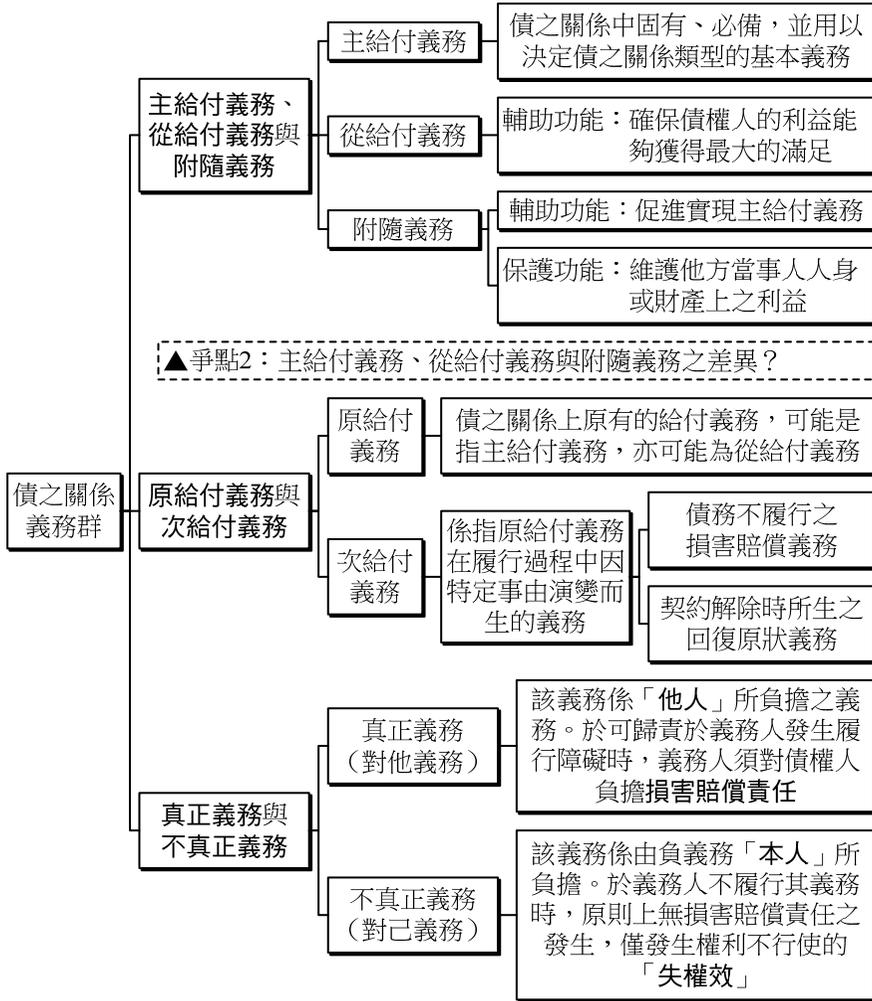


(二)債之關係義務群



爭點總匯

爭點1 債權相對性在「不動產買賣」之實踐？²

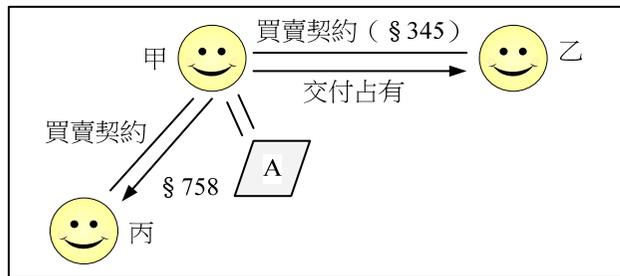
(一)「債權之相對性」實例上經常展現在「占有本權」上：

§ 767條所有物返還請求權之成立，須以請求人為「所有權人」且相對人為「無權占有人」為要件。而判斷占有人是否為「無權占有」人時，係尋找該占有人是否有法律上之「占有本權」而定：

類 型	效 力
物權占有本權	具對世效力：基於「物權」而為占有者，得對任何人主張其係有權占有。
債權占有本權	僅有相對效力：基於「債權」而為占有者，僅得對債之關係相對人主張有權占有，對於債之關係以外之第三人即無由主張。

(二)重要實例及實務見解解析：

1. 不動產出賣人甲已交付占有與買受人乙，但尚未為所有權之移轉登記：



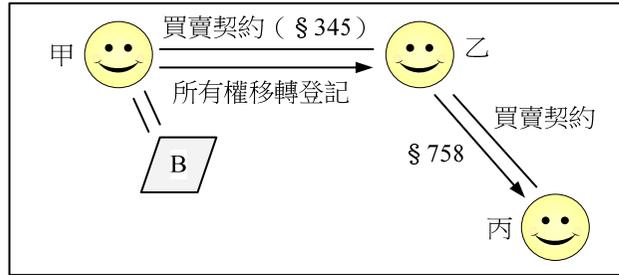
- (1) 倘乙之 § 348履行請求權，已超過15年未行使而消滅時效完成，此時甲除得依 § 144 I 以罹於時效為由拒絕為移轉登記

² 本爭點參考整理自張志朋律師，民法債編（I），2014年3月。

外，得否依 § 767 本於所有人之地位對乙請求返還占有？

- ① 最高法院85年台上字第389號判例：「按消滅時效完成，僅債務人取得拒絕履行之抗辯權，得執以拒絕給付而已，其原有之法律關係不因而消滅。在土地買賣之情形，倘出賣人已交付土地與買受人，雖買受人之所有權移轉登記請求權之消滅時效已完成，惟其占有土地既係出賣人本於買賣之法律關係所交付，即具正當權源，原出賣人自不得認係無權占有而請求返還。」
 - ② 參考最高法院之見解，出賣人甲不得依 § 767 請求乙返還占有：本例中，甲尚未將A地之所有權移轉登記予乙，甲仍為A地之所有權人；惟乙占有A地係本於「甲乙間之買賣契約」，乙具有得對抗甲之「債權占有本權」，並非無權占有。
- (2) 倘嗣後甲將土地所有權移轉與第三人丙，該第三人丙得否本於所有人地位，依 § 767 請求前買受人乙返還占有？
- ① 最高法院83年台上字第3243號民事判例：「買賣契約僅有債之效力，不得以之對抗契約以外之第三人，因此在二重買賣之場合，出賣人如已將不動產之所有權移轉登記與後買受人，前買受人縱已占有不動產，後買受人仍得基於所有權請求前買受人返還所有物，前買受人即不得以其與出賣人間之買賣關係，對抗後買受人。」
 - ② 參考最高法院見解，丙得依 § 767 請求乙返還占有：依前述，甲尚未將A地之所有權移轉登記予乙，甲仍為所有權人，今甲將A地所有權移轉與第三人丙，丙取得所有權，為A地所有權人；又乙得占有A地之占有權源係其與甲間訂立之買賣契約，基於「債權相對性原則」，乙僅得對甲主張有權占有，不得據此對無契約關係之第三人丙主張，乙係無權占有。

2. 不動產出賣人甲已為所有權移轉登記予乙，但尚未交付占有：



(1) 乙得否基於不動產所有人之地位，依 § 767 向甲請求返還不
 動產之占有？

① 最高法院33年上字第604號判例：「不動產買賣契約成立後，其收益權歸屬於何方，依 § 373 應以標之物已否交付為斷。所有權雖已移轉，而標之物未交付者，買受人仍無收益權。所有權雖未移轉，而標之物已交付者，買受人亦有收益權。」

② 參考最高法院見解，乙不得依 § 767 向甲請求返還B地之占有：本題中由於甲已將B地之所有權移轉登記予乙，乙為B地之所有權人；惟依最高法院之見解，買賣標之物在買賣契約成立後，收益權之歸屬依 § 373 應以標之物是否「交付」為斷，今B地既尚未「交付」予買受人乙，甲仍有使用收益B地之權源，故甲占有B地係有權占有。

(2) 倘嗣後乙將土地所有權移轉與第三人丙，該第三人丙得否本於所有人地位，依 § 767 請求甲返還占有？

① 若採前述實務見解之看法，則在乙之 § 348 履行請求權罹於 § 125 之15年消滅時效後，乙恐將無權利可主張。蓋雖依釋字第107號解釋：「已登記不動產所有人之回復請求權，無民法第125條消滅時效規定之適用。」然依前述，乙並不得依 § 767 向甲請求返還B地之占有。

- ②基於債權之相對性，丙得依 § 767 請求甲返還占有：乙為 B 地所有權人，將 B 地所有權移轉與第三人丙，丙成為 B 地所有人；而甲占有該物之法律上權源係其與乙間之買賣關係，依「債之相對性」，甲乙間之買賣契約不得對非契約當事人之第三人丙主張，故而甲對於丙而言，係屬無權占有。

爭點2 主給付義務、從給付義務與附隨義務之差異？³

		主給付義務	從給付義務	附隨義務
發生原因		當事人約定	1.基於法律明文規定 2.基於當事人約定 3.基於誠信原則	基於誠信原則
發生時點		契約訂立後履行完成前	契約訂立後履行完成前	契約訂立前、訂立後、履行後均有可能
功能面		給付利益	給付利益	固有利益
效力面	§ 264	有	原則無，例外有	無
	解除契約	有	原則無，例外有	原則無，例外有 ⁴
	損害賠償	有	有	有

³ 本表格之繪製參考自前註2，張志明律師書，頁1-30。

⁴ 參考最高法院100年台上字第2號判決：「契約成立生效後，債務人除負有給付義務（包括主給付義務與從給付義務）外，尚有附隨義務。所謂附隨義務，乃為履行給付義務或保護債權人人身或財產上利益，於契約發展過程基於誠信原則而生之義務，包括協力及告知義務以輔助實現債權人之給付利益。倘債務人未盡此項義務，應負民法第227條第1項不完全給付債務不履行之責任。又附隨義務性質上屬於非構成契約原素或要素之義務，如有違反，債權人原則上固僅得請求損害賠償，然倘為與給付目的相關之附隨義務之違反，而足以影響契約目的之達成，使債權人無法實現其訂立契約之利益，則與違反主給付義務對債權人所造成之結果，在本質上並無差異（皆使當事人締結契約之目的無法達成），自亦應賦予債權人契約解除權，以確保債權人利益得以獲得完全之滿足，俾維護契約應有之規範功

範題精選

Q 範題一

甲、乙訂立買賣契約，由甲將其所有之A地出賣予乙。下列有關買賣契約與行使物上請求權之敘述，何者錯誤？

- (A) 甲已將A地交由乙管理使用，但未辦移轉登記，嗣移轉登記請求權時效已完成。甲不得向乙行使物上請求權。
- (B) 承(A)選項，甲如將A地所有權移轉予不知情之第三人丙，丙得對乙行使物上請求權。
- (C) 甲已將A地移轉登記予乙，但未交付土地予乙占有，乙得對甲行使物上請求權。
- (D) 承(C)選項，乙如將A地所有權移轉予不知情之第三人丙，丙得對甲行使物上請求權。

【106律師司法官一試】

Point

【作答時間：75秒】

本題即是將爭點一中之四個情形全部考進選項裡，讀者僅需對於「債權相對性」及相關實務見解有所掌握即可正確回答。

解答：(C)

1. 甲尚未將A地之所有權移轉登記予乙，甲仍為A地之所有權人；惟乙占有A地係本於「甲乙間之買賣契約」，乙具有得對抗甲之「債權占有本權」，並非無權占有，甲不得向乙行使§767物上請求權（最高法院85年台上字第389號判例），選項(A)正確。
2. 甲尚未將A地之所有權移轉登記予乙，甲仍為所有權人，今甲將A地所有權移轉與第三人丙，丙取得所有權，為A地所有權人；又

能與秩序。」