

臺灣宜蘭地方法院民事判決

113年度訴字第337號

原告 呂來福

張碧雲

鄭佳蘋

鄭慧雯

鄭瑞煌

呂建隆

上六人共同

訴訟代理人 吳紀賢律師

張凱琳律師

被告 呂政家

訴訟代理人 林忠熙律師

被告 林恆志

李雅惠

陳心儀

上四人共同

訴訟代理人 曾培雯律師

上列當事人間請求侵權行為損害賠償等事件，本院於民國114年1月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

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，但被告同意者、請求之基礎事實同一者，不在此限。被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加。不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述



者，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第255條第1項第1、2款、第2項、第256條定有明文。查本件原告起訴時原聲明請求被告呂政家應給付原告呂來福最低損害金額新臺幣（下同）50萬1元、被繼承人鄭建廷之繼承人即原告張碧雲、鄭佳蘋、鄭慧雯、鄭瑞煌（下合稱原告張碧雲等4人）最低損害金額50萬1元、原告呂建隆最低損害金額50萬1元，及均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。嗣追加被告林恆志、李雅惠、陳心儀（下稱被告林恆志等3人）及張洸豪為被告（見本院卷第107頁至第113頁），並變更聲明為：被告應連帶給付原告呂來福50萬1元、原告張碧雲等4人50萬1元、原告呂建隆50萬1元，及均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（見本院卷第255頁）。經核原告前開訴之追加及聲明之變更，被告林恆志等3人、張洸豪並無異議而為本案言詞辯論，且與原起訴請求所依據之基礎事實均屬同一，並依民事訴訟法第244條第4項規定為聲明之補充，核均與前開規定相符，應予准許。

## 貳、實體方面

一、原告主張：原告呂來福、呂建隆及張碧雲等4人之被繼承人鄭建廷（下合稱呂來福等3人）與被告呂政家原共有宜蘭縣○○市○○○段000地號土地（下稱系爭土地），所有權應有部分各4分之1。嗣呂政家於111年1月間以220萬元之低價，將其系爭土地所有權應有部分4分之1（下稱系爭應有部分）出賣予被告林恆志等3人時，未依法通知共有人呂來福等3人，徵詢是否願以同一價格優先承購，而被告林恆志等3人為圖低價更與被告呂政家合謀隱匿此情，再委託知情之地政士被告張洸豪於同年2月16日辦畢所有權移轉登記，致使呂來福等3人喪失以相同價格優先承購系爭應有部分之權利，因此受有系爭應有部分市價與買賣價格之差額計1770萬餘元之損害。嗣鄭建廷於112年10月9日死亡，其損害賠償請求權則由原告張碧雲等4人繼承。為此，原告爰依民法第184



01 條第1項前段、第2項規定對被告呂政家、依民法第184條第1  
02 項後段規定對被告林恆志等3人、依民法第184條第1項規定  
03 對被告張洸豪提起本件訴訟等語，並聲明如前述，併陳明願  
04 供擔保，請准宣告假執行。

05 二、被告答辯：

06 (一)被告呂政家部分：於出售系爭應有部分予被告林恆志等3人  
07 前已有詢問呂來福等3人是否願以220萬元之價格購買系爭應  
08 有部分，呂來福等3人均表示不願以此價格承購，故未侵害  
09 共有人之優先承購權並致損害。縱認為被告呂政家未踐行對  
10 共有人為優先承購之通知，呂來福等3人至遲於111年4月12  
11 日系爭土地鑑界時，已知悉系爭應有部分已出賣，原告卻於  
12 113年5月17日始對之提起本件訴訟，顯已罹於2年時效等  
13 語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁  
14 回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

15 (二)被告林恆志等3人、張洸豪部分：出賣人以外之第三人，依  
16 法不負有通知共有人承購之義務，且基於有效成立之買賣契  
17 約而完成所有權移轉登記，實無何背於公序良俗之情事。又  
18 原告並未舉證被告林恆志等3人、張洸豪有何侵權行為之事  
19 實，是原告請求並無依據；縱認為被告林恆志等3人、張洸  
20 豪應連帶對原告負損害賠償責任，然原告於113年9月24日始  
21 追加林恆志等3人、張洸豪為被告，亦已罹於2年消滅時效等  
22 語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁  
23 回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

24 三、兩造不爭執事項（見本院卷第256頁）

25 (一)被告呂政家於111年1月間以價金220萬元出賣系爭應有部分  
26 予被告林恆志等3人。嗣被告呂政家於111年2月14日委託被  
27 告張洸豪為代理人，填具土地登記申請書，向地政機關申辦  
28 系爭應有部分所有權移轉登記，上述土地登記申請書並註記  
29 「優先購買權人確已放棄優先購買權，如有不實出賣人願負  
30 法律責任」等情。地政機關則於111年2月16日辦竣系爭應有  
31 部分所有權移轉登記予被告林恆志等3人完竣。



01 (二)被告呂政家為上述買賣時，系爭土地尚有共有人呂來福等3  
02 人。

03 (三)系爭土地為變更宜蘭市都市計畫(第二次通盤檢討案)公共設  
04 施保留地之園道用地，111年間公告現值為每平方公尺3萬4,  
05 100元(113年為每平方公尺3萬5,800元)。日升不動產估價  
06 師事務所鑑價報告認為系爭土地於113年3月1日之價格為每  
07 平方公尺3萬1,700元。

08 四、原告進而主張被告呂政家出賣系爭應有部分予被告林恆志等  
09 3人時，未通知呂來福等3人是否為優先承購，被告林恆志等  
10 3人、張洸豪明知上情，仍與被告呂政家完成系爭應有部分  
11 所有權移轉登記，共同侵害呂來福等3人之優先承購權，致  
12 有前述價差之損害等情，被告則否認之，並以前詞置辯。故  
13 本件應審酌者為：(一)被告呂政家出賣系爭應有部分時，有無  
14 踐行對共有人優先承購之通知？被告呂政家如有違反通知義  
15 務，是否構成侵權行為？其餘被告是否與被告呂政家成立共  
16 同侵權行為？(二)原告為聲明所示之請求有無理由？所為請求  
17 有無罹於時效？請求如有理由，金額應為若干？茲分述如  
18 下：

19 五、被告呂政家出賣系爭應有部分時，未踐行對共有人優先承購  
20 之通知，對呂來福等3人構成侵權行為：

21 (一)按土地法第34條之1第4項所稱共有人出賣共有土地或建築改  
22 良物之應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先  
23 承購，係指他共有人於共有人出賣共有土地或建築改良物之  
24 應有部分時，對於該共有人有請求以「同樣條件」訂立買賣  
25 契約之權而言。故共有人出賣其土地或建築改良物之應有部  
26 分時，自應將出賣該應有部分之「同樣條件」通知他共有  
27 人，俾他共有人得請求以「同樣條件」訂立買賣契約，否  
28 則，即難認已合法通知行使優先承購權。最高法院105年度  
29 台上字第1025號民事判決可資參考。又出賣之共有人違反通  
30 知義務，致未受通知之他共有人無從行使優先承購權，倘構  
31 成侵權行為致該共有人因此受有損害，自得依侵權行為之法



01 則請求出賣之共有人負損害賠償責任（最高法院109年度台  
02 上大字第2169號裁定意旨參照）。故出賣之共有人如有違反  
03 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  
04 先承購而受有損害，他共有人得依民法第184條第2項規定請  
05 求損害賠償。

06 (二)被告呂政家雖辯稱於系爭應有部分出賣前曾與訴外人陳哲鏞  
07 前往原告呂來福、呂建隆住家，詢問渠等有無以220萬元購  
08 買系爭應有部分之意願等語，並舉證人陳哲鏞為證。然查，  
09 證人陳哲鏞於本院審理時證稱有於110年11月間陪同被告呂  
10 政家前往原告呂來福、呂建隆住處，向原告呂來福、呂建隆  
11 詢問有無意願以220萬元之價格購買系爭應有部分，惟當時  
12 被告呂政家尚未覓妥買家，被告林恆志等3人也不知被告呂  
13 政家要出售等語（見本院卷第301頁）。是依證人所述，顯  
14 然被告呂政家於110年11月間拜訪原告呂來福、呂建隆時，  
15 被告呂政家僅係向伯叔長輩透露有意出售系爭應有部分而  
16 已，並非已覓妥買家而將與買方談妥之買賣相關條件告知原  
17 告呂來福、呂建隆，使原告呂來福、呂建隆得據以評估及決  
18 定是否願以行使優先承購權，故難認屬合法通知原告呂來  
19 福、呂建隆行使優先承購權。另被告呂政家亦未舉證證明有  
20 將出賣系爭應有部分之「同樣條件」通知另一共有人鄭建廷  
21 行使優先承購權。是被告呂政家辯稱於出賣系爭應有部分時  
22 已合法通知其他共有人是否優先承購云云，顯不足採。

23 (三)是被告呂政家出賣系爭應有部分予被告林恆志等3人時，未  
24 有證據足證已合法通知其他共有人，徵詢是否願以同一價格  
25 優先承購，即辦理所有權移轉登記，致使呂來福等3人喪失  
26 優先承購系爭應有部分之權利，揆諸前開說明，原告依民法  
27 第184條第2項規定主張被告呂政家構成侵權行為，係屬有  
28 據。

29 六、被告林恆志等3人、張洸豪並不與被告呂政家成立共同侵權  
30 行為：

31 (一)按土地法第34條之1有關共有人出賣其應有部分時，應通知



01 其他共有人之規定，其規範對象乃針對出賣應有部分之共有  
02 人，至於與共有人交易之買受人或是受託辦理土地登記事務  
03 之地政士，均非法律規範應為義務之對象。查被告林恆志等  
04 3人、張洸豪分別為系爭應有部分之買受人及受託處理系爭  
05 應有部分所有權移轉登記事宜之地政士，並非土地法第34條  
06 之1出賣應有部分之共有人，渠等依法並無通知其他共有人  
07 是否以同一價格優先承購之法定義務，是被告林恆志等3  
08 人、張洸豪並不會因被告呂政家出賣系爭應有部分時未通知  
09 其他共有人行使優先承購而違反法律規定，而難認有侵害他  
10 人權利之不法性。

11 (二)原告雖又主張身為地政士之被告張洸豪違反法定應精通專業  
12 法令以及誠信執行業務之義務，侵害呂來福等3人之優先承  
13 購權，亦構成侵權行為云云。查被告張洸豪辦理系爭應有部  
14 分所有權移轉登記時，買賣雙方之土地登記申請書，已有記  
15 載「優先承購權人確已放棄其優先購買權，如有不實，出賣  
16 人願負法律責任」字樣，並經被告呂政家於上用印表示已完  
17 成通知及知悉相關法律責任（見本院卷第37頁），足認被告  
18 張洸豪受委託辦理辦理系爭應有部分移轉登記時，所提出之  
19 文件已符合土地登記規則第97條第1項之規範要求，並無忽  
20 視或違反土地登記相關法令。且原告復未舉證被告張洸豪有  
21 與被告呂政家合謀以損害呂來福等3人行使優先承購權，是  
22 原告主張被告張洸豪亦構成侵權行為，要屬無據。

23 (三)原告雖再主張被告林恆志等3人、張洸豪均明知被告呂政家  
24 未通知共有人優先承購，竟協助隱瞞，而造成呂來福等3人  
25 受有價差之損害，係共同以背於善良風俗之方法加損害於他  
26 人云云。然按故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人  
27 者，負損害賠償責任，民法第184條第1項後段定有明文。惟  
28 所謂背於善良風俗之方法，乃指該方法悖反規律社會生活之  
29 根本原理的公序良俗或道德觀念而言。然查，如前所述，被  
30 告林恆志等3人、張洸豪並無通知系爭土地其他共有人行使  
31 優先承買權之法定義務，則被告林恆志等3人、張洸豪亦無



01 從代出售系爭應有部分之被告呂政家合法通知共有人行使優  
02 先承購權，是既無證據足證被告間確有故意合謀之情事，則  
03 縱使被告林恆志等3人、張洸豪未積極向被告呂政家確認是  
04 否已對共有人為優先承購之通知，亦難認係屬惡意隱匿而有  
05 背於善良風俗，故原告以此主張被告林恆志等3人、張洸豪  
06 構成侵權行為，仍無依據。

07 (四)是原告依民法第184條第1項後段規定請求被告林恆志等3  
08 人；依民法第184條第1項規定請求被告張洸豪，與被告呂政  
09 家負共同侵權行為責任，均無理由。

10 七、原告對被告呂政家之侵權行為損害賠償請求權已罹時效：

11 (一)按因侵權行為所生之損害賠償請求權自請求權人知有損害及  
12 賠償義務人時起，2年間不行使而消滅，民法第197條第1項  
13 前段定有明文。

14 (二)被告呂政家抗辯呂來福等3人至遲於系爭土地111年4月12日  
15 地政機關現場鑑界時即知悉被告呂政家已將系爭應有部分出  
16 賣予林恆志等3人，是原告所為請求已罹於2年時效等情，雖  
17 為原告所否認，經查：被告林恆志於111年2月22日就系爭土  
18 地向宜蘭縣宜蘭地政事務所申請鑑界複丈，經宜蘭縣宜蘭地  
19 政事務所受理，並定於111年4月12日辦理土地鑑界複丈，且  
20 於同年月1日寄發土地複丈定期通知書予呂來福等3人及其他  
21 關係人等情，有宜蘭縣宜蘭地政事務所113年12月2日宜地貳  
22 字第1130012076號函及所附土地複丈申請書、土地複丈定期  
23 通知書、土地複丈成果圖影本在可佐（見本院卷第285頁至  
24 第291頁）。而申請複丈，原則上應由土地所有權人向土地  
25 所在地登記機關為之（地籍測量實施規則第205條第1項本  
26 文）。且因土地複丈、鑑界，涉及土地權利之範圍，一般而  
27 言多是在土地交易土地前、後由出賣人或買受人向主管機關  
28 申請，此亦為持有土地者或有土地交易經驗者所知悉。而上  
29 開土地複丈定期通知書既載明申請人為被告林恆志就系爭土  
30 地申請鑑界等資訊，則呂來福等3人於收受上開土地複丈定  
31 期通知書時即應發現被告林恆志已屬系爭土地共有人。再



者，原告呂來福於本院自承收受上述土地複丈定期通知書時即知被告呂政家已出賣系爭應有部分等語（本院卷第304頁）；原告呂來福、呂建隆亦自承於鑑界當日有前往現場（見本院卷第303頁、第306頁）。復以，原告自承系爭土地為呂家產業，多年來為各房子孫所共有，而不落外人之手（見本院卷第11頁），則呂來福等3人於收受上述非呂家子孫之被告林恆志申請系爭土地鑑界之土地複丈定期通知書時，衡情必有聯繫、會面或商議，甚至就被告呂政家出售系爭應有部分予他人乙節尋求對策。此從呂來福等3人於鑑界後，為避免土地權利因原共有人人數只剩3人，僅相當於新增共有人人數而使共有權利受損，復分別於111年6月15日、6月24日及7月29日，由呂來福等3人將渠應有部分分別辦理部分持分贈與移轉予子女等情，此業經原告呂來福於本院當事人訊問時陳述明確，並有系爭土地異動索引在卷可憑（見本院卷第305頁、第51頁至第57頁）可見一斑。足見，呂來福等3人於收受上述土地複丈定期通知書後，因自身所知或渠等間聯繫、碰面與商議，可認呂來福等3人至遲於111年4月12日系爭土地鑑界時，均已知悉被告呂政家已將系爭應有部分出賣他人之事實，斯時當知悉其受有不能行使優先承購權取得系爭應有部分之損害。

(三)呂來福等3人既然於111年4月12日實施系爭土地鑑界時，即已知悉被告呂政家未為系爭應有部分出賣之通知，而使渠受有不能行使優先承購權取得系爭應有部分之損害。則原告遲於113年5月17日始對被告呂政家提起本件訴訟，其請求權顯已罹於時效，被告呂政家為時效抗辯，於法有據。

八、綜上所述，原告依民法第184條第1項及同條第2項之法律關係，請求被告連帶賠償原告呂來福50萬1元、原告張碧雲等4人50萬1元、原告呂建隆50萬1元，及均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，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，併予駁回。



01 九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核  
02 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

03 十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項本  
04 文。

05 中 華 民 國 114 年 2 月 26 日  
06 民事庭 法 官 蔡仁昭

07 正本係照原本作成。

08 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。

09 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 114 年 2 月 26 日  
11 書記官 高雪琴