



法學啟蒙叢書

民法系列

買 賣

■ 陳添輝 著

Civil Law

 三民書局

Sale

Sale

Sale

Sale

Sale

Sale

Sale



Sale

Sale

Sale

Sale

Sale

為什麼買賣契約是債權契約？為什麼出賣他人之物，買賣契約有效？為什麼一物二賣，二個買賣契約均為有效？就買賣的概念而言，一般人的理解與法律規定之間，具有相當大的差異。一般人對買賣的理解與法律規定之間，為何會如此不同？此種情形係因我國民法主要繼受自德國民法及瑞士民法，而德國民法及瑞士民法又深受羅馬法影響所致。本書盡力蒐集羅馬法及歐陸各國民法之相關資料，希望幫助讀者瞭解買賣制度之沿革發展，進一步正確掌握我國民法有關買賣規定之意義。

ISBN 957-14-4562-2 (584)



NT. 220



9 789571 445625



法學啟蒙叢書

Sale

民法系列


買 賣

■ 陳添輝 著

Sale

Sale

Civil Law

 三民書局

國家圖書館出版品預行編目資料

買賣 / 陳添輝著. -- 初版一刷. -- 臺北市: 三民, 2006

面: 公分. -- (法學啟蒙叢書)

參考書目: 面

ISBN 957-14-4562-2 (平裝)

1. 買賣(法律) 2. 契約(法律)

584.381

95016188

© 買 賣

| | |
|--------|----------------------|
| 著 作 人 | 陳添輝 |
| 美術設計 | 陳健茹 |
| 校 對 | 陳翠霜 |
| 發 行 人 | 劉振強 |
| 著作財產權人 | 三民書局股份有限公司 |
| 發 行 所 | 三民書局股份有限公司 |
| | 地址 臺北市復興北路386號 |
| | 電話 (02)25006600 |
| | 郵撥帳號 0009998-5 |
| 門 市 部 | (復北店) 臺北市復興北路386號 |
| | (重南店) 臺北市重慶南路一段61號 |
| 出版日期 | 初版一刷 2006年11月 |
| 編 號 | S585630 |
| 基本定價 | 肆元肆角 |
| | 行政院新聞局登記證局版臺業字第〇二〇〇號 |

有著作權・不准侵害

ISBN 957-14-4562-2 (平裝)

※本書如有缺頁、破損或裝訂錯誤，請寄回本公司更換。

<http://www.sanmin.com.tw> 三民網路書店

》 自 序 《

歐陸各國曾經繼受羅馬法，使羅馬法成為歐陸各國之共同法 (ius commune)。十八、十九世紀時，歐陸各國紛紛編纂民法典，即係以羅馬法為基礎，針對各國不同之需求，而為變更設計；於是歐陸各國之民法，逐漸發展出各自之特色，最顯著之例子，例如：買賣契約與所有權移轉之關係，法國民法採純粹意思合致原則 (das reine Konsensprinzip)、奧地民法採交付原則 (das Traditionsprinzip)、德國民法採物權行為無因性原則 (das Abstraktionsprinzip)，以及瑞士民法採物權行為有因性原則 (das Kausalitätsprinzip)；此外，關於權利瑕疵，羅馬法及法國民法採追奪占有原則 (das Eviktionsprinzip)、奧地民法及德國民法採日耳曼法之使買受人取得權利原則 (das Verschaffungsprinzip)，而瑞士債法則兼採上述二項原則。然而，時移勢異，歐盟為整合其會員國之法律，於1999年5月25日下達1999年第44號指令，要求各會員國依其指導方針修法，於是歐陸各國之民法又有逐漸統一之趨勢。德國民法於2002年1月1日修正，其新民法第433條第1項第二句規定：「出賣人使買受人取得之物，應免於物之瑕疵及權利瑕疵。」易言之，出賣人應負無「權利瑕疵及物之瑕疵」之給付義務。買賣標之物之權利瑕疵或物之瑕疵，成為債務不履行之問題，出賣人原則上係負過失責任，而不再是傳統法學所謂之無過失責任。法律是活的，不斷地成長，並與時俱進，而非一成不變；且我國民法採德國立法例者，十之六七，瑞士立法例者，十之三四，而法、日、蘇聯之成規，亦嘗擷取一、二，集現代各國民法之精華（梅仲協，《民法要義》初版序），而因德、瑞、法、日、蘇聯之規定未



必相同，遂益增現行民法解釋適用之困難。筆者雖盡力蒐集羅馬法及歐陸各國民法之相關資料，以期探尋買賣法之發展軌跡，妥適詮釋我國買賣法之規定，希望有助讀者瞭解買賣法之來龍去脈，然囿於時間壓力及學殖不深，疏誤難免，或因思慮欠周，難期悉皆允當，尚祈法學先進，不吝賜教，無任感禱。

本書能順利付梓，筆者由衷感謝世新大學法學院段院長重民、鄭前任院長中人及其他老師，給予我在翠谷讀書及寫作的機會。此外，世新大學法律學研究所阮彥哲、鄭涵文同學幫我打字，中文系張耀文同學幫我校稿潤飾，亦在此併致謝忱。

陳添輝 2006年10月10日
於世新大學法學院 815 研究室

目次

民法系列——買賣

自序

| | |
|---|----|
| 第一章 買賣契約的概念 | 1 |
| 壹、羅馬法上買賣契約概念的沿革 | 2 |
| 貳、從法律比較的觀點，探討買賣契約的概念 | 4 |
| 一、法國民法 | 5 |
| 二、奧地利民法 | 5 |
| 三、德國民法 | 6 |
| 四、瑞士債法 | 7 |
| 參、我國民法的規定 | 8 |
| 一、買賣契約是雙務契約 | 8 |
| 二、買賣契約是有償契約 | 10 |
| 三、買賣契約是債權契約（負擔行為） | 10 |
| 四、買賣契約是要因契約 | 12 |
| 五、買賣契約是不要式契約、不要物契約 | 14 |
| 肆、結 論 | 17 |
| 第二章 買賣契約的意義 | 19 |
| 壹、羅馬法上買賣契約的意義 | 20 |
| 貳、我國民法的規定 | 22 |
| 一、買賣契約是使出賣人負移轉財產權義務之契約 | 22 |
| 二、買賣契約是使買受人負支付約定價金義務之契約 | 27 |
| 三、買賣契約是債權行為，原則上僅具有債權的效力， 不具有移轉所有權之物權效力 | 28 |



| | |
|---------------------------|----|
| 參、結 論 | 30 |
| 第三章 買賣契約的種類 | 33 |
| 壹、一般買賣、特種買賣 | 34 |
| 貳、自由買賣、競價買賣 | 34 |
| 參、特定物買賣、種類物買賣 | 34 |
| 肆、公賣、私賣 | 35 |
| 伍、即時買賣、非即時買賣 | 36 |
| 陸、一時的買賣、繼續性供給的買賣 | 37 |
| 柒、民法上的買賣、特別法上的買賣 | 37 |
| 第四章 買賣契約的訂立 | 39 |
| 壹、羅馬法上買賣契約的訂立 | 40 |
| 一、買賣契約的典型義務 | 40 |
| 二、定金制度 | 41 |
| 三、買賣標的 | 42 |
| 四、買賣價金 | 42 |
| 貳、我國民法之規定 | 44 |
| 參、結 論 | 47 |
| 第五章 買賣契約之效力 | 49 |
| 第一節 對於出賣人之效力 | 53 |
| 第一項 主要義務 | 53 |
| 壹、物之買賣 | 53 |
| 一、物之交付 | 54 |
| 二、所有權之移轉 | 56 |
| 貳、權利之買賣 | 57 |
| 第二項 從屬義務 | 59 |



| | |
|---------------------------|-----|
| 壹、從屬給付義務 | 59 |
| 貳、保護義務 | 59 |
| 第三項 權利瑕疵擔保義務 | 61 |
| 壹、概說 | 61 |
| 貳、羅馬法之權利瑕疵擔保 | 62 |
| 參、從法律比較之觀點，探討權利瑕疵擔保 | 65 |
| 一、法國民法 | 65 |
| 二、奧地利民法 | 65 |
| 三、德國民法 | 67 |
| 四、瑞士債法 | 71 |
| 肆、我國民法有關權利瑕疵之規定 | 74 |
| 一、概說 | 74 |
| 二、權利瑕疵之意義 | 76 |
| 三、權利瑕疵責任之要件 | 77 |
| 四、權利瑕疵責任之效力 | 81 |
| 五、權利瑕疵之特約 | 85 |
| 伍、結 論 | 87 |
| 第四項 物之瑕疵擔保義務 | 88 |
| 壹、羅馬法之物之瑕疵擔保 | 88 |
| 貳、我國民法有關物之瑕疵擔保之規定 | 90 |
| 一、理論根據 | 90 |
| 二、物之瑕疵擔保責任之要件 | 94 |
| 三、物之瑕疵擔保責任之法律效果 | 109 |
| 參、結 論 | 130 |
| 第二節 對於買受人之效力 | 131 |
| 第一項 構成要件 | 131 |
| 壹、主要給付義務 | 131 |
| 一、交付約定價金之義務 | 131 |



| | |
|--------------------------|-----|
| 二、受領標之物之義務 | 137 |
| 貳、從屬給付義務 | 139 |
| 一、法定從屬給付義務 | 139 |
| 二、約定從屬給付義務 | 140 |
| 參、保護義務 | 140 |
| 第二項 法律效果 | 140 |
| 壹、買受人違反主要給付義務之法律效果 | 140 |
| 貳、買受人違反從屬給付義務之法律效果 | 143 |
| 參、買受人違反保護義務之法律效果 | 144 |
| 第三節 對於出賣人及買受人共同之效力 | 144 |
| 第一項 雙務契約之效力 | 144 |
| 第二項 危險之移轉 | 145 |
| 壹、羅馬法 | 146 |
| 貳、我國民法之規定 | 148 |

第六章 特種買賣 157

| | |
|---------------------|-----|
| 第一節 買回 | 159 |
| 第一項 買回之意義 | 159 |
| 第二項 買回之性質 | 162 |
| 第三項 買回之成立 | 164 |
| 第四項 買回之效力 | 165 |
| 第二節 試驗買賣 | 171 |
| 第一項 法律用語之確認 | 171 |
| 第二項 試驗買賣之意義 | 172 |
| 第三項 試驗買賣之危險負擔 | 174 |
| 第四項 試驗買賣之瑕疵責任 | 174 |
| 第三節 貨樣買賣 | 175 |
| 第一項 貨樣買賣之意義 | 175 |

| | | |
|-----|-----------------------|-----|
| 第二項 | 貨樣買賣之效力 | 176 |
| 第四節 | 分期付款買賣 | 176 |
| 第一項 | 分期付款買賣之意義 | 176 |
| 第二項 | 分期付款買賣之問題 | 177 |
| 第五節 | 拍賣 | 178 |
| 第一項 | 拍賣之意義 | 178 |
| 第二項 | 拍賣之成立 | 179 |
| 第三項 | 拍賣之效力 | 182 |
| 第四項 | 拍賣之解除及再拍賣 | 184 |
| 第五項 | 民法拍賣與強制執行法拍賣之比較 | 186 |
| 第六節 | 繼續性供給買賣 | 187 |
| 第一項 | 繼續性供給買賣之意義 | 187 |
| 第二項 | 繼續性供給買賣之效力 | 188 |
| 附錄一 | 實例研習 | 189 |
| 附錄二 | 參考書目 | 196 |



第一章 買賣契約的概念

壹、羅馬法上買賣契約概念的沿革

貳、從法律比較的觀點，探討買賣契約的概念

一、法國民法

二、奧地利民法

三、德國民法

四、瑞士債法

參、我國民法的規定

一、買賣契約是雙務契約

二、買賣契約是有償契約

三、買賣契約是債權契約（負擔行為）

四、買賣契約是要因契約

五、買賣契約是不要式契約、不要物契約

肆、結 論



問題之提出

小華剛考上某大學法律系，興沖沖地跑到三民書局，買了一本《六法全書》，付清款項，隨即將該《六法全書》帶走。請問小華與三民書局訂立幾個契約？

買賣契約屬於民法的範疇，而我國民法主要繼受自德國民法、瑞士民法及其他先進國家的民法；其中德國民法及瑞士民法又繼受自羅馬法。因此，本書乃從羅馬法著手，並同時分析比較德國民法、瑞士民法及其他先進國家的民法，希望藉此讓讀者對買賣契約能有比較深入的瞭解。

壹、羅馬法上買賣契約概念的沿革

於早期社會，尚未出現貨幣之時，人類的交易，應為以物易物。此時，互易是要物契約，與我國民法現在規定互易為諾成契約者，有所不同。互易制度，在交易上很不方便，亦非常不經濟，造成交易成本過高。例如：小華想要擁有一本書，必須將家中養的雞、鴨帶到市場上去交換，但若對方不要雞鴨，交易不成，他還必須將雞、鴨帶回家。後來，人類發明了貨幣，懂得使用貨幣來衡量一切物品的交換價值，從而才有所謂的買賣制度出現。因此，互易制度可謂是買賣制度的前身^❶。

羅馬與世界各地一樣，他們所訂立的買賣契約 (emptio venditio)，最初都是現實買賣 (Barkauf, Handkauf)，也就是「一手交錢，一手交貨」銀貨兩訖的買賣契約；用現代的法律語言來說，也就是締結買賣契約之時，買受人與出賣人雙方同時履行他們的給付義務，易言之，在買賣契約有效成立之際，買受人即取得買賣標的物的所有權，而出賣人也同時取得買賣價金的所有權，亦使買賣契約所成立的債之關係，在成立時就馬上歸於消滅。舉一個例子以明之，買受人於訂立買賣契約時，必須將買賣價金 (As 羅馬

^❶ Kaser, *Römisches Privatrecht*, 11 Auflage, 1979, S. 169.



人的貨幣單位)實際交給持秤者 (libripens), 在一個持秤者及五個證人面前, 買受人抓著買賣標的物 (res Mancipi)^②, 說:「我主張這個買賣標的物 (例如奴隸), 依羅馬人的法律, 歸我所有。以這個銅製的秤及這些銅幣, 這個奴隸應為我所購得。」對於買受人的主張, 出賣人保持沈默, 並且拿走持秤者所秤的買賣價金。上面所舉的例子, 就是羅馬法上所規定的 Mancipatio 買賣, 也就是在締結買賣契約時, 買賣標的物與買賣價金同時互相交換的現實買賣。

後來, 買受人雖然需要買賣標的物, 但卻沒有買賣價金, 於是與出賣人商量, 是否可以賒欠。在出賣人同意買受人賒欠時, 買受人就與出賣人訂立賒欠的約定 (eine Stundungsabrede), 依此約定, 買受人可以先取得買賣標的物, 後支付買賣價金。這種買賣, 不再是現實買賣, 而是信用買賣 (Kreditkauf)。在訂立現實買賣契約時, 買受人必須將銅幣實際交給持秤者去秤; 但在訂立信用買賣契約時, 就不再秤買賣價金, 而是由買受人以銅幣敲擊秤, 作為象徵性的支付買賣價金 (Mancipatio nummo uno)。買受人應支付買賣價金, 但卻未實際支付, 於是買受人與出賣人間即存在著債權債務關係, 換言之, 買受人負有支付買賣價金的義務。因賒欠的約定, 買受人不須在訂立買賣契約時支付買賣價金, 而是嗣後才須實際支付買賣價金。漸漸地, 買受人雖然現在不需要某項物品, 但預期將來需要某項物品, 為確保自己將來的需求, 先與出賣人訂立買賣契約, 約定出賣人於訂約後一定期間始行提出給付。因此, 出賣人也不在訂立買賣契約時, 給付買賣標的物。這種買賣契約, 不再是現實買賣 (Barkauf), 而是將來給付的買賣 (Kauf mit künftiger Leistung)。

值得注意的是, Mancipatio 原本是指現實買賣, 但因買賣契約的概念, 由「現實買賣」變更為「將來給付的買賣」, 故 Mancipatio 不再具有現實買賣的意義, 而變成移轉買賣標的物所有權的行為。法學家於是區別買賣契

^② 所謂 res Mancipi, 乃指羅馬時代在義大利境內的不動產 (包括土地、建築物) 及其他役權、奴隸、某些拖運的動物, 如牛、馬、騾, 這些是古代最重要的農業生產工具及衡量羅馬市民財產的基礎。



約與 *mancipatio*：前者是負擔行為 (*Verpflichtungsgeschäft*)，買賣契約有效成立後，買受人負有支付約定金額之義務，出賣人負有交付買賣標的物之義務，但買賣價金及買賣標的物之所有權，並不因買賣契約有效成立而自動移轉；後者是處分行為 (*Verfügungsgeschäft*)，買受人因 *mancipatio* 取得買賣標的物所有權^③。於是，買賣契約就與所有權之移轉分離，成為分別不同的行為。*mancipatio* 不但與買賣契約分離，而且是具有「無因性」的處分行為，即使買賣契約等負擔行為無效，亦得以 *mancipatio* 有效地移轉所有權^④。

在西元前第二世紀，承認諾成買賣契約的制度 (*Konsensualkauf*)，換言之，買受人與出賣人祇要互相表示意思一致，買賣契約即有效成立，買受人就有支付約定金額的義務，而出賣人即有交付買賣標的物之義務。但雖如此，現實買賣制度並未絕跡，尤其在日常生活用品之交易，最常使用現實買賣。在羅馬後古典時期，因經濟蕭條，社會大眾普遍彼此互相不信任，故現實買賣制度又回到主流的地位。

貳、從法律比較的觀點，探討買賣契約的概念

羅馬法關於所有權的移轉，有三種模式，即 *mancipatio*、*in iure cessio*（於法院護民官面前移轉所有權）及 *traditio*（交付，係不要式的所有權移轉行為）；採無因性理論的 *mancipatio* 及 *in iure cessio* 自古典時期起（西元第一世紀至第三世紀）逐漸失去影響力，最後為優士丁尼大帝所廢除。羅馬法關於所有權移轉的模式，祇剩下 *traditio* 一種。買賣契約與 *traditio* 的關係，有戲劇性的變化。在早期社會及經濟危機時期的社會，買賣契約本身，不但是債法上原因關係，而且同時也是物權法上所有權移轉的行為，近乎現實買賣，*traditio* 祇不過是事實上的交付行為而已。反之，在羅馬帝國經濟穩定國力昌隆時，買賣契約祇是所有權移轉的原因關係而已，*traditio* 才是

③ Hausmaninger/Selb, *Römisches Privatrecht*, 2. Verbesserte Auflage, 1983, S. 202.

④ Hausmaninger/Selb, aaO, S. 202f., 280f.; Kaser, aaO, S. 100f., S. 168.; Wieling, *Das Abstraktionsprinzip für Europa!* ZEuP 2001, S. 301.

所有權移轉的行為。歐陸各國雖然受到羅馬法的影響，但卻各自發展出不同的買賣契約概念，試舉法國、奧地利、德國、瑞士為例說明之：

一、法國民法（1804年）

法國民法第 1582 條規定：「買賣是一種契約，依契約，一方對他方負有交付標之物之義務，他方負有支付買賣價金之義務。」同法第 1583 條規定：「買賣契約當事人就買賣標之物及買賣價金互相表示意思一致時，買賣契約成立，買受人即取得買賣標之物之所有權，不以出賣人交付買賣標之物或買受人支付買賣價金為要件。」同法第 1603 條規定：「出賣人負有交付買賣標之物於買受人，並就買賣標之物負有擔保之義務。」

依照法國民法上開規定，買賣契約是債權契約，不但使買受人及出賣人負有義務 (§1582)，而且該債權契約具有移轉所有權之物權效力，祇要買賣契約當事人就買賣標之物及買賣價金互相表示意思一致，縱使出賣人尚未交付買賣標之物，買受人尚未支付買賣價金，亦足以發生買賣標之物所有權移轉之效果 (§1583, *La propriété se transfère par simple consentement*)。因此，在法國民法上，買賣契約與買賣標之物所有權之移轉是合一的。從此觀之，法國民法應不承認獨立的、移轉所有權之物權契約概念⁵。

二、奧地利民法（1811年）

奧地利民法第 1053 條規定：「所謂買賣契約，係指將某物讓與他人，而獲取一定金額的契約。買賣契約如同互易契約，係屬於取得所有權的名義。出賣人交付買賣標之物於買受人時，買受人始取得該物之所有權。買賣標之物交付前，出賣人仍保留所有權。」同法第 1061 條規定：「出賣人於交付買賣標之物前，應負謹慎保管之義務，並應依第 1047 條有關互易之規定交付買賣標之物於買受人。」同法第 1062 條規定：「買受人應立即或在所

⁵ Wieacker, *Privatrechtsgeschichte der Neuzeit*, 2 neubearbeitete Auflage, 1967, S. 238; 曾品傑, 〈論法國民法上之物權變動〉, 載: 《「兩岸法制及比較物權法」學術研討會論文集》, 2005 年 11 月 26 日發表, 第 25 頁。



約定之時期受領買賣標的物，並於受領買賣標的物之同時，支付買賣價金，買受人違反上開規定時，出賣人有權拒絕交付買賣標的物。」同法第 425 條規定：「僅法律上名義本身，尚未移轉所有權。除法律有特別規定外，所有權及所有其他物權，僅能以合法的交付及受領而取得。」同法第 380 條規定：「無法律上名義及無合法的取得方式，不能取得所有權。」

依照奧地利民法上開規定，買賣契約祇是用以取得所有權的法律上名義，換句話說，買賣契約只是負擔行為（債權契約），使出賣人負交付買賣標的物於買受人，並使其取得該物所有權之義務；使買受人負有於受領買賣標的物之同時給付約定金額的義務。因此，在出賣人交付買賣標的物之前，買受人並未取得該物所有權。同理，在買受人交付約定金額之前，出賣人並未取得買賣價金之所有權。出賣人交付買賣標的物於買受人時，買受人始取得該物之所有權。相同地，買受人交付買賣價金於出賣人時，出賣人亦才取得買賣價金之所有權。依奧地利民法立法者之意見，交付祇是履行買賣契約等原因行為之事實行為⁶。但依今日奧地利學者通說，交付或登記則是物權行為⁷，因此，買賣契約與所有權之移轉，是分離的，是本質不同的行為。此外，奧地利民法使所有權之移轉，依附於法律上名義（例如買賣契約），亦即買賣契約無效或被撤銷，所有權便不發生移轉之效果，我們稱為有因性的所有權移轉（eine kausale Übereignung）。

三、 德國民法（舊法 1900 年，新法 2002 年）

德國新民法第 433 條規定：「物之出賣人，因買賣契約而負交付買賣標的物於買受人，並使其取得該物所有權之義務。出賣人使買受人取得之買

⁶ Gschnitzer, *Allgemeiner Teil des bürgerlichen Rechts*, zweite neubearbeitete Auflage, 1992, S. 483.; Bydlinski, *Die rechtsgeschäftlichen Voraussetzungen der Eigentumsübertragung Nach österreichischem Recht*, in: Festschrift für KARL LARENZ zum 70. Geburtstag, 1973, S. 1028f.

⁷ Koziol/Welser, *Bürgerliches Recht*, Band I, Allgemeiner Teil, Sachenrecht, Familienrecht, 12 Auflage, 2001, S. 276.

賣標的物，並應免於物之瑕疵或權利瑕疵。買受人負有支付約定之買賣價金於出賣人，並受領買賣標的物之義務。」因此，買賣契約是債權契約或負擔行為。買賣契約有效成立，出賣人與買受人之間即產生買賣關係；買賣關係是債之關係，僅使出賣人與買受人互負義務，也就是使出賣人負交付買賣標的物於買受人，並使其取得該物所有權之義務；另使買受人負支付約定之買賣價金及受領買賣標的物之義務。出賣人並不因訂立買賣契約，而取得買賣價金之所有權，當然亦未失去買賣標的物之所有權；相同地，買受人也不因訂立買賣契約，而取得買賣標的物之所有權，當然亦未失去買賣價金之所有權。簡言之，買賣契約本身並未變更買賣標的物及買賣價金之所有權歸屬狀態。買受人要取得買賣標的物之所有權，必須另外與出賣人就買賣標的物所有權之移轉達成合意，且須加上交付（動產）或登記（不動產）。出賣人要取得買賣價金之所有權，必須另外與買受人就買賣價金所有權之移轉達成合意，且加上交付。此所有權移轉合意，與買賣契約不同，我們稱之為處分行為或物權契約。物權契約係從債權契約抽離出來，而成為另一個獨立之契約，我們稱其為物權契約之獨立性。買賣契約（債權契約）與所有權移轉契約（物權契約），兩個契約不但形式上分離，而且效力上互不影響。所有權移轉契約的效力，並不因買賣契約無效或被撤銷而受影響，我們稱之為物權契約的無因性或抽象性。此外，動產的交付或不動產的登記，德國學者將其定位為事實行為⁸。

四、 瑞士債法（舊債法 1883 年，新債法 1912 年）

瑞士債法第 184 條規定：「(1)出賣人因買賣契約而負交付買賣標的物於買受人，並使其取得該物所有權之義務；買受人則因買賣契約而對出賣人負有支付買賣價金之義務。(2)除契約另有訂定或另有習慣外，買受人與出賣人負同時履行給付之義務。(3)買賣價金依情形可得而定者，視為定有價

⁸ Baur/Baur/Stürner, *Lehrbuch des Sachenrechts*, 16 neubearbeitete Auflage, 1992, S. 495; Gerhardt, *Mobiliarsachenrecht*, 5 neubearbeitete und erweiterte Auflage, 2000, S. 91.



金。」瑞士債法第 184 條關於買賣契約的規定，與德國民法第 433 條關於買賣契約的規定相當接近；因此，在瑞士債法，買賣契約也是債權契約或負擔行為。但瑞士就所有權之移轉，係採有因性說，因此，買賣契約無效或被撤銷時，買賣標之物之所有權並不移轉，買賣標之物之所有權仍歸出賣人所有，此與德國民法的規定有所不同⁹。

參、我國民法的規定

民法第 345 條規定：「稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約。當事人就標之物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立。」第 348 條規定：「物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有權之義務。權利之出賣人，負使買受人取得其權利之義務，如因其權利而得占有之一定之物者，並負交付其物之義務。」第 367 條規定：「買受人對於出賣人，有交付約定價金及受領標之物之義務。」從上開規定，可知我國民法所規定買賣契約的概念如下：

一、買賣契約是雙務契約

(一)所謂雙務契約，係指契約有效成立後，各當事人互負對價關係債務的契約。所謂片務契約（又稱單務契約），係指契約有效成立後，僅由當事人一方負擔債務，或當事人雙方互負之債務並無對價關係的契約。雙務契約及片務契約的區別，係從契約有效成立後，雙方是否負對價關係債務的角度觀察。

(二)買賣契約是買受人與出賣人相互約定，出賣人移轉財產權於買受人，買受人支付價金的契約（第 345 條第 1 項）。因為祇是「約定」，故買賣契

⁹ Haab/Simonius/Scherrer/Zobl, *Das Sachenrecht*, Erste Abteilung, Eigentum, Art. 641 bis 729, Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, 1977, S. 650ff.; Meier-Hayoz/Liver, *Sachenrecht, Schweizerisches Privatrecht*, fünfter Band, Erster Halbband, 1977, S. 321.; 陳添輝，〈物權行為無因性原則〉，載《政大法學評論》第 88 期，2005 年 12 月出刊，第 82 頁以下。



約有效成立時，僅發生出賣人負第 348 條所規定的義務，而買受人負第 367 條所規定的義務。易言之，買賣契約有效成立，祇是使出賣人與買受人互負給付的義務，買賣標的及買賣價金之所有權並未因而移轉。基上所述，我國民法所規定的買賣契約，並不是「現實買賣」，而且不具有移轉所有權之物權效力，與法國民法第 1583 條之規定不同。

(三)買受人之所以願意負第 367 條所規定的義務，係因出賣人也負第 348 條所規定的義務。反之，出賣人之所以願意負第 348 條所規定的義務，係因買受人亦負第 367 條所規定的義務。這種義務的交換關係，我們稱為雙務關係(synallagmatisch)，此種契約，我們稱為雙務契約(Synallagma)。

(四)買受人有支付買賣價金的義務，用以換取出賣人有交付買賣標的物並移轉買賣標的物所有權的義務；這種交換關係，乃所謂對價關係。然買賣價金應需多少數額，始符合對價關係？依私法自治契約自由原則，基本上完全由買受人及出賣人共同自由決定，換句話說，出賣人主觀上認為買受人所支付的買賣價金可以換取自己的買賣標的，而買受人主觀上也認為出賣人的買賣標的值得自己以一定金額去換取，這樣就是對價關係。至於買賣價金及買賣標的在客觀上是否等價，在所不論¹⁰。

(五)因買賣契約是雙務契約，故得適用民法第 264 條至第 267 條之規定¹¹；其中，民法第 264 條同時履行抗辯的規定，顯示買受人及出賣人在

¹⁰ 有些國家規定禁止損失過半的原則 (das Verbot der laesio enormis)，即認為任何事物均有特定的公正價格 (iustum pretium)，買受人及出賣人約定的買賣價金，如果低於公正價格的一半時，出賣人得歸還買賣價金，請求買受人返還買賣標的，寓有管制經濟的意思，例如法國民法第 1674 條規定：「出賣人因買賣顯失公平，價格過低，因此受到的損失超過不動產價款的十二分之七時，有取消該不動產買賣的請求權……。」

¹¹ 請參照鄭玉波，《民法債編各論上冊》，民國 62 年 8 月三版，第 12 頁；林誠二，《民法債編各論上冊》，2003 年 7 月修訂二版，第 81 頁。雙務契約固為有償契約，但有償契約未必盡皆雙務契約；例如附利息之消費借貸，是有償契約，但同時也是片務契約，參照黃立／蘇惠卿，《民法債編各論（上）》，2004 年 2 月初版第二刷，第 531 頁；鄭玉波／陳榮隆，《民法債編總論》，民國 91 年 6



債務履行方面，也處於對等的地位。

二、買賣契約是有償契約

(一)所謂有償契約，係指各當事人互為對價關係之給付的契約。所謂無償契約，係指當事人一方為給付，他方對之並無為對價關係之給付的契約。有償契約及無償契約的區別，係從「給付」的角度觀察；雙務契約及單務契約的區別，係從「負擔債務」的角度切入。雙務契約一定是有償契約，如買賣、互易、租賃；但有償契約未必是雙務契約，如附利息之消費借貸，是有償契約，但卻為單務契約。

(二)買賣契約有效成立後，不但使出賣人應為「交付買賣標的物，並移轉買賣標的物所有權於買受人」的給付，而且使買受人應為「交付約定價金」的給付，故買賣契約不但是雙務契約，同時也是有償契約。民法第 347 條規定：「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。」可見買賣契約不僅是有償契約，而且是典型的有償契約；凡屬有償契約，不管係有名契約或無名契約，不論雙務契約抑或單務契約，均得準用買賣的規定（主要指瑕疵責任及危險負擔的規定）。雖屬有償契約，但其性質所不許者，仍不得準用買賣的規定，例如：勞務契約，保險契約。

三、買賣契約是債權契約（負擔行為）

(一)所謂債權契約（負擔行為），係指使當事人一方或雙方對於他方負給付義務的契約（法律行為）；換言之，係使當事人之一方或雙方取得請求他方給付的債權的契約（法律行為）。所謂物權契約（處分行為），乃係指直接使財產權發生取得、設定、喪失或變更效果的契約（法律行為）。債權契

月修訂二版，第 39 頁。附利息之消費借貸，雖為有償契約，但因是片務契約，故無法主張同時履行抗辯。因此，主張「有償契約」得適用與同時履行抗辯有關的規定者，請參照黃茂榮，《買賣法》，2002 年 5 月增訂第五版，第 109 頁，與本書見解不同。



約及物權契約之區別，最主要在於契約的法律效果。

(二)買賣契約有效成立，祇是使買受人及出賣人取得請求對方給付的債權，買賣價金及買賣標的之所有權並未隨之移轉，故買賣契約是債權契約，僅具有債權的效力¹²，並不具有移轉所有權之物權效力。因此，在下列情形應特別注意：

1. 於買賣契約成立時，尚未存在之物或權利（將來之物，如將製造之商品；將來之權利，如將被審定之專利權），亦得為買賣標的¹³。
2. 於買賣契約成立時，買賣標的的不以特定為必要，但須可得而定，如種類物之買賣。
3. 出賣人於訂立買賣契約時，對於買賣標的的不必具有處分權。例如，出賣他人之物，並非無權處分，其買賣契約仍屬有效，不因出賣人對於買賣標的的無處分權而受影響¹⁴。
4. 一物二賣，二個買賣契約均屬有效（債權無排他效力）；而且二個買賣契約，不論成立之先後，其效力相同（債權無優先效力）。

(三)買賣契約（債權契約）及所有權移轉契約（物權契約），是不同的契

¹² 買賣契約僅有債之效力，不得以之對抗契約以外之第三人（72 臺上 938，83 臺上 3243）。

¹³ 鄭玉波，《民法債編各論上冊》，第 7 頁。

¹⁴ 請參照大理院 3 年上字第 45 號判例：「他人所有物之買賣，在債權法上仍屬有效。」最高法院 37 年上字第 7645 號判例：「買賣契約與移轉所有權之契約不同，出賣人對於出賣之標的物不以有處分權為必要。」反之，在法國民法，買賣契約雖亦屬債權契約（第 1582 條），但依法國民法第 1583 條規定，買賣契約有效成立，買賣標的物之所有權立即移轉於買受人；換句話說，法國民法雖認買賣契約是債權契約，但該債權契約卻具有移轉所有權之物權效力。故依法國民法之規定，出賣人於訂立買賣契約時，對於買賣標的物應有處分權。否則，依同法第 1599 條之規定，出賣他人之物，無效。因此，在我國民法，出賣他人之物，買賣契約仍屬有效，其原因在於，買賣契約不具有移轉所有權之物權效力。坊間教科書認為，出賣他人之物，買賣契約有效，係因買賣契約具有債權契約性質云云，並不精確。



約，兩者不但形式上分離，而且效力上互不影響，這種物權行為獨立性與無因性原則，不足以說明買賣契約何以是債權契約。法國民法就買賣標的物所有權之移轉，係採用純粹意思合致原則，不採用德國民法的物權行為無因性原則，甚至根本就不承認物權行為獨立存在，但卻認為買賣契約是債權契約（法國民法第 1582 條）。此外，奧地利民法、瑞士民法均不採用物權行為無因性理論，但卻均認為買賣契約是債權契約。因此，買賣契約之所以是債權契約的理由，不是因為物權行為無因性¹⁵。本文認為，在「一手交錢，一手交貨」銀貨兩訖的現實買賣，因買受人及出賣人雙方均於訂立買賣契約之同時，履行他們的給付義務，故買賣契約所成立的債權債務關係，於成立時，馬上歸於消滅，幾乎使人無法察覺買受人及出賣人互負給付義務的關係存在。因此，在現實買賣中，因買受人與出賣人互不相欠，故而買賣契約為債權契約的性質，並不顯著。祇有在信用買賣、將來給付的買賣，因買受人或出賣人並未於訂立買賣契約時，履行他們的給付義務，從而產生債權債務關係，此為買賣契約之所以是債權契約的理由。

四、買賣契約是要因契約

(一)法律行為是「要因」，抑或是「不要因」，這個問題，通常僅於法律行為是「給與行為」(Zuwendung)時才會發生。所謂給與行為，係指某人給與他人「權利」或「其他財產法上利益」的法律行為，可能是處分行為，例如：所有權移轉之行為、債務免除行為；亦可能是負擔行為，例如：買賣契約使買受人取得向出賣人請求交付買賣標的物及移轉該物所有權的債權，並使出賣人取得向買受人請求支付買賣價金的債權。

(二)然而，什麼是原因？原因，就是目的，有從經濟目的著眼，認為出賣人以取得價金為目的，買受人以取得財產權為目的，雙方必須有此目的，買賣契約始能生效，若雙方或一方欠缺其目的，則買賣契約無效，故買賣契約是要因契約¹⁶。一個人給與他人權利或其他財產上利益，通常不會沒

¹⁵ 不同見解，請參照黃茂榮，前揭書，第 94 頁，認為買賣契約之債權性，可從「物權之無因性」和民法第 348 條之規範意旨，探求得之。



有原因的；問題在於，給與行為是否將原因當作法律行為的內容，並且以之作為法律行為的生效要件。要因行為將原因當作生效要件，不要因行為則不將原因當作生效要件。負擔行為及處分行為均有要因或不要因的問題，我國民法學者通說認為，負擔行為原則上是要因行為，例外是不要因行為；而處分行為原則上是不要因行為，例外情形得依當事人的意思成為要因行為¹⁷。

或有人從法律目的著眼，認為買受人之所以願意負給付買賣價金的義務，其目的在於使出賣人因此而負交付買賣標的物並移轉買賣標的物所有權的義務；故出賣人負義務的法律效果，是買受人願意負義務的原因。反之，出賣人之所以願意負交付買賣標的物並移轉買賣標的物所有權的義務，其目的則在於使買受人負支付買賣價金的義務；故買受人負義務的法律效果，即出賣人願意負義務的原因。買賣契約本身應具有原因，而原因是契約內容的一部分。從買賣契約的原因，可以知悉買受人及出賣人訂立買賣契約的經濟目的，不需借助其他法律行為或法律關係。

(三)為什麼買賣契約（債權契約）需要原因？這個問題，我們可從反面思考，如果買賣契約不要原因，例如：買受人與出賣人約定，買受人有向出賣人支付一萬元的義務，但卻未將出賣人對買受人所負的義務列為買賣契約的內容，則該買賣契約不符合買賣契約的成立要件。其次，假設買賣契約可以「無因」，那麼縱使出賣人拒絕給付，買受人仍須支付買賣價金，因在採無因性的條件下，買受人負支付買賣價金的義務，但出賣人並不負給付之義務，因此買受人無法主張同時履行抗辯。這樣的法律效果，顯與買賣契約是雙務契約的本質不符。最後，買受人向出賣人購買違法或違反善良風俗的物品，該買賣契約依法應屬無效，但若採無因性，祇要不將違反善良風俗或違法的物品列為買賣契約的內容，該筆交易在法律上亦有效成立，買受人仍應支付買賣價金，顯有開啟當事人規避法律之疑慮¹⁸。基

¹⁶ 鄭玉波，《民法債編各論上冊》，第13頁。

¹⁷ 鄭玉波，《民法總則》，第216頁。

¹⁸ Koziol/Welser, aaO, S. 108.



於上述理由，買賣契約不宜為不要因契約，而應為要因契約。

五、買賣契約是不要式契約、不要物契約

所謂要式契約，係指契約須依一定方式為之，始能成立者；倘若不具備一定方式，則該契約即不成立或無效；例如：契約以負擔不動產物權之移轉、設定、變更之義務為標的者，應由公證人作成公證書（民法第 166 條之 1 第 1 項）、不動產物權之移轉或設定，應以書面為之（民法第 760 條）。所謂不要式契約，係指契約不依一定方式為之，亦能成立生效者而言；例如買賣契約。

所謂要物契約係指於意思表示之外，尚需實際交付標的物，契約始能成立者；倘未實際交付標的物，則該契約不成立或無效；例如：使用借貸契約（民法第 464 條）、消費借貸契約（民法第 474 條）及寄託契約（民法第 598 條）。所謂不要物契約，係指契約不以實際交付標的物為成立要件；例如：買賣契約。

如前所述，羅馬法所規定的 *mancipatio* 現實買賣，既為要式契約，又是要物契約。但買賣制度自「現實買賣」演進到「將來給付的買賣」後，買賣契約即轉為不要式契約及不要物契約。換句話說，買賣契約不以一定方式或實際交付買賣標的物為成立要件。須注意者，不動產價值昂貴，為確認當事人之真意，盡量避免差錯，我國民法於民國 88 年 4 月 21 日增訂第 166 條之 1，規定不動產買賣契約應由公證人作成公證書；換句話說，不動產買賣契約是要式契約。惟依民法債編施行法第 36 條第 2 項但書之規定，民法第 166 條之 1 施行日期，由行政院會同司法院另定之。因行政院尚未會同司法院訂定民法第 166 條之 1 之施行日期，故民法第 166 條之 1 迄今尚未施行。換句話說，不動產買賣契約雖未經公證，在目前仍能有效成立；惟將來民法第 166 條之 1 施行後，不動產買賣契約即為要式契約，祇有不動產以外之買賣契約仍為不要式契約。



解 析

一、現代民法所規定的買賣契約，並非建立在現實買賣的基礎上

現實買賣制度之特徵，在於(一)買受人要有「現金」，出賣人要有「現貨」，買賣契約始有可能成立。(二)買賣契約之訂立，與買賣契約之履行，同時進行。(三)債權債務關係成立時與消滅時，幾乎同時發生，在時間上難以區分。

雖然法國民法第 1583 條規定，買賣契約有效成立，買受人立即取得買賣標之物之所有權。但出賣人並未因買賣契約有效成立，而立即取得買賣價金之所有權。此外，法國民法第 1582 條規定：「買賣是一種契約，依契約，一方向他方負有交付標之物之義務，他方負有支付買賣價金之義務。」因此，縱使買受人沒有現金，亦得訂立買賣契約。故法國民法所規定的買賣契約，是債權契約，而不是「銀貨兩訖」的現實買賣。德國民法、奧地利民法、瑞士債法及我國民法所規定的買賣契約，祇是使買受人與出賣人互負給付的義務，故買受人沒有現金，出賣人沒有現貨，買賣契約亦可能有效成立；而買受人及出賣人不須於訂立買賣契約之同時，履行他們的給付義務，故因買賣契約成立的債權債務關係不必於買賣契約成立時立即消滅，因此亦非現實買賣。所以，現代民法所規定的買賣契約，並非建立在現實買賣的基礎上，與社會大眾就一般日常用品之現實買賣不同，誠值注意。

二、現實買賣之性質

現代民法所規定的買賣契約，並非建立在現實買賣的基礎上，已如上述。然而，現代民法如何理解現實買賣？現實買賣是不是買賣契約？這個問題，聽起來有些奇怪，因為既然是現實「買賣」，當然是買賣契約，又何必問呢？但是，自從買賣制度演進到「將來給付的買賣」後，現實買賣是否仍為買賣契約，在學說上，即有爭議，茲略述如後¹⁹：



1. **債權契約說** 認為現實買賣是買賣契約，為債權契約，在買受人與出賣人間有債權債務關係存在。

2. **物權契約說** 認為現實買賣因未先成立買賣契約，而後履行，故現實買賣並非買賣契約，僅為一種物權契約。

3. **債權契約與物權契約同時存在說** 認為現實買賣在觀念上仍可分為債權契約與物權契約兩段，此兩種契約同時並行，同時存在。

4. **債權的效力與物權的效力並存說** 認為現實買賣仍屬一個契約，祇是同時發生債權的效果與物權的效果而已。

三、現實買賣並不同於買賣契約，但包含買賣契約

所謂現實買賣，係指買受人與出賣人於訂立買賣契約之同時，雙方立即交換買賣標的物與買賣價金，例如某人在便利商店買一份報紙，付錢後，立即將報紙帶走。換言之，買受人與出賣人訂立買賣契約，此買賣契約使買受人與出賣人互負給付的義務，且雙方的給付義務因雙方立即履行而歸於消滅；雙方給付義務的產生，與雙方給付義務的履行，同時發生，在時間上顯難加以區別。因此，現實買賣在外觀上，雖然祇有買受人與出賣人雙方履行給付義務的物權行為，但在觀念上 (gedanklich)，仍有雙方因訂立買賣契約而互負給付義務的債權債務關係存在²⁰。故所謂現實買賣應包括一個買賣契約（債權契約）及至少二個所有權移轉契約（買受人與出賣人所訂立的買賣標的物所有權移轉契約、買賣價金所有權移轉契約，兩者均屬物權契約）²¹，故採債權契約與物權契約同時存在說。此外，因物權法

¹⁹ 敬請參閱鄭玉波，《民法債編各論》，第13頁；劉春堂，《民法債編各論（上）》，民國92年8月20日，第20頁。

²⁰ 史尚寬，《債法各論》，第7頁；Larenz, *Schuldrecht II, Lehrbuch des Schuldrechts, zweiter Band, Besonderer Teil, I. Halband*, 1986, S. 11；但國內學者有認為現實買賣是買賣契約者，如鄭玉波，同註19，第13頁；劉春堂，前揭書，第21頁；林誠二，前揭書，第76頁。

²¹ 謝在全，《民法物權論上冊》，92年7月修訂二版，第98頁；但曾世雄認為買



採用一物一權原則，故小華支付的買賣價金，如果不是一張紙鈔而是五張紙鈔，則移轉買賣價金所有權的契約即為五個契約，如與一個買賣契約，一個買賣標的物所有權移轉契約合計，則總共為七個契約。

肆、結 論

(一)買賣契約，觀諸世界各地最初皆為「一手交錢，一手交貨」銀貨兩訖的現實買賣；此時，買賣契約之訂立與買賣契約之履行乃同時進行，又因買賣契約所成立的債之關係，於買賣契約成立時立即消滅，故買賣契約是債權契約之性質並不明顯。

(二)買賣契約的概念，由「現實買賣」演進為「將來給付的買賣」後，買賣契約為債權契約之性質，才突顯出來。法國民法、奧地利民法、瑞士債法雖不採物權行為無因性原則，但卻一致認為買賣契約是債權契約，足證買賣契約具有債權契約之性質，並非源自物權行為無因性原則。

(三)我國民法所規定的買賣契約概念，是建立在「將來給付的買賣」之基礎上；而且，買賣契約與買賣標的物所有權之移轉分離。因此，買賣契約是雙務契約、有償契約、債權契約、要因契約、不要式契約、不要物契約，此與社會大眾就一般日常用品之現實買賣不同，誠須注意。

(四)因此，現實買賣應包括一個買賣契約（債權契約）及至少二個所有權移轉契約（買賣標的物所有權移轉契約，及買賣價金所有權移轉契約，兩者均屬物權契約）。

賣價金及買賣標的物所有權之移轉，是單獨行為，敬請參閱氏著，《民法總則之現在與未來》，2002年10月一版再刷，第192頁。



第二章 買賣契約的意義

壹、羅馬法上買賣契約的意義

貳、我國民法的規定

一、買賣契約是使出賣人負移轉財產權義務之契約

二、買賣契約是使買受人負支付約定價金義務之契約

三、買賣契約是債權行為，原則上僅具有債權的效力，不具有移轉所有權之物權效力

參、結論



問題之提出

甲於民國(下同)70年1月1日與乙訂立買賣契約,將其所有之一塊土地賣給乙,並於訂約之同時,將土地交付於乙;乙亦於訂約之同時,付清買賣價金新臺幣(下同)二千萬元;惟雙方一直未辦理土地所有權移轉登記。甲於85年7月7日去世,甲之唯一繼承人丙於85年8月8日辦理繼承登記,發現甲名下有一塊土地,目前為乙占有、使用、收益,於是根據民法第767條之規定,請求乙返還所有物,但發生下列爭論,請問何人之主張有理由?

(一)乙主張其占有系爭土地,係因丙之父甲基於買賣契約所為之交付,故屬有權占有,而非無權占有,丙之請求無理由。

(二)丙主張其父甲固然將系爭土地出賣於乙,但從訂立買賣契約迄今,已超過十五年,根據民法第125條之規定,乙本於買賣契約所取得之所有權移轉登記請求權及占有移轉請求權,均已罹於時效消滅,故乙之占有欠缺正當權源。

(三)假設丙將同一塊土地賣給丁,並移轉所有權登記於丁,由丁起訴請求乙返還所有物,是否有理由?

壹、羅馬法上買賣契約的意義

(一)在自給自足的社會,食衣住行育樂完全端靠自己處理,不但極為辛苦,而且因為缺乏分工,所以無法戮力專精,導致社會發展非常緩慢。而後產生互易制度,以物易物,促使人類開始分工合作,專業知識經驗慢慢累積,社會發展較為快速,但以物易物,非常不方便,且交易成本很高。待發明了貨幣(金錢),人類才有買賣制度,因為買賣是金錢與貨物的交換。誠如前述,人類的買賣制度,最初都是「一手交錢,一手交貨」銀貨兩訖的現實買賣。在現實買賣制度下,買受人要有現金,出賣人要有現貨,買



賣才可能成交。這樣的制度，雖然簡單明確，但無法滿足社會各種不同的需求；例如：買受人現在雖無現金，但預期一個月後會有收入，出賣人也願意讓買受人賒欠，但在現實買賣制度下，卻無法成立買賣契約。故基於社會的需求，逐漸發展出「將來給付的買賣」制度，使人類擁有更多的自由，可以安排設計他們的權利義務關係。

(二)買賣制度，從「現實」的買賣制度發展為「將來給付」的買賣制度，表示買賣契約不再是要物契約 (Realkontrakt)，而後來也不再是要式契約 (litteralkontrakt 或 Verbalkontrakt)，而是諾成契約 (Konsensualkontrakt)。因為從此以後祇要買受人與出賣人互相表示意思一致，在買受人與出賣人之間，即成立買賣關係，也就是債之關係；買賣契約訂立時，既不須為物之即時交付，亦不須一定之方式，更不須以言語主張：「這個買賣標的，依羅馬人的法律，歸我所有……」。

(三)在信用買賣，出賣人先將買賣標的交付於買受人，買受人嗣後才須支付買賣價金。因此，出賣人須對買受人有所信賴 (fides)，信賴買受人將來有支付買賣價金的能力及意願。但是萬一買受人將來沒有支付買賣價金的能力或意願時，出賣人豈不受損？為保護出賣人的信賴及降低其風險，買受人（債務人）本身於信用買賣契約訂立時，應到出賣人（債權人）的家裡當人質，即所謂的債奴 (Schuldknechtschaft)，直到買受人清償債務，才能重獲自由。羅馬法學家稱債務之清償為 *solvere*，意即從債權人權力關係下解放或鬆綁。換言之，此時期係以拘束人身之方式，間接強制債務人清償債務，債務人為自己重獲自由之利益，應履行給付義務。

自從承認債權債務關係以後，僅於債務清償期屆至，而債務人不自動履行給付義務時，債權人始能拘束債務人之人身，後來漸次發展為僅拘束債務人之財產。所以，債務人之人身及財產，其意義在於為債務人之債務負責；債務不履行的結果，就是要負責任 (Die Haftung ist die Folge der Nichterfüllung)。換言之，從此以後，係以法院訴訟之方式，直接強制債務人清償債務^❶。

❶ Hausmaninger/Selb, aaO, S. 244f.; Kaser, aaO, S. 131f.



假設上述二種方法均行不通，則出賣人祇能請求返還自己已提出之給付。因為希望取得買受人之對待給付，出賣人才提出自己之給付，現在買受人不提出對待給付，出賣人祇好依不當得利之規定請求買受人返還自己所提出之給付 (*condictio causa data causa non secuta*)^②。

(四)所謂買賣 (*emptio venditio*)，即買賣標的與買賣價金之交換。買賣標的，原係指有體物，後來泛指所有具有財產價值之法益，包括有體物上之權利及各種權利，後來甚至包括對特定人之債權^③。

貳、我國民法的規定

民法第 345 條第 1 項規定：「稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約。」同法第 348 條規定：「物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有權之義務。權利之出賣人，負使買受人取得其權利之義務。如因其權利而得占有有一定之物者，並負交付其物之義務。」同法第 367 條規定：「買受人對於出賣人，有交付約定價金及受領標的物之義務。」從上述規定，可知買賣是契約，買賣契約之權利主體是買受人與出賣人，買賣契約之權利客體是買賣標的與買賣價金；而買賣契約有效成立後，其法律效果僅使買受人及出賣人互負給付之義務，並未使買賣標的及買賣價金之權利發生移轉之效果。因此，我國民法所規定之買賣契約，係「將來給付之買賣」，而非「現實買賣」。買賣契約的意義，析述如下：

一、買賣契約是使出賣人負移轉財產權義務之契約

買賣契約是使出賣人負移轉財產權義務之契約，何謂「財產權」？何謂

② Kaser, aaO, S. 196; Hausmaninger / Selb, aaO, S. 281, 326; 若依我國民法之規定，則不得依不當得利之規定請求返還，蓋雙方間仍有買賣契約關係存在；而是應先依民法第 254 條之規定解除買賣契約，才能依民法第 259 條之規定，請求買受人返還所受領之給付物。

③ Hausmaninger/Selb, aaO, S. 280.



「移轉」? 說明如下:

(一)財產權

1. 所謂財產權，通說認為係具有經濟利益，而得為交易標的之法益^④，包括民法第 348 條所規定之物及權利，但不以此為限，表述詳見下頁。

2. 應注意者，有下列數點：

(1) 違章建築物：所謂違章建築物，係指未依建築法之規定，申請建造執照或使用執照，而擅自建造、使用之建築物^⑤。違章建築物之起造人，因未取得建造執照，故依建築法第 71 條第 1 項第 1 款之規定，無法申請使用執照^⑥；因未取得使用執照，故依土地登記規則第 79 條第 1 項之規定，無法申請建物所有權第一次登記^⑦；因未辦理建物所有權第一次登記，故無法辦理所有權移轉登記。違章建築物屬於不動產（民法第 66 條第 1 項），其依法律行為而取得者，非經登記，不生效力（民法第 758 條）。因此，違章建築物之出賣人，因為無法辦理所有權移轉登記，故無法使買受人取得違章建築物之所有權。

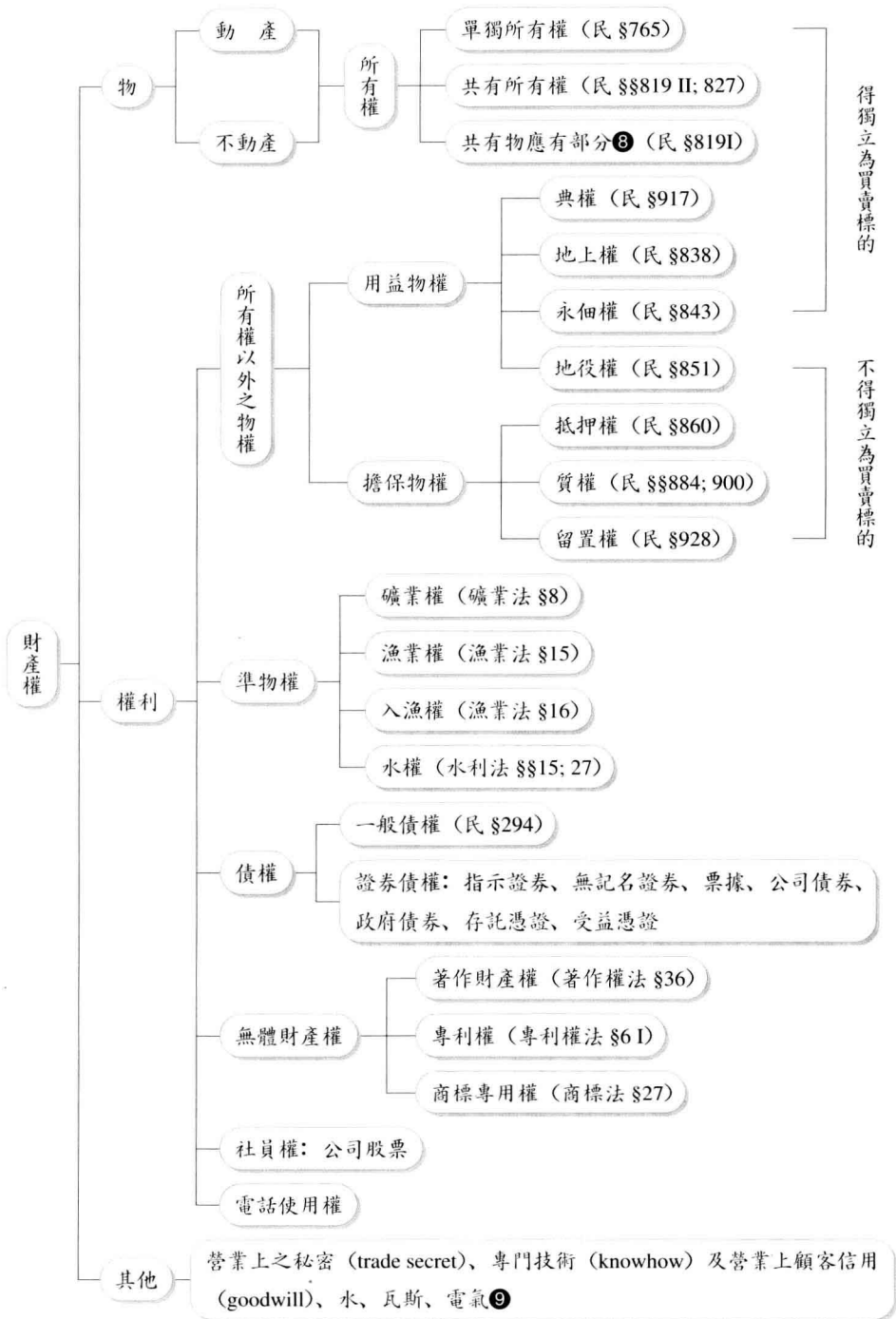
以違章建築物為買賣標的者，理論上應認係以自始客觀不能之給付為契約標的，買賣契約為無效（民法第 246 條第 1 項前段）。但我國學說判例卻認為違章建築物得為買賣之標的，買賣契約為有效，理由是買賣契約當事人於訂立買賣契約時，已預期土地登記規則將有所修改，並於准許違章

^④ 邱聰智，《新訂債法各論（上）》，2002 年 10 月出版，第 59 頁；林誠二，前揭書，第 76 頁；劉春堂，前揭書，第 5 頁。

^⑤ 建築法第 25 條第 1 項規定：「建築物非經申請直轄市、縣（市）（局）主管建築機關之審查許可並發給執照，不得擅自建造或使用。」違章建築處理辦法第 2 條規定：「本辦法所稱之違章建築，為建築法適用地區內，依法應申請當地主管建築機關之審查許可並發給執照，方能建築，而擅自建築之建築物。」

^⑥ 建築法第 71 條第 1 項第 1 款規定：「申請使用執照，應備具申請書並檢附原領之建造執照。」

^⑦ 土地登記規則第 79 條第 1 項規定：「申請建物所有權第一次登記，應提出使用執照。」



建築物辦理建物所有權第一次登記後，辦理所有權移轉登記，即根據民法第 246 條第 1 項但書之規定，解釋違章建築物之買賣契約為有效^⑩。

(2)受法律支配之自然力：例如水、瓦斯、電力，亦得為買賣之標的^⑪。蓋買賣標的，最初固以有體物 (körperliche Sachen) 為限；但現代的民法，則認為凡具有財產價值之法益 (alle verwertbaren Güter) 均得為買賣標的，例如：地上權、永佃權等在不動產上設定之用益物權，及礦業權、漁業權等準物權，甚至對特定人的債權亦屬之^⑫。因此，現代民法認為買賣標的不以有體物為限，水、電力、瓦斯均得為買賣之標的。

(3)觀念上的商業價值：例如：某公司享有良好的商譽，並與其顧客保持良好的關係，這種營業上的顧客信用 (goodwill)，以及營業上的秘密 (trade secret)、專門技術 (knowhow)，也可以作為買賣標的^⑬。

^⑧ Guhl/Koller, *Das schweizerische Obligationenrecht*, neunte Auflage, Zürich, 2000, S. 339.

^⑨ 林誠二，前揭書，第 102 頁；Guhl/Koller, aaO, S. 339；但有些學者認為業務上之秘密及營業上之顧客信用，不得為買賣之標的，例如鄭玉波，《民法債編各論上冊》，第 7 頁；邱聰智，前揭書，第 60 頁。

^⑩ 邱聰智，前揭書，第 62 頁。

^⑪ 相同見解，請參閱邱聰智，前揭書，第 60 頁以下；Guhl/Koller, aaO, S. 339；Schlechtriem 認為電力 (Elektrizität) 及遠方送來之暖氣 (Fernwärme) 既非物，亦非權利，但為同性質之買賣標的 (Kaufobjekt sui generis)，請參照 Schlechtriem, *Das Recht der Schuldverhältnisse*, S. 15。但國內通說認為，水、電力及其他能力之供給；如為有償契約時，則為準買賣，而非民法上之買賣，請參照史尚寬，《債法各論》，第 5 頁；鄭玉波，《民法債編各論上冊》，第 8 頁；黃立／楊芳賢則認為，因自來水與瓦斯之有體性，宜解為買賣，至於電力因無從占有，仍宜解為係準用買賣契約，見氏著，《民法債編各論 (上)》，第 7 頁。

^⑫ Hausmaninger/Selb, aaO, S. 280.

^⑬ 林誠二，前揭書，第 102 頁；Guhl/Koller, aaO, S. 339；但國內通說卻認為營業上的顧客信用及營業上的秘密則不得為買賣標的，如以之為契約標的，則為無名契約，準用買賣之規定，請參照鄭玉波，《民法債編各論上冊》，第 7 頁；邱聰智，前揭書，第 60 頁。



(4)財產權之集團 (Vermögensmassen): 如營業本身; 全部財產 (ein ganzes Vermögen); 物之一部, 如一筆土地之一部分; 物之全部 (Sachgesamtheiten); 遺產 (eine Erbschaft); 應繼分 (ein Erbteil) 均得為買賣之標的。

(5)貨幣: 通說認為, 出賣人所移轉者為金錢時; 除該金錢已成為古董, 而以為之為商品出賣者外, 貨幣兌換乃無名契約, 只能準用買賣之規定, 而非買賣¹⁴。

(6)高爾夫球場之會員權: 實務上認為得為買賣之標的¹⁵。

(7)人: 人是權利主體, 並非權利客體, 故人不得為買賣之標的。依人體器官移植條例第 12 條之規定, 提供移植之器官, 應以無償捐贈方式為之, 故人體器官亦不得為買賣之標的。惟血液、頭髮等人體之部分, 若與身分分離, 對於身體之完整、健康之維護或生命之安全並無影響, 且不違反強行規定或公序良俗者, 仍得因其具有財產價值, 而得為買賣之標的¹⁶。

(8)不得為買賣之標的: 民法第 199 條第 2 項所規定之給付, 如不具有財產價格, 則不得為買賣之標的。此外, 人格權、身分權等非財產權, 亦不得為買賣之標的, 自不待言。

(二) 移 轉

所謂移轉, 即出賣人使買受人取得權利之意; 換言之, 物之出賣人, 交付其物於買受人, 並使其取得該物所有權; 權利之出賣人, 使買受人取得其權利, 如因其權利而得占有有一定之物者, 並交付其物。例如: 房屋之

¹⁴ 鄭玉波, 《民法債編各論上冊》, 第 8 頁; 邱聰智, 前揭書, 第 61 頁; 但德國學說認為, 貨幣若非交易之「支付工具」, 而是「交易客體」時, 宜解為「物」, 故本國通用貨幣與外國通用貨幣在內國兌換, 仍成立買賣, 請參閱黃立/楊芳賢, 前揭書, 第 8 頁。

¹⁵ 87 年臺上字第 742 號判決, 請參照黃立/楊芳賢, 前揭書, 第 6 頁。

¹⁶ 王澤鑑, 《民法總則》, 第 233 至 234 頁; 邱聰智, 前揭書, 第 60 頁; 劉春堂, 前揭書, 第 7 頁。

出賣人，交付房屋於買受人（移轉占有），並使買受人取得該房屋之所有權（書面之不動產所有權移轉契約，加上登記，請參閱民法第 758 條及第 760 條）；地上權之出賣人，為買受人設定地上權（書面之地上權設定契約，加上登記，請參閱民法第 758 條及第 760 條），使買受人取得地上權，並將土地交付於買受人（移轉占有），使買受人對於該土地得為占有、使用、收益。

二、買賣契約是使買受人負支付約定價金義務之契約

買賣契約是使買受人負支付約定價金義務之契約，何謂「價金」？何謂「支付」？說明如下：

（一）價 金

價金之標的物，須為金錢，亦即貨幣，通常以現金支付，有時以匯款或信用狀方式為之。近幾年來，塑膠貨幣盛行，以信用卡刷卡支付買賣價金，已為社會之常態。以本票或支票作為支付價金之手段者，在本票或支票兌現前，買受人支付價金之債務並不消滅（民法第 320 條），必俟本票或支票兌現，買受人支付價金之債務始歸消滅。蓋因本票或支票本身並非金錢；本票或支票必須兌換成現金，才是金錢。

價金之標的，須為金錢；不得以金錢以外之財產充之，否則即為互易；不得以勞務充之，否則即為僱傭或承攬。此外，支付價金為移轉財產權之對價，支付價金與移轉財產權須互為對價給付之關係，始為買賣。如以支付價金，作為移轉財產權之負擔，則為附負擔之贈與（民法第 412 條），而非買賣。

（二）支 付

支付即為金錢之交付。支付與交付並無本質上之不同¹⁷，但於法律用語上，常以支付表示金錢之交付。

¹⁷ 民法第 367 條規定：買受人對於出賣人，有「交付」約定價金之義務，足見支付與交付均得用在金錢之交付，並無本質上之不同。



三、買賣契約是債權行為，原則上僅具有債權的效力，不具有移轉所有權之物權效力¹⁸

買賣契約有效成立，使出賣人負第 348 條所規定之義務，使買受人負第 367 條所規定之義務。因此，買賣契約是使人負擔債務的法律行為，稱為負擔行為 (Verpflichtungsgeschäft)。出賣人負第 348 條所規定之義務，表示買受人取得請求出賣人履行第 348 條所規定義務之債權；反之，買受人負第 367 條所規定之義務，表示出賣人取得請求買受人履行第 367 條所規定義務之債權；故買賣契約也是使人取得債權的法律行為，稱為債權行為 (obligatorische Geschäfte)。買賣契約有效成立，祇是使買受人及出賣人互相取得請求對方給付之債權，並未使買賣標的及買賣價金之所有權發生移轉之效果，故買賣契約原則上僅具有債權的效力，而不具有移轉所有權之物權效力。

在土地買賣之情形，倘出賣人已交付土地於買受人，雖買受人之所有權移轉登記請求權之消滅時效已完成，惟其占有土地既係出賣人本於買賣之法律關係所交付，即具有正當權源，原出賣人自不得認係無權占有而請求返還 (85 年臺上字第 389 號判例)。買受人基於買賣關係 (債之關係) 對於出賣人或其繼承人有權占有土地 (Das Recht zum Besitz aus Schuldverhältnissen)，此種權利係管領支配權 (Herrschaftsrecht)，既非物權法所規定之物權，亦非債權法所規定之請求權，而是介於債權與物權之間，故與買受人基於買賣關係請求出賣人交付買賣標的物之權利 (Das Recht

¹⁸ 買賣契約僅有債之效力，不得以之對抗契約以外之第三人 (72 年臺上字第 938 號判例及 83 年臺上字第 3243 號判例)。法國民法第 1582 條規定：「買賣是一種契約，依此契約，一方負有向他方交付標的物之義務，他方負有支付物之價金之義務。」因此，在法國民法，買賣契約是債權契約。但法國民法第 1583 條規定：「買賣契約有效成立，買賣標的物之所有權立即移轉於買受人，不以出賣人交付買賣標的物或買受人支付買賣價金為必要。」故在法國民法，買賣契約，雖亦屬債權契約，但具有移轉所有權之物權效力，與我國民法之規定不同。

auf Besitzverschaffung) 不同。買受人基於買賣關係對於出賣人或其繼承人有權占有買賣標的之土地，學者稱為債之關係之物權效力 (die sachenrechtliche Auswirkung eines Schuldverhältnisses)；換言之，在此種範圍內，買賣契約不但具有負擔之效力 (Verpflichtungswirkung)，而且具有處分之因素 (Verfügungselemente)¹⁹。因此，買賣契約原則上僅具有債權的效力，於例外情形，亦具有物權效力。然而，買受人基於買賣契約有權占有買賣標的，係指對出賣人或其繼承人而言，但不得對抗契約以外之第三人（72 年臺上字第 938 號判例、83 年臺上字第 3243 號判例）。

買賣契約，既是契約，也是法律行為。因此，民法總則及民法債編通則之規定，除無因管理、不當得利、侵權行為等因法律之規定產生債之關係性質不相容者外，於買賣契約亦當然有其適用。

解 析

丙根據民法第 767 條之規定，請求乙返還所有物；丙之請求欲有理由，乃以二項基本要件為前提，即(一)丙為該地之所有人，(二)乙為無權占有。

一、丙是否為該地之所有人

(一)甲將系爭土地賣給乙，買賣契約有效成立後，甲負有二項義務，即交付系爭土地於乙(移轉占有)及移轉所有權於乙(民法第 348 條第 1 項)。甲交付系爭土地於乙，固已履行其移轉占有之義務，但因尚未辦理所有權移轉登記，故尚未履行其使乙取得系爭土地所有權之義務。乙因未辦理所有權移轉登記，故尚未取得系爭土地之所有權(民法第 758 條)，甲仍為系爭土地之所有權人。

(二)乙根據民法第 348 條第 1 項之規定，得請求甲辦理所有權移轉登記。

¹⁹ 王澤鑑，〈民法總則編關於法律行為之規定對物權行為適用之基本問題〉，收錄於《民法學說與判例研究第五冊》，第 71 頁；王澤鑑，〈基於債之關係占有權的相對性及物權化〉，收錄於《民法學說與判例研究第七冊》，第 74 頁以下；Larenz, aaO, S. 23f., 尤其是該書第 23 頁，註 6。



但因乙之請求權十五年間不行使而罹於時效消滅（民法第 125 條），使甲取得拒絕給付之抗辯權（民法第 144 條第 1 項）。

(三)丙係甲之唯一繼承人，因甲死亡而繼承甲財產上之一切權利義務（民法第 1147 條及第 1148 條），於登記前，已經取得系爭土地之所有權（民法第 759 條）。此外，丙亦繼承甲使乙取得系爭土地所有權之義務及抗辯權，得拒絕協同辦理所有權移轉登記。

二、乙是否為無權占有

(一)甲為履行甲、乙間買賣契約所產生之債務，而交付系爭土地於乙，故乙基於買賣關係有權占有系爭土地²⁰。

(二)乙基於買賣關係占有系爭土地之權限 (das Recht zum Besitz aufgrund des Kaufvertrages)，與乙基於買賣關係請求甲交付系爭土地之請求權 (das Recht auf Besitzverschaffung) 並不相同。前者係管領支配權，並非請求權，故不罹於時效消滅²¹。

(三)乙基於買賣關係占有系爭土地，為有權占有，而且不罹於時效消滅。

綜上所述，丙根據民法第 767 條請求乙返還系爭土地，為無理由。

買受人基於買賣契約有權占有買賣標的，係指對出賣人及其繼承人而言，但不得對抗契約以外之第三人。因此在二重買賣之場合，出賣人如已將不動產之所有權移轉登記於後買受人，前買受人縱已占有不動產，後買受人仍得基於所有權請求前買受人返還所有物，前買受人即不得以其與出賣人間之買賣關係，對抗後買受人（72 年臺上字第 938 號判例，83 年臺上字第 3243 號判例）。故丁請求乙返還所有物，有理由。

參、結 論

(一)買賣契約是使出賣人負移轉財產權義務之契約；財產權係指具有經濟利益，而得為交易標的之法益，並不限於有體物。

²⁰ 85 年臺上字第 389 號判例；王澤鑑，同¹⁹。

²¹ Larenz, aaO, S. 23.



(二)買賣契約是使買受人負支付約定價金義務之契約；價金之標的物，須為金錢，亦即貨幣。

(三)買賣契約是債權契約，原則上僅具有債權的效力，不具有移轉所有權之物權效力，與法國民法第 1583 條規定不同。

(四)出賣人基於買賣契約交付買賣標的物於買受人，買受人基於買賣契約即有權占有買賣標的物，此為管領支配權，不罹於時效消滅，與買受人基於買賣契約請求出賣人交付買賣標的物之權利不同。

(五)買受人基於買賣契約有權占有買賣標的，係指對出賣人及其繼承人而言，但不得對抗契約以外之第三人。在二重買賣之場合，前買受人雖占有不動產，但後買受人取得該不動產所有權者，後買受人仍得基於所有權請求前買受人返還所有物，前買受人不得以其與出賣人間之買賣關係，對抗後買受人。



第三章 買賣契約的種類

- 壹、一般買賣、特種買賣
- 貳、自由買賣、競價買賣
- 參、特定物買賣、種類物買賣
- 肆、公賣、私賣
- 伍、即時買賣、非即時買賣
- 陸、一時的買賣、繼續性供給的買賣
- 柒、民法上的買賣、特別法上的買賣



壹、一般買賣、特種買賣

以民法的規定為區別標準，可分為一般買賣及特種買賣。所謂一般買賣，係指民法第 345 條第 1 項所規定的買賣。此種買賣契約有效成立後，出賣人負有移轉財產權的義務，買受人負有支付價金的義務，為買賣契約最基本的類型，故稱為一般買賣。所謂特種買賣，係指買賣契約的成立、生效或內容，除需滿足一般買賣的規定外，尚有其他特殊情形者，如買回（第 379 條）、試驗買賣（第 384 條）、貨樣買賣（第 388 條）、分期付款買賣（第 389 條）及拍賣（第 391 條）。

貳、自由買賣、競價買賣

買賣契約之成立，以是否為多數人競價之方法，可分為自由買賣及競價買賣。所謂自由買賣，係指買受人及出賣人雙方任意磋商洽定價金而為之買賣，並非以多數人競價的方法為之。所謂競價買賣，係指由多數人參與競價，而由出價最高者成為買受人之買賣。

競價買賣又分拍賣及標賣二種，拍賣係以公開競價之方式為之，各應買人彼此互相知悉所出之買賣價金，因而有機會再行提出更高之買賣價金；反之，標賣之各投標人均不知悉他投標人所出之買賣價金，故無再行提出更高買賣價金之機會。民法就拍賣設有規定，而就標賣未設規定；但強制執行法第 85 條規定：「拍賣不動產，執行法院得因債權人或債務人之聲請或依職權，以投標之方法行之。」學者認為強制執行法第 85 條所規定之不動產拍賣，包含非公開應買之標賣，為廣義的拍賣^❶。

參、特定物買賣、種類物買賣

以買賣標的物是否已經具體指定（特定）為標準，可分為特定物買賣及種類物買賣。所謂特定物買賣，係指買賣標的物已經具體指定（特定）之買賣，如購買一件特定的古董，因而發生之債，為特定物之債。所謂種

^❶ 邱聰智，前揭書，第 208 頁。

類物買賣，係指買賣標的物僅以種類指示之買賣，如購買電腦軟體一套，因而發生之債，稱為種類之債。種類之債，不生給付不能的問題（37 上 7140 判例）；如其物有瑕疵，買受人得請求另行交付無瑕疵之物（民法第 364 條）。

肆、公賣、私賣

以買賣程序是否有公權力介入為標準，可分為公賣及私賣。所謂公賣，係指有公權力介入而成立之買賣，如強制執行法所規定之拍賣及標賣。所謂私賣，係指普通私人間未有公權力介入而成立之買賣。

強制執行法所規定之拍賣，實務上認為係買賣之一種，以債務人為出賣人，以拍定人為買受人（47 臺上 152 判例、49 臺抗 83 判例）^②。因此，原則上得適用民法有關拍賣及一般買賣之規定，但有下列例外情形：

（一）拍賣物買受人，就物之瑕疵無擔保請求權（強制執行法第 69 條、第 113 條）。至於權利瑕疵，買受人有無擔保請求權，則有爭議^③。

（二）因強制執行而取得不動產物權者，登記是處分要件，而非生效要件（民法第 759 條）。蓋拍賣之不動產，買受人自領得執行法院所發給權利移轉證書之日起，取得該不動產所有權（強制執行法第 98 條）。

（三）強制執行拍賣之不動產為第三人所有者，其拍賣無效，拍定人不得主張善意取得（司法院 20 年院字第 578 號、24 年院字第 1370 號解釋、30 上 2203 判例及 69 臺再 122 判決）。

^② 47 年臺上 152 號判例，因土地法第 104 條修正為具有物權效力，故於 91 年 8 月 6 日經最高法院 91 年度第八次民事庭會議決議不再援用。

^③ 邱聰智，前揭書，第 217 頁，認為強制執行法尚無排除規定，解釋上回歸民法，亦即出賣人仍應負權利瑕疵擔保責任。換言之，拍賣物買受人有權利瑕疵擔保請求權。相反見解，請參照鄭玉波，《民法債編各論上冊》，第 118 頁，氏認為原則上出賣人無權利瑕疵擔保責任，例外始有之；Larenz, aaO, S. 35, 氏認為強制拍賣，並無因權利瑕疵而產生之任何責任。換言之，出賣人不負權利瑕疵擔保責任，買受人無權利瑕疵擔保請求權。



伍、即時買賣、非即時買賣

以買賣契約有效成立之同時，買受人與出賣人雙方是否立即履行其全部債務為區別標準，可分為即時買賣及非即時買賣。所謂即時買賣，係指買賣契約有效成立之同時，買受人與出賣人雙方立即履行其全部債務，使買賣契約所成立的債之關係，在成立時就馬上消滅。換句話說，在買賣契約有效成立時，買受人就取得財產權，而出賣人也取得買賣價金，此為「一手交錢，一手交貨」銀貨兩訖的現實買賣。即時買賣，從買受人支付買賣價金的角度觀察，是現金買賣；從出賣人移轉財產權的角度觀察，是現物買賣。一般日常用品的交易，均屬即時買賣，如在便利商店購買一份報紙。惟須注意者，買受人取得財產權，出賣人取得買賣價金，並非買賣契約的法律效果，而是因買受人與出賣人另訂立所有權移轉契約（又稱讓與合意、處分行為、物權契約）之故⁴。

所謂非即時買賣，係指買賣契約有效成立之同時，買受人與出賣人雙方或一方並未立即履行其全部債務，而於日後履行。非即時買賣，又可分三種情形：

（一）一般買賣，即買受人與出賣人雙方均不於買賣契約有效成立之同時履行者，其又可細分為定期買賣與不定期買賣。所謂定期買賣，係指當事人於買賣契約，就債務之履行約定有期限者；即出賣人何時移轉財產權，買受人何時支付買賣價金，均定有履行期限。所謂不定期買賣，係指當事人於買賣契約，就出賣人何時移轉財產權及買受人何時支付買賣價金二者，或其中之一者，未定有履行期限。因此，除法律另有規定，或得依債之性質或其他情形決定者外，債權人得隨時請求清償，債務人亦得隨時為清償（民法第 315 條）。

（二）先付買賣，即買受人於買賣契約有效成立之同時支付買賣價金，而出賣人於日後移轉財產權者，又稱前金買賣或預約買賣⁵。

⁴ 邱聰智，前揭書，第 74 頁；黃立／楊芳賢，前揭書，第 23 頁，註 73；林誠二，前揭書，第 85 頁，註 24。