

別人的房屋凸出來占到我的土地,可以拆除嗎?什麼是越界建築?

文:楊舒婷 (認證法律人) · 房子·土地·鄰居 · 2022-11-21

本文

為了維持良好、穩定的社會秩序，所有權人原則上只能支配自己的所有物，而不能侵害別人的所有權，所以房屋要蓋在自己的土地上，不能蓋一蓋還蓋到別人家的土地。但如果真的遇到有人蓋房子蓋到有一部分凸出來占到自己的土地時，該怎麼處理？這時就要先來了解一下什麼是「越界建築」。

一、什麼是越界建築？

越界建築，從字面上看來，就是指「跨越界線」跑進隔壁土地的建築。但法律上所指的越界建築並沒有這麼簡單，必須特別注意有無符合以下的條件：

(一) 必須先符合「建築」的定義

既然稱為越界「建築」，越界的部分就必須是「房屋」或「與房屋價值相當的建物」^[1]，例如倉庫、立體停車場等^[2]。如果只是圍牆^[3]、狗屋這種跟房屋本體幾乎無關的設施，就根本不屬建築，被侵害的一方可以直接主張拆除^[4]，不適用越界建築特有的規定。

(二) 只能是「一部分」的建築蓋到別人的土地上，不可以是全部

必須建築物有一部分在自己的土地，其他部分逾越到別人的土地，才算是民法上的越界建築。如果是直接「整棟房屋」蓋在別人的土地上，就不是跨越界線，而是全部都在線外了，所以這種建築不能稱為越界建築。因此，碰到此種情況時，只能回到拆除房屋、返還土地的規範來處理，不適用越界建築特有的規定^[5]。

(三) 越界的範圍怎麼算？從天空到地下都算！

對於土地的所有權，並不限於土地表層，以這塊地垂直往上、往下延伸的空間，也就是天空和地下，都屬地主所有的範圍^[6]。

因此，越界建築並不一定限於1樓建物，如果是3樓陽臺越界，即使沒有貼著土地，仍算是越界！

如圖1所示，假設紅色框線就是地界範圍，因為3樓的陽臺（藍色部分）已經超出紅線範圍，而侵害隔壁土地的「上空」，所以當這個陽臺符合前述越界建築的其他條件時（例如屬於建物主結構的一部分等），就屬於越界建築^[7]。（見圖1）

越界建築例示圖

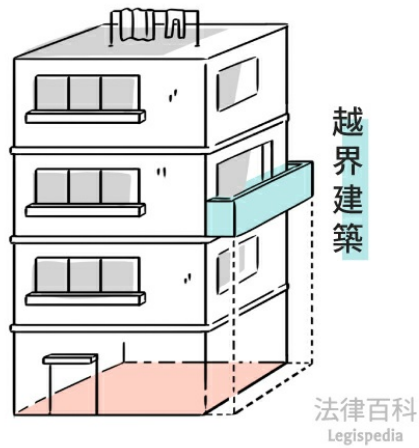


圖1 越界建築例示圖

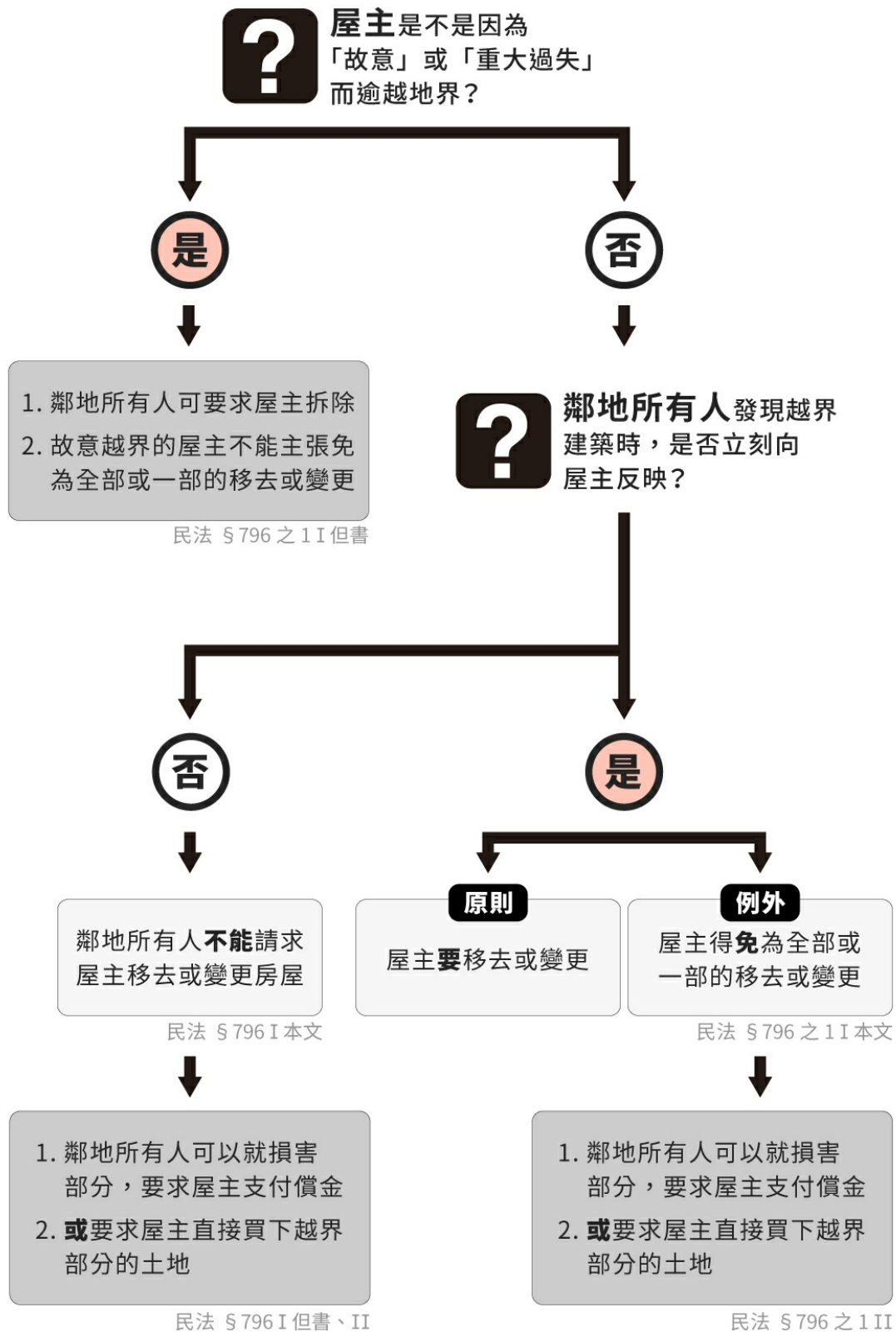
資料來源：楊舒婷 / 繪圖：Yen

二、遇到越界建築該怎麼辦？

滿足前面這些條件的越界建築，就可以適用特別規定，不一定要把房子拆掉。看到這裡或許會納悶，別人的房子蓋在自己的土地上，為什麼可以不拆除？

這是因為立法者考量到，不管是蓋房或拆屋，都需要投入許多資源與成本。換個角度想，假如我不小心把一點點外牆蓋到別人的土地上，對方卻故意等我房子全部都蓋完了才要求拆除，此時我不只是增加後續拆除的成本，還可能因為拆除外牆會導致房子倒塌，勢必要連房子全部一起拆掉，這樣一來，我前面蓋房的資源也都浪費了。因此，民法第796條^[8]及第796條之1^[9]，就特別規定了幾種處理辦法來因應。（見圖2）

越界建築的處理辦法



法律百科
Legispedia

圖2 越界建築的處理辦法

資料來源：楊舒婷 / 繪圖：Yen

(一) 屋主因為「故意」或「重大過失」而逾越地界，則鄰地所有人可以要求屋主拆除

如果屋主在自己的土地上建築房屋時，是因為故意或重大過失而逾越地界的話，鄰地所有人（也就是被侵害的一方）當然可以要求越界的屋主移去或變更房屋。

尤其當屋主是故意越界時，因為可歸責性較大，所以不能主張免為全部或一部的移去或變更^[10]。

(二) 屋主「不是」因為「故意」或「重大過失」而逾越地界，鄰地所有人「不一定」能要求屋主拆除

1. 鄰地所有人發現越界時，「有」立刻向屋主反映的話，就可以請求移去或變更房屋

雖然屋主不是因為故意或重大過失而逾越地界（可能只是輕過失），但鄰地所有人在發現有越界情況後，就立即要求屋主處理的話，屋主原則上就要移去或變更房屋^[11]。

不過，為了避免對社會經濟及當事人利益造成重大損害，當鄰地所有人請求屋主移去或變更逾越地界的房屋時，法院可以斟酌個案情況（例如，逾越地界與鄰地法定空地的比率、容積率等情形），免為全部或一部的移去或變更^[12]。

當法院同意讓屋主免為全部或一部的移去或變更時，就代表屋主可以保有越界建築，同時享有使用鄰地的權利，但總不可能讓屋主免費使用吧！所以，鄰地所有人對於越界部分的土地以及因此形成的畸零地，都可以請求屋主直接購買（價格由雙方議定，如果談不攏，則可請求法院判決決定）；如有損害，也可以向屋主請求賠償^[13]。

2. 鄰地所有人發現越界時，「沒有」立刻向屋主反映的話，就不得請求移去或變更房屋

假若鄰地所有人明明已經知道隔壁越界，卻不即時提出異議的話，就等於是自己放棄權利，所以不能再要求屋主移去或變更房屋。換句話說，屋主將可以保有越界建築，並且享有使用鄰地的權利^[14]。

不過同樣的，屋主畢竟不能靠侵害別人權利而獲取利益，因此，即便可以保留房屋，屋主仍必須就越界的部分支付「償金」給鄰地所有人，或是鄰地所有人也能要求屋主直接買下越界的部分^[15]。

註腳

[1] 民法第796條之2：「前二條規定，於具有與房屋價值相當之其他建築物準用之。」

[2] 臺灣高等法院107年度重上字第433號民事判決：「民法第796條之2之立法意旨為：依房屋以外建築物之價值亦有超越房屋情事，事所恆有。如對該等建築物之越界建築一律不予保障，亦有害於社會經濟。惟建築物之種類甚多，如一律加以保障，亦將侵害鄰地所有人之權益，故權衡輕重，以具有與房屋價值相當之其他建築物，例如倉庫、立體停車場等是，始得準用前2條之規定，爰增訂本條規定，以期周延。是房屋以外之建築物，須其價值與房屋相當，始有第796條之1規定之準用。」

[3] 最高法院62年台上字第1112號民事判例：「牆垣非房屋構成部分，如有越界建築，不論鄰地所有人是否知情而不即提出異議，要無民法第796條之適用。」

[4] 民法第767條第1項：「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。」

[5] 最高法院28年渝上字第634號民事判例：「民法第七百九十六條所謂土地所有人建築房屋逾越疆界，係指土地所有人在其自己土地建築房屋，僅其一部分逾越疆界者而言。若其房屋之全部建築於他人之土地，則無同條之適用。」

[6] 民法第773條：「土地所有權，除法令有限制外，於其行使有利益之範圍內，及於土地之上下。如他人之干涉，無礙其所有權之行使者，不得排除之。」

[7] 臺灣雲林地方法院109年度簡上字第77號民事判決：「上訴人主張需拆除部分顯為系爭建物之主結構一部分，而系爭建物於78年完竣，迄今已建築逾30年，若將上開部分拆除，尚需考量不損系爭建物本身，非但技術上甚為困難，其拆除費用亦所費不貲，且二樓該部分牆面向上沿伸為三樓之浴廁，若不慎損及系爭建物之主結構牆面之整體性，將使系爭建物失去支撐之效用，對於系爭建物之結構安全影響甚大，而上訴人縱拆除被上訴人越界占用部分、取回1平方公尺之土地，除不確定其能否解除套繪以建築房屋外，但確定可能導致系爭建物有所毀壞，難認上訴人有何增加經濟上效益或拆除之必要性。」

[8] 民法第796條：「

Ⅰ 土地所有人建築房屋非因故意或重大過失逾越地界者，鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，不得請求移去或變更其房屋。但土地所有人對於鄰地因此所受之損害，應支付償金。

Ⅱ 前項情形，鄰地所有人得請求土地所有人，以相當之價額購買越界部分之土地及因此形成之畸零地，其價額由當事人協議定之；不能協議者，得請求法院以判決定之。」

[9] 民法第796條之1：「

Ⅰ 土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或變更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一部之移去或變更。但土地所有人故意逾越地界者，不適用之。

Ⅱ 前條第一項但書及第二項規定，於前項情形準用之。」

[10] 民法第796條之1第1項但書：「但土地所有人故意逾越地界者，不適用之。」

[11] 實務見解認為，在鄰地所有人「不能」請求屋主移去或變更房屋的情況下，鄰地所有人至少還有請求屋主購買越界部分土地的權利，則依舉重以明輕的法理，在鄰地所有人「可以」請求屋主移去或變更房屋的情況下，鄰地所有人當然也可以直接要求屋主購買越界部分土地，而不強制屋主移去或變更房屋。可參考最高法院83年台上字第2701號民事判例：「鄰地所有人知悉土地所有人越界建屋而不即提出異議者，依民法第796條但書之規定，尚得請求土地所有人購買越界部分之土地，舉重以明輕，不知情而得請求移去或變更建物之鄰地所有人，當然更得不請求土地所有人移去或變更建物而請求其以相當之價額購買越界部分之土地。」

[12] 民法第796條之1第1項本文：「土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或變更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一部之移去或變更。」

另外可參考該條文的修法理由：「對於不符合第七百九十六條規定者，鄰地所有人得請求移去或變更逾越地界之房屋。然有時難免對社會經濟及當事人之利益造成重大損害。為示平允，宜賦予法院裁量權，爰參

酌最高法院六十七年台上字第八〇〇號判例，由法院斟酌公共利益及當事人之利益，例如參酌都市計畫法第三十九條規定，考慮逾越地界與鄰地法定空地之比率、容積率等情形，免為全部或一部之移去或變更，以顧及社會整體經濟利益，並兼顧雙方當事人之權益。……」

[13]民法第796條之1第2項：「前條第一項但書及第二項規定，於前項情形準用之。」

[14]民法第796條第1項本文：「土地所有人建築房屋非因故意或重大過失逾越地界者，鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，不得請求移去或變更其房屋。」

[15]民法第796條第1項但書、第2項：「

I ……但土地所有人對於鄰地因此所受之損害，應支付償金。

II 前項情形，鄰地所有人得請求土地所有人，以相當之價額購買越界部分之土地及因此形成之畸零地，其價額由當事人協議定之；不能協議者，得請求法院以判決定之。」

標籤

🏠 越界建築，房屋，償金，價購，拆屋還地