

民法判解

## 嗣後瑕疵是否發生不完全給付之債務不履行責任 98年度台上字第1811號判決

### 【事實摘要】

本件被上訴人主張：伊於民國九十三年八月三日向上訴人購買坐落台北市○○區○○路五一之七號四樓房屋及其基地，並依約於同年九月二日給付全部價金新台幣（下同）五百四十五萬元，上訴人亦將系爭房地交付予伊。嗣伊雇工裝潢系爭房屋，發現房屋之天花板壁面混凝土嚴重剝落，經委請台北市結構工程工業技師公會（下稱技師公會）鑑定，始知系爭房屋混凝土之強度嚴重不足，屬於高氯離子含量建築物，有結構安全之虞，且無法修復，上訴人自應負瑕疵擔保及不完全給付責任。

上訴人則以：系爭房屋於六十六年間興建，至今均無異狀，而政府係至八十三年七月二十二日始規定混凝土中氯離子含量標準，自不得溯及適用於系爭房屋。縱系爭房屋混凝土之氯離子含量過高，亦非必影響建物結構安全，台北市建築師公會（下稱建築師公會）鑑定結果，認非無法修復，被上訴人自不得據以解除契約，遑論其解除權之行使已逾六個月之除斥期間。又被上訴人所指之瑕疵係於訂約前即存在，且伊無可歸責之事由，亦無不完全給付規定之適用等語，資為抗辯。

### 【裁判要旨】

惟按物之瑕疵擔保及不完全給付，各異其成立要件及效果，惟於出賣人就其交付之買賣標的物有應負擔保責任之瑕疵，而其瑕疵係於契約成立後始發生，且因可歸責於出賣人之事由所致時，出賣人始同時負有物之瑕疵擔保及不完全給付之債務不履行責任。且所謂瑕疵係可歸責於出賣人之事由所致，係指瑕疵之發生而言，與出賣人是否知悉有瑕疵及為告知，核屬二事。原審以上訴人因過失而未發現系爭房屋於契約成立時即存有瑕疵，並告知被上訴人，即認其有可歸責之事由，構成不完全給付云云，於法自有可議。

### 【學說速覽】

爭點：物之瑕疵於買賣契約成立時已存在時，買受人除主張物之瑕疵擔保責任以

外，其可否主張不完全給付之契約責任？

#### 一、實務見解

(一)多數說：77年度第7次民庭決議、93年度台上字第695號判決、98年度台上字第1811號判決（否定說）

此說認為：嗣後瑕疵（即買賣契約成立後方發生之瑕疵），出賣人方有不完全給付之債務不履行責任。

(二)少數說：94年度台上字第1112號判決、98年度台上字第1811號判決（肯定說）

94年度台上字第1112號判決：

次查，最高法院77年度第7次民事庭會議決議雖謂「出賣人就其交付之買賣標的物有應負擔保責任之瑕疵，而其瑕疵係於契約成立後始發生，且因可歸責於出賣人之事由所致者，則出賣人除負物之瑕疵擔保責任外，同時構成不完全給付之債務不履行責任」，然此係就出賣人交付之買賣標的物瑕疵，其瑕疵係於契約成立後發生，且因可歸責於出賣人之事由所致之情形為設題，討論出賣人所應負之債務不履行責任，惟就該瑕疵於契約成立前發生之情形，既非屬該次決議之範疇，自難據前開闡釋逕為相反之解釋，而認出賣人應負物之瑕疵擔保責任，其瑕疵係於契約成立前發生，即無須負不完全給付之債務不履行責任。況依民法第354條規定，物之出賣人，對於買受人應擔保其物依同法第373條之規定危險移轉於買受人時，無滅失或減少其價值、通常效用或契約預定效用之瑕疵，並未區分該瑕疵係於契約成立前或成立後存在而異其法律效果。準此，出賣人因交付之買賣標的物有瑕疵，不符合債務本旨，須負不完全給付責任時，自不因該瑕疵係發生於契約成立前，即免除出賣人應負不完全給付之債務不履行責任。上訴人舉上開決議，辯稱：上開瑕疵係存在於兩造訂立買賣契約前，伊無須負不完全給付之債務不履行責任，亦非可取。

#### 二、學說見解

『自始瑕疵』是否成立，實取決於就『物之瑕疵擔保』之性質定位為何？倘採『擔保說』（如王澤鑑教授、黃茂榮教授），由於出賣人之給付義務，係給付符合買賣契約成立時標的物之『現狀』之標的物，是以，自始瑕疵時，出賣人給付者雖有瑕疵，但仍符合契約成立時標的物之『現狀』，自不生不完全給付之問題。反之，若採『履行說』（如詹森林教授），出賣人負有給付無瑕疵之物之給付義務。倘標的物存有自始瑕疵時，出賣人之給付仍不符合債之本旨（給付無瑕疵之物），自生『不完全給付』之責任。

惟採擔保說之學者，有認為出賣人給付有瑕疵之物，雖無不完全給付之問

題。但是，其認為出賣人倘違反其附隨義務時（例如：出賣人於契約成立時因過失未發現有瑕疵、因過失告知事實上不存在之品質），就此部分出賣人即應負擔不完全給付之契約責任。是以，就結果而言，採擔保說或履行說並無太大之區別。<sup>16</sup>

### 【考題分析】

某甲於民國93年8月3號和某乙訂立A屋及其基地之買賣契約，並約定於同年11月日給付全部價金新台幣（下同）五百四十五萬元。隨後，某乙即移轉房地所有權並交付之。惟某甲於裝潢時（民國93年10月11號），發現A屋天花板壁面混凝土嚴重剝落，但為顧及朋友情誼並未立即通知某乙。直到民國94年5月1號通知某乙買賣標的物之A屋有重大瑕疵。試問，某甲對於某乙應該如何主張權利？某乙可提出何種抗辯？依實務見解分析之（改編於98年度台上字第1811號判決）

### ◎答題關鍵

本題有下爭點：

#### 一、自始瑕疵是否有不完全給付規定之適用？

買賣之物之瑕疵擔保與不完全給付兩者競合時，法律效果是否會互相影響？

買受人得否主張不完全給付規定，請求出賣人修補瑕疵：

(一)實務見解（92年度台上字第2254號）、詹森林教授：肯定說

(二)王澤鑑教授：否定說

#### 二、買受人有無檢查並通知瑕疵存在之義務（民法第356條於不完全給付有無適用）？

買受人主張物之瑕疵擔保責任時，自有民法第356條規定之適用。惟其主張不完全給付責任時，民法第356條有無適用之餘地，實務與學說有不同意見：

<sup>16</sup> 實務多數見解仍認為標的物有瑕疵時，僅限於『嗣後瑕疵』方同時發生不完全給付與物之瑕疵擔保之問題。而實務少數見解與學說見解就結論而言，係認為不限於『嗣後瑕疵』，倘係『自始瑕疵』亦會發生不完全給付與物之瑕疵擔保競合。惟同學考試上應注意者為，實務少數見解與學說見解之結論雖看似相同，但構成理由卻不相同，即在實務少數見解與採『履行說』之學說見解下，構成不完全給付之原因為出賣人未履行『應給付無瑕疵之物之義務』；而在採『擔保說』之學說見解下，構成不完全給付之原因為出賣人未履行『買賣契約之附隨義務』。

(一)實務見解採否定說：95年度台上字第920號判決、92年度台上字第882號判決<sup>17</sup>、87年度台上字第2668號判決

(二)學說（詹森林老師）：肯定說

詹森林老師主張，『標的物既已交付買受人，若買受人於交付後不檢查標的物有無瑕疵，或於發現瑕疵後，不立即通知出賣人，均將因而不當造成出賣人在舉證自己不可歸責時，發生困難。故民法第356條關於買受人檢查與通知義務之規定，於買受人以物有瑕疵為依據，而主張不完全給付時，亦應適用。』

三、契約解除權之除斥期間：

當事人主張民法第359條解除契約時，應受民法第365條除斥期間之限制。惟其欲主張第227條不完全給付之規定解除契約，是否亦受該條除斥期間之限制？實務見解（98年度台上字第1268號判決<sup>18</sup>、94年度台上字第2352號判決、93年度台上字第1507號判決）採否定說。

#### 【參考文獻】

1. 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）》。
2. 詹森林，〈不完全給付——最高法院決議與判決之發展〉，《民事法理與判決研究（二）》。

<sup>17</sup> 92年度台上字第882號判決

民法第354條有關物之瑕疵擔保規定，原則上固於危險移轉後始有其適用，但出賣人既有給付無瑕疵物之義務，買受人亦有拒絕受領瑕疵物之權利，在特定物之買賣，該為買賣標的之特定物於危險移轉前，倘已有明顯之瑕疵，經買受人催告出賣人補正，出賣人仍不為補正時，應解為買受人得拒絕給付相當之價金，以免往後之法律關係趨於複雜，損及買受人之權益。

<sup>18</sup> 98年度台上字第1268號判決：

按物之瑕疵擔保責任與不完全給付之債務不履行責任，其法律性質、構成要件及規範功能各不相同。前者應受民法第365條除斥期間之限制，後者則無民法第365條規定之適用，而出賣人所交付之特定物，其因可歸責於出賣人之事由所致物之瑕疵者，買受人尚非不得依民法第227條關於不完全給付之規定，請求出賣人賠償損害，不受民法第365條除斥期間之限制，原審就此法律關係未予論述，但無礙判決結果，併此指明。

【高點法律專班】

版權所有，重製必究！