

《民法》

一、A、B兩人商議購買甲地。經過一番協商，終於達成共識，兩人一起到地政事務所，辦理甲地所有權移轉登記。但因疏失，故在申請表格時，兩人誤填為A的另一塊乙地，而地政人員也依此完成乙地的移轉登記。問：B有無取得甲地或是乙地的所有權？A申請更正土地登記資料的民法依據為何？（40分）

| | |
|------|--|
| 試題評析 | 本題測試考生是否知悉不動產所有權移轉之要件，以及錯誤登記時得主張之請求權基礎，只要熟悉基本概念及法條規定，應可順利作答。 |
| 考點命中 | 《高點·高上民法講義》第四回，高律師編撰，頁6-7、頁19-22。 |

答：

(一)B無法取得甲地或乙地之所有權，茲分析如下：

- 1.按民法第758條第1項規定：「不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。」準此，不動產物權之移轉，依通說及實務見解¹，須雙方當事人除就該不動產有「讓與之合意」外，並依民法第758條第1項規定尚須完成移轉登記後，始發生效力，合先敘明。
- 2.準此，本題A、B兩人商議購買甲地，經過一番協商，終於達成共識，可知A、B兩人所欲成立買賣契約與讓與之標的乃為甲地。是以，本題茲因A、B兩人誤將甲地填寫成乙地一事，就甲地而言，其並未依民法第758條第1項規定完成移轉登記，B自無法取得甲地之所有權；另就乙地而言，A、B兩人雖已完成移轉登記，但A、B雙方就乙地並未有「讓與之合意」，故縱使乙地已登記為B所有，惟解釋上B亦應無法取得乙地之所有權。

(二)A申請更正土地登記資料的民法依據為何，茲分述如下：

- 1.A得依民法第767條第1項中段規定，請求塗銷登記：
 - (1)按民法第767條第1項中段規定，所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之。
 - (2)承前所述，就乙地而言，A、B兩人雖已完成移轉登記，但雙方就乙地並未有「讓與之合意」，故縱使乙地已登記為B所有，惟解釋上B應無法取得乙地之所有權。是以，A仍為乙地所有權人，B係屬無權登記為乙地之名義人，故A得依民法第767條第1項中段規定，請求塗銷登記。
- 2.A得依民法第179條規定，請求塗銷登記：
 - (1)按民法第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。
 - (2)本題，A、B雙方就乙地並未有「讓與之合意」，且亦未就乙地成立買賣契約，故B登記為乙地之名義人係屬無法律上原因而受有利益，致A受有損害，故A得依民法第179條不當得利之規定，請求塗銷登記。
- 3.A得依民法第88條第1項規定，主張撤銷移轉乙地登記之意思表示，從而請求塗銷登記：
 - (1)按民法第88條第1項規定，意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其事情即不為意思表示者，表意人得將其意思表示撤銷之。但以其錯誤或不知事情，非由表意人自己之過失者為限。
 - (2)本題，茲因A、B兩人誤將甲地填寫成乙地一事，可推知若A、B兩人知悉其係移轉為乙地者，A、B兩人可能不為乙地移轉之意思表示，故若A就誤將甲地填寫成乙地一事，係無過失者，則A得依民法第88條第1項規定，主張撤銷移轉乙地登記之意思表示，從而請求塗銷登記。

¹ 最高法院 94 年台上字第 840 號民事判決：

「…係物權契約，屬於物權行為，具有獨立性及無因性之法理，足認上訴人主張以買賣名義辦理系爭土地所有權移轉登記予王泉源所有，係未經呂攀龍之同意，**呂攀龍與王泉源間，事實上並未成立買賣契約，雙方欠缺所有權移轉登記意思表示之合意**，所為所有權移轉登記之物權行為亦未成立生效，系爭土地仍為呂攀龍所有云云，洵非有據，無足取信。」

二、A、B及C三人畢業後一起合夥開設律師事務所，擁有一間事務所辦公室所有權，登記為合夥人公同共有。半年後，因業務需要，A及B計畫要將辦公室出售給D，卻遭到C反對。A、B兩人執意向地政機關，申請辦公室所有權讓與登記給D。地政機關應根據相關法律，如何決定？（30分）

| | |
|------|--|
| 試題評析 | 本題測試考生是否知悉不動產公同共有之相關規範，以及土地法第34條之1於公同共有人間得準用之關係，只要熟悉相關法條規範，應可順利作答。 |
| 考點命中 | 《高點·高上民法講義》第四回，高律師編撰，頁72-73。 |

答：

本題A、B出售辦公室給D如符合土地法第34條之1第5項準用第1項規定多數決之要件，則地政機關應予以登記，惟不同意之公同共有人C如依土地法第34條之1第5項準用第4項規定行使優先承買權者，則應登記為C所有：

- (一)按民法第828條第1項規定：「公同共有人之權利義務，依其公同關係所由成立之法律、法律行為或習慣定之。」準此以言，若公同共有背後之公同關係已有規範時，則從其規定。
- (二)次按「共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。」「前四項規定，於公同共有準用之。」土地法第34條之1第1項及第5項分別定有明文。準此以言，若公同共有者為土地或建築改良物時，公同共有人得以人數過半數及對公同關係權利比例合計過半數，或對公同關係權利比例合計逾三分之二時，合意處分共有物。
- (三)本題A、B及C三人合夥開設律師事務所，就該辦公室所有權登記為「公同共有」，而A及B計畫要將辦公室出售予D，並就該辦公室所有權向地政機關申請移轉登記予D，此時若符合土地法第34條之1第5項準用第1項規定，亦即公同共有人得以人數過半數及對公同關係權利比例合計過半數，或對公同關係權利比例合計逾三分之二時，此公同共有物之處分應屬有效。
- (四)準此，本題A及B已同意出賣並移轉公同共有之辦公室，已符合公同共有人之人數過半數之要件，倘如其對公同關係權利比例合計過半數，或對公同關係權利比例合計逾三分之二時，此時地政機關應依土地法第34條之1第5項準用第1項規定，應准予登記。
- (五)又不同意之公同共有人C，其如依土地法第34條之1第5項準用第4項規定行使「優先承買權」者，則C得優先購買該辦公室，故此時地政機關應登記為C所有，併予敘明。

三、A擁有一筆價值不斐的土地。有鑑於自己年事已高，為避免小孩爭產，遂在遺囑中，載明該筆土地的分割方式，由女兒B單獨取得土地所有權，但B必須向另一兒子C為金錢補償。A去世後，B欲直接拿遺囑向地政機關申請自己單獨繼承該土地，卻為C所反對。如果地政機關根據遺囑逕為登記B是土地單獨所有權人，是否合理？在地政機關尚未完成登記B為土地的繼承人前，該筆土地的所有權人是誰？（30分）

| | |
|------|---|
| 試題評析 | 本題測試考生關於遺囑指定分割方式與繼承人於分割登記前之財產歸屬問題，只要熟悉法條及相關實務見解，應可順利作答。 |
| 考點命中 | 《高點·高上民法講義》第六回，高律師編撰，頁17-21。 |

答：

(一)本題地政機關得以B持憑被繼承人之遺囑，單獨就其取得之遺產部分申請繼承登記，而無須全體繼承人會同申請²：

² 內政部93年11月19日內授中辦地字第0930016064號函：

「案經函准法務部93年11月15日法律決字第0930040074號函略以：「按『被繼承人之遺囑，定有分割遺產之方法，或託他人代定者，從其所定。』、『遺囑人於不違反關於特留分規定之範圍內，得以遺囑自由處分遺產。』民法第1165條第1項、第1187條分別定有明文。因在私有財產制度之下，個人對於私有財產，在生前既有自由處分權，則該人於其生前，以遺囑處分財產而使其於死後發生效力，亦應加以承認（參照戴炎輝、戴東雄合著，繼承法，第246頁）。本件依來函資料所示，被繼承人代筆遺囑分割遺產之內容，均係繼承人

- 1.按「被繼承人之遺囑，定有分割遺產之方法，或託他人代定者，從其所定。」、「遺囑人於不違反關於特留分規定之範圍內，得以遺囑自由處分遺產。」民法第1165條第1項、第1187條分別定有明文。因在私有財產制度之下，個人對於私有財產，在生前既有自由處分權，則該人於其生前，以遺囑處分財產而使其於死後發生效力，亦應加以承認。
 - 2.本題，A於遺囑中載明應繼遺產之分配方式由女兒B單獨繼承，但B必須向另一兒子C為金錢補償，此係屬遺產分割方法之指定，依民法第1165條規定，自應從其所定。
 - 3.又本件被繼承人死亡時遺囑生效，依其所定遺產分割方法即生遺產分割之效力，由繼承人取得單獨之不動產所有權，無民法第1151條有關遺產未分割前為共同共有及土地登記規則第120條規定之適用，故各繼承人得本其全部所有權人之地位單獨申請辦理繼承登記。
 - 4.綜上所述，本題A以遺囑分割遺產，如符合一物一權之原則（即繼承人單獨取得被繼承人某一不動產之全部所有權而無共有之情形）者，得由B持憑被繼承人之遺囑，單獨就其取得之遺產部分申請繼承登記，而無須全體繼承人會同申請。
- (二)地政機關尚未完成登記B為土地的繼承人前，依民法第1151條規定，該筆土地應由全體繼承人共同共有：
- 1.按民法第1151條規定，繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為共同共有。是以，於繼承人分割遺產前，不得主張遺產中之特定部分由其個人繼承³。
 - 2.準此，本題在地政機關尚未完成登記B為土地的繼承人前，依民法第1151條規定，該筆土地應由全體繼承人共同共有。

單獨取得某一不動產之全部所有權而無共有之情形，屬遺產分割方法之指定，依民法第1165條規定，自應從其所定。準此，本件被繼承人死亡時遺囑生效，依其所定遺產分割方法即生遺產分割之效力，由繼承人取得單獨之不動產所有權，無民法第1151條有關遺產未分割前為共同共有及土地登記規則第120條規定之適用，故各繼承人得本其全部所有權人之地位單獨申請辦理繼承登記。…」本案遺囑分割遺產，如符合一物一權之原則（即繼承人單獨取得被繼承人某一不動產之全部所有權而無共有之情形），得由部分繼承人持憑被繼承人之遺囑，單獨就其取得之遺產部分申請繼承登記，而無須全體繼承人會同申請。」

³最高法院 30 年上字第 202 號 民事判例：

「繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為共同共有，民法第一千一百五十一條定有明文，被上訴人自不得在分割遺產前，主張遺產中之特定部分，由其個人承受。」