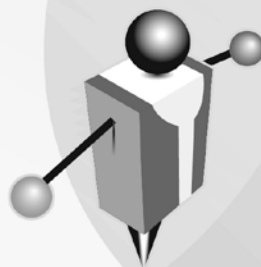


高點考季友賞



8/13~8/31 新朋友&老朋友共賞全年最優惠

112面授/VOD：8/13~15報名全修課程，加碼贈高點補課券20堂

司法特考	高考
<ul style="list-style-type: none"> · 全修：特價 27,000 元起 · 四等考取班：特價 49,000 元 	<ul style="list-style-type: none"> · 法制全修：特價 44,000 元 · 法廉/財廉全修：特價 33,000 元起
行政警察	調查局特考
<ul style="list-style-type: none"> · 全修：特價 31,000 元起 	<ul style="list-style-type: none"> · 全修：特價 33,000 元起
差異科目/弱科加強	實力進階
<ul style="list-style-type: none"> · 監所管理員全修+警察法規：特價 42,000 元 · 四等書記官或法警全修+公務員法概要：特價 40,000 元 · 四等小資：特價 16,000 元起 	<ul style="list-style-type: none"> · 申論寫作班：特價 2,500 元起/科 · 矯正三合一題庫班：特價 4,000 元起 · 犯罪學題庫班：特價 1,700 元起

112雲端函授：8/13~15報名全修課程，加碼再優1,000元

司法特考	高普考
<ul style="list-style-type: none"> · 全修：特價 39,000 元起 	<ul style="list-style-type: none"> · 法制全修：特價 58,000 元 · 法廉/財廉全修：特價 46,000 元起
行政警察	調查局特考
<ul style="list-style-type: none"> · 全修：特價 40,000 元起 	<ul style="list-style-type: none"> · 三等全修：特價 47,000 元
實力進階	弱科加強
<ul style="list-style-type: none"> · 申論寫作班：單科特價 3,000 元起 	<ul style="list-style-type: none"> · 四等小資：特價 20,000 元起

※諮詢&報名詳洽【法政瘋高點】LINE 生活圈(ID: @get5586)
 ※報名全修考生若當年度考取相同等級類科，二週內可回班辦理退費



優惠詳情

《公證法》

一、甲、乙共同繼承 A 屋，於辦理繼承登記及遺產分割前，擬約定管理 A 屋之契約，並辦理公、認證。2 人協議內容為：於辦理繼承登記及將 A 屋分割為分別共有各 1/2 後，將 A 屋之管理權交由甲行使；並陳述其目的在於避免辦理繼承登記及 A 屋分割後，任一人反悔而不遵守契約之內容，故有必要於上述登記及分割前，就其協議內容辦理公、認證。試問：此項 A 屋管理契約得否辦理公、認證？（25 分）

命題意旨	公證行為適法性與公證人闡明義務。
答題關鍵	本題爭點單純，取材自106年公證實務研討會法律問題提案第4號，答題時應先行確認分管契約之性質、得否於公同共有人適用，再行論述公證人之闡明義務。
考點命中	《高點公證法講義》，高點文化出版，尚律師編著，頁23-25。

【擬答】

按公證法第70條規定，公證人不得就違反法令事項及無效之法律行為，作成公證書。是本件公證人是否應受理本件請求，應視其是否為無效之法律行為而定：

(一)辦理繼承登記前，公證人尚無法確認甲乙確實為共有人：

- 1.按公證法第70條明示不得就違法或無效之法律行為公證，又公證法施行細則第51條規定：「有下列第一款至第四款情形之一者，公證人應拒絕公、認證之請求；有第五款情形者，得拒絕請求。但其情形可補正者，公證人應當場或定期先命補正：…四、請求認證內容與公文書記載事項相反。」。
- 2.經查，系爭房屋因尚未辦理繼承登記及共有物分割，房屋所有權狀及建物謄本皆未記載甲乙為系爭房屋之分別共有人，如令當事人約定本件共有物管理契約，此契約之記載實與房屋所有權狀或建物謄本之記載有所扞格，而違反上開規定。另本款雖僅論及認證之情形，然按舉輕以明重之法理，如公證書之內容與公文書記載事項相反，仍應類推本款規定，拒絕其公證請求。

(二)本件為債權契約，應可辦理公證，惟公證人為闡明加註：

- 1.民法第759條規定：「因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權。」此所謂之「始得處分其物權」，按最高法院74年台上字第2024號判例意旨，係指物權處分行為，不包括債權行為。本件共有物管理契約僅為債權契約，故縱然A、B、C尚未為繼承登記，仍得於登記前為共有物管理之約定，此並非法律所禁止。而公同共有人，自有權依民法第828條第2項準用第820條之規定，約定共有物管理契約。
- 2.惟依公證法第71條、72條，公證人有闡明加註之義務，故公證人於辦理本件公、認證時，宜令當事人修改共有物管理契約，加註「本件共有物管理契約自繼承人辦理分別共有後始生效力」之停止條件，以使本件管理契約之生效時點與將來財產之分別共有狀態相符，並宜向當事人闡明民法第759條及第826條之1第1項之規定。

二、甲有 A 屋一棟，曾發生遭他人侵入並上吊身亡之事故，甲刻意隱瞞該情事，而將 A 屋出租予乙，並協同乙辦理 A 屋租賃契約公證。嗣乙於入住後始得知 A 屋為凶宅。試問：乙可否辦理單方終止 A 屋租賃契約意思表示之認證？（25 分）

命題意旨	公證人審查義務之內涵與公證行為適法性。
答題關鍵	本題取材自105年公證實務研討會法律問題提案第6號，需先就凶宅是否屬於物之瑕疵為論述，次就公證人形式審查義務之對象聚焦，最後就應改用信函認證以及應加註之文字為闡明。
考點命中	《高點公證法講義》，高點文化出版，尚律師編著，頁24-25、49-50。

【擬答】

(一)凶宅應為物之瑕疵，本件應可辦理認證

- 1.按租賃物為房屋或其他供居住之處所者，如有瑕疵，危及承租人或其同居人之安全或健康時，承租人雖於訂約時已知其瑕疵，或已拋棄其終止契約之權利，仍得終止契約，民法第424條定有明文。又出賣人負有物之瑕疵擔保責任，物是否具有瑕疵，應以一般交易觀念上是否屬於物之瑕疵，而依民間一般看法之凶宅，

係指曾發生過凶殺、自殺、意外致死等死亡案件的場所，此一因素雖不致對於房屋造成直接物理性之損傷或降低房屋之通常效用，惟依我國社會民情，一般社會大眾對於此類有凶殺等非自然身故情事之凶宅，多存有嫌惡畏懼心理，居住於其內之住戶，除會對其居住品質產生疑慮外，在心理層面上亦會造成相當大之負面影響。

- 2.雖有認為，公證人在處理公、認證業務時，僅有形式審查權，並無實質調查之權力。如該租賃房屋是否為凶宅？以及若為凶宅，承租人得否依民法第424條規定，僅一方之意思表示終止該房屋租賃契約？均須由民事庭法官實質調查證據及認定法律見解，方能妥善處理，尚非公證人形式審查可得致之資訊，而不得於本件辦理公、認證。
- 3.然公、認證之內容若非係違反法令事項及無效之法律行為，自可作成公、認證，頂多於內容是否符合法令或對請求人之真意有疑義時，得為必要之註記。是以，本件承租人欲請求辦理之終止該房屋租賃契約之「意思表示」本身，並非係違反法令事項及無效之法律行為，若承租人出於自由意志於公證人面前簽名做出上開意思表示，似無不得辦理之理由。

(二)公證人應闡明本件宜改作信函認證，並為適當註記

- 1.按終止租約之意思表示，乃屬有相對人之意思表示，須意思表示到達相對人時方生效力。以書面非對話之方式為終止租約者，雖該書面符合私文書之要件，公證人似得依公證法第2條1項後段規定辦理認證。然在到達相對人前，其尚未有效，對該文書之認證有違公證法第107條準用第70條之嫌，故公證人不宜逕為認證。為符合當事人程序上之利益，宜曉諭當事人依公證法施行細則第79條之規定辦理信函認證。
- 2.又，除非當事人確實握有標的物確為凶宅之實據（如得有相關公文書引據），公證人始得對承租人單方終止該房屋租賃契約意思表示作成公證或認證，並應於公認證文書詳加註記片面解約，是否產生效力應由法院判定之文字。

【高點法律專班】

版權所有，重製必究！