

三民輔考－不動產經紀人 民法概要

109 年

甲、申論題部分

一、甲男、乙女結婚十餘年，未約定夫妻財產制度。婚後甲出資購買 A 屋一棟，登記在乙女名下。嗣後因故，甲、乙雙方乃協議離婚，協議離婚期間甲男未經乙女同意，擅自拿走 A 屋所有權狀與乙的印章，與丙簽訂 A 屋買賣契約，但尚未完成產權移轉登記。

試問：A 屋之所有權人為何人所有？甲、丙間 A 屋買賣契約之效力為何？

【擬答】

(一) A 屋之所有權人為乙

1. 依民法第 1005 條規定，夫妻未以契約訂立夫妻財產制者，除本法另有規定外，以法定財產制，為其夫妻財產制。本題甲乙間於結婚時未約定夫妻財產制度，故應以法定財產制為其夫妻財產制。
2. 又依民法第 1017 條、第 1018 條規定，夫或妻之財產分為婚前財產與婚後財產，由夫妻各自所有。夫或妻各自管理、使用、收益及處分其財產。故甲乙之婚後財產應為各自管理、使用、收益及處分。
3. 再依民法第 758 條規定，不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。
4. 甲乙間成立借名契約：
 - (1) 所謂借名登記契約，依最高法院 99 年台上字第 2448 號判決意旨，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，倘其內容不違反強制禁止規定或公序良俗者，應承認其法律效力，於其內部間仍應承認借名人為真正所有權人。
 - (2) 因此本題由甲婚後出資購買之 A 屋，借用乙之名義登記在乙之名下，而乙也同意出名登記，但實質上 A 屋由甲管理收益，因此甲與乙之間成立借名登記契約，於甲乙內部間仍應承認甲為真正所有權人。
 - (3) 但是由於借名登記契約此僅為出名人與借名人間之內部約定，就公示外觀而言，乙仍為 A 屋之所有權人。
5. 綜上所述，依民法第 758 條之公示原則，A 屋之所有權人應為產權登記人乙。



(二) 甲與丙之 A 屋買賣契約有效成立

1. 依民法第 345 條規定，稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約。當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立。
2. 又如前所述，甲乙間成立之借名契約並不使甲具有 A 屋之處分權。而甲雖於協議離婚期間就擅自拿走 A 屋所有權狀與乙之印章，與丙簽訂 A 屋買賣契約。惟成立買賣契約屬債權行為，僅生債權債務關係，並不涉及所有權變動，不以具有處分權為必要。
3. 故甲雖未具有 A 屋之所有權，然依民法第 345 條之規定，買賣契約於訂約時，雙方就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立，故 A 屋之買賣契約為有效成立。
4. 又依民法第 170 條規定，無代理權人以代理人之名義所為之法律行為，非經本人承認，對於本人不生效力。今甲未經乙同意，擅自拿走 A 屋所有權狀與乙之印章，與丙簽訂 A 屋買賣契約，應是未經乙授與代理權，而以乙之名義與丙成立 A 於之買賣契約，故非經乙承認，對乙不生效力，亦即，在乙承認甲丙之買賣契約前，該買賣契約仍效力未定。

3people

三民輔考

二、甲向乙建設公司購買與由丙地主合建之預售房屋 A 屋一棟，乙建設公司以買受人甲為起造人進行蓋造。房屋完工後，甲取得房屋所有權並登記完畢，但土地部分因地主丙之債務問題，導致合建土地遭債權人查封，而無法移轉登記於買受人甲。事隔逾 20 年，該筆土地經法院強制執行由某丁拍定。試依民法相關規定說明：甲得否主張時效取得地上權？

【擬答】

(一) 所謂合建契約

指當事人約定，一方提供土地，而由他方（建築公司）建築房屋，並按約定比例分受建造完成之房屋及其基地之契約。本題由丙地主提供土地供乙建設公司進行蓋造，乙丙間成立合建契約。

(二) 甲不得主張時效取得地上權

1. 依民法第 772 條準用第 769 條、第 770 條之規定，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。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。
2. 又依最高法院 60 年台上第 4195 號判例意旨，未登記之土地無法聲請為取得地上權之登記，故依民法第 772 條準用同法第 769 條及第 770 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為必要。苟以行使地上權之意思，二十年間和平繼續公然在他人地上有建築物或其他工作物或竹木者，無論該他人土地已否登記，均得請求登記為地上權人。
3. 故依上述規定，甲僅得主張其是以行使地上權之意思，和平、公然、繼續占有土地已達 20 年，得請求登記為地上權人，並非已因時效而取得地上權。後該筆土地經法院強制執行由某丁拍定者，於甲依法登記為地上權人前，丁為合法之所有權人。

3people

三民輔考