

最高法院民事判決

114年度台上字第516號

上訴人 穩晟材料科技股份有限公司

法定代理人 朱 閔 聖

上訴人 黃 聖 凱

共 同

訴訟代理人 張 致 祥律師

被上訴人 江高滿珍

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國113年1月5日臺灣高等法院第二審判決（113年度上字第244號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

上訴駁回。

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

理 由

一、本件被上訴人主張：伊與第一審被告余建華於民國104年8月6日簽訂土地租賃契約（下稱系爭租約），同意余建華租用伊所有坐落新北市○○區○○○段○○○小段000-00地號土地（下稱系爭土地）興建門牌號碼○○市○○區○○○路000號未辦保存登記建物（下稱000號建物）及棚架（下合稱000號地上物）、000-0號未辦保存登記建物及棚架（下分稱000-0號建物、棚架，合稱000-0號地上物），余建華並將000號、000-0號地上物（下合稱系爭地上物）依序出租予上訴人黃聖凱、穩晟材料科技股份有限公司（下稱穩晟公司）。嗣伊與余建華於111年9月13日合意終止系爭租約，惟黃聖凱、穩晟公司分別占有使用之000號、000-0號地上物，仍無權占有系爭土地依序如原判決附圖所示編號137-10(1)、(2)部分（下合稱系爭A部分土地）及編號137-10(3)、(4)部分（下合稱系爭B部分土地）等情。爰依民法第767條第1項前段、中段規定，求為命黃聖凱、穩晟公司分別自000號、000-0號

01 地上物遷出及返還各自占用之系爭A、B部分土地之判決（未
02 繫屬本院部分，不予贅述）。

03 二、上訴人則以：訴外人中泰資產管理有限公司（下稱中泰公
04 司）於109年4月23日向訴外人中棉倉儲股份有限公司（下稱
05 中棉公司）購得系爭地上物之事實上處分權，於111年6月23
06 日、112年2月16日依序將000-0號、000號地上物出租予穩晟
07 公司及黃聖凱，系爭地上物非余建華所興建；且伊為地上物
08 占有人，非土地占有人，無從返還土地等語，資為抗辯。

09 三、原審審理結果以：

10 (一)被上訴人於93年4月5日以拍賣為原因登記取得系爭土地所有
11 權，並與余建華於104年8月6日簽立系爭租約。中泰公司於1
12 11年6月23日、112年2月16日依序將000-0號、000號地上物
13 出租予穩晟公司及黃聖凱而分別占用迄今等節，為兩造所不
14 爭執。

15 (二)依農業部林業及自然保育署航測及遙測分署93年2月11日、9
16 4年12月23日、103年8月24日、104年7月18日類比航攝影
17 像、臺灣基隆地方法院公證人於104年8月4日至系爭土地親
18 自體驗所拍攝之現場照片、公司變更登記表、房地買賣契約
19 書、租賃契約書、新北市政府稅捐稽徵處瑞芳分處函及余建
20 華之陳述，可知余建華自104年1月2日起至109年9月14日止
21 擔任中棉公司法定代理人，被上訴人與余建華簽立系爭租約
22 時，余建華另行購買之000號建物已存在，000-0號建物則因
23 屋頂鐵皮、部分牆壁及柱子鏽蝕，乃拆除整修，並搭建000-
24 0號棚架，000號建物亦因屋頂漏水，將漏水部分更換新鐵
25 皮，進行整修，余建華嗣同意將系爭地上物轉由中棉公司於
26 109年4月23日出售並點交予中泰公司占有使用，房屋稅籍亦
27 移轉予中泰公司，再由中泰公司將000號、000-0號地上物分
28 別出租予黃聖凱、穩晟公司。惟系爭租約業已終止，上訴人
29 無法舉證證明中泰公司有合法占有使用系爭土地之權源，衡
30 以建物不能脫離土地而存在，建物之占有人當然須使用所坐
31 落之土地，與土地有一定且相當繼續性之結合關係，應認係

01 土地之占有人，是黃聖凱、穩晟公司即分別為系爭A、B部分
02 土地之占有人。

03 (三)從而，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定，請求
04 黃聖凱、穩晟公司分別自000號、000-0號地上物遷出及返還
05 各自占用之系爭A、B部分土地，為有理由等詞，為其心證之
06 所由得，並說明兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，不予逐一論
07 列之理由，因而廢棄第一審就此部分所為被上訴人敗訴之判
08 決，改判如其上開聲明。

09 四、按單一建物無權占有他人之土地，非建物所有權或事實上處
10 分權人之建物占有人，為土地之占有人。本院民事大法庭已
11 以111年度台上大字第932號裁定就是類案件之法律爭議，作
12 出統一見解。蓋建物所有人於建物興建完成時，就建物坐落
13 土地之空間，因取得事實上之管領力，固取得土地之占有。
14 惟建物不能脫離土地而存在，建物所有人基於租賃或一定之
15 法律關係（民法第941條），交付建物予他人占有而自己間
16 接占有建物時，亦併同移轉該建物坐落土地之占有，是該他
17 人除為建物之直接占有人外，其對建物坐落土地在空間上有一
18 定之結合關係，時間上有相當之繼續性，於其占有建物之
19 同時，並排除他人對土地之干涉，對該部分土地產生屬其實
20 力支配下之客觀結合關係，而取得對土地事實上管領之力；
21 且依一般社會觀念，其主觀上通常亦得認識對建物坐落土地
22 之空間有支配管領之力，而有占有之意思，亦應為土地之占
23 有人，自不因土地與建物各為獨立之不動產，即可無視建物
24 不能脫離土地存在之狀態，而謂建物占有人僅對建物有事實
25 上管領力，不及於建物坐落之土地。又建物所有人無權占有
26 土地，建物占有人亦無占有土地之正當權源時，因建物占有
27 人亦為土地占有人而確實妨害土地所有人所有權之圓滿，土
28 地所有人自得對之行使物上請求權，倘認建物占有人非土地
29 占有人，或謂係依附於建物所有人之占有，而謂土地所有人
30 不得對建物占有人行使物上請求權，請求其返還土地，即令
31 建物占有人確知無占有土地之本權時亦然，顯然違反物權法

對屬絕對權之所有權之保障。原審本於採證、認事之職權行使及綜合相關事證，認定余建華將系爭地上物經由中棉公司於109年4月23日出售並點交予中泰公司占有使用，中泰公司嗣將000號、000-0號地上物分別出租予黃聖凱及穩晟公司，惟系爭租約業已終止，被上訴人無法舉證證明中泰公司有合法占有使用系爭土地之權源，且黃聖凱、穩晟公司除各係000號、000-0號地上物占有人，亦分別為系爭A、B部分土地之占有人，被上訴人自得依民法第767條第1項前段、中段規定，請求黃聖凱、穩晟公司分別自000號、000-0號地上物遷出及返還各自占用之系爭A、B部分土地，而為上訴人敗訴之判決，經核於法並無違誤。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非有理由。末查上訴人上訴本院後，始抗辯本件有民法第425條、第426條之1規定之適用，系爭地上物有合法占有權源等語，核屬新防禦方法，依民事訴訟法第476條第1項規定，本院不得斟酌，附此敘明。

五、據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第481條、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 115 年 7 月 2 日

最高法院民事第三庭

審判長法官 盧 彥 如

法官 李 瑜 娟

法官 吳 美 蒼

法官 王 怡 雯

法官 陳 容 正

本件正本證明與原本無異

書 記 官 賴 立 旻

中 華 民 國 115 年 7 月 6 日