## 重要論文導讀②

## 無主物先占

## 一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	一、前言 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。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。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。 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: (一)事實: 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。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

版權所有, 重製必究!

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 處核定計銷稅籍後,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。本案中,

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

版權所有, 重製必究!

### 重點整理

重點整理	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。 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。 三、結語 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
	無主物先古之制度在人陸法系國家中僅為聊懶一格,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。
考題趨勢	一、定著物是否有無主物先占原則之適用? 二、未辦理保存登記房屋是否可因無主物先占取得所有權?
延伸閱讀	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。 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。  ※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!

# 【高點法律專班】

版權所有, 重製必究!