

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭小額民事判決

112年度中小字第3105號

原告 豪辰投資股份有限公司

法定代理人 簡進益

訴訟代理人 簡安秀

被告 林冠宇

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國112年10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19,369元，及自民國112年6月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,000元由被告負擔新臺幣529元，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事 實 及 理 由

一、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情事，爰依原告之聲請，准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）原為兩造與訴外人分別共有，應有比例如附表所示，原告與訴外人冠群資訊股份有限公司（下稱冠群公司）應有比例合計79/96，已逾2/3，依土地法第34條之1及該條執行要點，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）85,501,800元，核每坪18萬元，並簽訂土地買賣契約書（下稱系爭契約），且於民國110年6月16日將上開出售系爭土地之情事通知被告及其他共有人得行使優先承買權。詎被告收受通知後，旋於110年6月28日將其應有部分1/90（5.23坪），以每坪13.6萬元價格出售予訴外人林智賢，並未依土地法第34

條之1第4項規定通知其他共有人行使優先承買權，即於110年6月29日辦畢所有權移轉登記。倘被告依規定通知原告依相同條件優先購買，原告再依每坪18萬元價格出售予榮建公司，則可獲得4.4萬元之差價，是依土地法第34條之1執行要點第11點第5項及第9項規定，原告因被告違反告知義務所受損害至少為36,646元（即 $44,000 \times 5.28 \times 53 / 336$ ）。爰依民法第184條第2項規定，提起本件。聲明：被告應給付原告36,646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。

二、被告則以：伊將系爭土地之部分持分5.28坪出售予林智賢時，固未通知原告行使優先購買權，惟原告就系爭土地之應有部分仍為53/336，未因此減少現存財產而受有積極損害。又系爭土地為兩造與訴外人共有，縱使被告依法通知系爭土地其他共有人行使優先購買權，原告亦未必能購得該5.28坪，難認原告就取得該5.28坪有預期利益存在。縱認原告受有損害，其所受損失之金額亦應如本院111年度簡上字第349號民事判決（下稱另案）計算方式，扣除系爭契約所約定之代辦34-1案件代辦費分擔費用（1%）、代辦出售整合分擔費（5%）、仲介費（6%）等語，資為抗辯。並答辯聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

（一）查系爭土地原為兩造與訴外人林國棟等人分別共有，應有比例如附表所示；原告、冠群公司與榮建公司簽訂系爭契約，約定原告、冠群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，出售時原告、冠群公司於系爭土地之應有部分比例分別為53/336、149/224，合計已逾3分之2；原告於110年6月16日以臺中民權路郵局營收股第974號存證信函通知被告及其他共有人行使優先承買權，而被告於110年6月28日將其應有部分1/90出售予林智賢，買賣總價為718,000元，並未通知其他共有人行使優先承買權，即於110年6月29日辦畢所有權移轉登記等情，為兩造所不爭執，且有

01 系爭土地第一類登記謄本、系爭契約、存證信函及回執、系
02 爭土地第三類登記謄本、地籍異動索引、土地實價登錄資料
03 等件影本附卷可稽（見卷第19-39頁），堪可認定。

04 (二)原告主張其因被告違反告知義務受有損害36,646元，被告應
05 負賠償責任等語，惟為被告否認，並以前詞置辯。經查：

06 1、按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
07 任；違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負損害賠償
08 責任，但能證明其行為無過失者，不在此限；土地或建築改
09 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
10 或單獨優先購買，民法第184條第1項前段、第2項、土地法
11 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
12 分時，倘未依法通知他共有人，徵詢是否願以同一價格優先
13 購買，即辦理所有權移轉登記，致他共有人喪失以同一價格
14 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
15 行為損害賠償責任。本件被告與林智賢於110年6月28日簽訂
16 買賣契約，約定由被告將其應有部分1/90出售予林智賢，買
17 賣總價為718,000元，並於110年6月29日辦畢所有權移轉登
18 記，而被告出售其應有部分1/90時並未通知其他共有人行使
19 優先承買權，致原告就被告之應有部分1/90無法行使優先購
20 買權，自受有不法侵害，揆諸前開說明，原告請求被告負侵
21 權行為損害賠償責任，核屬有據。

22 2、次按共有人出賣其應有部分，除買受人同為共有人外，他共
23 有人對共有人出賣應有部分之優先購買權，均有同一優先
24 權；他共有人均主張或多人主張優先購買時，其優先購買之
25 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
26 34條之1執行要點第11點第9款已定有明文。又按損害賠償，
27 除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損
28 害及所失利益為限；依通常情形，或依已定之計劃、設備或
29 其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益。民法第21
30 6條第1、2項亦定有明文。原告與冠群公司於被告出售其應
31 有部分1/90予林智賢前即已與榮建公司簽訂系爭契約，且依

01 系爭契約第二條第(三)點價金付款方式約定「簽約時，承買人
02 應向出賣人提出與買賣總價金…作為擔保。土地增值稅單核
03 發後扣除出賣人應付之欠稅（地價稅，或個人欠稅）、及其
04 他必要費用（或代償債務）後，於移轉登記前，按共有人持
05 分（或繼承人之法定應繼分）比例，分配交付款」等語，可
06 知出賣人（即系爭土地全體共有人）取得之買賣價金應按各
07 共有人之應有部分比例分配。基此，若被告出售其應有部分
08 1/90予林智賢時有通知原告及系爭土地其他共有人行使優先
09 購買權，原告及系爭土地其他共有人即得就被告之應有部分
10 以同一價格行使優先購買權，再將取得之該應有部分依系爭
11 契約約定之每坪售價轉售予榮建公司，而賺取中間之差額，
12 此即原告及系爭土地其他共有人依已定計劃可得預期之利
13 益，依民法第216條第2項規定，應視為所失利益；又原告未
14 能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
15 之行使，則該等共有人之優先購買權亦同受侵害，而得向被告
16 請求賠償。是本件應以系爭契約約定售價依被告之應有部
17 分1/90比例計算之金額與被告、林智賢間所約定售價之差
18 額，按原告與除被告以外其餘共有人之應有部分比率，計算
19 原告所得請求被告賠償之金額。

20 3、另依系爭契約第5條第(四)至(六)約定：「本案仲介費（冠群管
21 理顧問有限公司仲介），以總價金6%計算，由各出賣人按
22 其所有權持分比例負擔」、「本案共同授權委託莊谷中、黃
23 維君地政士，依據土地法第34條之1暨執行要點辦理整宗出
24 售程序，優先購買權之通知送達手續、價金交付提存手續，
25 以及土地所有權移轉登記手續等代辦費用，以總價款2%計
26 算，承買人負擔1%，出賣人負擔1%」、「整合費，以總價
27 款計算5%，由各出賣人按其所有權持分比例負擔」等語，
28 可知系爭契約約定之仲介費（即系爭契約總價款6%）、代
29 辦費用（即系爭契約總價款1%）、整合費（即系爭契約總
30 價款5%），應由出賣人（即系爭土地全體共有人）按應有
31 部分比例負擔，是倘若原告能承買被告所出售之應有部分1/

01 90，於後該應有部分亦必與其他應有部分併為整筆系爭土地
02 始轉賣予榮建公司，同有仲介費、代辦費用、整合費等支出
03 負擔，是原告因取得被告之應有部分1/90所需額外負擔之仲
04 介費、代辦費用、整合費，應自原告請求被告賠償之金額中
05 扣除，方符公平，原告主張另案並沒有調查被告是否有給付
06 代書費、仲介費等，被告未能提出有繳納代書費、仲介費等
07 之單據，不應扣除云云，難以憑採。

08 4、從而，系爭契約所約定系爭土地之售價為85,501,800元，其
09 中被告應有部分1/90之售價為950,020元（計算式： $85,501,800 \times 1/90 = 950,020$ ），與被告出售該應有部分之售價718,0
10 00元間之差額為232,020元。又除被告外其餘共有人之應有
11 部分比例為173/180（計算式： $1 - 7/180 = 173/180$ ），是原
12 告與除被告以外其餘共有人之應有部分比率為795/4844（計
13 算式： $53/336 \div 173/180 = 795/4844$ ），原告因被告未通知行
14 使優先購買權所受損失應為38,079元（計算式： $232,020 \times 795/4844 = 38,079$ ，小數點以下四捨五入）。又系爭契約約定
15 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，依被告之應有部分1/90比例及前開應有部分比率換算後為18,710元（計算式： $10,260,216 \times 1/90 \times 795/4844 = 18,710$ ，小數點以下四捨五入），故原告得請求上訴人賠償之金額應為19,369元（計算式： $38,079 - 18,710 = 19,369$ ），逾此部分之請求，應屬無據。

26 五、綜上所述，原告依民法侵權行為之規定，請求被告給付19,3
27 69元，及自起訴狀繕本送達翌日（即112年6月1日）起至清
28 償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准
29 許；逾此部分，則無理由，應予駁回。。

30 六、本件係依小額訴訟程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法
31 第436條之20規定，應依職權宣告假執行。

七、依民事訴訟法第436條之19第1項、第79條規定，本件訴訟費用額確定為1,000元（即原告繳納之第一審裁判費），命兩造按主文第3項所示負擔。

中華民國 112 年 10 月 27 日
臺灣臺中地方法院臺中簡易庭
法官 王怡菁

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後二十日內，以判決違背法令為理由，向本院提出上訴狀並表明上訴理由（上訴理由應表明一、原判決所違背之法令及其具體內容；二、依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實），如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後廿日內補提上訴理由書（須附繕本）。

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
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

中華民國 112 年 10 月 27 日
書記官 王素珍