



全國補習班

113 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、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？（25分）

答：

丙得對甲撤銷A地買賣契約及移轉之物權行為，並請求塗銷登記回復所有權。說明如下：

- （一）依民法第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。
- （二）茲應進一步檢討者，倘若代理人對於契約相對人為詐欺或脅迫行為，而本人(授權人)並不知情時，相對人可否依民法第92條第1項對本人撤銷被詐欺或脅迫的意思表示？依民法第105條前段規定，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。此乃因代理人係為代理行為的實際行為人，代理人為意思表示，有無該等瑕疵事實，原則上應由代理人方面決之，而與本人無關。又學說肯認，民法第105條規定對於代理人之其他行為，亦有其適用。例如代理人對相對人為詐欺者，相對人亦得對本人撤銷其被詐欺的意思表示。（註：請參閱王澤鑑老師所著「民法總則」第486頁）。
- （三）題示，甲授權乙，由乙代理甲與丙簽訂A地買賣契約及辦理移轉登記之物權行為，交易過程代理人乙對相對人丙有詐欺行為，而甲並不知情。準上述說明，丙得依民法第105條及第92條第1項規定，對甲撤銷A地買賣契約及辦理移轉登記之物權行為。甲不得以自身並未為任何詐騙行為，且全然不知乙之詐騙行為，以資抗辯。
- （四）丙對甲行使撤銷權後，A地買賣契約及辦理移轉登記之物權行為即自始無效(民法第114條第1項)，雙方衍生之法律關係如下：
  1. 甲取得A地所有權之登記，已屬不實登記，丙得依民法第179條不當得利返還請求權或第767條第1項所有人之除去妨害請求權，請求甲塗銷登記回復為丙所有。
  2. 丙取得A地買賣價金亦屬不當得利，甲得依民法第179條規定請求返還。
  3. 若因乙之詐欺行為，致丙受有損害時，可認為乙係故意以背於善良風俗之方法加損害於他人，丙得依民法第184條第1項侵權行為損害賠償請求權，對乙請求損害賠償。

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。（25分）

答：

（一）受託人死亡時信託財產不屬於其遺產，故丙之主張並無理由：

信託財產名義上雖歸屬受託人，實質上則為受益權之標的，須受信託目的之拘束而獨立存在，故應與受託人的固有財產分別管理，使其個別獨立以實現信託目的，學者稱之為「信託財產之獨立性」。依信託法第 10 條規定，受託人死亡時，信託財產不屬於其遺產，即為信託財產獨立性之落實。準此，本題受託人乙因意外死亡，該信託財產不屬於乙之遺產，故乙之子丙主張 A 地已移轉登記於乙名下，應由其繼承，並無理由。

（二）受託人死亡信託關係非當然消滅，甲之主張亦無理由：

按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(信託法第 8 條 1 項)。惟受託人死亡，其人格已消滅，自不得使之再為受託人(信託法第 45 條 1 項)；又信託成立之基礎在於當事人之信賴關係，故信託關係不能由受託人之繼承人繼承。因此，受託人死亡，信託關係並非當然消滅，而係信託任務之終了，委託人得指定新受託人，如不能或不為指定者，法院得因利害關係人或檢察官之聲請選任新受託人，並為必要之處分(信託法第 45 條 2 項、第 36 條 3 項)。準此，本題甲主張因受託人乙死亡，其信託關係消滅，亦無理由。



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？（25分）

答：

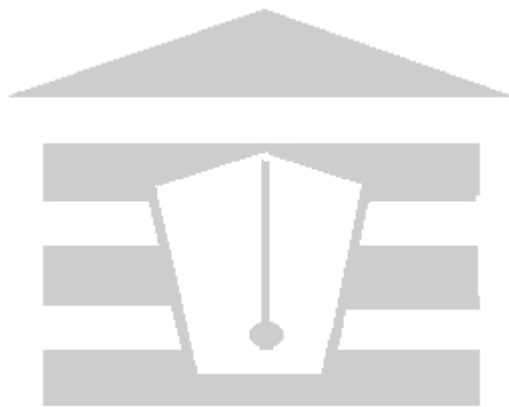
（一）甲、乙、丙、丁、戊、己就共有之A地具有默示分管契約：

1. 按民法第818條規定，各共有人，除契約另有約定外，按其應有部分，對於共有物之全部，有使用收益之權。而應有部分乃各共有人就共有物之所有權在分量上得享有之抽象比例，係存在於共有物之任何一部分，並非共有物的具體特定部分，故共有人間對於共有物之使用必須經由契約約定（即協議分管），共有人如未經協議而擅自使用，即屬無權占有，他共有人得依民法767條之物上請求權請求騰空返還土地。
2. 共有人之協議分管契約，其性質係屬債權契約，不須以書面為之，故法院實務認為，共有物分管之約定，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，對於他共有人使用、收益，各自占有之土地，未予干涉，已歷經多年，即非不得認有默示分管契約之存在（參最高法院107台上1789號、83台上1377號民事判決）。
3. 題示甲、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。依上開最高法院見解，甲、乙、丙、丁、戊、己就共有之A地，業已形成默示分管契約關係。

（二）該默示分管契約之效力是否於受讓人庚，應依大法官釋字第349號解釋處理：

1. 有關分管契約對第三人（受讓人）是否有效之問題：
  - （1）依大法官釋字第349號解釋（83年6月3日）：認為共有物分管契約，對於善意第三人無拘束力。反面解釋，若受讓人明知共有人間有分管契約，仍受讓共有持分，則分管契約之效力應及於受讓人。
  - （2）民法物權編修正增訂第826條之1規定，不動產共有人間關於共有物使用、管理、分割或禁止分割之約定或依第820條第1項規定所為之決定，於登記後，對於應有部分之受讓人或取得物權之人，具有效力。故現行民法係採登記對抗原則。
  - （3）因本增修條文係於98年7月28日施行，依法律不溯及既往原則，在本條施行前成立之分管契約，不適用本條登記對抗之規定，仍應依釋字第349號解釋之意旨處理。故早年成立之默示分管契約，雖無從辦理登記，仍可對抗「非」善意之第三人。
2. 題示甲、乙、丙、丁、戊、己的應有部分之後都由其各自繼承人所繼承，繼承人自應承受默示分管契約，嗣後繼承人己1於民國107年7月將其應有部分24分之1出賣並辦理移轉登記給庚。因上述分管契約係發生於98年7月28日以前，應不適用民法第826條之1規

定之登記對抗原則，而仍應依大法官釋字第 349 號解釋處理。亦即若庚知悉共有人間有分管契約，該默示分管契約之效力就及於受讓人庚，丙 1、丁 1、戊 1 使用共有土地即非無權占有，庚不得請求該三人拆屋還地。反之，若庚不知共有人間有分管契約存在，則庚得依民法第 767 條第 1 項規定，請求他共有人拆屋還地。



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？（25分）

答：

（一）甲所作成之遺囑屬自書遺囑：

1. 遺囑者，因遺囑人死亡而發生效力之單獨要式行為，故遺囑之作成必須依民法所規定之要式為之。依民法第 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。另依民法第 1191 條規定，公證遺囑，應指定二人以上之見證人，在公證人前口述遺囑意旨，由公證人筆記、宣讀、講解，經遺囑人認可後，記明年、月、日，由公證人、見證人及遺囑人同行簽名。
2. 依題示，甲自立一紙未記載日期之遺囑，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。甲雖請求公證，惟未指定證人，且公證人所為者為「認證」，故甲所作成之遺囑並非公證遺囑，而屬自書遺囑。

（二）甲未記載遺囑日期該遺囑係屬無效：

1. 民法第 1190 條明定，遺囑人應記明遺囑完成之明年、月、日，若未記明，則遺囑尚未成立。因此，倘若遺囑已書寫完成，遺囑人於數日後始記明年月日，當以所記明之日為準。茲有疑義者為，若遺囑未記明日期，嗣後公證人認證時註記認證日期，其遺囑是否可視為補正日期而有效？對此，最高法院 108 年度台上字第 444 號民事判決認為，遺囑人未自行記明日期，除得由遺囑人自書日期補充外，不得由第三人代記日期補充之；從而自書遺囑未記明年、月、日，於公證人認證時註記認證日期，並非遺囑之一部，無從以之補正遺囑之日期，故遺囑仍屬無效。
2. 依題示，甲於 113 年 5 月 10 日自立一紙未記載日期之遺囑，因未記明遺囑完成日期，此時遺囑尚未成立，雖隔日甲至公證人處，經公證人認證時已註記認證日期為 113 年 5 月 11 日，惟依上述實務見解，認證日期並非遺囑之一部，無從以之補正遺囑之日期，其遺囑仍屬無效。故乙主張該遺囑無效，應屬有理。