

- (1) 如該讓與係基於「強制執行」、「裁判分割」、「土地一部徵收」所致者，即無本條之適用，通行權人仍須支付償金。
R：其非當事人可預見
- (2) 因共有土地之「分管協議」而形成袋地者，因其可預見袋地之形成，故應依§800-1 準用§879 之規定為之。
- (3) 數筆土地為一人所有，其將一部土地讓與他人而形成袋地之情形者，亦應有§789 之適用。

三、越界建築 — 鄰地所有人之容忍義務

修正條文第 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。

修正前條文第 796 條

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。

修正理由：

- 一、現行條文規定對越界建築者，主觀上不區分其有無故意或重大過失，一律加以保護，有欠公允，爰仿德國民法第九百十二條、瑞士民法第六百七十四條之立法體例，於第一項增列「非因故意或重大過失」越界建築者，始加以保障，以示平允。又依現行規定意旨，前段所保護者為「房屋」，爰將其末句「建築物」一詞，修正為「房屋」，使法條用語前後一貫。又「房屋」應包括建築完成及未完成者在內，併予敘明。
- 二、至因越界建築，鄰地所有人因此所受之損害，土地所有人應支付償金，如使鄰地所有 01 人之土地成為畸零地者，該畸零地每不堪使用，亦應賦予鄰地所有人請求土地所有人購買權，以符實際，爰仿第七百八十八條，將現行條文但書規定酌予修正並增訂第二項規定。又本條規定不排除債法上不當得利請求權及侵權行為請求權。

(一) 要件

1、越界建築人

(1) 須為越界建築物之土地所有人，無權占有人不包括在內：

最高法院 89 年台上字第 937 號判決

惟按無權占有人，在其占有之土地上建築房屋如逾越疆界時，因對自己占有之土地已無適法之權利，自不能認受越界之鄰地有容忍之義務，故應無民法第七百九十六條之適用。

(2) 土地共有人間越界建築，無本條容忍義務之適用：

最高法院 88 年台上字第 764 號判決

共有人就共有不動產訂立協議分割契約者，僅各共有人對他共有人取得依分割方法而為履行之請求權，在未依分割結果辦畢分割登記前，尚不能單獨取得分得土地之所有權，自無分得土地間已有疆界之可言，更無共有人建築房屋逾越該疆界之問題。

最高法院 86 年台上字第 211 號判決

民法第七百九十六條係就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時提出異議之法律上之效果所為之規定，此屬土地相鄰關係之範疇，而非就土地之共有人於共有之土地上建築房屋之事項所為之規定。本件訴訟，上訴人既係主張被上訴人於兩造及他人共有之系爭土地興建房屋，而為本件請求，自無民法第七百九十六條規定之適用。乃原審謂參酌該法條規定之法理，上訴人不得請求被上訴人拆除系爭房屋云云，自屬未合。

2、須建築「房屋」或「經濟價值與房屋相當」之建築物

最高法院 59 年台上字第 1799 號判例

民法第七百九十六條所謂越界建築，其建築物必為房屋，苟屬非房屋構成部分之墻垣、豬欄、狗舍或屋外之簡陋廚廁，尚不能謂有該條之適用。

最高法院 67 年台上字第 800 號判例

民法第七百九十六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。

增訂條文第 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。

增訂理由：

- 一、本條新增。
- 二、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，始得準用前二條之規定，爰增訂本條規定，以期周延。

3、建築物之一部逾越地界

- (1) 若全部者，則屬無權占有之問題，非越界建築所欲解決者。
- (2) 若拆除對於建築物整體結構無損者，即無本條之適用：

最高法院 86 年台上字第 813 號判決

民法第七百九十六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。

4、非因故意或重大過失逾越地界

→98 年新法所增加之主觀限制。

5、鄰地所有人知其越界，而不即提出異議

(1) 異議權人：

凡因越界建築而其權利受損害者，皆得提出異議，除鄰地所有人外，尚包括用益物權人及基地承租人在內，無權占有人則不得主張之。

→注意：98 新法增訂（99 修正）之§800-1 有準用§796 之規定。

(2) 知其越界：

A、判斷：採「主觀判斷標準」

→即鄰地所有人事實上明知越界建築，始足當之。

最高法院 55 年台上字第 2385 號判決

所謂「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」，係指土地所有人明知鄰地所有人越界建築，而不即時提出異議，事後不得再請求拆除建築物而言。

B、鄰地共有者，一人已知即可認為已知，不須全體共有人皆知為必要。

(3) 不即提出異議：

A、判斷：採「客觀判斷標準」

→依一般社會通念，可表示異議而不為表示而言。

B、性質：意思通知

→應向越界建築人為通知，得以書面或言詞為之。

C、實務見解認為，若越界建築物所有人係「無權占有」土地者，不生「鄰地所有人」是否即時提出異議之問題。

最高法院 86 年台上字第 2103 號判決

1、民法第七百九十六條所謂之越界建築房屋，係指鄰地所有人明知他方逾越疆界，而消極的不即時提起異議，始足當之。倘他方於越界建築之初，已取得鄰地所有人之同意或基於雙方之約定，所成立之契約關係，當無該越界建築規定之適用。

2、民法第七百九十六條所定之「土地所有人」越界建築房屋，必以建築房屋者，為「土地所有人」或其他有利用土地權利之人（例如：地上權人、永佃權人或典權人、承租人、使用借貸人等等），始足當之，倘建築房屋之初，尚非「土地所有人」或其他有利用土地權利之人，應屬單純之「無權占有」，不生該條所定「鄰地所有人」是否即時提出異議之問題。

(二) 法律效果

1、鄰地所有人知其越界，即提出異議

(1) 除去或變更請求權

A、§767 I 中段請求除去越界部分之建築物，再依§767 I 前段請求返還越界部分占有。

→注意§796-1 規定

增訂條文第 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。

增訂理由：

一、本條新增。

二、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。但土地所有人故意逾越地界者，不適用上開規定，始為公平，爰增訂第一項。

三、土地所有人如因法院之判決，免為全部或一部房屋之移去或變更者，為示平允，宜許鄰地所有人對於越界部分之土地及因此形成之畸零地，得以相當之價格請求土地所有人購買，如有損害，並得請求賠償，爰增訂第二項準用規定。

B、侵權行為損害賠償請求權：§184 I 前段

C、不當得利請求權：§179

2、鄰地所有人知其越界，而不即提出異議

(1) 忍受義務：§796 I

A、不得請求移去或變更其房屋。

B、土地所有人越界使用鄰地之權利，嗣後對房屋之受讓人繼續存在。

C、越界建築滅失者，無權要求重建。

D、此項容忍義務，實務見解認為，對於該鄰地之受讓人仍繼續存在。☆☆☆

最高法院 85 年台上字第 119 號判決

按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，得請求移去或變更其建築物，為民法第七百九十六條前段所明定，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。

(2) 土地購買請求權：§796 II

A、係為平衡鄰地所有人忍受越界建築之不利益而設之規定。

B、性質：形成權

→因鄰地所有人之意思表示而成立。

C、若鄰地所有人根本「不知」越界建築者，依「舉輕以明重」之法理，在「知情」後更不得依§767 I 中段及前段拆屋還地。

最高法院 83 年台上字第 2701 號判例

鄰地所有人知悉土地所有人越界建屋而不即提出異議者，依民法第七百九十六條但書之規定，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。

→此時，僅能「類推適用」§796 II 規定，主張土地購買請求權。

黑點