

01 臺灣高等法院臺中分院民事判決

02 112年度重上字第266號

03 上訴人 陳萬添

04 訴訟代理人 王國棟律師

05 王柏硯律師

06 林銘翔律師

07 被上訴人 高山企業股份有限公司

08 0000000000000000 法定代理人 蔡金屋

09 訴訟代理人 王德凱律師

10 上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於民國112年10月11
11 日臺灣臺中地方法院111年度重訴字第363號第一審判決提起上
12 訴，本院於113年10月16日言詞辯論終結，判決如下：

13 主 文

14 上訴駁回。

15 第二審訴訟費用由上訴人負擔。

16 事實及理由

17 壹、程序方面：

18 被上訴人之法定代理人原為〇〇〇，嗣變更為蔡金屋，已據
19 其具狀聲明承受訴訟，並提出臺中市政府民國113年7月5日
20 府授經登字第11307431170號函及公司變更登記表為證（見
21 本院卷第191至201頁），核無不合，應予准許。

22 貳、實體方面：

23 一、被上訴人主張：

24 兩造為附表一編號8、9所示土地（下合稱000地號等2筆土
25 地）之共有人，應有部分各1/2，上訴人於109年7月9日將00
26 0地號等2筆土地推估以新臺幣（下同）683萬8,595元出售予
27 訴外人〇〇〇，上訴人未依土地法第34條之1規定，通知被
28 上訴人行使優先承買權，逕於109年8月21日辦理所有權移轉
29 登記予〇〇〇。000地號等2筆土地於109年7月9日出售時之
30 市價為3,091萬元，因上訴人未依法通知被上訴人行使優先
31

承買權，致被上訴人無法以低於市價之683萬8,595元購買取得上開土地，受有上開價差之預期利益損失，被上訴人得向上訴人請求賠償所失利益。爰依民法第184條第1項、第2項規定請求上訴人給付2,000萬元及自更正聲明狀繕本送達翌日即112年5月24日起至清償日止按年息5%計算之利息。原審判准被上訴人之請求，上訴人不服提起上訴，答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人抗辯：

- (一)依土地法第34條之1第1、2項規定，於共有人過半數及其應有部分過半數之同意處分全部共有物時，始有義務通知其餘共有人行使優先承買權；就土地法第34條之1第4項規定，倘若共有人自行出賣其應有部分時，並未有義務通知其餘共有人行使優先承買權。
- (二)上訴人出賣000地號等2筆土地應有部分，固未通知被上訴人優先承買，惟主觀上並無故意過失，亦無背於善良風俗之行為；又土地法第34條之1第4項規定之目的重在簡化共有關係公共利益，當不能屬保護他人之法律，被上訴人不得以民法第184條第1項、第2項規定作為請求權基礎。
- (三)被上訴人固主張因上訴人未通知優先承買而受有所失利益之損害2,000萬元，惟被上訴人未就民法第216條第1項、第2項規定舉證有何依通常情形或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期所失利益。
- (四)依臺中市不動產估價師公會估價結果（下稱系爭估價報告）未經選擇勘估標的以外之客體作為比較標的，未將「非法占用情形」納為情況因素、個別因素以調整勘估標的價格，有違反鑑定規則及經驗法則之情形，系爭估價報告之鑑定結果當無可採等語資為抗辯，上訴聲明：1.原判決廢棄。2.被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、兩造不爭執事項（本院卷第100至101頁）：

- (一)被上訴人於105年1月間取得000地號等2筆土地權利範圍各4/10；於111年2月間以法院拍賣程序取得權利範圍各1/10，權

利範圍合計各1/2（見原審卷第25至27頁土地登記謄本）。

(二)上訴人於000年1月12日以3,000萬元向訴外人○○○購入000地號等2筆土地，於109年7月9日將附表一編號1至9所示土地以4,000萬元出售予○○○（其中400萬元給付○○○仲介費），並於109年8月21日以買賣為登記原因辦理所有權移轉登記（見原審卷第43至59、245頁土地登記謄本、第31至33頁不動產買賣成交案件實際資訊申報書）。

(三)上訴人出售000地號等2筆土地予○○○時，未通知被上訴人行使優先承購權。

(四)上訴人於109年7月出售附表一編號1至9所示土地公告現值合計為1億5,941萬6,226元，000地號等2筆土地公告現值合計為3,028萬2,862元。

(五)000地號等2筆土地（權利範圍各1/10）前經法務部行政執行署臺中分署於109年間鑑價結果，認定最低價額為473萬9,500元、132萬9,500元（見原審卷第67至73頁之法務部行政執行署臺中分署109年8月6日中執癸109年遺稅執特專字第26426號通知）。

四、本院判斷：

(一)上訴人出售000地號等2筆土地，未通知被上訴人行使優先承買權，被上訴人得依侵權行為法律關係請求損害賠償：

1.被上訴人主張兩造為000地號等2筆土地之共有人（應有部分各1/2），上訴人於109年7月9日將000地號等2筆土地出售予○○○，未通知被上訴人行使優先承買權，且已辦畢所有權移轉登記等情，業據提出000地號等2筆土地登記第二類謄本為證（見原審卷第25至29頁），且為上訴人所不爭執（見不爭執事項(一)(二)(三)）。被上訴人主張依民法第184條第1項、第2項規定請求上訴人負損害賠償責任，為上訴人所否認，並以前詞置辯。

2.依土地法第34條之1執行要點第13點第5項規定「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」。且按土地法第34條之1第4項之規定旨在防止共有土地或建物之細分，以簡化或消除共有關係，減少土地使用增加之成本，俾利共有土地或建物之管理與利用，行使優先承購權之人及對象限於共有人。部分共有人依土地法第34條之1第1項規定出賣共有土地，並已辦畢所有權移轉登記，原共有關係於標的土地所有權移轉登記後消滅，原共有人亦均喪失共有人身分。縱為出售、處分者違反通知義務，然未受通知者於土地所有權移轉登記後，已無從再行使共有人優先承購權，且為出售、處分者亦無與之訂立買賣契約之意願，渠等間自未成立買賣契約，該未受通知者即不得依給付不能之法律關係請求出賣之共有人賠償損害。出賣之共有人違反通知義務，致未受通知之他共有人無從行使優先承購權，倘構成侵權行為致該共有人因此受有損害，自得依侵權行為之法則請求出賣之共有人負損害賠償責任（最高法院109年度台上大字第2169號裁定意旨參照）。

3. 經查，上訴人於109年7月9日將000地號等2筆土地出售予○○○，未通知被上訴人行使優先承買權，且已辦畢所有權移轉登記等情，為上訴人所不爭執，上訴人即已違反土地法第34條之1規定之通知義務。依前揭土地法第34條之1執行要點第13點第5項規定及最高法院裁定意旨，被上訴人依侵權行為法律關係請求上訴人負損害賠償責任，自屬有據。上訴人抗辯其係出賣名下應有部分，而非依土地法第34條之1第1項規定出售土地全部，自無通知其餘共有人行使優先承買權之義務云云，顯有誤會。上訴人又抗辯土地法第34條之1第4項規定之目的重在簡化共有關係，非屬保護他人之法律云云；惟依前揭最高法院裁定意旨可知，土地法第34條之1第4項規定旨在防止共有土地細分以消除共有關係，減少土地使用增加之成本，俾利共有土地之管理利用，倘若上訴人依法通知被上訴人行使優先承買權，被上訴人有機會成為000地號等2筆土地之單獨所有權人，有利於被上訴人管理使用土地，自

屬保護他人之法律。上訴人違反土地法第34條之1規定之通知義務，致被上訴人無從行使優先承購買而受有損害，被上訴人自得依民法第184條第2項規定請求損害賠償。

4. 被上訴人依民法第184條第1項、第2項規定就同一聲明請求法院為其有利判決；本院已認定被上訴人依民法第184條第2項規定請求為有理由，其另依民法第184條第1項規定為請求即無庸審酌，附此敘明。

(二) 被上訴人請求上訴人賠償所失利益2,000萬元，為有理

由：

1. 被上訴人主張依系爭估價報告，000地號等2筆土地於109年7月9日出售時市價為3,091萬元，上訴人以低價683萬8,595元出售，致其受有上開價差之預期利益損失等情，為被上訴人所否認，並以前詞置辯。

2. 經查，被上訴人主張依000地號等2筆土地於109年之公告現值每m²各為9,970、5,800元（見原審卷第65頁公告現值查詢），依000地號等2筆土地面積各為5222.54m²、1,465m²，依公告現值計算000地號等2筆土地（權利範圍1/2）之價格各為2,603萬4,362元、424萬8,500元（詳如附表二編號8、9所示），合計為3,028萬2,862元（計算式：26,034,362+4,248,500=30,282,862）；而附表一編號1至9所示土地依公告現值計算其價格為1億5,941萬6,226元（詳如附表二所示）。則000地號等2筆土地與附表一編號1至9所示土地之價格比例為18.99%。又上訴人於109年7月9日將附表一編號1至9所示土地出售予○○○之價格為3,600萬元，依000地號等2筆土地佔其中18.99%之比例，推算出000地號等2筆土地（權利範圍1/2）出售予○○○之價格約為683萬8,595元（計算式：36,000,000×18.99%≈6,838,595）。本院認被上訴人依上開方式推算000地號等2筆土地（權利範圍1/2）之售出價格於3,600萬元中所佔為683萬8,595元，堪予認定。

3. 次查，原審依上訴人聲請將000地號等2筆土地送請臺中市不動產估價師公會估價，依系爭估價報告記載000地號等2筆土

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，而針對000地號等2筆土地進行產權、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，評估總值為2,408萬6,408元、682萬4,664元，合計3,091萬1,072元，此有系爭估價報告附卷可稽。由上可知，上訴人於109年7月9日出售000地號等2筆土地之價格683萬8,595元，與系爭估價報告鑑價結果3,091萬1,072元，及依109年度公告現值計算之金額3,028萬2,862元，均有將近4至5倍之差距，足認上訴人確有低價出售000地號等2筆土地之情事。

4.按損害賠償，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害及所失利益。依通常情形或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益，此觀民法第216條規定自明。上訴人以683萬8,595元出售000地號等2筆土地（權利範圍1/2）予○○○，未依法徵詢被上訴人是否願以同一價格優先承購，致被上訴人喪失以683萬8,595元承購權利範圍1/2之權利。上訴人於109年7月9日出賣000地號等2筆土地（權利範圍1/2）之市價，經系爭估價報告認定為3,091萬1,072元，業如前述。上訴人如於出售其權利範圍1/2予○○○時依法通知被上訴人，被上訴人得以683萬8,595元取得價值3,091萬1,072元之土地，其資產價值自有增加，而該增加之2,407萬2,477元（計算式：30,911,072－6,838,595=24,072,477），即係依通常情形被上訴人可得之利益（最高法院85年度台上字第1320號判決意旨參照）。

5.被上訴人抗辯系爭估價報告未經選擇勘估標的以外之客體作為比較標的，未將「非法占用情形」納為情況因素、個別因素以調整勘估標的價格，違反鑑定規則及經驗法則，系爭估

價報告之鑑定結果不足採信云云。然查：

- (1)原審曾囑託昊詮不動產估價師事務所為鑑價，該鑑定單位已提出說明：「前開9筆土地價值評估需以農業區或道路用地之合法土地管制條件下評估，無法以違法使用情況下考量；另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所有權之狀態，故無法列入考量。因此對於無權占用情形、農作、標的物權利設定私權糾紛及採取墓地作為比較標的等鑑定事項，無法列入考量作為對鑑定土地之估價條件及估價基礎。又前開9筆土地分散坐落且各筆土地有其土地個別因素條件下（如臨路、面寬等）之個別土地價格，故出售方式之筆數多寡合併等方式，並無影響其他土地之個別價格，亦無法影響系爭土地，是以，本件估價條件為：①土地估價部分以素地評估為前提，亦即不考慮現有地上物如農作物、建築物、墳墓等影響，及其他產權因素，如租賃權、設定他項權利、限制登記及鄰地使用合併、土地套繪及私人產權糾紛等情況；②本案土地為共有型態之不動產，因估價目的屬法院訴訟價值評估，故考量共有不動產之變現性及交易成本之因素」，此有昊詮不動產估價師事務所111年11月7日（111）昊字第111110701號函在卷可憑（見原審卷第347至349頁）。
- (2)被上訴人再聲請原審改送台中市不動產估價師公會鑑價，該鑑定單位擬定之估價條件亦為：「①本案勘估標的現況有無權占用且為墓地使用之前提，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，而不考慮勘估標的與比較標的個別有關無權占有情形之法律關係；②本案勘估標的依不動產估價技術規則第84條之規定，勘估標的土地相連者，視為同一宗土地依其使用分區及使用性質進行價格評估，而不另作各地號之價格分算；③本案價格評估係考量勘估標的併同出售之前提，因勘估標的均為產權持分之土地，故本案價格評估不考量勘估標的有與其他相鄰土地或勘估標的本身與其他共有人持分合併之情形；④本案以委託人提供

之土地標示為估價範圍，並考慮現況有無權占有且為墓地使用之前提，進行市場適當價值之評估，不考慮其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；⑤勘估標的是否有其他私權紛爭，無法得知，鑑定報告係以法院囑託內容為依據，及在無其他私權糾紛前提下所為之評估」，此有台中市不動產估價師公會112年2月20日（112）中估公字第112067號函在卷可佐（見原審卷第395至397頁）。系爭估價報告之鑑定方法及鑑定過程既無重大缺失，本其專業所為之鑑定結果，堪認具備相當程度之可信性，上訴人指摘系爭估價報告違反鑑定規則及經驗法則而不可採云云，即屬無據，要難採信。

(3)再者，參酌000地號等2筆土地（權利範圍各1/10）前經法務部行政執行署臺中分署於109年間之鑑價結果，最低價額各為473萬9,500元、132萬9,500元，此為兩造所不爭執（見不爭執事項(五)）。則依000地號等2筆土地（權利範圍各1/2）推算其最低價值各為2,369萬7,500元（計算式： $4,739,500 \times 5 = 23,697,500$ ）、「664萬7,500元（計算式： $1,329,500 \times 5 = 6,647,500$ ）」，合計3,034萬5,000元（計算式： $23,697,500 + 6,647,500 = 30,345,000$ ），其金額亦與系爭估價報告鑑價結果相近。另上訴人於本院自陳：「上訴人於107年1月向○○○購入系爭000地號等9筆土地，花了將近1億多元，其中系爭000地號等2筆土地為3,000萬元」等語（見本院卷第102頁）。上訴人以3,000萬元自前手○○○購入000地號等2筆土地（見不爭執事項(二)），按3,000萬元非屬小錢，上訴人購入土地前應會進行勘查評估，其應認同000地號等2筆土地有達3,000萬元之價值，始會以3,000萬元向○○○收購土地，上訴人現今抗辯000地號等2筆土地之市價未達3,000萬元，自不足採。

6.至於上訴人抗辯其以1億多元向○○○購入附表編號1至9所示土地，購入後發現做為墓地使用，始以3,600萬元出售予○○○，其並未低價出售土地云云（見本院卷第102頁）。

經查，被上訴人於本院陳述：「（上訴人抗辯購買000地號等9筆土地之後，發現其上被非法占用為墓地使用等情，000地號等9筆土地上作為墓地使用，是上訴人購買土地後始發生嗎？）不是，墓地應是之前就存在，上訴人購買土地前沒有去看土地，不知道土地的使用現況」等語（見本院卷第232頁）。上訴人就價格高達億元土地之買賣，竟稱未至現場查看土地現況，有違經驗法則而不足採。且上訴人於107年1月自○○○購入附表編號1至9所示土地後，於107年3月23日委託○○○律師發函予被上訴人，函文說明：「（一）本人（指陳萬添）前經買賣取得臺中市○○區上○○段共38筆土地（下稱系爭土地，包括附表編號1至9所示土地）所有權應有部分二分之一，及原所有權人就前開土地遭不法占用之不當得利請求權。（二）系爭土地於十餘年前遭另外兩名共有人即高山企業股份有限公司及○○○不法占用至今，並設立墓園、停車場，且出租予他人使用，然該共有人與原所有權人及本人間並無租賃或其他合法占有使用之法律關係，應屬無權占用無疑」等語，此有明永聯合法律事務所107年3月23日明律字第107032號函在卷可查（見本院卷第345頁），足推上訴人於購入000地號等2筆土地前，即知000地號等2筆土地係供墓園使用，且明知被上訴人為墓園經營者，對000地號等2筆土地（權利範圍1/2）自有需求，上訴人未通知被上訴人優先承買，反而以低價出售予○○○，顯然不欲被上訴人取得000地號等2筆土地（權利範圍1/2）。上訴人抗辯其於購入000地號等2筆土地後，始知供墓園使用，並非故意低價賤賣土地云云，亦不足採。

7. 準此，上訴人出售000地號等2筆土地（權利範圍1/2），未依法通知被上訴人行使優先購買權，即以683萬8,595元之低價出售予○○○，致被上訴人無法行使優先購買權，以相同價格承購土地，因而受有預期可獲得之價差利益為2,407萬2,477元，業如前述，被上訴人依民法第184第2項規定請求上訴人賠償2,000萬元，即屬有據，應予准許。

01 五、綜上所述，被上訴人依民法第184條第2項規定請求上訴人給
02 付2,000萬元及自更正聲明狀繕本送達翌日即112年5月24日
03 （被上訴人於112年5月16日提出更正聲明狀，上訴人於112
04 年5月24日言詞辯論期日前已收受，爰以112年5月24日為遲
05 延利息之起算時間點）起至清償日止按年息5%計算之利息，
06 為有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，自無不
07 合，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，
08 應予駁回。

09 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
10 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
11 逐一論列，附此敘明。

12 七、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

13 中　　華　　民　　國　　113　　年　　11　　月　　6　　日
14 　　　　　民事第四庭　　審判長法官　楊熾光
15 　　　　　法官　郭妙俐
16 　　　　　法官　廖穗蓁

17 正本係照原本作成。

18 被上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
19 書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提
20 上訴理由書（須按他造當事人之人數附繕本）。

21 上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律
22 師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事
23 訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。
24 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

25 　　　　　書記官　黃美珍

26 中　　華　　民　　國　　113　　年　　11　　月　　6　　日

27 【附表一】

編號	○○段	權利範圍	出售金額	鑑價金額	備註
1	00地號	9630/49474		4,683,285元	
2	00-0地號	9630/49474		1,190,115元	

(續上頁)

01

3	00-0地號	9630/49474		37, 745, 258元	
4	000地號	36265/111087		53, 059, 720元	
5	000地號	1/2		28, 532, 810元	
6	000地號	1/2		39, 939, 280元	
7	000地號	1/2		33, 988, 200元	
8	000地號	1/2		24, 086, 408元	高山公司共有
9	000地號	1/2		6, 824, 664元	高山公司共有
合計			4, 000萬元（含 仲介費400萬元）	230, 049, 740元	

02

【附表二】

03

編號	○○段	土地面積	權利範圍	109年度之 公告現值	依公告現值推算 土地價格
1	00地號	2590. 90m ²	9630/49474	5800元/m ²	2, 925, 014元
2	00-0地號	1271. 25m ²	9630/49474	5800元/m ²	1, 435, 186元
3	00-0地號	19663. 88m ²	9630/49474	5800元/m ²	22, 199, 668元
4	000地號	21029. 75m ²	36265/111087	5800元/m ²	35, 821, 963元
5	000地號	6505. 05m ²	1/2	5800元/m ²	18, 864, 645元
6	000地號	8920. 99m ²	1/2	5800元/m ²	25, 870, 871元
7	000地號	7591. 73m ²	1/2	5800元/m ²	22, 016, 017元
8	000地號	5222. 54m ²	1/2	9970元/m ²	26, 034, 362元
9	000地號	1465m ²	1/2	5800元/m ²	4, 248, 500元
合計					159, 416, 226元