

瑕疵擔保與契約解除

主講人

第一建築經理股份有限公司

法務經理-高德全

國立政治大學法研所-民事法學組

東吳大學法律學系

法律風險

事實認定

鑑定、裁判費

時間成本



導向協商

概要





認識民法定義



第一建經

First Real Estate Management

民法規定

第354條：

▲物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第三百七十三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。(第1項)

▲出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質。(第2項)



第一建經

First Real Estate Management

欠缺



價值

效用

品質

房屋漏水



臺灣高等法院 110 年度上易字第 439 號民事判決：

審酌房屋之效用係供人居住，倘發生漏水情事，居住情形必受影響無法為正常居住使用，即依一般交易觀念，**無漏水情形本為吾人期待房屋應具之通常品質**，故系爭房屋屋頂存有漏水情事要屬物之瑕疵無疑。



第一建經

First Real Estate Management

討論



若沒有漏水，僅牆壁表面油漆龜裂，賣方也要負責？



第一建經

First Real Estate Management

不得視為瑕疵



臺灣高等法院 101 年度重上字第 356 號民事判決：

中古房屋因長期居住使用及氣候、地層變動等因素，屋體難免有破損、滲漏之現象，其價格因折舊亦低於新建房屋，此為一般中古屋交易之常情。是中古房屋**若非有嚴重破損、滲漏水致影響居住使用之情事**，自**不能認為**有減少房屋價值或買賣契約預定效用之瑕疵。



第一建經

First Real Estate Management

民法規定

第354條：

▲物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第三百七十三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。（第1項）

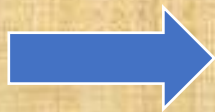
▲出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質。（第2項）



第一建經

First Real Estate Management

審酌



用途

屋齡

價格

討論



交屋後大地震，導致屋
體破損，屋主負責？



第一建經

First Real Estate Management

瑕疵、危險移轉



點交

不可歸責買方

討論



屋主強調對於漏水不知情，即不需負責？



第一建經

First Real Estate Management

擔保責任



臺灣高等法院 110 年度上易字第 439 號民事判決：

系爭瑕疵於兩造交付房屋前既已存在……賣方**是否知悉**或
存有**可歸責性與否**，其均應就系爭瑕疵負物之**瑕疵擔保責**
任。



第一建經

First Real Estate Management

樓上弄壞



侵權行為



樓上屋主



瑕疵擔保



不當得利



樓上屋主

討論



公設漏水，屋主不用負責？

擔保責任



臺灣高等法院100年上易字第552號判決：

縱認系爭房屋所在大樓之區分所有權人，約定該大樓頂樓樓板之滲漏水，由管委會負責修繕，亦屬各區分所有權人對管委會請求修繕之權利。買方是否請求管委會修繕，及買方雖曾拒絕依管委會所報價進行修繕，均不影響賣方依買賣契約所應負之瑕疵擔保責任。



第一建經

First Real Estate Management

公設漏水



管委會



管委會

討論



瑕疵判斷的標準？

判斷標準



高雄高分院108年度上字第309號判決：

應優先審查是否符合當事人約定之物之性質，倘當事人未明白約定時，則依契約所預定之效用而定，再依物是否合乎通常之可使用性，或當事人通常可期待之性質而定，亦即應取決「一般理性之通常買受人」對物之效用品質之期待水平為斷。



第一建經

First Real Estate Management

案例



臺北地方法院 110 年
度訴字第 5348 號民事
判決

臺灣高等法院 111 年
度上字第 166 號民事
判決



買方權利 & 限制

是否顯失公平

減少價金

解除契約

保證無瑕疵、故意不告知

損害賠償

解除契約



比例原則

契約目的

不是一定都會減價



臺灣高等法院111年度上更一字第113號民事判決：

倘買賣當時之價金與市價相當，固應以市價扣除瑕疵物品之實際價值，為買受人所得主張減損價值損失之數額。倘買賣價金較市價為低時，不問出賣人是否有將瑕疵物品減損之價值扣除之意，如仍以市價扣除實際價值以為計算其減少之價值損失數額，則失諸公平。是以法院於計算買受人得請求之減少價金數額時，自應先調查買賣當時之市價與買賣價金是否相當，方能為適當之裁量



第一建經

First Real Estate Management

解除契約



臺灣雲林地方法院民事判決109年度訴字第446號民事判決：

所謂解除契約顯失公平，係指瑕疵對買受人所生之損害，與解除契約對出賣人所生之損害，有失平衡而言……原告先位主張解除系爭土地買賣契約，依上開判決要旨，自應以買賣標的物之價值、效用瑕疵是否重大，解除契約是否顯失公平為斷。



第一建經

First Real Estate Management

權利的限制



怠於檢查

簽約時知悉

怠於即時通知

除斥期間



交屋

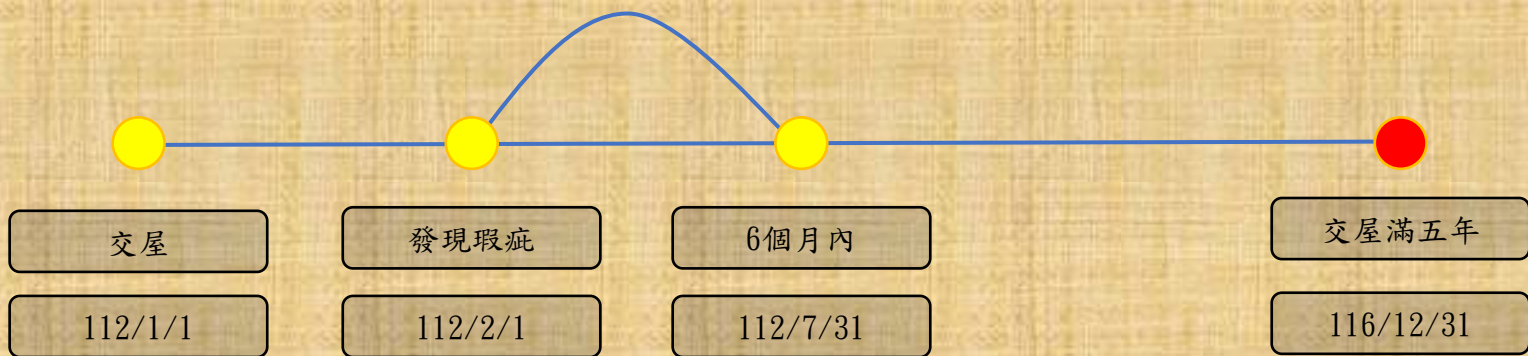
112/1/1



交屋滿五年

116/12/31

除斥期間



除斥期間

發現後+通知



六個月

點交後



五年

法律風險

是否有瑕疵

處理方式、金額

是否解除契約



交易無法進行



第一建經

First Real Estate Management

討論



買方得否因漏水拒絕付款？

實際案例-拒絕付款

- ◆交屋前因房屋漏水，買方要求屋主修繕未果，遂指示貸款銀行暫停撥付尾款。雙方於兩個多月後才達簽定協議書，由屋主補貼買方六萬元；惟交屋後屋主起訴請求買方賠償遲延違約金。

實際案例-拒絕付款

- ◆110年度湖小字民事判決:
- ◆房屋瑕疵產生的價值減損或維修費，在交屋前倘若無法處理、或是屋主拒絕處理，買方**在此部分範圍內，可以拒絕付款。**
- ◆法院反面的意思是，**其他部分買方還是要按時付款。**

因應方式-協商上的建議

◆對於買方

- A、維修費用無法準確估計，**拒絕支付全部款項有違約風險**。
- B、透過仲介於交屋前，積極調和買賣雙方意思。
- C、保留款機制保障買方權益。

◆對於賣方

- A、若物件真有瑕疵，依法需對買方負責，不如盡早協商。
- B、倘點交前仍無共識，不妨以保留款方式折衷處理。





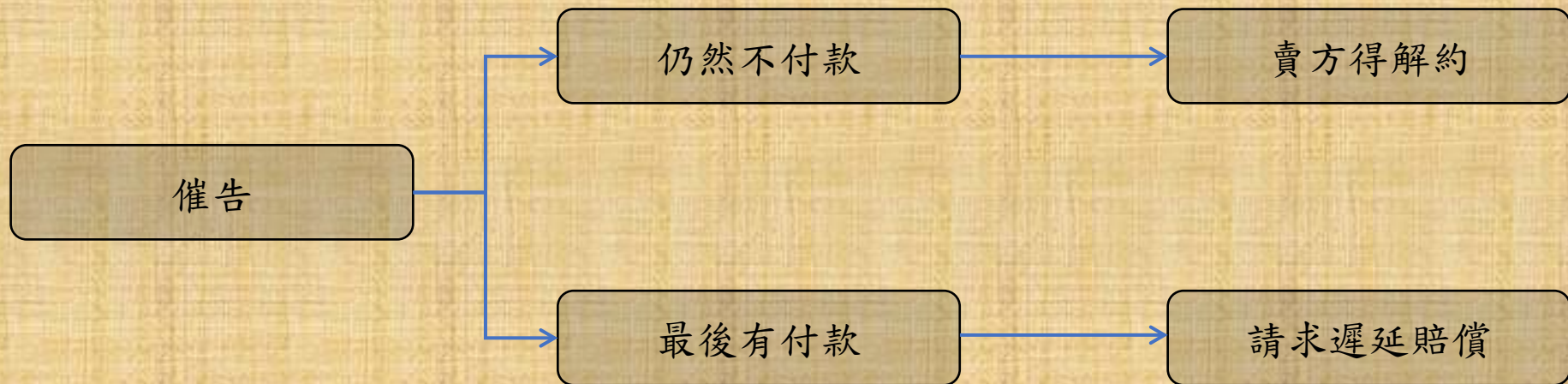
違約處理



第一建經

First Real Estate Management

買方拒絕付款-如何處理



當事人違約之處理

賣方催告



建經催告



賣方得解約

對方故意不收

▲第9條第3項→買賣雙方及第一建經之通訊及文件送達，以**本契約書所載地址為準**，如遭拒收或無法送達退回者，均以第一次郵寄日**視為已送達**。一方地址如有變更，應即以書面通知他方及特約地政士，否則他方仍得按本契約書所載地址郵寄送達。

解除契約-違約金

▲第8條第2項及第4項→如因可歸責於買方事由致本契約解除時，同意賣方得沒收已支付的全部價金做為違約金。

買方違約

▲第8條第1項及第4項→如因可歸責於賣方事由致本契約解除時，應返還買方已付價金，並同意按買方已支付價金總額之同等額做為違約金。

賣方違約

解約與仲介服務費



最高法院 108 年台上字第 2251 號民事判決：

居間人於契約因其媒介而成立時，即得請求報酬，其後契約因故解除，固於其所得報酬並無影響，惟當事人間若另行約定以某一事實之發生，即應為報酬返還之條件，法律既無禁止之規定，本於契約自由原則，自不能謂其不發生法律上之效力。



第一建經

First Real Estate Management

解約-買方違約

賣方代書費

專戶內價金



賣方仲介費



由賣方沒收

履保費

遲延責任-違約金

▲第8條第2項→每逾一日按該期價款萬分之二計算違約金(自逾期之次日起至完成給付日止)。

買方違約

▲第8條第1項→每逾一日按買方已付價款萬分之二計算違約金(自逾期之次日起至完成給付日止)。

賣方違約



第一建經

First Real Estate Management

案例

▲私契約定8月18日買方應將用印款新台幣200萬元存匯入履保專戶，買方遲至8月26日才將200萬元存匯入專戶。

▲8月19號開始算到7月25號，共8天。

▲每一日違約金計算： $200\text{萬}(\text{該期價款}) \div 10000 \times 2(\text{萬分之}2) = 400\text{元}$



第一建經

First Real Estate Management

拒絕點交-常見型態

- ◆ 多位賣方價金分配不攏，拒簽點交單。
- ◆ 賣方結案前死亡，繼承人拒簽點交單。
- ◆ 買方主張房屋或土地有瑕疵，拒簽點交單。
- ◆ 對方未付遲延違約金，拒簽點交

拒絕點交

賣方催告



建經催告



視為完成點交

信託履保

目的



保障賣方取得價金

保障買方取得產權

確保依約履行



第一建經

First Real Estate Management



特約條款

討論



買賣雙方得否特約免除
瑕疵擔保責任？



第一建經

First Real Estate Management

民法第366條

原則



得特約免除

賣方故意不告知



特約無效

討論



約定現況交屋，賣方即
免除全部瑕疵擔保責任？



第一建經

First Real Estate Management

現況交屋



臺灣臺北地方法院 105 年度訴字第 3560 號民事判決：

所謂「現況」，除契約另有明文約定外，**應限於買受人就房屋現況以目視或得以自行調取文件方式查知者為限**，方符當事人締約時合理之預期，並符交易習慣及誠信原則；倘瑕疵非買受人得以目視或得以自行調取文件方式查知，殊不得僅因雙方當事人約明「現況交屋」，即概以免除出賣人給付無瑕疵標的物之義務。



第一建經

First Real Estate Management

現況交屋

排除



目視可見的瑕疵

不排除



無法即知的瑕疵

凶宅之定義
(內政部函釋)

賣方產權持有期間

專有部分

兇殺或自殺

專有部分求死

排除專有部分遭
砍殺而陳屍他處

賣方產權持有期間



肯定見解

臺灣高等法院108年上字第133號
民事判決



否定見解

臺灣高等法院103年台上字第960
號民事判決

臺灣高等法院107年上字第602號
民事判決

不論是否產權期間



新北地院110年度訴字第2624號民事判決：

不動產現況說明書雖然僅記載：「本標的物於產權持有期間是否曾發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或其他非自然死亡之情形」，**不代表產權持有期間以外發生非自然死亡就不算凶宅**；而且賣方對此也應該據實告知。



第一建經

First Real Estate Management

送醫搶救五天後身亡



臺灣高等法院高雄分院108年度上字第309號民事判決：

該房客死亡結果與其在系爭房屋內自殺之行為，應具時間上之緊密關聯性，且無重大之因果偏離，而衡諸一般社會觀感，縱或該房客死亡之結果地最終非發生於系爭房屋，仍無解於一般人民因此所生之恐懼、擔憂心理與負面感受，且系爭房地於交易時市場接受程度及交易價格，均較未曾發生自殺致死事故之標的為低……



第一建經

First Real Estate Management

風險預防

限於產權持有期間

非自然死亡

解除契約



降低爭議

凶地



臺灣高等法院高雄分院99年度上字第47號民事判決

若拆除房屋，即應認為已祛除其負面之因素，**不能以類推「凶屋」之模式，認其係「凶地」**。且屋內有人自殺或凶殺致死事實嗣後將房屋拆除僅而出售土地之情形，與**曾發生多人死亡的重大災難之土地（例如空難）、行刑場地、墳場**等民間視為「凶地」之情形，亦屬有間，是類曾有發生自殺之房屋，於房屋拆除後，出售土地，因**主觀上「凶之依附」消除**，已不同以往之面貌，不再存有普遍大眾皆對之存有嫌惡心理，**客觀上亦足認已祛除不利之條件……**



第一建經

First Real Estate Management



仲介調查義務



第一建經

First Real Estate Management

仲介調查義務-相關規定

民法第567條第1項前段：

▲居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事人。

不動產經紀業管理條例第23條第1項：

▲經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向與委託人交易之相對人解說。



賠償責任

不動產經紀業管理條例第26條第2項：

▲經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之**故意**或**過失**致交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負**連帶賠償責任**。

非自然死亡



臺灣高等法院105年度上字第320號民事判決：

惟查，○○○於90年11月間自縊身亡，距系爭買賣契約簽訂時間已達11年之久，而仲介公司指稱其曾於台灣「凶宅網」查察系爭房屋是否屬於「凶宅」，查詢結果並無資料；復經調閱國家圖書館新聞知識庫後，仍無系爭房屋為凶宅之訊息，該公司亦曾派員訪查系爭房屋左鄰右舍，但無人表示曾經聽聞系爭房屋發生非自然身故等情，並提出兇宅網資料為憑，堪認仲介公司及不動產經紀人已為查證……又上開資訊尚須買方聲請原審法院向警局發函查詢始能得知其情，則身為不動產經紀業者之仲介公司及不動產經紀人，衡情更難以向警方查得上開資訊。



第一建經

First Real Estate Management

風險預防

凶宅網

國圖新聞知識庫

查訪鄰居



保留紀錄



第一建經

First Real Estate Management

既成道路占用



最高法院110年度台上字第1715號民事判決

買方依不動產經紀業管理條例第26條第2項之規定，請求仲介等2人連帶給付157萬2,500元，

惟系爭土地有無既成道路占用及其面積，須經地政機關鑑界後始可確定，**並非營業員現地察看**，

即得發現，尚難遽認其執行仲介業務，有何未善盡調查義務或提供不實資訊，且依系爭

買賣契約第7條土地鑑界之約定，亦難認仲介等2人有故意隱匿系爭瑕疵之情事。

自來水設施



臺灣高等法院 110 年度上易字第 436 號民事判決

就此約定事項，上訴人應善盡調查及報告之義務，且**有無裝設自來水表，於外觀上即可查知，無須使用其他專業儀器或設備始能知悉**，亦可透過賣方能否提出**自來水繳費單據**等簡易方式為確認。然上訴人未盡其調查義務，逕以賣方所填載之系爭現況說明書即認系爭房地有裝設自來水表及有自來水可供使用，顯難認已盡善良管理人之注意義務。



第一建經

First Real Estate Management

調查義務



善良管理人

面積短少

漏水

發生過火災

感謝聆聽

敬祝

鴻兔大展

冒泡連連

平安順心