最高法院民事提案裁定

111年度台上字第932號

上　訴　人　游 萬 隆
訴訟代理人　黃 厚 誠律師
被 上訴 人　詠寶國際有限公司
法定代理人　張 恭 誌
　　張魏淑敏
　　魏 蒼 榮
　　李 淑 貞

本院先前裁判對於下列法律問題見解歧異，經徵詢其他各庭意見後，見解仍有歧異，爰提案予民事大法庭裁判：

主　文

如理由二所示法律問題，提案予本院民事大法庭裁判。

理　由

一、本案基礎事實

上訴人A以訴外人B所有系爭建物(為單一建物，非區分所有建物)無權占有A與其他共有人共有之系爭土地，訴請B拆屋還地及按月給付新臺幣(下同)2萬元相當租金之不當得利勝訴確定。因B將系爭建物全部出租予被上訴人C，A以系爭土地自民國105年4月14日起至106年2月9日止(下稱系爭期間)之租金利益經鑑定為199萬3,481元，扣除B已給付同期間不當得利20萬1,340元後，C仍受有占有使用系爭土地相當租金之不當得利179萬2,141元等情。依民法第179條，請求C如數給付該金額本息。

二、本案提案之法律問題

㈠問題一：單一建物無權占有他人之土地，非建物所有權或事實上處分權人之建物占有人是否為土地占有人？

㈡問題二：承上，該建物占有人對土地所有人應否負不當得利返還責任？

三、本院先前裁判之見解

㈠問題一：

1.否定說：

按房屋不能脫離土地而獨立存在，使用房屋必須使用該房屋之基地，故占有基地者，係房屋所有人，而非使用人(112年度台上字第2415號、111年度台上字第721號、106年度台上字第1253號、102年度台上字第232號判決)。

2.肯定說：

占有乃對於物有事實上管領力之一種狀態，依一般社會觀念，足認占有人對一定之物於其實力下有確定、繼續支配的客觀關係者，即有事實上管領力。又建築物不能脫離土地而存在，建築物之占有人當然須使用所坐落之土地，自與土地有一定且相當繼續性之結合關係，應認係土地之占有人(103年度台上字第2578號、107年度台上字第2136號、98年度台上字第936號、96年度台上字第1838號、89年度台上字第1238號、87年度台上字第1208號、83年度台上字第2795號判決、83年6月7日第7次民事庭會議決議)。

㈡問題二：

1.否定說：

按房屋不能脫離土地而獨立存在，使用房屋必須使用該房屋之基地，故占有基地者，係房屋所有人，而非使用人。又無權占有他人土地建屋而獲不當利益者，係該建屋之人，受害人為基地所有人，無權占有上開房屋而獲不當利益者為房屋占有人，受害人則為房屋所有人，從而無權占有上開房屋所受之不當得利，與基地所有人所受損害間，並無直接因果關係(111年度台上字第721號、111年度台上字第610號、106年度台上字第1253號、102年度台上字第232號判決)。

2.肯定說：

占有乃對於物有事實上管領力之一種狀態，依一般社會觀念，足認占有人對一定之物於其實力下有確定、繼續支配的客觀關係者，即有事實上管領力。又建築物不能脫離土地而存在，建築物之占有人當然須使用所坐落之土地，自

與土地有一定且相當繼續性之結合關係，應認係土地之占有人。無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。又依社會通常觀念，建築物之占有人因使用建物，通常係基地之占有人，其無權占有使用他人所有之土地，即可獲得相當於租金之利益(103年度台上字第2578號、107年度台上字第2136號判決)。

四、本庭擬採之法律見解

㈠問題一：就本案基礎事實所示情形採肯定說：

1.本院83年6月7日第7次民事庭會議決議謂：「丑原係無權占有基地上之建物，自亦無權占有建物之基地」，即採此見解(即肯定說)。此後，本院裁判均依上開決議而採肯定說(83年度台上字第2795號、87年度台上字第1208號、89年度台上字第1238號、96年度台上字第1838號、98年度台上字第936號判決)，並無不同見解。迄102年度台上字第232號判決始謂：「房屋不能脫離土地而獨立存在，使用房屋必須使用該房屋之基地，故占有基地者，係房屋所有人，而非使用人」，明確改採否定說，惟該案發回經二審判決，上訴本院後，103年度台上字第2578號判決即回復先前見解，認：「建築物不能脫離土地而存在，建築物之占有人當然須使用所坐落之土地，自與土地有一定且相當繼續性之結合關係，應認係土地之占有人」，嗣本院裁判陸續分採肯、否二說，足見本院見解確有積極歧異。

2.按民法第940條規定：「對物有事實上管領力之人，為占有人」。所謂占有，係指對於物有事實上之管領力，經法律賦予一定效力之事實，即對物得為支配、排除他人干涉。且占有人主觀上固須有占有之意思，然非為法律行為之意思，僅須具為事實行為之管領意思，為一種自然之意思，體現於物之支配狀態，對物有支配之自然能力為已足。

3.本案基礎事實中，系爭建物為單一建物，坐落於系爭土地上，因建築物不能脫離土地而存在，建物占有人對建物與土地有一定且相當繼續性之結合關係，時間上亦有相當之繼續性，且依一般社會交易觀念，建物占有人就其藉由建物坐落土地而使土地置於其支配力之下，並排除他人干涉，應有所認識，其係土地之占有人。

4.倘認如本案基礎事實所示之建物占有人未占有土地，恐致土地所有人無法請求建物占有人遷出土地或建物，對土地所有權之保障未盡周延，自應採肯定說，認建物之占有人無論係有權或無權占用建物，均係土地之占有人。

5.質疑肯定說者或係考量倘建物占有人與建物所有人(或事實上處分權人，下稱建物所有人)訂有租賃契約時，有致建物占有人遭雙重求償之可能，或土地所有人得向建物占有人、所有人均請求不當得利之雙重獲利結果。暨肯定說亦有建物占有人及所有人間如何分擔不當得利數額之疑義。惟占有係一種法律事實，建物之占有人是否占有土地，及是否須對土地所有人負不當得利返還責任、其與建物所有人間就該不當得利如何分擔，究屬二事。

6.不同意肯定說者，謂建物之占有人無占有土地之意思。然本案基礎事實中，系爭建物為單一建物，坐落於單一之系爭土地上，依社會一般交易觀念，建物占有人對系爭建物與系爭土地在空間上有一定之結合關係，時間上亦有相當之繼續性，且得於其占有建物之同時，排除他人對土地之干涉，而對建物坐落土地有管領力之法律事實，均有所認識，自有占有系爭土地之意思。且建物之間接占有人(即建物所有人)占有土地，而建物直接占有人對建物之事實上管領力更甚於間接占有人，依舉輕以明重之法理，該直接占有人自亦占有土地。至本院部分裁判認土地所有人僅能請求建物占有人遷出土地，係因建物占有人無拆除建物之權能，致建物未拆除前，土地所有人僅請求建物占有人遷出，自難以此推論建物占有人未占有土地。

7.另不採肯定說者，認建物占有人係以占有以外之方式侵害土地所有權，土地所有人得依民法第767條第1項中段規定，請求排除建物占有人之侵害。然否定說既認建物占有人未占有土地，何以構成對土地所有權之侵害？又倘土地及其上未經保存登記之建物同屬一人所有，遭他人長期無權占有，且建物之所有物返還請求權已罹於消滅時效時，若謂建物占有人未占有土地，將致土地及建物所有人無法行使土地之所有權，而不得請求建物占有人遷出土地或建物，顯非事理之平。

8.依本案基礎事實，系爭建物為單一建物，坐落於系爭土地上，建物占有人C為系爭土地之占有人。

㈡問題二：就本案基礎事實所示情形採折衷說。即建物占有人應否對土地所有人負不當得利返還責任，應視建物占有人是否善意而定：

1.在權益侵害型不當得利，凡侵害他人權益歸屬內容(如無權占用他人土地或無權占用他人土地之房屋)，即構成致他人受損害。於本案基礎事實中，系爭建物占有人無論係承租或無權占用系爭建物，其均受有利益(占有使用系爭土地所受相當租金之利益)，侵害土地所有人之權益歸屬內容，致土地所有人受損害，而無法律上原因(無契約或法律依據)，得成立不當得利。

2.無權占有他人土地，可能獲得相當租金之利益，固為社會通常之觀念(本院61年度台上字第1695號判決先例意旨參看)。惟占有人於占有物上行使之權利，推定其適法有此權利；善意占有人就其占有是否具有本權，本不負查證之義務，且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，此觀民法第943條第1項、同法第959條立法理由及第952條之規定即明，上開規定應屬不當得利之特別規定。善意占有人不知其占有不具用益權本權，其依民法第952條規定，對占有物使用收益，自屬有法律上原因，對土地所有人不負不當得利返還責任。

3.次按善意占有人自確知其無占有本權時起，為惡意占有人；善意占有人於本權訴訟敗訴時，自訴狀送達之日起，視為惡意占有人。善意占有人就其占有是否具有本權，本不負查證之義務，惟若依客觀事實足認善意占有人嗣後已確知其係無占有本權者，例如所有人已向占有人提出權利證明文件或國家機關對其發出返還占有物之通知，此際，善意占有人應轉變為惡意占有人，此觀民法第959條規定及99年2月3日修正理由即明。依本案基礎事實，系爭建物為坐落於系爭土地之單一建物(非區分所有建物)，倘建物占有人向建物所有人承租建物，各為建物之直接占有人及間接占有人，建物占有人為惡意或視為惡意時起，與建物所有人各自本於無權占有土地之原因事實，重疊地就同一空間之土地受有占有之權益內容，對土地所有人所負不當得利返還責任，性質上應屬不真正連帶債務。其中一人為給付，他債務人於其給付範圍內應同免其責任，則無論建物占有人與建物所有人間有無債之關係，均可避免土地所有人對建物占有人、建物所有人重複求償而雙重得利之結果。

4.又不真正連帶債務非僅於損害賠償之債始得成立，就因其他原因發生之債，例如不當得利返還責任，亦可能成立不真正連帶債務。此與判斷建物占有人是否負不當得利之要件，即土地所有人是否受有損害，屬二不同問題，不可不辨。

5.不同意肯定說者，認建物占有人為建物承租人時，肯定說無法保護弱勢之承租人，故有一併探究建物占有人與建物所有人間權利義務關係之必要。

6.建物占有人為承租人時，建物所有人即出租人應以合於所約定使用收益之租賃物交付承租人，並應在租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態，民法第423條定有明文。此項租賃物之交付與合於約定使用收益狀態之保持，乃出租人之主要義務，與承租人支付租金之義務，彼此有對價關係，如於租賃關係存續中，出租人未使租賃物合於約定使用收益狀態，而致承租人不能達租賃之目的者，承租人非不

得行使同時履行抗辯權，而拒絕租金之給付(本院105年度台簡上字第39號、102年度台上字第1892號、99年度台上字第526號判決意旨參照)。本案基礎事實中，倘系爭建物占有人承租建物，而遭土地所有人請求遷出或返還占有土地所受不當得利時，承租人受訴狀送達日起，依民法第959條第2項規定，視為惡意占有人而須對土地所有人負不當得利責任，此際可認建物出租人未保持租賃物合於約定使用、收益之狀態，違反其主給付義務，建物占有人自得行使同時履行抗辯，拒絕租金之給付，並得依不完全給付之法律關係行使權利，不致遭土地所有人及建物所有人(出租人)雙重求償。

7.建物承租人並得於知悉建物為無權占有土地時，依權利瑕疵擔保(債務不履行)之規定，對建物所有人主張終止契約，終止後即得返還該租賃物，不受土地所有人之不當得利請求。倘建物占有人於知悉建物無權占有土地後，未終止租賃契約，而繼續給付租金者，雖不得因此免除其對土地所有人之不當得利返還責任，惟仍得另依權利瑕疵擔保或不完全給付之規定，對建物所有人請求損害賠償，自不待言。

8.建物占有人倘非系爭建物之承租人，亦無其他有權占有建物之法律上原因，而無權占有建物時，土地所有人及建物所有人各得對建物占有人請求遷出土地、建物，並各得請求返還占有土地、建物之不當得利。

9.不採肯定說者認土地之使用利益於房屋興建完成時已用盡，係違反本院向來所採之權益歸屬說。又不同意肯定說者，有認為係為保障弱勢之承租人，在建物占有人向建物所有人承租建物時，不致遭土地所有人、建物所有人請求不當得利、租金之雙重損害，立意固屬良善。惟在建物占有人無權占有建物時，未說明何以土地所有人不得向建物占有人請求返還不當得利，而僅得向建物所有人請求占有使用土地之不當得利？無權占有建物之人何以仍有受保護之必要？倘認建物占有人無權占有建物時，無受保護必要，而土地所有人得向其請求土地部分之不當得利，則建物占有人是否受使用土地部

分之利益，乃客觀之事實，不因其是否有權占有建物而異，何以建物占有人承租建物時即未受土地部分之利益？而未承租建物時即受土地部分之利益？又倘認建物占有人係以占有以外之方式侵害土地所有權，土地所有人並得請求其遷出土地，則建物占有人仍係侵害歸屬他人之權益內容，其因侵害土地所有權所受利益，應構成非給付型之不當得利。此項利益內涵為何？何以毋庸負返還之責？

10.不同意肯定說者，認建物占有人倘原為善意，依民法第959條第2項規定，於其本權訴訟敗訴時，於受訴狀送達時視為惡意占有人，對善意占有人並不公平，亦顯然過苛。惟民法第959條第2項規定善意占有人視為惡意占有人之時點，係立法者之裁量，此項立法是否妥適，與建物占有人是否占有土地，要屬二事，尚不得以是項規定對善意占有人過苛，推論建物占有人未占有土地。

11.另不採肯定說者，有以土地所有人同意建物所有人使用土地建屋時，土地所有人不得請求建物占有人給付使用土地之不當得利，可見建物占有人非土地占有人。惟此種情形，土地所有人因自己之給付行為而同意建物所有人興建房屋，因給付型不當得利應優先適用於非給付型不當得利，就占有使用土地而言，不構成非給付型或權益侵害型之不當得利，與建物占有人有無占有土地無關。不得以土地所有人於此種案例中不得向建物占有人請求使用土地之不當得利，推論建物占有人未占有土地或不構成不當得利。

12.本案基礎事實中，倘建物占有人C為善意占有人，對土地所有人A不負不當得利返還責任；倘C為惡意占有人，對土地所有人A得成立不當得利返還責任。

五、徵詢其他各庭之結果經徵詢其他各庭後，見解仍有歧異。

六、本庭指定庭員周舒雁法官為民事大法庭之庭員。

七、依據：法院組織法第51條之2。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　5　　月　　15　　日

最高法院民事第四庭

審判長法官　盧　彥　如

法官　吳　美　蒼

法官　蔡　和　憲

法官　陳　容　正

法官　周　舒　雁

本件正本證明與原本無異

書　記　官　郭　詩　璿

中　　華　　民　　國　　114　　年　　5　　月　　22　　日