臺灣高等法院民事判決

111年度上字第24號

上訴人即附
帶被上訴人　江典育
訴訟代理人　林辰彥律師
複　代理人　黃淑怡律師
被上訴人即
附帶上訴人　陳永誌
訴訟代理人　魏平政律師
複　代理人　李鑫律師

上列當事人(下均省略稱謂)間請求損害賠償等事件，江典育對於中華民國110年10月18日臺灣士林地方法院109年度訴字第26號第一審判決提起上訴，陳永誌為附帶上訴，本院於113年4月16日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴及附帶上訴均駁回。

第二審訴訟費用關於上訴部分，由江典育負擔；關於附帶上訴部分，由陳永誌負擔。

事實及理由

一、陳永誌主張：兩造合意由伊以新臺幣(下同)570萬元向江典育買受其名下門牌號碼新北市○○區○○街0段00巷0弄0號1樓房屋(含坐落基地，下稱系爭房屋)，並由林秀梅隱名代理伊於民國(下同)100年2月26日與江典育簽訂不動產買賣契約書(下稱系爭契約)，系爭契約第6條第3項約定倘系爭房屋經確認為海砂屋(即氯離子含量過高)，兩造同意無條件解除系爭契約，江典育依約自應交付非屬海砂屋之房屋。伊嗣於102年6月8日將系爭房屋出售予訴外人鄭筑予，惟鄭筑予於000年0月間以系爭房屋氯離子含量過高(即系爭房屋為海砂屋)為由，對伊起訴請求損害賠償，經臺灣新北地方法院以106年度重訴字第835號判決伊應給付鄭筑予195萬7,150元，鄭筑予不服提起上訴，伊並提起附帶上訴，經本院以108年度

重上字第815號判決駁回上訴及附帶上訴而告確定(下稱另案確定判決)，伊為此賠償鄭筑予195萬7,150元。系爭房屋有氯離子含量過高之瑕疵，江典育之給付與系爭契約第6條第3項約定不符，致伊受有損害195萬7,150元等情，爰依民法第226條第1項、第227條第1項規定，求為命江典育給付陳永誌195萬7,150元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算利息。

二、江典育則以：系爭房屋於100年2月26日即兩造簽訂系爭契約時，氯離子含量並未超過當時國家標準值0.3KG/M^3，系爭房屋係因長期暴露於沿海及高濕度與多雨環境，始導致後來氯離子含量過高。倘認系爭房屋於兩造買賣時存在氯離子含量過高之情，伊對此不知情，自無可能告知陳永誌，伊無可歸責事由。又系爭房屋之瑕疵價值應以本件起訴時之價值即541萬6,089元計算，相較於伊以570萬元出售予陳永誌，僅相差28萬3,911元(570萬元-541萬6,089元)，且陳永誌以650萬元轉售予鄭筑予，獲有80萬元之利益，陳永誌自無損害可言等語，資為抗辯。

三、原審判決命江典育應給付陳永誌171萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即108年11月16日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，駁回陳永誌其餘請求。江典育就其敗訴部分，提起上訴，陳永誌則就其敗訴部分，提起一部附帶上訴。

㈠江典育上訴部分，其上訴聲明：1.原判決不利於江典育部分廢棄；2.上開廢棄部分，陳永誌在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。陳永誌答辯聲明：江典育之上訴駁回。

㈡陳永誌附帶上訴部分，其附帶上訴聲明：1.原判決關於駁回陳永誌後開第2.項之訴部分廢棄；2.江典育應再給付陳永誌24萬7150元；3.願供擔保請准宣告假執行。江典育答辯聲明：1.陳永誌之附帶上訴駁回；2.如受不利判決，願預供擔保請准宣告免為假執行。

四、兩造不爭執事項(見本院卷第436-437頁)：

㈠兩造於100年2月26日簽訂系爭契約時，經濟部標準檢驗局已

頒定建築物氯離子含量不得大於0.3KG/M³，有台北市高氯離子混凝土建築物鑑定原則手冊影本可憑(見本院卷第413頁)。

㈡江典育於95年12月22日向訴外人葉錦鄉買受系爭房屋，嗣於102年2月26日出售予陳永誌(由林秀梅隱名代理)，陳永誌再於102年6月8日出售予鄭筑予，有不動產買賣契約書、房地產買賣契約等影本可憑(見原審卷一第80-86頁、第116-120頁、第200-202頁)。

㈢另案確定判決命陳永誌應賠償鄭筑予195萬7,150元本息，有另案確定判決影本可憑(見原審卷一第38-50頁、第304-310頁)。

五、得心證之理由：

陳永誌主張系爭房屋於100年2月26日兩造買賣時氯離子含量超過當時國家標準值0.3KG/M³，屬海砂屋，江典育未依債之本旨為給付，爰依民法第226條第1項、第227條第1項規定，請求江典育賠償系爭房屋因瑕疵致減損價值之損害等情，為江典育所否認，並以前開情詞置辯。經查：

㈠按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害；因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利，民法第226條第1項、第227條第1項分別定有明文。次按債務人應依債之本旨為給付，僅在特別情事下始得免責，乃債法之大原則；苟債務人之給付與債之內容不符，而主張免責者，自應就其歸責事由不存在負舉證責任。是於債務不履行，債務人所以應負損害賠償責任，係以有可歸責之事由存在為要件。故債權人苟證明債之關係存在，債權人因債務人不履行債務而受損害，即得請求債務人負債務不履行責任，如債務人抗辯損害之發生為不可歸責於債務人之事由所致，即應由其負舉證責任，如未能舉證證明，自不能免責(最高法院89年度台上字第2097號、108年度台上字第2270號判決意旨參照)。

㈡經查，系爭契約第6條第3項約定：「...惟若經檢測確認為輻射屋、海砂屋(即拌合混凝土之氯離子含量過高)或建物主結構損害達危樓標準者，甲乙雙方(即兩造)同意無條件解除契約...」，可明兩造間約定倘日後發現系爭房屋於買賣當時存在係輻射屋、海砂屋或主結構損害達危樓標準之瑕疵，陳永誌得逕解除系爭契約，堪認兩造於買賣時已約明系爭房屋之氯離子含量不得超過當時國家標準值，氯離子含量過高為兩造約定解約之事由。是以，系爭房屋倘氯離子含量過高，經認定為海砂屋，江典育即屬非依債之本旨為履行。

㈢陳永誌主張：系爭房屋於100年2月26日兩造買賣時即存在氯離子含量過高之情，為江典育所否認，經本院囑託社團法人新北市土木技師公會為鑑定，鑑定結果為：系爭房屋於107年3月28日鑽心取樣之測試結果為氯離子含量平均2.53KG/M³，嗣於112年2月9日鑽心取樣之測試結果為氯離子含量1.22KG/M³，硬固混凝土若未受外來氯離子污染之影響，因水泥之水合作用及物理吸附，其水溶性氯離子含量會隨時間經過，較新拌時降低，系爭房屋不論於興建時或102年7月29日時，氯離子含量均高於國家標準(即83年7月22日訂定之國家標準0.6KG/M³、87年6月25日修訂之國家標準0.3KG/M³)，因此推估系爭房屋於100年2月26日氯離子含量應高於當時國家標準值0.3KG/M³；又系爭房屋即使坐落距離沿海約1.6公里處會受空氣中氯離子含量之影響，惟由該會於107年4月10日新北市土技字第0567號鑑定報告中得知107年3月23日鑽心取樣之試體，其於混凝土表面之氯離子濃度約較102年7月29日增加約0.0567%，影響程度實屬輕微，故推估系爭房屋於100年2月26日硬固混凝土之氯離子含量會超過當時國家標準值0.3KG/M³，是受外來氯離子含量影響下之硬固混凝土，雖可能導致其氯離子含量偏高，但影響程度實屬輕微，故系爭房屋於100年2月26日時，氯離子含量應會超過當時國家標準值0.3KG/M³，有該會112年3月25日新北土技字第1120001010號函附之鑑定報告、113年2月5日新北土技字第1130000502號函可

憑(見外放之鑑定報告第6頁及本院卷第379頁)，可明系爭房屋雖因位處距離沿海地區不遠處，會受外來空氣所含之氯離子影響，且系爭房屋之氯離子含量將會隨時間經過而增加，然自102年7月29日起至107年3月28日止，僅增加約0.0567%，且系爭房屋於112年2月9日鑽心取樣測試之結果，其氯離子含量已較107年3月23日之鑽心取樣明顯下降，足認系爭房屋之氯離子含量隨時間累積並不會有顯著增加，且自102年7月29日起至107年3月28日止，經4年又5月後，系爭房屋之氯離子含量僅增加0.0567%，然107年3月28日鑽心取樣之結果為2.53KG/M^3，縱認系爭房屋自100年2月26日起至102年7月28日止，氯離子含量亦因受外來空氣所含氯離子影響，而增加0.0567%，然以此回推系爭房屋於100年2月26日兩造買賣時，仍超過當時國家標準值0.3KG/M^3，堪認系爭房屋於100年2月26日兩造買賣時確屬海砂屋。江典育抗辯：系爭房屋係因位處沿海地區，受外來空氣氯離子影響始導致後來超過國家標準值，於100年2月26日當時並無過高情形云云，自無可採。

㈣按損害賠償目的在於填補所生損害，其應回復者，係損害事故發生前之應有狀態，故於物被毀損時，被害人除得請求修補或賠償修復費用，以填補技術性貶值之損失而回復物之物理性原狀外，就其物因毀損所減少之交易價值，亦得請求賠償，以填補交易性貶值之損失而回復物之價值性原狀（最高法院104年度台上字第523號判決意旨參照)。又民法第226條第1項所規定債務人給付不能所負之損害賠償責任，其目的在於填補債權人所生之損害，其應回復者並非「原有狀態」，而係「應有狀態」，應將損害事故發生後之變動狀況考慮在內，其請求金錢賠償者，應以請求或起訴時之市價為準(最高法院110年度台上字第110號判決意旨參照)。是陳永誌因系爭房屋有氯離子含量過高瑕疵而請求江典育賠償價值減損之損害，應就系爭房屋於起訴時有瑕疵之價值與無瑕疵物之應有價值予以比較後，再按差額占無瑕疵時之應有價值

比例計算其價值減損之數額。經原法院囑託友宏不動產估價師聯合事務所鑑定系爭房屋有無價值減損之結果為：系爭房屋於108年11月5日起訴時因存在氯離子含量過超之瑕疵，其市場價格為541萬6,089元，若無上開瑕疵時之市場價格為773萬7,270元，依此計算系爭房屋價值減損數額為171萬元【即570萬元 x(773萬7,270元-541萬6,089元）/773萬7,270元＝171萬元】。至於陳永誌主張應以其賠償鄭筑予之金額195萬7,150元計算系爭房屋之價值減損數額云云；江典育抗辯應以兩造買賣價金570萬元與系爭房屋起訴時因上開瑕疵之市場價格541萬6,089元之差額即28萬3,911元計算系爭房屋價值減損數額云云，均無可採。

㈤江典育抗辯：系爭房屋未曾做過氯離子含量測試，伊無從知悉有氯離子含量過高情形，伊無可歸責事由云云。惟查，債務人應依債之本旨為給付，乃當然之理，兩造既約定系爭房屋不得為海砂屋，而系爭房屋於100年2月26日買賣時，氯離子含量已超過當時國家標準值0.3KG/M^3，如前所述，足認江典育並未依債之本旨為給付，致陳永誌受有系爭房屋價值減損之損害，江典育抗辯其無可歸責事由，揆諸前揭說明，自應由江典育負舉證責任。又江典育前於99年間委由訴外人東森房屋出售系爭房屋時，於不動產標的現況說明書之「建築改良物是否曾經做過海砂屋檢測(氯離子檢測事項)」欄勾選「否」（見原審卷一第216頁），則江典育於102年間出售系爭房屋時，既知悉系爭房屋並未做過氯離子含量檢測，復於系爭契約第6條第3項約定將來若發現系爭房屋氯離子含量過高，為海砂屋時，陳永誌得逕行解除契約，足認江典育確知其依約負有擔保系爭房屋無氯離子含量過高瑕疵之義務，而系爭房屋於江典育買入後曾於96年間施作隔間裝潢工程，業經證人即江典育之母張寶珠證述屬實(見原審卷二第16頁)，並為江典育所不爭執(見本院卷第160頁、第193頁)，嗣新北市土木技師公會技師於107年3月23日到場勘查系爭房屋之現況，發現系爭房屋有混凝土剝落經修補之痕跡(見原審卷二

第98-124頁)，堪認系爭房屋於兩造買賣當時存在氯離子超過國家標準值之瑕疵，為江典育可得而知，自不能以系爭房屋未做過氯離子檢測，即認其無可歸責之事由，江典育上開所辯尚無可採。

㈥準此，系爭房屋於100年2月26日兩造買賣時存在氯離子含量超過當時國家標準值0.3KG/M^{3}之瑕疵，核與兩造約定不符，江典育未依債之本旨履行給付義務，陳永誌請求賠償系爭房屋因上開瑕疵所致交易價值減損之損害171萬元，應屬有據，至逾上開請求範圍，即屬無據。

㈦末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。陳永誌依民法第226條第1項、第227條第1項規定請求江典育賠償系爭房屋交易價值減損之損害，屬不確定期限之債權，且以支付金錢為標的，則陳永誌主張以起訴狀繕本送達翌日即108年11月16日(見原審卷一第58頁)起計付法定遲延利息，亦屬有據。

六、綜上所述，陳永誌依民法第226條第1項、第227條第1項規定，請求江典育給付171萬元，及自108年11月16日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。原審就上開應准許部分，為江典育敗訴之判決，並為准、免假執行之宣告，經核並無不合，江典育上訴意旨指摘原判決該部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。原審就上開不應准許部分，為陳永誌敗訴之判決，並駁回該部分假執行之聲請，亦無不合。陳永誌附帶上訴意旨指摘原判決此部分不當，求為廢棄，為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決結果，爰不逐一論述。

八、據上論結，本件上訴及附帶上訴均為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　6　　月　　28　　日

民事第二十四庭

審判長法　官　鍾素鳳

法　官　郭俊德

法　官　楊雅清

正本係照原本作成。

陳永誌不得上訴。

江典育如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　6　　月　　28　　日

書記官　陳惠娟