

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度簡上字第349號

上訴人 林冠宇
訴訟代理人 吳莉鶯律師
複代理人 鄧雅旗律師
被上訴人 冠群資訊股份有限公司

法定代理人 劉韋辰
訴訟代理人 劉永彬

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國111年6月30日本院臺中簡易庭111年度中簡字第1071號第一審簡易判決提起上訴，本院於民國112年4月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原判決命上訴人給付超過新臺幣81,679元，及自民國110年12月22日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判，均廢棄。
- 二、上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。
- 三、其餘上訴駁回。
- 四、第一、二審訴訟費用，由上訴人負擔百分之35，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

- 一、被上訴人起訴主張：坐落臺中市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭土地）原為兩造與訴外人分別共有，應有比例如附表所示。被上訴人、訴外人豪辰投資股份有限公司（下稱豪辰公司）於民國110年6月16日與訴外人榮建土地開發股份有限公司（下稱榮建公司）簽訂「土地買賣契約書（下稱甲契約）」，約定被上訴人、豪辰公司（於系爭土地之應有部分比例合計已逾3分之2）將系爭土地全部出售予榮建公司，買賣總價為新臺幣（下同）85,501,800元，依系爭土地共有人應有部分比例分配，被上訴人並於110年6月16日以存證信函通知上訴人行使優先承買權。詎上訴人收受通知後，旋於

110年6月28日與訴外人林智賢簽訂「土地買賣契約書（下稱乙契約）」，約定上訴人將其就系爭土地之應有部分90分之1（下稱系爭應有部分）出售予林智賢，買賣總價為718,000元，並於110年6月29日辦畢所有權移轉登記。上訴人於出售系爭應有部分前，未依土地法第34條之1第4項規定通知被上訴人行使優先承買權，致被上訴人無法履行甲契約，且使被上訴人受有以相同價格取得系爭應有部分後轉售予榮建公司之預期價差損害232,320元。爰依民法第184條第1項前段、第2項規定，訴請上訴人賠償被上訴人232,320元本息。

二、上訴人於原審言詞辯論期日未到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述，於二審補稱：上訴人出售系爭應有部分予林智賢時，固未通知被上訴人行使優先購買權，惟被上訴人未因此減少現存財產，是被上訴人未受有積極損害。又系爭土地為兩造與訴外人共有，縱使上訴人依法通知系爭土地其他共有人行使優先購買權，被上訴人亦未必能購得系爭應有部分，難認被上訴人就取得系爭應有部分有預期利益存在。另訴外人即系爭土地之共有人林永惠於系爭土地之應有部分業經辦理假扣押登記，是被上訴人無法將系爭土地全部出售，應與上訴人出售系爭應有部分予林智賢之行為無關。縱認被上訴人請求價差損害有理由，賠償金額亦應扣除甲契約約定出賣人應負擔之仲介費（即甲契約總價款6%）、代辦費用（即甲契約總價款1%）、整合費（即甲契約總價款5%）等語。

三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，上訴聲明：（一）原判決廢棄。（二）被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、本件經兩造整理並簡化爭點，結果如下：

（一）兩造不爭執事項（見本院卷第172至173頁）：

1. 系爭土地原為兩造與訴外人分別共有，應有比例如附表所示。
2. 被上訴人、豪辰公司、榮建公司於110年6月16日簽訂甲契約，約定被上訴人、豪辰公司將系爭土地全部出售予榮建公

司，買賣總價為85,501,800元，出售時被上訴人、豪辰公司於系爭土地之應有部分比例分別為224分之149、336分之53，合計已逾3分之2。

3.被上訴人於110年6月16日以臺中民權路郵局營收股第974號存證信函通知上訴人行使優先承買權，上訴人於110年6月17日收受上揭存證信函。

4.上訴人、林智賢於110年6月28日簽訂乙契約，約定上訴人將其就系爭應有部分出售予林智賢，買賣總價為718,000元，並於110年6月29日辦畢所有權移轉登記。上訴人出售系爭應有部分時並未通知其他共有人行使優先承買權。（本項原記載「買賣總價為『3』18,000元」部分，與卷附乙契約【本院卷第55頁】不符，由本院逕予修正）

5.被上訴人、榮建公司於110年8月25日簽訂「土地買賣契約書（下稱丙契約）」，約定被上訴人將其就系爭土地之應有部分1120分之179出售予榮建公司，買賣總價為14,000,000元。

(二)兩造爭執事項（見本院卷第173頁）：

被上訴人主張因上訴人出售系爭應有部分予林智賢時，未通知其他共有人行使優先購買權，致被上訴人受有價差損害232,320元，有無理由？

五、得心證之理由：

(一)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任；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購買，民法第184條第1項前段、土地法第34條之1第4項分別定有明文。基此，共有人於出售應有部分時，倘未依法通知他共有人，徵詢是否願以同一價格優先購買，即辦理所有權移轉登記，致他共有人喪失以同一價格及條件優先購買該應有部分之權利，自應對他共有人負侵權行為損害賠償責任。經查，上訴人、林智賢於110年6月28日簽訂乙契約，約定上訴人將系爭應有部分出售予林智賢，買賣總價為718,000元，並於110年6月29日辦畢所

有權移轉登記，上訴人出售系爭應有部分時並未通知其他共有人行使優先承買權（見兩造不爭執事項第4項），致被上訴人就系爭應有部分無法行使優先購買權，自受有不法侵害，揆諸前開說明，被上訴人自得請求上訴人負侵權行為損害賠償責任。

(二)次按共有人出賣其應有部分，除買受人同為共有人外，他共有人對共有人出賣應有部分之優先購買權，均有同一優先權；他共有人均主張或多人主張優先購買時，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，土地法第34條之1執行要點第11點第9款亦有明文。經查：

1.系爭土地於上訴人出售系爭應有部分時，除兩造外，尚有如附表所示之其他共有人。被上訴人固主張陳江水已拋棄行使優先購買權，而林永惠於系爭土地之應有部分已遭假扣押登記，且林永惠行蹤不明，顯見林永惠並無資力行使優先購買權，此外，林國棟身處國外，事實上亦無法行使優先購買權等語。然查，觀諸被上訴人所提經公證之授權書（見本院卷第127至129頁），固可知悉陳江水有授權被上訴人訴訟代理人劉永彬處理出售系爭土地應有部分之事宜，然其上並無陳江水明示拋棄行使優先購買權之記載，是僅憑前開授權書，顯難認定陳江水有拋棄對系爭應有部分之優先購買權之情事。又林永惠於系爭土地之應有部分是否經假扣押登記，與林永惠是否欲行使對系爭應有部分之優先購買權，係屬二事，故亦難逕予推認林永惠有拋棄對系爭應有部分之優先購買權之情事。再觀諸被上訴人所提對話紀錄（見本院卷第137頁），固可知悉林國棟有向被上訴人表示因其無法取得委託書、授權書，故無從委託被上訴人代為出售其於系爭土地之應有部分，然林國棟並未明示拋棄對系爭應有部分之優先購買權，是被上訴人主張林國棟絕無可能行使優先購買權等語，亦無可採。基此，被上訴人既未證明系爭土地除兩造外之其餘共有人均已拋棄優先購買權之行使，則該等共有人之優先購買權亦同受侵害，而得向上訴人請求賠償。

- 01 2.再按「損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以
02 填補債權人所受損害及所失利益為限」、「依通常情形，或
03 依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視
04 為所失利益」，民法第216條第1、2項定有明文。查被上訴
05 人、豪辰公司於上訴人出售系爭應有部分予林智賢前即已與
06 榮建公司簽訂甲契約，並約定出賣人（即系爭土地全體共有
07 人）取得之買賣價金應按各共有人之應有部分比例分配，業
08 如前述，是若上訴人出售系爭應有部分予林智賢時有通知被
09 上訴人及系爭土地其他共有人行使優先購買權，被上訴人及
10 系爭土地其他共有人即得就系爭應有部分以乙契約之同一價
11 格行使優先購買權，再將取得之應有部分依甲契約約定之每
12 坪售價轉售予榮建公司，而賺取中間之差額，此即被上訴人
13 及系爭土地其他共有人依已定計劃可得預期之利益，依民法
14 第216條第2項規定，應視為所失利益，是本件應以甲契約約
15 定售價依系爭應有部分比例計算之金額與乙契約約定售價之
16 差額，按被上訴人與除上訴人以外其餘共有人之應有部分比
17 率，計算被上訴人所得請求上訴人賠償之金額。
- 18 3.從而，甲契約所約定系爭土地之售價為85,501,800元，其中
19 系爭應有部分之售價為950,020元（計算式： $85,501,800 \times 1$
20 $\div 90 = 950,020$ ），與上訴人出售系爭應有部分之售價718,0
21 00元間之差額為232,020元。又除上訴人外其餘共有人之應
22 有部分比例為 $173/180$ （計算式： $1 - 7/180 = 173/180$ ）
23 0），是被上訴人與除上訴人以外其餘共有人之應有部分比
24 率為 $6705/9688$ （計算式： $149/224 \div 173/180 = 6705/968$
25 8），被上訴人因上訴人未通知行使優先購買權所受損失應
26 為160,579元（計算式： $232,020 \times 6705/9688 = 160,579.4$ ，
27 小數點以下四捨五入）。惟查，甲契約第5條第4至6款約
28 定：「本案仲介費（冠群管理顧問有限公司仲介），以總價
29 金6%計算，由各出賣人按其所有權持分比例負擔」、「本
30 案共同授權委託莊谷中、黃維君地政士，依據土地法第34條
31 之1暨執行要點辦理整宗出售程序，優先購買權之通知送達

手續、價金交付提存手續，以及土地所有權移轉登記手續等代辦費用，以總價款2%計算，承買人負擔1%，出賣人負擔1%」、「整合費，以總價款計算5%，由各出賣人按其所有權持分比例負擔」。由前開約定可知，甲契約約定之仲介費（即甲契約總價款6%）、代辦費用（即甲契約總價款1%）、整合費（即甲契約總價款5%），應由出賣人（即系爭土地全體共有人）按應有部分比例負擔，是被上訴人因取得系爭應有部分所需額外負擔之仲介費、代辦費用、整合費，應自被上訴人請求上訴人賠償之金額中扣除，方符公平，被上訴人主張前開費用純屬被上訴人與地政士間之帳目結算問題，不應扣除等語，應非可採。又甲契約約定之仲介費為5,130,108元（計算式： $85,501,800 \times 6\% = 5,130,108$ ）、代辦費用為855,018元（計算式： $85,501,800 \times 1\% = 855,018$ ）、整合費為4,275,090元（計算式： $85,501,800 \times 5\% = 4,275,090$ ），合計10,260,216元，依系爭應有部分比例及前開應有部分比率換算後為78,900元（計算式： $10,260,216 \times 1 \div 90 \times 6705 \div 9688 = 78,900.2$ ，小數點以下四捨五入），故被上訴人得請求上訴人賠償之金額應為81,679元（計算式： $160,579 - 78,900 = 81,679$ ），逾此部分之請求，應屬無據。

(三)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條定有明文。本件被上訴人對上訴人之侵權行為損害賠償債權，為無確定給付期限之債權，自應以被上訴人催告請求上訴人負損害賠償責任即起訴狀繕本送達上訴人之翌日，起算遲延利息。查本件起訴狀繕本於110年12月21日送達上訴

人，有送達證書附卷可稽（見本院沙鹿簡易庭110年度沙簡字第87號卷第42之1頁），是依前開說明，被上訴人請求上訴人給付自110年12月22日至清償日止，按週年利率5%計算之利息，自屬有據。

六、綜上所述，被上訴人依民法第184條第1項前段規定，請求上訴人賠償81,679元，及自110年12月22日至清償日止之法定遲延利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。原審就前開不應准許部分為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄，改判如主文第2項所示。至前開應准許部分，原判決為上訴人敗訴之判決，經核並無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經審酌均於判決結果無影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第450條、第79條，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 5 月 5 日
民事第二庭 審判長法官 呂麗玉
法官 李悌愷
法官 鄭百易

正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中 華 民 國 112 年 5 月 5 日
書記官 賴亮蓉

附表：

編號	共有人姓名	應有部分比例
1	林國棟	1440分之32
2	林永惠	288分之3

(續上頁)

01

3	簡安秀	90分之7
4	豪辰投資股份有限公司	336分之53
5	陳江水	36分之1
6	林冠宇	180分之7
7	冠群資訊股份有限公司	224分之149