

瑕疵擔保責任，買方得主張解除契約，但須解除契約並無顯失公平。

2. 本件A屋為海砂屋，依照一般社會通念，海砂屋及輻射屋係不適合人類居住，且房屋隨時有倒塌之危險對於生命安全有所影響之建築，不論係在價值、品質或效用上應不符合一般人購屋之期待，具有物之瑕疵。

3. 此外，房屋為海砂屋已使甲當初購屋出租給觀光客之目的不達，因為不論是自助還是出租均無人願意住在海砂屋裡，已然構成重大違約，其解約並無顯失公平。

4. 基此，甲自得依照第359條之規定解約，並依照第260條之規定解除契約不影響損害賠償之請求，其亦得請求訂約信賴利益之喪失。

考題實戰



106年薦任一般行政第二題

甲因乙建設公司委託之售屋小姐丙聲稱，其所販售之新成屋係挑高設計，可以規劃合法之樓中樓，乃向乙公司訂購一間。交屋之後，甲即僱工施作樓中樓，不料卻被查報為違建而拆除。甲主張係受丙之詐欺才會購買，請求撤銷其意思表示；乙公司則主張丙係承攬乙公司銷售業務之人，並非公司員工，且公司亦未授意丙為上述宣傳，乙公司並不知情，故甲不得撤銷；丙則承認上述宣傳係為提高銷售成績而擅自所為，乙公司並不知情。試問：

(一)欲撤銷因受詐欺而為之意思表示，應符合何種要件？其效力如何？（15分）

(二)本件甲是否可以撤銷其意思表示？（10分）

解題策略

其實本題的法律關係沒有那麼複雜，基本上就是甲被丙詐欺而與乙訂

立買賣契約，是一個第三人詐欺的案型，而由於乙不知情，但丙又是為了乙在說謊，甚至是承攬乙公司銷售業務之人，為乙的承攬人，故涉及目的性限縮第92條第1項但書之爭點，這邊應好好涵攝該例外，認為乙丙為同一陣營，丙不屬於第三人，那麼甲就可以撤銷該意思表示了。

二、脅迫：

(一) 脅迫行為：

脅迫，指預告將來的惡害。惡害，指任何的不利益，無須為嚴重的不利益。預告惡害，將使被脅迫的人心生畏懼，處於心理上的強制狀態。脅迫之人，我國民法不區別相對人所為或第三人所為，從第92條第1項但書反面推論，其僅規定詐欺而為規定脅迫即可知悉，蓋脅迫對於表意人意思自由侵害甚大，於第三人脅迫之情形，相較於相對人的信賴，表意人的意思自主更值得保護，此點，與德國或法國法系相同⁹¹。

(二) 因果關係：

表意人所為之意思表示，係因相對人或第三人之脅迫行為，壓迫其意思決定自由所為之。

(三) 脅迫故意：

主觀上，脅迫之人須有脅迫的故意，即知且欲其脅迫行為，適足以使表意人為其所欲的意思表示。但對脅迫行為的違法性，因為第92條並非非難行為人，與刑法不同，而是保護表意人的意思決定自由⁹²。

(四) 脅迫具有違法性：

1. 手段不法：凡以違法手段脅迫，縱其目的合法，脅迫亦具有違法性。例如買受人甲脅迫出賣人乙，如果出賣人乙不移轉土

⁹¹ 陳自強，前揭註1，頁276；王澤鑑，前揭註4，頁467。

⁹² 陳自強，前揭註1，頁278。

地所有權，就斷他腳筋。

2. 目的不法：手段合法，但目的不法，亦具有違法性，例如不出資經營賭場，即告發漏稅之事。但目的法律行為本身，經常因違法民法第71或72條而無效，無待依脅迫規定撤銷意思表示。

3. 手段與目的關連之不法：縱然手段與目的分別觀察皆為合法，若手段目的間不相當，即使用此手段，以達成此目的不具有相當性，脅迫依然具有不法性，例如甲因過失撞傷乙，乙告訴甲若不簽署損害賠償和解同意書，將檢舉其走私，此時乙之手段與目的均合法，但二者欠缺關連性，仍為違法，乙仍得撤銷和解中的意思表示⁹³。



最高法院93年台上字第1810號民事判決

惟按民法第92條第1項所謂脅迫，須為不法之脅迫，包括手段不法、目的不法及手段不法與目的失其平衡，而其目的在於取得不當之利益者，始足當之。

(五)得對抗第三人與善意取得：

透過第92條第2項反面推論可得知，被脅迫而為意思表示者，其撤銷得對抗善意第三人，此乃因意思決定自由被壓制的表意人相對於交易安全更值得保護。惟民法設有善意取得之規定，應優先適用之，因此表意人移轉所有權之意思表示，雖得透過第92條第2項成功撤銷，並對抗善意第三人，惟讓與人係無權處分，善意第三人仍得以其善意與無權處分為基礎，適用善意取得規定取得所有權，第92條第2項反面推論並不排除善意取得規定之適用⁹⁴。

(六)除斥期間與拒絕履行因脅迫而負擔的債務：



最高法院28年上字第1282號判例

93 陳自強，前揭註1，頁278。

94 王澤鑑，前揭註4，頁470-471。

因被脅迫而為負擔債務之意思表示者，即為侵權行為之被害人，該被害人固得於民法第93條所定之期間內，撤銷其負擔債務之意思表示，使其債務歸於消滅，但被害人於其撤銷權因經過此項期間而消滅後，仍不妨於民法第197條第1項所定之時效未完成前，本於侵權行為之損害賠償請求權，請求廢止加害人之債權，即在此項時效完成後，依民法第198條之規定，亦得拒絕履行。

【錯誤vs.詐欺vs.脅迫比較表格】

		對意思自主侵害的程度	得撤銷的要件和難易度	撤銷後的法律效果	撤銷權之除斥期間
意思表示不一致	錯誤	最小	最難： 1. 錯誤具有重要性 2. 相對人信賴不值得保護 3. 表意人不可歸責	對表意人最不利： 對相對人負無過失的信賴賠償責任。除非相對人對撤銷原因明知或可得而知。 雖然有善意取得之規定，亦能保障善意第三人。惟於債權讓與之情形，無善意取得規定之適用，此時對於善意第三人的保障，其價值判斷上應如同脅迫優先保障表意人？還是應如詐欺優先保障善意第三人呢 ⁹⁵ ？	相較意思表示不自由較短⁹⁶： 前二條之撤銷權，自意思表示後，經過一年而消滅。
	詐欺				

95 本文以為，比較錯誤、詐欺、脅迫對於意思自主侵害的程度來判斷，詐欺應大於錯誤，而在保障善意第三人的利益衡量上，詐欺都優先保障善意第三人了，因錯誤而撤銷時似乎亦應優先保障善意第三人。

96 惟相較於德國法應「立即」撤銷之規定，我國法規定一年除斥期間算長了。

		對意思自主侵害的程度	得撤銷的要件和難易度	撤銷後的法律效果	撤銷權之除斥期間
意思表示不自由	詐欺	居中	居中： 原則上表意人被詐欺就可以撤銷。但詐欺若由第三人為之須相對人明知或可得而知。	居中： 不得以其撤銷對抗善意第三人。惟原則上善意取得規定優先適用。	相較意思表示不一致較長： 前條之撤銷，應於發見詐欺或脅迫終止後，一年內為之。但自意思表示後，經過十年，不得撤銷。
	脅迫	最大	最易： 只要表意人被脅迫就可以撤銷	最保障表意人 ⁹⁷ ： 其撤銷得以對抗善意第三人。惟原則上善意取得規定優先適用。	

考題實戰

108年三等關務財稅行政第一題

甲被乙脅迫，與乙訂立贈與契約，將A地贈與給乙，並以移轉所有權之意思將A地登記在乙名下。乙轉售於善意之丙，並依讓與合意移轉所有權登記於善意之丙。甲於脅迫終止後一年內，撤銷甲乙間之贈與契約及讓與合意，並根據民法第949條之規定向丙請求回復A地。丙則主張不知甲被乙脅迫之情事，根據民法第759條之1第2項之規定善意取得A地之所有權。請問甲與丙之主張，何者比較有理由？（25分）

97 德國有見解認為，在表意人因第三人脅迫而撤銷意思表示時，應類推適用表意人撤銷其錯誤意思表示規定，認為亦應賠償信賴利益，主要理由係表意人應承擔第三人為脅迫的危險；我國王伯琦先生認為：「脅迫係由第三人所為者，不問相對人知之與否，祇須表意人之意思係受脅迫而為者，即得撤銷，相對人如以受有損害時，自得依侵權行為之規定請求該第三人賠償」，故不得撤銷。王澤鑑教授認為後說較值贊同，王澤鑑，前揭註4，頁469-470。

解題策略

本題其實就是第92條第2項的反面解釋與善意取得制度競合的問題，有認為第92條第2項的反面解釋，就是要優先保護受脅迫之表意人，縱使有善意取得規定也一樣，這樣才能與詐欺做出區別，但是通說認為善意取得規定仍應優先適用，縱使原權利人係受脅迫，善意第三人仍得善意取得，兩說並陳採則一說即可。

有問題的是題目說甲主張第949條回復「A地」，這很奇怪，因為第949條應係動產善意取得的例外，不動產並無適用之餘地，可以稍微批評一下，但不影響上面爭點的論述⁹⁸。

考題實戰

114年北大轉學考第一大題

甲受丙脅迫將珍藏之A畫賣予乙，乙旋即將A畫贈與善意之丁，以上交易均已依讓與合意交付之，乙不知甲受丙脅迫之情事。在6個月後，甲向乙表示撤銷二人間之法律行為。試問：甲撤銷之主張是否有理由？乙、丁間之法律關係如何？甲得否向丁請求返還該畫？（40分）

考題實戰

107年四等地特戶政民法第一題

甲擁有從其父繼承而來的一件清代古瓷盤，經人介紹認識鑑定古董

- 98 臺灣高等法院高雄分院105年重上字第76號民事判決：「惟按我國民法為保護交易安全，設有動產善意取得制度，凡以動產所有權或其他物權之移轉或設定為目的，而善意受讓該動產之占有者，縱其讓與人無移轉所有權或設定其他物權之權利，受讓人仍取得其所有權或其他物權，此觀之民法第801條、第948條規定自明，而民法第949條規定占有物如係盜贓、遺失物或其他非基於原占有人之意思而喪失其占有者，原占有人自喪失占有之時起2年以內，得向善意受讓之現占有人請求回復其物，係為同法第948條動產善意取得之例外規定，對於不動產信賴登記而取得權利者，並無適用餘地。是上訴人援引上開規定主張本件信託登記係屬非基於己意而設定，並無信賴保護原則之適用云云，尚有誤解。」

專家乙，乙發現該古瓷盤為真品，為其常年客戶丙所尋覓，乃對甲詐稱該瓷盤為現代人之仿冒品，價值約新臺幣（下同）2萬元，但願意替其安排買家丙，其後甲將該瓷盤以2萬元賣給不知情之丙。試問甲是否可對丙行使撤銷權？若甲為受乙脅迫先將該瓷盤賣給乙，乙再將之賣給不知情之丙，其情形是否有所不同？（25分）

解題策略

第一個問號的情形就是第三人詐欺，原則上依第92條第1項但書，若相對人不知情不得撤銷，但本件古董專家乙是為了他的客戶丙所詐欺，因此古董商乙和客戶丙是否為同一陣營，就是可以涵攝討論的部分了，也就是所謂的「爭點」。

第二個問號的情形是脅迫得以對抗第三人與善意取得制度的競合，甲受乙脅迫得以撤銷意思表示，乙隨後的處分即屬無權處分，雖然丙為善意不知情，但依第92條第2項反面解釋被脅迫的意思表示撤銷得以對抗第三人，但通說認為善意第三人如符合善意取得之要件，善意取得規定仍優先適用，故丙仍得取得該古瓷盤的所有權。

考題實戰



105年司特四等書記官第一題

甲受丙脅迫將A畫贈與乙，乙旋又將A畫贈與善意之丁，均依讓與合意交付之，乙不知甲受丙脅迫之情事。試問：甲得否向丁請求返還該畫？（25分）

解題策略

這題一樣是涉及第92條第1項反面解釋，以及第92條第2項反面解釋與善意取得的競合，因此看了那麼多題就可以知道，詐欺和脅迫如果要出題基本上都是在考第三人詐欺以及第92條反面解釋以及與善意取得競合的問題。會有與善意取得競合的問題就是德國法和日本法的衝突。