

民事法判解

不動產所有權人於登記前已取得不動產物權之情形

最高法院110年度台上大字第1153號民事裁定

【實務選擇題】

下列有關依法律行為之不動產物權變動之敘述，何者錯誤？

- (A)非經登記，不生效力
- (B)非經意思表示，不生效力
- (C)非經交付不動產，不生效力
- (D)非經作成書面，不生效力

答案：C

【裁判要旨】

(一)按依土地法所為之登記，有絕對之效力，土地法第43條定有明文。此項登記之公信力，乃為保障人民之財產權及維護交易之安全，該經由登記機關踐行嚴謹程序，實質審查後登載於登記簿上之不動產權利事項，自可信賴其為正當。次按不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力；因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權，民法第758條第1項、第759條亦有明文。所定以登記作為依法律行為而生物權變動之效力要件，及非依法律行為取得物權之處分要件，在於貫徹登記要件主義之立法意旨，自具有公示力。是依我國土地法令所定程序辦理不動產物權登記者，足生不動產物權登記之公示力與公信力。又臺灣於日據初期有關土地物權之設定、移轉及變更，係依民間習慣，僅憑當事人之意思表示一致即生效力，無庸以任何方法公示。

(二)復按司法院大法官釋字第107、164號解釋，指明已登記不動產所有人之回復請求權或除去妨害請求權，無民法第125條15年消滅時效規定之適用。其理由構成亦本於民法第758條及土地法第43條規定，而謂若許已登記之不動產所有人回復請求權，得罹於時效而消滅，將使登記制度失其效用；復謂已登記之不動產所有

人，既列名於登記簿，倘因時效消滅而須永久負擔稅捐，顯失情理之平等語，可知所稱之「已登記」，自係指依我國法所為之登記，以維護我國登記制度採實質審查之公示及公信功能。蓋日據時期依日本國法所為之不動產登記，已因日據時期結束，在我國已無登記公示作用，且因日據時期之土地登記制度，後期已採契據登記，其物權變動於當事人間合意即生效力，登記僅生對抗第三人之效力。基於落實我國法所定依法律行為取得土地權利，須經登記始生效力之制度，且避免因直接引用日據時期土地登記簿與土地臺帳有關土地標示及所載內容而發生權利名實不符之情形，致衍生日後可能因登記錯誤、遺漏或虛偽而損及真正權利人權益與地政機關損害賠償責任，則縱土地於日據時期已依日本國法為登記，於臺灣光復後，該土地所有權人仍應依斯時我國土地法相關法令（例如土地法施行法第11條、臺灣地籍釐整辦法第4條第1項、第5條）規定，踐行繳驗土地權利憑證，經審查公告無異議後換發土地權利書狀，並編造土地登記總簿，確定其產權程序之後，該土地始為已登記之不動產，而無消滅時效規定之適用。

(三)綜上，日據時期已登記之土地，因日據後期改採契據登記制度，使登記僅生對抗效力，致該土地登記無法完全體現真正權利之歸屬者，與臺灣光復後所採取之土地登記生效制度有異。故在此種對土地登記效力採行不同之法律制度下，對於未經依我國相關土地法令辦理土地登記之原所有權人，縱其土地於日據時期曾經登記，因成為河川、水道經塗銷登記，嗣於臺灣光復後浮覆，但在未依我國法令辦理土地總登記前，該土地仍屬「未登記」之不動產，其原所有權人依民法第767條第1項規定行使物上請求權時，有消滅時效規定之適用。

【爭點說明】

一般而言，物權之變動係以第758條第1項之登記生效原則為主，惟在處理非因法律行為所致之變動時，則有可能因法律規定抑或法律事實而取得不動產物權。為使不動產物權仍能藉由登記制度表彰其變動情形，立法者遂於民法第759條規定：「因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權。」以下僅依條文順序舉五例作為參考：

【高點法律專班】

(一)繼承

1. 繼承人係於「被繼承人死亡」時，當然概括取得繼承之不動產物權，無待登記（民法第1147、1148條）。
2. 然，繼承人若欲處分該繼承取得之不動產物權，則須先依第759條規定為

登記後，方得為之，此處所指之登記係指繼承登記而言。

(二)強制執行

1. 依強制執行法第97條規定，拍賣之不動產，買受人繳足價金後，執行法院應發給權利移轉證書及其他書據。又依同法第98條第1項規定，拍賣之不動產，買受人自領得執行法院所發給權利移轉證書之日起，取得該不動產所有權，債權人承受債務人之不動產者亦同。
2. 依此，拍定人係於「取得權利移轉證書」時取得拍賣之不動產物權，無待登記。

(三)徵收

1. 依土地法第235條規定，被徵收土地之所有權人，對於其土地之權利義務，於應受補償發給完竣時終止，在補償費未發給完竣以前，有繼續使用該土地之權。
2. 依此，不動產徵收時，徵收人係於「補償金發放完竣」時取得不動產之物權，無待登記。

(四)法院判決

1. 法院之判決效力足以在登記前發生不動產物權變動者，僅形成判決而已，而給付判決與確認判決均不包括在內（另參65年台上字第1797號判例）。
2. 形成判決於「形成判決確定」時，即發生不動產物權變動，無待登記。

(五)其他

1. 此乃物權修正時所新增之部份，依第759條修正理由之說明，主要係在處理其他因法律規定或法律事實所致之物權變動情形。
2. 前者例如民法第923條第2項規定，出典人於典期屆滿後，經過二年，不以原典價回贖者，典權人即取得典物所有權。而後者，則以「自己出資興建建築物」最為常見，係因出資建築人只要滿足最高法院63年度第6次民庭庭推總會決議之要件（非成分性、繼續性、固定性、獨立經濟性），即取得系爭定著物之所有權。

【相關法條】

民法第758、759、923、1147、1148條、強制執行法第97、98條、土地法第235條

【高點法律專班】
版權所有，重製必究！