

什麼是占有連鎖？占有連鎖成立後，占有人可以採取什麼行動？

文:陳家誼（認證法律人）· 房子·土地·鄰居 · 2022-11-18

案例

A與哥哥繼承遺產，雙方尚未辦理遺產分割，但已約好由A繼承房屋。

A得到哥哥同意後，把房屋賣給B，雙方約定A先交屋給B，等隔年辦妥遺產分割，A登記為房屋所有權人後，再辦理所有權移轉登記給B。交屋後不久B就將房屋出租給C（圖1）。

A知道後，認為B尚未取得房屋所有權不得擅自出租，於是向C請求返還該房屋。

C該怎麼辦？

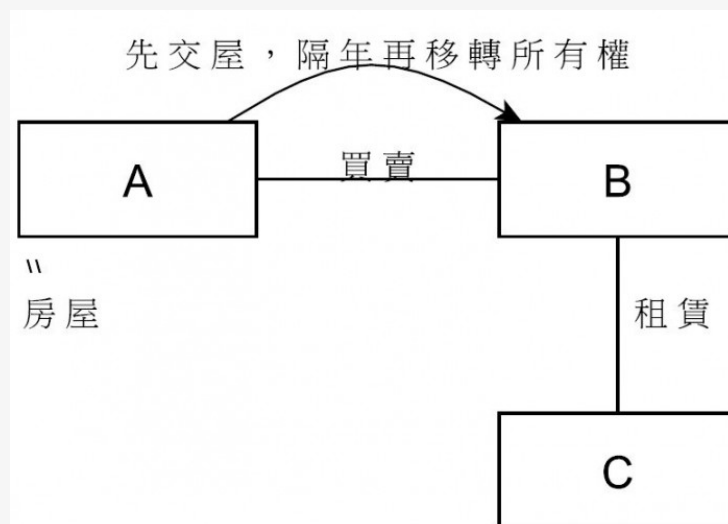


圖1 占有連鎖當事人法律關係

資料來源：作者自製

本文

一、什麼是占有連鎖

多次且連續的「有權占有」，就構成占有連鎖。

多次連續的有權占有所形成的鎖鏈，讓直接占有人在所有權人請求返還占有時，可以用占有連鎖對抗之。

占有連鎖在我國實務^[1]上須符合三個要件才能主張：（見圖1）

什麼是占有連鎖？

占有連鎖：多次且連續的「有權占有」，必須符合以下 3 個要件：

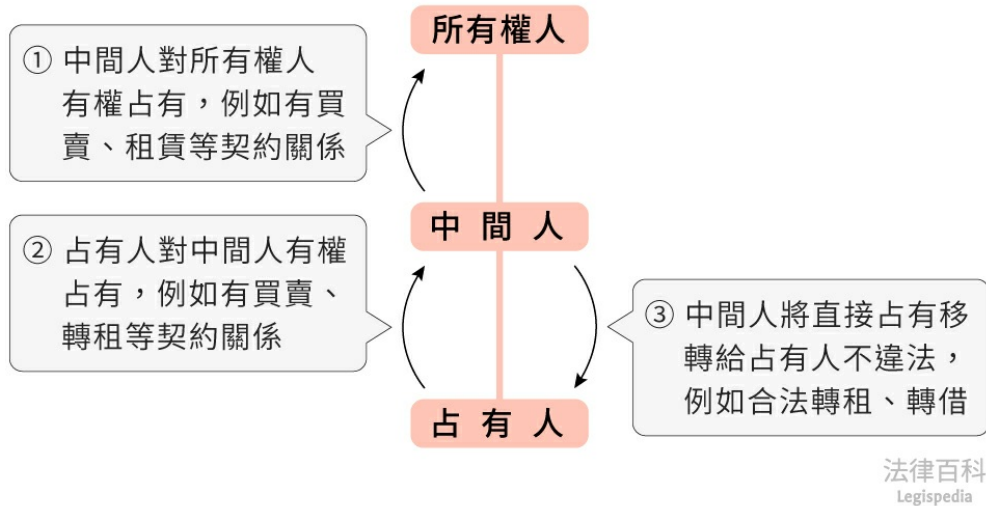


圖1 什麼是占有連鎖？

資料來源：陳家誼 / 繪圖：Yen

(一) 中間人對所有權人，屬有權占有，例如存在買賣、租賃等契約關係。

(二) 占有人對中間人，屬有權占有，例如存在買賣、轉租等契約關係。

(三) 中間人將直接占有移轉給占有人不違法，例如合法轉租、轉借。

二、本例成立占有連鎖

(一) A (所有權人) 出售房屋給B (中間人)，A、B間成立買賣契約，雖然還沒辦所有權移轉登記，但B是基於買賣契約占有房屋，屬於有權占有。

(二) B (中間人) 出租房屋給C (占有人)，B、C間有租賃契約，C基於租賃契約占有房屋，也是屬於有權占有。

(三) B、C間租賃契約沒有無效情事，B (中間人) 移轉房屋給C (占有人) 使用也不違法。

占有連鎖的三個要件都符合，本例成立占有連鎖。

三、C可以這樣主張

因為A、B之間尚未辦理所有權移轉登記，A還是房屋的所有權人，一般來說A可以依民法767條1項前段向C請求返還房屋^[2]。又因為房屋為已登記之不動產，C無法對A主張善意占有之規定^[3]。

且因為租賃契約存在於B、C之間，債之相對性使得C不可以拿租賃契約來對抗A。

但因為C符合占有連鎖的要件，C可以對A主張占有連鎖來抗辯，A對C請求返還房屋無理由。

註腳

[1] 參考最高法院101年台上字第224號民事判決：「……民法第七百六十七條第一項前段所規定之所有物返還請求權，須以占有所有物之人係無占有之合法權源者，始足當之；倘占有之人有占有之正當權源，即不得對之行使所有物返還請求權。又基於債之關係而占有他方所有物之一方當事人，本得向他方當事人（所有人）主張有占有之合法權源；如該有權占有之人將其直接占有移轉予第三人時，除該移轉占有性質上應經所有人同意（如民法第四百六十七條第二項規定）者外，第三人亦得本於其所受讓之占有，對所有人主張其有占有之權利，此乃基於「占有連鎖（Besitzkette）」之原理所產生之效果，與債之相對性（該第三人不得逕以其前手對所有人債之關係，作為自己占有之正當權源）係屬二事。」

[2] 民法第767條第1項：「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。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。」

[3] 善意占有物使用收益，規定於民法第952條：「善意占有人於推定其為適法所有之權利範圍內，得為占有物之使用、收益。」但由於本題房屋已有所有權登記，因此C無法主張民法952條（民法第943條第2項第1款）。

標籤

➤ 占有連鎖，占有，有權占有，直接占有