

調 查 報 告

壹、案由：據訴，行政院農業委員會林務局南投林區管理處辦理渠所有南投縣集集鎮犁頭巷○○號建物占有該處管理南投縣集集鎮大山段○○地號土地之拆屋還地事件，涉有不當，損及權益等情案。

貳、調查意見：

據訴，行政院農業委員會(下稱農委會)林務局南投林區管理處辦理陳情人所有南投縣集集鎮犁頭巷○○號建物占有該處管理南投縣集集鎮大山段○○地號土地之拆屋還地事件，涉有不當，損及權益等情。案經本院調閱該處與陳情人間請求拆屋還地事件之判決及歷審案卷資料，業經調查竣事，茲將調查意見臚述如下：

一、陳情人關於本案拆屋還地事件涉有不當，其屬善意受讓人，並無任何故意或重大過失情事，應受信賴原則之保障，本案應有民法第 796 條之適用，南投林管處有容忍之義務等主張，陳情人均曾於民事案件中提出，且為該案民事確定判決所不採，該確定判決認事用法並無違背經驗法則及論理法則，本院應予尊重。陳情人如對確定判決內容不服，應循司法救濟途徑解決。

(一)經查南投縣集集鎮大山段○○及○○地號土地坐落於巒大事業區第一林班內，屬國有林業用地，由農委會林務局南投林區管理處之前身臺灣省政府農林廳林務局南投林區管理處管理。林務局於 67 年 8 月 2 日函准陳○○承租濫墾地清理改辦租地造林，承租位置坐落上開林地南側面積 0.97 公頃，陳○○84 年 11 月 9 日死亡後，由其子陳○○、陳○○繼承續租。陳○

○於 82 年 12 月 13 日將其所有南投縣集集鎮○○○段○○○小段○○地號私有地併同上開承租地中產業道路以西 0.25 公頃之國有林地，及坐落其上門牌為南投縣集集鎮○○里○○○號之未辦理建物所有權第一次登記山寮 1 棟出售轉讓予張巫○○。嗣該 2-6 號建物遭逢九二一大地震全毀，張巫○○之子張○○即以 628 地號私有地申請興建農舍，領有建造執照、使用執照，並辦竣建物所有權第一次登記，門牌為南投縣集集鎮○○里○○○號，其同時將已全毀之○○號建物重新搭建完成。其於 89 年 11 月 1 日將上開○○地號私有地、○○號及○○號建物、其他地上物等贈與陳情人作為精舍宏揚佛法。96 年間南投林管處辦理租地重測，發現上開林地遭上開建物、地上物占用，要求承租人拆除違規占用建物、地上物並完成復舊造林工作，嗣因違規情形並未改善，該處向法院提起請求拆屋還地之訴。案經臺灣南投地方法院、臺灣高等法院臺中分院判決確定，陳情人應將坐落上開林地上之○○號、○○號建物、鐵皮屋、樓梯、車棚、水塔、水泥地拆(剷)除，並將各該占用土地交還南投林管處等事實，為臺灣高等法院臺中分院 100 年度上字第 184 號民事確定判決書所認定，且為陳情人所自陳，可信為真實。

(二)陳情人主張：上開○○號建物係有使用執照與保存登記之合法建物，南投林管處於上開○○號與○○號建物興建期間從未出面阻止，亦未曾提出異議表示有越界建築情形，多年後始表示鑑界結果有越界情事，係以日後測量結果之疏失，轉嫁陳情人負擔。證人蕭○○因負責巡視林班職務，知悉該建物建造事宜，並曾會同地政機關申請鑑界，其亦自認上開建物係興建於私人土地之合法建物。陳情人係屬

善意受讓人，並無任何故意或重大過失情事，應受信賴原則之保障，本案應有民法第 796 條之適用，南投林管處有容忍之義務，不得提起拆屋還地訴訟等語。

(三)陳情人關於其屬善意受讓人，並無任何故意或重大過失情事，應受信賴原則之保障，本案應有民法第 796 條之適用，南投林管處有容忍之義務等主張，其均曾於上開民事案件中提出，且為該案臺灣高等法院臺中分院 100 年度上字第 184 號民事確定判決所不採。確定判決認定之理由為：

- 1、張○○應係因其母張巫○○曾向陳○○、陳○○購買陳○○所自行分配予陳○○管理、施作之產業道路以西之如判決書附圖三所示 A 部分範圍林地之使用權及○○地號私有地之所有權，乃誤以為該產業道路為○○地號私有地與南投林管處所管理之○○地號林地之界址，致發生其建造之○○號建物及前述其他建物、地上物有占用南投林管處所管理之○○及○○地號林地情事。故○○號建物於建造完成後，即使已合法辦理所有權登記，然與是否有合法正當權源占有上開○○及○○地號林地，究屬二事。換言之，即占用他人土地所建房屋為領有建造執照，依法辦理保存登記之建物或係未辦保存登記之違章建物，均非所問。倘未能舉證證明其有占用他人土地之正當權源，即屬無權占有，而對土地所有人負有拆屋還地之義務。是潘○○辯稱張○○所申請建造之○○號建物為一有正當權源之合法建物，潘○○合法自張○○處受讓取得該建物之所有權及其他前述未保存登記建物、地上物之事實上處分權，應受信賴原則之保護云云，要屬無稽，而難憑採。

(判決書 24-25 頁)

- 2、可見當初 2-8 號建物興建期間，證人蕭○○雖因負責巡視林班地職務，因而知悉該建物建造事宜，且蕭○○並曾要求會同向地政機關申請鑑界，以明該建物建造之位置是否越界占用到上開林地，但因建物營造一方提出集集鎮公所核發之建造執照，致蕭○○誤以為係於該建照所載建築基地合法興建建物，不知興建中之建物實際上已占用到上開林地，直至 96 年間辦理測量結果，始知悉○○精舍現所使用之上開建物及地上物有占用南投林管處所管理之○○及○○地號林地情事，故南投林管處並隨即於 96 年 4 月 9 日以投水字第 0964501221 號函催告陳○○、陳○○等承租人應拆除違規建物併完成復舊造林工作，陳○○及陳○○且因此於 96 年 4 月 23 日以集集郵局第 27 號存證信函催告○○精舍負責人應於 96 年 5 月 10 日前儘速拆除違規建物。準此，南投林管處於 96 年間經測量得知○○精舍使用之建物確有占用上開林地後，既旋而發函催告承租人陳○○、陳○○拆除違規建物，嗣並進而起訴請求潘○○(即○○精舍)拆除地上物返還土地，自為其正當權利之行使，尚無違反誠信原則之可言。縱南投林管處所屬人員蕭○○在勘災、巡視過程中，僅憑建造執照即未積極要求會同鑑界，致未及早確實查證 2-8 號建物有無占用上開林地，而不免有所疏失。然此與南投林管處早已明知該建物建造時已占用上開林地，但卻長期未請求拆屋還地，致潘○○誤信南投林管處已容許其占有使用上開林地之情形顯有不同。是潘○○抗辯南投林管處提起本件拆屋還地之訴，有權利濫用之虞，違反誠信

原則云云，殊無可採。(判決書 26-27 頁)

3、民法第 796 條所謂土地所有人建築房屋逾越疆界，係指土地所有人在其自己土地建築房屋，僅其一部分逾越疆界者而言。若其房屋之全部建築於他人之土地，則無同條之適用，最高法院著有 28 年上字第 634 號判例參照。查潘○○自張○○受讓之如判決書附圖六所示 B1 部分建物(即 2-6 號建物)及 B2 部分建物全部係建於○○地號林地上，而○○號建物則絕大部分建於○○地號林地上，僅極微小部分即如判決書附圖六所示 A2 部分面積 0.95 平方公尺建於○○地號私有地，核此情形已非建築房屋逾越界線之問題，自與越界建築之情形不符，則揆之上開判例意旨，即難謂有民法第 796 條之適用。故潘○○援引此規定以為南投林管處有容忍該等建物占有使用○○地號林地之義務，而不得令其拆除云云，於法即難謂有據。(判決書 27-28 頁)

(四)本案屬司法案件，認事用法屬司法權之核心範疇，上開民事確定判決認事用法並無違背經驗及論理法則，本院應予尊重。陳情人如對確定判決內容不服，應循再審等司法救濟途徑解決。

二、陳情人雖主張其願以價購、承租或以地易地等方式配合辦理以免○○精舍遭受拆除，惟上開國有林地現在或將來是否可以出售、出租或土地互易，係屬管理機關農委會林務局之掌管事項，非屬本院職掌範圍，應由管理機關依法辦理。

(一)陳情人主張：○○精舍已成眾多信眾慰藉心靈之精神支柱，如遭拆除，勢必影響廣大信眾之信仰福祉甚鉅，其願以價購、承租或以地易地等方式配合辦

理等語。

- (二)經查上開國有林地現在或將來是否可以出售、出租或土地互易，係屬管理機關農委會林務局之掌管事項，非屬本院職掌範圍，應由管理機關依法辦理。

調查委員：高鳳仙

中 華 民 國 104 年 11 月 4 日