



者，得終止契約。（Ⅱ）」經準用本條規定之後，承租人得主張之「權利瑕疵擔保請求權」，有如下二端：

1. 承租人如因第三人就租賃物主張權利，致其使用收益權限受到「部分」限制，承租人得按受限制部分之比例，請求減少租金。
2. 就「未受限制」部分，已不能達租賃之目的者，承租人得終止契約。

很顯然的，民法第四百三十五條的規範面並不周全，像是：承租人因第三人就租賃物主張權利，致其使用收益權限「全部」被限制或剝奪的情形，即付之闕如。此即應依民法第三百四十七條準用同法第三百五十三條規定，予以補充：⁸

1. 如權利瑕疵無法除去者，承租人得準用民法第二百二十六條規定，向出租人請求債務不履行之損害賠償，並以履行利益為其範圍。
2. 如權利瑕疵可以除去者，在出租人除去之前，承租人得準用民法第二百三十一條規定，向出租人請求遲延損害賠償。同時，承租人亦得準用民法第二百五十四條規定，經定期催告出租人除去權利瑕疵，而出租人仍不履行後，終止契約。

步驟3.2 債務不履行—各論—物之瑕疵擔保

(一)要件與態樣：

1. 租賃物瑕疵之發生，不以可歸責於出租人為必要：租賃契約成立時，出租人即負有交付合於約定使用收益狀態之標的物予承租人之義務；並且於租賃契約存續期間，負有「保持義務」與「修繕義務」（民§ 429）。一旦租賃物之實際狀態與約定狀態之間存有落差，即屬物之瑕疵。又，不論該瑕疵之發生是否可歸責於出租人，出租人均負有民法第四百二十九條所定之修繕義務，亦即出租人之物之瑕疵擔保責任的發生，不以可歸責於出租人之原因所致者為必要；單就此點而言，實與出賣人之物之瑕疵擔保責任一樣，同屬於「擔保責任」。
2. 租賃物瑕疵之發生，不以交付時即已存在為必要：租賃契約乃繼續性契

⁸ 吳秀明著，第五章租賃，收錄於黃立主編，民法債編各論（上），頁332～333，元照，2002年7月版。



約，除了在「交付」這個時點，租賃物之現況不應低於約定使用收益之狀態，同時在租賃契約存續中，出租人必須一直保持該租賃物，使之合於約定使用收益之狀態（此即「保持義務」）。所以，與買賣契約不同的是，不論租賃物之瑕疵係發生於交付予承租人之前或之後，凡是於**租賃契約存續期間內**所發生者，均在出租人之「修繕義務」及「物之瑕疵擔保責任」之範圍內。

（二）法律效果：

其實在租賃契約中，對於「物之瑕疵擔保責任」的規範上要求，不若買賣契約來得高，因為大多數的「物之瑕疵」，都可以為「出租人之保持及修繕義務」與「承租人之保管義務」所涵蓋。詳言之，民法於第四百二十三條與第四百二十九條所定出租人之「保持義務」與「修繕義務」，目的在於保持租賃物繼續地合於雙方所約定之使用收益狀態。所以，實際上，「保持」與「修繕」義務大概已經解決掉一大半租賃物之瑕疵的問題了。

除此而外，承租人依民法第四百三十二條規定，應按雙方所約定之使用收益方法或物之性質，以合理的方式使用收益租賃物，此即承租人之「保管義務」：「承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有生產力者，並應保持其生產力。（Ⅰ）承租人違反前項義務，致租賃物毀損、滅失者，負損害賠償責任。但依約定之方法或依物之性質而定之方法為使用、收益，致有變更或毀損者，不在此限。（Ⅱ）」在「出租人之保持及修繕義務」與「承租人之保管義務」二者相輔相成之下，幾乎可以處理所有租賃物之瑕疵的問題。

惟不可否認的是，仍有許多屬於「物之瑕疵擔保責任」範疇內的法律事實，民法第四百二十九、四百三十條之「保持義務」與第四百三十二條之「保管義務」，並未加以規範。舉例來說，承租人的傢俱因為租賃物有瑕疵而污損，亦即承租人之「固有利益」受有損害，可否向出租人請求損害賠償？另一個例子是：當瑕疵相當重大，已無法達到租賃契約之目的，或者就現今技術而言，無法修繕者，此時承租人是否可主張終止契約？或者請求調整租金？凡此問題均非上開規定所能涵蓋者。因而有學者主張，依民法第三百四十七條規定準用買賣契約的規範，實有必要：「本節規定，於買賣契約以外之有償契約準用之。但為其契約性質所不許者，不在



此限。」⁹

基於以上說明，以下即綜合整理出租人之物之瑕疵擔保責任的法律效果於后：

1. 承租人有瑕疵排除請求權（即修繕請求權）：當租賃物因非可歸責於承租人之事由，而存有物之瑕疵者，承租人均得依民法第四百二十九條規定請求出租人加以修繕，亦即承租人享有瑕疵排除請求權；此與買賣契約之物之瑕疵擔保責任體系之下，買受人並無瑕疵排除請求權，有著重大的不同。
2. 不完全給付損害賠償請求權：當租賃物帶有物之瑕疵，且該瑕疵係因可歸責於出租人之事由所致者，¹⁰即相當於因可歸責於出租人之事由而未依債之本旨履行交付或保持、修繕等義務，是為「不完全給付」，承租人得依民法第二百二十七條規定向出租人請求不完全給付之損害賠償。
3. 民法第三百五十九條、三百六十條、三百六十四條之準用：除此之外，承租人尚可依民法第三百四十七條規定，準用民法第三百五十九、三百六十條等規定的法律效果，包括：請求減少租金、終止契約、請求債務不履行之損害賠償（賠償範圍包括瑕疵損害與瑕疵結果損害）。租賃物為代替物的情形，雖然並不常見，但如果真的存在，那麼當出租人所交付之租賃物帶有物之瑕疵時，承租人得依民法第三百四十七條準用第三百六十四條規定，請求出租人另行交付無瑕疵之物。

下則最高法院判決就出租人之物之瑕疵擔保責任，從成立要件到法律效果，均有詳細的說明，是則相當好的研讀素材，茲擇要節錄於后。

【最高法院91年臺上字第1733號判決】

按出租人除應以合於所約定使用、收益之租賃物交付承租人外，並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀態，此觀民法第423條規定自明。此項出租人之租賃物保持義務，應於租賃期間內繼續存在，使承租人就租賃

⁹ 林誠二著，民法債編各論（上），頁322、331，瑞興，2003年7月版。吳秀明著，第五章租賃，收錄於黃立主編，民法債編各論（上），頁327，元照，2002年7月版。

¹⁰ 凡是涉及債務不履行損害賠償請求權者，除法律另有規定外，均以債務人具有可歸責事由為前提。是以，如承租人欲主張不完全給付損害賠償請求權者，須以該物之瑕疵的發生係因可歸責於出租人之事由所生者為必要；此與出租人所負之物之瑕疵擔保責任乃典型的擔保（無過失）責任，不以該物之瑕疵係因可歸責於出租人之事由所致者為必要，係屬二事。



物為約定之使用收益狀態，故出租人就租賃物應與出賣人負相同之擔保責任，且其就租賃物之瑕疵擔保責任，並不以瑕疵租賃物交付時存在為必要，即交付租賃物後始發生瑕疵，出租人亦應負擔保責任。其因租賃物瑕疵之存在而不能達契約之目的者，承租人即得終止租約，倘瑕疵係因可歸責於出租人之事由而發生者，出租人並負債務不履行責任。查系爭房屋漏水係在捷運局施工前即已發生，且之前曾有過嚴重滲水之情事；於捷運局施工後，地下室之地面中間猶有大面積之積水，為原審確定之事實，則上訴人主張：系爭房屋於交付上訴人使用前及交付上訴人使用後均有瑕疵，似非全然無據。倘若被上訴人乙○○就該瑕疵不履行修繕義務並有可歸責之事由，依上說明，上訴人似非不得主張物之瑕疵擔保責任而終止或解除租約，並主張債務不履行責任。原審認上訴人不得主張終止或解除契約，已有可議。苟上訴人主張終止或解除契約合法，能否謂上訴人不得請求被上訴人乙返還押租金及租金亦待研求。

步驟3.3 債務不履行—各論—危險負擔

因不可歸責於雙方當事人之事由，致契約內容無法實現時，此項不利益究應由誰來承受負擔？即為「危險負擔」的問題。「危險負擔」的概念，又可再細分為「給付危險」與「價金危險」二種；而在租賃契約當中，所謂的「給付危險」，應指該租賃物之給付本身而言，而「價金危險」者，則是指租金的給付，應屬無疑。當發生因不可歸責於雙方當事人之事由，致生嗣後給付不能之情事時，出租人（債務人）可依民法第二百五條第一項免除給付義務，故系爭「給付危險」應由承租人（債權人）負擔；至於承租人方面，則可依民法第四百三十五條規定減免租金給付義務，甚至終止契約，從而「價金危險」乃由出租人負擔。是以，在租賃契約當中，關於危險負擔的分配方式，與債總的規範並無差異。

步驟4 承租人之給付義務

債權契約之成立目的，在於創建當事人之給付義務，亦即債務人因為債權契約之成立而對債權人負有作為或不作為之義務。而這些義務群裏，可依其目的與效力程度的不同，而區分為主給付義務、從給付義務與附隨給付義