

民事法判解

民法第1168條之擔保責任

最高法院103年度台上字第2291號判決

【實務選擇題】

甲死後留有一筆價值600萬元之房屋，而甲之配偶早已死亡而僅剩下A、B二子，試問下列敘述何者錯誤？

- (A) 於裁判分割遺產時，法院得將該筆房屋全部分給A，並要求A向B為300萬之現金補償。
- (B) 甲不得將該屋全部遺贈與A，否則即侵害B之特留分。
- (C) 若A分得該房屋而B受現金補償後，發現該房屋存有嚴重瑕疵，A要求B負擔保之責任。
- (D) 民法第1168條之擔保責任僅包括物之瑕疵擔保責任。

答案：D

【裁判要旨】

惟按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解。查依系爭和解筆錄第四項所載文字內容，即「台北市○○區○○街○段○○○地號土地持分萬分之七一、台北市松山區吉仁里○○街○○○巷○號四樓房屋分歸原告（指被上訴人）所有。但因現為被告（指上訴人）所使用中，原告同意不計租金，被告同意於九十七年一月二十四日前遷離」（一審家訴字卷第七頁），似已明白表示被上訴人不請求上訴人於遷離前使用延吉街房地之租金，依上說明，能否捨上開文字之字義，另謂該和解筆錄第六項關於上訴人應給付被上訴人一百七十五萬元之約定，係在補償被上訴人就上開房地未收取相當租金之損失，並非無疑。倘該一百七十五萬元之約定與租金補償無關，參諸證人即系爭和解成立時上訴人之訴訟代理人張沐芝律師證稱：兩造有二件訴訟，一為原審法院九十五年度重上字第○五號請求履行契約事件（下稱履行契約事件），一為台北地院分割遺產事件，於履行契約事件協商時，受命法官勸諭和解，因考慮上訴人有涉及盜領許吳匏七百多萬元存款之案件，故於計算系爭土地價值時，上訴人另一訴訟代理人侯水深律師估算系爭

【同和公仔守址】

版權所有，重製必究！

土地繼承之應有部分約十坪，繼承人為兩造，一人約五坪，侯律師本來講每坪約有一百萬元價值，但蔡文生律師表示土地沒那麼高的價值，且其上有他人占用，並尚在訴訟中，故侯律師表示按四十萬元計算，蔡律師及被上訴人未表示異議，上訴人乃以一坪四十萬元作價二百萬元將其就系爭土地之應繼分移轉給被上訴人，因先前盜領七百多萬元，故再給被上訴人一百七十五萬元，雙方在該履行契約事件當場成立和解方案，作成遺產分割協議書，再於台北地院分割遺產事件中作成訴訟上和和解筆錄等語（原審更一審卷（一）第一二八頁正反面），上訴人抗辯兩造於和解協商時已合意系爭土地應有部分之作價係按每坪四十萬元計算並以一百七十五萬元找補等語，似非子虛。若兩造於九十七年一月二十四日作成系爭和解筆錄時，就系爭土地確有以每坪四十萬元作價之合意，且依系爭和解筆錄第二（二）項記載，系爭土地似遭第三人長期占用，土地現況有地上物，第三人並基於不定期租賃關係向法院提存所提存租金，惟被上訴人委請不動產估價師所作之估價報告書，卻無關於此項事實之記載，就系爭土地之估價，係參考鄰地之交易價格所作之推估，全未說明上開不定期租賃因素可能產生之影響，則其所為每坪一百二十一萬元之估價是否客觀正確，亦非無疑，乃原審未察逕予採認，按每坪一百二十一萬元計算被上訴人分得系爭土地應有部分短少之損害，自有未當，亦難認公允，而有違誠信原則。未按遺產分割後，各繼承人按其所得部分，對於他繼承人因分割而得之遺產，負與出賣人同一之擔保責任，民法第一千一百六十八條固定有明文。惟所謂出賣人之擔保責任，依民法之規定，乃包括權利瑕疵擔保及物之瑕疵擔保，而買受人得主張請求權內容，亦各有不同。本件被上訴人雖依民法第一千一百六十八條為請求，惟所主張出賣人擔保責任及其請求權內容，究竟為何，未據其明，乃原審未闡明曉諭被上訴人明或補充，而僅依上開法條為其勝訴之判決，亦有未當。上訴論旨，指摘原判決不利於其部分不當，求予廢棄，非無理由。

【裁判分析】

按民法第1168條乃設有：「遺產分割後，各繼承人按其所得部分，對於他繼承人因分割而得之遺產，負與出賣人同一之擔保責任」之規定，以維護遺產分配之公平性，就此擔保負與出賣人同一之擔保責任，依據本件之實務見解，乃認為包括權利瑕疵擔保及物之瑕疵擔保，而買受人得主張請求權內容，亦各有不同。此外，關於買賣契約之瑕疵擔保責任解約權，有學者乃認為僅有在協議分割時，始有解約權得行使之餘地，若屬於遺囑分割或裁判分割時，原則上並無行使瑕疵擔保責任解約權之空間。

【高點法律專班】

版權所有，重製必究！

【關鍵字】

繼承人、權利瑕疵擔保、物之瑕疵擔保。

【相關法條】

民法第1168條。

【參考文獻】

1. 林秀雄，〈共同繼承人之瑕疵擔保責任（上）〉，《月旦法學雜誌》，第44期，1999年1月，頁8。
2. 林秀雄，〈共同繼承人之瑕疵擔保責任（下）〉，《月旦法學雜誌》，第45期，1999年1月15日，頁8-9。

【高點法律專班】

版權所有，重製必究！