

## 占有連鎖原理於物權與債權交錯領域之民法適用問題 ——以相對占有權與其對所有物返還請求權之抗辯權為探討中心

編目：民法

出處	月旦法學雜誌，第233期，頁5~20
作者	蔡明誠教授
關鍵詞	占有連鎖、占有權連鎖、多階段有權占有、所有物返還請求權、相對占有權
摘要	德國民法承認占有連鎖可能構成多階段之有權占有連鎖，我國法院判例也有肯認實例。本文從民法立法政策選擇區分物權與債權之基礎出發，就我國最高法院有關判例加以探討，特別是有相對占有權與其對所有物返還請求權之抗辯權為例，探討跨物權與債權交錯領域之占有連鎖原理或法理之適用問題。
重點整理	<p>目前法規及實務簡介</p> <p>民法並未明定占有是第765條規定所有權之積極權能，但學說肯定占有為所有權之一種基本權能。民法第767條第1項規定所有物返還請求權目的在回復所有人對物的占有。</p> <p><u>對於多次連續的有權源占有，德國承認所謂占有連鎖或占有權連鎖，亦可能構成有權占有，我國實務上也有肯認之例。最新民法物權編修正研究修正專案小組決議將占有連鎖交學術實務發展不訂入民法；我國學說有引入占有連鎖理論，為最高法院所採，但尚未納入民事判例。</u></p> <p><u>德國民法規定占有人對於所有人有其占有權利者，得拒絕返還其所有物，占有人之占有權由於間接占有而取得者，該間接占有人對於所有人有其占有權利時，亦同。目的在突破相對占有權源僅對債之關係之當事人發生效力。我國最高法院採納此種規定，以債之相對性對抗物權所生所有物返還請求權。此種跨交錯領域之民法問題，雖物權與債權之分界線上仍有重疊，但此立法政策上的抉擇，若認為有加強債權效力之必要，可立法使特定之債權物權化，若無立法，則以習慣或依個案補其不足。</u></p>

【高點法律專班】

版權所有，重製必究！

<p>重點整理</p>	<p>實務上占有連鎖理論之適用</p>	<p>一、明示適用占有連鎖理論者</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1.最高法院 100 年度台上字第 842 號民事判決 以營造執照申請書載明建築用途及營管所出具土地使用權同意書，載明同意某某興建國民住宅，使用期限最少 15 年，並申請建築執照辦理移轉登記，並同意聲請建物登記，絕無異議等語，可見某某等三人均得以自己名義申請建築執照，並辦理建物所有權登記，而合法取得上揭建物之所有權，並合法占有系爭土地，嗣雖分別以買賣、贈與、繼承移轉系爭三建物所有權並移轉占有系爭土地。系爭土地之所有權人均為中華民國，依占有連鎖之法理，該等次買受人或房屋所有權人基於上揭法律關係，亦取得合法占有系爭土地之權源。</li><li>2.最高法院 101 年台上字第 224 號民事判決 查民法第 767 條第 1 項前段規定所有物返還請求權，須以占有所有物之人無占有之合法權源者，始足當之；倘占有之人有占有之正當權源，即不得對之行使所有物返還請求權。又基於債之關係而占有他方所有物之一方當事人，本得向他方當事人主張有占有之合法權源；如該有權占有之人將其直接占有移轉予第三人時，除該移轉占有性質上應經所有人同意(如民法第 467 條第 2 項規定)者外，第三人亦得本於其所受讓之占有，對所有人主張其有占有之權利，此乃基於「占有連鎖」之原理所產生之效果，與債之相對性係屬二事。本判決將適用占有連鎖理論，明確表示在判決理由中，並表明其要件及效力，特別指出「占有連鎖」原理所產生之效果與債之相對性係屬二事，屬最高法院有關占有連鎖之具相當代表性之判決。</li><li>3.最高法院 102 年台上字第 2048 號民事判決 按買賣標的物已辦理所有權移轉登記，尚未交付買受人者，出賣人依民法第 348 條規定，本負有交付標的物予買受人之義務，倘出賣人其後將該標的物基於債之關係再讓與第三人，並移轉占有時，因出賣人違反買賣契約之內容，該第三人占有標的物對買受人而言，應無正當占有權源，買</li></ol>
-------------	---------------------	---

【高點法律專班】

版權所有，重製必究！

重點整理

實務上占有  
連鎖理論之  
適用

受人固得對該第三人行使所有物返還請求權；惟該買賣契約如經合法解除者，溯及訂約時失其效力，與自始未訂契約同，出賣人已不負交付買賣標的物予買受人之義務，則出賣人將其占有之標的物讓與第三人，並移轉占有，即無違反買賣契約之內容可言。於此情形，原基於一定法律關係（尤其債之關係）自出賣人直接取得占有之第三人，因出賣人對於買受人本有合法占有之權利（甚至得向買受人請求回復所有權登記），其移轉占有亦已不違反買賣契約之內容，該第三人自得基於「占有連鎖」之原理，對於取得所有權之買受人主張有合法占有之權源，初與第三人基於債之相對性（債之關係僅存在於契約當事人間）不能對抗物之所有人未盡相同。

4. 最高法院 98 年度台上字第 2483 號民事判決

本判決將連鎖占有與占有連鎖並稱，「未按不動產之買受人在取得所有權前，將其占有之不動產出賣於第三人，並移轉其占有，雖不違反買賣契約之內容，次買受人係基於一定之法律關係自買受人取得占有，次買受人之占有為連鎖占有，買受人對於次買受人不得主張無權占有。惟不動產所有權為物權，而物權為對於物之直接排他支配權，不動產所有人於所有權存在期間，不斷發生所有物之物上請求權，次買受人向買受人買受不動產，屬債之關係，次買受人僅得本於買賣對買受人主張權利，不動產之所有人則不受該買賣關係之拘束，買受人於交付出賣之不動產予次買受人之後，固不得對次買受人主張無權占有，惟不動產之所有人則得本於所有物之物上請求權請求次買受人返還該不動產。準此而言，原審以祖○○在購買系爭土地取得所有權前，將其占有之系爭建物出賣予被上訴人或其前手，並移轉其占有所成立之占有連鎖，對於系爭土地之原所有人及輾轉買賣而取得系爭土地所有權之上訴人不構成無權占有，據為有利被上訴人之論斷，所持法律見解，尚有違誤。」

二、採用占有連鎖理論，但未明示於判決理由者

1. 最高法院 68 年台上字第 3691 號民事判例

「按轉租係轉租人與次承租人成立新租賃關

【高點法律專班】

版權所有，重製必究！

<p style="text-align: center;"><b>重點整理</b></p>	<p style="text-align: center;">實務上占有 連鎖理論之 適用</p>	<p>係，與租賃權之讓與不同。轉租人與出租人間之租賃關係仍然存在，惟次承租人與原出租人並無直接租賃關係可言。本件被上訴人將系爭房屋出租與共同被告王某等人，租賃期限固已屆滿，但王某等既將之轉租，被上訴人不得依出租人之地位，對次承租人之上訴人請求返還租賃物。」。對合法轉租，我國學理上肯定得構成占有連鎖，但如違反轉租，次承租人對於出租人無法主張占有連鎖。</p> <p>2.最高法院 92 年度台上字第 289 號民事判決 「按買賣標之物已交付，但尚未移轉所有權與買受人者。倘買受人在取得所有權前，將其占有之標之物出賣於第三人，並移轉其占有，並不違反買賣契約的內容。於此情形，次買受人係基於一定法律關係自買受人取得占有，而買受人對出賣人又有占有之權利，自應認為次買受人對出賣人有合法占有的權源。」</p> <p>三、未採納上訴人所主張之占有連鎖，但非不承認占有連鎖理論 最高法院 83 年度台上字第 1328 號民事判決雖未明確表示占有連鎖用語，但因租約期滿，仍屬無權占有，固不符合占有連鎖之要件。</p> <p>四、雖非明確表示占有連鎖理論，但採納上訴人所主張占有連鎖理論者</p> <p>1.最高法院 88 年度台上字第 524 號民事判決 「惟查系爭土地為被上訴人所有，於五十六年間借予台灣省物資局（現改制為台灣省物資處）興建職務宿舍，迄今被上訴人未終止與台灣省物資處之借貸關係，為原審合法認定之事實，被上訴人既已將系爭土地借予物資處使用，且迄未終止借貸關係，則物資處仍係系爭土地之合法占有人，縱上訴人自物資處受配系爭土地上之宿舍居住後，因調職而與物資處之使用借貸關係消滅，被上訴人仍不得直接訴請上訴人拆除地上物交還土地。」</p> <p>2.最高法院 103 年度台上字第 1416 號民事裁定 「又出賣人本於買賣關係交付所有土地予買受人，買受人占有土地即具有正當權源，倘買受人將土地再售予第三人並已交付土地，第三人占有</p>
--	---	--

【高點法律專班】

版權所有，重製必究！

	實務上占有連鎖理論之適用	<p>土地自亦具有正當權源，在出賣人與買受人間之買賣關係仍存在時，出賣人尚不得主張第三人係無權占有。」</p> <p>五、小結 從前述最高法院判決來看，用語或許略有不同，但最高法院並未否認因買賣、租賃、使用借貸、共有、繼承關係而形成多階段之占有關係，可能構成合法正當權源之有權占有，而符合占有連鎖之要件，所有人不得對有權占有人行使所有物返還請求權。</p>
重點整理	占有連鎖之要件及占有人對所有物返還請求權之抗辯權	<p>我國民法第940條規定雖未定義占有，但占有之性質並非權利而是事實狀態，實務上因此認為占有乃事實，並非法律行為，無適用或類推適用代理之法理，由本人承認生效之餘地。且因非法律關係，因此不得以之為確認之訴之標的。民法第767條規定所有人對無權占有其所有物者得請求返還之，所稱之占有，不惟指直接占有，即間接占有亦包括在內，但不包括占有輔助人。</p> <p>我國民法之占有及占有連鎖之概念及法律性質，學理上認為<u>占有連鎖者，指多次連續的有權源占有，亦可構成有權占有，此種占有，占有人基於債之關係所衍生之相對占有權，如欲行使對所有物返還請求權之抗辯權，即拒絕返還占有物，必須具備下列三要件：</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.中間人對所有人需有合法占有權源。</li> <li>2.占有人需自中間人基於一定法律關係取得占有的權利，另構成買賣、使用借貸、租賃等第二個債之關係，再衍生有權占有關係。</li> <li>3.需中間人得將直接占有移轉於他人，需構成合法轉賣、轉借、轉租等，即具有得以合法占有關係移轉他人之權限。</li> </ol> <p>因此基於第一個買賣關係產生合法占有權源，因為債務不履行事由，解除買賣契約後，將導致三要件之一不符合，此時占有連鎖即消滅。</p>
	占有連鎖原理之法源依據、適用及用語之再思考	<p>占有連鎖之原理與要件是否要增訂入民法，<u>蔡師建議增訂「占有人適法占有所有人之物者，得拒絕返還其所有物。占有人由間接占有人取得適法占有該物，而該間接占有人亦適法占有所有人之物，且有權將其直接占有移轉他人者，亦同。」</u></p> <p>最高法院判決在用語上有使用「占有連鎖之原理」或</p>

【高點法律師班】

版權所有，重製必究！

<p>重點整理</p>	<p>占有連鎖原理之法源依據、適用及用語之再思考</p>	<p>稱「占有連鎖之法理」似不嚴謹。學說有沒有可能影響實務，作為補充我國民法有關占有連鎖之法律漏洞均有待觀察。</p> <p><u>我國學理及實務所使用「占有連鎖」用語，傳神表達我國占有為事實非權利之意義，但所謂占有權，係介於物上權利之所有權或限制物權，與視為接近物上權利之特別形式或中間權利之間，較弱化之合法占有權利，德國所謂占有權在表達占有係合法權源，著重在該合法之有權占有之延續性，因此或許可以稱為多階段之有權占有連鎖。將來對何種用語能夠名符其實的呈現「占有連鎖」將是另外一個值得思考的問題。</u></p>
<p>考題趨勢</p>	<p>本篇牽涉修法議題及最高法院針對占有連鎖之見解，係值得注意的物權問題之一。尤其實務上常見過去因為各種債權關係占有房屋或土地，之後歷經轉租、買賣等關係，之後為了都市更新、區分所有權整合等目的而進行訴訟之情況。將來想要承辦土地案件之律師一定要對此議題有所了解，俾能為當事人爭取最佳利益。而蔡師本篇論文已經針對最高法院實務見解做了相當完整的整理，多數學說也贊成占有連鎖能發揮一定的法律上效果，因此除熟讀判例所示之要件外，解題時若能再提及立法論的爭議，較能爭取高分。</p>	
<p>延伸閱讀</p>	<p>一、曾品傑，〈論占有連鎖之實務問題(上)—民法物權編修正草案增訂芻議〉，《台灣本土法學雜誌》，第93期，頁1-22。</p> <p>二、曾品傑，〈論占有連鎖之實務問題(下)—民法物權編修正草案增訂芻議〉，《台灣本土法學雜誌》，第94期，頁27-42。</p> <p>※延伸閱讀推薦，都可在最多法學資源的【月旦法學知識庫】  <a href="http://www.lawdata.com.tw">www.lawdata.com.tw</a>立即在線搜尋！</p>	

## 【高點法律專班】

版權所有，重製必究！