

登記名義人（§ 759-1）

所有人

例外：真正所有權人：
登記原因無效或得撤銷時，在第三人未取得土地權利前，真正權利人對於登記名義人仍得主張。（39台上1109判例、40台上1892判例）

依法得行使所有權之人 — EX：破產管理人、遺產管理人、代位權人

現在無權占有人：
直接（§ 940）
間接（§ 941）

合法占有權源？物權／債權／占有連鎖

不動產買賣：以出賣人是否交付為斷。（§ 373）
交付前，出賣人有權占有；交付後，買受人有權占有
（79台上185判決、69年4th民庭決議（一））

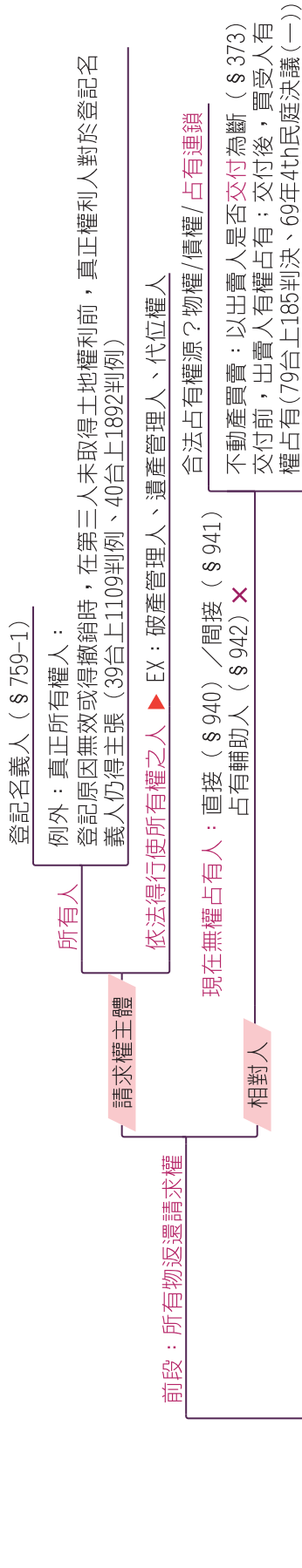
1 相對人認定，無權占用土地及房屋之占有人？

不包含占有輔助人（§ 942）

最高法院 102年度台上字第232號判決：

「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。查系爭花棚及其坐落之系爭土地，原均為上訴人所有，嗣經執行法院併付拍賣後，由高明善等三人拍定而取得所有權等情，為原審確定之事實。則占有系爭土地之人既為系爭花棚所有人即高明善等三人，上訴人僅係使用系爭花棚之人，依上說明，不論上訴人是否有權使用系爭花棚，被上訴人均不得訴請上訴人返還系爭土地。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。準此，上訴人縱無使用系爭土地之合法權源，因占有系爭土地者為系爭花棚所有人，上訴人僅為占有系爭花棚之人，則倘系爭花棚所有人有權占用系爭土地，系爭土地所有人即未受損害，反之，倘系爭花棚所有人無權占有系爭土地，系爭土地所有人固得對於系爭花棚所有人及占有人一併請求排除侵害，但因上訴人所受之不當利益，與土地所有人所受損害之間，並無因果關係，被上訴人即不得依不當得利之法律關係，請求上訴人給付相當於租金之損害。原審未違詳查審究，遽為不利於上訴人之判決，自有未合。」

01 | 所有權



民法767I

中段：所有權妨害除去請求權

後段：所有權妨害防止請求權

是否為物權共通效力？

98年前

98年後

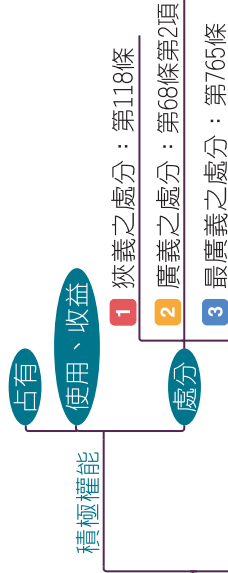
✔ 所有權、不動產役權

其他物權？

均準用 (§ 767 II)

以占有以外之方法，直接妨害所有權人權利行使

所有權



所有權之權能

消極權能 ▶ 對於他人不法之侵害，所有權人得排除之而言 (§ 767物上請求權)