

民法第 796 、 796-1 、 796-2 條 相關文章

共 1 篇文章

1. 民法 § 796、796-1、796-2 | 越界建築

發布日期：2022 年 4 月 12 日

摘要：越界建築是不管考試或者實務上都常碰見的議題，到底蓋好的房子佔用到別人的土地，是不是一定只能整棟拆除？還是可以有其他辦法解決呢？

原文連結：<https://www.jasper-realestate.com/%e8%b6%8a%e7%95%8c%e5%bb%ba%e7%af%89/>

越界建築的意義

依民法第 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。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。

越界建築的要件

1、越界建築者為土地所有人（其餘合法土地使用權人則為準用或類推適用）。2、越界建築者須非為故意或重大過失之情形。

3、房屋僅「部分」越界，如果是房子的「全部」建築在他人土地，則非屬越界建築。4、越界者需為房屋本體或具有與房屋價相當之其他建築物。5、鄰地所有人「知」其越界，而不「即」提出異議。

實例明

土地所有權人甲在自己的土地上蓋房子時，不小心將房屋的一部分蓋在鄰地上，而鄰地所有權人乙發現的當下，可以直接請求甲移去房屋（但法院有權依公共利益或當事人利益審酌之）；而如果乙發現甲越界後卻不及時提出異議，等甲蓋好房子後，乙就不能請求甲把房子拆掉了。這時候乙可以主張的權利是可以請求甲把越界的土地或因為甲越界建築而生的畸零地買下來，土地的價格則由甲乙雙方協議，協議不成的話可以請法院判決之。

Erin 老師提醒

上述越界建築的要件缺一不可，要特別注意的是必須是房屋「本體」的一部分佔用鄰地才有越界建築的適用哦，如果越界是房屋的圍牆、陽台、雨遮等等，是沒有民法第 796 條適用的，應該直接回歸第 767 條規定，逕行請求越界建築者拆屋還地！