

從民法探討不動產登記實務

鄭麗燕法官

- 一、地政機關對於登記申請案之准駁係屬行政處分
- 二、行政處分之生效要件
 - (1) 當事人 (2) 意思合致 (3) 行為能力
- 三、動產、不動產之定義
- 四、不動產登記應以書面為之
- 五、不動產登記之性質
 - (1) 設權登記 (2) 宣示登記
- 六、簽名與蓋章之效力
- 七、監護宣告、輔助宣告制度及效力
- 八、登記錯誤造成權利人損失案例之探討
- 九、遺囑之種類及有效與否之認定
- 十、雙向溝通時間

****附錄條文 (民法)**

第 3 條

(使用文字之準則)

依法律之規定，有使用文字之必要者，得不由本人自寫，但必須親自簽名。

如有用印章代簽名者，其蓋章與簽名生同等之效力。

如以指印、十字或其他符號代簽名者，在文件上，經二人簽名證明，亦與簽名生同等之效力。

第 6 條

(自然人權利能力)

人之權利能力，始於出生，終於死亡。

第 7 條

(胎兒之權利能力)

胎兒以將來非死產者為限，關於其個人利益之保護，視為既已出生。

第 12 條

(成年時期)

滿二十歲為成年。

第 13 條

(未成年人及其行為能力)

未滿七歲之未成年人，無行為能力。

滿七歲以上之未成年人，有限制行為能力。

未成年人已結婚者，有行為能力。

第 14 條

(監護之宣告及撤銷)

對於因精神障礙或其他心智缺陷，致不能為意思表示或受意思表示，或不能辨識其意思表示之效果者，法院得因本人、配偶、四親等內之親屬、最近一年有同居事實之其他親屬、檢察官、主管機關或社會福利機構之聲請，為監護之宣告。

受監護之原因消滅時，法院應依前項聲請權人之聲請，撤銷其宣告。

法院對於監護之聲請，認為未達第一項之程度者，得依第十五條之一第一項規定，為輔助之宣告。

受監護之原因消滅，而仍有輔助之必要者，法院得依第十五條之一第一項規定，變更為輔助之宣告。

第 15 條

(受監護宣告人之能力)

受監護宣告之人，無行為能力。

第 15-1 條

(輔助之宣告)

對於因精神障礙或其他心智缺陷，致其為意思表示或受意思表示，或辨識其意思表示效果之能力，顯有不足者，法院得因本人、配偶、四親等內之親屬、最近一年有同居事實之其他親屬、檢察官、主管機關或社會福利機構之聲請，為輔助之宣告。

受輔助之原因消滅時，法院應依前項聲請權人之聲請，撤銷其宣告。

受輔助宣告之人有受監護之必要者，法院得依第十四條第一項規定，變更為監護之宣告。

第 15-2 條

(受輔助宣告之人應經輔助人同意之行為)

受輔助宣告之人為下列行為時，應經輔助人同意。但純獲法律上利益，或依其年齡及身分、日常生活所必需者，不在此限：

- 一、為獨資、合夥營業或為法人之負責人。
- 二、為消費借貸、消費寄託、保證、贈與或信託。
- 三、為訴訟行為。
- 四、為和解、調解、調處或簽訂仲裁契約。
- 五、為不動產、船舶、航空器、汽車或其他重要財產之處分、設定負擔、買賣、租賃或借貸。
- 六、為遺產分割、遺贈、拋棄繼承權或其他相關權利。
- 七、法院依前條聲請權人或輔助人之聲請，所指定之其他行為。

第七十八條至第八十三條規定，於未依前項規定得輔助人同意之情形，準用之。

第八十五條規定，於輔助人同意受輔助宣告之人為第一項第一款行為時，準用之。

第一項所列應經同意之行為，無損害受輔助宣告之人利益之虞，而輔助人仍不為同意時，受輔助宣告之人得逕行聲請法院許可後為之。

第 757 條

(物權法定原則)

物權除依法律或習慣外，不得創設。

第 758 條

(設權登記 - 登記生效要件)

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。

前項行為，應以書面為之。

第 759 條

(宣示登記 - 登記處分要件)

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。

第 759-1 條

(不動產物權登記之變動效力)

不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利。

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 1101 條

(監護人對受監護人財產之權義 (三) - 限制)

監護人對於受監護人之財產，非為受監護人之利益，不得使用、代為或同意處分。

監護人為下列行為，非經法院許可，不生效力：

- 一、代理受監護人購置或處分不動產。
- 二、代理受監護人，就供其居住之建築物或其基地出租、供他人使用或終止租賃。

監護人不得以受監護人之財產為投資。但購買公債、國庫券、中央銀行儲蓄券、金融債券、可轉讓定期存單、金融機構承兌匯票或保證商業本票，不在此限。

第 1113 條

(未成年人監護規定之準用)

成年人之監護，除本節有規定者外，準用關於未成年人監護之規定。

第 1186 條

(遺囑能力)

無行為能力人，不得為遺囑。

限制行為能力人，無須經法定代理人之允許，得為遺囑。但未滿十六歲者，不得為遺囑。

第 1187 條

(遺產之自由處分)

遺囑人於不違反關於特留分規定之範圍內，得以遺囑自由處分遺產。

第 1188 條

(受遺贈權之喪失)

第一千一百四十五條喪失繼承權之規定，於受遺贈人準用之。

第 1189 條

(遺囑方式之種類)

遺囑應依左列方式之一為之：

- 一、自書遺囑。
- 二、公證遺囑。
- 三、密封遺囑。
- 四、代筆遺囑。
- 五、口授遺囑。

第 1190 條

(自書遺囑)

自書遺囑者，應自書遺囑全文，記明年、月、日，並親自簽名；如有增減、塗改，應註明增減、塗改之處所及字數，另行簽名。

第 1191 條

(公證遺囑)

公證遺囑，應指定二人以上之見證人，在公證人前口述遺囑意旨，由公證人筆記、宣讀、講解，經遺囑人認可後，記明年、月、日，由公證人、見證人及遺囑人同行簽名，遺囑人不能簽名者，由公證人將其事由記明，使按指印代之。

前項所定公證人之職務，在無公證人之地，得由法院書記官行之，僑民在中華民國領事駐在地為遺囑時，得由領事行之。

第 1192 條

(密封遺囑)

密封遺囑，應於遺囑上簽名後，將其密封，於封縫處簽名，指定二人以上之見證人，向公證人提出，陳述其為自己之遺囑，如非本人自寫，並陳述繕寫人之姓名、住所，由公證人於封面記明該遺囑提出之年、月、日及遺囑人所為之陳述，與遺囑人及見證人同行簽名。

前條第二項之規定，於前項情形準用之。

第 1193 條

(密封遺囑之轉換)

密封遺囑，不具備前條所定之方式，而具備第一千一百九十條所定自書遺囑之方式者，有自書遺囑之效力。

第 1194 條

(代筆遺囑)

代筆遺囑，由遺囑人指定三人以上之見證人，由遺囑人口述遺囑意旨，使見證人中之一人筆記、宣讀、講解，經遺囑人認可後，記明年、月、日及代筆人之姓名，由見證人全體及遺囑人同行簽名，遺囑人不能簽名者，應按指印代之。

第 1195 條

(口授遺囑之方法)

遺囑人因生命危急或其他特殊情形，不能依其他方式為遺囑者，得依左列方式之一為口授遺囑：

- 一、由遺囑人指定二人以上之見證人，並口授遺囑意旨，由見證人中之一人，將該遺囑意旨，據實作成筆記，並記明年、月、日，與其他見證人同行簽名。
- 二、由遺囑人指定二人以上之見證人，並口述遺囑意旨、遺囑人姓名及年、月、日，由見證人全體口述遺囑之為真正及見證人姓名，全部予以錄音，將錄音帶當場密封，並記明年、月、日，由見證人全體在封縫處同行簽名。

第 1196 條

(口授遺囑之失效)

口授遺囑，自遺囑人能依其他方式為遺囑之時起，經過三個月而失其效力。

第 1197 條

(口授遺囑之鑑定)

口授遺囑，應由見證人中之一人或利害關係人，於為遺囑人死亡後三個月內，提經親屬會議認定其真偽，對於親屬會議之認定如有異議，得聲請法院判定之。

第 1198 條

(遺囑見證人資格之限制)

下列之人，不得為遺囑見證人：

- 一、未成年人。
- 二、受監護或輔助宣告之人。
- 三、繼承人及其配偶或其直系血親。
- 四、受遺贈人及其配偶或其直系血親。
- 五、為公證人或代行公證職務人之同居人助理人或受僱人。

第 1223 條

(特留分之決定)

繼承人之特留分，依左列各款之規定：

- 一、直系血親卑親屬之特留分，為其應繼分二分之一。
- 二、父母之特留分，為其應繼分二分之一。
- 三、配偶之特留分，為其應繼分二分之一。
- 四、兄弟姊妹之特留分，為其應繼分三分之一。
- 五、祖父母之特留分，為其應繼分三分之一。