



占有連鎖

——實務見解的商榷

陳榮傳 · 臺北大學終身榮譽特聘教授

甲有A地，乙經甲之同意，無償在A地上建築房屋，約定建好的房屋有權使用A地，且該約定對雙方之買受人、繼承人、受讓人具同等效力。乙在A地上建築B屋，再將B屋出售並移轉所有權給丙，丙再出售並移轉所有權給丁。甲擬收回A地自用，請求丁拆除B屋、返還A地，有無理由？

◎關鍵詞：占有連鎖、物上請求權、債之相對性、分管契約、使用借貸

壹 問題研析

一、所有物返還請求權與債之關係

本案例的事實，是參考並改編自最高法院後述各民事判決。其中，甲對丁請求拆屋還地的請求權基礎，是民法第767條第1項前段、中段的下列規定：「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。」占有人丁的抗辯，主要是其對A地，有其輾轉自丙、乙受讓的占有權

源，並非無權占有。依上述規定，甲須是A地的所有人，丁須為無權占有，即其須為占有人，且無占有A地的權源。甲就A地確有所有權，丁對A地確為占有，所以問題的關鍵，在於丁的占有是否有其權源？

甲同意乙在A地上建築房屋，未設定普通地上權或其他物權，乃以同意乙建築房屋的債權契約，創設乙在A地的占有權源。如甲、乙是A地的共有人，其乃共有物的分管契約，如有租金的約定，即為土地租賃契約，如為無償，則可定性為使用借貸契約。上述問題在實務上經常發生，其問題的特點，是所有人甲與占有人丁之間，並無直接的法律行為以創設丁的占有權源，丁所主張因受讓而取得的占有權源，也不是可以對抗讓與人以外的第三人（含所有人）的物權，而是所有人與第三人之間所成立的債權關係。此時發生的問題有二：占有人是否已經取得債權？該債權得否對抗所有人？

DOI：10.53106/1684739327502

本檔案僅供試閱，完整內容請見本刊或月旦知識庫。