

發文字號：臺北市政府法規委員會 95.11.16 北市法二字第 09532934300 號函

發文日期：民國 95 年 11 月 16 日

要 旨：關於瑕疵擔保責任減少價金比例，簽奉市長核示參照臺北市政府舉辦下水道工程使用土地支付償金或補償費基準第 2 點，按得標時公告土地現值百分之十核算，如不同意，似應衡量瑕疵減少土地價值，據以為計算基準

主旨：有關林○○等 4 人因向 貴局標購本市信義區吳興段二小段○○地號市有土地，西北側下方有排水箱涵經過，對權益受損賠償金額有爭議，為請相關公正機構辦理後續調解事宜，請查告依民法等相關規定本府應否負損害賠償責任乙案，復請 查照。

說明：

一、復 貴局 95 年 11 月 10 日北市財管字第 09533228400 號函。

二、按民法第 354 條：「物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第三百七十三條之規定危險移轉於買受人時，無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質。」第 359 條：「買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保之責，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金。」第 360 條：「買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償；出賣人故意不告知物之瑕疵者亦同。」及第 216 條規定：「損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限。依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益。」依上開規定觀之，本件林○○等 4 人因向 貴局標購市有土地，西北側下方有排水箱涵經過，本府應負物之瑕疵擔保責任，倘 貴局於標售公告及買賣契約中並未約定「保證品質」，則應毋庸負擔賠償責任，否則，如有約定保證品質，則應負賠償責任，且損害賠償應以填補債權人所受損害及所失利益為限。

三、另依案附本件案情節略所述，有關瑕疵擔保責任減少價金之比例額度， 貴局前於 94 年 11 月 18 日簽奉 市長核示賠償金額參照本府舉辦下水道工程使用土地支付償金或補償費基準第 2 點規定，按得標時公告土地現值百分之十核算為 342,590 元，惟對方不同意接受，按依公平合理原則，本件似應衡量本件瑕疵究竟會減少多少本件土地價值（可參考使用收益價值之減少比例），據以為計算基準。必要時，可委託鑑價機構估價，較為客觀合理。