

臺灣彰化地方法院民事判決

114年度訴字第319號

原告 錢主容

錢嘉偉

錢介熙

錢慧晶

蔡淑玉

鄭新為

鄭啟瑞

鄭來旺

鄭如閔

鄭勝文

鄭英俊

鄭美淑

陳嬌

錢慶安(即錢勝木承受訴訟人)

共同

訴訟代理人 洪晨博律師

複代理人 林夏陞律師

陳滢仁律師

被告 國甲建設有限公司

法定代理人 謝嘉珍

被告 陳秀夏

共同

訴訟代理人 陳益軒律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國115年1月29日言詞

辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

01 訴訟費用由原告負擔。

02 事實及理由

03 壹、程序方面：

04 一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他
05 依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；第168條
06 至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時；應即
07 為承受之聲明，他造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴訟
08 法第168條、第175條分別定有明文。本件原告錢勝木於本件
09 訴訟進行之民國114年7月18日死亡，其全體繼承人就錢勝
10 木所遺遺產，協議由錢慶安單獨繼承全部等情，有繼承系統
11 表、戶籍謄本（除戶部分）、財政部中區國稅局遺產稅免稅
12 證明書、遺產分割協議書等件在卷可稽（見本院卷321至327
13 頁）。錢慶安並已於114年9月26日具狀聲明承受訴訟（見本
14 院卷第315頁），核無不合，應予准許。

15 二、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基
16 礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款
17 定有明文。本件原告起訴時原以民法第184、185、312、22
18 7、544條為請求權基礎（見本院卷第21至27頁），訴之聲明
19 第1至3項為：(一)被告國甲建設有限公司（下稱國甲公司）應
20 給付原告新臺幣（下同）133萬7,658元，及自起訴狀繕本送
21 達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(二)被告
22 陳秀夏應給付原告133萬7,658元，及自起訴狀繕本送達翌日
23 起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(三)前二項聲明
24 部分，如任一被告已履行給付，其餘被告免給付義務（見本
25 院卷第17頁）。嗣歷經變更先位請求權基礎為民法第184條
26 第1項前段、第2項、第185條；追加備位請求權基礎為民法
27 第277、544條。並變更訴之聲明第1項為被告應連帶給付原
28 告133萬7,658元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償
29 日止，按年息百分之5計算之利息。追加備位訴之聲明為：
30 被告陳秀夏應給付原告133萬7,658元，及自114年9月12日起
31 至清償日止，按年息百分之5計算之利息（見本院卷第292

頁），經核，原告就上開變更、追加請求權基礎及變更聲明部分，其請求基礎事實同一，揆諸前揭規定，於法核無不合，自應准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)原告原為彰化縣○○鎮○○段00地號土地（下稱系爭土地）之共有人，原告與被告國甲公司於109年10月17日協商並簽立土地買賣契約（下稱系爭契約），雙方約定系爭土地以每坪8萬元出售予被告國甲公司，共441.92坪，約定總價金為3,535萬3,600元。惟系爭土地上有舊屋拆遷、補償及第三人涉無權占有等情事，故雙方另簽訂買賣增加附帶條款（下稱系爭附帶條款）議定折讓價金。復又因訴外人即系爭土地共有人鄭張翠靜及鄭誼輝（下稱鄭張翠靜二人）不同意分割協議，原告與被告國甲公司復簽訂補充買賣契約條款（下稱系爭補充條款），改依土地法第34條之1規定方式辦理出售，約定系爭土地買賣總價變更為4,242萬4,288元（即每坪售價為8萬元），然原告同意就其中742萬4,200元折抵予被告，以處理原告依原有買賣契約所應負擔之有關地上建物拆除、清除搬運廢棄物、仲介費、對無權占有之訴請拆屋還地訴訟代書費等一切費用，折抵計算後原告實領每坪為6萬6,000元。

(二)是系爭契約雖記載每坪8萬元，但折抵後實際成交價格應為每坪6萬6,000元，自應以實際成交金額辦理實價登錄，又或應檢具折讓金額向地政機關申報，然被告國甲公司委託地政士即被告陳秀夏辦理實價登錄時，卻以每坪8萬元計算之總價登錄成交價格，而以每坪6萬6,000元短少計算提存予鄭張翠靜二人之價金。致不同意出賣系爭土地之共有人鄭張翠靜二人事後查得實價登錄之價格為8萬元後，向原告請求給付價差，並經臺灣高等法院臺中分院111年度上字第415號民事判決原告應給付差額予鄭張翠靜二人確定（下稱前案判決）。嗣原告於112年5月4日賠償前述金額及利息共計133萬

7,658元予鄭張翠靜二人，致原告受有損害。是被告陳秀夏依地政士法第2、26條，對原告負有保護、照顧或防範損害發生之注意義務；被告並均應知悉土地法第34條之1第3項、土地法第34條之1執行要點第9條第2點前段之規定，若未給付足額對價，將導致原告受有遭不同意共有人請求差額之損害，卻以一坪8萬元計算之總價為實價登錄申報，而僅以一坪6萬6,000元計算價金提存，致原告遭鄭張翠靜二人求償。爰先位依民法第184條第1項前段及第2項、第185條；備位依民法第544條、第227條之規定，提起本件訴訟等語，並先位聲明：1. 被告應連帶給付原告133萬7,658元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。2. 願供擔保，請准宣告假執行；備位聲明：1. 被告陳秀夏應給付原告133萬7,658元，及自114年9月12日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。2. 願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)原告未具體說明並舉證究竟係「何權利」受侵害，且原告前以本件之事實向臺灣彰化地方檢察署提出使公務員登載不實之告訴，業經該署以113年度偵字第15232號為不起訴處分，顯見原告主張無理由。又前案判決認定原告應給付於鄭張翠靜二人之理由，係基於鄭張翠靜二人非系爭契約或系爭補充條款之當事人而不受系爭契約拘束，原告復因土地法第34條之1之第3項規定：第1項共有人，對於他共有人應得之對價或補償，負連帶清償責任而來，與被告陳秀夏辦理實價登錄實無相當因果關係，且實價登錄之規範目的在於促進不動產市場健全發展，亦與認定私人間買賣契約約定價金與條件無關。另被告國甲公司已依約將價金給付原告，被告陳秀夏亦依系爭補充條款第六條（三）所約定之金額提存予鄭張翠靜二人，是被告並無不完全給付之情形。

(二)又依據實價登錄相關規定，申報實價登錄之義務人係買、賣雙方，並非僅僅買方，且本件於進行實價登錄之時，尚為彰化縣田中地政事務所（下稱田中地政）以電話通知列為抽查

01 之對象，被告陳秀夏亦有提供本件買賣契約書以供查核，田
02 中地政並未表示登錄之內容有何不妥，或要求被告陳秀夏對
03 於就折讓部分應一併記載於備註欄位，法律亦未有就相類似
04 於本案之情形應如何辦理登記為規定，是被告陳秀夏實無過
05 失。

06 (三)另就土地法第34條之1執行要點第9條之規定，被告陳秀夏辦
07 理系爭土地過戶之同時，對於其餘未有同意出售之土地之
08 人，均已就其應得之價金依法辦理提存，並未違反該規定。
09 且田中地政亦未認就被告陳秀夏所辦理之提存有何不妥之
10 處，益證被告陳秀夏對於受託辦理過戶之事項並無過失可言
11 等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁
12 回。(二)如受不利判決，願供擔保免為假執行。

13 參、兩造經本院整理及簡化爭點，結果如下（見本院卷第292、2
14 93、387、388頁，本院依判決格式調整文字）：

15 一、兩造不爭執事項：

16 (一)兩造於109年10月17日之時先簽訂系爭契約書，復於110年1
17 月間訂系爭補充條款，第三條約定：「賣方同意就其中之新
18 台幣柒佰肆拾貳萬貳仟元(7,424,200元，按：契約記載即與
19 國字大寫部分不同，見本院卷第105頁)之金額視同第二期備
20 證款，直接拆抵予買方，以為處理賣方依原有買賣契約所應
21 負擔之有關地上建物拆除、清除搬運廢棄物、仲介費、對第
22 三人錢春風之訴請拆屋還地訴訟、及代書費等一切費用(但
23 不含土地增值稅)。該部分之費用，直接由買方直接於買賣
24 價金中予以扣抵，不須進入履約專戶內。亦即買方實領每坪
25 為新台幣陸萬陸仟元整(66,000元含土地增值稅及欠稅款等
26 等)」。

27 (二)原告就系爭土地出售於被告後，均已由被告按每坪6萬6,000
28 元計算之價金給付於原告及不同意之共有人鄭張翠靜二人。

29 (三)被告陳秀夏以系爭土地以每坪8萬元計算之買賣總價（4,242
30 萬4,288元）為實價登錄。

31 (四)鄭張翠靜二人於另案向本件原告請求損害賠償，經本院以11

01 0年度訴字第871號、臺中高分院111年度上字第415號判決鄭
02 張翠靜二人勝訴後，原告已分別賠償鄭張翠靜二人82萬4,92
03 2元、41萬2,454元加計法定遲延利息共133萬7,658元。

04 二、本件爭點：

05 原告得否以被告應知悉土地法第34條之1第3項、土地法第34
06 條之1執行要點第9條第2點前段之規定，卻以一坪8萬元計算
07 之總價為實價登錄申報，而僅以一坪6萬6,000元計算之價金
08 提存，致原告遭鄭張翠靜二人求償為由，請求被告連帶負侵
09 權行為之損害賠償責任及依委任關係請求被告陳秀夏負損害
10 賠償責任？

11 肆、本院之判斷：

12 一、上開兩造不爭執事項，既為兩造所不爭執，且有本院110年
13 度訴字第871號、前案判決、系爭契約、系爭附帶條款、系
14 爭補充條款、內政部不動產交易實價查詢資料、切結書、台
15 中銀行國內匯款申請書回條等件在卷可稽（見本院卷第59至
16 71、75至132頁），堪信屬實。

17 二、原告不得依民法第184條第1項前段、第185條之規定請求被
18 告連帶負損害賠償責任：

19 (一)原告之損害為純粹經濟上損失：

20 民法第184條第1項前段所定過失侵權行為之成立，須有加害
21 行為及權利受侵害為成立要件，所保護之法益，原則上限於
22 權利（固有利益），而不及純粹經濟上損失。所謂純粹經濟
23 上損失或純粹財產上損害，係指其經濟上之損失為「純粹」
24 的，而未與其他有體損害如人身損害或財產損害相結合者而
25 言；除係契約責任（包括不完全給付）及同法第184條第1項
26 後段及第2項所保護之客體外，並不涵攝在民法第184條第1
27 項前段侵權責任（以權利保護為中心）所保護之範圍（最高
28 法院109年度台上字第754號判決參照）。經查，本件原告自
29 始即委任律師為訴訟代理人，並經本院向其確認請求權基
30 礎，就侵權行為部分，原告稱係依民法第184條第1項前段請
31 求（見本院卷第292頁），並主張係「財產權」受侵害（見

01 本院卷251、365頁）。惟原告主張其所受之損害，係渠等因
02 就鄭張翠靜二人應得之對價提存不足，而依法負連帶清償責
03 任，核其性質應屬純粹經濟上損失，並非固有權利遭受損
04 害，故原告本於民法第184條第1項前段請求被告負賠償責
05 任，即難謂有據。

06 (二)另就原告主張「被告應知悉土地法第34條之1第3項、土地法
07 第34條之1執行要點第9條第2點前段之規定，卻以一坪8萬元
08 計算之總價為實價登錄申報，而僅以一坪6萬6,000元計算價
09 金提存」之侵權行為事實部分，觀系爭補充條款第二條已載
10 明總價變更為4,242萬4,288元，第三條則係將原由系爭土地
11 出賣人即原告之瑕疵擔保義務（即拆除地上建物、清除搬運
12 廢棄物等），以742萬4,200元之金額委由買受人自行負擔，
13 此費用並以買賣價金之第二期備證款扣抵，此種情形與單純
14 買賣價金之折讓、減價有所不同，是否屬上開規定應記載、
15 備註之情形，已非無疑。而此部分經本院詳述本件系爭契
16 約、系爭附帶條款、系爭補充條款之具體情形函詢財政部
17 （原告原以財政部新聞稿為本件主張，見本院卷第73、301
18 頁）「本件是否屬於財政部所稱為實價登錄應登記折讓後價
19 格之情形」？經財政部中區國稅局員林稽徵所114年9月23日
20 中區國稅員林綜所字第1140804866號書函覆以：本院所詢
21 尚非稽徵機關權責範疇，請逕洽所轄主管機關洽詢等語（見
22 本院卷第329至331頁）。本院再以上開問題函詢內政部，經
23 內政部以114年10月1日台內地字第1140140833號函覆以：
24 「…貴法院所詢事項似涉財政部房地合一課徵所得稅制度，
25 與本部主管之不動產成交案件實際資訊申報登錄（簡稱實價
26 登錄）制度有別，先予澄明」復僅說明相關規定，而未針對
27 本案情形究竟「是否應登記折讓後價格之情形」直接答覆
28 （見本院卷第345至346頁），是自上開財政部及內政部之函
29 覆觀之，均無從認定被告在本件情形有就折抵之價格登記或
30 特別說明之義務。

31 (三)又按部分共有人依土地法第34條之1第1項「共有土地或建築

改良物，其處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾2/3者，其人數不予計算」規定，將共有土地之全部出賣於人，就為處分之共有人而言，係出賣其應有部分，並對未同意出賣之共有人之應有部分有權一併出賣，此種處分權乃係基於實體法規定而發生，同意出賣之共有人並非代理未同意出賣之共有人與買受人訂立買賣契約。又同條第3項規定：第1項共有人，對於他共有人應得之對價或補償，負連帶清償責任。於為權利變更登記時，並應提出他共有人已為受領或為其提存之證明。其因而取得不動產物權者，應代他共有人聲請登記。土地登記規則第35條第5款亦規定：部分共有人依土地法第34條之1規定就共有土地全部申請土地權利變更登記，他共有人之土地所有權狀未能提出者，得免提出。可見未同意出賣之共有人並無依該買賣契約移轉其應有部分予買受人之義務。是未同意出賣之共有人之應有部分雖經同意出賣之共有人一併出賣，未同意出賣之共有人既非該買賣契約之當事人，自不受買賣契約之拘束。系爭契約之當事人既僅有同意出售系爭土地之共有人，而不及於不同意之共有人，被告亦已依系爭契約及系爭補充條款第一條之約定以4,242萬4,288元為實價登錄，並依系爭補充條款第六條（三）：「…買方應就該三人（按即鄭張翠靜二人與訴外人鄭啟中）所應領取之買賣價金即鄭張翠靜為新台幣3,888,865元、鄭誼輝為新台幣1,944,433元…先行給付未會同出售之她共有人等3人…再由僑馥建經出款繳納土地增值稅或其他欠費等等（以稽徵機關所開徵之金額為準），餘額則全部用於提存給付未會同出售之共有人所剩餘之所得」（見本院卷第107頁）之約定提存，亦難認有何「不法侵害」之情形。再查，原告主張係因被告以每坪8萬元計算之總價為實價登錄申報「致」原告遭鄭張翠靜二人求償，並經前案判決應賠償提存不足之差額予鄭張翠靜二人，然細繹前案判決之判決理由，原告於前案之給付義務係基於

01 鄭張翠靜二人非系爭契約或系爭補充條款之當事人而不受系
02 爭契約之拘束，復因原告依土地法第34條之1之第3項規定：
03 「第1項共有人，對於他共有人應得之對價或補償，負連帶
04 清償責任」而來，與被告辦理實價登錄實無相當因果關係。
05 且原告與被告國甲公司為買賣契約之兩造，又依系爭契約第
06 四條第一項「共同委任」被告陳秀夏處理相關事宜，即原告
07 亦為委任被告陳秀夏之委任人，何以實價登錄之金額為何僅
08 為被告國甲公司之責任？綜上各節，原告之主張均屬無據。

09 三、原告不得依民法第184條第2項之規定請求被告連帶負損害賠
10 償責任：

11 經本院當庭確認原告主張所謂「保護他人之法律」為土地法
12 第34條之1執行要點第9條第2點前段：「依本法條規定處
13 分、變更或設定負擔，於申請權利變更登記時，應依下列規
14 定辦理：(二)涉及對價或補償者，應提出他共有人已領受對價
15 或補償之證明或已依法提存之證明文件，並於登記申請書適
16 當欄記明受領之對價或補償數額如有錯誤，由義務人自行負
17 責」（見本院卷第292、387頁）。惟此執行要點顯僅係規定
18 於依土地法第34條之1規定處分、變更或設定負擔，申請權
19 利變更登記時，應如何辦理、記載，更係課以「義務人」即
20 如本件原告之「多數共有人」責任之規定，顯然並非保護他
21 人之法律，更非保護原告即多數共有人之法律，原告主張本
22 件有民法第184條第2項之適用，自屬無據。

23 四、原告不得依民法第544條、第227條之規定請求被告陳秀夏負
24 損害賠償責任：

25 (一)原告主張被告陳秀夏之過失在於「應知悉土地法第34條之1
26 第3項、土地法第34條之1執行要點第9條第2點前段之規定，
27 卻以一坪8萬元計算之總價為實價登錄申報，而僅以一坪6萬
28 6,000元計算價金提存」、「依地政士法第2條、第26條辦理
29 提存及申報時金額應正確，亦未告知原告本件依契約約定之
30 金額辦理將有遭鄭張翠靜二人求償之風險」云云。然查，被
31 告陳秀夏確實有依系爭契約約定之金額申報實價登錄及提

01 存，已如前二、(三)所述。又觀土地法第34條之1第3項、土地
02 法第34條之1執行要點第9條第2點前段分別規定：「第一項
03 共有人，對於他共有人應得之對價或補償，負連帶清償責
04 任。於為權利變更登記時，並應提出他共有人已為受領或為
05 其提存之證明。其因而取得不動產物權者，應代他共有人申
06 請登記。」、「涉及對價或補償者，應提出他共有人已領受
07 對價或補償之證明或已依法提存之證明文件，並於登記申請
08 書適當欄記明受領之對價或補償數額如有錯誤，由義務人自
09 行負責」與實價登錄完全無涉，原告亦自承被告陳秀夏均有
10 依上開規定辦理（見本院卷第388頁）。且上開規定實際上
11 均為對原告即多數共有人課以義務之規定，亦即若不同意之
12 他共有人應得之對價不足時，本即應由多數共有人負連帶清
13 償責任。換言之，依法應負最終給付責任者本即為多數共有
14 人即本件原告，原告經前案判決認定應對鄭張翠靜等二人負
15 給付責任後，再於本件主張被告陳秀夏未注意上開規定致使
16 原告依法負擔上開給付義務，轉而向被告陳秀夏請求，亦無
17 所據。

18 (二)且查，依財政部及內政部之回函亦無從認定本件之情形需以
19 每坪6萬6,000元為實價登錄，已如前肆、二、(二)所述。是被
20 告陳秀夏按系爭契約記載總價4,242萬4,288元為實價登錄，
21 復以系爭補充條款第六條(一)約定之金額辦理提存，實難認被
22 告陳秀夏有何債務不履行之情形，原告主張，洵屬無據。

23 (三)又雖地政士法第2、26條規定：「按地政士應精通專業法令
24 及實務，並應依法誠信執行業務。地政士受託辦理各項業
25 務，不得有不正當行為或違反業務上應盡之義務。地政士違
26 反前項規定，致委託人或其他利害關係人受有損害時，應負
27 賠償責任」。然依系爭契約第四條第1項：「買賣標的之產
28 權移轉登記、抵押權之塗銷或設定作業，經甲、乙雙方同意
29 共同授權由陳秀夏地政士…『依本約之約定』辦理之。」是
30 本件被告陳秀夏受兩造共同委任、均依系爭契約約定之內容
31 辦理，並無何上開條文違反誠信或不正當行為可言。而地政

01 士之義務亦應不含主動檢視當事人之契約內容並主動告知有
02 何契約外之其他影響，原告之主張自無所據。另原告雖引最
03 高法院100年度台上字第856號民事判決「地政士乃專門職業
04 人員，基於與當事人之信賴關係，並本於其專業能力、工作
05 經驗及職業責任，在執行業務時，對於相對人或利害關係人
06 應負有保護、照顧或防範損害發生之注意義務」之論述，惟
07 該案之事實係「上訴人為地政士，並受有報酬，上訴人未確
08 認被上訴人已按照契約約定之付款進度取得款項，即逕行辦
09 理系爭土地過戶手續」，與本件截然不同。原告所提出桃園
10 市地政士懲戒案例之事實，亦均與本案不同，自無從比附援
11 引，均附此敘明。

12 伍、綜上所述，原告主張先位依民法第184條第1項前段及第2
13 項、第185條請求被告應連帶給付原告133萬7,658元，及自
14 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之
15 利息；備位依民法第544條、第227條之規定請求被告陳秀夏
16 應給付原告133萬7,658元，及自114年9月12日起至清償日
17 止，按年息百分之5計算之利息，均為無理由，應予駁回。
18 原告之訴既經駁回，則其假執行之聲請亦失所附麗，應併予
19 駁回。

20 陸、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
21 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
22 逐一論列，附此敘明。

23 柒、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

24 中 華 民 國 115 年 2 月 12 日
25 民事第四庭 法 官 李 昕

26 以上正本係照原本作成。

27 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀（須
28 按他造當事人之人數附繕本），如委任律師提起上訴者，應一併
29 繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 115 年 2 月 12 日
31 書記官 蔡宗豪