

民事法判解

危險負擔與不動產物權變動

最高法院81年度第19次民事庭會議

【實務選擇題】

甲有A地一塊，出售於乙，並將A地交付給乙使用，但因故一直未辦理移轉登記。惟A地嗣後遭政府徵收，甲並領得該筆土地之徵收補償費用。下列敘述何者正確：

- (A) 乙依民法第373條，享有利益，得受領該筆徵收補償費用，故乙得依民法第179條之規定請求甲返還土地徵收補償費。
- (B) 依民法第758條之規定，不動產物權變動，非經登記不生效力，在甲將A地移轉登記與政府前，政府並未取得A地所有權。
- (C) 在A地遭政府徵收以前，甲欲在A地上建築房屋供出租用，以乙非所有人，得依民法第767條第1項前段，請求乙返還A地。
- (D) 乙得類推適用民法第225條第2項，請甲交付徵收補償費，但乙仍付支付價金之義務，不得主張民法第266條第1項之規定。

答案：D

【決議節錄】

最高法院81年度第19次民事庭會議：「買受人向出賣人買受之某筆土地，在未辦妥所有權移轉登記前，經政府依法徵收，其補償地價由出賣人領取完畢，縱該土地早已交付，惟民法第三百七十三條所指之利益，係指物之收益而言，並不包括買賣標的物滅失或被徵收之代替利益（損害賠償或補償地價）在內，且買受人自始並未取得所有權，而出賣人在辦畢所有權移轉登記前，仍為土地所有人，在權利歸屬上，其補償地價本應歸由出賣人取得，故出賣人本於土地所有人之地位領取補償地價，尚不成立不當得利。但買受人非不得類推適用民法第二百五條第二項之規定，請求出賣人讓與該補償地價。」

最高法院69年度第4次民事庭會議決議（一）：「甲向乙購買土地並已付清價款，乙亦將土地交付甲管有，惟未辦理所有權移轉登記，嗣乙死亡，由其繼承人丙、丁辦妥繼承登記。甲之所有權移轉登記請求權之消滅時效雖已完成，惟其占

有之土地，係乙本於買賣之法律關係所交付，具有正當權源，所有人丙、丁（乙之繼承人）自不得認係無權占有而請求返還。何況時效完成後，債務人僅得拒絕給付，其原有之買賣關係則依然存在，基於公平法則，亦不得請求返還土地。」

【學說速覽】

- 一、本題當中，甲仍為A地所有人，其得受領因土地被徵收而得取得之補償費用，有法律上原因，非不當得利。
- 二、民法第758條之規定，僅限於依法律行為而生之不動產物權變動，徵收並非法律行為，依民法第759條，登記僅為處分之要件，非移轉之要件。本題政府既已發放補償費用完畢，依土地法第235條「被征收土地之所有權人，對於其土地之權利義務，於應受之補償發給完竣時終止……。」因此，政府即已取得所有權，不以完成移轉登記為必要。
- 三、民法第767條第1項前段所有物回復之請求權，需請求權人係所有權人、被請求之人為無權占有。本題甲為所有人並無疑義，惟乙占有A地，係基於甲、乙間之買賣關係，並經甲之交付。乙對甲就A地具有占有權源，非無權占有。
- 四、A地被徵收，甲無從履行其移轉所有權義務，成為給付不能，但非可歸責於甲所致，故甲依民法第225條第1項，免給付義務。不過，A地既然已交付於乙，依民法第373條，危險及利益均由乙負擔與承受，乙不得依民法第266條第1項，免除其給付義務。且依實務見解，因徵收補償費係替代利益而非使用利益，不在民法第373條之範圍，乙不得主張受領徵收補償費。但為避免甲雙重獲利、並維持甲、乙之間之利益關係，乙得類推適用民法第225條第2項，請求甲交付或讓與該徵收補償費用。雖學說上有不同見解，認為土地徵收補償費之請求，得直接適用民法第225條第2項，惟結論上未有不同，乙皆得請求甲讓與土地徵收補償費。

【相關法條】

民法第225條、第266條、第373條、第767條

【關鍵字】

給付不能、土地徵收補償費、危險負擔、使用收益、替代利益、代償請求權、占有權源

【參考文獻】

- 謝在全，《民法物權論（上）》，2014年，台北：自刊。

【高點法律專班】

版權所有，重製必究！