

不動產裁判 選錄與簡評



REAL ESTATE JUDGE
SELECTION AND
BRIEF REVIEW

黃信雄、葉婉如
著



元照

不動產裁判選錄與簡評

黃信雄、葉婉如 著



元照出版

搶先試閱版

元 照 出 版 公 司

序言

Preface

不動產為人民的財產權利之一，國家制定相關法律予以規範，規範目的除維護權利人財產安全、避免受非法侵犯之外，在於權利行使與限制、交易安全、信託、稅制等領域，均個別立法指導規範，無論司法審判機關、專業技術人員及一般民眾雖受相同法律規範，但是每個人對於法律理解能力不同，不動產相關事務類型亦不同，在經過法院裁判後，是予以糾正錯誤將財產權正確歸屬或是衍生出另一個層面的不合理現象，莫不與人民切身相關，法院裁判的啟示，希望帶來的是正義，具有社會示範作用，也藉此理解行為的依據。

在類型眾多的不動產糾紛中，為使民眾對於法院裁判內容有所理解，本書搜尋較具啟發性的判決整理成冊，以作者個人的角度提供思考討論，避免法律文字抽象與民眾認知形成距離，也避免堅守法律構成要件的法官對於實務問題認知欠周詳，寫出違反一般人民或專業人員期待的裁判而造成民怨，本書選錄經裁判過的案件雖已事過境遷，但事後檢討是為將來的參考與紛爭預防。

由於每則判決當事人主張爭點多寡不同，為免失焦，本書並非個案中全部爭點納入討論，僅就個案中摘選具啟發性爭點作為討論議題，對於書中議題有興趣之讀者亦可自行到司法院網站下載裁判書全文輔助閱讀理解。

黃信雄、葉婉如



CONTENTS／目錄

序 言

【壹、交易類】

- 一、被攔胡的債務人（賣房的錢還沒拿到就要被債主劫走了） 3
- 二、到底要不要撥款？建經公司的難言之隱（建經公司的OS：當事人沒說話，我不敢撥款啊……） 9
- 三、頂樓違建房間，權利該歸給誰？（台灣人的日常——「單獨買賣頂樓違建」是可以的嗎？） 15
- 四、尋找違章建築權利被侵害的保護傘（違建主人排除侵害的權利跟合法建物所有人一樣大嗎？） 21
- 五、不動產買賣的違約金效力（不動產買賣違約金到底要給多少？） 25
- 六、違約金的討價還價（別指望法院隨便為你酌減違約金） 31
- 七、讓與擔保的拒絕點交（流抵契約下會有同時履行抗辯的適用嗎？） 37

【貳、親屬類】

- 一、收養登記就算收養了嗎？（法院認證的假收養） 43
- 二、婚後財產斤斤計較（又一個可以減少婚後財產的方法） 49
- 三、代償被繼承人債務之遺產分割（遺產分割眉角多） 55
- 四、寫錯的遺囑日期（自書遺囑筆誤處記得簽名） 59
- 五、遇到錢也要、土地也要的出賣人（我的土地怎麼變成媽媽的土地了） 63
- 六、大陸地區人民繼承台灣不動產（兩岸條例修正對不動產繼承之影響） 69
- 七、外國人不得繼承之土地（外國人繼承農業用地之限制） 75
- 八、不知如何轉贈的外國人（外國繼承人成為死因贈與之阻礙） 81

【參、信託類】

- 一、誰來檢查信託財產？（老爸還沒死，兒子能不能檢查信託財產？） 87
- 二、身分重疊的信託關係人（想要邊管理邊受益之受託人） 91
- 三、信託塗銷登記困難重重（信託關係消滅但無法塗銷？！） 95
- 四、信託關係消滅後受託人違法處分（不是還沒塗銷信託登記就可以賣人家房子欸） 99
- 五、偷跑不成的債務人（假信託真脫產） 103

【肆、稅法類】

- 一、沒說清楚的買賣登記名義人（簽約前請先說清楚要指定登記名義人） 109
- 二、地政士保管文件返還的兩難（買賣一方可以單獨與地政士解除委任嗎？） 115
- 三、逃不掉的保證債務（又一個假信託真脫產） 123
- 四、陰錯陽差的房地合一稅扣除成本（就是那麼剛好都沒辦法扣稅） 127

- 
- 五、報與不報的房地合一稅（已經拍定不動產但
竟然還不算有拿到所有權） 131
 - 六、沒享受到的增值稅優惠稅率，是地政士的責任
（地政士先生／小姐，說好的信任呢？） 139
 - 七、出爾反爾的土地增值稅（說好的免稅呢？） 145

【伍、登記類】

- 一、還我土地清白的救濟程序（地政事務所亂加
註記當然可以告！） 155
 - 二、不是照單全收的登記機關（民事確定判決vs
地政事務所審查） 159
 - 三、地上權與建築物分離移轉之禁止（法院的錯
由地政機關來把關） 165
 - 四、不能登記依據的法律所指為何？（用還不存
在的法律來阻止登記？！） 169
 - 五、競速的不動產查封效力（先登記還是先
查封？） 173
 - 六、強制執行程序中，債務人異議之不同
（假扣押裁定與債務人異議之訴） 179
- 

- 
- 七、領回擔保物是否可以撤銷強制執行？（沒有
了擔保物還能繼續先前的假扣押執行？） 185
- 八、地主拆屋還地的誠信原則（帝王條款：誠信
原則的威力） 191
- 九、甩不掉的權利（權利濫用禁止之雖然是你的
土地但不能想拋棄就拋棄） 197
- 十、債權人負擔不起的清算義務（流抵契約下不
想付差額的債權人） 201
- 十一、臺灣彰化地方法院刑事判決110年度訴字
第147號歷審簡評（「借名登記」在土地
登記原因到底要怎麼寫？） 205
- 十二、老公的詐害債權罪與老婆無關（賣老婆的
房子不算脫產） 213
- 

壹

交易類



- 一、被攔胡的債務人（賣房的錢還沒拿到就要被債主劫走了）
- 二、到底要不要撥款？建經公司的難言之隱（建經公司的OS：當事人沒說話，我不敢撥款啊……）
- 三、頂樓違建房間，權利該歸給誰？（台灣人的日常——「單獨買賣頂樓違建」是可以的嗎？）
- 四、尋找違章建築權利被侵害的保護傘（違建主人排除侵害的權利跟合法建物所有人一樣大嗎？）
- 五、不動產買賣的違約金效力（不動產買賣違約金到底要給多少？）
- 六、違約金的討價還價（別指望法院隨便為你酌減違約金）
- 七、讓與擔保的拒絕點交（流抵契約下會有同時履行抗辯的適用嗎？）



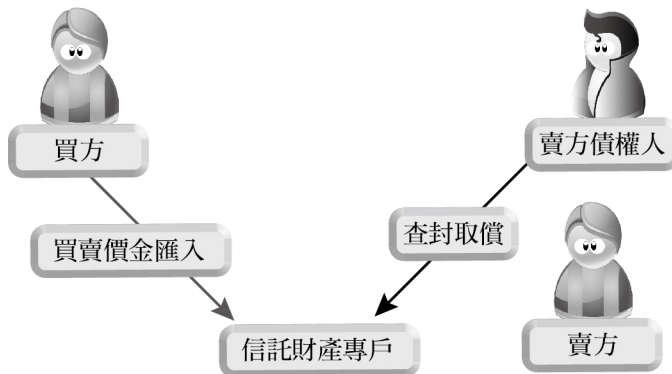
被攔胡的債務人

賣房的錢還沒拿到就要被
債主劫走了



案例摘要

被告（債務人）出售房屋交易過程採用履約保證制度，將買賣價金委託建築經理公司保管，其將買方不動產價金匯入履保帳戶，過程中原告（債權人）聲請法院確認履保帳戶中的錢，屬於被告對於建築經理公司的債權，主張查封取償（本單元援用臺灣臺北地方法院111年度重訴字第200號民事判決作為討論素材）。



討論爭點

按強制執行之標的係以開始強制執行時之債務人所有責任財產為對象，舉凡債務人將來可取得之財產，如將來薪資債權、租金債權或附條件、期限之權利等，均得對之執行，此觀諸強制執行法第115條第3項、第115條之1第1項規定自明。該筆在履約保證公司之買賣保管價金是否屬於被告對於建築經理公司的債權，攸關原告是否得為執行之標的物。

判決意旨

可知於訴外人游程○（買方）依系爭不動產買賣契約將買賣價金存入系爭專戶後，即視為被告游進○（賣方）已收受該筆買賣價金，由中信銀行系爭分行對該筆款項負擔保管責任，而對被告游進○以系爭不動產買賣契約所載之買賣價款總額為限，負擔保證責任，並有於被告游進○與訴外人游程○間依系爭不動產買賣契約履行買賣交易完竣後，依書面通知系爭分行將系爭專戶內之買賣價金餘額撥付予被告游進○之義務。

議題討論

不動產所有權人因債務問題於債權人聲請強制執行前，為脫產藉出售不動產避免受債權人執行，此為常見問題，惟履約保證制度普遍化，買方要求將買賣價金保管於信託專戶時，在點交前賣方（債務人）之債權人聲請執行，該筆買賣價金是否為賣方之責任財產，可作為債權人求償標的？

本案判決理由認為買方將不動產買賣價金存入系爭專戶後，即視為賣方債務人已收受該筆買賣價金，由銀行對該筆款



項負擔保管責任，並有於不動產買賣契約履行買賣交易完竣後，給付賣方之義務。

履約保證公司受買賣當事人委託為雙方代理，買方將買賣價金匯入履約保證專戶，如果按本判決見解視為賣方已經受領，則履約保證公司是基於代理人地位代替賣方受領該筆價金，於點交時才移轉給賣方，如此見解雖非說無理，但是履約保證公司作為不動產買賣價金保管受託人地位，買方委託人匯入信託專戶之金錢，雖契約書聲明匯入後視為賣方受領，但是在結案「前」賣方要動撥這筆款項還需要買方同意，在結案「時」賣方要提領亦須買方同意，在履約保證制度下買方行使同意權後賣方才得以取得買賣價金，是否可為解釋買方將買賣價金匯入履約保證專戶即可視為賣方取得價金所有權？更何況買賣契約履約階段經解除後，該筆買賣價金仍應歸還買方。

本文以為：買賣價金匯入履約保證公司指定銀行帳戶時，即與銀行金錢發生混同效果，買賣價金所有權歸屬履約保證公司即受託人，此亦信託法第1條規定：「稱信託者，謂委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係。」由受託人取得所有權之意旨，經匯入履約保證專戶之價金也只有履約保證公司能指示銀行提領，買賣雙方基於委託人地位對於專戶保管價金並無直接支配權，僅得對於履約保證公司基於履約保證契約請求權，共同指示履約保證公司使用在專戶保管之金錢，基本上是對於履約保證公司的債權請求權，須待履約保證專戶匯入賣方個人帳戶後，賣方才取得價金所有權，亦即點交後將買賣價金匯入賣方個人帳戶後才取得所有權，而非如本判決將買賣價金匯入履約保證專戶即視為賣方受領取得所有權。

不動產交易除履約保證制度對於買賣當事人價金有保管之外，常見也利用「銀行價金信託制度」，但是銀行價金信託專

6 不動產裁判選錄與簡評

戶保管買賣價金，通常只負責金錢保管義務，對於交易過程其他事項並不干涉，不若履約保證制度中交易流程作業須受履約保證公司管理，此為兩者最大不同。

不動產交易過程中的地政士無疑是最具重要性人物，買賣契約簽約「前」分析當事人權利義務，簽約「後」除須按照買賣當事人契約所訂交易流程作業外，遇有買賣當事人見解相左時，仍須提供專業法令與實務經驗參考，避免因認知不同而產生交易糾紛，提高後續處理成本，雖不能期待買賣雙方皆為理性交易當事人，但是在於法律與契約規範下，導正觀念使買賣契約順利完成。

 參考法條

◎強制執行法第115條

- I 就債務人對於第三人之金錢債權為執行時，執行法院應發扣押命令禁止債務人收取或為其他處分，並禁止第三人向債務人清償。
- II 前項情形，執行法院得詢問債權人意見，以命令許債權人收取，或將該債權移轉於債權人。如認為適當時，得命第三人向執行法院支付轉給債權人。
- III 金錢債權因附條件、期限、對待給付或其他事由，致難依前項之規定辦理者，執行法院得依聲請，準用對於動產執行之規定拍賣或變賣之。
- IV 金錢債權附有已登記之擔保物權者，執行法院依前三項為強制執行時，應即通知該管登記機關登記其事由。

◎強制執行法第120條

- I 第三人依前條第一項規定聲明異議者，執行法院應通知債權人。



II 債權人對於第三人之聲明異議認為不實時，得於收受前項通知後十日內向管轄法院提起訴訟，並應向執行法院為起訴之證明及將訴訟告知債務人。

III 債權人未於前項規定期間內為起訴之證明者，執行法院得依第三人之聲請，撤銷所發執行命令。



延伸閱讀

- 何彥陞、陳明燦，論我國成屋履約保證與不實廣告——兼評行政院公平交易委員會公處字第096075號處分書，公平交易季刊，第17卷第1期，頁188-202（2009）。
- 游千慧，我國成屋交易安全機制之相關問題及修法方向研析，立法院法制局專題研究（2010）。
- 鄭秀美，成屋履約保證制度之研究，中國文化大學法律學系碩士學位論文，頁97-123（2013）。

國家圖書館出版品預行編目資料

不動產裁判選錄與簡評／黃信雄、葉婉如著．

-- 初版．-- 臺南市：國立成功大學社會
科學院，2025.09

面；公分

ISBN 978-626-7227-18-3（平裝）

1.CST: 不動產 2.CST: 判決

554.89

112020331

不動產裁判選錄與簡評 試閱版

5P070PA

2025年9月 初版第1刷

作 者	黃信雄、葉婉如
出 版 者	國立成功大學社會科學院 701 臺南市東區大學路 1 號
編印總經銷	元照出版有限公司 100 臺北市館前路 28 號 7 樓
網 址	www.angle.com.tw
定 價	新臺幣 450 元
專 線	(02)2375-6688
傳 真	(02)2331-8496
郵政劃撥	19246890 元照出版有限公司

登記證號：局版臺業字第 1531 號

ISBN 978-626-7227-18-3

本書簡介

讀懂裁判，預見風險——不動產實務爭議，一本搞懂！

本書精選多則具啟發性的不動產相關判決，涵蓋交易、親屬、信託、稅法、登記等領域，透過深入淺出的評析，揭示不動產法規在實務運作中的適用與爭議。作者以專業視角剖析法院裁判的認事用法與社會影響，避免僅停留於抽象法理，並點出司法見解與一般人民期待間的落差。書中聚焦具不動產領域具代表性爭點，兼顧法嚴謹性與易讀性，讓讀者在理解案件脈絡的同時，掌握權利義務與紛爭預防之道，為法律實務工作者與關心不動產議題的讀者提供寶貴參考。

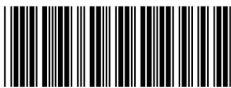


元照出版公司

地址：台北市館前路28號7樓

電話：02-2375-6688

網址：www.angle.com.tw



5P070PA

ISBN 978-626-7227-18-3



9 786267 227183

定價：450元



元照網路書店



月旦品評家