

三民輔考－地政士考試 民法概要與信託法概要

113 年

一、甲為購買屬意區域之不動產，乃委託具有不動產交易專業經驗之乙代為尋找在一定金額以下之適當物件，並授與乙於尋得適當物件時即辦理相關締約及辦理移轉登記手續之代理權。乙為獲取甲應允之高額報酬，於尋找過程中詐騙丙，以低於市價甚多之金額購得丙所有之 A 地。甲、丙雙方履行各自支付價金及交付 A 地及移轉登記義務後，丙始得知受乙詐騙之情事。丙得如何主張以取回 A 地所有權？甲得否以自身並未為任何詐騙行為、且全然不知乙之詐騙行為，主張丙之請求無理由？

【擬答】

(一)丙得撤銷其意思表示

民法第 92 條第 1 項本文規定：「受詐欺而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示。」依題示情形，丙遭乙詐騙出賣 A 地，故得撤銷其意思表示，包括出賣 A 地之買賣契約及所有權之讓與。

(二)丙應向甲主張撤銷

1. 撤銷權行使之對象：

(1) 撤銷權人，應按「撤銷權所由生之法律關係」而定其行使撤銷權之對象。故受詐欺而為意思表示之表意人，欲撤銷其所為之意思表示，自應對意思表示之相對人為主張（民法第 116 條第 2 項參照），縱使該詐欺行為非相對人所為者，亦同。

(2) 承上，依題示情形，甲為丙受詐欺而為意思表示之相對人。故丙欲取回其 A 地之所有權，須向甲為撤銷之主張。

2. 撤銷權之行使方式：

撤銷權之行使，應以意思表示為之（民法第 116 條第 1 項）。故依題示情形，丙僅須向甲表示欲取回 A 地所有權即可。



(三)甲應承擔代理人乙詐欺行為之不利利益

1. 甲乙間之代理關係：

依題示情形，甲委託乙購買不動產並授與其代理權，乙乃甲之代理人，而得以甲之名義為意思表示，其法律效果則歸屬於甲。

2. 代理人所為之詐欺：

(1) 民法第 92 條第 1 項規定：「受詐欺而為意思表示者，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。」依此規定，倘若該詐欺行為乃第三人所為者，僅限於相對人明知或可得而知詐欺之情事時，表意人始得對相對人主張撤銷權；倘若詐欺非相對人所為，且其對第三人所為之詐欺全然不知，表意人之撤銷權即受限制。

(2) 然而，依通說見解，倘若該詐欺行為乃相對人之代理人所為，則非民法第 92 條第 1 項但書所定之第三人詐欺。理由如下：

A. 代理關係既為「本人授與代理權限予代理人，令代理人得以本人之名義為意思表示，而其法律效果歸屬於本人」，故就代理人所為之詐欺行為，應由本人承擔相應之不利利益，唯有如此解釋，始符代理制度之本旨。

B. 承上所述，關於民法第 92 條第 1 項但書所定的第三人所為之詐欺，宜採目的性限縮解釋，而將其解釋為「不包括相對人之代理人為詐欺之情形」。基此，不應准許本人主張民法第 92 條第 1 項但書之規定對抗撤銷權。

C. 綜合前述，乙為甲之代理人，丙因遭乙之詐欺而向甲主張撤銷時，甲不得主張民法第 92 條第 1 項但書對抗之。

(四) 結論

丙得主張撤銷買賣契約，並依不當得利（民法第 179 條）之規定，請求甲塗消所有權登記並返還該土地；甲須承擔其代理人乙對丙所為之詐欺，而不得對抗丙。

● 二、甲將 A 地移轉登記予乙，並成立信託契約，由受託人乙管理運用。未料信託存續期間，乙因意外身故。乙之子丙主張 A 地已移轉登記於乙名下，故應由其繼承；甲則主張因受託人乙死亡，故信託關係消滅。請依信託法規定說明甲、丙之主張有無理由。

【擬答】

(一)甲不得僅因受託人乙死亡，即主張信託關係消滅

- 1.信託法第 8 條第 1 項規定：「信託關係不因委託人或受託人死亡、破產或喪失行為能力而消滅。但信託行為另有訂定者，不在此限。」
- 2.信託法第 45 條第 1 項前段復規定：「受託人之任務，因受託人死亡、受破產、監護或輔助宣告而終了。」
- 3.綜上可知，倘若受託人於信託契約存續期間內死亡，其受託任務雖因死亡而終了，但信託契約當事人就此情形未為約定者，該信託關係並不因受託人之死亡而消滅。基此，甲乙間原定之信託關係，仍為存續。

(二)丙不得繼承 A 地之所有權

- 1.信託契約，乃指委託人將其財產權移轉予受託人，由受託人為受益人之利益或信託之目的而管理或處分信託財產之契約（信託法第 1 條參照）。基此，信託財產之所有權移轉，其目的並非增益受託人之財產，而是將信託財產之所有權託付給受託人，以便其享有圓滿之所有權能，而能充分地就信託財產為管理或處分。
- 2.承上，為免於信託關係存續期間內受託人死亡，而基於當下之信託財產登記名義，肇致委託人、委託人之繼承人，或信託契約之受益人失去應有之保護，信託法第 10 條特別明定：「受託人死亡時，信託財產不屬於其遺產。」
- 3.綜上，依題示情形，甲將 A 地所有權信託並移轉登記予乙，於信託法律關係存續中，乙意外身故，依信託法第 10 條之規定，A 地非受託人乙之遺產，故丙不得繼承之。

(三)代結論

- 1.受託人死亡而信託契約仍存續者，原委託人得指定新受託人；如其不能或不為指定者，利害關係人或檢察官，得聲請法院選任新受託人（信託法第 45 條第 2 項準用第 36 條第 3 項參照）。倘僅依本題之設問，甲、丙之主張可謂均無理由。
- 2.然依題示情形，原定之信託契約既為存續，甲得指定信託之新受託人；若甲不能指定或不為指定新受託人，丙身為乙之繼承人，乃信託法第 36 條第 3 項所定之利害關係人，故其得聲請法院選任新受託人。
- 3.承上，丙既為乙之繼承人，於新受託人尚未選定前，丙負有保管 A 地，並為信託事務之移交採取必要之措施的義務（信託法第 45 條第 3 項參照）。



三、甲、乙、丙、丁、戊、己 6 人共有 A 地，於民國 36 年 6 月辦理總登記，甲、乙、丙、丁、戊、己每人的應有部分均為 6 分之 1，丙、丁、戊三人在 A 地上各自蓋 B1、B2、B3 房屋，各自使用的基地面積大致符合丙、丁、戊三人各自的應有部分，甲、乙和己都未干涉。甲、乙、丙、丁、戊、己的應有部分之後都由其各自繼承人所繼承，丙、丁、戊三人的繼承人為丙 1、丁 1、戊 1，各自繼承了丙、丁、戊三人在 A 地的應有部分及 B1、B2、B3 房屋所有權，己的 A 地應有部分由其繼承人己 1、己 2、己 3、己 4 所繼承，各繼承應有部分 24 分之 1。民國 107 年 7 月己 1 將其應有部分 24 分之 1 出賣並辦理移轉登記給庚，庚於民國 108 年 6 月以丙 1、丁 1、戊 1 三人為被告，請求法院命被告拆除 B1、B2、B3 房屋，將 A 地返還給全體共有人。請問法院應如何判決？

【擬答】

(一)丙、丁、戊於 A 地建造 B1、B2、B3 房屋之部分

1.所有權之行使：

(1)所有權乃指所有權人於法令限制範圍內，得自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人之干涉的權利（民法第 765 條）。其中，所謂之處分，乃指事實上之處分與法律上之處分而言。前者指物理性的改變，誠如於土地之上建築房屋；至於後者，則指變更、限制、消滅其物之權利，例如土地之所有權讓與。

(2)依題示情形，丙、丁、戊於 A 地建造 B1、B2、B3 房屋，乃基於所有權人地位所為之事實上處分，合先敘明。

2.甲、乙、丙、丁、戊、己等 6 人間，存在默示分管契約：

(1)分管契約：

乃共有人以維持共有關係為目的，就共有物劃定範圍，各自占用共有物之特定部分而為管理之契約。民法第 820 條第 1 項：「共有物之管理，除契約另有約定外，……。」即為分管契約之規定。

(2)默示的分管契約：

依通說見解，民法第 820 條第 1 項所定之分管約定，不以訂立書面為要件，倘共有人間實際上劃定使用範圍，對各自占有、管領之部分，互相容忍，對於他共有人之使用、收益，各自占有之土地，未予干涉，已歷有年所，亦得認有默示分管契約之存在（最高法院 107 年度台上字第 1789 號民事判決參照），準此，縱使默示分管契約未經登記，共有人亦受其拘束。

3.小結論：

丙、丁、戊在 A 地上各自蓋 B1、B2、B3 房屋，他共有人甲、乙、己均無干涉，彼等間存在默示的分管契約，其 6 人均受默示分管契約之拘束；至於該 6 人之繼承人，亦同。

(二)庚基於所有人地位訴請拆屋還地之部分

1.倘若甲、乙、丙、丁、戊、己等 6 人之分管契約，有其書面，或經登記、公證等，合法受讓 A 地所有權持分之庚，自應受分管契約拘束。然而，本件之分管契約，乃未經登記，亦無書面可稽之默示分管契約，依通說見解，為保障交易安全，並顧及事理之衡平，尚應區分如下之情形而定（司法院釋字第 349 號解釋）：

(1)受讓人明知或可得而知分管契約存在，應受分管契約之拘束。

(2)受讓人因善意而不知分管契約存在，則不受分管契約之拘束。

2.綜上，依題示情形，本案雖為默示之分管契約，然 A 地存有 B1、B2、B3 等房屋之外觀至為灼然，庚於買受前，僅須稍予查證便能得知。故該默示分管契約之存在乃可得而知，基此，庚應受該默示分管契約之拘束，而不得為拆屋還地之主張。

(三)結論

庚之主張無理由。

四、甲喪偶，於民國 113 年 5 月 10 日召集子女乙丙丁三人商議並告知遺產分配，所有人皆無異議，隨後當場自立一紙未記載日期之遺囑，為求慎重，一行人隔日至公證人處請求公證，公證人認證時註記認證日期為民國 113 年 5 月 11 日，數日後甲死亡，乙因當時分配較少遺產心生不滿，主張該遺囑無效，是否有道理？

【擬答】

(一)遺囑之法定要式

1.遺囑制度，旨在尊重遺囑人之處分財產自由，其內容或攸關其財產處分，或涉及身分之指定；其效力則發生於遺囑人死亡時。

2.承上，為確保遺囑人生前意志之貫徹，民法乃規定遺囑須一定之法定方式為之。以免遺囑發生效力時，利害關係人彼此間發生關於遺囑之紛爭。基此，依通說之見解，未具備法定要式之遺囑，應不發生效力。



(二)自書遺囑

1.法定要式：

民法第 1190 條規定：「自書遺囑者，應自書遺囑全文，記明年、月、日，並親自簽名；如有增減、塗改，應註明增減、塗改之處所及字數，另行簽名。」

2.欠缺法定要式的自書遺囑之效力：

(1)遺囑應依法定方式為之，自書遺囑，依民法第 1190 條之規定，應自書遺囑全文，記明年月日，並親自簽名。其非依此方式為之者，不生效力（最高法院 28 年渝上字第 2293 號民事判決先例參照）。

(2)再者，依最高法院 108 年度台上字第 444 號民事判決之見解，自書遺囑既以自書為要件，倘若遺囑人並未自行記明日期，除得由遺囑人自書之其他部分，作為其日期補充之判斷外，尚不得由第三人代記日期補充之。縱使該自書遺囑之書面蓋有法院公證人認證遺囑之認證日期，亦非遺囑人之自書，從而不能以此公證人之認證日期補充該自書遺囑欠缺法定要式之瑕疵。

(3)依題示情形，甲之自書遺囑未載明日期；公證人於認證時註記認證日期者，該認證日期非遺囑人自書，故不得以此認證日期補充自書遺囑日期。從而，甲所為之自書遺囑欠缺日期之法定要式，不發生效力。

(三)結論

乙之主張有理由。

3people

三民輔考