

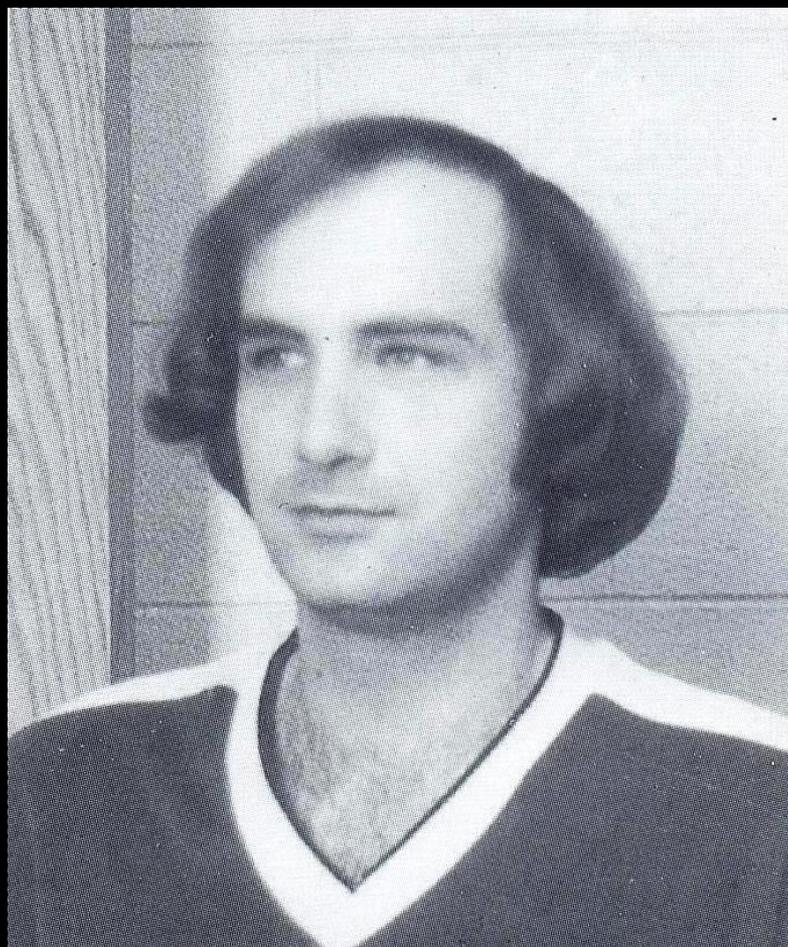
民法概要

不動產經紀營業員

複訓課程

1. 行為能力

契約效力



1. 行為能力

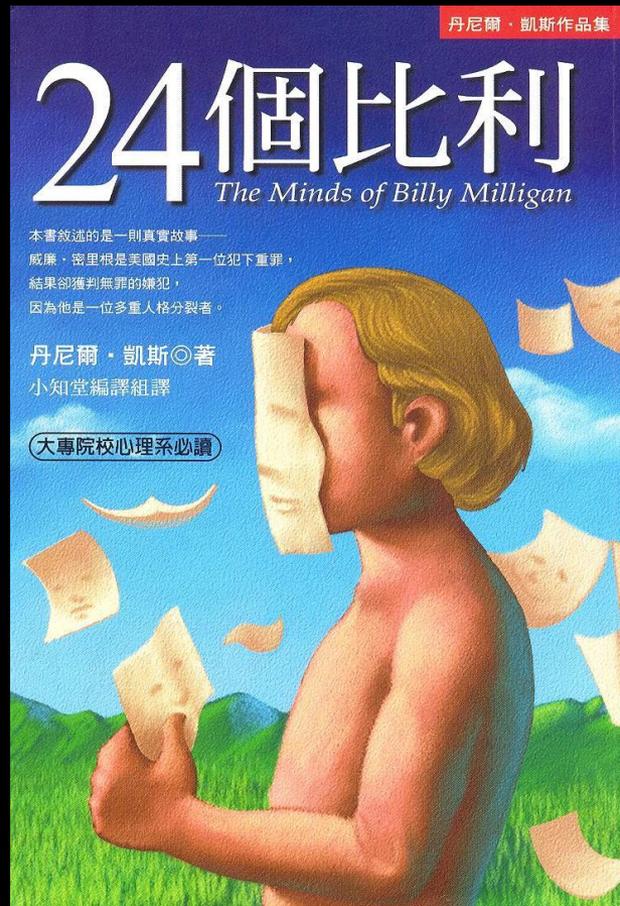
契約效力

一則故事

比利密里根，1955年出生於美國俄亥俄州。1975年，比利因犯搶劫及性侵而入獄，1977年保釋出獄。當年10月，比利又在俄亥俄州立大學校園內，連續性侵並搶劫三名女性，不久即被逮捕。本案於審判中，比利經多名精神科醫師及心理學家認定，比利是一名多重人格精神病患者。在比利人格中，業經發現有24個人格存在。本案承審法官最終判決比利無罪。比利在精神病院待了10年，於1988年獲釋。

1. 行為能力

契約效力



1. 行為能力

契約效力

死亡

完全行為能力人

滿二十歲：成年

未滿二十歲

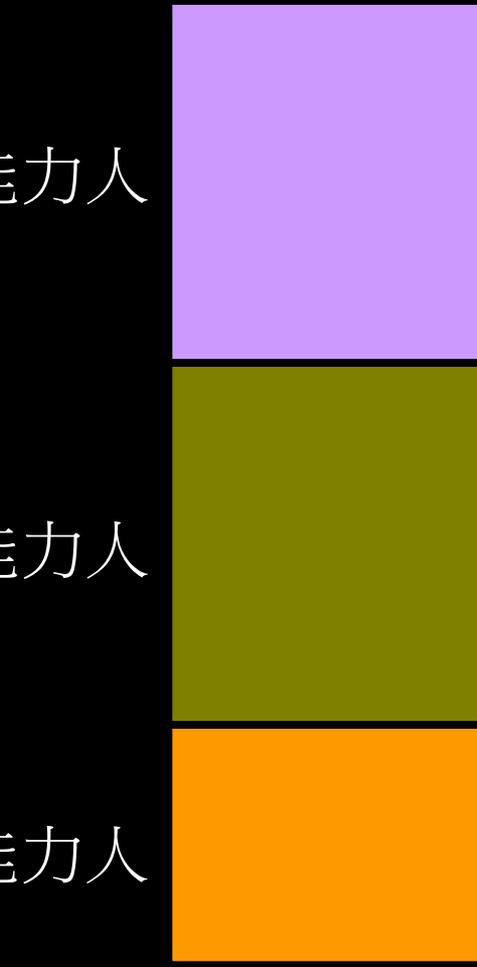
限制行為能力人

滿七歲

未滿七歲

無行為能力人

出生



1. 行為能力

契約效力

完全行為 能力人	滿二十歲者	有效
	未成年已婚者	
限制行為能力人	滿七歲未滿二十歲者	視情況定之
無行為能力人	未滿七歲者	無效
	受監護宣告者	
	自然無行為能力者	

參考法條：12,13,15,75~85

1. 行為能力

契約效力

無行為能力人之意思表示，無效；雖非無行為能力人，而其意思表示，係在無意識或精神錯亂中所為者亦同。

1. 行為能力

契約效力

實務 問題

北區房屋仲介股份有限公司（下稱北區房屋）於84年12月2日與賣方辛勝文簽訂房地產專任委託銷售契約書，約定銷售之價格為七百五十萬元以上。兩造並約定賣方不得以任何理由藉故不賣或中途違約，如有違約情形，賣方即應給付按成交價格以百分之四計算之服務費用予北區房屋。後北區房屋於84年12月15日覓得買方余煥彩，伊願以750萬元買受該委託出售之不動產。詎賣方經通知

1. 行為能力

契約效力

承上

後，無正當理由拒絕出面訂立買賣契約，後經北區房屋一再催告，賣方猶不予理會，為此，北區房屋依約請求服務費用之給付。賣方抗辯：兩造簽訂上開房地產專任委託銷售契約書時，賣方處於精神耗弱狀態，該房地產專任委託銷售契約書應屬無效云云。請問：本件委託契約是否有效？

1. 行為能力

契約效力

實務
見解

新竹地院85簡上98判決

賣方另以伊於簽訂房地產專任委託銷售契約書時係處於精神耗弱之狀態，辯以系爭契約書為無效，此為北區房屋迭於歷審否認，則賣方就伊簽約時確係精神耗弱，契約具有無效原因一節，自應舉證以實其說。賣方所提診斷證明書，至多僅能證明賣方於八十五年五月十一日出具診斷證明書時有疑精神分裂症之情形，尚無法證明八十四年十二月二日簽約時，賣方亦有心神喪失或精神耗弱之情事，賣方就此所為之舉證既無法證明契約書有無效之原因，尚難信賣方之抗辯為可採。

1. 行為能力

契約效力

實務 問題

太平洋房屋仲介股份有限公司（下稱太平洋房屋）於民國100年11月29日與賣方陸陳春妹簽訂專任委託契約書，

為賣方銷售所有坐落台北市之A房地。依上開契約約定，太平洋房屋於買賣契約成立時可向賣方請求依成交總價4%計算之服務報酬。另依據上開契約第5條第3項第2款之約定，如因可歸責於賣方之事由而解除買賣契約，賣方應一次給付約定之服務費給太平洋房屋。後太平洋房

1. 行為能力

契約效力

承上

屋於委託期間仲介訴外人張智堯以新臺幣3250萬元購買A房地，並於100年12月29日簽訂不動產買賣契約書，故賣方應給付130萬元（ $3250萬 \times 4\% = 130萬元$ ）予太平洋房屋。未料，本件買賣契約簽訂後，賣方反悔拒絕履行，不得已，買方為解約之意思表示。請問：本件買賣契約嗣後解除，是否會影響太平洋房屋之居間報酬請求權？（請參閱下則判決）

1. 行為能力

契約效力

實務
見解

49台上1646

居間人於契約因其媒介而成立時，即得請求報酬，其後契約因故解除，於其所得報酬並無影響。

1. 行為能力

契約效力

再承上

賣方抗辯：其於旅居澳洲之時，因精神有疾，經澳洲法院為監護宣告，故無行為能力。再者100年5月10日，澳洲警方曾有筆錄記載，賣方有老年癡呆症之初期症狀，且有歇斯底里行為。準此，賣方既無行為能力，則本件委託銷售契約自屬無效云云。請問：賣方此項抗辯是否有理？

1. 行為能力

契約效力

實務
見解

臺北地院101訴3388判決

按人之行為能力，依其本國法；有行為能力人之行為能力，不因其國籍變更而喪失或受限制；外國人依其本國法無行為能力或僅有限制行為能力，而依中華民國法律有行為能力者，就其在中華民國之法律行為，視為有行為能力，涉外民事法律適用法第10條第1、2、3項分別定有明文。查被告為中華民國國籍之人，有被告之中華民國國民身分證影本在卷可稽（見本院卷(二)第7頁），其雖經

1. 行為能力

契約效力

實務
見解

臺北地院101訴3388判決

澳洲為監護宣告，然其於本國並無受監護或輔助宣告等情，為被告於審理中所不爭執（見本院卷(一)第135頁），則揆諸上開規定之意旨，對於外國人於我國之行為能力之判斷，需累積適用外國法及本國法使能認定其無行為能力，而本國人則需經本國法認定其行為能力，故被告既於我國受監護宣告，自不得以其受澳洲法院之監護宣告，遽認其無行為能力。且觀諸被告經澳洲法院為監護宣

1. 行為能力

契約效力

實務
見解

臺北地院101訴3388判決

告，係以被告在澳洲之家人不願與被告同住，被告不會說英文沒有能力管理財務，生活上需要支援等節為主要理由，其中雖有提其被告有輕微痴呆，但並無論述該疾病之程度是否業已達到不能管理本國財產之情形，有被告受澳洲監護宣告之裁定及翻譯本存卷可查（見本院卷(一)第23至47頁），是自難僅以被告於澳洲受監護宣告，遽認其於本國已生無行為能力之法律上效力，是被告辯稱

1. 行為能力

契約效力

實務
見解

臺北地院101訴3388判決

系爭契約、前開不動產買賣契約係被告於無行為能力之時簽訂云云，自不足取。

1. 行為能力

契約效力

實務 問題

賣方張進忠於民國102年1月23日與買方簡民利訂立不動產買賣契約，以新臺幣4,600,000元將坐落新北市A房地出售予買方。上開房地嗣於同年2月21日完成所有權移轉登記。後賣方主張：伊患有交通性水腦症及陳舊性腦中風，已喪失對事理之認知與判斷能力而致精神耗弱，無法處理自己事務，不能為或受意思表示，102年12月10日並經法院裁定為受監護宣告之人。執是，賣方所簽立之買賣契約及物權移轉登記行為應屬無效。

1. 行為能力

契約效力

承上

請問：1. 本件不動產所有權究屬何人？2. 賣方於過戶後，始辦理監護宣告並獲法院裁定，是否因此致先前已完成之買賣及過戶生無效之結果？

1. 行為能力

契約效力

實務
見解

新北地院103訴404判決

按無行為能力人之意思表示，無效。雖非無行為能力人，而其意思表示，係在無意識或精神錯亂中所為者，亦同，民法第75條定有明文。所謂精神錯亂，係指精神作用發生障礙，已達喪失自由決定意思之程度而言。蓋行為能力以意思能力為基礎，當事人行為時，其精神狀態達心神喪失或精神耗弱致不能處理自己事務者，乃欠缺意思能力。而受監護宣告者須經法院為監護宣告後，始成為

1. 行為能力

契約效力

實務
見解

新北地院103訴404判決

無行為能力人，至於其受監護宣告以前，其意思表示並非當然無效，其意思表示是否無效，仍應視其為意思表示當時是否處於無意識或精神錯亂中之具體情事而定。惟查，兩造並不爭執原告於簽立系爭買賣契約及移轉系爭房屋所有權登記時尚未經法院依民法第14條為監護宣告，則原告即非屬無行為能力人，其得否為有效之買賣行為，仍應以其為買賣之意思表示時，是否係在無意識或精

1. 行為能力

契約效力

實務
見解

新北地院103訴404判決

神錯亂中為斷，而就此變態且有利於原告之事實，自應由原告負舉證之責。

1. 行為能力

契約效力

實務 問題

甲為A地所有權人，因罹患肢體障礙、加上年紀老邁、患有老年癡呆症，不能處理自己事務，由其子女於89年9月22日，送入彰化縣花壇鄉和園養護中心療養。甲終日昏昏，人事不知，並無處分及管理財產之能力，經法院宣告為禁治產人，復經選定第三人為其監護人在案。甲之長孫乙於90年3月23日，趁甲長期住院療養之際，委託代書將甲所有之A地，以贈與為登記原因，辦理土地所

1. 行為能力

契約效力

承上

有權移轉登記予乙所有。請問：上開贈與及過戶法律行為，法律效力如何？如果無效，甲應如何主張其權利？

1. 行為能力

契約效力

實務
見解

彰化地院91訴140判決

按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第七百六十七條中段定有明文。此所謂妨害者，係指以占有以外方法，客觀上不法侵害所有權或阻礙所有人之圓滿行使其所有權之行為或事實而言。而所謂「不法」，僅須所有人對於行為人之妨害，於法令上並無容忍之義務為已足，並非以行為人之妨害具有刑事責任或有民事上無效、得撤銷事由為必要（最高法院八十八年台上字第二

1. 行為能力

契約效力

實務
見解

彰化地院91訴140判決

四二〇號判決意旨參照)。查兩造於九十一年三月二十三日所為系爭土地所有權移轉之物權行為並未成立，系爭土地仍屬原告所有，業如前述，惟彰化縣鹿港地政事務所依被告於九十年三月二十九日所提第三一一七號收件字號之申請書，於同年五月一日將系爭土地所有權移轉登記為被告所有，**顯已造成實際所有權人與登記名義所有權人相互歧異之情形**，足以阻礙原告圓滿行使其所有權

1. 行為能力

契約效力

實務
見解

彰化地院91訴140判決

，且原告在法令上亦無容忍之義務，依首揭說明，原告自得依據民法第七百六十七條中段之規定，請求被告塗銷上開所有權移轉登記。

1. 行為能力

契約效力

The screenshot shows the homepage of the Judicial Yuan (司法院) website. The header features the logo and the motto "乾淨·透明·便民禮民·效能". Navigation links include "ENGLISH", "網站導覽", and "司法信箱". A banner for "司法服務e點通" (Judicial Services e-Point) is displayed. The main content area is divided into "司法新訊" (Judicial News) and "司法新聞" (Judicial News). The "司法新訊" section highlights the implementation of a new criminal procedure system for non-capital offenses and the introduction of e-filing. The "司法新聞" section lists recent news items, including the implementation of e-filing and the reopening of court services.

司法新訊

- 建構剝奪不法利得，打擊犯罪之正當法律程序，刑事訴訟沒收及保全扣押新制完備上路 (105.05.27)
- 「刑事訴訟法部分條文修正草案」(含沒收特別程序及保全扣押程序)、「刑事訴訟法施行法增訂第7條之9條文草案」，經立法院於105年5月27日三讀通過。(105.05.27)
- 法院組織法第14條之1修正案經立法院105年5月27日三讀通過(105.05.27)
- 104年5月20日總統令修正公布公務員懲戒法條文，定自105年5月2日施行。(105.05.02)

司法新聞

日期	新聞稿	內容摘要	發布單位
105.06.16	新聞稿	配合台電施工，「電子筆錄調閱系統」、「線上起訴暨律師單一登入系統」將於105年6月16日(四) 18:00至6月17日(五)9:00暫停服務。(線上起訴服務可改由： https://efiling.judicial.gov.tw/SOL/ 登入)	司法院資訊處
105.06.16	新聞稿	臺灣南投地方法院104年度重訴字第4號新聞稿及判決摘要。	臺灣南投地方法院
105.06.16	新聞稿	有關本院105訴字第130號被告MARHANKA TYREL MARTIN (美國籍，中文名李瑪翰)於民國105年6月16日上午10時許宣判庭自戕一事新聞稿	臺灣彰化地方法院

熱門連結

- 司法改革新作為
- 家事事件公告專區 NEW**
- 案件進度查詢
- 開庭進度查詢
- 法拍、主文、庭期查詢
- 法學資料檢索
- 消債事件公告
- 量刑資訊系統
- 書狀範例
- 司法智識庫
- 問答集

常用連結

- 關於司法院
- 公務員懲戒新制 NEW
- 人民參與審判 IOT
- 線上起訴 NEW
- 律師單一登入窗口 IOT
- 便民查詢服務
- 書狀範例
- 業務綜覽
- 線上服務
- 支付命令
- 行政訴訟收容聲請事件新制
- 提審新制
- 家事新制
- 訴訟協助
- 出版品
- 所屬各機關
- 司法統計
- 性別統計

本網站檢索

搜尋

相關網站

- 主法官
- 司法周刊

1. 行為能力

契約效力

家事事件公告 請輸入查詢條件

法院別： 全部

類別： 全部

姓名：

身分證字號：

公告日期： ~ (日期範例:1011010)

參訪人數：570304

本網頁已於105/4/8整併<司法最新動態監護輔助宣告網站> [監護、輔助宣告](#) 之資料。
[家事事件公告專區&監護輔助宣告整併公文](#)

說明：(更新日期:105/05/26)

- 一、本網頁公告依據：家事事件法、民事訴訟法第149條第1項第1款、第150條至第152條、非訟事件法第31條、家事事件審理細則第86條、第89條第1項。
- 二、本網頁資料，「監護、輔助宣告」類別係蒐集自98年11月23日起至查詢當日監護、輔助宣告事件依法應為公告之裁定；其餘為自103年6月1日起至查詢當日一、二審法院依法應為公告之家事裁判。
- 三、「家事事件公告專區」建議查詢方式及所顯示之資料範圍 [<註1>](#)
- 四、查詢欄位及查詢條件說明 [<註2>](#)
- 五、「家事事件公告專區」之「類別」說明 [<註3>](#)
- 六、本系統不支援難字（即電腦無法輸入之中文，如「堃」），若姓名其中為難字時，以「？」替代無法輸入之中文字，例：輸入「王？明」或「王小？」
- 七、查詢英文姓名時，請以單字輸入；例如Tom Cruise，請輸入「Tom」或「Cruise」。
- 八、[家事事件公告專區查詢Q&A](#)
- 九、如對該公告內容有疑義者，請逕向承辦法院書記官洽詢，或電洽司法院。

司法院 資訊處 製作。對於本系統功能有任何建議，[歡迎來信](#)。

2. 無權占有——物上請求權

實務 問題

甲於地主乙所有之 A 地上興建違章建物，並據其一角，擺設檳榔攤。數年後，地主乙將上開土地委託不動產仲介公司出售。試問：地主乙應依何種法律關係請求甲返還 A 地之占有？

2. 無權占有——物上請求權

A地



物上請求法律關係
民法767



2. 無權占有——物上請求權

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。前項規定，於所有權以外之物權，準用之。

2. 無權占有

物上請求權

承上

如果甲主張：十七年前，地主乙之父丙曾與其訂立買賣契約，甲已給付全數買賣價金，且交地完成，後因丙突然過世，是以本件買賣契約遲未能履行過戶。請問：地主乙是否可請求甲返還A地？

2. 無權占有——物上請求權



十七年前
土地買賣契約

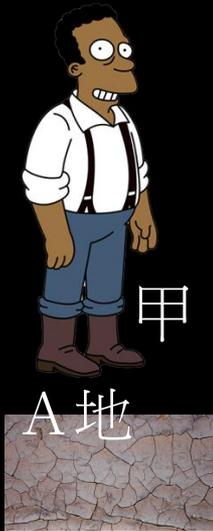


繼承

● 乙可否對甲行使所有物
返還請求權？



2. 無權占有——物上請求權



十七年前
土地買賣契約



繼承

● 甲是否得請求乙履行本件土地買賣契約所定之義務，即所有權移轉登記？



2. 無權占有

物上請求權

實務
見解

最高法院69年度第4次民事庭會議
決議（一）

甲向乙購買土地並已付清價款，乙亦將土地交付甲管有，惟未辦理所有權移轉登記，嗣乙死亡，由其繼承人丙、丁辦妥繼承登記。甲之所有權移轉登記請求權之消滅時效雖已完成，惟其占有之土地，係乙本於買賣之法律關係所交付，具有正當權源，所有人丙、丁（乙之繼承人）自不得認係無權占有而請求返還。何況時效完成後，債務人僅得拒絕給付，其原有之買賣關係則依然存在，基於公平法則，亦不得請求返還土地。

2. 無權占有——物上請求權

 請問：請求權的消滅時效，原則上是幾年？

請求權，因十五年間不行使而消滅。但法律所定期間較短者，依其規定。

2. 無權占有——物上請求權

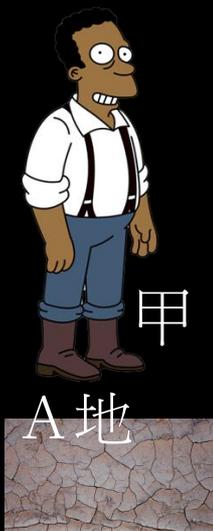
利息、紅利、租金、贍養費、退職金及其他一年或不及一年之定期給付債權，其各期給付請求權，因五年間不行使而消滅。

2. 無權占有

物上請求權

左列各款請求權，因二年間不行使而消滅：一、旅店、飲食店及娛樂場之住宿費、飲食費、座費、消費物之代價及其墊款。二、運送費及運送人所墊之款。三、以租賃動產為營業者之租價。四、醫生、藥師、看護生之診費、藥費、報酬及其墊款。五、律師、會計師、公證人之報酬及其墊款。六、律師、會計師、公證人所收當事人物件之交還。七、技師、承攬人之報酬及其墊款。八、商人、製造人、手工業人所供給之商品及產物之代價。

2. 無權占有——物上請求權



十七年前
土地買賣契約



繼承

買賣



若乙將該土地轉賣予丁，請問情況是否有所不同？

2. 無權占有——物上請求權

承上

換一種情況，如果地主甲與買方乙就A地訂立買賣契約，已完成過戶手續，登記予乙名下，但地主甲仍占有A地超過十五年。請問：乙可否請求返還A地？

2. 無權占有——物上請求權



買賣契約



● 過戶十五年後，乙是否仍得向甲請求交地？

2. 無權占有——物上請求權



買賣契約



如果乙對甲之交地請求權已罹於時效，甲拒絕交地，則乙是否得對甲主張物上請求權？

2. 無權占有

物上請求權

實務
見解

84台上3001判決

不動產買賣契約成立後，其收益權之歸屬，依民法第三百七十三條規定，應以標的物已否交付為斷，與是否已辦理所有權移轉登記無涉。出賣人固負有交付出賣之不動產與買受人之義務，但在未交付前，其繼續占有買賣標的，僅屬債務不履行，尚難指為無權占有，不因其所有權移轉登記已完成而有異。

2. 無權占有

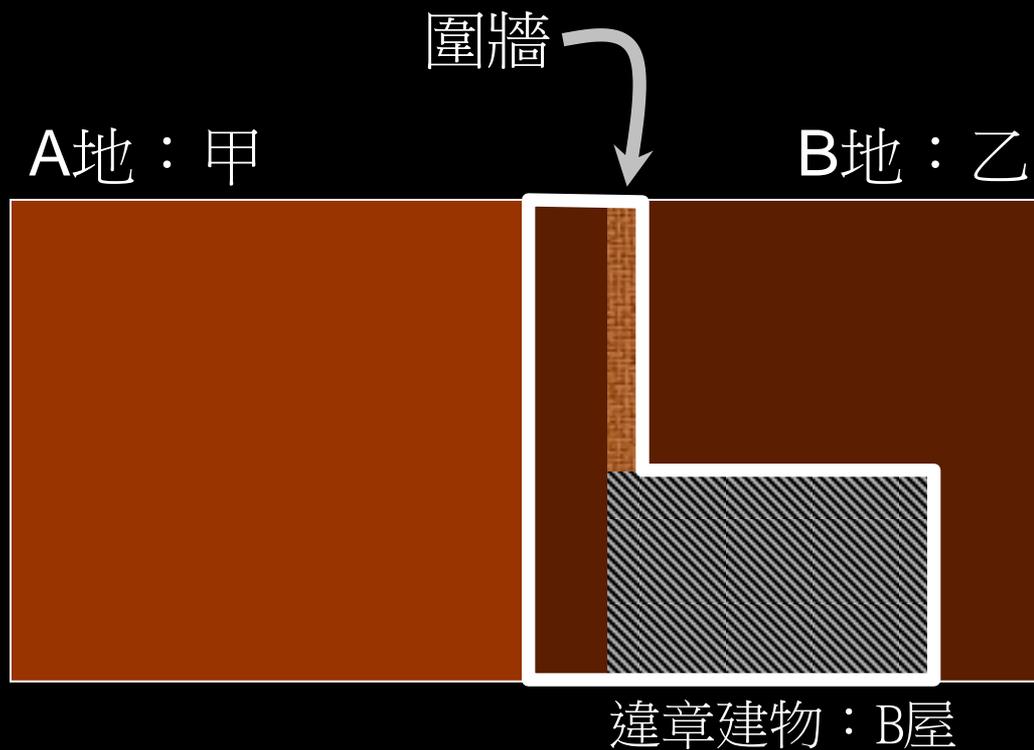
時效取得

實務 問題

甲為 A 地之所有權人，與乙所有之 B 地毗鄰。甲以圍牆將 B 地之一部份圈圍以供己之用，數年後，又自建違章建物 B 屋以為倉庫之用。乙因長年在國外，不知此事。二十多年後，乙因欲出售該筆土地，始知上情。請問：甲可否以時效為由，請求就無權占有之土地，登記為所有權人？

2. 無權占有

—— 時效取得



➡ 請參考以下法條

2. 無權占有——時效取得

以所有之意思，二十年間和平、公然、繼續占有他人未登記之不動產者，得請求登記為所有人。

2. 無權占有——時效取得

以所有之意思，十年間和平、公然、繼續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。

—— 770

所謂未登記之不動產，指該不動產自始未經登記機關於土地登記總簿為所有權之登記而言。

2. 無權占有——時效取得

實務 問題

坐落台南縣鹽水鄉之 A 地，面積 0.1496 公頃係未登記之土地，臺灣省嘉南農田水利會主張：伊於民國 17 年間即

以所有之意思，開闢給水路即水圳，繼續占有迄今，業已 60 年，依法視為系爭土地之所有人。詎於 77 年 5 月 16 日向台南縣政府所屬鹽水地政事務所申請為所有權登記，財政部國有財產局於公告期間內提出異議，否認該水利會以時效取得之所有權。請問：何人有理？

2. 無權占有

時效取得

實務
見解

79台上30判決

水利用地（如溝渠、堤堰等）屬土地法第二條第三類土地，依法應免予編號登記，為土地法第四十一條所明定。又民法第七百六十九條、第七百七十條所定未登記之不動產，係指應登記而不為登記之不動產而言，系爭土地屬水利用地，為兩造所不爭執，依法免予編號登記，上訴人自無從因時效之完成而取得及請求登記所有權。

2. 無權占有

—— 時效取得

土地依其使用，分為左列各類。第一類建築用地；如住宅、官署、機關、學校、工廠、倉庫、公園、娛樂場、會所、祠廟、教堂、城堞、軍營、砲臺、船埠、碼頭、飛機基地、墳場等屬之。第二類直接生產用地；如農地、林地、漁地、牧地、狩獵地、礦地、鹽地、水源地、池塘等屬之。第三類交通水利用地；如道路、溝渠、水道、湖泊、港灣、海岸、堤堰等屬之。第四類其他土地；如沙漠、雪山等屬之。前項各類土地，得再分目。

2. 無權占有——時效取得

第二條第三類及第四類土地，應免予編號登記。但因地籍管理必須編號登記者，不在此限。

——土地法41

2. 無權占有

時效取得

實務 問題

某甲在阿里山事業區第一九六林班，開闢森林地興建房屋，業已二十餘年。嗣於民國84年6月間，某甲以其係本於所有之意思，和平繼續占有該未登記之土地，已因時效取得所有權登記請求權為由，依民法第七百六十九條、土地法第五十四條規定，向嘉義縣竹崎地政事務所申請為土地所有權登記，財政部國有財產局於公告期間即提出異議。請問：何人有理？

2. 無權占有

時效取得

實務
見解

89台上949判決

森林係指林地及其群生竹、木之總稱。森林以國有為原則。森林所有權及所有權以外之森林權利，除依法登記為公有或私有者外，概屬國有。森林法第三條及該法施行細則第二條定有明文。未依法登記為公有或私有之林地，既概屬國有，則不論國家已否辦理登記，均不適用關於取得時效之規定，俾達國土保安長遠利益之目標，並符保育森林資源，發揮森林公益及

2. 無權占有——時效取得

實務
見解

89台上949判決

經濟效用之立法意旨（森林法第一條及第五條參照），自無民法第七百六十九條、第七百七十條取得時效規定之適用。

2. 無權占有——時效取得

其他財產權時效取得

不動產所有權之時效取得，在實務上難見其例。所有權以外之物權，特別是地上權的取得，則屢有訴訟成功之例。其依據在民法第772條，其明揭：前五條之規定（即時效取得的規定），於所有權以外財產權之取得，準用之。於已登記之不動產，亦同。就此內政部訂頒有：「時效取得地上權登記審查要點」以供為據。以下數則最高法院就時效取得地上權的判決，請參照之。

2. 無權占有

時效取得

實務
見解

64台上2552

地上權為一種物權，主張取得時效之第一要件須為以行使地上權之意思而占有，若依其所由發生之事實之性質，無行使地上權之意思者，非有變為以行使地上權之意思而占有之情事，其取得時效，不能開始進行。上訴人占有系爭土地之始，即係基於承租人之意思而非基於行使地上權之意思，嗣後亦非有民法第九百四十五條所定變為以地上權之意思而占有，自不能本於民法第七百七十二條準用同法第七百六十九條之規定，請求登記為地上權人。

2. 無權占有

—— 時效取得

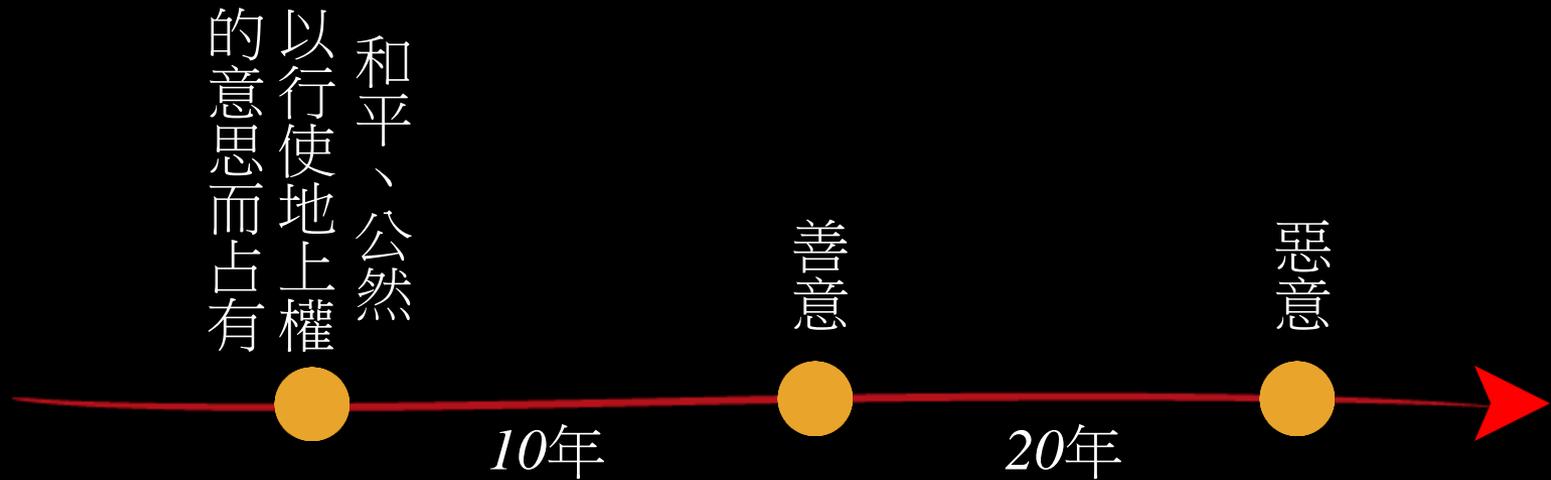
實務
見解

91台上949判決

惟按主張因時效取得地上權者，依民法第七百七十二條準用同法第七百六十九條或第七百七十條之規定，須以行使地上權之意思而占有他人之土地，**經過一定之期間**，始得請求登記為地上權人。此項意思依民法第九百四十四條第一項之規定，既不在推定之列，故須由主張時效取得地上權之占有人負證明之責。

2. 無權占有

—— 時效取得



◎ 如果一切順利，於時效經過後，無權占有人是不是當然就取得地上權？

2. 無權占有

—— 時效取得

實務
見解

88台上1729判決

因時效取得地上權登記請求權者，不過有此請求權而已，在未依法登記為地上權人以前，仍不得據以對抗土地所有人，而謂其係有權占有。又占有人之占有，縱已具備時效取得地上權之要件，倘係在土地所有權人或管理權人依民法第七百六十七條規定提起訴訟後，始向管轄地政機關聲請登記者，受訴法院毋庸就占有人是否具備時效取得地上權登記之要件，為實體上裁判。

2. 無權占有

—— 時效取得

實務
見解

92台上1867判決

因時效而取得地上權登記請求權者，不過有此請求權而已，在未依法登記為地上權人以前，仍不得據以對抗土地所有人而認其並非無權占有。惟於占有人主張因時效取得地上權登記請求權，向該管地政機關申請為地上權登記，並經地政機關受理後，土地所有人始起訴請求占有人返還土地之情形時，為調和物權登記主義與時效取得地上權間之矛盾，**受訴法院始應就占有人是否具備時效取得之要件，為實體上之裁判。**

2. 無權占有

—— 時效取得

實務 問題

蔡先生於民國66年間向台南縣政府申請在自有之台南縣西港鄉605-32、605-33等兩筆土地上興建房屋，不久該府依法於民國67年元月間發給建造執照。67年11月間房屋興建完成，蔡先生乃於同月18日請求發給使用執照，詎料該府口頭通知：據悉該地有糾紛，須向地政事務所申領地籍圖謄本呈案核對無誤，始得發給執照云云。蔡先生幾經調查，發見上開建築基地與道路間有一細長約6

2. 無權占有

時效取得

承上

平方公尺，地號為605-64，從道路地上分割出來之他人土地，致使建築基地變成「未臨街」，此時台南縣政府乃據此拒絕發照。不得已，蔡先生為順利取得使用執照，乃向該地主商量價購，惟地主所開之價格驚人，公告現值一平方公尺數百元之土地，六平方公尺竟開價二十四萬元，蔡先生一方面限於財力（十幾年前之二十四萬元為數已屬不少），一方面亦感於有明顯被設計敲詐之冤，乃拒絕購買。

2. 無權占有——時效取得

再承上

經請教法律專家後，其結論為：「如不想當冤大頭，可以等十年以時效取得地上權，因為這種情形，你的占有應該可說是善意並無過失，有短期取得效之適用」蔡先生於苦等逾十年後，於民國78年11月14日檢齊有關證件，向台南縣佳里地政事所申請辦理因時效取得上開面積六平方公尺全部土地之地上權登記。該地政事務所收件後，於同日以佳字第一〇六七六號函通知聲請人依內政部七十七年八月十七日（77）台內地字第六二一四六四號函頒「申請時效

2. 無權占有——時效取得

再承上

取得地上權登記審查要點」第五點之規定，責令聲請人補正在該土地上之建物為「合法建物」之證明。因蔡先生無法補正，故於補正期間經過後，駁回蔡先生之申請。蔡先生不服，乃依序向台南縣政府、台灣省政府及行政法院提起訴願、再訴願及行政訴訟，最終均遭駁回。請問：蔡先生所訴是否合理？

2. 無權占有

時效取得

實務
見解

釋291：81.2.28

取得時效制度，係為公益而設，依此制度取得之財產權應為憲法所保障。內政部於中華民國七十七年八月十七日函頒之時效取得地上權登記審查要點第五點第一項規定：「以建物為目的使用土地者，應依土地登記規則第七十條提出該建物係**合法建物**之證明文件」，使長期占有他人私有土地，本得依法因時效取得地上權之人，因無從提出該項

2. 無權占有

—— 時效取得

實務
見解

釋291：81.2.28

合法建物之證明文件，致無法完成其地上權之登記，與憲法保障人民財產權之意旨不符，此部分應停止適用。至於因取得時效完成而經登記為地上權人者，其與土地所有權人間如就地租事項有所爭議，應由法院裁判之，併此說明。

2. 無權占有——時效取得

實務 問題

地主吳先生與台女士為夫婦。台女士於吳先生所有坐落台中市西區後鴿子段275-53及275-9地號等二筆土地上有建物一棟。吳先生於民國77年1月11日死亡，上開二筆土地依法由台女士及其四名子女繼承，為共同共有。台女士主張：伊自62年元月31日起即以行使地上權之意思，以其建築物及竹木為目的，和平繼續占有上開二筆土地，因時效完成，故乃申請地上權登記云云。

2. 無權占有——時效取得

承上

受理機關台中市中山地政事務所抗辯：依內政部八十一年四月七日台（八一）內地字第八一七九三二九號函頒「時效取得地上權登記審查要點」第三點第五款規定，**共有人就共有土地不得申請時效取得地上權登記**，台女士乃土地登記名義人吳先生之繼承人，按民法第七百五十九條規定因繼承於登記前已取得不動產之物權，故系爭之土地，雖非辦理繼承登記完畢，其所有權仍歸繼承人所共同共有，故台女士依上開時效取得地上權登記審查要點規定，不得申請地上權登記。請問：台女士是否有理？

2. 無權占有

時效取得

實務
見解

釋451：87.3.21

時效制度係為公益而設，依取得時效制度取得之財產權應為憲法所保障，業經本院釋字第二九一號解釋釋示在案。地上權係以在他人土地上有建築物，或其他工作物，或竹木為目的而使用其土地之權，故地上權為使用他人土地之權利，屬於用益物權之一種。土地之共有人按其應有部分，本於其所有權之作用，對於共有物之全部雖有使用收益之權，惟共有人對共有物之特定部分使用收益，仍須徵得他共有人全體之同意。共有物亦得因共有人全體之同意而設定負擔

2. 無權占有

時效取得

實務
見解

釋451：87.3.21

，自得為共有人之一人或數人設定地上權。於共同共有之土地上為共同共有之一人或數人設定地上權者亦同。是共有人或共同共有之一人或數人以在他人之土地上行使地上權之意思而占有共有或共同共有之土地者，自得依民法第七百七十二條準用同法第七百六十九條及第七百七十條取得時效之規定，請求登記為地上權人。內政部中華民國七十七年八月十七日台內地字第六二一四六四號函發布時效取得地上權登記審查要點第三點第五款規定，共有人不得就共

2. 無權占有

—— 時效取得

實務
見解

釋451：87.3.21

有土地申請時效取得地上權登記，與上開意旨不符，有違憲法保障人民財產權之本旨，應不予適用。

2. 無權占有——時效取得

實務 問題

陳女士自民國58年7月1日起即以行使地上權之意思，以建築物為目的，和平繼續占有坐落彰化縣北斗鄉A地之

部分土地。因時效完成，故於民國82年10月19日依民法第七百七十二條準用同法第七百六十九條之規定及內政部訂頒時效取得地上權審查要點，向彰化縣北斗地政事務所申請地上權登記。惟該所以陳女士所占有之土地為耕地為由，依上開審查要點第三點第二款規定：占有土

2. 無權占有——時效取得

承上

地屬農業發展條例第三條第十一款所稱耕地，不得申請時效取得地上權登記，予以駁回。聲請人不服，乃依序向彰化縣政府、台灣省政府及行政法院提訴願、再訴願及行政訴訟，均被駁回。請問：陳女士所請是否確屬無理？

2. 無權占有

—— 時效取得

實務
見解

釋408：85.7.5

民法第八百三十二條規定，稱地上權者，謂以在他人土地上有建築物，或其他工作物，或竹木為目的而使用其土地之權。故設定地上權之土地，以適於建築房屋或設置其他工作物或種植竹林者為限。其因時效取得地上權而請求登記者亦同。土地法第八十二條前段規定，凡編為某種使用地之土地，不得供其他用途之使用。占有土地屬農業發展條例第三條第十一款所稱之耕地者，性質上既不適於設定地

2. 無權占有

—— 時效取得

實務
見解

釋408：85.7.5

上權，內政部於中華民國七十七年八月十七日以台內地字第六二一四六四號函訂頒時效取得地上權登記審查要點第三點第二款規定占有人占有上開耕地者，不得申請時效取得地上權登記，與憲法保障人民財產權之意旨，尚無抵觸。

2. 無權占有

—— 時效取得

時效取得地上權登記審查要點

第1點：占有人申請時效取得地上權登記，應合於民法有關時效取得之規定，並依土地登記規則第一百十八條辦理。

第2點：占有人就土地之全部或一部申請時效取得地上權登記時，應先就占有範圍申請測繪位置圖。

第3點：占有人占有土地有下列情形之一者，不得申請時效取得地上權登記：（一）屬土地法第十四條第一項規定不得私有之土地。（二）使用違反土地使用管制法令。（三）屬農業發展條例第三條第十一款所稱之耕地。（四）其他依法律規定不得主張時效取得。

2. 無權占有

—— 時效取得

時效取得地上權登記審查要點

第4點：占有人占有之始，須有意思能力。如為占有之移轉，具有權利能力者得為占有之主體。

第5點：以戶籍證明文件為占有事實證明申請登記者，如戶籍有他遷記載時，占有人應另提占有土地四鄰之證明書或公證書等文件。

第6點：占有土地四鄰之證明人，於占有人開始占有時及申請登記時，需繼續為該占有地附近土地之使用人、所有權人或房屋居住者，且於占有人占有之始應有行為能力。（第1項）數人占有同筆土地，各占有人間不得互為占有事實之證明人。（第2項）第一項證明人除符合土地登記規則第四十一條

2. 無權占有

—— 時效取得

時效取得地上權登記審查要點

第二款、第六款及第十款規定之情形者外，應親自到場，並依同規則第四十條規定程序辦理。（第3項）

第7點：占有人申請登記時，應填明土地所有權人之現住址及登記簿所載之住址，如土地所有權人死亡者，應填明其繼承人及該繼承人之現住址，並應檢附土地所有權人或繼承人之戶籍謄本。若確實證明在客觀上不能查明土地所有權人之住址，或其繼承人之姓名、住址或提出戶籍謄本者，由申請人於登記申請書備註欄切結不能查明之事實。（第1項）

2. 無權占有

時效取得

時效取得地上權登記審查要點

第7點：前項之戶籍謄本，能以電腦處理達成查詢者，得免提出。（第2項）土地所有權人為祭祀公業、寺廟或神明會，申請書內應載明管理者之姓名、住址。如其管理者已死亡或不明者，應檢附向各該主管機關查復其派下或信徒（會員）申報登錄或管理者備查之文件。如經查復無上開文件者，視為客觀上不能查明管理者之姓名、住址，申請書無須填明管理者之姓名、住址。（第3項）無人承認繼承之土地，應依民法第一千一百七十七條、第一千一百七十八條第二項、臺灣地區與大陸地區人民關係條例第六十七條之一第一項或第六十八條第一項規定選任遺產管理人，並於申請書內填明遺產管理人之姓名、住址。（第4項）

2. 無權占有

—— 時效取得

時效取得地上權登記審查要點

○ 第8點：占有人占有公有土地申請時效取得地上權登記，無土地法第二十五條之適用。

第9點：占有人具備地上權取得時效之要件後，於申請取得地上權登記時，不因占有土地所有權人之移轉或限制登記而受影響。

第10點：占有人占有時效之期間悉依其主張，無論二十年或十年，均予受理。

2. 無權占有

時效取得

時效取得地上權登記審查要點

第11點：占有人主張與前占有人之占有時間合併計算者，須為前占有人之繼承人或受讓人。（第1項）前項所稱受讓人指因法律行為或法律規定而承受前占有人之特定權利義務者。（第2項）

第12點：有下列情形之一者，占有時效中斷：（一）土地所有權人或管理者，已向占有人收取占有期間損害賠償金，占有人亦已於占有時效日期未完成前繳納。（二）占有時效未完成前，土地所有權人或管理者對占有人提起排除占有之訴。（三）占有人有民法第七百七十二條準用第七百七十一條第一項所列取得時效中斷之事由。

2. 無權占有

—— 時效取得

時效取得地上權登記審查要點

第13點：登記機關受理時效取得地上權登記案件，經審查無誤後，應即公告三十日，並同時通知土地所有權人或管理者。土地經限制登記者，並應通知囑託機關或預告登記請求權人（第1項）。前項通知，應以書面為之（第2項）。第一項申請登記案件審查結果涉有私權爭執者，應依土地登記規則第五十七條第一項第三款規定以書面敘明理由駁回之。（第3項）

2. 無權占有

時效取得

時效取得地上權登記審查要點

第14點：土地所有權人或管理者得於第十三點規定之公告期間內，檢具證明文件，以書面向該管登記機關提出異議；經審查屬土地權利爭執者，應依土地法第五十九條規定，移送直轄市或縣（市）主管機關調處。

第15點：申請時效取得地上權登記案件於登記機關審查中或公告期間，土地所有權人或管理者提出已對申請人之占有向法院提起拆屋還地訴訟或確定判決文件聲明異議時，如登記機關審認占有申請人已符合時效取得要件，因該訴訟非涉地上權登記請求權有無之私權爭執，不能做為該時效取得地上權

2. 無權占有

時效取得

時效取得地上權登記審查要點

登記申請案件准駁之依據，仍應依有關法令規定續予審查或依職權調處；倘土地所有權人提出足以認定申請案有不合時效取得要件之文件聲明異議時，應以依法不應登記為由駁回其登記申請案件或作為調處結果。

第16點：第一點、第二點、第四點至第七點、第十點及第十一點之規定，於申請時效取得所有權登記時，準用之。

第17點：第一點、第二點、第四點、第六點至第十四點之規定，於申請時效取得農育權或不動產役權登記時，準用之。

2. 無權占有

越界建築

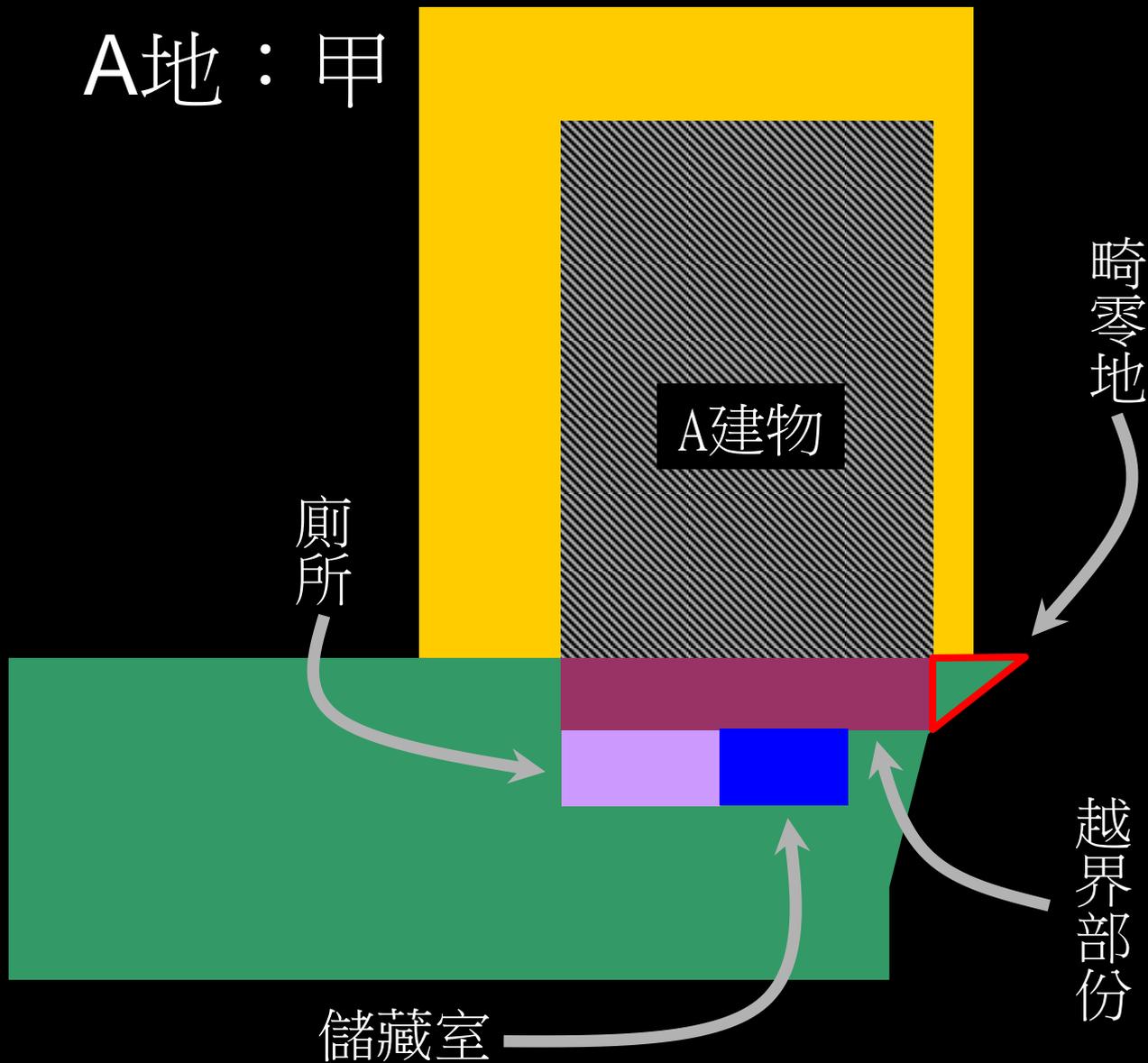
實務 問題

A地所有人甲於其土地上興建透天厝一間，其後又於屋後加蓋儲藏室及廁所各一間。其鄰地B地之所有人乙，

疑有越界建築情事，遂申請鑑界。鑑界結果，除儲藏室及廁所均為越界外，該透天厝亦越界十公分。請問乙可對甲主張什麼權利？

A地：甲

B地：乙



2. 無權占有

越界建築

土地所有人建築房屋非因故意或重大過失逾越地界者，鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，不得請求移去或變更其房屋。但土地所有人對於鄰地因此所受之損害，應支付償金（第1項）。前項情形，鄰地所有人得請求土地所有人，以相當之價額購買越界部分之土地及因此形成之畸零地，其價額由當事人協議定之；不能協議者，得請求法院以判決定之（第2項）。

2. 無權占有

越界建築

實務
見解

67台上800

民法第七百九十六條所定鄰地所有人之忍受義務，係為土地所有人所建房屋之整體，有一部分逾越疆界，若予拆除，勢將損及全部建築物之經濟價值而設。倘土地所有人所建房屋整體之外，越界加建房屋，則鄰地所有人請求拆除，原無礙於所建房屋之整體，即無該條規定之適用。

2. 無權占有

越界建築

實務
見解

62台上1112

牆垣非房屋構成部分，如有越界建築，不論鄰地所有人是否知情而不即提出異議，要無民法第七百九十六條之適用。上訴人之圍牆既確有越界情事，縱令占地無幾，被上訴人亦無容忍之義務，即非不得請求拆除。

2. 無權占有

越界建築

實務
見解

59台上1799

民法第七百九十六條所謂越界建築，其建築物必為房屋，苟屬非房屋構成部分之牆垣、豬欄、狗舍或屋外之簡陋廚廁，尚不能謂有該條之適用。

2. 無權占有

越界建築

實務 問題

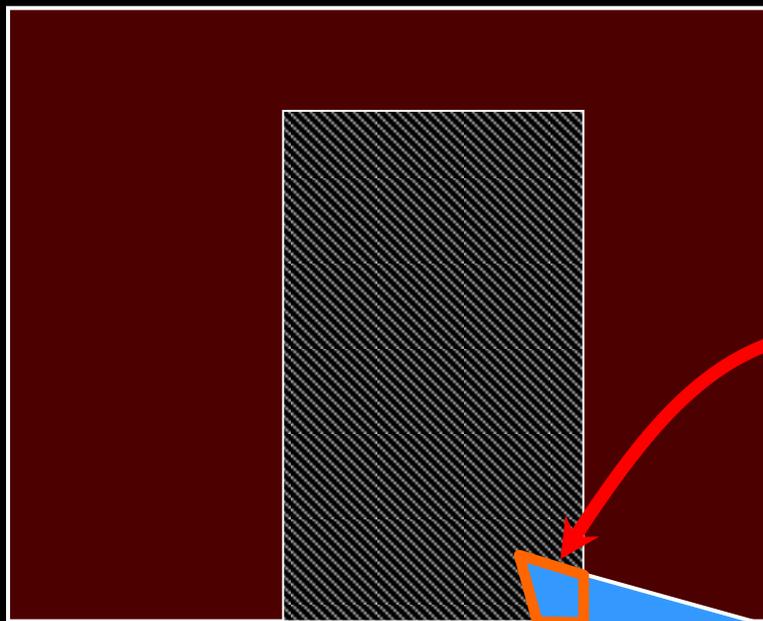
再思考以下情況：甲於所有之A地上興建十樓建物，擬供設立旅社之用。該地與乙所有呈三角型，

面積約一坪半之畸零地毗鄰。後乙主張：甲所興建之上開建物，其主樑柱部分，無權占有其所有土地，面積約有○·○○○五公頃，故而要求返還土地。請問乙之主張是否有理？

2. 無權占有

越界建築

甲：A地



主樑柱部分
無權占有

乙：畸零地



2. 無權占有

越界建築

實務
見解

71台上737

惟查權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己所得利益極少而他人及國家社會所受之損失甚大者，非不得視為以損害他人為主要目的，此乃權利社會化之基本內涵所必然之解釋。

2. 無權占有

越界建築

土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或變更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一部之移去或變更。但土地所有人故意逾越地界者，不適用之（第1項）。

。前條第一項但書及第二項規定，於前項情形準用之（第2項）。

2. 無權占有

越界建築



- A地所有權人越界將鄰地B地全部蓋滿，此種情形是否為越界建築？

2. 無權占有

越界建築



實務
見解

58台上120

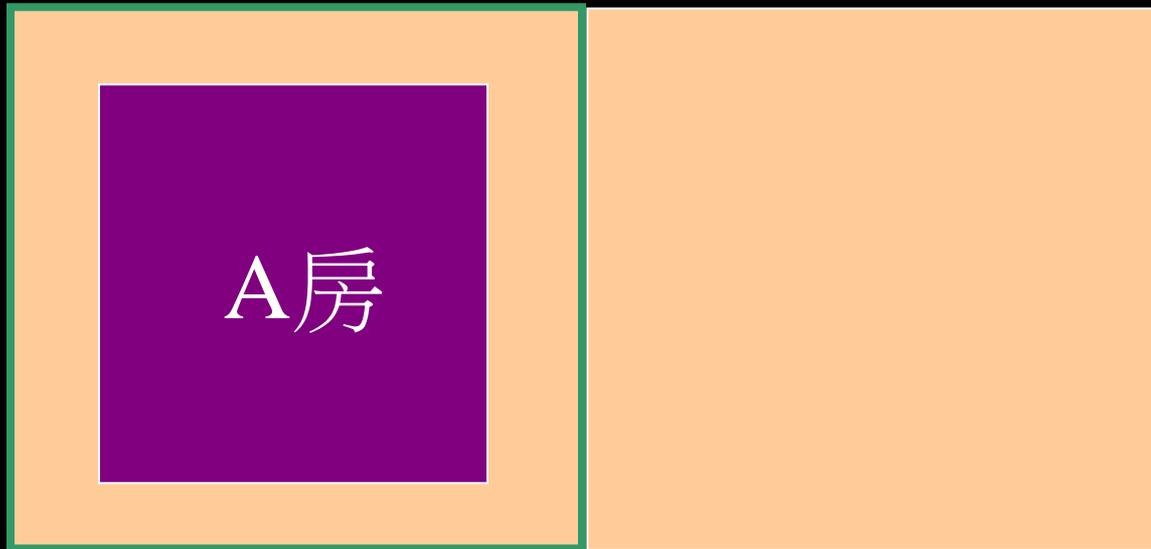
所謂越界建築，係指土地所有人建築房屋，逾越疆界者而言。至於因越界而占用之土地，究為鄰地之一部抑或全部，在所不問。

2. 無權占有

越界建築

A地

B地



- A地所有權人越界將A屋全部蓋於鄰地B地上，此種情形是否為越界建築？

2. 無權占有

越界建築

實務
見解

28上634

民法第七百九十六條所謂土地所有人建築房屋逾越疆界，係指土地所有人在其自己土地建築房屋，**僅其一部分逾越疆界者而言**。若其房屋之全部建築於他人之土地，則無同條之適用。

2. 無權占有

越界建築

實務 問題

甲所有之A地與乙所有之B地相毗鄰，因地界犬牙交錯，雙方為建屋之利，乃約定將相鄰部分之界址

取直，因而逾越原界址之土地，均同意對方建築房屋。嗣乙將B地售與丙，丙乃本於所有權訴請甲將占有B地上之建物拆除並交還土地。請問丙之主張是否有理？

2. 無權占有

越界建築

實務
見解

最高法院75年度第5次民事庭會議決議（一）

甲所有之A地與乙所有之B地相毗鄰，因地界不規則，雙方為建屋方便，乃約定將相鄰部分之界址取直，因而逾越原界址之土地，均同意對方建築房屋（未辦理所有權移轉登記手續），嗣乙將B地售與丙，丙乃本於所有權訴請甲將占用B地上之建物拆除交並還土地，查本件例示情形，**甲乙間既原有約定，當無民法第七百九十六條越界建築規定之適用**，惟關於土地之

2. 無權占有

越界建築

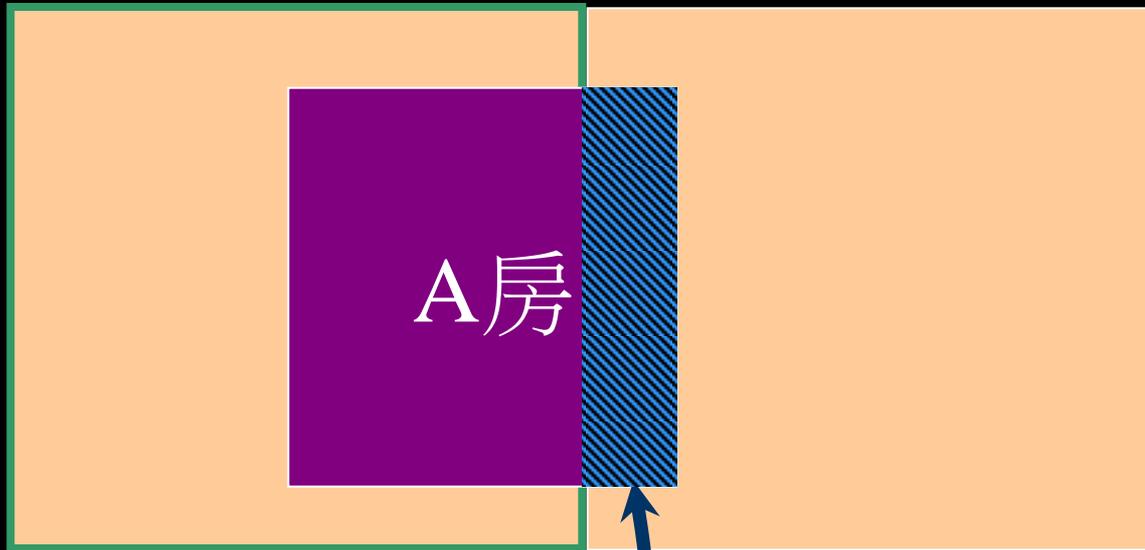
實務
見解

最高法院75年度第5次民事庭會議決議（一）

約定交互使用，並非無償，不能認為使用借貸；既不為土地所有權之移轉，亦不能認為互易，其性質應屬互為租賃之關係，乙如已將B地所有權移轉與丙，甲就B地之占用部分，應有民法第四百二十五條之適用。丙不能主張甲係無權占有而請求拆屋還地。

2. 無權占有 越界建築

地主甲 (明知未異議) 地主乙 → 買方丙



越界建築

●
請問：丙可否請
甲拆屋還地？

2. 無權占有

越界建築

實務
見解

71台上409判決

民法第七百九十六條前段所謂土地所有人建築房屋逾越疆界者，鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，不得請求移去或變更其建築物云云，係因相鄰關係致一方所有權擴張，而他方之所有權受有限制，該關係並對嗣後受讓各該不動產而取得所有權之兩造繼續存在，不能與債權法上之借貸契約同視。

2. 無權占有

越界建築

實務
見解

85台抗119

按土地所有權人建築房屋逾越疆界者，鄰地所有人如知其越界而不即時提出異議，不得請求移去或變更其建築物，為民法第七百九十六條前段所明定，此項土地相鄰關係致一方之土地所有權擴張，而他方之土地所有權受限制，該權利義務對於嗣後受讓該不動產而取得所有權之第三人仍繼續存在。

2. 無權占有

越界建築

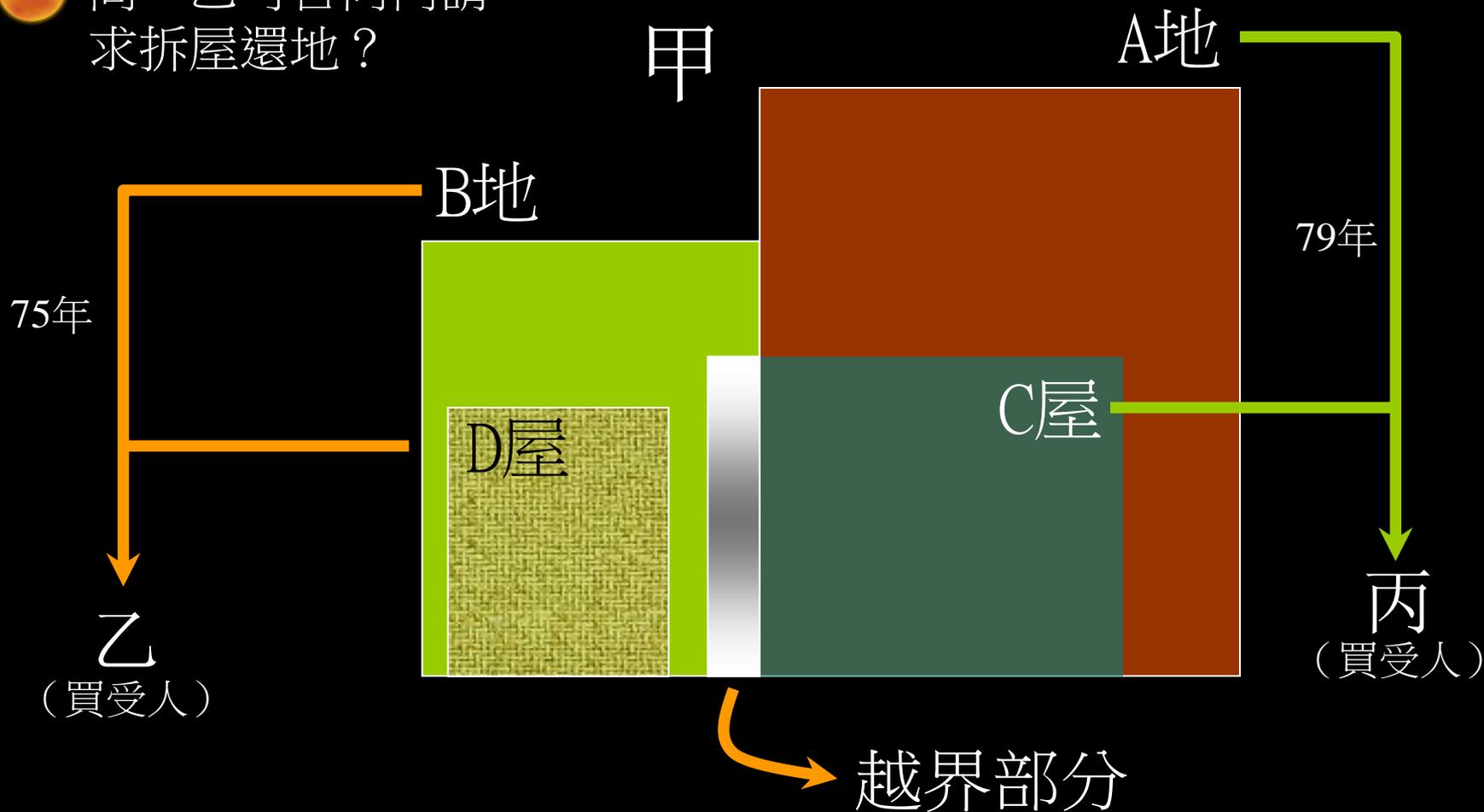
實務 問題

甲為 A、B 相毗鄰土地之所有權人。甲於 A 地上興建 C 屋，該屋有部分建於 B 地之上。甲後又於 B 地上建有 D 屋。B 地及 D 屋後於民國 75 年間出售予乙，A 地及 C 屋則於民國 79 年間賣予丙。數年後，乙與丙經鑑界得知，C 屋有越界建築之情狀。試問：乙得否向丙主張返還越界部分之土地？

2. 無權占有

越界建築

● 問：乙可否向丙請求拆屋還地？



2. 無權占有

越界建築

實務
見解

89台上1902判決

惟民法第七百九十六條規定，係在解決鄰地所有人越界建築時所生之紛爭。而本件兩造所有之土地及建物，係兩造分別於七十九年三月十日及七十五年（原判決誤載為七十九年）九月間向訴外人許希哲購買，為兩造所不爭執，兩造之土地及建物既原同屬許希哲所有，即不生相鄰土地越界建築之問題，無民法第七百九十六條規定之適用。（請再參考下列法條）

2. 無權占有

越界建築

土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係（第1項）。其期限不受第四百四十九條第一項規定之限制。前項情形，其租金數額當事人不能協議時，得請求法院定之（第2項）。

2. 無權占有

越界建築



台北市北投區照明寺（情人廟）

3. 物上請求權

進階運用

實務 問題

甲積欠乙銀行信用卡帳款計100萬元，為免被強制執行，故於乙銀行取得對甲之支付命令後，即將所有

的A房地以買賣為原因，虛偽過戶予其子丙。請問：若甲已無任何財產可供強制執行時，乙銀行應以何為據，請求丙應將所有權塗銷，返還登記予甲名下？

3. 物上請求權

進階運用



甲

消費借貸

乙銀行

假買賣

丙

登記名義人

- 甲為免被乙銀行強制執行，於是將其所有之A房地移轉登記予其子丙，請問：丙有無取得所有權？（請參考以下法條）

3. 物上請求權

進階運用

表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示無效。但不得以其無效對抗善意第三人。虛偽意思表示，隱藏他項法律行為者，適用關於該項法律行為之規定。

3. 物上請求權

進階運用

所有權



甲

消費借貸

乙銀行

假買賣



丙

登記名義人



若甲、乙銀行間之債務獲得解決，甲向丙請求A房地所有權的塗銷登記，若丙拒絕，請問甲應如何主張其權利？（請參考以下法條）

3. 物上請求權

—— 進階運用

所有權妨害除去請求權

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。前項規定，於所有權以外之物權，準用之。

3. 物上請求權

進階運用

所有權



甲

消費借貸

乙銀行

假買賣



丙

登記名義人

- 回到問題本身，根據前述說明，甲將A房地脫產予丙，乙銀行應如何主張其權利？換言之，乙銀行是否可以行使甲對丙之所有權妨害除去請求權？（參考下述法條）

3. 物上請求權——進階運用

代位權

債務人怠於行使其權利時，債權人因保全債權，得以自己之名義，行使其權利。但專屬於債務人本身者，不在此限。

3. 物上請求權

進階運用

實務
見解

臺灣臺中地方法院99訴2333判決

按表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示無效；債務人怠於行使其權利時，債權人因保全債權，得以自己之名義，行使其權利。但專屬於債務人本身者，不在此限，民法第87條第1項前段、第242條分別定有明文。本件被告甲、丙二人間就系爭房地之買賣既為通謀虛偽意思表示，依上開規定，自屬無效，原告乙請求確認被告間買賣契約關係不存在，即屬有據，應予准許。

3. 物上請求權

進階運用

實務
見解

臺灣臺中地方法院99訴2333判決

被告二人間就系爭房地所為之物權行為既屬通謀虛偽意思表示，其意思表示為無效，則系爭房地仍為被告甲所有；而系爭房地自91年2月1日以買賣為原因移轉登記予被告丙之後，被告甲迄未請求被告丙回復原狀，顯見被告甲怠於行使其依民法第767條第1項中段所得主張之所有權妨害除去請求權，則原告乙為保全其對被告甲之債權，依民法第242條規定，以自己名義請求被告丙塗銷系爭房地之所有權移轉登記，洵屬有據，亦應准許。

3. 物上請求權

進階運用

實務 問題

甲於87年向乙借款60萬元，約定於100年清償，甲並以其所有 A 房地為乙設定普通抵押權以為擔保。清

清償時日屆至，甲如數清償，未料乙遲未能配合辦理上開抵押權塗銷登記。請問：甲得請求乙辦理該塗銷登記之法律依據為何？

3. 物上請求權

—— 進階運用



甲

消費借貸
60萬元

乙 債權人

抵押權



甲業已清償債務，在尚未塗銷該普通抵押權以前，請問乙之抵押權是否依然有效？（請看下述判詞）

3. 物上請求權

進階運用

實務
見解

臺灣臺中地方法院101訴781判決

按民法第767條第1項規定：「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。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。」、又同法第307條規定：「**債之關係消滅者，其債權之擔保及其他從屬之權利亦同時消滅**」。另抵押權乃就抵押物賣得價金優先受償之權利，必從屬於債權而存在，亦即必須有被擔保之債權合法存在為前提，**苟無債權發生，即無抵**

3. 物上請求權

—— 進階運用



臺灣臺中地方法院101訴781判決

押權之存在可言，自應許抵押人請求塗銷該抵押權之設定登記（參最高法院70年度台上字第513號、76年度台上字第1835號及84年度台上字第167號判決意旨）。

3. 物上請求權

—— 進階運用



甲

消費借貸
60萬元

乙 債權人

抵押權



據前述，該普通抵押權既實質已消滅，乙自無行使抵押權可言。然其形式上係存在於謄本上，對甲之所有權構成妨害，則甲應如何主張其權利呢？（請再看下述判詞）

3. 物上請求權

進階運用

實務
見解

臺灣臺中地方法院101訴781判決

該被擔保之債權已不存在，系爭抵押權當然隨之消滅，自無繼續存在之理由。又被告拒絕塗銷系爭不動產上之抵押權，即已損害原告就系爭不動產所有權全部之完整性，原告依民法第767條規定，訴請被告塗銷系爭不動產之抵押權登記，即無不合。綜上所述，被告於87年7月13日就系爭不動產設定登記之抵押權，因該被擔保之債權60萬元，已因清償而消滅，基於抵押權之從屬性，擔保債權既因清償

3. 物上請求權

進階運用



實務
見解

臺灣臺中地方法院101訴781判決

而消滅，抵押權當然隨同消滅。從而，原告本於所有權妨害除去請求權，訴請被告塗銷如主文第1項所示之系爭不動產抵押權登記，為有理由，應予准許。

3. 物上請求權

進階運用

實務 問題

甲於85年12月5日向乙建設公司購買其所興建之A房地，並於86年2月12日向臺中市中山地政事務所辦理

所有權登記完畢。然甲於承買時因資金不足，向乙公司借款85萬元，兩造遂約定由甲提供B房地設定金額為102萬元之抵押權予乙公司。

3. 物上請求權

進階運用

承上

雙方約定由甲自86年2月4日起至91年2月4日止，按月分60期，每期14,200元，無息清償與乙公司。後甲於91年2月4日將上開欠款全數清償完竣，惟因乙公司未開立清償證明與甲，致未能塗銷抵押權登記。102年初，甲欲出售如A房地時，始知B房地之抵押權仍存在。

3. 物上請求權

進階運用

再承上

查：於甲向乙公司請求塗銷抵押權時，發現乙公司業遭經濟部中部辦公室於民國96年11月20日以經授中字第0000000000號函廢止登記在案。請問：在乙公司已不存在之情況下，甲是否仍得以乙公司為被告提起塗銷抵押權之訴？

3. 物上請求權

進階運用



實務
見解

臺灣臺中地方法院102訴1908判決

按解散之公司除因合併、分割或破產而解散外，應行清算；解散之公司，於清算範圍內，視為尚未解散；公司經中央主管機關撤銷或廢止登記者，準用前三條規定；法人至清算終結止，在清算之必要範圍內，視為存續，公司法第24條、第25條、第26條之1及民法第40條第2項分別定有明文。是經撤銷登記之公司，其法人人格並非即告消滅，必須經清算程序，並俟清算完結後，始喪失其人格。

4. 土地之負擔

袋地通行權

土地因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用時，除因土地所有人之任意行為所生者外，土地所有人得通行周圍地以至公路（第1項）。前項情形，有通行權人應於通行必要之範圍內，擇其周圍地損害最少之處所及方法為之；對於通行地因此所受之損害，並應支付償金（第2項）。第七百七十九條第四項規定，於前項情形準用之（第3項）。

4. 土地之負擔

袋地通行權

有通行權人於必要時，得開設道路。但對於通行地因此所受之損害，應支付償金（第1項）。前項情形，如致通行地損害過鉅者，通行地所有人得請求有通行權人以相當之價額購買通行地及因此形成之畸零地，其價額由當事人協議定之；不能協議者，得請求法院以判決定之（第2項）。

4. 土地之負擔

袋地通行權

內容重點

立法意旨
袋地定義
使用範圍
償金計算
拋棄消滅
人為袋地



4. 土地之負擔

袋地通行權



實務
見解

85台上1781判決

按土地因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常之使用者，土地所有人得通行周圍地以至公路，民法第七百八十七條第項前段定有明文。其立法意旨在於調和土地相鄰之關係，以全其土地之利用，故明定周圍地所有人負有容忍通行之義務。惟如土地嗣後與公路已有適宜之聯絡，而能為通常之使用者，周圍地所有人自無再容忍其通行之義務，土地所有人不得再主張通行周圍地。

4. 土地之負擔

袋地通行權

內容重點

立法意旨
袋地定義
使用範圍
償金計算
拋棄消滅
人為袋地



4. 土地之負擔

袋地通行權

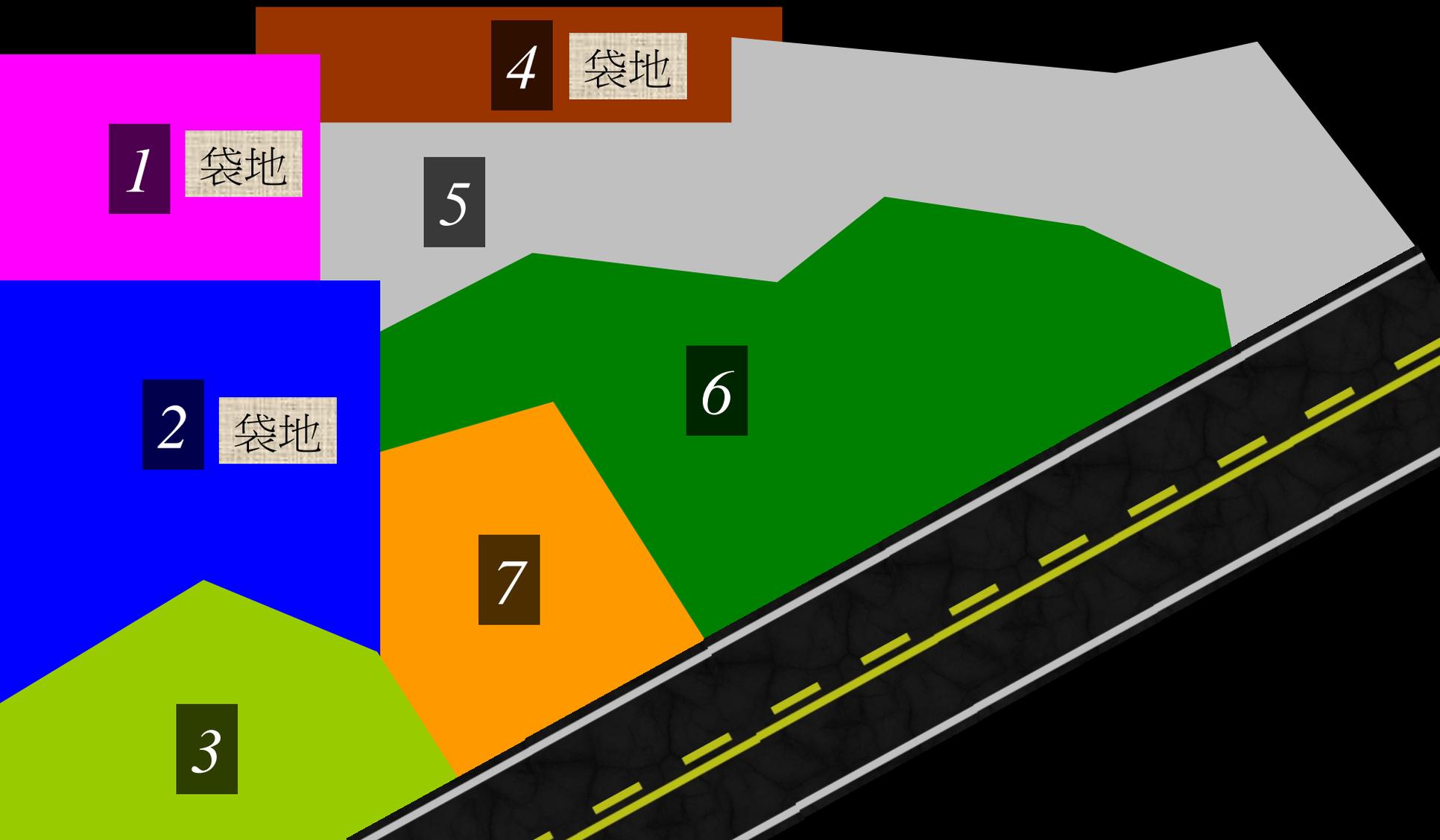
實務
見解

53台上2996

民法第七百八十七條第項所謂土地與公路無適宜之聯絡，致不能為通常之使用，其情形不以土地絕對不通公路為限，即土地雖非絕對不通公路，因其通行困難以致不能為通常之使用時，亦應許其通行周圍地以至公路。

4. 土地之負擔

袋地通行權



4. 土地之負擔

袋地通行權

內容重點

立法意旨
袋地定義
使用範圍
償金計算
拋棄消滅
人為袋地



4. 土地之負擔

袋地通行權

實務
見解

92台上1399判決

民法第七百八十七條所定之通行權，係為促進袋地之利用，而令周圍地所有人負容忍通行之義務，為對周圍地所有權所加之限制。故其通行範圍應以使土地（袋地）得為「通常使用」為已足，不得因通行權人個人特殊用途、或道路是否整齊美觀之市容考量，而損及周圍地所有人之利益。

4. 土地之負擔

袋地通行權

實務
見解

85台上3141判決

鄰地通行權之功能在解決與公路無適宜聯絡袋地之通行問題，不在解決袋地之建築問題，固不能僅以建築法或建築技術上之規定為酌定通行事項之基礎，但通行鄰地之目的既在使袋地得為通常之使用，是於袋地為建地時，即須將其建築需要列入考量；若准許通行之土地，不足敷袋地建築之基本需求，尚不能謂已使為建地之袋地為通常之使用。

4. 土地之負擔

袋地通行權

實務
見解

76台上2646判決

依民法第七百八十七條規定主張，通行權者為被包圍地所有人即可，**非以其地上有房屋，有人居住為必要**。又依民法第七百八十七條第二項後段規定，有通行權者，對於通行地因此所受之損害，雖應支付償金，惟「償金」係指補償土地所有權人不能使用土地之損害，必於有通行權者，行使其通行權後，始有是項損害之發生，**與通行權無對價關係**。

4. 土地之負擔

袋地通行權

內容重點

立法意旨
袋地定義
使用範圍
償金計算
拋棄消滅
人為袋地



4. 土地之負擔

袋地通行權



實務
見解

94台上2276判決

民法第七百八十七條、第七百八十八條所稱之償金，係指通行權人之適法通行行為致通行地所有人不能使**用土地所受損害之補償**而言，該償金之計算標準與支付方法，民法雖未設有規定，惟核定該給付，仍應先確定通行地之位置與範圍，並斟酌通行地所有人所受損害之程度，即按被通行土地地目、現在使用情形，以及其形狀、附近環境、通行以外有無其他利用價值、通行權人是否獨占利用、通行期間係屬永久或暫時等具體情況而定，至通行權人因通行所得之利益，則非考量之標準。

4. 土地之負擔

袋地通行權

內容重點

立法意旨
袋地定義
使用範圍
償金計算
拋棄消滅
人為袋地



4. 土地之負擔

袋地通行權

實務
見解

75台上947

民法第七百八十七條第一項所定之通行權，其主要目的，不僅專為調和個人所有之利害關係，且在充分發揮袋地之經濟效用，以促進物盡其用之社會整體利益，不容袋地所有人任意預為拋棄。

4. 土地之負擔

袋地通行權

實務
見解

85台上1781判決

土地因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常之使用者，土地所有人得通行周圍地以至公路，民法第七百八十七條第一項前段定有明文。其立法意旨在於調和土地相鄰之關係，以全其土地之利用，故明定周圍地所有人負有容忍通行之義務。惟如土地嗣後與公路已有適宜之聯絡，而能為通常之使用者，周圍地所有人自無須繼續容忍其通行，土地所有人不得再主張通行周圍地。

4. 土地之負擔

袋地通行權

內容重點

立法意旨
袋地定義
使用範圍
償金計算
拋棄消滅
人為袋地



4. 土地之負擔

袋地通行權

因土地一部之讓與或分割，而與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用者，土地所有人因至公路，僅得通行受讓人或讓與人或他分割人之所有地。數宗土地同屬於一人所有，讓與其一部或同時分別讓與數人，而與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用者，亦同。前項情形，有通行權人，無須支付償金。

—— 789

4. 土地之負擔

袋地通行權

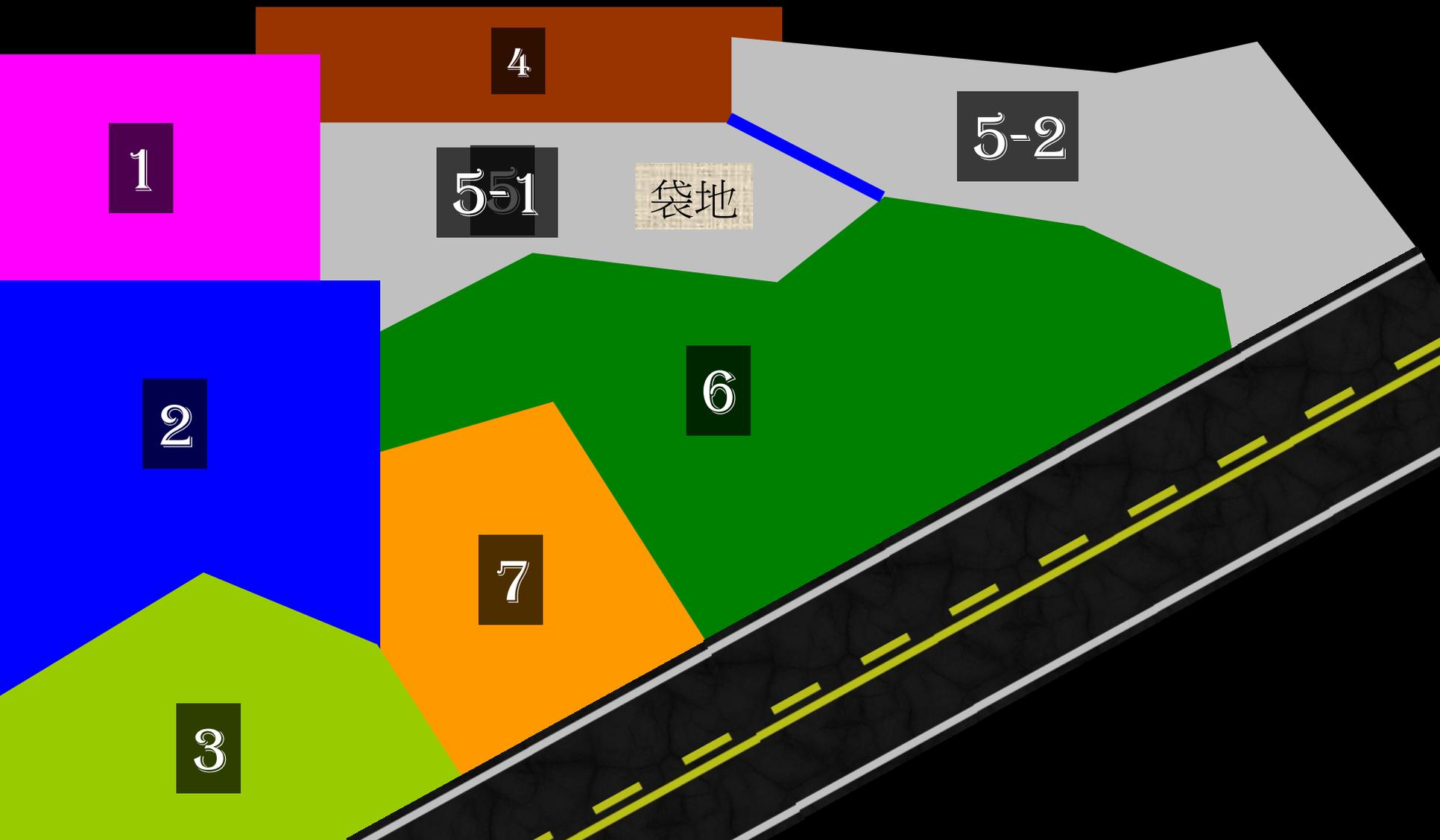
實務
見解

99台上1151判決

按袋地通行權係屬相鄰土地間所有權之調整，土地所有人固得本於其所有權，就土地任意為一部之讓與或處分，但不得因而增加其周圍土地之負擔，倘土地所有人就土地一部之讓與，而使土地成為袋地，為其所得預見，或本得為事先之安排，即不得損人利己，許其通行周圍土地，以至公路。

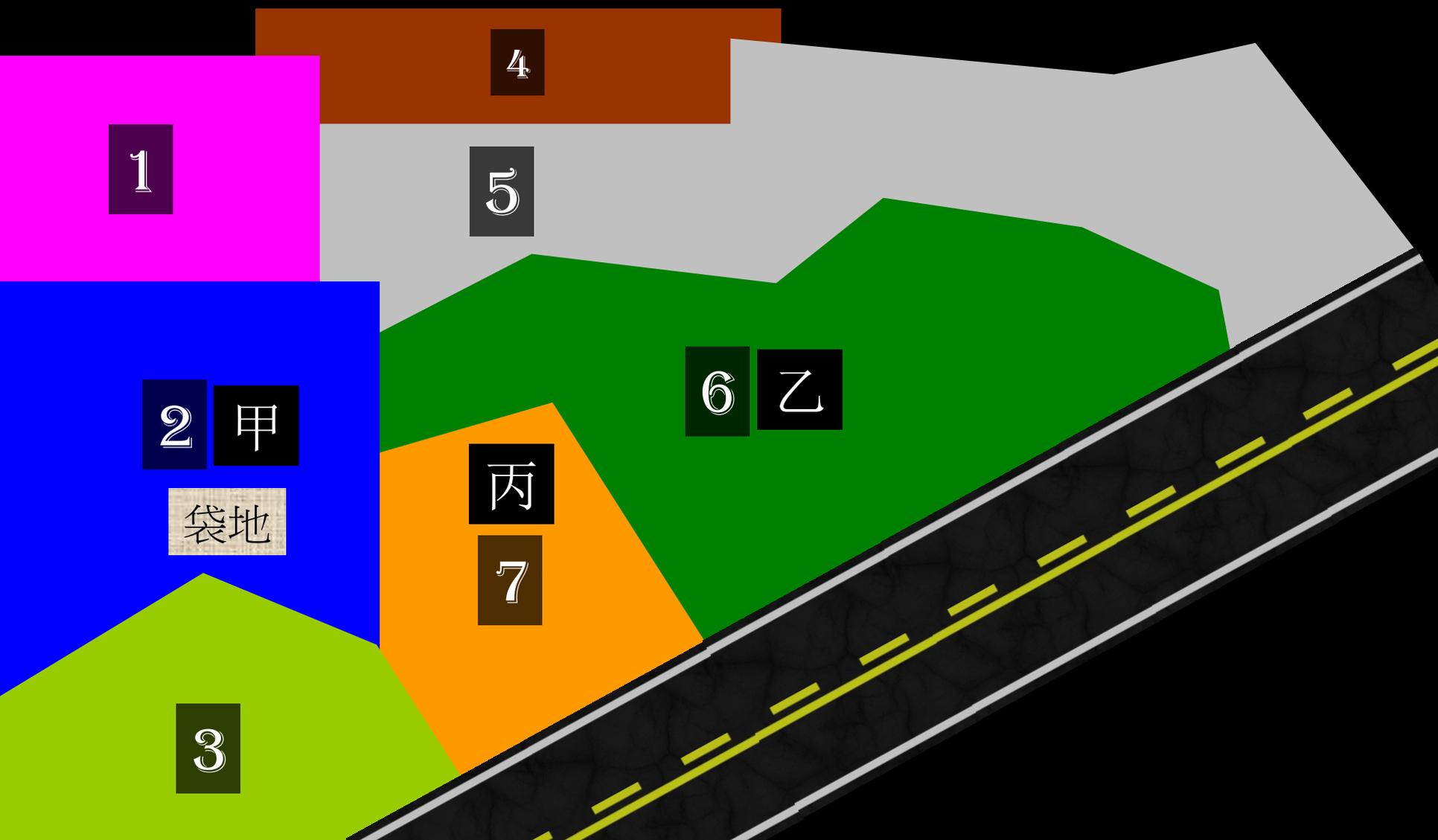
4. 土地之負擔

袋地通行權



4. 土地之負擔

袋地通行權



4. 土地之負擔

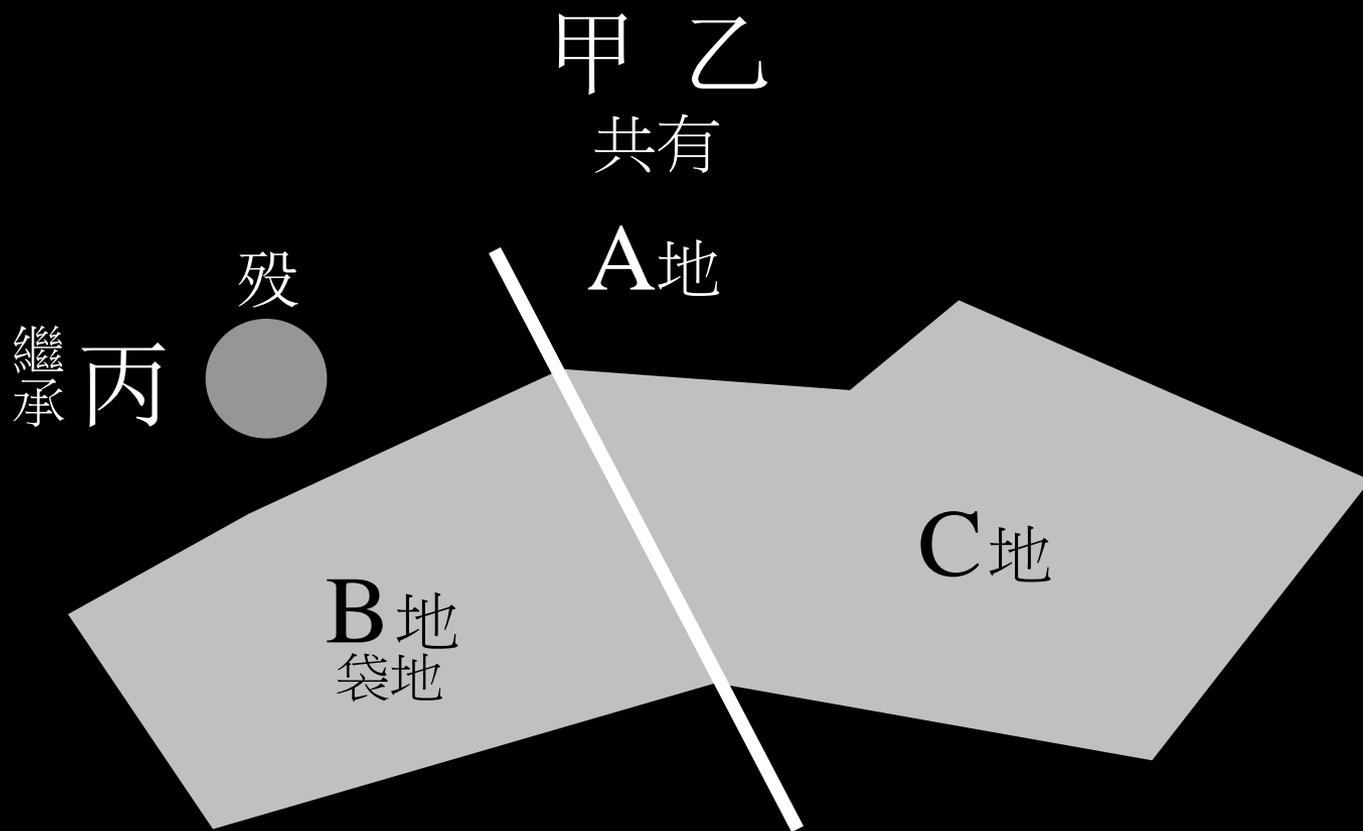
袋地通行權

試思考本則案例：

甲、乙共有一筆A地，嗣後分割為B、C二筆土地，甲取得B地，為袋地，乙取得C地。後甲死亡，B地由丙繼承。請問：丙對C地是否有通行權？

4. 土地之負擔

袋地通行權



4. 土地之負擔

袋地通行權

實務
見解

司法行政部民事司台68民司
函字第0626號函復台高院

繼承人自繼承開始時，除民法另有規定及專屬於被繼承人本身之權利義務外，承受被繼承人財產上之切權利義務，民法第一千四百四十八條規定甚明。某甲之土地 B 與某乙之土地 C 原屬甲乙二人共有地之一部，嗣因分割各別取得所有權，B地既因分割而成袋地，致不通公路，依照同法第七百八十九條規定，當有通行某乙之 C 地以至公路之權利。某丙因繼承甲之關係，取得B地之所有權，揆諸首開說明，當然承受某甲就 B 地對於 C 地之通行。

4. 土地之負擔

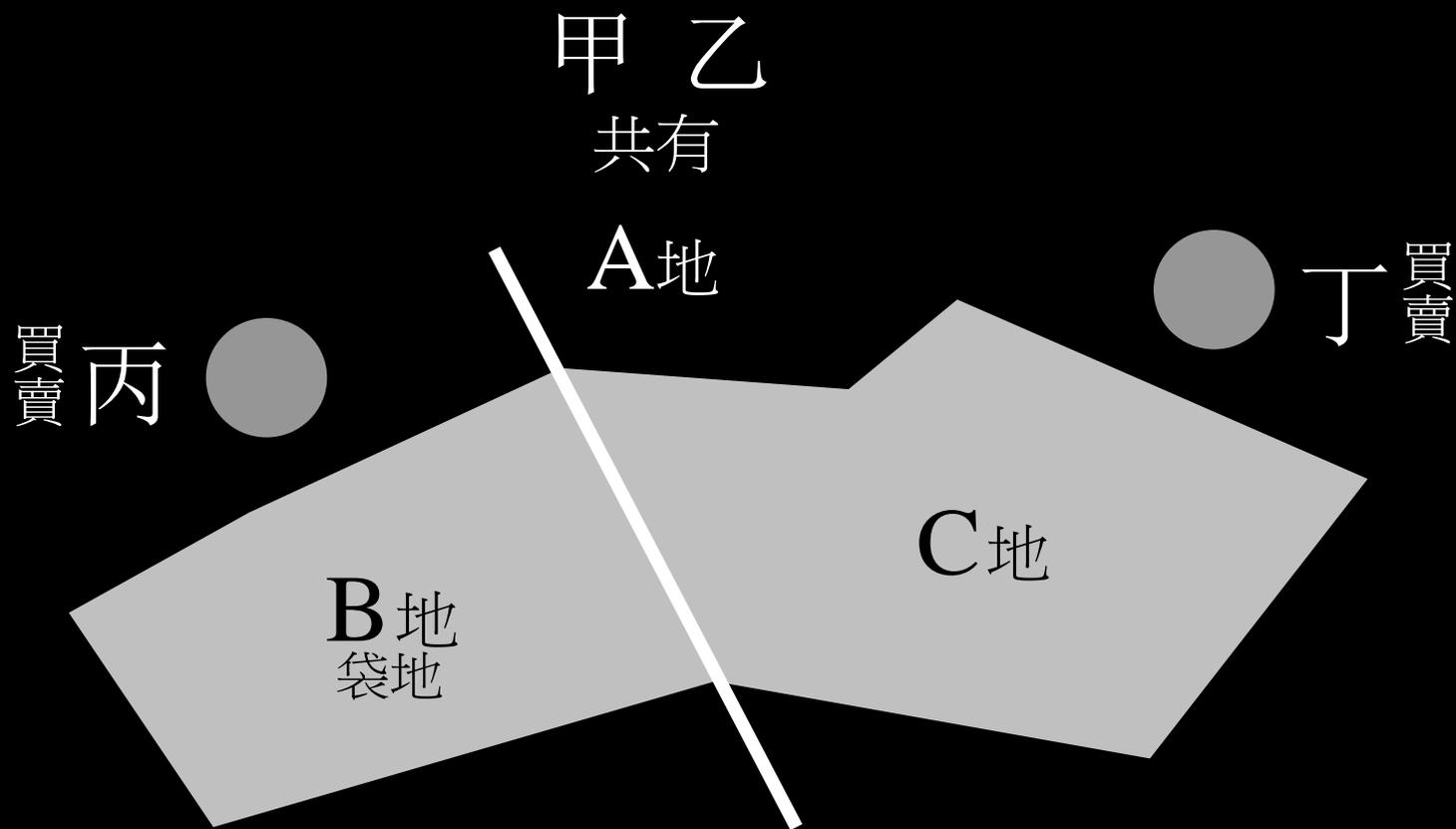
袋地通行權

試思考本則案例：

甲、乙共有一筆A地，嗣後分割為B、C二筆土地，甲取得B地，為袋地，乙取得C地。後甲出售B地予丙；乙則出售C地予丁。請問：丙對C地是否有通行權？

4. 土地之負擔

袋地通行權



4. 土地之負擔

袋地通行權

實務
見解

69台上2672判決

訟爭土地之分割，既在各有關地主讓受之前，而其讓受復為兩造分別與前土地所有人間之行為，兩造間直接並未發生分割或讓與之行為，則上訴人等所有土地果與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用，亦無適用民法第七百八十九條之餘地。

4. 土地之負擔

袋地通行權

實務 問題

坐落花蓮市民意段164、165地號兩筆土地原為黃進旺及洪玉春所有。賣方彭世銘於81年4月2日向黃進

旺等以1060萬元買受後，於同年4月15日以1190萬元轉售與買方邱富松。買方買受上開土地後，自164地號分出164-1；自165地號分出165-1，並於各地號上興建四層樓樓房各一棟。後黃進旺於81年5月26日將毗鄰164、165號土地之166地號土地買受。在買

4. 土地之負擔

袋地通行權

承上

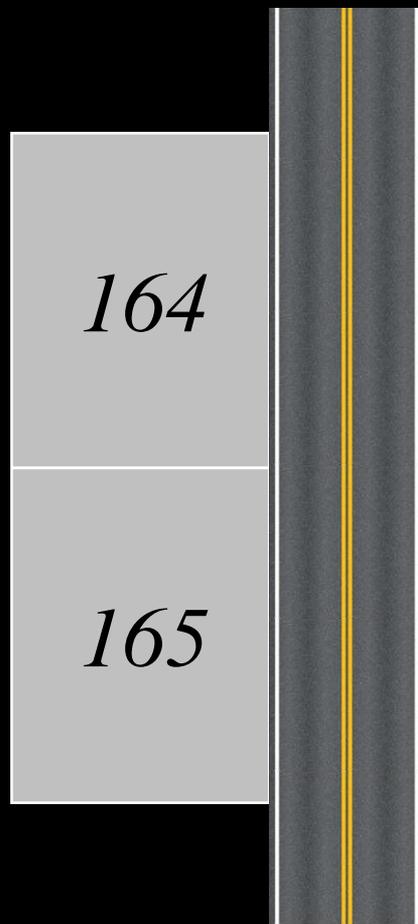
買方邱富松已大致興建上開樓房完竣時，黃進旺以166地號土地與公路無適宜連絡為由，主張對於164-1地號土地有通行權。後經法院判決勝訴，並命邱富松將確認有通行權部分地上建物一樓地上物拆除，買方因而受有2,224,600元之損害。請問：買方邱富松是否可請求賣方彭世銘賠償上開損害？有無依據？

4. 土地之負擔

袋地通行權



黃進旺
洪玉春
共有

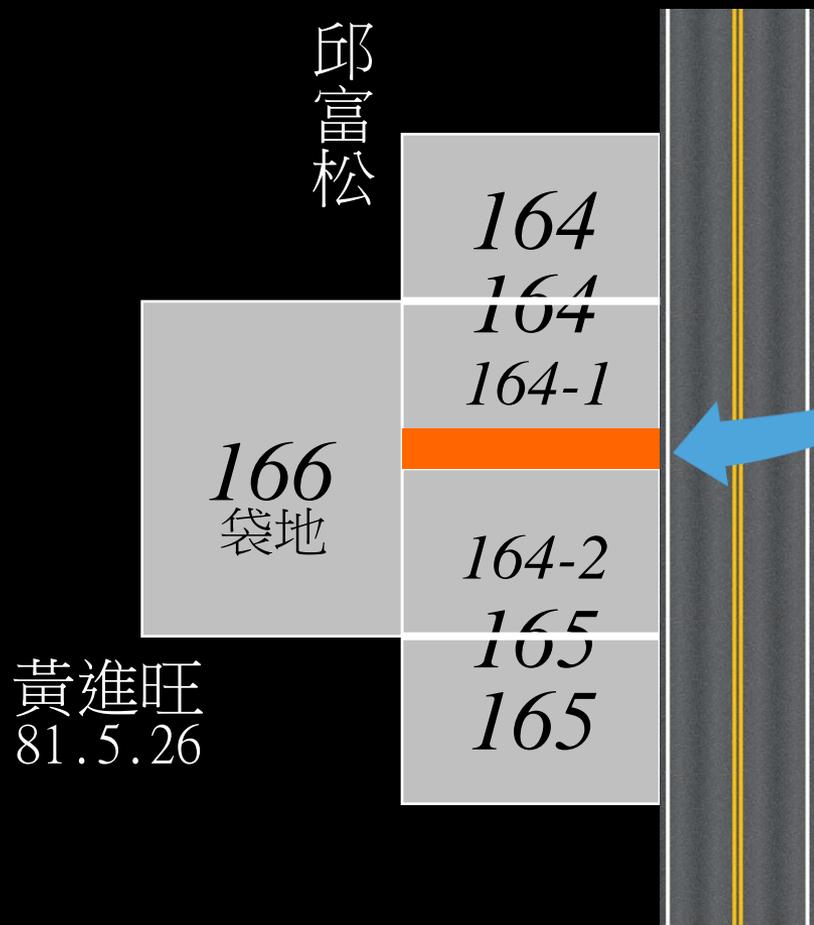


彭世銘
81.4.2
1060萬元

邱富松
81.4.15
1190萬元

4. 土地之負擔

袋地通行權



黃進旺主張有通行權

- 164及165地號土地的買方可否以164-1土地被第三人主張袋地通行權受有損害，而請求賣方損害賠償？其依據為何？

4. 土地之負擔

袋地通行權

實務
見解

90台上2093判決

民法第三百四十九條規定：出賣人應擔保第三人就買賣之標的物，對於買受人不得主張任何權利。所謂不得主張任何權利，例如不得主張不動產所有權上之地役權、地上權、典權、抵押權，動產所有權上之質權、留置權等是。至於法律因土地相鄰關係對於土地所有人所加之限制(例如鄰地所有人之袋地通行權)，則不在出賣人擔保之範圍。

4. 土地之負擔

袋地通行權

訴之聲明範例

確認原告對被告所有坐落桃園縣龍潭鄉黃泥塘段第二四五之六地號，如附圖標示紅色部分寬度四米、面積二八七平方公尺土地之通行權存在，被告並應容忍原告鋪設柏油路面通行上開土地。

4. 土地之負擔

袋地通行權

訴之聲明範例

確認原告對於被告甲所有坐落○○縣○○鄉○○段○○地號土地內如後附圖一所示編號A面積五四平方公尺及被告丙所有坐落同段六0之七地號土地內如後附圖一所示編號B面積六九平方公尺之土地有通行權存在。

被告丙應將坐落○○縣○○鄉○○段○○○○地號土地內如後附圖一所示編號C之鐵欄杆拆除。

被告不得在第一項所示土地上為營建、設置障礙物或為其他妨害人車通行之行為。

4. 土地之負擔

管線安設權

土地所有人非通過他人之土地，不能設置電線、水管、瓦斯管或其他管線，或雖能設置而需費過鉅者，得通過他人土地之上下而設置之。但應擇其損害最少之處所及方法為之，並應支付償金。依前項之規定，設置電線、水管、瓦斯管或其他管線後，如情事有變更時，他土地所有人得請求變更其設置。前項變更設置之費用，由土地所有人負擔。但法令另有規定或另有習慣者，從其規定或習慣。第七百七十九條第四項規定，於第一項但書之情形準用之。

4. 土地之負擔

管線安設權

實務 問題

啟聖實業股份有限公司（下稱啟聖公司）於其所有坐落台北縣新莊市A地上興建大樓「新莊寶第」，

並於90年10月16日取得使用執照。後向台灣電力公司申請供電，依該公司供電系統及土地位置等，非通過新莊市新雅巷地下不能安設電線接通外電。新雅巷雖為既成巷道，但土地仍登記為被告許丕相等11人所有，經會同台電數度動工埋設，但均遭

4. 土地之負擔

管線安設權

承上

地主即被告等阻撓而無法完成地下電線安設工程。請問：啟聖公司是否有權於他人土地之上下安設電線？若確屬有權，被請求之地主可否主張：在未給付償金前，仍得拒絕？

4. 土地之負擔

管線安設權

判決主文

被告應容忍原告於被告所有坐落台北縣新莊市○○段二六八、二六九、二七〇地號土地上、下如附圖所示斜線部分所為安設電線及接通電力等行為。

臺灣板橋地方法院91
年度訴字第2013號

4. 土地之負擔

管線安設權

承上

地主即被告等阻撓而無法完成地下電線安設工程。請問：啟聖公司是否有權於他人土地之上下安設電線？若確屬有權，被請求之地主可否主張：在未給付償金前，仍得拒絕？

4. 土地之負擔

管線安設權

實務
見解

板橋地方法院91年度
訴字第2013號判決

惟按他土地所有人於管線通過後，既未喪失土地所有權，且基於相鄰關係之衡量原理，仍以解為具補償性為宜，是則土地所有人既無先為給付之義務，故鄰地所有人不得以償金未付為由拒絕管線之通過，而僅能依此項償金規定，請求給付，法理至明（參閱謝再全著：民法物權論上冊，第二二〇頁），核被告此部分之抗辯，亦屬無據，不足採信。

4. 土地之負擔

—— 公用地役權

實務 問題

地主陳維厚所有坐落宜蘭縣冬山鄉大興村田地內，有小路一條，道長四十尺，寬有一尺二寸，每日行

走的人有十多人，多的一百餘人。該路建於日據時代，迄今已數十年為大興村民公眾通行之道。陳維厚於42年12月間，將該小路開墾為田，阻村民通行。當地村民不得已，乃呈請有關機關查辦，最後回復原狀。地主陳維厚，深感不服，乃對宜蘭縣

4. 土地之負擔

—— 公用地役權

承上

政府提起行政訴訟，理由略謂：本省所有土地，均經實際測量，繪有地籍圖，舉凡大小河流道路，悉行繪測無遺。原告所有之田地內，究有通行村道與否，自以該管地政事務所所存之地籍圖是否繪有道路為斷。查原告向該所請領之地籍圖謄本，上開田地並未繪有道路，則該土地內原無道路，自屬可信。原告上開田內之田畦，雖可供人通行，究非通行道路可比。田畦未

4. 土地之負擔

公用地役權

再承上

有不經人經過，如經人經過即成道路，則一切田畦莫非道路，天下寧有是理？請問：地主所陳是否有理？

4. 土地之負擔

公用地役權

實務
見解

最高行政法院45判8

行政主體得依法律規定或以法律行為，對私人之動產或不動產取得管理權或其他物權，使該項動產或不動產成為他有公物，以達行政之目的。此際該私人雖仍保有其所有權，但其權利之行使，則應受限制，不得與行政目的相違反。本件土地成為道路供公眾通行，既已歷數十年之久，自應認為已因時效完成而有公用地役關係之存在。此項道路之土地，即已成為他有公

4. 土地之負擔

—— 公用地役權

實務
見解

最高行政法院45判8

物中之公共用物。原告雖仍有其所有權，但其所有權之行使應受限制，不得違反供公眾通行之目的。原告擅自將已成之道路廢止，改闢為田耕作，被告官署糾正原告此項行為，回復原來道路，此項處分，自非違法。

4. 土地之負擔

公用地役權

要點

成立要件

土地登記

反射利益

4. 土地之負擔

公用地役權

實務
見解

96台上1704判決

按編為計劃道路之土地，在徵收之前，所有權人仍得為使用、收益。又既成道路成立公用地役關係之要件須為：
(1)供不特定之公眾通行所必要，而非僅為通行之便利或省時。(2)於公眾通行之初，土地所有權人並無阻止之情事。(3)經歷之年代久遠而未曾中斷。所謂年代久遠雖不必限定其期間，但應以時日長久，一般人無復記憶其確實之起始，僅能知其梗概。

4. 土地之負擔

公用地役權

要點

成立要件

土地登記

反射利益

4. 土地之負擔

—— 公用地役權

實務
見解

88台上698判決

查公用地役關係並非私法上之權利，乃私有土地而具有公共用物性質之法律關係，與民法上地役權之概念有間，**並不以登記為成立要件**，倘私有土地具有公用地役關係存在時，土地所有權人行使權利，即應受限制，不得違反供公眾使用之目的，排除他人之使用。

4. 土地之負擔

公用地役權

要點

成立要件

土地登記

反射利益

4. 土地之負擔

—— 公用地役權

實務
見解

89台上2500判決

私有土地若實際已供公眾通行數十年，成為道路，其土地所有權縱未為移轉登記，仍為私人所保留，其所有權之行使，仍應受限制，應認為已有公用地役關係之存在，土地所有人固不得違反供公眾通行之目的而為使用，惟公用地役關係之對象，係不特定之公眾，且亦不以有供役地與需役地之存在為必要；易言之，既成巷道之通行僅屬公用地役關係之反射利益，本

4. 土地之負擔

—— 公用地役權

實務
見解

89台上2500判決

屬公法上之一種事實，其本質乃係一公法關係，與私法上地役權之性質不同。而民事訴訟法則係當事人得向法院訴請以判決保護其私法之權利，故當事人不得本於公用地役關係，於民事訴訟請求土地所有人不得有妨害其通行之行為，而僅得請求地方政府以公權力加以排除；同樣，土地所有人不得以主張對土地有公用地役關係者請求地方政府以公權力排除障礙係屬

4. 土地之負擔

—— 公用地役權

實務
見解

89台上2500判決

不當，而於民事訴訟請求消極確認其本於公用地役關係之通行；此等爭議應循行政爭訟等公法程序謀求救濟。

4. 土地之負擔

—— 公用地役權

實務 問題

地主吳先生等五人係坐落嘉義市東門段6小段42-1地號之土地所有權人，前揭土地自日據時代（即民國

十九年）起即成為公共通行道路。臺灣光復後，為配合市區發展，曾將該區舊有通路做局部修葺，並多次進行維護工程。嘉義市政府進行都市計畫時，更將系爭土地所屬之舊道路改編為「安和路」，並於民國63年經將系爭土地之地目由「建」變更

4. 土地之負擔

—— 公用地役權

再承上

為「道」，至此系爭土地儼然已喪失交易價值，僅能企盼政府惠予徵收補償，以符合社會公平原則。嘉義市政府拒絕徵收補償，其理由為：依行政院六十七年七月十四日台內字第六三〇一號函：政府依都市計畫主動辦理道路拓寬或打通工程施工後道路形態業已改變者，該道路範圍內之私有土地，除日據時期之既成道路目前仍作道路使用，且依土地登記簿登載，該土地

4. 土地之負擔

—— 公用地役權

再承上

於總登記時已登記為「道」地目者，仍依前項公用地役關係繼續使用外，其餘土地應一律辦理徵收補償。同院台六十九內字第二〇七二號函復補充規定謂台六十七內字第六三〇一號函說明核釋日據時期既成道路仍依公用地役關係繼續使用一節，乃係顧及地方財政困難，一時無法籌措鉅額補償，並非永久不予依法徵收，依土地法第十四條：「公共交通道路土地不得私有……其已成為私有者，得依法徵收之」之

4. 土地之負擔

—— 公用地役權

再承上

原旨，作如下之補充規定：「今後地方政府如財政寬裕或所興築之道路，曾獲上級專案補助經費或依法徵收工程受益費、車輛通行費者，則對該道路內私有既成道路土地，應一律依法徵收補償。」是行政院上開函示規定，係就地方政府財政困難所為，且已宣示該項土地並非永久不予依法徵收，自難謂其與首開法條規定牴觸。請問：嘉義市政府所辯是否合理？

4. 土地之負擔

—— 公用地役權

實務
見解

釋400:85.4.12

憲法第十五條關於人民財產權應予保障之規定，旨在確保個人依財產之存續狀態行使其自由使用、收益及處分之權能，並免於遭受公權力或第三人之侵害，俾能實現個人自由、發展人格及維護尊嚴。如因公用或其他公益目的之必要，國家機關雖得依法徵收人民之財產，但應給予相當之補償，方符憲法保障財產權之意旨。既成道路符合一定要件而成立公用地役關係

4. 土地之負擔

—— 公用地役權

實務
見解

釋400:85.4.12

者，其所有權人對土地既已無從自由使用收益，形成因公益而特別犧牲其財產上之利益，國家自應依法律之規定辦理徵收給予補償，各級政府如因經費困難，不能對上述道路全面徵收補償，**有關機關亦應訂定期限籌措財源逐年辦理或以他法補償**。若在某一道路範圍內之私有土地均辦理徵收，僅因既成道路有公用地役關係而以命令規定繼續使用，毋庸同時徵收補償

4. 土地之負擔

—— 公用地役權

實務
見解

釋400:85.4.12

，顯與平等原則相違。至於因地理環境或人文狀況改變，既成道路喪失其原有功能者，則應隨時檢討並予廢止。行政院中華民國六十七年七月十四日台六十七內字第六三〇一號函及同院六十九年二月二十三日台六十九內字第二〇七二號函與前述意旨不符部分，應不再援用。

4. 土地之負擔

—— 公用地役權

實務 問題

坐落新北市永和區之A地原為黃世鍊所有，地目為道，現供公眾通行，具公用地役關係。後以贈與為

原因移轉登記其子黃種進。查：許恒輔未經A地所有人之同意，自74年間起，每週二至週日，自下午三、四時起至下午七、八時止，於該地擺設攤位販賣豬肉，其所涉刑事責任，業經法院以竊佔罪論處。黃種進主張：許恒輔以通行以外之方法使用

4. 土地之負擔

公用地役權

承上

A地，固須經土地所有人之同意，其未經同意而占有A地擺設攤位營業，屬無權占有，並受有相當於租金之利益。故而求為命許恒輔給付360萬元之不當得利。請問：所有權人黃種進之主張是否有理？

4. 土地之負擔

—— 公用地役權

實務
見解

102台上701判決

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，惟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，土地所有人非不得行使物上請求權，及請求該特定之人返還不當得利。**

4. 土地之負擔

—— 公用地役權

實務 問題

甲為落桃園縣大溪鎮 A 地為之共有人，其應有部分為九分之四。上開土地其中面積18790平方公尺為桃園縣大溪鎮僑愛國民小學無權占有使用，受有相當於租金之利益，致伊受有損害。爰依不當得利法律關係，求為命該小學給付與租金相當之不當得利。僑愛小學則抗辯：系爭土地係附近學區不特定學生上課使用所必要，伊占有使用經歷年代久遠而

4. 土地之負擔

公用地役權

承上

未曾中斷，其共有人均未為反對之表示，已有公用地役關係存在云云。請問：二造所陳，何人有理？

4. 土地之負擔

—— 公用地役權

實務
見解

97台上1255判決

公用地役關係為公法關係。倘私有土地已具有公用地役關係存在時，土地所有人之權利行使，固不得違反供公眾使用之目的，而排除他人之使用。惟公用地役關係乃以不特定之公眾為對象，如係特定之人占有使用特定土地，該占有使用人並非不特定之公眾，自無從成立公用地役關係。準此，公立學校或機關之建築物占有使用私

4. 土地之負擔

—— 公用地役權

實務
見解

97台上1255判決

人土地，其占有人既僅為該特定之公立學校或機關，當不能因不特定之民眾獲准進入學校或機關建築內，即謂就學校或機關之占有使用私人土地已有公用地役關係存在，據以排除土地所有人行使物上請求權，或基於不當得利法律關係請求占有人返還相當於租金之利得。

5. 不動產租賃

基本問題

實務 問題

許嘉詳受其母林清月之委託，將登記於其母名下之臺中市 A 屋辦理出租事宜。嗣許嘉詳與房客呂明宸

於104年1月2日簽訂房屋租賃契約書，租賃期限自104年1月12日起至105年1月11日止，每月租金11,000元，於每月11日前支付，租賃期間管理費亦由房客負擔。押租金則為22,000元。租賃契約終止時，房客未即時遷出返還房屋時，房東每月得向房客

5. 不動產租賃

基本問題

承上

請求按月租金1倍計算之違約金，至遷讓完竣時止。經查：房客自104年6月11日起即未依約給付租金，亦未繳納104年1、2月份管理費，房東遂於104年9月14日以台北榮星郵局存證號碼002326號存證信函催告房客於104年9月19日前繳納所積欠租金及管理費。該存證信函已於同年月15日送達房客，然房客仍置之未理。房東再於104年12月7日鈞院言詞辯論期日當庭陳稱以該次言詞辯論筆錄向房客為終止系爭租賃契約之

5. 不動產租賃

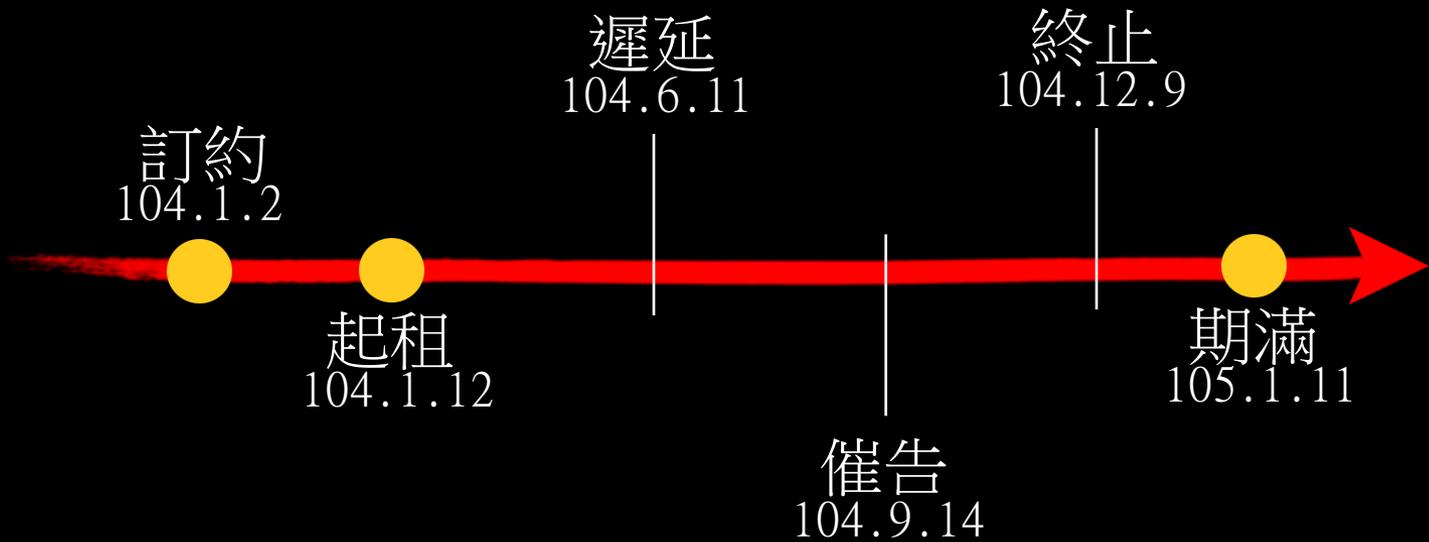
基本問題

承上

意思表示。該次言詞辯論筆錄影本已於同年9月9日送達被告。是以，系爭租賃契約已經房東依法終止。為此依系爭租賃契約之法律關係，請求房客返還系爭房屋，並給付迄今尚積欠自104年6月12日起至同年12月11日止合計6個月租金及104年1、2月份管理費及扣除押租金後之餘額，共計49,144元，以及自104年12月10日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付房東違約金11,000元等語。請問以下問題：

5. 不動產租賃

基本問題



5. 不動產租賃

基本問題(1)



若許嘉祥未受其母林清月的委託，逕以自己名義與呂明宸訂立租約，該契約效力如何？

所有人
林清月

許嘉祥
出租人

租賃

呂明宸
承租人

5. 不動產租賃

基本問題(1)

實務
見解

91台上1537判決

租賃契約為債權契約，出租人不以租賃物所有人為限，出租人未經所有人同意，擅以自己名義出租租賃物，其租約並非無效，僅不得以之對抗所有人。至所有人得否依不當得利之法律關係，向承租人請求返還占有使用租賃物之利益，應視承租人是否善意而定，倘承租人為善意，依民法第九百五十二條規定，得為租賃物之使用及收益，其因此項占有使用所獲利益，對於所有人不負返還之義務，自無不當得利可言；倘承租人為惡意時，對於所有人言，其就租賃物並無使用收益權，即應依不當得利之規定，返還其所受利益。

5. 不動產租賃

基本問題(2)



若本件契約未以書面
訂立，契約效力是否
受影響？

所有人
林清月

許嘉祥
出租人

租賃

呂明宸
承租人

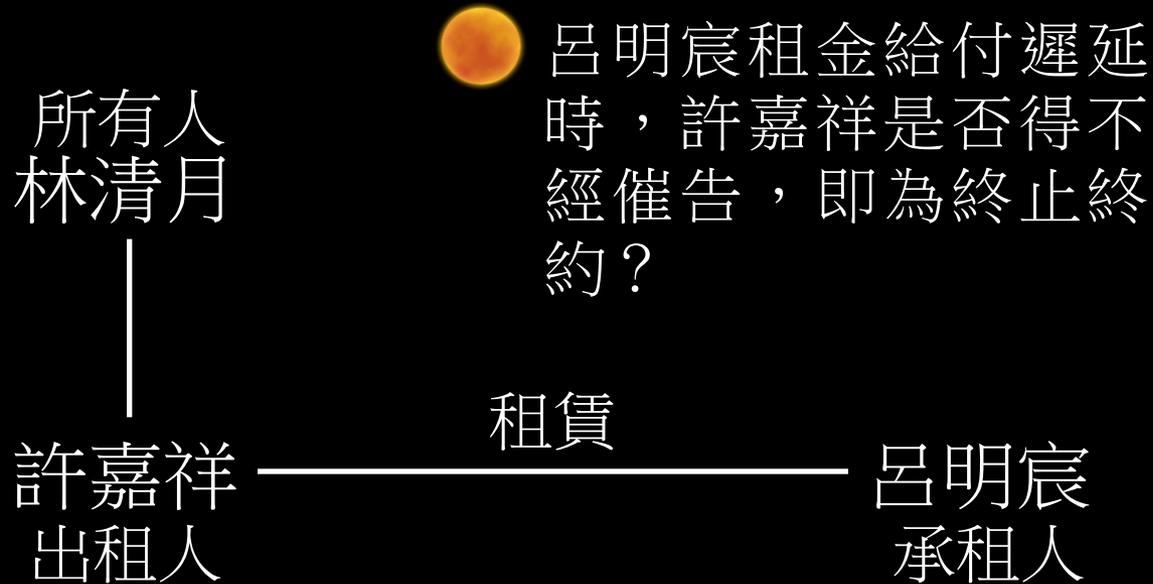
5. 不動產租賃

基本問題(2)

不動產之租賃契約，其期限逾一年者，應以字據訂立之，未以字據訂立者，視為不定期限之租賃。

5. 不動產租賃

基本問題(3)



5. 不動產租賃

基本問題(3)

承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約。租用建築房屋之基地，遲付租金之總額，達二年之租額時，適用前項之規定。

5. 不動產租賃

基本問題(4)



許嘉祥以存證信函向呂明宸催告給付租金，或甚而為終止租約之意思表示時，該存證有無法送達情事時，出租人應如何處理？

所有人
林清月

許嘉祥
出租人

租賃

呂明宸
承租人

5. 不動產租賃

基本問題(4)

表意人非因自己之過失，不知相對人之姓名、居所者，得依民事訴訟法公示送達之規定，以公示送達為意思表示之通知。

5. 不動產租賃

基本問題(5)

● 呂明宸在租期內，因使用房屋不慎，致失火燒毀房屋時，對出租人是否應負賠償責任？

所有人
林清月

許嘉祥
出租人

租賃

呂明宸
承租人

5. 不動產租賃——基本問題(5)

租賃物因承租人之重大過失，致失火而毀損、滅失者，承租人對於出租人負損害賠償責任。

5. 不動產租賃

基本問題(5)



實務
見解

89台上1416判決

民法第四百三十四條之排除同法第四百三十二條規定之適用，固僅在保護承租人之利益，以減輕其賠償責任而設，惟該失火責任之特別規定，無關於公序良俗，倘當事人約定承租人就輕過失之失火仍應負責，以加重承租人之注意義務者，其特約自難謂為無效。

5. 不動產租賃

基本問題(6)



呂明宸在租期內，是否可以將房屋轉租予張三？若張三非因重大過失失火燒燬房屋，呂明宸是否應對出租人負責？

所有人
林清月

許嘉祥
出租人

租賃

呂明宸
承租人

租賃

張三
次承租人

5. 不動產租賃

基本問題(6)

承租人非經出租人承諾，不得將租賃物轉租於他人。但租賃物為房屋者，除有反對之約定外，承租人得將其一部分轉租於他人。承租人違反前項規定，將租賃物轉租於他人者，出租人得終止契約。

5. 不動產租賃——基本問題(6)

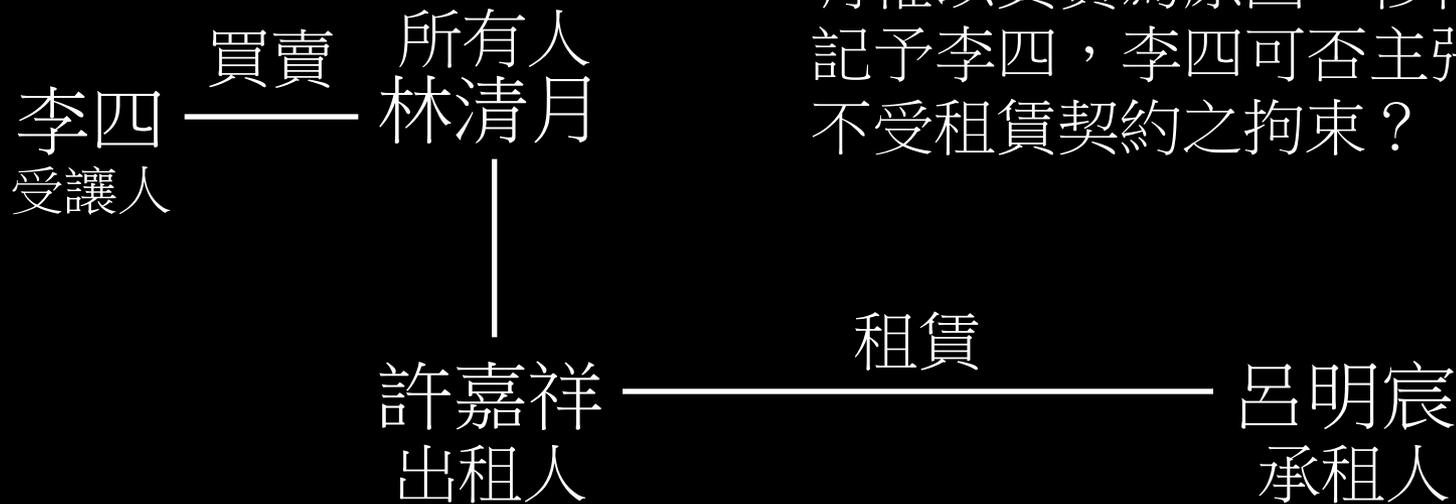
承租人依前條之規定，將租賃物轉租於他人者，其與出租人間之租賃關係，仍為繼續。因次承租人應負責之事由所生之損害，承租人負賠償責任。

5. 不動產租賃

基本問題(7)



林清月在租期內，將房屋所有權以買賣為原因，移轉登記予李四，李四可否主張其不受租賃契約之拘束？



5. 不動產租賃

基本問題(7)

出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。前項規定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或未定期限者，不適用之。

5. 不動產租賃

基本問題(7)



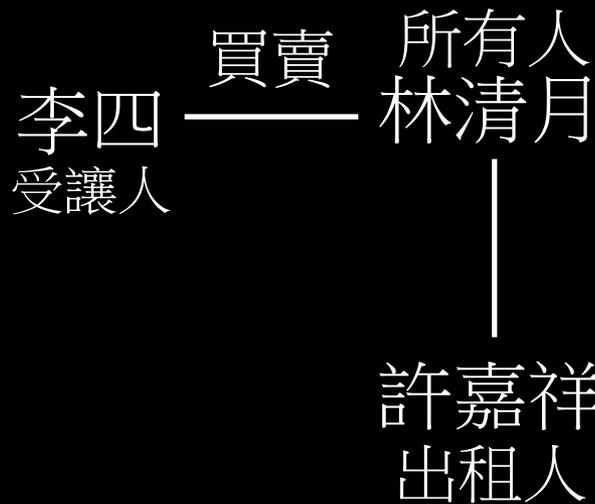
實務
見解

86台上3514判決

民法第四百二十五條規定之適用，固以讓與租賃物之所有人須為出租人為其要件，然第三人如得所有人同意而為出租時，應有上述規定之類推適用，此為本院所持之見解。

5. 不動產租賃

基本問題(8)



● 在林清月將房屋出售予李四的場合，呂明宸是否有優先購買權？

答：沒有，但請注意426-1及426-2規定

5. 不動產租賃——基本問題(8)

租用基地建築房屋，承租人房屋所有權移轉時，其基地租賃契約，對於房屋受讓人，仍繼續存在。

5. 不動產租賃

基本問題(8)

租用基地建築房屋，出租人出賣基地時，承租人有依同樣條件優先承買之權。承租人出賣房屋時，基地所有人有依同樣條件優先承買之權。前項情形，出賣人應將出賣條件以書面通知優先承買權人。優先承買權人於通知達到後十日內未以書面表示承買者，視為放棄。出賣人未以書面通知優先承買權人而為所有權之移轉登記者，不得對抗優先承買權人。

5. 不動產租賃

侵權行為
(凶宅)

實務 問題

屋主高滿蓉將其所有台北市A房屋全部出租予承租人萊爾富國際股份有限公司(下稱萊爾富)經營便利商店，雙方訂有租賃契約，租期至民國105年10月14日止，萊爾富於97年與成鈴彥商行即魏鳳鈴(下稱成鈴彥商行)簽訂加盟契約，由成鈴彥商行代為經營管理位於A屋之加盟店。詎成鈴彥商行僱用之門市員工陳某竟於100年2月17日清晨值班期間

5. 不動產租賃

侵權行為
(凶宅)

承上

，在該店內上吊自殺身亡，致該屋價值減損新台幣686萬8838元。爰依民法第432條第2項、第433條、第188條第1項、第224條規定，求為命萊爾富、成鈴彥商行連帶給付上開金額及法定利息。

萊爾富的抗辯：陳某個人自殺行為，在客觀上與其執行職務無涉，成鈴彥商行無須就陳某之自殺行為負連帶賠償責任。而成鈴彥商行僅為伊之加盟主並簽立系爭加盟契約，伊未向成鈴彥商行收取租金，其間

5. 不動產租賃

侵權行為
(凶宅)

再承上

並無租賃關係存在。況系爭房屋之外觀或功能並未因陳某之自殺而受有損失，系爭房屋現仍由伊承租中，租期至105年，可見該屋出售及出租等收益價值均無受損，被上訴人並無實際損害發生等語。

成鈴彥商行的抗辯：伊僅與萊爾富公司有委託加盟關係，並無租賃契約。陳某雖係伊所僱用，惟伊已盡選任、監督之注意義務，對於陳某之自殺，實無預見之可能，亦無應注意能注意而不注意之情事，且陳某之自殺事件，與職務行為無關等語。

5. 不動產租賃

侵權行為
(凶宅)

92.9.4 訂約 租期：92.10.15~100.10.14
97.3.27 續租至 105.10.14

租賃

高滿蓉
出租人

房屋坐落：台北市內湖
區民權東路六段69、71
、75號

萊爾富
承租人

便利商店
加盟契約
97.9.30

成鈴彥商行
受僱人：陳某
100.2.17凌晨
自殺

5. 不動產租賃

侵權行為
(凶宅)

聲明：駁回原告
之訴

被告



士林地院
100重訴234

原告

聲明：被告應連
帶付原告686萬
8,838元



5. 不動產租賃

侵權行為
(凶宅)

92.9.4 訂約 租期：92.10.15~100.10.14
97.3.27 續租至 105.10.14
租賃

高滿蓉
出租人

房屋坐落：台北市內湖
區民權東路六段69、71
、75號

萊爾富
承租人

便利商店
加盟契約
97.9.30

成鈴彥商行
受僱人：陳某
100.2.17凌晨
自殺



5. 不動產租賃

侵權行為
(凶宅)

實務
見解

士林地院100重訴234判決

陳景福在原告所有之系爭房屋內自殺，依一般社會常情，使系爭房屋成為兇宅而造成交易性或經濟上之貶值，對原告就系爭房屋之收益處分構成侵害，亦即侵害原告之所有權，則該行為人應依第184條第1項負損害賠償責任。

5. 不動產租賃

侵權行為
(凶宅)

92.9.4 訂約 租期：92.10.15~100.10.14
97.3.27 續租至 105.10.14
租賃

高滿蓉
出租人

房屋坐落：台北市內湖
區民權東路六段69、71
、75號

萊爾富
承租人

便利商店
加盟契約
97.9.30



成鈴彥商行
受僱人：陳某
100.2.17凌晨
自殺

5. 不動產租賃

侵權行為
(凶宅)

受僱人因執行職務，不法侵害他人之權利者，由僱用人與行為人連帶負損害賠償責任。但選任受僱人及監督其職務之執行，已盡相當之注意或縱加以相當之注意而仍不免發生損害者，僱用人不負賠償責任。如被害人依前項但書之規定，不能受損害賠償時，法院因其聲請，得斟酌僱用人與被害人之經濟狀況，令僱用人為全部或一部之損害賠償。僱用人賠償損害時，對於為侵權行為之受僱人，有求償權。

5. 不動產租賃

侵權行為
(凶宅)

實務
見解

士林地院100重訴234判決

被告萊爾富公司既非訴外人陳景福之僱用人，自無民法第188條第1項規定適用之餘地；又被告魏鳳玲、許志成雖為訴外人陳景福之僱用人，然訴外人陳景福自殺之真正原因，兩造均自承並不清楚（見本院100年12月15日言詞辯論筆錄），而自殺之可能原因多端，舉凡經濟、感情、家庭、工作等因素，均非無可能，本件既無證據顯示訴外人陳景福曾將個人輕生之念

5. 不動產租賃

侵權行為
(凶宅)

實務
見解

士林地院100重訴234判決

頭表露於外，顯難期被告魏鳳玲、許志成得預見並避免其於上班期間內在店內自殺之事，應認雇用人被告魏鳳玲、許志成就受僱人之選任及監督已盡相當之注意，或縱加以相當之注意而仍不免發生損害，其等就訴外人陳景福在系爭房屋內自殺之事，並無過失可言，依民法第188條第1項但書規定，亦不負損害賠償責任。

5. 不動產租賃

侵權行為
(凶宅)

92.9.4 訂約 租期：92.10.15~100.10.14
97.3.27 續租至 105.10.14
租賃

高滿蓉
出租人

房屋坐落：台北市內湖
區民權東路六段69、71
、75號

萊爾富
承租人



便利商店
加盟契約
97.9.30

原告高滿蓉主張：伊出租系爭房地予萊爾富，萊爾富又將系爭房屋全部轉租予成鈴彥商行。在租賃契約未約定得全部轉租的情形下，此為非法轉租。果如此，萊爾富就次承租人在使用房屋期間所生之損害，無論應否負責，皆應負賠償責任。

成鈴彥商行
受僱人：陳某
100.2.17凌晨
自殺

5. 不動產租賃

侵權行為
(凶宅)

承租人非經出租人承諾，不得將租賃物轉租於他人。但租賃物為房屋者，除有反對之約定外，承租人得將其一部分轉租於他人。承租人違反前項規定，將租賃物轉租於他人者，出租人得終止契約。

—— 443

承租人依前條之規定，將租賃物轉租於他人者，其與出租人間之租賃關係，仍為繼續。因次承租人應負責之事由所生之損害，承租人負賠償責任。

—— 444

5. 不動產租賃

侵權行為
(凶宅)

實務
見解

士林地院100重訴234判決

被告萊爾富公司與被告魏鳳玲、許志成間之委託加盟契約書.....其性質應較接近於當事人約定，一方委託他方處理事務，他方允為處理之民法委任契約。.....被告萊爾富公司與被告魏鳳玲、許志成間並無轉租關係，業如前述，則被告自無庸依轉租之法律關係，如民法第443、444條等規定，對原告負損害賠償責任

5. 不動產租賃

侵權行為
(凶宅)

92.9.4 訂約 租期：92.10.15~100.10.14
97.3.27 續租至 105.10.14
租賃

高滿蓉
出租人

房屋坐落：台北市內湖
區民權東路六段69、71
、75號

萊爾富
承租人



便利商店
加盟契約
97.9.30

原告高滿蓉續主張：自殺者陳某係萊爾富履行該租賃契約之使用人或代理人，其就租約之履行有故意或過失致造成高滿蓉受損害時，萊爾富應與自己之故意或過失負同一責任。（請看以下條文）

成鈴彥商行
受僱人：陳某
100.2.17凌晨
自殺

5. 不動產租賃

侵權行為
(凶宅)

履行輔助人

債務人之代理人或使用人，關於債之履行有故意或過失時，債務人應與自己之故意或過失負同一責任。但當事人另有訂定者，不在此限。

—— 224

5. 不動產租賃

侵權行為
(凶宅)

實務
見解

士林地院100重訴234判決

按債務人之代理人或使用人，關於債之履行有故意或過失時，債務人應與自己之故意或過失負同一責任，為民法第224條所明定，而訴外人陳景福固為被告魏鳳玲、許志成所雇用，而為其等履行對被告萊爾富公司之加盟契約債務之履行輔助人，然本件被告魏鳳玲、許志成或訴外人陳景福均未協助或分擔被告萊爾富公司履行對原告之租賃契約債務，則其等自均非屬原告與被告萊爾富公司間之租賃契約債務之履行輔助人。

5. 不動產租賃

侵權行為
(凶宅)

92.9.4 訂約 租期：92.10.15~100.10.14
97.3.27 續租至 105.10.14
租賃

高滿蓉
出租人

房屋坐落：台北市內湖
區民權東路六段69、71
、75號

萊爾富
承租人



便利商店
加盟契約
97.9.30

原告高滿蓉再主張：自殺者陳某係萊爾富允許為租賃物之使用之第三人，萊爾富就陳某所致系爭房地之毀損滅失，應負責任。（請看以下條文）

成鈴彥商行
受僱人：陳某
100.2.17凌晨
自殺

5. 不動產租賃

侵權行為
(凶宅)

第三人毀損滅失責任

因承租人之同居人或因承租人允許為租賃物之使用、收益之第三人應負責之事由，致租賃物毀損、滅失者，承租人負損害賠償責任。

—— 433

5. 不動產租賃

侵權行為
(凶宅)

實務
見解

士林地院100重訴234判決

訴外人陳景福屬被告萊爾富公司允許為租賃物之使用之第三人，固無疑義；惟按所謂承租人允許為租賃物之使用、收益之第三人，**指向承租人借用租賃物之人**而言，至於轉租之承租人，因民法第444條第2項另有規定，於此應不包括之，又對照民法第433條與第444條第2項之規定，前者因承租人未涉及轉租，故明定承租人就其允為租賃物使用之第三人應負責之事由

5. 不動產租賃

侵權行為
(凶宅)

實務
見解

士林地院100重訴234判決

所造成租賃物之「毀損滅失」須負責，而後者則因承租人受有轉租利益，故明定承租人就次承租人應負責之事由所造成之損害均須負責，基於前、後規定之目的解釋，**民法第433條規定租賃物之「毀損滅失」**，當僅侷限於物理性上之毀壞損傷，而不包括價值滑落之經濟上損害。

5. 不動產租賃

侵權行為
(凶宅)



被上訴人
給付上訴人新
臺幣250萬元



高院
101重上623

上訴人



聲明：駁回原告
之訴

被告



士林地院
100重訴234

原告

聲明：被告應連
帶付原告686萬
8,838元



5. 不動產租賃

侵權行為
(凶宅)

實務
見解

臺灣高院101重上623判決

陳景福於執行職務時，進入上開倉庫辦公室，利用該工作場所上吊自殺，在客觀上足認係與其執行職務有關之相牽連行為。系爭房屋因發生陳景福自殺之非自然身故情事，即屬受僱人因執行職務，過失不法侵害他人權利之情形，成鈴彥商行自應依民法第188條第1項本文規定負僱用人連帶損害賠償責任。

5. 不動產租賃

侵權行為
(凶宅)

實務
見解

臺灣高院101重上623判決

成鈴彥商行長期僅安排陳景福一人值大夜班，負責全部店面之營業及安全，未曾顧慮陳景福之身心狀態及工作情緒，予以適度調整其值班時段，在無人監督及互相支援之情形下，讓陳景福有機會利用倉庫辦公室作為其自殺之場所，難謂成鈴彥商行對陳景福之選任、監督其職務之執行已盡相當之注意。

5. 不動產租賃

侵權行為
(凶宅)

實務
見解

臺灣高院101重上623判決

按承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有生產力者，並應保持其生產力。因承租人之同居人或因承租人允許為租賃物之使用、收益之第三人應負責之事由，致租賃物毀損、滅失者，承租人負損害賠償責任。分別為民法第432條第1項、第433條所明定。萊爾富公司允許成鈴彥商行聘僱陳景福為該屋之使用以輔助其

5. 不動產租賃

侵權行為
(凶宅)

實務
見解

臺灣高院101重上623判決

營業，依上說明，陳景福即屬萊爾富公司允許為該屋使用之第三人。乃陳景福竟於前揭時、地，利用執行職務之機會，進入位於該屋之倉庫辦公室內上吊自殺，使該屋成為凶宅，日後難以租、售，致減損其經濟上之交易、收益價值，其間有相當因果關係。準此，萊爾富公司自應就其允許為該屋使用之第三人陳景福，在該屋內自

5. 不動產租賃

侵權行為
(凶宅)

實務
見解

臺灣高院101重上623判決

殺身亡所造成上訴人之損害，承擔未盡善良管理人保管義務之賠償責任

5. 不動產租賃

侵權行為
(凶宅)

上訴人



最高法院
103台上584

被上訴人
廢棄發回



上訴 ↑



被上訴人
給付上訴人新
臺幣250萬元

被告



高院
101重上623

原告 上訴人

↑ 上訴

聲明：駁回原告
之訴



士林地院
100重訴234

聲明：被告應連
帶付原告686萬
8,838元



5. 不動產租賃

侵權行為
(凶宅)

實務
見解

103台上584判決

查被上訴人將系爭房屋出租與上訴人萊爾富公司經營便利商店，萊爾富公司交由上訴人成鈴彥商行代為經營，成鈴彥商行之受僱人陳○○於系爭房屋自殺身故，致系爭房屋成為凶宅，經濟價值減損，此為原審確定之事實。似此情形，系爭房屋本身未遭受任何物理性變化，**所有權未受侵害，上訴人究係侵害被上訴人何種權利，而**

5. 不動產租賃

侵權行為
(凶宅)

實務
見解

103台上584判決

須負民法第一百八十四條第一項前段之損害賠償責任，仍不無推求之餘地。原審遽謂陳○○因執行職務，過失不法侵害他人權利，成鈴彥商行自應依民法第一百八十八條第一項本文規定負僱用人連帶損害賠償責任，已有可議。次按，因承租人之同居人或因承租人允許為租賃物之使用、收益之「第三人應負責之事由」，致租賃物

5. 不動產租賃

侵權行為
(凶宅)

實務
見解

103台上584判決

毀損、滅失者，承租人負損害賠償責任，民法第四百三十三條定有明文。倘陳○○不應依民法第一百八十四條第一項前段負損害賠償責任，萊爾富公司即不應依民法第四百三十三條負賠償責任，況系爭房屋經濟價值減損，是否即為租賃物毀損滅失，尚非無疑。原審徒以上開理由，遽謂萊爾富公司應負損害賠償責任，亦有可議。

5. 不動產租賃

侵權行為
(凶宅)

實務
見解

103台上584判決

上訴意旨指摘原判決上開部分不當，
求予廢棄，非無理由。

6. 物之瑕疵

凶宅

實務 問題

楊何彩碧於民國95年9月21日下午2時許，自其位在門牌號碼桃園縣中壢市某街7號10樓之1之住處跳樓自殺，並隕落在同址大廈「2樓」即甲所有房屋（門牌號碼桃園縣中壢市○○○街7號2樓之1）之陽台處而身亡，致系爭房屋變成凶宅，產生房屋貶值之價格損失新臺幣241萬5000元。是楊何彩碧上開所為自殺行為，核屬侵害原告不動產之侵權行為而應負損

6. 物之瑕疵

凶宅

承上

害賠償責任。又楊何彩碧之繼承人即被告乙等共5人本於繼承之法律關係，自應繼承該項損害賠償債務。爰依民法第184條第1項前段規定，請求楊何彩碧之繼承人賠償甲上開房屋貶值之損害。請問：甲之主張是否有理？（請先參見民法184條）

6. 物之瑕疵

凶宅

侵權行為責任

因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能證明其行為無過失者，不在此限。

6. 物之瑕疵

凶宅

實務
見解

桃園地院96訴284判決

原告雖主張其住處因上情而變為凶宅，造成房屋貶值241萬5000元云云，惟此核屬系爭房屋在不動產交易市場上，受交易人心理因素影響所可能產生之交易價格降低、減少，應係屬「純經濟損失」。按學理上所稱「純經濟損失」，是一種並非因被害人之有形財產或具體人身受損害而引起的經濟利益損失。其具體內涵為加諸於被害人整體財產上的一種不利益，而非針對被害人某個特定有形財產或人身本體，故該損失乃具抽象性，僅能根據被害人在加害原因發生前後之財產差額

6. 物之瑕疵

凶宅

實務
見解

桃園地院96訴284判決

來予以計算，其體現係被害人總體財產價值之變動，而與具體的物或人身損害無關。本件既非原告就系爭房屋之所有權權能受妨害或系爭房屋之物理本體遭毀損滅失，原告所主張之損失，乃抽象地存在於系爭房屋之財產上不利益（價值變動差額），該不利益應屬「純經濟損失」之範疇。而此種「純經濟損失」之保護，於民法第184條第1項之評價上，應認非屬「權利」，僅係「權利以外其他法律上受保護之利益」。「純經濟損失」倘發生在兩造當事人間存有契約關係時，得

6. 物之瑕疵

凶宅

實務
見解

桃園地院96訴284判決

導入契約責任之途徑予以處理，乃鑑於契約當事人間具有特別關係，可減少責任範圍的不確定性，亦得依契約條款合理衡平分配相關風險（例如於買賣不動產之糾紛，買方負有給付價金之義務，賣方則就出賣之標的物負有「擔保責任」，故可將「是否凶宅」列為保證或瑕疵擔保事項加以考慮）；惟在侵權行為之損害賠償領域，「純經濟損失」之保護非屬「權利」，不得納入民法第184條第1項前段之保護範圍。準此，原告於本件其主張之損害既屬「純經濟損失」，與民法第184

6. 物之瑕疵

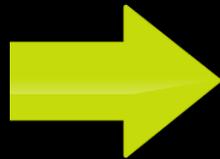
凶宅

實務
見解

桃園地院96訴284判決

條第1項前段所保護之客體即有未合，原告依該規定而為請求，乃屬無理由。

6. 物之瑕疵——凶宅



本案第一審原告敗訴，
後經上訴臺灣高等法院，
判決原告勝訴。

6. 物之瑕疵

凶宅

實務
見解

臺灣高院97上486判決

楊何彩碧於其桃園縣中壢市○○○街7號10樓之住處跳樓自殺，固係欲結束其生命，然其所選擇之方式，對他人仍有可能造成危害，凡此為一般人應有之注意義務，亦即行為人應注意避免造成他人損害，否則應就其行為負責。楊何彩碧墜落於上訴人所有系爭房屋之陽台，雖未造成系爭房屋外觀形體之毀損或功能損壞，然依一般

6. 物之瑕疵

凶宅

實務
見解

臺灣高院97上486判決

社會常情，系爭房屋發生非自然死亡事故，將使系爭房屋再行交易之價格減低或出租之收益降低，造成系爭房屋交易性或經濟上之貶值，兩者間有相當因果關係，足認楊何彩碧前開行為對於系爭房屋之收益處分造成侵害，**侵害上訴人之所有權**，可以認定。

6. 物之瑕疵

凶宅

內政部於97年7月24日內授中辦地字第0970048190號

查本部訂頒之不動產說明書應記載事項，尚無應記載『凶宅』事宜，且『凶宅』非為法律名詞。惟按本部92年6月間公告修正之『不動產委託銷售契約書範本』附件一『不動產標的現況說明書』項次11內容，『本建築改良物（專有部分）於賣方產權是否曾發生兇殺或自殺致死之情事』，系指賣方產權持有期間，於其建築改良物之專有部分（包括主建物及附屬建物），曾發生兇殺或自殺而死亡（不包括自然死亡）之事實（即陳屍於專有部分），及在專有部分有求死行為致死（如從該專有部分跳樓）；但不包括在專有部分遭砍殺而陳屍他處之行為（即未陳屍於專有部分）。」

6. 物之瑕疵

凶宅

凶宅的認
定標準

產權持有期間

死亡原因

死亡地點

6. 物之瑕疵

凶宅(產權持有期間)

實務 問題

買方吳曉筑於民國98年6月4日經由聯合房仲不動產經紀有限公司之居間，與賣方廖昭惠就坐落臺北市中

中山區之A屋訂立買賣契約，買賣價金新臺幣3,500,000元。賣方在買賣契約所附之房地產標的現況說明書第8項就「賣方產權期間內是否曾於本建物專有部分發生過兇殺或自殺致死之情事」之詢問事項，答覆欄中勾選「否」。嗣買方自鄰居楊金英口

6. 物之瑕疵

凶宅(產權持有期間)

承上

中得知下情，略謂：「大約10年前左右，可能是89年的時候，正確時間我不記得，時間是晚上大約12點多，我聽到一些聲音，就是無線電對講機的聲音，我就開門，看到認識的警察來到系爭房屋，我就問警察發生何事，警察說有人自殺，我知道當時系爭房屋裡面住1個男生，房東姓林，是小姐，警察叫我進去看，我不敢進去看，說是喝農藥自殺，有在掙扎，後來我就回家了。隔天法師就來招魂，來了至少3次，我還有看到有帆布把死者抬出去，鄰居都在傳說有厲鬼。」云云。請問：本件買賣標的是否存有物之瑕疵？買方應如何主張其權利？

6. 物之瑕疵

凶宅(產權持有期間)

實務
見解

臺北地院99訴218判決

按有**非自然身故**情事之房屋即一般所稱之「兇宅」，此一因素，雖或未對此類房屋造成直接「物理性」之損傷，就一般社會大眾言，仍屬於心理層面嫌惡之狀況，對居住於其內之住戶言，除對居住品質會發生疑慮外，在心理層面上亦會造成相當大的負面影響，與週遭環境相較，買賣價格有顯著低落情事，故依估價學理適合性原

6. 物之瑕疵

凶宅(產權持有期間)

實務
見解

臺北地院99訴218判決

則而言，非自然身故之情事，將對不動產之個別條件產生負面影響，造成經濟性之價值減損，進而影響其市場價格，應認屬物之瑕疵，而出賣人應負之上開瑕疵擔保責任係法定無過失責任，無論出賣人是否有過失，均應對買受人負責。……雖自殺情事並非發生於被告持有系爭房屋之時間內，但系爭房屋確屬凶宅，雖或未對此

6. 物之瑕疵

凶宅(產權持有期間)

實務
見解

臺北地院99訴218判決

類房屋造成直接「物理性」之損傷，惟就一般社會大眾言，心理層面仍產生負面影響，買賣價格當然低落，經濟價值減損。

6. 物之瑕疵

凶宅(產權持有期間)

實務
見解

臺北地院99訴218判決

按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金，民法第359條定有明文。查系爭房屋為凶宅，屬物之瑕疵，被告應對原告負物之瑕疵擔保責任，業如前述，則原告依據民法第359條之規定及系爭買賣契約第10條第3項之約定解除契約，自屬有理。

6. 物之瑕疵

凶宅(例外)

實務 問題

甲某日經由地方法院強制執行拍賣程序，買受 A 房地。取得該房地之所有權後，甲經好心鄰居告知，

五年前，該屋發生強盜殺人血案，死了三個人，好恐怖啊！甲聞畢，心生恐懼，連忙搬出。請問：甲可否請求法院退屋還錢？如果甲又經由房屋仲介公司轉賣，就此是否應負物之瑕疵擔保責任？

6. 物之瑕疵

—— 凶宅(例外)

實務
見解

臺灣高等法院99抗834裁定

拍賣物買受人就物之瑕疵無擔保請求權。強制執行法第69條定有明文。且此規定依強制執行法第113條規定，於不動產之強制執行程序準用之。是以，拍定人取得拍定物之所有權後，對於拍定物上之任何瑕疵，皆應承受，並無民法物之瑕疵擔保請求權之適用。從而，系爭不動產縱曾有系爭事實之情形，要僅屬買賣物之瑕疵，依

6. 物之瑕疵

凶宅(例外)

實務
見解

臺灣高等法院99抗834裁定

上開規定，相對人不得執此聲請撤銷系爭不動產之強制執执行程序。況且，所謂凶宅之定義如何，是否有礙應買意願，本有主觀不同之認知，並受預定用途之影響，且有宗教、信仰或民俗上之差異，要不能因個人主觀認定之事由，影響拍定之效力，而許由抗告人任意憑此主張執行法院拍賣程序違法，許其撤銷拍定之聲請。否則，

6. 物之瑕疵

凶宅(例外)

實務
見解

臺灣高等法院99抗834裁定

將有害於債權人、債務人或其他應買人之權益，難謂符合公平誠信原則。

6. 物之瑕疵

—— 凶宅(死亡地點)

實務 問題

買方鍾國偉於103年10月17日與田宏不動產仲介有限公司（下稱田宏公司）簽訂買方議價委託書，由田

宏公司指派其所屬之經紀人張慧娟為買方辦理仲介業務。後買方於103年10月20日與賣方邱帶娣就坐落台南市某大樓6樓之1房地訂立買賣契約，買賣標的尚包含屋頂上與6樓之1打通之屋頂突出建物，買賣價金

6. 物之瑕疵

凶宅(死亡地點)

承上

為385萬元。賣方邱帶娣於「不動產標的現況說明書」第23項「本建築改良物（專有部分）是否曾發生兇殺或自殺致死之情事？」勾選「否」。A房地於103年11月10日辦妥所有權移轉登記，詎買方於104年1月間交屋後進行裝修之際，竟聽聞鄰居表示曾發生有人自A屋打通之屋頂突出建物門口跳樓自殺之非自然身故事件。請問：本件買賣標的是否存有物之瑕疵？

6. 物之瑕疵

凶宅(死亡地點)

實務
見解

臺南地院104訴534判決

依臺南市政府警察局第一分局檢送之102年8月7日調查資料，該日下午5時許有人報案有人倒臥在裕農路668巷60號旁空地，已無心跳呼吸及生命跡象，經訴外人丁淑貞表示倒臥在空地者係居住於台南市○○路000巷00號4樓之訴外人丁中偉，警方並於54號6樓屋頂發現置放有丁中偉之眼鏡，置放位置如本院卷第77頁、78頁照片所

6. 物之瑕疵

凶宅(死亡地點)

實務
見解

臺南地院104訴534判決

示，兩造就訴外人丁中偉係自上開位置跳樓致死不為爭執。……依上開函釋（即前所提內政部之函釋），所謂凶宅，係僅於建築改良物內即專有部分發生非自然死亡事故，始屬之。……訴外人丁中偉係自系爭房屋增建部分外之走廊公共區域位置跳樓致死，依前揭函釋，系爭房屋專有或專用部分並無何非自然死亡事故存在，確非凶宅。

6. 物之瑕疵

凶宅(死亡地點)

實務
見解

臺南地院104訴534判決

系爭房地既無上開情事，出賣人邱帶娣自無庸負物之瑕疵擔保責任。（請再接再續參考下列判決以比較思考之）

6. 物之瑕疵——凶宅(死亡地點)

參照前述之內政部函釋，思考本題：

某人自十六樓跳樓自殺，跌落至非屬三樓區分所有建物範圍而與三樓連接之露台。該三樓是否即為凶宅？

6. 物之瑕疵

凶宅(死亡地點)

實務
見解

臺南地院101訴13判決

然內政部上開闡釋僅係認定房屋是否為凶宅之參考因素之一而已，並非唯一標準，且發生非自然身故事件致房屋之「交換價值」受到影響，亦不以在建築改良物內即專有部分發生者為限，若該非自然身故事件係在房屋專用或類似專用之位置發生，而已致房屋之「交換價值」受到影響，尚不能因未符合上開函釋所稱之凶宅定義，即一律認為不屬物之瑕疵中之「價值瑕疵」。

6. 物之瑕疵

凶宅(死亡地點)

實務
見解

臺南地院101訴13判決

故應審酌包括事件發生之地點、事件性質、情節嚴重程度、距本件交易之時間等客觀情狀，並依社會上之普遍認知及觀感，而為合於經驗法則及誠信原則之認定，尚不可一概而論。

6. 物之瑕疵

凶宅(死亡地點)

實務
見解

臺南地院101訴13判決

系爭房屋所有權範圍有主建物即20樓層鋼筋混凝土造集合住宅之第3樓及附屬建物即鋼筋混凝土造之陽臺、花臺，面積分別為111.30平方公尺、14.52平方公尺、0.57平方公尺，並不包括系爭房屋外前方露台之情，此有系爭房屋之建物謄本及建物測量成果圖在卷可稽（見本院卷卷(一)第96至98頁），且為兩造所不爭執，故於94年10月24日曾有訴外人吳柏霖自16

6. 物之瑕疵

凶宅(死亡地點)

實務
見解

臺南地院101訴13判決

樓墜落而於該露台死亡，系爭房屋自不符合內政部上開函釋所定義之凶宅，應堪認定。……系爭房屋位屬觀雲大樓乙區F樓，而觀雲社區乙區共有C、D、E、F四棟大樓，C棟與D棟、D棟與F棟間各有一公共室外樓梯，可從一樓連接到各棟三樓之露台。而三樓之露台原本相通，惟現今已用高度為102公分之圍牆將露台予以間隔，形

6. 物之瑕疵

凶宅(死亡地點)

實務
見解

臺南地院101訴13判決

成同層各戶之外皆有以圍牆區隔之露台，另室外樓梯盡頭與三樓露台連接處則加裝一矮鐵門阻隔。因此，欲進入系爭房屋外之露台，則須由系爭房屋之客廳開啟落地窗後進入，若欲自左、右兩側住戶外之露台進入系爭房屋外之露台，便須走一樓與三樓連接之公共室外樓梯，走至盡頭後，再打開或跨越樓梯盡頭與三樓露台連接間之矮鐵門，復翻越將露台間隔之圍牆

6. 物之瑕疵

凶宅(死亡地點)

實務
見解

臺南地院101訴13判決

後，始可進入。另94年10月24日訴外人吳柏霖墜樓死亡之地點，距系爭房屋之陽台僅1,260公分、距系爭房屋最近之臥室則僅750公分，此有本院於101年3月8日前往現場勘驗所製作之勘驗筆錄、兩造提出之現場照片共31張附卷可稽。

6. 物之瑕疵

—— 凶宅(死亡地點)

實務
見解

臺南地院101訴13判決

依上開情形觀之，系爭露台雖屬公共設施，而非系爭房屋之專有部分，亦無證據證明屬於系爭房屋之專用部分，然衡諸常情，依系爭露台之現有狀態，通常僅會由與系爭房屋緊臨之屋主即原告使用系爭露台，而「理性平均買受人」若立於原告之角度觀之，在主觀上將可合理期待將系爭露台視為住家之一部，此在買賣交易上亦勢必成為磋商價格之重要因素之一。又

6. 物之瑕疵

凶宅(死亡地點)

實務
見解

臺南地院101訴13判決

訴外人吳柏霖墜樓死亡之地點離系爭房屋甚近，為目光可及之處，且死亡時間距買賣契約簽定日僅5年餘，依我國民情，應尚未經時間沖淡對該死亡事件之畏怖。

6. 物之瑕疵

凶宅(死亡地點)

實務
見解

臺南地院101訴13判決

經本院將上開非自然死亡事件發生之地點、與交易標的物之密切程度、距本件交易之時間等客觀情狀綜合審認，系爭露台因曾於短期內發生非自然死亡事件，一般社會通念將會產生嫌惡畏懼之心理，而嚴重影響系爭房屋之交易價格，是系爭房屋因上開事件之發生而具有物之瑕疵中之「價值瑕疵」，堪可認定。

6. 物之瑕疵

凶宅(特別約定)

實務 問題

買方蔡佳倫於96年10月20日與萬豐資產管理有限公司(下稱萬豐公司)簽訂買賣議價委託書，委託萬

豐公司仲介購買賣方洪慈遠所有坐落台北縣中和市民治街128巷2之4號5樓房地，總價款700萬元。萬豐公司協同不動產經紀人沈佑霖，並指派其經紀營業員黃榮彬辦理。本件房地後於96年10月21日簽訂買賣契約書，96年11月14日過戶，同年12月20日交

6. 物之瑕疵

凶宅(特別約定)

承上

屋。買方支付萬豐公司仲介報酬10萬5,000元。98年10月間，買方蔡佳倫欲出售本房地，委託永慶房屋辦理銷售事宜，始聽聞永慶房屋承辦人員白盈純告知：本房地曾經發生前屋主有相繼自殺死亡之事。後向鄰居打聽，本房地於72年間確曾發生屋主夫婦相繼自縊或服用安眠藥自殺身亡事件。為此，買方蔡佳倫爰民法第227條之規定，請求因而減少之房價210萬元。就該損害，萬豐公司亦應依不動產經紀業管理條例

6. 物之瑕疵

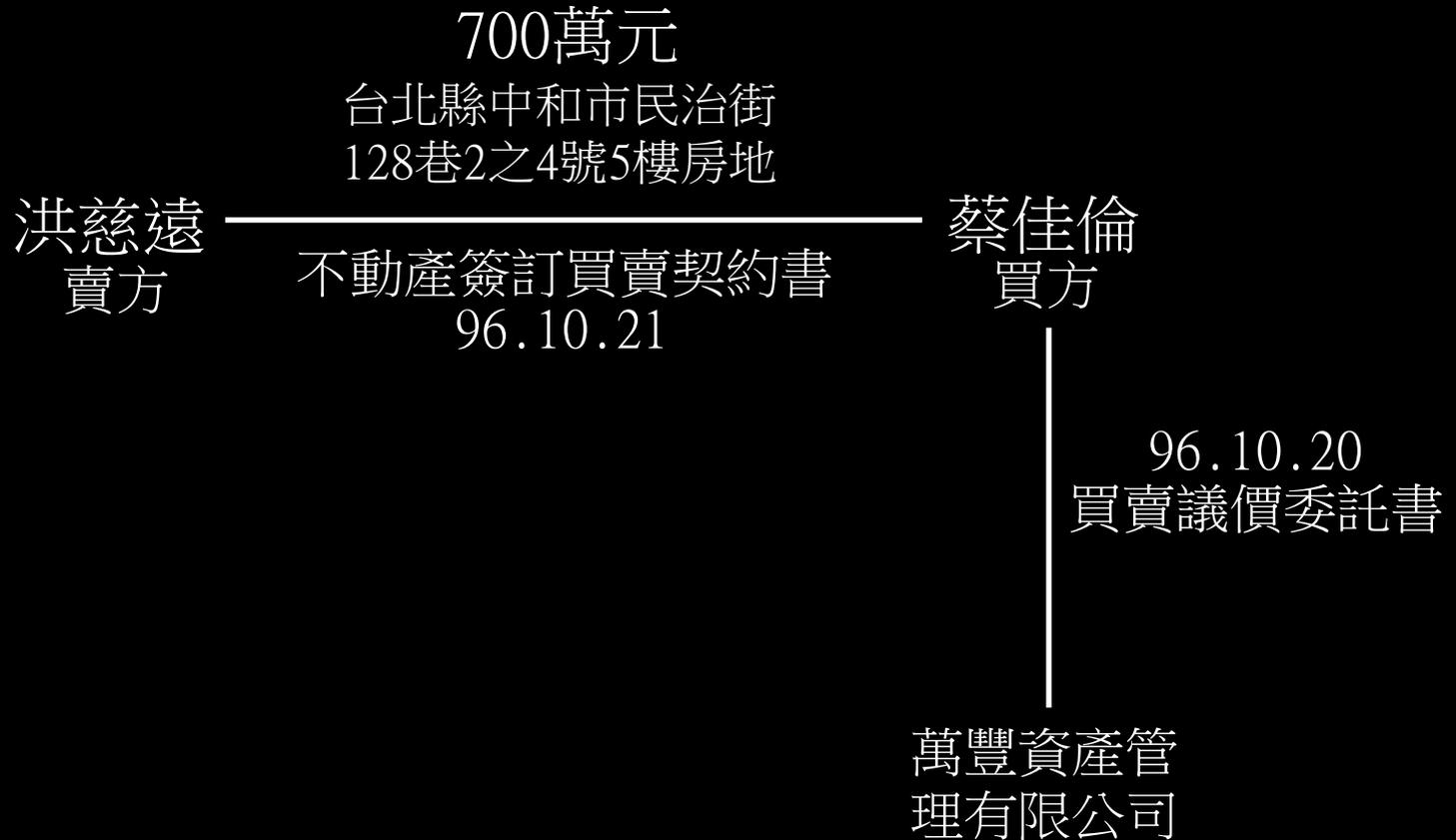
————— 凶宅(特別約定)

再承上

第26條第2項的規定，由該公司與經紀人負相同的責任，爰併請求之。此外另請求萬豐公司依民法第571條、第179條返還已收之居間報酬。請問：買方請求是否有理？

6. 物之瑕疵

凶宅(特別約定)



6. 物之瑕疵

凶宅(特別約定)

台北縣中和市民治街
128巷2之4號5樓房地

蔡佳倫
賣方

買方

98.10.
委託銷售契約

永慶房屋

98年10月24日永慶房屋承辦人員白盈純告知蔡佳倫本房地在民國72年間曾經發生屋主相繼自殺死亡之事。

6. 物之瑕疵

凶宅(特別約定)

系爭房地所有權移轉先後概要

69.11.3	張智彬(第一次登記)
75.1.9	廖鐘祝
89.7.7	廖珠清
91.4.24	林明意
92.6.23	江陳素珠
95.8.28	戴建濤
96.5.28	洪慈遠

6. 物之瑕疵

凶宅(特別約定)

經法院調查本房屋死亡事件概略如下：

一、向臺北縣政府警察局中和第一分局查詢系爭房屋於70年至75年間是否曾發生非自然死亡事故，該分局於99年2月3日以北縣警中一刑字第0990003237號函復：該分局已無相關紀錄，經飭偵查員警逕行前往該址所屬民有里長服務處及鄰近居民查訪，均表示查訪案件發生時間已久，故無法得知該址有無發生事故

6. 物之瑕疵

凶宅(特別約定)

經法院調查本房屋死亡事件概略如下：

二、向臺北縣中和市戶政事務所查詢張標木、王寶2人之設籍及除戶資料，經該所於99年3月3日以北縣中戶字第0990001748號函復：張標木、王寶2人未曾設籍於系爭房屋，2人分別於72年5月3日、72年5月7日死亡；依隨文檢附張標木之相驗屍體證明書記載：戶籍所在地為「台北縣中和市○○里○○路○段170號8弄1樓」；死亡時間為「72年5月3日下午3時許」；死亡地點為「死者住宅」；死亡原因為「呼吸中樞及心臟麻痺致死、口服農藥中毒」；王寶之相驗屍體證明書記載：死亡地點為「台北林口長庚醫院急診處」；死亡原因為「腦溢血致死、腦血管意外、高血壓及心臟病」。

6. 物之瑕疵

凶宅(特別約定)

經法院調查本房屋死亡事件概略如下：

三、證人張智彬（即張標木之子）到場證稱：伊父親張標木係在系爭房屋之客廳自殺；時間真的太久了，伊不記得檢察官是否有去系爭房屋內驗屍；伊母親是因為傷心過度腦溢血死亡；相驗證明書中記載的相驗地點是伊二哥的房子，但是伊父親死亡確實是在系爭房屋；伊父親是用塗毒魚的藥物塗在太陽穴死亡的，並非如相驗證明書所載口服農藥死亡等語。

6. 物之瑕疵

凶宅(特別約定)

實務
見解

板橋地院98訴2609判決

買賣契約第5條第3項乃約定「賣方保證買賣標的物專有部分(含約定專用部分)或未依法申請建造執照所增建部分於賣方取得所有權之日(以謄本登記為準)起,不曾發生兇殺或自殺致死之案件(即凶宅),否則亦視為物之瑕疵。」此部分應係買賣雙方就「凶宅」是否屬物之瑕疵所為特約。.....故被告洪慈遠抗辯:依系爭買賣契約約定,被告洪慈遠僅就其取得系爭不動產所有權期間擔保系爭房屋並未發生兇殺或自殺致死(即凶宅)之情事等語,應屬有據。

6. 物之瑕疵

凶宅(特別約定)

實務
見解

板橋地院98訴2609判決

按不動產經紀人在執行不動產買賣仲介之業務過程中，固應盡相當之查證義務，並應依不動產經紀業管理條例第23條規定，以不動產說明書向與其委託人交易之相對人為解說，惟上開所謂查證義務自應以相當合理之範圍為其限度，如其已盡善良管理人之注意義務仍無從查證，自不得認為其有何過失。……本件原告透過永慶房屋仲介人員及向鄰居查證後，於98年11月30日提起本件訴訟。嗣於訴訟進行中，經本院向轄區警察局

6. 物之瑕疵

凶宅(特別約定)

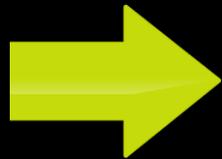
實務
見解

板橋地院98訴2609判決

函查系爭房屋於70年至75年間是否曾發生非自然死亡事故結果，承前述，已查無相關紀錄，再經轄區警局飭偵查對員前往該址查訪四鄰結果，查覆「無法得知該址有無發生事故」，有該局函1份在卷可佐。……衡情，本難課予仲介人員較轄區警局有更高查證能力。……本件透過法院依職權調取相關公文書及會警查訪結果，尚無法為「張標木乃於系爭房屋內自殺」之推認，則原告單執供述不一之他公司仲介人員、鄰居所為傳述，實無從責由被告萬豐公司、丙○○得再為如何探究或查證。

6. 物之瑕疵

凶宅



本案第一審原告敗訴，後經上訴臺灣高等法院，仍維持原告敗訴判決。其中並增加新的見解。

6. 物之瑕疵

凶宅(時間經過)

實務
見解

高等法院99上1105判決

按系爭房屋於發生自殺死亡事件後既曾經多次買賣轉讓，且長期有人居住，其後亦未發生其他事故，參酌系爭房屋發生自殺死亡事件係於72年間，距上訴人於96年間買受已有24年間，縱一般社會通念上認自殺死亡事件為不祥，然該主觀心理因素應已因時隔久遠及上述系爭房地長期有人居住，其後亦未發生其他事故等情而消除，難認系爭房地有減少價值之瑕疵。原

6. 物之瑕疵

凶宅(時間經過)

實務
見解

高等法院99上1105判決

審囑託群益不動產估價師聯合事務所所為鑑定疏未斟酌上述因素，所認系爭房地與正常價格之差異率為12.5%（見鑑價報告書，外放），為不足採。此外，系爭房地亦無滅失或減少通常效用或契約預定效用之情事，被上訴人否認系爭房地有物之瑕疵，應屬可採。

6. 物之瑕疵

凶宅(死亡原因)

實務 問題

買方於民國97年7月18日經由二十一世紀不動產之居間，以新臺幣740萬元向賣方買受臺北市A房地，兩造並簽訂不動產買賣契約在案。上開契約約定賣方保證房屋「沒輻射屋、海砂屋及非自然死亡事件，否則本約作廢」。嗣買方履約完畢並於97年8月7日取得所有權後，不久再委託信義房屋出售時，信義房屋告知A房地曾發生男子陳屍屋內多日，屍

6. 物之瑕疵

凶宅(死亡原因)

承上

屍體已乾腐發出惡臭之非自然死亡事件。買方爰依依上開約定，主張契約應自始無效。縱非自始無效，因A房地確有交易上重大瑕疵之非自然死亡事件，賣方所擔保之品質顯無法履行，買方亦得依系爭契約第12條及民法第359條規定解除契約，並依不當得利的規請求返還已付之買賣價金。請問：買方之請求是否有理？

6. 物之瑕疵

凶宅(死亡原因)

實務
見解

臺北地院98重訴111判決

查系爭契約第16條第3項約定：「賣方（即被告）保證本不動產沒...非自然死亡事件，否則本約作廢」，雖未明定非自然死亡事件之範圍，然由兩造均表明不願買受此類房屋之辯論意旨，不難得知兩造無非鑒於我國民情對病故壽終以外之非自然身故事件多存忌諱畏避心態，認為房屋若有此類死亡事件則住不安寧租售不易必致交易價值低落，故以上開條文約明被告

6. 物之瑕疵

凶宅(死亡原因)

實務
見解

臺北地院98重訴111判決

保證系爭房屋無此類死亡事件，若有則契約無效。準此解釋上開約定所謂「非自然死亡事件」，當不重在死亡原因之限定，而應重在死亡事件是否足以影響住戶心理或房屋交易之價值。如足影響，應即屬之。……原告請求被告給付740萬元，及自97年12月15日起至清償日止，按年息5%計算之利息部分，為有理由，應予准許。

6. 物之瑕疵

凶宅(死亡原因)

實務
見解

臺灣高等法院98重上611判決

台灣高等法院檢察署法醫中心 高檢鑑字第0356號鑑定書所載，系爭房屋於87年4月6日發現有死者郭耀東陳屍於屋內，死者之雇主最後一次看見死者在87年2月11日，研判死亡日期為2月13日，「死者全身死後變化呈極度腐敗，全身長蛆，蛆蛹均成第一、二期，少數有第三期狀。頭部於第一、二頸椎有脫落現象。．．．前胸部有三x二公分蛆穿過處．．．頭部腐敗

6. 物之瑕疵

凶宅(死亡原因)

實務
見解

臺灣高等法院98重上611判決

嚴重，蛆充滿軟組織……頭部無皮膚狀，腦髓腐敗腦實質均腐敗嚴重……」……以死者死亡近兩個月，未及時殮葬，致屍體腐敗生蛆發出惡臭，原判決認定其情狀符合系爭契約約定之「非自然死亡事件」之真意，自無違背法令可言。

6. 物之瑕疵

凶宅(其他情況)

實務 問題

買方張虹玉經由東森房屋中山捷運加盟店（即宅通不動產經紀有限公司）之居間，買受賣方盧盈有所

有之台北市A房地。買賣價金為818萬元，買方依約已給付部分價金164萬元。後買方發現該房地與曾經發生大火並燒死七人的白雪大旅社緊鄰。從而，買方丙為解約的意思表示，並主張返還已付之價金。請問：何人有理？

6. 物之瑕疵

凶宅(其他情況)

實務
見解

士林地院100訴352判決

原告主張系爭房屋對外之窗戶得見燒死7人之白雪大旅社，而具有瑕疵云云。然查本件交易之系爭房屋既未發生兇殺或自殺致死之情事，即非一般所謂之凶宅，依房屋市場之通常觀念，即難謂有經濟性之價值減損，而影響其市場價格等情。而從系爭房屋可看見之白雪大旅社之建築，雖曾遭祝融而有7人死亡，既無發生兇殺或自殺致死之情事，自非一般所謂之凶宅

6. 物之瑕疵

凶宅（其他情況）

實務
見解

士林地院100訴352判決

可論，且亦非系爭買賣契約之標的。系爭房屋復無其他滅失或減少其價值之瑕疵、滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵；從而原告主張系爭房屋具有瑕疵乙節，並非有據。

6. 物之瑕疵

凶地

實務 問題

買方甲於98年6月間，經由乙仲介公司的居間，向賣方丙買受A地以為興建住宅之用。於訂立買賣契約

後，買方甲發現：該地係賣方丙於95年6月向法院拍賣取得。該地原有建物數間，然因屋主於其內上吊自殺，故賣方丙即請工人拆除，並經二年陽光曝曬。買方甲認於該地上既生有此恐怖情事，自屬凶宅無疑。請問：買方甲之主張是否有理？

6. 物之瑕疵

凶地

實務
見解

屏東地院98訴425判決

查本件為系爭土地之買賣，並非房屋買賣，客觀上顯難與所謂「兇宅」比擬。再從土地開發經濟效益而言，類此情形之土地若均認定為有買賣之瑕疵，對交易上恐非公允，實不宜與「兇宅」作為相同之認定。從而，原告引用上開法條及最高法院判例，主張解除契約返還價金並請求損害賠償，即非有理。

7. 無權處分

訴訟繫屬登記

實務 問題

屋主甲對債權人乙負有100萬元之債務。甲為免被乙強制執行，遂與其好友丙共謀，將甲名下之A屋過戶丙名下，以免被強制執行。丙成為登記名義人後，意圖為自己不法利益，將A屋委託丁仲介公司居間出售，不久，過戶予買方戊名下。請問當事人間之法律關係如何？

7. 無權處分

訴訟繫屬登記



實質所有權人 甲



100萬元
金錢消費借貸



乙

脫產



登記名義人 丙

- 丙有無取得A屋所有權？
答：沒有。無論買賣債權契約或所有權移轉契約皆屬無效，實質所有權人仍為甲。

7. 無權處分

訴訟繫屬登記

實務
見解

94台上1640判決

表意人與相對人通謀而為虛偽之意思表示者，其意思表示無效，為民法第八十七條前段所明定。準此，因出於通謀虛偽意思表示所成立之買賣債權契約及其所有權移轉登記之物權行為自應認為無效。縱使虛偽意思表示之一方（買受人），已因無效之法律行為（包括債權行為及物權行為）完成土地所有權移轉登記，仍不能取得所有權，該虛偽買受人當然不得本於所有人之地位，行使民法第七百六十七條之物上請求權。

7. 無權處分

訴訟繫屬登記



實質所有權人 甲

100萬元
金錢消費借貸



乙

脫產



登記名義人 丙



甲丙間的法律關係為何？
答：隱藏於買賣契約之後者，為借名登記契約，該契約因係以脫產為目的，故仍屬違反公序良俗而無效，民72參照。

7. 無權處分

訴訟繫屬登記

實務
見解

99台上1662判決

按稱「借名登記」者，謂當事人約定一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記之契約，其成立側重於借名者與出名者間之信任關係，及出名者與該登記有關之勞務給付，具有不屬於法律上所定其他契約種類之勞務給付契約性質，應與委任契約同視，倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，當賦予無名契約之法律上效力，並依民法第五百二十九條規定，適用民法委任之相關規定。

7. 無權處分

訴訟繫屬登記



實質所有權人 甲

脫產



登記名義人 丙



丙丁間的買賣契約及所有權移轉契約，其效力各自為何？

答：買賣契約有效，但所有權移轉契約係無權處分(118)，為效力未定。若戊為善意，可據民法87第1項但書及759-1第2項取得所有權。

買賣
仲介



戊 登記名義人

7. 無權處分

訴訟繫屬登記

實務
見解

98台上76判決

按稱「借名登記」者，謂當事人約定一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記之契約，其成立側重於借名者與出名者間之信任關係，在性質上應與委任契約同視，倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，固應賦予無名契約之法律上效力，並類推適用民法委任之相關規定。惟出名者違反借名登記契約之約定，將登記之財產為物權處分者，對借名者而言，即屬無權處

(1)

7. 無權處分

訴訟繫屬登記

實務
見解

98台上76判決

分，除相對人為善意之第三人，應受善意受讓或信賴登記之保護外，如受讓之相對人係惡意時，自當依民法第一百十八條無權處分之規定而定其效力，以兼顧借名者之利益。

7. 無權處分

訴訟繫屬登記



實質所有權人 甲

脫產



丙

買賣
仲介



善意



戊 登記名義人
實質所有權人

7. 無權處分

訴訟繫屬登記



承認

實質所有權人 甲

脫產



丙

無權處分
買賣
仲介

惡意



戊 登記名義人
實質所有權人

7. 無權處分

訴訟繫屬登記



實質所有權人 甲

否認

戊即無法取得實質所有權

脫產

惡意



丙

無權處分
買賣
仲介



戊 登記名義人

7. 無權處分

訴訟繫屬登記



實質所有權人 甲

否認

脫產



丙

無權處分
買賣
仲介



戊 登記名義人



甲請求戊回復所有權登記
之法律依據為何？

答：民法767中段，即妨害除
去請求權。

7. 無權處分

訴訟繫屬登記



實務
見解

89台上1165判決

倘第三人於訂立買賣契約時，雖屬善意，但於辦妥登記取得權利前，如已知登記有無效或得撤銷之原因，而仍執意為登記，即難認其為信賴登記之第三人，應不受土地法第四十三條之保護。

認定惡意的時點

7. 無權處分

訴訟繫屬登記

實務 問題

陳小姐與朱大嬸已談妥以580萬元買受A房地，自備款為100萬元，因信用不良無法貸款，所以與其姐陳姨商議，以陳姨的名義買受、貸款，並登記於名下。貸款之清償由陳小姐自己負責。二年後，陳小姐事業有成，清償全部銀行貸款。請問：陳小姐可否請求陳姨將A房地返還登記於己？

7. 無權處分

訴訟繫屬登記

陳小姐



借名登記



陳姨

買賣



朱大嬸



7. 無權處分

訴訟繫屬登記

實務
見解

101台上854判決

按借名契約者，謂當事人約定一方將自己之財產以他方為登記名義人，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記之契約，但無使他方取得實質所有權或其他權利之意思。其成立側重於借名者與出名者間之信任關係，性質上應予委任契約同視。倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，應賦予無名契約之法效，並類推適用民法委任之相關規定。故借名者因信任關係之變更，自得隨時終止借名契約，請求返還借名登記之不動產。

7. 無權處分

訴訟繫屬登記



陳小姐

實質所有權人

— 借名人



陳姨

— 出名人

登記名義人

借名契約

借名契約與委任契約同視，若該借名契約係屬有效，應類推委任之規定。今陳小姐若認已無借名登記之必要，自得依法終止該契約（民法549），並類推民法541第2項的規定，請求回復所有權登記。

7. 無權處分

訴訟繫屬登記

實務 問題

承前。陳小姐正欲請求陳姨辦理過戶於己之時，陳姨突心肌梗塞，不幸身亡。喪事辦畢，該房地即由陳姨之子小華辦竣繼承登記。陳小姐向小華告以內情，請求回復登記，惟小華嚴拒，並謂：「縱阿姨所言屬實，惟本人係屬善意，自仍依法取得所有權。」請問：當事人間之法律關係如何？

7. 無權處分

訴訟繫屬登記



陳小姐

實質所有權人

● 陳小姐是否得請求小華回復所有權登記於己？小華可否主張善意受讓？



陳姨

登記名義人

繼承



小華

登記名義人

7. 無權處分

訴訟繫屬登記

實務
見解

90台上792判決

土地法第四十三條所謂登記有絕對效力，旨在保護信賴登記之善意第三人，以維交易安全，此第三人自不包括繼承人在內，本件上訴人為訴外人許○生之繼承人，其因繼承關係而就系爭土地辦理繼承登記為所有人，並非因信賴登記而與之交易之第三人，自不受土地法第四十三條規定之保護。許○生既未取得系爭土地之所有權，上訴人自亦無從本於繼承關係而取得系爭土地之所有權。

7. 無權處分

訴訟繫屬登記

實務 問題

再承前。小華將此事就教於法律專家，該專家謂：主張善意受讓者，就因繼承取得者，不得主張之。小華自此乃知理虧，惟貪念作遂，遲不願將該房地過戶予陳小姐。不得已，陳小姐遂對小華提起民事訴訟，訴請塗銷所有權登記並回復登記予己。訴訟中，陳小姐風聞小華正擬將該房地作價移轉他人，果如此，該他人即得主張善意受讓而取得所有權。請問：陳小姐此時有何保全之策？

7. 無權處分

訴訟繫屬登記



陳小姐



實質所有權人



訴訟中，若小華將房地移轉予善意之第三人，則本件訴訟即無意義。第三人將終局地取得所有權。此時陳小姐保全之策為何？



第三人

塗銷所有權登記之訴
回復所有權登記之訴



小華
登記名義人



7. 無權處分

訴訟繫屬登記

實務
見解

申請民事訴訟法第254條註記登記完畢，登記機關應以「註記」為登記原因將訴訟事實登載於該登記名義人之其他登記事項欄（所有權人或他項權利人），登記內容為「（一般註記事項）依○○法院○○年○○月○○日字第○○○○號函證明文件辦理註記登記，本件不動產現為該院○○年度（訴）字第○○號○○案件訴訟中」。已有前項註記之訴訟標的，於登記後仍可移轉設定負擔，但辦理移轉時，應將該註記內容轉載。

8. 不當得利

錯誤意思表示

問

買方甲於80年1月18日與賣方乙就坐落台南市之A地訂立買賣契約，買賣價金為新台幣1千2百16萬零5百元，買方甲已付672萬元予賣方乙。未料A地早於68年10月23日由台南市政府公告劃為農漁區，無法申請建築。買方甲不得已，以意思表示錯誤為由，向賣方乙為撤銷之意思表示，並請求賣方乙返還已付之價金。惟賣方乙抗辯：買方甲對A地可否供建築之用，應先向有關單位查閱都市計劃分區使用編定情形，乃買方甲捨此

8. 不當得利

錯誤意思表示

承上

不為，顯有過失，自不得撤銷其已為之意思表示。另A地登記簿謄本登記地目為建，賣方方乙亦無對買方甲詐欺可言。再者買方甲購買該地之動機為何，非賣方乙所得知，此部分之錯誤，並非民法第八十八條所稱之錯誤，買方甲自不得援引是條規定撤銷本件買賣。請問：何人有理？

8. 不當得利

錯誤意思表示

買方甲



12,160,500
80年1月18日
土地買賣契約



賣方乙

672萬元

8. 不當得利

錯誤意思表示

實務
見解

82台上215判決

系爭土地既不能供建築之用，而被上訴人根據土地登記簿謄本上地目為「建」之記載，誤認以為可供建築之用而予買受，自係對於買賣標的物之性質（用途與價值）發生誤認。又自主觀而言，若被上訴人購地之初，知悉該地不能供建屋之用，必不致支付上述高價購買，應可斷言。再從客觀而言，上訴人提出之土地登記簿謄本既記載地目為建，且上開土地周圍復已

8. 不當得利

錯誤意思表示

實務
見解

82台上215判決

蓋滿建物，而上訴人又以建地之價格出售，自足造成被上訴人對於上開土地產生無任何建築限制之確信，以此，凡一般人若處於被上訴人之表意人地位，亦易為相同錯誤之意思表示，茲系爭土地之性質，在交易上確屬重要，被上訴人依民法第八十八條第二項規定，自得將此項錯誤之意思表示撤銷。意思表示經撤銷者，依民法第一百四條第一項規定，視為自始無

8. 不當得利

錯誤意思表示



82台上215判決

效，因此，被上訴人依不當得利之法律關係，訴請上訴人如數返還買賣價金六百七十二萬元及其法定遲延利息，於法自無不合。

8. 不當得利

錯誤意思表示

問

買方何台玲與賣方朱松碧於民國80年9月6日訂立買賣契約，買賣標的為台中市某大樓5樓

之2，基地應有部分為1萬分之46，上開房地並於同年10月3日辦妥所有權移轉登記。惟查：因賣方朱松碧在同所另有12樓之1房屋，該屋基地為應有部分1萬分之65。台中市中山地政事務所，將兩筆基地合併為1萬分之111，而僅核發所有權狀乙紙。承辦本件買賣手續之代書林雨秀未察，致將二筆基地之應有部分全部移轉登記與買方何台玲。賣方朱松碧於一年後發見此事，請問賣方應如何主張其權利？

8. 不當得利

錯誤意思表示

5樓之2 1萬分之46

12樓之1 1萬分之65



80年9月6日
房地買賣契約

1萬分之111



8. 不當得利

錯誤意思表示

實務
見解

83台上190判決

因錯誤而將非買賣標的土地移轉登記與買受人，縱然無法依錯誤之法理撤銷意思表示。惟因錯誤造成之物權行為，買受人取得非買賣標的土地，應認為無法律上之原因而受利益，致出賣人受有損害，自應返還其利益。從而，被上訴人依民法第一百七十九條規定，請求上訴人返還不當得利，將系爭土地應有部分一萬分之六五，移轉登記與被上訴人，應予准許。

8. 不當得利

虛偽意思表示

問

劉濯清為坐落雲林縣斗南鎮 A 房地之所有權人，因債務問題，為債權人假扣押中。未撤封

前，劉濯清將之出售予富南建設有限公司（下稱富南公司）。不久富南公司再轉售予丁，丁又於78年8月18日以260萬元與買方謝幸如訂立買賣契約，買方先給付160萬元。該買賣契約訂立後未幾，賣方丁反悔不賣，買方謝幸如遂於78年10月23日對賣方丁提起所有

8. 不當得利

—— 虛偽意思表示

承上

所有權移轉登記之訴。賣方丁於該訴訟第一審勝訴判決前，要求富南公司轉指示劉濯清，將 A 房地過戶予賣方丁之妹丙，以避免買方謝幸如將來之強制執行，上開過戶手續於79年1月24日完成。其後買方謝幸如對賣方丁之訴訟判決勝訴確定，丙復再以假買賣方式將 A 房地過戶予甲。請問：買方謝幸如應如何主張其權利？

8. 不當得利

虛偽意思表示



買方
謝幸如

260萬元
78年8月18日
買賣契約

160萬元

丁

買賣

富南建設

買賣

劉濯清



假扣押中

丁因售價太低故反悔不賣，向法院提存已收之定金一百六十萬元。買方向法院受取該金額。

8. 不當得利

虛偽意思表示

260萬元
78年8月18日
買賣契約

買方
謝幸如

丁

買賣

富南建設

買方於七十八年十月二十三日對丁起訴，訴請所有權移轉登記。

丁見該訴訟勝訴無望遂與其妹丙訂立假買賣契約，並請求富南公司指示劉濯清將A房地過戶予丙。

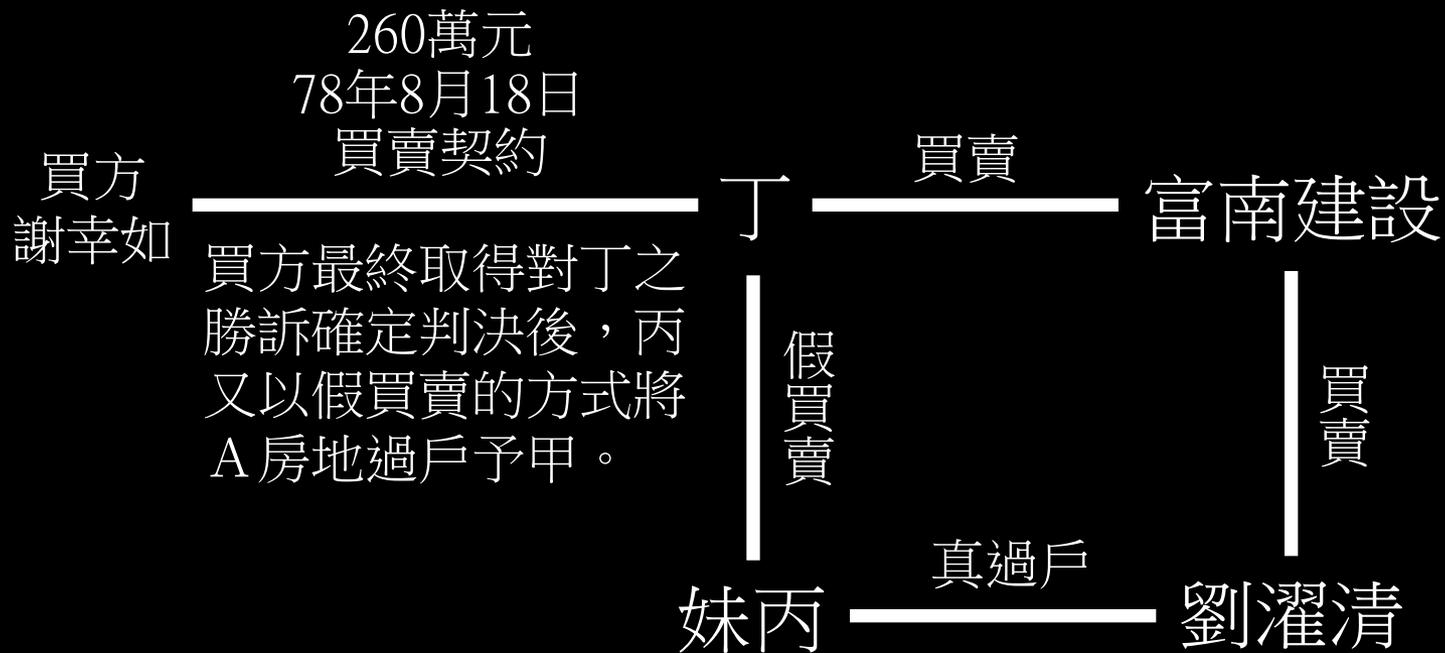
買賣

劉濯清



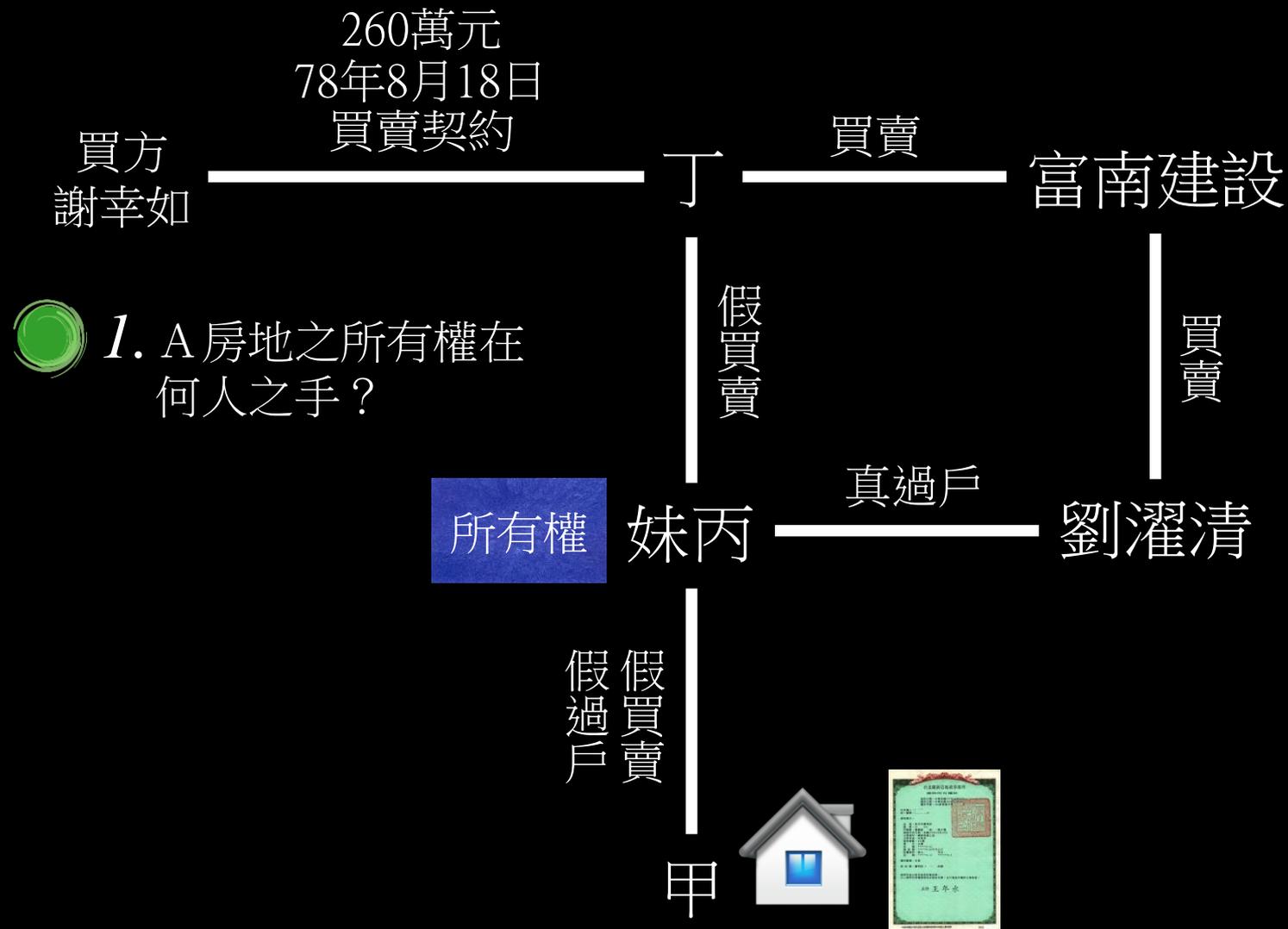
8. 不當得利

虛偽意思表示



8. 不當得利

虛偽意思表示



1. A 房地之所有權在何人之手？

8. 不當得利

虛偽意思表示

實務
見解

90台上2085判決

本件富南公司係系爭土地之出賣人，因買賣契約依買受人丁○○之指示，使原地主劉濯清將系爭土地之所有權移轉登記於丙○○名下，該移轉登記之物權行為，並無通謀虛偽，應認為有效；惟丙○○之所以同意丁○○自劉濯清受移轉登記為系爭土地之所有權人，乃係因丙○○與丁○○通謀規避被上訴人對系爭土地強制執行而為虛偽意思表示，自屬無效。

8. 不當得利

虛偽意思表示



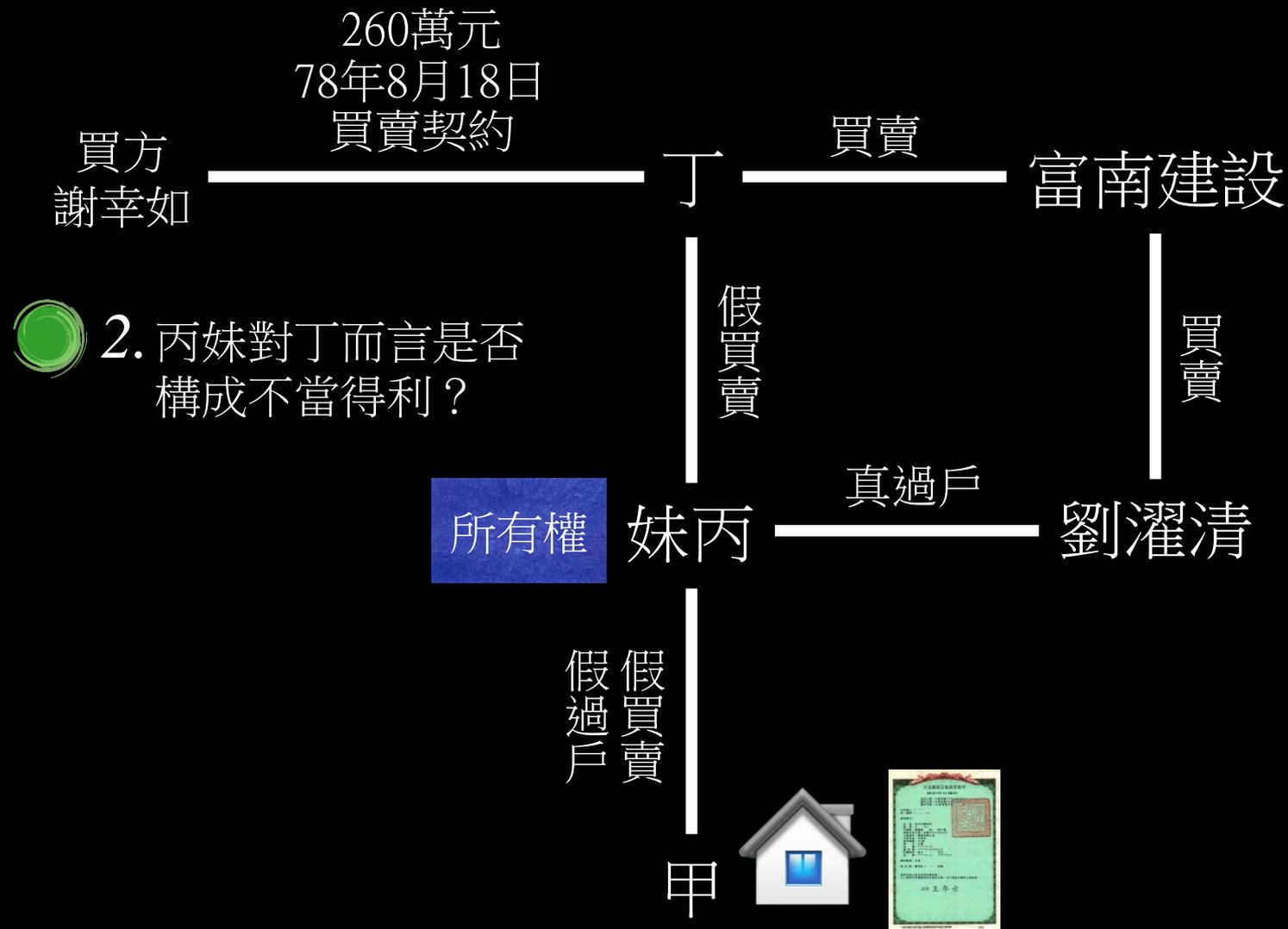
實務
見解

90台上2085判決

倘出賣人出賣他人之不動產，並依買受人之指示，使該他人將買賣標的物不動產所有權逕移轉登記於買受人所指定之第三人，則此第三人與該他人間僅存有移轉物權之獨立物權契約關係，其間並無何買賣債權債務關係，亦不因其取得所有權之登記原因載『買賣』而受影響。

8. 不當得利

虛偽意思表示



8. 不當得利

虛偽意思表示

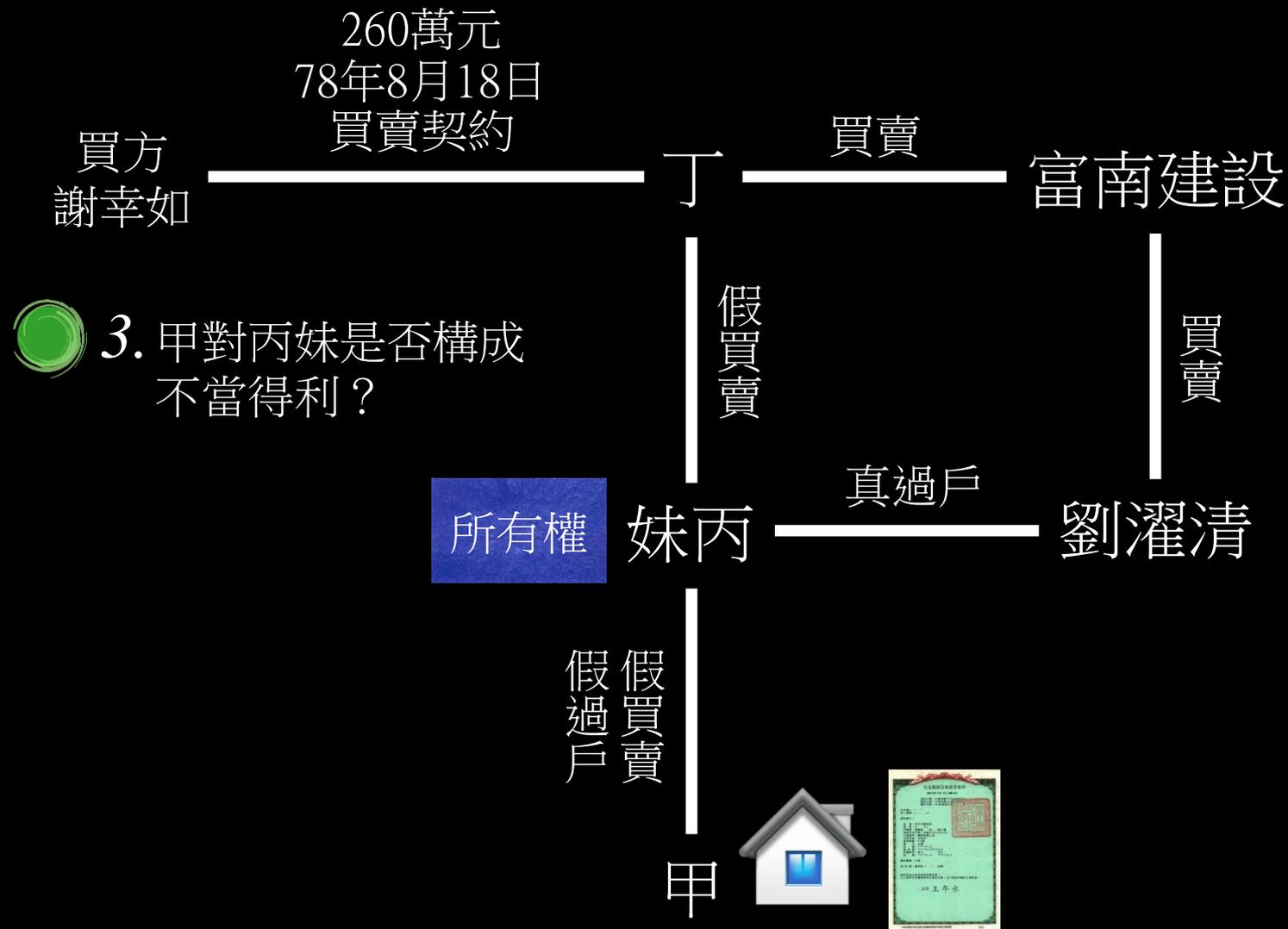
實務
見解

90台上2085判決

惟丙○○之所以同意丁○○自劉濯清受移轉登記為系爭土地之所有權人，乃係因丙○○與丁○○通謀規避被上訴人對系爭土地強制執行而為虛偽意思表示，自屬無效。易言之，丙○○登記為系爭土地之所有權人，其對丁○○言即無法律上之原因而受有利益，而使丁○○受有損害，則丁○○自得依不當得利法則，請求丙○○移轉系爭土地所有權登記於自己，以返還利益。

8. 不當得利

虛偽意思表示



3. 甲對丙妹是否構成
不當得利？

8. 不當得利

虛偽意思表示

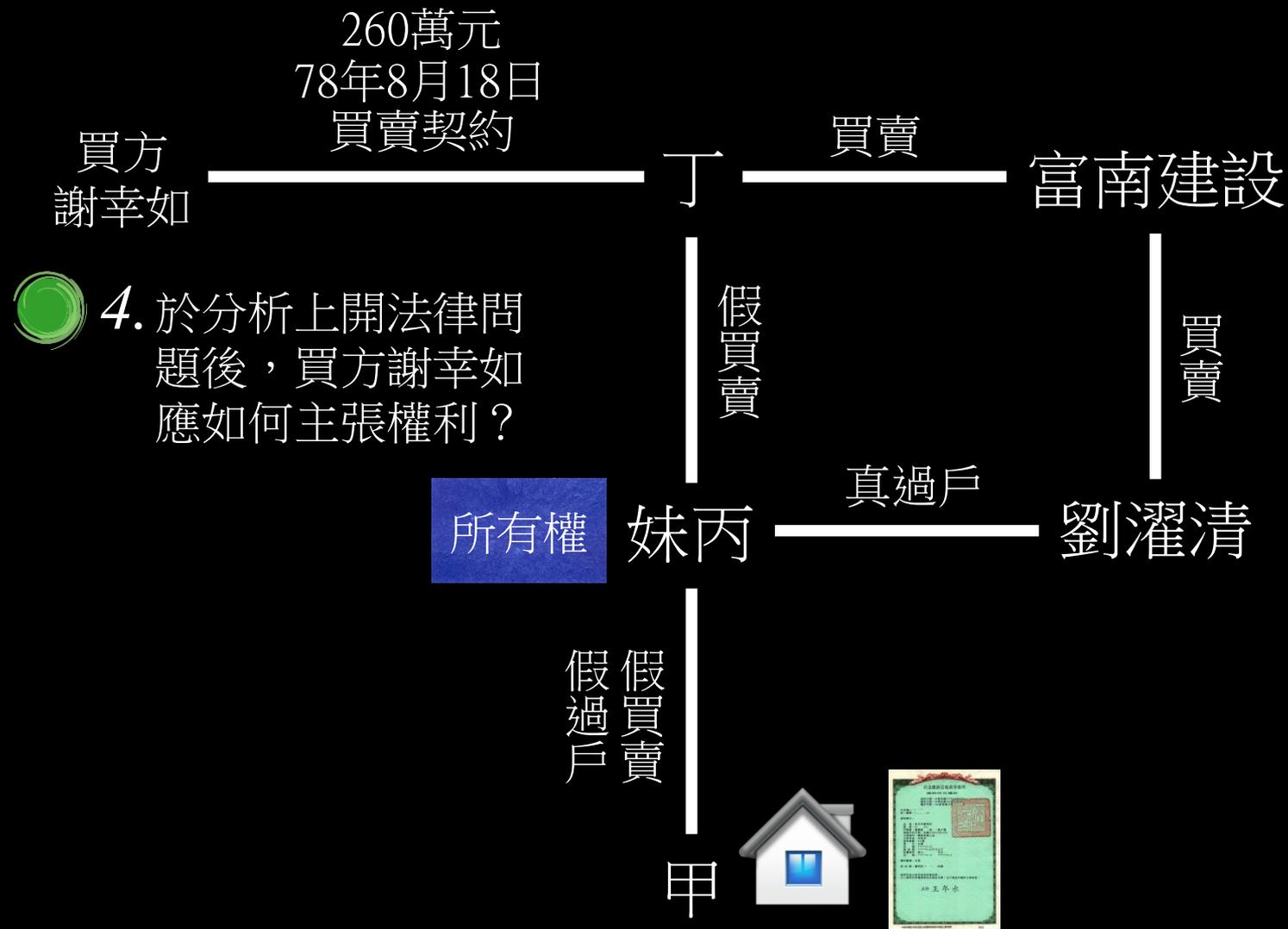
實務
見解

90台上2085判決

丙○○與甲○○間就系爭土地所為之買賣債權行為及所有權移轉登記物權行為既均為通謀虛偽意思表示，依民法第八十七條第一項前段規定，自均為無效，系爭土地自仍屬丙○○所有，丙○○即非不得本於民法第七百六十七條之規定，請求甲○○塗銷所有權移轉登記。

8. 不當得利

虛偽意思表示



8. 不當得利

虛偽意思表示

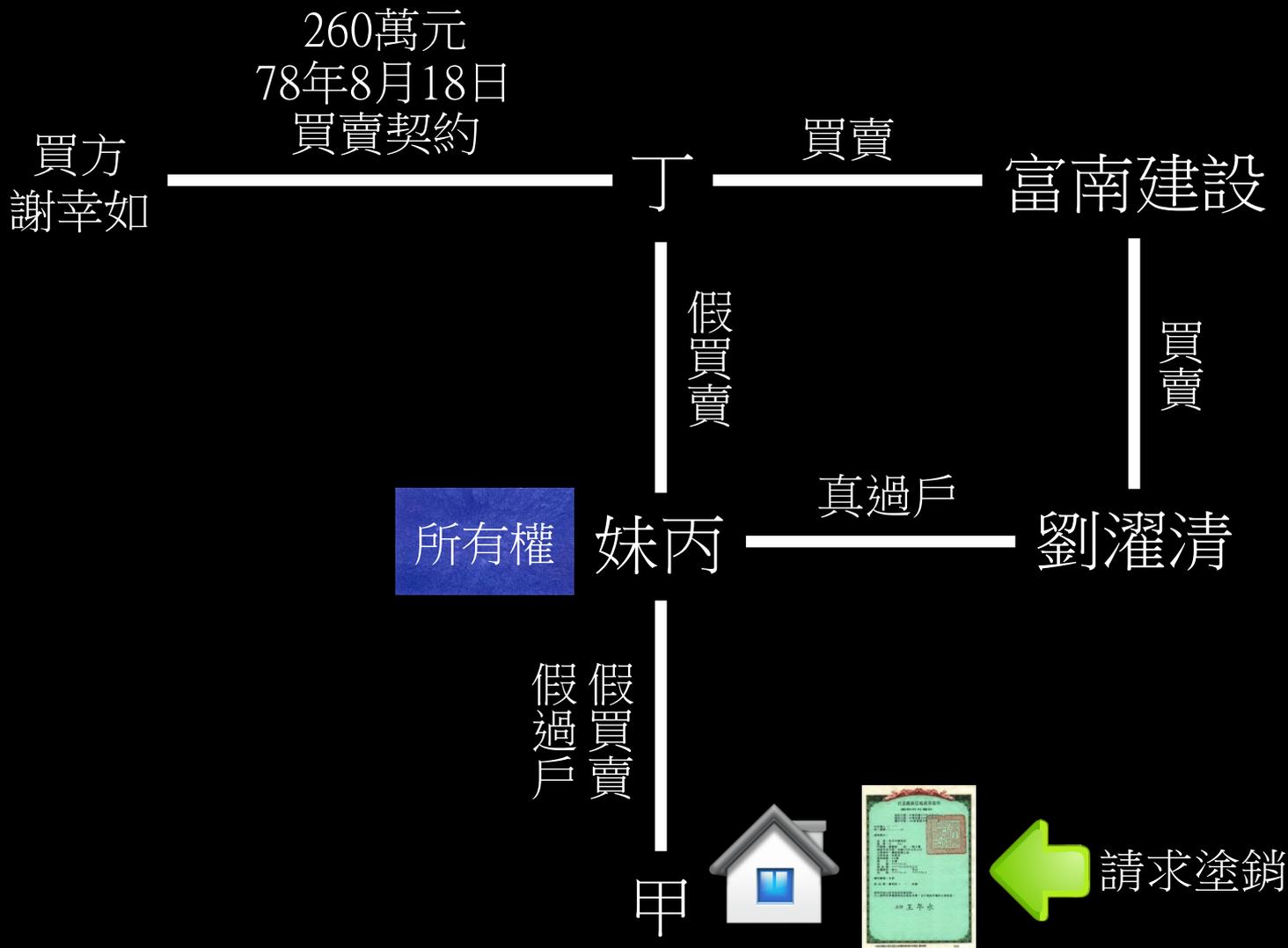
實務
見解

90台上2085判決

被上訴人本於與丁○○之買賣契約及民法第二百四十二條規定，輾轉代位丙○○請求甲○○塗銷系爭土地登記，代位丁○○請求丙○○移轉系爭土地所有權登記於丁○○，並依民法第三百四十八條規定，請求出賣人丁○○將系爭土地所有權移轉登記於己，即無不合，應予准許

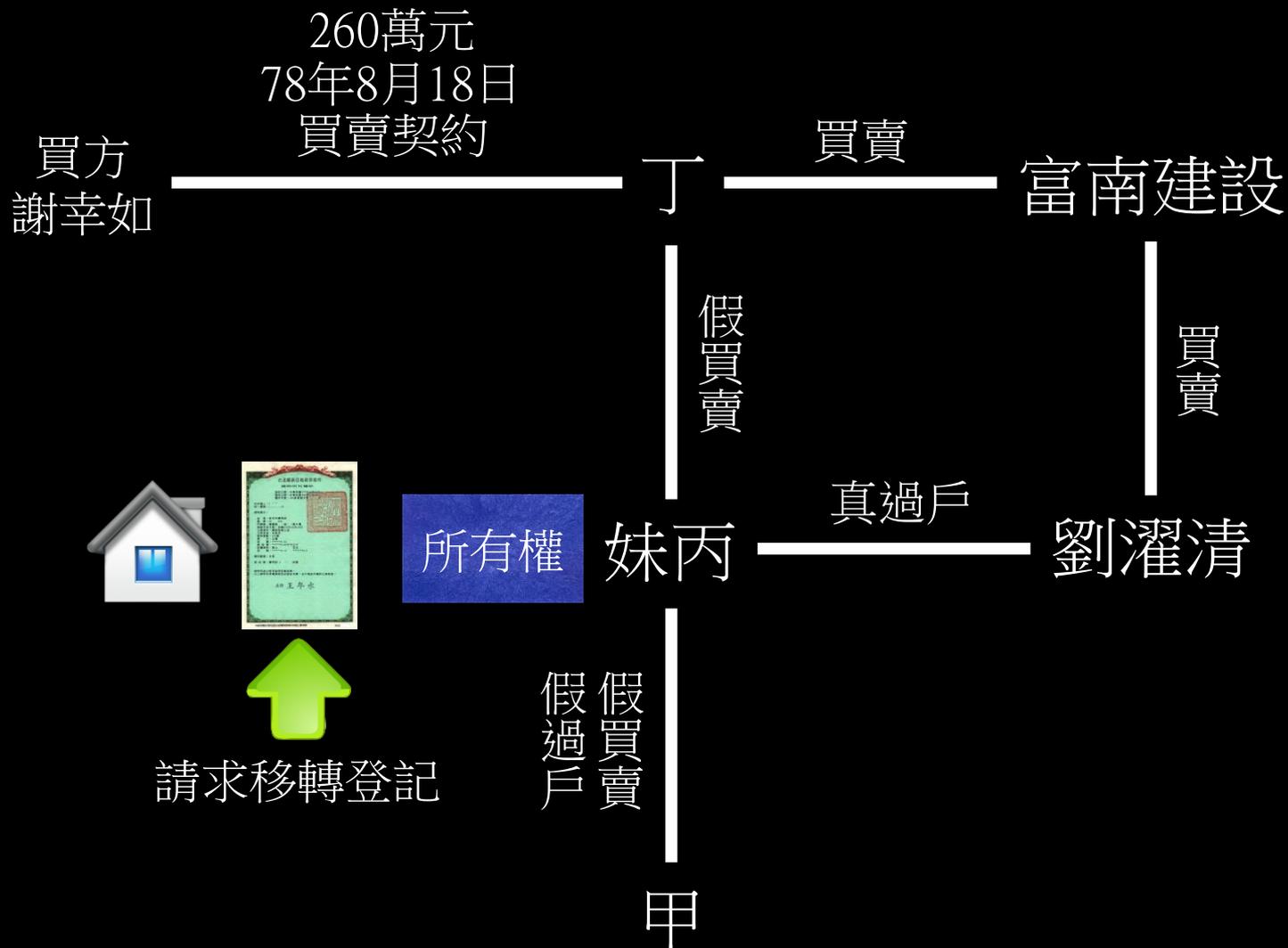
8. 不當得利

虛偽意思表示



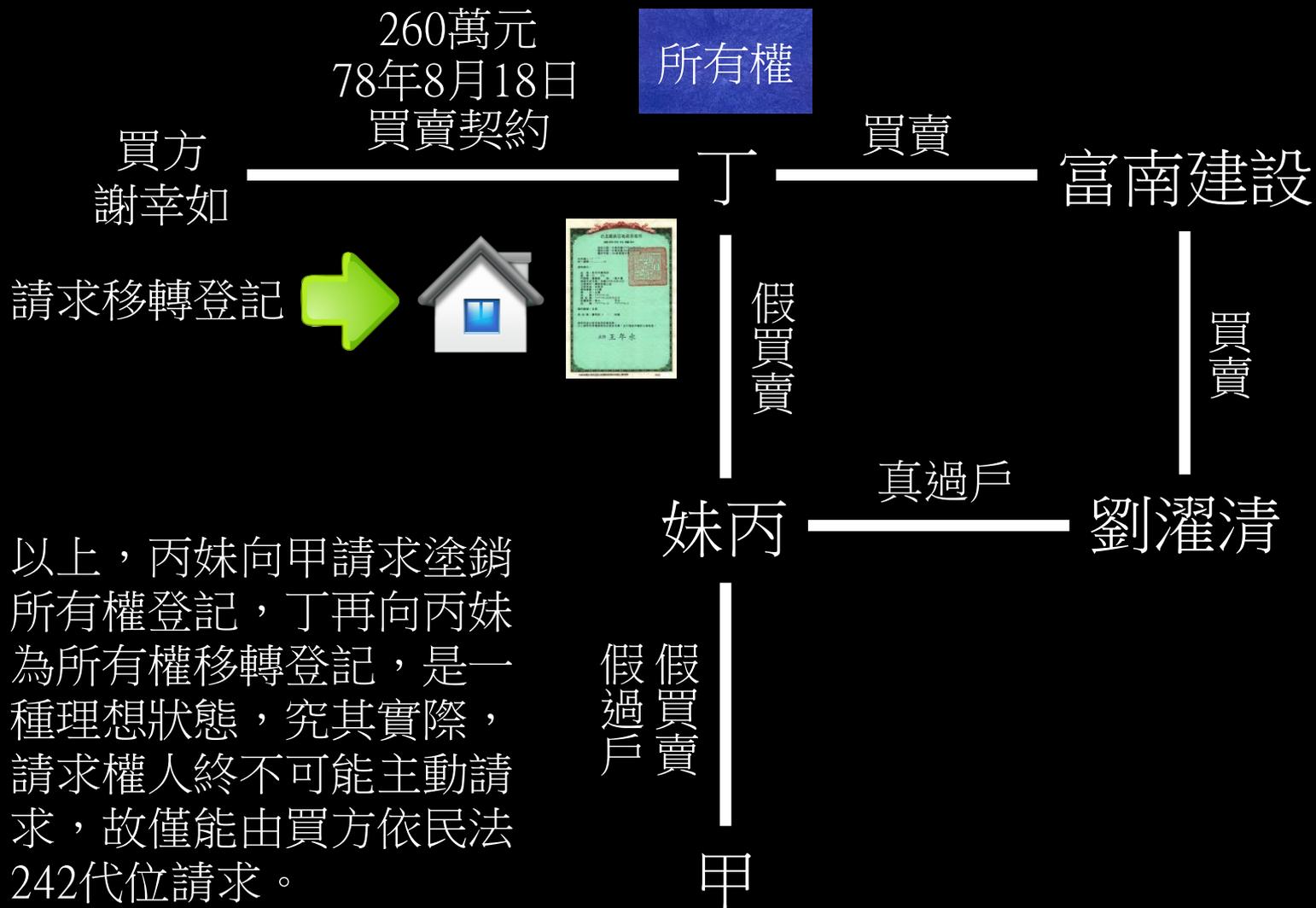
8. 不當得利

虛偽意思表示



8. 不當得利

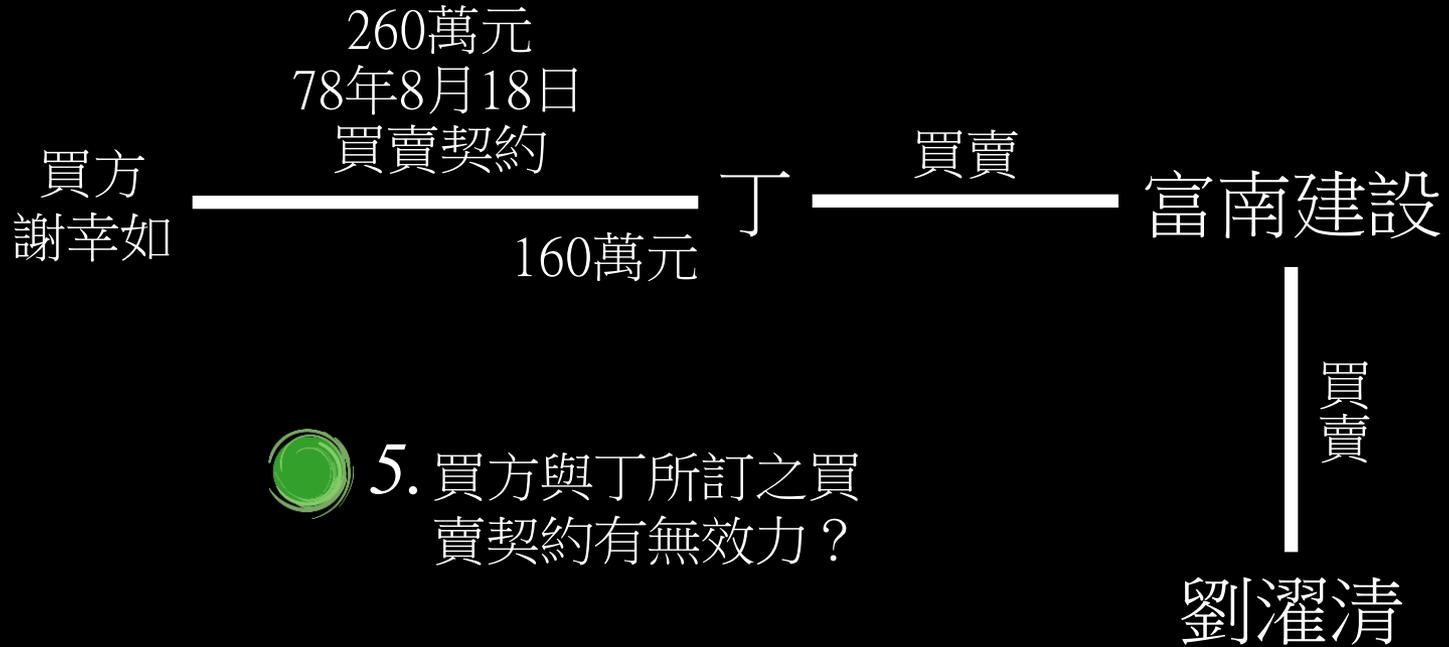
虛偽意思表示



以上，丙妹向甲請求塗銷所有權登記，丁再向丙妹為所有權移轉登記，是一種理想狀態，究其實際，請求權人終不可能主動請求，故僅能由買方依民法242代位請求。

8. 不當得利

虛偽意思表示



5. 買方與丁所訂之買賣契約有無效力？



假扣押中

8. 不當得利

虛偽意思表示

實務
見解

90台上2085判決

被上訴人與丁○○就系爭土地簽訂系爭買賣契約時，系爭土地固為法院查封中，然此僅一時不能，非自始客觀不能，雙方且另約定丁○○應除去該假扣押查封，則依民法第二百四十六條第一項但書規定，該買賣契約仍屬有效。

敬請指教



蔡允文

0937-707350

vince57@ms7.hinet.net