

論文提要

本論文係以民法上合建契約之法律性質及所涉瑕疵問題為研究之目標。運用歸納與比較之方法，藉由學理與實務理論發展之比較，析明相關問題狀況與應有之整體性觀點，嘗試於我國現行法制背景下，具體呈現合建契約之新樣貌，並妥為其建構一理論體系。本論文計分六章，各部分之要旨如下：

第一章 緒論

主要闡述本論文研究之動機目的與問題意識，並說明研究之方法與範疇。

第二章 合建契約之概念

探討建築合建行為於民法上之起源與法理依據，相較於向來論者之論爭，毋寧應側重如何就各種合建類型尋求妥善之法律適用。以此為基礎，進一步闡釋本論文探討之核心：如何理解·定位民法上合建契約，作為文中所探討法律問題之前導；茲就各種常見之合建類型，探討合建契約類型化下之定義。論文中運用法學方法論之法律構成理論，檢討向來論者對於合建契約之定義所可能隱含之問題與忽略之觀點，指明：合建契約並無明確的概念，定義的形成必須經由類型化，而依契約類型之不同來探究合建契約之法律性質。

第三章 合建契約之法律性質

基於契約自由原則之觀點，探求合建契約當事人之真意，認為：合建契約之法律性質，有必要經由具體化、類型化之作業，參考相關法律規範，據以預立客觀之輔助性基準，為其劃定其於民事法體系中之定位，以確保法律安定性，並防免對於當事人之突襲。為此，整理並歸納向來學者所持之類型化觀點、實務裁判先例與個人研究，將民法上之合建契約具體化為：互易契約、承攬契約、承攬與買賣之混合契約、承攬（與買賣）與互易之混合契約等至少四種類型，並分別指明各該類型特徵與所涉問題狀況。

第四章 合建契約之法律適用—以標的物瑕疵為中心—

探究民法上合建契約各該類型之標的物瑕疵，應發生何種之法律效果。著眼於民法典型契約中買賣、承攬二者之特性與差異性，經檢證向來論者見解，認為：多數學者未充分認明上開差異性，尤其是，在承攬與互易之混合契約類型中，向來論者傾向於割裂適用法律，或認為適用買賣規定，抑或適用承攬規定之概念法學論述，均欠缺契約整體性之考量，致無法呈現合建契約之全貌。有鑑於此，本文乃從：（一）適用買賣、承攬規定所生之法律效果；（二）標的物瑕疵所生之法律適用問題；（三）對於當事人權益之影響等角度，依序檢討相關法律效果，指出：合建契約於法律適用上，實應區分不同之類型，藉以儘可能確立一般性之準則，同時確保法之安定性與預測可能性。

第五章 合建契約之構成與消費者保護

闡述民法上合建契約之構成與消費者保護之關係，甚者消費者保護法有所特殊或凌駕於民法典型條文。首先著眼於合建契約所具定型化契約之一般特性，必須因應此項特性，探求契約之目的。為此，強調：**妥為檢驗一般合建契約範本具體契約條款之有效性**。再者，經個案事例之探討後認為：消費者保護法，未必盡如多數論者之見解，僅為定型化合建契約之解釋方式，毋寧是：與各該個案合建契約類型相關涉，而容有因案處理之必要，就此學說已著手研究。其次，消費者保護法是否影響著於當事人意思不明時之解釋，目前則無相關進一步論述可資參照。雖然，藉由消費者保護法與民法對合建契約類型之解釋運用的比較後，本文認為：適用承攬相關規定之可能性，未必能貫徹契約目的，而得直接適用買賣的妥當性與必要性，至於具體適用情形則必須反映我國法制之現狀，而容有異於外國法制之情形。最後指出，應自消費目的之不同觀點，理解有關合建契約條款解釋運用之方向。

第六章 結論，綜合本文之研究，提出簡要之結論。

總之，本文以為，相較於典型契約與非典型契約之論爭，毋寧應側重如何就具體個案尋求妥善之法律適用，以保障契約當事人之權益。相應於此，合建契約實有具體化、類型化之必要，非必受限於民法典型契約類型之觀點，必須承認**合建契約自成獨立之非典型契約類型**。對此，基於買賣與承攬之差異性，非典型契約之法律效果及相關法律問題，實有所不同於民法典型契約類型。因此，倘基於消費者保護法之消費者保障觀點為觀察，則有關民法上合建契約之我國立論，發展狀況應不同於他國，尤以其所涉瑕疵擔保法律適用問題之部分為然，此乃作為今後實務解釋運用或學理進一步研究之基礎。

簡目

第一章 緒論.....	1
第一節 研究動機與問題之提出	1
第二節 研究方法與範圍	4
第二章 合建契約之概念.....	7
第一節 民法上之法理基礎	7
第二節 定義合建契約之困難	15
第三章 合建契約之法律性質.....	21
第一節 與既有制度之關係	21
第二節 類型化之基礎	29
第三節 合建契約法律性質之類型化檢討	38
第四章 合建契約之法律適用.....	47
第一節 關於合夥契約之適用	47
第二節 關於買賣契約之適用	48
第三節 關於承攬契約之適用	66
第四節 關於買賣與承攬之混合契約之適用.....	73
第五章 合建契約之構成與消費者保護.....	79

第一節 合建契約與消費者保護	79
第二節 合建消費關係之探討	81
第六章 結論.....	87
【附錄一】 本論文所舉事例圖表.....	91
圖表一：合建契約交易關係圖	91
圖表二：建物建造流程圖	94
【參考文獻】	95

詳目

第一章 緒論.....	1
第一節 研究動機與問題之提出	1
第一項 研究動機與研究現況	1
第二項 問題意識與重要性	2
第二節 研究方法與範圍	4
第一項 研究方法	4
第二項 研究範圍	4
第二章 合建契約之概念.....	7
第一節 民法上之法理基礎	7
第一項 私法自治及契約自由原則	7
第一款 契約自由原則之界線.....	8
第二款 典型契約與非典型契約.....	9
第二項 與物權法基本原則之緊張關係	10
第一款 合建契約下之物權行為.....	10
第二款 與物權變動之關係.....	12
第三項 本文觀點	13
第二節 定義合建契約之困難	15

第一項 相類似概念之釐清	15
第二項 常見之合建型態	17
第一款 當事人協議之分類	17
第一目 合建分屋	17
第二目 合建分售	17
第三目 合建分成	18
第一款 建照執照名義人之分類	18
第三項 本文觀點	19
第三章 合建契約之法律性質	21
第一節 與既有制度之關係	21
第一項 典型契約與合建契約之適用	21
第二項 與 Werklieferungsvertrag 工作物供給契約之關係 .	23
第一款 實務見解	24
第二款 學理見解	25
第三項 本文觀點	27
第二節 類型化之基礎	29
第一項 基於當事人意思之觀點	29
第二項 基於物權變動之觀點	33
第三項 多數觀點	35

第四項 小結	36
第三節 合建契約法律性質之類型化檢討	38
第一項 雙方按約定比例分取房地出售之獲利	38
第二項 雙方按約定比例取得房地並得自行出售	39
第一款 建商取得建造執照	39
第二款 各自取得建照執照	40
第三款 地主取得建照執照	41
第四款 共同取得建造執照	42
第五款 以分給建商之土地充作地主應支付報酬	42
第三項 建商使用地主之土地興建房屋	43
第四章 合建契約之法律適用	47
第一節 關於合夥契約之適用	47
第二節 關於買賣契約之適用	48
第一項 物之瑕疵擔保責任	49
第一款 議論狀況	51
第一目 解除契約	51
第二目 損害賠償	51
第三目 瑕疵修補義務	52
第四目 權利行使期間	53

第二款 事例介述.....	53
第二項 不完全給付	57
第一款 議論狀況.....	59
第一目 契約成立後發生或存在瑕疵.....	59
第二目 契約成立前已存在瑕疵.....	61
第二款 評析.....	62
第三節 關於承攬契約之適用	66
第一項 物之瑕疵擔保	67
第一款 成立要件.....	67
第二款 法律效果.....	67
第一目 瑕疵修補義務.....	67
第二目 契約之解除.....	68
第三目 損害賠償.....	69
第四目 權利行使期間.....	70
第二項 不完全給付	71
第三項 小結	72
第四節 關於買賣與承攬之混合契約之適用.....	73
第一項 買賣與承攬之區別	73
第一款 實務見解.....	74

第二款 學理見解.....	75
第二項 向來論者見解之反省	76
第三項 本文觀點	77
第五章 合建契約之構成與消費者保護.....	79
第一節 合建契約與消費者保護	79
第一項 契約自由原則與契約管制	79
第二項 定型化契約條款	80
第二節 合建消費關係之探討	81
第一項 合建契約之解釋原則	82
第二項 民法第二四七條之一與消保法之適用關係	83
第三項 本文觀點	85
第六章 結論.....	87
【附錄一】本論文所舉事例圖表.....	91
圖表一：合建契約交易關係圖	91
圖表二：建物建造流程圖	94
【參考文獻】	95