

民法判解

事實上處分權與物上請求權

最高法院100年度台上字第1275號判決

【實務選擇題】

甲興建一房屋，因屬違章建築而未辦理建物所有權第一次登記（保存登記），嗣甲將該屋售予乙，惟乙於受讓2年後欲整理該屋自住時始發現丙、丁、戊居於其中，則下列敘述何者正確？

- (A)系爭房屋所有權人為乙。
- (B)系爭房屋所有權人為丙。
- (C)甲得依民法第767條訴請丙、丁、戊遷交系爭房屋。
- (D)乙亦得類推適用民法第767條訴請丙、丁、戊遷交系爭房屋。

答案：C

【裁判要旨】

惟接受僱人、學徒、家屬或基於其他類似之關係，受他人之指示，而對於物有管領之力者，僅該他人為占有人，為民法第942條所明定。此即所謂占有輔助人，自有別於同法第941條所定之間接占有人。本件上訴人A、B為上訴人甲之子、媳，現與甲共同居住於系爭房屋，為原審確認之事實。乃上訴人一再抗辯：「甲經訴外人之同意借住系爭房屋，性質上屬使用借貸關係，並非無權占有。A係為幫忙（父親甲）管理該房屋，而與父親同住。而B與A係夫妻，共同設籍於系爭房屋，亦非無權占有」、「A係甲之子，B為A之妻，子、媳隨父同住系爭房屋，亦非無權占有」等語，倘非虛妄。則被上訴人可否請求A、B遷出系爭房屋？即非無疑。原審未詳予調查審認，遽為A、B不利之判決，已屬速斷。又對未登記之不動產肯認有事實上處分權，乃係實務上之便宜措施，然事實上處分權究非所有權，能否類推適用所有權之物上請求權之規定？或應以代位之法律關係行使其權利？仍待進一步推求。原審未詳予研求，即為上訴人敗訴之判決，亦嫌速斷。

【裁判分析】

按民法第758條規定：「不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。前項行為，應以書面為之。」違章建築係因違反建築法

之規定而擅自建造，以致現實上於成屋後無法辦理建物所有權第一次登記（保存登記），即引發眾多因私人間無法經由登記取得所有權之交易行為產生之糾紛及爭議。最高法院遂創設「事實上處分權」之概念，用以解決違章建築中，讓與人與受讓人間權利義務之爭議，依最高法院67年度第2次民事庭庭長會議決議：「違章建築之讓與，雖因不能為移轉登記而不能為不動產所有權之讓與，但受讓人與讓與人間如無相反之約定，應認為讓與人已將該違章建築之事實上處分權讓與受讓人。」

本案事實中，系爭房屋為未辦保存登記之建物，占用國有財產局管理之系爭土地。被上訴人乃輾轉受讓該房屋，並於民國94年間向國有財產局承租系爭房屋所坐落之土地，租期至100年12月31日止。現系爭房屋由上訴人甲及其子、媳（A、B），居住於其中，被上訴人遂依民法第767條物上請求權之規定，訴請上訴人等遷交系爭房屋。對此，原審維持第一審所為被上訴人對上訴人先位之訴勝訴之判決，駁回上訴人之上訴，主要理由在於，被上訴人取得系爭房屋之事實上處分權，上訴人未經被上訴人之同意，居住於該房屋，自屬無權占有，從而肯認被上訴人（即事實上處分權人）得類推適用民法第767條之規定，請求上訴人遷交系爭房屋。

惟本案最高法院則否定對房屋有事實上處分權之人得類推適用民法第767條物上請求權之規定，蓋對未登記之不動產肯認有事實上處分權，乃係實務上之便宜措施，然事實上處分權究非所有權，故不得類推適用所有權之物上請求權之規定。此見解值得注意。

【關鍵字】

事實上處分權、物上請求權。

【相關法條】

民法第758條、第767條。