

合併文章：債權行為與物權行為之實例研習(二)

生成時間：2025-07-25 20:35:43

債權行為與物權行為之實例研習(二), 許文昌老師

文章編號：900473

發布日期：2021/05/13

文章資訊

- 文章編號：900473
- 作者：許文昌
- 發布日期：2021/05/13
- 爬取時間：2025-02-02 19:32:13
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=900473)

內文

甲有一筆耕地，與受託人簽訂信託契約，在下列二種情形，信託契約之效力為何？（一）受託人為自然人乙，受益人為華南商業銀行股份有限公司。（二）受託人為華南商業銀行股份有限公司，受益人為自然人乙。

【解答】

- （一）信託法第5條規定，以依法不得受讓特定財產權之人為該財產權之受益人者，信託行為無效。準此，本題第一種情形，華南商業銀行股份有限公司為依法不得受讓耕地之人，故以華南商業銀行股份有限公司為受益人，所簽訂之信託契約無效。
- （二）信託法第21條規定：「未成年人、受監護或輔助宣告之人及破產人，不得為受託人。」準此，本題第二種情形，如該自然人非屬未成年人、受監護或輔助宣告之人及破產人，所簽訂之信託契約有效。至於農業發展條例第33條規定：「私法人不得承受耕地。但符合第三十四條規定之農民團體、農業企業機構或農業試驗研究機構經取得許可者，不在此限。」承受人之資格限制，係針對處分行為（即物權行為）。因此，簽訂信託契約屬於負擔行為（即債權行為）不受其拘束。換言之，所簽訂之信託契約仍然有效，至於信託移轉登記（即物權行為）則無效。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

債權行為與物權行為之實例研習(一), 許文昌老師

文章編號: 900323

發布日期: 2021/05/06

文章資訊

- 文章編號: 900323

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2021/05/06

- 爬取時間: 2025-02-02 19:31:28

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=900323>)

內文

甲、乙、丙三人共有A地，應有部分各為三分之一，甲未經乙、丙同意，擅自將A地與丁簽訂買賣契約，則買賣契約之效力如何？乙、丙二人得否依該契約請求丁給付價金？丁得否依該契約請求乙、丙移轉其對A地之應有部分？

【解答】

- (一) 土地法第34條之1第1項規定：「共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。」所稱處分，係指物權行為而言。本題甲與丁簽訂買賣契約屬於債權行為，故無土地法第34條之1之適用。因債權行為與物權行為分離，且各自獨立；又，債權行為不以有處分權為必要。換言之，該買賣契約仍屬有效，只不過其效力不及於未訂約之其他共有人。
- (二) 甲與丁簽訂買賣契約固然有效，然買賣契約之出賣人僅甲一人。故乙、丙二人不得依該契約向丁請求給付價金。
- (三) 甲與丁簽訂買賣契約固然有效，然買賣契約之出賣人僅甲一人，故丁不得依該契約請求乙、丙移轉其對A地之應有部分。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下