

民事法判解

債權物權化之適用範圍

最高法院104年台上字第2019號判決

【實務選擇題】

下列選項何者為非？

- (A) 債權為相對權，僅得對抗特定人，而不得對抗第三人。
- (B) 物權為絕對權，對於認何第三人，均得主張對抗，不以特定人為限。
- (C) 依實務見解，民法上之債權契約，除法律有特別規定外，僅於特定人間發生其法律上之效力，故物之受讓人若知悉讓與人已就該物與第三人間另訂有債權契約，而猶惡意受讓該物之所有權者，該受讓人亦仍應受讓與人原訂債權契約之拘束。
- (D) 民法第四百二十五條所定所有權讓與不破租賃之原則，應以所有權移轉業已生效為其要件。不動產所有權依法律行為移轉者，非經登記，不生效力。系爭房屋未為保存登記，縱令屬於A所有，於出租後贈與B，無從辦理所有權移轉登記，自難認B已取得系爭房屋之所有權，應無民法第四百二十五條規定之適用。

答案：C

【判決節錄】

「……原審：『……次按，為使占有人無從基於債之關係為抗辯，脫免債務人容忍占有之義務而受讓該不動產者，其取得所有權之目的，顯在妨害有權占有之占有，其行使物上請求權，自應認係以損害他人為主要目的，而為法所不許。而「民法上之債權契約，除法律有特別規定外，固僅於特定人間發生其法律上之效力，惟物之受讓人若知悉讓與人已就該物與第三人間另訂有債權契約，而猶惡意受讓該物之所有權者，參照民法第148條第2項所揭禁之誠信原則，該受讓人亦仍應受讓與人原訂債權契約之拘束。權利濫用禁止原則不僅源自誠實信用原則，且亦須受誠實信用原則之支配，在衡量權利人是否濫用其權利時，仍不能不顧及誠信原則之精神。故於具體案件，如當事人以權利人行使其權利有權利濫用及違反誠實信用原則為抗辯時，法院應就權利人有無權利濫用及違反誠信原則之

情事均予調查審認，以求實質公平與妥當。」。』……原審以上訴人之祖父同意提供系爭土地供被上訴人興建廟宇，上訴人應同受拘束，因而維持第一審判決關於駁回上訴人請求被上訴人拆除坐落系爭土地上如附圖所示之建物A（即廟宇本體），面積一三二·八〇平方公尺，返還該土地及該部分之不當得利，駁回上訴人該部分之上訴，經核於法並無違誤。」

【學說速覽】

一、債權物權化之基礎

(一) 知悉說：

1. 內涵：以釋字第349號為代表，其以第三人明知或可得而知共有人間具有分管契約時，分管契約得以拘束第三人，產生債權物權化效果。
2. 檢討：於一般債權契約，他人債權契約之存在，即便第三人與債權契約之一方再訂立契約，亦因此受他人債權契約拘束。釋字349號中，共有土地之分管契約不應為不同之解釋，即便第三人知悉，使其主張重新訂立分管契約，亦無損害，無債權物權化之必要。

(二) 占有說：

1. 內涵：債權物權化之基礎，在於有「交付占有」之事實，使得權利狀態對外具有公示性。
2. 檢討：適用情況僅於租賃契約及土地互換使用契約（性質：早期認為係互為租賃），於法律未規定之情況，無從適用。例如：使用借貸契約。

(三) 違反誠信說：

1. 內涵：自第三人行使權力之觀點，基於誠信原則及權利濫用禁止原則，依個案判斷，限制受讓標之物之第三人行使物上請求權，以保護原債權人之利益。
2. 檢討：限制第三人行使權利之原因，非因債權對第三人之效力，而是第三人違反誠信原則而不得行使。

二、實務見解之變遷（以使用借貸為例）

(一) 過去：使用借貸契約不得類推適用民法425條買賣不破租賃，第三人行使物上請求權不受限制。

(二) 近來：

1. 對於使用借貸契約，基於誠信原則及權利濫用禁止原則，而認為使用借貸契約得以對抗第三人。

【高點法律專班】

版權所有，重製必究！

2. 法院僅於特殊情況，例外依誠信原則，禁止土地受讓人不得對原依債權契約而得使用土地之人行使物上請求權。此舉未破壞債權相對性原則，亦未擴大債權物權化範圍。

三、考題解析

答案為選項C。蓋「民法上之債權契約，除法律有特別規定外，固僅於特定人間發生其法律上之效力，惟物之受讓人若知悉讓與人已就該物與第三人間另訂有債權契約，而猶惡意受讓該物之所有權者，參照民法第148條第2項所揭禁之誠信原則，該受讓人亦仍應受讓與人原訂債權契約之拘束」，可參照最高法院104年台上字第2019號民事判決，故選項C有誤。另選項D，可參照最高法院69年台上字第720號民事判例：「民法第四百二十五條所定所有權讓與不破租賃之原則，應以所有權移轉業已生效為其要件。不動產所有權依法律行為移轉者，非經登記，不生效力，原審既認定系爭房屋未為保存登記，縱令屬於郭某所有，於出租後贈與被上訴人，無從辦理所有權移轉登記，自難認被上訴人已取得系爭房屋之所有權，應無民法第四百二十五條規定之適用。」

【關鍵字】

債權物權化、誠信原則

【相關法條】

民法第148條、民法第425條

【參考文獻】

- 陳聰富，〈債權物權化之適用基礎—最高法院96年度台上字第334號民事判決評〉，《法令月刊》，第61卷第10期，頁26-36。

【高點法律專班】

版權所有，重製必究！