

【裁判字號】85,台上,217

【裁判日期】850131

【裁判案由】損害賠償

【裁判全文】

最高法院民事判決

八十五年度台上字第二一七號

上訴人 乙○○○

被上訴人 甲○○

訴訟代理人 黃文濱

右當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國八十四年四月六日台灣高等法院第二審更審判決（八十三年度上更(一)字第三六四號），提起上訴，本院判決如左：

主 文

原判決關於駁回上訴人其餘上訴及該訴訟費用部分廢棄，發回台灣高等法院。

理 由

本件上訴人主張：伊於民國六十八年三月十四日向被上訴人購買台北縣新店市○○路○段九巷五號、七號之二樓房屋及其坐落基地即新店市○○○段二十張小段二四－四○號及二四－五五號土地應有部分，價金共新台幣（下同）一百十五萬元，除銀行貸款三十萬元部分外，伊已全數付清。詎被上訴人僅就房屋及二四－五五號土地應有部分移轉登記與伊外，二四－四○號土地（下稱系爭土地）因屬台灣省政府所有，被上訴人無法取得所有權，致迄未移轉登記與伊，自係可歸責於被上訴人之事由致給付不能。且被上訴人未將其所出賣之系爭土地移轉登記與伊，亦應負權利瑕疵擔保責任，對伊均應負損害賠償責任等情，求為命被上訴人賠償伊二百二十二萬六千四百三十三元，並加付法定遲延利息之判決（其中七萬零四百五十五元本息部分，業經判決被上訴人敗訴確定）。

被上訴人則以：兩造所訂買賣契約之真意，就房屋部分固係所有權之買賣，但基地部分因屬國有，故約定須俟伊向有關機關申購取得所有權後，始將應有部分移轉登記與上訴人。如未獲准申購，則由伊申請承租後將租賃權轉讓與上訴人。故買賣契約未記載地號、面積及交付日期，系爭土地經伊向台灣省政府申購，尚未獲同意，惟已獲准承租，並改以上訴人名義承租，足見伊已依約履行。且上訴人迄未交付土地部分之價金三十萬元，尤無請求損害賠償之餘地等語，資為抗辯。

原審將第一審所為上訴人敗訴之判決部分廢棄，改判命被上訴人給付上訴人七萬零四百五十五元，而駁回上訴人其餘之上訴，係以：上訴人主張之事實，業據其提出不動產買賣契約書、土地登記簿謄本及所有權狀等為證，被上訴人雖以前開情詞置辯，惟查：(一)本件買賣契約書封面業已記明「編號第B 1、B 2棟第二樓」，而未特別註明土地不在買賣範圍之內，按諸通常買賣習慣，自係以該編號B 1、B 2棟第二層房屋及其基地之應有部分為買賣標的物。其買賣標的物，自屬可得確定。該買賣契約第一條又記明總價為一百十五萬元，則兩造就本件買賣標的物及價金意思表示一致，買賣業已成立並發生效力。而上訴人除尾款（貸款部分）三十萬元未付外，其餘已付清，及系爭土地為上述房屋基地之一部分，為被上訴人所不爭，則本件買賣標的物包含系爭土地，已堪認定。(二)買賣契約第四條載明：「本件不動產確係乙方（被上訴人）所

有，乙方保證來歷清白，並無任何糾葛，如有他項權利或第三者主張異議時，一切歸乙方負責清理」等語，足證被上訴人所出賣者為房屋及基地之所有權。況出賣土地之應有部分，與土地承租權之轉讓，其價額相差懸殊，如有不能為所有權移轉登記之情事，自無不於契約上特別註明之理。被上訴人辯稱：上訴人於訂約時，即明知房屋之基地為公有（省有），兩造土地買賣之真意係附有政府機關准予申購始移轉登記與上訴人之條件等語，均不可採。(三)系爭土地所有權人為台灣省，管理人為台灣省政府財政廳，原委託台北縣政府代管，後改由台灣土地銀行代管，則被上訴人將系爭土地包含於買賣契約中，即有給付不能之情形，上訴人主張依民法第二百二十六條給付不能及民法第三百四十八條、第三百五十三條權利瑕疵擔保之規定，請求被上訴人賠償此部分之損害，應認為有理由。(四)上訴人主張系爭土地依最近成交價格估定，每坪至少四十八萬元即每平方公尺十四萬五千二百元，上訴人承租面積十五點二五平方公尺，所失利益至少為二百二十一萬四千三百元；又上訴人每年須繳納租金一萬二千一百三十三元，故請求被上訴人給付上訴人二百二十二萬六千四百三十三元。然查：被上訴人係於六十八年六月二十日將房屋及系爭土地交與上訴人使用，則自該日起被上訴人對上訴人即負給付不能或權利瑕疵擔保之責任，而系爭土地於六十七年九月至六十八年八月間之公告現值為每平方公尺四千六百二十元，有地價證明書為證，上訴人使用之面積為十五・二五平方公尺，上訴人所受之損失應為七萬零四百五十五元。上訴人主張之金額超過買賣價金約一倍，顯然偏高。參以上訴人尚有價金三十萬元未付，被上訴人亦協助上訴人取得系爭土地承租權之利益等情，認以上開七萬零四百五十五元，較為合理。至上訴人雖繳付八十年度第二期、八十一年度第二期、八十二年度第一期之租金共一萬二千一百三十三元，然此係其使用系爭二四－四〇號土地之對價，尚難認係其損失，而得請求被上訴人賠償等詞，為其判斷之論據。

查被上訴人將台灣省所有，且又未同意出售之系爭土地包括於買賣契約中，為原審認定之事實，則本件買賣契約就系爭土地部分而言，似已構成自始客觀的不能，亦即標的不能，依民法第二百四十七條第二項準用同法第一項規定，難謂該部分之買賣契約為有效，乃原審依同法第二百二十六條第一項規定，認被上訴人應負嗣後給付不能之責任，自屬可議。究竟被上訴人應負何種法律上責任，攸關上訴人得請求賠償損害之範圍，原審既未審認明確，本院自難為法律上判斷。上訴論旨，指摘原判決對其不利部分為不當，求予廢棄，非無理由。

據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第四百七十七條第一項、第四百七十八條第一項，判決如主文。

中 華 民 國 八 十 五 年 一 月 三 十 一 日
最高法院民事第一庭

審判長法官 李 錦 豐
法官 楊 鼎 章
法官 蘇 達 志
法官 許 朝 雄
法官 顏 南 全

右正本證明與原本無異

中 華 民 國 八 十 五 年 書 記 官 二 月 九 日