

99 年公務人員特種考試警察人員考試及交通事業鐵路人員考試試題

等 別：員級

類 科：運輸營業

科 目：民法概要

甲、申論題部份：

一、何謂買賣不破租賃？試說明其意義。

【擬答】：

(一)債之關係之相對性

所謂債權，乃係特定人（即債權人）得向特定人（即債務人）請求為一定給付（包括積極給付與消極給付），債權人並得在法律上保有該給付之權利。其中「特定人」之概念，即寓有相對性之意涵。簡言之，債權人依債之關係，依民法第一百九十九條第一項之規定，僅得向債務人請求為給付，而不得向第三人請求之。第三人之權益不因債權人及債務人間之約定而受影響，故縱然債權標的物屬第三人者，例如債務人以第三人之不動產出售與債權人，由於第三人之不動產不因該買賣契約之成立而生變動，債權人與債務人間之買賣契約仍為有效。

而買賣不破租賃，可謂為債法中之重大異數，故首先應深入探討與權衡其背後法政策之妥當性。按租賃契約原為一種負擔行為，故依其性質係屬於債權契約，而非物權契約與處分行為。就其債權契約之本質而言，當事人因締結契約而負有提供用益或支付租金之義務；不過租賃契約僅能在當事人之間發生相對之效力，而無對抗第三人之對世效力。因此租賃契約如為純粹之債權行為，基於債之關係之相對性，承租人對於出租人固然具有租賃契約上之種種債權，惟此等債權之實現，將於出租人將其所有權轉讓於第三人時，因第三人得剝奪承租人之占有與用益，而為之喪失。承租人固然對於出租人，得請求債務不履行之損害賠償，惟其使用收益之權能已然落空。此為貫徹債之關係之相對性的結論，如主張租賃權為純粹之債權者，即必須接受此一結果。

(二)租賃權之物權化

縱然債之關係之相對性乃係原則，惟法律之功能除在促進市場效率之提升外，亦應兼顧整體經濟之維護與社會弱勢族群之保障，當效率與公平發生衝突時，民法應做一取捨，優先保障特定之利益，是故民法雖以債權相對性為原則，但若基於保護國家社會整體經濟或社會上、經濟上弱勢族群，非不得債權賦予其絕對之效力，使債權人獲得如物權般之保護。因此，查近世各國之民事法，尤其在關於以居住、營業或農耕為目的之租賃關係上，為謀社會之安定並體恤經濟上弱勢之一方，多傾向採取較為保護承租人之措施，而將原為債權本質之租賃權多少予以物權化，主要在使租賃權取得若干程度得以對抗第三人之效力。惟各國將租賃權物權化之程度不同，且於物權化之同時，亦多搭配一定租賃權公示性之措施，以平衡對承租人與受讓人之保護。

換言之，既然基於債之相對性，則承租人訂立租賃契約後僅係取得租賃權，因此本無具有對抗第三人之效力。惟民法第四百二十五條第一項規定：「出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。」此即租賃契約中債權物權化之規定，一般稱為買賣不破租賃，而買賣不破租賃規定之所由設，亦即租賃契約所以於民法特設第四百二十五條之規定而使其發生物權化之效力，係我國立法時沿襲歐陸法系國家之立法例所制定，而其真正之理由在於，因人類生活所需之資源有限，如使社會中每一人均能獲取所需之物資，事實上有所困難，特別係人類基本生活所需之資源，例如土地、房屋等，因其價值高昂，更不可能令每一人均取得其權利，因此對於有所欠缺者，勢必需以租賃或其它方式取得使用該等不動產之權限，以維繫生活許必要。

惟此等無法取得生活資源權利者，常屬社會上、經濟上之弱勢者，其無法以自己之力量保護自身之權益，故國家有立法以保障之必要，是故民法例外地承認租賃權得以發生對抗租賃標的物受讓人之效力，使承租人不因租賃標的物所有權之變動而受影響，對於受讓人而言，其仍有容忍承租人使用租賃標的物之義務。

(三)買賣不破租賃之要件

向來通說認為，民法第四百二十五條之買賣不破租賃要件包括，系爭當事人必須先締結有效之租賃契約，並且該出租人為租賃標之物之所有權人，而出租人讓與系爭標之物所有權前出租人已將租賃標之物交付予承租人，由該承租人繼續占有租賃標之物而不中止。至於之所以有此要件之要求，係因占有產生公示作用，使受讓人得以知悉受讓之標之物上存有租賃關係。從而三十五年院解字第三〇七三號解釋表示：「租賃未定期限之房屋承租人甲，於戰事發生後，遷避他處。如可認其有不再使用房屋之意思，即為終止契約之默示意思表示，其意思表示，以出租人乙可了解時發生效力。租賃契約既經終止，對於該房屋之受讓人丙，即無繼續存在之餘地，且租賃物經出租人交付承租人後，即為承租人所占有，出租人如將其所有權讓與第三人，第三人可就承租人之占有，知有租賃契約之存在，不致因租賃契約於受讓後繼續存在，而受不測之損害。民法第四百二十五條，係基於承租人受交付後，必占有租賃物之普通情形而為規定，若出租人於承租人中止租賃物之占有後，將其所有權讓與第三人，則第三人無從知有租賃契約之存在，絕無使其租賃契約對於受讓人繼續存在之理。同條之規定，自應解為不能適用。出租人乙將其房屋所有權讓與第三人，既在承租人甲中止其占有之後，則甲乙間之租賃契約縱未終止，對於受讓人丙，亦不繼續存在。」

再者，於前揭要件該當後，出租人復將租賃標之物之所有權讓與給第三人，此時有民法第四百二十五條買賣不破租賃之發生，但如該租賃標之物係屬不動產者，應以該租賃契約曾經公證，或該租賃契約雖未經公證，但卻定有期限而期限未逾五年者為限，此一要件，係在民國八十九年五月五日債編修正規定施行後，始明定於民法第四百二十五條第二項中。

(四)買賣不破租賃之效力

一旦民法第四百二十五條買賣不破租賃之要件該當，究竟應發生如何之效力，通說認為應發生法定契約承擔之效果。換言之，系爭租賃契約本係在讓與人與承租人間發生固無疑問，惟因發生買賣不破租賃，故系爭租賃契約之法律關係為受讓人所法定承受，故該租賃契約已存在於受讓人與承租人間，因而此時得認為承租人對受讓人言，係屬有權占有。

二、甲擅取乙之油漆，粉刷自己 A 屋之牆壁；乙擅取甲之輪胎，裝置在自己之 B 車，試問：甲對乙，乙對甲各有何權利主張？

【擬答】：

(一)關於乙之油漆

1. 乙不得依民法第七百六十七條之規定請求返還油漆

按乙欲依第七百六十七條之規定請求返還油漆，需乙仍為油漆所有權人，但因甲擅取乙之油漆而粉刷於 A 屋之上，油漆與 A 屋已達非經毀損不得分離之程度，從而依民法第八百一十一條之規定，系爭油漆已因附合而為 A 屋之重要成分，應由 A 屋所有權人甲取得結合物所有權。既然乙已非所有權人，當不得依民法第七百六十七條請求返還油漆。

2. 乙得依民法第一百七十九條之規定請求返還油漆之價額

(1)要件

按依前述，乙已喪失油漆所有權而甲取得結合物所有權，且既乙始為油漆之所有權人，應認為甲係取得在權益歸屬內容上屬於乙之利益，故甲取得利益係致乙受有損害，又依民法第八百十六條規定可知，甲取得系爭利益係屬無法律上原因而取得利益，從而乙得依民法第一百七十九條之規定對甲有所請求。

(2)效力

①本案甲係因第八百一十一條之規定取得結合物所有權，係因其他情形而不能返還利益之原型，從而乙得依民法第一百八十一條但書之規定請求返還系爭油漆之價額。

②甚且甲明知系爭油漆非其所有，仍取之而漆於自己之 A 屋，係屬惡意之不當得利受領人，應依民法第一百八十二條第二項之規定，除返還油漆之價額外，尚應附加利息而一併返還，如致乙有所損害，亦應賠償之。

(二)甲得依民法第七百六十七條之規定請求返還輪胎

公職王歷屆試題 (99 鐵路特考)

按雖乙擅取甲之輪胎並裝置於自己之B車之上，惟因輪胎裝置於車上，尚未達至非經毀損不得分離或分離費用過鉅之程度，從而尚未依民法第八百十二條之規定發生動產與動產之附合，故甲仍為輪胎所有權人。且依題意乙就該輪胎又無任何占有本權，故甲依民法第七百六十七條之規定請求返還輪胎為有理由。

乙、測驗題部分：

- (B) 1. 甲男之子乙男與丙女結婚。婚後丙生一子丁，惟乙、丙感情不睦而離婚，丁由乙行使權利負擔義務。乙罹患重病，立遺囑指定甲為丁之監護人。該遺囑指定為：
- (A)有效 (B)無效 (C)得撤銷 (D)效力未定
- (D) 2. 甲遺失其無記名證券，拾得人乙無權處分予善意之丙，則甲對丙：
- (A)自遺失時起2年內得請求返還
(B)15年內得主張所有物返還請求權
(C)非償還所支出之價金，不得回復其物
(D)不得請求回復其物
- (D) 3. 甲的汽車借給乙使用，乙以自己名義將該汽車出售於惡意之丙，並交付之。乙與丙的物權行為效力為何？
- (A)有效 (B)無效 (C)得撤銷 (D)效力未定
- (D) 4. 民法第3有關於簽名或蓋章之方式，下列敘述何者錯誤？
- (A)依法律規定有使用文字必要者，得不用本人自寫，但必須親自簽名
(B)簽名得不簽全名，僅簽姓或名者，亦生簽名之效力
(C)有用印章代簽名者，其蓋章與簽名生同等效力
(D)簽名得僅以按指印代之
- (B) 5. 下列何種情形，甲得向乙請求慰撫金？
- (A)甲的結婚戒指被乙偷走，傷心欲絕
(B)甲的女兒被乙擄走，傷心欲絕
(C)甲的未婚妻因乙肇事之車禍死亡，傷心欲絕
(D)甲因兒子結識乙女而外遇離婚，傷心欲絕
- (C) 6. 甲向乙借款，約定年利率百分之10，借期5年，下列敘述何者正確？
- (A)乙仍得於清償期屆至前隨時請求清償，甲不得異議
(B)甲得於清償期屆至前隨時清償，乙不得反對
(C)甲得於清償期屆至前隨時清償，但乙得反對
(D)甲於借款經1年後，得於1個月前預告乙，並於預告期限屆滿後清償
- (A) 7. 債權人之債權未屆清償期者，在何種情形下有留置權？
- (A)債務人無支付能力時 (B)債權未被擔保時
(C)債務人受監護之宣告時 (D)債務人死亡時
- (C) 8. 共有人逾越其應有部份，對共有物為使用收益，他共有人不得行使下列何種權利？
- (A)不當得利請求權 (B)侵權行為損害賠償請求權
(C)請求返還共有物於他共有人 (D)請求返還共有物於全體共有人
- (C) 9. 被繼承人之債權人，於繼承人提出遺產清冊陳報法院後，未於公告期間內報明債權，而又為繼承人所不知者，其債權效力如何？
- (A)債權消滅
(B)繼承人得拒絕給付
(C)僅得就賸餘遺產，行使其權利
(D)仍得向其他債權人求償，但不得害及有優先權人之利益
- (B) 10. 共有物之管理不包括下列何者行為？
- (A)保存 (B)處分 (C)利用 (D)改良
- (D) 11. 甲向乙承租1棟房屋，而該屋乃為輻射屋。下列有關甲之權利之敘述，何者正確？
- (A)如甲於訂約時已知該屋為輻射屋之事實，甲喪失所有之權利

公職王歷屆試題 (99 鐵路特考)

- (B)甲於訂約時已拋棄其終止契約之權利時，甲不得主張終止契約
(C)如甲於訂約時已知該屋為輻射屋之事實，甲不得主張終止契約，但得請求減少租金
(D)如甲於訂約時已知該屋為輻射屋之事實，甲仍得主張終止契約
- (C) 12. 甲有配偶乙及子丙，甲生前以遺囑表示死後遺贈全部財產給丁，嗣甲死亡時，全部遺產為新臺幣(下同)100萬元，試問受遺贈人丁可得之遺贈財產為多少？
(A)0元 (B)25萬元 (C)50萬元 (D)100萬元
- (C) 13. 關於自書遺囑，需完成下列何種方式，始生效？①須自書遺囑全文 ②須記明年、月、日
③須親自簽名 ④須指定見證人
(A)僅完成①②即可 (B)僅完成①③即可
(C)需完成①②③ (D)需完成①②③④
- (B) 14. 負扶養義務人有數人時，下列何者為第一順序之義務人？
(A)直系血親尊親屬 (B)直系血親卑親屬
(C)兄弟姊妹 (D)子婦、女婿
- (C) 15. 下列關於承攬契約之敘述，何者錯誤？
(A)承攬人有完成一定工作之義務
(B)承攬為諾成契約
(C)工作完成前，定作人不得隨時終止契約
(D)定作人原則上對於承攬人之侵權行為不負責任
- (D) 16. 有關居間契約之報酬，下列敘述何者錯誤？
(A)居間人以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬
(B)居間契約附有停止條件者，於該條件成就前，居間人不得請求報酬
(C)因婚姻居間而約定報酬者，就其報酬無請求權
(D)因婚姻居間而約定報酬者，其約定無效
- (D) 17. 甲向銀行貸款購買房屋，請問甲與銀行成立何種契約？
(A)租賃契約 (B)使用借貸契約 (C)承攬契約 (D)消費借貸契約
- (B) 18. 下列有關僱傭契約終止之敘述，何者錯誤？
(A)受僱人未經僱用人同意，使第三人代服勞務時，僱用人得終止契約
(B)僱傭未定期限，亦不能依勞務之性質或目的定期期限者，各當事人得隨時終止契約，但須於一年前通知對方
(C)當事人之一方，遇有重大事由，其僱傭契約，縱定有期限，仍得於期限屆滿前終止
(D)受僱人明示或默示保證其有特種技能者，如無此種技能時，僱用人得終止契約
- (D) 19. 下列何者為所有權之消極權能？
(A)使用 (B)收益 (C)處分 (D)所有物返還請求權
- (D) 20. 以所有之意思，和平、公然占有他人之動產，而其占有之始為善意並無過失者，須繼續多少年才能取得其所有權？
(A)2年 (B)3年 (C)4年 (D)5年
- (C) 21. 民法所定損害賠償的回復原狀方式，不包含下列何者？
(A)車子被撞壞，要求修車
(B)損害名譽，要求刊登道歉啟事
(C)車子被撞壞，要求賠償車子所減損的價值
(D)汽油被用掉，要求另購汽油賠償
- (D) 22. 下列何種未成年子女財產不屬於特有財產？
(A)未成年人從其父母繼承的財產
(B)未成年人從其外婆所得遺贈財產
(C)未成年人因學校成績優良從校長所獲得的獎品
(D)未成年人利用上課之餘，打工所得的財產
- (C) 23. 甲脅迫乙出售祖傳玉器1件，甲與乙的契約效力為何？
(A)有效 (B)無效 (C)得撤銷 (D)效力未定

公職王歷屆試題 (99 鐵路特考)

- (A) 24. 甲贈與乙玩具一個，成立贈與契約，性質上屬於？
(A)法律行為 (B)準法律行為 (C)事實行為 (D)違法行為
- (C) 25. 下列何者為時效不完成之事由？
(A)起訴 (B)聲請強制執行 (C)天災 (D)提付仲裁

公 職 王