臺灣苗栗地方法院民事判決

113年度訴字第123號

原　　告　陳佑振

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

被　　告　蔡坤松

　　林幸燕

共　　同

訴訟代理人　朱逸群律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年8月8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。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告與訴外人陳春財（下逕稱其名）於民國112年9月28日協議以新臺幣（下同）1,959,000元購買陳春財所有之苗栗縣○○鎮○○段000○00000地號土地應有部分3分之1（下稱系爭土地），雙方共同委任地政士即被告蔡坤松辦理移轉登記事宜，並於同日簽立買賣契約（下稱系爭契約），惟簽約當時被告蔡坤松之事務所員工即被告林幸燕僅以電話詢問系爭土地共有人是否欲行使優先承購權而經其他共有人表明不行使後，當時原告尚詢問被告林幸燕此等通知是否具有法律效力，被告林幸燕稱會再以存證信函通知共有人，然始終未通知之；嗣112年11月8日原告鄰居於被告蔡坤松之員工前往勘查系爭土地時與其攀談，始知悉被告又另受第三人「李小姐」（下稱李小姐）委任欲購買系爭土地，同年月13日被告林幸燕即要求原告取回定金及違約金200,000元，經原告質疑李小姐非共有人，被告始未將系爭土地過戶予李小姐。然系爭土地之共有人訴外人陳建雄（下逕稱其

名）於112年11月16日以書面通知原告其欲行使對系爭土地之優先承購權，陳春財亦於113年1月8日以書面通知原告表示其欲將系爭土地出賣予陳建雄，致原告無法取得系爭土地，而被告身為地政士，不但同時受原告、李小姐委任買受系爭土地，亦未依土地法第34條之1規定事先以書面通知系爭土地之共有人而係以電話便宜為之，嗣後亦未補正書面通知，違反民法第535條、第546條及地政士法第26條之受任人義務，致原告喪失系爭契約之履行利益，而有1,959,000元之損害，又被告林幸燕為被告蔡坤松之員工而侵害原告權利，是被告蔡坤松亦應連帶負責；此外，被告另有收受陳建雄之母親訴外人劉秀妹給付之解約金100,000元，亦未交付原告，爰依民法第184條第1項前段及第2項、第188條第1項、第226條、第227條規定請求被告賠償損害等語。並聲明：㈠被告應連帶給付原告1,959,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：112年9月28日系爭契約簽約當日被告林幸燕有以電話詢問系爭土地共有人陳英洲本人及陳裕宸、陳建雄之母親訴外人劉秀妹（下逕稱其名），然陳英洲與劉秀妹均表示不行使優先購買權，翌日劉秀妹又致電被告林幸燕表示要行使優先購買權，被告林幸燕隨即通知並協助原告與劉秀妹協商解決方案，嗣113年1月4日陳春財以書面通知被告蔡坤松系爭土地之共有人陳建雄要行使優先承購權，被告蔡坤松始通知原告取回定金及本票，從頭到尾皆無「李小姐」此人，則被告依委任契約盡力處理原告委任事務，並無違反委任契約及地政士義務可言，況土地法第34條之1第4項並未規定須事先以書面通知他共有人，被告乃受任處理土地登記事務，非出賣應有部分之共有人而無通知之義務，且原告購買系爭土地係欲作為其父親墓地使用，並未證明其有出售之計畫，難認其有損害可言，至劉秀妹交付被告之100,000元原為協商過程中提出要予原告之補償，是被告不能決定是否給付原

告等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、不爭執之事項：

下列事項為兩造所不爭執（本院卷第285至286頁），並有相關證據在卷可佐，堪信為真實：

㈠被告蔡坤松為地政士，被告林幸燕為被告蔡坤松地政士事務所之員工。

㈡被告蔡坤松於112年9月28日受原告及訴外人陳春財委託，就陳春財出賣系爭土地予原告，為雙方辦理買賣契約簽署及所有權移轉登記事宜。原告及訴外人陳春財係於112年9月28日就系爭土地簽立系爭契約。

㈢被告林幸燕於112年9月28日原告與陳春財簽約當日，曾藉由陳春財之子陳建龍打line電話逐一詢問系爭土地共有人即訴外人陳英州及陳裕宸、陳建雄之母親劉秀妹是否欲行使優先承購權。

㈣訴外人陳建雄於112年11月16日寄發存證信函予原告，通知行使對系爭土地之優先承購權（本院卷第39頁）。

㈤訴外人陳春財於113年1月3日以存證信函通知被告蔡坤松、原告，內容略以：陳建雄表示欲就系爭土地行使優先承買權，請被告蔡坤松將系爭土地移轉予陳建雄等語（本院卷第41頁）。

㈥被告蔡坤松於113年1月15日以存證信函通知原告，內容略以：因陳春財委請被告蔡坤松將系爭土地移轉予優先承購權人陳建雄，請原告於函到後15日內領回簽約金100,000元及本票等語（本院卷第43頁）。

㈦訴外人陳春財於113年1月15日與訴外人陳建雄就系爭土地訂立買賣契約，並於113年2月22日將所有權移轉登記予訴外人陳建雄（本院卷第85至110頁）。

四、本院之判斷：

原告主張被告同時受原告及李小姐之委任向陳春財買受系爭土地，又未事先以書面通知系爭土地共有人行使優先承購

權，致其無法購得系爭土地，乃有違反委任契約及損害其權利，並因而受有1,959,000元之損害等語，為被告所否認，並以前詞置辯。是本件爭點厥為：㈠被告未以書面通知系爭土地共有人行使優先承購權，及同時受原告及李小姐委任之行為，是否有違反兩造間之委任契約？有無構成侵權行為？㈡如有，則被告行為是否致原告受有損害或喪失利益？數額為何？爰逐一論述如後：

㈠按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害，民法第227條第1項、第226條第1項分別定有明文。亦即債務人所為之給付有瑕疵，而此項瑕疵如不能補正，或縱經補正，與債務本旨已不相符者，債權人始得依民法第226條或第232條規定，請求債務人賠償損害；倘該不完全之給付可能補正者，債權人僅得請求補正，並依民法第231條第1項規定，請求賠償補正前所受之損害。其次，侵權行為保護之客體，主要為被害人之固有利益（又稱持有利益或完整利益），民法第184條第1項前段所保護之法益，原則上限於權利（固有利益），而不及於權利以外之利益特別是學說上所稱之純粹經濟上損失或純粹財產上損害，以維護民事責任體系上應有之分際，並達成立法上合理分配及限制損害賠償責任，適當填補被害人所受損害之目的，故該條項前段所定過失侵權行為之成立，須有加害行為及權利受侵害為成立要件。（最高法院101年度台上字第496號判決意旨參照）。委任契約之受任人處理委任事務，應依委任人之指示，並與處理自己事務為同一之注意，其受有報酬者，應以善良管理人之注意為之；地政士受託辦理各項業務，不得有不正當行為或違反業務上應盡之義務，固為民法第535條、地政士法第26條規定所明定，然應以該等義務屬於委任契約範圍內事務者，始須審究是否有違反義務及違反之程度，再論以委任人所受損害或所失利益是否因該等違約所致及其數額。

㈡被告並未違反兩造間之委任契約：

1.經查，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項定有明文；又按他共有人於接到出賣通知後15日內不表示者，其優先購買權視為放棄。他共有人以書面為優先購買與否之表示者，以該表示之通知達到同意處分之共有人時發生效力，土地法第三十四條之一執行要點第13點第1款亦有明文，由上開規定可知，共有人出賣其應有部分時，應由出賣人對於共有人為出賣其應有部分之通知，而買受人並無通知共有人之義務，倘出賣人未通知其他共有人即先與買受人簽立買賣契約，致優先承購權人行使權利而使該買賣契約給付不能時，亦僅對於買受人有債務不履行或應否負損害賠償責任之問題；又地政士依地政士法第16條及第26條，固負有忠實執行代理地政相關業務之義務，然其執行職務之範圍仍限於其與委任人間之委任契約內容。本件原告及陳春財為系爭契約之買方及賣方，均委任被告蔡坤松辦理擬定買賣契約及土地移轉登記事宜，為兩造所不爭執，而依前開土地法第34條之1第4項及該條執行要點第13點第1款等規定，共有人優先承購權之通知係為出賣應有部分共有人之義務，是該等通知義務應為陳春財所應履行，縱認被告蔡坤松尚有受託辦理前開通知事宜，亦僅為陳春財與被告間委任契約之債務是否經債務人即被告蔡坤松履行之問題，與兩造間委任契約義務無涉。換言之，原告既為買受人，而並無通知共有人優先承購之義務，當無須且無從委託被告辦理，且原告亦未舉證證明其與被告蔡坤松間委任契約之範圍包含代出賣人通知共有人等業務，實無從認定被告有何違反與原告間委任契約義務可言，是原告主張被告有民法第226條、第227條等債務不履行之情事，並非可採。

2.次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第277條定有明文。原告雖主張被告同時受李小

姐委任云云，然觀諸原告所提出之LINE通訊軟體對話紀錄，僅原告稱「買土地的是共有人嗎，據我所知好像不是」等語（本院卷第49頁），且亦未提及「買土地」者為何人，且觀諸雙方嗣後之對話亦未再提及此人（本院卷第189至191頁），實難徒憑前開對話，即認被告有受第三人委任向陳春財購買系爭土地之情事，是原告前開主張亦非足採。

3.原告雖又主張被告為專業地政士，應依委任契約而按土地法第34條之1規定事先以書面通知系爭土地共有人原告與陳春財欲訂立系爭契約云云，然土地法第34條之1第2項始有明文規定須以書面事先通知共有人之規定，而該通知義務乃係於依同條第1項共有土地經多數共有人為處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權時方有適用，本件陳春財乃單獨出售其所有應有部分3分之1之系爭土地，並未就該土地全部為前開處分、變更或設定之情事，自無該規定之適用，原告之主張容有誤會。

㈢被告對於原告並無侵權行為：

再按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任；違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任，民法第184條第1項前段、第2項本文分別定有明文，然查，被告並未違反與原告間委任契約，業如前述，且原告亦未舉證被告有何因故意或過失不法侵權原告權利之行為，難認有何侵害原告權利或違反地政士法而致原告受有損害之情形，況系爭契約不能履行，原告所失利益乃為系爭契約之履行利益，而非原告固有利益，而履行利益亦非侵權行為法律關係所及，是原告主張被告對其有侵權行為，亦非可採。

㈣被告毋庸將劉秀妹交付之100,000元給付原告：

經查，原告先主張陳春財有給付解約違約金，嗣後更正稱係劉秀妹有交付被告100,000元之解約金等語（本院卷第139、282至283、323頁），然劉秀妹為系爭土地共有人陳建雄之母親，固非無代理陳建雄與原告、陳春財協商之可能，然陳建雄為系爭土地之共有人，亦與原告無契約關係存在，其優

先承購系爭土地，係依土地法第34條之1第4項行使權利，並無與原告解除契約可言，是被告陳稱此等100,000元之款項乃劉秀妹於協調過程中願意補償原告之補償金等語（本院卷第325頁），所言應屬非虛，而原告與劉秀妹既未就協商內容達成合意，劉秀妹對於原告應無給付義務可言，被告又係受劉秀妹所託暫予持有此等款項，是其亦無將該等款項給付原告之義務，併此敘明。

五、綜上所述，原告依民法第184條第1項前段及第2項、第188條第1項、第226條、第227條規定，請求被告連帶給付1,959,000元暨其遲延利息，均無理由，應予駁回。

六、兩造均陳明願供擔保，以代釋明，聲請宣告假執行或免為假執行，惟原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦因訴之駁回而失所附麗，不應准許。

七、本件事證已臻明確，原告雖請求調查陳春財之就醫紀錄欲證明陳春財於113年1月3日無法以存證信函通知原告等語（本院卷第303頁），然陳春財尚非不得委託他人代為處理該項事務，況系爭土地亦於113年2月22日經陳春財移轉予陳建雄，為兩造所不爭執，可見陳春財確有因陳建雄行使優先承購權而將系爭土地出賣予渠，是應無調查之必要；兩造其餘攻擊防禦方法，及未予援用之證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　8　　月　　23　　日

民事第二庭　法　官　陳景筠

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　8　　月　　26　　日

書記官　周曉羚