

發文字號：臺北市政府法規委員會 95.04.28 北市法二字第 09530893700 號函

發文日期：民國 95 年 04 月 28 日

要旨：土地被越界建築占用後，所有權人之權利不受影響，如擬讓售與需合併使用之土地所有權人，於法尚無不合，惟應於讓售契約上表明土地被越界占用之事實，出售人不負擔瑕疵擔保責任，而應由買受人自行處理

主旨：有關市有畸零土地上為領有使用執照之合法建物越界建築使用，市有土地處分疑義乙案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復 貴局 95 年 4 月 21 日北市財管字第 09531061201 號函。
- 二、有關吳正忠君前持本府工務局核發公私有畸零地合併使用證明書申購本市北投區桃源段五小段 449 地號部分市有土地（以下簡稱系爭土地）合併使用，惟查系爭土地疑為相鄰左側合法建物於建築之初即越界建築使用，則本件有無建築法第 44 條與民法第 796 條競合問題乙節。茲以民法第 796 條係為解決越界建築問題所設，建築法第 44 條立法目的則在於避免建築基地面積過於狹小，影響市容觀瞻，二者並非針對同一法律關係作成不同規範，自無競合關係可言。
- 三、按民法第 796 條規定：「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。但得請求土地所有人，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。」上開規定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，故本府如不知其越界而未即提出異議，原得依上開民法規定請求土地所有人移去或變更其建築物。又按最高法院臺上字第 2701 號判例意旨，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，本府如係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。惟上開民法規定之請求權，係屬土地所有權人（即本府）之權利，並非其義務，本府自得決定是否行使權利或只請求無權占用之補償金。
- 四、按土地被越界建築占用後，所有權人之權利不受影響，故仍不妨為讓售行為，故 貴局如擬讓售與需合併使用之土地所有權人，於法尚無不合，惟應於讓售契約上表明土地被越界占用之事實，出售人不負擔瑕疵擔保責任，而應由買受人自行處理。惟如越界建築有成立租賃契約關係，則依土地法第 104 條規定，承租人有優先承買權。

備註：民法第 796 條業經修正在案。

