



三民輔考

考場限時優惠

即日起至107/6/30止，憑本人「107年地政士准考證」預報課程即享優惠！
請速洽全國三民輔考(本活動之雙效課程優惠僅為台北地區，台北以外地區請洽服務人員)



1 不動產經紀人課程

課程內容：
國文、民法、土地法規、土地相關稅法、不動產估價、
不動產經紀相關法規
考場優惠價 16800元 雙效輔導 20800元
面授/雲端/DVD函授(另加押金1000)

2 地政士課程

課程內容：
國文、民法、信託法規、土地法規、土地稅法、土地登記實務
考場優惠價 16800元 雙效輔導 20800元
面授/雲端/DVD函授(另加押金1000)

3 不動產經紀人套書

套書內容：
國文、民法、土地法與土地相關稅法、不動產估價、
不動產經紀相關法規、不動產擔保小法典
超值優惠價 1817元

全國服務 www.3people.com.tw

台北總部 | 台北市中正區重慶南路一段13號3樓 02-2388-1051
台北站前 | 台北市中正區重慶南路一段1-2號1樓 02-2311-6296
板橋 | 新北市板橋區館前東路33號1樓 02-7728-5757
桃園 | 桃園市桃園區復興路173號 03-271-4658
中壢 | 中壢市中山路66號2樓 03-275-0001
新竹 | 新竹市東門街64號1樓 03-621-4368
台中 | 台中市東區復興路四段80號1樓 04-3702-5858
台中 | 台中市中國路川西街85號1樓 04-3707-3723
逢甲 | 台中市西屯區青海路2段365號1樓 04-3707-4556

員林 | 員林鎮中山路二段85-11號 04-706-0188
台南 | 台南市中西區中山路91號3樓 06-703-4516
台南 | 台南市北區成功路25號1樓 06-703-4455
高雄 | 高雄市三民區建國二路219號1樓 07-976-8899
鳳山 | 高雄市鳳山區光遠路422號1樓 07-976-9838
五甲 | 高市鳳山區五甲三路69號 07-976-9913
屏東 | 屏東縣屏東市光復路120號 08-821-8800
屏東 | 屏東縣屏東市中山路24號 08-821-9199
(申論題型為名師撰著，正確解答依考選部公告為準)

107/06/02 地政士 民法概要與信託法概要-名師 蘇英 (蘇銘翔) 解題

一、甲、乙結婚後，因甲沉迷網路，爭吵不斷，甲請鄰居丙、丁於其預擬之離婚協議書上簽名後，才與乙協議離婚，隨後即至戶政事務所辦理離婚登記完畢。甲、乙結婚時並未登記夫妻財產制，試述甲婚後用其薪資貸款購買，惟登記於乙名下，共同居住之 A 屋，所有權為誰所有？如半年後，甲即與網友戊結婚並辦理登記，該婚姻效力如何？

擬答

(一)1 民法(下同)第 759 條之 1 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。」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。」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。」親屬篇施行法第 6 條之 1 規定：「中華民國七十四年六月四日以前結婚，並適用聯合財產制之夫妻，於婚姻關係存續中以妻之名義在同日以前取得不動產，而有左列情形之一者，於本施行法中華民國八十五年九月六日修正生效一年後，適用中華民國七十四年民法親屬編修正後之第一千零十七條規定：一、婚姻關係尚存續中且該不動產仍以妻之名義登記者。二、夫妻已離婚而該不動產仍以妻之名義登記者。」最高法院 106 年第 3 次民事庭會議決議認為：「不動產借名登記契約為借名人與出名人間之債權契約，出名人依其與借名人間借名登記契約之約定，通常固無管理、使用、收益、處分借名財產之權利，然此僅為出名人間之內部約定，其效力不及於第三人。出名人既登記為該不動產之所有權人，其將該不動產處分移轉登記予第三人，自屬有權處分。」最高法院 99 年台上字第 1662 號判決謂：「按稱借名登記者，謂當事人約定一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記之契約，其成立側重於借名者與出名者間之信任關係，及出名者與該登記有關之勞務給付，具有不屬於法律上所定其他契約種類之勞務給付契約性質，應與委任契約同視，倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，當賦予無名契約之法律上效力，並依民法第五百二十九條規定，適用民法委任之相關規定。」

2 本例若甲、乙婚姻於 86 年 9 月 27 日以後尚存續(親屬篇施行法第 6 條之 1)，因結婚時並未登記夫妻財產制，應適用法定財產制規定(第 1005 條)，夫妻財產各自所有(第 1017 條第 1 項)，後甲用自己薪資貸款購買 A 屋而登記於乙名下，應推定 A 屋所有權屬於乙所有(第 759 條之 1 第 1 項)，縱認雙方成立借名登記契約(最高法院 99 年台上字第 1662 號判決)，但在該契約未經合法終止前，出名人乙仍為不動產所有權人(最高法院 106 年第 3 次民事庭會議意旨)。

3 補充說明，本例若法院認雙方就 A 屋成立借名登記契約，甲尚得類推適用委任契約規定，終止雙方借名登記契約後，請求乙返還 A 屋。惟若法院認雙方就 A 屋僅係成立贈與契約，則甲不得依前揭規定主張權利。

(二)1 第 985 條規定：「有配偶者，不得重婚。一人不得同時與二人以上結婚。」第 988 條規定：「結婚有下列情形之一者，無效：一、不具備第九百八十二條之方式。二、違反第九百八十三條規定。三、違反第九百八十五條規定。但重婚之雙方當事人因善意且無過失信賴一方前婚姻消滅之兩願離婚登記或離婚確定判決而結婚者，不在此限。」第 1050 條規定：「兩願離婚，應以書面為之，有二人以上證人之簽名並應向戶政機關為離婚之登記。」最高法院 68 年台上字第 3792 號判例謂：「民法第一千零五十條所謂二人以上證人之簽名，固不限於作成離婚證書時為之，亦不限於協議離婚時在場之人，始得為證人，然究難謂非親見或親聞雙方當事人確有離婚真意之人，亦得為證人。本件證人某甲、某乙係依憑上訴人片面之詞，而簽名於離婚證明書，未曾親聞被上訴人確有離婚之真意，既為原審所確定之事實，自難認兩造間之協議離婚，已具備法定要件。」

2 本例甲請鄰居丙、丁於其預擬之離婚協議書上簽名後，才與乙協議離婚，足見丙、丁於簽名時，並未親見或親聞甲、乙確有離婚真意(最高法院 68 年台上字第 3792 號判例)，故不具備離婚形式要件(第 1050 條)，甲、乙婚姻自仍有效，後甲、戊之結婚應屬重婚(第 985 條)，雖戊為善意且無過失信賴甲前婚姻消滅之兩願離婚登記，但應認甲具有過失(不察丙、丁之簽名不具離婚證人法定要件)，故甲、丙之婚姻無效(第 988 條第三款)。

二、甲女為詐騙集團成員，因業務需要，佯裝對乙男發生感情，並以家庭因素等為由，先後向乙男詐取新台幣 100 萬元，嗣後並假意表示願與乙男結婚以報答乙男之深情。乙男因而將 A 屋一棟信託給甲女並為信託登記，以作新居之用，嗣甲、乙二人於酒店中宴客結婚，惟因甲女拖延，一直未辦理結婚登記。一年後甲女生下一子丙，乙男喜不自勝，然於滿月酒時意外聽到甲女與其友人丁陳述上情，乙男痛心之餘並懷疑丙非其所出，故跟追甲女，甲女發現後心慌，不慎自撞安全島，因未繫安全帶，不幸傷重身亡。試述若甲女已將 A 屋轉賣給戊，惟尚未移轉登記，戊可向何人主張何權利？

擬答

(一) 戊對丙得否依民法第 348 條第 1 項請求交付並移轉登記 A 屋所有權？

1 民法第 348 條第 1 項規定：「物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有權之義務。」民法第 225 條規定：「因不可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債務人免給付義務。債務人因前項給付不能之事由，對第三人有害損害賠償請求權者，債權人得向債務人請求讓與其損害賠償請求權，或交付其所受領之賠償物。」民法第 982 條規定：「結婚應以書面為之，有二人以上證人之簽名，並應由雙方當事人向戶政機關為結婚之登記。」民法第 988 條規定：「結婚有下列情形之一者，無效：一、不具備第九百八十二條之方式。二、違反第九百八十三條規定。三、違反第九百八十五條規定。但重婚之雙方當事人因善意且無過失信賴一方前婚姻消滅之兩願離婚登記或離婚確定判決而結婚者，不在此限。」民法第 1138 條規定：「遺產繼承人，除配偶外，依左列順序定之：一、直系血親卑親屬。二、父母。三、兄弟姊妹。四、祖父母。」民法第 1148 條規定：「繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務。但權利、義務專屬於被繼承人本身者，不在此限。繼承人對於被繼承人之債務，以因繼承所得遺產為限，負清償責任。」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。」信託法第 4 條第 1 項規定：「以應登記或註冊之財產權為信託者，非經信託登記，不得對抗第三人。」信託法第 10 條規定：「受託人死亡時，信託財產不屬於其遺產。」

2 本例甲於生前將 A 屋轉賣給戊，戊對甲本得依民法第 348 條第 1 項請求交付並移轉登記 A 屋所有權，但其後甲死亡，因甲、乙未辦理結婚登記(民法第 982 條)，婚姻無效(民法第 988 條)，丙為唯一繼承人(民法第 1138 條)，本應繼承甲一切權利、義務(民法第 1148 條)，包括交付並移轉登記 A 屋所有權予戊的義務，然因 A 屋係由乙信託給甲並為信託登記，A 屋為信託財產，不屬於受託人甲的遺產(信託法第 10 條)，故丙不得繼承 A 屋。此屬於不可歸責於債務人丙的事由(基於法令規定)致給付不能的情形，故丙免除給付義務(民法第 225 條)，戊對丙不得依民法第 348 條第 1 項請求交付並移轉登記 A 屋所有權。

(二) 戊對乙得否依民法第 348 條第 1 項請求交付並移轉登記 A 屋所有權？

1 信託法第 8 條規定：「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。委託人或受託人為法人時，因解散或撤銷設立登記而消滅者，適用前項之規定。」

2 本例受託人甲死亡，並不使甲、乙間信託關係消滅(信託法第 8 條)，信託財產 A 屋仍具獨立性，不屬於乙所有，且基於債之相對性，A 屋買賣契約係成立生效於戊、甲(乃至甲的繼承人丙)之間，亦與信託人乙無涉，故戊對乙不得依民法第 348 條第 1 項請求交付並移轉登記 A 屋所有權。

(三) 戊對新受託人得否依民法第 348 條第 1 項請求交付並移轉登記 A 屋所有權？

1 信託法第 45 條規定：「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。其為法人者，



三民輔考

考場限時優惠

即日起至107/6/30止，憑本人「107年地政士准考證」預報課程即享優惠！
請速洽全國三民輔考(本活動之雙效課程優惠僅為台北地區，台北以外地區請洽服務人員)



1 不動產經紀人課程

課程內容：
國文、民法、土地法規、土地相關稅法、不動產估價、
不動產經紀相關法規

考場優惠價 16800元 雙效輔導 20800元
面授/雲端/DVD函授(另加押金1000)

2 地政士課程

課程內容：
國文、民法、信託法規、土地法規、土地稅法、土地登記實務

考場優惠價 16800元 雙效輔導 20800元
面授/雲端/DVD函授(另加押金1000)

3 不動產經紀人套書

套書內容：
國文、民法、土地法與土地相關稅法、不動產估價、
不動產經紀相關法規、不動產擔保小法典

超值優惠價 1817元

全國服務 www.3people.com.tw

台北總部 | 台北市中正區重慶南路一段13號3樓 02-2388-1051
台北站前 | 台北市中正區重慶南路一段1-2號1樓 02-2311-6296
板橋 | 新北市板橋區館前東路33號1樓 02-7728-5757
桃園 | 桃園市桃園區復興路173號 03-271-4658
中壢 | 中壢市中山路66號2樓 03-275-0001
新竹 | 新竹市東門街64號1樓 03-621-4368
台中 | 台中市東區復興路四段80號1樓 04-3702-5858
台中 | 台中市西區綠川西街85號1樓 04-3707-3723
逢甲 | 台中市西屯區青海路2段365號1樓 04-3707-4556

員林 | 員林鎮中山路二段85-11號 04-706-0188
台南 | 台南市中西區中山路91號3樓 06-703-4516
台南 | 台南市北區成功路25號1樓 06-703-4455
高雄 | 高雄市三民區建國二路219號1樓 07-976-8899
鳳山 | 高雄市鳳山區光遠路422號1樓 07-976-9838
五甲 | 高市鳳山區五甲三路69號 07-976-9913
屏東 | 屏東縣屏東市光復路120號 08-821-8800
屏東 | 屏東縣屏東市中山路24號 08-821-9199
(申論題型為名師擬答，正確解答依考選部公告為準)

經解散、破產宣告或撤銷設立登記時，亦同。(第 1 項) 第三十六條第三項之規定，於前項情形，準用之。(第 2 項) 新受託人於接任處理信託事務前，原受託人之繼承人或其法定代理人、遺產管理人、破產管理人、監護人、輔助人或清算人應保管信託財產，並為信託事務之移交採取必要之措施。法人合併時，其合併後存續或另立之法人，亦同。(第 3 項) 信託法第 36 條規定：「受託人除信託行為另有訂定外，非經委託人及受益人之同意，不得辭任。但有不得已之事由時，得聲請法院許可其辭任。(第 1 項) 受託人違背其職務或有其他重大事由時，法院得因委託人或受益人之聲請將其解任。(第 2 項) 前二項情形，除信託行為另有訂定外，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。(第 3 項) 已辭任之受託人於新受託人能接受信託事務前，仍有受託人之權利及義務。(第 4 項) 信託法第 18 條規定：「受託人違反信託本旨處分信託財產時，受益人得聲請法院撤銷其處分。受益人有數人者，得由其中一人為之。前項撤銷權之行使，以有左列情形之一者為限，始得為之：一、信託財產為已辦理信託登記之應登記或註冊之財產權者。二、信託財產為已依目的事業主管機關規定於證券上或其他表彰權利之文件上載明其為信託財產之有價證券者。三、信託財產為前二款以外之財產權而相對人及轉得人明知或因重大過失不知受託人之處分違反信託本旨者。」信託法第 19 條規定：「前條撤銷權，自受益人知有撤銷原因時起，一年間不行使而消滅。自處分時起逾十年者，亦同。」

2 本例受託人甲死亡，其任務終了(信託法第 45 條第 1 項)，但信託關係並不因而消滅(信託法第 8 條)，利害關係人戊得先向法院聲請選任新受託人繼續處理信託關係(信託法第 45 條第 2 項準用信託法第 36 條第 3 項)，再對新受託人依民法第 348 條第 1 項請求交付並移轉登記 A 屋所有權。惟因受託人甲受託管理 A 屋原係為供甲、乙結婚新居之用，後甲將 A 屋轉賣予戊，顯係違反信託本旨而處分信託財產，復以 A 屋為已辦理信託登記之應登記財產權，故信託人即受益人乙(結婚新居的使用受益人為乙)得於除斥期間內聲請法院撤銷該處分(信託法第 18 條、第 19 條)。

三、甲、乙各有房屋 A、B 相互比鄰，但乙長年未居住 B 屋，且有重建之打算。某年颱風 A、B 兩屋同時受創，甲基於經濟考量，未商請乙同意，即請丙同時對 A、B 兩屋進行整修，共花費新台幣 50 萬元，其中 A 屋之整修費用為 30 萬元，B 屋必要整修費用為 20 萬元。試述丙可向何人請求整修費用？

擬答

(一) 丙對甲得否依民法(下同)第 505 條請求給付整修費用新台幣(下同) 50 萬元？

1 第 490 條第 1 項規定：「稱承攬者，謂當事人約定，一方為他方完成一定之工作，他方俟工作完成，給付報酬之契約。」第 505 條規定：「報酬應於工作交付時給付之，無須交付者，應於工作完成時給付之。工作係分部交付，而報酬係就各部分定之者，應於每部分交付時，給付該部分之報酬。」

2 本例甲請丙就 A、B 二屋進行整修，共花費 50 萬元，足見承攬契約係成立、生效於甲、丙之間，基於債之相對性，故丙對甲得依第 505 條請求給付整修費用 50 萬元。

(二) 丙對乙得否依第 176 條第 1 項、第 177 條第 1 項請求給付整修費用 20 萬元？

1 第 172 條規定：「未受委任，並無義務，而為他人管理事務者，其管理應依本人明示或可得推知之意思，以有利於本人之方法為之。」第 176 條第 1 項規定：「管理事務，利於本人，並不違反本人明示或可得推知之意思者，管理人為本人支出必要或有益之費用，或負擔債務，或受損害時，得請求本人償還其費用及自支出時起之利息，或清償其所負擔之債務，或賠償其損害。」第 177 條第 1 項規定：「管理事務不合於前條之規定時，本人仍得享有因管理所得之利益，而本人所負前條第一項對於管理人之義務，以其所得之利益為限。」

2 本例丙未經乙同意(未受乙委任)即自行就乙所有之 B 屋進行整修，花費必要或有益費用 20 萬元，因乙長年未居住 B 屋且有重建打算，丙之整修行為顯非依乙明示或可得推知之意思或以有利於乙之方法為之，故如乙主張享有整修行為之利益，則丙對乙得依第 176 條第 1 項、第 177 條第 1 項請求給付整修費

用 20 萬元；惟如乙不主張享有整修行為之利益，則丙對乙不得請求整修費用 20 萬元。

(三) 丙對乙得否依第 179 條請求返還不當得利 20 萬元？

1 第 179 條規定：「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。」通說見解謂：「所謂強迫得利，係指受損人因其行為使受領人受有利益，但違反受領人意思，不合其計劃。此時返還之價額，應予以主觀化，就受益人整個財產，依其經濟上計劃認定其應償還的價額。」

2 本例乙就 B 屋有重建計劃，丙未經乙同意之整修 B 屋行為係屬強迫得利，應依乙主觀化的經濟上計劃，認定丙的整修對乙無利益，故丙對乙不得依第 179 條請求返還不當得利 20 萬元。

(四) 丙得否依第 242 條代位甲對乙依第 176 條第 1 項、第 177 條第 1 項請求給付整修費用 20 萬元？

1 第 242 條規定：「債務人怠於行使其權利時，債權人因保全債權，得以自己之名義，行使其權利。但專屬於債務人本身者，不在此限。」第 243 條規定：「前條債權人之權利，非於債務人負遲延責任時，不得行使。但專為保存債務人權利之行為，不在此限。」

2 本例甲未經乙同意(未受乙委任)即自行委請丙就乙所有之 B 屋進行整修，花費必要或有益費用 20 萬元，因乙長年未居住 B 屋且有重建打算，甲委請丙之整修行為顯非依乙明示或可得推知之意思或以有利於乙之方法為之，如乙主張享有整修行為之利益，則甲對乙得依第 176 條第 1 項、第 177 條第 1 項請求給付整修費用 20 萬元，若甲怠於行使其權利，丙得以自己(丙)名義擔任原告代位甲對乙請求給付 B 屋之整修費用 20 萬元(第 242 條、第 243 條)；惟如乙不主張享有整修行為之利益，則甲對乙不得請求整修費用 20 萬元，丙即不得以自己(丙)名義擔任原告代位甲對乙請求給付 B 屋之整修費用 20 萬元。

四、乙未經甲授與代理權，於 107 年 4 月 10 日，以甲代理人身分與丙訂立價值 1 千萬元甲所有之 A 屋之買賣契約。丙於 107 年 5 月 10 日方知乙無代理權限。試述若甲拒絕承認乙代理訂立之買賣契約，丙可否要求甲給付價金？如乙僅 18 歲，情況有無不同？又如乙以詐術使丙信其為成年人時，法律關係是否不同？

擬答

(一) 丙對甲得否依民法(下同)第 367 條請求給付 A 屋買賣價金 1000 萬元？

1 第 348 條第 1 項規定：「物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有權之義務。」第 367 條規定：「買受人對於出賣人，有交付約定價金及受領標的物之義務。」第 170 條第 1 項規定：「無代理權人以代理人之名義所為之法律行為，非經本人承認，對於本人不生效力。」

2 本例甲拒絕承認乙無權代理之 A 屋買賣契約，該契約對甲不生效力(第 170 條第 1 項)，故丙對甲不得依第 348 條第 1 項請求交付並移轉 A 屋所有權；且因丙為買受人，故丙亦不得對甲依第 367 條請求給付價金 1000 萬元。

(二) 丙對甲得否依民法(下同)第 367 條請求給付 A 屋買賣價金 1000 萬元？

1 第 104 條規定：「代理人所為或所受意思表示之效力，不因其為限制行為能力人而受影響。」第 13 條第 2 項規定：「滿七歲以上之未成年人，有限制行為能力。」

2 本例乙 18 歲為限制行為能力人(第 13 條第 2 項)，仍得獨立為有效的代理行為(第 104 條)，惟因甲拒絕承認乙之無權代理行為，故 A 屋買賣契約對甲仍不生效力，丙對甲不得依第 348 條第 1 項請求交付並移轉 A 屋所有權，亦不得依第 367 條請求給付價金 1000 萬元。

(三) 丙對甲得否依民法(下同)第 367 條請求給付 A 屋買賣價金 1000 萬元？

1 第 83 條規定：「限制行為能力人用詐術使人信其為有行為能力人或已得法定代理人之允許者，其法律行為為有效。」

2 本例乙以詐術使丙信其為成年人，僅能使乙、丙間的法律行為強制有效，並不能使乙無權代理甲的行為成為有權代理而對甲生效，故 A 屋買賣契約對甲仍不生效力，丙對甲不得依第 348 條第 1 項請求交付並移轉 A 屋所有權，亦不得依第 367 條請求給付價金 1000 萬元。