

## 越界建築訴訟之實證研究\*

張永健\*\*

### 目次

壹、導論	捌、補償問題：租金與年息
貳、越界建築問題之思考步驟	玖、民法第796條之1之適用
參、越界建築判決之抽樣方式	一、邏輯斯迴歸模型
肆、房屋本體還是擴建？	二、資料庫 A 之案件筆數不足以用於迴歸模型
伍、越界者之故意、過失	三、資料庫 B 顯示，被越界部分之土地面積是關鍵因素
陸、鄰地所有權人之即時異議義務	壹拾、結論
一、明知或不知越界	
二、建築完成之後，即無即時異議義務？	
柒、強迫價購	

\* 投稿日：2013年1月15日；接受刊登日：2013年6月25日。〔責任校對：簡蔓婷、吳姿徵〕。

本文初稿發表於中研院法律所於2012年11月2日主辦之「普通法院民、商事判決資料庫之建立(一)」組群計畫成果發表會，感謝主持人簡資修教授、評論人詹森林教授、蔡昌憲教授、林郁馨教授及與會學者的寶貴意見。筆者並感謝陳立夫教授、林秋綿教授在地租計算問題上之指教。助理陳憶馨、王玠涵、鄭育翔、易先勇的寶貴研究協助，亦在此致謝。本文第玖部分之內容，改寫為英文後，成為筆者英文專書論文「To Tear Down or Not to Tear Down? An Empirical Study of Boundary Encroachment Cases in Taiwan」之一部分。該論文收錄於筆者主編之英文專書 *Empirical Legal Analysis: Assessing the Performance of Legal Institutions*，2014年由Routledge出版社出版。

\*\* 中央研究院法律學研究所副研究員、法實證研究資料中心副執行長。

## 摘 要

本文探究越界建築訴訟之事實態樣與地方法院對民法越界建築條文之解釋。本文自2002年至2011年共計1,181筆地方法院越界建築判決中，隨機抽樣四分之一，以觀察地方法院在民法修正前後對第796條之解釋態樣。為精確探知地方法院對2009年新增之民法第796條之1之操作方式，本文亦編碼新法實施後至2012年底，三年餘間全部（157筆）解釋適用該條之判決。

以敘述統計與邏輯斯迴歸模型分析前述資料得知：越界物多半是房屋與建物，附屬設備較少。但即令越界部分為房屋、建物之一部分，若將其拆除並不「損及全部建築物之經濟價值」，法院仍會認為無越界建築規定之適用。法院很少探究越界者之主觀要件，而越界者甚少成功證明被越界者明知但未立即異議。法院使用過低之申報地價作為補償租金之依據，且在決定年息時幾乎沒有說理；年息以5%與8%最為常見。（類推）適用民法第796條第2項之強迫價購案例非常少。當法院以民法第796條之1作為排除所有物返還請求權之根據時，最關鍵之因素是越界面積低（實務上越界面積多在100平方公尺以內）、越界比率少（實務上越界比率多在20%以下）、越界非出於重大過失。

關鍵詞：即時異議、年息、租金、不當得利、越界比率、越界面積、房屋本體、申報地價。

## An Empirical Study of Boundary Encroachment Litigation

*Yun-Chien Chang\**

### Abstract

This article investigates the factual patterns in boundary encroachment litigations and looks into how the courts of the first instance in Taiwan interpret the boundary encroachment stipulations in the Civil Code of Taiwan. Two unique datasets are used: one dataset is the random sample of 25% of all boundary encroachment cases resolved in the courts of first instance between 2002 and 2011 (inclusive); there are 192 observations. The other dataset is the population of all cases rendered pursuant to Article 796-1 of the Civil Code of Taiwan since it became effective in 2009; there are 157 observations. Article 796-1 gives courts the discretion to preserve the encroaching building after taking into account public interests and the interests of both parties.

Using descriptive statistics and logistic regression model, this article finds that the encroaching constructions are mostly residential and non-residential buildings, rather than fixtures like fences or extensions like garages. If part of the buildings encroaches the land boundary, but tearing it down would not affect “the economic value of the whole building,” courts would order the encroaching part removed. Courts rarely explicitly consider whether the trespasser is intentional, (grossly) negligent, or no-fault. It is difficult for the encroachers to persuade the court that the neighboring landowners fail to protest promptly. Courts consistently use the product of official land value and an ad hoc interest rate as compensation to the landowners. The official value, however, is

---

\* Associate Research Professor & Deputy Director of Center for Empirical Legal Studies, Institutum Iurisprudentiae, Academia Sinica.

much lower than market value, and the interest rates (from 1% to 10%, with 5% and 8% as the modes) do not appear to correlate with any legitimate index or standard, such as the interest rate used in certificate of deposit by the Post Office. Landowners seldom ask the trespassers to purchase the encroached land. Finally, when the area of encroachment and the encroachment ratio is low, and the encroacher is not grossly negligent, courts tend to preserve the buildings according to Article 796-1.

KEYWORDS: prompt protest, interest rate, rent, unjust enrichment, encroachment ratio, encroached area, main building, declared land value.

## 壹、導論

本文研究越界建築問題最初的問題意識，是想知道此種法律糾紛之相關事實：為何有人會蓋房子蓋到別人的地上？是故意越多，還是過失或無過失的越界常見？為何有人會知道（或不知道）鄰居已經侵犯到自己的地界？此外，筆者也想知道法院如何解釋越界建築相關條文之構成要件——尤其是法院如何運用民法第796條之1賦予之裁量權——以及探知哪些構成要件之檢驗或證明，是實務上最為重要或最為困難者<sup>1</sup>。

但閱讀上百件地方法院之越界建築判決後，筆者發現，前述事實往往在判決書上隱而未顯。但筆者更驚訝地發現，越界建築問題的相關條文並不特別複雜，但地方法院法官似乎沒有一套清楚而固定的思考步驟。而且，有些判決會檢驗民法沒有明文規定之構成要件，而很多判決卻沒有明確審酌全部之構成要件。筆者帶著法實證研究者的眼鏡在讀判決，卻時時必須戴上法釋義學的帽子，圈出法院適用法條的錯誤。

套用物權法的術語，本文現在的樣貌是「附合」的結果。在處理實證問題之前，筆者覺得有必要釐清越界建築問題之思考步驟，所以第貳節點出了地方法院適用民法第796條、第796條之1、第796條之2之盲點，以便利本文後續之討論，也讓日後的法院有清楚的思考步驟可以遵循。然而，本文主要還是一篇實證研究的論文，運用一批隨機抽樣及一批母體的越界建築判決（判決蒐集方式與檢索條件見第參節），探究實然面的問題。除了描述越界建築判決之趨勢與態樣外（見第肆、伍、陸、柒節），本文用相關係數等統計方法檢驗法院所採擇之年息是否有跡可尋（見第捌節）。年息在我國

---

<sup>1</sup> 筆者已撰寫一篇由經濟分析觀點論述越界建築問題之理論專文。參見張永健，越界建築之經濟分析，中研院法學期刊，12期，頁153-201（2013年）。本文則是奠基於此理論論述之上，觀察臺灣法院判決之各種趨勢。

實務上是決定「相當於租金之不當得利」數額之關鍵因素，每年判決不知凡幾<sup>2</sup>，但從未被系統性地研究。本文發現，年息之決定似乎沒有遵循任何規律，法院也甚少說理。再者，本文以邏輯斯迴歸模型分析民法第796條之1之判決，發現越界面積與越界者之過失程度，是法院決定是否讓越界建築免為拆除之關鍵因素（見第玖節）。

## 貳、越界建築問題之思考步驟

法院遇到當事人主張案件涉及越界建築時，思考的第一步是「越界物是否為『房屋』（民法第796條）或『與房屋價值相當之其他建築物<sup>3</sup>』（民法第796條之2）？」（以下兩者合稱「房屋」，以精簡敘述）。若否，與越界建築問題無關，通常會以民法第767條作為適用法條。若是，繼續判斷民法第796條第1項。

思考的第二步是「房屋之越界部分與非越界部分，是否分離需費過鉅？」。這個步驟似乎一直被學說忽略，而實務雖然有問題意識，但是沒有按照現行民法規定下判斷（詳後）。實務上常見之案例，是房屋本體完成後，屋主另外加蓋陽台、廁所、廚房、車庫……等，而且只有擴建部分越界。而擴建部分雖然「附著」於房屋本體，但卻不一定「附合」於房屋本體。照現行民法之架構，應該用民法第811條、第812條之構成要件來判斷，本體與擴建部分，

---

2 筆者在法源上搜尋2004/1/1 – 2012/12/31間「相當於租金之不當得利」之案件，發現超過4,000筆地方法院判決！

3 本文資料庫中之判決，很少探討何種建築物與房屋價值相當。曾被認為相當者有「納骨塔」（臺灣臺中地方法院98年度訴字第2093號民事判決）、「餐廳、魚池」（臺灣新竹地方法院100年度訴字第156號民事判決），但法院沒有詳細說理。曾被認為不相當者有「排水溝」（臺灣高雄地方法院99年度岡簡字第439號民事判決）、「豬舍」（臺灣嘉義地方法院97年度嘉簡字第1030號民事判決）、「車庫、倉庫、涼亭」（臺灣桃園地方法院99年度桃簡字第1262號民事簡易判決）、「停車場」（臺灣臺中地方法院98年度訴字第2093號民事判決）。

是附著還是附合（意即，兩者是否分離需費過鉅）<sup>4</sup>。然而，在越界建築情境中，適用一般添附規範之解釋方式，會對越界者比較有利——因為，很容易認為分離需費過鉅，而認定擴建部分附合於房屋，從而可以適用民法第796條，而非逕行適用民法第767條。臺灣實務上，以法官造法之方式，創造另一種構成要件來取代添附之判斷。本文認為，臺灣法院採用的思考第二步，價值判斷較有道理；此留待第肆節詳述。總之，在第二步檢驗結果是否定者，適用民法第767條；反之，則因為擴建部分與房屋已經合為一個不動產，法院應該繼續檢驗民法第796條第1項。

思考的第三步是「越界者是否為故意越界？」。若是，適用民法第767條。反之，法院應該繼續檢驗民法第796條第1項。

思考的第四步是「越界者之越界行為是否出於重大過失？」。若越界是出於重大過失，法院會接續處理償金、價購（民法第796條第1項但書與第2項）之請求，並檢驗是否可依民法第796條之1免為一部或全部之移去或變更——若採否定答案，則適用民法第767條；若採肯定之見解，將會依民法第796條之1第2項處理償金、價購問題。若越界出於輕過失或無過失，則法院即進入下一步，繼續檢驗民法第796條第1項。

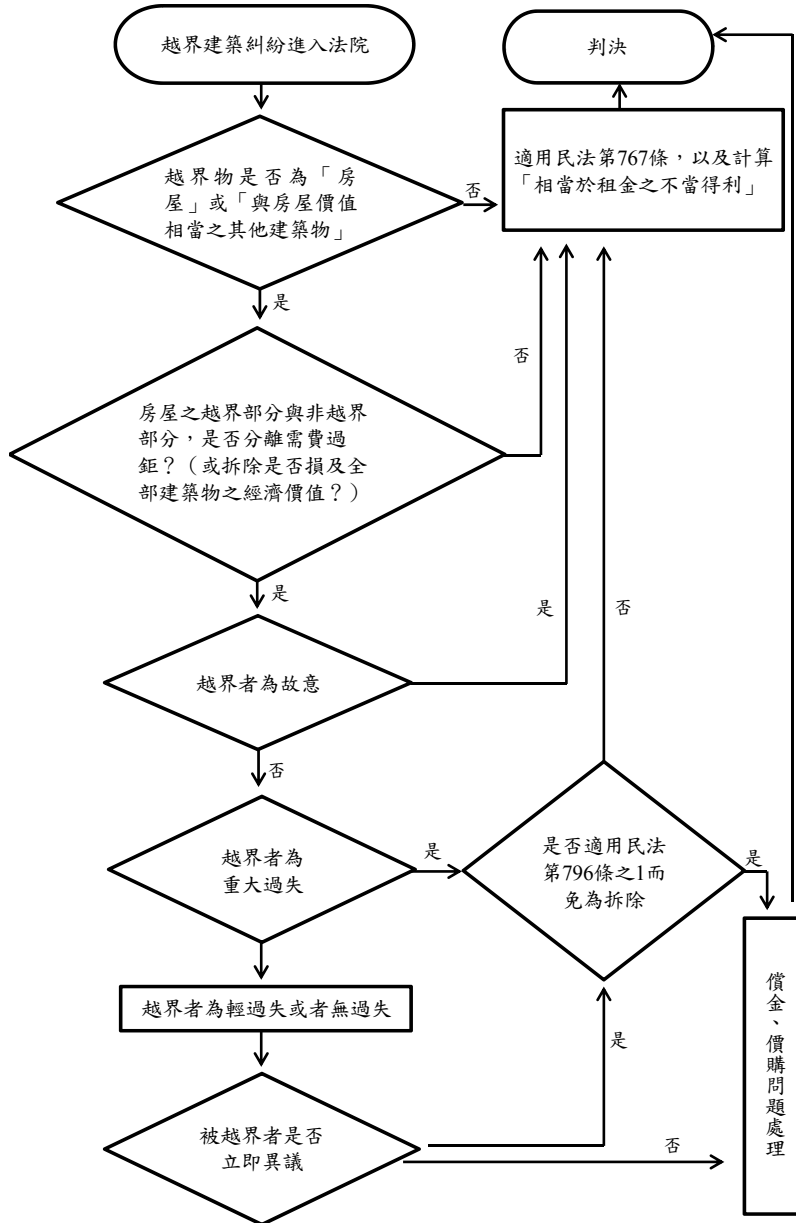
在思考的第五步，越界必然是出於輕過失或無過失。此時，法院應判斷「鄰地所有權人是否有立即異議？」。若沒有，法院不可判決拆屋還地，只能准許被越界者提出償金、價購（民法第796條第1項但書與第2項）之請求。若被越界者有立即異議，法院接續檢驗是否可依民法第796條之1免為一部或全部之移去或變更——若採否定答案，則適用民法第767條；若採肯定之見解，依民法第796條之1第2項處理償金、價購問題。

---

4 關於附合規定中「重要成分」及「分離需費過鉅」應該如何解釋，參見張永健，附合與混合之經濟分析，月旦民商法雜誌，36期，頁77-78（2012年）。

越界建築相關法條之思考步驟，可參見圖1。

圖1 越界建築糾紛之思考步驟流程圖





### 參、越界建築判決之抽樣方式

為「不偏」(unbiased)地發現越界建築糾紛之事實態樣與法院之見解，本文選擇觀察全國各地之地方法院判決<sup>5</sup>。因為每年的地方法院越界建築案件有限，本文選取2002年1月1日至2011年12月31日作為研究範疇。詳言之，本文搜尋這10年間地方法院判決中有出現民法第796條<sup>6</sup>、民法第796條之1<sup>7</sup>、民法第796條之2<sup>8</sup>者，共得1,181筆判決。為取得夠大之樣本數，但又將編碼工作控制在能負荷之範圍內，本文「分層隨機抽樣」四分之一判決，共得253件判決。分層的意思是以地方法院為單位，每個地方法院抽樣其四分之一之判決，以免某些總案件數較少之地方法院，被完全排除在本文資料庫外。而「隨機抽樣」(random sample)之方式，使得本文觀察之判決具有代表性；意即，本文分析之結果，可以確實反應2002年到2011年間所有地方法院判決之樣貌。抽樣所得之253件判決中，35件為簡上字判決被剔除（因為本文只研究第一審判決，納入部分第二審判決會影響推論之有效性），再有26件判決與越界建築無關被剔除。最後作為分析對象之判決共有192筆（以下本文稱此192筆判決為「資料庫A」）。其中69件判決作於2009年越界建築新

5 選擇地方法院判決作為觀察對象之優缺點，參見張永健，共有物分割判決之實證研究，收於：張永健編，2011司法制度實證研究，頁225-226（2013年）；張永健，袋地通行權判決之實證研究，月旦法學雜誌，216期，頁212-213（2013年）。

6 民法第796條：「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。」

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

8 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。」

條文實施後，123件判決作於舊法時代<sup>9</sup>。各地方法院在新、舊法時期被隨機抽樣出之判決筆數、百分比，參見表1之A欄。

第一輪編碼完成後，筆者發現民法第796條之1之判決過少，僅有20餘件，不足以用迴歸模型分析法官之裁量行為。所以，本文又搜尋2009年7月22日至2012年11月9日間所有出現「民法第796條之1」<sup>10</sup>之地方法院判決，共得368筆。但在剔除部分判決<sup>11</sup>後，剩下156筆判決（以下本文稱此156筆判決為「資料庫B」）。這些判決成為第玖部分之分析基礎。各地方法院之民法第796條之1相關判決筆數與百分比，參見表1之B欄。

---

9 依據民法物權編施行法第8條之3與第8條之4，修正民法第796條與新增之民法第796條之1、民法第796條之2，於修正條文施行前發生相關糾紛者，亦適用新條文。所以，本文編碼時，純粹以判決時間點作為判斷基準。

10 精確言之，本文之搜尋關鍵字為「第796-1條+第796條之1+第七九六條之一+第七九六之一條+第七百九十六之一條+第七百九十六條之一」。

11 簡易案件之上訴審判決、與越界建築無關之案件、依民法第796條就已經不可以拆屋還地之判決、法院依民法第148條而非第796條之1所為之判決，被本文剔除。

表1 各地方法院第一審越界建築判決筆數、百分比

地院別	A. 2002年至2011年 越界建築判決		B. 2009年至2012年 民法第796條之1判決		
	總抽樣† 筆數	新法時期 抽樣筆數	總筆數之 百分比	筆數	百分比
臺北	17	8	8.85	12	7.64
士林	15	4	7.81	18	11.46
高雄	19	9	9.90	19	12.10
板橋	18	8	9.38	9	5.73
宜蘭	6	1	3.13	4	2.55
桃園	21	9	10.94	23	14.65
新竹	10	5	5.21	3	1.91
苗栗	9	4	4.69	8	5.10
臺中	22	5	11.46	14	8.92
彰化	13	4	6.77	12	7.64
南投	7	2	3.65	7	4.46
雲林	3	1	1.56	6	3.82
嘉義	8	1	4.17	6	3.82
臺南	9	5	4.69	6	3.82
屏東	7	1	3.65	3	1.91
臺東	1	0	0.52	1	0.64
花蓮	3	1	1.56	3	1.91
基隆	3	1	1.56	1	0.64
金門	0	0	0	1	0.64
連江	1	0	0.52	0	0
總計	192	69	100	156	100

†：各地方法院均抽樣四分之一的第一審判決。新、舊法時期之界分為2009年7月23日。

## 肆、房屋本體還是擴建？

關於思考的第一步，兩個早期最高法院判例有很正確的認識<sup>12</sup>。最高法院59年台上字第1799號民事判例<sup>13</sup>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，無該條適用。最高法院62年台上字第1112號民事判例<sup>14</sup>則再強調圍牆不是房屋，沒有民法第796條之適用。

最高法院67年台上字第800號民事判例<sup>15</sup>，開始處理與第一步密切相關的第二步<sup>16</sup>：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，該判例並創設了被此後判決<sup>17</sup>傳頌不絕的「忍受義務」概念。但忍

12 從經濟分析觀點，若擴建部分與建築本體，根本沒有彼此接觸，此種越界物（如圍牆）之價值在大多數的情況下均小於其所侵占之土地之價值，故執行被越界者拆物還地之訴求，從事後觀點來看也符合配置效率。從嚇阻侵害權利行為的事前觀點，採取財產原則可促進配置效率。

13 最高法院59年台上字第1799號民事判例要旨：「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牆垣、豬欄、狗舍或屋外之簡陋廚廁，尚不能謂有該條之適用。」

14 最高法院62年台上字第1112號民事判例要旨：「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，要無民法第七百九十六條之適用。上訴人之圍牆既確有越界情事，縱令占地無幾，被上訴人亦無容忍之義務，即非不得請求拆除。」

15 最高法院67年台上字第800號民事判例要旨：「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。」

16 附帶一提，地方法院在引用這三個判例時，常常主要引用最高法院67年台上字第800號民事判例，然後說「另最高法院59年台上字第1799號判例、62年台上字第1112號判例，亦為同旨」。但是，這三個判例處理的問題仍有些微不同，提醒實務人士注意。

17 例如，臺灣南投地方法院94年度投簡字第323號民事簡易判決謂：「按土地所有

受義務本身其實只是一個標籤，法院的意思其實還是：若拆除房屋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」，則有民法第796條之適用，被越界者必須忍受無法請求拆屋還地之苦。

至此，讀者應該已經意識到，「拆除越界部分是否損及全部建築物之經濟價值」此標準，與第貳節所說，由添附類推過來的「分離需費過鉅」標準，有所不同。經濟分析通常強調「事前觀點」，希望嚇阻侵害他人權利之行為。賦予物權人財產原則的保護，使其可以在侵權發生後要求拆屋還地，是有效嚇阻的法律工具。越界建築問題之所以有時候改採補償原則，是立法者「捨不得」將已落成的有用資源拆除。但若越界物之價值越低，及拆除之所造成的社會總成本越低，則「惜物」的必要性就越低。擴建部分的價值通常遠低於房屋本體，若拆除擴建部分又不影響房屋本體之完整與其經濟價值，則應該堅守財產原則。故本文在結論上贊成最高法院67年台

---

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，民法第七百九十六條定有明文。惟上開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（最高法院六十七年台上字第八〇〇號判例參照）。

有許多判決在檢驗民法第796條構成要件時，引用最高法院忍受義務見解，用來判斷越界部分是否為房屋本體之一部分，並認定拆除越界部分不影響房屋本體，故無民法第796條之適用。參見例如：臺灣板橋地方法院99年度訴字第2733號民事判決（柱子、燈具、遮雨棚）、臺灣臺南地方法院98年度南簡字第659號民事判決、臺灣士林地方法院100年度湖簡字第186號民事簡易判決（鐵皮屋）、臺灣彰化地方法院90年度員簡字第456號民事判決（水泥牆、水泥田埂）、臺灣臺北地方法院99年度訴字第5081號民事判決（違章建物）、臺灣臺南地方法院98年度南簡字第659號民事判決、臺灣花蓮地方法院95年度花簡字第298號民事判決（騎樓樑柱、牆）。

至於臺灣板橋地方法院99年度訴字第1217號民事判決、臺灣臺北地方法院100年度訴字第2251號民事判決則是在檢驗民法第796條之1時引用最高法院67年台上字第800號民事判例。民法第796條與民法第796條之1之考量有所不同，直接「移花接木」，本來就有疑義。更何況，這兩個判決的結論都是被越界者可以拆除越界物，引用忍受義務之判例，更無必要。

上字第800號民事判例提出之判斷標準。不過，筆者以「後見之明的奢侈」，會希望最高法院可以更清楚地闡述：不動產與不動產添附存在規範漏洞，但因為越界建築的特殊考量，不應類推適用動產與不動產添附之規定，而應該以「拆除越界部分是否損及全部建築物之經濟價值」作為標準。最高法院清楚的法理闡釋，更能引導下級法院判決，並促進法學理論發展。

回過頭來觀察地方法院近幾年碰到的越界建築案件。如表2所示，192筆判決中有169筆判決（88%）探討越界物是否為房屋本體。由此可知，法條上隱而未顯的此項要件，已經成為法院實務上標準判斷程序的一環。此外，實務上的越界物以「房屋」（44%）及「房屋暨附屬設備<sup>18</sup>」（12%）為大宗<sup>19</sup>。非供人居住之「建物」（11%）與「建物暨附屬設備」（7%）也不算罕見<sup>20</sup>。不令人意外地，只要是房屋本體越界，法院都會使用民法第796條處理；而很明顯不是房屋本體一部分的圍牆，法院則一律用民法第767條處理。本文資料庫中有38筆案件涉及純粹的「附屬設施」<sup>21</sup>（圍牆、

18 本文之附屬設備比土地登記法制上的「附屬建物」更為廣義。關於附屬建物之定義及實務爭議，參見例如陳立夫，論我國土地登記法制上之建築改良物，收於：溫豐文教授六秩五華誕祝壽論文集編輯委員會編，民事法學的現代課題與展望——溫豐文教授六秩五華誕祝壽論文集，頁23-29（2011年）。

19 本文編碼為房屋者，是法院標明為房屋，或本文判斷為供人居住之建物。「房屋及其他附屬設備」則是納入法院特別標明在房屋之外有其他附屬設備者，如：「竹磚造平房、菜瓜棚、果樹、鐵絲網圍籬、石棉瓦水泥柱造平房」（臺灣臺南地方法院98年度訴字第646號民事判決），「鋼骨磚造房屋、鋼骨帆布遮雨棚」（臺灣嘉義地方法院97年度嘉簡字第816號民事判決），「房屋主體、鐵皮採光罩供車庫之用、花台」（臺灣高雄地方法院97年度訴字第1498號民事判決）。

20 這些建物絕大多數都是鐵皮屋或磚造屋，幾乎沒有鋼筋水泥建築。

21 附屬設備形形色色，包括水塔（臺灣臺北地方法院97年度訴字第354號民事判決）、曬衣間（臺灣苗栗地方法院99年度苗簡字第497號民事簡易判決）、瓦斯管（臺灣臺中地方法院94年度中簡字第1571號民事判決）、豬舍（臺灣新竹地方法院99年度竹北簡字第184號民事簡易判決）、化糞池（臺灣臺北地方法院99年度訴字第3999號民事判決）、電力設備（臺灣高雄地方法院97年度鳳簡字第1841號民事判決）、排水溝（臺灣高雄地方法院99年度岡簡字第439號民事判決）、浴室（臺灣臺北地方法院99年度訴字第4976號民事判決）、廁所（臺灣臺北地方法院98年度訴字第670號民事判決）、擋土牆（臺灣南投地方法院93年度訴字第208號民事判決）、雨遮（臺灣基隆地方法院94年度訴字第185號民事判

陽台因為具有代表性，本文另單獨統計；三種合計則有45筆），其中84%的案件中，法院認定附屬設備非為房屋本體之一部分，以民法第767條處理<sup>22</sup>；只有在少數情形，如增建部分為電力設備者<sup>23</sup>，法院才認定為拆除之「損及全部建築物之經濟價值」。

表2 越界物類型與是否隸屬房屋本體

越界物類型	房屋本體一部分？		總計
	否	是	
房屋	0	74	74
房屋暨附屬設備	0	20	20
建物	5	14	19
建物暨附屬設備	4	7	11
圍牆	4	0	4
陽台	1	2	3
其他類型之附屬設施	32	6	38
總計	46	123	169

資料來源：資料庫 A。

## 伍、越界者之故意、過失

法院在第三、四、五步判斷越界者之主觀要件時，往往模糊以對。一共只有8筆判決書明確探討越界者之心理狀態，5筆判決法院認為是故意越界<sup>24</sup>，1筆是重大過失<sup>25</sup>，2筆是輕過失。雖然舊民法

決) 等等。

22 參見臺灣桃園地方法院100年度桃簡字第297號民事簡易判決。

23 參見臺灣高雄地方法院97年度鳳簡字第1841號民事判決。

24 臺灣新竹地方法院100年度訴字第103號民事判決認定越界為故意，因為鄰地所有權人在越界者開始建築之前，即警告其勿越界；臺灣板橋地方法院98年度重訴字第415號民事判決認為土地所有人於建築房屋時幾乎將其所越界之系爭地

第796條沒有要求法院判斷主觀要件<sup>26</sup>，但69筆新法時期的判決，有34筆處理的是通過前兩個推論步驟檢驗之爭議，理當接續探討越界者之主觀要件，但有28筆判決（82%）對此問題不置一詞，難謂法院撰寫裁判書時（甚至推論？）毫無疏漏之處。

筆者曾於另文主張，今日土地登記與丈量日益完善，且地籍圖可以在智慧型手機上任意察看，新建房屋或建物越界，越來越難說不是出於故意或重大過失（臺灣桃園地方法院99年度桃簡字第1262號民事簡易判決即採類似見解<sup>27</sup>）。筆者期待法院日後審理越界建築糾紛時，能正視越界者的主觀歸責問題，以免使得無辜的被越界者無端失去請求拆物還地之權。當然，如一位匿名審查人指出，越界者仍有可能是因為輕過失與無過失越界，而在民法第796條之規範結構之下，法院只有在越界者非出於故意或重大過失時，才需要審酌鄰地所有權人是否有即時異議。若越界者過失甚微，而法院疏未考量，導致未即時異議之鄰地所有權人得拆除越界建築，亦與立法者之精心設計有違。是故，法院必須明確審酌越界者之主觀歸責，並於判決書中敘明。

---

號土地全部佔用，判定其確實知悉地界位置，而故意逾越地界；臺灣花蓮地方法院99年度花簡字第137號民事判決認為土地所有人建築房屋所提出之使用執照中建物基地與法定空地總和面積即較其所有之土地面積為大，另其違建之增建部分亦違反建築技術規則第110條之1未預留防火隔間而判定土地所有人故意越界；臺灣高雄地方法院97年度訴字第1498號民事判決認為土地所有人於建築房屋時並未依建築法規定申請建築執照，且其越界範圍各有71.39平方公尺及29.84平方公尺，法院認為其未能依法申請執照後據以興建，即有逾越地界亦不足惜之心態，進而判定故意越界。

最有趣的判決是臺灣嘉義地方法院100年度嘉簡字第192號民事判決，越界者建築時與鄰地所有權人訂立土地使用契約25年，故法院認為越界自為故意。本案是建築完成超過四分之一個世紀後之訴訟，因為越界者沒有和鄰地所有權人訂立新的使用契約，越界又屬故意，法院依民法第767條判決拆屋還地。

25 臺灣桃園地方法院99年度桃簡字第1262號民事簡易判決認定越界乃重大過失之推論為「越界部分面積分別已達建物面積之48.5%、42.7%、27.7%，有桃園縣建築師公會鑑定報告書存卷可考，顯非建築時測量誤差所致，足見被告於建築房屋時若非故意逾越地界，亦係根本未申請鑑界，而有重大過失」。

26 有趣的是，8筆判決中，有2筆是舊法時代的判決。

27 值得附帶一提，本案承審法官乃筆者大學同窗。



## 陸、鄰地所有權人之即時異議義務

### 一、明知或不知越界

最高法院作出45年台上字第931號民事判例，揭示「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」。亦即，被越界者是否即時異議，由越界者負舉證責任。可以想見，舉證甚為困難（尤其在鄰地所有權已幾度異手時），因為「此項知與不知，並非依客觀情事定之，而係依鄰地所有人個人之情事而定」<sup>28</sup>。資料庫A中，有106筆判決有檢驗被越界者之知悉情事，只有3筆判決（3%）中，越界者成功舉證被越界者明知而未即時異議。

這三件判決中，越界者如何舉證成功？臺灣臺南地方法院柳營簡易庭98年度營簡字第277號民事簡易判決中，鄰地所有權人與越界者先前因袋地爭議有判決在案，鄰地所有權人又曾因為與第三人之糾紛而在現場指界；由此，法院認定鄰地所有權人應知悉越界情事。臺灣苗栗地方法院96年度訴字第210號民事判決中，法院推論，鄰地所有權人曾經路過自己土地，看到其上有大型機具，且越界部分面積高達790平方公尺，佔鄰地所有權人土地面積之95%，鄰地所有權人應屬明知越界。臺灣高雄地方法院98年度岡簡字第274號民事判決中，越界者之土地是向鄰地所有權人之兄長購買，故法院認為，鄰地所有權人對於建築是否越界，應屬知情。

不過，舉證困難，並不當然表示這樣的舉證責任分配有問題。若由被越界者負舉證責任，他應該也可以藉由「裝傻」、「推稱不知」，而將球丟回越界者。再者，讓越界者舉證困難，也讓越界建築糾紛之善後更回歸物權法基本原則——財產原則<sup>29</sup>。

28 例如：臺灣宜蘭地方法院97年度訴字第29號民事判決。

29 參見張永健（註1），頁159-160。

## 二、建築完成之後，即無即時異議義務？

地方法院有不少判決<sup>30</sup>，認為越界房屋一旦完工，鄰地所有權人就沒有即時異議義務。換言之，若越界房屋已經完工，鄰地所有權人才知道越界（例如因為申請土地複丈，始發現權利受侵害），縱然拖了一年半載才請求拆屋還地，法院仍會認為被越界者並無即時異議義務。臺灣士林地方法院89年度重訴字第16號民事判決的推論模式，堪稱具有代表性，摘錄如下：

「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，民法第七百九十六條前段定有明文，而其立法理由謂：『僅按土地所有人建築房屋，遇有逾越疆界之時，鄰地所有人如知其越界，應即提出異議，阻止動工興修。若不即時提出異議，俟該建築完成後，始請求移去或變更其建築物，則土地所有人未免損失過鉅，姑無論鄰地所有人是否存心破壞，有意為難，而於社會經濟，亦必大受影響，故為法所不許』，另『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。所謂不即提出異議，應以建築房屋已否完成為準』『民法第七百九十六條所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及時提出異議，不得請求移去或變更其建築物，係指鄰地所有人於土地被越界

30 例如：臺灣士林地方法院89年度重訴字第16號民事判決、臺灣板橋地方法院90年度重訴字第820號民事判決、臺灣宜蘭地方法院95年度宜簡字第202號民事簡易判決、臺灣高雄地方法院95年度訴字第393號民事判決、臺灣雲林地方法院92年度港簡字第89號民事判決、臺灣花蓮地方法院94年度花簡字第32號民事判決、臺灣臺中地方法院91年度訴字第148號民事裁定、臺灣臺中地方法院94年度中簡字第3357號民事判決、臺灣苗栗地方法院90年度訴字第151號民事判決。但須注意者，仍有不少地方法院判決，在被越界者是在建築完成後方知悉越界情事時，仍實質判斷其是否立即異議，如：臺灣高雄地方法院95年度訴字第813號民事判決、臺灣臺南地方法院99年度南簡字第575號民事判決、臺灣臺南地方法院96年度南簡字第950號民事判決。

建築當時，明知而不為反對，不得於建築完成後再請拆除建築物而言』，最高法院亦分別著有五十一年台上字第二一七號、五十八年台上字第二一三四號判決可資參照，足見上開條文所規範之時點，應在房屋興建之初迄完成時，其目的則在課以鄰地所有人即時異議之對己義務，以免建築完成後另行要求拆除損失過鉅，至建築完成後鄰地所有人始知悉越界之事實者，既已無從阻止建物之繼續興建，自不應再課以鄰地所有人即時異議之義務，並於其違反時限制其所有權之行使，斯時所應考量者，當在於越界建築部分拆除之請求所得利益，與他人及國家社會因其權利之行使所受之損失，比較衡量定之（最高法院八十九年台上字第八五五號判決意旨、民法物權部分條文修正草案第七百九十六條之一）。」（粗體乃本文所加）

然而，這樣的論理方式，似乎過度引伸最高法院的抽象見解以及八十多年前撰寫的立法理由。立法理由和最高法院58年度台上字第2134號民事判決，都是針對鄰地所有權人在「興建中」就已經知悉越界，但等到「完工後」才請求拆屋還地之情況。最高法院51年度台上字第217號民事判決現在只能查到前述法院判決書所引用的短短兩行要旨，而其所謂「所謂不即提出異議，應以建築房屋已否完成為準」，也是語焉不詳。所以，與其說地方法院是遵旨辦差，不如說是拿著雞毛當令箭，發展出自己一套見解。

有即時異議義務的情境，是越界者僅有輕過失或無過失而越界。越界者可能直到被越界者異議才知道自己逾越疆界。所以，房屋完工後，越界者很可能繼續投資房屋之裝潢或整修，並投入感情<sup>31</sup>。因此，若不課予鄰地所有權人即時異議<sup>32</sup>義務，仍然會有

31 參見張永健（註1），頁192。

32 值得注意者，民法第796條並沒有要求鄰地所有權人「即時起訴」，開啟訴訟程序；而是要求他「即時異議」，也就是告訴越界者其越界情事，阻止越界者之

「於社會經濟……大受影響」之疑慮，因為鄰地所有權人知悉後，因為想要等待大敲一筆竹槓的最佳時機、或伺機報復、或單純懶惰、或基於其他理由，按兵不動，過好幾年才突然請求拆屋還地，會使得鄰地所有權人知悉後到異議時的新增投資全部泡湯——降低社會福祉。法院之見解（房屋完成後不用即時異議），是越界者進行策略性行為的踏腳石。而「按兵不動」並非筆者自己的畸夢幻想。資料庫A中，就有鄰地所有權人知悉後13年<sup>33</sup>，方請求拆屋還地之案件（不過，從判決中看不出來，鄰地所有權人按兵不動的動機為何）。

### 柒、強迫價購

如筆者前文所指出，因為地方法院多半使用過低之官方價格決定土地價值，被越界者應該不太有誘因要請求越界者價購土地，否則賠了夫人又折兵。實際上，資料庫A中，也確實只有2筆判決中，被越界者要求越界者購買越界部分土地（但沒有涉及越界造成畸零地者）。

一案是臺灣臺北地方法院92年度訴字第3675號民事判決。該案中法院以「公告土地現值」作為民法第796條第2項強迫價購之土地價格決定標準，原因是原告就請求以「公告土地現值」作為地價決定標準。在臺北市（相對於其他縣市），雖然公告土地現值接近真正市價，但在法院判決作成的2003年，公告土地現值平均而言只有「所謂市價<sup>34</sup>」之84.16%<sup>35</sup>。為何原告願意放棄至少16%的地價？或

---

行動或開始談判。

33 臺灣宜蘭地方法院95年度宜簡字第202號民事簡易判決。

34 拙著之研究顯示，此處「所謂市價」乃各縣市地政機關所認知之市價，此市價仍低於真正市場行情。參見張永健，土地徵收補償之規範標準與實證評估，東吳法律學報，22卷4期，頁39-44（2011年）。

許原因是，該案原告乃臺北市政府財政局，而公務機關會基於許多理由選擇以官方公佈之地價作為地價標準。

另一案，臺灣臺北地方法院92年度訴字第3063號民事判決，原告是台灣電力公司。台電就請求以「土地公告現值加3倍之價格」（而非公告土地現值！）作為價購之標準。多名被告則有認為應該以「低於上開公告現值之價格」，有認為應以「公告現值百分之三十價格」價購。法院送兩家不動產專業鑑定機構鑑價後，認為原告索價太高，被告出價過低，而依鑑價結果判決。本案判決將土地價格之決定，由機械性適用過低之官方地價，改成委由專業機構鑑定，是進步之舉，值得肯定。

另外值得注意者，這兩個判決都是類推適用民法第796條第2項。民法第796條第2項預設的情境是被越界者不能請求拆屋還地，只能請求償金（相當於租金之不當得利）時，可以改要求越界者購買越界部分土地。但前述兩案中，被越界者則是自願不行使拆屋還地之權利，而要求越界者購買。法院都考量越界部分甚小（分別為21、3平方公尺），並引用最高法院83年台上字第2701號民事判例<sup>36</sup>，最後認為強迫價購可兼顧雙方利益，認定可以類推適用民法第796條。

## 捌、補償問題：租金與年息

資料庫A中，有79筆判決探討民法第796條第1項但書之償金。

---

35 參見內政部地政司公布之「89年至101年公告土地現值及89、93、96、99年公告地價占一般正常交易價格百分比統計表」，<http://www.land.moi.gov.tw/chhtml/content.asp?cid=14&mcid=194>（最後瀏覽日：2012年10月7日）。

36 最高法院83年台上字第2701號民事判例要旨：「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。」

地方法院率皆認為該條之償金屬不當得利之性質，而非侵權行為損害賠償。類似「無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，復為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例意旨參照）<sup>37</sup>」之文句，在判決中經常出現。而地方法院計算租金之方式，有76筆（96%）是使用「申報地價」（幾乎都是公告地價<sup>38</sup>之八成<sup>39</sup>）為準，有2筆（3%）使用「公告地價」<sup>40</sup>，1筆使用單價較高的公告土地現值<sup>41</sup>，但沒有任何判決使用真正市價作為地價之標準。筆者之前已有多篇論文批判此過低之地價標準，在此不贅<sup>42</sup>。

資料庫A使筆者第一次有機會檢視地方法院決定「年息」（或稱年利率）之論理過程。法院以年息乘以申報地價，得出每年的租金利益數額<sup>43</sup>。因為地價已經用過低之標準估算，年息之決定方

37 參見例如：臺灣板橋地方法院98年度重訴字第19號民事判決、臺灣桃園地方法院100年度桃簡字第442號民事簡易判決。

38 本文資料庫中所使用之地價（公告地價、申報地價、公告土地現值），均由判決書之內容取得。

39 參見林英彥，認識地價，頁11（2012年）。

40 臺灣屏東地方法院91年度訴字第429號民事判決、臺灣士林地方法院94年度士簡字第1264號民事裁定。原因是這兩筆判決都是國有土地被越界，而平均地權條例施行細則第21條規定，公有土地之公告地價等於申報地價；不打折。

41 臺灣南投地方法院南投簡易庭93年度投簡字第237號民事簡易判決。該判決謂：「查系爭土地九十三年一月之公告現值為每平方公尺二千一百五十元，九十三年一月份之申報地價則僅每平方公尺二百八十八元，有土地登記謄本在卷足佐，本院審酌系爭土地屬乙種建築用地，面臨草屯鎮○○路，是該處交通尚稱便利，頗具發展性，經濟價值非低，系爭土地申報地價完全無法反映真實之土地價值等情事，認本件應以公告現值即每平方公尺二千一百五十元計算系爭土地價值。」

42 參見張永健（註1），頁182；張永健（註34），頁44-48；張永健，法定通行權之經濟分析，臺大法學論叢，41卷特刊，頁1343-1345（2012年）。

43 此外，原告若有主張，法院通常會要求被告「自起訴狀繕本送達之翌日，至清償日止，按法定年息百分之五計算利息」，賠給原告——相對於我國法院都固定使用5%之年息，英國法院通常使用「結算銀行」（clearing bank）平均利率（average base rate）再加1%。See ANDREW BURROWS, THE LAW OF RESTITUTION 21 (3d ed. 2011). 加拿大Ontario省則公布每一季應該使用的年利率。有關數據參見<http://www.attorneygeneral.jus.gov.on.ca/english/courts/interestrates.asp>（最後瀏覽日：2014年2月25日）。

我國此種計算方式在其他類型的案件或許恰當，但在相當於租金之不當得利案

式，對給予被越界者適當補償，至為關鍵。然而，很遺憾地，法院決定年息的過程，完全是黑盒子，幾乎沒有任何論理。法院通常以此種論理破題：

「又於城市地方租用房屋之租金，以不超過土地及建築物申報總價額年息百分之十為限，土地法第97條亦定有明文。該項規定，於租用基地建屋之情形準用之，同法第105條規定甚明。另土地法第97條第1項規定所謂之土地價額，依同法施行細則第25條之規定，係指法定地價而言，而土地法第148條規定土地所有權人依土地法所申報之地

---

件，則不符合經濟原理。試想，假設被告無權占有了原告土地四年，被告其實是每一個月（或每一年）都受有相當於租金之不當得利。若被告當初透過契約談判向原告承租，則被告通常需要每月給付租金，而不是在契約終了時一併付清。所以，法院所計算出的每一個月的「相當於租金之不當得利」，應該都要「自當月起」加計利息（雖然以現在而言，5%實在太高），而非自「起訴狀繕本送達之翌日」起計算。換言之，假設被告自2000年1月1日起無權占有，2004年1月1日原告起訴並送達起訴狀。若法院依申報地價與某個年息計算出2000年時每個月相當於租金之不當得利是100元，則應該自2000年1月、2月、3月……起各自為100元加計（遲延）利息。其經濟道理就是，若被告2000年1月1日就訂契約向原告承租，則原告1月初收了租金就可以放在銀行生利息或作其他投資，到2004年1月1日時，那100元通常已經增值到100多元。但在法院目前的實務慣行下，原告能獲得之利息是從2004年1月2日開始算，其數額必然較少。但這實際上是鼓勵無權占有，因為用法院的公式計算的租金本來就會低於市場行情，再加上可以晚付錢又不用付利息，對無權占有人真是一舉兩得。本文主張，至少在故意越界時，原告應該依據民法第182條第2項，要求被告將「相當於租金之不當得利」「附加利息，一併償還」。然而，本文資料庫A中上百筆判決中，沒有任何原告（之律師）作此種主張（不過，筆者在進行別的研究計畫時，有閱讀到臺灣板橋地方法94年度重訴字第151號民事判決，該判決之原告有請求年息，法院也有核給。該案之原告律師與法官均值稱讚）。有主張利息者多依循既有訴狀範本，請求「起訴狀繕本送達之翌日起之法定利息」。此種請求方式，在需要催告或以意思表示解決契約等糾紛，有其道理。但在無權占有他人土地之糾紛中，有何道理從起訴後才請求法定利息？原告律師應該勇於突破陳窠。而法院若遇到此種請求，應體察本文之論理，允其主張，方不致於嚴以律權利人、寬以待無權占有人。最徹底的解決方式，或許是立法明確規範，此種情境中法院應該須依職權加計法定利息。關於法定年息之經濟分析，*See generally* Michael S. Knoll, *A Primer on Prejudgment Interest*, 75 TEX. L. REV. 293 (1996); Hugo Acciarri & Nuno Garoupa, *On the Judicial Interest Rate: Towards a Law and Economics Theory*, 4 J. EURO. TORT L. 34 (2013).

價為法定地價，故土地法第97條所謂之土地申報價額，即指該土地之申報地價。而舉辦規定地價或重新規定地價時，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價百分之八十為其申報地價，平均地權條例第16條前段亦規定明確。<sup>44</sup>」

然後，法院會重述原告請求之年息（有時還加上被告抗辯之內容）。最後，突然得出心證。法院為何允原告所請求之年息，或打多少折扣，則頂多模糊列出幾個判斷標準，然後得出心證。

什麼叫模糊的判斷標準，茲舉四例：

「審酌被告占用系爭土地面積為19平方公尺、系爭土地位於台北市○○街，該地段大樓林立，交通便利，商業氣息濃厚，則系爭房屋所在地利用之價值甚高，生活機能良好，及系爭建物領建築執照及使用執照時基地外緣皆臨接建築線即慶城街，係57年間辦理慶城街道路之逕為分割測量時致使慶城街道路地籍邊線向東移動，始產生當時原面臨道路之重測後敦化段一小段711地號變為無法面臨道路，中間產生一狹長宗地中崙段141之31地號（重測後改編為敦化段一小段709地號）等因素，認原告請求被告無權占用系爭土地相當於租金之損害賠償金，以土地之申報總價額年息3%計算為適當。<sup>45</sup>」

「惟基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，以為決定……<sup>46</sup>」

「土地周圍工廠林立，主要作為工業使用，坐落位置鄰近

---

44 參見例如：臺灣臺北地方法院100年度訴字第2251號民事判決。

45 臺灣臺北地方法院92年度訴字第3675號民事判決。

46 臺灣板橋地方法院98年度重訴字第19號民事判決。



八德市市公所，附近交通便利……<sup>47</sup>」

「查系爭土地為建築用地，其申報地價每平方公尺4457元，有土地登記謄本可按，參酌所占用者為土地北側最後之裡地，價值較南面臨斗中路者為低，及被告係作為房屋基地居住使用及其所受利益等情，本院認為原告請求按土地申報地價年息百分之10計算，尚嫌過高，應以按年息百分之7.343計算，即為相當。<sup>48</sup>」（粗體均為本文所加）

所有本文閱讀之越界建築判決，都是以此種風格撰寫判決。究竟法院所列出之各種要素，是增加還是減少年息，是同等重要還是有輕重之別，都沒有任何交代。為何是8%而非9%或7%，也自然沒有說理。就連前述第四例，法院判決7.343%這種詭異的年息，也沒有隻字片語告訴當事人，為何這個無理數（無厘頭的數字？）「即為相當」。

從實證角度，法院決定之年息，會不會有隱然的規則可尋？有46筆判決有列出原告主張之年利率與法院最後裁決之年利率，可用以探究法院可能的決策模式。首先，如圖2、圖3所示，因為土地法第97條<sup>49</sup>之明文規定，絕大多數原告／被越界者（40筆；87%）主張10%之年息，而且未曾有原告提出比10%更高之年息；法院也最多只給予10%之年息。但法院是怎麼決定年息？從圖2可知，法院判決之年息，和原告主張之年息，沒有任何明顯之關連。如果計算「原告主張年息」除以「法院判決年息」之比率，倒是會得到有趣的數據。首先，10筆判決中（22%），法院將原告主張砍半。當然，因為絕大多數原告主張10%，所以法院也可能是因為偏好5%

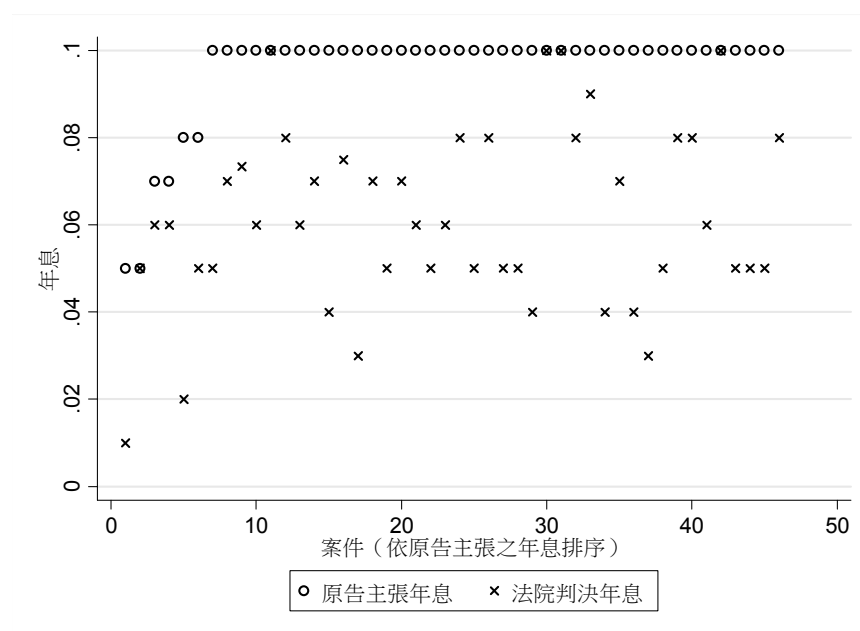
47 臺灣桃園地方法院100年度桃簡字第442號民事簡易判決。

48 臺灣彰化地方法院北斗簡易庭99年度斗簡字第99號民事判決。

49 土地法第97條：「城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之十為限。約定房屋租金，超過前項規定者，該管直轄市或縣（市）政府得依前項所定標準強制減定之。」

(或許受到民法第203條之影響?)，而不是單純將原告請求攔腰斬。參酌圖3可知，27%的判決中，法院確實認為5%年息為當。此外，判決8%年息，以及將原告請求之年息打8折，也相當頻繁。也有10筆判決(13%)中，法院給予原告10%年息<sup>50</sup>。雖說如此，從既有證據看來，原告主張年息，不是法院判決年息的關鍵因素<sup>51</sup>。

圖2 原告請求之年息與法院判決年息之比較

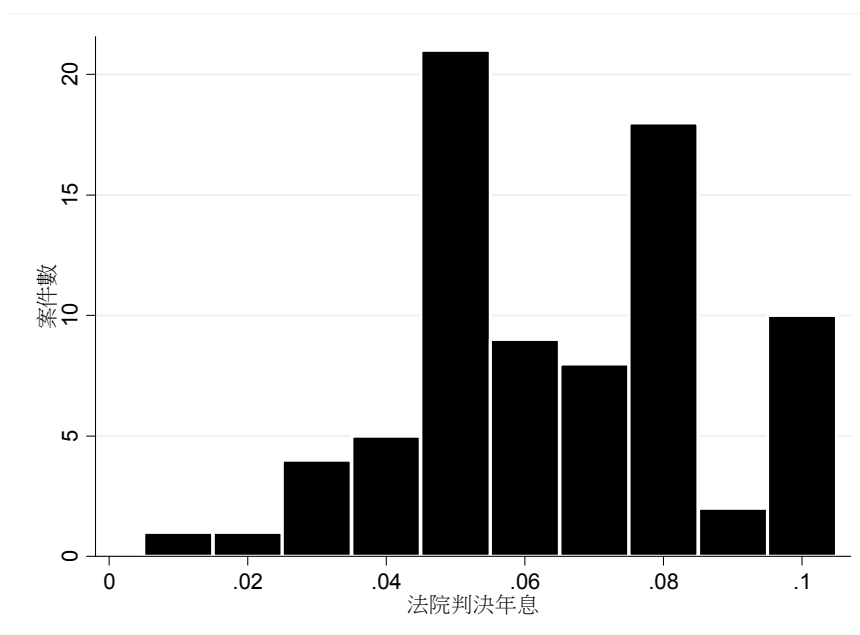


N=46。資料來源：本文使用資料庫 A 繪圖。

50 只有其中5筆判決，本文確知原告請求10%年息，但可以想見，原告不會請求超過10%，而法院也不太可能判決比原告請求年息還高之年息。所以，應該10筆判決中，原告都是請求10%之年息。

51 不過，筆者最新的研究，運用隨機抽樣的八百多筆相當於租金之不當得利判決，發現：雖然從XY散佈圖中看不出原告主張與法院判決年息間之明顯關連，原告主張仍對法院判決年息有統計上顯著之影響。See Yun-chien Chang, Kong-pin Chen & Chang-ching Lin, Anchoring Effect in Real Litigation. (2014) (unpublished manuscript) (on file with Academia Sinica Law Journal).

圖3 法院判決年息之分布



N=79。資料來源：本文使用資料庫 A 繪圖。

另一種假說是，法院也知道申報地價太低，但礙於前例，不敢不從。各地之申報地價、公告地價與市價之差異不同，故法院在決定年息時，刻意調整年息之高低，以弭平系爭地之申報地價與市價之差異。驗證此假說前，先扼要回顧相關年息理論。

土地經濟學文獻提出一個基本公式<sup>52</sup>：

$$\text{地價} = \text{地租} / \text{利率} \quad \text{亦即} \quad \text{地租} = \text{地價} \times \text{利率}$$

這個公式來自土地估價理論中之「收益還原法」。收益還原法僅是

52 參見林英彥（註39），頁46；林英彥，論收益性不動產價格之評估——從地租與地價之關係說起，現代地政，336期，頁38（2010年）；羅台雄，基礎經濟學——思維與運用，頁93（2007年）。

數種土地估價方式之一；並非所有土地估價案都最適合採納收益還原法。不過，因為所有筆者觀察到之法院判決均採用此公式，本文姑且先接受此公式之合理性。

即便給定此公式可以大致算出越界建築糾紛中適切之租金，作為不當得利返還之數額，法院仍必須選擇正確的地價與利率。地價，如前所述，對法院而言可能現實上沒有決定空間，就是官方地價。唯一能調整的是利率，而市場上利率眾多，究竟該以何者為準？學者有認為以「一年期定存利率」為準<sup>53</sup>，堪稱合理<sup>54</sup>。臺灣

53 參見殷章甫，土地經濟學，頁112（2004年）。如何選擇利率，是大哉問。不動產估價技術規則第43條，列出五種方式：「收益資本化率或折現率應依下列方式擇一決定：一、收益資本化率或折現率應考慮銀行定期存款利率、政府公債利率、不動產投資之風險性、貨幣變動狀況及不動產價格之變動趨勢等因素，選擇最具一般性財貨之投資報酬率為基準，比較觀察該投資財貨與勘估標的個別特性之差異，並就流通性、風險性、增值性及管理上之難易程度等因素加以比較決定之。二、選擇數個與勘估標的相同或相似之比較標的，以其淨收益除以價格後，以所得之商數加以比較決定之。三、依加權平均資金成本方式決定，其計算式如下：（詳條文附件）。四、依債務保障比率方式決定，其計算式如下：收益資本化率或折現率＝債務保障比率×貸款常數×貸款資金占不動產價格比率。五、考量市場上類似不動產每年淨收益占每年有效總收入之合理淨收益率，及類似不動產合理價格除以每年有效總收入之有效總收入乘數，以下列公式計算之：收益資本化率或折現率＝淨收益率／有效總收入乘數。收益資本化率或折現率之決定有採取其他方法計算之必要時，應於估價報告書中敘明。」定存利率屬於第一種方式。本文並無數據資料以計算其他種方式之利率，故無法用以進行實證檢驗。本文也找不到任何其他的臺灣文獻，有具體指出某一種利率是適當用在地租或地價之計算中。

54 匿名審查人指出，郵局定存利率是存款人面對之利息，而非貸款者面對之利息；或許可以考慮以後者計算平衡年息，以反應越界者取得資金之成本。筆者認為這是非常有趣的觀察，也反映了審查人和筆者的不同預設。筆者的想像是「存款人／被越界者」可以放500萬在郵局裡生利息，也可以拿500萬買地之後出租拿租金。土地之年息與郵局之利息，都投資之報酬。匿名審查人之想像則似乎是「貸款人／越界者」向銀行借了500萬元需要支付貸款利率所算出之利息，而其向被越界者「硬借」了市價500萬元的土地，也要支付土地之年息作為代價。兩種觀察方式，孰優？由於本文之重點還是越界建築的各項問題，在此處理這個很經濟學的問題，有點離題。筆者正在和經濟學者合作，有系統地觀察2004年到2012年臺灣的「相當於租金之不當得利」之約三千筆判決。在該文中，筆者將會更進一步處理此處匿名審查人所提出之問題，並以2012年後實價登錄所得之數據資料，計算不動產之年收益率。See Chang et al., *supra* note 51.

的郵局一年定存利率，從2002年1月1日至2011年12月31日間，均在1%到2.71%之間浮動<sup>55</sup>，遠比法院所使用之利率低。然而，因為法院以申報地價作為公式中之地價，而申報地價僅為公告地價之八成，又2002到2011年間，公告地價又只有市價之14%到22%<sup>56</sup>。因此，申報地價只有市價之11%到18%。所以，若法院要求得真正之地租，將定存利率拉高5到9倍，反倒可以逼近真正之地租。

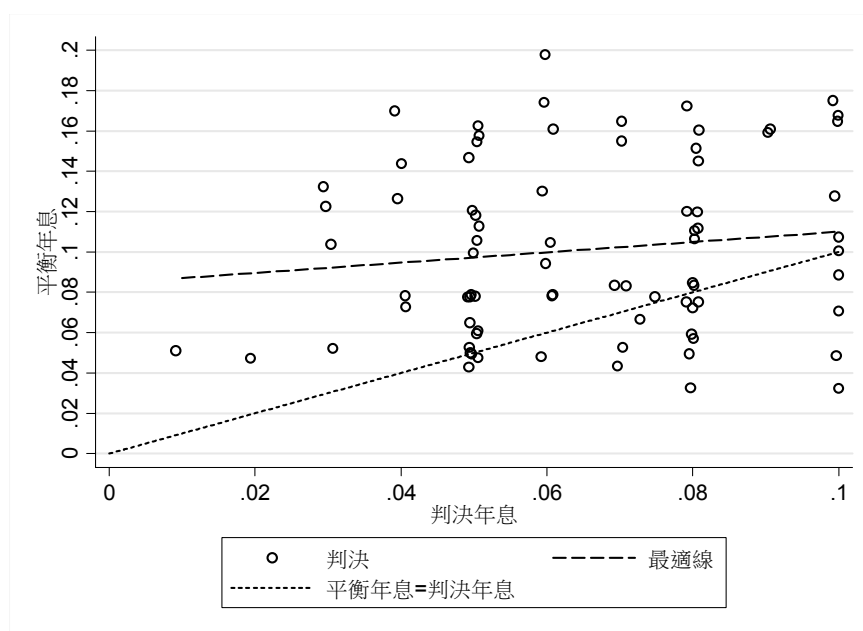
為探究法院是否真的有進行如此精細的推論與運算，以獲致其判決之年息，本文進行下列計算與處理：首先，查知判決當日之郵局一年期定存利率。第二，查知判決當年系爭土地所在縣市之公告地價與市價之比率。第三，基於第二點所獲得之資訊，及幾乎所有地主均以公告地價之八成申報地價之事實，計算「市價／申報地價」之比，然後將該比率乘上郵局一年期定存利率，得到「應為利率」——本文稱之為「平衡年息」，因為法院若判決該（過高）年息，則可平衡過低地價所導致的過低租金額。第四，計算「平衡年息」與法院判決年息之相關係數，並畫出XY散佈圖與「最適線（best fitted line）」如圖4。

---

55 參見郵政儲匯局一年期定存利率，<http://www.etax.nat.gov.tw/wSite/caldel/FrontRate.jsp>（最後瀏覽日：2012年10月8日）。

56 資料來源：內政部地政司，地價統計資料，<http://www.land.moi.gov.tw/chhtml/content.asp?cid=14&mcid=194>（最後瀏覽日：2012年10月7日）。

圖4 法院判決年息與平衡年息之關連

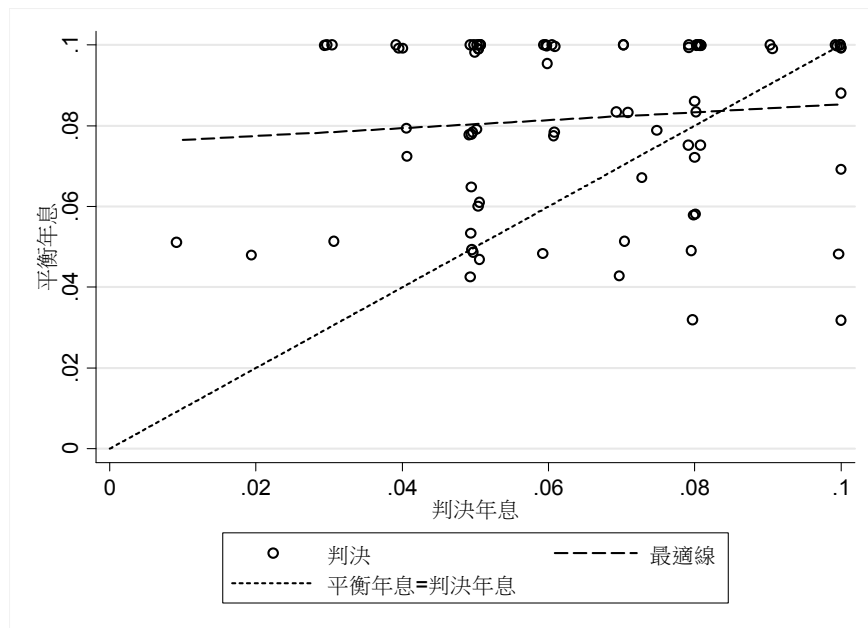


N=79。資料來源：本文使用資料庫 A 繪圖。

由相關係數（0.126）與圖4可知，法院判決之年息與平衡年息之相關性非常弱。而79個判決中的59個判決（75%），法院判決之年息尚低於平衡年息。由此可知，法院在決定年息時，應該沒有要平衡過低官方地價之考量。或有主張，法院受到土地法之限制，不可能判定超過10%之年息，故若平衡年息超過此數目，法院縱使有心平衡，也只能將年息設定在10%之上限額<sup>57</sup>。為回應此考量，圖5將27個平衡年息大於10%者，調整為等於10%，再作圖。結果發現，相關係數（0.0985）甚至還更低，也就是法院判決年息與平衡年息之關連更小。是故，土地法第97條，應該不是法院沒有算出正確土地租金之主要絆腳石。

57 筆者非常感謝一位匿名審查人指出此種處理數據之方式。

圖5 法院判決年息與「調整平衡年息」之關連

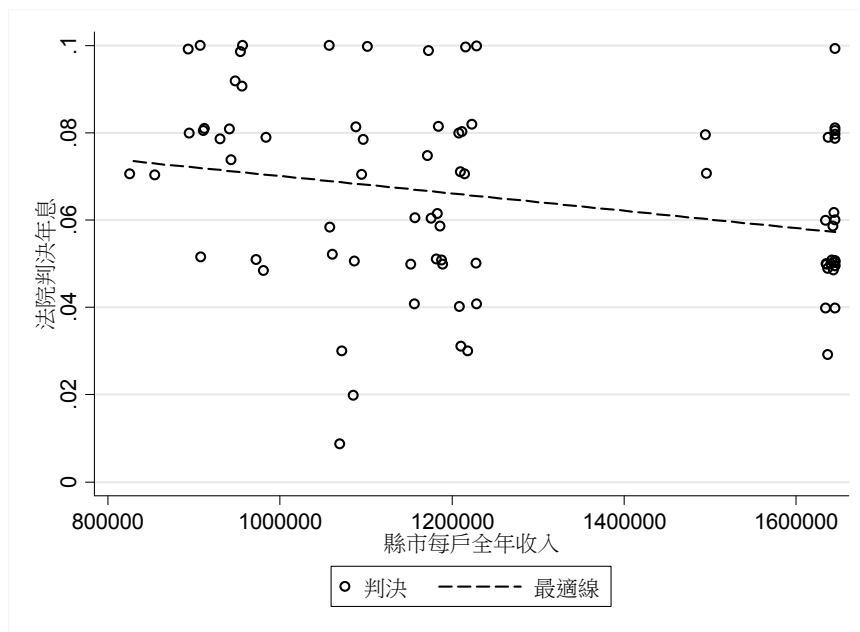


N=79。原始平衡年息>10%者，均已調整為=10%。資料來源：本文使用資料庫A繪圖。

另外，本文也想探究，法院判決之年息，是否和土地、法院所在之家戶所得有相關 (correlate)。本文之假設是「土地、法院所在區域之平均家戶所得越高，法院越傾向給予高年息」。這種假設沒有既有文獻的理論基礎，本文只是大膽的猜想，或許法院會（不當地）被所在縣市的所得水平所影響。不過，圖6顯示，法院判決年息與家戶收入<sup>58</sup>，沒有明確之關連。實證證據並未支持此假說。總之，本文沒有發現法院決定年息之規則。

58 本文運用中央政府公布之「各縣市平均每戶全年經常性收入」數據，衡量家戶所得。數據來源：中華民國統計資訊網，<http://ebas1.ebas.gov.tw/pxweb/Dialog/statfile9.asp>（最後瀏覽日：2012年10月7日）。

圖6 法院判決之年息與土地所在地家庭平均年收入之關連



N=79。資料來源：本文使用資料庫 A 繪圖。

在現實條件之侷限下，法院該如何決定補償金額？由下可知，越界面積往往甚小，涉及之利益不總是大數目，所以，如果法院要精確求得土地價值，必須使用不動產估價師鑑定。但鑑定花費若相對於訴訟標的金額太大，兩造可能都不願意負擔鑑定費用。或許這是法院使用官方地價的原因之一。但即使要用官方地價，也可以用下列方式，讓補償金額更精確：第一，使用與市價較接近之公告土地現值，而非公告地價或申報地價（假以時日，法院甚至可以使用不動產實價登錄系統中，系爭土地之實價，以求更接近市價）。第二，法院自己可以使用本文平衡年息之概念，以郵局一年期定存利率為準，考量該地公告土地現值與市價之差距（可以使用內政部地



政司每年公布之百分比)，即可算出平衡年息<sup>59</sup>。若有特殊考量，再微調算出之平衡年息即可——本文觀察到法院常常講某地很繁榮，所以似乎就給較高之年息。然而，理論上，土地繁榮之狀況，已經在各縣市計算公告土地現值時考慮過，不應該在計算年息時，重複考量<sup>60</sup>。不過，研究過臺灣土地問題者都知道，公告土地現值之計算有許多政治考量與粗略計算，不當然精確。法院若在個案有發現公告土地現值不夠精確之處，自然可以調整年息，以求事理之平。

最後，值得提醒法院：不當得利之數額，不一定要由地價×年息之公式決定，法院也可以直接估算地租。不動產估價之方式不止一端，請求不當得利之原告／被越界者，可以聘請不動產估價師提出估價報告；而估價報告可以奠基於與周圍「相似土地」(comparable land)之租金比較，而直接推算出系爭土地之租金。被告當然也可以提出不同的相似土地的不同租金額，作為反證。本文尚未觀察到實務上容許這樣的數額決定方式，但法院應該勇敢跨出這一步<sup>61</sup>！

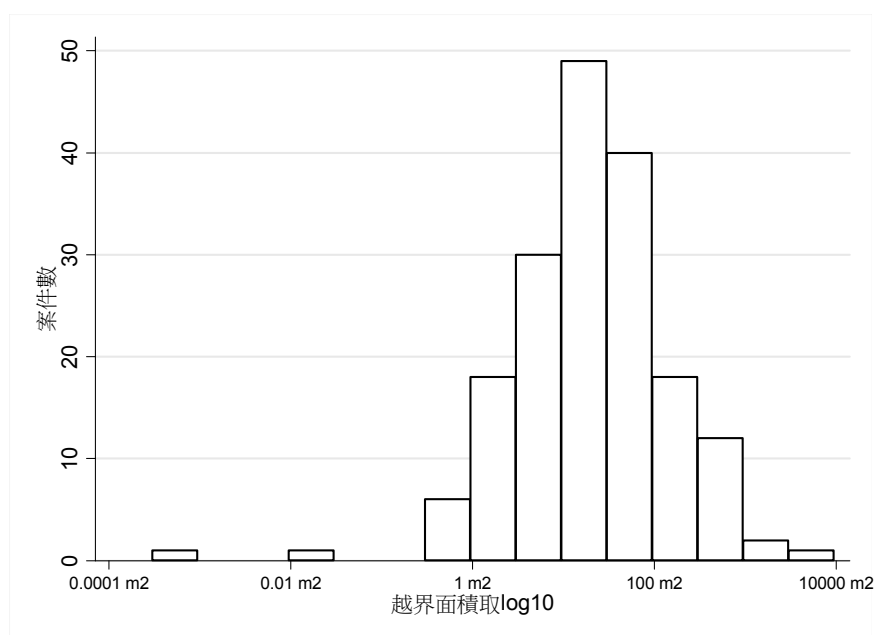
---

59 筆者另一研究中，使用特徵迴歸模型，計算土地真正之收益年息。See Chang et al., *supra* note 51. 法院其實也可以請專家「鑑定」系爭土地之估計收益年息，以求精確。

60 筆者另一研究中，使用迴歸模型分析法院決定年息之模式，發現：其實地價並沒有統計上顯著地影響年息之數額。See *id.*

61 請注意，實務上不總是使用「地價\*年息」之公式。一種常見的例外是，當事人間曾有租賃契約（但已屆期或租賃契約無效），則法院會使用真正之租金作為不當得利之數額。

圖7 越界面積之分布



N=178。資料來源：本文使用資料庫 A 繪圖。X 軸單位為越界面積取對數。為使讀者便於理解，X 軸仍以未取對數之方式標示：五個標示分別表示 0.0001 平方公尺、0.01 平方公尺、1 平方公尺、100 平方公尺、10,000 平方公尺。

向未來發生之相當於租金之不當得利，要如何計算？資料庫 B 中有 57 筆判決一部或全部免除越界建築拆除，其中只有 2 筆判決之被越界者要求越界者購買越界土地。其他 55 筆判決中之越界建築，會繼續無權占有鄰人土地，而向未來產生相當於租金之不當得利。在計算過去發生之相當於租金之不當得利時，法院都會依據當年之申報地價。但法院判決時不知道未來之申報地價，又會如何處理？如前所述，若原告沒有明確（以備位聲明）請求不當得利，法院就不會闡明而一次解決紛爭。所以該 55 筆判決中只有 6 筆判決處理本問題，而率皆以判決當年之申報地價計算未來之不當得利，且越界者應該按月給付。

### 玖、民法第796條之1之適用

在法院思考的第四、五步，都可能涉及民法第796條之1構成要件之判斷。民法第796條之1要求法院審酌當事人利益與公共利益。可以想見，越界者之土地面積（A）、被越界者之土地面積（B）、房屋未越界部分之基地面積（C）、房屋越界部分之基地面積（D）、以及D/B之比率，都可能會影響法院之判斷（參見圖8）。不過，資料庫A、B中之判決，甚少提供A、B、C的資訊，但絕大多數判決都有列出房屋越界部分之基地面積（D；其分布參見圖7、圖9與表3），也有一些判決列出「越界比率」（D/B；其分布參見圖10、圖13）。或許這也顯示了，法院多半認為，房屋越界部分之基地面積，才是影響當事人利益與公共利益之關鍵。

圖8 越界建築爭議示意圖

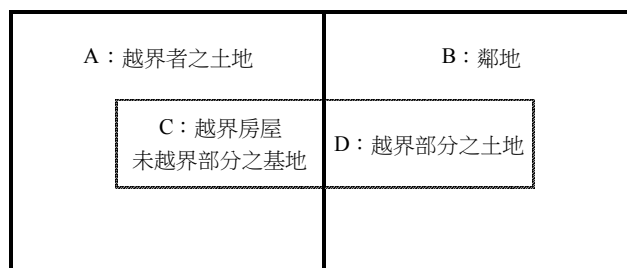
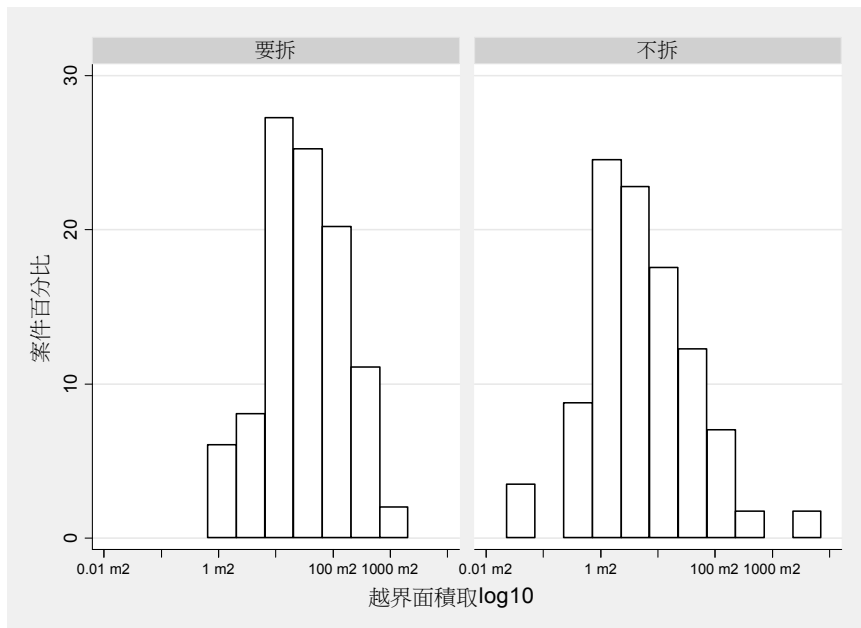
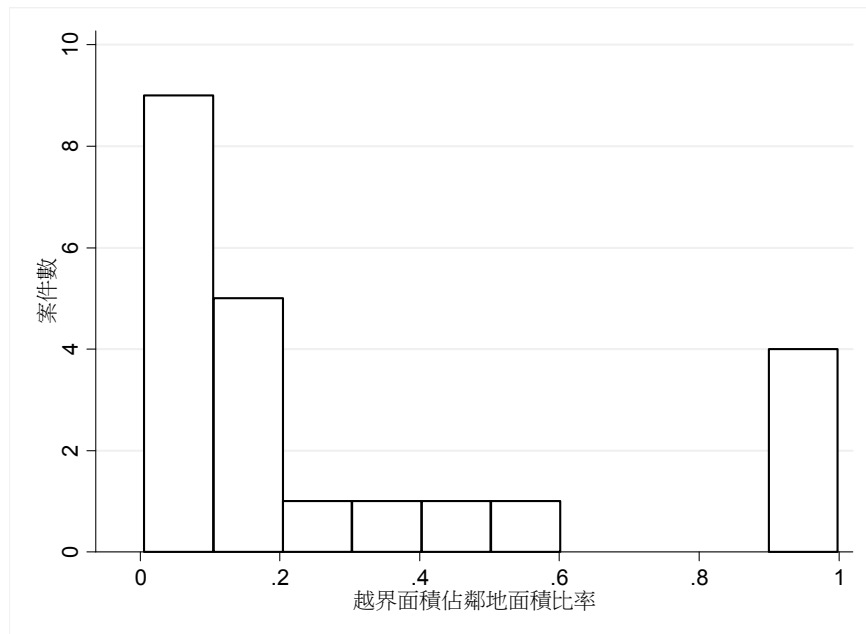


圖9 越界面積之分布



N=156。左圖「要拆」有99筆數據資料；右圖「不拆」有57筆數據資料。資料來源：本文使用資料庫 B 繪圖。X 軸單位為越界面積取對數。為使讀者便於理解，X 軸仍以未取對數之方式標示：四個標示分別表示0.01平方公尺、1平方公尺、100平方公尺、1,000平方公尺。「不拆」表示法院免為一部或全部拆除越界建築。

圖10 越界面積佔鄰地面積比率



N=22。資料來源：本文使用資料庫 A 繪圖。

表3 越界面積之分布(單位: m<sup>2</sup>)資料庫A<sup>62</sup>

	中位 數	25 百分位	75 百分位	平均 數	標準差	最小3 值 <sup>63</sup>	最大3 值 <sup>64</sup>	資料 筆數
全部判決	22	8	68	104	346	0.0003; 0.0148; 0.36	4035; 1202; 1123	178

<sup>62</sup> 82%之案件(146/178)中,越界面積在100平方公尺之內;而有4.5%之案件(8/178),越界面積在1平方公尺之內!

<sup>63</sup> 越界面積最小之案件(臺灣臺中地方法院97年度中簡字第3954號民事判決),其越界部分僅3平方公分(0.0003平方公尺)。令本文大感驚訝者,法院竟然判決越界者必須拆屋還地。該案之事實略為:越界之房屋乃三層樓違章建築,但乃被告甫由法院法拍而得(並非被告所建);判決時間乃2009年1月,越界建築條文在立法院修正通過前一個月;本案乃簡易判決,並沒有討論民法第148條或其他民法之帝王條款。筆者最難以置信者,就是該建築越過原告之兩筆土地,越界範圍分別僅為1平方公分與2平方公分,這難道不在土地測量之誤差範圍內?就算法院對於現代的土地測量技術有絕對之信心,1、2平方公分之越界對原告之侵害,猶如九牛一毛;但九條牛也換不到一棟三層透天厝。或許法院是從事前觀點,想要嚇阻違章建築,但該建築並非被告所建,更是從法院拍賣中獲得(法拍前難道法院不應該進行測量?),似乎不應苛責非房屋建造人之越界者。且從事後觀點,兩造利益顯然大為失衡,法院至少應探討民法第148條之適用。

不過,誠如詹森林教授向筆者指出,有些案例中,越界部分雖小,但對被越界者也可能非常有價值。詹教授即以最高法院83年台上字第2701號民事判例為例。該案中,越界者為位於台北市南京東路一段的國王大飯店,越界面積僅兩平方公尺,但正好為11層樓高的飯店樑柱所在之處。被越界者的土地僅為3平方公尺之畸零地,但因位處黃金地段,甚有價值。最高法院認為,拆屋還地對被越界者也沒有什麼用,故拆物還地屬權利濫用。但最高法院認為,被越界者可以主張類推適用民法第796條之規定,要求越界者購買越界土地。更重要的是,最高法院明白揭示,應該使用市價補償,因為「公告現值或公告地價與市價尚有差距,為眾所週知之事實」;並請政大不動產鑑定股份有限公司鑑定市價。本判決在各方面都是越界建築判決的典範,但近年來的地方法院判決顯然都忽略了最高法院近20年前就認為應該用市價補償的進步見解,殊為可惜。

<sup>64</sup> 最大的越界面積是4,035平方公尺。該案乃臺中市之「第一花園公墓」占有被越界者之土地作為道路、綠地、停車場、墓地。參見臺灣臺中地方法院98年度訴字第2093號民事判決。

資料庫B<sup>65</sup>

	中位 數	25 百分位	75 百分位	平均 數	標準差	最小 3 值	最大 3 值	資料 筆數
判決要拆	33	11	97	93	157	0.65; 1.01; 1.2	857; 848; 532	99
判決不拆	4	2	16	98	536	0.02; 0.06; 0.32	4035; 526; 158	57
全部判決	17	4	63	95	345	0.02; 0.06; 0.32	4035; 857; 848	156

## 一、邏輯斯迴歸模型

法官依據民法第796條之1免除越界者一部或全部拆除義務之關鍵因素，可以使用「邏輯斯迴歸模型<sup>66</sup>」(logistic regression model)探知。邏輯斯迴歸模型之應變數是「免為移除與否」(0=否，還是要拆屋還地；1=是，可以一部<sup>67</sup>或全部不拆除)。自變數則包括：越界建築所佔用之鄰地面積(取自然對數<sup>68</sup>)；系爭土地座落之鄉鎮市區之人口密度(每平方公里人口數)<sup>69</sup>取自然對數<sup>70</sup>，本變數用以控制城鄉差距；系爭土地座落之鄉鎮市區之「城鄉發展集

65 資料庫B中有18筆觀察值也被包括在資料庫A中。越界面積為4,035平方公尺之「第一花園公墓案」即為一例。

66 邏輯斯迴歸模型之定義與在法學研究中之運用，see ROBERT M. LAWLESS ET AL., *EMPIRICAL METHODS IN LAW* 344-50 (2009).

運用邏輯斯迴歸模型研究臺灣之法律問題，參見黃國昌、湯德宗，台灣法官在職進修的現況與憧憬，收於：湯德宗、鍾騏編，2010兩岸四地法律發展——法學教育與法治教育(下冊)，頁843-895(2011年)；Kuo-Chang Huang, *How Legal Representation Affects Case Outcome: An Empirical Perspective from Taiwan*, 5 J. EMPIRICAL LEGAL STUD. 197, 237-38 (2008); Kuo-Chang Huang, *Does Discovery Promote Settlement? An Empirical Answer*, 6 J. EMPIRICAL LEGAL STUD. 241, 276-78 (2009).

67 在資料庫B中，有7筆案件是「免為一部移除」，50筆案件是「免為全部移除」。若將一部移除之案件剔除於迴歸模型之外，結果幾乎沒有改變。

68 本文取自然對數是要避免迴歸模型受極端值影響，且該變數取對數後，接近常態分配。

69 資料來源：內政部統計月報，<http://sowf.moi.gov.tw/stat/month/m1-07.xls> (最後瀏覽日：2012年12月30日)。

70 人口密度取自然對數後，此變數才接近常態分布。

群」<sup>71</sup>，本變數以虛擬變數<sup>72</sup>之方式用以控制城鄉差距，但與前述人口密度變數在迴歸模型中是擇一使用<sup>73</sup>；原告律師人數（開平方根）<sup>74</sup>；被告律師人數（開平方根<sup>75</sup>）；4個越界建築類型之虛擬變數：房屋、房屋暨附屬設備、建物、建物暨附屬設備（基準變數則為「附屬設備」）；3個年度之虛擬變數：2010年、2011年、2012年（基準變數則為2009年）；3個越界者主觀要件之虛擬變數：重大過失、輕過失、無過失（基準變數則為「法院未明確考量主觀要件」）；被越界土地之公告地價<sup>76</sup>。換言之，此迴歸模型欲探知何種自變數對法院作移除與否之決定有統計上顯著之影響。

## 二、資料庫A之案件筆數不足以用於迴歸模型

資料庫A中僅有22筆判決有探討民法第796條之1之構成要件。其中4筆要件不符；剩下18筆判決中，法院在其中12筆（67%）認為被越界人「不可以」請求移除或變更越界物<sup>77</sup>，另外6筆（33%）

71 侯佩君等學者利用服務業人口百分比、工業人口百分比、人口年齡分布、教育程度、人口密度等因素，將臺灣各鄉鎮市區分為七個集群；並在進行抽樣研究時，合併最低度發展之兩個集群，成為6個集群。本文也使用這6個集群歸類土地所在鄉鎮市區，並在迴歸模型中以5個虛擬變數控制這6個集群。參見侯佩君、杜素豪、廖培珊、洪永泰、章英華，*台灣鄉鎮市區類型之研究——「台灣社會變遷基本調查」第五期計畫之抽樣分層效果分析*，調查研究——方法與應用，23期，頁7-32（2008年）。筆者感謝匿名審查人建議使用此方法。

72 本文也嘗試過將城鄉發展集群用作連續變數，結果並無重大不同。

73 沒有一律使用鄉鎮市區群集變數的一個重要原因是，司法院網站與法源系統上可以下載的判決，常常在五都的案件中，將土地所在之鄉鎮市區以○○代替——這大概是個人資料保護法荒腔走板的另一個例子。法院到底為何要花時間將鄉鎮市區的資訊隱去？——而一個直轄市內的各區發展不盡相同，沒有鄉鎮市區之資訊，該觀察值即無法被納入有鄉鎮市區群集變數之迴歸模型中使用。

74 原、被告律師人數開平方根後，變數才接近常態分布。

75 本文也使用過「原告有無律師代理」、「被告有無律師代理」來取代「原告律師人數」、「被告律師人數」，回歸分析之結果基本不變。

76 絕大多數案件中，法院使用「申報地價」為計算原告損失之基礎，少數案件則用公告地價或公告土地現值。本文匯報之迴歸模型，統一使用每個個案系爭土地之公告地價，以求精確控制各土地之價值差異對法院決定之影響。然而，法院也可能只被自己所知悉並寫在民事判決上之土地價格影響，所以本文也使用過另一個變數「法院所知悉使用之土地價格」，但回歸分析之結果基本不變。

77 一個有趣的例子是臺灣高雄地方法院97年度鳳簡字第1841號民事判決，該案類



中被越界人仍可以請求拆物還地。從整體使用頻率論，資料庫A中17%之新法時期之判決（12/69=17%）認為衡量當事人利益與公共利益後，不應該拆屋還地。頻率不算低<sup>78</sup>，但數量太少，無法用邏輯斯迴歸模型分析之。

不過，資料庫A因為是隨機抽樣而得，其判決關於當事人利益或公共利益之論述，具有代表性，在此略加整理。以當事人利益而言，當法院認為越界物應該移去時，理由略有「拆除對被告損失不大<sup>79</sup>」、「被告房屋本來就老舊、非法<sup>80</sup>」、「原告唯一的聯外道路被越界物擋住<sup>81</sup>」。當法院認為越界物不應該移去時，理由略有「越

---

推適用民法第796條之1，因為越界物並非地上之房屋，而是地下之自來水管線電信設備。

78 此外，也有新法時期的判決，跳過沒有討論民法第796條之1，而只討論民法第148條，如：臺灣桃園地方法院100年度桃簡字第297號民事簡易判決、臺灣花蓮地方法院95年度花簡字第298號民事判決、臺灣桃園地方法院100年度桃簡字第442號民事簡易判決、臺灣臺中地方法院99年度訴字第851號民事判決。

有些法院在新法通過後，在檢驗民法第796條之1之外，仍然會檢驗民法第148條；如：臺灣板橋地方法院99年度訴字第2733號民事判決、臺灣苗栗地方法院98年度苗簡字第54號民事判決。臺灣苗栗地方法院98年度苗簡字第54號民事判決論道：「系爭房屋占用之土地僅2平方公尺，公告現值為37,936元，且位於系爭508地號土地之邊緣，對整筆土地之開發或利用，幾乎不生影響，況被告已陳明願以近3倍價額之10萬元向原告購買該2平方公尺土地或補償，仍為原告嚴詞拒絕，並要求以整筆土地價值10%以上之不合理價額為價金，則其依民法第767條規定，強欲被告拆除占用之系爭房屋2平方公尺，其所得利益極少，卻損害被告甚大，已顯有權利濫用之情，依前揭民法第148條第1項之規定，自應予限制。至原告一再陳明系爭508地號土地係其先父所遺留，需寸土保守，因被告之侵占減少土地面寬14公分，導致日後建屋費用大增云云，純屬個人情感上之陳述及日後依法得請求價金之問題，自不足以作為拆除系爭房屋之理由。」本案說理清楚，值得鼓勵。

拙著已有探討，民法第148條應該只有在民法第796條之1之構成要件無法涵蓋，但法院又確實覺得應該不允許拆物還地時才引用，方為妥當。張永健（註1），頁183。

79 臺灣桃園地方法院99年度桃簡字第1262號民事簡易判決、臺灣桃園地方法院99年度訴字第455號民事判決、臺灣桃園地方法院99年度訴字第1836號民事判決、臺灣板橋地方法院99年度訴字第1217號民事判決。

80 臺灣屏東地方法院100年度潮簡字第102號民事判決。

81 臺灣屏東地方法院100年度潮簡字第102號民事判決。

界比率甚小<sup>82</sup>」、「越界面積甚小<sup>83</sup>」。以公共利益而言，當法院認為越界物應該移去時，理由略有「越界物擋住防火巷或既成道路<sup>84</sup>」、「避免火災延燒<sup>85</sup>」、「越界民宅位於水庫附近，有安全顧慮<sup>86</sup>」。當法院認為越界物不應該移去時，理由略有「保持排水暢通<sup>87</sup>」，或沒有公共利益<sup>88</sup>。

### 三、資料庫B顯示，被越界部分之土地面積是關鍵因素

如前所論，因為資料庫A之相關判決太少，筆者又進行第二波編碼，並鎖定民法修正條文實施後所有依據民法第796條之1而作之地方法院判決。在157筆相關判決（包括與資料庫A重複之18筆）中，有57筆判決（36%）之被告得免為全部或部分拆除越界建築；

82 臺灣板橋地方法院98年度訴字第2081號民事判決、臺灣板橋地方法院100年度板簡字第629號民事判決。

83 臺灣苗栗地方法院98年度苗簡字第54號民事判決、臺灣高雄地方法院98年度岡簡字第274號民事判決。

一個說理明晰之判決是臺灣臺南地方法院99年度南簡字第575號民事判決，其謂：「系爭建物占用系爭土地之牆壁長度即長達16.6公尺，然占用面積僅1.5平方公尺，倘需將該逾界建物拆除，勢必將拆除長度達16.6公尺之牆面，其輕重顯有所失衡，況圍牆內系爭建物為被告客廳、臥室、廚房及廁所，拆除期間亦難免影響居住人之生活，又系爭建物屋齡至少47年，是否可堪拆除而不影響結構，則此拆除行為對社會經濟並無利益，亦對被告之利益造成重大影響。反觀原告目前該空地則為閒置，土地面積僅1.5平方公尺，公告現值價值79,536元，然其行使權利結果，實際利益極小，然對被告卻造成整棟建物半面牆壁拆除之重大損害，則所獲得利益與所受損害間，客觀上顯不相當。再者，原告雖不能請求被告拆屋還地，但仍得適用民法第796條第1項但書及第2項、第796條之1之規定，請求被告以相當之價格購買越界部分之土地。準此，依民法第796條之1規定，本院顧及社會整體經濟利益，並兼顧雙方當事人之權益，認被告之房屋雖逾越地界，但得免為全部之移去為適當，原告請求被告拆屋還地應予駁回。」本判決分析架構美中不足之處是以公告現值作為計算地價之基礎，低估被越界土地價格。

84 臺灣板橋地方法院99年度訴字第1217號民事判決、臺灣板橋地方法院99年度訴字第2733號民事判決、臺灣屏東地方法院100年度潮簡字第102號民事判決。

85 臺灣桃園地方法院99年度訴字第1836號民事判決。

86 臺灣桃園地方法院99年度桃簡字第1262號民事簡易判決。

87 臺灣桃園地方法院100年度訴字第432號民事判決。

88 臺灣雲林地方法院98年度虎簡字第102號民事判決。

另外100筆判決（64%）中之被告則仍須拆屋還地。這157個觀察值中之人口密度、原、被告律師人數之數據鳥瞰，請見表4；越界建築之類型，請見圖11（不同於表2所顯示之資料庫A數據分布，資料庫B之建築類型以建物較多）。至於越界者之主觀要件，在112筆案件（71%）中，法院沒有明確考量越界者之過失情狀；有8筆判決（5%）中之越界者是重大過失越界，法院全部判決「仍要拆除」；有36筆判決（23%）中之被告是輕過失越界（其中26筆，法院裁決越界建築可以一部或全部免為拆除）；有1筆判決（1%）中之越界者被認為是無過失越界，法院因而判決不用拆。主觀要件之分布也可參照圖12。

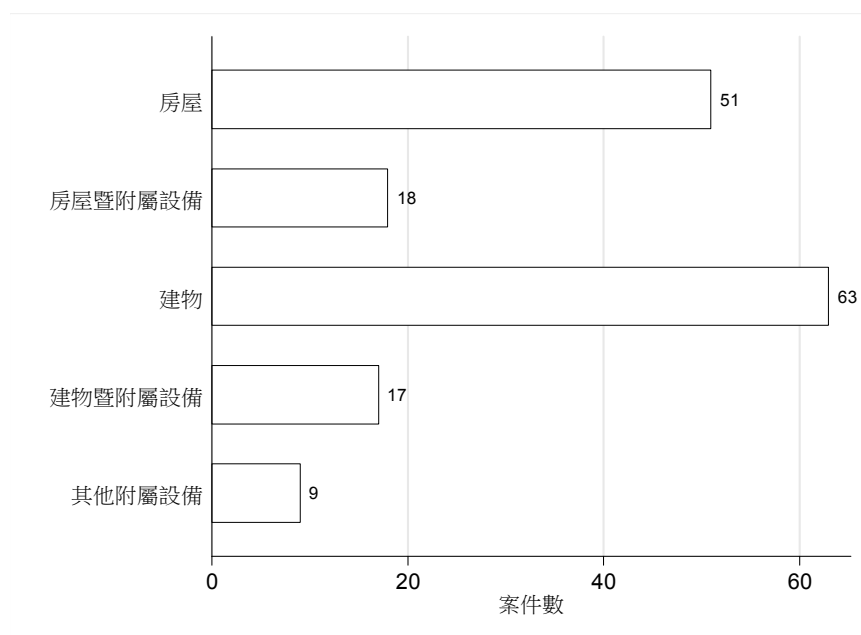
邏輯斯迴歸模型之結果顯示於表5。本文匯報4種迴歸模型：模型(1)、(3)與模型(2)、(4)之唯一差距是有無納入「被越界土地之公告地價」作為自變數。本文之理論預設是被越界土地與越界建築之相對價值很可能會影響法院之判斷，建築之價值雖無數據資料可稽，土地之價值應該仍是重要的變數——就算無法作為主要預測之變數，仍應納入迴歸模型作為控制要素。不過，因為只有98筆判決有提供足夠之資訊讓本文計算其公告地價，若執意納入此變數，會損失1/3之觀察值。所以本文選擇跑兩種迴歸模型，一有一無此變數。另外，模型(1)、(2)與模型(3)、(4)之差距則是後兩者沒有使用人口密度變數，而是使用鄉鎮市區群集變數。

表4 人口密度與律師人數之數據分布

變數名稱	平均數	標準差	最大值	最小值
人口密度（人／平方公里）	4,051	6,064	40,671	17
原告律師人數	0.95	0.82	4	0
被告律師人數	0.89	1.10	7	0

N=157.

圖11 越界建築之類型



N=157。資料來源：本文使用資料庫 B 繪圖。

表5 迴歸模型結果

應變數：越界者是否可以一部或全部免為拆除？				
0=否，要拆除；1=是，可以免拆除。				
變數名稱	(1)	(2)	(3)	(4)
越界土地面積（自然對數）	<b>-0.550***</b> (0.138)	<b>-0.564**</b> (0.202)	<b>-0.658***</b> (0.183)	<b>-0.635*</b> (0.320)
被越界土地之公告地價		-0.145 (0.266)		0.498 (0.581)
人口密度（自然對數）	-0.0875 (0.146)	-0.182 (0.285)		
原告律師人數（開平方根）	0.166 (0.423)	0.226 (0.594)	0.189 (0.540)	0.341 (1.013)
被告律師人數（開平方根）	-0.326 (0.365)	-0.121 (0.504)	<b>-1.088+</b> (0.558)	-1.201 (0.908)
越界者主觀狀態虛擬變數				
重大過失越界			完美預測拆除	
輕過失越界	<b>2.100***</b> (0.532)	<b>2.458**</b> (0.831)	2.460** (0.753)	5.437* (2.154)
無過失越界			完美預測不拆除	
越界建築類型虛擬變數				
房屋	1.029 (1.188)	0.183 (1.571)	0.974 (1.544)	-0.509 (2.349)
房屋暨附屬設備	0.881 (1.321)	-1.134 (1.932)	0.925 (1.736)	-3.831 (3.154)
建物	1.440 (1.167)	0.0974 (1.528)	1.370 (1.527)	-1.079 (2.238)
建物暨附屬設備	<u>0.227</u> (1.404)	完美預測 拆除	-1.214 (2.011)	完美預測 拆除
年份虛擬變數	有	有	有	有
鄉鎮市區集群變數	無	無	有	有
常數	0.165 (1.683)	1.944 (2.549)	-3.610 (2.204)	-4.385 (5.356)

觀察值	147	80	108	58
Pseudo R <sup>2</sup>	0.274	0.319	0.397	0.507
模型正確預測率	76%	78%	83%	83%

格中未括號之數字為係數，有括號之數字為標準誤差。

\*\*\*  $p < 0.001$ , \*\*  $p < 0.01$ , \*  $p < 0.05$ , +  $p < 0.1$

迴歸模型之結果<sup>89</sup>清楚顯示，實務上判斷是否可以免為拆除越界建築，最重要的考量因素是越界土地面積，蓋此變數在兩個模型中均高度統計上顯著。其係數為負數，表示（當其他條件不變）越界土地面積越小，法院越傾向於裁決免拆除。由圖12亦可看出此種趨勢：法院判決要拆的案件，越界面積多在10到100平方公尺或更高；法院判決一部或全部不拆的案件，越界面積多在1到10平方公尺或更低。

越界者之過失程度也很重要（故意越界不適用民法第796條之1）<sup>90</sup>。新法實施三年多以來，凡是重大過失越界之案件都要拆，無過失越界之案件都不用拆。「輕過失越界」這個變數也高度統計上顯著，但其詮釋必須小心。這種虛擬變數與其係數所代表之意義，是相對於基準變數（此處是「法院未清楚判斷越界者之主觀要件」）。換言之，此處之正確詮釋是「當法院認定越界乃出於輕過失

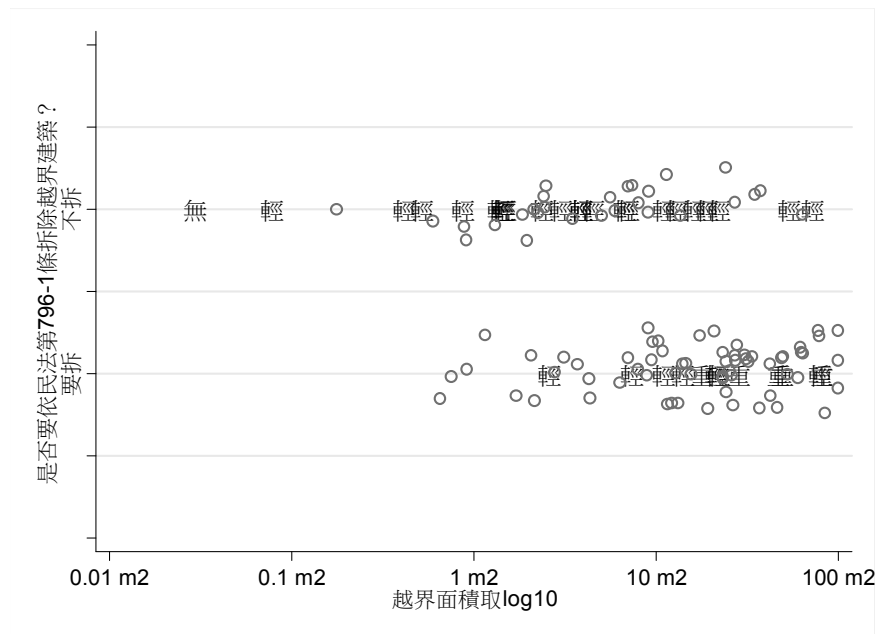
89 模型(3)中，被告律師人數勉強達到了統計上顯著之標準。不過，該變數之係數為負，意思是被告（越界者）律師人數越多，法院越傾向於判決拆除越界建物。此種結果與常理不合，筆者也無法解釋。由於其他模型中本變數並未有統計上顯著之結果，本文不擬在此深究被告律師人數的影響程度。在筆者正在進行中的相當於租金之不當得利之實證研究計畫中，會有更進一步的分析。該計畫之初步發現是，原、被告雙方之律師人數、律師有無，均不影響判決結果。See Chang et al., *supra* note 51.

90 匿名審查人指出，將過失程度納入迴歸模型，可能有「內生性問題」，因為過失程度沒有明確客觀的標準，某程度繫於法官之主觀判斷。然而，拆除與否也是法官的綜合主觀判斷。是以，法官可能會因為決定了拆除與否之後，反過來刻畫越界者之過失程度。所以，可能不是過失程度影響拆除決定，而是拆除決定影響過失程度之判定。這是非常重要的論點。本文因此重新跑表5的4個迴歸模型，但剔除3個主觀狀態虛擬變數。結果發現，越界土地面積仍是統計上顯著，而且顯著程度不變。其他變數之統計上顯著性則未改變。

時，相對於法院未判斷過失程度時，法院更傾向於判決免拆」。但因為法院語焉不詳的眾多判決中，被告有可能是任何過失程度，也可能法院根本不覺得過失程度需要考量。所以，此處之基準變數其實是一群雜牌軍；因此，對於「輕過失越界」變數之統計上顯著性，不需要賦予太多意義。

且讓筆者嘗試用一個二維的圖來表示三個重要變數之關連。圖12的X軸是越界面積（以平方公尺標示，但其維度為平方公尺取對數），Y軸則是拆與不拆。圖中的符號或字代表一個判決。若先不看符號或字之意義，很明顯地，越界面積小於1平方公尺者幾乎都獲得不拆之結果。且要拆的案件，越界面積多在10到100平方公尺之間。再來看第三個維度——越界者之過失程度。圖中的0代表法院沒有明說過失程度，因為其數量眾多，資訊含量又低，就以淡色的0代表。至於文字，「重」代表「越界者有重大過失」；「輕」代表「越界者有輕過失」；「無」代表「越界者無過失」。圖隱約顯示了，重大過失越界者之越界面積多在100平方公尺附近。而無過失越界之案件是越界面積最小者。

圖12 越界面積、越界者主觀要件、拆除與否之裁決



N=126 (為求清楚呈現，本圖僅列入越界面積在100平方公尺以內之觀察值；57筆免拆除之判決，有51筆之越界面積在100平方公尺以內)。資料來源：本文使用資料庫 B 繪圖。圖中的0代表判決書中「未明確考量越界者之主觀要件」；「重」代表「越界者有重大過失」；「輕」代表「越界者有輕過失」；「無」代表「越界者無過失」。每一個字或符號代表一個判決。X 軸之單位為越界面積取對數，以清楚呈現面積分布；為使讀者便於理解，X 軸仍以未取對數之方式標示：五個標示分別表示0.01平方公尺、0.1平方公尺、1平方公尺、10平方公尺、100平方公尺。圖中的「不拆」意為法院免越界建築為一部或全部拆除。

圖12為求清晰，無法納入越界面積100平方公尺以上之案件。但「越界面積大，但又不用拆除越界建築」的「反潮流」案件，確實存在。資料庫B顯示，此種案件中，法院傾向於允許越界者免為一部（而非免為全部）拆除<sup>91</sup>。例如：臺灣高雄地方法院99年度訴

91 其他案例尚有臺灣彰化地方法院98年度彰簡字第441號民事判決（越界面積為



字第585號民事判決，該案之越界土地面積為526平方公尺，其中一棟建物（佔用219平方公尺）免為拆除，因為鄰地甚大（8,179平方公尺），該建物僅佔鄰地土地之0.03%。此外，該判決提及一項免為拆除之公共利益「建物原屬合法之建物，倘加以拆除，除將降低一般民眾就地政事務所測量結果之信賴」。最後，被告係屬房屋後手，對越界並不知情。臺灣臺中地方法院98年度訴字第2093號民事判決之越界土地面積為4,035平方公尺，絕大部分越界建物法院認為應該拆除。但其中一座納骨塔，法院認為可以依民法第796條之2準用前兩條之規定，且因為「納骨塔係供公眾為慎終追遠而存放祖先之骨灰位及祭拜祖先之用，與公共利益有關」，又越界者經營墓園乃經與臺中市政府締約，又受市府監督，越界非屬被告之故意或重大過失，故認為納骨塔部分可以免為拆除。

被越界土地之地價對法院之決定似乎沒有任何影響。可能原因如下：單純看土地之價值本來就無法作適切的社會成本效益分析——要比較土地與越界建築之價值才有意義<sup>92</sup>。土地之價值高，建築物價值可能更高（當然也可能較低）。所以地價變數不會統計上顯著。少了建築價值，當然使本文之迴歸模型失色幾分。但從法院判決書以觀，法院也往往不知道建築之越界與非越界部分價值幾何，自然無法將建築價值納入考量。本文之迴歸模型在探究法官之決策模式，而非提出應然的考量公式；故未將建築價值納入迴歸模型，並非統計模型之致命缺陷，併此敘明。

如前所述，越界面積佔鄰地面積比率（D/B）理論上也應該是重要的考量點。法院判決時是否知道此比率，不得而知。但資料庫

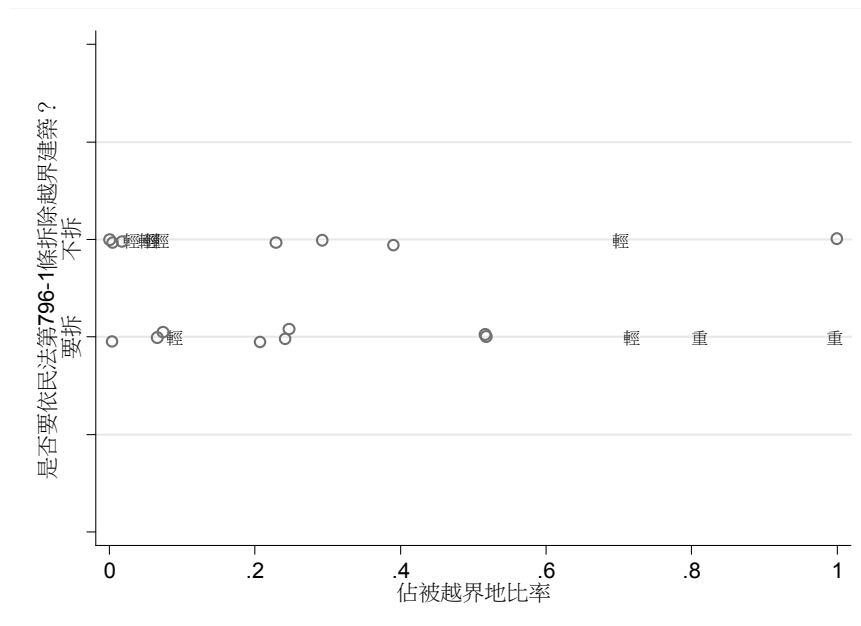
---

136平方公尺)；臺灣高雄地方法院98年度旗訴字第1號民事判決（越界面積為103平方公尺，其中61平方公尺上之建築免為拆除）。至於臺灣高雄地方法院98年度旗簡字第158號民事判決（越界面積為158平方公尺），法院全部免為拆除，並舉出當地受莫拉克颱風重創，民生凋敝，作為理由之一；臺灣高雄地方法院98年度訴字第1880號民事判決，法院全部免為拆除之理由，請見後述。

92 參見張永健（註1），頁184-185。

B中僅有24筆觀察值有足夠的資訊計算此比率。本文再以二維的圖來表示三個重要變數之關連。圖13刻畫越界比率、拆除與否、過失程度之關連。首先，多數觀察值的越界比率在20%以下。越界比率超過75%的3筆觀察值，有2筆是重大過失越界；另1筆位在最右上角之案件，比率為100%但仍然無須拆除越界建築，因為越界面積僅2平方公尺。

圖13 越界面積佔鄰地面積比率(D/B)、  
越界者主觀要件、拆除與否之裁決



N=24。資料來源：本文使用資料庫B繪圖。圖中的0代表判決書中「未明確考量越界者之主觀要件」；「重」代表「越界者有重大過失」；「輕」代表「越界者有輕過失」；「無」代表「越界者無過失」。每一個字或符號代表一個判決。圖中的「不拆」意為法院免越界建築為一部或全部拆除。

民法第796條之1要求法院在考量是否拆除時，斟酌私人利益與公共利益（其實，就是要求法院進行法經濟學念茲在茲的「成本效益分析」）。這兩種利益卻很難轉化成虛擬變數，放到迴歸模型中。首先，私人利益，尤其是被越界者之利益，已經被越界面積和被越界之土地價值兩個變數考慮進去。再者，兩造一定都有拆和不拆之私人利益，縱使納入虛擬變數，其數值應該都是1。沒有變化的變數，也會被迴歸模型剔除。最後，公共利益也往往有兩面，但法院為了增強判決書之說服力，很可能會盡量淡化某一面的公共利益，雖然法官心知肚明該公共利益存在。

雖然不能用迴歸模型分析之，本文並不因此漠視私人利益與公共利益之重要性。因為「免拆除」之結果要完全歸功於民法第796條之1（「拆除」則是民法第796條適用之結果），本文比較有興趣的是57筆「免拆除」判決中所闡釋之「免拆除之公共利益」和「免拆除之私人利益」。分析整理結果如表6之四種狀態：由C、D格可知，法院很少論及「不拆除越界建築」之公共利益。不過，雖不顯示於表中，法院甚常論及「拆除越界建築」之公共利益（常見之論述如前一節所述）。而由B、D格可知，法院判定免為一部或全部拆除越界建築，多半（ $45/57=79\%$ ）論及免拆除對原告損害不大。詳言之：A格的11筆案件，法院沒有論及免拆除是否對原告損害不大，也沒有點出任何公共利益，但法院認為免拆除攸關被告利益甚鉅<sup>93</sup>。B格的案例往往是越界建築在鄰地之邊角，且越界面積甚小。C格案件為前述之臺灣臺中地方法院98年度訴字第2093號民事判決（納骨塔案）。D格案件為前述之臺灣高雄地方法院99年度訴字第585號民事判決（地政測量案），以及臺灣高雄地方法院98年度訴字第1880號民事判決（法院認為，越界之工廠若因拆除而遷廠，

---

93 其中一個例子是臺灣高雄地方法院98年度旗訴字第1號民事判決，法院認為「當地因莫拉克颱風影響，生意已大不如前，營生已有困難，如再強令拆除，將使被告處境雪上加霜」。

「所屬員工面臨失業窘境」<sup>94</sup>)。

表6 免為一部或全部拆除越界建築案件中，  
法院之考量私人利益與公共利益

免拆除是否有助於 公共利益	免拆除是否對原告損害不大		總計
	否	是	
否	(A) 11	(B) 43	54
是	(C) 1	(D) 2	3
總計	12	45	57

## 壹拾、結論

本文綜觀2002年至2011年10年間地方法院第一審關於越界建築糾紛之判決，發現地方法院判決存有三大類問題：(1) 地方法院沒有使用清楚、一致之方式，檢驗民法第796條、民法第796條之1、民法第796條之2之構成要件。例如：越界者之故意、過失，往往沒有在判決書中載明。新法施行後，有法院不探討民法第796條之1，逕自討論民法第148條。最高法院的判例要旨，被不少地方法院判決過度引申或錯用——認為越界房屋一旦完工，鄰地所有權人就沒有即時異議義務，即為一例。(2) 地方法院判決也常常率由舊章，沒有探究法條背後精神。最典型的例子是，所有本文觀察之判決，均以公告地價、申報地價、或公告土地現值作為計算償金之標準，忽略了這些地價均嚴重低估土地之真正價格，以致於給予被越界者過少補償。甚至，過去說理正確之最高法院判例（認為應該以市價衡量被越界者之損失），反而沒有被近來之地方法院判決遵從。

94 法院也考量私人利益：被告拆除工廠需花費2,500萬美元！且D/(C+D)<3%。

(3) 職司事實審之地方法院，在判決中常常說理不足。最明顯的例子就是近乎恣意地決定年息。

地方法院判決也有值得褒揚之處。越界物若為擴建部分，只有附著但未附合之房屋本體，民法並沒有明確規定不得適用民法第796條。但地方法院判決正確依循最高法院之見解，穩定地以「拆除是否危及房屋整體價值」作為標準，填補規範漏洞，使被越界者之所有物返還請求權不致於受到過度限制。

此外，由上百件隨機抽樣而得之越界建築判決中，本文發現下列事實：(1) 越界物通常是房屋、建物，附屬設備僅佔少數。(2) 法院判決之年息（以5%與8%最為常見），與原告主張之年息、（調整過之）判決當時郵局一年期定存利率、土地所在縣市之家戶收入，均低度相關。(3)（類推）適用民法第796條第2項以要求越界者購買越界土地之案例，非常罕見。

最後，由民法第796條之1實施3年以來之所有地方法院判決中，本文發現：越界面積多在100平方公尺之內，越界比率多在20%以下。在決定是否適用民法第796條之1以排除被越界者拆物還地請求時，越界面積、越界者之過失程度是關鍵因素。

## 參考文獻

### 1. 中文部分

- 林英彥(2010), 論收益性不動產價格之評估——從地租與地價之關係說起, 現代地政, 336期, 頁38-42。
- (2012), 認識地價, 臺北: 財團法人中國地政研究所。
- 殷章甫(2004), 土地經濟學, 臺北: 五南。
- 陳立夫(2011), 論我國土地登記法制上之建築改良物, 收於: 溫豐文教授六秩五華誕祝壽論文集編輯委員會編, 民事法學的現代課題與展望——溫豐文教授六秩五華誕祝壽論文集, 頁1-30, 臺北: 元照。
- 張永健(2011), 土地徵收補償之規範標準與實證評估, 東吳法律學報, 22卷4期, 頁27-64。
- (2012), 法定通行權之經濟分析, 臺大法學論叢, 41卷特刊, 頁1321-1372。
- (2012), 附合與混合之經濟分析, 月旦民商法雜誌, 36期, 頁74-97。
- (2013), 共有物分割判決之實證研究, 收於: 張永健編, 2011司法制度實證研究, 頁221-264, 臺北: 中央研究院法律學研究所。
- (2013), 袋地通行權判決之實證研究, 月旦法學雜誌, 216期, 頁211-227。
- (2013), 越界建築之經濟分析, 中研院法學期刊, 12期, 頁153-201。
- 侯佩君、杜素豪、廖培珊、洪永泰、章英華(2008), 台灣鄉鎮市區類型之研究——「台灣社會變遷基本調查」第五期計畫之抽樣分層效果分析, 調查研究——方法與應用, 23期, 頁7-32。

黃國昌、湯德宗（2011），台灣法官在職進修的現況與憧憬，收於：湯德宗、鍾騏編，2010兩岸四地法律發展——法學教育與法治教育（下冊），頁843-895，臺北：中央研究院法律學研究所。

羅台雄（2007），基礎經濟學——思維與運用，臺北：五南。

## 2. 西文部分

Acciarri, Hugo, and Nuno Garoupa. 2013. On the Judicial Interest Rate: Towards a Law and Economics Theory. *Journal of European Tort Law* 4:34-62.

Burrows, Andrew. 2011. *The Law of Restitution*. 3d ed. New York, NY: Oxford University Press.

Chang, Yun-chien, Kong-pin Chen, and Chang-ching Lin. 2014. Anchoring Effect in Real Litigation. Unpublished manuscript. On file with Academia Sinica Law Journal.

Huang, Kuo-Chang. 2008. How Legal Representation Affects Case Outcome: An Empirical Perspective from Taiwan. *Journal of Empirical Legal Studies* 5:197-238.

———. 2009. Does Discovery Promote Settlement? An Empirical Answer. *Journal of Empirical Legal Studies* 6:241-278.

Knoll, Michael S. 1996. A Primer on Prejudgment Interest. *Texas Law Review* 75:293-374.

Lawless, Robert M., Jennifer K. Robbennolt, and Thomas S. Ulen. 2009. *Empirical Methods in Law*. New York, NY: Aspen.