

### **代理與無權處分**

甲想要把A地賣給乙，但是不知道如何辦理土地所有權移轉登記，於是甲將戶籍謄本、土地權狀、身分證、印章等證件交給代書丙，託丙代為辦理A地所有權的移轉。但是丙卻趁機以甲的名義，把A地另外出賣給丁。試問：

- (1) 丁可否向甲請求交付土地，並移轉所有權？
- (2) 若丙先到地政機關將土地登記在自己名下，並以自己名義將A地出賣給善意無過失的戊，並完成所有權的移轉登記，A地所有權人為何人？

### **物之瑕疵擔保（買賣）**

1. 性質：法定無過失責任、任意規定（§366）
2. 意義：所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限。  
（73台上1173例）
3. 類型：價值、效用、保證品質（§354）
4. 要件：
  - (1) 物有瑕疵存在
  - (2) 物之瑕疵於危險移轉時存在
5. 責任排除
  - (1) 買受人非善意或有重大過失（§355）
  - (2) 買受人未盡檢查通知義務（§356）；通知義務免除（§357）
6. 效力
  - (1) 解除契約：必須非顯失公平（§359）
  - (2) 減少價金（§359）
  - (3) 損害賠償（§360）
  - (4) 另行交付（種類之債）（§364）
7. 期間：§365
8. 例題
  - (1) 甲在乙路邊攤買了一斤陽明山桶柑，沒想到回家一看，竟然每個橘子都是落蒂脫皮果肉半裸露，趕緊回去找乙理論，乙說那是你自己挑的，買的時候就是這般模樣。
  - (2) 丙從丁店買來特製保溫杯一個，半年後才想起來使用，沒想到打開一看，竟然既不保溫還會漏水，趕緊找丁店理論去。

- (3) 戊從己店買來特製保溫杯一個，回家打開一看，竟然既不保溫還會漏水，半年後才找己店理論去。
- (4) 庚從辛店買了一輛中古車，開了五年之後紛紛出現一些毛病，陸續發現車子裡面裝著一些仿冒零件。

### 買賣不破租賃

1. 依據：民法第425條
2. 構成要件
  - (1) 租賃有效且租賃物已交付
  - (2) 所有權讓與第三人
  - (3) 不動產須經公證（期限超過5年或不定期限）
3. 法律效果：法定契約承擔
4. 準用規定：§426
5. 使用借貸契約類推適用？

**95年（16）決議：**甲同意乙無償在甲所有土地上建造三層樓房一棟，未約定使用土地期限，不久之後，乙所有房屋經其債權人聲請查封拍賣，由丙拍定買受，並取得不動產權利移轉證書，甲即以丙不得繼受伊與乙間之使用借貸關係，屬無權占有為由，依民法第七百六十七條規定，訴請丙拆屋還地，是否應予准許？

甲說（肯定說）：按使用借貸契約僅有債之效力，不得以之對抗契約以外第三人，系爭房屋如已出賣並移轉所有權予他人，則買受該房屋之人自不得再執其前手與系爭土地所有人間之使用借貸關係，對系爭土地所有人主張其有使用該土地之權利，蓋上開使用借貸契約，僅存在於契約當事人間，故甲訴請丙拆屋還地，於法有據，應予准許。

乙說（否定說）：按民法第四百二十五條之一規定：「土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。」此規範目的應係調和建築物所有人與基地所有人間之關係，使原存在之建築物不因其所占用之基地移轉他人，而成無權占有土地，致遭土地所有人以所有權之作用，請求將之拆除，對建築物所有人及社會經濟造成不利之影響，乃側重於房屋所有權與基地利用權一體化之體現，並基於房屋既得使用權保護原則之考量，進一步肯認基地使用權不因基地物權之嗣後變動而受影響，藉以調和土地與建物之利用關係。是本件案例雖與上開規定所稱之「土地及房屋同屬一人」情形未盡相同，但揆諸上開法文規範之目的及債權物權化之趨勢考量，應依「相類事實，應為相同處理」之法理，而類推適用前揭法文之規定，推定房屋受讓人與土地所有人間於房屋得使用期限內，有使用借貸關係，從而，丙所有系爭房屋使用系爭土地，並非無權占有，甲本於所有權作用，請求丙拆屋還地，不應准許。

丙說：土地與其上之房屋之關係，究屬使用借貸、租賃或其他情形，及當事人間如何行使權利，應由個案查明衡酌當事人繼受情形、當事人間之關係、意思、使用情形、付費與否、雙方間所得利益與所受損害、有無權利濫用、是否違反誠信原則及公共利益等情，分別認定。本則提案題意不甚明確，關於土地所有人對於房屋受讓人可否請求拆屋還地等此類法律問題宜視個案之具體案情決定之。