

民法判解

物之瑕疵擔保之時點

最高法院99年度台上字第2443號判決

【關鍵字】

物之瑕疵擔保、危險負擔移轉、拒絕受領。

【事實摘要】

本件上訴人主張：伊於民國九十六年一月一日就被上訴人瓏○林企業股份有限公司及被上訴人林○堯共同開發之預售屋「博物館」建案，其中A1棟四樓及C3棟七樓二戶房屋及其基地即台北市中山區金泰段一〇五之四地號土地，分別與被上訴人瓏○林公司簽訂房屋預定買賣契約書，與被上訴人林○堯簽訂土地預定買賣契約書，價金合計新臺幣（下同）八千六百六十二萬元，伊已依約陸續繳交共五期價款予瓏○林公司及林○堯各三百九十五萬元、一千三百三十八萬元。嗣被上訴人於九十七年十一月間發函要求伊於同年月二十日洽其等指定之永豐商業銀行股份有限公司台北分行進行貸款及對保程序，伊因時間倉促無法前往，乃發函通知被上訴人，並請其提供使用執照、建號、地號，及銀行貸款條件比較表等以便伊尋找貸款銀行之參考，惟未獲回應；其後被上訴人發函要求伊於同年十二月二十三日前辦妥貸款手續或以現金一次給付未繳之價金，否則視為違約，伊因此再次要求被上訴人提供上開資料，並表明以系爭建物總登記程序未完成，且該建物使用分區為商業區，無法供住宅使用等情，行使同時履行抗辯權。嗣伊發現系爭建物有公設大幅虛增超過契約約定坪數之百分之四之瑕疵，且公共設施或尚未施工或施工尚未完成，乃再度去函表示異議，惟被上訴人仍不予理會，並於九十八年一月九日以伊違約未繳交尾款為由，片面解除系爭房地買賣契約，同時沒收伊已繳納之全部款項。惟系爭房屋及土地預定買賣契約書違反消費者保護法之規定，屬無效之契約，被上訴人收取價金即屬無法律上之原因而受利益，致伊受有損害，伊自得依不當得利法律關係請求被上訴人返還其所得利益。若認契約非屬無效，惟本件係因被上訴人不履行附隨義務，又片面解除契約，屬可歸責於被上訴人之事由致無法補正之給付不能，伊業已依民法第227條、第226條第1項及第256條之規定，向被上訴人解除契約，自亦得依民法第259條第2款、第179條或公平交易法第31條之規定，請求法院擇一判決被上訴人償還伊已付價金及法定利息等情，求為命被上訴人瓏○林公司應給付上訴人三百九十五萬元，及加付法定遲延利息；被上訴人林○堯應給付上訴人一千三

【高點法律專班】

版權所有，香製必究！

百三十八萬元，及加付法定遲延利息之判決。

【裁判要旨】

買受人得解除契約，民法第359條規定甚明。買受人此項解除權，為特殊的法定解除權，無待於催告出賣人先行修補瑕疵，即得行使。又有關瑕疵擔保之規定，原則上於危險移轉後，始有適用，但在危險移轉前，買受人已發覺其物有瑕疵，倘出賣人無法提出無瑕疵物，或擔保除去該瑕疵後給付，則買受人亦有拒絕受領瑕疵物之權利，並解除。

【學說速覽】

一、物之瑕疵擔保之時點

(一) 法條文義

依民法第354條第1項：「物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。」而依民法第373條：「買賣標之物之利益及危險，自交付時起，均由買受人承受負擔，但契約另有訂定者，不在此限。」因此，從法條文義解釋上而言，在危險負擔移轉前（通常即交付買賣物前），並不得主張物之瑕疵之擔保，此乃顧及出賣人在交付買賣標之物前，買賣標之物存有瑕疵，但出賣人仍有可能在交付前自修補正瑕疵，因此買受人對出賣人並不得在買賣標之物交付前即主張物之瑕疵擔保責任。

(二) 實務、學說見解

依本件實務之見解：「在危險移轉前，買受人已發覺其物有瑕疵，倘出賣人無法提出無瑕疵物，或擔保除去該瑕疵後給付，則買受人亦有拒絕受領瑕疵物之權利，並解除。」，乃作成不同於文義之解釋，承認在危險負擔移轉前亦能構成物之瑕疵擔保⁶。此外學說上亦認為在瑕疵不可能修補，或雖能修補而出賣人明白地表示不願為之者，買受人於危險負擔移轉前即得提早行使物之瑕疵擔保請求權⁷。

二、拒絕受領？

依本件實務見解：「在危險移轉前，買受人已發覺其物有瑕疵，倘出賣人無法提出無瑕疵物，或擔保除去該瑕疵後給付，則買受人亦有拒絕受領瑕疵物之

⁶ 另可參照，最高法院91年度台上字第1315號判決。

⁷ 詹森林，〈危險負擔移轉前，出賣人物之瑕疵擔保責任及買受人拒絕受領標之物之權利〉，《民事法理與判決研究》（二）。王澤鑑，〈物之瑕疵擔保責任、不完全給付與同時履行抗辯〉，《民法學說與判例研究》（六）。

權利，並解除。」除認為危險負擔移轉前得成立物之瑕疵擔保外，亦認為在成立物之瑕疵擔保時買受人得拒絕受領買賣標的物。學者就此認為，如待買受人不得拒絕受領而收受瑕疵買賣標的物後，如瑕疵屬重大時又主張解約互負返還義務，將使法律關係複雜化，因此亦贊同實務之見解。

【考題分析】

甲建設公司於民國八十九年六月分別出售A、B兩間預售屋給乙、丙。

(一) A屋尚未屆約定交屋期前，已出現明顯瑕疵並有危害安全之虞，乙乃催告甲儘速修補，並表示於修補完成前，暫停繼續支付價金。甲拒絕修補，且請求乙支付其已暫停支付之價金。乙不但拒絕支付且對甲表示解除契約並請求返還已支付之全部價金。請問：甲、乙之請求，各有無理由？ (92司法官)

◎答題關鍵

本題發生在A屋尚未屆約定交屋期前，因此涉及物之瑕疵擔保請求權時點之問題，依實務、學說見解肯認於該瑕疵不能修補，或雖能修補而出賣人表示不願為之者，買受人於危險負擔移轉前即得行使物之瑕疵擔保請求權。在時點上確定成立物之瑕疵擔保後，則進一步討論物之瑕疵擔保是否享有修補請求權、可否主張同時履行抗辯權之問題。

【相關法條】

民法第264條、第354條、第374條。

【參考文獻】

1. 詹森林，危險負擔移轉前，出賣人物之瑕疵擔保責任及買受人拒絕受領標的物之權利，民事法理與判決研究（二）。
2. 王澤鑑，物之瑕疵擔保責任、不完全給付與同時履行抗辯，民法學說與判例研究（六）。

【高點法律專班】

版權所有，翻製必究！