臺南高分院講座

李彥文前院長研析預售屋瑕疵、共有房地分割所涉法律問題

【本刊臺南訊】為確保上、下審級所持見解之一致性，以求相同個案之平等及判決彼此間之延續性，臺南高分院前於 3 月間邀請臺灣高等法院李彥文前院長主講「最高法院民事裁判研析」，與會人員均感獲益良多，日前續辦第 2 場次，由黃瑞華院長主持。

李前院長本次就 2 則個案，深入剖析其法律問題：

一、預售屋有瑕疵，買受人是否即得以出賣人未依債之本旨提出給付為由而拒絕受領？房屋出賣人、土地出賣人分別出售房屋、土地予買受人，出賣人等人間就瑕疵擔保責任或不完全給付債務不履行損害賠償責任，有無連帶責任之問題？

李院長表示：（一）依最高法院 77 年度第 7 次民事庭會議決議㈠，出賣人就其交付之買賣標的物，無論該瑕疵發生於契約成立前或成立後，均負瑕疵擔保責任；若瑕疵係於契約成立後始發生且可歸責於出賣人，並同時構成不完全給付之債務不履行責任；據此，出賣人即應擔保其給付之物無滅失或減少價值之瑕疵。然依民法第 354 條第 1 項但書，減少程度無關重要者，不得以有非依債之本旨為給付之瑕疵而拒絕領受。至法院判斷「無關重要」之標準，應按第 264 條第 2 項規定，以誠信原則作為個案買受人同時履行抗辯拒絕領受的界限；例外係雙方已於契約特別約定瑕疵擔保，但凡出現瑕疵，不論是否重要，即屬未符債之本旨之給付。（二）契約或法律就瑕疵擔保責任或債務不履行損害賠償責任未為連帶規範時，依房地出賣人契約訂定方式而有不同責任：（1）房地出賣人如分立 2 契約，其性質當屬聯立契約，彼此間具有依存不可分離關係，契約存續或消滅應同其命運，出賣人所負責任依各契約之約定為之，不因契約聯立而必然成立連帶責任。（2）房地出賣人同立 1 契約且條款有區分房屋及土地，形式上雖為 1 契約，究其實質係屬 2 契約，出賣人等依契約內容所應負之責仍屬各別。（3）房地出賣人同立 1 契約且條款未區分房屋及土地，屬共同出賣之多數債務人情形。因該房地之出售為不可分之債，依民法第 292 條準用第 272 條規定，出賣人各負全部給付之責，倘有遲延給付，其金錢損害賠償責任則適用第 271 條可分之債之規定，各平均分擔或分受之，出賣人間無連帶責任問題。

二、當事人共有房地而請求分割時，究應採原物分割或變價分配其價金之判斷標準為何？如係無權占有，該占有應否予以保護？

李前院長指出：（一）共有物的分割方法，以原物分割（含原物分割與變價分配併用）為優先，除有事實上或法律上之困難，始以變價分配為例外，此觀民法第 824 條規定甚明。法院爰應優先以各共有人「使用現狀」定分割方法，令共有人尚得享有共有物財產權之存續價值，減少其所受損害；又，建物之存在必定需有坐落之基地，法院選擇分割方案時，應力避房屋與土地異其所有人，以確保不動產價值及避免法律關係轉趨複雜。（二）實務上，無權占有而實際使用共有物者所在多有，不論共有人之占有有無合法權源，其使用現狀均應列入分割方案考量之列。惟，優先以使用現狀定分割方法之前提，必須為向來使用而在生活上已有密不可分之依存關係，倘係臨訟搶佔，藉故造成既成事實，遂行分得較高價值不動產之目的，此「惡意」占有之情形則不予保護。

增進專業知能

臺南地院研習加密貨幣不法交易態樣 瞭解新興科技犯罪模式

【本刊臺南訊】近來詐騙集團利用新興科技，以假投資名目，利用加密貨幣做為犯罪詐術內容及詐欺後洗錢工具，有別於一般傳統詐欺犯罪模式。為使同仁了解此新型犯罪手法，臺南地院於日前邀請睿科金融科技有限公司蔡孟凌執行長專題演講「加密貨幣不法交易態樣及調查實務」，臺南地區院、檢同仁參與踴躍。

臺南地院沈揚仁院長致詞時表示，近年詐騙犯罪者使用虛擬貨幣交易做為詐騙洗錢管道，手法日新月異，也造成檢警及審判者在案件證據取得及認定上的難度，蔡講座在此領域研究深入，且瞭解相關偵查實務，可提供同仁們面對此類案件時有初步方向。

蔡講座首先分享當今世界上對加密貨幣的管控模式，指出我國目前對加密貨幣的管控尚不完整。接著介紹加密貨幣交易現況，讓與會人員瞭解加密貨幣種類、區塊鏈及交易所、幣商、電子錢包等專有名詞及各自在實務上交易地位及意義，以及加密貨幣如何轉換具價值之物品或現行通用貨幣。

在介紹完正常交易態樣後，蔡講座再深入說明可疑交易態樣，進而說明如何使用幣流分析工具以追蹤加密貨幣與金流運作、如何在多個幣流中找出關鍵錢包及可能誤判的幣流。並自個案的電子錢包剖繪中，探知不同行為模式所呈現可疑交易類型。又現今個案中常作為偵查證據之幣流分析報告，蔡講座也說明鑑定報告在司法實務上之目的、幣流分析架構的原則，並以其實際之鑑定經驗解讀幣流，期使與會人員在面對龐雜的加密貨幣交易資料時，能瞭解此類犯罪樣貌並快速掌握審判重點，與會人員均感獲益良多。

多元宣導

澎湖地院至湖西鄉宣導國民法官制度

【本刊澎湖訊】澎湖地院為增進轄區內民眾之法律知識，及正確瞭解法院相關業務內容，持續辦理年度「與民有約」活動，113 年度首場次於日前至湖西鄉湖西社區活動中心舉辦，由楊國精院長率同仁與會，鄉公所盧富生秘書及湖西村辛天澤村長及村民熱情參與。

本次活動重點介紹國民法官制度，包含國民參與審判制度之立法理由、國民法官之選任程序、國民法官法庭審理之案件，以及國民法官權利、義務、訴訟照料與保護措施等。另由法扶基金會高雄分會執行秘書卓平仲律師介紹該會服務業務，澎院政風室進行廉政、人權公約宣導等，民眾互動熱烈，圓滿結束活動。

法　訊

司法院行政訴訟及懲戒廳函請刊登司法周刊法訊欄之「112 年度高等行政法院高等行政訴訟庭及地方行政訴訟庭業務交流」提案第 6 則、第 7 則，請見司法院網站。

司法院民事廳徵科員職務代理人1人

法律系所畢，熱忱務實，擅溝通協調，意者請於 6 月 6 日前（郵戳為憑）郵寄相關資料，詳細資訊見司法院網站，或電 (02)23618577 轉 226 陳先生。

增進新制瞭解

高雄高行辦理調解新制宣導活動

【本刊高雄訊】行政訴訟調解制度於 112 年 8 月 15 日正式施行，不僅可彌補行政處分瑕疵、節省訴訟資源，更能紓解民怨化解對立，共創三贏局面。為增進外界對新制之瞭解，高雄高等行政法院於日前辦理轄區行政機關之調解新制宣導活動，邀請該院調解委員退休庭長戴見草、李協明庭長及司法院行政訴訟及懲戒廳陳彥霖法官擔任講座，介紹調解制度並分享經驗及案例。

蘇秋津院長於致詞時表示，該院自調解新制施行以來，迄今已成立 11 件調解案件，充分發揮定紛止爭效果，尤其全國首件調解成立案件即是戴庭長所調成，由其現身說法更具說服力。

接著由 3 位講座，分別從調解制度介紹、行政機關在調解中扮演的關鍵角色、各項案例的調解過程遇到的法律層面問題加以說明，並強調法院聘請的調解委員，具有各方領域的專業，兩造透過調解委員的居中分析，因調解之陳述不得作為裁判的基礎，當事人可暢所欲言，找到最適合的方案，期盼藉由本次宣導能使與會人員更瞭解調解新制並發揮其最大功能。

新北地院舉辦心血管保健專題演講

【本刊新北訊】新北地院為維護同仁身心靈健康，增進同仁多元自我照護知能，日前邀請輔仁大學附設醫院黃瑞仁院長主講「養身保健系列 — 從『心』保健 ・ 健康滿點」專題演講，由該院許仕楓院長主持。

黃瑞仁院長首先表示，據統計，急性心肌梗塞病例中，每 5 人約有 1 人會併發致命性心肌梗塞，造成腦部缺氧，若無立即的急救，有可能造成永久傷害。因此當有患者因心臟疾病倒地時，應馬上撥打 119 並施行 CPR，待消防救護人員（EMT）到場接手送醫。

黃瑞仁院長並舉統計資料表示，40 歲以上人口，近 10 年因心臟疾病死亡之人數明顯增長，顯示心血管疾病亦有呈現年輕化趨勢，但心臟血管疾病為可預防的疾病，從實際案例可知，曾發生心肌梗塞的患者若能積極控制三高（高血壓、高血糖、高血脂）、節制飲食、改變生活習慣，仍可維持良好的心血管狀態。另介紹冠狀動脈疾病臨床好發情境與病徵、心臟疾病 7 大危險因子及實務上診斷與治療方式等，透過傳播健康、正確的醫療知識，及早瞭解並及早預防，就可以避免心臟血管疾病的發生，希望辛苦的司法人員能多留意並照顧自身的健康。



臺東地院人文講座 重拾與自然共舞的美好技藝

臺東地院為紓緩同仁壓力，增進人文藝術素養，日前邀請棉麻創作藝術家龍惠媚女士談「重拾與自然共舞的美好技藝」，由張宏節院長主持。

龍講座是手作織品達人，於臺東成立手創工作室，融合阿美族傳統技法，採用亞麻、黃麻、棉等天然素材勾織包包並教導部落居民，共同勾織美麗作品。

龍講座於活動中首先介紹其從醫院外科助手轉職為手工藝職人的經歷，接著分享受邀前往中東傳授勾針技巧的奇幻旅程，以及於當地看見與自然共舞的生活方式，及貧脊大地下孕育出的強韌生命力，所帶來的啟發與創作靈感。最後更帶領與會人員實作體驗亞麻胸花創作，一同感受手作的歡悅。

圖 ・ 文／臺東地院提供

廣告

數支付命令如有爭議，應在20日內向法院提出異議（可以不附理由），才能讓支付命令失效。若有幫忙代收，也要注意在期限內轉交債務人。
財團
李模務實
113年度
法學
徵選
五、有任何疑義，請電洽(02)2711-9300 許小姐。
四、酌量增減。
三、名額及獎金：第一名：一名；第二名：一名；第三名：一名；佳作：五名；前列名額得由本會視評審結果
二、徵選期限：即日起至113年9月5日止。預定12月下旬公佈結果。
一、應徵手續、來稿格式及其他相關資訊，請參考本會網站(http://www.limo.com.tw)之首頁最新活動訊息處。如