

## 教學觀摩

民事實務見解回顧（二十一）  
契約之解除<sup>註1</sup>

編目：民事法

主筆人：麵律師

## 【案例 1】

甲於 95 年 8 月 7 日將系爭房地以 550 萬元售予乙，並於同年 8 月 22 日交屋。甲於出售系爭房地前，曾委託第三人就房屋頂樓施作隔熱防水工程，惟仍有漏水之問題（修繕費約 15 萬）。乙於 96 年 1 月間，通知甲系爭房屋臥室、浴廁等處之天花板有漏水情形，經甲通知第三人於 2 月修繕完畢，並開立保證書；乙於同年 3 月間又發現系爭房屋有漏水情事，經第三人於同年 3 月 21 日前往系爭房屋施作修漏工程；乙於同年 8 月間再次通知甲系爭房屋有漏水現象，經乙會同第三人到場勘查，並以電話通知甲將於三小時內派員前往修繕，甲告以勿施工，請自台中返回後，速與甲聯絡。此後乙即未再次修繕。嗣後甲於同年 8 月及 97 年 10 月間，先後以電話、存證信函通知乙修繕房屋漏水一事，並向新北市調解委員會申請調解。乙遂以系爭房屋存有漏水瑕疵為由，依民法第 359 條規定解除契約，並訴請甲返還上述買賣價金。試問：乙主張解除契約，是否有理由？甲有無其他抗辯可資主張？

## 【案例 2】

甲與乙公司就系爭機器設備簽立契約書，約定之價金為 2,200 萬元。乙公司自 95 年 5 月 17 日起，計已支付甲 800 萬元。甲係於 96 年 1 月底及同年 3 月 9 日交付系爭機器設備，並於同年 6 月 15 日試車，迄今已逾五、六年，且該機器設備放置乙公司廠房由該公司保管中（因乙公司拆除線路，嗣無法運轉），應認甲已交機完畢。乙公司另於 96 年 5 月 18 日以系爭機器設備向銀行辦理動產抵押 2,000 萬元，並無異狀。嗣經法院函查後，始發現該機器設備竟有嚴重瑕疵，未具報價單上所載之全自動化功能，嚴重影響該機器設備正常使用，難以發揮經濟效益，顯有足以影響該交易主要目的之重大瑕疵，應屬不完全給付。甲仍未提出書證或必要證據，難認系爭機器設備已全部驗收完成。乙公司於 97 年 7 月 22 日通知上訴人於文到五日內補正缺失，惟甲迄未補正，乙公司已於同年 8 月 1 日函知解除買賣契約。試問：乙公司解除契約，是否有效？

<sup>註1</sup>收錄範圍：最高法院 104 年 1 月 1 日至 105 年 6 月 15 日之相關判決。

## 【案例 3】

甲、乙兩造於 100 年 5 月 27 日簽訂系爭契約，甲向乙買受系爭房地，價金 900 萬元，甲於當日給付乙 100 萬元簽約金，尾款 800 萬元約定於 100 年 7 月 10 日交屋時給付，並約定在乙完成產權移轉登記後給付尾款。詎乙於 100 年 7 月 27 日以存證信函限甲於文到五日內交付尾款，甲於同年 8 月 3 日函覆將於月底完成核貸後給付。乙於 100 年 8 月 15 日、9 月 22 日，以存證信函催告甲給付尾款及違約金，嗣再於 100 年 11 月 7 日以存證信函解除系爭契約。甲則於 100 年 12 月 11 日寄發存證信函予乙，請求履行契約。試問：何人之主張有理由？

## 【案例 4】

甲區公所和自然人乙簽有租賃契約，約定租賃標的物即系爭房屋係作為商業使用。甲依約將系爭房屋交付乙，乙亦辦理招商，惟因甲早於 91 年 1 月 9 日公告系爭建物之基地由市場用地變更為停車場用；甲又未能將之改為市場用地，致使乙申請變更登記（商業登記）遭甲之上級丙機關以「不符合都市計畫規定」為由罰鍰並駁回，而無法使用。乙欲終止契約，並請求回復原狀，是否有理由？

## 壹、概說

自本期開始，實務見解的主題又回到了「契約」這個單元，並且著重於契約之消滅。如果從契約結束自由之反面解釋來看，除了勞基法等規定或當事人約定使一方得行使解消權，使契約關係消滅外；通常，任何一方當事人無權以單獨行為使契約關係消滅。不過，解除權當然為形成權之一種，其行使為單獨行為，無待他方當事人承諾；即能使契約關係解除。至於契約之法定解除權何來？契約解除後之效果和？此即本期所要討論的關鍵所在。

## 貳、解除權之取得

## 一、合意解除權

在契約目的未實現之前，基於當事人之締約自由，自得另外再以契約方式提前結束契約關係，此即合意解消契約；另因解除和終止在民法上概念有別；依學者<sup>註2</sup>見解，「解消」的概念可區分為合意解除與合意終止，或可參考。一般而言，於一時性契約關係，多為合意解除；於繼續性契約關係，則為合意終止。

實務上，最高法院 57 年台上字第 3211 號判例亦表示，契約除當事人約定保留之解除權外，固以有民法第 254 條至第 256 條或其他法定之情形為限，有解除權人始得向他方當事人為解除之意思表示。但契約既因當事人

<sup>註2</sup>陳自強，《契約之內容與消滅》，2013 年 9 月版，頁 452。

雙方意思表示一致而成立，自亦可因互相表示意思一致而解除，所謂意思表示一致，無論其為明示或默示，均包含在內，即屬同一原理。

其次之問題係，合意解除之契約，是否亦適用民法第259條回復原狀之規定？

實務見解最高法院59台上字4297號判例認為「契約之解除，出於雙方當事人之合意時，無論有無可歸責於一方之事由，除經約定應依民法關於契約解除之規定外，並不當然適用民法第259條之規定，倘契約已為全部或一部之履行者，僅得依不當得利之規定請求返還其利益。」由此可見，除當事人有特別約定，應依民法關於契約解除之規定行之外，應適用不當得利的規定即可。因不當得利係以無法律上之原因為要件，因此最高法院之見解，似認為合意解除契約將使契約自始歸於無效。

至於終止契約之部分，讀者也應留心，合意終止契約與終止權之行使不同，效果亦異。前者為契約當事人以契約終止其原有契約，使原有契約之法律關係歸於消滅，後者則係契約當事人之一方以單方之意思表示，消滅原有契約之法律關係。合意終止契約之損害賠償，應依雙方當事人之約定定之，至於行使終止權之損害賠償，除當事人另有約定者外，應依法律有關之規定(如民法第263條準用第260條)，此有最高法院105年台上字第820號民事判決之見解可資參考，誠屬重要。

## 二、法定解除權

### (一)通則

與合意解除有別者，乃基於法律規定而生的解除權，主要針對契約重大的義務違反，即一方契約當事人之債務不履行。作為「債務不履行」之法律效果之一，此當然為解除契約之問題核心。通常，契約解除權係因可歸責於債務人的事由而發生的給付不能(民法第226條、第256條)、給付遲延(第254條、第255條)、不完全給付之準用效果而來。

### (二)違反附隨義務，得否解除契約？

承上，最常見的法定解除權事由就是違約，常見者係違反契約之主給付義務，債權人得依上述之「不完全給付」，即民法第227條解除契約。然而，若債務人僅違反附隨義務者；債權人是否亦可主張解除契約？若法有明文規定，如民法第507條(定作人之協力義務)，自無疑問。惟法若無明文者，易生爭議。

【高點法律專班】

版權所有，重製必究！

就此，學者<sup>註3</sup>認為，解除契約之目的，在於使解除權人脫離契約，不再受契約拘束。故債權人得否因債務人不履行義務而解除契約，應視系爭義務之不履行，是否導致債權人喪失訂約目的而定。

債務人違反主給付義務者，固然通常導致債權人喪失訂約目的；但不得因而認為，債務人違反附隨義務時，債權人尚無喪失訂約目的可言，從而不得解除契約。此在契約以當事人間之信賴為重要基礎時，尤然。以「協助取得建照」之協助義務為例，此項協助義務雖「僅為」附隨義務，但依民法第 227 條第 1 項、第 254 條規定，經營人仍得向委託人催告履行，並於催告後仍未履行時，解除兩造之契約。

## 參、解除權之效果

### 一、法律效果

#### (一)直接效果說

本說認為契約關係因解除而溯及消滅，故發生不當得利返還義務。因民法第 259 條對回復原狀之請求權人較為有利，故民法第 259 條即為一種「特殊不當得利」之規定，而排除第 179 條一般規定之適用。

#### (二)清算效果說

本說認為，契約解除後並不使契約關係溯及消滅，而係向將來發生回復原狀之特殊清算關係。故民法第 259 條即為清算關係之明文規定，契約解除後，僅生民法第 259 條回復原狀義務。

另有學者<sup>註4</sup>認為，無論是解除權的行使，或是合意解除契約，均不使契約溯及消滅，其所生的回復原狀關係，亦係以契約為基礎，因此，縱為法定解除權的行使，回復原狀法律關係的內容，當事人仍得以契約約定，排除第 259 條契約解除回復原狀規定的適用。

### 二、時效

民法第 259 條契約解除後之回復原狀義務，係因契約解除而「新發生的義務」，而與原給付義務間並無「同一性」，故為原契約所生債務而提供之擔保，並不擔保契約解除後所生的回復原狀義務，民法第 259 條之請求權消滅時效，亦自契約解除時重新開始起算。

<sup>註3</sup>詹森林，〈最高法院裁判與民事契約法之發展〉，載：《最高法院 99 年度民事學術暨債法施行 80 週年研討會》，2010 年 10 月，頁 388。

<sup>註4</sup>陳自強，《契約之內容與消滅》，2013 年 9 月版，頁 455。

### 三、損害賠償

關鍵條文為民法第 260 條。依本條之規定，契約解除前已發生之損害賠償請求權，於契約解除後仍得主張之，包括：遲延損害；又此之損害賠償與債務不履行之損害賠償同其性質，亦以履行利益為範圍，此有最高法院 55 年台上字第 2727 號判例可資參考。

### 肆、案例解析

本次的實務見解較新，且思考較為靈活，顯見最高法院之見解亦有活化的趨勢，容易成為教授考試出題的靈感，還請讀者留心。希望本期一樣可以幫助讀者複習，思考下筆方向。一樣不囉嗦，來看看解析吧。

首先是【案例 01】，本題其實是單純的買賣契約問題，但是同時也是非常好的民法練習問題；除買賣契約之瑕疵擔保責任之外，亦牽涉到解除權行使之最新實務見解，還請讀者熟悉之。

首先，本件於原審被認為，瑕疵既於兩造訂立系爭契約前即已存在，出賣人即應負物之瑕疵擔保責任，並無疑問。另依通說見解，這時候並不存在不完全給付之問題，所以買受人無從依民法第 227 條、第 254 條等規定解除系爭契約。其次，買受人乙是否得依物之瑕疵擔保規定，依民法第 359 條解除契約？乍看之下，乙主張契約解除權係符合物之瑕疵擔保之法律效果；然依本例之事實，若允許乙解除契約，對甲亦不甚公平，此時讀者或許會想起，甲尚有「誠信原則」此一尚方寶劍得以出鞘，此即為原審之見解。

最高法院就上開見解則表示同意，並進行更深入之論述。其認為，若按民法第 148 條第 2 項規定，行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法。該條所稱「行使權利」，當涵攝因給付遲延所生契約解除權在內，是債權人因債務人給付遲延欲行使契約解除權，於行使該解除權時，亦非不得依此誠信原則予以檢驗，此乃權利社會化基本內涵所必然之解釋。

因此，本件中乙向甲買受系爭房屋後，雖發現有上述漏水情事，惟該漏水並非不得修補，甲亦多次應乙之要求前往修補，縱所為修補結果不盡如乙之意，惟本件修繕所需費用僅 15 萬元，如與系爭房地買賣價金 550 萬元相較，其比例尚低，倘許乙行使契約解除權，按其情形，自顯失公平，依誠信原則，乙先位聲明自不應准許。故維持原審判決結果；此有最高法院 105 年台上字第 210 號民事判決可稽。此判決非常新，還請讀者再三細細閱讀。

其次是【案例 02】，本題涉及契約解除權消滅之障礙事由，讀者通常較不熟悉，還請多多留意。

原審高等法院認為，乙公司既已陸續於95年起給付甲買賣價金計800萬元，甲製造交付之系爭機器設備既有難以達成契約預定功能之重大瑕疵，迄未完成試車及驗收，自屬不完全給付，得適用給付遲延之規定。故乙公司已合法解除買賣契約，自得請求返還已付價金。另外，乙公司雖然將系爭機器設定動產抵押擔保，惟甲事前已同意以系爭機器辦理抵押借款籌措資金，且由乙公司按期繳息中，又該機器設備仍在乙公司處所，甲未喪失取回該機器設備所有權之可能；故與解除權並無影響。

惟乙公司是否得行使契約解除權？最高法院持有相反見解。按有解除權人，因可歸責於自己之事由，致其所受領之給付物有毀損、滅失或其他情形不能返還者，解除權消滅，民法第262條前段定有明文。所謂毀損，係指給付物所有價值減少，不獨物之形狀等之變更，給付物設定有第三人之權利者，亦包括在內；如已至不能返還之程度，亦即以原物返還及減少價額之償還(民法第259條第1款、第6款)，已不能達完全回復原狀之目的者，其解除權消滅。

查甲於96年1月至同年6月間先後交付系爭機器設備及試車，乙公司並於同年5月間以該機器設備辦理動產抵押擔保借款債權，該機器設備嗣已拆除線路不能上電運轉，故系爭機器設備於乙公司行使上開解除權前，已遭乙公司「截斷」電線及其他機械零件，使該機器所有價值明顯重大減少，縱將該機器返還或減少價額償還，亦已不能回復原狀，此乃可歸責於乙公司占有該機器中所造成，其解除權自歸消滅；此部分之上訴實有理由。此有最高法院104年度台上字第2011號民事判決可稽，該見解應值參考。

【案例03】的原審認為，債務人因遲延應負之賠償義務，須與其原來所負債務，一併履行或提出給付，始得調為依債務本旨所為之給付或提出，否則他方當事人即非不得行使同時履行抗辯權。蓋甲遲延給付時，未同時提出尾款，乙自得主張同時履行抗辯。因此甲未於100年7月10日前給付尾款800萬元；而乙於100年8月15日催告甲於8月20日完成所有權移轉、給付尾款並支付違約金等，自屬有理由，又系爭契約約定尾款800萬元應於100年7月10日交屋時給付，屬給付有確定期限者，甲未遵期給付，自該日起負遲延責任。乙依序於100年7月27日、8月15日、9月22日催告甲給付未果，遂於同年11月7日解除系爭契約，於法並無不合。縱乙於契約解除後將系爭房地出售移轉他人，並無不當。

惟最高法院表示，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，為民法第264條第1項所明定。而兩造互負之給付義務，除一方有先為給付之義務外，本應由雙方同時履行，如一造未履行其義務，尚不得以

【高點法律專班】

版權所有，重製必究！

他造未先履行，主張他造違約而解除契約。因此，系爭契約第 3 條第 4 項約定，乙於完成產權移轉登記並將房地交付之同時，甲應將第四期尾款付清。另依系爭契約第 3 條第 4 項約定，甲給付尾款之義務係在乙完成產權移轉登記之同時，100 年 9 月 1 日當時伊並無給付尾款之義務，但乙要求先確定違約金金額才能過戶；甲於 100 年 9 月 1 日即無給付遲延之情形，因為本件是因為乙不願配合過戶等語。原審亦認定兩造約定上訴人應於 100 年 7 月 10 日給付尾款，甲遲延給付，未同時提出尾款及違約金，乙得主張同時履行抗辯。果爾，於乙履行移轉登記系爭房地及交屋之義務前，能否謂其得以甲違約為由而解除契約，自滋疑問。所以，原審遽謂上訴人遲延給付，被上訴人得解除系爭契約，亦有未合。此有最高法院 104 年台上字第 1655 號民事判決可稽。

最後是【案例 04】，其實本問題相當簡單，僅為測試終止契約與解除契約之差異，可能為選擇題之最愛測試之基本觀念題，還請留意。

首先，原審認為，甲所提供之建物，無法供乙對外招商經營商場，因此甲所提供者，實已無法繼續為營業使用，陷入無法於租賃期間內保持其合於約定使用、收益之狀態，自屬債務不履行，因此，乙有權終止契約。然終止契約之效果如何？法院認定乙以起訴狀為解除(終止)系爭租約之意思表示，合於民法第 263 條之規定，應準用乙引為本件請求之民法第 259 條第 2 款及第 3 款規定。因甲公所已經將租賃物交付乙使用，乙亦對外招商，經營商場，且終止契約僅向後發生效力，自不得請求返還已經給付之租金。再按民法第 259 條第 1 項第 5 款規定，此於契約經終止者，亦準用之，同法第 263 條定有明文。因此，兩造既將乙之企劃書納為契約文件，顯見甲公所同意乙修繕租賃物，以利商場之經營，則因可歸責於甲公所之事由，致未能繼續履行提供合於契約目的之租賃物，而提前終止租賃契約，乙自得請求返還修繕租賃物所生之必要及有益費用。惟最高法院明確區分二者，並點出原審法院的相當誇張之疏漏。因為民法第 263 條並未準用第 259 條；蓋條文上寫的是「第二百五十八條及第二百六十條之規定」，而不是「至」。因此，終止契約僅使契約關係自終止之時起向將來消滅，並無溯及之效力；與契約解除係使契約關係溯及於訂約時失其效力，尚有不同。此觀民法第 263 條之規定，就終止契約之效力，並無準用同法第 259 條關於回復原狀義務之規定自明。原判決竟謂終止契約得依民法第 263 條準用第 259 條第 1 項第 5 款回復原狀之規定，已有違誤。此有最高法院 104 年台上字第 604 號民事判決可稽。讀者可以見到原判決誇張之處，驚訝之餘，還請切莫於考場重蹈覆轍。

【高點法律專班】

版權所有，重製必究！