

88 年度資料整理					
項目		判決編號		總數(件)	
標的	土地所有權	農地	7,8,37,49,51	5	33
		非農地	1,2,3,4,5,9,10,11,13,14,15,17,19,21,22,24,25,27,28,29,31,32,33,36,39,47,48,50	28	
	房屋所有權		2,5,13,15,17,19,21,22,23,28,29,31,32,33,34,35,39,43,46,47,48	21	
	動產所有權		12,16,18,20,30,38,40,41,42,44,45	11	
	地上權		n/a	0	
	其他	使用權	n/a	0	
		停車位	2,6,17,32,43,46	6	
		攤位	3	1	
		股票	26	1	
	法律爭點				
債務不履行	給付不能	§246	7,8,31,37,51	5	8
		§225	n/a	0	
		§226	8,46,49	3	
	給付遲延		3,17,46	3	
	受領遲延		16	1	
	不完全給付		18,29,30,34	4	
物之瑕疵擔保	要件	4,5,16,17,18,28,35,48	8	14	
	效果	15,21,22,34,40,42	6		
解除	要件	2,4,7,10,12,15,17,18,38,46	10	13	
	效果	3,12,45	3		

同時履行抗辯	10,42	2
危險負擔	23	1
違約金	2,14,17,31,32,33,51	7
定金	n/a	0
代位權	14	1
撤銷權	n/a	0
利益第三人契約	n/a	0
買賣不破租賃	24	1
錯誤	2	1
詐欺	9	1
無因管理	n/a	0
不當得利	2,5,7,14,15	5
侵權	1,5,9,20	4
債權讓與	19	1
代理	10	1
條件	39,40	2
時效	41	1
情事變更(民訟§397)	n/a	0
物上請求權	5,6,11,25	4
共有	13	1
附合	23	1
優先承買權	• 土地§34-1 : 36	1
公司法	26(§208)	1
買賣契約成立生效	15,20,50	3

88 年裁判彙編（一）

編號	1	2	
字號	88-32	88-496	
標的	土地	土地,房屋,停車位	
一審原告	A(被告 BSTP)	B(被告 SA)	
事實	BSTP 共同詐得 A 一億元後，由 T 代表 S 與 B 訂立土地買賣契約，並將部分詐得之款作為買賣價金，交付於 P。(S 為祭祀公業，T 為其管理人，買賣標的為已遭政府徵收的土地)	S 於廣告說明書中載明，系爭房地座落於信義計畫區世貿中心正對面，B 於親至現場後，與 S 訂立系爭買賣契約。B 未依約交付價金，經 S 催告未果後，82 年底 S 解除該買賣契約，並轉售於第三人(因房地不景氣，轉售價格下跌)。83 年底 B 發現系爭物非在信義計畫區內，而主張§88 撤銷該買賣契約。(S 沒收 B 已交付部分價金，A 為的連帶保證人，BS 買賣契約中有約定：B 未依約付款應繳滯納金)	
請求及其請求權	請求損害賠償， ①§185	請求返還價金， ①§88 ②§179	
法律爭點	債務不履行	n/a	
	物之瑕疵擔保	n/a	
	其他	①B 有無拒絕交付價金之正當理由？	
		n/a	
	①S 是否收受贓物？對 A 是否有賠償責任？	①B 有無§88 的權利？ ②S 的解除契約是否有效？ ③S 沒收的價金是否為違約金？其性質？範圍？	
裁判	主文	發回更審	發回更審
	理由	①收受贓物足使被害人難於追回原物，因而發生損害，倘被害人因之受有損害，非不得依侵權行為法則請求收受贓物人賠償其損害。	①因 B 債務不履行，致 S 需轉售而受有跌價損害，此亦為債務不履行所生之損害 ②除另有約定外，違約金視為因不履行而生損害之賠償總額 ③懲罰性的違約金，於違約情事發生時，其請求權即發生，不因事後契約解除而隨同消滅 ④保證債務的範圍，依§740 除另有約定外，不及於契約解除後之回復原狀義務

編號	3	4	5
字號	88-112	88-665	88-249
標的	土地,商場攤位	土地	土地房屋
一審原告	B	B	A
事實	B 向 S 訂購系爭攤位與其基地，並依約交付部分價金。唯 S 因與其他合建人有糾紛，而未能如期交付並移轉登記系爭物於 B，B 催告 S 履行未果後解除契約。	B 與 S 之代理人 P 訂立買賣契約，並交付定金與第一期價款。後 B 發現該地已遭政府編定為高速公路計畫用地，正進行徵收中。B 向 S 要求解除契約，S 不願。	S 就其所有的房屋與對該基地之使用權，均出售於 B，且已交付 B 占有使用。後 S 取得該基地所有權，即輾轉出售於 A 並辦妥登記。
請求及其請求權	請求返還價金 + 利息， ①§259	請求返還價金， ①基於解除契約之法律關係	請求交還系爭地 + 損害賠償， ①§767 ②§184 ③§179
法律爭點	債務不履行	①S 之遲延是否可歸責？	n/a
	物之瑕疵擔保	n/a	①S 就系爭地有§354？
	其他	①§259 第 2 款之利息，其時效自何時起算？	①B 請求返還價金的請求基礎？(SB 的契約如何解除？)
裁判	主文	發回更審	發回更審
	理由	發回更審 ①契約解除後應返還物為金錢時，依§259 第 2 款當然附加自受領時起之利息，該請求權係契約解除後始可行使，時效消滅應自斯時起算	發回更審 ①合意解除為一契約行為；法定解除權則為單獨行為，其性質不同，於訴訟上為不同的訴訟標的

編號	6	7	8
字號	88-61	88-90	88-58
標的	停車位	土地	土地
一審原告	B(被告 P)	S	B
事實	S 出售其房屋的地下停車位於 B，並交付 B 占有中。後 S 財產遭查封拍賣，由 P 拍定該房屋及停車位。	S 與 A 共同共有系爭土地(農地)，但 S 未經 A 之同意逕自出售共有物於 B。B 已獲有移轉登記之確定勝訴判決，並以此移轉 S 就共有物之應有部分之登記。S 先位主張此買賣違反農發條例§30 而無效，後位主張 B 遲延給付價金而解除契約(SB 約定移轉登記清楚後三日交清價金)	BS 因合夥糾紛，而由 S 出售其所有之農地於有自耕能力之 B，但雙方均知此地是要用來建廠房。後 S 逕自出售並移轉系爭地於第三人。
請求及其請求權	請求返還停車位， ①§767	請求塗銷登記， ①先位§113 ②後位§179,259	請求損害賠償， ①§226
法律爭點	債務不履行	n/a	①此買賣契約給付不能？
	物之瑕疵擔保	n/a	n/a
	其他	①P 得否行使§767？	①BS 買賣契約有效？如何交付？
裁判	主文	√	x
	理由	①依土地登記規則§75，共同使用部分之地下停車位，確有所有權登記，僅另不發權狀。是 B 未依§758 取得登記，自無得主張對系爭物有所有權 ②P 既從拍賣取得該物所有權，B 自無從以僅具債權性質的讓渡書對抗之	①S 縱未取得 A 之同意出售共有物，其與 B 之買賣債權行為仍有效。B 仍得以此依據債權法則請求取得 S 所有之應有部分，與 A 維持共有關係 ②B 取得 S 之應有部分後，並無增加共有之人數，即無違反農發條例§30
			發回更審
			①私有農地買賣，依據土地法僅買受人於買受時有自耕能力，或承受後能自耕者，其買賣契約均有效，與其買賣動機無關。自買受後，有無從事耕作，自屬承受後有無從事自行耕作之問題

88 年裁判彙編(二)

編號	9	10
字號	88-1236	88-1403
標的	土地	土地
一審原告	S	B(被告 S,T,P)
事實	S 委託 B 向 T 購買系爭土地，T 每坪出價 6 千，B 卻向謊稱每坪 1 萬，並從中賺取價差。後 T 欲移轉登記時，B 又假借土地糾紛，需將其中一部份之應有部分移轉登記於其名下。再向 S 謊稱系爭土地近於中正機場而難以脫手，致 S 出賣系爭地於 B，B 並隨即轉賣給 R。S 得知後，主張撤銷其出賣意思(§92)，並出賣已登記於其名下的應有部分給 P。	S 分別向 TP 購買其土地應有部分，均約定有：「買主如不履行本約規定時，賣方得沒收已交定金與部分價金，並將本約作廢」與「買方繳清尾款同時，賣方應提出移轉所需相關文件」。T 因年事已高，均由其子出面訂約等，因 S 始未交清價款又催告未果，A 遂解除與 S 買賣契約。P 因 S 未交付價款而主張契約約定，沒收定金與買賣作廢，但 S 卻主張因 P 未提出相關文件而拒不交清尾款。S 在與 TP 訂約後，再出賣系爭物於 B。
請求及其請求權	請求損害賠償， ①§184	請求移轉登記， ①§348 ②§242
法律爭點	債務不履行	n/a
	物之瑕疵擔保	n/a
	其他	①§92 撤銷權的行使 ②S 所受損害範圍？
裁判	主文	發回更審
	理由	①§92 撤銷權的法定除斥期間，法院應依職權予以調查 ②S 既出售其已受有登記之應有部分於 P，其損害應僅限於未能取得之系爭土地其餘應有部分
		①T 因年事已高，而由 A 代理買賣契約之簽訂、付款等事宜，似在確保契約之履行，非在求契約之解消，A 逕為契約解除之意思表示，是否在代理範圍內，值得商榷(代理人於有代理權、代理範圍內為之，始直接對本人發生效力) ②行使解除權，應定期限催告後始可行使之 ③縱 P 提出有申領印鑑證明與戶籍謄本之文件證明，法院亦無從認定 P 已依約提出移轉登記所需文件，是之，S 主張§264 並非不可

編號	11	12	13
字號	88-858	88-884	88-1080
標的	土地	印表機	土地房屋
一審原告	B(被告 A,T)	B	A(被告 B)
事實	S 與 A 原簽訂合建契約，因 A 未依約申請建照而失效，後 SAT 協調同意由 T 興建，合約當事人不變。T 遂於土地上興建房屋。後 S 出賣土地於 B，並已移轉登記。	S 允諾以成本價格出售印表機於 B，B 始與之訂立系爭契約。B 後發現其價格高於同業訂貨價格，而欲退貨，S 遂同意於日後交易中補貼 B 之損失，但 S 亦未履行之。 <u>BS</u> 遂合意解除契約(此事實不清)，B 已返還貨物。	A 出賣房屋及其土地應有部分於 S，並約定 S 占有土地之特定部分。S 再出售於 B，亦約定就土地得占有特定部分。後系爭土地欲分割，BA 就分割方式並無爭執，唯爭執 B 應否補償 A。
請求及其請求權	請求拆屋還地 + 損害賠償， ①§767	請求返還價金 + 損害賠償， ①§259 ②§260	請求裁判分割， ①§824
法律爭點	債務不履行	n/a	n/a
	物之瑕疵擔保	n/a	n/a
	其他	①T 是否有權在系爭地上建屋？	①AS,SB 就特定部分占有的約定效力如何？
裁判	主文	發回更審	發回更審
	理由	①民法債權契約，除法律另有規定外，僅於特定人間發生法律上效力。B 既未參加合建協議，自無受其拘束。自難謂 T 在系爭土地興建房屋非無權占有	①契約之合意解除，得就原契約之一部或全部為之，債務已履行者亦同，應依當事人決定其效力 ②法院縱認契約合意解除後應依不當得利行使權利，而不適用§259,260，仍得於 B 所主張原因事實內判斷其法律效果，並無受其主張之法律見解所拘束
			①買賣契約係屬債權關係，其效力不及於特定人以外之第三人 ②共有物之分割在消滅該共有之物權關係，共有人所持之應有部分如何，應依土地登記簿為準 ③共有人與其前手成立特定位置之土地買賣並約定受讓特定部分，是買賣雙方關係，即債權關係，不能據以改變物權關係，應有部分登記後，與共有人間之共有關係，應以此登記為斷

編號	14	15	16
字號	88-943	88-1032	88-763
標的	土地	土地房屋	電子零組件
一審原告	B	S	S
事實	B 與 A 共同向 S 購買系爭土地，B 已給付 750 萬，A 簽發 250 萬支票。後支票不獲付款，S 催告 BA 交付價金未果而解除契約，並依約沒收已付價金抵作違約金。	締約前，S 曾明系爭房屋坪數包含夾層屋部分，後於買賣契約書並未書記，但日後移轉房屋時，S 仍將其算入移轉坪數內，同時並移轉騎樓全部應有部分於 B。S 後催告 B 交清價款與返還騎樓 6/7 的應有部分，B 未履行，S 解除契約。B 主張 S 移轉的房屋坪數短少，請求酌減價金。	S 依約交付貨物後，B 拒不給付尾款。B 又向 S 訂另一批貨，S 交付部分貨物後，B 拒不提供相關零件，以致 S 無從完成剩下貨物。B 主張 S 所交貨物並無法如坊間廣告得持續使用二千小時以上，有其瑕疵。
請求及其請求權	請求返還價金， ①§179 ②§242	請求先位回復原狀，後位請求給付價金 ①先位§259,179②後位§367,179	請求給付價款， ①§367
法律爭點	債務不履行	n/a	n/a
	物之瑕疵擔保	n/a	n/a
	其他	①違約金核減的標準？ ②BA 共同買受土地的內部關係如何？	①買賣標的範圍如何？ ②催告的行使要件？
裁判	主文	發回更審	發回更審
	理由	①法院於核減違約金時，應斟酌違約前後景氣變動的價格波動 ②違約金若遭酌減後，就減少部分，僅受損人得請求出賣人返還。若違約金由數買受人共同給付者，僅能由各買受人救自己所受損害部分行使權利，並無§271	①S 基於不同法律關係催告，自應就各個法律關係定其效力 ②縱 S 就價金為過大催告，僅就超過部分不生效力，尚無從依§235 逕認不生提出效力而催告無效
			①債務人之給付兼需債權人之行為而不行為，債權人即受領遲延，但除有§240 或另有約定外，債權人殊不負任何賠償責任

編號	17	18	19
字號	88-982	88-1100	88-1112
標的	土地房屋停車位	油壓折床	土地房屋
一審原告	B	B	B(被告 A)
事實	B 分別向 S1,S2 購買房屋與地下停車位、基地，並交付部分價金。唯 B 因防火巷被圍堵、大門未裝電子辨識器與地下室劃有機車停車格，而主張物有瑕疵，拒不交付尾款。經 S 催告瑕疵非其負責與已修補，而催告 B 繳款未果，解除契約並依約沒收已付價金充作違約金與再出賣之費用。後 B 曾提出所有權移轉之訴並聲請系爭物之假處分，後 B 受敗訴判決。S 尚未再行出賣系爭物。	S 所交付的機器並無法正常運作，經 S 派員多次修復，仍未排出。B 催告後解除契約。	AS 訂有合建契約(A 出地、S 建商)。S 與 T 訂立房地預購契約時，A 為 S 之連帶保證人(未明預購何屋)。後 T 將預購契約書讓渡於 B，B 與 S 訂立房地買賣契約，其價格高於預購契約書並載明特定房屋。B 繳清價款後，S 移轉房屋所有權，但 A 拒絕移轉基地應有部分。
請求及其請求權	請求返還價金， ①§179	請求返還價金， ①§259	請求移轉所有權， ①348(S 之連帶保證人)
法律爭點	債務不履行	①B 給付價金遲延？	①S 有無不完全給付？
	物之瑕疵擔保	①B 所主張的瑕疵，符合§354？	①此瑕疵是否可修正？
	其他	①契約是否已解除？ ②違約金如何酌減？	①此契約是否有效解除？
裁判	主文	發回更審	發回更審
	理由	①違約金是否相當應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受利益減少其數額 ②	①出賣物有瑕疵，出賣人自應負不完全給付責任，必於瑕疵不能補正時，始可依§256解除契約

編號	20	21	22
字號	88-922	88-711	88-1438
標的	中央處理器	土地房屋	土地房屋
一審原告	S(被告 KYT)	B	B
事實	S 與 B 約定以信用狀為付款方式，並指示由 S 之關係企業 A 為信用狀之受益人。S 旋指示 A 出貨並由 A 開出預估發票，唯 K 應 B 要求，交付未受有開狀銀行背書之提單於 B，再由 Y 代為報關後，向 T 領取貨物。但因該提單不合程式，致 A 無從向開狀銀行領取貨款。	B 向 S 購買預售房地。S 並未依約以 1/2B 磚牆隔間、地板傾斜、樓層高度不足等瑕疵，S 置之不理，B 主張解除契約。	B 向購買預售房地。S 並未依約興建休閒設備、大樓外觀及一樓門廳建材亦不合約等，B 催告 S 修補未果，S 主張§359 解除契約。
請求及其請求權	請求損害賠償， ①§185	請求返還價金， ①§259	請求返還價金， ①§259
法律爭點	債務不履行	n/a	n/a
	物之瑕疵擔保	n/a	①此瑕疵重大而可解除契約？
	其他	①此買賣契約的當事人 BS?還是 BA? ②KYT 是否要負共同侵權責任? ③信用狀的性質？	n/a
裁判	主文	發回更審	發回更審
	理由	①信用狀為國際貿易支付款項之工具，並非買賣契約，僅是一憑證 ②依據信用狀統一慣例與實務，A 為信用狀之受益人，作為價金給付方法，屬國際貿易，形式上自須由 A 開出發票，此預估發票自無可認定為契約	①§359 所謂的顯失公平，係指買受人所生損害與解除契約對於出賣人所生之損害，有失平衡。法院應分別探求其損害後相比，始可判斷買受人有無解除契約權利
			①§359 所謂顯失公平，係指瑕疵對買受人之損害與解除契約對出賣人所生之損害，有失平衡。法院應分別探知，不可逕以出賣人拒絕修補，而認有§359 解除權適用

編號	23	24
字號	88-986	88-1412
標的	房屋	土地
一審原告	A(被告 B)	B(被告 A)
事實	A 購買系爭屋時即建蓋增建屋，因 S 偽造文書，房屋過戶於 S 名下，S 並向銀行設押借款。後借款未償，銀行拍賣系爭屋，由 B 拍定。但未交付占有於 B，該增建部分並遭焚燬。	A 就其所有房屋之基地出售於 D，並移轉於所指示之 S，後該系爭地遭法院拍賣由 B 拍定。
請求及其請求權	請求返還不當得利(指增建屋部分)， ①§816	請求拆屋還地， ①§767
法律爭點	債務不履行	n/a
	物之瑕疵擔保	n/a
	其他	①此有附合的情形？ ②§373 的適用？
裁判	主文	x
	理由	發回更審 ①土地與房屋各得單獨為交易標的，又房屋性質不能與土地使用分離。故土地房屋同屬一人時，而將土地及房屋分別同時或先後出售時，除有特別情事，應認除賣屋而無基地之使用外，均推斷土地承買人默許房屋所有人或承買人繼續使用土地。此時，房屋所有人應對土地所有人支付相當代價而成立租賃關係，其再因轉讓而承受土地所有權人，應有§425 適用；其再因轉讓而繼受房屋所有權人，除有反對特約外，應推斷土地所有人對之默許其繼續承租，維持原來使用關係

編號	25	26	27
字號	88-1034	88 簡 24	88-938
標的	土地	股票	土地
一審原告	B(被告 H)	A(被告 T)	B(被告 PO)
事實	A 將其所有房屋之基地贈與於 DEF, D 並出賣給, 後 B 自法院拍得此基地。唯 A 死後由其繼承人 H 繼承房屋。	A(公司)之股東 S, 授權 T 代為出售其持股於 A 之董事長 B, B 並以公司名義簽發本票, 經 T 執行獲得本票清償。唯 ST 拒不過戶股票給 B。	SPO 共同繼承系爭土地, 於繼承登記前 S 將特定部分出賣給 B, 已付清價金。後 S 竟偽造拋棄繼承(事實不清), 由 PO 與 K 繼承並分割之, 由 K 取得 S 出售的特定部分。S 死亡, PO 繼承。S 死前, K 知 SB 有土地糾紛, 為免 S 違約而與 B 之夫 A 訂立該部分買賣契約, 且扣除 B 交付的價金。但未依約付款, K 解除契約
請求及其請求權	請求拆屋還地, ①§767	請求確認本票債權不存在,	請求移轉登記, ①§348
法律爭點	債務不履行	n/a	n/a
	物之瑕疵擔保	n/a	n/a
	其他	①B 有無§767?	①公司法§208 董事長對外代表公司的行使範圍? ②可提起確認之訴?
裁判	主文	發回更審	發回更審
	理由	①本案 H 縱因無償取得房屋, 與本院決議與判例不同(因買賣有償取得), 但系爭房地均由 A 所有, 分別先後移轉, 如無反證, 是否不得推定兩造仍有租賃關係存在, 值得深究	①系爭本票既經執行完畢, 其債之關係即已消滅, 自無從確認過去之法律關係 事實認定有疑, 駁回

88 年裁判彙編(三)(四)

編號	28	29
案號	88/1892	88/1671
原告	B	B
標的物	房屋及基地	房屋及基地
事實	買賣預售屋契約中僅載明「挑高設計」，但於廣告及售貨現場均以「夾層設計」招攬，B 於發現夾層違法後，即以意思表示錯誤為由撤銷買賣契約並依不當得利請求返換價金。	預售屋契約第十條規定，本契約土地如與鄰地合併為完整街廓時，B 同意變更增建為十五、十六層，且有關房屋所時份之土地則依現有建築基地與上開地號土地之面積總合計算分配之。今 S 於取得鄰地後於「鄰地」增建十五六層之房屋，並致使 B 分得的土地持份短少
請求及請求權基礎	民 179 請求建商返還價金並依物之瑕疵擔保請求解除契約回復原狀	依據契約契約之返還價金及違約金請求權
法律爭點	債務不履行	S 應分予 B 之土地應有部分究竟應否包含鄰地加以計算？亦即本案中 S 僅以原土地計算並移轉 B 之應有部分是否為不完全給付？
	物之瑕疵擔保	建商以違法之夾層屋招攬顧客，顧客是否可在交屋前主張物之瑕疵解除契約？
	其他	解釋契約
裁判	主文	V
	理由	V 消保法第 22 條規定企業經營者應確保廣告內容之真實，其對消費者所負之義務不得低於廣告內容。本案 S 印製之廣告與樣品屋均以夾層屋展示，誘發客戶預購房屋之動機，除非建商另為特別之說明，否則該廣告之說明及樣品屋應成為契約之一部，若約定廣告不得為契約之一部，其約定違反消保法 22 條之強行規定，應屬無效。 解釋意思表示應探求當事人之真意，不得拘泥於所用詞句，但解釋時應以對話人了解之情事為範圍，並以當事人契約所欲達到之目的習慣與任意法規及誠信原則為標準。今係爭契約第十條顯欲使 S 取得鄰地時得增建兩層以出售，但於鄰地上應不得再增建十五六層之大樓，否則 B 所能分得知應有部分即無故減少，應非 B 所得了解之該條款真意。

編號	30	31	32	
案號	88/2194	88/2023	88/1724	
原告	B	B	S	
標的物	農藥	房屋及土地	房屋基地及停車位	
事實	B 於其無權占有之土地上種冬瓜，後 S 建議並售予其農藥，後因噴灑農藥導致冬瓜枯黃並減產。	S 於出售房屋及土地後遲遲未能依照契約開闢十公尺計畫道路與拆除部分建物，後 SB 約定於一定期間內 S 保證完成否則願負高額違約金	B 售屋予 S，約定完工日期，雙方遲延給付則各有違約金約定，今 S 完工交屋遲延十一日，且房屋有瑕疵，又 B 亦遲延給付價金	
請求及請求權基礎	加害給付之損害賠償請求權	違約金請求權	民 367 價金給付請求權	
法律爭點	債務不履行	S 之農藥導致 B 之冬瓜受損，B 固受損害，但 B 係無權占有土地植瓜，得否主張賠償？	計畫道路是否開發為縣市政府職權，係爭建物為港務局所有不得任意拆除，上述約定是否為自始客觀不能？	X
	物之瑕疵擔保	X	X	X
	其他	損害應如何計算？	X	違約金以遲延給付按日計算，如違約金債權人本身亦有瑕疵給付、遲延給付等，是否即不得主張違約金
裁判	主文	發回更審	發回更審	發回更審
	理由	原審認為占有人既受占有保護，自不容許所有人以外之第三人對於該占有不動產之出產物加以破壞，是不容與惡意占有人間有契約關係之第三人以其無所有權為由免除其依契約關係所應負之損陪責任。三審則認為計算損害額應扣除因而減少之採收冬瓜成本支出。	原審認為依據前述理由該約定為自始客觀不能，三審廢棄發回之理由係以民訴之瑕疵為主，但其亦認為不能之給付係指依社會通常觀念債務人應為之際負，自始不能依債務本旨實現，但本案是否符合似有疑義	原審認 B 得主張 S 遲延完工之違約金及物之瑕疵減價，S 則因其完工後仍未補正瑕疵不得主張 B 遲延給付價金。三審則以違約金債權人不因對債務人有其他債務而不得請求違約金

編號	33	34	35	
案號	88/1968	88/1624	88/1888	
原告	B	B	B	
標的物	房屋及土地	預售屋	預售屋	
事實	B 向 S 購屋，後因未續付價金，S 主張依契約沒收已付價金為違約金，又契約約定「已付價金充作違約金及損害賠償」	B 主張房屋有八點瑕疵，S 則認為並無瑕疵，縱有瑕疵六個月除斥期間亦已經過	S 於預售屋興建期間變更設計致使戶數由 108 戶改為 134 戶，B 於交屋時發現即主張此為物之瑕疵	
請求及請求權基礎	請求法院核減違約金數額並依不當得利 S 返還沒收之溢額	依照民法 359 條請求減價、227 條請求損害賠償、契約條款請求交付公共設施。	民法 359 請求解約並返還價金	
法律爭點	債務不履行	X	瑕疵於契約成立後發生，且因可歸責於出賣人之事由所致者，除瑕疵擔保外得否主張不完全給付？	
	物之瑕疵擔保	X	物之瑕疵擔保是否為債務不履行之特別規定？ 預售屋中 B 購買之單位以外之單位變更致戶數增加是否為物之瑕疵	
	其他	違約金若其性質為損害賠償預定額，則其數額之核減應以何標準為妥？		
裁判	主文	發為更審	發回更審	發回更審
	理由	原審認定該違約金性質為損害賠償預定額，並認定計算上應以財政部頒訂之房屋興建投資同業利率標準表所載之純利 16% 為妥。三審則認為應依 S 所受損害情形及履行利益為衡量標準，尤應斟酌債權人實際之積極損害與消極損害	原審認為不完全給付予物之瑕疵擔保責任係獨立並存，互不影響，屬請求權自由競合，故本案雖物之瑕疵擔保請求權之除斥期間經過，B 仍得依「不完全給付」類推 226 條第二項或給付遲延之法則」請求賠償。三審則以原審理由矛盾為由廢棄	原審認為住宅為家庭之最後堡壘，戶數增加致出入份子複雜，並影響停車場、走廊等使用使生活品質下降，為減少契約預定效用之瑕疵。三審則以原審認定之金額未特定其為價金返還或損害賠償，自屬可議

編號	36	37	38	
案號	88/1703	88/3075	88/2476	
原告	S	B	S	
標的物	共有土地	農地	天然氣	
事實	S 與 B 訂立買賣契約出賣 S 與訴外人 T 共有之土地，S 並依照土地法 34-1 移轉土地所有權予 B。後因增值稅計算錯誤致 B 溢付部份價金，同時 B 用以給付尾款之支票亦跳票	S 與 B 訂約買賣農地，其中 B 於訂約前即設籍於桃園縣復興鄉且友自耕能力證明，惟其實際居住中和市，且經營搬家公司及實木公司。	S 與 B 訂立天然氣供給契約，但 S 之雇員於抄表時長期少抄一個零，致僅收十分之一價金。	
請求及請求權基礎	票款請求權及價金請求權	民法 348 交付農地並移轉所有權	民法 367 條價金請求權及 179 不當得利請求權。	
法律爭點	債務不履行	X	有自耕農能力證明但實際從事商業者是否違反土地法 30 條第一項契約自始客觀不能	X
	物之瑕疵擔保	X	X	X
	其他	依土地法 34-1 處分，則買賣契約之出賣人究竟為 S 或全體共有人	X	S 所寄發給 B 之天然氣費通知單之性質究竟為意思表示或債務之催告？
裁判	主文	發回更審	X	發回更審
	理由	原審認為依土地法 34-1 處分，則買賣契約之出賣人為全體共有人，此時 S 為其他不同意共有人之代理人。是 S 僅得請求自己應有部分之價金，B 亦僅得對 S 主張 S 部分之溢價。三審則認為買賣契約係存在於 BS 之間，34-1 僅使 S 有完全之處分權而已。是契約之出賣人為 S	B 於訂約前即設籍於桃園縣復興鄉且友自耕能力證明，惟其實際居住中和市，且經營搬家公司及實木公司，足見訂約時，並未實際從事耕作，難認其有自耕能力，其又未能證明民法 246 條第一項但書或第二條之情形，契約自為無效。	原審認為 S 自己抄表錯誤致通知單金額僅為實際金額之 1/10，為可歸責於己之意思表示錯誤，應自負其責。三審則以價金早經議定，通知書僅為催告，因而僅 9/10 部分未經催告，仍得請求

編號	39	40
案號	88/2476	88/3254
原告	S	S
標的物	合建房屋	機器設備
事實	S 為建設公司，與地主 B 及訴外人 T 等合建房屋，後地主等同意改變公共設施之內容，並與 S 約定原履約保證金轉為瑕疵修繕及公共設施保證金。今又 B 所應分得以外之房屋尙未完成，部分公共設施在 B 與 T 之阻止下尙未完成。	S 依照約定規格買賣機器，並約定「試車完成即應交付價款三成」、「S 試車完整及調適運轉正常生產，甲方於一個月內付清價款」今機器交付時有瑕疵，經 S 調整後雖有瑕疵仍運轉生產一年
請求及請求權基礎	保證金返還請求權	民 367 價金請求權
法律爭點	債務不履行 B 得否主張其所應分得以外之房屋未完成修繕，拒絕返還保證金，又其阻止 S 興建公設，S 得否請求返還保證金	何謂「試車完成」，有瑕疵、規格不符但能運轉生產是否為「試車完成」
	物之瑕疵擔保 X	S 有無補正修理之義務？
	其他 X	上述契約條款之「正常運轉後一個月內」究竟為價金請求權發生之停止條件或為清償期之約定？
裁判	主文 V	發回更審
	理由 B 分得以外之房屋依原契約並非保證金保證之對象，其是否完成與 S 之保證金返還請求權無關，又 B 既同意公設改變，復阻止 S 施工，係以不正當行為阻止 S 保證金返還請求權之停止條件成就，依民法 101 條應視為已成就。	原審認為試車完成係指機器運轉，今機器已運轉一年，足見付款三成的條件已經成就，惟標的物有瑕疵，因而無法「正常運轉生產」自不得請求全部價金。三審則認為上述兩條款應預期試車完成則可正常運作，因此所指之「試車」及「正常運轉」係指同一條件事實，「一個月內」僅為履行期之約定。三審並認為既有諸多瑕疵，如可補正，則未補正應非「試車完成」且 B 曾阻止 S 前往修繕，有民法 101 條之問題

編號	41	42	43
案號	88/2775	88/2694	88/3223
原告	S	B	B
標的物	煤炭	建築材料	房屋及車位
事實	S 售煤炭與 B，於價金請求權消滅時效經過後又與 B 就價金成立承諾書，由 B 承諾分及償還價金。	S 售建材予 B，並約定剩餘材料可以退貨，另又約定保固期間一年。B 於超過一年後通知 S 就剩餘材料退貨，S 拒絕	買賣契約中就車位部分約定「B 同意僅得移轉停車位使用權予本大樓其他住戶或隨同房屋轉讓」，並約定其他住戶承認其專用權。今 B 主張 S 未移轉停車位所有權給購買車位之住戶，而移轉給全體住戶共有，已給付不能，主張解除契約
請求及請求權基礎	價金請求權及承諾書契約履行請求權	契約條款請求退貨	民法 226 條賠償請求權，或 259 條回復原狀，或不當得利請求已付價金及法定利息
法律爭點	債務不履行	X	契約解釋 S 是否應移轉停車位所有權給購買停車位之住戶，或僅為使用權之約定。
	物之瑕疵擔保	X	部分剩餘材料已拆封或已生瑕疵，S 是否得拒絕退貨
	其他	B 出具之承諾書是否該當民法 144 條二項請求權已經時效消滅而以契約承諾該債務者之情形	是否必須於保固期間內退貨，否則有無違反誠信原則
裁判	主文	發回更審	發回更審
	理由	原審認為 B 並非明知時效完成仍承認債權，其提出之時效抗辯自有理。三審則認為 B 縱不知請求權已罹於時效，若其係以契約承諾該債務時，可認為有時效抗辯之拋棄。本案應為 144 條二項之情形。	原審認為 B 於保固期間經過後才要求退貨，有違誠信原則；且部分材料已拆封或已生瑕疵。三審則認為既無約定退還期限，不能以保固期間經過認為違反誠信原則，至少未拆封之完整材料應可退貨。
			X
			依照契約內容，住戶間僅就停車位成立分管契約，S 並無移轉停車位所有權給停車位購買住戶的義務

編號	44	45	46
案號	88/3459	88/2789	88/2494
原告	S	S	B
標的物	化妝品	刀組	房屋及停車位
事實	S 主張 B 未繳清貨款，B 則以本件買賣契約補充條款為若欲以支票付款，則於收受支票才出貨，是本件未有支票之部份 B 根本未訂貨。	B 主張向 S 訂貨，貨物有瑕疵而 S 同意另以一批新貨替補。惟 S 主張第二批貨物非替代第一批貨物，向 B 請求第二批貨物價金未果，遂經催告解除契約	S 所交付之停車位過小不能停車，雙方遂同意以 37 號停車位瓜代。為 37 號停車位違反占用車道被市府所取締，B 遂催告 S 交付合法停車位，並於期限經過後主張解除契約，其解除係以給付遲延或給付不能
請求及請求權基礎	民法 367 價金請求權	解除契約並請求依「民法 214 條」損害賠償	依民法 259 條請求返還已付價金
法律爭點	債務不履行	X	未定清償期之給付經催告後市否可直接解除契約？又給付遲延與給付不能是否可並存？
	物之瑕疵擔保	X	X
	其他	事實認定問題	若經解除契約，是否得依 214 條請求金錢賠償
裁判	主文	發回更審	發回更審
	理由	原審以 S 未能提出支票以證明 B 確有訂貨，自無價金請求權。三審則以 B 未否認訂購而逕行提領貨物，依經驗法則既未訂貨，為何提貨？故廢棄原判。	原審採認 S 之主張判決 B 應賠償 S。三審則以損害賠償始有民法 213 條、214 條之適用。若為契約解除回復原狀時，應返還之物若不能返還，應依 259 條第六款之規定請求價額
			原審認為 S 自交屋時未交付合法車位即負遲延責任，經 B 催告後自可解除契約。三審認為就停車位之交付並未定清償期，依民法 254 條係爭催告僅使 S 負遲延責任，仍需再次為解約之催告。且給付不能與遲延為不同之攻防方法，B 前後矛盾，原審未予闡明。

編號	47	48
案號	88/3517	88/2589
原告	B	B
標的物	房屋及基地	房屋及基地
事實	B 向 S 購屋，為節稅約定 S 將房屋先移轉予 S 之母 X 再由 X 移轉予其子 Y，再移轉予 B。現 S 以贈與名義移轉予 X，B 主張其係詐害債權，請求撤銷並塗銷移轉登記，並請求 S 移轉予 B	S 於預售屋之廣告中以「彈性空間一層做多層運用」之夾層屋為號召，惟契約中卻有「以政府機關核准之圖說為準、隔間僅供參考等」今 B 發現夾層屋為違法，遂主張物之瑕疵解除契約
請求及請求權基礎	民法 244、民法 242 代位請求塗銷移轉登記、民法 348 請求移轉予 B	依民法 359 解除契約，並依 259 請求返還價金及法定利息
法律爭點	債務不履行	X
	物之瑕疵擔保	X 夾層屋之廣告是否構成契約之一部分而得主張物之瑕疵擔保
	其他	1.該贈與是否係詐害債權之贈與？2.B 得否請求 X 移轉登記予 Y，再由 Y 登記予 B 本案三審提出部分事實認定問題
裁判	主文	X 發回更審
	理由	1.上述為節稅所約定之移轉路徑既經 B 同意，則 SX 間之贈與契約自對 B 無何損害，並非詐害債權，不得撤銷。2.既經移轉，S 喪失處分權自無法履行移轉所有權予 B 或 Y 之契約內容，BX 間亦無契約關係，B 不得請求 X 移轉予 Y 原審認為消保法 22 條規定企業經營者應確保廣告內容之真實，其對消費者所負之義務不得低於廣告內容。本案該廣告之說明及樣品屋應成為契約之一部。但 S 不能興建成為合法之夾層屋，係屬不能補正之重大瑕疵，B 在危險移轉前即得主張瑕疵擔保。三審則以既有「隔間僅參考」等，廣告內容並非契約之一部分。

編號	49	50	51
案號	88/2574	88/2737	88/3202
原告	S	B	B
標的物	土地	土地	農地
事實	S 為縣政府，將農地放領給 B，但 B 違反台灣省放領公有耕地扶植自耕農實施辦法第十五條之規定未經核准即將土地售予他人，遂依該條撤銷契約，請求塗銷 B 之所有權登記，係爭土地係第三人假扣押中	B 購地後 S 迄未交付，但當初之買賣價今未確定，而 B 已交付價金予 S。今 B 請求交付	BS 之農地買賣契約中約定土地上之承租權應由 B 解決。今未解決而 B 請求 S 移轉登記未果。遂請求依契約加倍返還價金
請求及請求權基礎	上述辦法第十五條	民法 348	先位請求：依契約違約金請求權及法定遲延利息 備位請求：民法 348 移轉土地所有權
法律爭點	債務不履行	B 被假扣押是否陷於給付不能？	X
	物之瑕疵擔保	X	X
	其他	S 得否主張塗銷 B 之所有權登記	買賣價金未確定，契約是否已成立？ 違約金得否再請求起訴後之遲延利息
裁判	主文	發回更審	發回更審
	理由	原審認假扣押在訴訟繫屬後，有民訴 254 當事人恆定原則，不因假扣押而不得起訴。三審責任唯依係爭辦法所為之放領其性質為私法買賣關係，縱為撤銷，亦為民法 259 條請求返還之問題，不得請求塗銷登記。其並認為一經假扣押，即不得訴請 B 移轉或塗銷登記。	原審認為買賣價金已交付，S 不得主張同時履行抗辯，應交付土地。三審則以買賣價金之數額若未能一致，契約即難認為已成立。又三審於經驗法則上亦指摘原審
			原審以 B 具自耕能力認契約有效，並以契約所載違約金性質為損害賠償性違約金，故酌減違約金命 S 給付。三審認自耕能力有無與農保無關，又以三年後的自耕能力證明推定契約簽定時之自耕身份有誤，其並認為違約金既為損害賠償性質則不得再請求遲延利息。

