

最高法院民事判決

113年度台上字第2011號

上訴人 江典育

訴訟代理人 林辰彥律師

被上訴人 陳永誌

訴訟代理人 魏平政律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國113年6月28日臺灣高等法院第二審判決（111年度上字第24號），提起上訴，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

一、本件被上訴人主張：伊由其母訴外人林秀梅代理，於民國100年2月26日以新臺幣（下同）570萬元向上訴人購買門牌號碼○○市○○區○○街0段00巷0弄0號1樓房屋（下稱系爭房屋）及其坐落基地。依兩造簽訂之不動產買賣契約書（下稱系爭契約）第6條第3項約定，若經檢測為海砂屋（即氯離子含量過高），兩造同意無條件解除契約。伊於102年6月8日再將系爭房屋售予訴外人鄭筑予，鄭筑予嗣於106年5月間，以系爭房屋係海砂屋為由，訴請伊賠償，經法院判決伊應賠償鄭筑予195萬7150元確定（案列原法院108年度重上字第815號）。系爭房屋氯離子含量過高，上訴人所為給付與系爭契約第6條第3項約定不符，致伊受有損害等情，爰依民法第226條第1項、第227條第1項規定，求為命上訴人給付171萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起加付法定遲延利息之判決（未繫屬本院者，不予贅述）。

二、上訴人則以：兩造簽訂買賣契約時，系爭房屋之氯離子含量並未超過當時國家標準值；縱使氯離子含量超過標準值，伊亦無歸責事由。系爭房屋有瑕疵，於本件起訴時之價值為541萬6089元，與伊之售價570萬元僅差28萬3911元，被上訴人

01 於102年間以650萬元出售，獲有80萬元及其間租金利益，並
02 無損害等語，資為抗辯。

03 三、原審以：

04 (一)上訴人於95年12月22日向訴外人葉錦鄉買受系爭房屋，於10
05 0年2月26日出售予陳永誌，陳永誌再於102年6月8日出售予
06 鄭筑予。兩造訂約時，經濟部標準檢驗局已頒定建築物氯離
07 子含量不得大於0.3KG/M³，為兩造所不爭。

08 (二)依系爭契約第6條第3項約定，系爭房屋倘經檢測確認為海砂
09 屋，兩造同意無條件解除契約。經法院囑託社團法人新北市
10 土木技師公會（下稱新北土木公會）鑑定，系爭房屋於107
11 年3月28日、112年2月9日鑽心取樣之測試結果，氯離子含量
12 分別為2.53KG/M³、1.22KG/M³，推估於興建或系爭契約訂立
13 時，其氯離子含量均高於當時之國家標準0.3KG/M³。雖系爭
14 房屋距離沿海約1.6公里，惟受空氣中氯離子含量之影響程
15 度輕微，堪認系爭房屋於100年2月26日兩造買賣時係海砂
16 屋。而上訴人購入系爭房屋後，曾於96年間施作隔間裝潢工
17 程，迨100年間出售予被上訴人前，均未作過氯離子含量檢
18 測，參以新北土木公會於107年3月23日勘查現況，有混凝土
19 剝落經修補之痕跡，可見上訴人出售系爭房屋予被上訴人
20 時，可得而知存有氯離子超過國家標準值之瑕疵，係未依債
21 之本旨所為給付，既未證明自己不可歸責，於被上訴人受有
22 損害時，上訴人應負不完全給付之損害賠償責任。

23 (三)經法院囑託友宏不動產估價師聯合事務所鑑定，系爭房屋因
24 氯離子含量過高之瑕疵，於108年11月5日起訴時之市價為54
25 1萬6089元；若無該瑕疵，其市價為773萬7270元。以二者差
26 額占系爭房屋市價之比例，按上訴人售予被上訴人之570萬
27 元計算，系爭房屋價值減損171萬元。從而，被上訴人依民
28 法第227條第1項、第226條第1項規定，請求上訴人如數給付
29 本息，為有理由，應予准許，為其心證所由得。並說明兩造
30 其餘攻防及所用證據於判決結果不生影響，不逐一論述，爰
31 維持第一審所為上訴人此部分敗訴之判決，駁回其上訴。

01 四、本院之判斷：

02 (一)按買賣標的物如係特定物，於契約成立前已發生瑕疵，而出
03 賣人於締約時，因故意或過失未告知該瑕疵於買受人，買受
04 人不知有瑕疵仍為購買者，則出賣人所為給付之內容不符合
05 債務本旨，自應負不完全給付之債務不履行責任。又不完全
06 給付債務不履行責任，以可歸責於債務人之事由而給付不完
07 全（未符債務本旨）為其成立要件。如債權人於受領給付
08 後，以債務人給付不完全為由，請求債務人賠償損害，應先
09 由債權人就其所受領之給付未符合債務本旨致造成損害，負
10 舉證責任。至債務人如欲免責，則須就不完全給付債務不履
11 行，係因不可歸責於己之事由所造成，負舉證責任。又因可
12 歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於
13 給付遲延或給付不能之規定行使其權利，民法第227條第1項
14 定有明文。如不完全給付可能補正者，債權人得依給付遲延
15 之規定行使其權利，倘不能補正者，則依給付不能之規定行
16 使權利。再者，民法第226條第1項規定債務人給付不能所負
17 之損害賠償責任，目的在填補債權人之損害，其應回復者係
18 「應有狀態」，而非「原有狀態」，應將損害事故發生後之
19 變動狀況考慮在內，其請求金錢賠償者，應以請求或起訴時
20 之市價為準。

21 (二)原審本於取捨證據、認定事實及解釋契約之職權行使，合法
22 認定系爭房屋於100年2月26日兩造買賣時，存有氯離子含量
23 超過當時國家標準值之瑕疵，上訴人未依債之本旨履行，為
24 不完全給付，復未證明自己不可歸責，上訴人應負不完全給
25 付責任。而系爭房屋存有上開瑕疵，被上訴人於102年再出
26 售予鄭筑予，則上訴人已無從就系爭房屋予以補強或修復，
27 屬不能補正之情形，被上訴人得依給付不能（民法第226條
28 第1項）之規定，行使權利。又被上訴人起訴時系爭房屋受
29 有市價減損171萬元之損害，原審因而為上訴人不利之判
30 決，並無違誤。上訴論旨，徒就原審採證、認事及解釋契約

01 之職權行使暨其他與判決結果不生影響之理由，指摘原判決
02 違背法令，聲明廢棄，非有理由。

03 五、據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第481條、第4
04 49條第1項、第78條，判決如主文。

05 中 華 民 國 114 年 8 月 26 日

06 最高法院民事第七庭

07 審判長法官 林 金 吾

08 法官 陳 靜 芬

09 法官 高 榮 宏

10 法官 藍 雅 清

11 法官 蔡 孟 珊

12 本件正本證明與原本無異

13 書 記 官 林 蔚 菁

14 中 華 民 國 114 年 9 月 11 日