

民法判解

與物之瑕疵競合之不完全給付解約權除斥期間 最高法院99年度台上字第1473號判決

【關鍵字】

因物之瑕疵而解除契約、因不完全給付而解除契約、責任競合、除斥期間。

【事實摘要】

上訴人（一審原告）於民國88年9月19日與被上訴人（一審被告）簽訂房地買賣契約，向被上訴人買受房屋及共同使用部分，總價新台幣（下同）一千三百零三萬元，被上訴人於同年12月15日交付系爭房屋。系爭房屋自93年起陸續發生三次大範圍地板磁磚連鎖膨脹裂及鼓起剝離，被上訴人所為給付有使用上及交易上之瑕疵，不符合債之本質，構成不完全給付，經上訴人於97年2月29日以存證信函催告於函到7日內完成修繕，屆時未為，解除買賣契約，不再另行通知，被上訴人逾期未補正等情，上訴人爰依修正前民法第227條不完全給付規定類推適用給付遲延之法則，而依同法第254條規定解除契約，並依同法第259條第1款、第2款規定，求為先位聲明命被上訴人為一部返還價金一百五十三萬元，備位聲明命被上訴人賠償損害三十萬三千元及各加付法定遲延利息。

【裁判要旨】

關於駁回部分（即先位聲明部分）：查有關兩造買賣系爭房屋之地磚瑕疵，可藉由修繕補正，並非不能補正之瑕疵，乃原審合法確定之事實。且系爭房屋係於88年12月15日交付，上訴人於97年2月29日始以存證信函催告完成修繕，屆時解除買賣契約，復為上訴人所自認，其間相距達八年餘，依交易習慣及社會通念，倘許上訴人行使契約解除權，亦屬顯失公平。依誠信原則並參酌民法第359條之法理，上訴人先位聲明自不應准許。

【學說速覽】

一、物之瑕疵擔保責任與不完全給付之債務不履行責任之關係

對於物之瑕疵擔保責任與不完全給付之債務不履行責任競合時，學說多數均認兩者之法律基礎不同，成立要件各異，為兩獨立制度¹，實務見解亦同，如最

¹ 邱聰智，新訂債法各論（上），2002年10月，頁141。相同見解：林誠二，民法債編各論（上），2003年7月，頁108。

高法院87年度台上字第2668號判決於依不完全給付主張時是否適用民法（下同）第356條檢查義務時首揭此旨；損害賠償請求權依89年度台上字第1534號判決亦同，不適用第365條之除斥期間規定。而就契約解除權之競合時，最高法院94年度台上字第2352號判決²則有更詳細的闡釋：「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。因物之瑕疵而解除契約，與因不完全給付而解除契約，兩者有別。前者無須可歸責於出賣人之事由，買受人即得依民法第359條規定解除契約；後者則須有可歸責於出賣人之事由始可解除契約，且買受人主張出賣人應負不完全給付之責任時，如其不完全給付可能補正者，惟於買受人定期催告補正而不補正時，始得依民法第254條之規定解除契約，不能補正者，則可不經催告而解除契約；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；前者倘依其情形解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金，後者則無此規定之適用。」

二、與物之瑕疵競合之不完全給付解除契約之除斥期間

承上所述，若不完全給付為不可補正者，則適用給付不能之規定逕為解約（民256），自不待言；有爭議者，在於若不完全給付為可補正者（如本案事實）依民法第254條，經催告後解約，其解除權之行使，是否不受第365條除斥期間之限制？前開實務應採肯定說，認無第365條之適用，換言之，縱超過舊法第365條物交付起六個月，仍得主張不完全給付而解除契約；有力學說³採否定說，理由在於上開實務或因舊法除斥期間僅六個月，於不動產案例不合理，故借不完全給付以規避該期間，惟88年第365條修法延長除斥期間後，則無須容許買受人於經過第365條所定期間後，另依不完全給付解除契約或請求標的物價值減損之賠償。

本案判決則有別於前開實務一貫見解，主張房屋交付與上訴人催告修繕，其間相距達八年餘，依交易習慣及社會通念，倘許上訴人行使契約解除權，亦屬顯失公平。依誠信原則並參酌民法第359條之法理，而不許解約。有學者⁴即謂該見解乃依誠信原則與公平理念在具體個案中分別衡量決定之，甚具創設性，對於回歸個案正義之追求，確實值得關注。

² 相同見解：91年度台上字第1588號判決、99年度台上字第264號判決（均涉及契約解除權之行使）。

³ 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），2003年4月，頁179-180。

⁴ 向明恩，因不完全給付與物之瑕疵而解除契約之關係若何？因不完全給付而解除契約之除斥期間若何？／最高院九九台上一四七三，台灣法學雜誌161期，2010年10月1日，頁186。

【考題分析】

甲公司與乙地主訂立合建契約，由甲在乙之土地上興建大廈，並由甲、乙平分出售房地所得。甲另與丙營造公司訂約，由丙負責大廈之興建。大廈完工後，甲及乙在同一份定型化契約書上，分別以自己名義出賣大廈之其中一戶房屋及其基地之應有部分給A，業已完成交付及所有權移轉登記手續，房屋價金及土地價金亦均已付清。本件定型化買賣契約書約定：「房屋有任何瑕疵，均由甲負責處理，與地主乙無涉」。房屋交付6年後，該屋因丙於興建過程未依照建築法規要求且偷工減料，以致發生傾斜情形，影響正常居住。

一、A得否請求甲及乙分別返還房屋及土地之價金？

二、如A立即僱工修繕，支出200萬元。該屋於修繕後，雖得正常居住，但因曾發生傾斜，其價值仍減少100萬元。A得否請求甲、乙、丙及丙公司負責人丁連帶賠償合計300萬元？

(95司民④)

◎答題關鍵

第一小題，首應認定合建契約之性質，依題示，若認定為合夥，則甲、乙均為出賣人，又系爭定型化契約條款依消保法第12條顯失公平，無效。該屋已交付超過5年（民365），A不得行使第359條解約權；惟依前開實務見解，則仍得依不完全給付而解除契約，請求返還價金；有力學說則否；本案判決則認應依誠信原則個案定之。第二小題，甲、乙為合夥，A得請求甲、乙負連帶賠償責任（民224、227準用226），範圍為300萬（民216）；另得請求丙、丁負連帶賠償責任（民28、184II），範圍為300萬（商品自傷之100萬為民184條2項之保護客體）。

【相關法條】

民法第227條、第254條、第359條、第365條。

【參考文獻】

1. 邱聰智，新訂債法各論（上），2002年10月。
2. 林誠二，民法債編各論（上），2003年7月。
3. 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），2003年4月。
4. 向明恩，因不完全給付與物之瑕疵而解除契約之關係若何？因不完全給付而解除契約之除斥期間若何？，最高院九九台上一四七三，台灣法學雜誌161期，2010年10月1日