

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度重訴字第363號

原告 高山企業股份有限公司

法定代理人 林文傑

訴訟代理人 王德凱律師

被告 陳萬添

訴訟代理人 王國棟律師

王柏硯律師

林銘翔律師

複代理人 胡祐瑋

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國112年9月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳仟萬元，及自民國112年5月24日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣陸佰陸拾柒萬元供擔保後，得為假執行。

但被告如以新臺幣貳仟萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有被告同意、請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結等情形者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第1、2、7款定有明文。查：本件原告起訴聲明係請求：「被告應給付原告新臺幣（下同）1,000萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。」（見本院卷第11頁），嗣於112年5月15日具狀將前開聲明擴張為「被告應給付原告2,000萬元，及自民事更正聲明暨準備書狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。」（見本院卷第419頁）。原告前開所為訴之變更，係擴張應受判決事項之聲

明，而其請求之基礎事實仍屬同一，當不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，且經被告同意（見本院卷第447頁），核與前開規定相符，應予准許。

二、原告主張：

（一）坐落臺中市○○區○○段000○○000地號土地（下稱系爭土地），現為原告及訴外人邱素蘭所共有，應有部分各2分之1。原共有人蔡俊宜未通知原告，逕於107年間將系爭土地連同臺中市大雅區清雅段62、62-1、62-2、107、129、131、132地號土地之應有部分，以總價3,000萬元出售予被告；被告於109年7月間，再將前開土地一併出售予邱素蘭，總價款3,600萬元。被告於出售系爭土地應有部分時，並未依法通知原告，並已辦理移轉登記，違反土地法第34條之1第4項規定，侵害原告得以同一價格優先承購之權利。

（二）本件依臺中市不動產估價師公會之不動產估價報告書之估價結果，前開土地應有部分於109年7月9日之價值總計為230,049,740元，其中系爭382、386地號土地應有部分價值合計為30,911,072元【計算式：24,086,408+6,824,664=30,911,072】。而被告於109年7月間將前開土地應有部分出售予訴外人邱素蘭之總價款為3,600萬元，若依前開不動產估價報告書之評估總值，以前開9筆土地及系爭382、386地號2筆土地應有部分之估價結果比例計算，被告於109年間出售系爭382、386地號土地應有部分之交易總價約為4,837,209元【計算式：36,000,000×30,911,072/230,049,740=4,837,209，小數點以下四捨五入】，顯然低於其合理價值（230,049,740元）甚多。退步言之，若依原告前開土地之公告現值比例計算，被告於109年間出售前開土地應有部分之價值合計為159,416,226元，系爭382、386地號土地應有部分之價值合計為30,282,862元，則被告出售系爭382、386地號土地應有部分之交易總價約為6,838,595元【計算式：36,000,000×30,282,862/159,4

01 16, 226 = 6, 838, 595】，亦顯然遠低於其合理價值。如被
02 告於109年7月間出售前開土地應有部分時有依法通知原告
03 行使優先承購權，原告願意以同一價格承購前開土地應有
04 部分。

05 (三) 被告與邱素蘭之交易價格顯低於土地公告現值及市價甚
06 多，若被告依法通知原告行使優先承購權，原告本得以約
07 4, 837, 209元或6, 838, 595元此顯然低於市價之同一價格優
08 先承購，取得於其時合理價值為30, 911, 072元之系爭38
09 2、386地號土地應有部分，原告因此未能取得依通常情形
10 可得之利益額26, 073, 863元【計算式：30, 911, 072－4, 83
11 7, 209＝26, 073, 863】或24, 072, 477元【計算式：30, 911,
12 072－6, 838, 595＝24, 072, 477】，原告自得向被告請求賠
13 償前開所失利益。本件原告因被告前揭行為所受損害之金
14 額顯然超過2, 000萬元，原告爰依民法第184條第1項前
15 段、後段及第2項之規定，請求被告賠償2, 000萬元之損
16 害。並聲明：(1)被告應給付原告2, 000萬元，及自民事更
17 正聲明暨準備書(四)狀繕本送達之翌日起至清償日止，
18 按週年利率百分之5計算之利息；(2)原告願供擔保，請准
19 宣告假執行。

20 三、被告抗辯：

21 (一) 被告於109年間出賣自己持有之系爭382、386地號土地及
22 清雅段62、62-1、62-2、107、129、131、132地號土地之
23 應有部分，並無適用或準用土地法第34條之1第2項規定，
24 而有通知他共有人之義務；又被告出賣前開9筆土地應有
25 部分既未違反通知義務，亦無過失可言；土地法第34條之
26 1第4項關於土地共有人優先承購權之規定，並非專為保護
27 他人為目的之法律。是以本件被告出賣前開應有部分，自
28 無民法第184條第1項前段、後段、第2項規定之適用。

29 (二) 本件經囑託社團法人臺中市不動產估價師公會就前開土地
30 於109年7月9日之市場交易價值進行鑑定，並由該公會出
31 具不動產估價報告書，然該估價報告未經選擇勘估標的以

01 外之客體作為比較標的、未將本件非法占用情形納為「情
02 況因素」、「個別因素」以調整勘估標的價格而有違反鑑
03 定規則之情形，且該估價報告鑑定結果亦有違經驗法則，
04 當無可採，其鑑定結果不應拘束法院，更不得採為判決基
05 礎至明。

06 (三) 綜上所述，本件被告既不負侵權行為損害賠償之責，則原
07 告主張受有2,000萬元之所失利益，應無可採。然若法院
08 不採被告前開主張，而認本件被告仍負有侵權責任者，亦
09 以原告未能舉證所受損害之要件及其損害數額，認其請求
10 為無理由。並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供
11 擔保請准宣告免為假執行。

12 四、本院所為之判斷：

13 (一) 原告主張其於105年1月間取得坐落臺中市○○區○○段00
14 0○000地號（重測前為上橫山段201-185、201-260地號）
15 土地權利範圍各10分之4，又於111年2月間透過法院拍賣
16 程序取得權利範圍各10分之1，而為系爭土地之共有人，
17 權利範圍合計2分之1；而被告係於107年1月12日以3,000
18 萬元之代價，向訴外人蔡俊宜購入系爭土地權利範圍各2
19 分之1後，於109年7月9日將系爭土地應有部分連同清雅段
20 62地號（重測前為上橫山段204地號，權利範圍49474分之
21 9630）、62-1地號（權利範圍49474分之9630）、62-2地
22 號（49474分之9630）、107地號（分割自204-1地號，重
23 測前為上橫山段204-10地號，權利範圍111087分之3262
24 5）、129地號（重測前為上橫山段201-12地號，權利範圍
25 2分之1）、131地號（重測前為上橫山段201-183地號，權
26 利範圍2分之1）、132地號（重測前為上橫山段184地號，
27 權利範圍2分之1）等土地，以3,600萬元之代價出售予訴
28 外人邱素蘭（另有400萬元係給付予仲介陳俗蓉之仲介費
29 用），並於109年8月21日以買賣為登記原因辦理所有權移
30 轉登記等情，此有土地登記第二類謄本（見本院卷第25至
31 27、43至59、245頁）、不動產買賣成交案件實際資訊申

報書（見本院卷第31至33頁）、臺中市雅潭地政事務所111年6月21日雅地三字第1110005011號函檢送之不動產買賣成交案件實際資訊申報書（見本院卷第105至108頁）、臺中市政府府授法訴字第1110107730號訴願決定書（見本院卷第145至156頁）、土地所有權買賣移轉契約書（見本院卷第319至322頁）、安新建築經理股份有限公司房地點交證明暨買賣價金履約保證結案單（見本院卷第323至326頁）、土地買賣合約書（見本院卷第327至332頁）、本院111年度簡字第46號行政訴訟判決（見本院卷第435至440頁）在卷可稽，被告對此亦不爭執，自堪信為真正。至於，原告主張被告未依土地法第34條之1第4項規定通知原告行使優先承購權，即逕行以低於市價之金額，出售系爭土地應有部分予邱素蘭，致原告受有2,000萬元之損害等情，則經被告否認，並以前詞置辯。

（二）按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。又依土地法第三十四條之一執行要點第13條第5項之規定可知，土地法第34條之1第4項所定之優先購買權係屬債權性質，出賣人違反此項義務將其應有部分之所有權出售與他人，並已為土地權利變更登記時，他共有人認為受有損害者，得依法向該共有人請求損害賠償。而土地法第34條之1第4項所定之優先承購權僅係共有人間之權利義務關係，並無對抗第三人之效力，故出賣應有部分之共有人之通知義務，純屬共有人間之內部關係，共有人未踐行此項通知義務，逕出售其應有部分予他人並辦畢移轉登記，對他共有人僅生應否負損害賠償責任之問題，不影響其出售、處分之效力（最高法院109年度台上大字第2169號民事裁定意旨參照）。本件被告對於出售系爭382、386地號土地應有部分予訴外人邱素蘭時，並未通知原告行使優先購買權等情，並不否認，則原告主張被告未踐行通知義務之情，即堪信為真正。至於，被告雖以不知法律規定、業已詢問

法律專業意見、出售個人所有權利並無通知義務等語為辯，否認其有故意或過失侵權之情。惟依臺中市雅潭地政事務所111年7月26日雅地一字第1110006050號函所檢送之土地登記申請書（見本院卷第181頁）可知，該土地登記申請書備註欄上，業已明確記載「本案土地優先購買權人放棄優先購買權」，並於文末蓋有被告之印鑑章，足徵被告在出賣系爭土地應有部分時，即可知悉有通知共有人行使優先承購權之義務；而依土地法第三十四條之一執行要點第13條第5項：「本法條之優先購買權係屬債權性質，出賣人違反此項義務將其應有部分之所有權出售與他人，並已為土地權利變更登記時，他共有人認為受有損害者，得依法向該共有人請求損害賠償。」之規定，亦足認被告於出賣其就系爭土地之應有部分時，確實有通知原告行使優先購買權之義務；況且，土地法第34條之1第4項規定之立法意旨即係在減少共有物之共有關係，而原告業於本院中表明願意以同一價格即3,600萬元向被告購買前開9筆土地應有部分，故被告以其不知法律規定、無通知義務、以徵詢專業意見而抗辯其無故意或過失侵權行為云云，即屬無據，要難採信。

（三）按故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任；故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同；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；民法第184條第1、2項定有明文。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購買，土地法第34條之1第4項亦規定甚明。是共有人於出售應有部分時，未依法通知他共有人，徵詢是否願以同一價格優先購買，即辦理有權移轉登記，致使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，應對他共有人負侵權行為損害賠償責任（最高法院85年度台上字第1320號、106年度台上字第1218號判決意旨參照）。本件被告於出

01 售系爭382、386地號土地應有部分予訴外人邱素蘭時，並
02 未依法通知原告行使優先購買權，且系爭土地業已移轉登
03 記予邱素蘭取得，致原告就被告出售之系爭土地應有部分
04 無法再行使優先購買權，其優先購買權自受有不法之損
05 害，故原告自得請求被告負侵權行為損害賠償責任。至
06 於，被告雖抗辯其無過失、共有人之優先購買權並非保護
07 他人之法律，故本件不符合民法第184條第1、2項之侵權
08 行為構成要件等語。然共有人之優先購買權為土地法第34
09 條之1第4項所明定之權利，自為民法第184條第1項前段規
10 定所保護之客體，被告自行限縮解釋上開法條保護之權利
11 範圍，要屬無據；又被告於出售系爭土地應有部分時，並
12 未依法通知其他共有人行使優先購買權，即於辦理土地所
13 有權移轉登記時，在土地登記申請書上記載「本案土地優
14 先購買權人放棄優先購買權」之情，尚難謂被告無故意或
15 過失侵害原告身為共有人之優先購買權利可言。是以，本
16 件被告既未曾合法通知原告行使優先購買權，自應認其已
17 故意侵害原告優先購買權，而應負侵權行為損害賠償責
18 任。被告前開所辯，均屬無據，要難採信。

19 (四) 按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填
20 補債權人所受損害及所失利益為限，民法第216條定有明
21 文。倘共有人以低於當時之市場價格出售其應有部分，如
22 於出售時，依法通知他共有人，他共有人即得共同以較低
23 之同一出售價格，取得該市場價格之土地，其資產價值自
24 有增加，而該市場價格減除出售價格之差額，可認係依通
25 常情形他共有人可得之利益，他共有人得請求侵害其優先
26 承購權之共有人賠償上開可得之利益（最高法院85年度台
27 上字第1320號判決意旨參考）。查：

- 28 1、本件被告係於109年7月間，將系爭382、386地號土地（權
29 利範圍各2分之1）連同清雅段62、62-1、62-2地號土地
30 （權利範圍各49474分之9630）、107地號土地（權利範圍
31 111087分之32625）、129、131、132地號土地（權利範圍

各2分之1），以3,600萬元之代價出售予訴外人邱素蘭（業如前述）。而依前開土地面積、109年度公告現值及被告權利範圍據以計算結果（見本院卷第65頁），前開9筆土地於109年7月間之總價值為159,416,226元，就系爭382、386地號土地價值應為26,034,362元、4,248,500元，合計30,282,862元，此有公告土地現值及公告地價查詢結果（見本院卷第65頁）在卷可稽。依比例推算，被告就其中系爭382、386地號土地之出售價格應為6,838,595元【計算式： $36,000,000 \times (30,282,862 / 159,416,226) \div 6,838,595$ ，元以下四捨五入】。。

- 2、而依被告聲請將前開土地檢送社團法人台中市不動產估價師公會進行鑑價，認為：系爭382、386地號土地之使用分區為農業區，現況係坐落於大度山墓園範圍內，地上有墳墓、廟宇坐落與墓園管理處辦公室及停車場使用，惟地上物之權屬不明，故於價格評估過程係蒐集現況使用相同或相似之比較標的進行評估，不考慮有關無權占有情形之法律關係、共有人持分合併之情形、使用現況是否有租賃權、設定他項權利或限制登記等情事對所有權價值之影響，而由不動產估價師針對系爭382、386地號土地進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及不動產估價師專業意見分析後，最終決定之評估總值為24,086,408元、6,824,664元，合計30,911,072元，此有社團法人台中市不動產估價師公會112年2月20日（112）中估公字第112067號函（見本院卷第395至397頁）、社團法人台中市不動產估價師公會112年3月27日（112）中估公字第112104號函檢送之不動產估價報告書（見本院卷第401頁及外放資料）在卷可稽。由此可知，本件被告出售系爭382、386地號土地予訴外人邱素蘭之價格6,838,595元，明顯與109年度之土地鑑價結果30,911,072元及按當年度公告土地現值計算而得之金額30,282,862元，均有將近4.5倍之差距，足徵被告確有低價出售系爭土地之情

01 事。

02 3、至於，被告雖抗辯社團法人台中市不動產估價師公會所為
03 之不動產估價報告書該有未經選擇勘估標的以外之客體作
04 為比較標的、未將本件非法占用情形納為「情況因素」、
05 「個別因素」以調整勘估標的價格而違反鑑定規則之情
06 形，且鑑定結果有違經驗法則，不可採用等語。然：

07 (1)本件兩造原係合意檢送永信不動產估價師事務所鑑價（見
08 本院卷第270頁），該鑑定單位不願受理，經兩造同意改
09 送吳詮不動產估價師事務所鑑價，該鑑定單位就被告聲請
10 鑑定事項其中部分因素無法列入估價條件考量，即已提出
11 說明：前開9筆土地價值評估需以農業區或道路用地之合
12 法土地管制條件下評估，無法以違法使用情況下考量，另
13 土地私權糾紛複雜多樣性且得否排除解決糾紛等因素影響
14 所有權之狀態，故無法列入考量，因此對於無權占用情
15 形、農作、標的物權利設定私權糾紛及採取墓地作為比較
16 標的等鑑定事項，無法列入考量作為對鑑定土地之估價條
17 件及估價基礎，又前開9筆土地分散坐落且各筆土地有其
18 土地個別因素條件下（如臨路、面寬等）之個別土地價
19 格，故出售方式之筆數多寡合併等方式，並無影響其他土
20 地之個別價格，亦無法影響系爭土地，是以，本件估價條
21 件為：①土地估價部分以素地評估為前提，亦即不考慮現
22 有地上物如農作物、建築物、墳墓等影響，及其他產權因
23 素，如租賃權、設定他項權利、限制登記及鄰地使用合
24 併、土地套繪及私人產權糾紛等情況；②本案土地為共有
25 型態之不動產，因估價目的屬法院訴訟價值評估，故考量
26 共有不動產之變現性及交易成本之因素，此有吳詮不動產
27 估價師事務所111年11月7日（111）吳字第111110701號函
28 （見本院卷第347至349頁）在卷可稽。

29 (2)被告因前開鑑定單位無法將前開要求列為估價條件，乃聲
30 請改送台中市不動產估價師公會鑑價，而經該鑑定單位就
31 本件擬定之估價條件亦為：①本案勘估標的現況有無權占

01 用且為墓地使用之前提，於價格評估過程係蒐集現況使用
02 相同或相似之比較標的進行評估，而不考慮勘估標的與比
03 較標的個別有關無權占有情形之法律關係；②本案勘估標
04 的依不動產估價技術規則第84條之規定，勘估標的土地相
05 連者，視為同一宗土地依其使用分區及使用性質進行價格
06 評估，而不另作各地號之價格分算；③本案價格評估係考
07 量勘估標的併同出售之前提，因勘估標的均為產權持分之
08 土地，故本案價格評估不考量勘估標的有與其他相鄰土地
09 或勘估標的本身與其他共有人持分合併之情形；④本案以
10 委託人提供之土地標示為估價範圍，並考慮現況有無權占
11 有且為墓地使用之前提，進行市場適當價值之評估，不考
12 慮其使用現況是否有租賃權、設定他項權利或限制登記等
13 情事對所有權價值之影響；⑤勘估標的是否有其他私權紛
14 爭，無法得知，鑑定報告係以法院囑託內容為依據，及在
15 無其他私權糾紛前提下所為之評估，此有社團法人台中市
16 不動產估價師公會112年2月20日（112）中估公字第11206
17 7號函（見本院卷第395至397頁）在卷為憑。

18 (3)對照，系爭382、386地號土地（權利範圍各10分之1）前
19 經法務部行政執行署臺中分署於109年間檢送鑑價之結
20 果，認定最低價額為4,739,500元、1,298,300元，此有法
21 務部行政執行署臺中分署109年8月6日中執癸109年遺稅執
22 特專字第26426號通知（見本院卷第67至73頁）在卷可
23 稽，若按被告持有權利範圍2分之1推算其最低價值應為2
24 3,697,500元、6,491,500元，合計30,189,000元，則前開
25 估價報告所為之鑑定結果，即屬合理可信。佐以，本案係
26 依社團法人台中市不動產估價師公會輪案管理辦法進行估
27 價作業，並依據不動產估價技術規則進行評估及製作報告
28 書，業已通過該會襄閱委員審查，符合不動產估價技術規
29 則及該會估價報告書襄閱項目之相關規定，此有社團法人
30 台中市不動產估價師公會112年3月27日（112）中估公字
31 第112104號函（見本院卷第401頁）在卷可稽。故台中市

01 不動產估價師公會所提出之不動產估價報告書，其鑑定方
02 方法及鑑定過程既無重大缺失，本其專業所為之鑑定結果，
03 自堪認具備相當程度之可信性，被告指摘該估價報告有違
04 反鑑定規則及經驗法則之情形而不可採云云，即屬無據，
05 要難採信。

06 4、從而，被告就系爭382、386地號土地權利範圍各2分之1，
07 於109年7月間交易時之市場價值，自得採用社團法人台中
08 市不動產估價師公會所提出之不動產估價報告書據以認定
09 為30,911,072元。是以，本件被告於出售系爭382、386地
10 號土地應有部分時，未依法通知原告行使優先購買權，即
11 以6,838,595元之低價出售予訴外人邱素蘭，致使原告無
12 法行使共有人之優先購買權，以相同價格承購土地，因而
13 受有預期可獲得之土地價差24,072,477元【計算式：鑑定
14 價格30,911,072元－實際售價6,838,595元＝價差24,072,
15 477元】，則原告依侵權行為之法律關係，請求被告賠償
16 其所失利益2,000萬元，即屬有據，應予准許。

17 (五) 綜上所述，被告於109年7月間出售系爭382、386地號土地
18 應有部分時，未踐行通知共有人行使優先購買權之義務，
19 致原告無從以低於市價之契約價格，優先購買前開土地，
20 原告依侵權行為之法律關係，請求被告賠償其所失利益2,
21 000萬元，及自民事更正聲明暨準備書(四)狀繕本送達
22 翌日即111年5月24日(按：原告未陳報繕本送達之時間，
23 而被告係於111年5月24日言詞辯論期日前即已收受，爰以
24 111年5月24日為遲延利息之起算時間點)起至清償日止，
25 按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；
26 原告逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

27 五、本件兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，本
28 院經核均無不合，爰分別酌定相當金額准許之。

29 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，與
30 判決結果不生影響，爰不逐一論述，併予敘明。

31 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

01 中 華 民 國 112 年 10 月 11 日
02 民事第六庭 法 官 巫淑芳

03 正本係照原本作成。

04 如對本判決上訴，須於判決正本送達後20日內向本院提出上訴狀
05 (須附繕本)。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判
06 費。

07 中 華 民 國 111 年 10 月 11 日
08 書記官 吳克雯