

104 年特種考試地方政府公務人員考試試題

等 別：三等考試

類 科：地政

科 目：民法 (包括總則、物權、親屬與繼承)

一、乙代理甲處理 A 土地事宜，乙因受丙脅迫，將 A 土地以低於市價 100 萬元之價格出售於丙，並辦理移轉登記。試問：

(一)甲發現此一情事後，得如何維護其權益？

(二)若丙於甲主張前已將土地出售給善意之丁，並完成移轉登記程序。丁是否取得 A 土地所有權？

【擬答】：

(一)甲可對丙主張之權利說明如下：

1. 甲可依民法第 92 條第一項規定，撤銷代理權之授與行為

(1)查民法第 92 條規定，因被詐欺或被脅迫，而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示。又，依同法第 105 條本文規定，代理人之意思表示，因其意思欠缺、被詐欺、被脅迫，或明知其事情或可得而知其事情，致其效力受影響時，其事實之有無，應就代理人決之。

(2)依題意，乙代理甲處理 A 土地事宜，雖係乙因受丙脅迫，而將 A 土地以低於市價 100 萬元之價格出售於丙，並辦理移轉登記。但代理人乙之意思表示有無受脅迫，依民法第 105 條本文規定，事實之有無，應以代理人乙認定之。然甲始為契約當事人，故依同法第 92 條第一項規定，甲得撤銷該買賣契約及所有權之移轉行為。並依同法第 114 條第一項規定，該買賣契約及所有權之移轉行為皆自始無效，甲仍然為所有權人。

(3)依前述，甲可對丙主張下列權利：

①民法第 767 條第一項前段及中段規定，請求返還 A 地，並塗銷登記。

甲為 A 地所有權人已如上述，而丙並為任何債權或物權上占有之權源，屬於無權占有，且該錯誤之登記也有礙甲權利之行使，故甲得對丙主張民法第 767 條第一項前段及中段規定，請求返還 A 地，並塗銷登記。

②民法第 179 條規定，請求丙返還 A 地占有，並請求塗銷登記

丙受有占有 A 地及登記為 A 地所有權人之利益，但卻無任何法律上之原因，故甲對丙得主張民法第 179 條規定，請求丙返還 A 地占有，並請求塗銷登記

③民法第 184 條第一項後段，請求損害賠償，塗銷登記

丙以脅迫方式，使乙代理甲將 A 土地以低於市價 100 萬元之價格出售於丙，並辦理移轉登記。屬故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者，故甲對丙得依民法第 184 條第一項後段，請求損害賠償，塗銷登記

(二)丁不可主張善意取得 A 土地所有權，說明如下

1. 按被詐欺而為之意思表示，其撤銷不得以之對抗善意第三人。有民法第 92 條第二項規定可查。對此，因被脅迫而為之意思表示，其撤銷是否得以之對抗善意第三人。即有爭議。雖有認為，依照民法第 92 條第二項規定之反面解釋，因被脅迫而為之意思表示，其撤銷得以之對抗善意第三人。但管見以為，善意取得為物權編之特別規定，應優先適用，故仍應認為，因被脅迫而為之意思表示撤銷時，若第三人為善意，應可依善意取得之規定，取得所有權。

2. 依題意，丙非 A 地之權利人，其將土地出售給丁之買賣契約雖有效，但處分行為，屬於無權處分，效力未定，依前開所述，雖本題甲係因受脅迫而撤銷其意思表示，但丁既然因善意信賴該登記外觀，仍得依民法第 759 條-1 規定，取得所有權。

二、甲為經營旅館，向乙借貸 600 萬元，並於甲之 A 土地上為乙設定普通抵押權。款項籌措完備後，甲於該土地上建造完成 B 房舍一棟，以作為旅館之用，但經營之初開支龐大，甲因此向丙借貸 300 萬元，並於 A 土地與 B 房舍設定普通抵押權。嗣後，為提升服務品質，甲於 B 房

公職王歷屆試題 (104 地方政府特考)

舍後增建 C 副樓，作為健身房、游泳池、餐廳等用途。試問：

(一)若甲未清償乙、丙之借貸款，乙、丙應如何實行其抵押權？

(二)若 B 房舍與 C 副樓因大火全燬，且甲有投保火災險，乙、丙得否就保險金維護其權益？

【擬答】：

(一)乙未受清償，聲請拍賣 A 地時，可併附拍賣 B 屋及 B 屋之從物 C，而就 A 物賣得價金，可優先於丙受清償，但就 B 地及 B 物之從物 C 賣得之價金，則應由丙優先受償。而丙未受清償時，則可聲請拍賣 A 地、B 屋及 B 屋之從物 C，並得就 B 屋及 B 屋之從物 C 賣得之價金有優先受償之權，但對於 A 地拍得之價金，則劣後於乙。

1. 查，民法第 877 條第一項規定，土地所有人於設定抵押權後，在抵押之土地上營造建築物者，抵押權人於必要時，得於強制執行程序中聲請法院將其建築物與土地併付拍賣。但對於建築物之價金，無優先受清償之權。依題意甲向乙借貸 600 萬元，並於甲之 A 土地上為乙設定普通抵押權。設定為成後，甲於該土地上建造完成 B 房舍一棟，依民法第 877 條第一項規定，乙就 A 地實行抵押權時，於必要時，得聲請併附拍賣 B 屋，但對 B 屋賣得之價金無優先清償之權。

2. 民法第 862 條第一項規定，抵押權之效力，及於抵押物之從物。而所謂之從物，依民法第 68 條第一項規定，所謂從物，係指非主物之成分，常助主物之效用，而同屬於一人者，且交易上無特別習慣者而言。依題意，甲為提升服務品質，於 B 房舍後增建 C 副樓，作為健身房、游泳池、餐廳等用途，應可認為該 C 副樓非 B 屋之成分，但常助 B 屋之效用，又同屬於甲，且交易上無特別習慣，而屬 B 屋之從物，依民法第 862 條第一項規定，B 屋抵押權之效力，及於抵押物之從物 C 副樓。

3. 依上所述，若甲未清償乙、丙之借貸款。乙未受清償，聲請拍賣 A 地時，可併附拍賣 B 屋及 B 屋之從物 C，而就 A 物賣得價金，可優先於丙受清償，但就 B 屋及 B 屋之從物 C 賣得之價金，則應由丙優先受償。而丙未受清償時，則可聲請拍賣 A 地、B 屋及 B 屋之從物 C，並就 B 屋及 B 屋之從物 C 賣得之價金有優先受償之權，但對於 A 地拍得之價金，則劣後於乙。

(二)丙依民法地 881 條第一項規定，得就保險金主張有優先清償之權，乙則否，說明如下：

1. 查因抵押物滅失所取得之保險金是否為民法第 881 條物上代位性之規範範圍，學者間爭議頗大。雖有學者認為，保險金性質上為依契約所為之給付，並非損害賠償而採否定說。然管見以為，保險金實質上亦屬抵押物之替代物，為貫徹該法之目的，且民法第 881 條第一項但書，已經將抵押人因滅失得受賠償金，修正為賠償或其他利益者。故應以肯定說為可採。

2. 依題意，若 B 房舍與 C 副樓因大火全燬，且甲有投保火災險，丙又為該 BC 之抵押權人，依民法地 881 條第一項規定，自得就保險金主張有優先清償之權。

3. 然，乙既然僅就 A 地設有抵押權，該抵押權之效力並未及於 B 房舍與 C 副樓已如上述，故乙自不得就保險金主張有優先清償之權。

三、甲有婚生子女乙與養子丙，惟乙、丙成年後與甲甚少往來。甲重病住院期間，均由好友戊照顧，臨終前囑託戊代為照料愛犬可樂，並答謝戊之陪伴照顧，甲遂由戊、護士庚、辛和醫生丁見證、記錄與簽名作成代筆遺囑，遺囑內容為：「多年來僅可樂不離不棄，因此，本人甲終止與丙之義子女關係，亦不分配遺產給乙，本人名下 A、B 房屋二間與存款 100 萬元，未來均歸戊所有，盼能好好照料可樂。」A、B 房屋之價值分別為 600 萬元與 500 萬元。試問：本件遺囑是否有效？乙、丙二人就甲之 A、B 二屋及存款，得為如何之主張？

【擬答】：

甲之遺囑有效，乙丙喪失繼承權，乙、丙二人就甲之 A、B 二屋及存款，皆不得為如何之主張。理由分述如下：

(一)查，民法第 1194 條規定，代筆遺囑，由遺囑人指定三人以上之見證人，由遺囑人口述遺囑意旨，使見證人中之一人筆記、宣讀、講解，經遺囑人認可後，記明年、月、日及代筆人之姓名，由見證人全體及遺囑人同行簽名，遺囑人不能簽名者，應按指印代之。且依同法第 1198 條第四款規定，受遺贈人及其配偶或其直系血親不得為見證人。

公職王歷屆試題 (104 地方政府特考)

- (二)依題意，甲遺囑之內容，欲將以遺贈方式將遺產歸由戊享有該利益，故戊為受遺贈人，依法不得為見證人。但因扣除戊以後，該遺囑仍有護士庚、辛和醫生丁見證、記錄與簽名作成代筆遺囑，仍已符合代筆遺囑應有三名見證人之要件，且有庚、辛及丁見證、記錄與簽名作成代筆遺囑，均符合法定要件，依法該代筆遺囑應屬有效。
- (三)又，終止收養，依法可由雙方合意、死後終止收養，或在符合法定要件之前提下，依法聲請法院許可終止收養。此有民法第 1080、1080-1 及 1081 條規定可稽。然，依題意甲於其遺囑內容記載「多年來僅可樂不離不棄，因此，甲欲終止與丙之義子女關係」等語。然該遺囑為一單獨行為，並未經丙同意，不符合合意終止收養之要件，縱然認為丙曾遺棄甲，但在甲尚未聲請，並經管轄法院宣告終止其收養關係以前，該收養關係，亦不當然結束。故本題，甲丙之收養契約，不因甲之遺囑而當然失效，丙依法仍為甲之養子女。
- (四)另查，對於被繼承人有重大之虐待或侮辱情事，經被繼承人表示其不得繼承者，喪失其繼承權，此有民法第 1145 條第一項第五款規定可稽。而所謂虐待，謂予被繼承人以身體上或精神上痛苦之行為，且不以積極行為為限，更包括消極行為在內。又此表示，除以遺囑為之者外，為不要式行為，亦無須對於特定人為表示。此有最高法院 72 年度台上字第 4710 號民事判決可查。而最高法院 74 年台上字第 1870 號民事判例更表示，第五款所謂對於被繼承人有重大之虐待情事，凡對於被繼承人施加毆打，或對之負有扶養義務而惡意不予扶養者，固均屬之，即被繼承人（父母）終年臥病在床，繼承人無不能探視之正當理由，而至被繼承人死亡為止，始終不予探視者，衡諸我國重視孝道固有倫理，足致被繼承人感受精神上莫大痛苦之情節，亦應認有重大虐待之行為。依題意，甲有婚生子女乙與養子丙，依民法第 1138 條規定，原皆屬繼承人。惟乙、丙成年後與甲甚少往來。甲重病住院期間，也均由好友戊照顧，因可認為被繼承人甲終年臥病在床，繼承人乙丙無不能探視之正當理由，而至甲死亡為止，始終不予探視，屬於重大虐待之行為，且經被繼承人以遺囑表示其等不得繼承，則依法乙丙皆喪失繼承權。
- (五)依前述，乙丙既然喪失繼承權，自不生民法第 1223 條規定，繼承人特留分之保護問題，更無同法第 1225 條規定，得行使特留分扣減權之餘地。因此，甲之遺囑有效，乙丙喪失繼承權，乙、丙二人就甲之 A、B 二屋及存款，皆不得為如何之主張。

王