

三民輔考—不動產經紀人 民法概要

111 年

甲、申論題部分：（50 分）

- 一、甲出國進修期間將其名下 A 屋委託好友乙打掃照看，但乙卻未經甲同意，私自以自己名義將 A 屋出租給不知情的丙並按月收取租金一萬元，租期五年。三年後甲學成歸國，發現此事非常生氣，主張丙無權占有 A 屋，向丙請求返還 A 屋，並要求丙支付占有使用 A 屋三年之租金 36 萬元作為補償。丙認為自己是合法承租 A 屋且已按時向乙支付租金，斷然拒絕甲之請求。請問丙之主張是否有理由？

【擬答】

丙主張拒絕返還 A 屋占有之部分，無理由；主張拒絕支付三年租金之部分，有理由：

(一)乙將甲之 A 屋出租予丙，屬無權處分

- 1.按所謂無權處分，係指無權利之人，以自己之名義，就權利標的物所為之處分行為。其要件有三：(1)無處分權或逾越權限、(2)以自己名義、(3)為處分行為。而其法律效果依民法第 118 條第 1 項規定，無權利人就權利標的物所為之處分，經有權利人之承認始生效力。
- 2.本例乙未經甲同意，以自己名義，將 A 屋出租予丙，並簽訂為期五年的租賃契約，顯屬前述無權處分之情形，蓋甲僅委託乙打掃看管 A 屋，是乙僅就 A 屋打掃看管等事項有處分權，就出租等事項，則無處分權能。
- 3.乙與丙締結 A 屋之租賃契約，並交付租賃物予承租人丙，該交付租賃物之物權行為，屬無權處分，其法律效果依上開規定，須經有權利人甲之承認，始生效力；惟該租賃契約之訂立，屬債權行為，自始有效成立，不因乙為無處分權人而有所影響。

(二)丙於租賃期間，對 A 屋有使用收益之權能



1. 本例甲於歸國後，發現乙擅自將其 A 屋出租予丙，而拒絕承認此處分行為，則乙將 A 屋出租予丙之處分行為即屬無效，甲自得本於 A 屋所有權人依民法第 767 條第 1 項前段規定，主張丙為無權占有，請求其返還 A 屋。
2. 又租賃物所有人得否依不當得利之法律關係，向承租人請求返還占有使用租賃物之利益，應視承租人是否為善意而定。倘承租人為善意，依民法第 952 條規定，得為租賃物之使用收益，其因此所獲之利益，對於所有人不負返還之義務，自無不當得利可言；倘承租人為惡意，對於所有人而言，其就租賃物並無使用收益權，即應依不當得利之規定，返還其所受利益。查本例承租人丙於簽訂 A 屋租賃契約時，對於乙非 A 屋所有權人並不知情，屬上開所述之善意占有人，於善意占有期間，自得對 A 屋進行使用收益，故甲另請求丙交付占有使用 A 屋三年之租金 36 萬元，並無理由。

二、A 地介於 B 地及 C 地中間，甲於其所有之 A 地起造二十層樓高之商辦大樓。大樓進行基礎工程施工期間，僅與 B 地相鄰部分有足夠空間能供工程車迴旋施工，但 B 地所有權人乙認為工程車體巨大影響通行，拒絕工程車停車施工；C 地所有權人丙因久居國外，返國始發現甲起造已進入內部裝潢收尾之大樓有部分建物越過地界至 C 地，丈量後約有 2 平方公尺，丙遂向甲主張拆屋還地。請問甲得如何向乙主張？又甲應如何向丙負責？

【擬答】

(一) 甲得向乙主張鄰地使用權，以 B 地相鄰部分供 A 地建築施工

1. 依民法第 792 條規定，土地所有人因鄰地所有人在其地界或近旁，營造或修繕建築物或其他工作物有使用其土地之必要，應許鄰地所有人使用其土地。但因而受損害者，得請求償金。按相鄰關係乃是民法對於不動產所有權之擴張或限制，以維護不動產所有權人就各該不動產所有權利用之利益。是上開規範即為立法者基於物盡其用之社會整體利益考量，及調和當事人利益等目的，而賦予鄰地所有人的鄰地使用權。
2. 本例甲欲利用其所有之 A 地建造大樓，然施工的唯一方法，是以 B 地相鄰部分供工程車迴旋施工，此即屬「因營造建築物而有使用鄰地土地必要」之情形，甲得向鄰地所有人乙主張鄰地使用權，惟其應於通行必要範圍內，擇其周圍地損害最少之處所及方法為之，且對於 B 地若因此所受到之損害，應支付償金。

(二)丙得請求甲以相當之價額購買越界部分之土地及因此形成之畸零地

- 1.依民法第 796 條第 1 項規定，土地所有人建築房屋非因故意或重大過失逾越地界者，鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，不得請求移去或變更其房屋。但土地所有人對於鄰地因此所受之損害，應支付償金。此即「越界建築忍受義務」之明文規範，其立法目的在於，避免逕拆除房屋而對房屋整體結構與社會整體經濟產生危害及減損。查本例 C 地遭鄰地 A 地越界建築房屋，C 地所有權人丙於返國得知此情事後，即立即向甲提出異議，請求拆屋還地，依上開規定，C 並無越界建築之忍受義務，甲似須拆屋還地。
- 2.惟立法者為避免對社會經濟及當事人利益造成重大危害，兼顧平衡雙方權益，故於民法第 796-1 條第 1 項規定，土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或變更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一部之移去或變更。但土地所有人故意逾越地界者，不適用之。民法第 796 條第 2 項復規定，鄰地所有人得請求土地所有人，以相當之價額購買越界部分之土地及因此形成之畸零地，其價額由當事人協議定之；不能協議者，得請求法院以判決定之。準此，由於本例中甲所越界建築之房屋，係一棟 20 層樓高之商辦大樓，且施工進度已進入內部裝潢收尾階段，若將其一部或全部拆除，實對大樓整體結構與社會經濟影響甚鉅，是若甲非故意逾越地界，則法院得於斟酌公共利益與當事人利益後，免除甲拆屋還地，惟丙仍得以相當之價額請求甲購買越界部分之土地及因此形成之畸零地。

3people

三民輔考