

## 民法判解

## 民法第359條解除契約顯失公平之判斷標準

## 最高法院101年度台上字第1769號民事判決

## 【實務選擇題】

甲以數向乙購買一豪宅，談判半年後終於以數億元成交，惟在成交後甲發現其豪宅所屬之停車位，並非在當初乙所告知之位置而有所不便，其後甲而欲向乙主張其權利，下列敘述何者錯誤？

- (A)此屬於物之瑕疵擔保中契約預定效用之瑕疵。
- (B)甲除得主張物之瑕疵擔保責任外，亦能主張債總關於債務不履行之權利。
- (C)甲憑此停車位之瑕疵，即能解除此買賣契約。
- (D)甲得不解除契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償。

**答案**：C

## 【裁判要旨】

按物之出賣人對於買受人，應擔保其物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，此觀民法第三百五十四條第一項之規定甚明。又法院依調查證據之結果，雖得依自由心證，判斷事實之真偽，但其所為之判斷如與經驗法則不符時，即屬於法有違（本院六十九年台上字第七七一號判例）。查被上訴人於地下室第三層增設停車位，不影響上訴人所買受房地面積及停車位通常效用一節，固經原審認定。然同一停車場增設停車位，是否導致停車場內進出之車流量增加，造成原有停車位買受人在使用上之不便利，並因供給量增加而價值貶抑，而屬通常效用及減少價值之瑕疵？原審認定該增設停車位並未造成瑕疵，進而認定上訴人拒絕給付價金，經催告後應負給付遲延責任，再經被上訴人催告而解除契約，並駁回上訴人之反訴，其有關瑕疵之認定是否違反經驗法則？不無研求餘地。被上訴人請求確認系爭買賣契約關係不存在，上訴人本於被上訴人有給付遲延、不完全給付及消費者保護法第五十一條規定，反訴請求被上訴人賠償損害，茲彼等之請求互有關聯，而既尚有前述待查明事項，即應將原判決除確定（即登報道歉）部分外廢棄發回。上訴意旨，指摘前開原判決為不當，求予廢棄，非無理由。未按買賣因物有瑕疵，出賣人應負擔保之責者，買受人得解除契約或請求減少價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金，此觀民法第三百

五十九條之規定甚明。所謂顯失公平，係指瑕疵對於買受人所生之損害與解除契約對於出賣人所生之損害，有失平衡而言。衡量前開公平原則後，倘依社會通念買受人不得解除契約，僅能請求減少相當價金時，其瑕疵通常輕微，買受人仍有給付扣除該得減少價金後所餘價金之義務，而不得拒付全部之價金，始符誠信原則。尤其房地買賣，價值不菲，內部物件眾多，輕微瑕疵在所難免，更應遵循此一原則。本件有無瑕疵？如有，該瑕疵是否輕微？上訴人是否僅得請求減少相當價金？攸關其得否拒絕給付全部價金，案經發回，亦宜一併注意。

### 【裁判分析】

本案爭點涉及民法第359條但書「解除契約顯失公平」之規定，應如何解釋判斷之問題，對此最高法院之乃認為民法第359條但書中，解除契約顯失公平，係指物之瑕疵對買受人所生之損害，與解除契約對出賣人所生之損害，兩相權衡時有失公允與平衡。故判斷上應就社會通念與瑕疵之全部為整體之觀察，如觀察結果，因有該瑕疵而不能達契約之目的或於買受人已無利益，自非顯失公平，得解除契約。就具體個案而言，本則判決則認為在房地買賣事件，價值不斐，內部物件眾多，輕微瑕疵在所難免，因此得解除契約的判斷上應更嚴格而偏向不得解除契約僅得請求減少價金。惟就原審僅依房屋坪數無異、車位所在之樓層相同，而無審酌增加車位所導致車流量變多是否影響交通品質而導致房屋價值之減少等原因，而為判決，案經最高法院認有違反經驗法則而發回，可知最高法院再次強調判斷解除契約是否顯失公平應就物之瑕疵為全盤之衡量與觀察。

### 【關鍵字】

無之瑕疵擔保、解除契約、顯失公平。

### 【相關法條】

民法第354條、第359條。

### 【參考文獻】

- 黃三榮，〈給付遲延、受領遲延與同時履行抗辯〉，台灣／萬國法律／第63期／15-21頁(1992.06.01)。

【高點法律專班】

版權所有，重製必究！