

民事法判解

民法第359條物之瑕疵擔保解除權與民法第227條不完全給付解除權之差異

臺灣高等法院105年度重上字第1047號民事判決

【實務選擇題】

關於買受人之物之瑕疵擔保責任，下列敘述，何者正確？

- (A) 如出賣人故意不告知物之瑕疵者，若契約未另有訂定，買受人僅得主張減少價金，不得解除契約。
- (B) 買賣之物如僅缺少出賣人所保證之品質者，若契約未另有訂定，買受人僅得主張減少價金，不得解除契約。
- (C) 除契約另有訂定外，若解除契約顯失公平者，買受人不得解除契約。
- (D) 除契約另有訂定外，買受人解除契約時，得再為損害賠償之請求。

答案：C

【裁判要旨】

一、按「買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金」、「契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他原有之效果」，民法第359條、第227條之2分別定有明文。次按「契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他原有之效果，民法第二百二十七條之二第一項定有明文。依上開規定請求增、減給付或變更契約原有效果者，應以契約成立後，因不可歸責於當事人之事由，致發生非當時所得預料之劇變，因而認為依原有效果履行契約顯失公平，始足當之。倘所發生之情事，綜合社會經濟情況、一般觀念及其他客觀情事加以判斷，尚未超過依契約原有效果足以承受之風險範圍，即難認有情事變更，自無上開規定之適用」（最高法院104年度台上字第2413號判決意旨參照）。是情事變更原則之適用，所需具備之構

【高點法律專班】

版權所有，重製必究！

成要件，不限於絕對事變如戰爭或通貨膨脹等，而應係指原來法律行為成立時，為其基礎或環境客觀情事發生重大變動，且該基礎並未構成契約內容；且該情事變更，須非當時所得預料，亦即在客觀上無預見可能性，該情事變更，乃不可歸責於雙方當事人之事由所致；依原定契約之法律效果顯失公平，亦即依誠信原則觀之，對於當事人而言，依原有法律關係履行債務或受領債權已無期待可能性。

二、按物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有權之義務；買受人對於出賣人，有交付約定價金及受領標之物之義務；因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付。但自己有先為給付之義務者，不在此限，民法第348條第1項、第367條、第264條第1項分別定有明文。次按，被上訴人就上訴人請求履行因雙務契約所負之債務，在裁判上援用民法第264條之抗辯權時，上訴人如不能證明自己已為對待給付或已提出對待給付，法院應為上訴人提出對待給付時，被上訴人即向上訴人為給付之判決，不得僅命被上訴人為給付，而置上訴人之對待給付於不顧（最高法院39年台上字第902號判例意旨參照）。上訴人備位主張被上訴人應依民法第348條、系爭A契約第9條約定，移轉系爭土地所有權予美孚公司乙節，為被上訴人所否認，辯稱：林忠男、李銀墻已交付系爭土地所有辦理登記之文件予彭誠浩、賴勝惠，上訴人請求被上訴人移轉系爭土地所有權，並無訴之利益等語。

【爭點說明】

一、物之瑕疵擔保責任之解除權

民法第359條規定：「買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金。」其重點有：

- (一) 不以物之瑕疵係可歸責於出賣人為必要。
- (二) 買受人應盡檢查標之物瑕疵及通知瑕疵之義務（民法第356條）
- (三) 買受人解除契約前，無庸先行催告修補瑕疵。
- (四) 解除權之存續期間適用民法第365條規定：「買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，其解除權或請求權，於買受人依第三百五十六條規定為通知後六個月間不行使或自物之交付時起經過五年而消滅。」

【高點法律專班】

版權所有，重製必究！

二、不完全給付責任之解除權

- (一) 依最高法院77年第7次民庭決議見解，物之瑕疵須係發生於契約成立後，且可歸責於出賣人之事由所致時，始有民法第227條不完全給付之責。
- (二) 買受人無須從速檢查標的物或將瑕疵立即通知出賣人。
- (三) 買受人解約前，是否須先行催告？
 1. 該瑕疵係不能補正者（民法第256條）：無庸催告。
 2. 該瑕疵係能補正者（民法第254條）：須先行催告。
- (四) 解除權之存續期間是否適用民法第365條規定，實務見解認為不適用，亦即，縱該條期間經過，只要在15年內，仍得請求，惟詹森林老師則認為民法第365條期間經過後，即無法依民法第227條規定請求。

【相關法條】

民法第227條、第359條

【高點法律專班】

版權所有，重製必究！