

- **421 租賃契約**
 - **主體變更**
 - **425、425-1、426、426-1、426-2**
 - **425 所有權移轉不破租賃**
 - **425-1（＊土地所有人與房屋所有人之租賃關係）**
 - **土地房屋同屬一人所有**
 - **賣房屋 or 賣土地 推定租賃**
 - **426 就租賃物設定物權之效力**
 - **426-1（＊（租地建屋）房屋所有權移轉時承租人之效力）**
 - **租地建屋**
 - **賣房屋 推定租賃**
 - **426-2（＊ ＊ ＊最重要且愛考之規定 租用基地建築房屋（租地建屋）之優先購買權）**
 - 立法目的
 - **保護建物座落權限**
 - **（土地之）使用及所有合一**
 - 性質
 - **形成權（具 物權效力）**
 - **426-2 租用基地建築房屋（租地建屋）之 優先購買權（具 物權效力）**
 - 相近規範亦規定於 **土地法 104 之 優先購買權（具 物權效力）**
 - 土地法 104--1 **基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優先購買之權。房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先購買之權。**其順序以**登記之先後**定之。
 - 土地法 104--2 前項優先購買權人，於接到出賣通知後十日內不表示者，其優先權視為放棄。出賣人**未通知**優先購買權人而與第三人**訂立買賣契約者，其契約不得對抗優先購買權人。**
 - 出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契約者，其契約不得對抗優先購買權人
 - **即具 物權效力 對抗第三人**
 - 可主張 對方 之 債權行為（買賣契約）無效，亦可主張 對方 之 物權行為（移轉登記）無效
 - 比較
 - **819 應有部分及共有物之處分 之 優先購買權（僅具 債權效力）**
 - 相近規範亦規定於 **土地法 34-1-4 之 優先購買權（僅具 債權效力）**
 - 土地法 34-1-4 共有人出賣其應有部分時，**他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購。**
 - 可主張 對方 之 債權行為（買賣契約）無效，**but 不可主張 對方 之 物權行為（移轉登記）無效**
 - 無需向對方請求 或 訴訟
 - **優先購買權 產生之時間點**
 - **甲丙間 or 乙丁間 345 買賣契約 成立（才有所謂同樣條件）**
 - 甲 土地 345 買賣契約 丙 or 乙 房子 345 買賣契約 丁
 - **426-2-1 之同樣條件成立後，當 乙（甲）向 甲（乙） 寄存證信函（意思表示） 要買 其土地（房子）**
 - 甲乙間 **即會成立同樣條件的 345 買賣契約**
 - 另於債總，契約成立方式有三種
 - 意思表示合意
 - 意思實現
 - 交錯要約
 - **其實是有第四種**
 - **行使 形成權（eg 優先購買權）會直接成立 契約**
 - 可能成立**一物二賣**
 - 甲 土地 345 買賣契約 丙 or 乙 房子 345 買賣契約 丁
 - 甲乙間 即會成立同樣條件的 345 買賣契約
 - 若甲乙間 之 **345 買賣契約 被履行**
 - **對 丙丁 而言，不會產生債務不履行**
 - **因法律規定，故不可歸責**
 - 若甲 土地 345 買賣契約 丙 or 乙 房子 345 買賣契約 丁
 - **一般而言，一物二賣，基於 債權平等原則**
 - 先後成立之債權效力一樣
 - 依 **244（債權人撤銷權）**，為保護交易安全（債權效力一樣），難以撤銷 **有償之法律行為**

- **but 為貫徹 保護建物座落權限 之立法目的**
 - 依 **426-2-3**，乙（甲） **可以主張 甲丙（乙丁）之 移轉登記 行為無效**
 - 故 **該形成權 屬 物權效力 形成權**
- **前提：租地建屋**
 - **甲（出租人） 土地 421 租賃契約 乙（承租人） 建屋**
 - **亦適用 425 所有權移轉不破租賃 之情形**
 - 甲 **土地 345 買賣契約 丙**
 - 甲 **土地 758 移轉登記 丙**
 - **亦適用 426-1（*（租地建屋）房屋所有權移轉時承租人之效力）之情形**
 - 乙 **房子 345 買賣契約 丁**
 - 乙 **房子 758 移轉登記 丁**
- 426-2-1 租用基地建築房屋（**租地建屋**），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。
- 426-2-2 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。
 - 書面通知
 - **合格之代書 會盡通知義務**
- 426-2-3 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。
- **425、425-1、426、426-1、426-2 皆在討論租賃**
 - 若為 **464 使用借貸 如何處理**
 - 甲 **土地 無償提供（464 使用借貸契約） 供 乙 建屋**
 - 乙 **有債務，房屋被拍賣，被丙（拍定人） 買走（房屋所有權 移轉登記 給 丙）**
 - **強制執行之拍賣**
 - 採 **私法之 345 買賣契約說**
 - **執行機關 立於 債務人（出賣人） 之地位，與 拍定人（買受人） 成立 345 買賣契約**
 - **甲 對 丙 主張 767，請求拆屋還地（可寫三說）**
 - **肯定說**
 - 因 **債之相對性**，故 **464 使用借貸契約 僅於 甲乙之間 非 甲丙之間**
 - 無條文規定 使用借貸之債權 可以物權化
 - 故 **丙對甲 屬 無權佔有**
 - **否定說**
 - **想辦法讓 使用借貸之債權 可以物權化**
 - but 使用借貸 無相關條文，須 **類推適用 租賃 條文**
 - 類推適用之法源基礎
 - 平等原則
 - 相似事件 為 相同處理
 - **（學者通說）故 類推適用 426-1（*（租地建屋）房屋所有權移轉時承租人之效力）**
 - 較合理
 - **（實務見解）故 類推適用 425-1（*土地所有人與房屋所有人之租賃關係）**
 - 因 **土地房屋 須同屬一人所有**
 - 故 **較不合理**
 - **依誠信原則 個案判斷說（民事庭會議 決議 採此說）**
 - **464 使用借貸契約 不當然 被 丙 繼受**
 - **原則**
 - **債之相對性**，無法拘束第三人
 - 無條文規定 使用借貸之債權 可以物權化
 - 故可 **拆屋還地**
 - **例外**
 - **斟酌各項情狀**
 - 當事人間之意思
 - 交易情形
 - 房屋使用土地之狀態等
 - 若
 - **違反誠信原則**
 - **148--2**
 - **違反公共利益**
 - **148--1 前段**
 - **以損害他人為主要目的**
 - **權利濫用禁止原則**

- 148--1 後段
 - 則
 - 駁回 拆屋還地 之請求
 - 駁回 拆屋還地 之請求，方式不同，會影響是否能請求 179 不當得利
 - 駁回方式
 - 否定說（使用借貸之債權 可以物權化）
 - 甲 無法 對 丙 請求 179 不當得利
 - 因 使用借貸之債權 可以 因類推適用 而 物權化
 - 故 丙 有權佔有（有法律上原因）
 - 依誠信原則 個案判斷說
 - 甲 可 對 丙 請求 179 不當得利
 - 因 討論 148 權利行使之界限 之前提 為
 - 767 所有權之保護－物上請求權 要件該當
 - 才得以行使權利，只是不要逾越界線
 - 故 丙 無權佔有（無法律上原因）
 - 須付相當於租金之 不當得利
 - 迫使 甲丙間 成立 345 租賃契約
 - 雖 甲 有權利，but 限制其行使
 - 148 權利行使之界限
- 承租人之變更（較不重要之規定）
 - 因 421 租賃契約 具 屬人性（信賴基礎）
 - 故 承租人 不可任意讓與、轉租
 - 轉租
 - 非承租人之變更
 - 而是 承租人 與 第三人 另訂 租賃契約
 - 甲（出租人）房屋 421 租賃契約 乙（承租人）
 - 乙（承租人）房屋 421 租賃契約（轉租） 丙（次承租人）
 - 不當得利 章節提過
 - 權益侵害型不當得利（權益歸屬說，屬 非給付行不當得利）
 - 若租賃契約中 未提及 不得轉租
 - 承租人對房屋有 使用收益權
 - 不成立 權益侵害型不當得利
 - 若租賃契約中 提及 不得轉租
 - 承租人對房屋僅有 使用權
 - 成立 權益侵害型不當得利
 - 不論 合法 或 違法 轉租，只要 乙丙間 意思表示合意，即為 有效 345 租賃契約
 - 345 租賃契約 為負擔行為
 - 無須考慮 處分權之有無
 - 443 轉租之效力（一）
 - 443--1 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。
 - 原則
 - 不得轉租
 - 例外（合法轉租）
 - 經出租人同意
 - 房屋之一部分轉租
 - 443--2 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。
 - 違反前項（違法轉租）
 - 得終止
 - 終止權
- 444 轉租之效力（二）
 - 444--1 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。
 - 444--2 因次承租人應負責之事由所生之損害，承租人負賠償責任。
 - 無過失責任
 - 同 433 對於第三人行為之責任
 - 亦為無過失責任
 - 433 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。

以上為 租賃契約

以下為 委任契約

- **委任契約**
 - 因 **借名登記** 出題頻率較高，故重要
 - 因 借名登記 **側重信賴**關係
 - 故 **類推適用 529 勞務給付契約**之適用（**委任契約**之條文）
 - 528 稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方允為處理之契約。
 - 531 為委任事務之處理，須為法律行為，而該**法律行為，依法應以文字為之者，其處理權之授與，亦應以文字為之**。其授與代理權者，**代理權之授與**亦同。
 - 法律行為，依法應以文字為之
 - **法定要式行為**
 - 書面（文字為之）
 - 公證
 - eg
 - 甲 房屋 528 委任之定義 乙（仲介）
 - 甲 房屋 167 意定代理權之授與 乙（仲介）
 - 528 委任之定義、167 意定代理權之授與 屬不同法律行為
 - **528 委任之定義**
 - **處理權**之授與
 - **167 意定代理權之授與**
 - **代理權**之授與
 - 乙（仲介） 找到 丙（買家）
 - 甲 房屋 **345 買賣契約（負擔行為）** 丙（買家）
 - 因 345 買賣契約 於 **166-1 尚未施行前，屬 不要式行為（毋需書面）**
 - 166-1 公證之概括規定
 - 負擔行為亦應公證
 - 整部民法目前唯一一條尚未施行的條文，因公證人不夠多，尚無配套措施
 - 故 **528 委任之定義、167 意定代理權之授與 亦毋需書面**
 - 皆毋需書面 即符合 531 委任事務處理權之授與 之規定
 - 甲 房屋 758 移轉登記（處分行為） 丙（買家）
 - 因 **758 移轉登記 屬（法定）要式行為（須書面）**
 - **登記 且 書面**
 - 故 **528 委任之定義、167 意定代理權之授與 亦須書面**
 - 皆須書面 才符合 531 委任事務處理權之授與 之規定
 - 537（處理事務之專屬性與複委任） 受任人應自己處理委任事務。但經委任人之同意或另有習慣或有不得已之事由者，得使第三人代為處理。
 - 得使第三人代為處理
 - 故 **委任契約 須載明 委任人同意複委任**
 - eg
 - 委任人
 - 法律案件之當事人
 - **受任人**
 - **律師事務所**
 - **第三人**
 - **受僱於律師事務所之律師**
 - 538（複委任之效力）
 - 538--1 受任人**違反前條**之規定，使第三人代為處理委任事務者，就該第三人之行為，與就自己之行為，負同一責任。
 - **無過失（即擔保）責任**
 - 538--2 受任人**依前條**之規定，使第三人代為處理委任事務者，僅就第三人之**選任** 及其對於第三人所為之**指示**，負其責任。
 - 539（複委任之效力－委任人對第三人之直接請求權） 受任人使第三人代為處理委任事務者，委任人對於該第三人關於委任事務之履行，**有直接請求權**。
 - 540 受任人應將**委任事務進行之狀況，報告委任人，委任關係終止時，應明確報告其顛末**。
 - 委任契約之消滅（於借名登記之消滅 提過）
 - **法定終止**
 - 屬人性
 - 550 委任關係，因當事人一方死亡、破產或喪失行為能力而消滅。但契約另有訂定，或因委任事務之性質不能消滅者，不在此限。

- 551 前條情形，如委任關係之消滅，**有害於委任人利益之虞時**，受任人或其繼承人或其法定代理人，**於委任人或其繼承人或其法定代理人能接受委任事務前**，應繼續處理其事務。
- **任意終止**
 - 勞務契約之無契約嚴守原則
 - 為 **71 強行法規，不得特約排除**
- 549
 - 549--1 當事人之任何一方，得隨時終止委任契約。
 - 549--2 當事人之一方，於 **不利於他方之時期終止契約者**，應負**損害賠償責任**。**但因非可歸責於該當事人之事由**，致不得不終止契約者，不在此限。

以上為委任契約

以下為承攬契約

- **債各的三個重點**
 - **買賣**
 - **租賃**
 - **承攬**
- **承攬契約**
 - 490
 - 490--1 稱承攬者，謂當事人約定，一方為他方**完成一定之工作**，他方俟工作完成，給付報酬之契約。
 - 完成一定之工作
 - **結果論（不看過程）**
 - 俟
 - **報酬後付原則（於 188、189 有提過）**
 - 具**擔保**功能
 - 給付報酬
 - 須有對價關係
 - 490--2 約定由**承攬人供給**材料者，其材料之價額，**推定為報酬之一部**。
 - 效力
 - **承攬人之義務**
 - **工作完成義務**
 - **承攬人原則上不須自服勞務**
 - 分包
 - 與委任契約不同
 - **承攬**
 - **較重結果**，不看過程
 - **委任**
 - **較重過程**，不看結果
 - **權利移轉之義務**
 - 承攬契約特別之處
 - 某些情形 與 買賣契約 相似
 - 材料由**定作人提供**（典型承攬契約）
 - eg 西裝訂做
 - 甲（定作人）490 承攬契約 乙（承攬人）
 - 甲（定作人）
 - 提供布料
 - 乙（承攬人）
 - 完成工作（勞務）及 交付
 - 承攬契約中，加工物之所有權 自屬 定作人所有，無 814 添附（加工） 之適用
 - **現代社會已無上述情形，承攬人皆會 包工包料**
 - 材料由**承攬人提供**（**製造物供給契約 or 工作物供給契約**）
 - 承攬人 包工包料（現代社會常見之契約類型）
 - **屬 買賣契約 or 承攬契約？（* * *）**
 - 依**當事人意思**為解釋
 - 側重 **工作（物）完成（勞務之給付）**
 - 適用**承攬契約**之條文
 - eg 蓋房屋
 - 側重 **財產權 之移轉**
 - 適用**買賣契約**之條文

- eg 訂製西裝
- 兩者**無所偏重**
 - 為 承攬 及 買賣 之**混合**契約
 - 工作（物）完成（勞務之給付）部分
 - 適用承攬契約之條文
 - 財產權 之移轉 部分
 - 適用買賣契約之條文