

臺灣嘉義地方法院民事判決

112年度訴字第561號

原告 簡茂榮

簡煜文

簡煜振

共同

訴訟代理人 簡燕青

被告 劉吳碧霞

吳坤麟

吳坤義

葉龍雄

葉月

葉秋菊

簡添進

黎澤花

蕭春美

共同

訴訟代理人 何永福律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年2月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告劉吳碧霞、吳坤麟、吳坤義、葉龍雄、葉月、葉秋菊、簡添進應連帶給付原告簡茂榮新臺幣（下同）50萬5,717元。

被告劉吳碧霞、吳坤麟、吳坤義、葉龍雄、葉月、葉秋菊、簡添

進應連帶給付原告簡煜文84萬2,861元。
被告劉吳碧霞、吳坤麟、吳坤義、葉龍雄、葉月、葉秋菊、簡添進應連帶給付原告簡煜振84萬2,861元。
訴訟費用由被告劉吳碧霞、吳坤麟、吳坤義、葉龍雄、葉月、葉秋菊、簡添進連帶負擔百分之34，餘由原告負擔。
本判決第一項於原告簡茂榮以16萬8,500元供擔保後，得假執行。但被告劉吳碧霞、吳坤麟、吳坤義、葉龍雄、葉月、葉秋菊、簡添進如以50萬5,700元為原告簡茂榮預供擔保後，得免為假執行。
本判決第二項於原告簡煜文以28萬900元供擔保後，得假執行。但被告劉吳碧霞、吳坤麟、吳坤義、葉龍雄、葉月、葉秋菊、簡添進如以84萬2,800元為原告簡煜文預供擔保後，得免為假執行。
本判決第三項於原告簡煜振以28萬900元供擔保後，得假執行。但被告劉吳碧霞、吳坤麟、吳坤義、葉龍雄、葉月、葉秋菊、簡添進如以84萬2,800元為原告簡煜振預供擔保後，得免為假執行。
原告其餘之訴及假執行之聲請均駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但經被告同意者、請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第1至3款定有明文。查原告起訴時原訴之聲明請求被告等應連帶給付新臺幣（下同）188萬4,000元，歷經數次擴張及更正聲明後，於民國113年2月5日以言詞擴張及更正聲明為「被告應連帶給付原告簡茂榮148萬8,462元、簡煜文248萬769元、簡煜振248萬769元」（本院卷236頁），核屬請求之基礎事實同一及擴張應受判決事項聲明，揆諸前揭說明，於法並無不合，應予准許。

貳、實體方面：

01 一、原告起訴主張：

- 02 (一)原告簡茂榮、簡煜文、簡煜振均為嘉義縣○○○○段0000地
03 號土地（下稱系爭土地）之共有人，應有部分分別為120分
04 之1、72分之1、72分之1、被告劉吳碧霞、吳坤麟、吳坤
05 義、葉龍雄、葉月、葉秋菊及訴外人簡倪金治、倪李緣則公
06 同共有系爭土地應有部分72分之6（下稱系爭應有部分）。
- 07 (二)共有人出賣其應有部分時，本應通知他共有人得以同一價格
08 共同或單獨優先承購，詎被告劉吳碧霞、吳坤麟、吳坤義、
09 葉龍雄、葉月、葉秋菊、簡添進（簡添進為共有人簡倪金治
10 之監護人）（下稱出賣系爭應有部分之被告）於110年5月20
11 日跟被告黎澤花簽訂買賣契約後，均未通知原告是否優先承
12 購，原告遲至被告黎澤花於000年00月間向系爭土地之共有
13 人提起拆屋還地之訴時，始知前揭情事。
- 14 (三)出賣系爭應有部分之被告未依土地法第34條之1第1項規定通
15 知原告優先承購，致原告受有損害，依民法第184條第1項前
16 段、第185條第1項、第184條第2項規定，對原告應負侵權行
17 為連帶賠償責任。又代為處理系爭應有部分買賣之被告蕭春
18 美，既係經國家考試及格之地政士，具有高度專業能力，僅
19 因欲促成過戶登記之私利，而未向原告通知優先承購，當負
20 故意侵權之責；且被告黎澤花、蕭春美在土地登記申請書中
21 就有無通知優先承購一節共同切結，有共同未通知其他共有
22 人優先承買及共同虛報之情事，致原告受有損害，依民法第
23 184條第1項前段、第185條、第184條第2項規定，應與出賣
24 系爭應有部分之被告負侵權行為連帶賠償責任。
- 25 (四)出賣系爭應有部分之被告與被告黎澤花簽訂買賣契約後，有
26 寄發存證信函通知系爭應有部分之公同共有人倪李緣優先承
27 購，而依該存證信函之內容，渠等實際買賣價格為每坪1.5
28 萬元（共計314.32坪，總價為471萬4,800元），然系爭土地
29 在原告於112年7月27日起訴時，每坪價格已達3萬6,000元
30 （依嘉義地方法院於112年7月25日以112年度司執字第11882
31 號以每坪3萬6,972元拍定系爭土地之應有部分864分之1，即

可作為參考），故原告起訴時，跟系爭應有部分買賣之價格相比，存有約2萬1,000元價差，此即未受優先承購通知之原告所受之損害。依此計算，每坪價差2萬1,000元 $\times$ 314.32坪=660萬720元，再扣除買方交易成本約15萬元，主張原告之損害賠償總額為645萬元；再依原告簡茂榮、簡煜文、簡煜振之應有部分比例為3:5:5計算，分別受有148萬8,462元、248萬769元、248萬769元之損害。為此，爰依民法第184條第1項前段、第184條第2項、第185條第1項前段、土地法第34條之1之規定，提起本訴，並請求擇一為有利之判決。

(五)並聲明：1.被告應連帶給付原告簡茂榮148萬8,462元、簡煜文248萬769元、簡煜振248萬769元。2.訴訟費用由被告連帶負擔。3.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)出賣系爭應有部分之被告出售系爭應有部分，並未造成原告權利受有損害，原告必須證明系爭應有部分的買賣造成原告什麼實質的損害，又原告既稱係因未受到優先承購之通知，導致遭被告訴請拆屋還地，可見原告在系爭應有部分買賣時，根本沒有預計要買系爭應有部分，所以原告也無所失利益之損害。

(二)被告黎澤花、蕭春美並非系爭應有部分之出賣人，依土地法第34條之1規定，渠等並不負通知義務，故原告向渠等請求損害賠償，自無理由。

(三)並聲明：1.原告之訴駁回。2.訴訟費用由原告負擔。3.被告如受不利益之判決，願供擔保，請准免為假執行。

三、本院之判斷：

原告簡茂榮、簡煜文、簡煜振均為系爭土地之共有人，應有部分分別為120分之1、72之1、72分之1。又出賣系爭應有部分之被告（其中被告簡添進為系爭應有部分之共同共有人簡倪金治之監護人，為實際代簡倪金治處理系爭應有部分事宜者）於000年0月間跟被告黎澤花簽訂系爭應有部分之買賣契約，並由被告蕭春美（地政士）為辦理不動產所有權移轉登

記之代理人。而出賣系爭應有部分之被告並未依土地法第34條之1第2項、第4項規定，通知原告得以同一價格優先承購。嗣後系爭應有部分即於110年7月28日以買賣為原因，將所有權登記給被告黎澤花各節，有卷附系爭土地之土地建物查詢資料、嘉義縣大林地政事務所112年9月14日嘉林地登字第1120006448號函暨所附之登記申請資料（含土地登記申請書、土地所有權買賣移轉契約書、郵局存證信函用紙、收件回執）、被告所提之不動產買賣契約書、本院109年度監宣字第65號、第185號裁定（含確定證明書）影本各1份、土地所有權狀影本7張（本院卷35至57頁、67至73頁、239至243頁、不公開卷48至54頁、67至73頁），應堪信為真實。原告主張被告在買賣系爭應有部分之過程中，未通知原告行使優先承買權，致原告簡茂榮、簡煜文、簡煜振分別受有148萬8,462元、248萬769元、248萬769元之損害等情，為被告所否認，並以前詞置辯。準此，本件兩造所爭執者厥為：(一)原告主張被告在買賣系爭應有部分之過程中，未通知原告行使優先承買權，依民法第184條第1項前段、第184條第2項、第185條規定，請求被告負連帶損害賠償責任，有無理由？(二)原告無法行使優先購買權所受之損害為何？本院茲一一析述如下。

(一)原告主張被告在買賣系爭應有部分之過程中，未通知原告行使優先承買權，依民法第184條第1項前段、第184條第2項、第185條規定，請求被告負連帶損害賠償責任，有無理由？

1.按「違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能證明其行為無過失者，不在此限。」、「數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任。不能知其中孰為加害人者亦同。」民法第184條第2項、第185條第1項分別定有明文。次按土地或建築改良物共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購，土地法第34條之1第4項亦規定甚明。故共有人出賣其應有部分，他共有人依同條第4項規定即得主張以同一價格優先承購；而為

保障他共有人此項先買特權，依同條第2項規定，出賣土地之共有人對他共有人負有事先以書面通知之義務，此為保護他人之法律。土地法第34條之1之規定，既屬保護他人之法律，則出賣之共有人如有違反土地法第34條之1規定之通知義務，致他共有人無從行使優先承購買而受有損害，他共有人自得依民法第184條第2項規定請求損害賠償（臺灣高等法院107年度重上字第671號、110年度重上更二字第141號、111年度上易字第858號民事判決亦採此見解）。

2.出賣系爭應有部分之被告於簽訂買賣契約後，既均未依土地法第34條之1之規定，通知同為系爭土地共有之人原告得以同一條件優先購買，揆諸前揭說明，自係屬數人共同違反保護他人之法律，而上揭被告並未舉證證明對於通知義務之違反為無過失（按：民法第184條第2項為推定過失責任），故原告主張上揭被告應依民法第184條第2項、第185條規定連帶負侵權行為損害賠償責任，為有理由，應予准許。原告另依民法第184條第1項規定請求，即毋庸贅述。

(二)原告無法行使優先購買權所受之損害為何？

1.按「負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀。」、「不能回復原狀或回復顯有重大困難者，應以金錢賠償其損害。」民法第213條第1項、第215條規定甚明。查土地法第34條之1第4項並未如同法第104條第2項後段設有出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契約者，其契約不得對抗優先購買權人之明文，故土地法第34條之1第4項規定之優先承購權僅具債權效力；因此，未踐行同條第2項通知義務之出賣人，逕出售共有物予他人並辦畢移轉登記，不影響其出售、處分之效力。是以，原告在本案雖可請求損害賠償，但因系爭應有部分已經出售並移轉登記予被告黎澤花，且無從主張該買賣為無效，屬無從回復原狀之情形，故依民法第215條規定，僅得請求以金錢賠償。

2.按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，在於填補

債權人所受之損害及所失之利益，此觀民法第216條第1項規定甚明。所謂所受損害，即現存財產因損害事實之發生而被減少之積極的損害。所謂所失利益，則指新財產之取得，因損害事實之發生而受妨害之消極的損害而言。惟無論所受損害抑所失利益，被害人賠償損害之請求權，以受有實際上之損害為成立要件。故衡量賠償之標準，首應調查被害人實際上之損害額，始能定其數額之多寡。又依通常情形，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。該所失利益，固不以現實有此具體利益為限，惟該可得預期之利益，亦非指僅有取得利益之希望或可能為已足，尚須依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，具有客觀之確定性，始足當之（最高法院109年度台上字第2169號民事判決意旨參照）。又損害賠償之目的在於填補所生之損害，其應回復者，並非「原來狀態」，而係「應有狀態」，應將損害事故發生後之變動狀況考慮在內。故其價格應以加害人應為給付之時為準，被害人請求賠償時，加害人即有給付之義務，算定被害物價格時，應以起訴時之市價為準，被害人於起訴前已曾為請求者，以請求時之市價為準。惟被害人如能證明在請求或起訴前有具體事實，可以獲得較高之交換價格者，應以該較高之價格為準。因被害人如未被侵害，即可獲得該項利益也（最高法院64年第6次民庭庭推總會決議意旨參照）。

3. 查原告到庭供稱若出賣應有部分之被告當初有通知原告優先購買，為了避免後續拆屋還地之困擾（按：被告黎澤花取得系爭應有部分後，即向包含原告在內之部分系爭土地之共有人提起拆屋還地訴訟【本院110年度重訴69號】），一定會想辦法將系爭應有部分買下來，幾個共有人分攤購買的話，一個人也不用付多少錢等語（本院卷130至131頁）。依一般經驗法則，若土地共有人之一在共有之土地上興建房屋後，雖經年使用未經其他共有人反對，但為避免部分共有人出賣應有部分，而使共有人之結構有所更易，致衍生後續爭議

（如拆屋還地、分割共有物等訴訟），影響自身權益，倘在經濟能力許可下，以理性之角度出發，若接到優先購買之通知，通常應會行使優先承購權，除避免前開困擾外，亦可同時簡化共有關係，增進自己在土地上之可利用性。是以，本院考量被告黎澤花買受系爭應有部分之價格（詳下述）、主張優先承購權之原告人數（3人）、原告均在系爭土地上蓋有建物（詳本院110年度重訴69號判決）等情，認為原告前揭主張依通常情形，將會行使優先購買權等語，核與常情相符，而可採信。

4.揆諸前揭說明，損害賠償之目的在於填補所生之損害，其應回復者，並非「原來狀態」，而係「應有狀態」，且算定被害物價格時，原則上應以起訴時之市價為準。基此，本件原告請求回復原狀之標的，原係系爭應有部分之所有權，只因現實已不能回復原狀，改以金錢賠償，而在計算金錢賠償數額時，原則上仍應以起訴時系爭應有部分之市價為基礎（即起訴時之「應有狀態」），始為合理。故以此方式計算，原告得請求損害賠償之數額如下：

(1)按土地法第34條之1第4項所謂「以同一價格共同或單獨優先承購」，係指出賣之共有人與他人所訂買賣契約或他人承諾之一切條件，諸如買賣標的、範圍、價金、付款、稅費負擔、瑕疵擔保等，優先購買權人均須接受，倘有部分不接受或擅自變更、附加買賣條件，即非合法行使優先承購權，不生優先承購之效力（最高法院112年度台上字第1493號民事判決意旨參照）。查出賣系爭應有部分之被告於110年5月20日寄發存證信函給訴外人倪李緣，通知倪李緣得以同一條件優先承購系爭應有部分，而依該存證信函上之記載，買賣契約為買方應支付471萬4,800元（按：換算後，每坪1萬5,000元）之購地價款，並負擔每坪3,750元支付賣方受任方之整合出售費用、每坪5,625元支付排除協議清理費用、每坪5,625元支付協調拆遷工程費用（以上共計每坪1萬5,000元），以上費用與土地價款約定期程併同支付（本院卷67至72

頁）。因此，系爭應有部分之買方，所應支付之土地價款、特別約定費用，每坪共計3萬元，依前揭說明，優先購買權人對於上開條件，均須接受。是以，倘原告於當時行使優先購買權，所應支付之成本即係每坪3萬元，共計942萬9,600元（系爭土地面積為12469.05平方公尺，系爭應有部分為72分之6，換算坪數為314.32坪）。原告主張應以約定之土地價款每坪1萬5,000元計算，即係擅自變更、附加買賣條件，非屬同一條件，於法不合，不應採信，附此敘明。

(2)原告於112年7月27日向本院起訴，此有民事起訴狀上所蓋之本院戳章為證（本院卷9頁），而訴外人簡淑玲所有系爭土地應有部分864分之1於112年7月25日經本院拍賣後，以每坪3萬6,972元拍定乙節，則有本院不動產權利移轉證書影本1紙在卷可佐（本院卷165頁），故上開另案拍賣價格作為系爭土地起訴時之客觀價格，應屬合理適當。

(3)原告起訴時，系爭應有部分之市價為每坪3萬6,972元，此即原告若受通知而優先承購，於起訴時擁有系爭應有部分所有權之資產價值（即「應有狀態」），扣除原告若以同一條件而支出之成本即每坪3萬元，原告資產價值本應係每坪增加6,972元，依此計算，系爭應有部分之總差額共計219萬1,439元（計算式：6,972元×314.32坪=219萬1,439元，元以下四捨五入），此即係原告依通常情形下可得之利益（即原告得請求損害賠償之總數額）。被告辯稱原告並無預先計劃要購買系爭應有部分，主張原告未遭受損害云云（本院卷193頁、237頁），自難憑採。

(4)依土地法第34條之1執行要點第12點第3款規定，多人主張優先購買權時，其優先購買之部分應按各主張優先購買人之應有部分比例定之。而原告簡茂榮、簡煜文、簡煜振就系爭土地之應有部分分別為120分之1、72分之1、72分之1，換算後其等之比例為3:5:5。故以原告得請求損害賠償之總數額（219萬1,439元）及各原告原可取得系爭應有部分之比例計算，原告簡茂榮、簡煜文、簡煜振分別所受之損害為50萬5,

717元、84萬2,861元、84萬2,861元（元以下四捨五入），
原告逾此部分之請求，則均無理由。

(三)按土地法第34條之1第4項係對出賣應有部分之共有人課予通知之義務，而本案之系爭應有部分買賣契約中，被告蕭春美為地政士、被告黎澤花則係買受人，依法本不負上開通知義務，縱未通知原告行使優先購買權，亦無違背善良風俗或違反保護他人之法律可言。至於原告主張被告蕭春美、黎澤花在土地登記申請書「備註」欄亦有蓋章切結，所以被告蕭春美、黎澤花亦應同負其責云云，然細繹該「備註」欄之記載，係「優先購買權人確已放棄其優先購買權，如有不實，『出賣人』願負法律責任」（本院卷53頁），故被告蕭春美、黎澤花縱使在其上蓋章，亦無從遽認地政士及買方就未通知優先承購一事，有任何法定義務之違反，原告此部分之主張，自屬無據。加以，原告並非係具有社會典型公開性之絕對權受到侵害，而僅係無法行使優先購買權之債權受損，且原告亦未能舉證證明被告蕭春美、黎澤花係與出賣系爭應有部分之被告故意合謀未通知原告優先購買權。從而，原告依民法184條第1項、第2項、第185條等規定，請求被告蕭春美、黎澤花應負連帶賠償責任，於法不合，不應准許。至於被告蕭春美雖受出賣系爭應有部分之被告所託（見本院卷67頁之存證信函內容即可知悉），負責代為通知系爭土地之其他共有人，卻漏未通知原告，而有義務之違反，然該違反之義務，仍係基於其與委任人間之契約關係而生，為被告蕭春美是否應對委任人負債務不履行之損害賠償責任之問題，要與原告無涉，附此敘明。

四、綜上所述，原告依民法第184條第2項、第185條規定，請求被告劉吳碧霞、吳坤麟、吳坤義、葉龍雄、葉月、葉秋菊、簡添進應連帶給付原告簡茂榮50萬5,717元、連帶給付原告簡煜文、簡煜振各84萬2,861元，為有理由，應予准許。逾上開部分之請求，則無所據，應予駁回。

01 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證
02 據，經本院審酌後，核與本件之結論，不生影響，爰不一一
03 贅述，附此敘明。

04 六、本件原告勝訴部分，兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執行
05 或免為假執行，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，予
06 以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應予
07 駁回。

08 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

09 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日
10 民事第二庭法 官 張佐榕

11 以上正本係照原本作成

12 如對本判決上訴須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀

13 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日
15 書記官 張宇安