

民法判解

不能僅以占有有人在他人土地上有建築物之客觀事實，即認係基於行使地上權之意思而占有
最高法院100年度台再字第6號民事判決

【實務選擇題】

時效取得地上權之要件判斷，下列選項何者錯誤？

- (A) 占有有人在他人土地上有建築物，可認占有人係基於行使地上權之意思而占有。
- (B) 須和平占有。
- (C) 須公然占有。
- (D) 經過一定法定期間。

答案：A

【判決節錄】

「……惟查占有有人在他人土地上有建築物或其他工作物或竹木，可能係基於侵權行為之意思，亦可能基於越界建築使用，亦或界址不明致誤認他人土地為自己所有，或因不知為他人土地而誤為占有使用……等等，原因多端，尚難僅以占有有人在他人土地上有建築物之客觀事實，即認占有人係基於行使地上權之意思而占有。……」

【學說速覽】

關於時效取得地上權之規定，其中一個要件為占有人係基於行使地上權之意思而占有，何謂「行使地上權意思」，有不同見解：

- 一、主觀說：占有人無法律上之權源在他人土地上有建築物或其他工作物或竹木，可能係基於侵權行為之意思，亦可能基於越界建築使用，亦或界址不明致誤認他人土地為自己所有，或因不知為他人土地而誤為占有使用等，其情形實有多端，不一而足，故尚不能僅以占有有人在他人土地上有建築物或其他工作物或竹木之客觀事實，而認占有人主觀上係基於行使地上權之意思而占有。目前多數學說及實務見解皆為此說，實務見解可參最高法院69年度第5次民事庭會議決議。

二、客觀說：占有人於占有之始，即有於他人土地上有建築物、工作物、竹木之目的而使用土地，占有後確有建造房屋或工作物或竹木等情事，自與單純之占有使用土地有別，則依該占有所由發生之事實之性質，自難謂占有人於占有之始無行使地上權之意思。

【關鍵字】

行使地上權意思、占有、時效取得、地上權。

【相關法條】

民法第769、770、944、945條。

【參考文獻】：

1. 尤重道，時效取得不動產物權問題之探討(一)，現代地政，第24卷第8期，頁14-21。
2. 謝哲勝，符合時效取得要件時占有人取得的權利，台灣法學雜誌，218期，頁127-131。