

民事法判解

不動產物權之善意取得

最高法院105年度台上字第473號

【實務選擇題】

下列何種情形，不適用不動產物權善意取得之規定？

- (A) 所有權之移轉
- (B) 抵押權之設定
- (C) 地上權之讓與
- (D) 不動產物權之繼承

答案：D

【裁判要旨】

按不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利（第1項）。因信賴不動產登記之善意第三人，已依法律行為為物權變動之登記者，其變動之效力，不因原登記物權之不實而受影響（第2項）。民法第759條之1定有明文。上開第1項為貫徹登記之效力而規定之推定力，真正權利人僅得以對登記名義人主張登記原因係無效或得撤銷，並依法定程序塗銷登記，始得推翻，在此之前，登記名義人即為該不動產物權之權利人。又為保護信賴登記而依法律行為為物權變動登記之善意第三人，同條第2項復規定善意第三人之權益，不因原登記物權之不實而受影響，以維交易安全。該項所稱「原登記物權之不實」，係指物權登記之物權行為，具有無效或得撤銷原因，或登記錯誤或漏未登記等情形，本不應發生物權變動效力，因該物權登記致登記所表彰之物權與實際狀態不一致而言，不包括依適法債權行為所為之物權登記。又不動產借名登記契約為借名人與出名人間之債權契約，就內部關係言，出名人通常固無管理、收益、處分借名不動產之權利，惟既係依適法之債權契約而受登記為不動產權利人，在外部關係上，自受推定其適法有此不動產之物權。倘該不動產物權之登記，並無無效或得撤銷之原因，復無登記錯誤或漏未登記等情形，自難認有何「原登記物權之不實」可言。

【高點法律專班】

版權所有，重製必究！

【學說速覽】

物權法上有公示原則和公信原則。公示原則乃因物權具絕對之效力，故物權之變動須符合一定的公示方法以保障交易安全，依民法第758條可知不動產物權之變動之公示方法為登記，而動產依民法761條可知為交付。而所謂公信原則係指依公示方法所表現之物權與真實權利內容不符，對信賴此項方法而為物權交易之人，法律使其原始取得該物權，以保護交易安全，善意取得制度為公示原則之體現。以下就本題之提問回答之：

- 一、不動產之善意取得之法律依據原依土地法第43條：「依本法所為登記，有絕對之效力。」而民法第759條之1第2項：「因信賴不動產登記之善意第三人，已依法律行為為物權變動之登記者，其變動之效力，不因原登記物權之不實而受影響。」以物權法明文肯定不動產物權變動之公信原則之確立。
- 二、不動產善意取得謂因不動產之變動依法須行登記之程序使第三人得以知悉不動產變動之情況，若於公示方法所呈現的權利狀態與真實不符，對於信賴登記所呈現之權力狀態而為交易相對人並不公平，故自應對於信賴之相對人予以一定程度之保障。依民法759條之1第2項的立法理由可知本條增定即採此理：不動產物權之登記所表彰之物權如與實際狀態不一致，例如：無所有權登記為有所有權，或土地有地上權負擔而未登記該地上權等不實情形，而信賴不動產登記之善意第三人因信賴登記與之為交易行為，依法律行為再為物權變動之登記者，其效力如何？現行法尚無明文規定，惟實務上見解均承認其效力（司法院院字第1956號解釋、最高法院41年台上字第323號判例參照）。為確保善意第三人之權益，以維護交易安全，特定本項。
- 三、最後試舉一例說明之：甲為避債將其所有之A地為假買賣給其好友乙，而乙於登記後卻將其販賣給不知情之丙。依民法87條可知通謀虛偽意思表示無效，故實際所有人為甲，乙只為登記名義所有人，故乙賣A地之行為為無權處分效力未定，惟丙對此公式外觀與實際權利狀態不符系不知情，故可援引民法第759之1第2項主張不動產之善意取得。

【選擇解析】

繼承為登記取得，故答案為(D)。

【相關法條】

民法第759條5之1

【高點法律專班】

版權所有，重製必究！