# 法務部主管法規查詢系統



## 行政函釋

發文單位： 法務部

發文字號： 法律字第 10103109050 號

發文日期： 民國 101 年 11 月 09 日

相關法條： 民法 第 148、259、347、354、359、373、837 條(101.06.13)

要　　旨： 民法第 837　條規定參照，地上權存續期間開始前即已存在障礙事由，尚非屬該條適用範圍，故如在地上權設定前，即存有妨害土地使用障礙事由，則於設定後本於該土地使用障礙未能解決所衍生租金免除或減少問題，自不得引用該規定作為拒絕調整租金之理由

主　　旨：有關所詢國有非公用土地地上權人就地上權契約涉及民法第 837　條適用疑義乙案，復如說明二、三，請查照參考。

說　　明：一、依貴局 101　年 5　月 23 日台財產局改字第 10100147351　號函，及 101　年 9　月 18 日台財產局改字第 1010028507 號函辦理。

二、查民法第 837　條規定：「地上權人縱因不可抗力，妨礙其土地之使用，不得請求免除或減少租金。」其立法理由謂：「地上權存續期間，類皆長久，雖因一時之不可抗力，妨及土地之使用，然他日仍得回復之，應不許其請求免除地租或請求減少租額。若許請求，則不足保護土地所有人之利益，且有啟人健訟之弊也。」考其立法意旨，係因地上權為物權，應由權利人自行負擔危險（民法第 837　條立法理由、鄭玉波著，民法物權，1988　年 12 版，頁 167，及謝哲勝著，民法物權，2008　年初版，頁 230　參照）。爰以，地上權人自地上權存續期間開始時起，即應依民法第 837　條規定，自行承擔土地使用障礙之危險，不得請求免除或減少租金；惟地上權存續期間開始前即已存在之障礙事由，揆諸前揭規定，尚非屬民法第 837　條之適用範圍。依貴局來函所詢，在地上權設定前，即存有妨害土地使用之障礙事由，則於地上權設定後，本於該土地使用障礙未能解決所衍生之租金免除或減少問題，貴局自不得引用上開民法第 837　條規定作為拒絕調整租金之理由。

三、又民法第 354　條第 1　項規定：「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。」此之謂物之瑕疵擔保責任。所謂物之瑕疵，指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，或依當事人之意思，認為物應具之價值、效用或品質，而不具備者，即為物有瑕疵（最高法院 73 年台上字第 1173 號判例參照）。又出賣之土地，登記之地目既為建築用地，依民法第 354　條第 1　項之規定，自有擔保其物依第 373　條危險移轉於買受人時，無滅失或減少其價值之瑕疵，或減少通常效用或契約預定效用之瑕疵。茲系爭建地在交付前既屬於運河碼頭用地，依照都市計畫不得為任何建築，則不惟其通常效用有所減少，抑且減低經濟上之價值，從而被上訴人以此項瑕疵為原因，對上訴人解除買賣契約而請求返還定金及附加之利息，

自為民法第 359 條、第 259 條第 1 款、第 2 款之所許（最高法院 49 年台上字第 376 號判例參照）。另物之出賣人就出賣標的物所負之物之瑕疵擔保責任，以該瑕疵於「危險移轉時」存在者為限，倘瑕疵係於危險移轉後，始行發生，即非出賣人應負物之瑕疵擔保責任範疇（最高法院 95 年台上字第 951 號判決參照）。關於前述地上權存續期間開始前即已存在之土地使用障礙事由，地上權人可否依瑕疵擔保責任（民法第 347 條準用第 354 條、第 359 條）等規定，向所有權人請求減少租金，應斟酌該等土地使用障礙事由是否在地上權契約訂定前即已存在？障礙發生或當時之現況、資料查閱或取得之困難度狀況、障礙可否解決之困難度、預見性、可行性、成本效益之估量度，是否該等障礙依法或依契約應歸由債務人負排除義務？如確無法排除，是否即屬契約預定效用減少或減低經濟上價值之瑕疵？均應再就個案之事實認定之。本案建請參酌前開說明，依相關規定及具體事實本於權責審認妥處。又所詢透過雙方協議乙節，如有關具體個案在法律、契約或法理上得適用減免租金之規定者，則地上權契約內容雖未約定，而當事人間本諸解決紛爭之私法自治原則、民法第 148 條誠信原則等精神，以協議方式處理解決爭議，尚非無據。至若無法達成協議解決，仍宜由司法機關為判斷，併予敘明。

正　　本：財政部國有財產局

副　　本：本部資訊處（第 1 類公文）、本部法律事務司（4 份）

資料來源： 法務部

資料來源：法務部主管法規查詢系統