

新北市政府 110 年度自行研究報告

越 界 建 築 之 拆 屋 還 地  
訴 訟 判 決 分 析

研究機關：新北市淡水地政事務所

研究人員：陳培鈴

研究期程：110 年 1 月 1 日至 110 年 10 月 29 日

新北市政府 110 年度自行研究成果摘要表

計畫名稱	越界建築之拆屋還地訴訟判決分析
期程	110 年 1 月 1 日至 110 年 10 月 29 日
經費	無
緣起與目的	<p>在我國涉及不動產之糾紛甚多，越界建築經訴請拆屋還地更可謂屢見不鮮，本於對所有權之保護，理應拆除，然建物經濟價值高昂、拆除成本甚鉅，若不論個案情形而要求拆屋還地，似忽視隱含的社會成本且無助於社會公益。</p> <p>本文希冀藉由文獻整理、實務個案評析以及 Coase 定理，討論出對於越界建築權利保障方式選擇之要件，期能尋得最適當解決方式，以達到土地利用效益最大化之目標。</p>
方法與過程	<p>本研究使用文獻分析法，大量蒐集與研究主題相關之法律規定、判決、期刊等資料，歸納並比較目前實務上對於越界建築處理方式之優劣，再就經濟面向加以分析越界建築拆除與否所造成之社會成本；藉由從法律及經濟之不同角度切入，建立較全面之研究架構。</p>
研究發現及建議	<p>本研究經判決分析得出「須鄰地所有權人知悉後未即時提出異議」在實務上有舉證困難，考量經濟面後，建議將「知悉」界定為「在建築房屋逾越地界之當下，被越界人須知悉並即時提出異議」，較為合理且公平，且同時能解決難以舉證之窘境。</p> <p>另，本研究僅就常有爭議之拆屋還地與否因素及財產損失做探討，建議於後續研究能分析更多實際案例及非財產之損失，使結論更具全面性。</p>
備註	

## 目錄

壹、緒論	1
一、研究動機	1
二、研究目的	2
三、研究內容與範圍	3
四、研究方法	3
貳、越界建築之法律規範	5
一、越界建築之界定	5
二、免於拆屋還地之抗辯要件	5
三、越界建築之請求權	8
參、越界建築之判決分析	11
一、拆屋還地實務考量因素	11
(一) 無法舉證是否即時提出異議	11
(二) 無法舉證是否時效取得	14
(三) 不損害房屋主體	17
(四) 因重測後而越界	19
二、未拆屋還地實務考量因素	23
(一) 因繼受前手取得而未拆除越界建築	23
(二) 因權利濫用而未拆除越界建築	26
三、小結	28
肆、越界建築之法律經濟分析	30
一、Coase 定理與權利保障方式	30
(一) 交易成本與 Coase 定理	30
(二) 財產權保障方式	33
二、Coase 定理實務考量之經濟因素	34
(一) 無法舉證是否即時提出異議	34
(二) 無法舉證是否時效取得	36
(三) 不損害房屋主體	38
(四) 因重測後而越界	40
(五) 因繼受前手取得而未拆除越界建築	43
(六) 因權利濫用而未拆除越界建築	45
三、小結	47
伍、結論與建議	48
一、結論	48
二、建議	49
(一) 越界建築免於拆屋還地抗辯要件界定之建議	49
(二) 後續研究之建議	50

參考文獻 ..... 51

## 壹、緒論

### 一、研究動機

在我國民事訴訟中，涉及不動產的糾紛甚多，而土地所有人訴請佔有人拆屋還地是其中常見的類型，參照最高法院 58 年 1 月 17 日台上字第 120 號判例對越界建築定義：「所謂越界建築，係指土地所有人建築房屋，逾越疆界者而言。至於因越界而占用之土地，究為鄰地之一部抑或全部，在所不問。」簡而言之，越界建築即指房屋越過土地界線。訴請拆屋還地是目前常見的訴訟，對此通常是依據民法 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。前項規定，於所有權以外之物權，準用之。」請求排除，所有權有遭妨害之虞，亦得請求防止，此係為保護土地所有人對土地的所有權。

然而，由於房屋的經濟價值甚高，且越界房屋的建築成本已經是既成事實，若是一律以拆除論，不僅先前建築成本白費，亦導致建物利用價值損失，且拆除建物之工程費用又是一項成本，若不論個案狀況而全部要求拆屋還地，所付出的成本可能高於不拆除的成本，倘不考慮拆屋與否背後隱含的社會成本，將很難對社會公益有所助益。

地政機關對於申請之案件除審視其形式齊全與否，更要審查權利

來源是否有瑕疵，否則應執行開立補正或駁回等行政處分，鑒於越界建築相關個案癥結點各有不同，法院判決所探討之處亦有不同，本研究希望藉由文獻整理、法律實務個案評析以及法律經濟分析，討論對於越界建築權利保障方式的選擇，以尋得最適當的解決之道，預防糾紛的產生、避免有心人士透過現行制度缺漏之處佔他人便宜、或在糾紛不幸發生時亦能有最適切的處置方式，並提高地政機關於審理是類案件時之縝密度，於整體社會而言能夠達到地盡其利、地利共享之目標。

## 二、研究目的

（一）界定越界建築之意義與越界建築相關的法律架構，並歸納出越界建築得請求免於拆屋還地之抗辯要件。

（二）蒐集並分析越界建築之判決，整理拆屋還地與否現行實務上之相關課題，並藉由實務考量因素之釐清，尋求合理之解決方式，提供未來修法方向之參考，促使越界建築拆屋還地制度內容更臻合理完善。

（三）藉由越界建築法律經濟之分析，運用 Coase 定理與權利保障方式，探討民法第 796 條、第 796 條之 1、第 796 條之 2 等三條越界建築之規定，是否符合經濟效率，討論出在最低的社會成本下所選擇之最適解決方式。

(四) 本研究期使在公益目標達成下，尚能合理保障個人財產權，以減少紛爭，維持社會秩序之和諧，並符合社會公平正義。

### 三、研究內容與範圍

#### (一) 法律體系

越界建築僅有民法為其法律規範，本研究以民法之規定，探討越界建築及是否拆屋還地之要件，並研究其內容之界定、請求權及法律效果；例如民法第 796 條規定，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時提出異議，不得請求移去或變更其建築物。其中「知其越界而不即時提出異議」之「知其越界」與「不即時提出異議」的時間點如何界定，其界定是否有爭議將於本研究與案例相互對應討論，若有爭議，希冀尋找出妥善之解決方案或是其他界定方法。

#### (二) 案例揀選

雖各案件所涉及之爭議點不盡相同，但主旨之原則皆差異不大，本研究於判決揀選上，以結果為拆屋還地與否區分為兩部分，再以常見之爭議點分項篩選較為代表性之判決，並就內容做深入之評析。

### 四、研究方法

本研究為達成研究成果廣度之目的，採行文獻分析法，使研究者

能夠廣泛閱讀欲研究之相關領域的文獻理論知識，透過文獻資料的蒐集與分析，進而產生有系統性及具客觀性的界定、評鑑，並建立較完善的研究架構。

再者，藉由文獻回顧法，透過資料進行回顧。蒐集與主題相關之前人文獻研究，包括各式判決、期刊及報章媒體等資料，將蒐集之資訊分析後系統性歸納統整，作為研究基礎、強化研究整體性，以利實際運用，並且利用法律經濟的分析，如規範性 Coase 定理、財產法則、補償法則等，對於主題做更深入的研究討論。



## 貳、越界建築之法律規範

### 一、越界建築之界定

本研究將不法侵占他人土地的範圍限縮於越界建築之下無權占有之探討，理論上，對於越界之建築物，不動產之所有權人可以排除任何人之不法侵害，主張侵占人拆屋還地，並且可以要求對方償還多年來因不法占用而取得的不當得利。惟民法第 796 條規定：「(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時提出異議，不得請求移去或變更其建築物。但土地所有人對於鄰地因此所受害者，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。」亦即在符合一定的條件之下，土地所有人可依以民法第 796 條來對鄰地所有權人作為抗辯，鄰地所有人不能要求拆屋還地，只能要求土地所有人以價金協議價購其越界之無權占有的部分，或要求給付賠償金來處理。

### 二、免於拆屋還地之抗辯要件

#### (一) 越界建築人為土地所有人或為土地利用人

建築物之所有權人須是鄰近土地之所有權人，但依據民法第 800-1 條規定，地上權人、農育權人、不動產役權人、典權人、

承租人、其他土地、建築物或其他工作物利用人準用第 774 條至第 800 條規定；亦即民法第 796 條於地上權人間或地上權人與土地所有人間，永佃權人間或永佃權人與土地所有人間，典權人間或典權人與土地所有人間等，準用之。

### （二）越界之建築須為房屋或與房屋價值相當之其他建築物

越界建築須為房屋，且該房屋越界部分須為所建房屋整體之一部分，而其越界房屋之部分若遭拆除時不得有礙其所建房屋之本體。而房屋本體之外的越界加蓋、擴建部分，若拆除不會「損及全部建築物之經濟價值」，則無民法第 796 條之適用，被越界者可以請求拆除越界物。

依民法第 796-2 條：「前二條規定，於具有與房屋價值相當之其他建築物準用之。」房屋以外建築物之價值亦有超越房屋情事，如對該等建築物之越界建築一律不予保障，將有害於社會經濟。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，使得準用前二條之規定，以求周延。

### （三）須僅部分建築越界

民法第 796 條所謂土地所有人建築房屋逾房屋逾越疆界，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。

若其房屋之全部建築於他人之土地，或將所建房屋於整體之外越界加建房屋，則無礙於所建房屋之整體的情形，無同條之適用，鄰地所有權人則可請求其拆除之。

#### （四）越界建築人須非故意或重大過失而越界

雖越界者並非故意越界，若越界係出於重大過失，越界建築人亦無被保護之必要，原則上應拆屋還地。但此時法院將檢驗是否可依民法第 796-1 條之規定：「(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。」換言之，法院有裁量權，可以判決拆屋還地與否，此為民法修正後增訂給法院的裁量權，至於法院裁量所考量的點，在於「公共利益及當事人利益」，鄰地所有人縱有權對越界建築人訴請拆屋還地，亦應受到憲法之「比例原則」與「權利濫用禁止原則」之限制，始為妥當。

#### （五）須鄰地所有人知道後未即時提出異議

土地所有人建築房屋逾越疆界者，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建築物，為民法第 796 條前段所明定。惟主張鄰地所有人知其越界而不即提出異議者，應就此項事實負舉證之責任。

### 三、越界建築之請求權

#### (一) 越界建築之相關請求權

依民法第 767 條第 1 項規定：「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。」故土地所有人主張鄰地所有人知其越界而不即提出異議，應負舉證之責任。如鄰地所有人為不知者，雖在建築完成後，仍得請求移去或變更其建築物；如鄰地所有人知情而不即時提出異議，雖不得請求移去或變更其建築物，惟鄰地所有人，仍「得請求土地所有人，以相當之價額，購買越界部分之土地。如有損害，並得請求賠償」。

#### (二) 物上請求權之消滅時效

依民法第 125 條、第 769 條及第 770 條分別規定：「請求權因十五年間不行使而消滅。但法律所定期間較短者，依其規定。」、「以所有之意思，二十年間和平、公然、繼續占有他人未登記之不動產者，得請求登記為所有人。」及「以所有之意思，十年間和平、公然、繼續占有他人未登記之不動產，而其占有之始為善意並無過失者，得請求登記為所有人。」，僅對於占有他人未登記之不動產者，許其得請求登記為所有人，而對於已登記之不動產者，則無相同之規定。

再者，按民法第 758 條及土地法第 43 條規定：「不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。」及「本法所為之登記，有絕對效力」，若許已登記之不動產所有人回復請求權，得因罹於時效而消滅，將使登記制度，失其效用。況已登記之不動產所有權人，為登記簿上之納稅義務人，必須依法負擔稅捐，若所有權人復得因消滅時效喪失回復請求權，仍須負擔納稅義務，顯失情法之平，爰已登記不動產之所有人回復請求權，無民法第 125 條消滅時效規定之適用。

另外，按民法第 767 條規定，所有人對於無權占有或侵奪其所有物者之返還請求權，對於妨害其所有權者之除去請求權及對於有妨害其所有權之虞者之防止請求權，均以維護所有權之圓滿行使為目的，其性質相同，故各該請求權是否適用消滅時效之規定，彼此之間，當不容有何軒輊。如為不同之解釋，在理論上不免自相矛盾，在實際上亦難完全發揮所有權之功能。「已登記不動產所有人之回復請求權，無民法第 125 條消滅時效規定之適用」，業經本院釋字第 107 號解釋在案。已登記不動產所有人之除去妨害請求權，有如對於登記具有無效原因之登記名義人所發生之塗銷登記請求權，若適用民法消滅時效之規定，則因十五年不行使，致罹於時效而消滅，難免發生權利上名實不符之現象，

真正所有人將無法確實支配其所有物，自難貫徹首開規定之意旨。故已登記不動產所有人之除去妨害請求權，雖不在上開解釋範圍之內，但依其性質，亦無民法第 125 條消滅時效規定之適用。

綜上所述，已登記之不動產依大法官釋字第 107 號、第 164 號解釋，並無消滅時效之適用。而越界建築必為已登記之不動產，故越界建築無消滅時效之適用。

## 參、越界建築之判決分析

查訴請拆屋還地之房屋所有人，多以不知占用、屬有權占有，或房屋使用權之保護應優先土地受保障等理由，作為抗辯；在此章節，本研究蒐集我國越界建築之判決進行分析，從判決中歸納出六種拆屋還地實務上面臨爭議的主要情形，並作為是否拆屋及不拆屋的實務考量因素。

### 一、拆屋還地實務考量因素

#### （一）無法舉證是否即時提出異議

鄰地所有人於越界事實發生，或日後知其越界卻未即時提出異議，將導致土地所有人對於越界部分房屋隨時間推移而增加投資量，因此設立此要件保護土地所有人，以防若法院判決結果為拆屋還地，而使當初投入之私人資金付諸流水，亦損及公共利益。再者，鄰地所有人未即時提出異議之情形時常伴隨著投機行為，倘藉由該房屋已無法遷移、變更、利益與投入成本之權衡等原因，向土地所有人索取高額損害賠償費用，此權利濫用將對土地所有人有失公平性，且有礙於社會整體利益，因此法律規定，鄰地所有人即時提出異議始得拆屋還地，而土地所有人對於鄰地所有人是否即時提出異議，負舉證責任。

以下以最高法院 45 年台上字第 931 號民事判例為例。

### 1. 案例事實概論

本件上訴人（越界人）所住中山一巷北面房屋，曾占用被上訴人（被越界人）所共有之基地，被上訴人以上訴人無權占有為原因，提起拆屋還地之訴。

### 2. 要旨

土地所有人建築房屋逾越疆界者，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建築物，固為民法第796條前段之所明定。惟主張鄰地所有人知其越界而不即提出異議者，應就此項事實負舉證之責任。

### 3. 裁判結果

經原審斟酌辯論意旨及調查證據之結果，以上訴人已自稱是項房屋係民國三十五、六年間所建築，其基地原屬日產，由訴外人承買後，於民國三十九年間出賣於上訴人，民國四十二年上訴人承買該項日產基地測量時，始發現是項房屋占有被上訴人之系爭基地，至被上訴人於房屋建築當時，是否知逾越疆界建築之情形，則不清楚云云，不惟未能提出適當之證據以盡其應負之舉證責任，且其實際情形與民法第796條之規定亦不相符合，無執該條抗辯之餘地，從而維持第一審所為上訴人敗訴之判決則，駁回上訴人之上訴。



#### 4. 分析

此案於第一審時，為被越界人主張其共有基地被無權占有，而提起拆屋還地之訴，經斟酌辯論意旨及調查證據之結果後，裁判結果為被越界人勝訴，越界人須拆屋還地。而越界人因不滿裁判結果，再行上訴，但越界人未盡舉證責任，且實際情形亦與法條規定不相符合，因而法院決定維持越界人敗訴之判決結果。

此案最後判決結果為拆屋還地，其理由遵循法律規定有二，一為按民法第 796 條之規定，土地所有人（越界人）須舉證證明鄰地所有人（被越界人）是否即時提出異議，然此案之越界人未能盡此舉證責任；二為按民事訴訟法第 473 條第 1 項之規定，第三審法院應以第二審判決確定之事實為判決基礎，故在第三審不得提出新防禦方法，然，此案之越界人於第三審時提出對於被越界人不利之新主張，此行為非法之所許。

由此可知，被越界人是否即時提出異議，為主張拆屋還地是否成立之重要依據。本研究認為，此立法意旨在於避免被越界人存有投機心態，而致不公平之情形發生、損害越界人之權益。然於現實情況中，要求越界人對於被越界人是否即時提出異議提出舉證責任，實際成功之案例佔少數；雖法律之規定為

被越界人應即時提出異議，否則不能請求拆屋還地，表面上為保護越界人之權益，實際上能主張成功者少之又少。

## （二）無法舉證是否時效取得

依民法第 772 條準用第 769 條規定，以所有之意思，20 年間和平、公然、繼續占有他人之未登記之不動產者，得請求登記為所有人，第 770 條規定，以所有之意思，10 年間和平、公然、繼續占有他人之未登記之不動產者，而其占有之始為善意並無過失者，得請求登記為所有人。占有人在主觀上有行使地上權之意思及客觀上有在他人土地上有地上權，而使用他人土地 20 年或占有之始為善意並無過失者使用他人土地十年者，得請求登記為地上權人。又，占有須行使於他人之土地上，且此項土地不以未登記為限，因地上權為他項權利，其登記必須於辦理土地所有權登記同時或其後為之，如係未登記之土地則無法聲請為取得地上權之登記。故實務上認為無論他人土地已否登記，均得請求登記為地上權人，並不以未登記為必要。

越界建築人若依時效取得土地，則無須行拆屋還地之責任，而是否為時效取得，在實務上，須舉證證明其占有他人土地及行使地上權之意思。

以下以最高法院 83 年台上字第 605 號民事判例為例。

## 1. 案例事實概論

本件被上訴人(被越界人)向台北市政府標購三筆土地(下稱系爭土地)，且已於同年辦竣所有權移轉登記，主張上訴人(越界人)無正當權源占用系爭土地。請求為命上訴人將原判決所示建物拆除，並將土地返還伊之判決。

上訴人則以系爭土地上之房屋未辦理所有權第一次登記，伊非該房屋原始建築人，對之並無所有權。又其土地係屬都市計劃保護區內之土地，不得出售，台北市政府售與被上訴人，應屬無效，系爭土地仍為台北市政府所有，被上訴人並非所有人。且伊占用系爭土地已逾二十年，應已依時效取得地上權。又系爭房屋之原始建築人建屋時，原土地所有人台北市政府已知其越界而未即表示異議，被上訴人應繼受前手瑕疵，不得請求伊拆除房屋。又伊占有系爭土地並行使權利多年，台北市政府及被上訴人未表示異議，應可推定已得其默許，今被上訴人遽而請求伊拆屋還地有違誠信原則，資為抗辯。

## 2. 要旨

按土地所有人建築房屋逾越疆界者，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建築物，固為民法第796條前段所明定，惟所謂知其越界，須鄰地所有人事實上

知悉越界建築，方足當之。倘鄰地為法人所有者，則須其代表人或管理人知其情事，始能認為已知。而主張鄰地所有人知其越界而不即提出異議者，應就此項事實負舉證之責任。

### 3. 裁判結果

查違章建築之讓與，雖不能為移轉登記，但受讓人與讓與人間如無相反之約定，應認為讓與人已將該違章建築之事實上處分權讓與受讓人。上訴人既不能舉證證明其向前手買受該違章建築房屋時，有何相反之約定，自應認其已取得該房屋之事實上處分權而有拆屋之權能。次查地上權為物權之一，主張取得時效，須為以行使地上權之意思而占有，而其所提出之證明文件僅足以證明上訴人占有系爭土地而已，不能證明其係以行使地上權之意思而占有，故其取得地上權之時效，不能開始進行。另查台北市政府標售系爭土地時，既尚非屬保護區，自未違反內政部62年11月17日台內地字第570288號函暫不處理之規定。

再者，民法第796條明定，倘鄰地為法人所有者，惟所謂知其越界，須其代表人或管理人知其情事，始能認為已知。而台北市政府標售土地時，其標售公告雖載明「地上有房屋占有」等字樣，但不足以證明當時之土地所有人已知悉其越界情事。

被上訴人本於所有權之作用請求上訴人拆屋還地，並無權利濫用或有何違反誠信原則之情事。

據上論結，本件上訴為無理由，因而維持第一審所為被上訴人勝訴之判決。

#### 4. 分析

本案越界人主張其應依時效取得土地之地上權，且原土地所有人（被越界人）知其越界而不即時提出，被越界人應繼受前手瑕疵，越界人認為其應免為拆屋還地，最後結果為被越界人勝訴，越界人應拆屋還地，其原因主要為越界人所提出之時效取得及原土地所有人（被越界人）知其越界而不即時提出，兩者皆無法舉證證明，因此越界人敗訴。

本研究認為須提出占有之證明才能依民法 772 條之規定時效取得，目前鮮有成功案例，對於占有之證明又如何行使，目前亦未有明文規定，此法條之規定於實務上主張成功之機會非常渺然。

#### （三）不損害房屋主體

在權衡被侵占土地價值及越界房屋的經濟價值前提下，若是判斷拆除不會損及整體建築物之經濟價值，即應採取保護土地所有權的原則將建物拆除，反之，則採用拆屋還地外之補償方式。

以下最高法院 67 年台上字第 800 號民事判例為例。

### 1. 案例事實概論

本件被上訴人（被越界人）主張：伊所有之土地，有部分隔於松山變電所圍牆外，作為防火巷用地，65 年 4 月間經松山地政事務所複丈結果，發現上訴人（越界人）佔用 7.14 平方公尺，搭建違章建築等情，求為命上訴人（越界人）將該部分地上建物拆除返還土地與被上訴人之判決。

上訴人（越界人）則以伊於 54 年間興建房屋時，被上訴人（被越界人）明知伊越界而不即提出異議，自不得請求拆屋還地等語，資為抗辯。

### 2. 要旨

民法第 796 條所定鄰地所有人之忍受義務，係為土地所有人所建房屋之整體，有一部分逾越疆界，若予拆除，勢將損及全部建築物之經濟價值而設。倘土地所有人所建房屋整體之外，越界加建房屋，則鄰地所有人請求拆除，原無礙於所建房屋之整體，即無該條規定之適用。

### 3. 裁判結果

原審斟酌調查證據為辯論之結果，以系爭土地為鄰地所有人（被越界人）所有，其中面積 7.14 平方公尺，為土地所有

人（越界人）於自己房屋整體之外，乘隙利用該地違章搭建廚房一所，原法院至現場勘驗屬實。

民法 796 條之忍受義務是所建建築之「整體」有部分越界，拆除會損及全部建物之經濟價值而設。本案土地所有人之越界建築是整體建築外違章搭建之廚房，拆除無礙原本建物整體。土地所有人猶援引該法條（民法 796 條）以為拒絕，殊非足採。上訴駁回。

#### 4. 分析

本案情形為土地所有人於建築外，越界加建房屋，且法院判斷於拆除後將不會對其整體建物價值造成影響，故儘管土地所有人（越界人）以鄰地所有人（被越界人）不即時提出異議為抗辯，最終判決依然為拆屋還地。

由此案結果可知，對於越界建築部分拆除後不影響整體建物價值者，原則應為保護土地所有權，將越界建物拆除，還給鄰地所有人其應有的所有權，而非本末倒置。

#### （四）因重測後而越界

台灣各地政機關所使用之原地籍圖，為依據日治時期所測量之地籍圖套繪而成，並辦理土地總登記，惟因天然地形變動、人為測量誤差、長期使用致圖紙有所破損等因素，原地籍圖已無法

確切描述實際的土地使用情況，為解決越來越多的界址糾紛，而實施地籍圖重測。

然實施地籍圖重測，卻可能衍伸出界址糾紛，如原土地所有人依舊有界址於所有土地內建造房屋，無惡意占用他人土地，卻在地籍圖重測後發現越界建築於鄰地所有人之土地上，而遭鄰地所有人請求拆屋還地，除非原所有人能夠自行舉證重測後之地籍圖有誤，或重新測量實施過程中有所瑕疵等，否則將以新地籍圖為基準，仍應返還其無權占用之土地，不得以重測有誤，做為得不拆屋還地的理由。

以下以臺灣士林地方法院 92 年度重訴字第 360 號民事判決為例。

### 1. 案例事實概論

前手將系爭土地賣給原告（被越界人）之夫時，已有系爭建物，被告（越界人）主張當時建物は建於自有土地內，且原告之夫知此建物存在。經土地重新測量後，發現此建物越界建築於對方土地上，之後原告之夫將此土地贈與給原告。原告發現土地被被告越界建築無權占用，因此主張其拆屋還地。

### 2. 要旨

本案原告（被越界人）之訴為有理由，被告（越界人）應



將系爭土地上面積 58.99 平方公尺之地上物拆除，並將該基地騰空返還原告。

### 3. 裁判結果

經查，系爭土地為原告（被越界人）所有，且有最新之土地登記簿謄本為證，被告（越界人）所有之系爭建築占用此土地為事實。被告主張此建物延重測前就地圖之經界線興建，提出當時建築改良物勘測成果表為證，但此成果表僅表示該管單位准予被告申請建照建物「應」坐落之位置圖，並非建造完成現有建物實際之坐落位置，如被告對既存界標有疑義，應自行另循司法救濟途徑更定，法院於其更定前仍受之拘束，因此被告要求調閱重測前之舊籍圖再以舊地籍線重新勘驗現場，以測量新舊經界之位置，核無必要；被告另主張原告之夫向前手買受時不包含重測後所增加之面積，並提出重測前之土地登記簿謄本為證，但最新之土地登記簿謄本上登記皆為原告所有，依物權公示、公信原則，原告為其土地所有權人；被告又主張原告之夫早知其越界建築，且未提出異議，不得請求移去或變更系爭建物，原告係承受土地權利之人，亦應受此拘束，但被告未能舉證證明。因被告未能提出有合法使用該土地之證明，判決被告應將面積 58.99 平方公尺之地上物拆除，並將該基地騰

空返還原告。

#### 4. 分析

本案判決結果為拆屋還地，其主要理由有二，一為越界人對重劃之地籍界線有疑義時，應自行另循司法救濟途徑更訂，在未更訂前，仍以既有之經界位置為準；二為越界人無法舉證被越界人之夫早知其越界建築且未提出異議，因此被越界人不受此拘束。

依蔡旻穎《房屋與土地之保護，孰重孰輕？「拆屋還地」訴訟相關實務案例介析》之見解，重測前後界址變動於實務上可分為兩種情形，一為因重測後界址變動造成無權占有之情形，應屬越界使用之問題，不得請求拆屋還地，僅可以相當之價額請求購買越界部分土地；二為除非能舉證重測後地籍圖謬誤，否則仍應返還無權占用部分之土地，可請求拆屋還地。綜合上述，如能舉證重測後地籍圖有謬誤，使界址變動，讓有權使用變無權占有，應僅屬越界使用問題，可以相當價額請求購買越界使用之土地，而不必拆屋還地；如未能舉證證明重測後之地籍圖有謬誤之處，自應以目前之地籍圖決定兩筆土地之界線，並可依越界而無權占有之部分，請求拆屋還地。

由此結果可知，對於地籍圖重測之經界線有疑義，應盡早

提出，並循司法救濟途徑更訂，因實際發生權利糾紛時，僅以現有之最新經界線為準。而本研究認為，就現實層面而言，一般民眾對地籍圖重測不會有足夠注意，通常都等到糾紛發生時才會重視，雖法律不保護權利睡眠者，但拆屋還地為難以回復原狀之情事，須慎重行事，應限定期限確定正確經界線時再做判決。

## 二、未拆屋還地實務考量因素

### （一）因繼受前手取得而未拆除越界建築

越界建築之土地相鄰關係導致一方土地所有權擴張，而他方之土地所有權受限制之情事，被越界人原則上得適用民法第 767 條，要求土地越界者返還其侵占之土地。

然倘若鄰地所有權人（即被越界人）是繼受於前手所有權人之土地，而前手所有權人明知其土地遭到越界，且土地所有權人（即越界人）能證明前手所有權人知悉其越界之事實並不提出異議，在此一情況下，土地所有權人得主張鄰地所有權人繼受了前手所有權人一切之所有權利，亦即鄰地所有人權將視為已知悉並且默許土地所有權人逾越其疆界，故土地所有權人得適用民法第 796 條之「鄰地所有權人知悉其越界而不及時提出異議」的規定，若再符合其他相關之要件的條件下，亦可不必拆屋還地返還於鄰

地所有權人。

以下以最高法院字號第 85 年台上字第 119 號民事判決為例。

### 1. 案例事實概論

本案被上訴人（被越界人）主張上訴人（越界人）所有之房屋（下稱系爭房屋），無權占用伊所有土地，伊自得本於所有權，請求拆屋還地等情，求為命上訴人將系爭土地上之磚造房屋拆除，並將該土地交還伊之判決。

上訴人則以其毗鄰兩地上房屋之前手之間曾就越界部分簽立契約書，足證當時被上訴人已知有越界建築情事，有民法第 796 條之適用等語，資為抗辯。

### 2. 要旨

土地所有權人建築房屋逾越疆界者，鄰地所有人如知其越界而不即時提出異議，不得請求移去或變更其建築物，為民法第 796 條前段所明定，此項土地相鄰關係致一方之土地所有權擴張，而他方之土地所有權受限制，該權利義務對於嗣後受讓該不動產而取得所有權之第三人仍繼續存在。

### 3. 裁判結果

倘系爭土地原所有人（被越界人）於上訴人（越界人）之前手建築系爭房屋時，知悉其越界情事，而不即為異議，且訂

立契約書，則應隸屬民法第 796 條前段規定之適用，是故系爭房屋之原權利義務對於取得所有權之第三人仍繼續存在。

原審未遑詳為調查，仔細剖析，徒以上訴人（越界人）就此不能證明，而為其不利之判斷，尚嫌速斷。上訴論旨，指摘原判決不當，求予廢棄，非無理由。

#### 4. 分析

按民法 796 條規定，被越界人如不即時提出異議，越界人是符合無需拆屋還地的要件，故越界人得以前手所有權人當時默許越界人越界至鄰地之自己所有之土地建築房屋，依此瑕疵為自己提出權益之保障。

本案判決結果為無須拆屋還地，其主要理由為土地之繼受取得人於買受取得土地時，亦默示同意負有與前手相同容忍土地遭房屋座落其上，使用至房屋滅失或無法繼續使用之日之義務。此種利益狀態顯與最初係未取得被越界人同意而無權占用土地搭建房屋之情況不同，自不容許以土地的所有權人更動，逕自使原於土地上有權搭建之房屋翻異成為不具有正當使用權源，若准許土地之繼受取得人得對越界人主張侵害土地所有權、應拆屋還地和損害賠償者，實有違法律之公示性及物盡其用的原則。

## （二）因權利濫用而未拆除越界建築

按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的，行使權利、履行義務，應依誠實及信用方法，民法第 148 條定有明文。所謂權利濫用，係在外觀上為權利之行使，實質上卻違反權利之社會性，因此不能認屬正當行使權利之行為。然權利人行使權利，不免對義務人或他人造成不利益的結果，此乃不可避免的正常現象，不能指為權利的濫用，須權利人在主觀上有損害他人的意思並且以此為主要目的，始構成權利的濫用。

又所謂誠實信用之原則，係在具體之權利義務關係，依正義公平之方法，確定並實現權利之內容，避免當事人間犧牲他方利益以圖利自己，自應以權利人及義務人雙方利益為衡量依據，並應考察權利義務之社會上作用，於具體事實妥善運用之方法。

以下以最高法院民事判例 71 年台上字第 737 號為例。

### 1. 案例事實概論

被告（越界人）侵占了原告（被越界人）面積為 0.0005 公頃的土地，爰原告欲主張拆屋還地，然拆屋還地的結果將使被告所有的旅社面臨倒塌問題。

被告主張：建築時經台灣省政府交通處鐵路管理局及台中縣政府派員指定建築線，不可能侵占系爭土地，縱有侵占，亦

因被上訴人知伊之越界建築而不即提出異議，依民法第 796 條之規定，不得請求拆屋。東來旅社房屋早於民國 51 年間建竣，被上訴人請求拆屋還地亦已罹於時效，且系爭土地係作為東來旅社騎樓之主柱使用，如予拆除該四層樓房有塌下之虞，對被上訴人亦無利用價值，是本件訴訟，顯係權利之濫用。

## 2. 要旨

查權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己所得利益極少而他人及國家社會所受之損失甚大者，非不得視為以損害他人為主要目的，此乃權利社會化之基本內涵所必然之解釋。

## 3. 裁判結果

本案結論為最高法院認定原告（被越界人）有權利濫用的狀況。測量員重新鑑界，確認確實有侵占土地，被告（越界人）無法證明上訴人（被越界人）知其越界而不立即提出異議，故被告主張非可採用，且已登記之不動產無民法 125 條時效消滅之適用，被告之時效抗辯，自非可取。惟本案如依前述理由予以拆除，整棟東來旅社四層樓房將有倒塌之虞，伊所受之損失

甚大，反之系爭土地為三角型畸零地，全部面積未達一坪半，對原告亦無利用價值，故駁回原告所訴。

#### 4. 分析

關於本案中，越界人主張被越界人知其越界而不立即提出異議和已登記之不動產無民法 125 條時效消滅之適用已於前文中探討，故以下聚焦於權利濫用的部分。

本案鄰地所有人侵犯土地所有人之土地範圍甚小（僅 0.0005 公頃），然土地所有人卻堅持提告、要求拆屋還地，法院參酌鄰地所有人之主張，考量土地所有人確實有權利濫用的情況，故駁回土地所有人所訴，本研究認為若拆屋還地對土地所有人的利益甚小，即可推定為權利濫用，拆屋還地與否應平衡土地所有人和鄰地所有人之權益，以避免資源浪費之情事發生。

至於拆屋還地與否，法院為了增強判決書之說服力，很可能會於書寫時盡量淡化某一面的公共利益，也就是說，權力濫用或是為維護整體經濟價值之界定的標準亦無從得之，皆由法官之自由心證而判定，是為本文對於此法上尚有質疑之地方。

### 三、小結

在上述判決中，拆屋還地實務上常以無法舉證作為法官裁判依



據，然於現實情況中，要求越界人對於被越界人是否即時提出異議提出舉證責任，實際成功之案例佔少數。且依現行法律規定，並未明確指出舉證證明該如何行使，如時效取得不動產，佔有者須提出占有之證明才能依民法 772 條之規定時效取得，故該法條於實務上鮮少有成功案例。此外，是否拆屋還地及不拆屋還地，也需考量整體經濟價值，若越界建築部分拆除後不影響整體建物價值者，原則應為保護土地所有權，將越界建物拆除，但若拆屋對被越界人影響之利益甚小，該情形須推定為權利濫用，則建物不應予以拆除。

## 肆、越界建築之法律經濟分析

本研究以 Coase 定理與常見的權利保障方式，作為越界建築法律經濟分析的基礎，本章節將從經濟面向加以分析前述判決中歸納出之六種拆屋還地實務考量因素。

### 一、Coase 定理與權利保障方式

財產權本質乃是一種社會關係，是人與人之間的關係，亦即何人擁有該物之權利，以及他人被賦予不得侵犯之義務，而此權利義務之關係乃是由社會所規範及保障，藉此滿足人們合理擁有該物之期待，故只有一個人存在的世界是不會有財產權的產生，也因為財產權是人與人間因資源稀少性所產生的社會關係，故財產權是相對的，而不是絕對的。經由社會的規範與保障，而定之以法律、制度或習慣的形式將其建立於私有財產權之基礎上，使所有者因財產權之排他及可移轉性，能在權利範圍內自由使用、收益及處分其財產，以穩定所有人擁有之期待，並減少其自行保護權利所花費的成本，而促使對資源更有效的利用。

#### （一）交易成本與 Coase 定理

「Coase 定理」描述一個經濟體系內部的資源配置與產出，在外部性存在的情形下，其經濟效率所可能受到的影響，而其核心思想在於「交易成本」。在沒有交易成本的世界中，只要財產

權界定清楚，產權分配對象的不同，並不影響社會產值，只是影響了經濟剩餘的分配；然而，現實生活中交易成本無所不在，除了原始生產成本以外的所有機會成本都是交易成本。

但是上述定義不免有時並不是那麼直觀，於是本研究擬將交易成本大致上分為以下三個類型，以利分析越界建築所造成之交易成本：

1. 搜尋與資訊成本：為了完成交易所耗費的收集資料的成本，例如委託房仲的仲介費是個典型的例子。
2. 議價與決策成本：指交易雙方為消除歧見，所進行談判與協商的費用或是當雙方達成共識而進行交易時，簽訂契約所投入的費用。
3. 管制與執行成本：指契約簽訂後，監督對方是否依約執行的費用或是契約簽訂後，當交易一方違約時，另一方為使契約之履行所花費的費用。

如上開所述，Coase 定理陳述之產權分配對象的不同，並不影響社會產值似有點弔詭，因此我們利用以下例子來說明之：假設這世界有兩個人，一個是工廠的主人，另一個是工廠附近的居民，假設工廠會製造噪音，而噪音會對居民造成 80 元的損失，而如果要防止噪音，工廠必須要花 100 元來購買防噪音設備，當

雙方可以自由交易，且交易是沒有成本時，究竟會不會有噪音產生？

1. 廠商有權製造噪音，居民有義務忍受

在此種狀況下，居民最多只願意付出 80 元來防止噪音產生，但工廠若要防止噪音，則必須要花費 100 元，是故工廠不會接受居民的提案，噪音將會繼續產生。

2. 廠商無權製造噪音，居民有權享受寧靜環境

在此狀況下，居民只要得到 80 元的補償，他們便會願意接受噪音的產生，甚至只要給予超過 80 元的補償額，居民便會接受工廠的提案。反過來看工廠的情形，由於不製造噪音的話，工廠必須要花費 100 元來購買防噪設備，是故工廠會想要花錢來說服居民，請他們來容忍噪音，此時對工廠而言願意花的金額最多不會超過 100 元，而對居民來說最少願意接受的補償金，也不會低於 80 元，所以雙方的談判出來的價格，必然會介於 80 到 100 元之間，此時居民若接受工廠提案，那麼便還是會有噪音產生。

由此可見，無論產權賦予的對象是誰，只要交易成本為零，那麼資源的使用便一定會流向最有使用效率的一方。Coase 定理要求產權界定清楚，在製造噪音的例子中，由於我們討論的是一

個全有全無的問題（即要不要發出噪音），所以產權可以界定的很清楚，然實務上許多社會問題產權恐怕無法界定清楚，此時 Coase 定理也將失效，倘雙方都不清楚自己的權利範圍為何，只會一直主張自己的權利應該多一點，將造成談判破局。

Coase 定理在探討財產權應如何保障時，認為傳統的分析方法，模糊了我們所面對之選擇問題之本質。舉例而言，A 對 B 造成傷害，傳統分析方法往往所考慮到的是應該如何去限制 A 的行為，本研究認為這種想法並不正確，因為我們所處理的問題帶有交互性質（reciprocal nature），亦即若要避免傷害到 B，可能會因而對 A 造成傷害。若從財產權保障之觀點，則法律欲保障 B 之財產，就可能無法保障 A，甚至可能損害到 A 之財產，故我們所要決定的問題是，到底應該准許 A 去傷害 B？還是准許 B 去傷害 A 呢？我們要去探討的，並不是誰對誰應負損害賠償或避免損害的責任，而是如何去減少損害？至於應對何者財產權予以保障，端視該保障方式是否能提升整體經濟效益而定。

## （二）財產權保障方式

### 1. 財產法則（property rules）

當財產權經財產法則所保障，則任何人欲傷害他人之財產，必須先經該權利人之同意，且此同意基礎乃是經由自願性

之協商，此種保障方式所涉及的政府介入乃最少。

## 2. 補償法則 (liability rules)

任何人皆可侵犯他人之財產，只要相對人願意作適當的賠償。而賠償之認定標準，必須由公正第三者做決定（法院或行政機關），故此法則所涉及之政府介入較財產法則高。

## 3. 不可移轉法則 (inalienable rules)

財產權界定後，不論該財產之權利人是否同意，或雙方是否曾有事先協議或決定事後賠償，均不得侵犯其財產權。政府在此法則運作之下，不但決定了財產權賦予之對象，及當財產權受侵害時，侵權者應賠償多少，並嚴格禁止此項財產之交易。

## 二、Coase 定理實務考量之經濟因素

### (一) 無法舉證是否即時提出異議

民法第 796 條之立法目的在於確保被越界人在知悉被越界時即提出異議，以避免越界人投入之成本隨著時間增加，造成若判決結果為拆屋還地所付出之代價過高，而使被越界人得依此情況趁勢向越界人請求較高的損害補償費用。此種投機、失公平性之行為係法律所不允許，因而設立此法條保障越界人之權益。

依現行法規之規定，舉證責任歸於越界人，當被越界人主張拆屋還地時，越界人若得舉證證明被越界人未於知悉時即時提出

異議，則此主張之要件便不成立。然，審視最高法院 45 年台上字第 931 號民事判例以及其他判決結果，本研究發現實務上舉證成功之案例極為少數，致法律保護越界人權益之立法目的難以伸張。本研究認為越界人難以舉證證明成功之原因，在於法律未對「被越界人知悉越界情形而即時提出異議」做出明確的規範，知悉其越界之「知悉」，究竟是指「建築房屋時逾越地界之當下」即應知悉，抑或是指「被越界人於房屋建造時未發現，事後發現時之當下」？本研究希冀藉由對此要件做出明確的界定，改善對於越界人舉證責任之保障，以下將以法律經濟層面之角度，透過運用 Coase 定理，分析對於「知悉」之兩種情況下，越界人以及被越界人須付出之成本：

表 1 無法舉證是否即時提出異議之經濟成本表

	建造越界房屋之當時	房屋建造完成後
越界人	以投入成本、拆除成本	已投入成本、拆除成本、變更風險、利益損失
被越界人	確認成本	確認成本

由表 1 得知，當我們將「知悉」界定為在建造房屋、並逾越地界之當下，被越界人須知悉且即時提出異議時，被越界人得藉由申請土地複丈或地籍圖謄本來確認自己的土地是否被越界，若被越界人付出確認成本、並即時提出異議，即可提出拆屋還地之訴，而越界人此時面臨拆屋還地所須付出的成本，係為建築房屋

已投入之成本以及拆除之成本，但因建造時間不長、投資量不大，因而此時的整體損失較小。當我們將「知悉」界定為房屋已建造完成過一段時間，被越界人才發現自己的土地被越界，而提出拆屋還地之訴，此時被越界人須付出之成本仍為申請土地複丈或地籍圖等之確認成本，但對於越界人而言，建築投資以及拆除房屋所須耗費之金額必高於起初建築時即拆除之成本，再加上既有之利益與變更遷移須承擔之風險，整體損失極大。

綜合以上分析，本研究認為在整體利益之考量下，將法條解釋為被越界人在建築房屋逾越地界之當下，須知悉並即時提出異議，較為合理且公平，且較能免除越界人難以舉證之窘境。

## （二）無法舉證是否時效取得

查司法院大法官解釋第 291 號理由書，民法第 768 條至第 772 條關於因時效而取得所有權或其他財產權之規定，乃為促使原權利人善盡積極利用其財產之社會責任，並尊重長期占有之既成秩序，以增進公共利益而設。

又比較土地所有權人與占有人究竟誰為最有效善用此土地者？由於占有人對此土地利用已長達一定時間，才可以達成時效取得要件；而土地所有權人卻放任自己土地為他人長期所占有，除未善盡權利社會化之責任，也表示其利用、管理該土地之成本



大過於其所得之利益，以致於使占有人有可趁之機。再者，占用人並非與所有權人為絕對對立者，在某些情況下，長期占有該不動產者，亦有可能為真正所有權者，不動產時效取得似可減少所有權爭議，惟對於被占有之不動產所有權人而言，不動產時效取得所產生成本有二：一為所有權人為了避免他人侵占其土地並因時效取得權利，會花費更多監控成本，以避免其所有之土地為他人所占，二為將降低所有權人於正確區位上，興建改良物的誘因。

透過下列表 2，可以更清楚地得出不動產時效取得對占有者以及所有權人帶來之成本與效益。本研究認為不動產時效取得之成本並不高，雖然不動產時效取得，可能會使原土地所有權人無端遭受損失，但保留不動產時效取得之效益更高，可以提高土地週轉率、減少土地閒置，且因我國地狹人稠，有限的土地資源必須做最有效使用，不動產時效取得藉由促進土地開發，進而提昇社會福利、促使社會財富增加，故而在不動產時效取得所帶來之利益大於成本之情形下，不動產時效取得的確應繼續存在。

表 2 不動產時效取得之效益與成本

效益	成本
減少所有權爭議	1. 所有權人之監控、管理成本 2. 降低不動產所有權人於正確區位上，興建改良物之誘因

### （三）不損害房屋主體

張永健《越界建築之實證研究》提出兩個思考步驟，首先是確定越界部分視為房屋本體或者擴建部分，以兩個早期最高法院判例為依歸，最高法院 59 年台上字第 1799 號民事判例指出民法第 796 條之越界物必須是房屋；若為牆垣、豬欄、狗舍等屋外定著物，無該條之適用；另，最高法院 62 年台上字第 1112 號民事判例則再強調圍牆不是房屋，沒有民法第 796 條之適用。而本研究分析之拆除不妨害房屋主體的判例（最高法院 67 年台上字第 800 號民事判例），則是處理了與上文密切相關的第二步，即：附著於房屋本體的加蓋部分，究竟是房屋的一部分而適用民法第 796 條，還是非房屋的一部分而適用民法第 767 條？針對此問題，該判例所揭示之判斷標準是：若拆除房屋本體之外的越界加蓋、擴建部分，不會「損及全部建築物之經濟價值」，則無民法第 796 條之適用，被越界者可以請求拆除越界物。此外，本判例亦創設了為日後許多判例引用的「忍受義務」概念：若拆除本體之外的越界加蓋、擴建部分會「損及全部建築物之經濟價值」，則有民法 796 之適用，被越界者將無法請求拆屋還地。

經濟分析通常強調「事前觀點」，是希望嚇阻侵害他人權利之行為，給予所有權人財產原則的保護，而在此處，「拆除越界

部分是否損及全部建築物之經濟價值」此思考模式，則相反的改採補償原則，之所以會造成越界建築問題在此時使用補償原則，是由於立法者基於社會公共利益考量，不願意將已落成的有用建物拆除。但反之若是越界物的價值越低，其拆除所造成的社會總成本越低，擴建部分價值通常低於房屋本體，若拆除擴建部分不影響房屋本體之完整及價值，則應該堅守財產原則。

回過頭來觀察最高法院 67 年台上字第 800 號判例的判斷標準，法院將「拆除越界部分」所造成之經濟利益損失，考慮已落成建築的可用性而計算於「整體社會成本」，相對於此，被越界人的損失則是其「忍受義務之成本」，由此案例來看，若是越界之部分建築拆除將會危及到非擴建部分的建築本體，其所造成的「整體社會成本」將會大過被越界人因越界而承擔的「忍受義務」經濟損失。

就本案情形，一來擴建部分價值本就低於原建物價值，再者擴建部分若是拆除也並不會影響建築本體之經濟價值，因此對於社會公共利益想必亦不會有太大影響，本案「拆除所造成的整體社會成本」小於「要求被越界人容忍其越界所造成的經濟損失」，在這樣的情形下，若是採補償原則要求被越界人容忍其越界實有失公允，兩相權衡，採財產法則保護被越界者的土地所有權，是

相對正確的決定。綜上所述，本文認為該判決結果是符合經濟效率的，並且能夠引導下級法院，給予判決立論基礎。

#### （四）因重測後而越界

在實施土地重新測量後，對於新、舊地界線有疑義，依越界人是否為善意無過失又分為兩種情況。一為越界人為善意無過失，例如越界人原依照地界線建築房屋，此時房屋並未越界，為有權使用，但因重測後，新舊地界線改變，當時建築之房屋一部分因此越界到鄰地，成為無權占有；二為越界人並非善意無過失，例如越界人於建築房屋時本就知其房屋越界建築於鄰地，但此時被越界人並不知此情況，而後先經過地籍圖重測，被越界人之後才得知自己土地已被鄰地所有人越界建築，因此提出訴訟，雖新、舊地界線並無謬誤，而越界人卻以因重測後而越界為理由，企圖避免拆屋還地。而新、舊地界線物否有謬誤，則須經確認可得知，確認之方法可申請地籍圖謄本或是土地複丈，而後循司法救濟途徑更訂。

因重測後而越界之判決在實務上多以拆屋還地收場，為何現行法規不更加保護善意無過失之越界人？依張永健之見解，理論上，善意輕過失之越界者，可能會擔心越界建築導致的強制拆除結果而付出龐大之確認疆界費用，或躊躇不敢開發，比較美國實

務上，若越界人為善意，被越界人往往不得拆除越界房屋，而只能獲得損害賠償，降低了越界建築時善意輕過失之越界人要付出之代價，也因此事前減少了建築人付出之確認疆界費用，而台灣現行法規則並未降低善意輕過失越界人之風險。因在美國，地主要確認疆界必須自行雇用私人執業的「鑑界師」，但其鑑界沒有公權力背書，地主往往還要加買保險，以免鑑界出錯；但在台灣，任何人對於任何土地都可以申請地籍圖謄本，且規費低廉，僅新臺幣 20 到 40 元，亦可向所在地地政事務所申請土地複丈，藉以鑑界，鑑界費用每公頃僅新臺幣 4,000 元。鑑界時，官方之複丈人員會同申請人與利害關係人在現場實地測定，並協助申請人埋設界標，並將界標資訊登載於土地複丈圖上。複丈完成後，地政事務所會發給複丈成果圖，若複丈結果發現地籍資料有誤，也會根據複丈結果更正地籍圖。綜合上述可得知，在台灣，確認新、舊地界線是否有謬誤之成本十分低廉。

如依新、舊界線是否有謬誤，及越界人是否經確認，來判斷是否需拆屋還地，可繪製出下表 3：

表 3 因重測而越界是否應拆屋還地

	越界人經確認	越界人未經確認
新地界線正確	拆屋還地	拆屋還地
新地界線謬誤	不必拆屋還地	X

又因越界人確認新地界線是否有謬誤之成本相較拆屋還地所需付出之成本極低，因此可推論，如越界人未經確認，可視為新地界線為正確無誤，而越界人經確認新地界線，如有謬誤，則不必拆屋還地，如正確，則理應拆屋還地，而此時越界人因為避免出屋還地，可能將供稱未經確認，可反證上述推論。歸納越界人所需付之成本與損失，可得出表 4。

表 4 因重測而越界是否應拆屋還地—越界人之成本與損失

	越界人經確認	越界人未經確認
新地界線正確	確認成本、拆除成本、房屋損失	拆除成本、房屋損失
新地界線謬誤	確認成本	X

根據表 4，越界人如未經確認，則必定拆屋還地，且須付拆除成本與房屋成本，而在台灣，確認成本低廉，因此如越界人為善意無過失，且深信自身房屋於舊地界線時無越界建築，則理應會去確認土地界線是否有謬誤，證明新地界線無誤，如此僅需付低廉之確認成本，就可免除拆除成本及房屋損失。如學者所論，當搜尋成本很低，應該用財產原則。

回到本研究所分析因重測後而越界的判例，越界人未確認新地界線是否有謬誤，僅供稱其房屋於舊地界線時無越界建築，並無舉出有力證明，經由上述分析，如越界人欲避免拆除成本及房屋損失，應會以低廉成本確認並證明新地界線有謬誤，但越界人

於訴訟中仍未經確認，因此推論新地界線正確，並判決越界人須拆屋還地，此一結果符合經濟分析及財產法則。

#### （五）因繼受前手取得而未拆除越界建築

當土地所有人同意其所有土地供他人使用以興建建物，此同意之性質於法律上固屬債權契約，惟此同意之目的既在讓他人於土地上興建永久式建物，則著眼於經濟效益、房屋不能與土地分離而存在之事物本質，則土地所有人自得預期並推認房屋所有人得使用土地至房屋滅失或無法繼續使用之日。

而同意他人使用土地興建建物之土地所有人之後手，既得由完善之公示登記制度得知悉其買受之土地，土地承買人知悉後仍予買受，顯見其願承受房屋坐落其上之負擔，揆諸前開所有權社會化之精神，自應認土地之繼受取得人於買受取得土地時，亦默示同意負有與前手相同容忍土地遭房屋坐落其上，使用至房屋滅失或無法繼續使用之日之義務。故土地繼受人訴請拆屋還地，並無理由；若准許土地之繼受取得人得對越界人主張侵害土地所有權、應拆屋還地和損害賠償者，實有違法律之公示性及物盡其用的原則。

以法律經濟的角度來進行分析，假設越界人占有他人之不動產，其成本為「越界人長期對於不動產之投資」以及「越界人長

期於他人財產上所建立之實質財產利益與生活關係」。而被越界的所有權人之成本為「忍受被越界之義務」，此所有權之情形，皆符合於建築之初，即已取得系爭土地所有權人出具之土地使用同意書或私契之情況下。假設越界人之成本為  $C_0$ ，而被越界人之成本為  $C_1$ ，可能會有以下兩種情形（如表 5）：

1. 假設  $C_0 > C_1$ ：此時法律對於權利之界定應予越界人，使其能因而取得所有權。
2. 假設  $C_0 < C_1$ ：於此法律應將權利界定給被越界人，使越界人不能時效而取得所有權。

表 5 因繼受前手取得而未拆屋還地之經濟成本

	越界人	被越界人
成本	$C_0$ ：長期對於不動產之投資和他人財產上所建立之實質財產利益與生活關係	$C_1$ ：忍受被越界之義務

由此得知，除了契約公示性得以保障占有人合法使用土地之外（簽訂契約同意他人使用自己之土地），從法律經濟面之角度來看，除了上述之成本，占有人需花費一番功夫以證明自己係為真正所有權人，此等因素皆須納入占有人之成本考量範圍之內。實務上較接近於  $C_0 > C_1$  的假設情形，由於前手土地所有權人同意占有人使用土地，爰占有人其投入之資本與勞力是以其土地為



永久利用為目標，占有人之成本勢必遠大於被占有人之成本；因此，應由交易成本的低的一方承擔成本，基於效率的考量，權利應歸屬於交易成本較高的一方，故占有人應得以繼續的合法使用被占有人之土地。

#### （六）因權利濫用而未拆除越界建築

權利濫用即權利人在行使權利時，超出權利本身的正當界限，損害社會公共利益和他人利益的行為。其特徵在於行為人原本享有該權利，行使該權利是正當、合法行為，惟在行使權利時，行為人有意超越權利的目的和社會所容許的界限，對社會公共利益和他人權利造成損害，應當為法律禁止，以下將探討禁止權利濫用為何是符合經濟效益分析的原因。

保護財產權乃是現今資本社會和法治社會之通念，而財產權中最重要的即是所有權，所有權人依法自得使用、收益和處分其物，是故理論上，所有權人應可自由完全支配其物。然而在現今的社會，人與人之間的關係可謂密不可分，任何人的行為均有可能產生所謂的外部效果，如某甲熱愛花草，而於自家庭院種植花草，而使路人行經其地，可聞芳香；又如某乙和某丙交惡，某乙故意於自家土地建築圍牆，而使某丙出路不便，前者即是所謂正的外部性，稱為外部效益，後者即是所謂負的外部性，稱作外部

成本。外部效果無所不在，而權利濫用即是所謂負的外部效果，應盡量減少，以促進社會福利的極大化。以工廠排放廢水的例子為例，傳統上可能會採用所謂的皮古稅的方式，迫使外部成本製造人將對社會造成的外部成本內部化，使得工廠排放的廢水量在一個最佳的位置；然而並非所有的外部成本都可以採用皮古稅的方式來解決，且課稅亦有行政成本，若能借鏡財產法則中的禁製法則，則可達到防患於未然的效果，這也就是現今法律對權利濫用的規範，從根本上禁止權利濫用。

縱使 Coase 定理中闡明「在沒有交易成本的世界，無論把財產權界定給何方，雙方透過協商，都可使資源的配置達到社會福利的極大化」，然而交易的雙方往往會各執己見，甚至誇大自己所受的傷害，使交易無法進行，協商破裂，又權利人往往會仗勢自己擁有所謂的正當權源，而任意求償或是迫害他人。

套到本研究所分析之越界建築問題，若越界人非基於故意，且越界的範圍甚小，土地所有人卻堅持要使越界人拆除土地上的房屋，如此一來勢必要付出拆除成本和損失已建築的房屋，故本研究認同現今的法律制度，對於權利濫用的權利人將限制其權利，使雙方的權利可以衡平，促進社會福利的極大化。

### 三、小結

法律經濟分析始於 Coase 定理，Coase 定理提出雙方利益發生衝突的情況下，若沒有任何交易成本，不管權利界定給誰，雙方都會藉由協商得出最有效率的結果。當權利清楚界定且交易成本為零，不論初始的權利配置對象為何，雙方透過自願性的議價可以達成有效率的結果。本章節以法律經濟的角度分析越界建築拆屋還地，得知應由交易成本的低的一方承擔成本，基於效率的考量，權利應歸屬於交易成本較高的一方，故實務上越界建築拆屋還地中，若採財產法則，結果將會更符合經濟效率並達到社會福利極大化。

## 伍、結論與建議

### 一、結論

現行法規在審視無權占有時，被占有人得適用民法第 767 條第 1 項前段規定，請求無權占有人返還其土地和利益；然在土地相鄰關係中亦屬無權占有的越界建築，則不然如此。由於房屋的經濟價值甚高，且越界房屋的建築成本已經是既成事實，若是一律以拆除論，不僅之前的建築成本白費，也損失了建物的利用價值，更不用提拆除建物的工程費用又是一項成本；倘不論個案狀況而全部要求拆屋還地，所付出的成本可能比不拆除多，不考慮拆屋與否背後隱含的社會成本，很難對社會公益有所助益。

要適用所謂「越界建築」的規定，即法官以何依據去判斷爭議房屋是否為越界建築？本研究進行越界建築相關法律之分析後，除了界定越界建築之意義與越界建築相關的法律架構，並藉由分析判決，歸納出越界建築得否請求拆屋還地之抗辯要件，再將前述判決套入經濟分析，從 Coase 定理得出基於效率的考量，權利應歸屬於交易成本較高的一方，而由交易成本較低的一方負起積極改變現狀的責任。

以經濟分析研究物權法問題，可以很清楚從經濟之觀點指出什麼樣的物權規範方式，可以增加（經濟）效率或是社會福祉，基於效率的考量，權利應歸屬於交易成本較高的一方，故實務上越界建築拆屋

還地中，從無法舉證是否即時提出異議要旨、拆除房屋不損及房屋主體、因重測後而越界的判例、繼受前手房屋和因權利濫用而未拆除越界建築等等的越界建築問題中來作為分析，本文認為，若採財產法則，結果將會更符合經濟效率並達到社會福利極大化。

經濟學過於注重經濟效益，法律之所以居於一定的高位，乃是建立在其肩負著國家相關體制間的運作，法律所欲保護之利益並非全然都可以經濟分析的方式來量化或比較，故本研究中分析之經濟觀點也無法因此作為真正立法或是修法之主要論證或理由，然確實是可以用來審酌民法越界建築條文的部分構成要件，和相關的法律判決是否符合越界建築規定的立法源由與政策考量，期使在公益目標達成下，尚能合理保障個人財產權，以減少紛爭，維持社會秩序之和諧，並符合社會公平正義。

## 二、建議

本研究經過判決及法律經濟之分析所得之建議如下：

### （一）越界建築免於拆屋還地抗辯要件界定之建議

「須鄰地所有權人知悉後未即時提出異議」為越界建築免於拆屋還地要件之一，經本研究之判決分析得出無法舉證是否即時提出異議乃為實務上的一大爭點，越界人難以舉證證明成功之原因，在於法律未對被越界人知悉越界情形而即時提出異議這個要

件，做出明確的規範，因此透過經濟分析，本研究認為將知悉界定為在建築房屋逾越地界之當下，被越界人須知悉並即時提出異議，較為合理且公平，且同時能解決難以舉證之窘境，得於未來修法時作為參考。

## （二）後續研究之建議

本研究僅以實務上常有爭議之拆屋還地與否因素作為主要探討的對象，然實際上仍有判決涉及多方因素，將使越界建築是否拆屋還地之情形更為錯綜複雜，故須做更深入地探討而非以單一因素做考量，因此建議於後續研究能將此種判決做不同層面之分析，使越界建築之相關法律更為完整，以保護當事人雙方之權益，並增進社會福祉。另外，本研究於法律經濟分析中僅分析財產之損失，建議於後續研究能考量非財產之損失，使法律經濟之分析更具全面性。

## 參考文獻

- 朱柏松 (2004)，〈論越界、違章建築之法律效力〉，月旦法學雜誌。
- 朱柏松 (2004)，〈新修正相鄰關係法規範評議〉，月旦法學雜誌。
- 吳瑾瑜 (2012)，〈臺灣法學雜誌〉，[裁判簡評]越界建築規範之界限及保護極限／最高院 100 臺上 1329 判決。
- 林書川 (2003)，〈建築物與其基地間關於無權占有法律關係之研究〉，中正大學法律學研究所碩士論文。
- 張永健 (2013)，〈越界建築之經濟分析〉，《中研院法學期刊》，第 12 期。
- 張永健 (2014)，〈越界建築訴訟之實證研究〉，《中研院法學期刊》，第 14 期。
- 葉秦寧 (2004)，〈不動產時效取得相關問題之法律經濟分析〉，國立政治大學地政研究所碩士論文。
- 陳兆榮 (2015)，〈不動產無權占有之法律關係研究〉，開南大學人文社會學院公共管理碩士在職專班論文。
- 黃茂榮 (1985)，〈民事法判解評釋〉，違章建築的性質與共同共有關係之終止，台北：自版，增訂版。
- 黃茂榮 (1985)，〈民事法判解評釋〉，越界建築及其與物上請求

權之法律經合關係，一九八五年十一月增訂版。

- 陳坤銘、李華夏（1995），〈廠商、市場與法律 Coase〉，台北：遠流。
- 蘋果日報（2012），〈蓋樓越界 10 公分判拆牆？〉，  
<http://www.rclaw.com.tw/SwTextDetail.asp?Gid=8448>。
- 蔡旻穎，〈房屋與土地之保護，孰重孰輕？〉，  
[http://www.twba.org.tw/Manage/magz/UploadFile/4406\\_037-049-房屋與土地之保護，孰重孰輕?.pdf](http://www.twba.org.tw/Manage/magz/UploadFile/4406_037-049-房屋與土地之保護，孰重孰輕?.pdf)
- 〈【不動產事件】「越界建築」佔用鄰地之處理〉，  
[http://mypaper.pchome.com.tw/attorneys\\_su/post/1334950725](http://mypaper.pchome.com.tw/attorneys_su/post/1334950725)
- 建律法律事務所（2012），〈【所有物返還請求權/無權占有】民法第 425 條之 1 之主張、同法第 838 條之 1 主張？〉，  
<https://sites.google.com/site/jianluefalue/min-shi-shi-ti-fa/de-shang-quan/wubiaotidewenzhang>
- 〈推定租賃關係:民法第四百二十五條之一之適用與類推適用〉，  
<http://www.eyebok.com.tw/books/21045/21045-CON.pdf>
- 黃俐菁（2015），〈越界建築：土地明明是我的，為什麼不能拆？〉，  
[https://plainlaw.me/2015/02/09/boundary\\_encroachment/](https://plainlaw.me/2015/02/09/boundary_encroachment/)