

蕭錚

# 現代地政 人與地

社論

期待嚴謹、前瞻的地政士管理規章早日實施

專題論述

地政士！Who are you？兼談地政士法執行疑義之我見  
農地重劃區內水路用地權屬登記爭議問題之探討

土地信託

信託視同贈與價值之估定

民法進階

由填載不動產標示談契約要件

裁判案例

土地法三十四條之一共有土地之處分  
得由他共有人承受

現代地政 252  
人與地 221  
2002年10月號

ISSN 1023-1499



9 771023 149005

零售價：NT\$170元

## 由填載不動產標示 談契約要件

彭忠義

(新竹市九九地政聯誼會會長)

### 案情：

買受人甲與出賣人乙就A不動產買賣達成買賣價款合意，甲乙便依坊間購得之定型化不動產買賣契約書，雙方就買賣雙方當事人、付款金額、契約履行條件依甲乙意思內容書寫，惟就不動產標示欄漏未填寫（一般以附表方式騎縫用印記載不動產標示，而未將附表與契約書附於其上），甲乙雙方未察下即予簽章用印，甲方並支付定金與乙方。嗣後乙死亡，乙之繼承人丙以甲乙雙方就買賣條件不合致為由而拒不履行，是否有理？

### 依據：

民法第九十八條：「解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之文字。」民法第一百五十三條第一項：「當事人互相意思表示一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。」解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於所用之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解。」最高法院十七年上字第一一八號著有判例。

民法第一百五十三條：「當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。當事人對於必要之點，意思一致，…，推定其契約為成立，…。」同法第三百四十五條：「稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權

於他方，他方支付價金之契約。當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立。」同法第七百六十條：「不動產物權之移轉或設定，應以書面為之。」另「法律行為須具備一定的要件始能成立並發生效力，稱為一般要件，又區分為一般成立要件及一般生效要件。一般成立要件為當事人、標的及意思表示。一般生效要件則為當事人須有權利能力及行為能力；標的須合法、妥當、可能、確定；意思表示須健全並趨於一致」（施啓揚著民法總則第一九八頁）民法第一百五十三條第二項：「當事人對於必要之點，意思一致」民法第三百四十五條：「稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約。當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立。」

所謂契約之合致，主觀要件須當事人一致，客觀要件須對契約內容意思表示一致。契約內容之要素，指契約成立所不可或缺之要素，即必要之點，例如提供之擔保物、保證金額，買賣標的物、買賣價金，租賃物、租金；契約內容之常素，指契約通常具備之因素，契約內容之偶素，指經當事人特別約定附加於契約之因素，則屬非必要之點。有關必要之點與非必要之點交錯所造成之契約法律效果如以下表列所示：



必要之點	合致	不合致	合致	不合致	未表示	合致
非必要之點	合致	不合致	不合致(明示不合意)	合致	合致	未表示
法律效果	契約成立	契約不成立	契約不成立	契約不成立	契約不成立	民法153條2項推定契約成立 民法345條2項視為契約成立

系爭不動產買賣契約欠缺不動產標的，自未合法、妥當、可能、確定，當事人間之意思表示對買賣之特定物標的更遑論健全並趨於一致。甲乙間系爭之買賣關係，其構成要件欠缺買賣標的物必要之點，系爭買賣契約即屬自始、絕對、當然無效而依法買賣契約不成立。丙對甲出示未載合法、妥當、可能、確定之標的物不動產買賣契約書，自可主張系爭契約不成立。

#### 結論：

故甲持乙未載不動產標的之買賣契約書，要求乙之繼承人丙履行契約，以不知情之第三人丙而言，實難斷該契約有關標的之成立要件、生效要件等契約必要之點，甲乙雙方曾達成合致之真意。

甲應依民事訴訟法第二百七十七條本文：「當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責。」負舉證證明A不動產為甲乙雙方買賣之特定標的，否則甲即應受敗訴判決（此即所謂「舉證之所在，敗訴之所在」）至於甲原已付乙之價款，甲則可依民法第一百七十九條不當得利之規定：「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。」請求乙之繼承人丙依民法第一千一百四十八條本文之規定：「繼承人自繼承開始時，除本法另

有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務。」要求丙返還乙原受領之定金價款。☺

