

三民輔考－地政士考試 民法概要與信託法概要

111 年

- 一、農夫甲因年事已高，不想繼續從事農務耕作，乃委託乙代理出售其所有 A 農地之相關事宜。丙臺商擬退休後返臺到郊區購買農地蓋農舍過遠離塵囂的田園生活。丙向乙表示，A 農地位置不錯若可蓋合法農舍，即願購買，乙明知申請蓋造合法農舍不易，條件限制愈來愈嚴，但為求快速成交，仍拍胸脯說：A 地這麼大，蓋合法農舍當然沒有問題，但甲並不知情乙對丙的保證。嗣後甲、丙即進行簽約、移轉登記並支付價金等相關事宜。半年後，丙退休返臺，並開始進行農舍蓋造，提出申請時才發現 A 農地無法蓋造合法農舍。試問：丙得否以受詐欺為由，主張撤銷與甲之間的 A 農地買賣契約？

【擬答】

(一)乙代理簽訂 A 地之買賣契約，屬有權代理

依民法第 167 條規定，代理權係以法律行為授與者，其授與應向代理人或向代理人對之為代理行為之第三人，以意思表示為之。本題，甲委託乙代理出售其所有 A 農地，屬有權代理，合先敘明。

(二)丙得以受詐欺為由，主張撤銷 A 地買賣契約

- 1.依民法第 92 條規定，因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示。但詐欺係由第三人所為者，以相對人明知其事實或可得而知者為限，始得撤銷之。
- 2.本題中，乙明知申請蓋造合法農舍不易，但仍保證 A 地一定可蓋造，此一保證屬丙是否願意購買 A 地的重要交易因素，然因乙之保證，使丙因陷於錯誤而與甲簽訂 A 地之買賣契約，屬於詐欺行為。
- 3.惟乙為 A 地所有人甲之代理人，而甲對乙之詐欺行為並不知情，是否屬於民法第 92 條但書之例外情形？學說見解認為，應對於條文所稱第三人之定義為目的性限縮，即排除相對人之代理人或輔助人為詐欺行為之情形，而使代理人或輔助人與相對人立於同等地位，以保障表意人之權利。



4. 綜上所述，甲之代理人乙，以出售 A 地為目的對丙為詐欺行為，而使其與之簽訂 A 地買賣契約，甲對乙之詐欺行為亦應負同一責任。依上開規定，丙得依民法第 92 條規定，主張係被詐欺而為意思表示，要求撤銷該買賣契約。

二、甲因看好股市發展，向乙借款 500 萬元進場投資，不料甲頻頻預測錯誤，購買的股票虧損連連，甲為避免其名下財產被債權人乙強制執行，乃將其名下唯一的財產 A 屋信託移轉登記予丙，以其兒子丁為受益人，並對乙避不見面。試問：債權人乙得否強制執行債務人甲已信託移轉的 A 屋？抑或債權人乙得否主張撤銷甲與丙之間的信託行為？

【擬答】

(一) 乙不得強制執行已信託移轉予丙之 A 屋

依信託法第 12 條第 1 項規定，對信託財產不得強制執行。但基於信託前存在於該財產之權利、因處理信託事務所生之權利或其他法律另有規定者，不在此限。雖乙對甲之債權係在信託前就存在，但並非屬存在於 A 屋上的擔保物權，僅為一般債權，故依前開規定可知，乙不得對已信託移轉予丙之 A 屋聲請強制執行。

(二) 乙得主張甲之信託行為有害其債權而撤銷之

1. 依信託法第 6 條規定，信託行為有害於委託人之債權人權利者，債權人得聲請法院撤銷之。
2. 本題 A 屋為甲名下唯一之財產，故其信託移轉予丙後，將致乙之債權無法受清償，且甲是為了避免 A 屋被強制執行所為之信託，故可知此一信託移轉行為已有害於乙之債權，故乙得依前開規定，向法院聲請撤銷該信託移轉行為。

三、甲、乙為表兄弟，其所有 A、B 兩筆土地相鄰，甲在其所有的 A 地上蓋造立體停車場出租使用，乙因未在當地居住，甲蓋造時亦未申請鑑界。事隔 20 年，乙死亡由丙繼承 B 地並將 B 地售予丁。丁購買後欲建築使用乃申請鑑界，始發現甲的立體停車場有越界 10 平方公尺之情事。試問：丁得否向甲主張其立體停車場越界部分應予拆除並返還該部分土地？抑或丁得否請求甲購買立體停車場越界占用之土地？

【擬答】

(一)丁不得向甲主張拆除停車場越界部分並返還土地

1. 依民法第 796-2 條規定，前二條規定，於具有與房屋價值相當之其他建築物準用之，故本題之立體停車場（下稱系爭建築）有民法第 796 條、第 796-1 條規定之適用。又 B 地經丙繼承後又出售予丁，故丁為 B 地所有權人，得行使土地所有權人之權利，合先敘明。
2. 又依民法第 796 條第 1 項本文規定，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。依題示，甲於蓋造系爭建築時未申請鑑界，而導致系爭建築逾越地界，應屬未達重大過失程度的一般過失之情形。且依上開規定可知，乙、丙、丁三人若於知道甲越界而不即提出異議，則不得請求移去或變更系爭建築；但乙、丙自始至終皆不知情，丁於鑑界後始發現之，故應認丁仍有提出異議而請求移去或變更系爭建築之權利。
3. 惟依民法第 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。本文以為，本題系爭建築越界部分僅 10 平方公尺，然立體停車場有提供公眾使用之公共利益，拆除重建亦所費甚鉅，故法院應斟酌公共利益及當事人利益後，免除系爭建築之移去或變更。

(二)若法院免除系爭建築之移去或變更，則丁得請求甲購買立體停車場越界占用之土地

1. 依民法第 796-1 條第 2 項規定，前條第一項但書及第二項規定，於前項情形準用之。
2. 又依民法第 796 條第 1 項但書及第 2 項規定，但土地所有人對於鄰地因此所受之損害，應支付償金。前項情形，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。

3. 依上開規定可知，若法院斟酌公共利益及當事人利益後，免除甲就系爭建築之全部或一部之移去或變更，則甲對於丁因此所受之損害，應支付償金，且丁得請求甲以相當之價額購買系爭建築越界部分之土地及因此形成之畸零地。

四、甲男、乙女經友人介紹後結婚並育有一子，婚後甲男購買 A 屋一棟，登記在乙女名下，頭期款、房屋貸款皆由甲男繳納，兩人並未約定登記任何婚姻財產制。嗣後甲男因工作調派至大陸，長期分隔兩地感情漸淡並與大陸女同事發生婚外情，甲、乙兩人遂決意離婚。假設兩人離婚時除 A 屋外別無其他財產，A 屋價值 1200 萬元，但尚有貸款 600 萬元。離婚時甲男請求乙女返還他總共出資購買 A 屋的資金 600 萬元；乙女則主張，婚後她辭去工作以家庭為重，全心照顧在臺灣的公婆及小孩，甲購買 A 屋以她的名義登記為房屋所有人，他出資購買 A 屋的資金是屬於「贈與」，無須返還。試問：甲、乙之主張有無理由？

擬答

(一) A 屋為甲於婚後贈與乙之婚後財產

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。故甲、乙之夫妻財產制為法定財產制，合先敘明。
2. 又民法第 1017 條第 1 項規定，夫或妻之財產分為婚前財產與婚後財產，由夫妻各自所有。不能證明為婚前或婚後財產者，推定為婚後財產；不能證明為夫或妻所有之財產，推定為夫妻共有。再依民法第 759-1 條第 1 項規定，不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利。故於婚後所買且登記於乙女名下的 A 屋，基於不動產所有權移轉之要式性，屬乙女之婚後財產。
3. 依此，A 屋係由甲男於婚後購買、負擔全部費用，並登記於乙女名下，且其並無簽訂任何借名登記契約，故可知 A 屋係由甲購買後，無償贈與乙女之婚後財產。

三民輔考

(二)甲之主張無理由

- 1.依民法第 1030-1 條第 1 項規定，法定財產制關係消滅時，夫或妻現存之婚後財產，扣除婚姻關係存續所負債務後，如有剩餘，其雙方剩餘財產之差額，應平均分配。但下列財產不在此限：
 - (1)因繼承或其他無償取得之財產。
 - (2)慰撫金。
- 2.惟婚姻關係存續中，夫或妻贈與另一方之財產，是否應列入剩餘財產而為分配，學說與實務有不同之見解：
 - (1)有償取得財產說：

此說認為，夫或妻於婚姻關係中贈與另一方之財產，應認為屬雙方基於婚姻關係共同努力之代償，與一般法律關係中之贈與性質不同，故應列入剩餘財產而為分配之。
 - (2)無償取得財產說：

依最高法院 98 年台上字第 495 號判決意旨，民法第 1030-1 條第 1 項規定並未區分第三人贈與或夫妻間之贈與，且民法亦未因贈與人與被贈與人間之身分地位不同而異其法律關係之性質，故仍應認夫妻間贈與有民法第 1030-1 條第 1 項但書規定之適用。
 - (3)小結：

本文以為，夫妻間之贈與，仍有民法贈與一節規定之適用，且民法第 1030-1 條第 1 項但書規定亦未排除夫妻間的贈與，故應採無償取得財產說為妥。
- 3.綜上所述，A 屋屬於乙婚後無償取得之財產，故依民法第 1030-1 條第 1 項第 1 款規定，不須列入剩餘財產而為分配，故甲不得向乙請求夫妻剩餘財產分配。
- 4.退步言之，即使甲乙就 A 屋間的法律關係非屬贈與，而需將 A 屋列入夫妻剩餘財產分配額中，因 A 屋為乙所有，且 A 屋目前 1200 萬之價值扣除 600 萬的貸款後，剩餘 600 萬可列入分配額，故甲僅得向乙請求 300 萬之剩餘財產分配差額，因此無論如何甲之主張均無理由。