

無主物先占

—以祭祀公業先占無主違章建築案為中心

編目：民法

出處	月旦法學雜誌，第 251 期，頁 226~233
作者	張永健教授
關鍵詞	共用、添附、事實上處分權、登記、時效取得
摘要	無主物先占制度在大陸法系國家中僅為聊備一格，惟該制度有其根本重要性，本文並介紹知名運用無主物先占原則之案例，及以台南地區祭祀公業先占之案例，討論法律漏洞及處理。本文認為，有登記之房屋，其所有權一經私人拋棄即歸國家，但未登記之房屋則供私人無主物先占。
重點整理	<p>一、前言</p> <p>無主物先占原則在大陸法系國家僅為聊備一格，仔細看我國實務判決，更會覺得是物權法之「雞肋」。而中國大陸物權法甚至刻意略去此原則。</p> <p>惟無主物先占原則仍具其理論重要性，如 2002 年，美國加州法院即於一個訴訟標地上千萬之案件中，以此原則下判斷。</p> <p>當時美國大聯盟知名打者，打破記錄之全壘打球，飛至觀眾席上，依據大聯盟之規則，比賽用球擊出後，大聯盟即拋棄所有權，即此時被擊出之球成為無主物，球迷均可先占。原、被告於外野看台先後控制了球，產生糾紛，原告因此狀告被告無權占有。加州最高法院最終認為，兩人共同先占該記錄球，並引用埋藏物發現原則，判決記錄球應變價後由兩人平分收益。</p> <p>二、無主物先占在台灣法院之實踐：未辦理保存登記房屋之先占</p> <p>縱覽台灣實務判決，運用無主物先占原則之情形，僅有十餘筆判決出現「民法第 801 條」，實務上極少運用無主物先占原則作為論理之一環。真正運用該條作為論理依據者，僅有一筆，即高等法院台南分院 92 年度上易字第 111 號民事判決（原審法院：台南地方法院 91 年度訴字第 1944 號民事判決），分析如下：</p> <p>(一)事實：</p> <p>原告為祭祀公業管理人，被告為汽車租賃公司。原告依據民法第 767 條，請求無權占有係爭房屋被告遷讓房屋。</p> <p>事實溯及至半世紀前，被告公司法定代理人甲之曾祖父乙，為原告祭祀公業之首席管理人，乙以祭祀公業之土地，募捐建築房屋供台南縣警察局麻豆分局麻豆派出所使用。派出所遷入新</p>

址後，因基地係民有借用，經議會決議應拆屋還地，並經派出所申請註銷房屋稅籍登記。

(二)法院認定

- 1.法院首先認定系爭房屋 1948 年至 1986 年間為台南縣所有財產，而非祭祀公業所有並無償借予台南縣。
- 2.接著 1986 年後因系爭房屋經法定程序予以報廢，並註銷稅籍登記，足認此屋之公物性質已廢除，並有拋棄該屋所有權之意思表示，則依民法第 764 條規定，台南縣政府對系爭房屋所有權因拋棄而消滅。

3.房屋所有權拋棄後，由誰先占？

由於台南縣政府並未依照決議將房屋拆除，台南縣稅捐稽徵處核定註銷稅籍後，經實地勘查發現系爭房屋仍存在，故恢復房屋稅籍，並登記原告所管理的祭祀公業為納稅義務人。原告是否因此即先占？法院認為參酌民法第 1185 條之立法旨趣，固可認為定著物原則上應屬國庫而不得為先占標的，惟若行政主體或國庫已明示拋棄該定著物之所有權時，應無不許該定著物得為先占標的之理。因之，系爭房屋既經台南縣政府廢除其公物性質，並拋棄所有權，揆諸前揭說明，自無不許系爭房屋得為先占之標的。

惟本案中法院皆未析論，若系爭房屋為無主物時，祭祀公業是否先占之問題。

(三)分析

若系爭房屋為無主物時，祭祀公業是否先占，需思考下述問題：

1.祭祀公業是否曾取得事實上管理力？

由於本件兩造並無舉證或舉反證說明祭祀公業之占有，兩審法院皆僅依房屋廢除公物使用後，恢復房屋稅籍納稅義務人是祭祀公業，即認定其取得所有權。惟如何能由稅籍登記直接認定為祭祀公業曾占有，進而依無主物先占原則取得所有權，並未見說明。

2.縱祭祀公業可說服法院，尚未法人化之祭祀公業有實體法上權利能力，如何證明當時有祭祀公業代表人曾占有房屋？又法院如何從祭祀公業代表人取得事實上管理力之外觀，推定該人是為自己所有，或是為其所代表、管理之祭祀公業所有，而先占取得所有權？

3.違章建築可以因無主物先占而取得所有權？

依最高法院之見解，違章建築之買受，僅能取得「事實上處分權」。台灣高等法院 99 年度上字 693 號民事判決認為違章建築之占有人，不得時效取得違章建築之所有權。本家中，法院皆認定祭祀公業取得系爭所有權，但未直接處理未辦理

<p>重點整理</p>	<p>保存登記之事實，為何沒有影響其取得物權之種類。若祭祀公業僅能取得事實上處分權，法院又一直未承認事實上處分權為一種定限物權，則系爭房屋占有並未被侵奪，祭祀公業應該敗訴。</p> <p>由本案可看出未辦理保存登記之房屋，對物權法分析之困擾。法律應正面面對大量未辦理保存登記房屋，改變違章建築之現狀。</p> <p>三、結語</p> <p>無主物先占之制度在大陸法系國家中僅為聊備一格，惟該制度有其根本重要性，本文並介紹知名運用無主物先占原則之案例，及以台南地區祭祀公業先占之案例，討論法律漏洞及處理。本文認為，有登記之房屋，其所有權一經私人拋棄即歸國家，但未登記之房屋則供私人無主物先占。</p>
<p>考題趨勢</p>	<p>一、定著物是否有無主物先占原則之適用？</p> <p>二、未辦理保存登記房屋是否可因無主物先占取得所有權？</p>
<p>延伸閱讀</p>	<p>一、張永健，〈違章建築事實上處分權之理論建構〉，《臺北大學法學論叢》，第95期，頁55-97。</p> <p>二、陳重見，〈違章建築物上請求權〉，《臺灣法學雜誌》，第287期，頁187-191。</p> <p>※延伸知識推薦，都可在最多法學資源的【月旦法學知識庫】 www.lawdata.com.tw 立即在線搜尋！</p>

【高點法律專班】

版權所有，重製必究！