

不動產之民事判決研討

講師：林洲富 2023.3.9

學歷：

國立中正大學法律學研究所博士

國立中正大學法律學研究所碩士

經歷：

公務人員發展學院薦任科員

新竹縣湖口鄉公所薦任科員

臺灣臺中地方法院法官與審判長

臺灣高等法院法官

智慧財產及商業法院法官

H&W LAW 伯衡法律事務所資深顧問律師

研習目的

學員如何掌握不動產民事程序法與實體法之理論及實務，正確解釋及適用法律，將民事法理論應用於實際之民事事件或救濟，誠屬重要課題。講者本於教學及實務之經驗，認為民事法為理論與實用之法學，故研討不動產之民事判決，應以法院實務見解為主，學說理論為輔。講者參諸國內實務見解及學說理論，並以本人之民事程序法系列著作，即實用非訟事件法（13版，五南）、實用強制執行法精義（17版，五南）、民事法案例研究－實體法與程序法之交錯運用（3版，五南）、民事訴訟法理論與案例（6版，元照），暨民事實體法系列著作，即民法案例式（8

版，五南)、物權法案例式(5版，五南)、商事法實例解析(12版，五南)，為教材藍本，依序講解**所有權事件、物上請求權事件、共有物事件、抵押權事件及占有事件**，作為本次之課程內容。為使本課程學員具備處理不動產民事事件之基礎能力，茲以案例說明及分析民事法基本原則，使實務與理論相互印證，將智民事法理論轉化成實用之學科。準此，使有志研習之學員，除能瞭解不動產民事事件之基本原則外，亦可應用於實際之具體個案，期能增進學習效果及實務運作。

課程大綱

- 一、所有權事件
- 二、物上請求權事件
- 三、共有物事件
- 四、抵押權事件
- 五、占有事件

一、所有權事件

案例1

丁將其所有 B 土地出售予戊，丁與戊為此簽訂買賣契約，約定丁移轉所有權予戊後，戊應於10日給付買賣價金，倘戊逾期未給付者，丁得解除該買賣契約。丁固依約先將 B 土地所有權移轉登記予戊名下完畢，然戊逾期未依約給付買賣價金予丁，丁依約解除該買賣契約，戊竟未經丁同意，將 B 土地出售予己，並辦理所有權移轉登記在案。試問丁是否得請求己返還 B 土地？理由為何？

案例2

戊趁己出國經商之際，以所有之意思占有己未登記之C房屋，期間已逾20年，戊年老欲落葉歸根返還家鄉定居，知悉C房屋遭戊占用中，乃向戊請求返還，戊以其已時效取得房屋所有權而拒絕歸還。試問己之請求是否有理？依據為何？

(一)物權適用無因主義

法律行為分為債權行為與物權行為，物權行為之效力受債權行為所影響者，為有因主義。反之，物權行為之效力，不受債權行為之影響，謂之無因主義。債權行為係發生債的關係為目的之要因行為，其為負擔行為。而物權行為

之目的，在使物權直接發生變動，其為處分行為。為避免法律關係趨於複雜，影響交易安全，我國採相對無因主義，原則上使物權行為獨立於原因行為以外而成為無因行為，此謂物權行為無因性原則¹。例如，就買賣不動產標的物所有權而言，除登記外，尚須當事人就該標的物所有權移轉作成一個獨立於買賣契約（債權行為）之意思合致，該意思合致係以物權變動為內容，此物權行為與債權行為互相分離，買賣契約不成立、無效或被撤銷時，該物權行為之效力，不受其原因行為（買賣契約）影響²。例外情形，依據行為之形態及當事人之意思，得為有因行為。

¹ 最高法院89年度台上字第961號、101年度台上字第280號民事判決。

² 王澤鑑，民法概要，自版，2003年10月，5刷，頁494。最高法院89年度台上字第961號民事判決。

(二)取得不動產所有權之時效期間與標的物

1. 占有之始非善意

占有人以所有之意思，20年間和平、繼續及公然占有他人未登記之不動產者（real property），得請求登記為所有人（民法第769條）。例如，甲以所有之意思，占有乙未辦理登記之房屋，經過20年後，即得經土地四鄰證明，可由一方單獨聲請為房屋所有權登記（土地法第54條）³。經登記完成時，甲即原始取得所有權。

2. 占有之始為善意及無過失

³最高法院68年台上字第1584號民事判決。

占有人以所有之意思，10年間和平、繼續及公然占有他人未登記之不動產，而其占有之始為善意並無過失者，得請求登記為所有人（民法第770條）。

3. 他人未登記之不動產

因不動產登記有絕對之效力，故他人已登記之不動產，縱使占有人善意而無過失，亦不因時效而取得其所有權。取得時效僅具有請求登記為所有人之資格，故登記未完成前，尚未取得所有權。對於無法辦理登記之違章建築，自不能依時效取得其所有權。詳言之，以所有之意思，占有他人未登記之不動產，其於取得時效完成時，僅取得請求登記為所有人之權利，並非當然取得所有權。取得時效係依占有之事實而取得權利，並非使原所有人負擔義務。所謂得請求

登記為所有人，並非得請求原所有人同意登記為所有權人之意，而係指得請求地政機關登記為所有人而言。縱使占有人依時效得請求登記為所有權人，參照土地法第54條規定，應向該管地政機關聲請登記，在未依法登記為所有權人以前，仍不得據以對抗所有權人，而主張其為有權占有⁴。

(三) 案例解析

1. 案例1

物權行為之效力，原則上不受債權行為之影響，此為物權行為無因性。丁將其所有B土地出售予戊，丁與戊為此簽訂買賣契約，約定丁移轉所有權予戊

⁴ 最高法院69年度台上字第1443號民事判決。

後，戊應於10日給付買賣價金，是丁、戊就B土地所有權移轉作成買賣契約（債權行為）之意思合致（民法第345條）。就買賣B土地所有權而言，該買賣契約係以物權變動為內容，戊欲取得B土地所有權，必須辦理登記（民法第758條第1項）。故物權行為與債權行為互相分離，買賣契約解除後，該物權行為之效力，不受其買賣契約影響。丁已依約先將B土地所有權移轉登記予戊名下完畢，戊取得B土地所有權。而戊未依約於10日給付買賣價金予丁，丁固得依約解除該買賣契約，然在未塗銷戊之B土地所有權登記前，戊仍為B土地所有權人，丁非所有權人。職是，戊將B土地出售予己，並辦理所有權移轉登記在案，己成為B土地所有權人，丁不得請求己返還B土地，其得依民法第259條第6款請求

戊償還B土地之價額，倘有損害，亦得依民法第226條第1項向戊請求損害賠償。

2. 案例2

占有人以所有之意思，20年間和平繼續占有他人未登記之不動產者，得請求登記為所有人（民法第769條）。民法物權編施行前占有不動產而具備民法第769條或第770條之條件者，自施行之日起，得請求登記為所有人（民法物權編施行法第8條）。戊趁己出國經商之際，以所有之意思占有己未登記之C房屋，期間已逾20年，固符合取得時效之要件。然占有他人未登記之不動產，其於取得時效完成時，僅取得請求登記為所有人之權利，應向該管地政機關聲請登記（土地法第54條）。在未依法登記為所有權人前，不得據以對抗所有權人，而

主張其為有權占有。準此，已知悉其所有之C房屋遭戊占用中，自得請求戊返還之，戊於取得時效完成時，僅取得請求登記為所有人之權利，尚不得視為所有人而主張有權占有C房屋，故己之請求有理由。

(四)同步思考

法院分割共有物判決違反農業發展條例第16條第1項本文規定或公寓大廈管理條例第4條第2項規定，其效力為何？

提示：民事訴訟法第496條第1項第1款規定：適用法規顯有錯誤者，得以再審之訴對於確定終局判決聲明不服。農業發展條例第16條第1項本文規定：每宗耕地分割後每人所有面積未達0.25公頃者，不得分割。公寓大廈管理條例第4條第2

項規定：專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。

二、物上請求權事件

案例3

甲主張所有 A 土地遭乙無權占有，甲依據民法第767條第1項規定之物上請求權，向法院提起民事訴訟，請求乙返還其無權占有之 A 土地。試問：(一)乙抗辯當事人有租賃關係存在，並就此提起反訴確認房屋租賃關係存在，甲不同意乙提出之反訴，乙提出之反訴是否合法？(二)甲於訴訟繫屬中，發現乙有將部分 A 土地出租予丙，除追加丙為被告外，並請求乙給付無權占有土地之不當得利，乙反對甲之追加丙為被告與不當得利之法律關係，甲之追加丙為被告或請求不當得利，是否合法？

(一)物上請求權

所有人於法令限制之範圍內，得排除他人之干涉（民法第765條後段）。其排除他人干涉之方法，係所有人之物上請求權（民法第767條第1項），此為所有權之消極權能。物上請求權亦得為消滅時效之客體，惟已登記之不動產之所有人，其所有權返還請求權、防止妨害及除去妨害請求權，並無民法第125條之消滅時效規定適用⁵。

1.所有物返還請求權

所有物返還請求權者或回復請求權，係所有人對於無權占有或侵奪其所有

⁵ 大法官會議釋字第164號解釋。

物者，得請求返還之（民法第767條第1項前段）。請求權之主體須為所有人，相對人須為現在無權占有其物之人，包含直接占有人與間接占有人。所謂無權占有，係指無占有權源而占有他人之物。所謂侵奪者，係指違背所有人之意願而強行取之。舉例說明如後：(1)甲之所有汽車遭乙偷竊或搶劫，甲得本於所有權之效用，對於無權占有之乙請求返還所有物。(2)公用地役關係為公法關係，私有土地具有供公眾通行使用之公用地役關係者，土地所有權人之權利行使，固不得違反供公眾通行使用之目的，然特定之人倘違背公用地役關係，無權占有有上開關係之私有土地，受有不當利得時，土地所有人得行使物上請求權及請

求該特定之人返還不當得利⁶。(3)占有乃對於物有事實上管領力之一種狀態，依一般社會觀念，足認占有人對一定之物於其實力下有確定、繼續支配之客觀關係者，即有事實上管領力。因建築物不能脫離土地而存在，建築物占有人當然須使用所坐落之土地，自與土地有一定與相當繼續性之結合關係，應認係土地占有人⁷。

2.所有權除去妨害請求權

所有權除去妨害請求權者，係指所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之

⁶ 最高法院102年度台上字第701號民事判決。

⁷ 最高法院103年度台上字第2578號民事判決。

(民法第767條第1項中段)。例如，甲未經土地所有人乙之同意，任意在甲之所有土地堆置雜物或種植樹木，乙得請求甲除去雜物或移開樹木。至於對於他人所有權加以妨害者，不論有無故意或過失，均負排除妨害之義務。

3.所有權預防妨害請求權

預防妨害請求權，所有人對有妨害其所有權之虞者，得請求防止之（民法第767條第1項後段）。有無妨害之虞，應就具體事實，依據社會之一般通念決定。例如，甲、乙之房屋相鄰，甲之房屋年久失修，有隨時傾倒危及乙屋，乙得請求甲修補房屋，以防止甲屋倒塌後，導致乙屋受損。該排除妨害之費用，應由甲負擔之。

(二)提起反訴要件

1.本訴言詞辯論終結前提起

被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴（民事訴訟法第259條）。反訴制度係為使被告對於原告之訴，得與原告對於被告之訴，合併其程序，藉以節時省費，並防止裁判之抵觸而設，故反訴之當事人須與本訴之當事人相同，僅易其原告與被告之地位而已，否則即與反訴之要件不合。

2.非專屬管轄與相牽連關係

反訴之標的，倘專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連

者，不得提起（民事訴訟法第260條第1項）。所謂相牽連者，係指為反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係間，或為反訴標的之法律關係與作為本訴防禦方法所主張之法律關係間，兩者在法律上或事實上關係密切，審判資料有其共通性或牽連性者而言。換言之，為本訴標的之法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，其與為反訴標的之法律關係同一，或當事人兩造所主張之權利，由同一法律關係發生，或為本訴標的之法律關係發生之原因，其與為反訴標的之法律關係發生之原因，其主要部分相同，始可認為兩者間有牽連關係⁸。

3.得行同種之訴訟程序

⁸最高法院98年度台上字第1005號民事判決。

反訴非與本訴得行同種之訴訟程序者，不得提起（民事訴訟法第260條第2項）。當事人意圖延滯訴訟而提起反訴者，法院得駁回之（第3項）。例如，反訴原告提起反訴，其標的價額在新臺幣50萬元以下，民事訴訟法第427條第1項規定，應適用簡易訴訟程序，其與本訴所行之普通訴訟程序非得行同種之訴訟程序，是反訴原告提起之反訴不合法，應裁定駁回其反訴。

(三) 案例解析

1. 提起確認之訴之反訴

原告甲起訴主張其所有 A 土地遭被告乙無權占有，依據民法第767條第1項規定之物上請求權，請求被告乙返還無權占有之 A 土地，被告乙除抗辯其就 A

土地有租賃關係存在外，亦得基於租賃關係，提起反訴，其事涉所有人甲得否請求占有人乙返還土地，故租賃契約之存在與返還土地之法律關係、防禦方法間具有牽連關係，並得行同種訴訟程序。而占有人乙得利用本訴程序，主張 A 土地租賃之有效與否不明確，導致其有侵害租賃權之危險，乙主觀認其在法律上之承租人地位有不安狀態存在，乙被訴返還承租土地之危險所生不安狀態，得以對所有人甲提起確認判決除去之，故乙有即受確認判決之法律上利益者。反訴標的之法律關係為本訴標的之法律關係之先決問題者，自應許本訴被告乙提起反訴，確認 A 土地之租賃關係存在，無庸原告甲同意。

2. 追加當事人與訴訟標的

所謂請求之基礎事實同一者，係指追加之訴與原訴之原因事實，有其社會事實上之共通性及關聯性，而就原請求所主張之事實及證據資料，於追加之訴得加以利用，且無害於他造當事人程序權之保障，即變更或追加之訴與原訴之主要爭點有其共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關連，而就原請求之訴訟及證據資料，其於審理繼續進行在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理予以利用，俾先後兩請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，進而為統一解決紛爭者始屬之⁹。原告甲主張民法第767條第1項之物上請求權與第179條之不當得利請求權之基礎事實同一，均屬返還 A

⁹ 最高法院110年度台抗字第1095號民事裁定。

土地之法律關係，行使權利之主體同為原告甲，主要爭點具有共同性，且請求利益相同，在同一程序審理可達紛爭解決一回性之目的，自不須被告乙同意，故原告甲追加被告丙與對被告乙行使不當得利之請求權，均於法有據¹⁰。

(四)同步思考

提起反訴之要件為何。

提示：民事訴訟法第259條、第260條。

¹⁰ 林洲富，提起反訴或確認之訴及訴之追加要件，月旦法學教室，145期，2014年11月，頁18至20。

三、共有物事件

案例4

乙及丙共有一筆土地，因無法協議分割。原告甲遂以其他共有人乙、丙為被告，訴請裁判分割共有土地一筆，經第一審法院判決准予分割後，乙就判決所採分割方案不服，提起第二審上訴，第二審法院繫屬中丙死亡，法院雖依職權命丙之繼承人 A、B 承受訴訟，然 A、B 均不願自行辦理繼承登記。試問上訴人乙得否追加命 A、B 應辦理繼承登記之聲明？第二審法院應如何裁判？

案例5

甲、乙、丙及丁分別共有 A、B、C 及 D 等4筆土地，每人在各筆土地之應有

部分均相同。因甲、乙、丙及丁無法協議分割共有物，甲、乙為原告起訴請求A、B等2筆土地合併分割，丙、丁就C、D等2筆土地提起反訴，雖請求與A、B等2筆土地合併分割，然甲、乙不同意。試問法院應否准許本訴被告丙、丁對本訴原告甲、乙提起反訴？本件得否合併分割？

案例6

甲生前為經商有成之企業家，從事多角化經營，故累積龐大財產，因突然疾病死亡，而未預立遺囑，導致甲之配偶乙與其子女丙、丁、戊間，為甲死後遺產有所爭執，其子丙、丁不願意與甲妻乙與女戊共同繼承甲之遺產，要求乙女與戊女拋棄繼承遺產，遭乙與戊以繼承人之身分，加以拒絕。試問甲之繼承

人在未為遺產繼承登記前，訴請家事法院分割甲之遺產，法院應如何審理？

(一)當事人適格

訴訟標的之主體通常為適格之當事人，雖非訴訟標的之主體，然就該訴訟標的之權利或法律關係有管理或處分權者，得為適格之當事人。所謂訴訟標的法律關係，係指依照法律規定，當事人為該權利主體，對於人或物所發生之權利義務之法律關係。當事人適格為當事人於訴訟事件有無主張權利之資格，係訴權之存在要件，為法院應依職權調查之事項。

(二)固有必要共同訴訟與形成之訴

請求分割共有物之訴，為固有必要共同訴訟與形成之訴，應由同意分割之

共同共有人全體一同起訴，並以反對分割之其他共同共有人全體為共同被告，經由判決使共有關係變更成單獨所有之法律關係¹¹。

1. 形成之訴

所謂形成之訴，係指原告主張對於被告有私法之形成權，依法應經法院以判決宣告，始能使法律關係或其他事項發生、變更或消滅，請求法院為該判決之訴。共有物之分割，經分割形成判決確定者，即生共有關係終止及各自取得分得部分所有權之效力。而判決所定之共有物分割方法，係屬法院之職權，不受任何共有人主張之拘束。共有人提出之分割方法，僅供法院酌定時之參考¹²。

¹¹ 最高法院37年度上字第7366號民事判決。

¹² 最高法院81年度台上字第2018號民事判決。

因分割共有物之訴，係以共有物分割請求權為其訴訟標的，法院認原告請求分割共有物為有理由，即應依民法第824條第2項定其分割方法，無庸為准予分割之判決主文諭知，不可將其分為准予分割及定分割方法之二訴¹³。職是，原告所主張之分割方法，僅供法院參考而已，未採原告所主張之方法，並非其訴一部分無理由，故無庸為部分敗訴之判決¹⁴。

2.固有必要共同訴訟

所謂固有必要共同訴訟，係指依法律之規定必須數人一同起訴或數人一同被訴，當事人之適格始無欠缺者。倘未以該共同訴訟人之全體一同起訴或被

¹³ 最高法院104年度台上字第2422號民事判決。

¹⁴ 最高法院69年度第8次民事庭會議決議2。

訴，而法院誤為適格之當事人，對之就訴訟標的為實體之裁判，該裁判縱經確定，對於應參與訴訟之共同訴訟人全體，均無效力可言¹⁵。共有物之分割，於共有人全體有法律之利害關係，須共有人全體始得為之，故請求分割共有物之訴，屬於民事訴訟法第56條第1項所稱訴訟標的，對於共同訴訟之各人必須合一確定者。

(1)分割共有物事件

對於下級法院之分割共有物判決聲明不服提起上訴，在上訴審法院未就其內容為審判前，不得謂其提起上訴之行為，對於他共同訴訟人不利，其效力應

¹⁵ 最高法院67年度台抗字第480號民事裁定、102年度台抗字第1030號民事裁定、104年度台上字第614號民事判決。

及於共同訴訟人全體，即應視其上訴為共同訴訟人全體所為¹⁶。再者，因分割共有物之訴訟標的，對於共同訴訟之各人應合一確定者，其中一人或數人於提起上訴後，撤回上訴時，法院應即通知視為已提起上訴之共同訴訟人，命其於10日內表示是否撤回，逾期未為表示者，視為亦撤回上訴（民事訴訟法第459條第2項）。例如，甲與乙為分割共有物之原告，共同訴訟人甲對於第二審判決提起上訴，係為有利益於共同訴訟人乙之行為，依同條項第1款規定，其效力及於共同訴訟人乙，自應列共同訴訟人乙為上訴人¹⁷。

(2)遺產繼承事件

¹⁶ 最高法院52年度台上字第1930號民事判決。

¹⁷ 最高法院42年度台上字第318號民事判決。

繼承人繼承被繼承人債權而共同共有該債權，繼承人起訴請求債務人履行債務，應得共同共有人全體之同意，或由共同共有人全體為原告，始符合當事人適格之要件¹⁸。

(三) 訴訟費用計算與負擔

分割共有物涉訟，以原告因分割所受利益之價額為基準，不問被告因分割所得利益（民事訴訟法第77條之11）。例如，被告不服地方法院之分割共有物判決，就請求分割共有物事件提起上訴，其訴訟標的價額及上訴利益價額，均應以原告起訴時，因分割所受利益之客觀價額為基準，不因被告或原告提起上訴

¹⁸ 最高法院104年度第3次民事庭會議決議。

而有所歧異¹⁹。倘原告分割所受利益之客觀價額為新臺幣（下同）888萬元，被告不服第一審民事判決，被告提起上訴利益價額亦為888萬元。因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部（民事訴訟法第80條之1）。

(四)遺產事件之管轄法院

1.競合管轄

因繼承回復、遺產分割、特留分、遺贈、確認遺囑真偽或其他於繼承人間因繼承關係所生繼承訴訟事件，由與被繼承人關係最密切之法院管轄如後，便

¹⁹最高法院94年度台抗字第146號民事裁定。

於證據調查及有助於訴訟程序之進行：(1)被繼承人之住所地。(2)國內無住所者，而其在國內居所地。(3)主要遺產所在地之法院管轄（家事事件法第70條）。所謂繼承回復請求權，係指正當繼承人，請求確認其繼承資格及回復繼承標的之權利而言²⁰。

2.被繼承人之住所地或居所地

被繼承人之住所地或居所地，係指自然人死亡時之住所地或居所地而言。被繼承人死亡時在國內無住所者，始由國內居所地之法院管轄。我國住所之設定，為避免法律關係過於複雜，民法採單一主義，自然人不得同時有兩住所

²⁰最高法院53年度台上字第1928號民事判決。

(民法第20條第2項)。居所並無此限制，倘有數居所者，即有管轄競合之適用²¹。例如，被繼承人長期居住於國外，在國內有臺中市與臺南市等居所，故被繼承人在臺灣地區之遺產分割事件，臺灣臺中地方法院與臺灣臺南地方法院均有管轄權。

(五) 案例解析

1. 案例4

分割共有物訴訟為固有必要共同訴訟，乙、丙同為被告，依民事訴訟法第56條第1項第1款規定，乙之上訴效力亦及於丙。嗣A、B雖因丙之死亡而承受其訴

²¹ 林洲富，民法案例式，五南，2020年9月，8版1刷，頁35。

訟，惟無礙 A、B 為視同上訴人之認定。故上訴人乙是否得聲明命與自己同造之 A、B 應辦理繼承登記，容有疑義。因本件僅有原告即被上訴人甲具備訴訟處分權，被告即上訴人乙未有處分權，自不得追加命 A、B 辦理繼承登記之聲明，以擴張原有訴訟之範圍。因共有物之分割為處分行為，共有之不動產之共有人中一人死亡，繼承人未為繼承登記前，不得處分共有之不動產（民法第759條）²²。而第二審為事實審之延續，而本件經合法繫屬於第二審而未告確定，裁判基準時，自應以第二審言詞辯論終結時為斷。職是，當事人 A、B 因尚未辦理繼承登記而不能處分共有物，法院不得就此為裁判分割，原審判決已無維持可能，

²² 最高法院69年度台上字第1012號、第1134號民事判決。

應廢棄原判決，一併駁回原告甲之訴²³。

2. 案例5

A、B、C及D之4筆土地，為甲、乙、丙及丁分別共有，且各共有人就該等土地之應有部分亦屬相同，丙、丁之反訴，係就該筆土地之分割請求權合併而為一次行使，自有訴訟標的或防禦方法之牽連關係。且該等土地合併分割，得以通盤考慮土地之利用價值，兼顧共有人之利益。否則極易造成原告取巧選擇有利之部分請求分割，損害被告之權益。準此，為徹底消滅共有關係，兼顧當事人之權益及訴訟經濟之原則，被告之反訴應予准許，本件得合併分割。

²³臺灣高等法院暨所屬法院101年法律座談會民事類提案第46號。

案例6

分割共有物係對於物之權利有所變動，屬處分行為之一種，凡因繼承於登記前已取得不動產物權者，其取得即受法律之保護，雖不以其未經繼承登記而否認其權利，然繼承人欲分割其因繼承而取得共同共有之遺產，因屬於處分行為，應先經繼承登記，始得為之（民法第759條）²⁴。準此，為符合訴訟經濟原則，原告得同時請求被告辦理繼承登記與訴請分割共有物²⁵。

(六)同步思考

被告不服地方法院之分割共有物判決，就請求分割共有物事件提起上訴，

²⁴ 最高法院68年度第13次民事庭庭推總會議決議2。

²⁵ 最高法院69年度台上字第1012號民事判決。

試問其訴訟標的價額及上訴利益額？

提示：民事訴訟法第77條之11。

四、抵押權事件

案例7

被告住所地所在法院為臺灣臺南地方法院，原告於臺南地方法院起訴時，原聲明確認被告所有土地抵押權登記所擔保之債權新臺幣（下同）888萬元存在，嗣於言詞辯論期日時提出準備書狀，新增請求確認被告所有土地所設定之抵押權存在。原告新增請求確認土地所設定之抵押權存在，該設定抵押權擔保債權880萬元之土地坐落臺中市。試問本案訴訟之管轄法院為何？理由為何？

(一)不動產涉訟

1.專屬管轄

所謂專屬管轄，係指法律規定某類事件專屬一定法院管轄而言。法院違背專屬管轄之規定所為裁判，並非當然無效，僅係得否依上訴、抗告或再審程序救濟之問題²⁶。例如，因不動產之物權涉訟者，專屬不動產所在地之法院管轄，第一審法院違背專屬管轄之規定者，第二審法院應廢棄該民事判決，將該事件移送於管轄法院（民事訴訟法第10條、第452條第2項）。前開規定，第三審程序準用之（民事訴訟法第481條）。再者，當事人得以合意定第一審管轄法院。且以關於由一定法律關係而生之訴訟為限（民事訴訟法第24條第1項）。前項合意，應以文書證之（第2項）。本法定有專屬管轄之訴訟，不適用之（民事訴訟

²⁶ 最高法院96年度台抗字第232號民事裁定。

法第26條)。

2.不動產之物權事件

因不動產之物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所在地之法院管轄（民事訴訟法第10條第1項）。原告向非專屬管轄法院起訴，依原告聲請或依職權以裁定移送於其管轄法院（民事訴訟法第28條第1項）。例如，參諸原告所訴之事實，其請求被告塗銷土地之所有權移轉登記，顯在行使土地所有人之除去妨害請求權（民法第767條第1項）。因不動產物權涉訟，專屬土地所在地之地方法院管轄²⁷。原告向被告住所地所在之法院起訴，倘住所地與土地所在地非同一

²⁷ 最高法院74年度台上字第280號民事判決。

地方法院管轄，應裁定移送於專屬管轄法院。再者，不動產物權而涉訟者，雖應專屬不動產所在地之法院管轄，然因買賣、贈與或其他關於不動產之契約，請求履行時，屬債權法之關係，而非不動產物權之訟爭，應不在專屬管轄之列²⁸。

3.不動產界線訴訟

所謂不動產界線之訴訟，係指不動產之經界不明，或就經界有爭執，請求定其界線所在之訴訟而言，性質屬形成之訴。至於原告請求確定至一定界線之土地屬於自己所有者，為確認不動產所有權之訴，並非不動產經界之訴。原告

²⁸最高法院71年度台抗字第4722號民事裁定。

提起不動產界線之訴訟時，僅須聲明請求定其界線之所在即可，無須主張特定之界線。縱使原告主張一定之界線不能證明，法院仍不能以此駁回其訴。因法院本不受兩造當事人主張之拘束，得依調查之結果，定雙方不動產之經界²⁹。

(二) 其他因不動產涉訟

其他因不動產涉訟者，得由不動產所在地之法院管轄（民事訴訟法第10條第2項）。所謂其他因不動產涉訟，係指因不動產之物權或其分割或經界以外，而與不動產有關之一切事項涉訟者，包含債權請求權³⁰。例如，確認派下權存在之訴，除確認祭祀公業之派下之身分外，兼具確認對不動產之共同共有權存在

²⁹ 最高法院101年度台上字第1407號民事判決。

³⁰ 最高法院98年度台抗字第155號、104年度台抗字第538號民事裁定。

之性質，核與不動產有關，自屬因不動產物權涉訟以外之其他因不動產涉訟事件，不動產所在地之法院有管轄權³¹。再者，對於同一被告因債權及擔保該債權之不動產物權涉訟者，得由不動產所在地之法院合併管轄（民事訴訟法第11條）。

（三）案例解析

抵押權為不動產物權，依民事訴訟法第10條第1項規定，專屬不動產所在地之法院管轄，應由臺灣臺中地方法院管轄。該請求確認債權680萬元部分依民事訴訟法第11條規定，得由不動產所在地之臺中地方法院合併管轄。準此，本件原告對被告提起債權及擔保該債權之不動產物權之訴，得依原告聲請或職權全

³¹ 最高法院89年度台抗字第453號民事裁定。

部移送臺灣臺中地方法院審理（民事訴訟法第28條第1項）。

（四）同步思考

不動產之物權或其分割或經界涉訟者，應由何法院管轄？原告向無管轄法院起訴，法院應如何處理？

提示：民事訴訟法第10條第1項、第28條第1項。

五、占有事件

案例8

丙出國留學前，委託其友丁保管所有之 B 建物，丁未經丙同意擅自將 B 建物出租與戊，戊占有 B 建物後，均依約給付租金與丁。試問丙於2年後學成返國，發現 B 建物遭戊占有，丙應如何主張權利？

(一) 占有之定義

占有為法律事實或法律狀態，雖非權利，然為維持社會秩序與現有狀態，故賦予法律之保護，使其發生一定之法律效果而形成一種法律關係，該法律關

係得讓與或繼承³²。所謂占有，係對物有管領之事實，故對於物有事實上管領之力者，即為占有人，被管領之物稱為占有物。占有之標的物為物，其包含動產與不動產。

(二)權利推定之效力

占有人於占有物上行使之權利，原則上推定其適法有此權利（民法第943條第1項）。其所指之權利，究為何種權利，應依占有人行使權利當時之意思定之，並非專指所有權而言，其包含物權或債權，前者如地上權；後者如租賃權

³² 最高法院52年台上字第311號、95年台上字第1124號民事判決。

33。例外情形，不適用推定有適法之權利如後：1.占有已登記之不動產而行使物權。2.行使所有權以外之權利者，對使其占有之人。

(四)同步思考

政府機關將其宿舍配住給其員工甲居住，甲及其配偶均亡故，由甲之子乙、乙妻丙及未成人子丁繼續居住。嗣後政府機關因業務需要欲收回該宿舍，乙、丙及丁均拒不搬遷。試問政府機關起訴時，應列何者為被告？

提示：所謂無權占有，係指非基於本權所有占有，故無權占有人，對於有本權之他人負有返還之義務。乙之妻丙是否無權占有人或乙之輔助占有人，應自其

³³最高法院73年度台上字第2984號民事判決。

內部關係定之。至於丁雖為乙、丙所生之子女，並與之住於同一屋內，然其本人如確已結婚成家獨立生活，而無從自內部關係，證明其使用之房屋係受乙之指示時，尚難謂丁為乙之輔助占有人。準此，丙及丁對房屋之管領係受乙之指示，丙與丁均為乙之輔助占有人，並非直接占有人，乙係指示丙、丁占有之人，乙始為直接占有人，政府機關應列乙為被告，請求其返還借用之宿舍。反之，丙與丁對房屋之管領並非受乙之指示，丙與丁自為直接占有人，A機關應列乙、丙及丁為共同被告³⁴。

³⁴ 最高法院65年台抗字第163號民事裁定。