

裁判字號：最高法院 101 年台上字第 1497 號民事判決

裁判日期：民國 101 年 09 月 20 日

裁判案由：請求損害賠償

最高法院民事判決 一〇一年度台上字第一四九七號

上訴人 黃金鳳

訴訟代理人 張靜律師

被上訴人 許銘燦

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國一〇〇年九月二十八日台灣高等法院第二審判決（一〇〇年度重上字第四五七號），提起一部上訴，本院判決如下：

主 文

上訴駁回。

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

理 由

本件上訴人主張：兩造於民國九十七年一月十一日簽訂房地產買賣契約（下稱系爭契約），由被上訴人以新台幣（下同）一千八百萬元，購買伊所有坐落台北市〇〇區〇〇段二小段三八一地號權利範圍四分之一之土地及其上九九二建號建物即〇〇〇區〇〇路〇〇〇號四樓房屋（下合稱系爭房地），嗣被上訴人因可歸責於己之事由而遲延未給付尾款一千一百萬元，經伊於同年九月三十日合法解除契約，致伊受有系爭房地於市場買賣價差七百六十六萬三千七百五十三元之損害，被上訴人自應賠償等情。爰依民法第二百二十九條第一項、第二百三十一條第一項、第二百六條及第二百二十七條第二項之規定，求為命被上訴人如數給付及自起訴狀繕本送達翌日起加計法定遲延利息之判決（上訴人逾上開範圍之請求，經事實審判決命被上訴人給付其中二十三萬二千三百四十九元確定，其餘已受敗訴判決確定）。

被上訴人則以：不動產之市場買賣，需俟實際出售時始能實現獲利或受有虧損，不得徒以預期市場交易價差認作損害，上訴人於解約前未將系爭房地實際出售，自未受有任何損害。如上訴人欲以九十七年十月一日之鑑價結果作為認定損害賠償之依據，則應同時鑑定該房地於同年一月十一日兩造簽約時之市場行情價格，以兩者鑑價相互比較，始屬公允。且系爭房地根本無跌價損失，伊當初以顯高於市場行情之一千八百萬元購買，乃因考量該房地如能順利完成都市更新所帶來經濟效益，該買賣價金非屬市場行情，況衡諸一般不動產交易行情，二六．一七坪房地實不可能於短短九個月間漲跌七百餘萬元。又上訴人前已收取四百萬元懲罰性違約金，其請求賠償價差損害，應屬無據等語，資為抗辯。

原審以：上訴人主張兩造簽訂系爭契約等事實，為被上訴人所不爭，復有房地產買賣契約書可稽。被上訴人係以總價一千八百萬

元購買上訴人所有系爭房地，並支付第一期至第三期價金共計七百萬元後，未依約於九十七年三月二十五日支付尾款一千一百萬元，乃因可歸責於被上訴人之事由致給付遲延，上訴人於同年九月三十日解除契約，並收取上開七百萬元中之四百萬元充作違約金，於法尚無不合。次按民法第二百六十條所規定之損害賠償請求權，係專指因債務不履行之損害賠償而言。損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間，有相當因果關係為成立要件。當事人所主張損害賠償之債，如不合於此項成立要件者，即難謂有損害賠償請求權存在。系爭契約既經上訴人合法解除，自已溯及失其效力。系爭房地鑑估價格，雖低於兩造間所約定價金一千八百萬元，惟價差七百六十六萬三千七百五十三元，並非於系爭契約有效期間因被上訴人遲延給付尾款之債務不履行所生損害，而係因系爭契約解除後所生損害，與被上訴人遲延給付間無相當因果關係。上訴人依民法第二百二十九條第一項、第二百三十一條第一項及第二百十六條之規定，請求被上訴人賠償此項價差金額，應非有據。又系爭房地該差額非因被上訴人遲延給付尾款所生損害，上訴人依民法第二百二十七條第二項不完全給付之規定，請求被上訴人賠償同條第一項以外之價差損害，尚屬無據。從而上訴人所為上揭價差之請求，不應准許等詞，為其心證之所由得。並說明兩造其餘攻擊防禦方法之取捨意見，因而維持第一審所為上訴人敗訴部分之判決，駁回其上訴。

按民法第二百二十七條所謂之不完全給付，乃指債務人所提出之給付，係不符合債務本旨之瑕疵給付或加害給付者而言，與給付遲延之債務不履行，應屬有別。查被上訴人尚未支付價金尾款，即未曾為給付，為原審確定之事實，依上說明，被上訴人自無瑕疵給付或加害給付之不完全給付責任可言。次按損害賠償之債之成立，其要件除損害之發生、歸責原因之具備外，尚須損害發生原因事實與損害間，有相當因果關係之存在始可。至債權人依給付遲延之債務不履行規定請求損害賠償時，固無須就債務人之故意或過失等可歸責事由為主張及舉證，而應由債務人就不可歸責之事由致未為給付而不負遲延責任，為主張及舉證（民法第二百三十條參照），然債權人就其所受之損害，與債務人之給付遲延間，具有相當因果關係一事，仍應負證明之責。又不動產買賣之價格漲跌，繫於交易市場資金、政治、經濟環境及預期心理等諸多因素，是在債務人遲延中，縱債權人或許因市場價格漲跌而於計算上有所獲利或虧損，然此僅屬可能而已，尚不具客觀確定性，自不能請求損害賠償。本件因上訴人並未於被上訴人給付遲延中出售系爭房地，已難認受有系爭房地市場買賣價差之損害，又縱或受有損害，於上訴人主張及證明該損害與給付遲延有相當因果關係前，亦難令被上訴人負債務不履行之損害賠償責任。原審為上訴人上開敗訴之判決，經核於法並無違誤。上訴論旨，猶執陳詞，並就原審取捨證據、認定事實及適用法律之職權行使，暨其他與判決基礎無涉之理由，指摘原判決不當，求予廢棄，不能認為有理由。至本院九十六年度台上字第一〇七號判決所示酌定

違約金之情形，核與本件爭訟事實尚屬有間，不得比附援引，併此敘明。

據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第四百八十一條、第四百四十九條第一項、第七十八條，判決如主文。

中 華 民 國 一〇一 年 九 月 二十 日

最高法院民事第三庭

審判長法官 沈 方 維

法官 吳 謀 焰

法官 林 恩 山

法官 王 仁 貴

法官 簡 清 忠

本件正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 一〇一 年 十 月 一 日

V