

|  |     |
|--|-----|
| 所有物返還請求權。次按實務見解，第三人經所有權人同意出租其所有物，此時得類推適用第 425 條規定。   | 批註欄 |
| 2. 本題中，乙、丙間之租賃契約期限雖為 10 年，惟該契約業經公證，得適用第 425 條之規定。又 A 屋係經所有權人甲同意由乙出租予丙，甲於乙、丙間之租賃契約存續中，且 A 屋現為丙占有，將 A 屋所有權移轉予戊，依實務見解此時仍得類推適用第 425 條規定，丙仍得主張其租賃契約法定移轉於丙、戊間，丙非無權占有 A 屋，是戊依第 767 條第 1 項前段規定，請求丙返還 A 屋無理由。 |     |

## 實 Extension.

### 最高法院 93 年度台上字第 1175 號判決

土地上之建築物或其他工作物之所有人縱將建築物或其他工作物出租予第三人，對該建築物或其他工作物所致他人權利之損害，除所有人對於設置或保管並無欠缺，或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，已盡相當之注意外，所有人仍應負賠償責任。

### 最高法院 84 年台上字第 163 號判例

民法第四百二十五條規定之適用，固以讓與租賃物之所有人為出租人為其要件，然第三人如得所有人同意而為出租時，仍得類推適用該條之規定。

**答 本題字數 1297**  
**Answer.**

(請從本頁第 1 行依序開始書寫)

|   | 批註欄 |
|---|-----|
| (一) 系爭人壽保險契約關於受益人變更之條款，違反保險法（下稱本法）第 54 條之 1 第 2 款規定，甲之主張應有理由  |     |
| 1. 按內容控制原則，係指保險契約條款雖然並未違反法律上的強制規定，但條款內容與一般法律理念有所偏離，且依誠信原則，適用條款內容將對約款之相對人產生不合理的結果，法院得於個案中宣告條款無效。本法第 54 條之 1 規定即為內容控制原則之具體落實。   |     |
| 2. 次按本法第 111 條第 1 項規定，受益人經指定後，要保人對其保險利益，除聲明放棄處分權者外，仍得以契約或遺囑處分之；而依同條第 2 項規定：「要保人行使前項處分權，非經通知，不得對抗保險人。」可知，要保人原則上得隨時變更受益人。   |     |
| 3. 依本題所示，甲以自己為被保險人向 A 投保系爭保險契約，依本法第 110 條之規定，享有指定受益人之權利。系爭保險契約條款約定受益人之變更應得保險人之同意，形式上雖並無違反保險法之強制規定，惟實質上對要保人、被保險人於保險法上原應享有之權利行使構成限制。故保險契約條款約定受益人之變更須經保險人同意者，其條款約定應屬違反本法第 54 條之 1 第 2 款之情形，而屬無效，甲之主張應有理由，司法實務亦採相同看法（最高法院 97 台上 752 決）。 |     |
| (二) A 應得解除系爭保險契約，而不負保險給付責任  |     |
| 1. 按本法第 64 條第 1 項「書面詢問」與第 2 項「足以變更或減少保險人對於危險之估計者」規定可知，要保人對於保險人書面詢問之重要事項，始負有據實說明義務。惟保險人書面詢問之事項，是否屬於重要事項？認定標準為何？學說認為此牽涉個別保險人之核保技術與經驗及個別商品之特性，屬於商品形成之自由範疇，宜以個別保險人之判斷標準作認定，並同時在   |     |

|   |     |
|---|-----|
| 法律上要求保險人充分揭露商品資訊。而有新近學說認為，不<br>實說明是否足以變更或減少保險人對於危險之估計，為保險人<br>契約解除之權利行使要件，應由保險人負擔舉證之責。<br><br>2. 次者，據實說明義務違反之法律效果，為保險人得解除契約。<br>有論者認為，據實說明義務之法理基礎，為對價平衡原則，若<br>要保人對於保險人之書面詢問重要事項為不實說明，保險人即<br>得解除契約。惟本法第 64 條第 2 項現行規定係採因果關係說，<br>以限制保險人之契約解除權，亦即危險發生後，若要保人能證<br>明危險之發生未基於其說明或未說明之事實時，保險人不得解<br>除契約。<br><br>3. 甲之車禍雖與未據實說明時間不具因果關係，但 A 仍得解除保<br>險契約<br><br>(1) 依本題所示，甲投保人壽保險附加實支實付型醫療保險，A<br>書面詢問被保險人過去 5 年是否曾患有高血壓症，應可認<br>為屬於影響保險人對於危險估計之重要事項。甲並未據實告<br>知，並以自己縱因高血壓就診但未服藥為由，作為抗辯。惟<br>甲於投保系爭保險契約前 2 年，仍有至醫院對於高血壓症作<br>持續追蹤，應仍屬書面詢問中所謂「診療」之範疇。<br><br>(2) 管見以為，考量本法新修正第 64 條第 2 項所指「要保人有<br>為隱匿或遺漏不為說明，或為不實之說明」，已將說明義務<br>人主觀上違反義務之要件限於「故意所為」，現行法若仍採<br>因果關係說，則可能使要保人訂約時先為故意不實說明之僥<br>倖心態，有過度保護要保人之嫌。基於對價平衡原則與危險<br>共同團體之公平分擔，甲對於 A 之書面詢問重要事項未為<br>據實說明，考量縱使甲之車禍與未據實說明之間不具有因果<br>關係，仍應認為 A 得解除系爭保險契約，較為妥適。 | 批註欄 |
|---|-----|

## 實 Extension.

### 最高法院 97 年度台上字第 752 號判決

按受益人經指定後，要保人對其保險利益，除聲明放棄處分權者外，仍得以契約或遺囑處分之，保險法第一百十一條第一項定有明文。要保人此項更換受益人之處分權行使，依同條第二項規定：「要保人行使前項處分權，非經通知，不得對抗保險人。」固無須得到保險人之同意，惟為能客觀確定要保人是否行使更換受益人之處分權，要保人與保險人於保險契約約定要保人更換受益人須履行一定之程序，而該約定內容又不違反前開保險法第一百十一條之規定，要保人自須履行該約定程序後，始能發生更換受益人之效力。原審本此原則認系爭保險契約第二十條、二十四條之約定，其中要保人劉○晨欲變更受益人時，須經保險人南山人壽公司簽章同意及在保險單批註始生效力部分，係增加保險法第一百十一條所無之限制，限制要保人之權利行使，依保險法第五十四條之一第二款規定，該部分約定應屬無效。

### 最高法院 98 年度台上字第 1745 號判決

按保險契約為最大誠信契約，倘要保人有故意隱匿，或因過失遺漏，或為不實之說明，足以變更或減少保險人對於危險之估計之情事，要保人如主張保險人不得解除保險契約，即應證明其未告知或不實說明之事項與保險事故之間無關聯、無必然性；倘未說明之事項與保險事故之發生有關聯、牽連、影響或可能性時，即無保險法第六十四條第二項但書規定之適用，保險人非不得解除保險契約。

## 肆、民法與民事訴訟法(一)

一

### 建物所有人責任如何適用？契約對第三人之保護效力理論？租金危險由何人負擔？有權出租時有無買賣不破租賃適用？

甲委託乙管理甲所有而坐落於墾丁青蛙石附近之 A 屋，乙因此將 A 屋以自己之名義出租予丙，並以經營民宿為其約定之使用方法。乙與丙同時約定，租金每月新臺幣 100 萬元，租期 10 年。此一租約並已經法院公證。丙在徵得乙之同意下，於 A 屋頂樓架設一座望遠鏡，以供房客夜晚觀星之用。此一極具浪漫情調之觀星處所，乃成為丙吸引房客前來入住之重要亮點。然而，卻因 A 屋至頂樓陽臺樓梯設計上之缺陷，以致造成房客丁自頂樓陽臺不慎墜落而致重傷，完全喪失工作能力。乙於事後商請專業之建築師對該有缺陷之樓梯進行改善，使丙民宿之經營未因丁之受傷而遭受重大影響。

A 屋至頂樓陽臺樓梯之缺陷雖已改善，不料，幾年之後，鄰地所有人卻在 A 屋前方興建一座十五層樓的大廈，完全遮蔽 A 屋觀星之視野，A 屋之住房率因此一落千丈，最終只得以歇業收場。然而在丙歇業時，乙與丙間之租約尚餘 1 年之租期，丙認為乙已無法履行提供合於約定使用收益狀態之給付義務，所以丙應得免除該 1 年租金之支付。

稍後，甲因全家移民國外，所以急欲將 A 屋脫手，最後由戊自甲處取得 A 屋之所有權。戊於取得所有權後，乃即刻向丙請求返還 A 屋，丙則以其與乙間之租約尚有半年始行屆滿為抗辯。試問：

- (一) 甲是否得向乙請求交付丙給付之租金？(10 分)
- (二) 甲、乙、丙三人，何人應對丁之重傷負損害賠償責任？(25 分)
- (三) 丙是否應續為給付所餘 1 年之租金？(20 分)
- (四) 戊向丙請求返還 A 屋，是否有理由？(20 分)

### 析 Analysis.

建物所有權人將建物出租予他人後，如於租賃關係存續中因建物本身瑕疵導致第三人受有損害，此時建物所有權人是否須負擔侵權行為損害賠償責任？又住宿契約關係存續中，如因加害給付行為致房客受有損害，房客如何請求損

害賠償？再者，非因可歸責於租賃契約雙方當事人之事由致租賃契約目的不達，此時承租人有何權利可資主張？最後，出租人如係經所有權人同意出租租賃物，於租賃關係存續中，所有權人出售租賃物與第三人，此時有無民法第425條規定之適用？

## 答 本題字數 1369 Answer.

(請從本頁第 1 行依序開始書寫)

| (一) 甲得對乙請求交付丙給付之租金  | 批註欄 |
|---|-----|
| 1. 按民法(下同)第 541 條第 1 項規定，受任人因處理委任事務，所收取之金錢、物品及孳息，應交付於委任人。   |     |
| 2. 本題中，甲委託乙管理 A 屋，甲乙間成立委任契約，依第 541 條第 1 項規定，受任人乙以自己名義將 A 屋出租予丙，係為甲處理委任事務，所收取之租金，應交付予甲，是甲得對乙請求交付租金。  |     |
| (二) 丁僅得向甲、丙請求損害賠償，分述如下  |     |
| 1. 丁對甲得主張建物所有人之侵權行為損害賠償責任   |     |
| (1) 按第 191 條第 1 項規定，土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由工作物之所有人負賠償責任。但其對於設置或保管並無欠缺，或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，已盡相當之注意者，不在此限。又依最高法院 93 年度台上字第 1175 號判決，縱建物已出租予第三人使用，亦不影響建物所有人依第 191 條之損害賠償責任。 |     |
| (2) 本題中，甲為 A 屋所有權人，依第 191 條規定，就 A 屋有設置或保管之責任，今丁於使用 A 屋過程中因陽台樓梯設計瑕疵，導致摔落致重傷之結果，甲須依第 191 條第 1 項規定負建物所有人之侵權行為損害賠償責任。又 A 屋現雖出租予丙，惟依上開實務見解，不影響甲對丁之上開損害賠償義務。                        |     |

| 2. 丁不得向乙請求損害賠償  | 批註欄 |
|---|-----|
| 本題中，乙、丁間無契約關係，且 A 屋亦非乙所有，丁不得對乙請求債務不履行損害賠償或侵權行為損害賠償。雖有學說認採契約對第三人之保護效力理論，惟乙、丁間並不具有特定親密關係，故亦無該理論之適用。   |     |
| 3. 丁對丙得主張債務不履行及侵權行為損害賠償   |     |
| (1) 按第 227 條及第 227 條之 1 規定，債務人債務不履行致債權人受有加害給付之損害，債務人負債務不履行之損害賠償責任。次按第 184 條第 1 項規定，故意或過失不法侵害他人權利，負損害賠償責任。故經營旅店之人就住宿旅客有維護其往來安全之注意義務。   |     |
| (2) 本題中，丙、丁間有住宿契約，丙就旅客丁使用 A 屋過程有維護其安全之給付義務，丁因 A 屋樓梯設計瑕疵於使用中導致受重傷結果，丙之行為屬加害給付，丁得依第 227 條第 2 項或第 227 條之 1 規定請求財產及非財產上損害賠償。又丙係經營旅店業者，就旅客丁有維護其往來安全之注意義務，丙違反該注意義務致丁受重傷，丁亦得依第 184 條第 1 項前段規定請求侵權行為損害賠償。 |     |
| (3) 丙得終止租賃契約，拒絕給付 1 年租金   |     |
| 1. 第 435 條規定：「租賃關係存續中，因不可歸責於承租人之事由，致租賃物之一部滅失者，承租人得按滅失之部分，請求減少租金（第 1 項）。前項情形，承租人就其存餘部分不能達租賃之目的者，得終止契約（第 2 項）。」   |     |
| 2. 本題中 A 屋因鄰地所有人建造房屋，致 A 屋已無景觀，故丙承租 A 屋之目的不達，且該事由不可歸責於丙，雖依第 435 條規定，以租賃物之一部或全部滅失為要件，惟 A 屋雖未滅失，但已不能達租賃目的，丙亦應得類推適用第 435 條規定，終止租賃契約，而無須給付 1 年租金。   |     |
| (4) 戊不得請求丙返還房屋  |     |
| 1. 按第 767 條第 1 項前段規定，所有權人對無權占有人得主張  |     |