

# 最高法院民事大法庭裁定

111年度台上大字第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  
訴訟代理人 游孟輝律師  
朱敬文律師

對於本院民事第三庭（原第四庭）中華民國114年5月15日111年度台上字第932號提案裁定，本大法庭裁定如下：

## 主 文

- 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，為土地之占有人。
- 二、上開建物占有人除為土地善意占有人外，應依不當得利之規定，返還使用土地之利益予土地所有人。

## 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條規定，請求C如數給付該金額本息。

### 二、本案法律爭議

(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？

(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、本大法庭之理由

(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，為土地之占有人：

- 1.按占有，依民法第940條規定，係指對於物有事實上之管領力，即對物得為支配、排除他人干涉，經法律賦予一定效力之事實。其性質與權利係得享受特定利益之法律上之力，及占有之本權，即得為占有之權利者，均不相同。又占有除須占有人客觀上對物有事實上管領之力，即依一般社會觀念，足認物於一定空間、時間上，已具有屬於其人實力支配下之客觀結合關係，而具有法律上重要性（具一定法律關係或法律秩序），並得排除他人干涉之狀態外，其主觀上亦須具備占有之意思，此為我國實務及學說通說所採。然所謂占有之意思，與為法律行為之意思不同，前者僅須具備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及意識為已足，不以具備行為能力為必要；後者則須有表示行為、表示意思及效果意思。有無占有之事實，須斟酌外部可認識之空間、時間關係及法律重要性，依社會交易觀念加以認定。建物所有人於建物興建完成時，就建物坐落土地之空間，因取得事實上之管領力，固取得土地之占有。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法律關係（民法第941條），交付建物予他人占有而自己間接占有建物時，亦併同移轉該建物坐落土地之占有，是該他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定之結合關係，時間上有相當之繼續性，於其占有建物之同時，並排除他人對土地之干涉，對該部分土地產生屬其實力支配下之客觀結合關係，而取得對土地事實上管領之力；且依一般社會觀念，其主觀上通常亦得認識

對建物坐落土地之空間有支配管領之力，而有占有之意思，亦應為土地之占有人，自不因土地與建物各為獨立之不動產，即可無視建物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上管領力，不及於建物坐落之土地。

2. 建物所有人無權占有土地，建物占有人亦無占有土地之正當權源時，因建物占有人非建物所有人或事實上處分權人，而無拆除建物之權能，惟無論係採何見解，均肯認土地所有人請求建物所有人或有事實上處分權人拆屋還地時，得併依民法第767條第1項規定，請求建物占有人遷出，可見建物占有人確實妨害土地所有人所有權之圓滿。職是，謂建物占有人非土地占有人者，一方面肯認土地所有人得對建物占有人行使物上請求權，一方面又謂建物占有人未占有土地，理論上已非一貫；且如囿於建物占有人非土地占有人，或謂係依附於建物所有人之占有，則於事實上無法一併請求建物所有人拆屋還地之情形（例如何人為建物所有人不明），土地所有人只能任令建物占有人持續或由他人更替占有，而不得對建物占有人行使物上請求權，請求其返還土地，即令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。

(二) 建物占有人除為土地善意占有人外，應依不當得利之規定，返還使用土地之利益予土地所有人：

1. 按民法第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。侵害歸屬他人之權益內容，致他人受損害者，得成立權益侵害型之不當得利，應負返還之責任。建物無權占有土地，建物占有人亦為土地占有人，既如前述，自受有使用土地之利益，而侵害應歸屬土地所有人之權益內容，致其受損害；但不當得利規定旨在調整欠缺法律上原因之財貨變動，故建物占有人應否負返還使用土地之利益予土地所有人，仍應視其取得使用利益有無法律上之原因，即有無保有

該利益之正當性，其欠缺保有該利益之正當性即構成侵害型之不當得利。

2. 占有之狀態各有不同，效力各異，倘占有人須對各種占有狀態予以證明，自有礙占有制度達成保障社會秩序、交易安全及表彰本權等目的與機能，民法第943條第1項、第952條乃分別規定：「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」，並以同法第943條第2項規定排除同條第1項推定之適用。故除有同法第943條第2項所定情形外，善意占有人如受推定適法有該權利，且所行使之權利內容，有得為占有物之使用收益者，即推定其有使用收益之權利，例如承租建物之承租人所行使者為租賃權，其內容包含建物坐落基地之占有，即推定其適法有此租賃權，得為占有物即土地之使用，故其因使用該占有物所獲得之利益，即有法律上原因，對於所有人自不負返還之義務。又善意占有人就其占有是否具有本權，並無查證義務（同法第959條立法理由參看），占有人主張其為善意占有者，無須負證明之責，應由主張占有人為惡意或原為善意占有人而轉為惡意者，負舉證責任；且各占有人之主觀善、惡意應分別觀察。是依我國民法占有制度之相關規定，建物雖無權占有土地，然建物占有人向建物所有人、建物承租人或次承租人、建物代租代管或包租代管業者承租建物，或基於其他法律關係取得建物占有時，並無查證建物有無占有土地權源之義務，其對於土地所有人主張為土地之善意占有人者，即受推定於其適法之租賃權或所基於之法律關係範圍內，得為土地之使用，依上開說明，對土地所有人不負返還使用土地利益之義務，以保障建物占有人對占有外觀之信賴，並兼顧建物使用尤其是建物租賃市場之交易安全。
3. 反之，倘建物占有人非善意占有人，依同法第952條反面解釋，其不得為占有物之使用、收益，乃竟占有使用土地，受有使用土地之利益，致土地所有人受有損害，就此項欠缺法

律上原因之財貨變動，自應依民法第179條、第181條、第182條等規定，返還該利益予土地所有人。如認建物占有人非土地之占有人，將導致非善意占有土地之建物占有人亦毋庸返還而得終局保有其占有使用土地之利益，顯非公平。

(三)綜上所述，於建物無權占有土地之情形，認非建物所有權或事實上處分權人之建物占有人，亦為土地之占有人，且建物占有人除為善意占有人外，應依不當得利之規定，對土地所有人負返還使用土地利益之義務，非但符合我國物權法占有之概念及對於土地所有權用益權能之保障，亦能兼顧眾多因承租建物而善意占有土地之建物占有人之交易安全。

中 華 民 國 115 年 6 月 12 日

最高法院民事大法庭

審判長法官	高孟焄
法官	魏大曉
法官	盧彥如
法官	林金吾
法官	彭昭芬
法官	鍾任賜
法官	鄭純惠
法官	吳青蓉
法官	張競文
法官	陳麗玲
法官	周舒雁

本件正本證明與原本無異

書 記 官 吳 依 磷  
中 華 民 國 115 年 6 月 12 日