

承租人的地上建屋 地主無權任意拆除

苗栗縣竹南鎮衛生所張肇勳先生問：我有1筆土地，無償借與他人興建房屋，但房屋居住人已於去年12月間遷出，現呈空屋狀態。房屋因年久失修，原已不堪使用，加之今年初出侵蝕，更顯破爛而危險。我住處緊臨這棟房屋，可否不經法律途徑，逕行拆除？

高瑞鈺律師答覆：

拆除房屋為事實上處分行為的1種，只有處分權人始得為之。來函所指地上房屋非你所有，你對之並無處分權能，逕不得逕行拆除。雖然房屋所有人業已騰空遷出，房屋且顯傾圮不堪使用，但為慎重計，仍宜先行通知終止使用租賃關係，並促請拆屋返地，如不獲解決，再訴請法院判決，俾憑執行拆除。

法律問題解答



約300坪是我所有。因建屋當時某寺未會申請境界換立典契，致有此一嚴重缺失。我向某寺主持人聲明房屋侵占我的土地，他却表示，這筆土地是向所有權人購買，但未登記所有權。請問：

(1)可否依法申請拆屋？

(2)本人可否依法請求土地交換，以便另闢新路？

(3)可否請求兩門常開及不阻碍通行？

高瑞鈺律師答覆：

不動產物權，依法律行為而取得者，非經登記不生效力。依土地法所為之登記有絕對效力，民法第758條、土地法第43條分別著有明文。來函引述某寺主持人所稱，曾經買受所指土地，但未登記所有權云。除非你自認所有人取得時被某寺占有該筆土地時，曾另有承諾，否則你本諸所有權之作用，自得依據民法第767條的規定，請求拆屋返地。所謂土地交換及請求不妨碍通行，都屬於雙方當事人協議之範圍。只要不抵觸法律強制規定，亦不背於公序良俗（民法第71、72條），當事人當可成立協議，相互信守，藉以解決問題。

土地所有權登記

具有絕對效力

南投縣水里鄉新城村民權路336號吳佳璋先生問：

我有1塊果園，經由某寺可直達公路。2年前此寺於通路建1棟房屋，雖設置二門，供我通行，但仍造成許多不便。最近我計畫在果園內設置大型食品工廠，經實施丈量，始發現某寺所建房屋及附帶用地

豐年社 代售 農發會叢書

書名	定價(元)	書名	定價(元)
南極蝦加工利用研究(一)	100	台灣產之對蝦類	120
南極蝦加工利用研究(二)	100	南極蝦加工利用研究(三)	100
台灣產水產加工品質衛生研究報告	100	台灣水產加工業實況	150
魚病研究專集(一)	100	水產細菌學	100
魚病研究專集(二)	100	中層拖網魚業的漁具漁法研究	100
淡水長腳大蝦專輯	70	台灣水產加工研究報告專輯	150
鮭類國際組織及資源管理概況	40	乳牛平衡日糧手冊	60
Fishery Products of Taiwan	80	水稻病蟲害：生態學與流行學	250 (精裝)
稻作病害	(平) 250	灌溉排水工程設計	上下冊450
台灣植物主要害虫圖說	120		
An Atlas of general Pathology (家畜病理學圖譜)	英文版1000 中譯版100		

豐年社

每次郵購另收掛資9元郵
台北市溫州街14號
郵政劃撥儲金5930號