

《民法（包括總則、債與物權）》

試題評析

本年度考題第一題及第二題，均屬歷年來考試重點。第一題在測驗「意思表示之概念」及「善意受讓制度」。第二題則在測驗「物之瑕疵擔保制度」，並無太大問題，考題亦屬正常。第三題之部分，則處理上較為困難，蓋案例事實較簡單之情形，有必要假設一些特殊情形分別討論。重點仍然在於，該房屋之價值不宜受到影響。

一、甲珍藏名畫一幅，見友人乙喜愛，便表示：「喜歡就送給你吧！」，乙明知甲並無贈與之意思，當下仍將該畫收下。乙又將該畫轉賣給某丙，試問：甲得否向丙請求返還該畫？（35分）

答：

- (一)依民法(下同)第八十六條規定：「表意人無欲為其意思表示所拘束之意，而為意思表示者，其意思表示，不因之無效。但其情形為相對人所明知者，不在此限。」此即為所謂單獨虛偽意思表示。蓋基於私法自治原則，當事人須有受其意思表示拘束之真意，該意思表示始為有效。惟貫徹此一制度，將使相對人或第三人之信賴受到影響，而無法保障交易安全。故第八十六條權衡當事人間之利益，而以保障交易安全為優先，於例外相對人明知時，始回歸當事人真意之尊重。
- (二)然而，如交易涉及第三人時，則亦須考慮第三人之信賴保護，故縱然表意人與相對人均明知其事，第三人亦得類推適用第八十七條第一項但書之規定，主張該處分行為無效不得與之對抗。
- (三)此外，為保障交易安全制度，於物權法另設有善意受讓制度。依第八百零一條及第九百四十八條之規定，交易相對人善意信賴占有標的動產之處分人有處分權時，為保障其交易安全，應可主張善意受讓而取得動產所有權。
- (四)題示情形，甲乙間雖成立一贈與契約，惟甲並無贈與乙之意思，且此事為乙所明知。故依第八十六條之規定，該贈與契約及物權讓與合意，均為無效。
- (五)惟乙嗣後將該畫出賣給丙，且依題示應已完成交付，則甲是否得請求丙返還名畫，分述如下：
- 1.甲乙間所為贈與契約及物權讓與合意，均屬無效，則乙將名畫所有權移轉給丙之處分行為，係屬無權處分，依第一百十八條第一項之規定，效力未定。然該畫係由乙所占有，如丙係善意信賴乙有處分權，則依第八百零一條及第九百四十八條之規定，丙得主張善意受讓取得該名畫之所有權。反之，如丙明知其事，則無法主張善意受讓取得所有權。故此時甲得向丙依第七百六十七條之規定，請求返還該畫。
 - 2.此外，由於第三人之交易安全亦應受到保護，故如丙為善意不知其事時，亦得主張類推適用第八十七條第一項但書之規定，認該單獨虛偽意思表示對其不生效力。

【參考書目】

- 1.王澤鑑，《民法總則》，2001年2月版。
- 2.徐律師，《民法實例演習(總則)》，頁9-4，2007年7月2版。

二、甲有房屋一棟，於96年1月1日與乙達成一千萬新台幣讓售之合意，雙方約定於96年2月1日辦理過戶手續及交屋事宜。甲依約辦妥過戶手續及交屋事宜後，乙方經檢驗證實該屋為輻射屋。乙得向甲主張何種權利？（35分）

答：

- (一)依民法(下同)第三百五十四條之規定，「物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第三百七十三條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質。」此即所謂物之瑕疵擔保之概念。蓋基於私法自治原則，買賣契約雙方當事人就標的物與價金如何約定，係為當事人之自由。惟如標的物之狀況與買受人預期之情形有所不同時，為平衡其給付與對待給付，故民法設有瑕疵擔保制度。所謂瑕疵，可分為價值減少或消滅之瑕疵、效用欠缺之瑕疵及保證品質之瑕疵。
- (二)題示情形，甲出售房屋給乙，惟該房屋經檢測為輻射屋，雖房屋本身結構並不因此而受影響，然其對於使

用或居住於內之人身體健康將造成影響，而有違房屋係供人使用、居住之目的。且衡諸一般交易情形，輻射屋之交易價值將低於其他相同條件之非輻射屋，亦有價值減少之瑕疵，故應符合瑕疵擔保之情形。

(三)又依第三百七十三條之規定，「買賣標之物之利益及危險，自交付時起，均由買受人承受負擔，但契約另有訂定者，不在此限。」則於交付房屋後，買受人即可開始主張瑕疵擔保。且依第三百五十六條之規定，買受人乙於交屋後已踐行檢查之義務，如其已通知出賣人甲此一情事，其即可主張瑕疵擔保責任。又房屋既為一特定物，故其得主張之權利如下：

- 1.減少價金：依第三百五十九條，由於該屋具有減少價值及通常效用欠缺之瑕疵，而使出賣人之給付與買受人之對待給付價值不相等，從而乙應可主張減少價金。
- 2.解除契約：依第三百五十九條之規定，如無顯失公平之情形，乙亦可主張解除契約。蓋輻射屋不宜人居，已如前述。縱然減少價金，該屋一般而言仍將難以利用，故買受人乙亦得主張解除契約，方屬公平。
- 3.損害賠償：依第三百六十條之規定，須出賣人有故意不告知或保證其品質之情形下，買受人始得就之主張損害賠償。惟題示情形中，尚無法判斷出此一事實，故買受人乙不得主張損害賠償。
- 4.此外，上開減少價金或解除契約之權利，依第三百六十五條之規定，「買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，其解除權或請求權，於買受人依第三百五十六條規定為通知後六個月間不行使或自物之交付時起經過五年而消滅。前項關於六個月期間之規定，於出賣人故意不告知瑕疵者，不適用之。」此兩種權利，均屬形成權，故本條為除斥期間之規定。則於題示情形中，甲乙之買賣契約雖於民國(下同)96年1月1日成立，惟雙方約定至96年2月1日始完成交付，則應於96年2月1日始開始起算其除斥期間。故乙之上開權利，應不受影響。

(四)此外，如本件有可歸責於出賣人甲之事由，尚得依契約債務不履行負責：

- 1.依第二百二十七條之規定：「因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償。」
- 2.題示情形，如出賣人甲明知該屋為輻射屋而隱匿不告知買受人乙，則應屬違反告知義務，而為可歸責於債務人之事由致為不完全給付。故如有此種情形，乙亦得主張不完全給付之責任，而主張解除契約或損害賠償。

【參考書目】徐律師，《民法實例演習(債編)》，2007年7月2版。

三、甲透過法院拍賣程序購得某建築物之二樓，惟房屋點交後甲才發現二樓必須經過一樓方可通行，但一樓住戶乙堅稱一樓為專有部分，甲無權通行，甲應如何行使其權利？(30分)

答：

- (一)依民法第七百八十七條之規定：「土地因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用者，土地所有人得通行周圍地以至公路。但對於通行地因此所受之損害，應支付償金。前項情形，有通行權人，應於通行必要之範圍內，擇其周圍地損害最少之處所及方法為之。」
- (二)本條規定在使與公路無適宜連絡之土地，不會因此而不利於使用，致使其價值受到影響。此一價值，不僅於土地與土地之間有其適用，解釋上，於房屋與房屋之間，亦應有其適用，始屬公平。
- (三)題示情形，甲透過法院拍賣程序購得某建築物之二樓，點交後發現，其必須經過一樓方可通行，依強制執行法第六十九條之規定，甲無物之瑕疵擔保請求權可得主張。故其僅得向一樓住戶乙主張其權利，其可得主張之權利如下：
 - 1.依照公寓大廈管理條例第七條之規定：「公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為下列各款者，並不得為約定專用部分：一、公寓大廈本身所占之地面。二、連通數個專有部分之走廊或樓梯，及其通往室外之通路或門廳；社區內各巷道、防火巷弄。三、公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。四、約定專用有違法令使用限制之規定者。五、其他有固定使用方法，並屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分。」題示情形，該通道應屬二樓通往室外之通路或門廳，從而應不可能由乙單獨專有，故甲仍得主張通行一樓而出入。
 - 2.縱認該部分確實屬於一樓住戶乙所有，惟基於社會整體財產之價值保護，解釋上不宜讓甲無法通行一樓出入口，故宜類推適用民法第七百八十七條之規定，使其得通行一樓之出入口，以免該房屋之價值受到影響。

【參考書目】

1. 謝在全，〈民法物權論(上)〉。
2. 徐台大，〈民法補充講義第四冊〉2007年。

