

最高法院一一一年度台上字第六一〇號

■ 曾品傑、張岑仔

【主旨】按房屋性質不能脫離土地之占有而存在，倘房屋占有基地無正當權源，則獲有占地利益，致基地所有權人受損者，應對基地所有權人返還使用土地不當得利者，乃房屋所有權人，而非使用人。

【概念索引】物權／無權占有

【關鍵詞】無權占有、不當得利

【相關法條】民法第 767 條、第 179 條

【說明】

一、爭點與選錄原因

（一）爭點說明

基地若遭房屋無權占有，該基地所有人應對房屋所有人或房屋使用人請求使用土地之不當得利？

（二）選錄原因

按民法第 767 條第 1 項規定，所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。而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（最高法院 103 年度台上字第 2578 號判決意旨參照）。本判決進一步指出，受有占地利益而應負不當得利返還責任者，係房屋所有人，而非房屋使用人。

二、相關實務

最高法院 102 年度台上字第 232 號判決揭示，基地遭房屋無權占用者，該基地所有人向房屋所有人請求拆屋還地時，得一併請求房屋使用人遷出，但不得僅請求房屋使用人返還土地，詳如下列判決節錄：

「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。倘房屋所有人無權占有該房屋之基地，基地所有人本於土地所有權之作用，於排除地上房屋所有人之侵害，即請求拆屋還地時，固得一併請求亦妨害其所有權之使用該房屋第三人，自房屋遷出，然不得單獨或一併請求該使用房屋而間接使用土地之第三人返還土地，否則無從強制執行。」

三、本件見解說明

本件涉及上訴人之土地經被上訴人等四人之系爭未辦保存登記之建物無權占有，被上訴人等四人並將系爭建物出租予被上訴人公司，究竟是何人享有占有土地不當得利之疑義。對此，最高法院表示，受有占地利益者乃系爭建物之事實上處分權人即被上訴人等四人，而非建物使用人即被上訴人公司。

【選錄】

按房屋性質不能脫離土地之占有而存在，倘房屋占有基地無正當權源，則獲有占地利益，致基地所有權人受損者，應對基地所有權人返還使用土地不當得利者，乃房屋所有權人，而非使用人。A公司基於其與系爭建物共有事實上處分權人間之租賃關係，使用坐落於系爭土地上之系爭建物，而系爭土地為上訴人所有，為原審確定之事實。則系爭建物倘無權占用坐落之系爭土地，致上訴人受有損害，應對上訴人返還使用土地之不當得利者，為系爭建物共有事實上處分權人，而非A公司。上訴人依民法第 179 條規定，請求A公司返還不當得利，洵非正當，不應准許。原審就此部分為上訴人敗訴之判決，理由雖有不同，但結論尚無二致，仍應予維持。上訴論旨，指摘原判決上開部分為不當，求予廢棄，非有理由。

【延伸閱讀】

· 陳忠五，不當得利法上的利益與損害概念——最高法院 109 年度台上字第 1938 號判決(房屋承租人無權占用土地案)簡析，台灣法律人，3 期，2021 年 9 月，167-178 頁。