

## 土地被侵占建屋

## 法律問題解答

## 可控告對方竊占罪責

板橋市莒光路 171巷 1 弄12號之 3  
范姜超雲先生問：

民國66年間，買方廖君及見證人林

君百般遊說欲向我購地，我曾說農地不能分割過戶，他們認為靠路邊那塊地是建地，想買去蓋兩間店面做生意。雙方即匆匆在代書處訂立不動產買賣契約，最近林君來函表示土地可以分割，而原先只說蓋兩間，却蓋了 6 戶出售。建地已過戶完畢，近日細看契約內容，其中農地部分 0.0071 公頃，亦在出賣範圍，其他未標示出賣部分，被買方占去蓋房子超出數倍。請問：

(1)若土地可以分割，我只須把契約書上標明的面積分割過戶給買方，那不算違約，至於超過部分如何處理，我比較不吃虧？當時未先測量，買方算侵占土地嗎？

(2)被占蓋房子部分的土地，不想再出售，可否和現住戶簽訂租賃合約，以便保有土地所有權？

(3)契約上註明自 67 年起的稅捐由買方負擔繳納，但 6 年來的田賦、水利會費都是賣方繳納，並被罰荒地稅，買方亦並未將上述稅款補貼給賣方，是否算違約？賣方可否請求？

(4)他倆在都市計劃外田地上擅自建築房屋，是否屬於違章建築，若遭人檢舉，會被拆除嗎？

高瑞鈺律師答覆：

(1)細閱所附「不動產買賣契約書」所載買賣不動產標示，賣方出賣的土地，除了①座落草屯鎮雙冬段雙冬小段 20~31 地號，地目田，面積 0.0071 公頃土地 1 筆外，尚有②同地段 20~52 地號，地目建

，面積 0.0581 公頃土地內靠公路部分分割出面積 130 坪土地。依此契約，賣方自有義務將上開土地移轉與買方或其指定名義之人（田地部分須有自耕能力）。

來函似指建地部分，業已完成移轉登記。不動產移轉登記，須由賣方提出印鑑證明、土地所有權狀及其他必要書件協同辦理，始能辦妥登記，除非有詐欺、偽造文書或錯誤等情事，可據以依法訴求撤銷或塗銷，否則賣方不得對是項登記有所異議。

如前項登記，原即依據雙方所立買賣契約而為履行，賣方即無義務將不在契約不動產標示範圍內的土地坪數，移轉與買方。

在此情形，如買方所蓋房屋（不管是兩間或 6 間）有占用賣方未賣的土地，賣方得訴究買方竊占罪責（刑法第 320 條第 2 項），並請求拆除無權占用土地的地上房屋（民法第 767 條）。當然，如賣方於買方興建房屋時，明知買方有越界占用土地情形，而不即表示異議者，則僅能請求法院判令買方購買越界部分的土地（民法第 796 條）

(2)如被占用土地上現住戶願與賣方訂立基地租賃契約，也是一種解決方法。不過，須現住戶同意，才有可能。

(3)買方未依約定負擔稅捐，賣方可如額請求償付，如有損害，並得請求損害賠償。

(4)在農地或都市計劃外土地興建房屋，應受建築法，實施都市計劃以外地區建築物管理辦法，違章建築處理辦法等法規的規範，如屬實質違建，一經向建管主管機關檢舉，將被勒令拆除。

(2)發現所生長幼小吸芽多在頂部，如留為後繼芽，恐有過高之慮，如何改善？（嘉義縣民雄鄉山中村 138 號賴建榮）

**答** (1)鳳梨果柄裂開，通常多因水分供應失調，土壤極度乾燥後供應多量水分所致，此種情形在果柄生長長期（抽穗期）受藥物刺激，或病虫害損傷表皮組織，更會因土壤水分失調而發生裂開。

(2)同一植株鳳梨如所發生吸芽的位置均嫌過高，留為「後繼芽」用的吸芽，宜選擇靠畦中的一邊，亦

即每畦種兩行的行間位置，使有依靠，免於倒伏而脫離母株。（張清勳）

