

臺灣彰化地方法院民事判決

110年度重訴字第107號

原告 林玉華

兼 上一人

訴訟代理人 楊士賢

被告 力明建設有限公司

兼 上一人

法定代理人 沈秀蓮

被告 黃瑞明

黃偉倫

黃士韋

黃千瑋

上六人共同

訴訟代理人 李進建律師

被告 賴美后

賴坤美

洪賴玉美

賴三美

住彰化縣○○鄉○○村○○路0段000
巷0號

上四人共同

訴訟代理人 謝天仁律師

01 被 告 陳宗教

02
03
04 上列當事人間請求侵權行為損害賠償事件，本院於民國111年8月
05 11日言詞辯論終結，判決如下：

06 主 文

07 原告之訴及假執行之聲均駁回。

08 訴訟費用由原告負擔。

09 事 實 及 理 由

10 壹、程序部分：

11 訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；不變更訴訟
12 標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變
13 更或追加，此觀民事訴訟法第256條規定即明。本件原告主
14 張其共有土地持分，遭賤價出售，且未通知其等優先承買，
15 而依共同及幫助侵權行為之法律關係，提起本訴訟。起訴時
16 先位聲明原請求登記買受人即被告力明建設有限公司（下稱
17 力明公司）各返還土地應有部分1/10，與被告賴美后、賴坤
18 美、洪賴玉美、賴三美（下逕稱其姓名，合稱賴美后等4
19 人）；第一備位聲明請求全體被告按原告2人協議比例，連
20 帶賠償全部土地持分1/2價差，即連帶給付原告楊士賢（下
21 逕稱其姓名）新臺幣（下同）6,346,188元、連帶給付原告
22 林玉華（下逕稱其姓名）1,586,547元；第二備位聲明請求
23 賴美后等4人就出售各自所有土地持分（即1/10）之價差，
24 按原告2人協議比例，與其餘被告負連帶賠償責任，亦即各
25 應連帶給付楊士賢1,269,237元、連帶給付林玉華317,309元
26 （見本院卷一第12至14頁）。嗣原告於民國111年6月20日具
27 狀變更先備位聲明之次序，將原先位請求改列為第二備位聲
28 明，將原第一備位聲明改列為先位聲明，將原第二備位聲明
29 改列為第一備位聲明（見本院卷二第379至382頁）。原告復
30 於111年8月11日本院言詞辯論期日中，當庭變更按原告2人
31 所有土地持分比例，給付賠償金額（見本院卷三第159至160

頁，變更後聲明詳後述）。經核原告歷次所為變更，僅屬更正法律上陳述，非屬訴之變更，先予敘明。

貳、實體部分：

一、原告主張：

(一)坐落彰化市○○段○○○段00000地號土地（下稱系爭土地）、權利範圍全部，原為訴外人賴文吉所有。賴文吉生前將系爭土地全部贈與其表妹林玉華，為節稅之故，分別於民國105年12月14日、106年1月17日，各移轉登記持分1/4予林玉華。林玉華復於106年12月26日、107年2月8日、108年12月19日、109年3月5日、110年3月23日、111年3月29日依序移轉持分1/14、1/11、1/11、1/11、1/11、5/77予其子楊士賢，是林玉華、楊士賢各持有系爭土地持分26/77、25/154，比例為32.466%、67.532%。又賴文吉於107年2月15日死亡，由其兄弟姊妹即訴外人賴文祥及被告賴美后、賴坤美、洪賴玉美、賴三美等5人（下稱賴文祥等5人）於107年3月22日因繼承登記取得系爭土地應有部分各1/10。林玉華乃對賴文祥等5人訴請履行贈與契約，請求其等移轉系爭土地持分1/2，於108年9月19日經本院107年度重訴字第154號民事判決林玉華勝訴。

(二)詎賴文祥等5人為脫免履行上開贈與債務，賴文祥竟於107年5月間以550萬元，出售系爭土地持分1/10予訴外人郭曉玲，並於107年6月5日辦理所有權移轉登記。賴美后、賴坤美、賴三美、洪賴玉等4人及郭曉玲即於108年8月5日，分別與黃偉倫簽訂買賣契約，將其等所有系爭土地應有部分各1/10（賴美后等4人合計4/10），分別以低於市價之2,806萬3,476元（賴美后等4人部分）、701萬5,869元（郭曉玲部分），合計3,507萬9,345元，出售與黃偉倫，黃偉倫並均指定登記於力明公司名下。而賴美后、賴坤美、賴三美、洪賴玉及郭曉玲等5人（下稱賴美后等5人）未通知原告優先承購，於108年8月15日由地政士即被告陳宗教辦理土地所有權移轉登記（下稱系爭移轉登記）予黃偉倫指定之借名登記人

01 力明公司（於108年8月9日申請設立，被告沈秀蓮為代表
02 人），並由賴美后等4人及力明公司、沈秀蓮、陳宗教共同
03 於土地登記申請書備註欄記載「優先購買權人已放棄優先購
04 買權，如有不實，出賣人願負法律責任」之不實內容，及共
05 同蓋用印章於申請書備註欄以完成製作，再行使欺矇公務
06 員，使地政事務所承辦人員因陷於錯誤，而於同年9月3日完
07 成所有權移轉登記，係共同故意以背於善良風俗之方法，侵
08 害原告之純粹經濟上利益及優先承購權（郭曉玲部分另案起
09 訴）。

10 (三)被告黃瑞明與沈秀蓮為夫妻關係，被告黃士韋、黃偉倫、黃
11 千瑋（下逕稱其姓名）為其等子女，上開5人（下合稱黃瑞
12 明等5人）合夥經營永明停車場，由黃瑞明擔任負責人。黃
13 瑞明於106年11月間與林玉華、賴文吉簽訂1年期之租賃契
14 約，承租系爭土地供經營永明停車場使用；又於107年、108
15 年、109年間委由黃偉倫擔任代理人，與原告簽約承租該
16 地。原告於107年12月31日簽訂租約時已告知黃偉倫，系爭
17 土地全部已由賴文吉贈與林玉華，就未過戶部分已提起訴訟
18 請求賴文祥等5人履行贈與契約，並載明於租賃契約書第1
19 條。詎黃瑞明等5人明知上情，竟趁他人臨訟紛亂，藉機賺
20 取賤價賣地之價差，合謀分工由黃偉倫出面主動向賴美后造
21 意購買土地持分，沈秀蓮則於辦理移轉登記前，倉促成立力
22 明公司供土地過戶，而黃瑞明、黃偉倫、黃士韋、黃千瑋擔
23 任股東共同設立力明公司，係共同及幫助侵權行為。其後由
24 沈秀蓮及黃偉倫共同委託知情之地政士陳宗教辦理土地過
25 戶，由黃瑞明及永明停車場代為給付買賣價金，亦成立幫助
26 侵權行為，依民法第185條第1、2項規定均應負連帶損害賠
27 償責任。

28 (四)出賣共有地之共有人係於與第三人簽約後，方能開始通知其
29 他共有人，依契約以同一價格、同一條件行使優先承購權，
30 且共有人有15日考慮期間。全體被告於108年8月15日簽約當
31 日即開始辦理過戶，翌(16)日申報土地增值稅，可見其等均

01 知悉賴美后等5人未通知原告優先承買，且原告未放棄優先
02 購買權，然竟共同製作1份內容不實之土地登記申請書，以
03 辦理移轉登記。又系爭買賣契約簽訂時，力明公司尚未設立
04 登記，不能為簽約之權利主體，然陳宗教將買賣發生日期改
05 寫為力明公司成立登記後，且未獲賴坤美及洪賴玉美之授權，
06 亦未確實核對其等身分、未自己處理業務交由助理處理、
07 未查明賴美后等5人是否有踐行優先承買權，而虛偽記載已
08 通知共有人優先承購，使地政機關陷於錯誤完成移轉登記，
09 係違反地政士法第17條、第18條、第26條第1項業務上應盡
10 義務等規定，而辦理系爭土地1/2持分所有權移轉登記，屬
11 違反保護他人之法律；其餘被告係合謀、幫助陳宗教共同違
12 反地政士法之共同侵權行為人。其等上揭行為均屬原告損害
13 發生之共同原因，均應連帶負損害賠償責任。力明公司對於
14 其負責人沈秀蓮執行職務所加於原告之損害，依民法第28條、
15 公司法第23條第1項前段及第2項規定，應對原告連帶負賠償
16 責任。

17 (五)系爭土地鑑定單價為每坪330,984元，1/2土地持分（下稱系
18 爭持分）總價為43,002,744元。賴美后等5人合計以3,507萬
19 元賤價出售，導致原告無法以3,507萬元優先購買，致原告
20 受有價差7,932,744元（計算式：43,002,744－35,070,000
21 =7,932,744）之經濟利益損害及所失利益。依原告間持分
22 比例計算，楊士賢所受價差損害為2,575,444元（計算式：
23 7,932,744×0.32466=2,575,444），林玉華所受價差損害為
24 5,357,140元（計算式：7,932,744×0.67532=5,357,140）
25 。如認賴美后等4人僅需就其各自出售1/10持分負賠償責
26 任，則第一備位請求其等各自與其他被告，連帶賠償楊士賢
27 所受價差損害2,575,444元（計算式：7,932,744×5×0.32466
28 =1,586,548），林玉華所受價差損害為515,088元（計算
29 式：7,932,744×5×0.67532=515,088），爰依民法第28條、
30 公司法第23條第1項前段、第2項、民法第184條第1項後段、
31 第2項、第185條第1項、第2項等規定，請求被告連帶負損害

責任，先位及第一備位請求依民法第215條規定，以金錢賠償其損害，及自損害發生翌日即108年9月4日（辦理移轉登記完畢之翌日）起給付遲延利息；第二備位則依民法第213條第1項規定，請求回復原狀等語，並(1)先位聲明：①被告應連帶給付楊士賢2,575,444元，及自108年9月4日起至清償日止，按週年利率5%計算利息。②被告應連帶給付林玉華5,357,140元，及自108年9月4日起至清償日止，按週年利率5%計算利息。(2)第一備位聲明：①賴美后等4人應各自與陳宗教、力明公司、沈秀蓮、黃瑞明、黃偉倫、黃士韋、黃千瑋，連帶給付楊士賢515,000元，及自108年9月4日起至清償日止，按週年利率5%計算利息。②賴美后等4人應各自與陳宗教、力明公司、沈秀蓮、黃瑞明、黃偉倫、黃士韋、黃千瑋連帶給付林玉華1,071,000元，及自108年9月4日起至清償日止，按週年利率5%計算利息。(3)第二備位聲明：力明公司應各移轉登記系爭土地、應有部分10分之1予賴美后等4人。(4)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告均聲明：①原告之訴及假執行之聲請均駁回。②如受不利判決，願供擔保，請准宣告免假執行。其等答辯理由如下：

(一)賴美后等4人辯稱：

1.原告早於107年5月間對被告提起訴訟，主張受贈系爭持分，從未於訴訟中提出欲購買之意。且林玉華陸續將土地持分移轉予楊士賢，其等行為更與所欲行使優先承購權之意思相反，又於本件訴訟先位請求損害賠償，備位始主張優先承買權，縱被告有疏於通知原告優先承買，亦無礙原告自始無優先承買之意願。依系爭買賣契約約定，買方需於簽約後14日內給付價金1,110萬元，且原告為節稅而分次逐年過戶土地持分，可見其等欠缺資力，不可能在無任何開發計畫下，願意花費3,000餘萬元購買系爭持分。被告縱使通知其等優先承買，原告亦無資力購買。且被告以合理價格出售，原告並未因而受有損害。又原告告訴被告涉犯偽造文書罪嫌，經臺

01 灣彰化地檢署110年偵字702號案件為不起訴處分，被告等並
02 不構成偽造文書罪，並違反保護他人之法律。

03 2.其等4人各自處分土地持分，買賣契約各自合法成立，僅各
04 別未依法通知原告行使優先承買權，不因而成立連帶侵權行
05 為。又系爭持分之買受人為黃偉倫（被告誤載為黃瑞明）為
06 買受人，力明公司僅為系爭持分登記權利人，沈秀蓮則為力
07 明公司法定代理人，而黃瑞明、黃士韋、黃千瑋非系爭買賣
08 契約及土地登記申請書上共同用印之人，亦非辦理過戶之代
09 理人。另地政士法僅拘束具有地政士資格之陳宗教，其餘被
10 告無由共同違反地政士法。全體被告並無合謀，亦無故意侵
11 害原告權利，原告憑空揣測與事實不符，故賴美后等4人與
12 其他被告間，不成立連帶賠償責任。

13 3.土地法第34條之1第4項規定之優先承購權僅具債權效力，優
14 先承購權人於他共有人出賣其應有部分予第三人時，倘該共
15 有人本於其與第三人之買賣契約，而將出售之應有部分移轉
16 登記予第三人，優先承購權人不得主張該買賣為無效而塗銷
17 其移轉登記，原告亦不得依侵權行為規定，撤銷系爭買賣契
18 約。被告間買賣行為，不論係債權行為、物權行為，依法均
19 為有效，原告要求力明公司將已移轉完成登記之系爭持分回
20 復登記至賴美后等4人名下，係屬無據等語。

21 (二)被告力明公司、沈秀蓮、黃瑞明、黃偉倫、黃士韋、黃千瑋
22 均辯稱：本件與本院110年度重訴字第108號請求之事實及理
23 由均同，係重複起訴。被告未參與原告與賴文祥等5人就系
24 爭持分之訴訟，不知悉訴訟進度或結果，無從協助為脫產行
25 為。力明公司為買受人，非優先承買權之通知義務人，賴美
26 后等5人亦已切結踐行優先承買權之通知，其等所為買賣行
27 為並無不法。侵害優先承買權之損害賠償，應僅為金錢上損
28 害賠償，不能令回復登記等語。

29 (三)被告陳宗教辯稱：伊自受託辦理簽約時起，至辦畢移轉登記
30 完成止，完全不知原告與賴美后等5人就系爭土地之民事訴
31 訟。優先購買權通知係出賣人應盡之義務，伊事先詢問賴美

01 后等5人，其等均表示原告已放棄優先承買，伊始依土地登
02 記規則第97條第1項規定，於土地登記申請書備註欄記載
03 「優先購買權人已放棄優先購買權，如有不實，出賣人願負
04 法律責任」等文字，伊確已探求出賣人真意。賴美后於辦理
05 移轉登記過程中，提出賴坤美、洪賴玉美之我國外交部駐外
06 使館認證授權書，授權賴美后辦理簽約過戶。而洪賴玉美更
07 親自回國辦理印鑑證明書，並於登記申請書蓋印鑑章，交付
08 印鑑證明書至地政事務所辦理過戶。伊依法檢附文件送核，
09 前揭文件均經地政事務所審核登記完畢，程序並無不法，並
10 未侵害原告權利等語。

11 三、兩造不爭執事項（見本院卷二第480至482頁，卷三第163至
12 164頁）：

13 (一)系爭土地（權利範圍全部），原為賴文吉所有。賴文吉分別
14 於105年12月14日、106年1月17日，各移轉登記應有部分1/4
15 予林玉華。林玉華於106年12月26日移轉登記應有部分1/14
16 予其子即楊士賢；於107年2月8日移轉登記應有部分1/11予
17 楊士賢。

18 (二)賴文吉於107年2月15日死亡，由其兄弟姊妹即賴文祥等5人
19 於107年3月22日因繼承，登記取得系爭土地應有部分各10分
20 之1。

21 (三)黃瑞明與沈秀蓮為夫妻關係，黃士韋、黃偉倫、黃千瑋為其
22 等子女，上開5人合夥經營「永明停車場」（負責人為黃瑞
23 明。

24 (四)黃瑞明與林玉華、賴文吉於106年11月間簽訂租賃契約（租
25 期1年），承租系爭土地，供經營永明停車場使用；又於107
26 年、108年、109年間委由黃偉倫擔任代理人，與林玉華、楊
27 士賢就系爭土地簽訂1年期租賃契約，供經營永明停車場使
28 用。

29 (五)林玉華及楊士賢於107年12月31日簽訂租約時（租期自107年
30 12月1日起至108年11月30日止），於107年租約「第壹條
31 甲、乙雙方訂本約前理解條款」記載「林玉華對上開土地其

01 餘2分之1應有部分之所有權人請求履行賴文吉贈與上開土地
02 全部所有權之訴訟現由臺灣彰化地方法院以107年度重訴字
03 第154號審理中」。

04 (六)賴文祥於107年5月間，以550萬元出售系爭土地應有部分
05 1/10予郭曉玲，未通知共有人林玉華、楊士賢優先承購，於
06 107年6月5日以買賣為登記原因，將上開應有部分移轉登記
07 予郭曉玲。

08 (七)賴美后等4人及郭曉玲分別於108年8月5日與黃偉倫簽訂買賣
09 契約，將其等所有系爭土地應有部分各1/10（賴美后等4人
10 合計4/10），分別以2,806萬3,476元、701萬5,869元之價格
11 （合計3,507萬9,345元）出售與黃偉倫，黃偉倫並均指定登
12 記於力明公司名下。

13 (八)沈秀蓮於108年8月9日申請設立力明公司，並擔任代表人，
14 黃瑞明、黃偉倫、黃士韋、黃千瑋為力明公司之股東。

15 (九)賴美后等4人未通知共有人林玉華、楊士賢優先承購系爭土
16 地持分。

17 (十)第七項所示買賣價金給付方式為：簽約時先以黃瑞明名義開
18 立金額各為74萬元之支票予賴美后等4人及郭曉玲，作為頭
19 期款；於108年8月8日由永明停車場匯款370萬元至黃瑞明開
20 立之甲存帳戶，以支付支票票款。永明停車場於108年8月14
21 日匯款296萬元、74萬元；於108年8月29日匯款2,215萬
22 1,895元、553萬7,974元至履約保證專戶帳戶。

23 (十一)黃偉倫委託地政士陳宗教，於108年8月15日辦理系爭持分所
24 有權移轉登記，土地登記申請書備註欄有「優先購買權人已
25 放棄優先購買權，如有不實，出賣人願負法律責任」之記
26 載，並蓋印力明公司、沈秀蓮、賴美后、賴三美、賴坤美、
27 洪賴玉美、郭曉玲之印章。（見本院卷二第249至274頁）

28 (十二)林玉華前對賴文祥等5人起訴求履行贈與契約，於108年9月
29 19日經本院107年度重訴字第154號民事判決林玉華勝訴；經
30 臺中高分院108年度重上字第240號廢棄原判決，駁回林玉華
31 之訴。

01 四、得心證之理由：

02 (一)被告抗辯原告所提本件訴訟，與本院110年度重訴字第108號
03 事件請求之事實及理由均同，係重複起訴等語。惟所謂同一
04 事件，必同一當事人就同一法律關係而為同一之請求，若此
05 三者有一不同，即不得謂為同一事件（最高法院108年度台
06 上字第2220號判決意旨參照）。查原告於另案係主張賴文吉
07 將系爭土地全部贈與原告，原告對其所遺系爭土地應有部分
08 2分之1有債權存在，被告賴美后等4人及力明公司間買賣行
09 為，共同侵害原告上開贈與債權等情，有該事件判決書附卷
10 可參（見本院卷四第257至261頁）。而原告於本件係主張其
11 基於土地法第34條之1第4項規定之優先承購權受有侵害。則
12 原告雖均本於侵權行為之法律關係，向賴美后等4人及力明
13 公司提起兩訴訟，然其主張遭侵害之利益客體有所不同，非
14 就同一法律關係為相同請求，是被告抗辯原告重複起訴云
15 云，尚不足採。

16 (二)按故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者，負損害賠
17 償責任，民法第184條第1項後段定有明文。惟所謂背於善良
18 風俗之方法，乃指該方法悖反規律社會生活之根本原理的公
19 序良俗或道德觀念而言。又侵權行為之成立，須行為人之不
20 法行為具備歸責性、違法性，且不法行為與被害人所受損害
21 間，具有因果關係，始能成立（最高法院111年度台上字第
22 32號判決意旨參照）

23 1.原告主張賴美后等5人及力明公司、沈秀蓮、陳宗教均明知
24 出賣人未通知共有人優先承購，然「共同製作內容不實之土
25 地登記申請書及共同蓋用印章於申請書備註欄以完成製作，
26 再行使欺瞞公務員，使地政事務所承辦人員因陷於錯誤，而
27 完成所有權移轉登記」之行為，係共同故意以背於善良風俗
28 之方法，侵害原告之純粹經濟上利益及優先承購權云云。惟
29 土地法第34條之1第4項所定之優先承購權僅係共有人間之權
30 利義務關係，並無對抗第三人之效力，故出賣應有部分之共
31 有人之通知義務，純屬共有人間之內部關係，共有人未踐行

01 此項通知義務，逕出售其應有部分予他人並辦畢移轉登記，
02 對他共有人僅生應否負損害賠償責任之問題，不影響其出
03 售、處分之效力（最高法院109年度台上大字第2169號民事
04 裁定意旨可參）。

05 2.觀諸上開土地登記申請書備註欄所載「優先購買權人已放棄
06 優先購買權，如有不實，出賣人願負法律責任」等語（見本
07 院卷一第249頁），係表彰出賣人陳明優先購買權人已放棄
08 優先購買權，否則由出賣人自行按法律規定負擔損害賠償責
09 任之意旨。至出賣人以外之第三人，並不負通知其他共有人
10 行使優先承購權之義務，且就出賣人通知共有人優先承購之
11 內部義務，無擔保責任存在，且亦不因而影響其買賣及受讓
12 不動產應有部分之效力，自不因出賣人記載不實，而可認第
13 三人有共同侵害優先承購人利益之情事。亦即，登記買受人
14 力明公司及其法定代理人沈秀蓮，與該公司辦理土地登記之
15 代理人陳宗教，在土地登記申請書上用印，乃表示其等知悉
16 賴美后等5人有為此等備註欄所載陳述而已。然其等就賴美
17 后等5人是否確已踐行通知原告優先承購之內部義務，既不
18 負擔保責任，且不因出賣人通知與否而影響交易效力，自不
19 得認其等於系爭買賣契約合法有效成立後，在土地登記申請
20 書上用印，以完成土地持分移轉登記之行為，有何悖反公序
21 良俗或道德觀念之情事，是原告主張被告上開行為係共同以
22 背於善良風俗之方法，加損害於其經濟利益及優先承購權之
23 侵權行為云云，係不足採。

24 3.再者，黃偉倫於108年8月5日與賴美后等5人間簽訂買賣契
25 約，既係合法有效成立，黃偉倫並指定登記系爭持分與力明
26 公司名下。則沈秀蓮設立力明公司，並由黃瑞明、黃偉倫、
27 黃士韋、黃千瑋擔任股東，且由黃偉倫委託地政士陳宗教辦
28 理持分移轉登記；另由黃瑞明及永明停車場支付買賣價金與
29 賴美后等5人，均屬為履行買賣契約所定權利義務，難認具
30 備違法性。是原告主張被告上開行為屬共同及幫助侵權行
31 為，應依民法第185條第2項規定，負連帶損害賠償責任云

01 云，實乏所據。又原告請求沈秀蓮負侵權行為責任，既屬無
02 據，則其依民法第28條、公司法第23條第1項前段及第2項等
03 規定，請求力明公司連帶負賠償責任，自不應准許。

04 (三)損害賠償之債，以實際上受有損害為成立要件，倘無損害，
05 即不發生賠償問題（最高法院111年度台上字第32號、105年
06 度台上字第1384號判決意旨參照）。倘共有人以低於當時之
07 市場價格出售其應有部分，如於出售時，依法通知他共有
08 人，他共有人即得共同以較低之同一出售價格，取得該市場
09 價格之土地，其資產價值自有增加，而該市場價格減除出售
10 價格之差額，可認係依通常情形他共有人可得之利益，他共
11 有人得請求侵害其優先承購權之共有人賠償上開可得之利益
12 （最高法院85年度台上字第1320號判決意旨參考）。是共有
13 人未踐行土地法第34條之1第4項規定之優先承購權通知義
14 務，仍須其他共有人果因此而受有損害，始能請求賠償。若
15 其他共有人並未證明其因此受有如何之損害，則其他共有人
16 訴求出售應有部分之共有人賠償，無論其係依侵權行為或債
17 務不履行之法律關係，均非正當（最高法院82年度台上字第
18 1356號判決意旨參照）。

19 1.原告主張賴美后等5人讓售其等應有部分時，並未依規定通
20 知原告行使優先承買權等事實，固為被告所不爭執。然原告
21 主張賴美后等5人將系爭持分以合計3,507萬元，低價出售與
22 黃偉倫，致其等無法行使共有人之優先承購權，以相同價格
23 承購土地，受有價差7,932,744元之損害云云，固據提出元
24 照不動產估價事務所不動產估價報告書（下稱元照估價報
25 告）1份為憑（見本院卷一第151至202頁）。然查，賴美后
26 等4人係以每坪27萬元、總價28,063,476元，將其等各自所
27 有系爭土地持分1/10，共計4/10，出售與黃偉倫，有其等簽
28 訂之土地買賣契約書附卷足參（見本院卷二第37至39頁）。
29 而買賣較低土地持分之交易，因買受者無法單獨自由處分及
30 使用土地，故價格通常較產權完整之整筆土地交易價格為
31 低。然元照估價報告係以整筆土地之交易價格為估定，而非

01 以部分持分交易進行鑑價，所為鑑價結論自難作為系爭土地
02 持分交易之參考價格，即不得憑此認定賴美后等4人有低價
03 出售土地持分之情事。

04 2.經本院囑託石亦隆不動產估價師事務所，鑑定系爭土地應有
05 部分4/10於108年8月間交易價格，該所派員實地訪查，考量
06 個別宗地臨路、面寬、深度、形狀、面積及位置等因素，依
07 內政部頒佈之不動產估價技術規則，運用比較法、土地開發
08 分析法評估土地價格，並分別衡量所蒐集資料之可信度及價
09 格形成因素之相近程度，復考量系爭土地使用與市場上最有
10 效使用等條件後，估定上開土地持分於108年8月間交易單價
11 為每坪273,214元，有該所不動產估價報告書可參（檔案編
12 號：A0000000），所為估價結論應屬客觀足採。而賴美后等
13 4人係以每坪27萬元，出售系爭土地應有部分4/10，已如前
14 述，則其等出售價格與上開估定之買賣市值，每坪僅相差
15 3,214元，價差僅約1.2%（計算式： $3,214 \div 273,214 =$
16 0.012 ，小數點第2位以下四捨五入），差距甚微。而市場上
17 之交易價格需視買賣雙方當事人之需求、談判技巧及議價能
18 力而定，未必即能以高於市價出售，故賴美后等4人以每坪
19 27萬元出售系爭土地持分，其等交易價額與上開估定價格差
20 距甚微，難認非屬合理交易價格，即難謂原告有因未能行使
21 優先承購權，而受有預期可獲土地價差利益之損害。從而，
22 原告既未因賴美后等4人未踐行土地法第34條之1第4項所定
23 優先承購權通知義務，而受有損害，則原告依侵權行為之法
24 律關係，請求被告賠償其等所失利益，即不應准許。

25 3.原告固援引最高法院64年第6次民庭庭推總會議決議、76年
26 度台上字第438號民事判決謂「損害賠償之目的在於填補所
27 生之損害，其應回復者並非原來狀態，而係應有狀態，應將
28 損害事故發生後之變動狀況考慮在內，故請求金錢賠償，其
29 有市價者，應以請求或起訴時之市價為準。」，而主張應以
30 其起訴時即110年7月間市價為勘估標準。惟細譯上開判決內
31 容，係債權人得請求給付特定標的物之債權，因可歸責於債

01 務人之事由致給付不能，而得以該標的物應有市價計算損害
02 賠償額。然本件原告係主張其優先承購權受侵害，而土地法
03 第34條之1第2項之優先承購權僅具債權效力，出賣人未依規
04 定通知共有人優先承購，並辦畢所有權移轉登記時，出賣之
05 共有人就其應有部分已無從與他共有人成立買賣契約，他共
06 有人不得依給付不能之規定請求損害賠償，是本件原告主張
07 事實，顯與上開判決背景事實不同，不得比附援引，而應以
08 出賣人移轉應有部分時之市場價格為計算基準，否則可能因
09 不動產交易價格浮動，造成共有人有無低價出售其土地持
10 分，而構成侵害其他共有人之優先承購權之侵權事實，因他
11 共有人起訴時間不同，而使侵權行為成立與否未定。

12 4.綜上，原告主張賴美后等4人低價出售系爭土地持分，且未
13 通知其等優先承購，致其等無法以低價買受土地持分，受有
14 價差7,932,744元之損害，而本於共同侵權行為之規定，請
15 求被告連帶負賠償責任，係屬無據，不應准許。

16 (四)違反保護他人之法律，致生損害於他人者，應負賠償責任，
17 民法第184條定有明文。而所謂「保護他人之法律」，屬抽
18 象之概念，應就法規之立法目的、態樣、整體結構、體系價
19 值，所欲產生之規範效果及社會發展等因素綜合研判之（最
20 高法院103年度台上字第1242號判決意旨參照）。

21 1.原告主張系爭買賣契約於108年8月5日簽訂時，力明公司尚
22 未設立登記，不能為簽約之權利主體，然陳宗教將買賣發生
23 日期改寫為力明公司成立登記後，且未獲賴坤美及洪賴玉美
24 之授權，亦未確實核對其等身分、未自己處理業務交由助理
25 處理、未查明賴美后等5人是否有踐行優先承買權，而虛偽
26 記載已通知共有人優先承購，使地政機關陷於錯誤完成移轉
27 登記，係違反地政士法第17條、第18條、第26條第1項等規
28 定，屬違反保護他人之法律；其餘被告係合謀、幫助陳宗教
29 共同違反地政士法之共同侵權行為人云云。

30 2.惟地政士法第17條、第18條規定「地政士應自己處理受託事
31 務。但經委託人同意、另有習慣或有不得已之事由者，得將

01 業務委由其他地政士辦理。地政士應自己處理受託事務。但
02 經委託人同意、另有習慣或有不得已之事由者，得將業務委
03 由其他地政士辦理。」、「地政士於受託辦理業務時，應查
04 明委託人確為登記標的物之權利人或權利關係人，並確實核
05 對其身分後，始得接受委託。」，其規範目的係為維護不動
06 產交易安全，以保障當事人之財產權益。原告既非系爭移轉
07 登記之交易當事人，亦非系爭持分之所有人，其主張陳宗教
08 違反上開規定，係屬違反保護他人法律，而有侵害其優先承
09 購權之行為，已難認有據。

10 3.況陳宗教辯稱賴坤美、洪賴玉美已出具我國外交部駐外使館
11 認證授權書，授權賴美后辦理簽約過戶。洪賴玉美更親自回
12 國辦理印鑑證明書，並於登記申請書蓋印鑑章，交付印鑑證
13 明書至地政事務所辦理過戶等事實，業據提出與其所述相符
14 之授權書及證明文件為證（見本院一卷第401至407頁）。另
15 觀諸土地登記申請書所示（見本院卷一第269頁），係由陳
16 宗教受託後親自用印辦理，是原告主張陳宗教未獲賴坤美及
17 洪賴玉美之授權，亦未確實核對其等身分、未自己處理業務
18 云云，係難採認。又力明公司於108年8月5日黃偉倫簽訂買
19 賣契約時，固尚未登記設立，然其後已於同年9月9日完成設
20 立登記（見三、第(八)項兩造不爭執事項），則陳宗教於系爭
21 賣契約成立後，於同年9月15日辦理移轉登記時，依黃偉倫之
22 指示，辦理持分移轉登記至當時已登記成立之力明公司名
23 下，亦與法無違。

24 4.又陳宗教辯稱其辦理移轉登記前，已事先詢問賴美后等5
25 人，其等均表示共有人已放棄優先承買，伊始依土地登記規
26 則第97條第1項規定，於土地登記申請書備註欄記載「優先
27 購買權人已放棄優先購買權，如有不實，出賣人願負法律責
28 任」等語，核與證人孫甄琳即陳宗教之助理於另案審理中到
29 庭證稱：賴美后等5人於土地登記申請書上蓋用印章前，已
30 告知其等必須通知優先購買權人，其等表示業已通知等語相
31 符（見本院卷二第132至137頁）。而依土地登記規則第97條

01 第1項規定「申請土地權利移轉登記時，依土地法第34條之1
02 第4項規定之優先購買權人已放棄優先購買權者，應附具出
03 賣人之切結書，或於登記申請書適當欄記明優先購買權人確
04 已放棄其優先購買權，如有不實，出賣人願負法律責任字
05 樣。」，並課未予地政士應實質審查優先購買權人有無放棄
06 優先購買權之義務，是陳宗教向賴美后等4人詢問上情後，
07 依前開規定，辦理系爭移轉登記，亦難認有違反其業務上應
08 盡義務之情事。從而，原告主張陳宗教違反地政士法第17
09 條、第18條、第26條第1項等規定，依民法第184條第2項、
10 第185條規定，請求被告負損害賠償責任，均屬無據。

11 五、綜上所述，原告依民法第184條第1項後段、第2項、第185條
12 第1項、第2項、第28條及公司法第23條第1項前段、第2項等
13 規定等規定，請求被告連帶負共同侵權行為損害責任，先位
14 及第一備位請求賠償土地價差之損害，第二備位請求力明公
15 司回復原狀，將系爭土地應有部分各10分之1移轉登記予賴
16 美后等4人，均為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁
17 回，其假執行之聲請，即失所附麗，應併予駁回。

18 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
19 審酌後與本件判決結果不生影響，爰不另一一論述，併予敘
20 明。

21 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第2項。

22 中 華 民 國 112 年 8 月 7 日
23 民事第三庭 法 官 鍾孟容

24 以上正本係照原本作成。

25 如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委
26 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 112 年 8 月 15 日
28 書記官 張茂盛