

# 彰化縣地政士公會 會刊 第305期

| 目 錄                   | 作者/出處   | 頁 |
|-----------------------|---------|---|
| 編輯室報告                 | 會刊編輯委員會 | 1 |
| 會務報導                  | 會刊編輯委員會 | 2 |
| <b>法規專論一</b>          |         |   |
| 談無因管理與不當得利            | 蔣龍山     | 3 |
| 外國及大陸人士取得我國土地流程與實務(中) | 鄭竹祐     | 9 |

發行：彰化縣地政士公會 理事長 黃敏丞

編輯：會刊編輯委員會

主任委員：蔣龍山

副主任委員：黃琦洲

會址：彰化縣員林市惠明街 278 號

電話：(04)835-2525 傳真：(04)833-7725

網址：<http://www.chcland.org.tw>

# 編輯室報告

## 會刊編輯委員會第 305 期會刊摘要：

本期(305期)法規專論(一)，談無因管理與不當得利。分別就壹、無因管理概說。貳、無因管理的意義。參、無因管理之成立：一、須管理他人之事務；二、須有為他人管理的意思；三、須無法律上義務。肆、無因管理之效力：一、違法性之阻卻(即阻卻違法性)；二、債的關係之發生(所謂債之關係，指無因管理之管理人與本人(事務被管理之人)間所發生之權利義務關係而言。無因管理之成立，不但在消極方面可以阻卻違法，在積極方面更可以發生債之關係，民法乃將其列為債之發生原因之一。伍、無因管理之消滅。陸、不當得利之意義：不當得利，乃無法律上之原因，而受利益，致他人受損害之事件(民法第 179 條)。柒、不當得利之成立(即不當得利之構成要件)：一、須受利益；二、須致他人受損害；三、須無法律上之原因。捌、不當得利之效果：即受利益的人，應返還其利益於受損害之人，因而兩者間形成一種債的關係，故不當得利為債的發生原因之一。玖、不當得利的性質。拾、不當得利之效力：一、返還之標的；二、返還範圍：(一)善意受領人返還之範圍；(二)惡意受領人返還之範圍。拾壹、不當得利之相關案例剖析：共舉出案例七則，供地政士同業參考研議。拾貳、特殊不當得利。拾參、特殊不當得利之相關案例剖析，本文特舉出五則案例，亦請與上之七則做個比較分析，其相佐之處有什麼不同？

法規專論(二)外國及大陸人士取得我國土地流程與實務(中)，此期與上期銜接，此期亦是提出 12 個重點議題(分別是 11~22 題)做問題解析，並附錄一、臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 67 條、第 69 條，以及附錄二、大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法第一條~第二十條供參辦，也是讓地政士能快速地取得資訊條文，有如麥當勞購物「得來速」之方便。

彰化縣地政士公會 蔣龍山 謹識 105.10.29  
會刊編輯委員會主任委員

### 對自己好一點

不要活得太累，不要忙得太疲憊

想吃了不要嫌貴，

想穿了不要嫌浪費。

心煩了找知己約會，

瞌睡了倒頭就睡。

心態平和永遠最美，

快樂才是大富貴。

(來源:情願) 好看好玩好便宜





# 會務報導



- 105/09/01 通知員林區理監事於 105 年 9 月 11 日參加會員邱俊結之子結婚喜筵。
- 105/09/01 通知各前理事長、全體理監事於 105 年 9 月 11 日參加第七屆理事長施弘謀之母施媽許雪月往生告別式。
- 105/09/02 本會假彰化縣立體育館舉辦 105 年度第 8 次會員教育講習。
- 105/09/08 函覆彰化縣員林地政事務所有關貴所為辦理土地登記及測量案件收件管制作業需要，函本會提供含統編、執照有效期限之會員名冊，復如說明。
- 說明二、礙於「個資法規定」，歉難提供本會含統編會員名冊，如需會員資訊，請逕至本會網站會員名錄查詢(網址：[www.chcland.org.tw](http://www.chcland.org.tw))。
- 說明三、對於本會會員含助理員資訊之異動，本會網站內容為即時更新。
- 105/09/11 第七屆理事長施弘謀之母施媽許雪月往生告別式，本會除依婚喪禮儀辦法致奠儀金，並由黃理事長敏烝、第五屆施理事長景鈺、謝常務監事金助、邱常務理事銀堆、王常務理事文斌、莊理事谷中、黃理事琦洲、柯監事焜耀、郭監事政育、潘總幹事思妤及多位會員親自前往參加告別式。
- 105/09/11 會員邱俊結之子結婚喜筵，本會除依婚喪禮儀辦法致送禮金，並由黃理事長敏烝親自出席祝賀。
- 105/09/12 行文各理監事請就溪湖地政事務所回覆本會於 105 年 8 月 30 日拜訪所提「簡政便民服務提出興革意見書」之內容，表示意見，並請以書面傳真至本會。
- 105/09/20 行文彰化縣政府地政處為推薦本會會員參選「彰化縣績優地政士」。(推薦人：黃炳博、曹芳榮、楊英毅)
- 105/09/20 行文陳冠志地政士台端經縣府核准地政士開業執照在案，請於執業前加入本公會，避免受罰。
- 105/09/21 行文陳美禎地政士台端經縣府核准地政士開業執照在案，請於執業前加入本公會，避免受罰。
- 105/09/21 通知員林區理監事於 105 年 9 月 29 日參加彰化縣員林地政事務所地用課課長李文宇之母洪夫人金蘭往生告別式。
- 105/09/23 通知各前理事長、全體理監事於 105 年 10 月 6 日參加黃理事琦洲任彰化縣伸港鄉大同國民小學家長委員會會長交接典禮。
- 105/09/25 本會許理事炳墉之子結婚喜筵，本會除依婚喪禮儀辦法致送禮金，並由黃理事長敏烝、謝常務監事金助、楊常務理事鈿浚、黃理事炳博、吳理事泰緯、黃理事琦洲、柯監事焜耀、蔣監事龍山及多位會員親自出席祝賀。
- 105/09/26 行文彰化縣政府地政處有關本會經以民國 105 年 8 月 3 日彰地公烝字第 0105119 號向鈞府函報本會第九屆第六次理監事聯席會會議記錄，請回復是否核備。
- 105/09/29 行文彰化縣地方稅務局本會為增進會員對租稅實務之瞭解，舉辦會員專業教育講習，敬請指派講師協助宣導。
- 105/09/29 彰化縣員林地政事務所地用課課長李文宇之母洪夫人金蘭往生告別式，本會由潘常務理事鐵城、曹理事芳榮親自前往參加告別式。
- 105/09/30 行文廖志桐地政士台端經縣府核准地政士開業執照在案，請於執業前加入本公會，避免受罰。
- 105/09/30 行文劉嘉洪地政士台端經縣府核准地政士開業執照在案，請於執業前加入本公會，避免受罰。

# 法規專論

## 談無因管理與不當得利

本文作者：蔣龍山 / 本會第八屆理事·現任第九屆監事·大學企業管理系商學士·法律研究所法律學碩士·2009 年獲彰化縣政府頒發績優地政士·2014 年獲地政士公會全國聯合會表揚推動會務楷模·現職東洋推拿整復館館長·東洋地政士事務所所長

### 壹、無因管理概說

人與人的相處，貴在互助與合作，雖然沒有義務，也沒有權利，而為他人管理事務的人，在社會上經常看得到的，如見溺則援之以手，遇交通事故車禍報警救援，遇疾則為之延醫，如此不僅為道德行為，而且也為法律所嘉許。因而，常會使之發生債權的關係。然而依經驗原則而言，個人的事務，本應由個人自行處理，不必由第三人干涉，可是一人之事務，有時有待他人的協助，時而有之，不論任何情形，對於參與之人，如一概以侵權行為去看待的話，勢必會形成人人裹足不前，而無扶助之心，袖手旁觀。造成「個人自掃門前雪，休管他人瓦上霜」。所以法律為使人類發揮互助的精神，乃設有「無因管理」之制度。使管理他人事務者，在一定條件之下，不至於會構成侵權行為，管理人且可更進一步享有費用償還請求權。但另一方面，也從嚴限制其範圍，劃定其界限，以防流於專恣，而能保護原本事務當事人之權利。

### 貳、無因管理的意義

民法第 172 條：未受委任，並無義務而為他人管理事務，其管理應依本人明示或可得推知之意思，以有利於本人之方法為之。

由以上法條內容觀之，無因管理(Negotiorum gestio)乃未受委任，並無義務，而為他人管理事務之行為。此種行為無須為意思表示，本為事實行為，但須有「管理意思」，所以應屬於混合的事實行為。

### 參、無因管理之成立

無因管理之成立，依民法第 172 條之規定，須具備下列要件：

- 一、須管理他人事務：事務之種類如何？解釋上財產之事務與非財產上之事務都可以，但必須為合法的事務，若為非法的事務(如寄存贓物)則不可。事務須屬於他人，若為自己之事務，縱誤認為他人之事務，也不成立無因管理。但將甲之事務，誤認為乙之事務，而加以管理，則對乙雖不成立無因管理，但對甲仍成立無因管理。管理，乃是處理事務的行為，須為謀求被管理事務人的利益著想。「事務」乃是有關，我們生活利益的一切事項，其為事實行為，抑為法律行為，在所不問，又事務又不限於財產上的事務，即使是非財產上的事務亦包括。此點從民法第 175 條：「管理人為免除本人之生命、身體或財產之急迫危險，而為事務管理者」一段規定觀之，即可明瞭，但是違法行為不得為無因管理之事務，例如盜者寄存贓物，在刑法上構成收受贓物罪，自不得為無因管理之事務。而違背公序良俗的行為亦同。而且無因管理為債的發生原因之一，因而其事務之對象，亦必適於債之標的者始可，故純粹宗教、道德或友誼的事項，不得為無因管理之事務。譬如為病人祈禱，為朋友撮合婚姻等都是道德上之行為並不是無因管理行為。
- 二、須有為他人管理的意思：此即所謂「管理意思」是也。無此意思，而擅自管理他人之事務，則屬於侵權行為。羅馬法有所謂「干涉他人之事為違法」(Culpa est immiscere Se rei ad se non pertinenti)者是也。民法第 172 條：「為他人管理事務」一語，其中「為」字即說明管理人之管理事務，在意思上係為他人，而非為自己。這種意思謂之「管理意思」，含有使管理行為於事實上所生之利益，歸屬於本人之意思為己足，與代理意思之始法律行為效果，直接對本人發生者，有所不同。縱使管理人以自己之名義，而與第三人訂立契約，然如有所生事實上之利益，歸屬於本人時，亦屬無因管理。
- 三、須無法律上義務：管理他人之事務，在法律上如有管理之義務時(例如因受委任)，則亦



不能成立無因管理，必須無法律上之義務而後可，茲詳如說明於後：

- (一)依約對於本人附有義務時，則不能成立無因管理，例如委任、僱用或承攬等契約，為本人管理事務，則管理人與本人間之法律關係，自應依其義務之發生基礎的法律關係決定，而不成立無因管理。
- (二)依法對於本人負有義務時，亦不能成立無因管理。例如父母對於未成年之子女，監護人對於受監護人，雖管理其事務，亦不成立無因管理。又此之所謂無義務，指對本人無義務而言，至對他人有義務，亦不妨成立無因管理，例如連帶債務人中一人，對外全部清償後，對內超過其應負擔的部分時，亦得構成無因管理。此外如未受委託，而為人保證者，其對於主債權人縱有清償義務，但對於被保證人仍成立無因管理。又公法上有義務時，例如消防隊的救火，則不能成立無因管理。

#### 肆、無因管理之效力

無因管理成立後，可發生下列兩種效力：

- 一、違法性之阻卻(即阻卻違法性)：擅自管理他人之事本屬侵權行為，但如已具備無因管理要件，而成立無因管理時，則可阻卻其違法性，而不成立侵權行為，茲另說明如下：無因管理既係干涉他人之事務，自不能不侵害他人之權利，例如修理他人之房屋，必侵害其所有權，收留他人遺失之子女，必侵害其自由權。侵害他人之權利，即應構成侵權行為，但無因管理乃人之義舉，有利於社會之公益，故法律使其具有阻卻違法性，而轉換為適法行為。此點民法上雖無明文規定，但是，由無因管理為債之發生這點觀之，自不難知之。
- 二、債的關係之發生：無因管理成立，不但在消極方面可以阻卻違法，在積極方面更可以發生債之關係，民法乃將其列為債之發生原因之一。所謂債之關係，指無因管理之管理人與本人(事務被管理之人)間所發生之權利義務關係而言，茲就管理方面觀察，列述如下：
  - (一)管理人之義務 1. 適當的管理之義務：民法第 172 條規定：「未受委任，並無義務，而為他人管理事務者，其管理應依本人明示或可得推知之意思，以有利於本人之方法為之。」是為適當的管理義務，若管理違反本人明示或可得推知之意思而為事務之管理者，對於因其管理所生之損害，雖無過失，亦應負賠償之責(民法第 174 條 I)。但有兩項例外，即①其管理係為本人盡公益上之義務，或為履行法定扶養義務者，不適用此項之規定(民法第 174 條 I)。②管理人為免除本人生命、身體或財產上之急迫危險而為事務之管理者，對於因其管理所生之損害，除有惡意或重大過失者外，不負賠償之責(民法第 175 條)，例如某甲落水，乙入水救出，雖撕破甲之衣服，除有惡意或重大過失外，不負賠償責任。 2. 通知義務：管理人開始管理時，以能通知為限，應即通知本人，如無急迫之情事，應俟本人之指示(民法第 173 條 I)。 3. 計算義務：依民法第 173 條第 2 項準用民法第 540 條至 542 條關於委任之規定之結果，則管理人應將管理事務進行狀況，報告本人，管理關係終止時，並應明確報告其顛末，管理人因管理事務所收取之金錢物品及孳息，應交付於本人。又以自己之名義，為本人取得權利，應移轉於本人。管理人為自己之利益使用應交付於本人之金錢，或使用應為本人利益而使用之金錢者，應自使用之日起，支付利息，如有損害，並應賠償。
  - (二)管理人之權利  
民法第 176 條第 1 項規定：「管理事務利於本人，並不違反本人明示或可得推知之意思者，管理人為本人支出必要或有益之費用，或負擔債務，或受損害時，得請求本人償還其費用及自支出時之利息，或清償其所負擔之債務，或賠償其損害。」依此，則管理人對於本人得有：1. 費用償還請求權 2. 負債清償請求權 3. 損害賠償請求權。此三種請求權，均需管理事務利於本人，並不違反本人之意思而後可，否則除其管理係為本人盡公益上之義務，或為履行法定扶養義務者，仍有此等請求權(民法第 176 條 II)之外，則依民法第 177 條規定：「管理事務不合於前條之規定時，本人仍得享有因管理所得之利益，而本人所負前條第一項對於管理人之義務，以其所得之利益為限。」申言之，即本人可以不認其為無因管理，而不享受其利益，亦可仍認其為無因管理，而享受其利益，此時其所負之責任，則以其所得之利益為限。

### 伍、無因管理之消滅

民法第 178 條規定：「管理事務經本人承認者，適用關於委任之規定」。無因管理一經本人承認，則變為委任，而無因管理歸於消滅。

### 陸、不當得利之意義

不當得利(Conditio sine Causa)乃無法律上之原因，而受利益，致他人受損害之事件(民法第 179 條)。例如債務已因清償而消滅，但債務人忘記，乃再度向債權人為清償，而經債權人受領。不當得利成立後，則受領人應返還其利益。於是受損害人與受利益人之間乃形成一種債之關係，故不當得利為債之發生原因之一。

所謂「法律上原因」，舉例說，甲和乙有贈與契約關係(即法律上原因)，甲從乙處得到一只手錶，則甲此時並沒有什麼不當得利。但是後來，乙因故撤銷贈與，則此時法律上的原因不存在，那麼甲所得到的手錶，便是不當得利了。

### 柒、不當得利之成立(即不當得利之構成要件)

- 一、須受利益：不當得利之要件，第一須受利益，所謂「得利」者是也。得利有積極得利與消極得利之分，前者如財產之增加，後者如費用之節省是。
- 二、須致他人受損害：所謂損害乃現存財產減少或應得利益喪失之謂。不當得利之成立，須一方受利益，他方受損害，而受害與受益之間，且須有因果關係始可。
- 三、須無法律上之原因：「無法律上原因」一詞，意義如何？學說紛紜，但以「權利說」較可採，換句話說，所謂無法律上之原因乃無權利之謂。如上舉例，債權業已消滅，如再度受領清償，即屬無權受領，而應成立不當得利。又無法律上之原因，不以受領時即無之為限，亦即雖有法律上之原因，而其後已不存在者亦同(民法第 179 條下段參閱)。

### 捌、不當得利之效果

即受利益的人，應返還其利益於受損害之人，因而兩者間形成一種債的關係，故不當得利為債的發生原因之一。

### 玖、不當得利的性質

不當得利是屬於一種事件，並非法律行為，因為法律行為必須有意思表示，而不當得利，雖在當事人間發生債的關係，受利益之人必須返還所受之利益，但此結果是根據法律規定而發生，並非基於當事人間意思表示而發生，所以不是法律行為。

在一般日常生活中，常有不當得利的情形，如債務人乙與債權人甲有金錢借貸關係，但乙一時糊塗，受丙之巧言愚弄，以為應向丙清償，故將借款全部返還給丙，此時甲、乙間債權債務關係仍未消滅，而丙與乙間因無借貸關係(法律上原因)，丙使乙受損害，而丙自己受利益，所以乙可稱丙為不當得利，請求返還那筆款項。又甲、乙為鄰，各有魚池為毗鄰，一旦下了一場大雨，池水漲高，致使甲池中的魚，自然游入乙的魚池中，此時乙若不返還，甲可以不當得利為由，請求乙返還游到乙池的魚。民法第 179 條：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。

### 拾、不當得利之效力

不當得利成立後，即受益人即應對於受損害人負返還其利益之義務，茲就此，分述如下：

- 一、返還之標的：返還之標的分為兩種：(一)所受利益及本於該利益之所得：不當得利之受領人，除返還其所受利益外，如本於該利益更有所取得者，並應返還(民法第 181 條)。例如受領母雞二隻，生蛋六個，則返還時，母雞與蛋均應返還。(二)價額：依其利益性質或其他情形不能返還者，應償還其價額(民法第 181 條但書)。例如所受利益為勞務，在性質上無法返還同樣之勞務，或已將受領之物轉賣，而不能返還，此時均應償還其價額。
- 二、返還之範圍：返還之範圍，因受領人係善意或惡意而有所不同，茲分述如下：
  - (一)善意受領人返還之範圍：民法第 182 條第一項規定：「不當得利之受領人不知無法律上之原因，而其所受之利益，已不存在者，免負返還價額之責任。」可知善意受領人僅就現存利益(以請求返還時為準)，負返還責任，若其利益已不存在(如已消費掉了或已



轉贈第三人)，則不負返還責任。其次應注意者，善意受領人如已將其利益，轉贈第三人，雖不負返還責任，但第三人卻應負返還之，民法第 183 條：「不當得利之受領人，以其所受領者，無償讓與第三人，而受領人因此免返還義務者，第三人於其所免返還義務之限度內，負返還責任。」即對此所設之規定。

- (二)惡意受領人返還之範圍：民法第 182 條第二項規定：「受領人與受領時知無法律上之原因或其後知者，應將受領時所得之利益或知無法律上之原因時，所現存之利益，附加利息，一併償還，如有損害，並應賠償。」可知惡意受領人較善意受領人返還範圍為廣。換句話說：1. 受領人於受領時，知無法律上之原因者，應將受領時所得之利益附加利息，一併償還，如有損害，並應賠償。2. 受領人於受領後，知無法律上之原因者，應將知無法律上之原因時所現存之利益，附加利息，一併償還，如有損害，並應賠償。

### 拾壹、不當得利之相關案例剖析

- 一、甲男乙女訂婚，嗣後乙不履行婚約，甲男向乙女請求返還聘金，甲男應以何種理由主張？

剖析：婚約的聘金，為一種附有負擔的贈與(參照民法§412I)，可要求乙女履行婚約，乙女不履行，則為負擔的不履行，甲男可撤銷贈與。然後，甲男給乙女的聘金，則因贈與的撤銷，法律上原因消滅，乙女收受聘金為不當得利，甲男可請求返還。

- 二、乙向甲借款，逾 15 年，甲向乙訴請清償債務，甲遭敗訴，甲能否以不當得利向乙主張請求返還？

剖析：甲向乙請求返還借款的請求權，因超過 15 年而消滅(民法§125 條)，所以甲起訴請求返還遭敗訴判決，而乙也因時效經過而免除了清償借款的義務，此並非無法律上的原因，而取得利益，並不構成不當得利，甲不得以此為理由，請求乙返還。這是所謂：「法律不保護睡眠於權利之上的人」。權利請求，竟然 15 年都不行使，那法律對他也不需要保護了。民法§125 條：「請求權，因十五年間不行使而消滅」。

- 三、甲、乙各簽發面額新台幣壹拾萬元支票一張，互相交換使用，甲將所收支票交丙提示兌現，而乙所收甲之支票提示遭退票，乙乃訴請甲返還不當得利，有理由否？

剖析：甲乙互開支票使用，雙方因此互負支付對價的義務，故一方受有財產的利益，而另一方，反因存款不足，不能兌現，此時甲所受利益(拾萬支票的兌現)，已無法律上的原因，依民法第 179 條後段規定，甲應將其所受利益返還給乙(49 年台上字第 851 號判例)。

- 四、甲男以乙女遺棄為由，訴請離婚，甲勝訴後，甲男另起訴，請乙女返還聘金、飾物等，其理由為乙女應返還不當得利，甲之起訴有理由嗎？

剖析：離婚的效力，婚姻關係向「將來」消滅，並無溯及既往的效力，離婚之前，婚姻關係並非不成立，所以乙女所收受的聘金，並不因而成為不當得利，甲男起訴無理由。

- 五、甲囑其外務員乙，將所預購的收音機交給丙，乙誤送與丁，丁的傭人戊代收下，丁返家，知悉情況後，擬於次日送還甲，孰料在當天晚上，丁家中遭竊，收音機一併被偷，甲可否向丁請求償還收音機的價額？

剖析：民法第 182 條第一項規定：「不當得利之受領人，不知無法律上之原因，而其所受之利益，已不存在者，免負返還或償還其價額之責任。」甲之外務員乙誤送收音機與丁，丁係不知情的善意受領人，僅在「現存利益」的範圍內，負返還責任。苟其善意所受領的利益，已不存在時，則不必返還，亦不必償還其價額。

- 六、甲出國前，將金項鍊託乙保管，不幸被竊，乙報警，並由其父丙代賠二萬元給甲。不久，竊賊捉到，警方將金項鍊返還給甲，甲贈與其妾丁，丁欠戊債，被戊聲請法院查封拍賣，而此項鍊由戊承受。乙丙能否向甲請求返還二萬元或項鍊？乙能否向丁請求不當得利？

剖析：(1)乙、丙得向甲請求返還二萬元或項鍊。

甲之項鍊失竊，丙賠償甲二萬元，但後來警方又將項鍊交回給甲，此時甲並無損害，自然無須賠償，甲受領的二萬元，亦成為無法律上原因而受領的利益，原應將項鍊返還給乙，或將二萬元返還於乙或丙，未料甲竟故意將項鍊贈與丁，使所受的不當

得利不存在，甲意圖免負返還或償還其價額的責任。蓋甲係明知無法律上之原因，而受有利益，與民法第 179 條第一項的規定要項不符，甲乃負返還項鍊或償還二萬元給乙、丙。

(2) 乙不得向丁請求返還項鍊或價額。

民法第 183 條規定：「不當得利之受領人，以其所受者，無償讓與第三人，而受領人因此免返還義務者，第三人於其所免返還義務之限度內，負返還責任」。本件受領人甲，由警方領回項鍊時，明知其受領無法律上原因(因為已由丙賠償甲二萬元)，而仍予受領項鍊依民法第 182 條第二項規定，應負返還責任。而民法第 183 條規定，第三人丁，僅於甲免返還義務時，第三人始須返還責任，現甲既應返還，丁依民法第 183 條規定，即不必返還。

七、甲之雞在乙家生蛋 6 個，乙以為自己家之雞所生，煮食 3 個，贈 1 個給丙。旋發現此雞蛋為甲之雞所生，乃圖湮滅證據，將剩餘 2 個送給丁，甲可向乙、丙、丁請求返還雞蛋嗎？

剖析：(1) 甲得向乙請求 2 個雞蛋。

乙誤將甲之雞所生的蛋，認為是自己的雞所生，煮食 3 個，贈 1 個給丙，乙受領此 6 個雞蛋並不知無法律上原因(乙為善意)，受領後，因煮食、贈送已不存在者有 4 個，此 4 個依民法第 182 條第一項規定，乙免負返還或償還價額責任。另外 2 個，乙首先雖不知為不當得利而予受領，但其後知悉非己家之蛋，則須將現存的 2 個雞蛋返還。誰知乙不但不還，仍圖滅跡，善意變成惡意，依民法第 182 條第二項規定，應自知無法律原因時起(自知不當得利之時起即發現為甲之雞所生之時起)。所現存的利益(2 個雞蛋)及附加利息(折成現金價額計算利息)，一併償還，如有損害，並須賠償。

(2) 甲得向丙請求 1 個雞蛋。

丙受領乙贈與的 1 個雞蛋，雖非無法律上原因(丙受贈與的 1 個雞蛋是受領乙之贈與而得的，所以是有法律上的原因)，但乙(受領人)因此對甲無須返還不當得利。而依民法第 183 條規定：「不當得利之受領人，以其所受者，無償贈與第三人，而受領人因此免返還義務者，第三人於其所免返還義務之限度內，負返還責任。」故丙(第三人)自應返還甲 1 個雞蛋。

(3) 甲不得對丁請求 2 個雞蛋。

乙知道蛋係甲之雞所生後，將剩餘 2 個送給丁，乙本來是善意(本來不知道是甲之雞所生的蛋)變成惡意(後來發現是甲之雞所生的蛋，竟然將所剩的 2 個蛋又送給丁)，乙既應返還甲 2 個蛋，而民法第 183 條規定，受領人須免返還時，第三人始須返還。於此，受領人乙既須返還，第三人丁即不須返還，故甲不得對丁請求二個蛋。

## 拾貳、特殊不當得利

不當得利之發生，原則上受領利益人應負返還義務，但在民法第 180 條所規定的四種情形，不負返還義務。民法第 180 條規定：「給付，有左列情形之一者，不得請求返還：一、給付係履行道德上之義務者。二、債務人於未到期之債務因清償而為給付者。三、因清償債務而為給付，於給付時明知無給付之義務者。四、因不法之原因而為給付者。但不法之原因僅於受領人一方存在時，不在此限。」茲再進一步說明如下：

(一) 給付係履行道德上之義務者，不得請求返還：

有道德上之義務，未必有法律上的義務，法律上的義務係基於法律或契約而生，道德上之義務，則係基於道德觀念而生，為履行道德上之義務而為給付者，在給付當時，即有自甘犧牲其利益的意思，既已任意給付，自不得請求返還。縱使將道德上之義務，誤信為有法律上的義務，而為給付者，亦不得請求返還。例如對於受扶養之人，雖無法律上的義務，但有親屬之身分，縱然後來發現其無法律上義務，亦不得將已為的給付請求返還。若已知無法律上之義務，而誤信為有道德上之義務，例如誤認某人為親屬而給以金錢，則無本款的適用，仍得請求返還。



(二)債務人於未到期的債務，因清償而為給付者，不得請求返還：

清償定有期限者，在期限屆至前，債務人原無為清償的義務，債權人亦無請求清償的權利，就原則言，似應成立不當得利，但債務人之為清償，為履行債務，而債權人之受領清償，亦係基於其存在的債權，固非無權利而受利益者可比，故清償期前之清償，經債權人受領後，債務人不得以不當得利為由，請求返還。

(三)因清償債務而為給付，於給付時，明知無給付之義務者，不得請求返還：

因清償債務而為給付，而於給付時無給付義務者，學說上稱之為「非債清償」。非債清償，債務本不存在，但給付人與給付當時，明知其無給付義務，而仍為給付，顯係願受損失，法律無予以保護的必要，故例外規定不得請求返還。

(四)因不法原因而為給付者，原則上亦不得請求返還，但不法的原因，僅於受領人一方存在時，則不在此限：

所謂不法原因，除有背於公序良俗者外，違反強制法規時，亦包含在內。例如，給付因賭博所負的債務，給付購買咖啡所附之價金，給付通姦的夜渡費等，都是不法原因的給付。給付婚姻居間而約定的報酬(俗稱「媒人錢」)，因違反民法第 573 條的規定，亦屬於不法原因的給付，均在不得請求返還之列，但不法原因僅於受領人一方存在時，在給付的一方，既無不法的情形，則仍可請求返還，如一方以脅迫方法使他方向其給付金錢，而在給付的一方並無不法原因，仍可以不當得利請求返還。

### 拾參、特殊不當得利之相關案例剖析

一、甲參加中醫特種考試，考試前以 500 萬元交給乙，請乙交代考試委員疏通，但乙拿錢後，並未為甲奔走，考試結果放榜，甲分數偏低而落榜，甲能否向乙請求返還不當得利或損害賠償？

剖析：民法第 180 條第四款規定，因不法之原因，而為給付者，不得請求返還。甲的給付乃為一種不法給付，當然不能請求返還，這是法律上的「潔手」原則(Clean hand)，換句話說，當事人不能以自己不法為原因，而請求權利。

二、乙侵佔甲之土地種植，經甲訴請乙返還土地，乙能否請求甲償還其種植的果實價額？

剖析：乙侵佔甲之土地，擅為開墾，乃係侵權行為。其所付出的勞力及種植，係屬不法之原因所為的給付(果實被甲連同土地收回)，甲縱獲有利益，依民法第 180 條第四款規定，乙不得請求甲返還不當得利。況且侵權行為損害賠償，原則上乙應回復損害發生前的原狀，更不得請求返還不當得利。(參閱高雄地方法院 46 年 10 月司法座談會)。

三、甲之子與乙之女係未婚夫婦，甲為體諒乙殘廢無依，乃供給食宿，兩家同住，後來乙之女違約，雙方解除婚約，甲乃向乙請求返還供給食住三年不當得利六萬元，有理乎？

剖析：民法第 180 條第一款規定，給付係履行道德上之義務者，不得請求返還。甲乙將為親家，而提供食宿，乃甲之初衷，乙無法律上之原因而受領恩惠，然鑒於親家，亦不好拒絕。故依民法第 180 條第一款，甲不得請求乙返還六萬元。

四、乙自幼離開父母，38 年抵台後，誤以甲為其父，而予以扶養三年，乙能否以不當得利為理由，請求甲返還三年之扶養費？

剖析：乙雖基於道德上的良心而扶養，但是誤以甲為扶養的親屬而予以扶養，甲之受到扶養為無法律上原因，且又與民法第 180 條第一款情形不同，故乙可請求甲返還。

五、甲以脅迫方式，令乙書立 5 萬元借據，一個月內付款，乙將款照付，半年後，乙能否向甲索還 5 萬元？

剖析：民法第 180 條第四款雖規定因不法原因所為之給付，不得請求返還。但該條但書又規定，如不法之原因，僅存在於受領人之一方，則得請求返還。本件不法原因僅存在甲之一方(受領人)，乙並無不法原因，乙雖為給付，仍得於時效未消滅前，向甲請求返還。

### 本文參考文獻：

1. 黃茂德，呂榮海，喬美倫，牛湄湄，馬路銘，湯德宗，現代生活法律顧問百科全書，台北：龍江文化事業有限公司，民國 68 年 7 月 4 版。
2. 鄭玉波，民法概要，台北：復興書局，民國 69 年 3 月 11 版。

## 外國及大陸人士取得我國土地流程與實務 (中)

文/鄭竹祐

### 11. 外國人申請取得我國土地，如申請人不在國內，如何處理？

【解析】

外國人如不在國內，通常須使用授權書，授權國內之親友行使其意思表示，範例如附錄六。

### 12. 外國人買取得我國土地時，公契之統編及住址應如何填寫？

【解析】

外國人購買土地時，其統編及住址之填寫方式，分述如下：

- (一) 統編之編列以西元年月日加上英文字母前二碼為標準，例如「19731031CH」。
- (二) 住址係以身分證文件所載之國外住址為準，應經翻譯再填載於契約。

### 13. 外國人應附之身分證明文件為何？如何確認外國人確為當事人？

【解析】

- (一) 外國人之身分證明文件，以檢附護照為原則，然因護照為外文，故應有中文翻譯本，中文翻譯本可自行切結或公證。
- (二) 重點在於，護照並未填載住址，故必須另檢附有記載住址之身分證明文件，例如日本人可附戶籍謄本，美國人可附「出生證明書」等。
- (三) 理論上外國人欲購買不動產時，其身分為買方，不須審查其真意，故以護照作為當事人確實存在之證明即已足夠。

### 14. 已取得土地之外國人欲出售時，應否申請核准？

【解析】

外國人出售我國之不動產，屬處分行為，理論上如移轉予本國人，處分後喪失所有權，應無須再探討取得時之限制規定，但為管制及統計外國人之取得土地數量，且審查其行為能力，外國人出售時仍應由登記機關檢附簡報表申請縣市政府核准後始得登記。

### 15. 外國人得否取得下列土地？

- (一) 都市計畫農業區田地目
- (二) 都市計畫農業區建地目
- (三) 都市計畫劃為水源特定區之保護區
- (四) 都市計畫公告之保安林
- (五) 都市計畫外之農牧用地
- (六) 都市計畫外之丁種建築用地

【解析】

依題意分析如下：

#### (一) 都市計畫農業區田地目：

此種土地仍屬農業用地之一種，須搭配其「用途」，審查外國人可否取得，其一，如為興建農舍作住宅用，則不可取得；其二，如為投資農牧經營而取得，則須報請農委會核准。

#### (二) 都市計畫農業區建地目：

1. 如都市計畫發布前已為建地目，因可興建一般住家用房屋，故外國人應可取得。

2. 如係都市計畫發布後，始將田、旱地目變更為建地目者，因此種土地僅得興建農舍，故外國人應不得取得。

#### (三) 都市計畫水源特定區之保護：

屬水源地之概念，外國人依法不得取得，如為繼承，雖可取得但三年內須出售予本國人，否則會移予國有財產署標售。

#### (四) 都市計畫公告之保安林：

屬林地之範疇，外國人不得取得。重點在於，無論此種保安林位屬何種分區(例如農業區





保護區)均須以林地之概念管制，不得移轉予外國人。

(五)都市計畫外之農牧用地：

屬農地之概念，如報請農委會同意，可因農牧經營之目的而取得。

(六)都市計畫之丁種建築用地：

屬建築用地之範圍，非屬限制之種類，如因工廠使用之用途可取得。

16. 外國人取得我國土地有無總量管制？

【解析】

外國人取得我國土地與大陸人取得並不相同，並無總量管制，原則上不審查其取得之總面積及總戶數。

17. 外國人取得土地後得否馬上出售？有無閉鎖期？

【解析】

外國人取得土地後，得隨時出售，不似大陸人士取得後有 3 年之閉鎖期不得移轉之問題。

18. 甲為日本人，可否一次取得台中市二戶大樓之專有部分？

【解析】

日本人為平等互惠國家，可取得住家用大樓之專有部分，且外國人取得我國之不動產並無總量之管制，故題意之甲欲取得台中市二戶大樓之專有部分係屬可行。

19. 外國人取得土地後，可否贈與其同是外國人之直系親屬？

【解析】

此例中，涉及二個觀念：

(一)外國人取得土地後，如欲贈與，係屬處分行為，應報請縣市政府核准。

(二)同是外國人之直系親屬受贈取得，亦屬取得行為之一種，仍應符合平等互惠原則、種類限制、用途限制等規定，並報請縣市政府核准。

20. 外國人購買我國不動產得否向國內銀行貸款？

【解析】

外國人購買我國土地，如需貸款，目前並無限制，可逕向國內銀行洽辦。

21. 地政士代理申辦外國人取得土地之案件應注意之事項及程序為何？

【解析】

地政士辦理外國人取得土地案件應注意之事項及程序說明如下：

(一)先判斷是否平等互惠國家：是者才續辦。

(二)取得土地之種類有無受限：林漁狩鹽礦水要等七種就不用買了。

(三)用途有無問題：正常是住家用。

(四)走一般程序還是特別程序：一般程序可直接報稅，特別程序準備寫申請書先申請中央核准。

(五)向地政申請登記。

(六)地政填寫簡報表向縣市申請許可登記。

(七)簡報表核准後才能登記。

22. 何謂大陸人士？大陸人士在取得我國土地時涉及那些法令？

【解析】

(一)所謂大陸人士係指在大陸地區設有戶籍之人民而言，原則上會有大陸地區之居民身分證可作為判斷之標準。

(二)大陸人士取得我國土地時涉及之法令如下：

1. 兩岸條例 67(如附錄一)

2. 兩岸條例 69(如附錄一)

3. 大陸地區人民在台灣地區取得或移轉不動產物權許可辦法。(如附錄二)

### 臺灣地區與大陸地區人民關係條例(以下簡稱兩岸條例)

#### 兩岸條例 67

被繼承人在臺灣地區之遺產，由大陸地區人民依法繼承者，其所得財產總額，每人不得逾新臺幣二百萬元。超過部分，歸屬臺灣地區同為繼承之人；臺灣地區無同為繼承之人者，歸屬臺灣地區後順序之繼承人；臺灣地區無繼承人者，歸屬國庫。

前項遺產，在本條例施行前已依法歸屬國庫者，不適用本條例之規定。其依法令以保管款專戶暫為存儲者，仍依本條例之規定辦理。

遺囑人以其在臺灣地區之財產遺贈大陸地區人民、法人、團體或其他機構者，其總額不得逾新臺幣二百萬元。

第一項遺產中，有以不動產為標的者，應將大陸地區繼承人之繼承權利折算為價額。但其為臺灣地區繼承人賴以居住之不動產者，大陸地區繼承人不得繼承之，於定大陸地區繼承人應得部分時，其價額不計入遺產總額。大陸地區人民為臺灣地區人民配偶，其繼承在臺灣地區之遺產或受遺贈者，依下列規定辦理：

- 一、不適用第一項及第三項總額不得逾新臺幣二百萬元之限制規定。
- 二、其經許可長期居留者，得繼承以不動產為標的之遺產，不適用前項有關繼承權利應折算為價額之規定。但不動產為臺灣地區繼承人賴以居住者，不得繼承之，於定大陸地區繼承人應得部分時，其價額不計入遺產總額。
- 三、前款繼承之不動產，如為土地法第十七條第一項各款所列土地，準用同條第二項但書規定辦理。

#### 兩岸條例 69

大陸地區人民、法人、團體或其他機構，或其於第三地區投資之公司，非經主管機關許可，不得在臺灣地區取得、設定或移轉不動產物權。但土地法第十七條第一項所列各款土地，不得取得、設定負擔或承租。

前項申請人資格、許可條件及用途、申請程序、申報事項、應備文件、審核方式、未依許可用途使用之處理及其他應遵行事項之辦法，由主管機關擬訂，報請行政院核定之。

#### 附錄二

#### 大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法

1. 內政部 91 年 8 月 8 日台內地字第 0910071523 號令訂定
2. 內政部 98 年 6 月 30 日台內地字第 0980125283 號令修正發布第 9、10、11、12、20 條條文；增訂第 6-1 條條文；刪除第 8、18 條條文
3. 內政部 99 年 6 月 23 日台內地字第 0990120322 號令修正發布第 4、6-1 條條文；增訂第 9-1 條條文

**第一條** 本辦法依臺灣地區與大陸地區人民關係條例（以下簡稱本條例）第六十九條第二項規定訂定之。

**第二條** 大陸地區人民、法人、團體或其他機構，或其於第三地區投資之公司（以下簡稱陸資公司）申請在臺灣地區取得、設定或移轉不動產物權，有下列情形之一者，應不予許可：

- 一、依土地法第十七條第一項各款所定之土地。
- 二、依國家安全法及其施行細則所劃定公告一定範圍之土地。
- 三、依要塞堡壘地帶法所劃定公告一定範圍之土地。
- 四、各港口地帶，由港口主管機關會同國防部及所在地地方政府所劃定一定範圍之土地。
- 五、其他經中央目的事業主管機關劃定應予禁止取得之土地。

**第三條** 大陸地區人民、法人、團體或其他機構，或陸資公司申請在臺灣地區取得、設定或移轉不動產物權，有下列情形之一者，得不予許可：

- 一、影響國家重大建設者。
- 二、涉及土地壟斷投機或炒作者。
- 三、影響國土整體發展者。
- 四、其他經中央目的事業主管機關認為足以危害國家安全或社會安定之虞者。



- 第四條** 符合下列情形之一者，得為不動產登記之權利主體：  
一、大陸地區人民。但現擔任大陸地區黨務、軍事、行政或具政治性機關（構）、團體之職務或為成員者，不得取得或設定不動產物權。  
二、經依本條例許可之大陸地區法人、團體或其他機構。  
三、經依公司法認許之陸資公司。
- 第五條** 依本辦法所檢附大陸地區製作之文書，應先經由行政院設立或指定之機構或委託之民間團體予以驗證。
- 第六條** 大陸地區人民取得、設定或移轉不動產物權，應填具申請書，並檢附下列文件，向該管直轄市或縣（市）政府申請審核：  
一、申請人身分證明文件。  
二、依前條規定經驗證之證明文件。  
三、其他經內政部規定應提出之文件。  
直轄市或縣（市）政府為前項之審核通過後，應併同取得、設定或移轉不動產權利案件簡報表，報請內政部許可。
- 第六條之一** 大陸地區人民取得供住宅用不動產所有權，於登記完畢後滿三年，始得移轉。但因繼承、強制執行、徵收或法院之判決而移轉者，不在此限。取得前項供住宅用不動產，於登記完畢後三年內，不得辦理土地權利移轉之預告登記。
- 第七條** 大陸地區法人、團體或其他機構，或陸資公司，為供下列業務需要，得取得、設定或移轉不動產物權：  
一、業務人員居住之住宅。  
二、從事工商業務經營之廠房、營業處所或辦公場所。  
三、其他因業務需要之處所。  
依前項所定業務需要申請取得、設定或移轉不動產物權者，應填具申請書，並檢附下列文件，向該管直轄市或縣（市）政府申請審核：  
一、第四條第二款或第三款規定之資格證明文件。  
二、依第五條規定經驗證之證明文件。  
三、其他經內政部規定應提出之文件。  
直轄市或縣（市）政府為前項之審核通過後，應併同取得、設定或移轉不動產權利案件簡報表，報請內政部許可。
- 第八條** （刪除）
- 第九條** 大陸地區法人、團體或其他機構，或陸資公司，從事有助於臺灣地區整體經濟或農牧經營之投資，經中央目的事業主管機關同意後，得申請取得、設定或移轉不動產物權。  
依前項規定申請取得、設定或移轉不動產物權者，應填具申請書，並檢附下列文件，向該管直轄市或縣（市）政府申請審核：  
一、第四條第二款或第三款規定之資格證明文件。  
二、依第五條規定經驗證之證明文件。  
三、中央目的事業主管機關同意之文件。  
四、其他經內政部規定應提出之文件。  
直轄市或縣（市）政府為前項之審核通過後，應併同取得、設定及移轉權利案件簡報表，報請內政部許可。  
第一項所稱整體經濟之投資，指下列各款投資：  
一、觀光旅館、觀光遊樂設施及體育場館之開發或經營。  
二、住宅及大樓之開發或經營。  
三、工業廠房之開發或經營。  
四、工業區及工商綜合區之開發或經營。  
五、其他經中央目的事業主管機關公告投資項目之開發或經營。  
第一項所稱農牧經營之投資，指符合行政院農業委員會公告之農業技術密集與

資本密集類目及標準之投資。

- 第九條之一** 大陸地區人民來臺投資許可辦法之投資人，從事該辦法之投資行為，應依該辦法之規定，經經濟部許可後，始得申請取得、設定或移轉不動產物權。
- 第十條** 依前條第一項規定申請中央目的事業主管機關同意時，其投資計畫涉及二以上中央目的事業主管機關者，申請人應依其投資事業之主要計畫案，向該管中央目的事業主管機關申請；該管中央目的事業主管機關無法判定者，由行政院指定之。
- 第十一條** 中央目的事業主管機關得視發展現況及產業需求，訂定各類用地總量管制基準，作為准駁之依據，並於核准後列冊管理。
- 第十二條** 中央目的事業主管機關同意第九條第一項規定之申請案後，應函復申請人，並函知土地所在地之直轄市或縣（市）政府；未經核准者，應敘明理由函復申請人。  
前項同意函之內容，應敘明下列事項：  
一、申請案件經同意後，應依第九條第二項規定之程序辦理。  
二、申請取得之土地，其使用涉及環境影響評估、水土保持、土地使用分區與用地變更及土地開發者，仍應依相關法令規定及程序辦理。
- 第十三條** 依第六條、第七條或第九條規定取得、設定或移轉之不動產物權，內政部及直轄市或縣（市）政府，應列冊管理。
- 第十四條** 內政部為第六條、第七條或第九條規定之許可時，必要時得邀集有關機關審查之。  
內政部為第六條或第七條規定之許可時，得訂定一定金額、一定面積及總量管制，作為准駁之依據。
- 第十五條** 依第六條、第七條或第九條規定取得、設定或移轉不動產物權，應由申請人檢附內政部許可文件及土地登記規則第三十四條規定之文件，向不動產所在地之地政機關辦理登記。  
地政機關於登記完畢後，應將登記結果，副知內政部及不動產所在地直轄市或縣（市）政府；第九條所定案件登記結果，並應副知中央目的事業主管機關。
- 第十六條** 大陸地區法人、團體或其他機構，或陸資公司依第九條規定取得或設定不動產物權，應依核定之投資計畫期限及用途使用；其因故未能依核定期限使用者，應敘明原因，向中央目的事業主管機關申請同意展期。  
中央目的事業主管機關，應定期稽查其取得、設定不動產物權後之使用情形，並依下列方式處理：  
一、未依核定期限使用者，應通知內政部廢止其許可，並由內政部通知直轄市、縣（市）政府限期令其於二年內出售。  
二、與核准計畫用途使用情形不符之情事者，應予制止，通知內政部廢止其許可，並由內政部通知直轄市或縣（市）政府限期令其於一年內出售。  
三、有違反土地使用分區管制相關法令規定之使用者，應予制止，通知內政部廢止其許可，並由內政部通知直轄市、縣（市）政府限期令其於六個月內出售。
- 第十七條** 屆期未依前條第二項規定出售之不動產物權，由土地所在地之直轄市或縣（市）政府逕為標售，所得價款發還原權利人；其土地上有改良物者，得併同標售。前項標售之處理程序、價款計算、異議處理及其他應遵行事項，準用依土地法第二十條第四項所定之標售辦法辦理。
- 第十八條** （刪除）
- 第十九條** 本辦法所定申請書、表格式，由內政部定之。
- 第二十條** 本辦法自發布日施行。
- 本辦法修正條文施行日期，由內政部定之



大陸地區人民(法人、團體或陸資公司)取得設定或移轉不動產物權權利案件簡報表

|   |      |           |                 |    |    |                        |
|---|------|-----------|-----------------|----|----|------------------------|
| 申請人   | 姓名   | 身分證明文件及號碼 | 大陸地區戶籍(或第三地區地點) | 現住 | 所  |                        |
| 權利人   |      |           |                 |    |    |                        |
| 義務人   |      |           |                 |    |    |                        |
|   |      |           |                 |    |    |                        |
| 土地標示  | 鄉鎮市區 | 段         | 小段              | 地號 | 面積 | 權利範圍                   |
|   |      |           |                 |    |    |                        |
| 建物標示  | 建號   | 鄉鎮市區      | 坐落              | 門牌 | 面積 | 權利範圍                   |
|   |      |           |                 |    |    |                        |
|   |      |           |                 |    |    |                        |
|   |      |           |                 |    |    |                        |
|   |      |           |                 |    |    |                        |
| 土地使用分區或編定   |      |           |                 |    |    | 無違反土地法第十七條第一項各款規定(請打√) |
| 為許可辦法第○條第○項第○款之使用   |      |           |                 |    |    | 符合兩岸人民關係條例第六十九條規定(請打√) |
| 取得或設定目的(請於□內打√): <input type="checkbox"/> 自用 <input type="checkbox"/> 投資 <input type="checkbox"/> 業務所需之處所 |      |           |                 |    |    |                        |
| 取得設定或移轉不動產(包含土地及建物)權利價值:  |      |           |                 |    |    |                        |
| 備註:   |      |           |                 |    |    |                        |

審核機關：承辦員： 科(課)長： 處(局)長：