

重要論文導讀 ①

出賣之物之瑕疵擔保

— 民法第 354 條最近重要實務之分析

編目：民法

| | | |
|------|--|---|
| 出處 | 月旦法學雜誌，第 261 期，頁 37-48 | |
| 作者 | 詹森林教授 | |
| 關鍵詞 | 瑕疵擔保責任、價值之瑕疵、效用之瑕疵、品質之瑕疵、告知義務 | |
| 摘要 | 本文說明民法第 354 條所稱之三類型瑕疵（「價值之瑕疵」、「效用之瑕疵」、「品質之瑕疵」）之基本理論，並以近期裁判分析實務上常見之不動產及動產買賣之瑕疵態樣、出賣人及房屋居間人或仲介者之瑕疵告知義務、瑕疵擔保規定之補充性。 | |
| 重點整理 | 本案爭點 | 價值瑕疵、效用瑕疵、品質瑕疵之認定及相關實務分析 |
| | 解評 | <p>一、瑕疵之類型</p> <p>(一)民法第 354 條規定：「物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第 373 條之規定危險移轉於買受人時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。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質。」</p> <p>買賣標之物之瑕疵分為：「價值之瑕疵」、「效用之瑕疵」、「品質之瑕疵」。</p> <p>(二)效用之瑕疵：客觀之瑕疵、主觀之瑕疵</p> <p>1. 分為「通常效用之瑕疵」及「契約預定效用之瑕疵」。</p> <p>2. 通常效用之瑕疵：</p> <p>(1) 係指標的物欠缺依其正常方式使用或消費時，通常應有之效用，亦稱為「客觀之瑕疵」；</p> <p>(2) 至於標的物是否具有通常應有之效用，則應綜合考量該物之性質、該物流通進入市場時之生產技術、新品或舊品、買賣價金之數額、交易習慣等因素，綜合判斷之。</p> <p>3. 契約預定效用之瑕疵：</p> <p>(1) 係指標的物欠缺當事人特別約定之效用，亦稱為「主觀之瑕疵」。</p> |

【高點法律專班】

版權所有，重製必究！

| | | |
|-------------|-----------|---|
| <p>重點整理</p> | <p>解評</p> | <p>(2)買賣契約當事人係以何種方式約定標的物應具備特定效用，在所不問，明示或默示均可。</p> <p>(3)出賣人就標的物所為之廣告，亦可能成為認定標的物必須具有預定效用之依據。</p> <p>(三)價值之瑕疵</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.理論上可分為「使用價值之瑕疵」及「交換價值之瑕疵」。使用價值之瑕疵，民法第354條第1項另以「效用瑕疵」規範之。 2.民法第354條第1項所稱「價值之瑕疵」，僅指「交換價值之瑕疵」而言，並經常表現於該物出賣、出租或抵押借款時，因有瑕疵，導致出賣之價金、出租之租金或抵押借款之金額，較如無該瑕疵時，有所減少。 <p>(四)品質之瑕疵</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.民法第354條第2項規定：「出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質」。出賣人違反此項規定者，即為標的物具有品質之瑕疵。 2.品質之瑕疵，係以出賣人單方特別保證為要件，而契約預定效用之瑕疵，則以出賣人與買受人於訂約時就該效用有合意為必要。 3.民法第354條第1項但書規定，瑕疵減少之程度無關緊要者，不得視為瑕疵。此項但書規定，是否亦適用於該條第2項所定之「品質瑕疵」，則有爭議。 <p>二、裁判實務</p> <p>(一)瑕疵之態樣</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.不動產買賣 <ol style="list-style-type: none"> (1)通常效用之瑕疵及價值之瑕疵 <ol style="list-style-type: none"> A.房屋本身之瑕疵：自然意義之瑕疵 <ol style="list-style-type: none"> (A)房屋本身有物理上之缺陷，導致其通常效用減少或滅失，而有「通常效用之瑕疵」。 (B)其交易價值亦經常因而減少或滅失，導致同時發生「價值之瑕疵」，故「通常效用減少或滅失之瑕疵」與「價值減少或滅失之瑕疵」，時常相伴而生。 (C)此項瑕疵，通常可由肉眼觀察或以科技探求而得知，故可稱為「自然意識之瑕 |
|-------------|-----------|---|

【高點法律尋班】

版權所有，重製必究！

| | | |
|------|----|---|
| 重點整理 | 解評 | <p>疵」。</p> <p>(D)出賣之房屋為海砂屋或房屋之重要結構有遭挖洞、破壞及毀損情事，均屬之。</p> <p>B.房屋附屬設施之瑕疵</p> <p>(A)房屋買賣之標的物，經常包含該屋之附屬設施，停車位、游泳池或其他遊樂設施。</p> <p>(B)附屬設施有瑕疵者，仍然構成買賣標的物之瑕疵。</p> <p>(C)例如：房屋之機械停車位設計不良，導致故障率過高，無法達到日常停車、取車之目的；出賣人擅自大量增加車位，造成買受人所購買之停車位使用上之不便，致該停車位之通常效用及價值有所減損；游泳池因主管機關未核發合法使用執照，致無法供買受人使用。</p> <p>C.凶宅之瑕疵：規範意義之瑕疵</p> <p>(A)房屋從肉眼觀察或科技探求並無任何物理上之缺陷，但在市場上仍被視為有害其通常使用或交易價值者，則可稱為「規範意義之瑕疵」。</p> <p>(B)出賣之房屋於交付前曾發生有人因兇殺或自殺而身亡者，該屋即為所謂之「凶宅」。</p> <p>(C)凶宅，在使用之功效上，或許不因曾發生命案而有影響，但在交易市場上，依據房屋專業鑑定者之意見，其價值仍有減少，故除非出賣人已於訂約前告知，否則不論出賣人就該命案有無故意或過失，均應負物之瑕疵責任，買受人得依民法第 359 條規定請求減少買賣價金或解除契約。</p> <p>D.實際交付之面積少於應交付之面積</p> <p>(A)依最高法院 73 年台上字第 1173 號判例，若出賣之特定物所含數量缺少，足使物之價值、效用或品質有欠缺者，亦屬於物之瑕疵。</p> <p>(B)因此，房屋出賣人擅將車道面積列入系爭房屋共同使用部分，致上訴人購買系</p> |
|------|----|---|

【高點法律尋址】

版權所有，重製必究！

| | | |
|-------------|-----------|---|
| <p>重點整理</p> | <p>解評</p> | <p>爭不動產需較原約定價額外付出價金，然建物總登記面積反而減少，為物之瑕疵。</p> <p>(2)契約預定效用之瑕疵</p> <p>A.房屋雖無前述自然意義及規範意義之瑕疵，從而可供一般正常居住或營業使用，而無民法第 354 條所稱「滅失或減少通常效用之瑕疵」，但如欠缺買賣雙方於訂約時特別約定之效用者，仍為具有同條規定所稱「滅失或減少契約預定效用之瑕疵」。</p> <p>B.例如：出賣人於交屋時，並未提供溫泉水予買受人使用，且迄未取得溫泉經營許可，足見系爭房屋不具兩造約定可使用溫泉之效用，為有物之瑕疵。</p> <p>C.此外，預售屋之出賣人所交付之房屋，未依其廣告內容給付游泳池、中庭花園等，亦為房屋具有「減少或滅失契約預定效用之瑕疵」。</p> <p>(3)交換價值之瑕疵：技術性貶值與交易性貶值</p> <p>A.房屋之通常或契約預定效用有瑕疵，但該瑕疵於科技上得被修復，且於修補後，在市場上被認為如同無瑕疵之狀態者，則該物在修復前所生交易價值之減損，稱為「技術性貶值」。</p> <p>B.惟如效用上之瑕疵雖經科技修復，且修復後，外觀上已回復原狀，但在市場上仍被認為有異於無瑕疵之狀態，導致該房屋縱經修復仍舊受有交易價值之減損，此種價值之減損，稱為「交易性貶值」，均屬於交換價值之瑕疵。</p> <p>(4)保證品質之瑕疵</p> <p>A.依民法第 360 條規定，買賣標的物欠缺出賣人保證之品質，或出賣人於訂約時故意不告知標的物之瑕疵者，買受人不僅得請求減少價金或解除契約，亦得不請求減少價金及解除契約，而請求損害賠償。</p> <p>B.買受人依此規定請求減少價金、解除契約或請求損害賠償，須以出賣人於訂約時，明知標的物有瑕疵卻不告知買受人，或標的物欠</p> |
|-------------|-----------|---|

【高點法律尋址】

版權所有，重製必究！

| | | |
|-------------|-----------|--|
| <p>重點整理</p> | <p>解評</p> | <p>缺出賣人於訂約時保證之品質，為其要件，且應由買受人負證明責任。</p> <p>2.動產買賣</p> <p>(1)最常見者為「通常效用之瑕疵」，例如：出賣人交付之新車發生煞車踏板在高速狀況下有振動之情形，且踩煞車踏板時，有輕微雜音出現；出賣人交付之機器無法通過驗收標準。</p> <p>(2)買受人為特定目的訂購機器設備，而出賣人交付之機器未能符合該特定目的，則該機器設備為具有「契約預定效用之瑕疵」。出賣人交付之機器雖無物質上之瑕疵，但因欠缺買受人可合法轉賣之著作權，足使該機器之價值、效用或品質有欠缺者，亦屬於物之瑕疵。</p> <p>(二)出賣人及房屋買賣居間人或仲介者之告知義務</p> <p>1.依民法第 355 條規定，買受人於契約成立時，知其物有前條第 1 項所稱瑕疵者，出賣人不負擔保之責。出賣人於訂約時，將標之物之瑕疵告知買受人者，即為買受人於訂約時已知悉標之物有瑕疵之典型情形。</p> <p>2.物之出賣人或房屋買賣之居間人或仲介者，就標之物於危險移轉時具有瑕疵一事，是否有告知買受人之義務，實務上常有爭議：</p> <p>(1)按內政部發佈之「成屋不多產說明書格式範例」，房屋如有兇殺、自殺、一氧化碳中毒，或其他非自然死亡情形，且其情形係發生於出賣人為所有權人期間內者，出賣人即有於訂約前告知之義務。如未告知，則買受人不僅得主張出賣人應負瑕疵擔保責任，亦得主張其訂約係受出賣人之詐欺所致，而依民法第 92 條規定，撤銷其訂約之意思表示。</p> <p>(2)最高法院 100 年度台上字第 1188 號判決：「居間人關於訂約事項，如買賣標之物之價值、效用、品質、瑕疵等，應就其所知，據實報告於各當事人；其以居間為營業者，對於上開事項並有調查之義務，此觀民法第 567 條之規定自明。居間人如違反上述據實報告及調查之義務，致委託人因此受損害者，應負債務不履行責任。」</p> <p>(3)最高法院 105 年度台上字第 65 號判決：房屋</p> |
|-------------|-----------|--|

【高點法律尋址】

版權所有，重製必究！

| | | |
|--------------------|--|---|
| <p>重點整理</p> | <p>解評</p> | <p>仲介公司及不動產經紀人履行義務方式，不包含取樣鑑定是否為海砂屋，買受人不得以仲介公司及其所屬之不動產經紀人未告知標的物為海砂屋為由，請求該公司及經紀人負損害賠償責任。</p> <p>(三)物之瑕疵擔保責任之補充性</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.民法第 366 條：「以特約免除或限制出賣人關於權利或物之瑕疵擔保義務者，如出賣人故意不告知其瑕疵，其特約為無效。」民法第 354 至 365 條關於物之瑕疵擔保規定，乃任意規定，得由當事人特約排除之。 2.依據最高法院 29 年上字第 826 號判例，民法上關於出賣人應負物之瑕疵擔保責任之規定，係為補充當事人之意思表示而設，除當事人有免除擔保責任之特約外，出賣人當然有此責任，不得謂當事人未訂有出賣人應負擔保責任之特約，出賣人即無此種責任。 3.免除或限制出賣人關於權利貨物之瑕疵擔保義務之特約，如為定型化契約條款時，若屬於消費性定型化契約者，消費者保護法第 11 至 17 條及該法施行細則第 12 至 15 條等規定，應優先於民法第 366 條而適用；若屬於非消費性定型化契約者，則民法第 247 條之 1 亦應優先於民法第 366 條而適用。出賣人以其定型化契約條款，免除或限制其物之瑕疵擔保義務者，縱無出賣人故意不告知瑕疵之情形，該特約仍應符合前揭消費者保護法及民法規定，始屬有效。 |
| <p>考題趨勢</p> | <p>物之瑕疵擔保之態樣及責任效果</p> | |
| <p>延伸閱讀</p> | <p>一、陳自強(2013)，〈買賣物之瑕疵擔保規定之法律性質〉，《月旦法學雜誌》，第 213 期，頁 194-216。</p> <p>二、吳從周(2011)，〈凶宅與物之瑕疵擔保〉，《月旦法學教室》，第 99 期，頁 14-15。</p> <p>※延伸閱讀推薦，都可在最多法學資源的【月旦法學知識庫】 www.lawdata.com.tw 立即在線搜尋！</p> | |

【高點法律專班】

版權所有，重製必究！