

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭民事判決

111年度中簡字第1071號

原告 冠群資訊股份有限公司

法定代理人 劉韋辰

訴訟代理人 林更穎律師

複代理人 宋豐浚律師

被告 林冠宇

上列當事人間損害賠償事件，於民國111年6月9日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳拾參萬貳仟參佰貳拾元及自民國一一〇年十二月二十二日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行，被告如以新臺幣貳拾參萬貳仟參佰貳拾元為原告預供擔保或提存，得免為假執行。

事實及理由

一、被告經合法通知，無正當理由，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：坐落臺中市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭土地）原為兩造與他人分別共有，原告之應有部分為149/224、訴外人豪辰投資股份有限公司（下稱豪辰公司）之應有部分為53/336、被告之應有部分為7/180。原告及豪辰公司之應有部分共計79/96，遂依土地法第34條之1第1項、土地法第34條之1執行要點規定，於民國110年6月29日將系爭土地整筆出售予訴外人榮建土地開發股份有限公司（下稱榮建公司），總價金新臺幣（下同）8550.18萬元，每坪為18萬元，原告並於110年6月16日將出售系爭土地之情以存證信函通知被告行使優先承買權，該存證信函於同年6月17日送達被告。詎被告於收受該存證信函後，於110年6月29日將其

01 應有部分出售予訴外人林智賢，經原告查詢實際登錄資料得
02 知，被告以每坪13.6萬元出售，然被告出售其應有部分前，
03 未以書面通知原告優先承買，違反土地法第34條之1執行要
04 點第11點第5款規定，並致原告與榮建公司之系爭土地出售
05 契約無法履行。原告因被告違反保護他人之法律即土地法第
06 34條之1第4項之規定致生損害，倘被告有依規定通知原告依
07 相同條件優先購買，原告再依每坪18萬元出售予榮建公司，
08 則可獲得每坪4.4萬元之價差，被告出賣之應有部分為5.28
09 坪，原告所受損害為23萬2320元（44000元×5.28坪＝232320
10 元），爰依民法第184條第1項前段、第2項規定請求被告如
11 數賠償，並聲明：被告應給付原告23萬2320元及自起訴狀繕
12 本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

13 三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳
14 述。

15 四、得心證之理由：

16 (一)原告主張之事實，業據其提出土地登記謄本、土地買賣契約
17 書、存證信函暨郵件回執、地籍異動索引、內政部不動產交
18 易實價查詢畫面及土地登記謄本為證（見沙簡卷第21-39
19 頁、中簡卷第45-50頁），被告已於相當時期受合法通知，
20 未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀為何爭執，依民
21 事訴訟法第280條第3項準用第1項之規定，視同被告對於原
22 告主張之事實自認，依上堪信原告前開主張之事實為真正。

23 (二)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
24 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
25 有明文。土地法第34條之1執行要點第11點第1款規定：「他
26 共有人於接到出賣通知後十五日內不表示者，其優先購買權
27 視為放棄。他共有人以書面為優先購買與否之表示者，以該
28 表示之通知達到同意處分之共有人時發生效力。」。是以，
29 共有人依本法條規定出賣共有土地或建物應有部分，應通知
30 他共有人是否願意優先購買，此優先購買權係屬債權性質，
31 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

01 已為土地權利變更登記時，他共有人受有損害，得依法向該
02 共有人請求損害賠償。又土地法第34條之1第4項之規定，旨
03 在防止共有土地或建物之細分，以簡化或消除共有關係，減
04 少土地使用增加之成本，俾利共有土地或建物之管理與利
05 用，間接保障其他共有人權益，核屬民法第184條第2項規定
06 之「保護他人之法律」。本件被告將其系爭土地應有部分出
07 賣予訴外人林智賢，未通知原告優先承買，原告因此受有損
08 害23萬2320元，依此請求被告如數賠償，核屬有據，應予准
09 許。

10 (三)末按「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
11 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債
12 權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其
13 他相類之行為者，與催告有同一之效力。」，「遲延之債
14 務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之
15 遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率。」，民法
16 第229條第2項、第233條第1項定有明文。原告所提起訴狀繕
17 本於110年12月21送達被告（送達證書見沙簡卷第42-1
18 頁），被告自受起訴狀繕本送達時起負遲延責任，並應自翌
19 日即110年12月22日起加付法定遲延利息。

20 五、從而，原告依民法第184條第2項規定，請求被告給付23萬23
21 20元及自起訴狀繕本送達翌日即110年12月22日起至清償日
22 止，按年息百分之5 計算之利息，為有理由，應予准許。

23 六、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序為被告
24 敗訴之判決，爰依民事訴訟法第389條第1項第3 款規定，依
25 職權宣告假執行，並依職權宣告被告預供擔保或提存，得免
26 為假執行。

27 七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第436 條
28 第2項、第385條第1項前段、第78條、第389條第1項第3款、
29 第392條第2項，判決如主文。

30 中 華 民 國 111 年 6 月 30 日
31 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法 官 熊祥雲

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本），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 111 年 6 月 30 日

書記官 王麗麗