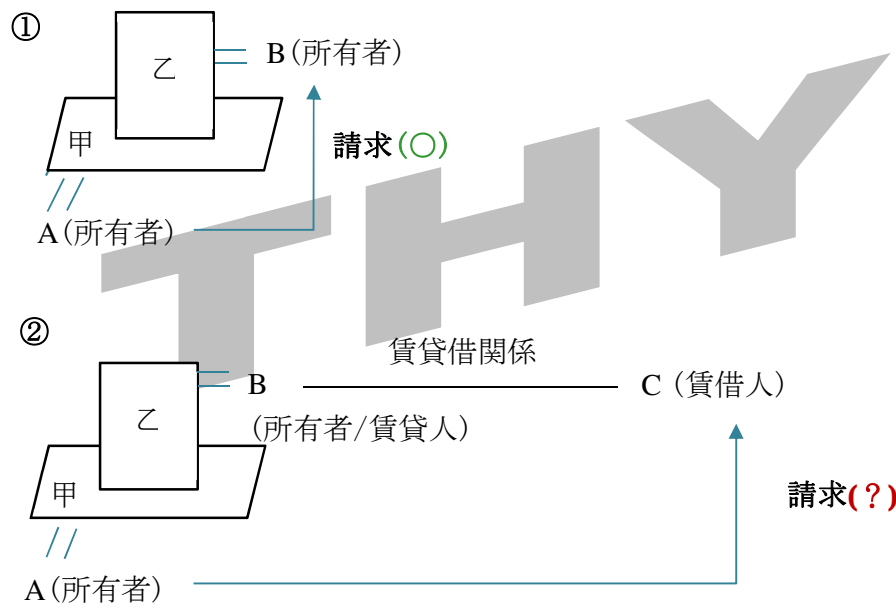


建物占有者の土地占有と不当利得の返還義務——台湾最高裁判所 111 年台上大字第 932 号大法院裁定から考える

建物と土地は不可分のように見えるものの、民法上は二つの独立した不動産であり、それぞれ別個の所有権及び権利義務関係を有している。しかし、ある者が法律又は契約関係により他人の建物を占有している場合、その建物の敷地についても占有しているといえるのか。この問題に対して、台湾の最高裁判所民事大法院は、民国 115（2026）年 6 月 12 日に、111 年度台上大字第 932 号民事大法院統一見解を示した。本稿では、その概要を紹介する。

一、 本件の事実関係



本件において A が主張する請求権は、主に次の二つである。

- 台湾民法第 767 条に基づく所有物返還請求権：建物によって土地を権原なく占有している者に対し、侵害の排除及び土地の明渡しを請求することができるもの。例えば、建物の収去。

本 Newsletter は、法律の原則に基づいて説明するものであり、具体的な案件に対する法律意見を提供するものではありません。また、各案件により、その内容及び事実関連が異なり、考慮される面も異なるため、具体案件に対する法律意見のご相談は、弊所へお問い合わせ下さい。

本文の著作権は、台湾通商法律事務所により所有され、当所の書面許可なく、任意に使用してはならない。

- 台湾民法第 179 条の不当利得の規定：法律上の根拠なく土地を使用することで利益を獲得し、それによって他人に損失を生じさせた場合（例えば、A が甲土地が使用できなくなった場合）、所有者は土地の賃料相当額の不当利得返還を請求することができるもの。

本件において、A は甲土地の所有者であり、B は自己所有の乙建物が A 所有の甲土地を権原なく占有している（図①の状況）。このため、A は裁判所に訴訟を提起し、台湾民法第 767 条に基づき、B に対して建物を収去して土地の明渡しを求め、あわせて土地占有期間中の利益（賃料相当額）の返還を請求し、勝訴した。この結論に疑義の余地はないといえよう。

しかし、B が乙建物を C に賃貸し、（図②の状況）、さらに A が C に対しても上述の二つの請求を主張したことから、本件の紛争が生じた。すなわち、C は建物の賃借人であって建物の所有者ではないものの、実際に建物全体を使用している以上、当該建物の敷地である「土地」についても同時に占有（使用）していると解すべきであり、その結果、C は建物から退去し、かつ「土地」の使用によって得た利益を返還する必要があるのか、という点が争点となった。

二、大法院の見解：A は台湾民法第 767 条に基づき、C に対して建物からの退去を請求することができる。

大法院は、土地と建物は法律上それぞれ独立した不動産であるものの、建物は本質的に土地から切り離して独立して存在することはできないと指摘した。したがって、建物所有者 B が賃貸借又はその他の法律関係に基づき、建物を C に占有させた場合、C は建物について事実上の支配力を取得するだけでなく、建物と土地が空間的及び利用上において密接に結び付いていることから、当該建物の敷地についても同時に事実上の支配及び管理を取得することになる。一般的な社会通念によれば、C は通常、自らが当該土地について支配・管理する権限を有すると認識しており、当該土地を占有する意思も有しているといえる。したがって、建物と土地が法律上それぞれ独立した不動産であるという理由だけで、賃借人 C（即ち、建物占有者）による占有が建物のみに限定され、その敷地には及ばないと解することはできない。

大法院はさらに、建物所有者 B が土地を権原なく占有し、かつ賃借人 C（即ち建物占有者）もまた土地を占有する適法な権原を欠いている場合、C は

本 Newsletter は、法律の原則に基づいて説明するものであり、具体的な案件に対する法律意見を提供するものではありません。また、各案件により、その内容及び事実関連が異なり、考慮される面も異なるため、具体案件に対する法律意見のご相談は、弊所へお問い合わせ下さい。

本文の著作権は、台湾通商法律事務所により所有され、当所の書面許可なく、任意に使用してはならない。

建物を撤去する権限を有していないとしても、建物を継続的に占有することにより、土地所有者による所有権の完全な行使を妨げるものであると指摘した。したがって、土地所有者 A は、建物所有者又は事実上の処分権者（即ち図①の状況における B）に対して建物の収去及び土地の明渡しを請求できるほか、台湾民法第 767 条第 1 項に基づき、賃借人 C（即ち建物占有者）に対しても建物からの退去を請求することもできる。そうでなければ、建物所有者が不明である場合や、建物の収去及び土地の明渡しを請求できない場合には、土地所有者 A は実際の建物占有者 C に対して、台湾民法第 767 条第 1 項に基づく請求権を行使することができず、他人による土地占有を甘受せざるを得ないことになる。これは所有権の保護を著しく損なうものであり、所有権を絶対的な権利とみなす民法の趣旨にも反するものである。

三、 大法廷の見解：A が C に対して土地使用利益の返還を請求できるか否かは、C が事情を知っていたことを A が立証できるかどうかによる

台湾民法第 179 条の規定に、「法律上の原因なく利益を受け、他人に損害を及ぼすに至った場合、その利益を返還しなければならない。法律上の原因があったとしても、その後にその原因が失われた場合も同様とする。」とある。大法廷は不当利得の観点から、建物が土地を権原なく占有している状況において、賃借人 C(建物占有者)は前述のように土地占有者であると認定されるべきであるため、実際に土地を使用して得た利益は、確かに「法律上の原因がない利益」に該当する可能性があり、不当利得返還責任を負う必要があると指摘した。

しかし、取引の安全を保障するために、台湾民法の占有制度に設けられている「権利の推定」¹に関する規定には特に留意する必要がある。台湾民法第 943 条第 1 項「占有者が占有物について行使する権利は、この権利を適法に有するものと推定する」、及び第 952 条「善意の占有者は、適法に有するものと推定される権利の範囲内において、占有物を使用し及び収益することができる」。上述の規定から、善意の占有者（占有物が他人の所有物であること、又は適法な権原を有しないことを知らない者をいう）が行使する権利の内容

¹ 法律に基づき、当該権利を有するものと推定されることにより、その権利を有することについて立証・説明する責任を免除される。そして、他者が反証を提出して当該推定を覆さない限り、その推定は維持される。

本 Newsletter は、法律の原則に基づいて説明するものであり、具体的な案件に対する法律意見を提供するものではありません。また、各案件により、その内容及び事実関連が異なり、考慮される面も異なるため、具体案件に対する法律意見のご相談は、弊所へお問い合わせ下さい。

本文の著作権は、台湾通商法律事務所により所有され、当所の書面許可なく、任意に使用してはならない。

に、占有物を使用し及び収益する権利が含まれる場合（例えば、賃貸借関係）、法に定める例外的場合を除き、当該占有者には使用し及び収益する権利があるものと推定され（すなわち、「法律上の原因」が存在するものとされる）、前述の「不当利得」には該当しない。これについて、大法廷は、善意の占有者が自身に占有の本権があるか否かについて調査する義務を負わないことも強調した。

したがって、本件における C は、賃貸借関係に基づいて建物を占有しており、その賃借権には通常、建物の敷地の使用が含まれるため、原則として土地の使用について法律上の原因があるものと推定される。土地所有者 A が、「C について B の建物が甲土地を権限なく占有している事情を確かに知っている」ことを立証できない限り、不当利得は成立せず、C は当該利益を返還する必要はない。



本 *Newsletter* は、法律の原則に基づいて説明するものであり、具体的な案件に対する法律意見を提供するものではありません。また、各案件により、その内容及び事実関連が異なり、考慮される面も異なるため、具体案件に対する法律意見のご相談は、弊所へお問い合わせ下さい。