

三民輔考－不動產經紀人 民法概要

112 年

- 一、甲與 A 公司簽訂靈骨塔買賣契約，約定甲享有其中四層樓之某塔位，A 公司並交付該樓層塔位之永久使用權狀予甲，A 公司所有之靈骨塔大樓嗣後因強制執行被 B 公司買得。試問甲對 B 公司主張其所購買之塔位有永久使用權存在，是否有理由？請附具理由說明。

【擬答】

(一)靈骨塔買賣契約之定性

1. 靈骨塔塔位之交易型態不止一端，以單純買受塔位永久使用權之交易型態而言，乃「一方支付對價，使用他方提供之塔位以放置靈骨供後代子孫祭拜，他方並提供保管靈骨及其他約定服務」之契約。
2. 惟按，靈骨塔乃整體之建築；而靈骨塔之銷售，則以「塔位」為契約標的。是以，靈骨塔買賣契約，實以「靈骨塔塔位使用權」為契約之主要標的，而具如下之性質：
 - (1) 使用權之買賣契約：
由買受人支付對價，取得使用出賣人所提供之塔位，以放置先人骨灰罈之權利。
 - (2) 再者，依民法第 421 條第 1 項規定，稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約。又依民法第 589 條第 1 項規定，稱寄託者，謂當事人一方以物交付他方，他方允為保管之契約。而按靈骨塔之交易實務觀之，出賣人尚須允為保管買受人所放置之先人骨灰罈，並提供如誦經、祭祀等服務，實兼具租賃契約及寄託契約等特性。
 - (3) 綜上可知，靈骨塔塔位之買賣，當屬具有買賣、租賃、寄託等性質之「混合契約」。

三民輔考



(二)本案之法律適用

- 1.依題示情形，甲與 A 公司簽訂之契約，乃靈骨塔塔位使用權之買賣契約，其契約之標的，為塔位之永久使用權，而該契約除使用權之買賣以外，實兼具租賃與寄託契約之特性。且由於仍為買賣契約，故無須考慮民法第 425 條第 2 項之限制規定。
- 2.依民法第 425 條第 1 項規定，出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。此為所有權讓與不破租賃之規定，其立法意旨在於保障承租人於原定之租約期間內，免因出租人任意讓與所有權，而令其權益受到損害。
- 3.嗣後該靈骨塔大樓復由 B 公司透過強制執行程序拍定，而拍賣乃民法第 391 條以下特種買賣，故甲得基於「靈骨塔塔位使用權」之買賣契約兼具租賃契約之性質，而類推適用民法第 425 條第 1 項之規定，向受讓人 B 公司主張「原定的靈骨塔塔位之永久使用權」，不受靈骨塔大樓之所有權讓與之影響而繼續存在。
- 4.雖然依民法第 425 條第 2 項規定，前項規定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或未定期限者，不適用之。然而，靈骨塔塔位之買賣，既屬具有買賣、租賃、寄託等性質之混合契約，自與一般之租賃契約有別，而不受本條項規定之限制。縱使甲 A 間之契約並未經公證，甲仍得主張民法第 425 條第 1 項之權利。

(三)結論

甲之主張有理由。

3people

三民輔考

二、A 仲介公司受買方甲之委託媒介甲購買乙所有之土地，雙方簽訂居間契約，約定「於甲乙間土地買賣契約成立後，甲應依約給付 A 公司新臺幣一千萬的服務費」。後來甲與乙在 A 公司之媒合下簽訂土地買賣契約，甲於是給付 A 公司一千萬元。然嗣後甲乙間對於土地分區使用有所爭執，因而甲乙合意解除該買賣契約。甲因此對 A 公司主張，請求 A 公司返還所支付之一千萬服務費，是否有理？請附具理由說明之。

【擬答】

(一)A 仲介公司與甲之居間契約合法有效

- 1.依民法第 565 條規定，稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。
- 2.依題示情形，買方甲委託 A 仲介公司媒介購買乙所有之土地，且有約定報酬（即一千萬元服務費），該契約合法有效。
- 3.甲乙間買賣土地契約成立後，甲依居間契約付費予 A 仲介公司，乃履行其委託人之給付義務，A 仲介公司合法受領其居間報酬，合先敘明。

(二)A 仲介公司已受領的居間人報酬

- 1.依民法第 567 條規定，居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事人。對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該約能力之人，不得為其媒介。以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務。
- 2.就土地買賣交易而言，使用分區實涉及土地利用之方法與交易價值，當屬契約必要之點。倘若該土地之使用分區，與甲原定之買賣交易目的不符，則其自然不願意購買該土地。是以，A 仲介公司應就該土地使用分區之情形進行調查，倘若其發現該土地之使用分區與甲之認知有所不同，即應據實報告，令甲充分知悉實情。

惟依題示情形，A 仲介公司完成媒介之過程，並無違反民法第 567 條所定之調查或報告義務，而甲乙間就土地使用分區有所爭執而解除契約。依最高法院 49 年台上字第 1646 號民事判決先例之見解：「居間人於契約因其媒介而成立時，即得請求報酬，其後契約因故解除，於其所得報酬並無影響。」基此，甲嗣後與乙合意解除土地買賣契約之情事，與 A 仲介公司無涉，甲自不得據此為由而向 A 仲介公司請求返還居間契約之服務費。