占有他人土地上建物之不當得利返還責任──最高法院111年度台上大字第932號裁定評析

蔡麗雯*

壹、案例事實

訴外人B所有之單一建物無權占有上訴人A與他人共有之土地，B將建物全部出租予被上訴人C，A於對B請求拆屋還地並按月給付2萬元相當於租金之不當得利訴訟勝訴確定後，另主張105年4月14日至106年2月9日間土地租金利益經鑑定為199萬3,481元，扣除B已給付之20萬1,340元，請求C依民法第179條給付179萬2,141元本息。試問：（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？

貳、法律評析

土地遭人以房屋無權占有，土地所有權人除可以依民法第767條請求房屋所有權人或事實上處分權人拆屋還地外，尚可向房屋所有權人或事實上處分權人返還使用土地之利益即不當得利部分，然而有時現實直接占有、使用該房屋的人並非所有權人或事實上處分權人，而在房屋所有權人或事實上處分權人難尋或無資力的情況下，土地所有權人得否對使用房屋占有人主張無權占有並請求不當得利，實務見解長期以來頗為分歧，有認為雖房屋不能脫離土地而獨立存在，但占有基地者，係房屋所有人，而非使用人，持此見解者有：

一、最高法院112年度台上字第2415號民事判決

「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。」

二、最高法院111年度台上字第610號民事判決

「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

*本文作者係執業律師

所有權人，而非使用人。寶〇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，而非寶〇公司。上訴人依民法第179條規定，請求寶〇公司返還不當得利，洵非正當，不應准許。」

三、最高法院102年度台上字第232號民事判決

「按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，而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利益，與基地所有人所受損害之間，並無直接因果關係，不能混為一談。」

然亦有認為既然房屋不能脫離土地而獨立存在，占有房屋的同時自亦占有土地，而可認為土地占有人，如：

（一）最高法院103年度台上字第2578號民事判決：

「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。…按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第一百七十九條定有明文。又依社會通常觀念，建築物之占有人因使用建物，通常被認係基地之占有人，如前所述。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。上訴人為系爭土地之共有人，就其應有部分向占用系爭土地之被上訴人請求相當於租金之不當得利，自屬有據。」

（二）最高法院93年度台上字第2067號民事判決

最高法院93年度台上字第2067號民事判決認同原審看法即：「上訴人雖憑與中西文經協會所訂立之協議，無限期占有使用管理地上房屋，惟房屋不能離開基地單獨存在，占有房屋當然占有其基地，上訴人共同阻擾被上訴人取回系爭土地，侵害被上訴人自由使用收益所有土地之權利，應成立共同侵權行為，而負損害賠償之責。上訴人占用系爭基地，對被上訴人而言既無法律上之原因，且未支付租金或其他對價於被上訴人，致被上訴人遭受損害，上訴人占用受益與被上訴人受損害之間，自有相當因果關係，被上訴人亦得依不當得利法則，請求上訴人返還所受利益。」

房屋不能脫離土地而獨立存在，乃一客觀事實，但建物占有人是否因此該當占有土地，在最高法院間產生兩種解讀，由於最高法院見解確有歧異，臺灣高等法院暨所屬法院於113年法律座談會曾就此進行討論，當時多數採丙說認為「建物之占有人使用建物，因建物不能脫離土地而存在，依社會通念亦係基地之占有人，就建物無權占有使用他人所有土地部分，獲有使用土地之利益。是原告得依民法第179條規定，請求被告給付A小木屋占用B地部分之相當於租金之不當得利。」，然可能最高法院見解仍有歧異，是經最高法院民事第四庭提案予民事大法庭裁

判後，大法庭於115年6月12日做出本裁定。本裁定首先就建物占有人是否為土地占有人，採取肯定見解，即「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。」其理由略謂建物不能脫離土地而存在，占有建物時，即在空間上支配其坐落基地，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；況且，否定說一面肯認土地所有人得依民法第767條第1項規定請求建物占有人遷出，一面又謂建物占有人未占有土地，理論上已非一貫，且於無法一併請求建物所有人拆屋還地之情形（例如建物所有人不明），將使土地所有人無從對建物占有人行使物上請求權，顯然違反物權法對所有權之保障。

然土地所有權人就此類建物占有人是否得請求不當得利，本裁定並非如臺灣高等法院暨所屬法院113年法律座談會丙說一律肯認不當得利的適用，而認為應區分占有人究屬善意還是惡意，認為建物占有人在非善意占有的情形下，始應依不當得利之規定，返還使用土地之利益予土地所有人，理由是，建物占有人固亦為土地占有人，受有使用土地之利益，侵害應歸屬土地所有人之權益內容，惟應否返還仍視其取得使用利益有無法律上原因、有無保有該利益之正當性而定。而倘占有人須對各種占有狀態予以證明，將有礙社會秩序、交易安全，是依民法第943條第1項、第952條規定，善意占有人所行使之權利內容有得為占有物之使用收益者，即受適法權利之推定，其並以承租建物為例，認為承租建物者所行使之租賃權，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而得為土地之使用，其使用所獲得之利益即有法律上原因，對土地所有人不負返還義務；此外，善意占有人就其占有有無本權並無查證義務，主張善意者無須自證，而應由主張其為惡意或原為善意而轉為惡意者負舉證責任；反之，非善意占有人依第952條反面解釋不得為占有物之使用、收益，自應依第179條等規定返還使用土地之利益予土地所有人。

值得玩味的是平常在適用不當得利法律關係時，除民法第182條探究返還範圍時，很少會討論利得人之善意與惡意，本裁定卻援用民法第952條肯認善意占有人使用土地有法律上原因，而不構成民法第179條，是否可謂民法第952條為民法第179條的特別規定？此外有趣的是，最高法院見解歧異亦呈現在本裁定的做成上，參與本裁定評議的共有11位法官，本裁定實係以6比5的些微差距做成，除持反對意見的5位法官—鄭純惠、彭昭芬、吳青蓉、張競文、陳麗玲五位法官共同提出不同意見書外，肯定意見的法官另有出具3份協同意見書，茲一併分析如下：

首先，係由周舒雁法官提出、鍾任賜法官加入之協同意見書，除就肯定說的論證進行補充外，亦就非屬提案法律問題的部分為說明。就前者，其認為即便採取否定說者亦不否認建物占有人因搭便車獲得使用基地之「反射利益」，等於不否認獲得使用土地之利益，卻謂一概毋庸返還，並未周延；且否定說亦肯認在請求建物所有權人拆屋還定時，得一併請求建物占有人遷出，顯肯認建

物占有人對於土地所有權有所妨害，則何以認僅係「占有輔助人」而非土地占有人？若非屬占有則其妨害態樣為何？且如此解釋在建物所有人不明或土地與建物同屬一人所有而建物之所有物返還請求權已罹於時效時無法單獨請求建物占有人遷出，對於土地所有人保護不周。另是否肯認建物占有人占有土地，與是否須對土地所有人負不當得利返還責任即與建物所有人間應如何分擔，亦屬二事，不得以此認為不符合占有土地之要件。且在建物占有人善意（於訴訟中仍負有主張及真實陳述義務，非一概推定建物占有人為善意）時，依民法第952條得為占有物之使用，對土地所有人不成立不當得利，自應由土地所有人向非善意之建物所有人請求返還，不生雙重獲利或雙重求償之問題；至於兩者均非善意時，則各依第179條負返還使用利益之義務。另本裁定主文雖以單一建物為基礎事實，惟協同意見書認為區分所有建物之占有人於通常情形亦符合占有土地之要件，且承租一部或住宿旅館者仍受善意推定，無否定說所憂人人遭追償之虞。

此外，鍾任賜法官提出、盧彥如、林金吾、周舒雁法官加入之協同意見書，則就非屬提案爭議之民法第959條適用問題補充意見：本裁定主文二既以善意、惡意區分建物占有人應否返還使用利益，善意占有人究於何時轉為惡意，即成為不當得利起算與數額計算之關鍵。民法第959條第1項以「確知」無占有本權為惡意之定義標準，且占有人無查證本權之義務，故該「確知」應由主張或抗辯惡意之回復占有者負舉證責任；第2項之文義卻未以確知為要件，凡本權訴訟敗訴者，均自訴狀送達日回溯視為惡意。然而，倘仍沿襲民法第959條修正前之看法，不問善意占有人嗣因客觀事實足認其確知自己無占有本權，均自訴狀送達日起視為惡意占有人，則與第1項規定發生規範目的之衝突，或形成評價不一之情況。故協同意見書認為第2項應限縮解釋為第1項之補充規定，僅適用於能證明占有人於訴狀送達前或同時已確知無本權、惟無法證明確知具體時點之情形；能證明時點者逕依第1項起算，但若連確知狀態均不能證明者，最遲至敗訴確定時始轉為惡意。於建物承租人情形，因其就建物占有土地是否具有本權，無查證義務，且非本權訴訟當事人，訴狀非向其送達，也無須對土地所有人、建物所有人各自主張為評價認定，故原則並無第2項之適用，應自其確知建物所有人敗訴確定時始轉為惡意，此前之使用利益均毋庸返還。

魏大喨法官之協同意見書對主文一及其理由敬表贊同，但對主文二則僅贊同結論而不能全部贊同其理由。魏大喨法官肯認本裁定明確採納權益侵害型不當得利、朝德國法方向發展之立場，並認為占有與使用應分離看待，認為善意占有未必即等於得無償使用占有物，得否享有該利益獲取權，仍應視該利益歸屬何人而視個案具體情事判斷，善意占有未必即等於不當得利法上之「有法律上原因」，不宜逕以第952條之善意與否劃分，而應回歸不當得利之衡平法性格，於本案例事實中，因建物承租人已給付建物租金，一般常情比較不會將無權占用基地之風險納入議價考量，在此類型再令其負擔使用土地之費用顯屬過苛，故魏大喨法官僅在此範圍內贊

同主文二之結論。

而鄭純惠、彭昭芬、吳青蓉、張競文、陳麗玲5位法官共同提出不同意見書，則就主文一、二均表反對。其理由如下：

首先，不同意見書認為土地與建物究屬不同之不動產，兩者的權利義務關係並非同一，縱建物不能與土地分離而存在，然不能因此認為占有土地上之建物即當然構成其基地之占有，占有乃涉及社會通念之不確定法律概念，事實上管領力之內涵隨時代變遷而可能更易，其認定須綜合物理支配力、空間排他性、時間持續性、外部公示性、法律權源表現及社會認知度等多維度因素，原則上屬事實審法院之判斷餘地，最高法院基於法律審之本質，宜具體化客觀審酌因素以建立判斷原則，不宜逕認單一建物占有人即為土地占有人；此外，多數說僅以物理層面之客觀結合關係為據，未闡述如何斟酌所謂「法律上重要性」，復未說明現行民法以土地與建物獨立分權所建構之體系價值何以對社會交易觀念不生影響，論證理由似未盡充分。

其次，不同意見書認為占有本身之利益與使用收益之利益乃係不同概念，61年台上字第1695號判例所稱相當於租金之利益為使用收益之利益。以建物占用方式取得土地排他性經濟利用權者為建物所有人，其將建物交付他人使用，在建物直接占用土地之外觀未改變前，仍為基地之直接占有人，而建物占有人通常僅被認為係建物內部空間之使用者，依一般社會觀念難認房屋占有人能就基地獲取客觀之利用價值，故依社會通念可能獲得土地使用利益者為建物所有人，非占有建物之人。

最後，不同意見書認為自社會效果觀之，多數說恐使以租、借關係取得房屋使用權之社會多數，陷於除給付房租外另遭地主求償之不安；且民事訴訟採辯論主義，倘建物占有人堅稱僅使用建物而未使用土地，法院如何逕認其係行使何種受推定之權利而善意占有土地進而令土地所有人就建物占有人為惡意負舉證之責，亦非無疑義。

由於大法庭裁定的拘束力，法律僅明定對提案庭提交之案件有拘束力，不及於其他訴訟案件，而本裁定是6比5之結果所做成且有三份協同意見書及一份不同意見書可知，此議題仍具有高度爭議，將來是否會有不同審判庭就此法律爭議重新提案，孰未可知。而本裁定雖肯認得對建物占有人主張不當得利，惟即便遵循本裁定之法律見解，實務上土地所有人主要求償對象仍可能以建物所有人為主，蓋土地所有人須證明建物占有人為惡意或確知無本權方得主張不當得利。而對於建物占有人來說，除於訴訟中須知悉主張善意抗辯外，在接獲通知後，也必須評估是否終止租約，以免有雙重負擔，將面臨求償的風險。另本裁定亦留下未解之謎，即當建物所有人與惡意建物占有人並存時，兩者返還義務如何計算與分擔。本文以為A所受之損害是同一土地、同一期間之使用價值，若B、C皆為惡意，基於不當得利並無連帶責任之規定，固應各依第179條負返還義務，惟A亦不應重複受償，故應認兩者成立不真正連帶債務，一方清償，他方於該範圍內免責。本案中，A對B之不當得利請求權，依確定判決為每月2萬元，同期間合計約20萬元，且已受償，但A卻於本案中主張對C之鑑定租金利益

高達199萬餘元，而請求差額。同一土地同一期間之客觀使用價值，不應因請求對象不同而相差近10倍，故縱C為惡意，在A已自B處受償的情形下，是否仍有不當得利應償還予A？另C若被判命返還，是否可向B主張出租人權利瑕疵擔保或債務不履行？本裁定主文所確立者僅是框架，惡意之認定與返還金額之計算，恐仍須待將來由個案逐步填補（按：本案例事實之原審即臺灣高等法院臺南分院109年度上更一字第27號民事判決認為B均有依另案確定判決按月給付A相當於租金之利益2萬元，是C因占有系爭建物所受之利益，亦應按系爭建物由B支付予被上訴人相當於租金之利益每月租金2萬元計算，而非按市場交換價值原可取得之租金數額為基準，始為合理。且A已於系爭執行事件停止執行期間，受領B按月給付相當於租金之利益2萬元，C亦已按月給付租金予B，自難認C受有利益，而致A因此受有損害，經最高法院111年度台上字第932號判決對此計算方法有所質疑認有判決不備理由及適用法規不當之違法廢棄發回後，雙方調解成立）。

全國律師月刊審稿辦法

第一條（法源依據）

為維護社會公益，全國律師月刊之投稿者如非執業律師或未取得律師證書等，不得使用律師名銜、職稱或易使公眾混淆之職稱（包含但不限：所長、合夥人、執行長、法律顧問或資深顧問等）。但其職銜經本會審查同意者不在此限。

第二條（消極資格）

依律師法第三條第三項規定非領有律師證書，不得使用律師名銜。投稿者如有律師法所定消極資格（律師法第五條、第七條、第九條等規定）情形，應予陳報或切結，俾利本會編輯委員會審查。

投稿者應依照本會所附之切結書（附件格式）切結之。

第三條（投稿之審查）

本會依投稿辦法先為程序形式審查並行書面審查。

如投稿者之資格或投稿文件（包含但不限圖照、文字、著作及口述著作等）有違反投稿辦法或學術倫理等，經查證屬實將依本會辦法及決議處理之。如有違反學術倫理之虞或投稿者職銜刊載不當者，亦同。

附件表格

□現為執業律師　　□具有律師證照或律師高考及格

□具有律師法消極資格（事由：　　）

□登載：學歷或職銜（請填寫：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿）

以上若勾選不實，應依法負民刑事責任。

投稿人簽名：

日期：