

彰化縣地政士公會 會刊 第323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
判解新訊	會刊編輯委員會	3
法規專論一		
談不動產買賣與贈與	蔣龍山	5



發行：彰化縣地政士公會 理事長 黃敏烝
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 323 期會刊摘要：

本期法規專論：談不動產買賣與贈與。首先要先了解的是債權行為與物權行為，在買賣中所扮演的角色是什麼？債權，為債權人得請求債務人為特定行為之權利。物權，則為直接支配物的權利。所以因為債權契約的訂立，債權人得請求債務人為特定行為，債務人對債權人買賣有特定的負擔。

因為債權契約的訂立，訂約雙方之間，隨即發生物權的得喪變更，因此之故，債權契約通常為物權契約的發生原因，物權契約通常為債權契約履行的結果。亦就是說物權契約的目的是為了履行債權契約。

買賣的法律意義，是出賣人與買受人約定，出賣人移轉一定的財產權給買受人，買受人支付價金給出賣人的契約，只須雙方就買賣標的物，價金及其他約定要點意思相同時，買賣契約即為成立生效。買賣契約成立之後，不動產出賣人負有將不動產交付買受人並使買受人取得不動產的義務，而買受人則有按契約所定給付日期、地點、交付價金於出賣人之義務。但必須明白的是出賣人雖然因買賣契約而附有移轉不動產所有權給買受人的義務，但不能說買賣契約一經訂立，買受人就取得所有權。而必須再經過移轉產權行為，買受人才能取得所有權。因為買賣在法律上只是一種債權契約，買賣契約訂立的結果，只是出賣人負擔移轉所有權的義務，出賣人尚不能直接支配該買賣標的物。所以出賣人可以和買受人約定，出賣人將屬於第三人的不動產出賣於買受人，然後出賣人為了履行他的債務，努力和第三人交涉，說服第三人將該不動產移轉給買受人，出賣人只於交涉不成時，負債務不履行的責任而已，第三人也只能不答應出賣人的要求，而不能指責出賣人侵害他的不動產，也不能指責出賣人無權處分，因為買賣只是一種負擔行為，而不是處分行為，既非處分直接支配的不動產，第三人的不動產還沒有受到侵害，這個觀念務須要弄得清楚。

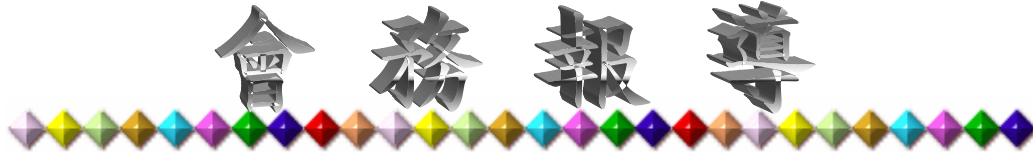
至於其他枝枝節節的，如不動產買賣是不是一定要打字據？一屋二賣會產生什麼效果？違章建物可以買賣嗎？出賣人負有物的瑕疵擔保責任及負有權利瑕疵擔保責任，買賣標的物中如所買的建物被火燒掉了、所買的土地被政府徵收了，像這樣突如其來的損失，誰要負起責任？有關買賣訂金與違約金、法院拍賣事宜、不動產贈與的特別規定，可否行使撤銷贈與，另外像是請求履行債務之訴事，遷讓房屋聲請調解、工廠租賃契約、基地租賃契約、抵押借款契約、土地房屋買賣契約等等在本文中一一介紹，各位前輩可以按文索驥依樣去畫葫蘆即可。

第九屆理監事會已於 3 月 14 日正式改選，並且成立第十屆理監事會，由邱銀堆當選人於本月吉時接篆為第十屆理事長之職，未來的編輯委員會主任委員將由新理事長聘任，本人已當了 6 年（第 8 屆、第 9 屆兩任主任職務）該卸下職務休息，另起聘新人會更有作為。

此 323 期（107 年 3 月份）是最後一期，跟各位說一聲 bye-bye！也謝謝你們 6 年來的支持與鼓勵。

彰化縣地政士公會
會刊編輯委員會主任委員

蔣龍山 謹識
107. 3. 22 於彰化市個人法理學研究室



- 107/03/02 行文彰化縣政府(地政處)、本縣各地政事務所檢送本會會員出會名冊一份。
- 107/03/08 行文彰化縣政府(地政處)本會會員胡榕娣申請谷翠蘭及吳明哲為登記助理員、陳裕壬申請周好宣為登記助理員並終止郭佩瑜之僱傭關係及楊昌隆終止陳美禎之僱傭關係。
- 107/03/09 行文彰化縣政府(地政處)本會會員張啟哲申請終止吳妮燕及魏嘉新之僱傭關係。
- 107/03/09 行文施名弘地政士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。
- 107/03/09 通知參與第 35 屆地政盃活動競賽人員代表本會參加 2017 年第 35 屆地政盃活動競賽，本會訂於第十屆第一次會員代表大會予以表揚以茲獎勵。
- 106/03/10 本會舉辦 107 年度會員暨眷屬新春聯誼活動。
- 107/03/12 通知第十屆各區初選理、監事候選人召開本會第 10 屆第 1 次理、監事會議。
- 107/03/13 行文彰化縣政府(地政處)本會會員林文正申請終止邱淑緞之僱傭關係。
- 106/03/14 本會假全國麗園大飯店召開第 10 屆第 1 次會員代表大會暨聯誼餐會。
- 107/03/15 行文彰化縣政府(地政處)本會會員黃淑慧申請終止賴金環之僱傭關係。
- 107/03/16 通知第 10 屆理事於 3 月 21 日召開本會第 10 屆第 1 次臨時理事會議。
- 107/03/15 通知參加屏東縣地政士公會第 9 屆第 2 次會員代表大會暨聯誼餐會(依序輪到許理事炳壙、吳理事泰緯)。
- 107/03/16 通知參加台中市地政士公會第 9 屆第 3 次會員代表大會暨聯誼餐會(依序輪到黃理事琦洲、柯監事焜耀、潘常務理事鐵城、黃理事炳博)。
- 107/03/16 通知第 10 屆監事召開本會第 10 屆第 1 次臨時監事會議。
- 107/03/16 通知各會員 3 月 27 日舉辦 107 年度第 2 次教育講習「洗錢防制(地政士)之法令與實務」。
- 107/03/16 通知本會 65 歲以上之 75 歲之會員投保團體意外險，依兆豐產物保險股份有限公司規定凡 65 歲以上至 75 歲之會員，需填寫加保申請書及個資同意書。
- 107/03/16 行文彰化縣政府(人事室)、花壇鄉公所為請釋示有關任職公所秘書之職務(公務員)是否可兼差(任職、擔任)本公會監事會監事之職務。
- 107/03/20 行文彰化縣政府(地政處)本會會員詹碧玲申請邱惠玲為登記助理員。
- 107/03/21 行文彰化縣政府(地政處)、本縣各地政事務所本會會員許錫文地政士亡故，茲檢送出會名冊一份。
- 107/03/21 通知黃理事長敏烝暨彰化區理監事於 107 年 3 月 23 日(五)上午 8 時參加會員許錫文往生告別式。
- 107/03/22 通知參加苗栗縣地政士公會第 10 屆第 2 次會員代表大會暨聯誼餐會(依序輪到楊常務理事鈿浚、曹理事芳榮)。
- 107/03/22 通知參加嘉義市地政士公會第 9 屆第 3 次會員代表大會暨聯誼餐會(依序輪到陳理事仕昌、謝常務監事金助)。
- 107/03/23 會員許錫文往生告別式，本會依婚喪禮儀辦法致奠儀金，由黃理事長敏烝及蔣監事龍山前往參加往生告別式。
- 107/03/23 通知黃理事長暨全體理監事財政部中區國稅局彰化分局訂於 107 年 3 月 28 日(星期三)下午 2 點拜訪本會。
- 107/03/23 行文彰化縣政府(地政處)本會會員陳宏維申請陳玉如為登記助理員、鄭慧妃申請鄭雅毓為登記助理員。
- 107/03/27 行文彰化縣政府(地政處)檢送本會會員林雍盛等 87 人地政士開業及變更登記申請書(含附繳證件)惠請依申請登記事由予以辦理。
- 107/03/27 行文彰化縣政府社會處、地政處檢送本會第十屆第一次會員代表大會會議紀錄乙份。
- 107/03/28 行文鄭慧妃地政士(會員編號 18)本會 107 年 3 月 27 日於彰化縣立體育館 106 教室舉辦第 2 次會員教育講習「洗錢防制(地政士&不動產經紀業)之法令與實務」教育訓練，台端報名後未出席亦未請假，紀律委員會將依規定處理。
- 107/03/28 行文李彥榕地政士參加本會 107 年 3 月 27 日假彰化縣立體育館 106 教室舉辦本會 107 年度第 2 次會員教育講習，依「與地政士專業訓練相當之證明文件及得折算專業訓練時數規定」第五點，得折算地政士專業訓練時數 3 小時，特此證明。
- 107/03/30 行文原持有開業執照加入公會於開業執照效期屆滿而未再開業之會員，請於期限內(即日起至 4 月 30 日止)將有效之開業執照影本函送本會，如限期內未提出，視為自動退會處置。
- 107/03/30 行文彰化縣政府社會處及地政處檢送本會第十屆第一次臨時理事、監事會會議紀錄乙份。
- 107/03/30 行文彰化縣政府(社會處)檢送本會第十屆理、監事名冊一份，請核發當選證書。
- 107/03/30 行文彰化縣政府(社會處)檢送「彰化縣各級人民團體概況表」一份。

判解新訊



承租人行使優先購買權時，本於租地建屋契約而在土地上建有房屋者，其行使先買權即屬合法，縱然該房屋嗣後被拆除，仍不影響其原本已取得之先買權

裁判字號：106 年度台上字第 1263 號

案由摘要：請求塗銷所有權登記等

裁判日期：民國 106 年 08 月 24 日

資料來源：司法院

司法院公報 第 60 卷 1 期 285-292 頁

相關法條：[民法 第 426-2、767 條](#) (91.06.26)

[民事訴訟法 第 258、463 條](#) (106.06.14)

[土地法 第 104 條](#) (95.06.14)

要旨：按土地法第 104 條第 1 項規定，租用基地建築房屋之承租人，於出租人之基地出賣時，有依同樣條件優先購買之權。所謂「依同樣條件優先購買」，係指在買賣條件如買賣標的、範圍、價金、付款方式、瑕疵擔保等均相同情形下，承租人得要求優先成為基地之買受人。上開規定之優先購買權，乃成立買賣契約之形成權，其權利之有無，應依行使權利時之狀態認定之。倘承租人行使優先購買權時，本於租地建屋契約而在土地上建有房屋者，其行使先買權即屬合法，縱然該房屋嗣後被拆除，仍不影響其原本已取得之先買權。此優先購買權具有相對物權的效力，不因買受人買受基地後，已輾轉移轉所有權於第三人而有異。又承租人必須知悉買賣條件後，始能為放棄優先購買權之表示，倘出賣基地之出租人，未為與買賣契約同樣條件之通知，縱承租人知悉出賣事實而未為購買之表示，仍不得視為其放棄優先購買權。

無權處分他人之土地而受有處分土地之價金利益，應成立不當得利，其不當得利返還請求權之消滅時效，應自財貨發生損益變動，而無法律上原因時起算

裁判字號：106 年度台上字第 1162 號

案由摘要：請求塗銷繼承登記等

裁判日期：民國 106 年 08 月 23 日

資料來源：司法院

司法院公報 第 60 卷 1 期 280-285 頁

相關法條：[民法 第 1074、1075、1079 條](#) (71.01.04)

[民法 第 1079-1、1146 條](#) (74.06.03)

[民法 第 125、179、767、821、828、831 條](#) (104.06.10)

要旨：按消滅時效，自請求權可行使時起算，民法第 128 條前段定有明文。又無權處分他人之土地而受有處分土地之價金利益，係違反權益歸屬內容，致土地之所有權人受損害，並無法律上之原因，應成立不當得利（侵害所有權之不當得利類型），其不當得利返還請求權之消滅時效，應自不當得利成立要件具備即財貨發生損益變動（一方受利益致他方受損害），而無

法律上原因時起算。至於辦理繼承登記所取得者僅係登記之利益，與無權處分該登記之不動產所取得之價金或價金請求權之利益，並不相同。

公用地役關係僅行政主體基於行政目的，對私人財產賦予限制之關係，一般不特定民眾利用具公用地役關係之巷道通行，不得主張對該土地有任何權利

裁判字號：106 年度上字第 35 號

案由摘要：拆除地上物等

裁判日期：民國 107 年 01 月 23 日

資料來源：司法院

相關法條：[民法 第 148、179、767 條](#) (104.06.10)

[民事訴訟法 第 170、175 條](#) (106.06.14)

[土地法 第 97、105、148 條](#) (100.06.15)

[土地法施行法 第 25 條](#) (100.06.15)

要旨：公用地役關係僅為行政法上行政主體基於行政目的，對私人財產賦予限制之關係，一般不特定民眾利用具公用地役關係之巷道通行，僅係反射利益，不得主張對該土地有任何權利。故除道路主管機關基於保障公眾通行安全，得就有公用地役關係之通路部分為柏油鋪設等必要之維護外，其他第三人均不得就該土地為任何權利之主張。

經價購取得都市計畫道路用地後，需地機關已作道路使用之土地，雖未辦理產權移轉登記，而登記於原所有權人名下，該土地亦非屬公共設施保留地

裁判字號：106 年度判字第 703 號

案由摘要：都市計畫法

裁判日期：民國 106 年 12 月 14 日

資料來源：司法院

相關法條：[民法 第 348 條](#) (104.06.10)

[都市計畫法 第 42、48、49、50、51 條](#) (99.05.19)

要旨：按消滅時效完成，僅債務人取得拒絕履行之抗辯權，得執以拒絕給付而已，其原有之法律關係並不因而消滅。以土地買賣之情形而言，倘出賣人已交付土地與買受人，雖買受人之所有權移轉登記請求權之消滅時效已完成，惟其占有土地既係出賣人本於買賣之法律關係所交付，即具有正當權源。從而原屬公共設施保留地之都市計畫道路用地土地，經需地機關以協議價購方式向所有權人買受後，事實上作為道路使用，應認該土地已移轉於需地機關取得，需地機關作公共設施用地使用，已具有正當權源，無需另依法取得，不因需地機關是否辦理產權登記而有不同。申言之，經價購取得之都市計畫道路用地，經需地機關辦理價購，並由土地所有權人收受價款後，需地機關已作道路使用之土地，雖未辦理產權移轉登記，而登記於原土地所有權人名下，該土地已非留待需地機關取得，始得作為道路使用，而非屬公共設施保留地。

法規專論

談不動產買賣與贈與

本文作者：蔣龍山 / 本會第八屆理事·第九屆監事·大學企業管理系商學士·法律研究所法學碩士·國立中國醫藥研究所(非台中市私立中國醫藥大學)推拿氣功班第一期·中藥班第六期結業·1992年獲彰化縣政府頒發優良商人表揚·2009年獲彰化縣政府頒發績優地政士·2012年獲整復師公會全國聯合會頒發國家傑出整復師·2014年獲地政士公會全國聯合會表揚推動會務楷模·曾發表人體14經脈(12經絡+任督二脈)與整復推拿之創新手法應用論文各一篇·專攻性理問性推背·調理運動傷害及手腳四肢各種痠、抽、脹、麻等疑難雜症之推拿整復累積計有36年(民國70年至106年5月)以上經驗·現職東洋地政士事務所所長·東洋性理學推拿整復館館長。

壹、債權行為與物權行為於買賣中所扮演的角色

債權：為債權人得請求債務人為特定行為之權利。物權：則為直接支配物的權利。故因為債權契約的訂立，債權人得請求債務人為特定行為，債務人對債權人買賣有特定的負擔。因為物權契約的訂立，訂約雙方之間，隨即發生物權的得喪變更。因此之故，債權契約通常為物權契約發生的原因，物權契約通常為債權契約履行的結果。亦就是說物權契約的目的地是為了履行債權契約。例如：日常生活中，你在雜貨店訂了貨物一批，並要求老闆幫你送去，像這種訂貨及送貨，是老闆應允答應的行為，聯合購權契約，而老闆答應將貨送到你家交給你，則是物權契約，因為訂貨的債權契約，使老闆負有交付移轉一定貨物的負擔，老闆為了履行顧客訂貨的負擔，而送貨到顧客指定的處所，但是如果是在雜貨商店買牙刷，因為買賣的債權契約及交付牙刷的物權行為，在不知不覺中都被完成了。因此，實際上二者不能分離，只在觀念上，法律體系裡認為有二種行為而已。

貳、出賣別人物品的買賣契約其效果是否有效？

買賣的法律意義，是出賣人與買受人約定，出賣人移轉一定的財產權給買受人，買受人支付價金，給出賣人的契約，只須雙方就買賣標的物，價金及其他約定要點意思相同時，買賣契約即為成立生效。買賣契約成立之後，不動產出賣人負有將不動產交付買受人並使買受人取得不動產的義務，而買受人則有按契約所定日期，給付地點、交付價金於出賣人之義務。必須明白的是，出賣人雖然因買賣契約而負有移轉不動產所有權的義務，但買受人不能說，買賣契約一經訂立，買受人就取得所有權。而必須再經過移轉產權行為，買受人才能取得所有權。因為買賣只是一種債權契約，買賣契約訂立的結果，只是使出賣人負擔移轉所有權的義務，出賣人尚不能直接支配該買賣標的物。所以出賣人可以和買受人約定，出賣人將屬於第三人的不動產出賣於買受人，然後出賣人為了履行他的債務，努力和第三人交涉，說服第三人將該不動產移轉給買受人，出賣人只於交涉不成時，負債務不履行的責任而已。第三人也只能不答應出賣人的要求，而不能指責出賣人侵害他的不動產，也不能指責出賣人無權處分，因為買賣只是一種負擔行為，而不是處分行為，既非處分直接支配到不動產，第三人還沒有受到侵害，這個觀念要搞清楚。

參、不動產買賣是不是一定要定字據，不打字據可行嗎？

不動產買賣之成立，只須雙方意思表示合致就可以，而不要求以一定方式完成，因此立下買賣字據是不需要的。但是在移轉產權的時候，依照民法物權編的規定，移轉產權必須以字據為之，所以買受人欲取得該不動產的所有權，終究還是要立下字據，問題是在當事人已經合意，而尚未立下字據時，如果出賣人反悔，買受人有沒有權利要求出賣人與他訂立字據，並協同移轉其所有權，針對這問題，法院還是認為買賣不須立下字據的論點，所以買受人就有權要求出賣人訂立字據並移轉登記，故本文認為訂立字據成為移轉所有權過程的一部分。

肆、一屋二賣會產生什麼效果

出賣人將特定不動產出賣於買受人後，再將相同的不動產出賣給第三人時，法律上將會產生怎樣的效力呢？這個問題需要從債權契約和物權契約之分別，來加以闡述：因為買賣是債權契約，買受人並不因為買賣而即時取得所有權，所以再出賣人移轉所有權給買受人之前，出賣人還是這標的物的所有權人，他可以將買賣標的物賣給第三人，並將所有權移轉登記給第三人(即後買之人)，於是對原來的買受人，出賣人只負債務不履行的損害賠償責任而已。原來的買受人不能主張出賣人與第三人的物權移轉行為無效。出賣人這樣做，在刑事責任上也不一定構成詐欺罪，而須是訂立買賣契約當時，是為有一物二賣的意思而定。因此買不動產不能因買到了就心滿意足，而必須登記為所有權人時，才能真正安心。

伍、違章建築物可以買賣嗎？

違章建築是指在建築法適用的地區以內，沒有申請主管建築機構許可，亦無取得建築執照，而擅自建築的建築物。在台北市以52年12月31日，及在台灣省以47年2月10日為準，

創刊日期：民國 80 年 2 月

民國 107 年 3 月

在此時以前建照的稱為舊違章建築，在此以後建築的，稱為新違章建築。新違章建築在主管機關得通知拆除大隊隨時予以拆除，舊違章建築，在未依規定拆除或整理前，雖准許修繕，但不能新建、增建、改建、修建。所以說，違章建築在法律上是不獲保障。違章建築只有建築人能夠取得所有權，但這個所有權不能夠向地政機關聲請登記，所以是不完全的。此不完的所有權，雖然可作為買賣的標的物，但是因為不能夠登記，買受人永遠沒有辦法取得所有權，因此買受人無法獲得法律上的保障。於是原來建築人的債權人，聲請拍賣該違章建築實，買受人無任何權利可以主張。

然而，原來建築人終究是出賣人，他必須履行法律上所能夠的義務，如交付該違章建築於買受人的義務，不能於出賣後，乘違章建築無法移轉所有權的漏洞，向法院起訴確認該違章建築仍屬於他的。在買受人的債權人聲請法院查封拍賣的時候，也不能以原來建築人的地位，提起異議。在第三人向買受人主張權利時，出賣人負有代為防衛的義務，如果出賣人以其原始建築人的地位代為防衛，買受人能以自己的名義，代為出賣人防衛。

陸、所有權產生產權糾紛～出賣人負有權利瑕疵擔保責任

買了房子或土地，發生了產權糾紛，該如何是好？這時只有向出賣人主張權利了。按出賣人不但負有使買受人取得所有權的義務，而且還必須擔保買受人所取得的所有權，沒有任何瑕疵，所以民法第 349 條規定：「出賣人應擔保第三人就買賣標的物，對於買受人不得主張任何權利」，如果遇到第三人向買受人主張權利時，買受人可依債務不履行的規定，向出賣人主張權利。然而這些出賣人的責任，終究是事後補救的辦法，是否有效？還是一個問題。所以最安全的辦法，還是在訂約以前，先到地政機關查地號、門牌及登記情形。翻閱地籍謄本登記簿，有標示部、所有權部及他項權利部，在標示部可以看到「地目」是為建地還是田地，或是公共設施預定地，面積幾公頃、幾平方公尺；在所有權部，可以看到所有權人是誰，有沒有共有人，或是已變更所有權人等；在他項權利部，可以看到有沒有被人設定抵押權、地上權、地役權、典權或被法院查封登記，這樣就可知道出賣人講的是真是假，都能一目了然，對我們才有保障，避免被出賣人或詐騙集團所騙。

另外要注意的是，那就是買賣標的物，現在是不是租給別人。這是無法從地政機關的地籍謄本或建物登記簿謄本查出的。依照法律規定，出租人將租賃物賣給別人，該租約對於買受人還是繼續有效，買受人在法律上變成當然出租人。參見民法第 425 條之規定即能明白。現行民法規定對出租人之保護很大，如果那個租約是定期的，買受人只能在租約屆滿時取回，如果出約是不定期的，那麼買受人就更慘了，他是幾乎收不回來的。

柒、買賣標的物有瑕疵時～出賣人負有物的瑕疵擔保責任

買受不動產，付出一筆價金，買受人當然認為花了一筆錢和得了土地房子的代價，是相當的。但是萬一買回來的土地、房子本身有土地流失、房屋漏水、歸裂等毛病時，買受人一定感到所花費的錢有些太冤枉了。因為土地或房子的價值，其效用已降低了。為了公平起見，出賣人必須對這種毛病負擔保責任。這種責任，是建立在對價相等的觀念上，只要買賣標的物價值、效用減少或喪失時，出賣人不問是否有過失都要負責，其法律根據是民法第 354 條規定：「物之出賣人應擔保其物於危險移轉於買受人時，無減少或減失其價值之瑕疵，亦無減少或減少其通常效用，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，具有其保證之品質」根據這個規定，出賣人須擔保：

1. 買賣財物的價值不減少或喪失，例如：出賣土地是都市計劃內的禁建地，價值已大為減少，而買受人不知道。
2. 買賣財物的通常效用或契約，預定的效用不減少或減失。例如：漏雨的房屋已減低了居住的效用。
3. 出賣人保證的品質。

如果不幸有了以上的瑕疵，而這些瑕疵在危險移轉於買受人（通常以交付為危險移轉的時刻，但當事人可以另外約定）以前存在，而且這些毛病不是買受人在買受的時候已經知道的事情，買受人在依通常程序檢查買受物時，於發現到瑕疵時，僅可向出賣人主張。但如果買受人自己在訂約時，因重大過失（即欠缺一般人的注意）不知瑕疵，而出賣人又未特別保證無瑕疵，或故意不告訴瑕疵的時候，買受人就不能向出賣人主張了。如果買受人依照該有的程序及注意力，發現了物有瑕疵，而不在相當期間內通知出賣人，就不能向出賣人主張，但如出賣人故意不告訴買受人毛病時又另當別論。如合乎前面所提條件時，買受人能夠像出賣人主張什麼呢？依情節而定：

1. 解除契約。
2. 減少價金，但如解除契約，顯然不公平時，只能請求減少價金。
3. 請求不履行的損害賠償，這種請求權只有在買賣之物，缺少出賣人所保證的品質及出賣人故意不告訴毛病所在的時候才能請求。
4. 如有相同之物可換時，買受人也可以這樣的主張，但土地、房屋是特定物不能夠更換。
5. 很多買賣標的物有毛病時，買受人只能就該物解除或減價。

如因數物分離的結果，造成在一方受損害時，可以解除全部，買受人對以上的權利，必須在買賣物交付後，六個月內主張，但如果有出賣人故意不告知毛病的情況時，就沒有這個限制。此外，如果買受人與出賣人間有特約免除或減輕出賣人的責任時，原則上是准許的，

只有在出賣人故意不告知毛病的情形下，縱然有這樣的約定，出賣人還是不能減輕或免除責任的。

捌、舊有法律曾規定買受農業用地，須有自耕能力證明之法律見解，是債權行為或物權行為或兩者兼具呢？

舊土地法第三十條規定，私有農地買賣所有權之移轉，其承受人，以能自耕者為限，除繼承以外，不得移轉為共有，違反者其所有權之移轉無效。就承受人須有能力來說，如果是非從事農田耕作的人，就無法取得農地所有權，因為不能取得鄉、鎮、市、區公所農業課所發出的自耕農自耕能力證明書。其問題乃在於買賣與取得所有權不同，法律雖然規定無自耕能力人，不能取得農地所有權，但對買賣並無相同限制，那麼買賣是否有效呢？法院實務上的見解認為：土地法第三十條規定是就私有農地移轉所有權的物權行為所為之限制，但對於買賣、贈與等約定，負擔移轉物權義務的債權行為卻不在限制範圍內，所以不能認為買賣因為違反土地法第三十條的所謂法律的強制規定而無效。只是買賣契約約定，移轉私有農地的所有權轉於無自耕能力的人，出賣人的債務，在法律上變成不可能（給付不能），依民法第 246 條規定，該買賣於是也隨之無效。所以出賣人在訂約後，可以拒絕履行（根本依法律規定給付不能）並請求買受人交回已經移交的所有權狀。然而從法院見解的反面看來，如果買賣契約，約定給買受人買受後再移轉農地所有權給有自耕能力（公所已頒發有自耕能力證明書）的第三人，似乎是被准許的。

玖、買賣標的物中如所買的建物被火燒掉了，所買的土地被政府徵收了，像這樣突如其來的損失，誰要負起責任？

買受人買了房子，房子還沒有交付，就被一場大火燒掉了，於傷心之餘，買受人是否還有付款的義務，又如果錢已經付了，他可以要回來嗎？如果賣一塊土地，雖然已經所有權登記了，但在未交付以前被政府徵收為都市計劃公共設施保留地，致給付不能時，這個損失應該由誰來負擔？這即是買賣契約中所謂的危險負擔問題。

同樣的是如果買了房子，那房子現在是租給別人，在交付以前，房租到期可收回房子，應該由誰來收取？民法第 373 條規定：「買賣標的物的利益及危險自交付時起，均由買受人承受負擔。但契約另有訂立者不在此限。」又民法第 374 條補充規定：「買受人請求將標的物，送交清償地以外之處所者，自出賣人交付其標的物於運送承攬時起標的物之危險由買受人負擔」。

以上的意思危險負擔與利益享受的分界點，原則是交付時，只有在契約另有約定時依其約定，或買受人臨時改變送貨地點，由出賣人將貨送去或運送時起，由買受人負擔。在動產方面，交付即為動產所有權移轉的時刻少有問題發生。但在不動產買賣，其所有權之移轉須以登記為之，所以取得所有權與交付之時，常有不一致的現象。這時關於危險負擔與利益享受的時候，是不是仍然只須按交付時的規定，而不管不動產所有權是否已經移轉？關於這個問題，在法界不是沒有爭執的。有的人另外引用民法第 776 條之規定：「物之成分及天然孳息，於分離後，除法律另有規定外，仍屬於物之所有人」認在已移轉所有權但尚未交付的情況下，不動產所生的權益，歸已取得所有權之買受人享受。並由此引申到危險負擔的問題，也似乎應該做相同的處理，何況天災本來就應該劃歸所有權人負擔。實務上法院一向的判決，是認為民法第 373 條以交付為分界點的看法，即買賣標的物在交付前出賣人負擔危險，享受利益，在交付後，由買受人負擔危險，享受利益。所有權是否移轉一概不管。

所以，買了房子在沒有受點交以前，房子被火燒掉了，危險歸於出賣人負擔，如果燒掉房子，不是出於出賣人的過失，如天災地變人禍，買受人可以不必付錢，如已付錢買受人可以請求返還，如果燒掉房子是出於出賣人的過失，買受人尚且可以向出賣人請求債務不履行的損害賠償，那出賣人所受的損失更大了。反之，若該房屋是租給別人的，在未交付之前，出賣人還可以收取租金。

拾、買賣訂金與違約金

買賣不動產，如果出賣人從買受人那兒收到訂金，那麼當事人都可以說：「我們之間的買賣已經構成了」（參見民法第 248 條），接著雙方必須履行契約，於契約履行時，訂金充做價金的一部分，至於契約不能履行時，須分情況而論。契約不能履行是出於可歸責於買受人的事由時，出賣人可以沒收訂金，如系出於可歸責於出賣人的事由時，出賣人應加倍返還訂金，而且除有特別約定外，通常出賣人或買受人都不能請求其他的損害賠償。如果契約不能履行，是出於不可歸責於出賣人和買受人的事由時，那麼出賣人應按原數返還訂金。所謂「可歸責事由」是指故意過失行為或其他約訂或法定事項致契約履行不能而言。另外當事人也可以在買賣契約上約定一方於不履行債務時，應該支付若干違約金。約定違約金的效力，除當事人另有約定外，視為一方不履行債務的損害賠償總額（請參閱民法第 250 條），即於一方違約不履行債務時，他方能夠而且只能夠向違約的人請求這筆賠償，而不管實際上所受的損害到底有多少。但如果雙方約定，一方不在適當時期，或以適當方法履行契約時，即須支付違約金，則除了違約金以外，還可請求其他損害。如果違約金約定過高，法院於審判時，可以裁減其數額，於一部履行時，尚可依比例減少違約金的支付。

拾壹、法院拍賣

在民事強制執行事件，因債務人不履行債務，他們的房屋、土地被拍賣，有興趣的人，有時能夠買到便宜貨。以下就來介紹關於拍賣的法律關係。

創刊日期：民國 80 年 2 月

民國 107 年 3 月

拍賣是多數人競價，由出賣人選擇出價最高的人所訂立的買賣契約。在法院的拍賣，有多方面的關係人、債務人、拍定人、債權人，還有法院。買受人是拍定人，但誰是出賣人呢？是債務人嗎？他卻不是心甘情願的出賣，是債權人嗎？出賣的物品卻又不是他的。是法院嗎？更是令人爭論。實務上法院的見解則是：認為債務人是出賣人，他必須負民法上出賣人的責任，法院只是拍賣人而已，應賣人於拍賣日期當天到法院領取投標書，填下欲購買金額，繳交保證金後，投入標箱，拍賣時間一到再由法官開標，如不低於底價，則歸由投標價金最高之人得標拍定。於是得標人(拍定人)須按期繳價，由法院發給權利移轉證書，拍定人自領到權利移轉證書之日起，取該不動產之所有權。因為債務人是出賣人，所以他必須負擔保產權完整的責任，如果拍賣到別人的財產，於該人向拍定人追回時，債務人要負責，拍定人可以債務人主張債務不履行的責任。但是，如果拍賣物不是產權有問題，而只是物之本身有瑕疵時，債務人不必負責。另一方面，如果拍定人後悔，不按時付錢。拍賣人可以解除契約，將該物品再行拍賣，並將拍定人所繳保證金沒收，作為再拍賣價較低及費用增加的補償。

拾貳、土地房屋買賣契約書範例

土地房屋買賣契約書

立約人買方李四(以下簡稱甲方)賣方張三(以下簡稱乙方)，因土地房屋買賣事，雙方約定條款如下：

- 一、乙方將坐落 00 市 00 區 00 段 00 地號，面積 00 公頃 00 公畝 00 平方公尺之建築基地及其上平房一棟面積 00 平方公尺賣與甲方。
- 二、甲方應支付乙方新台幣(下同)三百萬元整。於訂約日由甲方先支付三分之一，即一百萬元，餘款二百萬元於雙方會同用印後，再由甲方支付三分之一，即一百萬元，其餘三分之一之餘款，於雙方會同辦妥所有權移轉登記後給付。
- 三、乙方應將土地及房屋所有權狀及其他登記必要文件交付甲方並協同於訂約日起一個月內辦理所有權登記。
- 四、乙方應自定日起七日內搬出上開房屋，不得延期。
- 五、上開土地房屋於所有權移轉登記以前之一切稅金由乙方負責繳清。
- 六、本契約一式，有甲乙雙方各執一份為憑。

訂約人
買方：李四
住址：
賣方：張三
住址：

印

印

中華民國 107 年 3 月 14 日

拾參、請求履行債務之訴事

民事起訴狀 案號 年度 字第 號
訴訟標的新台幣 萬 仟 佰 元

原告：李四 住：00 市 00 區 00 路 00 段 00 巷 00 弄 00 號

被告：張三 住：00 市 00 區 00 路 00 段 00 巷 00 弄 00 號

為請求履行債務事：

應受判決事項之聲明

- 一、被告應將座落 00 市 00 區 00 段 00 地號，面積 00 公頃 00 公畝 00 平方公尺土地及其地上之建物平房一棟之所有權移轉登記給原告。
- 二、原告願供擔保聲請准予假執行。
- 三、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

- 一、被告於 00 年 00 月 00 日將其所有座落 00 市 00 區 00 段 00 地號，面積 00 公頃 00 公畝 00 平方公尺土地及其地上之建物平房一棟賣給原告，並應於訂約日期一個月內將房地所有權移轉於原告，此有土地房屋買賣契約乙份為證(證一號)
- 二、被告於定約後，竟不依約將上開日期買賣標的物所有權移轉登記於原告，原告爰依民法第 348 條規定，請求被告依約，將上開房地所有權移轉登記於原告。
- 三、又被告現在脫產中，若在判決確定前不為執行，恐將來有難於執行損害，原告願供擔保以代釋明，聲請假執行。

謹 呈

台灣 00 地方法院 民事庭 公鑒

證物：證一號，土地房屋買賣契約書正本乙份。

中華民國 107 年 4 月 20 日

具狀人 李四

印

拾肆、不動產贈與的特別規定

贈與不動產，須經辦理所有權移轉登記才發生效力嗎？不動產的價值往往高於動產，因此利害關係較動產重大。在動產贈與，為避免贈與人，因一時感情衝動立了贈與的決定以後，又覺得後悔，致終日不樂，所以除了立有字據及履行道德義務之贈與外，賦與贈與人於交付贈與物以前，可以撤銷贈與的權利。此種考慮，對於價值較大的不動產贈與，更有考慮的必要。因此之故，法律上規定，不動產贈與在為移轉登記以前，贈與不生效力。那麼按此規定，

創刊日期：民國 80 年 2 月

民國 107 年 3 月

在移轉登記以前，受贈人向贈與人請求移轉該不動產時，照理觀之，贈與人可以說：「對不起，這個贈與還沒有生效」。然而他是可以不移轉該不動產所有權給受贈人的。但是，也許是我國習俗「重然諾」的觀念深固，這一條法律規定，在法院實務上，卻不是這樣的解釋，法院認為贈與人既然已經談好要將不動產送給受贈人，受贈人也已經答應領受了，雙方的意思已經趨於一致，依照訂立契約的一般法則，這個贈與契約，可算已經成立，因而發生一般契約的效力，贈與人應受一般契約的拘束，進一步將該不動產的所有權移轉於受贈人，以完成不動產贈與契約需為移轉登記的特別效力。另外，在不動產贈與，還有一個問題經常發生，即移轉登記與交付前得撤銷贈與的關係如何？詳細來說，就是不動產贈與已移轉登記，但贈與物還沒有交付時，贈與人可不可撤銷贈與？不動產贈與還沒有移轉登記，但已經交付時，該不動產贈與是否發生效力？對於這兩個問題，實務上可以說意見紛紜。關於第一個問題，有學者認為依照法條規定，不動產既未交付，贈與人當然可以撤銷。但另有學者說，登記的效力強於交付，已經登記了，怎麼可以撤銷。關於第二個問題，有學者認為依照民法第 306 條規定，贈與尚未生效，但又有人認為，既已交付應該視為事實上已履行，贈與人接著有辦理所有權登記的義務。

我們都希望法律能夠符合科學，就人民所發生的問題能夠加以客觀的判斷。可是面對類似這樣爭執不下的法律問題，到底哪一個較正確？就和我們對法律的希望不合。所以在處理法律問題時，似乎人人都應該謙虛，共同累積法律文化的經驗，而不再固執於己見，假藉「在法言法」的名義，暗地裡行個人偏見之實，最近新研究的法律經濟學，也許能夠提供我們關於上列撤銷贈與的準確性與想法呢！

拾伍、遷讓房屋調解聲請範例

民事調解聲請狀

案號： 年度 字第 號

訴訟標的金額或價額：新台幣 萬元

聲請人：陳 XX 住址：00 市 00 區 00 路 00 段 00 巷 00 弄 00 號

相對人：黃 XX 住址：00 市 00 區 00 路 00 段 00 巷 00 弄 00 號

為遷讓房屋聲請調解事：

調解事項之聲明

一、相對人應將座落 00 市 00 區 00 段 00 號樓下店舖房屋一間，遷讓交還聲請人。

二、相對人應向聲請人支付欠租金新台幣 00 元。

爭議情形

緣聲請人所有座落 00 市 00 區 00 段 00 號樓下店舖房屋一間於民國 00 年 00 月 00 日出租於相對人，每月租金新台幣 00 元，租期一年，定有租約為憑，迄本年 0 月 0 日租期屆滿，相對人既為遷讓房屋，且積欠租金新台幣 00 元，迭經追討，均無效果，為此聲請。

鈞院予以調解，勸令相對人交屋付租，以保權益。

謹 狀

台灣 00 地方法院 民事庭 公鑒

具狀人 陳 00

印

中華民國 107 年 3 月 14 日

拾陸、工廠租賃契約範例

工廠租賃契約

立約人：出租人 000 簡稱甲方，承租人簡稱乙方。茲甲乙雙方合意訂立工廠租賃契約，議定條款如下：

一、甲方將座落 00 市 00 區 00 段 00 號工廠廠房，連同廠內機器全部(另詳清單乙份)出租與乙方使用。

二、租賃期間自 00 年 00 月 00 日起至 00 年 00 月 00 日止，共計三年。

三、租金三年間共計新台幣 00 元，由乙方於訂約後一次付清。如中途退租，亦不得請求甲方返還。

四、如因可歸責於乙方之事由，致租賃物或一切附屬品有滅失或發生損害者，由甲方或乙方聲請機器公會(機器部分)及營造公會(廠房部分)鑑定損害賠償，再依估價金額比例折算賠償之。

五、租賃期限內，所有稅捐及水電費用，均由乙方負擔。

六、租賃期限內，廠房及機器之修繕，均由乙方負責。

七、乙方如欲將其機器轉租於他人，應經甲方之書面承諾，否則甲方得即時終止契約。

八、乙方所添置之機器得於租賃關係終了時，商請甲方照價收買，倘甲方不願收買，由乙方拆卸搬除，並應回復工廠原狀。

九、租賃物全部依清單估計價值，由甲方投保火險新台幣 00 元，其費用由甲方雙方平均負擔，但保險之利益，歸甲方享受，與乙方無涉。

十、乙方於租賃期滿時，應即將工廠依交付時之原狀，返還甲方，於其應按月賠償甲方損害金新台幣 00 元，未滿一月者，亦依一月計算。

十一、乙方應覓具保證人二人，於因可歸責乙方之事由，致甲方受有損害時，負連帶賠償責任。

十二、本契約一式二份，雙方各執一份存照。

名稱	估計價值
磚造廠房 XX 坪	XX 元
XX 機器 1 台	XX 元
XX 廠出品	
XX 機器 1 台	XX 元
XX 廠出品	
XX 馬力馬達 1 台	XX 元
電力設備乙式	XX 元

立約人：甲方：000 [印]
住址：00 市 00 區 00 路 00 段 00 巷 00 弄 00 號
乙方：000 [印]
住址：00 市 00 區 00 路 00 段 00 巷 00 弄 00 號
乙方連帶保證人：000
住址：00 市 00 區 00 路 00 段 00 巷 00 弄 00 號

中華民國 107 年 3 月 14 日

拾柒、基地租賃契約範例

基地租賃契約

立約人出租人 000(以下簡稱甲方)，承租人 000(以下簡稱乙方)，茲甲乙雙方合意訂立基地租賃契約，議定條款如下：

- 一、甲方將座落 00 市 00 區 00 段 00 號建築基地 00 坪或 00 平方公尺，租與乙方供建築房屋之用。
- 二、租賃期間自 00 年 00 月 00 日起至 00 年 00 月 00 日止，共計 10 年。
- 三、租金每年新台幣 00 元，於每年 1 月 15 日前給付。
- 四、基地稅捐由甲方負擔。
- 五、契約訂立後兩個月內，甲方應會同乙方申請地政機關為地上權之登記，乙方並應於房屋建造完成兩個月內辦理房屋保存登記。
- 六、稅期屆滿時，乙方所建房屋歸甲方所有，乙方應連同基地一併交與甲方，並就房屋部分辦理所有權移轉登記，如辦理並交付房屋有所遲延，應按月賠償甲方損害金新台幣 00 元。
- 七、租期屆滿前，乙方因負債就房屋設定抵押權或房屋被強制執行時，租期即視為屆滿，甲方得請求拆屋交地。
- 八、乙方有前條情形或其它可歸責於自己之事由，致甲方於租期屆滿時，不能取得房屋之所有權時，應依乙方承租之年數，按年給付違約金新台幣 00 元。甲方並得即時請求給付該違約金。
- 九、甲方如因租賃物之產權發生糾紛，致影響乙方對於基地之使用者，應負賠償之責。
- 十、乙方不得將基地全部或一部分轉租與他人，或借與他人使用，或將地上權讓與他人。
- 十一、乙方應覓具保證人一人，就乙方應支付之租金及損害金與違約金等款項，負連帶清償責任。
- 十二、本契約聲請法院或民間公證事務所公證後生效。

立約人：甲方：000 [印]
住址：00 市 00 區 00 路 00 段 00 巷 00 弄 00 號
乙方：000 [印]
住址：00 市 00 區 00 路 00 段 00 巷 00 弄 00 號
乙方連帶保證人：000
住址：00 市 00 區 00 路 00 段 00 巷 00 弄 00 號

中華民國 107 年 3 月 14 日

拾捌、抵押借款契約範例

抵押借款契約

立抵押借款契約人 000(以下簡稱甲方)因向 000(以下簡稱乙方)抵押借款，雙方議定條款如下：

- 一、乙方貸與甲方新台幣 XX 元，利率月息 X 分。
- 二、甲方將座落 XX 市 XX 街 XX 號房屋一棟設定抵押，以擔保前項債務。
- 三、借用期限為 X 年，即自 X 年 X 月 X 日起至 X 年 X 月 X 日止。
- 四、甲方如屆滿不清償債務，乙方得依法拍賣抵押物抵押清償債務。
- 五、本契約成立後 X 天內辦理抵押權設立登記。
- 六、本契約經甲乙雙方簽字後生效。

債權人：000 [印]
債務人：000 [印]

中華民國 107 年 3 月 14 日

本文參考文獻：

1. 陳國義，民法概要，台北市：智勝文化事業有限公司，2002 年 2 月初版。
2. 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，台北市：龍江文化事業有限公司，民國 68 年 7 月 13 日。
3. 尤莫夫、鄭淑屏、張志興編著，最新法律顧問百科全書，新北市：陽銘出版社，民國 81 年。
4. 陶百川、王澤鑑、劉宗榮、葛克昌，最新綜合六法全書，台北：三民書局股份有限公司，民國 98 年 3 月。
5. 林茂林、劉清學，最新實用六法全書，台南：世一文化事業股份有限公司，民國 92 年 5 月修訂 35 版。
6. 鄭玉波，民法概要，台北市：復興書局，民國 69 年 3 月。

東洋地政士法律事務所 性理學推拿整復館

學歷

大學：企業管理系商學士
研究所：財經法律研究所法律學碩士
國立中國醫藥研究所推拿氣功班第一期·中藥班第六期結業

所長 蔣龍山 碩士
館長



專業領域

房地產登記與節稅規劃、法院非訟事件、各種行政救濟
性理諮詢、人體外五行：痠、抽、脹、麻之推拿整復服務。

彰化縣彰化市實踐路76巷8-1號 04-7251248

東洋地政士法律事務所 性理學推拿整復館

性理諮詢問性歌訣

所長 蔣龍山 碩士

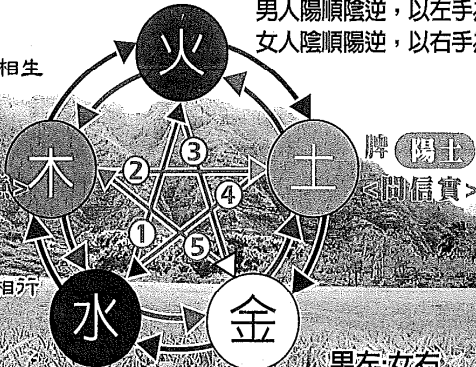


預備動作：兩腳分開，與肩同寬。
雙手自然下垂，雙目微閉擬定身心。
老師帶領唸：早晨起來真清淨，大家一起來問性。
眾人合唸：聞鐘聲，煩惱輕。
智慧長，菩提生。
願成聖，渡眾生。

心 陽火 <問明禮> 以人體上肢架構分陰陽
左手為陽，右手為陰
男人陽順陰逆，以左手為順
女人陰順陽逆，以右手為順

男性順相生

女性逆相生



腎 陽水 <問柔和>

肺 陽金 <問響亮>

男左女右

男順時針方向相生，女逆時針方向相生

男左手為陽為順，女右手為陽為順

以意領氣，慢慢送入丹田，尾音拉越長越好。

- | | | | |
|----------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
| ① 水剋火
重複唸七遍 | 男性問：大家看我有意義
女性問：大家看我響亮 | 自答：我有主意
自答：我響亮 | 眾人答：有意義
眾人答：響亮 |
| ② 木剋土
重複唸七遍 | 男性問：大家看我明禮
女性問：大家看我柔和 | 自答：我明禮
自答：我柔和 | 眾人答：明禮
眾人答：柔和 |
| ③ 火剋金
重複唸七遍 | 男性問：大家看我信實
女性問：大家看我有意義 | 自答：我信實
自答：我有主意 | 眾人答：信實
眾人答：有意義 |
| ④ 土剋水
重複唸七遍 | 男性問：大家看我響亮
女性問：大家看我明禮 | 自答：我響亮
自答：我明禮 | 眾人答：響亮
眾人答：明禮 |
| ⑤ 金剋木
重複唸七遍 | 男性問：大家看我柔和
女性問：大家看我信實 | 自答：我柔和
自答：我信實 | 眾人答：柔和
眾人答：信實 |
| ① 水剋火
重複唸三遍 | 男性問：大家看我有意義
女性問：大家看我響亮 | 自答：我有主意
自答：我響亮 | 眾人答：有意義
眾人答：響亮 |

結束。

彰化縣彰化市實踐路76巷8-1號 04-7251248

陰陽五行問性推背分解圖 (心包經) (三焦) (心) (小腸) 水往低處流、人往低處走

五陰毒：怒、恨、怨、惱、煩
五陽常：仁、禮、信、義、智
五行：木、火、土、金、水

陰火：(恨)好爭理、傷心
陽火：(明禮)不生氣、不上火、明禮達天時、問明禮

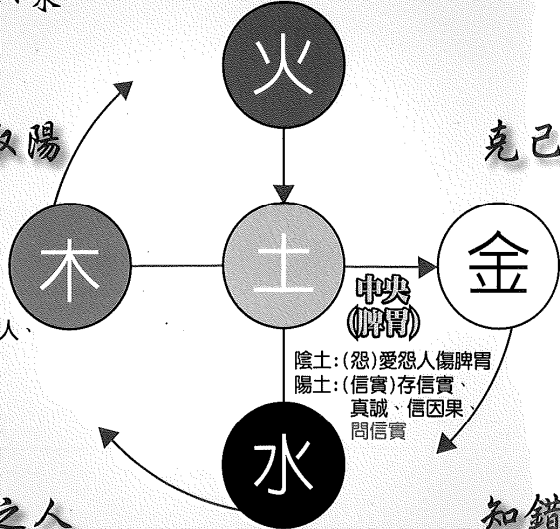


性理諮商，撥陰取陽

克己後禮，恪盡孝道

東(肝)(膽)

陰木：(怒)不服人、傷肝
陽木：(仁德)能受氣、用仁德待人、立主意、問有主意



西(大腸)

陰金：(惱)好分辨、又忌妒人傷肺
陽金：(義氣)專找別人的優點、義氣凜然、做得真響亮、問響亮

老天不殺，悔過之人

知錯能改，善莫大焉

北(腎)(膀胱)

陰水：(煩)愛煩人、傷腎
陽水：(智慧)承認自己的錯誤與不是、要柔和、問柔和

東洋地政士法律事務所
性理學推拿整復館

彰化縣彰化市實踐路76巷8-1號
04-7251248

東洋地政士法律事務所
性理學推拿整復館

學歷

大學：企業管理系商學士

研究所：財經法律研究所法律學碩士

國立中國醫藥研究所推拿氣功班第一期·中藥班第六期結業

專業領域

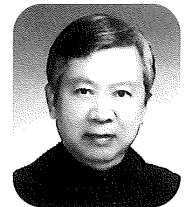
房地產登記與節稅規劃、法院非訟事件、各種行政救濟

性理諮商、人體外五行：痠、抽、脹、麻之推拿整復服務。

所館長

蔣龍山

碩士



彰化縣彰化市實踐路76巷8-1號

04-7251248