

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第185號

原告 張麗美

訴訟代理人 練家雄律師

複代理人 羅文陽律師

被告 王宗璟

王潘秀蘭

王秀琴

共同

訴訟代理人 張豐守律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國112年12月28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

壹、程序事項：

按民事訴訟法第255條訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但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3款定有明文。本件原告起訴時原聲明求為「(一)被告應連帶給付原告新台幣（下同）360萬6160元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止案週年利率百分之5計算之利息。(二)原告願供擔保請准宣告假執行。」之判決。嗣更正聲明中之第1項求為「(一)被告應於繼承王賢田遺產之範圍內，連帶給付原告360萬6160元，及自起訴狀繕本送達最後一位被告翌日起至清償日止案週年利率百分之5計算之利息。」之判決，核屬減縮應受判決事項之聲明，於上開規定無違，合先敘明。

貳、原告主張：

坐落臺中市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）於民國96年間為原告與訴外人王賢田、王陳玉、王秀娟共有，

王賢田先後於109年12月24日、110年1月6日分別將系爭土地應有部分4042分之341、4042分之680出賣予訴外人黃文杰、肖玉琴時，竟未通知原告行使優先承買權，即在土地登記申請書上不實切結原告已放棄優先承買權，致地政機關誤信而先後於110年1月7日、同年1月25日辦理所有權移轉登記完畢，致原告喪失以同一價格及條件優先承買該應有部分之權利。因王賢田係各以每坪單價2萬5000元、3萬7000元，分別出售系爭土地應有部分予黃文杰、肖玉琴，以系爭土地於起訴時之市場行情每坪4萬5000元計算，原告受有損害計360萬6160元，王賢田就此應負侵權行為損害賠償責任。王賢田業於111年6月13日死亡，被告為王賢田之繼承人，應於繼承王賢田遺產範圍內，連帶負損害賠償責任。爰依民法第184條第1項前段、第1148條、第1153條第1項規定，提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應於繼承王賢田遺產之範圍內，連帶給付原告360萬6160元，及自起訴狀繕本送達最後一位被告翌日起至清償日止案週年利率百分之5計算之利息。(二)原告願供擔保，請准宣告假執行。

參、被告抗辯：

土地交易個案因買賣雙方主客觀及供需不同等因素，未必能以鑑定價格或公告現值出賣，市場交易價格仍須視買賣雙方之需求、談判技巧及議價能力而決定，故市場之交易價格未必屬合理市場價值，王賢田為系爭土地之共有人，衡情應無為損害自己權益而賤賣系爭土地應有部分之理。又王賢田生前在系爭土地上蓋滿未辦保存登記建物，嗣分別出售予原告、黃文杰、肖玉琴及訴外人王秀娟、黃文帝、黃文靈等人，以上諸人才成為系爭土地之共有人。王賢田出售系爭土地應有部分予黃文杰、肖玉琴時，正逢新冠肺炎疫情嚴重，百業蕭條，房地產極不景氣，土地售價低廉，王賢田出售系爭土地應有部分予黃文杰、肖玉琴之價格已高於公告現值，不能認為賤賣。再原告於王賢田出售系爭土地應有部分予黃文杰、肖玉琴時，是否有資力行使優先承買權，尚屬有疑，

01 未符合依通常情形或已定之計畫而受有預期利益之損失，不  
02 能請求賠償所失利益。縱認被告應負損害賠償責任，計算原  
03 告之損害亦應以出賣人移轉應有部分時之市場價格為計算基  
04 準。另被告業已辦理遺產分割，王賢田之遺產均由被告王宗  
05 璟繼承，被告王潘秀蘭、王秀琴並未繼承王賢田之遺產，原  
06 告對王潘秀蘭、王秀琴之請求應予駁回等語。並聲明：(一)原  
07 告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保  
08 免為假執行。

09 肆、本件經兩造整理並簡化爭點，結果如下：

10 一、兩造不爭執之事項：

11 (一)系爭土地於96年間為原告、王賢田、王陳玉、王秀娟共  
12 有，應有部分依序為20210分之5732、4042分之2370、202  
13 10分之1433、4042分之239。嗣王賢田先後於97年1月3  
14 日、99年1月12日、109年12月24日、110年1月6日，分別  
15 將系爭土地應有部分4042分之342、4042分之341、4042分  
16 之341、4042分之680出賣予黃文帝、黃文靈、黃文杰、肖  
17 玉琴，並依序於97年1月21日、99年3月3日、110年1月7  
18 日、同年1月25日辦理所有權移轉登記完畢。

19 (二)王賢田於109年12月24日以每坪單價2萬5000元出售系爭土  
20 地應有部分4042分之341予黃文杰；於110年1月6日以每坪  
21 單價3萬7000元出售系爭土地應有部分4042分之680予肖玉  
22 琴。

23 (三)王賢田出賣系爭土地應有部分予黃文杰、肖玉琴時，皆未  
24 通知原告行使優先承買權。

25 (四)依王賢田於109、110年間辦理系爭土地應有部分所有權移  
26 轉登記予黃文杰、肖玉琴時之土地登記申請書備註欄記載  
27 「優先購買權人已放棄優先購買權，如有不實，出賣人願  
28 負法律責任。」。

29 (五)王賢田之全體繼承人為被告王宗璟、王潘秀蘭、王秀琴。

30 二、本件之爭點：王賢田出賣系爭土地應有部分給黃文杰、肖  
31 玉琴之售價，是否低於市價？

01 伍、得心證之理由：

02 一、按「因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償  
03 責任。」民法第184條第1項前段定有明文。又「共有人出  
04 賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先  
05 承購。」土地法第34條之1第4項亦有明文，準此，共有人  
06 出賣其應有部分，即有通知他共有人行使優先承買權之義  
07 務，如未踐行其通知義務，即屬侵害他共有人之優先承買  
08 權。原告主張其自96年間起即為系爭土地之共有人，王賢  
09 田於109年12月24日、110年1月6日分別出賣系爭土地應有  
10 部分予黃文杰、肖玉琴時，皆未通知原告行使優先承買  
11 權，惟王賢田於109、110年間辦理系爭土地應有部分所有  
12 權移轉登記予黃文杰、肖玉琴時之土地登記申請書備註欄  
13 記載「優先購買權人已放棄優先購買權，如有不實，出賣  
14 人願負法律責任。」等語，為兩造不爭執之事實（見不爭  
15 執事項(一)至(四)），堪信為真正，則原告主張王賢田分別出  
16 售系爭土地應有部分予黃文杰、肖玉琴時，未通知原告行  
17 使共有人之優先承買權，乃侵害原告之優先承買權等語，  
18 亦堪採憑。

19 二、次按侵權行為損害賠償責任之成立，除須行為人有故意或  
20 過失之不法侵害行為外，並須致他人因而受有損害，方足  
21 當之。原告主張王賢田以低於市價之價格，將系爭土地應  
22 有部分分別出售予黃文杰、肖玉琴，未通知原告行使共有  
23 人之優先承買權，致原告受有損害等語，為被告所否認，  
24 並以前開情詞置辯，是本件應究明者厥為：王賢田出賣系  
25 爭土地應有部分給黃文杰、肖玉琴之售價，是否低於市  
26 價？經查：

27 (一)原告主張王賢田以低於市價之價格，將系爭土地應有部分  
28 分別出售予黃文杰、肖玉琴，無非以坐落同段950地號土  
29 地（下稱950地號土地）於111年2月21日交易之時價登錄  
30 達每坪4萬5000元，為其論據。然查，依原告提出之內政  
31 部不動產交易實價登錄查詢資料所示（見卷一第63-69

頁），950地號土地之交易時間，在王賢田將系爭土地應有部分出售予黃文杰、肖玉琴之後，相距期間均逾一年以上，且950地號土地為面臨道路、面積僅54.22坪、地形為呈臨路部分最寬漸往內縮小之三角形土地（見卷一第69、163頁），出賣人又係整筆出售，購買者可於法令限制範圍內，單獨任意為土地之使用收益，與王賢田出售予黃文杰、肖玉琴者僅為系爭土地之應有部分，黃文杰、肖玉琴購買系爭土地應有部分後，縱於法令限制範圍內，非經分割或分管，其使用收益系爭土地仍須受他共有人制肘之極度不便情形，已有不同，再加以系爭土地上幾已建滿未辦保存登記建物，有套繪地籍圖之航照圖附卷可稽（見卷一第59、181頁），對於在系爭土地上無未辦保存登記建物之人而言，購買系爭土地應有部分後、於處理系爭土地之未辦保存登記建物前，實難以使用收益系爭土地。由上開情事以觀，足見同段950地號土地與系爭土地於交易市場上之交易條件相差甚遠，以系爭土地之前開交易條件觀之，市場上一般人願購買系爭土地應有部分之人，應遠較願購買950地號土地之人為少，其願購買之每坪單價亦必遠低於950地號土地，自無從以950地號土地實價登錄之交易價格，作為認定王賢田將系爭土地應有部分出售予黃文杰、肖玉琴時系爭土地市價之依據。從而，原告徒以950地號土地於111年2月21日之交易單價達每坪4萬5000元，即謂王賢田分別以每坪單價2萬5000元、3萬7000元將系爭土地應有部分出售予黃文杰、肖玉琴，乃以低於市價之價格出售系爭土地應有部分，即難逕採。

(二)再經本院依聲請囑託靜和不動產估價師事務所（下稱靜和不動產）就系爭土地於109年12月24日、110年1月6日時之交易市價進行鑑定，靜和不動產依系爭土地屬農業區內土地，並依其坐落位置、臨路情形及周邊環境等情事，選定以比較法進行評估後，於估價報告書中敘明鑑定結果為：系爭土地於109年12月24日、110年1月6日時之交易市價均

01 為每平方公尺1萬2000元（亦即換算為每坪3萬9670元。計  
02 算式：1坪＝3.3058平方公尺，12000元×3.3058＝3萬967  
03 0元，元以下四捨五入），有該公司檢送之估價報告書在  
04 卷可參（見卷一第265-423頁）。惟姑不論靜和不動產選  
05 定之6筆比較標的均屬整筆土地出售（見卷一第335、359  
06 頁），已與王賢田係出售系爭土地應有部分不同，各該買  
07 受人對買受土地之使用收益便利性有顯著差異，難以類  
08 比，已如前述，且其中比較標的4（光復段663地號土  
09 地）之交易日期為111年10月21日、比較標的5（光復段78  
10 -1、71地號土地）之交易日期為112年2月6日、比較標的  
11 6（福庄段1140地號土地）之交易日期為111年12月23  
12 日，均在王賢田出售系爭土地應有部分予黃文杰、肖玉琴  
13 後逾1年10月以上，顯逾地價調查估計規則第17條第1、3  
14 項「地價實例估計完竣後，應將估計之土地正常單價調整  
15 至估價基準日。…第一項估價基準日指每年九月一日，案  
16 例蒐集期間為前一年九月二日至當年九月一日。」所定比  
17 價基準日以一年為準之規定。更何況，上揭估價報告書一  
18 再重申估價範圍僅為土地，不考慮地上建物對地價影響，  
19 即採獨立估價原則，進行素地價值評估等語，此不惟違背  
20 地價調查估計規則第9條應將土地利用現況列為影響地價  
21 因素、第14條需地上無建物始能以素地估價、第15條地上  
22 如有建物，縱建物已不具備使用價值得視為素地估價時，  
23 仍應考量建物拆除成本予以調整等規定，尤其在系爭土地  
24 上幾已蓋滿未辦保存登記建物、各該建物現仍使用中之情  
25 形下，系爭土地之使用現況，乃為影響不動產交易市場上  
26 一般人僅購買土地之意願暨價格之最重要因素，在王賢田  
27 僅出售系爭土地應有部分之情形下尤然，乃上揭估價報告  
28 書竟將決定系爭土地市場價格最重要之「土地上幾已蓋滿  
29 未辦保存登記建物」土地使用狀況因素，恣置不論，其所  
30 為之估價結果衡情當屬偏高，而與市價不符，要難以之作  
31 為認定王賢田係以低於市價之價格，將系爭土地應有部分

01 出售予黃文杰、肖玉琴之依據。

02 (三)基上，原告主張王賢田侵害其基於系爭土地共有人之優先  
03 承買權，因而受有損害，原告即應就其受有損害乙節負舉  
04 證之責任。然依卷附證據，難認王賢田係以低於市價之價  
05 格，分別將系爭土地應有部分出售予黃文杰、肖玉琴，自  
06 難認原告有因王賢田未通知其行使優先承買權而受有損  
07 害，王賢田自不負侵權行為損害賠償責任，則原告依侵權  
08 行為及繼承之法律關係，訴請被告於繼承王賢田遺產範圍  
09 內連帶負損害賠償責任，於法即屬無據，不應准許。

10 三、綜上所述，原告依民法第184條第1項前段、第1148條、第  
11 1153條第1項規定，請求被告於繼承王賢田遺產之範圍  
12 內，連帶給付原告360萬6160元，及自起訴狀繕本送達最  
13 後一位被告翌日起至清償日止案週年利率百分之5計算之  
14 利息，為無理由，不應准許。原告之訴既經駁回，其假執  
15 行之聲請即失所附麗，應予駁回。

16 四、本件判決之結果已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經審  
17 酌均於判決結果不生影響，毋庸一一贅述，附此敘明。

18 陸、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

19 中 華 民 國 113 年 2 月 16 日

20 民事第二庭 法 官 呂麗玉

21 以上正本係照原本作成。

22 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕  
23 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 113 年 2 月 17 日

25 書記官 顏偉林