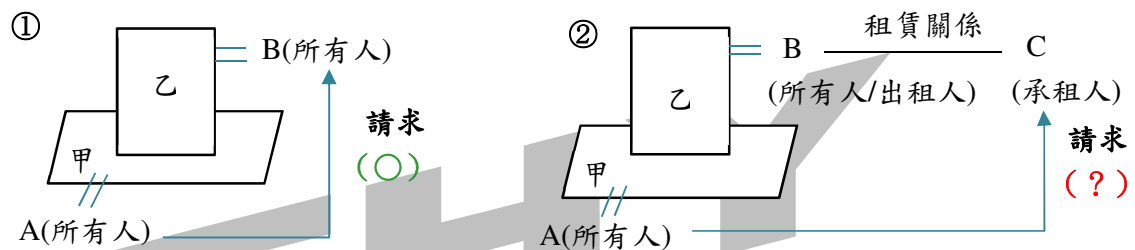


建物占有人之土地占有地位與不當得利責任 ——111 年度台上大字第 932 號

建物與土地雖然看似不可分離，在民法上卻是兩個獨立的不動產，各自擁有不同的所有權及權利義務關係。然而，當一個人因法律或契約關係占有他人建物時，是否也因此占有了建物所坐落的基地？針對此問題，最高法院民事大法庭於民國 115 年 6 月 12 日作出了 111 年度台上大字第 932 號民事大法庭統一見解，以下介紹之：

一、本案基礎事實



本案 A 主張的請求權利主要有兩種：

- 依民法第 767 條行使所有物返還請求權，要求以建物無權占有土地的人排除侵害、返還土地，例如拆除房屋。
- 依民法第 179 條不當得利規定，若無法律依據而使用土地並因此獲得利益，且致生他人損害（例如 A 因此無法使用甲土地），可以請求返還相當於土地租金的利益。

對此，A 為甲土地所有人，B 所有的乙房屋無權占用 A 的甲土地（即圖示①情況），故 A 向法院提起訴訟，依照民法第 767 條請求 B 拆除房屋、返還土地，並返還占用土地期間所獲得的利益（相當於土地租金）獲得勝訴，尚無疑義。

惟因 B 將乙房屋出租給 C（即圖示②情況），且 A 亦向 C 主張上述二請求，

本 Newsletter 謹就法律之原則，作一說明，並不構成對具體個案提供法律意見，蓋因每一個案內容及事實不同，恐有不同之考量，故若需尋求對具體個案之法律諮詢，煩請與本所聯絡。

本文之著作權屬台灣通商法律事務所所有，未經許可不得使用及轉載。

遂致生本案爭議：C 是房屋承租人而非所有人，但其既實際使用整棟房屋，是否也應認為同時占有（使用）房屋所坐落的「土地」，而須自房屋遷離，並返還「土地」使用利益？

二、大法庭見解：A 得依民法第 767 條請求 C 遷離房屋

大法庭指出，雖然土地與建物在法律上分屬不同的不動產，但建物本質上無法脫離土地而獨立存在。因此，當房屋所有人 B 基於租賃或其他法律關係，將房屋交由 C 占有時，C 不僅取得房屋的事實管領力，也會因建物與土地在空間及使用上的密切結合，而同時對建物坐落的土地取得事實上的支配與管理。依一般社會觀念，C 通常亦會認識到自己對該土地具有支配、管領的權限，並具有占有土地的意思，因此，不能僅因土地與建物在法律上各自獨立，即認為承租人 C（即建物占有人）僅占有建物，而不及於其坐落土地。

大法庭進一步指出，若房屋所有人 B 無權占有土地，而承租人 C（即建物占有人）也欠缺占有土地的合法權源，雖然 C 無權拆除房屋，但其持續占有仍會妨害土地所有人完整行使所有權。因此，土地所有人 A 除得請求建物所有人或事實上處分權人（即圖示①情況中的 B）拆屋還地外，亦得依民法第 767 條第 1 項請求承租人 C（即建物占有人）自房屋遷出。否則，當房屋所有人身分不明或無法請求其拆屋還地，而土地所有人 A 若仍將無法直接對實際占用建物者 C 依民法第 767 條行使請求權時，只能任由其持續占有土地，此將嚴重削弱所有權的保障，亦有違民法將所有權視為絕對權之意旨。

三、大法庭見解：A 是否得請求 C 返還使用土地之利益，需視 A 能否舉證 C 知情

依民法第 179 條規定：「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。」大法庭從不當得利的角度指出，由於建物無權占有土地，而承租人 C（即建物占有人）如前所述亦應認定為土地占有人，因此其實際使用土地所獲得的利益，確實可能構成無法律上原因的利益，而須負不當得利返還責任。

然而為保障交易安全，應特別注意我國民法上占有制度設有「權利推定」¹規定，依民法第 943 條第 1 項「占有人於占有物上行使之權利，推定其適法有此權

¹ 指依據法律假設擁有該項權利，免去其舉證說明具備該項權利之責任；而除非他人能提出反證推翻該假設，否則該假設即為成立。

本文之著作權屬台灣通商法律事務所所有，未經許可不得使用及轉載。

利」及第 952 條「善意占有人於推定其為適法所有之權利範圍內，得為占有物之使用、收益」，故若善意占有人（指不知占有物為他人所有或無合法權源者）所行使之權利內容，有得為占有物之使用收益者（例如租賃關係），除有法定例外情形外，即推定其有使用收益之權利（即具有「法律上原因」），而不構成前述「不當得利」。對此，大法庭亦強調善意占有人對於自身是否具有占有之本權並無查證義務。

因此，本案中 C 基於租賃關係占有房屋，由於租賃通常包含建物坐落基地的使用，原則上即推定其對土地使用具有法律上原因，除非土地所有人 A 能夠舉證 C 對於 B 之房屋係無權占有甲土地確為知情，否則將不成立不當得利，C 即無需返還該等利益。

