



全國補習班

111 地政士

民法概要與 信託法概要

題解

臺北市中正區忠孝西路 1 段 72 號 9 樓 TEL:(02)2361-1677 ; (02)2361-1678

- 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？（25分）

答：

- （一）丙得以受詐欺為由主張撤銷與甲之間的 A 農地買賣契約。

按民法第 92 條第 1 項規定，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。本題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，應檢討之要件如下：

1. 須有詐欺行為：指對不真實的事實表示其為真實，而使他人陷於錯誤的行為。題示乙明知申請蓋造合法農舍不易，條件限制愈來愈嚴，卻對丙表示蓋合法農舍當然沒有問題，致丙陷於錯誤，以為 A 農地可興建農舍。故乙對丙構成詐欺。
2. 須詐欺行為與表意人所為意思表示有因果關係：丙因受乙詐欺，陷於錯誤而與甲簽訂(由乙代理)A 農地買賣契約，二者顯有因果關係。
3. 須有詐欺故意：乙明知不實卻對丙表示 A 農地可興建農舍，顯有詐欺故意。又依民法第 105 條規定，代理人之意思表示，因其意思欠缺、被詐欺、被脅迫，或明知其事情，或可得而知其事情，致其效力受影響時，其事實之有無，應就代理人決之。故是否有詐欺故意應以代理人乙決之，本人(甲)是否明知並無影響。
4. 詐欺係由第三人所為者，須以相對人明知其事實或可得而知者為限，始得撤銷之：茲有疑義者為，代理人為詐欺行為，是否屬本條項但書「詐欺係由第三人所為」？學說認為，債務人之代理人或使用人，關於債之履行有故意或過失時，債務人應與自己之故意或過失，負同一責任(民法第 224 條)。故民法第 92 條第 1 項但書所謂「第三人」，應作限縮解釋，認為相對人之代理人或使用人或受其委任從事締約而為詐欺之情形，應類推適用民法第 224 條而排除第 92 條第 1 項但書之適用。故乙對丙之詐欺行為，甲雖不知情，亦不得主張適用民法第 92 條第 1 項但書之保護。

- （二）結論：

丙被甲之代理人乙詐欺，因而與甲簽訂 A 農地買賣契約，該當民法第 92 條第 1 項規定，丙得以受詐欺為由主張撤銷與甲之間的 A 農地買賣契約。

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？（25分）

答：

（一）債權人乙不得直接強制執行債務人甲已信託移轉的A屋：

1. 按信託法第12條規定，受託人之債權人對信託財產不得為強制執行，但為保障信託關係發生前已生之權利及為維護交易之安全，依下列權利取得之執行名義可例外對信託財產強制執行：
 - （1）基於信託前存在於該財產之權利（例如成立信託前已設定之抵押權）。
 - （2）因處理信託事務所生之權利（例如因修繕信託財產之修繕費債權）。
 - （3）其他法律另有規定者（例如稅法明定與信託財產有關之稅捐債權）。
2. 此乃因信託財產名義上雖屬受託人所有，惟受託人係為受益人之利益管理處分信託財產，故除有本條但書之情形外，原則上任何人（包括委託人之債權人）均不得強制執行信託財產
3. 題示甲已將其所有之A屋辦理信託移轉登記予丙，屬信託財產，甲之債權人乙並無信託法第12條但書規定情形，故乙不得直接強制執行債務人甲已信託移轉的A屋（信託財產）。

（二）債權人乙得主張撤銷甲與丙之間的信託行為：

1. 依信託法第6條第1項規定，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。所謂「信託行為有害於委託人之債權人權利」，指因委託人之行為讓自己財產減少陷於無資力狀態，致委託人之債權人權利不能獲得滿足。又本條為民法第244條之特別規定，於以信託行為詐害債權之情形，應優先適用信託法。
2. 題示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，甲之信託行為讓自己財產減少陷於無資力狀態，致其債權人乙之債權不能獲得滿足，乙得聲請法院撤銷甲與丙的信託行為。信託行為經法院撤銷後，A屋（原信託財產）之所有權應回復為甲之一般財產，受益人丁之受益權亦溯及消滅，債權人乙始可對A屋強制執行。

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？（25分）

答：

（一）如丁發現甲興建之立體停車場越界後不即提出異議，即不得向甲主張越界部分應予拆除並返還該部分土地：

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。本題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，應檢討之要件如下：
 - （1）越界建築人須為土地所有人或其他利用權人：題示甲係A地所有人，在A地上興建立體停車場。
 - （2）越界者須為房屋：如係具有與房屋價值相當之其他建築物，依第 796 條之 2 規定，亦得準用第 796 條有關越界建築之規定。如倉庫、立體停車場等，均得以準用。
 - （3）須逾越地界者僅為房屋之一部分：如全部房屋建於他人土地，則無本條之適用。題示甲興建之立體停車場僅越界 10 平方公尺。
 - （4）越界建築人須非因故意或重大過失逾越地界：依題示情形，甲非因故意或重大過失逾越地界。
 - （5）須鄰地所有人知其越界情事而不即提出異議。

2. 結論：

立體停車場依第 796 條之 2，得準用第 796 條有關越界建築之規定。題示鄰地所有人丁申請鑑界，始發現甲的立體停車場有越界 10 平方公尺之情事，如丁發現後不即提出異議，即不得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，僅得就其損害請求甲支付償金。至如丁發現後即對甲提出異議時，甲即不得主張準用第 796 條之保護，惟丁請求甲拆除時，甲得依民法第 796 條之 1，請求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。法院是否准許，則為法院之裁量權。

（二）丁得請求甲購買立體停車場越界占用之土地：

依民法第 796 條第 2 項規定，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。故如準用第 796 條之規定，丁不得向甲主張越界部分應予拆除並返還該部分土地時，丁得請求甲購買立體停車場越界占用之土地。

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？（25分）

答：

（一）甲於婚後出資購買並登記在乙名下A屋，屬乙婚後無償取得之財產，不必列入夫妻剩餘財產計算標的：

1. 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（民法第1005條）。又依民法第1030條之1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. 題示甲男、乙女婚後未約定登記任何夫妻財產制，故應適用法定財產制。甲男、乙女離婚，屬法定財產制關係消滅，應依民法第1030條之1規定計算夫妻各自剩餘財產，剩餘財產較少之一方得向剩餘財產較多之他方請求平均分配其差額。又甲、乙離婚時除A屋外別無其他財產，茲有疑義者為，乙可否主張甲出資購買A屋以她的名義登記為房屋所有人，是屬於「贈與」，係乙無償取得之財產，依民法第1030條之1第1項但書規定，不必列入計算剩餘財產標的？有關夫妻間贈與財產，受贈方究為「婚後有償取得」或「婚後無償取得」財產之問題，學說尚有爭議，約有三說：

（1）婚後無償取得財產說：認為夫妻間之贈與，本質上仍係贈與行為，如變相否定其原為贈與之本意，顯背離法意。通說及實務採此見解，即認為係婚後無償取得財產，無庸列入剩餘財產計算標的。

（2）婚後有償取得財產說：認為夫妻間之贈與，應解為係夫妻一方為感謝他方所為之「家事勞動對價」，本質上屬受領配偶一方「有償」取得之婚後財產，應列入剩餘財產計算標的。

（3）推定為婚後有償財產說：原則推定為為婚後有償財產，惟如受贈之一方能提出反證，證明受贈與時夫妻已合意排除列入剩餘財產計算標的，則屬婚後無償取得財產。

（二）結論：

依實務見解，夫妻間贈與財產，係受贈方婚後無償取得財產，不必列入剩餘財產計算標的。故甲於婚後出資購買並登記在乙名下之A屋，屬乙婚後無償取得之財產，不必列入夫妻剩餘財產計算標的，故甲不得請求返還購買A屋所出資之600萬元。