



全國補習班

114 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、甲與乙共有位於鄉村郊區的 A 地，持分各二分之一。雙方於民國 90 年間協議將 A 地分割為 A-1 地與 A-2 地，分別由甲、乙各自取得，但甲因工作的緣故長期旅居國外，雙方始終未辦理分割登記。至民國 108 年，甲死亡，其獨子丙整理遺產時始發現甲有 A 地二分之一持分的所有權狀。丙前往 A 地查看時，發現 A 地一部分已遭鄰地所有人丁擅自占用，搭建 B 屋作為倉庫及車庫使用。試問：丙向丁請求拆除 B 屋及返還占用部分的土地，丁得否以其占有已超過 15 年為由拒絕？若丙認為甲、乙當年分割協議內容顯失公平而拒絕履行，丙得否另行請求裁判分割 A 地？試依民法相關規定說明之。（25 分）

答：

- (一) 丙得向丁請求拆除 B 屋及返還占用部分的土地，丁不得以其占有已超過 15 年為由拒絕返還：
- 依民法第 767 條第 1 項規定，所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；對於妨害其所有權者，得請求除去之。本條稱為「所有人之物上請求權」，其構成要件包括：
 - 請求權之主體須為所有人或依法得行使所有權之人。
 - 相對人須為現在占有該物之人。
 - 相對人之占有須為無權占有。
 題示丙因繼承取得 A 地持分二分之一所有權，為 A 地所有權人之一，該 A 地一部分遭丁擅自搭建 B 屋作為倉庫及車庫使用，丁之占用行為係屬無權占有。故丙得依民法第 767 條第 1 項所有人之物上請求權，請求丁拆除 B 屋並返還 A 地。
 - 次依民法第 821 條規定，各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求，但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之。
 題示丙雖僅有 A 地持分二分之一所有權，惟上依上述規定，各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。因此，丙得獨自對丁請求返還 A 地遭無權占有之土地，不須與他共有人乙共同行使權利。
 - 末查司法院大法官釋字第 107 號及第 164 號解釋，已登記不動產所有人之回復請求權及除去妨害請求權，均無民法第 125 條消滅時效規定之適用。所謂「回復請求權」，指民法第 767 條第 1 項前段之所有物返還請求權而言。
 因 A 地係屬已登記之不動產，A 地所有人丙行使民法第 767 條第 1 項物上請求權時，依上述司法院大法官解釋，無消滅時效規定之適用。準此，丁縱然占有 A 地已超過 15 年而土地所有人未行使返還請求權，丁並不因此而取得民法第 144 條第 1 項消滅時效完成之抗辯權，故對於丙拆屋還地之請求，丁不得拒絕。
- (二) 丙得依民法第 824 條第 2 項規定另行請求法院裁判分割 A 地：
- 依民法第 824 條第 2 項規定，共有物分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時

效完成經共有人拒絕履行者，共有人得聲請法院為分割。

題示甲與乙共有的 A 地，雙方於民國 90 年間協議將 A 地分割為 A-1 地與 A-2 地，分別由甲、乙各自取得，但始終未辦理分割登記。又協議分割係屬債權契約，雙方僅取得辦理分割登記之請求權，應適用消滅時效，迄民國 108 年丙繼承取得 A 地持分二分之一所有權時，雙方之分割登記之請求權已罹於消滅時效，丙得以時效抗辯拒絕履行分割登記，並依民法第 824 條第 2 項規定，聲請法院為裁判分割。

2. 至於丙得否以甲、乙當年分割協議內容顯失公平而拒絕履行分割登記？其法律依據為民法第 227 條之 2 第 1 項規定，契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他原有之效果。惟是否有「原有效果顯失公平」之情形，丙必須經由訴訟程序，列舉相關事證經法院裁判，尚非丙得自行主觀認定。



二、甲因創業失敗，為了避免其名下A屋遭債權人強制執行，遂與其友人乙通謀，作成虛偽買賣契約，將A屋登記移轉至乙名下，但實際上是將A屋便宜的出租予乙，並每月收取租金。甲將名下財產安排妥當之後，隨即出國繼續為事業謀求新的發展。嗣後，乙因公司實施無薪假，收入極不穩定，而A屋因地段良好，周邊房屋租金普遍上升，乙在未經甲同意的情況下，擅自將A屋全部出租給善意的丙居住，賺取與支付給甲租金間的差額以貼補日常開銷。試問：A屋的所有權為何人所有？乙、丙間房屋租賃契約的效力為何？某日甲回國後發現不認識的丙占有使用A屋，甲得否請求丙返還A屋？試依民法相關規定說明之。（25分）

答：

（一）A屋所有權仍屬甲所有，惟甲、乙間就A屋成立房屋租賃契約：

1. 依民法第87條第1項規定，表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示無效，但不得以其無效對抗善意第三人（第1項）。虛偽意思表示，隱藏他項法律行為者，適用關於該項法律行為之規定（第2項）。
2. 題示甲為避免其名下A屋遭債權人強制執行，與乙通謀作成虛偽買賣契約，將A屋登記移轉至乙名下。依民法第87條第1項規定，其所為買賣之債權行為及移轉所有權之物權行為，均屬無效，乙並未取得A屋所有權，A屋仍屬甲所有。
3. 又甲、乙所為之通謀虛偽買賣行為，其內部隱藏之真意，係將A屋便宜出租予乙並收取租金，依民法第87條第2項規定，應適用租賃之法律關係。故實際上甲、乙間就A屋已成立租賃契約。

（二）乙、丙間之房屋租賃契約有效：

依實務見解，租賃契約為債權契約，出租人不得以租賃物所有人為限，出租人縱然未經所有人同意，擅以自己名義出租租賃物，其租約仍為有效。如前述，A屋所有權仍屬甲所有，乙無A屋所有權而擅自將A屋出租丙，因租賃僅屬債權契約不涉及處分行為，出租人不必具備租賃物之處分權能，依上述實務見解，乙、丙間之房屋租賃契約仍屬有效。

（三）若甲、乙之房屋租賃契約尚存續中，甲即不得請求丙返還A屋：

1. 本題甲可否主張丙係無權占有，依民法第767條第1項規定請求丙返還A屋？其關鍵在於丙基於與乙之房屋租賃契約占有使用A屋，可否依「占有連鎖」關係對甲主張係有權占有？
2. 按「占有連鎖」者，指多次連續的有權源占有，亦可構成有權占有，其特色在於占有人雖僅取得債權關係之占有權源，惟得超越債之相對性，向所有人主張有權占有（參最高法院92台上289號判決肯定占有連鎖屬有權占有）。惟如多次連續的有權占有，其中任一有權占有關係消滅時，其占有連鎖即中斷，占有人對所有權人即成為無權占有。例如出租人與次承租人固然不發生租賃關係，惟如出租人尚未對承租人終止租賃契約時，則在承租人有租賃權之期間，次承租人為租賃物之占有及使用收益，基於占有連鎖關係，出租人不得向次承租人請求返還租賃物。反之，如出租人已對承租人終止租賃契約時，自得基於所有權人之物上請求權（民法第767條第1項），向次承租人請求返還租賃物之占有。
3. 如前述，甲為A屋所有人，乙向甲承租A屋對甲屬有權占有，嗣乙又將A屋轉租予丙，丙對乙屬有權占有，從而丙對甲構成「占有連鎖」關係。故丙得對甲主張係有權占有，甲不得請求丙返還A屋。
4. 末依民法第443條規定，承租人非經出租人承諾，不得將租賃物轉租於他人，但租賃物為房屋者，除有反對之約定外，承租人得將其一部分轉租於他人（第1項）。承租人違反前項

規定，將租賃物轉租於他人者，出租人得終止契約(第 2 項)。故承租人違法轉租，其與出租人間之租賃契約並未當然消滅，而係出租人得終止租約。

如前述，乙將 A 屋轉租於丙，次承租人丙對所有人甲構成「占有連鎖」關係為有權占有。惟乙未經甲之同意，違法轉租於丙，甲取得租約終止權。如甲對乙行使終止權，甲、乙之租賃契約消滅後，丙對甲之占有連鎖關係即中斷，丙對甲成為無權占有，此時甲得依民法第 767 條第 1 項物上請求權請求丙返還 A 屋。



三、甲繼承了郊區的一筆土地A地，整理後發現甲的祖父於民國60年間將該A地提供給其叔公乙設定地上權，讓乙蓋造兩層樓的B屋自住使用。雙方未明訂地上權存續期間，亦未約定收取地租。B屋未辦理建物保存登記，B屋目前出租中。隨著近年來郊區土地價格上揚，A地周邊陸續有新建案推出，亦有不動產仲介人員與甲洽談，建議應將資產活化利用。試問：地上權是否必須支付地租？甲得否重新主張要收取A地的地租？甲得否請求終止A地的地上權？試依民法相關規定說明之。（25分）

答：

（一）設定地上權不以支付地租為要件：

依民法第832條規定，稱普通地上權者，謂以在他人土地之上下有建築物或其他工作物為目的而使用其土地之權。本法條並未明定設定地上權須以支付地租為要件，故設定地上權，得約定為有償或無償。

（二）甲得請求法院酌定地租：

1. 依民法第835條之1第2項規定，未定有地租之地上權，如因土地之負擔增加，非當時所得預料，仍無償使用顯失公平者，土地所有人得請求法院酌定其地租。
2. 題示甲的祖父於民國60年間將A地給乙設定地上權，乙蓋造兩層樓的B屋自住使用，未約定收取地租，因B屋目前出租中且近年來土地價格上揚，顯非當時所得預料，若仍無償使用顯失公平，故土地所有人甲得依上述規定請求法院酌定其地租。

（三）甲得請求法院終止A地的地上權或定地上權存續期間：

1. 依民法第833條之1規定，地上權未定有期限者，存續期間逾20年或地上權成立之目的已不存在時，法院得因當事人之請求，斟酌地上權成立之目的、建築物或工作物之種類、性質及利用狀況等情形，定其存續期間或終止其地上權。
2. 題示甲的祖父於民國60年間將A地給乙設定地上權時，雙方未明訂地上權存續期間，甲得依上述規定，請求法院斟酌地上權成立之目的、建築物或工作物之種類、性質及利用狀況等情形，定其存續期間或終止其地上權。

四、某甲育有三子兩女，皆已成家立業並各有子女。甲於退休後返鄉定居於其名下之一處老厝，該厝不僅為其日常之住處，亦為其兒孫返鄉團聚之溫馨場所。甲素有家族觀念，爰有意在身故後仍保留該老厝之完整性，作為家族成員情感凝聚之空間，而非因日後繼承之分割或處分而喪失。為此，甲考慮將該不動產設立信託，並擬以其長年信任之地政士事務所為受託人，以維持該不動產之使用目的及完整性。試問甲是否得將其所有之老厝設立信託，並指定地政士事務所為受託人？又依據信託法之規定，委託人對受託人有那些監督權限？（25分）

答：

（一）地政士事務所不得為信託之受託人

1. 依信託法第1條規定，稱信託者，謂委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係。詳言之，信託關係之成立，委託人必須將其財產權形式上移轉予受託人，受託人是「名義所有權人」。因此受託人必須具有權利能力，依法不得受讓特定財產權之人，對該財產無權利能力，當不得作為以此種特定財產為信託財產的受託人。
2. 題示某甲欲將其名下之一處老厝設立信託，以建物為信託財產固無問題，惟不得指定地政士事務所為受託人。因地政事務所既非自然人亦未辦理法人登記，並無權利能力，無法受讓特定財產權，故不得為信託之受託人。

（二）依信託法之規定，委託人對受託人之監督權限如下：

為確保受託人應依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產，信託法規定下列受託人應遵守之義務，委託人得據以監督受託人執行信託事務：

1. 善良管理人之注意義務：

受託人應依信託本旨，以善良管理人之注意，處理信託事務(信託法第22條)。

2. 對信託財產為分別管理：

受託人應將信託財產與其自有財產及其他信託財產分別管理；如信託財產為金錢者，分別管理有實際之困難，得以分別記帳之方式代之(信託法第24條)。

3. 自己處理信託事務：

信託係以當事人間之信賴關係為基礎，故受託人原則上應自己處理信託事務。但信託行為另有訂定或有不得已之事由，始例外得使第三人代為處理信託事務(信託法第25條)。

4. 設置帳簿及財產目錄：

受託人就各信託，應分別造具帳簿，載明各信託事務處理之狀況。受託人除應於接受信託時作成信託財產目錄外，每年至少定期一次作成信託財產目錄，並編製收支計算表，送交委託人及受益人(信託法第13條)。

5. 文書提供與說明：

委託人或受益人得請求閱覽、抄錄或影印帳簿、信託財產目錄、收支計算表等文書，並得請求受託人說明信託事務之處理情形。利害關係人於必要時，得請求閱覽、抄錄或影印帳簿、信託財產目錄、收支計算表等文書(信託法第32條)。

6. 忠實義務：

(1) 禁止享有信託利益：受託人不得以任何名義，享有信託利益，但與他人為共同受益人時，不在此限(信託法第34條)。違反者，依民法第71條之規定，其約定無效。

(2) 禁止利益衝突：受託人不得將信託財產移轉為自有財產，或於該信託財產上設定或取得權利。但下列情形不致發生利益衝突，例外不予禁止：(信託法第35條)

- A. 受託人經受益人書面同意並依市價取得者。
- B. 受託人經由集中市場競價取得者。
- C. 受託人有不得已事由經法院許可者。
- D. 受託人因繼承、合併或其他事由，概括承受信託財產上之權利者。

7. 移交信託財產：

受託人變更時，原受託人應就信託事務之處理作成結算書及報告書，連同信託財產會同受益人或信託監察人移交於新受託人(信託法第 50 條)。信託關係消滅時，受託人應移轉信託財產於歸屬權利人(信託法第 66 條)。

