

# 《民法》

## 【試題評析】

本次考題共分三題，第一題融合民總與債法的問題，難度很高，算是本次考試中最難的一題，如果沒有深厚的民法基礎，這題不容易答得漂亮。第二題很明顯是修法題型，鑑於今年物權通則及所有權部分甫修正通過，出題的機會本來就相當高，果然今年物權的考題就出現了新修法內容。第三題的第一小題可以說是送分題，非常簡單，同學一定要好好把握，至於第二小題的部分，其實也是修法題型，如果要獲得高分，除新法外，相關大法官會議解釋也應一併提出說明。

一、甲於民國97年10月1日經由乙房屋仲介股份有限公司經紀員丙之媒介，向丁購買坐落台北市某區7樓房屋及其所坐落之基地持分（下稱系爭房地），約定買賣價金為新台幣1200萬元，甲於同年2月1日付清全部價金，丁並將系爭房地交付甲，至買賣交易完成前，丁、乙、丙均未告知甲系爭房地有任何瑕疵。迨交屋後，甲經大樓管理員告知，系爭房地下方將有捷運穿越，並已於97年10月20日開始辦理補償金發放登記。

試問：（一）甲欲主張撤銷或解除該買賣契約，有無理由？（20分）

（二）何人有權領取上開補償金？請說明理由。（20分）

**答：**

（一）甲得否行使撤銷權或解除權？

1. 甲得否行使撤銷權？

（1）甲得依第八十八條之規定行使撤銷權

A. 本題中甲以為系爭房地並無瑕疵，詎料系爭房地下方將有捷運穿越。就此而言，乃係甲之動機錯誤，因動機錯誤存於表意人之內心，為避免使表意人動輒主張動機錯誤而撤銷意思表示，進而妨礙交易安全，故原則上表意人甲不得以其有動機錯誤為由而撤銷其意思表示。

B. 惟若任何動機錯誤均不允許表意人撤銷其意思表示，又對於表意人過於苛刻，故第八十八第二項規定，若為當事人資格及物之性質的錯誤，因屬重大動機錯誤，故例外視為意思表示內容之錯誤。

C. 本案中，甲誤以為系爭房地並無瑕疵，惟系爭房地下方將有捷運穿越一事，即為物之性質錯誤，依第八十八條第二項之規定應視為意思表示內容之錯誤，兼以本案中意思表示之錯誤並非出於表意人自己之過失所致，且有無捷運穿過在交易上又可認為重要，並且尚未超過第九十條所定一年之除斥期間，故甲得依第八十八條之規定撤銷其意思表示。

（2）甲得依第九十二條第一項之規定行使撤銷權

A. 依題示，乙丙俱未告知系爭房地下方將有捷運穿越，惟依交易習慣及誠信原則，應認為系爭當事人有告知義務，故若未告知，即係行為義務之違反，得以認為係不作為之詐欺行為，致甲陷於系爭房地並無瑕疵之錯誤，並因而為買受之意思表示，且該等行為人明知系爭情事而不告知，得以認為有詐欺故意。

B. 又本案中，丁係透過乙丙之媒介而出賣系爭房地予甲，故買賣契約之當事人為甲丁二人，但從事不作為詐欺者卻係買賣契約當事人以外之第三人丙，原則上依第九十二條第一項但書之規定，應以丁明知其情事或可得而知者為限，甲始得撤銷其意思表示。

C. 但因乙丙為丁之債務履行輔助人，故通說認為應目的性限縮第九十二條第一項但書，使甲例外仍得撤銷其意思表示。學說上亦有認為應類推適用第二百二十四條或適用第一百零五條者，惟結論亦同。

2. 甲得否行使解除權？

（1）甲得依第三百五十九條之規定行使解除權

按系爭房地下方將有捷運穿越，使系爭房地之價值有所減損，故依第三百五十四條之規定，系爭房地具有瑕疵，從而甲得依第三百五十九條之規定解除契約。

（2）甲得否依第二百二十七條第一項之規定準用第二百五十六條而行使解除權？

按系爭房地因將有捷運穿越，致使系爭房地之價值有所減損，係一在買賣契約訂立時已存在之瑕疵，

得否認爲此時債務人丁所爲之給付係未依債之本旨而爲給付，學說與實務見解意見不同。

- A.最高法院七十七年度第七次民事庭會議決議認爲，出賣人所交付之標的物縱然在締約時已有瑕疵，仍係依債之本旨而爲給付。
- B.惟學說有認爲因出賣人負有交付無瑕疵之物之義務，因此只要出賣人所交付之標的物具有瑕疵，出賣人即係未依債之本旨而爲給付。
- C.本案中若採實務見解，則應認爲出賣人已依債之本旨而爲給付，從而第二百二十七條第一項之要件並未該當，甲之主張爲無理由。

## (二)丁有權領取補償金

本案中丁已將系爭房地交付於甲，則何人有權取得徵收補償金，曾有爭議，試述於下：

### 1.甲說

本說認爲既然丁已將系爭房地交付於甲，則依第三百七十三條甲取得收益權，從而買受人甲有權取得補償金。

### 2.乙說

通說與最高法院八十年第四次民事庭會議決議則認爲，買受人向出賣人買受之某筆土地，在未辦妥所有權移轉登記前，經政府依法徵收，其地價補償金由出賣人領取完畢，縱該土地早已交付，惟民法第三百七十三條所指之利益，係指物之收益而言，並不包括買賣標的物滅失或被徵收之代替利益，亦即不包括補償金，且買受人自始並未取得所有權，而出賣人在辦畢所有權移轉登記前，仍爲土地所有人，從而在權利歸屬上，其補償費本應歸由出賣人取得。

- 3.據上所述，既然丁尚未將所有權移轉於甲，則丁仍爲系爭房地之所有權人，故受領補償金自屬有據。惟買受人甲得類推適用第二百五十五條第二項之規定，請求丁讓與補償金，並此指明。

二、甲有A、B兩筆土地，均已登記，乙以所有之意思占有A筆土地；以取得地上權之意思占有B筆土地。試問：乙在何要件之下得主張時效取得？（30分）

**答：**

## (一)乙不得時效取得A地所有權

- 1.按關於不動產所有權之時效取得，第七百六十九條及第七百七十條定有明文，亦即必須占有人占有他人所有之不動產，並且係以行使所有權之意思而爲占有，又應符合公然占有、和平占有，以及繼續地達法定期間而爲占有。詳言之，若占有人於占有之始善意且無過失者，僅須占有達十年期間；惟若於占有之始非善意或有過失者，則須占有達二十年期間。
- 2.除前揭要件外，爲貫徹登記制度，關於不動產所有權之時效取得，其客體限於未經登記之不動產。從而於本案之中，既然系爭A地已經登記，則乙就系爭A地不得主張時效取得A地所有權。

## (二)乙得時效取得對於B地之地上權

- 1.因地上權係必須登記始能取得之財產權，故學說上認爲關於地上權之時效取得，應依第七百七十二條之規定準用第七百六十九條及第七百七十條之規定。換言之，乙應以行使地上權之意思、公然、和平並繼續占有他人所有之土地，若於占有之始善意且無過失者，僅須占有達十年期間；惟若於占有之始非善意或有過失者，則須占有達二十年期間。
- 2.惟有爭議者係，若爲已經登記之不動產，得否成爲時效取得地上權之客體？茲說明如下：

### (1)甲說：否定說

學說有認爲，已經登記之不動產，不能因時效而取得所有權，卻得因時效取得地上權，價值判斷不平衡；並且民法規定所有權之時效取得，須以他人未登記之不動產爲限，立法目的應在貫徹土地登記效力，並保障已登記者之權利，地上權之取得時效本亦應受限制。

### (2)乙說：肯定說

惟最高法院六十年台上字第四一九五號判例認爲，未經登記之土地無法申請爲取得地上權之登記，故依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主張依時效而取得地上權時，顯然不以占有他人未登記之土地爲必要。

### (3)小結：

物權修正條文第七百七十二條後段規定，縱然係已經登記之不動產，亦得成爲其他財產權時效取得之客體。從而本案例中，雖然系爭B地已經登記，惟乙仍得主張就該B地時效取得地上權。惟應注意者

係，因地上權時效取得應準用不動產所有權時效取得之規定，因此縱然可以認為乙已經該當地上權時效取得之要件，亦僅是時效取得地上權之登記請求權而已，在尚未登記前，乙仍非地上權人。

三、甲男乙女原為夫妻關係，為規避債務，雙方虛偽訂立離婚協議書，並辦妥離婚登記，但仍同居。一年後，甲另識丙女，情投意合，甲遂與丙辦理結婚，訂有書面契約，且有二位證人之簽名，並在戶政機關辦妥結婚之登記。試問：甲與乙之離婚協議，甲與丙間之婚姻契約，效力如何？（30分）

**答：**

(一)甲與乙之離婚協議無效

- 1.按離婚之要件第一千零五十條訂有明文，亦即應有書面及兩人以上證人簽名，並且向戶政機關辦妥離婚登記。本案中關於離婚之形式要件均已具備。
- 2.惟離婚係屬身分行為之一種，而在身分行為則首重當事人之真意，若欠缺真意所為之身分行為應認為係屬無效。從而例如欠缺結婚合意之婚姻，縱然形式要件具備，亦屬無效之婚姻。而本案中，縱然離婚之形式要件已然具備，但是甲乙兩人係虛偽訂立離婚協議，因此並無離婚之真意，故甲與乙之離婚協議無效。

(二)甲與丙之結婚契約無效

- 1.按我國舊法本規定結婚之形式要件係採儀式婚主義，亦即以公開儀式，並且有兩人以上證人為已足。惟鑒於儀式婚主義之公示效果薄弱，容易衍生重婚等問題，且公開儀式之認定常有爭執，進而影響婚姻法律效力。另，離婚制度係採登記主義，造成未辦理結婚登記欲離婚者，必須先補辦結婚登記再同時辦理離婚登記之荒謬現象。爰此，我國婚姻制度修法後改採登記主義。換言之，修法後結婚之形式要件為書面及兩人以上證人簽名，並且向戶政機關辦妥結婚登記。
- 2.本案中固然結婚之形式要件已經具備，惟若欲成立一有效之婚姻關係，尚應具備結婚之實質要件。依第九百八十五條之規定不得重婚，若重婚者則依第九百八十八條第三款本文之規定，後婚應屬無效。本案中甲乙之離婚無效已如前述，從而若甲丙結婚，即屬重婚，依本條規定，甲丙之結婚無效。
- 3.並且雖然丙係善意信賴兩願離婚登記而與甲相婚，惟第九百八十八條第三款但書係參酌大法官釋字第五五二號解釋而為修正，從而必須相婚之雙方均為善意且無過失者，後婚始有受保障之必要。但本案中，甲對於其與乙之婚姻關係仍屬有效知之甚詳，因此並非屬善意且無過失者，因此當無本條但書之適用，故甲丙之婚姻關係確定因違反不得重婚之限制而屬無效。