

從洗錢案例之裁判 觀察律師與公證人 應注意事項

鄭惠佳

臺灣臺北地方法院主任公證人
高雄市立空中大學兼任副教授

傳統洗錢三階段

- 處置(Placement)：將不法所得資金透過金融機構或DNFBP轉給第三人。或透過賭場、珠寶店、貿易商、股市、期貨市場交易，將不法所得轉到洗錢天堂。
- 多層化(Layering)：將現金兌換成旅行支票、債券、股票、虛擬幣流通。或利用離岸公司在海外開設人頭帳戶，將不法資金轉換成有價物品，藉由金融機構洗掉資金來源，躲避監管查核。
- 整合(Intergration)：將不法所得混入合法資金，合法使用。藉由投資名義，向金融機構貸款，用不法資金償還貸款。

洗錢防制法第5條第3項第3款(定性)

- 三、律師、公證人、會計師(DNFBPs)為**客戶**準備或進行下列**交易**時
 - (一) 買賣不動產。
 - (二) 管理客戶金錢、證券或其他資產。
 - (三) 管理銀行、儲蓄或證券帳戶。
 - (四) 有關提供公司設立、營運或管理之資金籌劃。
 - (五) 法人或法律協議之設立、營運或管理以及買賣事業體。

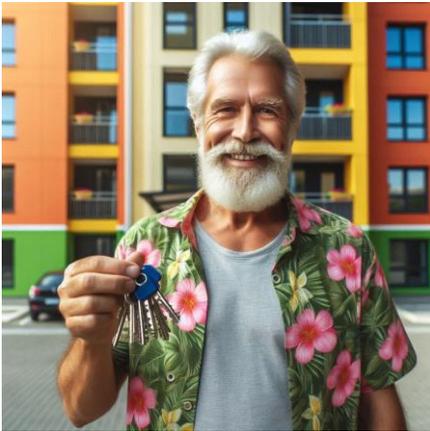
事實/意圖

- 同一事實
- 不同結果
- 證明**意圖**
- **意圖**如何認定？
- **心中保留**



臺北地院112年度訴字第200號民事判決

- 受讓人 讓與人/(租金)債權人 (租金)債務人
- 原告李 租金債權讓與 出租人林 A租賃契約X 被告承租人沈(借名人)
- A不動產買賣契約X A不動產借名登記
- 讓與擔保V 出名人盧(占有人)



不動產買賣契約附買回/讓與擔保+租賃 臺北地院112年度訴字第200號民事判決

- 原告李○○主張被告沈○○未付租金，出租人林○○已終止系爭租約，並將已到期租金債權讓與予其，其得請求已到期租金、相當於租金之賠償及違約金云云。查沈○○因積欠林○○債務，而將借名登記於訴外人盧○○名下之系爭不動產以買賣契約之外觀，與林○○訂立買賣契約，並將系爭房屋移轉登記予林○○，然沈○○並未移轉占有與林○○，系爭買賣契約實係藉由移轉所有權而取得與擔保物權相同之擔保作用，屬於讓與擔保契約性質，沈○○係以買回價金及租金支付債務本息，佐以系爭租約雖載有租賃期間、金額、繳付日期等具體事項之約定，然於締約時並無押租金之約定，該租約之約定及雙方之履約核與一般租賃情形迥異，足見系爭租約，並非渠等本於租賃之真意所簽，屬雙方通謀所為之虛偽意思表示，依法為無效。則依原告主張之原因事實，即無從本於終止系爭租約後之無權占有而主張其得請求之受讓租金債權、依民法侵權行為法律關係，請求被告連帶賠償租金所受之損害或相當於租金之不當得利及違約金。原告主張依民法第767條第1項之規定請求被告返還系爭不動產為有理由，應予准許。被告抗辯其與林○○間所締結系爭買賣契約實為讓與擔保契約而非買賣契約，亦無租賃關係存在，均為可採。

新北地院107年重訴字第108號民事判決-借款契約

- 按稱消費借貸者，謂當事人一方移轉金錢或其他代替物之所有權於他方，而約定他方以種類、品質、數量相同之物返還之契約。借用人應於約定期限內，返還與借用物種類、品質、數量相同之物，未定返還期限者，借用人得隨時返還，貸與人亦得定1個月以上之相當期限，催告返還，民法第474條第1項、第478條分別定有明文。是消費借貸之成立，除需**一方有交付款項之事實**外，尚須當事人雙方有**消費借貸合意之法效意思**。本件被告就兩造間借貸合意有所爭執，並以前詞置辯。經查，證人江○○於本院具結後證述：我不認識被告，是原告叫我匯款的。**102年2、3月左右**，我在車上，我有聽到原告用擴音接到電話，對方在電話中表示要跟原告週轉，原告回對方說到時候要用錢時，再幫他匯。對話中有講到對方的名字，我不確認是被告即李○民還是李○岳。我只知道被告或李○岳有向原告借錢。雖證人江○○證稱不確認與原告通電話、向原告週轉之人是被告或李○岳，但由**被告並不爭執系爭款項係其與原告接洽後，由被告提供其與其他5人之帳戶供原告匯款，且被告已收到系爭款項等節，已堪認定與原告電話聯絡之人為被告**。再觀諸上開證人江○○所證述，被告於電話中係表示要跟原告**週轉**，而非以**人民幣匯兌新臺幣**，而原告亦回應以待要用錢時再匯款，亦可**認定兩造已達成借貸合意**，嗣後原告指示證人江○○匯款乃係基於兩造間之借款合意。被告雖辯稱取得系爭款項係基於匯兌關係云云，然原告否認收到被告所交付之人民幣，被告復未能提出任何與原告匯兌或交付人民幣予原告之證據以實其說，是被告上開抗辯，尚難採信。被告又辯稱原告於107年1月15日律師函中，係主張匯至李○岳等5人帳戶之款項，係李○岳等5人向原告借款，並請求李○岳等5人還款部分，因被告已不爭執李○岳等5人之帳戶係被告提供予原告匯款，亦自承確有收到匯至李○岳等5人帳戶之款項，則此部分就兩造間確有借款合意之認定亦無影響。是兩造間確有借款合意，原告並已交付借貸款，自己成立消費借貸關係。

臺高院107年度重上字第719號民事判決-地下匯兌

- 前揭通話時間距102年5、6月間系爭款項匯款日期已有3個月，縱認兩造間確有該電話通話、上訴人確於通話中表示要向被上訴人借款，亦不能憑以證明所謂借款即為系爭款項。是依證人江○○上開內容空泛之證言，**尚不足證明兩造間就系爭款項有消費借貸之合意**。上訴人辯稱係因委由被上訴人辦理兩岸地下匯兌，先透過陳○清帳戶在大陸匯人民幣300萬元至被上訴人指定帳戶，被上訴人再指示江○○分次匯新臺幣至伊提供如附表所示帳戶乙節，經提出財團法人海峽交流基金會證明、大陸江蘇省昆山市國信公證處公證書、102年5月16日中國銀行匯兌支付往帳憑證等影本為證，參諸證人江○○於原審所證：被上訴人長期在大陸，現金都放伊處，伊家裡有金庫，另外有帳戶，有時候幾百萬元、有時候幾千萬元。被上訴人有時候給伊現金，有時候被上訴人臺灣的客戶會匯款至帳戶。上訴人沒有從大陸匯款給伊，因為**大陸無法直接匯新臺幣**。自被上訴人去大陸後十幾年，伊都幫被上訴人匯款，匯款對象均依被上訴人指示等語，佐以上訴人提出以被上訴人訴訟代理人名義傳送予上訴人之簡訊內容：也許林○敏先生隱瞞你太多事實，本人是好意相勸，臺灣及大陸都一樣，洗錢及違反銀行法都判很重.....你是負責人3年以上重罪等著你，被上訴人滙多少錢，滙給誰，我這邊都有單據。只要我向檢調單位舉發，就無法回頭等語，及被上訴人傳送予上訴人之簡訊內容：林○敏跟我之間的私事變成你們捏造1件沒有交易的工程款項，這筆人民幣700萬的匯款硬要叫我吞，這怎麼有可能.....**如果還要繼續這樣下去，我只能選擇舉報你們洗錢的情況**等語，綜上足認上訴人所稱被上訴人有從事兩岸地下匯兌業務，**上訴人曾透過被上訴人辦理兩岸地下匯兌等情，尚非無稽**。況且，被上訴人曾於本院審理中為訴之變更，主張上訴人請伊協助將昆山昆○公司資金以地下匯兌方式匯予○陽公司...。上訴人與林○敏明知該人民幣415萬元並非借款，竟共謀策劃由林○敏向臺灣桃園地院及大陸江蘇昆山市人民法院對伊提起返還借款訴訟，獲勝訴判決，侵害伊之財產權及受有不當得利，爰變更依民法第179條或民法第184條第1項前段規定，求為命與原訴訟聲明相同之判決等語，經本院於108年4月3日裁定駁回其變更之訴，最高法院於109年2月13日以109年度台抗字第191號裁定駁回其抗告確定。由此益見**被上訴人匯予上訴人系爭款項，係履行兩造間關於兩岸地下匯兌之委任契約，並非交付借款予上訴人，甚為明確**。

新聞報導

名律師幫「ACE交易所」洗錢 家中搜出4700萬

- 據報載：以林耿宏為首的吸金集團與「ACE王牌交易所」創辦人潘奕彰合謀，誘使被害人**投資虛擬貨幣**，狂削2.2億元，林、潘等人1月初遭羈押禁見。檢警深入追查，林將2千多萬不法所得轉到建業法律事務所長、「ACE交易所」負責人王晨恒帳戶，王涉及協助洗錢。檢警23日拘提王等5人，依**詐欺、洗錢**等罪移送偵辦，檢方複訊後向法院聲請羈押禁見。警方調查，2019年起，因詐欺、公司法等案遭通緝的林男成立營銷公司，招攬業務員在臉書、IG炫富，標榜「財富自由」，誣稱投資MOCT（魔券幣）、NFTC、BNAT等虛擬貨幣，可速迅致富，誘使民眾投資。林男將虛擬幣在「ACE王牌交易所」虛擬幣交易平台上架，取信投資民眾，被害人超過百人，不法獲利達2.2億。
- 警方從王嫌住處查扣4900萬。（圖 / 劉詠韻翻攝）



林男租屋處查扣1700萬元、虛擬幣1億8000萬元。

- 檢警另查出，同案1對謝姓母女提供處所，供吸金集團使用，檢警在屋內發現2個可疑紙箱，經檢查後又起出現金1千7百萬及內含各類虛擬貨幣1億8千萬元冷錢包。檢警執行2波查緝行動，已查扣現金1.8億餘元、虛擬幣價值2.9億餘元，合計多達4.7億元，另有查扣嫌犯名下轎車2部，後續將依司法程序處理沒入及拍賣。
- 查緝人員於林男租屋處查扣1700萬元、虛擬幣1億8000萬元。（圖 / 劉詠韻翻攝）



海撈22億！ ACE交易所詐案 北院首傳名律師王晨桓開庭 三立新聞網的故事 2024.06.13

- 知名律師王晨桓因為捲入ACE王牌交易所詐欺、洗錢案遭到起訴，台北地方法院6月13日首度傳喚他開庭，他在庭上除了否認藏匿人犯之外，還提到近期從事南投原住民法扶工作，卻礙於電子腳鐐必須一天內往返，因此向法院聲請准許放寬，希望未來每周有一天可以讓他在南投打卡報到。
- 記者：「會去幫助他們是為了這一次案件，想要去洗清或是想要懺悔之類的嗎？」涉案律師王晨桓：「當然不可能。」
- 被問到敏感問題快步離開，對於案情也不願多加說明。王晨桓因為捲入ACE王牌交易所垃圾幣詐騙22億遭到起訴，雖然他坦承詐欺、洗錢等罪刑，但是否認有藏匿犯人。他聲稱，確實有把新店的房子出租給共犯林若蕎，但是不知道主嫌林耿宏也住在裡面。
- 過去在粉專拍影片澄清，如今卻被狠狠打臉。即便王晨桓跟法官說願意把名下兩棟總值2000萬的房產拿出來和解，但聽在被害人耳裡恐怕很不是滋味。

律師組團當詐團「軍師」！ 還幫洗錢 鄭鴻威等18人遭起訴

記者 潘千詩 報導2024/05/13

- 執業律師鄭鴻威被查出，涉擔任詐團「軍師」，還牽線學弟妹們一起助「詐團」脫罪。經北檢發動四波偵查作為，6月13日依《組織犯罪防制條例》指揮犯罪組織、參與犯罪組織、《刑法》非公務員洩漏國防以外之秘密罪、《洗錢防制法》洗錢罪嫌起訴。
- 楊姓等15名律師、鄭鴻威助理，實習中的林姓準律師、李姓會計師也同樣遭起訴。起訴書指出，鄭鴻威自2023年起加入暱稱「銀河車隊-美國」的詐團後，負責處理該集團旗下車手遭檢警查獲後的相關法律事務，包含：遭查緝前的防範措施、遭查緝當下與檢警的應對，與遭查緝後，由其自行或指揮安排派案律師擔任落網車手的辯護人，以**監視車手是否供出上游成員**，藉此取得車手於偵查中的筆錄內容、車手是否遭羈押、扣案贓款數額等資訊，再告知詐團上游控管風險、調派人力及認列虧損。
- 其中，李會計師被查出，在2023年間提供名下合庫帳戶、虛擬錢包給鄭鴻威，幫鄭收受詐團報酬，同時在8月17日到12月1日為止，將詐團打入的虛擬貨幣兌換為新台幣1270萬餘元，扣除53萬餘元報酬後，將1216萬餘元轉到鄭鴻威的台新銀行帳戶，協助隱匿犯罪所得，涉嫌洗錢。檢察官痛批，鄭鴻威迄今僅坦承部分洩密犯行，對於洗錢、組織犯罪仍矢口否認，犯後態度不佳，又其所為已嚴重妨害國家司法對重大犯罪之追訴及處罰，建請從重量處應執行有期徒刑9年以上之刑，以儆效尤。北署也將涉案律師的不法犯行，另就違反《律師法》、《律師倫理規範》部分簽分「律他」案，於調查後移付律師懲戒委員會追究懲戒事宜。

涉勾結詐騙集團 假律師遭限制出境

周刊王CTWANT | 中國時報張朝欣、陳志賢

2024年6月14日 週五 上午6:22

- 雲林地檢署偵辦網路投資暨虛擬貨幣詐騙集團案，發現該集團配合律師涉嫌洩密，檢警前往高雄、台中的律師事務所等6處搜索，檢方共拘提陳姓律師、林姓律師、安姓法務，並通知鄭姓律師、黃姓助理到案，經偵訊，認為陳、安2人涉嫌違反《刑法》、《組織犯罪條例》、《洗錢防制法》犯罪嫌疑重大，安姓法務另涉嫌違反《律師法》，12日向雲林地方法院聲請羈押，法官裁定安姓法務收押，陳姓律師20萬元交保；鄭姓及林姓律師涉嫌洩密等罪嫌，但無羈押必要，分別予以2萬元、15萬元具保，黃姓助理請回。
- 另外，自稱曾是台南市長黃偉哲、副總統蕭美琴擔任立委時期法律顧問的林珮菁，遭檢舉不具律師資格，卻自2019年起迄今以執業律師自居，稱其訴訟經驗豐富，幫人撰寫訴訟書狀，收取報酬數十萬元，涉詐欺及違反《律師法》。台北地檢署13日指揮北市調查處兵分2路搜索林女住居所，約談林女到案獲10交保，並限制出境出海、限制住居。
- 被害人去年爆料指48歲林女在網路上自稱台大法學碩士，曾任多家知名公司法律顧問，甚至2013年發生特偵組監聽國會事件，林女以「監聽受害者聯盟」發言人身分開記者會，告發特偵組及前檢察總長黃世銘違法濫權，求償2億元，將捐作公益。當時民進黨立委蕭美琴、管碧玲、陳其邁、姚文智、潘孟安、鄭麗君到場聲援。

法令規定

公證人防制洗錢及打擊 資恐作業辦法

- 中華民國107年11月9日
訂定發布全文 22 條；並
自發布日施行
- 中華民國110年1月25日
修正發布第 9 ~ 11、13
~ 16 條條文；增訂第
6-1 條條文

律師辦理防制洗錢及打 擊資恐作業辦法

- 中華民國107年11月9日
修正發布名稱及全文 19
條；並自發布日施行
- 中華民國109年4月24日
修正發布第 2 條條文
- 中華民國110年10月15
日修正發布第 18 條條文；
增訂第 4-1、6-1、13-1
條條文

律師辦理防制洗錢及打擊資恐作業辦法第4-1條

- 律師於確認**委任人**身分時，委任人有下列情形之一者，應**婉拒**建立委任關係或**終止**委任關係：
 - 一、疑似使用匿名、假名、虛設法人或團體名義。
 - 二、持用偽、變造身分證明文件。
 - 三、拒絕提供身分證明文件。
 - 四、不尋常拖延提供應補充之身分證明文件。
 - 五、提供文件資料可疑、模糊不清，而拒絕提供其他佐證資料或提供之文件資料無法進行查證，且無法提出合理說明。
 - 六、為資恐防制法指定制裁之個人、法人或團體，以及外國政府或國際組織認定或追查之恐怖分子或團體。但依資恐防制法第六條第一項所為之支付不在此限。

公證人防制洗錢及打擊資恐作業辦法第15條

- 公證人於確認**請求人**身分時，**未能完成**請求人身分審查，或請求人有下列情形之一者，應**拒絕**辦理公證、認證：
 - 一、疑似使用匿名、假名、人頭、虛設行號或虛設法人團體名義。(1)
 - 二、拒絕提供審核身分措施之相關文件。(3)
 - 三、持用偽、變造身分證明文件。(2)
 - 四、出示之身分證明文件均為影本。
 - 五、提供文件資料可疑、模糊不清，不願提供其他佐證資料或提供之文件資料無法進行查證。(5)
 - 六、不尋常拖延應補充之身分證明文件。(4)
 - 七、請求人為資恐防制法指定制裁之個人、法人或團體，以及外國政府或國際組織認定或追查之恐怖分子或團體。但依資恐防制法第六條第一項所為之支付不在此限。(6)
 - 八、有**其他異常**情形，而請求人無法提出合理說明。(概括條款)

律師辦理防制洗錢及打擊資恐作業辦法第10條

- 律師應依本法第十條第一項規定**申報**者，指受任事件有下列情形之一：
 - 一、有客觀事實足認委任人提供之**身分**資料或**交易**資料不實，且對不實資料之提供無正當理由說明者。
 - 二、委任人或代理人未依律師所定期限提供**身分**確認之資料。
 - 三、酬金或交易金額高於新臺幣50萬元，無正當理由以現金、外幣現金、旅行支票、外幣匯票或其他無記名金融工具支付。**X**
 - 四、酬金或交易金額高於新臺幣50萬元，委任人無正當理由，自行或要求多次或連續以低於新臺幣五十萬元之現金支付。**X**
 - 五、無正當理由要求立即買賣不動產或事業體。
 - 六、委任人為法務部依資恐防制法公告制裁之個人、法人或團體，或法務部公布之其他國家、國際組織認定或追查之恐怖組織、恐怖分子。
 - 七、交易資金直接源自或將支付於高風險之國家或地區，且與恐怖活動、恐怖組織或資助恐怖主義有關聯。
 - 八、受委任辦理本法第五條第三項第五款受指定之交易，委任人未說明安排原因。
 - 九、明知無該委任人存在或有事實足認該委任人身分遭冒用。
 - 十、委任人為自然人，無正當理由拒絕與律師見面或直接聯繫。

公證人防制洗錢及打擊資恐作業辦法

- 第 12 條I 公證人如無法完成第11條之確認身分程序，**得**向法務部調查局**申報**疑似洗錢或資恐之交易。
- 第 12 條II 公證人於懷疑請求人或其所為之請求可能涉及洗錢或資恐，且合理相信執行確認身分程序可能洩漏訊息時，**得**直接**申報**疑似洗錢或資恐之交易。
- 第 18 條 公證人因業務關係知悉經指定制裁之個人、法人或團體，以及外國政府或國際組織認定或追查之恐怖分子或團體之財物、財產上利益，或該財物、財產上利益之所在地時，應向法務部調查局**通報**。

1.購置不動產案

- 投資客甲表示其欲出售其手上現有之A屋並購置新看上的標的B屋，惟想避免負擔昂貴之奢侈稅、房地合一稅等稅捐問題，故來所向乙律師求助諮詢，試問乙律師應踐行何種事項，是否須向法務部調查局申報？
- 洗錢防制法第5條第3項第3款規定，律師為客戶準備或進行特定交易時，為所謂的非金融事業或人員，而所謂準備，係指受委任後辦理進行交易前之前置作業，例如為將來設立公司而提前設置籌備處等事項即屬之，若僅係受委任前單純就交易如何進行提供諮詢，或提供參考範本，並不包括在內。故本案中乙律師若僅係**提供稅務法規方面之諮詢或是提供購置房屋不動產定型化契約之範本**，均不屬洗錢防制法所稱之非金融事業或人員，自然無須適用後續身分確認程序、可疑交易通報等義務之規定。

2. 設立公司案

- 小資上班族甲委託A事務所之乙律師為其設立A至E等5間有限公司，甲對乙律師進行之身分確認事項態度均積極配合，惟獨回答資金來源時堅決不說明任何開設公司的原因以及成立公司所須資本額共新臺幣5,000萬元的金錢來源，乙律師應如何處理？是否須向法務部調查局申報？
- 乙律師應先踐行客戶審查義務CDD，評估委任人甲之風險等級，普通公司職員甲未向乙律師說明任何開設公司的原因及開設公司資本額5,000萬的資金來源，考量其收入及資本額5,000萬之差距，應屬顯不相當之交易，綜合評估下應為高風險等級。乙律師欲瞭解甲設立公司之目的及資金來源，甲拒不透漏，原則上，乙律師應拒絕接受委任，促進金流之透明並落實洗錢防制法之規範。若乙律師仍然接受委任，經評估為高風險等級，自應具有瞭解受任事項之目的及資金取得方式之義務，若違反，按洗錢防制法規定，由中央目的事業主管機關處新臺幣5萬元以上100萬元以下罰鍰。

3. 信託諮詢案

- 法人客戶甲由其代理人乙向丙律師替其基於委託人身分撰寫一帳戶信託合約，並對一個顯然名義人與實際受益人的交易架構提出稅務諮詢需求，丙律師應踐行何種事項，是否須向法務部調查局申報此疑似洗錢之案件？
- 丙律師應先踐行客戶審查義務CDD，並評估委任人之風險等級，本案委任人為法人甲，丙律師應確認該法人之名稱、登記地址、註冊地國、聯絡方式及營業項目與實際業務是否相關等事項，並瞭解其控制權結構及實質受益人為何；瞭解代理事實，確認代理人乙之身分。之後丙律師應判斷是否有應申報可疑交易之情形，法人客戶甲由其代理人乙委任丙律師替其撰擬信託契約，係安排他人擔任信託之事項，丙律師應針對名義人與實際受益人不同之事項詢問其如此安排之原因，若委任人未加以說明，則應填寫申報表向法務部調查局申報。當然若發現有其他可疑情形，仍可以自主向法務部調查局申報。

4. 管理帳戶案

- 某甲係經政府指定之擔任政治上重要職務之人，秉持著做善事還能順便節稅一舉兩得之目的，委任A事務所之受僱律師乙為其在臺灣設立一全國性的慈善基金會，並協助其制定章程及營運等事項，並要求設立後立即以基金購買某都市重劃區新建之不動產作為老人安養中心，試問乙律師應踐行何種事項，是否須向法務部調查局申報此疑似洗錢之案件？
- 甲委任乙律師辦理之事項係為其**設立法人**，甲為政府指定之擔任**政治上重要職務之人**，因此無論其風險程度為何，均應踐行加強客戶審查程序，甲要求成立基金會後立即買賣不動產或事業體，此時乙律師應詢問其是否具正當理由（例如當時正值房市低點，進場時機錯過不在），否則乙律師應行向法務部調查局申報。

司法院法學資料檢索 系統判決書&參考書

- 關鍵字：公證&洗錢
- 防制洗錢與打擊資恐實務與案例（台灣金融研訓院 & 證券暨期貨市場發展基金會共同出版）

防制洗錢與
打擊資恐
專業人員測驗
參考教材

防制 洗錢與

實務與案例

打擊 資恐



台灣金融研訓院



證券暨期貨市場
發展基金會

共同出版

2021
年版

臺灣高等法院高雄分院 108年度金上重訴字第4號刑事判決

上訴人係活魚搬運船等運銷業者，並經營泓海公司從事養殖魚業批發買賣，銷售國內及外銷至中國大陸、香港等地，**100**年至**106**年之登記營業總額達**10**餘億元。

大陸人士支付魚貨貨款予泓海公司或上訴人，則上訴人收受此筆匯款，究係「清理『自己』與他人間債權債務關係」或「清理『客戶』與第三人間債權債務關係」



最高法院刑事判決111年度台上字第5555號 (地下匯兌買賣魚貨價款)

- 本件原判決認定：上訴人自98年至106年止，接受在臺灣地區客戶之委託，在6個金融帳戶收受匯入之新臺幣後，再依商定之匯率兌換方式，由上訴人聯繫大陸地區之人，負責在大陸地區支付等值之人民幣，為客戶辦理異地間款項收、付之匯兌行為，清理客戶與第三人間債權債務關係或完成資金轉移，而辦理臺灣地區與大陸地區之匯兌業務，合計從事地下匯兌金額達2億多元，「以賺取一定比例匯差」等情；並說明「匯款人雖均證稱並未另外給付被告報酬，惟因匯率係由匯兌業者所決定，故將匯兌成本及利潤一併納入匯差內計算，即可省去另外計收手續費之煩，此亦為一般地下匯兌業者常見之經營模式，自難僅憑被告未向匯款人另外收取報酬，即認其無甘冒重罪風險無償從事地下匯兌行為之動機」。

- 原判決似已認定及說明上訴人以賺取一定比例匯差方式，而**有犯罪所得**。則原審對於上訴人犯罪所得沒收及追徵之範圍及價額，應就卷附及扣案之銀行帳戶交易明細、會計資料等證據資料調查、釐清，如認定顯有困難時，亦得調查本件附表各編號匯入款項時，依當時交易習慣，地下匯兌業者辦理國內外匯兌業務所收取之匯差或每筆匯兌款之手續費，自行或囑託專業人士估算上訴人之犯罪所得沒收、追徵之金額。惟**原判決**逕以「被告否認係地下匯兌業者，更否認有賺取匯差及收取手續費，而檢察官亦未舉證證明被告具體實際之犯罪利得若干，則依罪疑惟輕之法則，自應認定被告**尚無具體實際之犯罪利得**」為由，而**未對上訴人諭知犯罪所得沒收、追徵**。以本件所從事之匯兌業務，**經手匯兌款項非少，於面臨國內、外金融市場之變動及資金之控管，均存有相當風險，若謂無利可圖，係平白辦理匯兌而徒然承擔其風險及勞費，竟無絲毫犯罪所得，與經驗法則難謂相合**。原判決未認定上訴人有犯罪所得，有調查職責未盡及理由不備、矛盾之違法。

*非法以公司名義營業罪(公司法第19條第2項)

- 97年5、6月間以在香港地區設立之公司未經我國認許並辦理分公司登記之OO公司名義，在臺灣地區營業，向商家推銷設置以人民幣計價、可供由大陸地區中國銀聯股份有限公司發行之「銀聯卡」刷卡使用之刷卡機，並向該等商家收取手續費，使大陸地區人民來臺旅遊並在該等商家消費時，得直接使用銀聯卡刷卡消費(金管會於98年7月17日始開放在臺灣地區使用銀聯卡刷卡消費)，**刷卡交易記錄均不經我國財團法人聯合信用卡處理中心，而透過無線網路直接傳輸至OO公司在香港地區設立之網站平台，再由OO公司向中國銀聯公司取得交易授權完成交易**，刷卡帳款則由中國銀聯公司與OO公司結算後匯入OO公司指定之金融機構帳戶，再由OO公司扣除手續費後，將餘款以匯款、存款、現金等方式支付予各該商家。(北院101年度審簡字第1199號判決、雄院103年度訴字第837號判決、雄院105年度金訴字第13號判決)

跨國販毒集團利用地下通匯管道移轉不法所得案

- (一)案情概述：某甲係毒品盤商，計劃以漁船、貨櫃等方式自中國大陸進口安非他命交某乙在臺販售。某乙等將售毒款項則匯存某丙帳戶，由某丁所營地下通匯管道匯往中國大陸交付某甲。某丙係貿易商，以經營自中國大陸進口木雕製品為業。某丁為清算匯款，勾結某丙，某丙以手續費千分之二之代價提供公司與個人帳戶予某丁使用。迄查獲為止，經由某丙相關帳戶轉匯之金額逾新台幣2億元。
- (二)洗錢手法：販毒集團利用地下通匯管道移轉不法所得。地下通匯集團借用兩岸貿易商帳戶進行匯款與清算，以合法掩飾非法。
- (三)疑似洗錢表徵：1.客戶突有達特定金額以上存款。2.經常於數個不同客戶帳戶間移轉達特定金額以上資金。3.每筆存、提金額相當，相距時間不久，且達特定金額以上。
- (四)經驗參考：本案突顯客戶與交易持續審查的重要性。

現金結購外匯從事地下通匯業務案

- (一)案情概述：某甲明知非銀行不得辦理國內外匯兌業務，竟基於牟利之意圖，從事兩岸地下匯兌業務，以賺取手續費、匯兌差價營利。某甲先與中國大陸地區從事地下匯兌之業者某乙聯繫，雙方談定匯率換算與拆帳方式後，某甲即對外招徠有兩岸資金交易往來需求之不特定民眾，開始營業。某甲之經營方式係要求客戶將匯兌款與相關費用等值新台幣匯入某甲指定其實際控制的A銀行相關帳戶後，將匯款及中國大陸地區受款帳戶資料等傳真予某甲。某甲確認匯款入帳戶後，即將受款戶資料傳真予某乙，由某乙依照與某甲之約定，將匯兌指示等值人民幣匯入客戶指定之受款帳戶。某甲隨將控制帳戶之款項以現金提領方式領出後，再依照與某乙之約定，以現金結購外匯，分別將等值款項匯往歐洲、美洲與非洲等地某乙指示之帳戶。
- (二)洗錢手法：某甲為隱匿犯行，利用親友向A銀行開立帳戶收受不特定民眾之匯款，隨後復以現金提領方式，規避金流軌跡，以阻斷司法追查。
- (三)疑似洗錢表徵：1.同一帳戶在一定期間，於其帳戶辦理多筆現金存、提款交易，分別累計達特定金額以上者。2.存款帳戶密集存入多筆款項特定金額以上或筆數一定數量以上，並迅速移轉。
- (四)經驗參考：地下經濟多使用**人頭帳戶**規避查緝。本案涉案人某甲即利用他人名義帳戶收受不特定民眾匯款，經營地下匯兌業務。惟觀察相關帳戶交易帳戶進出交易頻繁，惟匯款人多元且與帳戶所有人並不相識，亦無業務往來關係。本案之發掘與偵破，端賴銀行行員機警、偵測疑似洗錢交易表徵後向法務部調查局洗錢防制處申報。

高院110年度上重訴字第15號、111年度上訴字第831號刑事判決(靈骨塔位投資)

- 由甲以A及B兩公司名義申辦室內電話並招募集團成員乙丙丁等數十人出面與被害人接洽之詐騙業務員。業務員分為W及Y組，組長對於組員未按時出席相關會議，有權罰款，並負責教導新進員工話術；甲另自不詳之人處取得持有靈骨塔民眾之資料清冊，再交給至A或B公司上班之前揭業務員，由業務員逐一透過A或B公司之市內電話或以人頭申辦之工作機，分別撥打持有靈骨塔塔位之被害人電話，先以公司或有買家欲高價收購被害人所持有之靈骨塔塔位，並保證被害人不需支付任何費用，該公司就會以高於市價之價格收購，俟被害人陷於錯誤，誤信可高價出售套牢已久之塔位後，再由甲等較有經驗之業務，佯以公司主管或買家代表之身分出現以取信被害人，以節稅、無主墓等話術誘騙被害人先繳納各式名目之費用，

- 如被害人資金不足，則安排被害人向金主**抵押借款**，**借得款項**直接交給A及B公司，業務獎金分配方式係按每月詐騙金額（業績）在新臺幣100萬元以下者，由業務共同抽取20%，金額在100萬元以上未滿200萬元者，由業務共同抽取22%，金額在200萬元以上者，由業務共同抽25%，其餘均歸公司所有；員工詐得款項後，將現金及記載開發或追加業務間分配比例之業績分配表交予不知情之會計等人，再由會計依據上開業績分配表之內容，記載每月業績表並計算獎金比例，其後，再將甲私自印製之C生命事業有限公司**骨灰罐託管憑證**及自不詳來源處取得之其他**骨灰罐託管憑證**、**買賣契約受訂單**、**委託同意書**、**代刻印章使用同意書**、**商品銷售買賣契約書**、**憑證領取切結書**，以各式理由，趁機交給各該被害人簽收，製造各該被害人所交付之款項係各向A或B公司購買骨灰罐之假象，以遂其詐欺取財之犯行。
- 違反組織犯罪防制條例等(共同詐欺取財)意圖為自己不法之所有，共同或各別基於詐欺取財等犯意聯絡，以收購及代售靈骨塔為由，向被害人進行詐騙。

與公證相關

- 1.與被害人簽訂靈骨塔位買賣契約，約定違約金為成交價30%，佯稱因需公證取走合約書，未交付被害人。
- 2.金錢消費借貸契約公證
- 被害人有A塔位要出賣，詐騙人告知B塔位較值錢要交換，被害人未同意，詐騙人告知要以7,800萬元收購，佯稱須繳稅金6%即468萬元，被害人表示無錢可支付。詐騙人便載被害人至公證人事務所辦理金錢消費借貸契約公證，由被害人向不詳金主借款600萬元後，扣除相關費用後，實拿492萬2000元，之後再由被害人交給詐騙人486萬元（以業績分配表為準），並約定108年4月25日交割，之後被害人再聯絡詐騙人，其隨即表示須改繳營利事業所得稅，要求被害人再補300多萬元，被害人始知受騙。

- 3. 詐騙人願以5,000萬元收購被害人手中殯葬商品作為公司捐贈節稅使用，但須繳納6%稅金300萬元，被害人表示無力負擔，詐騙人提議公司可介紹金主借款給被害人，但須提供房屋抵押作為擔保，之後於108年10月24日由詐騙人開車載被害人至臺北市信義區地政事務所塗銷先前之抵押設定（已還款完），翌（25）日詐騙人再開車載被害人至民間公證人事務所，與金主辦理250萬元借款公證，扣除3個月利息及相關費用，實際借得200萬5000元，並將200萬元交給詐騙人，之後即避不見面。
- 4. 公司願以3,000萬元收購，但須先繳稅金600萬元，要求被害人籌款始能進行交易，詐騙人探知被害人名下有房地後，遂慫恿以抵押借款方式向金主借款，於108年6月12日由詐騙人開車載至臺北市松山區地政事務所辦理抵押手續，於翌（13）日再開車載被害人至民間公證人事務所辦理借款公證手續，向金主借款220萬元，扣除3個月利息及相關費用，實際取得181萬7000元，再交給詐騙人，之後向被害人表示案件遇到困難無法如期完成一再拖延，被害人始知受騙。

【時事ep.6】 律師公證協助詐騙，合法設局一次騙光受害者 房產！！簽本票、設抵押樣樣來，難逃魔爪!?

- <https://www.youtube.com/watch?v=VrXp-UCqQ-Q>
- KYC(Know Your Client)
- CDD(Client Due Diligence) 、
- EDD(Enhanced Due Diligence)
- AML(Anti-Money Laundering)

臺灣橋頭地方法院民事判決 112年度訴字第344號(消費借貸契約詐財?)

- 原告陸續接獲數名佯稱警察、檢察官及法官之詐欺集團成員來電，向原告訛稱其富邦銀行存摺遭他人利用違法申請重大疾病醫療補助，倘不返還該補助款，將遭羈押等語。因原告表示其身上並存款，詐欺集團成員遂夥同自稱為財務顧問黃先生之人、訴外人楊○○及被告，騙原告將其所有坐落於高雄市土地及其上建物提供予被告設定375萬元之最高限額抵押權，並與被告簽立借款金額250萬元之金錢消費借貸契約書，雙方再至公證人事務所辦理公證。被告雖於有匯款250萬元至原告名下郵局帳戶，惟被告於同日要求原告給付32萬餘元作為系爭借貸契約之利息，再由前開詐欺集團成員以返還醫療補助款為由，陸續要求原告分別於不同日期合計207萬餘元至其同夥名下銀行帳號。

公證書執行名義

- 後因原告未遵期償還系爭借貸契約之款項，被告遂於執系爭公證書為執行名義，聲請拍賣系爭房地，經法院以強制執行事件受理在案。原告知悉受騙後，依民法第92條第1項規定，以存證信函向被告撤銷系爭借貸契約及設定系爭抵押權之意思表示，是系爭借貸契約依民法第114條第1項規定視為自始無效，則系爭抵押權所擔保之債權亦失所附麗，原告自得依強制執行法第14條第2項規定，請求撤銷系爭執行事件之強制執执行程序。為此，爰依上開規定，提起本件訴訟等語。並聲明：(一)確認被告對系爭公證書所公證之系爭借貸契約所示對原告之250萬元消費借貸債權、遲延利息及違約金債權均不存在；(二)被告應將系爭房地為被告設定之系爭抵押權塗銷；(三)系爭執行事件之強制執执行程序應予撤銷。

法院心證：契約公證書有效

- 兩造簽立系爭借貸契約，由原告向被告借貸250萬元，原告並提供系爭房地予被告設定系爭抵押權作為擔保，被告於同日將250萬元匯入原告郵局帳戶後，兩造再至公證人事務所就系爭借貸契約、設定系爭抵押權部分一併進行公證，經公證人作成系爭公證書後，原告又於同日至郵局帳戶提領32萬餘元交付予楊○○等人乙節，有系爭公證書、系爭借貸契約、玉山銀行新臺幣匯款申請書、原告郵局交易明細、系爭房地謄本、地籍異動索引、土地登記申請書、等件在卷可稽；佐以證人即公證人於審理中證稱：系爭借貸契約係由我們事務所提供空白的範本，由楊○○代書填入內容後，再EMAIL給我們，於公證當日我們會將系爭借貸契約列印出來，並審核條款有無問題，若沒有問題，就會交給雙方觀看，雙方均同意契約內容，才會在上面簽名用印，**被告在公證前就已將借貸款項250萬元匯給原告**等語；證人楊○○則於審理中證稱：系爭借貸契約係由公證人事務所提供範本，我們再跟公證人說本案不動產標的、設定的擔保、錢如何交付等，雙方看過之後沒有問題，就簽立系爭借貸契約等語，足認簽立系爭**借貸契約、設定系爭抵押權並進行公證**之過程，原告均已充分明瞭契約之內容，並同意要向被告借貸250萬元，且被告於公證前確已匯款250萬元借貸款項予原告，至為明確。

被告無詐欺犯意

- 原告主張被告、楊○○係夥同詐欺集團成員誘騙其簽立系爭借貸契約並設定系爭抵押權，使其收受250萬元借貸款項後，分別於不同日期合計匯款207萬餘元至黃○○中信帳戶，嗣原告察覺有異而報警處理等情，雖提出原告郵局之交易明細、郵政跨行匯款申請書、○○財務顧問名片、政府警察局受理案件證明單等件為證，且黃○○因提供其中信銀行帳戶資料予詐欺集團使用，經新竹地方法院判處幫助犯一般洗錢罪乙節，有判決在卷可參，固可證明原告確有經詐欺集團詐騙而陸續匯款至黃○○中信帳戶之事實。
- 惟楊○○、梁○○、被告等均係因原告表達有借貸需求，方會從中仲介、聯繫，並促成系爭借貸契約之簽立，且原告亦於警詢中自陳借貸款項時，被告或楊○○等人有提醒其是否被騙，倘楊○○、被告確實與詐欺集團有掛勾，當無可能為如此提醒，是依現有之卷證資料，無足推斷被告、楊○○有與詐欺集團共同詐欺原告。

公證費、規費、代辦費、傭金、開辦費

- 依證人楊OO於審理中證稱：雙方當時有約定前3個月不用繳利息，第4個月開始每個月要繳交利息3萬餘元，公證結束後，我就向原告收取我先行墊付之公證費、規費、代辦費共2萬餘元，梁OO也向原告請求本案的傭金18萬餘元及被告要向原告收取的開辦費11萬餘元（以本金250萬元之4%計算），原告才會再去提領32萬餘元交給我及梁OO，在簽立系爭借貸契約前，我就有透過梁OO跟原告告知需收取開辦費等語；經核與證人梁OO於審理中證稱：簽立系爭借貸契約，被告有收一個開辦費，原告當日有去提領32萬餘元，其中2萬餘元是楊OO的代辦費、公證費、規費，11萬餘元為被告的開辦費，剩餘18萬餘元是我介紹本案的傭金，費用都有先跟原告說清楚，原告才會去提領上開款項交付等語、證人公證人於審理中證稱：系爭借貸契約第3條約定「本借貸金錢於借貸期間無約定利息」，就是指同契約第4條之借貸期間內沒有利息，至於過了這3個月後雙方有無約定利息，我不清楚等語大致相符；而訴外人即原告女兒洪OO於被告向法院申請強制執行時，亦以通訊軟體LINE向楊OO稱「原告先還款2萬多元利息後，被告會聲請房屋查封暫緩，再給原告兩個月時間還完本金250萬元，期間每個月利息3萬餘元照算，直到本金250萬元償還完畢」等語，顯見原告均不否認有與被告約定收受開辦費、利息等事實，始會於公證結束後自行提領開辦費款項交付，並於被告查封系爭房地後，又主動繳納6個月之利息即2萬餘元予被告。

無違約金過高情事

- 原告雖再主張系爭借貸契約約定之違約金過高云云，然按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，為民法第252條所明定，此規定乃賦與法院得依兩造所提出之事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、判斷之權限，非因此排除債務人就違約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任。是以違約金之約定，既為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，應已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位而為自主決定，除非債務人主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨（最高法院94年度台上字第2230號判決意旨參照）。查系爭借貸契約第6條約定「乙方（即原告）如逾清償期限而不依約清償時，應給付甲方（即被告）.....依本金以年利率**百分之8**計算之違約金」，復依民法第205條規定，**現行最高約定利率為週年16%**，**自難認系爭借貸契約針對違約金之約定，有過高之情**，且原告亦未就違約金過高之事實提出任何事證可供佐證，自難認有酌減約定違約金之必要，故原告此部分主張，亦無可採。

判決駁回

- 原告依民法第92條第1項、強制執行法第14條第2項規定，請求確認被告對系爭公證書所公證之系爭借貸契約債權、遲延利息及違約金債權均不存在；被告應將系爭房地為被告設定之系爭抵押權塗銷；系爭執行事件之強制執行情序應予撤銷，均無理由，應予駁回。



消費借貸契約

- 民法第 474 條
- I稱消費借貸者，謂當事人一方移轉金錢或其他代替物之所有權於他方，而約定他方以種類、品質、數量相同之物返還之契約。
- II當事人之一方對他方負金錢或其他代替物之給付義務而約定以之作為消費借貸之標的者，亦成立消費借貸。

臺北地院109年度金重訴字第27號、 110年度金訴字第52號、 111年度易字第186號刑事判決(太陽能投資)

- 被告明知**投資人**自106年6月1日起匯入A公司申設之銀行帳戶之款項為A公司與B公司、C公司共同向**投資人**詐欺或**非法吸收資金之犯罪所得**，竟基於掩飾或隱匿特定犯罪所得之洗錢犯意，收受前開款項後，即指示A公司會計劉OO，以網路轉帳或臨櫃轉帳之方式，陸續將收得之款項轉帳至**不知情之女友母親張OO申設之銀行帳戶**，款項合計達8千多萬元。被告另涉犯洗錢防制法第14條第1項之一般洗錢罪嫌。

與公證相關

- 太陽能的投資事業：養雞場屋頂建設太陽能板，建設完之後會產生電能，OOO會幫我們處理賣台電，所以我們就定期可以拿到固定的收益，我們照合約書匯款，曾經坐飛機到台東那個雞場看過，也和養雞場簽過合約，也在台東地方法院作過房屋租約公證，之後就是等待興建，後面就不了了之了。
- 太陽能電廠收購意向書
- 太陽能光電發電廠買賣暨轉讓契約書
- 信託轉移貸款保障附註條約

吸金詐騙所得利用個人帳戶投資案

- (一)案情概述：某甲係A公司負責人，基於不法所有意圖，未經主管機關特許，即以定期固定金額高利率為幌，對外向不特定人收受存款，某甲等與存款人簽立合議書，記載存款金額、時間及付息金額、時間等交易內容，於收受存款同時即發放首期利息，由此模式竟吸收近2百億存款。某甲為維持A公司營運與存續，負擔承諾之高額利息，乃將募得存款分別用以購買高價不動產，用以向銀行借貸資金，透過公開發行市場購買國內、外公司股票，購買外幣、基金等投資工具及汽車、古董等高價值商品，相關投資與買賣均以個人名義為之，至其承諾款的利息除投資所得外，主要係後續存款挪用。
- (二)洗錢手法：某甲指示公司員工將所得存款扣除應付利息外，以現金交還渠等保管，渠等再以個人名義分別從事投資與購物。
- (三)疑似洗錢表徵：1.同一帳戶在一定期間內進行現金存、提款交易,分別累計達特定金額以上。2.電視、報章雜誌或網際網路等媒體即時報導之特殊重大案件，該涉案人在銀行從事之存款、提款或匯款等交易，且交易顯屬異常者。
- (四)經驗參考：本案係檢察機關依據民眾檢舉，主動指揮執法機關偵辦。惟相關金融機構從業同仁獲悉媒體報導後，即彙整行內交易資料主動向法務部部調查局洗錢防制處申報，除提供相關金融交易資料有助案件偵辦外，對檢察機關執行後續不法所得查扣多助益。惟如能早期辨識交易異常情形並即時申報，案件所致損失或能大幅減少。

懲戒法院112年度澄字第1號判決 (前鄉長受賄案)

- 109年○○光電系統標租案：
- 草擬之「**土地建置太陽光電系統合約**」陳核予被付懲戒人，被付懲戒人刻意積壓前揭公文未決，○○公司因尚未簽約取得土地使用權，而遲未進場施作。其後○○公司接獲台灣電力股份有限公司苗栗區營業處之再生能源發電系統（太陽光電）併聯審查意見書，要求○○公司須於收到該審查意見書30工作天內，提送**租賃契約公證書**封面影本，否則將取消該案件。
- 朱○○嗣與○○鄉公所在籌備合約公證事宜之際，於109年9月1日備妥50萬元現金賄款，於14時許攜往○○鄉公所，連同1罐茶葉當面交付被彈劾人，隨後○○公司則順利於109年9月10日與○○鄉公所完成契約公證程序。

最高法院108年台上字第1726號刑事判決 違反證券交易法等罪(作假帳)

- A公司所製造的電子產品觸控面板無法順利銷售給客戶，造成大量的庫存，董事長甲為避免A公司資金鏈斷裂而危及公司營運，自98年間起陸續以個人資金及向配偶乙等人**借款**為A公司調度資金，惟恐以其名義直接出借之股東往來資訊公開後會使與A公司有業務往來之廠商、貸款銀行對A公司財務有疑慮，乃以**沖銷不實交易**，並商請廠商丙、丁以其等經營之B公司等公司配合A公司為墊高價款、不實之工程採購，再將墊高之價款、不實交易價款扣除相關稅捐、費用後，匯至乙、戊、己等人銀行帳戶，以償還甲向乙調借及乙向他人調借給其之借款債務。甲犯**使公司為不利益交易等罪**經判處罪刑確定。

- A公司依證券交易法第36條第1項規定，應公告並向主管機關申報經會計師查核簽證之100年度財務報告，甲**虛增A公司銷貨收入**共5千多萬元，顯示A公司銷貨收入逐年增加，虧損降低，且生產設備逐年大幅擴充，均足使一般理性投資人認A公司為經營狀況逐年改善，具有發展願景的公司，足以**影響A公司該年度財務報告之真實性及未允當表達財務狀況結果**，並足以**影響一般理性投資人之投資判斷**，甲時為A公司之董事長，知悉A公司100年度財務報告內容虛偽不實，有違反證券交易法第20條第2項規定，仍基於公告申報不實財務報告之犯意，於前開資產負債表、損益表等財務報表之董事長欄、經理人欄蓋章，其後A公司將上開內容重大虛偽不實之財務報告於101年4月16日上傳公告，並向主管機關申報，此足生損害於證券交易市場一般理性投資人之正確判斷，對於不特定多數投資人的財產法益具有普遍危險性，及主管機關對於A公司財務報告查核之正確性。

利用國內公司不實交易契約逃漏外國稅捐案

- (一)案情概述：某甲係本國A公司負責人，與數名外籍人士基於共同概括之犯意，先在臺灣蒐集已停業B公司等公司資料，加以變造並組成臺商M企業集團，在歐洲X國訛稱M集團欲投資歐洲相關產業，並以高於稅後淨值之價額，先後收購獲利良好之C公司等數家公司。某甲等先**偽造M集團與C公司等企業之合資契約**，製造相互間不實之經營關係，嗣**偽造M企業集團鉅額虧損之財務報表**，藉以向X國稅機關稱公司等尚須負擔M集團在台灣之虧損，以逃漏C公司等X國獲利應繳之稅捐。某甲等犯罪集團將不法所得朋分，將C公司等盈利，陸續匯往集團在境外之帳戶藏匿，其中部分款項先匯往該集團成員再台灣D銀行開設之帳戶，該帳戶並授權某甲簽署使用，某甲扣除自有傭金後，將大部分款項再轉匯集團成員在境外之帳戶。某甲相關犯行造成X國政府及C公司等鉅額損失，經相關被害機關或公司告發，嗣由X國司法機關委託該國金融情報中心，經由艾格蒙聯盟金融情報網絡、向我國法務部調查局洗錢防制處提出金融情資交換請求，後經協調轉由X國在台辦事處經由外交部轉遞正式司法互助請求。
- (二)洗錢手法：某甲等犯罪集團為隱匿不法所得，並逃避司法追查，將不法所得匯往境外帳戶藏匿，並進行層次化移轉，意圖利用司法管轄的障礙，以阻斷司法追查。
- (三)疑似洗錢表徵：1.客戶突有達特定金額以上存款。2.不活躍帳戶突然有達特定金額上資金出入，且迅速移轉者。3.每筆存、提金額相當，相距時間不久，且達特定金額以上。
- (四)經驗參考：本案雖係司法互助案件，惟部分資金流入臺灣的銀行帳戶，所設銀行未能辨識相關異常交易表徵，偵測疑似洗錢交易，突顯部分銀行未能落實認識客戶與交易審查要求，仍有待檢討之處。

臺灣橋頭地方法院民事判決 113年度橋簡字第5號(借帳戶詐騙案)

- 原告主張：被告於民國111年5月11日15時19分前之某時許，在址設高雄市○○區○○○路00號之中國信託商業銀行民族分行，將其所申設之中國信託商業銀行股份有限公司帳號00000000000000號帳戶(下稱系爭帳戶)網路銀行帳號及密碼，交付予真實姓名年籍不詳之人。而此人與其所屬詐欺集團成員共同意圖為自己不法所有之詐欺取財及洗錢之犯意聯絡，自111年3月28日起，以通訊軟體與原告聯繫，**佯稱參加博弈網站可獲利**，但須**繳納相關費用始可提領**云云，原告因而**陷於錯誤**，依指示各於111年5月12日12時56分許、同日14時5分許，各**匯款**新臺幣(下同)5萬元、135萬元至系爭帳戶，原告因而受有上開金額之損害，自得請求被告賠償。為此依侵權行為之法律關係提起本件訴訟，聲明：(一)被告應給付原告1,400,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率5%計算之利息。(二)願供擔保請准宣告假執行。

提供帳戶者詐欺罪、一般洗錢罪幫助犯

- 按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任；不能知其中孰為加害人者，亦同。造意人及幫助人，視為共同行為人，民法第184條第1項前段、第185條分別定有明文。經查，原告主張之上揭事實，業據其於刑事程序中提出通訊軟體對話紀錄照片為證，且被告因提供系爭帳戶資料之行為，經本院刑事庭以112年度金簡字第241號判決處有期徒刑3月，併科罰金5萬元，此經本院核閱該案全卷無訛。是本院依上開調查證據之結果，認原告上開主張為真。從而，被告可預見其提供系爭帳戶資料供他人使用，可能幫助詐騙集團遂行詐欺、一般洗錢犯行，致他人受有財產損失，原告亦因遭詐騙而受有匯出款項至被告帳戶之損失，與被告行為間顯具相當因果關係，均足認定。揆諸上開規定，被告自應視為共同行為人，而與不詳詐騙集團成員連帶負損害賠償責任。

原告與有過失

- 次按損害之發生或擴大，被害人與有過失者，法院得減輕賠償金額，或免除之，民法第217條第1項定有明文。經查原告於警詢中陳稱：我於111年3月28日下午在TINDER APP交友軟體內，認識一名程姓男子，他於111年4月12日向我表示有個博奕網站可以賺錢，所以程男給我一組帳號操作，因為我有賺錢後，要將所賺之2,394,990美元提出時，該軟體的會計就跟我說要繳所提出獎金1%公證費，所以我繳了1%公證費，之後又跟我說公證費以外的銀行手續費2%，後續又跟我說要稅務局抽查到我的稅金要補4%的稅金，我至銀行匯款時，銀行行員有問我要匯給誰，我是否認識對方，但我都亂回答我要買車、匯給朋友還款、買東西要繳貨款等語。本院審酌現今詐騙集團橫行，遭詐騙事件層出不窮，電視新聞、報章媒體多年來均對此類事件犯罪手法多所報導、分析，警政機關亦常製作相關宣導影片，希冀社會大眾提高注意，而原告係具有相當程度之智識、工作經驗及社會歷練之成年人，就現今詐騙集團犯罪手法自難諉不知情，衡情原告自應對此種常見詐騙犯罪手法、類型有相當警覺，惟原告未加查證率然匯款，致己身受有損害。甚且於臨櫃匯款行員詢問時隱匿匯款目的，錯失阻詐時機，堪認原告就本件損害之發生或擴大，亦與有過失甚明。本院衡酌上開事證，並斟酌本件事實、原告遭受詐騙情節等，認兩造之過失比例應各為50%，始屬衡平。故本件被告應賠償之金額應核減為700,000元（計算式：1,400,000×50%=700,000）。

跨國不法集團偽造並利用郵輪賭場行使本國有價證券詐騙案

- (一)案情概述：國際偽造有價證券集團成員某甲、某乙等，共同基於偽造特種文書、有價證券、私文書之概犯意，**偽造某人身分證**用以**向A、B銀行開立帳戶**。某甲存現1300萬元於A銀行帳戶後，**申領同額臺銀同業支票1張**，隨即交**某乙複製偽造**，某甲嗣持該支票提示存入B銀行帳戶，復將款項匯回A銀行帳戶，翌日，某甲再向A銀行**申領1200萬元台銀同業支票1張**，另提現100萬元，隨將支票**交某乙複製偽造**，某甲嗣將該支票提示存入B銀行帳戶，復將款項匯回A銀行帳戶。同日，某甲復**申領面額1200萬元台銀同業支票1張**，交**某乙複製偽造**後，再提示存入B銀行帳戶。某甲等將偽造之3張台銀同業支票交予同夥某丙等，某丙等透過旅行社安排參加遊輪出海旅遊行程。遊輪尚未駛出公海，某丙等即**持偽造台銀同業支票交櫃檯換取籌碼兌換憑條**，俟遊輪駛抵公海後，某丙等即持憑條兌換籌碼開始賭博。賭場出納發現支票有異，會同保安扣留4人並沒入籌碼後報警處理。
- (二)洗錢手法：國際偽造有價證券集團利用**同一筆資金**向銀行申領具**流通性之有價證券**，復加以**複製偽造**，持用以詐騙海上賭場。
- (三)疑似洗錢表徵：1.客戶突有達特定金額以上存款。2.開戶後立即有達特定金額以上款項存、匯入，且迅速移轉。3.每筆存、提金額相當且交易相距時間未久，顯係利用帳戶進行資金移轉。4.客戶突有達特定金額以上存款(如多張本票、支票存入同一帳戶)。
- (四)經驗參考：犯罪集團偽造視同現金之台銀同業支票，意圖行使以詐騙，惟恐被偵測發現，乃以遊輪附設賭場為對象，突顯提供金融服務之賭場亦具有洗錢/資恐之風險。⁵⁵

苗栗地院112年度金訴字第13號刑事判決 違反洗錢防制法(以公證之名詐財)

- 楊○○預見將銀行帳戶之提款卡、密碼與網路銀行資料提供他人時，有供不法詐騙份子利用，而幫助他人為財產犯罪之虞，且自該帳戶提領、轉匯詐得款項後即會造成金流斷點、隱匿該犯罪所得之去向，產生逃避國家追訴、處罰之效果，竟基於縱若有人持該帳戶資料作為犯罪工具使用亦不違反其本意之幫助他人詐欺取財及幫助洗錢之不確定故意，於民國111年5月5日18時10分許，至位於苗栗縣○○統一超商○○門市，將其中辦之○○銀行帳號：甲帳戶網路銀行資料及甲帳戶之提款卡、密碼寄交予A男使用。嗣A男即意圖為自己不法所有，基於詐欺取財、隱匿犯罪所得去向之犯意，對被害人實施詐術，即發送貸款簡訊予被害人黃○○，經黃○○加入LINE好友後，即對黃○○佯稱：因貸款帳戶遭凍結，需要繳交公證費用解除凍結云云，致黃○○陷於錯誤，依指示匯款至甲帳戶內，旋遭A男以網路銀行轉匯至其他帳戶，因而產生隱匿詐欺犯罪所得去向之結果。

利用個人帳戶吸金案

- (一)案情概述：某甲係A公司負責人，基於不法之意圖，未經金融目的事業主管機關特許，即以**借款、投資、發行股票招募股東**等方式，約定給付與本金顯不相當紅利、利息、股息或其他報酬為名，對外募集資金。某甲僱用某乙等為員工，協助以文宣、口述等方式，不定期召開投資講座，對不特定民眾進行宣傳，以資產活化、低成本高報酬等口號吸收投資人，甚至以負債整合名義代償借款招徠會員。
- (二)洗錢手法：某甲等為規避銀行法規定可能引起金融機構警覺，乃使用**個人帳戶對外吸收存款**，並以個人帳戶開立支票予投資人。
- (三)疑似洗錢表徵：同一客戶在一定期間內以每筆略低於一定金額以上通貨交易申辦門檻之現金辦理存、提款，累計達特定金額以上者。
- (四)經驗參考：本案之發掘端賴金融機構辨識並偵測異常交易，向法務部調查局洗錢防制處申報，分送執法機關偵查，於損失未擴大前，即時查獲違反銀行法案件，查扣不法所得。

公證人辦理涉及洗錢案之相關業務

- 1. 帳戶借用聲明(管理帳戶行為)
- 2. 消費借貸契約
- 3. 穩賺不賠的投資契約
- 4. 設置太陽能土地或建物租賃契約
- 5. 財務報表認證

婚姻關係中之關於不動產分配之協議

- 二、茲因兩造於婚姻期間對於協議標的均有貢獻與付出，故乙方就協議標的享有一半實質的權利。現因協議標的登記甲方名下，兩造就協議標的達成下列協議：
 - (一)於兩造婚姻關係存續期間，倘甲方直接或間接變動協議標的權利之法律上處分時（包括但不限於所有權移轉、所有權拋棄、抵押權設定、買賣或贈與等法律行為），甲方應於法律上處分協議標的後一個月內，將協議標的價值之一半以現金之方式分配予乙方，乙方亦允受分配。
 - (二)於兩造離婚、或兩造婚姻關係遭撤銷或認定為無效等情形時，甲方應於前開情形發生後一個月內，將協議標的價值之一半，以現金之方式分配予乙方，乙方亦允受分配。
 - (三)於甲方死亡後，協議標的價值之一半為乙方所有，甲方之繼承人應於甲方死亡後兩個月內，將協議標的價值之一半，以現金之方式給付予乙方，乙方亦允受給付。
- 三、本協議書第二條所稱之價值，兩造同意以下列方式決定：
 - (一)本協議書第二條第一項及第二項所稱之價值，由兩造合意決定。但兩造未能達成合意時，由兩造各自尋找第三人鑑定，並以鑑定後之最高金額，定為協議標的之價值。
 - (二)本協議書第二條第三項所稱之價值，由乙方尋找第三人進行鑑定，並以鑑定後之價額，定為協議標的之價值。

合作投資備忘錄

- 甲方同意於○年○月○日前以自己掌控之帳戶，依乙方(標的公司之代表人)指定價位及數量陸續買入標的公司(上櫃公司)股票2000張，日後再依乙方指定價位及數量買賣...，乙方同意股價跌到買入成本10%以下時，負責以原價買回。...實際獲利之70%為甲方之獲利，30%為乙方之獲利。
- 證券交易法第157條之1第1項規定：下列各款之人，實際知悉發行股票公司有重大影響其股票價格之消息時，在該消息明確後，未公開前或公開後十八小時內，不得對該公司之上市或在證券商營業處所買賣之股票或其他具有股權性質之有價證券，自行或以他人名義買入或賣出：一、該公司之董事、監察人、經理人及依公司法第二十七條第一項規定受指定代表行使職務之自然人。二、持有該公司之股份超過百分之十之股東。三、基於職業或控制關係獲悉消息之人。四、喪失前三款身分後，未滿六個月者。五、從前四款所列之人獲悉消息之人。係**禁止公司內部人進行內線交易**，以維護市場交易公平性所為之規範

特許營業讓與

具體事由	相關法規或函令	採取措施
<p>營業讓與契約 公證之讓與人 為A電子遊戲 場業有限公司 負責人B(經查 詢公示資料為 一人公司)，將 電子遊戲場營 業權利作為租 賃/讓與之標的 受讓人為C。 契約簽訂日為 112.10.06，迄 今公示資料負 責人仍為B。</p>	<p>電子遊戲場業管理條例第11條第3項「第一 項各款登記事項如有變更時，應於事前辦 理變更登記」、第15條「未依本條例規定 領有電子遊戲場業營業級別證者，不得經 營電子遊戲場業」、第22條「違反第15條 規定者，處行為人一年以下有期徒刑、拘 役或科或併科新臺幣50萬元以上250萬元 以下罰金」、第24條「違反第11條第3項 規定申請變更登記者，處負責人新臺幣5萬 元以上25萬元以下罰鍰，並命其限期改善； 屆期未改善者，得按日連續處罰」、經濟部 99.02.11經商字第09900504690號函： 電子遊戲場業營業級別證自不得為租賃之 標的，若無繼續經營之意願，電子遊戲場 業者應辦理停(歇)業或負責人變更登記。</p>	<p>原公司負責人B如已 無繼續經營之意願 公證人應曉諭其辦 理負責人變更登記 倘受讓人C於主管機 關未完成變更登記 前，仍繼續經營該 電子遊戲場業，與 無照經營電子遊戲 場業無異。違反規 定之行為人C及登記 之負責人B恐應承擔 相應之刑事及行政 責任。</p>

遺囑信託(臺高院108年度家上字第393號民事判決)

- 甲以系爭遺囑將系爭房地信託登記予被上訴人40年，且表明「非經受託人同意不得終止契約」，有無違反法律強制規定，致侵害上訴人(繼承人)之繼承權？
- 系爭遺囑第一、二點記載：「一、不動產：由女兒A一人繼承，並於繼承登記後即信託予C，信託內容為自益信託，受託人C，受益人及財產歸屬人為A，信託管理方式：管理、出售、處分，信託期間40年，非經受託人同意，不得終止契約。二、上述房屋，由乙夫妻及A共同居住，直到乙終老為止」。上訴人雖主張上開「非經受託人同意，不得終止契約」等較小之文字，乃系爭遺囑書寫完成後擅自增加之文字云云。然見證人葉○○於原審證稱：幾年信託是伊跟他們說信託可以做5年、10年、50年，可以自由決定的，這信託40年是甲立遺囑時講的等語。另證人丙並於本院證稱：甲之口述遺囑內容包括信託時間40年，非經受託人同意不得終止契約亦為甲口述之內容等語。證人丁亦證稱：有親耳聽到甲說話，包括信託40年之設定，非經受託人同意不得終止契約的文字，係甲於設立遺囑時親口所述等語。且甲及葉○○並於上開「非經受託人同意，不得終止契約」等文字旁捺印蓋章，足認應係經甲之同意而記載。此外，上訴人復未提出證據證明係事後擅自增加之文字，堪認系爭遺囑記載上開「非經受託人同意，不得終止契約」等內容，均係出於甲之真意。故上訴人主張上開「非經受託人同意，不得終止契約」等較小之文字，乃系爭遺囑書寫完成後擅自增加之文字云云，尚非可採。⁶²

- 依系爭遺囑第一點所示，系爭房地由上訴人一人繼承，並於繼承登記後即信託予被上訴人，信託內容為自益信託，受託人為被上訴人，受益人及財產歸屬人為上訴人。可知系爭房地係由上訴人繼承，僅於繼承登記完成後信託登記與被上訴人，信託關係之受益人及信託財產歸屬於上訴人，被上訴人若管理、出售及處分系爭房地，利益仍歸屬於上訴人，**上訴人乃系爭房地之實質所有權人**，難認甲將系爭房地信託登記予被上訴人，即侵害上訴人之繼承權。
- 證人葉○○於原審即證稱：一開始是C（指被上訴人）來伊事務所，說他哥哥（指甲）要把這個房子留給女兒（指上訴人），但他女兒都是他另一個弟弟（指乙）在照顧，要讓他們夫妻（指乙夫妻）住在這個房子，照顧這個女兒，所以房子還是留給女兒，但要讓這對夫妻住在那照顧這個女兒，所以遺囑也有寫到讓那對夫妻跟上訴人共同居住。甲怕小孩還很小被騙所以才有這樣的需求，伊才建議信託，幾年信託的部分是甲自己決定的等語。可見甲信託之目的，係因慮及其與B已經離異，恐上訴人年幼無人照顧，或遭人詐騙失去財產，而將系爭房地信託登記予被上訴人管理、出售及處分，信託期間40年，非經受託人同意，不得終止契約，且希望乙夫妻將來照顧上訴人，而同意乙夫妻與上訴人同住，直至乙終老為止，以求上訴人與乙夫妻互相照顧，但**仍表明系爭房地由上訴人一人繼承，信託內容為自益信託，受益人及財產歸屬人均為上訴人，並未剝奪或侵害之上訴人繼承權**，且其信託目的並非於上訴人成年即告消滅，亦難認不符合上訴人之最佳利益，而有違反強制或禁止規定，及公共秩序或善良風俗之情事。

- 準此，系爭遺囑有關信託期間40年，非經受託人同意，不得終止契約，系爭房地並由乙夫妻及A共同居住，直到乙終老為止均等內容，均係出於甲之真意。系爭房地雖信託登記予被上訴人，然仍由上訴人單獨繼承，受益人及財產利益仍歸屬於上訴人，並未剝奪上訴人之繼承權或侵害其特留分。甲之信託目的亦無違反強制或禁止規定，及公共秩序或善良風俗之情事。故上訴人主張系爭遺囑信託期間長達40年，且非經受託人同意，不得終止契約，違反民法第1223條、第1224條特留分之強制規定，侵害其繼承權，依信託法第5條第1、2款規定，應屬無效云云，亦非可採。
- 從而，上訴人基於繼承關係本為系爭房地之所有權人，被上訴人於107年9月10日將系爭房地以信託為原因之移轉登記，僅係本於系爭遺囑信託關係之受託人所為之信託登記行為，並非妨害上訴人就系爭房地之所有權，亦未侵害上訴人之繼承權而有特留分扣減之問題。故上訴人依民法第767條第1項規定，請求被上訴人將系爭房地於107年9月10日以信託為原因之所有權移轉登記予以塗銷，回復登記為上訴人所有；及追加備位依民法第1225條規定，請求被上訴人將甲所遺系爭房地之遺產，依所有權應有部分2分之1特留分比例移轉登記予上訴人，洵非有理。至被上訴人為甲代墊費用及借款債務於計算特留分扣減時，是否應扣除等爭點，已毋庸審究，附此敘明。

報告完畢
感謝聆聽
洗錢防制
人人有責



公證法相關執行名義 與不動產法拍程序

-

-

主講人：盧江陽律師

認識盧江陽律師

- 經歷：台灣高等法院台中分院庭長
- 台灣屏東、嘉義、台中地方法院法官、代理庭長。
- 台灣彰化地方法院庭長。
- 司法官學院講座。
- 法官學院講座。
- 財政部財稅人員訓練所講座。
- 行政院人事行政局地方行政研習中心講座。
- 台灣金融研訓院講座。
- 國家文官院講座。

不動產執行之基本原則.1

- **1.當事人進行主義：**(指有執行名義之債權人發動強制執行而言)。
- 有執行名義之債權人----->發動強制執行之權利。
- 債權人在強制執行法上不同意義
- **(1)強制執行法第10條規定之暫緩執行（及第18條規定之停止執行）之債權人：**指有執行名義之債權人全部。
- **(2)強制執行法第51條第2項規定之查封效力之債權人：**指有、無執行名義之債權人、參與分配之債權人及拍定人。
- **(3)強制執行法第91條規定之承受之債權人：**指有、無執行名義之債權人之任何一人。
- **(4)強制執行法第95條第2項規定之特別拍賣程序中聲請停止執行而再行拍賣之債權人：**指有執行名義之債權人之任何一人。

不動產執行之基本原則.2

- **2.無益執行之禁止 (強制執行法第50-1、80-1條)：**
- 指執行法院於拍賣標的物時，若由後順位之優先債權人（如抵押權）或普通債權人聲請拍賣，須賣得價金足以清償前順位之優先債權人及強制執行費用後，尚有賸餘，始得進行拍賣，為日本民事執行法第63條、第59條第1項規定採之（強制執行法第50-1條、80-1條），用以修正塗消主義之缺點，避免經一般債權人或後順位優先債權人聲請執行即應全部清償，以加速破產及危害債信。

不動產執行之基本原則.3

- 3.合一執行程序原則：
- 依強制執行法第33條規定「對已開始實施強制執行之債務人財產，他債權人再聲請強制執行者，已實施執行行為之效力，於為聲請時及於該他債權人，應合併執行程序，並依前二條之規定辦理。」，即禁止重複執行（土地登記規則第128條亦規定禁止重複登記），故消極的行為就不合一，如撤回、停止強制執行等效力就不及於他債權人(強制執行法第33條，第33-1-至33-2條)。另第10條第1項之暫緩執行次數為二次之限制，是指全部之程序僅有二次，並非各債權人均有二次之機會。

不動產執行之基本原則.4

- 4.塗銷主義：(強制執行法第34條第4項、第98條第3項前段)。
- 存在於拍賣之不動產上之擔保物權及經除去之用益物權、租賃權，使用借貸等，均因拍賣而消滅(強制執行法第34條第4項、第98條)。

不動產執行之基本原則.5

- 5.團體分配主義：(強制執行法第32條)。
- 他債權人參與分配者，應於標的物拍賣、變賣終結或依法交債權人承受之日一日前，其不經拍賣或變賣者，應於當次分配表作成之日一日前，以書狀聲明之。逾期間聲明參與分配者，僅得就前項債權人受償餘額而受清償；如尚應就債務人其他財產執行時，其債權額與前項債權餘額，除有優先權者外，應按其數額平均受償。

執行名義之種類

- 強制執行，依左列執行名義為之：(強制執行法第4條)
 - 一、確定之終局判決。(限給付之訴，不含確認及形成之訴)
 - 二、假扣押、假處分、假執行之裁判及其他依民事訴訟法得為強制執行之裁判。
 - 三、依民事訴訟法成立之和解或調解。(不含執行時之和解)
 - 四、依公證法規定得為強制執行之公證書。(公證法第13條)
 - 五、抵押權人或質權人，為拍賣抵押物或質物之聲請，經法院為許可強制執行之裁定者。(民法第873條拍賣抵押物裁定；第893條拍賣質物裁定，如拍賣股票等)
 - 六、其他依法律之規定，得為強制執行名義者。(如票據法第123條之本票裁定等)
- 執行名義附有條件、期限或須債權人提供擔保者，於條件成就、期限屆至或供擔保後，始得開始強制執行。
- 執行名義有對待給付者，以債權人已為給付或已提出給付後，始得開始強制執行。
- 註：
 - 1.依強制執行法第6條規定，聲請強制執行法時應提出執行名義「正本或原本」。
 - 2.第6條第1項第5款規定：依第4條第1項第5款聲請者，應提出債權及抵押權或質權之證明文件及裁定正本。

公證法規定強制執行之公證書

- 公證法第13條：
- 當事人請求公證人就下列各款法律行為作成之公證書，載明應逕受強制執行者，得依該證書執行之：
 - 一、以給付金錢或其他代替物或有價證券之一定數量為標的者。
 - 二、以給付特定之動產為標的者。
 - 三、租用或借用建築物或其他工作物，定有期限並應於期限屆滿時交還者。
 - 四、租用或借用土地，約定非供耕作或建築為目的，而於期限屆滿時應交還土地者。
- 前項公證書，除當事人外，對於公證書作成後，就該法律行為，為當事人之繼受人，及為當事人或其繼受人占有請求之標的物者，亦有效力。
- 債務人、繼受人或占有人，主張第一項之公證書有不得強制執行之事由提起訴訟時，受訴法院得因必要情形，命停止執行，但聲請人陳明願供擔保者，法院應定相當之擔保額，命停止執行。

執行名義之分類

- 執行名義之分類：
- (1)對人執行名義：如本票裁定、民事判決、和解等等屬之。
- (2)對物執行名義：如民法第873條規定拍賣抵押物裁定、第893條拍賣質權裁定等等屬之。
- 案例：
- (1)假處分裁定：除了僅對特定行為或物執行外，有時仍有金錢債權之終局執行效果，如國家賠償法第11條第2項規定之命給付機關先支付醫療費或喪葬費等，得依聲請假處分，屬對人執行名義，故是否對人或對物執行名義，應依執行名義內容而定。
- (2)稅捐：依最高法院95台上534號判決，認為稅捐徵收，為對物執行名義。
- (3)債權人同時取得對人及對物執行名義之實務運作及見解。

分類後執行名義對執行效果之影響

- **(1)**
 - 對人：須繳全額之執行費始得參與分配（強執法第28-2條第2項）。
 - 對物：參與分配時，暫不繳執行費，待將來分配之金額再計徵扣繳（強制執行法第34條第2項、注意事項第19項第3款）。
- **(2)**
 - 對人：受強制執行法第32條規定之參與分配之時期及限制。
 - 對物：不受強制執行法第32條規定之參與分配之時期及限制。
- **(3)**
 - 對人：將來全部或部分未受償時，得請求發債權憑證。
 - 對物：若有全部或部分未受償時，而執行終結者，不得請求發債權憑證。
 - 。

執行名義問題.1

- 強制執行問題：(113/7/27)
- 一、甲乙雙方公司簽立租賃契約書並經公證，附加強制執行條款。
- 乙公司負責人A要求房東甲簽立《所有權人同意書》，同意乙公司及丙公司設立營業登記。(乙公司及丙公司負責人均是A，乙公司自行轉租予丙公司。)
- 問題：丙公司並無與甲公司成立租約並經公證，屆期房東甲公司，是否得對丙公司申請強制執行？如何保障甲公司？
- 二、房東甲同意房客乙公司得轉租全部或或分租一部分予其他人第三人作為倉儲使用。分租契約由乙方自行負責。
- 問題：租期屆滿時，分租之第三人倉儲物品未搬離且行蹤不明，房東甲如何聲請強制執行？

執行名義問題.2

- 有關公證法第13條第1項第1款部分：
 - 1.有關本票、支票、股票部分(記名、無記名、無紙本)，實務如何執行(流程)？
 - 註：承租人(開票人)是否一定要取得本票正本才能申請『返還』票據強制執行，可否由執行處宣告該本票無效代替取得？
 - 2.目前法院執行處是否接受授權之空白本票(到期日或發票日授權債權人填寫)？
 - 註：本票到期日筆跡、顏色明顯不同，可看出第三人填寫。
 - 3.公證書記載承租人應依約給付租金(每月新台幣1萬元整)，請問強制執行之效力有無及於利息？
 - 註：公證書沒有特別記載利息時，可否連同法定利息一併請求執行？
 - 4.公證書記載違約金約定強制執行時，執行處如何認定違約事由？
 - 註：公證書可否記載違反契約書『任一條』即須給付1000元之違約金。
 - 註：公證書記載，承租人應將房屋回復原狀，否則應給付2萬元之違約金，執行處可否執行該違約金？

執行名義問題.3

- 5.有關違約金約定過高(如遲延返還房屋，每日罰100萬元違約金)，法院執行處的實務作法是直接依公證書執行，還是會依職權再裁定酌減，或者直接駁回不執行呢？
- 6.其他代替物如何執行？例如：稻米、冷氣、腳踏車、牛、寵物---該法條是否會與第十三條第一項第二款之動產重疊。

執行名義問題.4

- 二、公證法第13條第1項第2款部分：
- 1.給付特定之動產，例如：車子、冷氣、寵物(紅龍魚)-實務如何執行(流程)？
- 2.公證書記載-動產約定強制執行事項應注意何事項。
- 註：附照片、購買憑證、保證書。

執行名義問題.5

- 三、公證法第13條第1項第3款部分：
- 1.租賃房屋契約書約定強制執行事項，僅記載房屋門牌地址，請問未明文記載之騎樓或法定空地或庭院(花園)是否也一併為執行標的？
- 註：合法建物強執執行時執行處會參考權狀或謄本嗎？還是依地政事務所測量為準？
- 2.增建物或違建物，實務上如何執行？
- 3.租賃房屋頂樓(設置光電系統)或牆壁(掛廣告或電視牆)，可否約定返還之強制執行？
- 註1：有關返還牆壁或屋頂之強制執行費如何計算？(可供公證費參考)
- 註2：如無法約定，是否因為涉及拆除廣告物或光電系統，而非單純返還房屋。
- 4.因特定事由(如積欠租金達2個月)提前終止租約時，如該終止租約得約定返還租賃物之強制執行時，法院執行處能否執行？
- 註：目前民間團體擬建請司法院同意就終止租約部分約定強制執行。

執行名義問題.6

- 四、公證法第13條第1項第4款部分：
- 1.租賃土地做下列用途時，是否符合非供耕作或建築為目的，得以約定強制執行？(1)置放貨櫃屋(2)水電瓦斯公司-埋設地下管線(3)美化環境之植栽(非盆栽)(4)庭園造景-水池(5)魚電共生土地租約—設置魚池(6)加油站於土地下裝設儲油桶(7)搭建遮風避雨之停車棚(三面有牆、無門)。
- 2.租賃土地約定一半做空地，一半建築，得否僅就空地部分約定強制執行？
- 3.租賃土地做停車場或通行或置放物品，如約定不得建築，惟承租人仍為部分建築(倉庫)，執行處可否現場測量，如空地部分被建築，僅就剩餘空地為執行。或者只要有部分建築時整塊地就不執行。

執行名義問題.7

- 五、公證法第13條第2項部分：
- 1.有關債務人往生後始對其繼承人之強制執行，欠缺當事人能力無從補正駁回執行(參最高法院101年度台抗字第867號裁定)與公證法第13條第2項(公證書效力及於當事人之繼受人)之區分？
- 註：法院執行處對公證法第13條第2項接受度如何？
- 2.出租人將建物出售後，承租人積欠租金，新屋主得否持原公證書聲請強制執行？
- 3.承租人往生後由繼承人繼承，租約期滿後出租人得否持原本之公證書對繼承人逕為強制執行？
- 4.實務上如何認定，為當事人之繼受人以及為當事人占有請求之標的物者？
- 註：承租人為公司，得否對其職員請求返還租賃物之強制執行？
- 註：承租人為父親，得否對其子女或同居人請求返還租賃物？

執行名義問題.8

- 六、公證書針對約定強制執行事項，如何記載比較妥適(符合明確、適當、可能與適法，使執行法院易為形式上審究)? 比較不會造成執行處之困擾，甚至無法執行，下列公證書約定強制執行事項之記載是否妥適或是否可行。
- 例如：公證書記載：
- 1.承租人與連帶保證人應依約給付租金或違約金，如不履行時應逕受強制執行。
- 2..承租人應依約給付租金或違約金，如不履行時應逕受強制執行。有關承租人金錢債務約定逕受強制執行之效力亦及於連帶保證人。
- 註：有關保證人部分，1和2兩者何者妥適？或皆可。
- 3.租人或承租人有兩位以上，約定強制執行如何記載？
- 註：出租人(或承租人)應『連帶』返還保證金或『連帶』給付租金，如不履行應逕受強制執行？請問該『連帶』兩字是否一定要記載。

執行名義問題.9

- 4.約書記載乙方如違反契約書第伍條使用租賃物各款之規定者，經甲方催告及限期改正而仍未改正或改正不完全時，甲方得向乙方請求給付違約金新台幣20萬元整。請問有關該違約金，執行處得否執行？
- 5.契約書記載，租金每月1萬元，承租人應於每年度首日開立一年份之支票12張交付出租人。如承租人未履行時，得否約定強制執行？
註：實務將如何執行？開12張支票或支付12月份租金(現金)？
- 6.契約書記載，租金每月1萬元整，一次付三個月，先付後用，承租人應於每月1日支付，如承租人未按時給付，出租人得否就該三個月份之租金聲請強制執行？

拍賣(或投標)方法

- 拍賣(投標)方法：
- 依強制執行法第85條規定：拍賣不動產，執行法院得因債權人或債務人之聲請或依職權，以投標之方法行之。
- (投標僅是拍賣方法之一，其他方法，現行法並無禁止)
- 1、現場投標。
- 2、通訊投標（採到達時說）。
- 3、網路投標。
- 4、當場拍賣。
- 5、議價拍賣。

現場投標之原則

- **1. 同一性：**
- 投標之標的須與承買之標的同一，但採**從寬為原則**。
- **2. 立即決斷性：**
- 執行法院認定投標是否有效時，應依投標人之投標書各項記載之外觀，為整體與綜合之考量，並依其投標能否確保投標之正確性及除了須事後認許或同意購買外（如外國人購買土地、注意事項第43項11、12）應使執行法官立即決斷、客觀認定之。（注意事項第50項、最高法院85年度台抗字第553號判例），則採**從嚴原則**。故拍定人應提出之證明文件至遲應「於執行法官在該案件拍賣標的當眾開示朗讀投標書前補正」，逾期不得補正。（地方法院民事執行處不動產投標參考要點第18點但書）
- **3. 秘密性：**
- 即須投入標匭內始可認定得標與否。

地方法院民事執行處不動產投標參考要點

-投標無效.1

- 十八、有下列情形之一者，應認為投標無效。但第六款、第二十款至第二十二款情形，於執行法官或司法事務官在該件拍賣標的當眾開示朗讀投標書前補正者，不在此限：
 - （一）投標時間截止後之投標。
 - （二）開標前業已公告停止拍賣程序或由主持開標之法官或司法事務官宣告停止拍賣程序。
 - （三）投標書未投入法院指定之標甌。
 - （四）除執行分割共有物變賣判決之拍賣外，投標人為該拍賣標的之所有人。
 - （五）投標人為未繳足價金而再拍賣之前拍定人或承受人。

地方法院民事執行處不動產投標參考要點

-投標無效.2

- (六) 不動產拍賣公告載明投標人應提出第二點至第四點所示證明（釋
• 明）文件及委任狀，而投標人未提出。
- (七) 投標人為未成年人，未由其法定代理人代理投標。
- (八) 代理人無第四點所定之特別代理權。
- (九) 以新臺幣以外之貨幣為單位記載願出之價額，或以實物代替願出
• 之價額。
- (十) 對願出之價額未記明一定之金額，僅表明就他人願出之價額為增
• 減之數額。

地方法院民事執行處不動產投標參考要點

-投標無效.3

- (十一) 投標書記載缺漏或字跡潦草、模糊，致無法辨識。
- (十二) 投標書既未簽名亦未蓋章。
- (十三) 投標人提出之保證金票據，其發票人為非經金融主管機關核准之金融業者。
- (十四) 投標人提出之保證金票據已記載法院以外之受款人，該受款人未依票據法規定連續背書。
- (十五) 投標人提出之保證金票據為禁止背書轉讓之票據，其受款人為法院以外之人。

地方法院民事執行處不動產投標參考要點

-投標無效.4

- (十六) 非通訊投標，未依第八點第一項前段規定併附保證金（臨時）收據，亦未將保證金封存袋連同投標書投入標匭。
- (十七) 分別標價合併拍賣時，投標書載明僅願買其中部分之不動產及價額。
- (十八) 投標書載明得標之不動產指定登記予投標人以外之人。
- (十九) 投標書附加投標之條件。
- (二十) 拍賣標的為耕地時，私法人投標而未將主管機關許可之證明文件附於投標書。

地方法院民事執行處不動產投標參考要點

-投標無效.5

- (二十一) 投標人為外國人，未將不動產所在地直轄市或縣（市）政府核准得購買該不動產之證明文件附於投標書。
- (二十二) 拍賣標的為原住民保留地，投標人未將原住民之證明文件附於投標書。
- (二十三) 通訊投標未依司法院規定格式黏貼標封，並載明開標日、時及案號。
- (二十四) 通訊投標之投標書，未於指定期間或逾期寄達指定之地址或郵局信箱。
- (二十五) 通訊投標，未依辦理強制執行事件應行注意事項第四十七點第三款但書規定繳納保證金。
- (二十六) 其他符合拍賣公告特別記載投標無效之情形。

地方法院民事執行處不動產投標參考要點

-投標無效.6

- 地方法院民事執行處不動產投標參考要點18點第14款，已經司法院於107年6月12日修正「依票據法第三十七條第一項前段、第一百二十四條、第一百四十四條規定，執票人應以背書之連續證明其權利，保證票據如未經受款人背書，執行法院取得票據，即無從據以主張權利。類此情形，投標人縱於開標後再行補正，亦與投標前已依法繳交保證金有間，依強制執行法第八十九條規定，不能認其投標有效，爰刪除序文有關允許補正背書連續之規定。」(見修法理由)。

投標之特別法令規定

- 地方法院民事執行處不動產投標參考要點第十點、得標規定：
- (一) 以投標價額達到拍賣最低價額且標價最高者為得標人。
- (二) 最高價額相同者，以當場增加之金額最高者為得標人。無人增加價額或當場增加之最高價額相同時，以抽籤決定得標人。
- (三) 數宗不動產合併拍賣時，投標人未記載每宗之價額或其記載每宗價額之合計數與其記載之總價額不符者，以其所載之總價額為準。
- (四) 投標人僅記載每宗之價額而漏記總價額者，由法院代為核計其總價額。
- (五) 數宗不動產合併拍賣時，投標人對於各宗不動產所出價額，均應達拍賣最低價額。如投標人所出總價額高於其他投標人，且達於拍賣最低總價額，但部分不動產所出價額未達拍賣最低價額，而不自行調整者，法院即按總價額及拍賣最低價額比例調整之。

金額標錯

實體法上之爭議案例.1

- 1.我國民法規定：
- 第88條(錯誤之意思表示)
- 意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其事情即不為意思表示者，表意人得將其意思表示撤銷之。但以其錯誤或不知事情，非由表意人自己之過失者為限。(但書，應由何人舉證?)

金額標錯

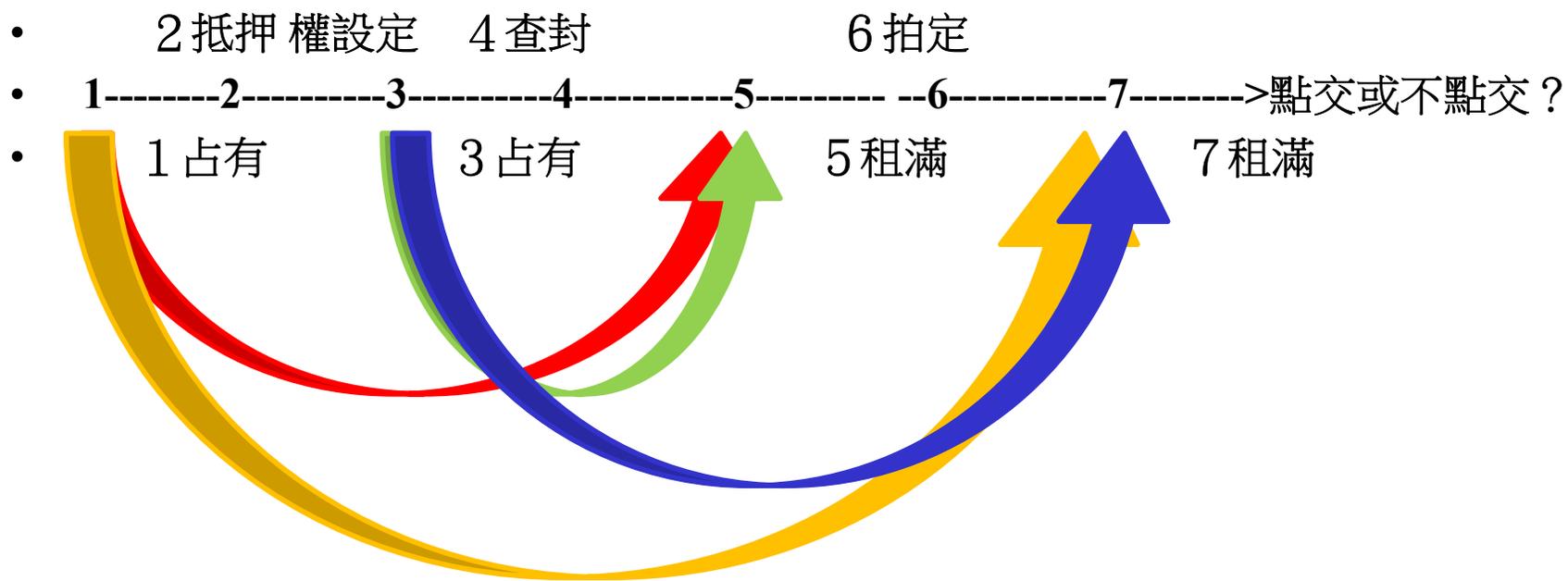
實體法上之爭議案例.2

- **2.外國案例：**（下例引自政大教授馮震宇之專題論述）
- 美國德州法院就消費者Perez發現Micro Cache網站上將原價1,195美元之希捷146G硬碟標示為每個1美元，Perez隨即下單訂購100個，但Micro Cache網站隨即發布其係系統錯誤，故撤銷該契約。
- (1)一審判Perez勝訴。
- (2)二審改判Micro Cache勝訴。理由：根據德州法律的立法解釋與目的解釋，立法者並無對廣告錯誤之業者課以無過失的立法目的。若錯誤的廣告是有關於產品售價，並被置於一般性廣告(**general advertisement**)範疇時，就必須由原告證明被告有虛偽陳述之存在，由於Perez無法證明Micro Cache有任何之故意，及原告在搜尋產品價格時，該網站已標明價格僅供參考，故法院認沒有給Perez信賴保護之必要。
- (**Perez v.Hung Kien Luu,244 S.W.3D444**)

一般拍賣程序及特別拍賣程序之差異

- **1.一般拍賣係程序：**
 - 以法院代債務人為出賣人-----拍定人或承受人
 - (要約) (承諾)
- **2.特別拍賣程序：**
 - 以法院-----承買人-----法院
 - 要約引誘行為 承買人表示要約 承諾
- 參考法律：
 - 民法第153條第1項、第154條但書、強制執行法第95條第1、2項規定。
 - 最高法院89台抗354 裁定：
 - 按強制執行法第95條第1項規定「經二次減價拍賣而未拍定之不動產，債權人不願承受或依法不得承受時，執行法院應於第二次減價拍賣期日終結後十日內公告願買受該不動產者，得於公告之日起三個月內依原定拍賣條件為應買之表示，執行法院得於詢問債權人及債務人意見後，許其買受。債權人復願為承受者，亦同。」而此項拍賣之性質與買賣之法律行為無異，故執行法院尚未為許其買受之表示前，買賣契約即未成立，債權人得隨時撤回其強制執行之聲請。

拍定後點交案例示意圖



示意圖之法律依據.1

- 案例類型(公式)：
 - 1.負擔行為成立時（例外，強制執行法99第3項規定查封前無權占有不爭執者）
 - 2.抵押權設定時（民法第867條）
 - 3.負擔行為成立時（抵押權極大化、排他性）
 - 4.查封時（強制執行法第51條、最高法院71台上3636號判決意旨效力及於拍定人、51台上156判決意旨效力及於參與分配人）

示意圖之法律依據.2

- 5.負擔行為期限屆滿時（強制執行法78，無民法451規定之不定期租賃契約之默示更新之適用）
- 6.拍定時（承受時，強制執行法第81條規定拍賣公告、最高法院 60台上 4615判例意旨拍賣公告所定內容為買賣契約內容之一部分，強制執行法規定第98條第2項規定隨同移轉，但經除去者例外得點交）
- 7.負擔行為期限屆滿時
- →點交或不點交

定期耕地租約延續之特別規定

- 1.最高法院88年度台上字第1499號判決
- 耕地租約於租期屆滿時，除出租人依耕地三七五減租條例收回自耕外，如承租人願繼續承租者，應續訂租約，此觀同條例第20條之規定自明。故租約期滿時，承租人如有請求續租之事實，縱為出租人所拒絕，租賃關係自非因租期屆滿而當然消滅。
- 2.最高法院96年度台上字第444號判決
- 抵押權人在設定抵押權時，對於租期屆滿或原承租人死亡，原耕地三七五租約關係將繼續存在之情況，應在抵押權人得預測評價之範圍內，在此情形，所訂立之新耕地三七五租約，僅係就原已存在之租賃關係，予以確認及延續，自應認係在抵押權設定之前，即已成立耕地三七五租賃關係，自無民法第866條之適用。

拍定(承受)後之優先購買權.1

- 優先購買權為**形成權**（通說）：
- 債權效力：
- 最高法院84年度台上字第2134號民事裁判 要旨：
- 土地法第三十四條之一第四項所定之他共有人優先承購權，固應以共有人「有效」出賣其應有部分與第三人為基礎。惟如共有人與第三人間之買賣契約已合法存在，於他共有人主張優先購買權後，出賣之共有人與第三人為避免他共有人之行使優先承購，始合意解除買賣契約者，該「合意解除」既在他共有人單獨為「優先承購」之意思表示而行使其優先承購之形成權之後，則共有人與第三人間之原有權利義務關係已有變更，能否再任由渠等合意解除契約，以規避上開法律所定他共有人所得行使之優先承購權之適用？非無疑義。

拍定(承受)後之優先購買權.2

- 物權效力：
- 最高法院106年度台上字第1263號民事裁判要旨：
- 按土地法第 104 條第 1 項規定，租用基地建築房屋之承租人，於出租人之基地出賣時，有依同樣條件優先購買之權。所謂「依同樣條件優先購買」，係指在買賣條件如買賣標的、範圍、價金、付款方式、瑕疵擔保等均相同情形下，承租人得要求優先成為基地之買受人。上開規定之優先購買權，乃成立買賣契約之形成權，其權利之有無，應依行使權利時之狀態認定之。倘承租人行使優先購買權時，本於租地建屋契約而在土地上建有房屋者，其行使先買權即屬合法，縱然該房屋嗣後被拆除，仍不影響其原本已取得之先買權。此優先購買權具有相對物權的效力，不因買受人買受基地後，已輾轉移轉所有權於第三人而有異。又承租人必須知悉買賣條件後，始能為放棄優先購買權之表示，倘出賣基地之出租人，未為與買賣契約同樣條件之通知，縱承租人知悉出賣事實而未為購買之表示，仍不得視為其放棄優先購買權。

受優先購買權通知後始移轉之所 有權人無優先購買權.1

- 高雄高分院110年度上易字第240號定判決定(高院選為足資參考判決)
- 共有人依土地法第34條之1第1項規定，出賣共有土地之全部時，得行使優先承購權之人，係指受書面通知或公告時之他共有人而言；對於為出賣行為之共有人有應得對價請求權之人，係指受書面通知或公告行使優先承購權而未於期限內行使之他共有人而言。如他共有人於受書面通知或公告行使優先承購權而未於期限內行使後，於收件登記完畢前，將其應有部分之全部或一部移轉登記予第三人，倘認該第三人得行使優先承購權或應得對價請求權，將陷法律關係於不安定，此時第三人雖登記為共有人，應解為並無優先承購權，亦無應得對價之請求權，始符合土地法第34條之1第3、4項規定之立法意旨。

受優先購買權通知後始移轉之 所有權人無優先購買權.2

- 至出賣共有土地全部之共有人，於辦理移轉登記時，雖因地政機關要求而提出已為該第三人辦理提存之證明，然並非因此即可推認該第三人有優先承購權或應得對價之請求權。故共有人依土地法第34條之1第1項規定，出賣共有土地之全部時，受書面通知或公告行使優先承購權而未於期限內行使之他共有人，得對於為出賣行為之共有人有應得對價之請求權，不因他共有人於收件登記前，將其應有部分之全部或一部移轉予第三人而受影響，且該第三人亦不因其登記為共有人，而有應得對價之請求權。又共有人依土地法第34條之1第1項規定，出賣共有土地全部，對於未同意出賣之他共有人之應有部分，係依法律規定而有權處分，自應兼顧其權益，故於計算他共有人應得之對價，應依共有人出賣共有土地全部之買賣價金，按他共有人應有部分比例計算，而非僅以出賣人實際受領之部分買賣價金為計算。

優先購買權的效力.1

- 優先承買權之行使方法與效力：
- 依其效力可分為：
- **(1) 債權效力：**
- 例如土地法第34條之1第4項第5項(土地法第34條之1執行要點第10點、第11點第4項)、農地重劃例條第5條第1項各款、祭祀公業第52條、民法第824條第7項、民法物權編施行法第8-5條等規定。
- **(2) 物權效力（有稱相對物權效力）：**
- 例如土地法第104條、第107條、耕地三七五減租條例第15條、民法第426-2條、第460-1條等規定。

優先購買權的效力.2-1

- 如何區分債權效力和物權效力？
- 最高法院65台上853判例：
- 土地法第34-1條第4項僅規定共有人出賣共有土地或建築改良物之應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨先承購，並未如同法第104條第2項後段設有出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契約者，其契約不得對抗優先購買權人之明文。故該條項規定之優先承購權係指他共有人於共有人出賣共有土地或建築改良物時，對於該共有人有請求以同樣條件訂立買賣契約之權而言，倘共有人違反法律規定將應有部分賣與他人已依法取得所有權時，他共有人不得主張該買賣為無效而塗銷其依法所為之登記。

優先購買權的效力.2-2

- 最高法院65年台上字第2701號判例：
- 土地法第104條第2項已於64年7月24日修訂為出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契約者，其契約不得對抗優先購買權人。上訴人間之買賣，既在土地法修訂以後，則有上開優先購買權之被上訴人請求確認其就系爭土地有優先購買權，命上訴人甲塗銷已為之所有權移轉登記，由上訴人乙與被上訴人補訂書面契約，並協同辦理所有權移轉登記，委無不合。

法令上就債權效力之創設權.1

- 1. 肯定說：
- 土地法第34-1執行要點第12點立法理由：最高法院78年度第12次民事庭會議（一）決議，部分共有人依本法條第1項，將共有土地之全部出賣予第三人，就各該共有人言，仍為出賣其應有部分，不過對於他共有人之應有部分，有權代為處分而已，並非以此剝奪他共有人優先承購之權利，故他共有人得依同條第四項規定主張優先承購權。即得依授權命令或職權命令創設。
- ●主管機關得創設，其他當事人得否創設？

土地法第34-1執行要點第10點 立法理由.1

- **(1)**按內政部75年訂定本要點時，基於本法條施行以來，部分共有人以極不相當之對價將共有土地全部出賣予第三人，形成他共有人權利遭排擠之弊端，考量倘不允許他共有人以同一價格優先購買，將有悖社會公平原則，爰於現行條文第十點第一款規定，部分共有人依本法條第一項規定出賣共有土地時，應先就應有部分通知他共有人是否願意優先購買。
- **(2)**最高法院78年度第12次民事庭會議（一）決議，部分共有人依本法條第一項，將共有土地之全部出賣予第三人，就各該共有人言，仍為出賣其應有部分，不過對於他共有人之應有部分，有權代為處分而已，並非以此剝奪他共有人優先承購之權利，故他共有人得依同條第4項規定主張優先承購權。

土地法第34-1執行要點第10點

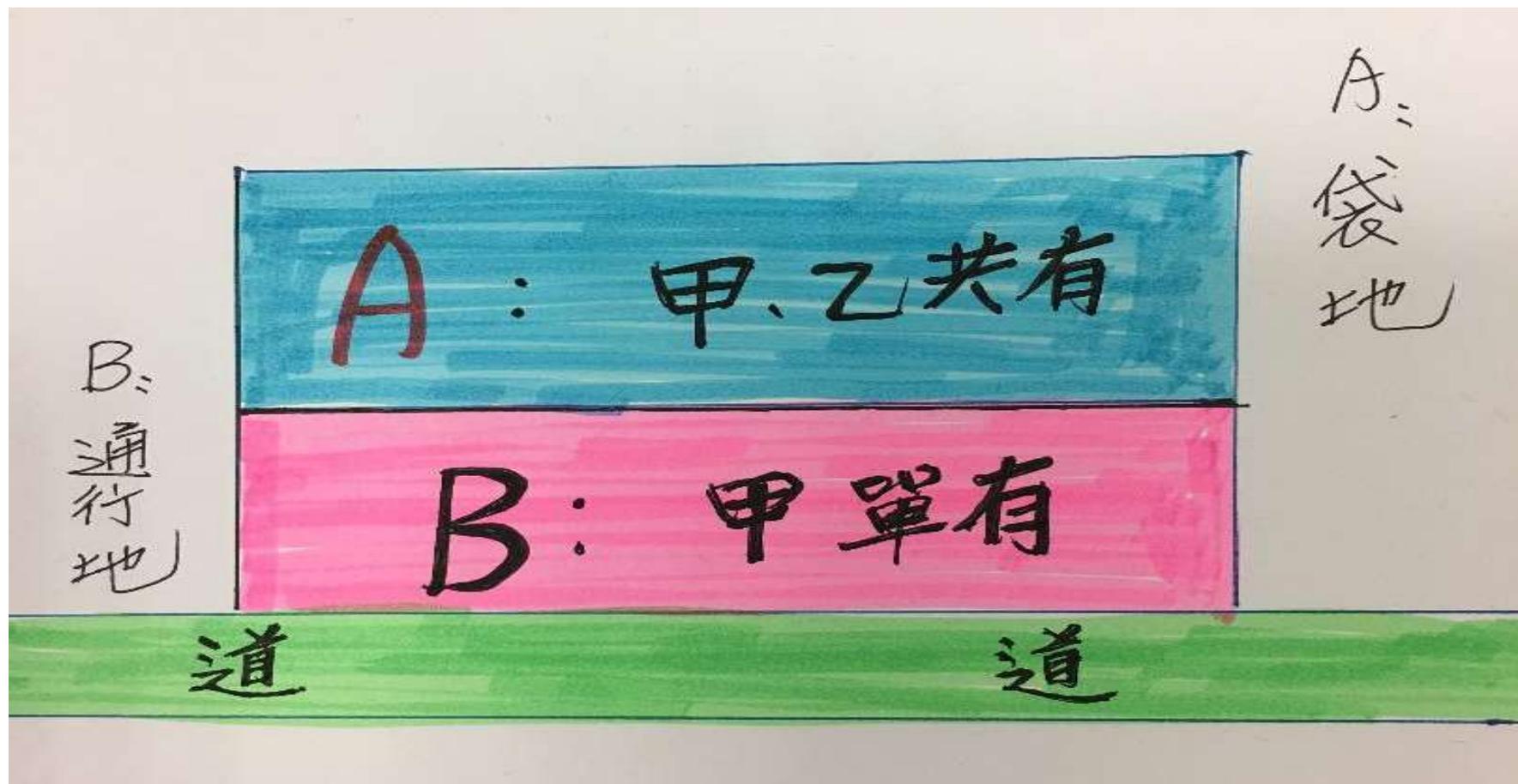
立法理由.2

- **(3)**本法條規定，他共有人得以「同一價格」共同或單獨優先承購，惟實務上解釋係指「同一條件」優先承購（最高法院65年台上字第853號判例、85年度台上793號、88年度台上字第2126號、100年度台再字第46六號等判決參照）。又所謂「同一條件」係指出賣之共有人與他人所訂契約或他人承諾之一切條件而言，他共有人行使優先承購權，應接受出賣之共有人與他人所訂原買賣契約之一切條件。故於實務執行上，依本法條第一項處分全部共有物時，應就該全部處分之同一條件通知他共有人是否主張優先購買權。
- **(4)**承上並參酌學者見解，部分共有人依本法條第一項規定出賣全部共有土地或建物時，乃出賣共有物全部之所有權，亦即為各共有人應有部分之總和，故為平衡當事人之利益及保障他共有人之權益，他共有人對共有土地全部應享有優先購買權（謝在全民法物權論【上】103年9月修訂6版第371頁及陳立夫著土地法釋義（一），第81頁至第83頁參照）。

法令上就債權效力之創設權.2

- 2. 否定說：
- 依最高法院93年度台抗字第933號、97年度台抗字第602號、101年度台抗字第337號裁定意旨，均認為債權效力之優先購買權不得創設。
- 例如：上開裁定意旨：甲乙共有A地一筆，各持分1/2，甲又有相鄰單獨所有B地一筆，於共有人乙出賣時，甲僅得對A地依土地法第34-1條第4項規定行使有優購權，不得對B地併行使優購權。

甲所有 A 地 $1/2$ 及 B 地單獨所有
得否合併拍賣？



共有不動產之優先購買權

- 土地法第34-1條規定之優先購買權
- **1.出賣全部(第1項)**
- 共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。
- **2.出賣部分(第4、5項)**
- 共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購。
- 前四項規定，於共同共有準用之。

土地法第34-1條與裁判分割 競合.1

- 最高法院100年度台抗字第399號裁定意旨
- 土地共有人請求分割共有物及多數共有人依土地法第34條之1規定處分共有物，其目的均在消滅共有關係，**且均屬共有人固有之權利**，少數共有人縱提起分割共有物之訴，多數共有人並不因此即喪失其依上開土地法規定處分共有物之權利。共有人就上開權利之行使，如發生衝突，共有人之一方，為防止發生重大之損害或避免急迫之危險或有其他相類之情形而有必要時，固非不得依民事訴訟法第538條規定，聲請為定暫時狀態之處分；但法院應就聲請人因假處分所得利益、不許假處分可能受有之損害暨相對人因假處分所受損害等情衡量之，尚不得僅因共有人提起分割共有物之訴，即謂為避免土地現狀變更，其得依民事訴訟法第532條規定聲請假處分，禁止其他共有人依上開土地法規定處分共有物。

土地法第34-1條與裁判分割 競合.2

- 二者各為固有權, 並不得以假處分禁止另外一方主張權利。
- 如裁判分割確定（取得民法第759條之物權效力，不待登記），則因「判決之結果足使各共有人間之共有關係變成單獨所有或共有關係之其他變更，是創設共有人間之權義關係，故為形成之訴，所為分割之判決，則為形成判決」（最高法院43年台上字第1016號判例，見謝在全著民法物權上冊第630頁），從而優先購買權之「同一條件」變更，土地法第34-1條之原優先購買權人即不得再以同一條件行使優購買。
- 如土地法第34-1條之優先購買權人已經移轉登記（取得民法第758條之物權效力）給第三人者，則系爭土地於言詞辯論時已非共有人所有，自不得仍依原共有人之共有土地予以分割，法院應予以駁回。

共有人多數決出賣共有物全部

.1-2(1)

- 土地法第34-1條執行要點
- **第12點**「十二、部分共有人依本法條第一項規定出賣共有土地或建物時，他共有人得以出賣之**同一條件**共同或單獨優先購買。」
- **1.**通知原買賣契約全部。但買方姓名(公司名稱)可以摺掩。
- **2.**仲介費如何處理？
- 常見問題：民法第572條規定之居間報酬：
- 約定之報酬，較居間人所任勞務之價值，為數過鉅失其公平者，法院得因報酬給付義務人之請求酌減之。但報酬已給付者，不得請求返還。

共有人多數決出賣共有物全部

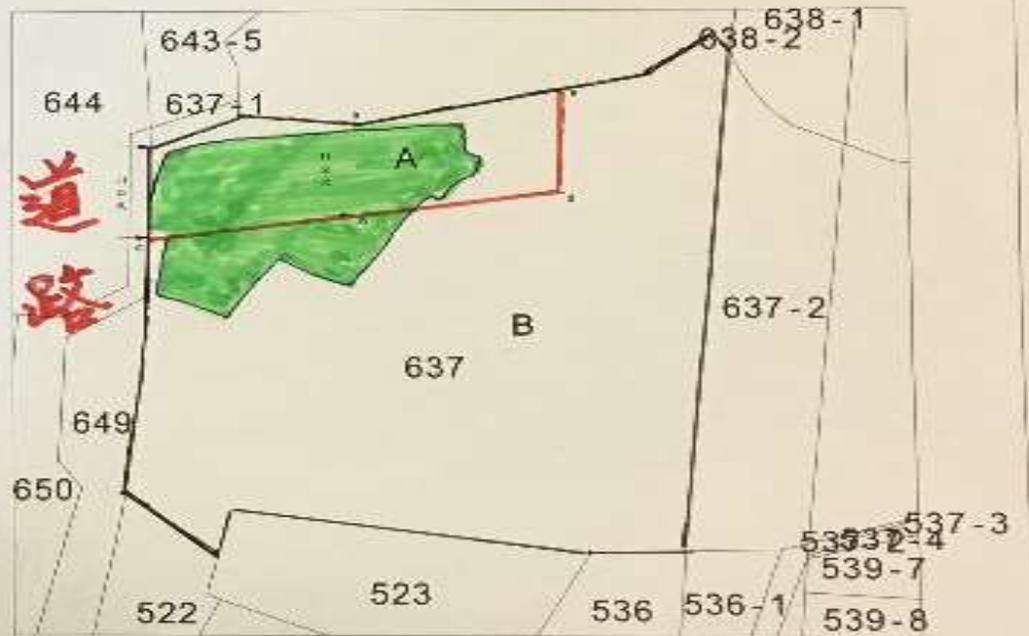
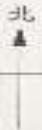
.1-2(2)

- 土地法34-1執行要點第12點之立法理由：
- 五、承上並參酌學者見解，部分共有人依本法條**第一項**規定出賣全部共有土地或建物時，乃出賣共有物全部之所有權，亦即為各共有人應有部分之總和，故為平衡當事人之利益及保障他共有人之權益，他共有人對共有土地全部應享有優先購買權（謝在全民法物權論【上】103年9月修訂6版第371頁及陳立夫著土地法釋義（一），第81頁至第83頁參照）。

「同一價格」與「同一條件」 之意義

- 「同一價格」與「同一條件」之意義：
- 土地法第34-1執行要點第12點立法理由：本法條規定，他共有人得以「同一價格」共同或單獨優先承購，惟實務上解釋係指「同一條件」優先承購（最高法院65年台上字第853號判例、85年度台上793號、88年度台上字第2126號、100年度台再字第46號等判決參照）。又所謂「同一條件」係指出賣之共有人與他人所訂契約或他人承諾之一切條件而言，他共有人行使優先承購權，應接受出賣之共有人與他人所訂原買賣契約之一切條件。故於實務執行上，依本法條第一項處分全部共有物時，應就該全部處分之同一條件通知他共有人是否主張優先購買權。
- 仲介費如何處理？
- 約定之報酬，較居間人所任勞務之價值，為數過鉅失其公平者，法院得因報酬給付義務人之請求酌減之。但報酬已給付者，不得請求返還。

臺中市中興地政事務所土地複丈成果圖



標示			
序號	地號	面積(平方公尺)	備註
A	637	414	
B	637	2020	
合計		2434	
測量員	林建伸		

比例尺：1:500

主任林建伸

中華民國 107 年 8 月 1 日

隊助您

特定位置才有優購權

- 因租地建屋而占有特定位置之優先購買，是購買「特定位置」或『比例取得』？
- 甲說：特定位置
- 最高法院 108 年台上字第 1423 號民事判決(台中高分院109年度重上更五字第51號)認為僅限制『特定租用位置』有優購權。
- 按基地出賣時，承租人依土地法第104條第1項規定，有依同樣條件優先購買之權，其規範意旨在保護現有房屋所有權人之權益，使土地所有權之歸屬及利用，於公平合理之原則下，歸併同一人。所謂基地承租人，係指承租基地在其上興建建物之承租人，如所承租之範圍僅為基地之一部，就其餘部分並無承租權，於基地出賣時，其優先承買權之範圍，應限於承租範圍內之基地。
- 至承租人有依「同樣條件」優先購買之權，係指在買賣條件如：買賣標的、範圍、價金、付款方式、瑕疵擔保等均相同之情形下，承租人得要求優先成為基地買受人之謂。又優先購買權為形成權之一種，一經優先購買權人合法行使，即生與出賣人按其與第三人約定之「同樣條件」補訂買賣契約之效力。

按比例取得優購權

- 乙說：比例取得
- 承買之態樣，得就其房屋坐落之承租土地，為共同優先承買權之主張，亦得按其房屋坐落基地之「比例」各自主張優先承買權。惟有優先承買權之人，倘係各自主張優先承買，僅得請求出賣人按其房屋坐落基地比例換算之應有部分，與其訂立買賣契約，並無請求出賣人分割該土地後，由其取得分割後土地所有權之法律上依據。（因該請求分割部分，超出原買賣契約之範圍）

意見分析

- ●故優先購買權人僅得就占有持分(應有部分比例)有優先購買權。是審判時當事人應請求測量位置面積，予以計算持分比例。
- ●若優先購買權人取得上揭持分比例之確定判決優先購買權，後成為共有人之一，則共有人得另提起裁判分割，法院得職權定分割方案。而其占有位置之分管契約即因裁判分割而終止(詳見最高法院85年度台上字第1046號、93年度台上字第1797號等判決)，法院仍得職權定分割方案。

祭祀公業未能釐清權屬土地代為標售辦法 代售之優先購買權

- 比例取得之類似立法例（但屬債權效力）
- 第13條
- 本條例第五十二條第一項各款所定同一順序優先購買權人有二人以上申請優先購買時，由直轄市或縣（市）主管機關通知申請人先行協議，並於接到通知之日起十日內提出全體申請人購買權利範圍協議書；無法達成協議者，由直轄市或縣（市）主管機關依下列原則計算其優先購買權利範圍及應繳價款：
 - 一、本條例第五十二條第一項第一款至第三款規定優先購買權人，按各申請人土地權利面積與全體申請人土地權利總面積之比例計算。
 - 二、本條例第五十二條第一項第四款規定優先購買權人，按各申請人占有土地面積與全體申請人占有土地總面積之比例計算。
- 依前項第一款及第二款計算之優先購買權利範圍及應繳價款，部分優先購買權人拒絕接受者，其優先購買權利範圍由直轄市或縣（市）主管機關按其餘優先購買權人之土地權利面積比例併入計算。

優購權人知同一條件之效果？

- **1.**若優先購買權人知悉出賣事實之同一條件時，即不得再主張優先購買。
- 最高法院**107**年度台上字第**837**號確定判決：上訴人知悉買賣條件後，怠於行使優先購買權，依土地法第**104**條第**2**項規定，已生失權之效果，否則違反民法第**148**條規定之誠實信用原則。
- **2.**就知悉之積極事事實，依民事訴訟法第**277**條前段規定，應由主張權利者負舉證責任。

優購權之通知效力

- 最高法院103年度台上字第1248號判決略以：**須通知同一條件**
- 「據系爭買賣契約第一、二、十條之約定，並依調查所得之證據資料，本於取捨證據、認定事實暨解釋契約之職權行使，合法認定被上訴人（即多數共有人）出售系爭四十九筆土地（即全部土地），旨在避免優先購買權人僅就條件較佳土地行使優先購買權，餘留條件不佳之土地，致系爭四十九筆土地無法合併開發利用，兩造訂約之真意係同時買賣系爭四十九筆土地，系爭買賣契約第十條約定「本買賣契約失效」，乃買賣契約全部失效，而非僅約定行使優先購買權部分之買賣契約失效；並以被上訴人委託林素鶯所寄發他共有人、承租人行使優先購買權之通知，均未檢附系爭買賣契約書，或告知合併出售系爭四十九筆土地及總價金條件，而未就系爭買賣契約內容相同條件為通知，自不生通知之效力」

共有優先購買權之案例

- 1.甲持分 $1/2$
- 2.乙持分 $1/4$
- 3.丙持分 $1/8$
- 4.丁持分 $1/8$
- 問題：
- 1.出賣甲部分時乙、丙參與 優先承買？
- 依比例取得：
- 乙： $1/2 \times 2/3 = 2/6$
- 丙： $1/2 \times 1/3 = 1/6$
- 2.出賣甲部分時乙僅優先購買部分〔即購買甲的 $1/2$ 中之 $1/2 = 1/4$ 〕
可以嗎？及乙與非共有人戊參與優購可以？戊有權利再為購買嗎？

通知後部分共有出賣 其應有部分之法律問題

- 共有土地於多數決出賣時，少數人也有優先購買權之法律問題？
- 土地法第34-1條於民國 64 年 07 月 24 日修法新增時 為解決共有不動產之糾紛，促進土地利用，便利地籍管理及稅捐課徵，增訂本條文。(見立法理由)，**案例及疑義：**
- (1)共有土地之共有人5人，其中甲乙丙三人多數共有人出賣時共有土地全部時，依該修正執行要點第10條規定丁戊有優先購買，則於丁行使優先購買權後，戊將其持分1/5移轉給第三人，則丁行使本件之優先購買將失其意義？似無法有效利用全部土地。
- (2)第34-1條第1項係以出賣全部土地與第4.5項係出賣部分土地不同，如多數之少數共有人（如上例丁戊二人，但二人意見不合）同時行使優先購買時，依該執行要點第11條(九)(十)規定，仍按比例維持共有，滋生土地糾紛，並與立法意旨有違。

最高法院 109 年台上大字第 2169 號民事裁定.1

- 裁定主文：
 - 土地共有人依土地法第三十四條之一第一項規定出賣共有之土地，
 - 未依同條第二項規定通知他共有人，並辦畢所有權移轉登記，
 - 他共有人於移轉登記後知悉上情，不得依給付不能之法律關係，
 - 請求出賣土地之共有人賠償損害。

最高法院 109 年台上大字第 2169 號民事裁定.2

- 基礎事實
- 甲、乙、丙3人共有土地，應有部分各3分之1。甲、乙2人依土地法第34條之1第1項規定，將共有土地出賣予A，並辦畢所有權移轉登記，惟未依同條第2項規定通知丙行使優先承購權，嗣丙知悉上情，於第一審依民法第184條、第185條規定起訴，請求甲、乙連帶賠償，並於第二審基於同一基礎事實，追加依民法第226條第1項規定為請求。
- 二、本案法律爭議
- 土地共有人依土地法第34條之1第1項規定出賣共有之土地，未依同條第2項規定通知他共有人，並辦畢所有權移轉登記，他共有人於移轉登記後知悉上情，得否依給付不能之法律關係，請求出賣土地之共有人賠償損害？

最高法院 109 年台上大字第 2169 號民事裁定.3

- 本大法庭之理由
- (一)按共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。土地或建築改良物共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購，土地法第34條之1第1項、第4項定有明文。部分共有人依該條第1項規定，出賣共有土地全部，就各該共有人言，仍為出賣其應有部分，為處分之共有人，除本於自己權利處分其應有部分外，另係基於法律之授權代為處分他共有人之應有部分，並非以此剝奪他共有人依同條第4項規定享有之優先承購權，是共有人依首揭規定出賣共有土地之全部時，他共有人自仍有優先承購之權利。

最高法院 109 年台上大字第 2169 號民事裁定.4

- (二)惟土地法第34條之1第4項並未如同法第104條第2項後段設有出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契約者，其契約不得對抗優先購買權人之明文，故土地法第34條之1第4項規定之優先承購權僅具債權效力。優先承購權人於他共有人出賣其應有部分予第三人時，固得行使優先承購權而與該共有人訂立同樣條件之買賣契約，然倘該共有人本於其與第三人之買賣契約而將出售之應有部分移轉登記予第三人，優先承購權人不得主張該買賣為無效而塗銷其移轉登記。

最高法院 109 年台上大字第 2169 號民事裁定.5

- (三)因土地法第34條之1第4項所定之優先承購權僅係共有人間之權利義務關係，並無對抗第三人之效力，故出賣應有部分之共有人之通知義務，純屬共有人間之內部關係，共有人未踐行此項通知義務，逕出售其應有部分予他人並辦畢移轉登記，對他共有人僅生應否負損害賠償責任之問題，不影響其出售、處分之效力。

最高法院 109 年台上大字第 2169 號民事裁定.6

- (四)土地法第34條之1第4項之規定，旨在防止共有土地或建物之細分，以簡化或消除共有關係，減少土地使用增加之成本，俾利共有土地或建物之管理與利用，行使優先承購權之人及對象限於共有人。部分共有人依土地法第34條之1第1項規定出賣共有土地全部，並已辦畢所有權移轉登記，原共有關係於標的土地所有權移轉登記後消滅，原共有人亦均喪失共有人身分。縱為出售、處分者違反通知義務，然未受通知者於土地所有權移轉登記後，已無從再行使共有人優先承購權，且為出售、處分者亦無與之訂立買賣契約之意願，渠等間自未成立買賣契約，該未受通知者即不得依給付不能之法律關係請求出賣之共有人賠償損害。

最高法院 109 年台上大字第 2169 號民事裁定.7

- (五)出賣之共有人違反通知義務，致未受通知之他共有人無從行使優先承購權，倘構成侵權行為致該共有人因此受有損害，自得依侵權行為之法則請求出賣之共有人負損害賠償責任。
- (六)綜上，土地共有人依土地法第34條之1第1項規定出賣共有之土地，未依同條第2項規定通知他共有人，並辦畢所有權移轉登記時，出賣之共有人就其應有部分已無從與他共有人成立買賣契約。他共有人於移轉登記後知悉上情，自不得依給付不能之法律關係，請求出賣之共有人賠償損害。

臺灣高等法院暨所屬法院 103 年法律座談會民執類提案 第 11 號

- 法律問題：
- 共同共有人甲以變賣分割共同共有 A 地之法院和解筆錄（於民國 99 年間成立和解，A 地為甲、乙、丙、丁等四人共同共有）為執行名義，向執行法院聲請變賣 A 地，經第三人應買拍定。
- 問題(一)：共同共有人是否有優先承買權？
- 問題(二)：如認共同共有人有優先承買權，A 地經執行法院拍定後，通知共同共有人甲、乙、丙、丁四人行使優先承買權，期滿後僅共同共有人乙聲明優先承買，惟其他共同共有人則未表示同意，執行法院應否准許乙單獨優先承買？

結論.1

- 問題(一)：
- 甲說：肯定說。
- 民法第 830 條第 2 項有關共同共有物分割之規定，準用同法第 824 條關於共有物分割之規定。又參以增訂民法第 824 條第 7 項之立法理由，係為使共有人仍能繼續其投資規劃，維持共有物之經濟效益，並兼顧共有人對共有物特殊感情，而賦予變價分割共有物之共有人優先承買之權。但為避免回復共有狀態，與裁判分割之本旨不符，爰仿強制執行法第 94 條規定，有二人以上願優先承買時，以抽籤定之。再者，分割共有物之訴所成立之訴訟上之和解，僅不生形成判決之形成力而已，仍得為執行名義（臺灣高等法院暨所屬法院 96 年法律座談會民執類提案第 12 號審查意見參照）。是以，共同共有人為變賣共有物所成立之訴訟上和解，既與確定判決有同一之效力，並與變賣分割共有物同具變價分配價金權利之目的，應得援用民法第 824 條第 7 項之規定，認為共同共有人有
- 優先承買權。

結論.2

- 問題(二)：
- 甲說：肯定說。
- 按共同共有物之分割，除法律另有規定外，有關共有物分割之規定，依民法第 830 條第 2 項仍準用關於共有物分割之規定，自係指同法第 824 條之規定而言。再參酌前述民法第 824 條第 7 項之立法理由，為避免共同承買，將回復共有狀態，與變賣分割之本旨不符，於有二人以上聲明願優先承買時，宜援引前述規定，以抽籤定之；至於其他共同共有人未聲明優先承買或未表示同意之情形，宜認民法第 824 條第 7 項為同法第 828 條第 3 項之所謂法律另有規定，或限縮民法第 828 條第 3 項之規定，蓋於變賣共有物成立訴訟上和解，既經全體共有人同意變賣分割，得認共有人已同意為該處分行為，以消滅共同共有關係，自不必再經共同共有人全體之同意，得允許共同共有人乙單獨承買，以符變賣分割之本旨。

共有不動產之優先購權例外.1

- **1.**最高法院72年台抗字第94判例：（優先承買權之例外一）
- 土地法第34-1第4項規定共有人出賣應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購，其立法意旨無非為第三人買受共有人之應有部分時，承認其他共有人享有優先承購權，**簡化共有關係**。若共有人間互為買賣應有部分時，即無上開規定適用之餘地。相對人既為土地共有人之一，則其於執行法院拍賣程序中買受

例外之實務法律問題

- 上揭法律及實務見解：(指部分共有人處分其持分)
- ●共有土地；先贈與→ → → 後出賣予共有人？
- 因非出賣予共有人，故無須通知其他共有人行使優先購權。
- 法律問題：
- (1)無償贈與人並未取得對價，自無從補償，故其他共有人自不得行使優先購買權，但贈與行為，不得有隱藏買賣(實際是買賣非贈與)，則不能適用無償之贈與(實為買賣)而免通知其他共有人行使優先購買權(台中高分院103年度重上字第206號判決參照)。
- 民法第87條（虛偽意思表示）
- 表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示無效。但不得以其無效對抗善意第三人。
- 虛偽意思表示，隱藏他項法律行為者，適用關於該項法律行為之規定。

例外之實務法律問題

- **(2)誠信原則之考量**（民法第148條規定權利行使之界限）
- 權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。
- 行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法。
- **最高法院71年台上字第737號判例**
- 查權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己所得利益極少而他人及國家社會所受之損失甚大者，非不得視為以損害他人為主要目的，此乃權利社會化之基本內涵所必然之解釋。**(適用原則)**
- **最高法院99年度台上字第1551號判決**
- 按權利之行使，不得以損害他人為主要目的，亦應依誠實及信用方法，固為民法第148條第1項、第2項所明定。倘當事人無權利得以行使，即無適用該條規定之餘地。**(權利之正當行使)**

共有不動產之優先購權例外.2

- 2.土地登記規則第98條：
- 土地法第34條之1第4項規定，於區分所有建物之專有部分連同其基地應有部分之所有權一併移轉與同一人所有之情形，不適用之。
 -
- （土地法第34-1條執行要點第11點第3款相同規定，依第4款規定，但部分專有部分出賣其一部分者，其他專有部分之共有人仍有優先購買權）
- ●對共同共有是否包括在內？

共有不動產之優先購權例外

.3-1

- **3. 土地及建物各共有情形：**
- 案例：
- 土地法第34條之1第4項規定，共有人出賣其應有部份時，他共有人得以同一價格優先承購，設有甲、乙、丙三人共有土地一筆，而其土地上房屋則係甲、丁、戊三人所共有(丁、戊對基地無地上權、典權或租賃權存在)，今甲負債，其土地及房屋應有部份被法院同時查封，合併拍賣，乙丙為基地共有人，丁戊為房屋共有人，若均主張優先承買權，應如何處理？
- ●臺灣高等法院暨所屬法院 66 年度法律座談會 民事執行類第 21 號：

共有不動產之優先購權例外

.3-2

- 會議結論採丙說：
- 按土地法第34條之1第4項規定，其立法意旨原在避免土地畸零及所有權分散等，係對農地及空地而言，若土地已建有房屋，且房屋與基地應有部份合併出售時，基地共有人，即無保護之必要。
- 內政部 64.10.21 台內字第六五七〇〇六號釋示亦認為對於地上已有建物，且該建物區分為各別所有者，如各別所有人出賣其建物時，就其建物所在基地之應有部份，併同出賣者，本土地法第104條，使其地與地上之房屋所有權人合而為一之立法精神，**基地之他共有人無優先承買權**。
- 僅由房屋共有人丁戊優先購買。
- (保護地上物之權利人，有優購權)
-

公寓之優先購買權.1

- **民法物權編施行法第8-5條：**
- 同一區分所有建築物之區分所有人間為使其共有部分或基地之應有部分符合修正之民法第799條第4項規定之比例而為移轉者，不受修正之民法同條第5項規定之限制。
- **民法物權編修正施行前**，區分所有建築物之專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，已分屬不同一人所有或已分別設定負擔者，其物權之移轉或設定負擔，不受修正之民法第799條第5項規定之限制。

公寓之優先購買權.2

- 區分所有建築物之基地，依前項規定有分離出賣之情形時，其專有部分之所有人無基地應有部分或應有部分不足者，於按其專有部分面積比例計算其基地之應有部分範圍內，有依相同條件優先承買之權利，其權利並優先於其他共有人。
- 前項情形，有數人表示優先承買時，應按專有部分比例買受之。但另有約定者，從其約定。
- 區分所有建築物之專有部分，依第二項規定有分離出賣之情形時，其基地之所有人無專有部分者，有依相同條件優先承買之權利。
- 前項情形，有數人表示優先承買時，以抽籤定之。但另有約定者，從其約定。
- 區分所有建築物之基地或專有部分之所有人依第三項或第五項規定出賣基地或專有部分時，應在該建築物之公告處或其他相當處所公告五日。優先承買權人不於最後公告日起十五日內表示優先承買者，視為拋棄其優先承買權。

變賣共有不動產之優先購買權

- **民法第824條第7項：**
- 變賣共有物時，除買受人為共有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有二人以上願優先承買者，以抽籤定之。
- **變賣共有物時：**
- **(1)不行特別拍賣程序。**
- **(2)無拍賣次數之限制。**
- 按分管契約，係共有人就共有物之使用、收益或管理方法所訂定之契約，共有人請求分割共有物，應解為有終止分管契約之意思。是經法院判決分割共有物確定者，無論所採行分割方法為何，均有使原分管契約發生終止之效力。僅分割方法採行變價分割時，因於該判決確定時，不當然發生共有物變賣之效果，共有物之所有權主體尚未發生變動，共有人間之共有關係應延至變賣完成時消滅而已。而分管契約既經判決分割共有物確定而消滅，共有物之用益及管理回復原來之關係，除非經共有人協議或依民法第 820條第 1 項規定為決定，共有人不得任意占有使用共有物之特定部分。(最高法院107年度台上字第879號判決)

毗鄰農地出賣之優先購買權

- 農地重劃條例第5條：
- 重劃區內耕地出售時，其優先購買權之次序如左：
- 一、出租耕地之承租人。
- 二、共有土地現耕之他共有人。
- 三、毗連耕地之現耕所有權人。
- 第23條
- 同一土地所有權人，在重劃區內所有土地應分配之面積，未達或合併後仍未達最小坵塊面積者，應以重劃前原有面積按原位置查定之單位區段地價計算，發給現金補償。但二人以上之土地所有權人，就其未達最小坵塊面積之土地，協議合併後達最小坵塊面積者，得申請分配於其中一人。
- 前項發給現金補償之土地，應予以集中公開標售，經兩次標售而未標出者，直轄市或縣（市）主管機關應出售與需要耕地之農民。
- 第二項公開標售或出售時，其毗連土地之現耕所有權人有依同樣條件優先購買之權，如毗連土地現耕所有權人有二人以上主張優先購買時，以抽籤定之。

祭祀公業占有人之優先購買權

.1

- 祭祀公業條例第52條：
- 依前條規定代為標售之土地，其優先購買權人及優先順序如下：
- 一、地上權人、典權人、永佃權人。
- 二、基地或耕地承租人。
- 三、共有土地之他共有人。
- 四、本條例施行前已占有達十年以上，至標售時仍繼續為該土地之占有人。
- 前項第一款優先購買權之順序，以登記之先後定之。

祭祀公業占有人之優先購買權

.2

- **祭祀公業條例第53條：**
- 直轄市或縣（市）主管機關代為標售土地前，應公告三個月。
- 前項公告，應載明前條之優先購買權意旨，並以公告代替對優先購買權人之通知。優先購買權人未於決標後十日內以書面為承買之意思表示者，視為放棄其優先購買權。
- 直轄市或縣（市）主管機關於代為標售公告清理之土地前，應向稅捐、戶政、民政、地政等機關查詢；其能查明祭祀公業土地之派下現員或利害關係人者，應於公告時一併通知。

無人繼承之占有人優先購買權

.1

- 無人繼承之占有人(地籍清理條例)
- 第11條
- 第17條至第26條(即日據時期會社或組合名義登記土地之清理及神明會名義登記土地之清理)、第32條及第33條規定(登記文件與事實不符)之土地，有下列情形之一者，除公共設施用地外，由直轄市或縣（市）主管機關代為標售：
 - 一、屆期無人申報或申請登記。
 - 二、經申報或申請登記而被駁回，且屆期未提起訴願或訴請法院裁判。
 - 三、經訴願決定或法院裁判駁回確定。
- 前項情形，相關權利人有正當理由者，得申請暫緩代為標售。
- 前二項代為標售之程序、暫緩代為標售之要件及期限、底價訂定及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

無人繼承之占有人優先購買權

.2

- 第12條
- 依前條規定代為標售之土地，其優先購買權人及優先順序如下：
 - 一、地上權人、典權人、永佃權人。
 - 二、基地或耕地承租人。
 - 三、共有土地之他共有人。
 - 四、本條例施行前已占有達十年以上，至標售時仍繼續為該土地之占有人。
- 前項第一款優先購買權之順序，以登記之先後定之。

無人繼承之占有人優先購買權

.3

- 第13條
- 直轄市或縣（市）主管機關代為標售土地前，應公告三個月。
- 前項公告，應載明前條之優先購買權意旨，並以公告代替對優先購買權人之通知。
- 優先購買權人未於決標後十日內以書面為承買之意思表示者，視為放棄其優先購買權。

怠於辦理繼承之 土地之優先購買權.1

- 怠於辦理繼承之土地(土地第73-1條，未聲請繼承登記之土地或建築改良物之代管)
- 土地或建築改良物，自繼承開始之日起逾一年未辦理繼承登記者，經該管直轄市或縣市地政機關查明後，應即公告繼承人於三個月內聲請登記；逾期仍未聲請者，得由地政機關予以列冊管理。但有不可歸責於聲請人之事由，其期間應予扣除。
- 前項列冊管理期間為十五年，逾期仍未聲請登記者，由地政機關將該土地或建築改良物清冊移請國有財產局公開標售。繼承人占有或第三人占有無合法使用權者，於標售後喪失其占有之權利；土地或建築改良物租賃期間超過五年者，於標售後以五年為限。

怠於辦理繼承之 土地之優先購買權.2

- 依第二項規定標售土地或建築改良物前應公告三十日，繼承人、合法使用人或其他共有人就其使用範圍依序有優先購買權。但優先購買權人未於決標後十日內表示優先購買者，其優先購買權視為放棄。
- 標售所得之價款應於國庫設立專戶儲存，繼承人得依其法定應繼分領取。逾十年無繼承人申請提領該價款者，歸屬國庫。
- 第二項標售之土地或建築改良物無人應買或應買人所出最高價未達標售之最低價額者，由國有財產局定期再標售，於再行標售時，國有財產局應酌減拍賣最低價額，酌減數額不得逾百分之二十。經五次標售而未標出者，登記為國有並準用第二項後段喪失占有權及租賃期限之規定。自登記完畢之日起十年內，原權利人得檢附證明文件按其法定應繼分，向國有財產局申請就第四項專戶提撥發給價金；經審查無誤，公告九十日期滿無人異議時，按該土地或建築改良物第五次標售底價分算發給之。

怠於辦理繼承之 土地之優先購買權.3

- 民國 64 年 07 月 24 日增訂理由
- 依民法第759條規定，物權因繼承而取得者，不以登記為生效要件，本法雖已明定聲請登記之期限及逾期聲請得科處登記費罰鍰，但對於繼承人逾期仍怠不聲請繼承登記者，迄無有效之解決辦法，以致未辦繼承登記之土地建物，與年俱增。導致地籍失實，亟應力謀防止，爰增訂本條文。
- ●釋字第773號解釋：此類案件屬普通法院管轄。

地上權、典權人或承租人之占有權利人之優先購買權.1

- 物權效力者，如下：（物權法定原則）
- 租地建屋類：
- 1.民法第426-2條：(標的物立法意旨與民法第796越界建屋相同)
- 租用基地建築房屋，出租人出賣基地時，承租人有依同樣條件優先承買之權。承租人出賣房屋時，基地所有人有依同樣條件優先承買之權。
- 前項情形，出賣人應將出賣條件以書面通知優先承買權人。優先承買權人於通知達到後十日內未以書面表示承買者，視為放棄。
- 出賣人未以書面通知優先承買權人而為所有權之移轉登記者，不得對抗優先承買權人。

地上權、典權人或承租人之占有權利人之優先購買權.2

- 2.土地法第104條：
- 基地出賣時，**地上權人、典權人或承租人**有依同樣條件優先購買之權。
房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先購買之權。
- 其順序以登記之先後定之。（例如**轉典**，依先後順序行使優購權，但民法第915條第4項規定土地及建物為同一人所有，且已同時設定典權，不得將土地、建物分別轉典，以免法律關係複雜化）
- 前項優先購買權人，於接到出賣通知後**十日**內不表示者，其優先權視為放棄。
- **出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契約者，其契約不得對抗優先購買權人。**
- ●限房屋者，才有優先購買權。但不以保存登記為必要。
- ●其他建築物，如建築法第4條、第7條之主要結構物或雜項工作物等非房屋者，不包括之。

地上權、典權人或承租人之占有權利人之優先購買權.3

- (1)法律適用之順序：**特別法優先於普通法**：
- 如未依民法以書面通知，其效力如何？
- (2)得行使優先權之時間：**須仍有租約之權利存在**：
- 依最高法院67年第5次民事庭庭推總會決議(日期：民國 67 年 05 月 23 日 決議)：土地法第104條所定之優先購買權，為物權之先買權。先買權人於該不動產出賣於第三人時，有權向不動產所有人以意思表示，使其負有移轉其不動產於自己，而自己負有支付所有人原與第三人所約定代價之義務，故亦為形成權之一種。此形成權之行使，**須以行使時所有人與承租人間有租約之存在為要件**。(同甲說)

耕地承租人之優先購買權.1

- 耕地租賃類：
- 耕作地出租人出賣或出典耕作地時，承租人有依同樣條件優先承買或承典之權。
- 第426-2第2項及第3項之規定，於前項承買或承典準用之。
- 土地法第107條：
- 出租人出賣或出典耕地時，承租人有依同樣條件優先承買或承典之權。
- 第104條第2項之規定，於前項承買承典準用之。

耕地承租人之優先購買權.2

- 耕地三七五減租條例第15條：
- 耕地出賣或出典時，承租人有優先承受之權，出租人應將賣典條件以書面通知承租人，承租人在十五日內未以書面表示承受者，視為放棄。
- 出租人因無人承買或受典而再行貶價出賣或出典時，仍應照前項規定辦理。
- 出租人違反前二項規定而與第三人訂立契約者，其契約不得對抗承租人。

耕地承租人之優先購買權.3

- **(1)耕地三七五減租條例第5條：**
- 耕地租佃期間，不得少於六年；其原約定租期超過六年者，依其原約定。
- **(2)耕地三七五減租條例第6條：**
- 第6條本條例施行後，耕地租約應一律以書面為之；租約之訂立、變更、終止或換訂，應由出租人會同承租人申請登記。
- 前項登記辦法由內政部、直轄市政府擬訂，報請行政院核定之。
- **(3)最高法院51台上2629判例：**
- 耕地三七五減租條例第6條第1項載「本條例施行後耕地租約應一律以書面為之，租約之訂立、變更、終止或換訂，應由出租人會同承租人申請登記」云云，係為保護佃農及謀舉證上便利而設，非謂凡租約之訂立、變更、終止或換訂，須經登記，始能生效。

89.1.4 修法後農發條例第18條

- 農業發展條例第18條
- **1.**本條例中華民國89年1月4日修正施行後取得農業用地之農民，無自用農舍而需興建者，經直轄市或縣(市)主管機關核定，於不影響農業生產環境及農村發展，得申請以集村方式或在自有農業用地興建農舍。
- **2.**前項農業用地應確供農業使用；其在自有農業用地興建農舍滿五年始得移轉。但因繼承或法院拍賣而移轉者，不在此限。
- **3.**本條例中華民國89年1月4日修正施行前取得農業用地，且無自用農舍而需興建者，得依相關土地使用管制及建築法令規定，申請興建農舍。
- 本條例中華民國89年1月4日修正施行前共有耕地，而於本條例中華民國89年1月4日修正施行後分割為單獨所有，且無自用農舍而需興建者，亦同。
- **4. 第1項及前項農舍起造人應為該農舍坐落土地之所有權人；農舍應與其坐落用地併同移轉或併同設定抵押權；已申請興建農舍之農業用地不得重複申請。**

農發條例89.1.4修法前土地與建物不同人之優先購權.1

- **【公布日期文號】** 內政部93年11月2日內授中辦地字第930015211號函
- **【要旨】** 農業用地於農業發展條例89年修正施行前已興建農舍，該農業用地與農舍分屬不同所有權人，農舍申辦所有權移轉登記事宜。
- **【內容】** 按「...三、農業用地於農業發展條例89年修正施行前已興建農舍，若該農業用地與農舍分屬不同所有權人，為避免該類所有權人無法處分其產權之疑慮，本會業於91年10月21日農企字第0910156498號函建議該農舍或農地移轉時得不受農業發展條例第18條第4項之限制，並供貴部參酌；另農舍如屬農業發展條例89年修正施行後興建者，上開條例第18條第4項精神宜維持。即農舍若屬上開條例89年修正施行前已興建完成，且農舍與農地分屬不同所有權人時，於農舍或農業用地移轉時，本會認為得不受上開條例第18條第4項之限制。

農發條例89.1.4修法前土地與建物不同人之優先購權.2

- 四、若農舍與農業用地已分屬不同所有權人者，農舍於拍賣或移轉時，農舍坐落用地之土地所有權人宜有依同樣條件優先購買之權，以符合土地法第104條及農業發展條例第18條第4項之立法意旨與政策目的。」為行政院農業委員會93年10月27日農企字第0930150054號函所明釋，故本案農地及其地上農舍於農業發展條例修正施行前即分屬不同所有權人，今該農舍單獨申辦所有權移轉登記，無須依本部86年8月8日台（86）內地字8684869號函具結，惟仍需要先踐行土地法第104條之程序；倘嗣後該農舍（或坐落基地）再移轉時，亦不受農業發展條例第18條第4項之限制。」

農發條例89.1.4修法前土地與建物不同人之優先購權.3

1. 基於法律不追溯既往原則。
2. 上開函示，雖稱『仍需要先踐行土地法第104條之程序』，惟是否有優購權仍需符土地法第104條規定之要件(須有租賃、地上權、典權存在)，後始需踐行通知程序，因非所有占有之地上物者均有優購權，如使用借貸、無權占有者，均無優購權。
3. 按農業發展條例修法前(74年1月6日修正公布前之規定)第13條規定「耕地及其他依法供農業用地使用之土地，於劃定或變更為非農業使用時，應先徵得農業主管機關同意。」，第2條規定「農業主管機關：中央為行政院農業委員會；省（市）為省（市）政府；縣（市）為縣（市）政府。」，未經主管機關劃定或變更為非農業使用及曾經其核准同意而興建，自屬反違上開法律之強制規定，而無效為自始、確定無效，故不得主張優購權。

農發條例89.1.4修法前土地與建物不同人之優先購權.4

- 修法前之單獨所有農地，於修法後得否出賣部分農地？
- 修法前之單獨所有農地上有農舍，於修法後得否出賣部分農地？或僅得以部分農地及地上農舍一併出賣？
- 1. 農業發展條例
 - (1) 第18條第4項前段：農地與農舍應一併移轉。
 - 第一項及前項農舍起造人應為該農舍坐落土地之所有權人；農舍應與其坐落用地併同移轉或併同設定抵押權；已申請興建農舍之農業用地不得重複申請。
 - (2) 原則上受第16條規定移轉面積0.25公頃之限制，但第1項但書有例外及第2項有特別規定。
- 2. 民法第826-1條分管（共有物讓與之登記效力，98.1.23.公布；同年98.7.23生效，以後以經登記始生分管之效力）

農地之地目改編之優先購買權 有正、反二說.1

- 肯定說.1
- 64 年台再字第 80 號判決要旨：
- 土地法第八十二條所謂「凡編為某種使用之土地，不得供其他用途之使用」，並非排除於其所定之使用期限前，仍為繼續從來之使用，此觀同法第八十三條之規定自明。自不能因系爭土地經編為住宅區用地，即認為原耕地租賃關係當然終止，而無耕地三七五減租條例第十五條之適用。

農地之地目改編之優先購買權 有正、反二說.2

- 肯定說.2
- 臺灣高等法院 臺中分院 101 年度重上字第 104 號民事判決意旨：耕地出賣時承租人有優先承購買權：
- 出租人之耕地，在租賃關係存續中，雖經編為都市計畫建築用地，但在出租人合法終止租約收回土地前，由承租人繼續耕作者，仍不變更其耕地租賃之性質，自仍有耕地三七五減租條例第15條之適用（最高法院64年第2次民庭庭推總會決議、81年度台上字第621號、72年度台上字第2822號判決意旨）。

農地之地目改編之優先購買權 有正、反二說.3

- 反對說.1
- (1)改編為建地
- 依內政部80年4月25日台內字第915988號函：依耕地三七五減租條例第15條規定，因已非耕地，故承租人無優先購買權。
- (2)改編為住宅及道路用地
- 依內政部94年10月7日台內地字第0940066442號函，承租人無優先購買權。
- (3)公有出租耕地管理機關，依平均地權條例終止租約
- 依行政院80年2月7日台(80)內字第5200號函，承租人無優先購買權。
- (4)繼承人以三七五耕地抵繳遺產稅
- 依內政部75年10月2日台內地字第444156號函，承租人無優先購買權。

農地之地目改編之優先購買權 有正、反二說.4

- 反對說.2
- 最高行政法院78年度判字第2135號行政裁判
- 要旨：耕地三七五減租條例第十五條所稱承租人之優先承受權，係為扶植自耕農而設，故承租人優先承受權之行使，應以其承租土地仍屬耕地，始符承租人優先承買耕地後成為自耕農之立法意旨。本件係爭土地既已編定為建築用地，原告即無優先承受權可言。(最高法院61年度台上字第1330號確定判決)

農地之地目改編之優先購買權 有正、反二說.5

- 反對說.3
- 最高行政法院78年度判字第2135號行政裁判
- 要旨：耕地三七五減租條例第十五條所稱承租人之優先承受權，係為扶植自耕農而設，故承租人優先承受權之行使，應以其承租土地仍屬耕地，始符承租人優先承買耕地後成為自耕農之立法意旨。本件係爭土地既已編定為建築用地，原告即無優先承受權可言。(最高法院61年度台上字第1330號確定判決)

三七五租約耕地變更為住宅區及道路用地後，出租人出賣土地時，承租人無優先購買權

- 內政部94年10月7日台內地字第0940066442號函
- 【要旨】三七五租約耕地變更為住宅區及道路用地後，出租人出賣土地時，承租人無優先購買權
- 【內容】本部80年9月4日台內地字第8078052號函明釋：「……內政部80年4月25日台（80）內地字第915988號函說明二結論（一）按耕地三七五減租條例第15條規定於耕地出售或出典時，賦予耕地承租人有優先承受權，係為扶植自耕農針對耕地移轉或設定典權而設，如該耕地已依法編定或變更為非耕地使用，其性質即非屬耕地，其移轉承受人或典權人之身分並無『能自耕』之限制，亦不得免徵土地增值稅，且依其土地使用編定之目的而言與原耕地三七五減租條例第15條之立法意旨已不相合，況有關耕地承租人之權益於耕地三七五減租條例第17條及平均地權條例第77條已有規定，故對於已依法編定或變更為非耕地使用之土地，土地所有權人將該土地出售或出典時，應無耕地三七五減租條例第15條之適用，亦即承租人無優先承受之權。」在案，准此，本案請依該函釋意旨等相關規定辦理。至於最高法院81年台上字第621號裁判，固得做為參考，惟其既係個案判決而非判例，自不生與本部前揭函釋意旨不符致實務執行窒礙之問題，併此指明。

出租耕地經編定為建築用地後，出租人出售或出典時，承租人無優先承受權.1

- 內政部80年9月4日台內地字第8078052號函
- 【要旨】出租耕地經編定為建築用地後，出租人出售或出典時，承租人無優先承受權
- 【內容】本案前經本部80年4月25日台內地字第915988號函，建請行政院函轉司法院，對最高法院55年度第6次民刑庭總會會議決議及64年度第2次民庭庭推總會會議決議，有關出租耕地經編為建築用地，承租人有無優先承受權之內容，作適當調整，經行政院80年6月15日台內字第19625號函復略謂：「……請就土地使用編定及地目變更方面詳行研究檢討，以配合政策」。本案仍請依本部上開函說明二結論（一）辦理。

出租耕地經編定為建築用地後，出租人出售或出典時，承租人無優先承受權.2

- 附：
- 內政部80年4月25日台內地字第915988號函說明二結論（一）按耕地三七五減租條例第十五條規定於耕地出售或出典時，賦予耕地承租人有優先承受權，係為扶植自耕農針對耕地移轉或設定典權而設，如該耕地已依法編定或變更為非耕地使用，其性質即非屬耕地，其移轉承受人或典權人之身分並無『能自耕』之限制，亦不得免徵土地增值稅，且依其土地使用編定之目的而言與原耕地三七五減租條例第15條之立法意旨已不相合，況有關耕地承租人之權益於耕地三七五減租條例第17條及平均地權條例第77條已有規定，故對於已依法編定或變更為非耕地使用之土地，土地所有權人將該土地出售或出典時，應無耕地三七五減租條例第15條之適用，亦即承租人無優先承受之權。
- （按：地目等則制度自106年1月1日廢除，並停止辦理地目變更登記）

出租耕地經編定為建築用地後出租人出售或出典時承租人無優先承受權

- 發文日期：80.04.25 內政部台內地第 915988 號
- 主旨：出租耕地經編定為建築用地後出租人出售或出典時承租人無優先承受權
- 內容：
- 按耕地三七五減租條例第十五條規定於耕地出售或出典時，賦予耕地承租人有優先承受權，係為扶植自耕農針對耕地移轉或設定典權而設，如該耕地已依法編定或變更為非耕地使用，其性質即非屬耕地，其移轉承受人或典權人之身分並無『能自耕』之限制，亦不得免徵土地增值稅，且依其土地使用編定之目的而言與原耕地三七五減租條例第十五條之立法意旨已不相合，況有關耕地承租人之權益於耕地三七五減租條例第十七條及平均地權條例第七十七條已有規定，故對於已依法編定或變更為非耕地使用之土地，土地所有權人將該土地出售或出典時，應無耕地三七五減租條例第十五條之適用，亦即承租人無優先承受之權。

公有出租耕地管理機關，依平均地權條例終止租約，並給予承租人補償後，無優先承購權之適用

- 行政院80年2月7日台（80）內字第5200號函
- 【要旨】公有出租耕地管理機關，依平均地權條例終止租約，並給予承租人補償後，無優先承購權之適用
- 【內容】所報台南縣政府以該府管有出租4筆縣有耕地承租人吳某陳情，按公告現值讓售或照標售最高標價優先承購請准按耕地三七五減租條例第15條及本院65年11月5日台65內字第9555號函意旨准其有優先承受權一案，請照內政部會商結論辦理。
- 說明：內政部會商結論：「公有出租耕地，依法已編為建築用地，擬收回自行建築或公開標售時，為維護公產權益，公產管理機關應依平均地權條例第76條、第77條規定給予承租人應得之補償後，終止租約收回土地，自無耕地三七五減租條例第15條優先承購權之適用。台南縣政府管有出租予吳某之4筆縣有耕地，既已編定為建築用地，應由該府依上開規定給予承租人依法應得之補償後，終止租約收回土地。至承租人願意放棄三分之一地價補償，可否給予原承租人按最高得標價格優先承購一節，核與上開規定不符，仍應依上開規定辦理。」

三七五租約耕地已編定為建築用地者，承租人無優先購買權

- 內政部74年1月18日台內地字第286223號函
- 【要旨】三七五租約耕地已編定為建築用地者，承租人無優先購買權
- 【內容】查土地法第107條暨耕地三七五減租條例第15條規定耕地承租人之優先承受權，係為扶植自耕農而設。故承租人優先承受權之行使，應以其確有租佃事實存在為必要條件（按最高法院51年台上字第2629號判例觀之，僅以租約未辦終止登記，尚難認定即有租佃事實存在），且須該承租土地仍屬耕地，始符首揭2法條賦予承租人優先承受權之立法意旨，俾承租人優先承買或承典耕地後，成為自耕農。土地既已編定為建築用地，承租人即無優先承受權可言（最高法院40年台上字第1524號判例參照）。本部67年11月27日台內地字第819644號函亦係本此精神而為闡釋。惟本案原承租人既已依法向法院提起告訴，是本件租約之終止登記，宜俟法院判決確定後，再行辦理。

編為建築用地之出租耕地終止租約時承租人無優先承買權，及終止租約之審核標準

- 編為建築用地之出租耕地終止租約時承租人無優先承買權，及終止租約之審核標準
- 【內容】本案經本部於本（67）年5月13日及9月23日兩度邀集行政院秘書處（以上均未派員）、司法行政部及省、市地政機關會商獲致結論如次：
- 一、依平均地權條例第76條及同條例施行細則第91條規定，出租耕地得終止租約之要件，以該耕地經依法編為建築用地，且即能供建築使用者為限。其立法意旨，係在促進建築使用，以發展都市建設。故出租耕地經依法編為建築用地後，出租人如係依平均地權條例第76條及第78條規定辦理終止租約者，其承租人僅得依同條例第77條規定領取補償，而無土地法第107條及耕地三七五減租條例第15條規定之優先承買權。
- 二、依平均地權條例第78條規定，出租人申請終止租約案件，如經審核其已與承租人協議成立者，應准終止租約。本條例所稱「審核」，係指審核當事人是否達成協議（略.....），至其補償地價有無達到或超過同條例第77條規定標準，則不在審核之列。
- （按：原平均地權條例施行細則第91條已修正刪除）

農地與地上物分別出賣，因無效即無民法 425-1條適用，而無土地法104條優購權

- 最高法院 109 年度台上字第 2428 號民事判決意旨：
- 農業用地直接供經營農業之用，農舍建於其上，雖屬個別之所有權標的，然農業用地上得合法建造農舍，係因農舍與農業之經營有不可分離之關係，此觀89年1月修正施行前之農發條例第3條第10款及修正後同條第1項第10款規定自明。原審本其採證、認事及適用法律之職權行使，依調查所得之證據，以上述理由認定系爭土地為耕地，上訴人未將系爭建物從事農業使用，自無由依民法第425條之1規定，以承租人地位就系爭建物所在之系爭土地全部行使土地法第104條第1項前段所定之優先承買權，經核於法並無違背。

多數優先承買權人競合行使時 處理方法.1-1

- 1.土地法第34-1執行要點第13點
- 十三、
- （一）他共有人於接到出賣通知後十五日內不表示者，其優先購買權視為放棄。他共有人以書面為優先購買與否之表示者，以該表示之通知達到同意處分之共有人時發生效力。
- （二）他共有人之優先購買權，仍應受有關法律之限制。
- （三）區分所有建物之專有部分連同其基地應有部分之所有權一併移轉與同一人者，他共有人無本法條優先購買權之適用。
- （四）區分所有建物之專有部分為共有者，部分共有人出賣其專有部分及基地之應有部分時，該專有部分之他共有人有優先購買權之適用。

多數優先承買權人競合行使時 處理方法.1-2

- （五）本法條之優先購買權係屬債權性質，出賣人違反此項義務將其應有部分之所有權出售與他人，並已為土地權利變更登記時，他共有人認為受有損害者，得依法向該共有人請求損害賠償。
- （六）土地法第34-1條規定之優先購買權與土地法第104條、第107條或民法物權編施行法第8-5第3項規定之優先購買權競合時，應優先適用土地法第104條、第107條或民法物權編施行法第8-5條第3項規定（即**出賣共有土地**時，該土地之共有人已有共有之專有部分，則由已有專有部分之人優先購買）。但與民法物權編施行法第8-5條第5項規定之優先購買權競合時，優先適用本法條之優先購買權（即**出賣專有部分**時，如座落土地有共有人，該共有人優先於對該土地上之專有部分之人）。
- （七）共有人之應有部分經限制登記者，不影響其優先購買權之行使。

多數優先承買權人競合行使時 處理方法.1-3

- (八) 權利人持執行法院或行政執行分署依強制執行法或主管機關依法辦理標售或讓售所發給之權利移轉證書，向地政機關申辦共有人之應有部分移轉登記，無須檢附優先購買權人放棄優先承購權之證明文件。**(法拍時情形)**
- (九) 共有人出賣其應有部分，除買受人同為共有人外，他共有人對共有人出賣應有部分之優先購買權，均有同一優先權；他共有人均主張或多人主張優先購買時，其優先購買之部分應按各主張優先購買人之應有部分**比例**定之。
- (十) 土地或建物之全部或應有部分為共同共有，部分共同共有人依本法條規定出賣該共有物全部或應有部分時，他共同共有人得就該共同共有物主張優先購買權，如有數人主張時，其優先購買權之範圍應按各主張優先購買權人之潛在應有部分比例計算之。

多數優先承買權人競合行使時 處理方法.2

- 2.多數農地重劃之現耕共有人時，按比例取得，多數毗鄰現耕人時，依該條例第23條第3項規定以抽籤定之。

多數優先承買權人競合行使時 處理方法.3

- **3.**多數祭祀公業共有人行使時，以**比例取得**。但其屬第52條第1項第1款「地上權人、典權人、永佃權人」者，依同法條第2項規定，其優先購買權之順序，以登記之先後定之。
- 即其他具有物權效力者，以**成立或登記先後順序定**先優先承買權人。（土地法第104條第1項後段）
- ●例如**轉典**，依成立之先後順序行使優購權。

多數優先承買權人競合行使時 處理方法.4

- 4.多數對公寓對土地部分行使優先承買權時，按專有部分面積**比例取得**；多數對專有部分行使優先承買權時，以**抽籤定之**。（民法物權施行法第8-5條第2、4條）

多數優先承買權人競合行使時 處理方法.5-1

- **5.變賣共有物時：**
- (1)多數共有人表示行使時，以**抽籤定之**。(民法第824條第7項)
- (2)法院裁判分割確定，原共有人是否仍得依土地法第34-1條第1項規定行使優先購買權？土地法第34-1執行要點第13點並無規定。故與該規定之優先購買權併存之情形時，應均得分別依民法第824條第7項或土地法第34-1條第1項規定，行使優先購買權。
- (3)其中以變賣完成時，依強制執行法第98條規定，於取得權利移轉證書之日起取得所有權，故依民法第759條規定，不待登記即取得所有權；如依土地法第34-1條行使優先權取得時，要以登記始完成取得所有權，因此一方已取得，另一方即應予駁回聲請。
- (詳下判決見解)

多數優先承買權人競合行使時 處理方法.5-2

- 依最高法院107年度台上字第879號判決見解
- 「按分管契約，係共有人就共有物之使用、收益或管理方法所訂定之契約，共有人請求分割共有物，應解為有終止分管契約之意思。是經法院判決分割共有物確定者，無論所採行分割方法為何，均有使原分管契約發生終止之效力。僅分割方法採行變價分割時，因於該判決確定時，不當然發生共有物變賣之效果，共有物之所有權主體尚未發生變動，共有人間之共有關係應延至變賣完成時消滅而已。而分管契約既經判決分割共有物確定而消滅，共有物之用益及管理回復原來之關係，除非經共有人協議或依民法第820條第1項規定為決定，共有人不得任意占有使用共有物之特定部分」
- ●依上開實務見解，並不於裁判分割為變賣之判決確定時，即發生所有權變動之效果，而有民法第759條規定之適用。

優先承買權之拋棄.1

- 1.有優先承買權之人，自行拋棄（放棄）或經執行法院除去者，得否再行優先買權？
- 多數說採否定說：不得再行優先買權。
- 不動產所有權人設定抵押權後，將該土地與第三人設定地上權（或典權、承租權），抵押權人聲請執行法院拍賣抵押物，因而無人應買，已影響抵押權人之擔保債權，執行法院依聲請，排除地上權負擔後拍定，原地上權人是否可再主張優先購買權？實務上，認為如承租人之耕地租賃契約係在抵押權設定之後，法院查封前所訂立，因於抵押權有影響，經執行法院裁定除去租賃權，則該承租人已非耕地之承租人，即無優先購買權。

優先承買權之拋棄.2

- 2. 例外：屬耕地三七五減租條例之承租人者，立法目的在保護佃農利益，為為例外，則事先拋棄無效。（釋字第124號）

優先購買權之補述

- 土地法第34-1執行要點第13點
- (七)共有人之應有部分經限制登記者，不影響其優先購買權之行使。
- (八)權利人持執行法院或行政執行分署依強制執行法或主管機關依法辦理標售或讓售所發給之權利移轉證書，向地政機關申辦共有人之應有部分移轉登記，無須檢附優先購買權人放棄優先承購權之證明文件。

點交程序

- 1.聲請人：
 - (1)拍定人。
 - (2)承受人(強制執行法第91條)。
- 2.點交之對象(人)。
 - (1)占有人(債務人或第三人)。
 - (2)占有輔助人(民法第942條)。
- 3.點交之客體。
 - (1)拍賣物之認定。(如地上樹木,民法第66條)
 - (2)遺留物之認定(民法第811條)：特性：
 - 不經查封
 - 無拍賣次數限制

祝語

- 身體健康

- 萬事如意