

民法判解

土地所有人行使所有物返還請求權之對象

102年度台上字第232號判決

【實務選擇題】

花棚及其坐落之土地，原均為甲所有，嗣經執行法院併付拍賣後，由乙拍定而取得所有權。嗣丙因買賣僅取得土地所有權，並繼受土地上原有之義務，由乙擁有該花棚對丙土地之法定租賃權，惟甲仍對乙所有之花棚占用。試問下列敘述何者正確？

- (A) 因甲係無權占用花棚，故丙得依第767條第1項訴請甲返還土地。
- (B) 若乙無此法定租賃權，丙本於土地所有權之作用，於請求乙拆屋還地時，得一併請求亦妨害其所有權之使用該第三人甲自花棚移出，並得一併請求甲返還土地。
- (C) 甲縱無使用土地之合法權源，因占有土地者為花棚所有人乙，甲僅為占有花棚之人，則若花棚所有人乙係有權占用土地，土地所有人丙即未受損害。
- (D) 若花棚所有人乙係無權占有土地，丙得對於花棚所有人乙及占有人甲一併請求排除侵害，且丙並得依不當得利之法律關係，請求甲給付相當於租金之損害。

答案：C

【裁判要旨】

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。至房屋所有人有權占有該房屋之基地者，不論第三人是否有權使用該房屋，均難謂其妨害基地所有人之所有權，土地所有人更不得請求該第三人返還土地。

次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。

【裁判分析】

所有物返還請求權之要件為：請求權之主體須為或依法得行使所有權之人，而相對人須為現在占有人，且相對人之占有須出於無權或出於侵奪。本則判決係闡述土地所有人於行使所有物返還請求權及所有權妨害除去請求權時，須注意其據以請求返還或排除之客體為何，以及土地所有人所主張權利之主體、對象為何人。占有基地者，係房屋所有人，而非使用人，故若房屋所有人無權占有該房屋之基地，基地所有人請求房屋所有人拆屋還地時，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，但不得單獨或一併請求因使用房屋而間接使用土地之第三人返還土地。

依實務向來見解，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，是土地所有人得依不當得利之法律關係向無權占有人請求返還不當得利。惟不當得利在調整財產價值不正當的流動，利益受領人取得本應歸屬於他方之利益，其利益與損害間之變動，係基於同一原因事實為必要，即採「直接因果關係說」。本則判決指明，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，故基地所有人不得向房屋占有人請求返還因基地被占用而可獲得相當於租金之不當得利。

【關鍵字】

所有物返還請求權、所有權妨害除去請求權、不當得利、直接因果關係。

【相關法條】

第179條、第767條。

【參考文獻】

1. 謝在全（2009.06），《民法物權編（上）》，修訂四版。
2. 王澤鑑（2003.02），《債法原理（二）不當得利》。