

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度訴字第2028號

原告 和昕開發有限公司

和祐開發股份有限公司

共同

法定代理人 施昭佑

共同

訴訟代理人 郭俊銘律師

被告 黃群傑

訴訟代理人 黃厚誠律師

上列當事人間侵權行為損害賠償事件，本院於民國114年2月6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

一、原告主張：原告和昕開發有限公司（下稱和昕公司）於民國108年間委託被告仲介購買臺南市○○區○○段0000○0000地號土地（下合稱系爭土地）。系爭土地共有人史益鋁、史清河（下稱史益鋁等2人）於109年2月9日與原告和昕公司簽立不動產買賣契約（下稱甲契約），買賣標的為史益鋁等2人就系爭土地權利範圍各84分之9，同日並與原告和昕公司簽立協議書（下稱系爭協議），約定原告和昕公司應以新建之特定建物作為交換，系爭協議為甲契約之附件。史益鋁、史清河、史松雲、周梅、史依菁（下稱史松雲等5人）、原告和祐公司與訴外人和昕資產管理有限公司（下稱和昕資產公司）於109年8月5日簽立不動產買賣契約（下稱乙契約），買賣標的為系爭土地之權利範圍全部。被告於109年8月5日以太子郵局存證號碼53號存證信函（下稱系爭存證信

01 函)檢附乙契約(史秀美、史迎心、史松門、史和代為收件
02 人)通知系爭土地共有人已逾土地法第34條之1規定之法定
03 人數及面積,同意以新臺幣(下同)44,825,373元出賣第三
04 人;請收件人於函到15日內表示配合領取價款,若主張優先
05 承買權,請準備買賣價金,逾期未回視為放棄優先購買之權
06 利。史迎心、史秀美、史和代(下稱史迎心3人)於109年8
07 月21日對被告表示行使優先購買權,其後向本院對史松雲等
08 5人、原告和祐公司起訴請求訂立系爭土地買賣契約並辦理
09 移轉登記,經本院110年度重訴字第60號判決(下稱另案判
10 決)史迎心等3人勝訴確定在案。史迎心等3人依法提存後,
11 已將系爭土地移轉登記於其等名下。而原告法定代理人施昭
12 佑於原告和昕公司與史益鋁等2人簽立甲契約後,向被告表
13 示不須踐行土地法第34條之1之通知義務,被告竟寄送系爭
14 存證信函,且未檢附系爭協議、108年12月4日調漲仲介費用
15 協議及現金領取單據等應認列於優先購買權同一條件之事
16 項,及被告擬定乙契約未將系爭協議、108年12月4日調漲仲
17 介費用及現金領取單據列為附件,被告所為違反地政士法第
18 26條第1項規定,構成民法第184條第2項違反保護他人法
19 律,亦構成民法第544條處理委任義務有過失,應負賠償責
20 任。原告和昕公司受有支出代書費及相關稅費53,945元、贈
21 與登記代書費9,150元、委由和昕營造公司辦理拆除費用35
22 0,000元、拆遷補償費600,000元、前置作業費用698,697
23 元,共計1,711,792元之損害;原告和祐公司受有支出被告
24 及訴外人陳淑卿仲介費用1,211,046元、暫估系爭土地價格
25 損失2,000,000元,共計3,211,046元之損害。依地政士法第
26 26條第2項、民法第184條第2項、第544條規定,提起本件訴
27 訟。並聲明:(一)被告應給付原告和昕公司1,711,792元,及
28 自113年1月2日民事準備(一)暨爭點整理狀繕本送達翌日(即1
29 13年1月3日)起至清償日止,按週年利率5%計算之利息。(二)
30 被告應給付原告和祐公司3,211,046元,及自113年1月2日民
31 事準備(一)暨爭點整理狀繕本送達翌日(即113年1月3日)起

01 至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)願供擔保請准宣
02 告假執行。

03 二、被告則以：甲契約係史益鋁等2人出賣其等就系爭土地應有
04 部分予原告和昕公司，乙契約則係系爭土地共有人即史松雲
05 等5人、原告和祐公司依土地法第34條之1第1項規定出賣系
06 爭土地全部予和昕資產公司，兩者為完全不同之契約。被告
07 寄發系爭存證信函係依土地法第34條之1第2項為通知，所需
08 檢附者乃乙契約，系爭協議既為甲契約之附件，自無需於系
09 爭存證信函檢附系爭協議。且系爭協議乃史益鋁等2人與原
10 告和昕公司間之密件，本即不讓其他共有人知悉，被告未於
11 系爭存證信函檢附系爭協議，亦係遵守密件約定。原告法定
12 代理人施昭佑不曾向被告表示不須行使土地法第34之1條之
13 情，且乙契約之買受人係和昕資產公司，並非原告。倘原告
14 法定代理人施昭佑有此要求，乃屬違法。108年12月4日調漲
15 仲介費用協議及現金領取單據並無列入系爭存證信函或乙契
16 約作為附件之依據。被告依土地法第34條之1之規定本應通
17 知未出賣之共有人是否優先購買，不論寄發系爭存證信函或
18 共有人優先購買均係合法行為，均無違法致生原告損害之可
19 能。原告和昕公司既非乙契約之當事人，並無損害可言，且
20 共有人中僅史益鋁等2人與原告和昕公司簽有系爭協議，其
21 他共有人則無合建分屋約定，故原告和昕公司亦未因被告行
22 為受有損害。原告和祐公司主張仲介費部分，仲介內容既已
23 履行完成，本應依約給付仲介費，況被告與陳淑卿所受領之
24 仲介費僅605,523元。並聲明：如主文第1項所述；如受不利
25 之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

26 三、兩造不爭執事項：

27 (一)系爭土地於109年8月5日之共有人為史益鋁、史清河、史松
28 雲、周梅、史依菁、史和代、史秀美、史迎心、史松門、和
29 祐公司。

30 (二)史益鋁等2人於109年2月9日與原告和昕公司簽立甲契約，買
31 賣標的為史益鋁等2人就系爭土地應有部分各84分之9。史益

01 鋁等2人於同日與原告和昕公司簽立系爭協議，系爭協議為
02 甲契約之附件，如系爭協議雙方無法達成共識，土地買賣契
03 約亦不發生效力。

04 (三)史松雲等5人、原告和祐公司與和昕資產公司於109年8月5日
05 簽立乙契約，買賣標的為系爭土地之權利範圍全部。

06 (四)被告於109年8月5日以系爭存證信函檢附乙契約（以史松雲
07 等5人、原告和祐公司與和昕資產公司為寄件人，史秀美、
08 史迎心、史松門、史和代為收件人）通知系爭土地共有人已
09 逾土地法第34條之1規定之法定人數及面積，同意以44,825,
10 373元出賣第三人；請收件人於函到15日內表示配合領取價
11 款，若不願配合領取價款，應得價金將依法提存，若主張優
12 先承買權，請準備買賣價金，逾期未回視為放棄優先購買之
13 權利（補字卷第25-27頁）。

14 (五)史迎心等3人於109年8月21日對被告為行使優先購買之意思
15 表示。史迎心等3人向本院對史松雲等5人、原告和祐公司起
16 訴請求訂立系爭土地買賣契約並辦理移轉登記，經本院110
17 年度重訴字第60號判決史迎心等3人勝訴確定在案。史迎心
18 等3人依法提存後，已將系爭土地移轉登記於其等名下。

19 四、兩造爭執事項：

20 (一)原告主張原告法定代理人施昭佑於原告和昕公司與史益鋁等
21 2人簽立甲契約後，向被告表示不須踐行土地法第34條之1之
22 通知義務，是否可採？

23 (二)原告主張被告擬定乙契約時，未將系爭協議及108年12月4日
24 調漲仲介費用協議及現金領取單據（本院卷第67-71頁）列
25 為附件，違反地政士法第26條第1項或構成民法第544條處理
26 委任事務有過失，是否有據？

27 (三)原告主張被告寄發系爭存證信函，未將系爭協議及108年12
28 月4日調漲仲介費用協議及現金領取單據（本院卷第67-71
29 頁）列為乙契約之附件，違反地政士法第26條第1項或構成
30 民法第544條處理委任事務有過失，是否有據？

31 (四)原告依地政士法第26條第2項、民法第184條第2項、民法第5

44條之規定，請求被告各給付原告和昕公司1,711,792元及遲延利息、原告和祐公司3,211,046元及遲延利息，是否有據？

五、得心證之理由：

(一)按地政士受託辦理各項業務，不得有不正當行為或違反業務上應盡之義務；地政士違反前項規定，致委託人或其他利害關係人受有損害時，應負賠償責任；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；受任人因處理委任事務有過失，或因逾越權限之行為所生之損害，對於委任人應負賠償之責，地政士法第26條、民法第184條第2項、第544條固分別定有明文。另共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之；但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算；共有人依前項規定為處分、變更或設定負擔時，應事先以書面通知他共有人；其不能以書面通知者，應公告之，土地法第34條之1第1、2項定有明文。

(二)經查：

1.史益鋁等2人於109年2月9日與原告和昕公司簽立甲契約，買賣標的為史益鋁等2人就系爭土地應有部分各84分之9，史益鋁等2人於同日與原告和昕公司簽立系爭協議，系爭協議為甲契約之附件，如系爭協議雙方無法達成共識，土地買賣契約（即甲契約）亦不發生效力；系爭土地之部分共有人即史松雲等5人、原告和祐公司與買受人即和昕資產公司於109年8月5日簽立乙契約，買賣標的為系爭土地之權利範圍全部；被告於109年8月5日以系爭存證信函檢附乙契約（以史秀美、史迎心、史松門、史和代為收件人）通知系爭土地共有人已逾土地法第34條之1規定之法定人數及面積，同意以44,825,373元出賣第三人；請收件人於函到15日內表示配合領取價款，若不願配合領取價款，應得價金將依法提存，若主張優先承買權，請準備買賣價金，逾期未回視為放棄優先購

買之權利等情，已如前述。

2.觀諸乙契約第三條第3項明確約定「尾款即『扣除』本條第1.2項負擔、辦理土地法第34條之1對他共有人提存法院之價款及全體所有權人負擔之規費、代辦費用外……」；註1約定「本約出賣之土地所有權人依土地法第34條之1辦理，對於未會同之『他共有人』，依法通知有『優先購買權』或同意受領價金或領取法院提存買賣價金之權利。」；註3約定「出賣之土地所有權人如有於辦理期間死亡，應先行通知合法繼承人，依土地法第34條之1執行要點第9點第三項規定辦理」。參酌乙契約註5記載辦理買賣登記之時間由地政士通之；登記地政士為被告等節，足見乙契約登記相關事宜由被告處理，乙契約之出賣人為系爭土地之部分共有人即史松雲等5人、原告和祐公司，買受人為和昕資產公司，買賣標的為系爭土地之全部，依土地法第34條之1規定，自應書面通知其他共有人是否行使優先購買權，且乙契約已載明對於「未會同之他共有人」（即未簽約之共有人），依法應通知有優先購買權，則被告依法及乙契約之約定以系爭存證信函通知系爭土地之其他共有人是否行使優先購買權，並無違反地政士法第26條第1項、民法第544條規定，亦不構成民法第184條第2項之侵權行為。

3.被告以系爭存證信函通知系爭土地之其他共有人是否行使優先購買權，乃依土地法規定及依乙契約之約定所為，已如前述，原告主張原告法定代理人施昭佑於原告和昕公司與史益鋁等2人簽立甲契約後，欲以分割共有物方式取得系爭土地，向被告表示不須踐行土地法第34條之1之通知義務等等，原告並非乙契約之契約當事人，難認有權要求被告不須通知系爭土地其他共有人是否行使優先購買權，且分割共有物訴訟歷時非短，裁判分割結果亦未可知，復參酌原告於另案訴訟未見主張欲以分割共有物訴訟處理土地之情，經本院調取另案卷宗核閱無訛，原告就其上開主張亦未提出證據以實其說，是原告此部分主張實不可採。

01 4.史益鋁等2人於109年2月9日與原告和昕公司簽立甲契約，買
02 賣標的為史益鋁等2人就系爭土地應有部分各84分之9，史益
03 鋁等2人於同日與原告和昕公司簽立系爭協議，系爭協議為
04 甲契約之附件，而系爭土地之部分共有人即史松雲等5人、
05 原告和祐公司與買受人即和昕資產公司於109年8月5日簽立
06 乙契約，買賣標的為系爭土地之權利範圍全部，已如前述，
07 可知甲契約與乙契約之契約當事人即出賣人、買受人均不
08 同，買賣標的亦不同，甲契約與乙契約乃不同之契約甚明。
09 甲契約與乙契約既為完全不同之契約，系爭協議係甲契約之
10 附件，並非乙契約之附件，被告擬定乙契約時自無將系爭協
11 議列入附件之理。系爭協議記載略以（補字卷第21-23
12 頁）：甲方（史益鋁等2人）願意同乙方（和昕公司）以售
13 地購屋方式處理，甲、乙雙方售地及購屋之間互不補償價
14 金，甲方承買乙方二年後完工位於臺南市仁德區太子三街所
15 新建之透天房屋各乙戶，且甲契約有約定土地買賣價金，足
16 見原告和昕公司就甲契約係買受史益鋁等2人就系爭土地之
17 應有部分，除須給付買賣價金外，尚須交付新建透天房屋各
18 乙戶予史益鋁等2人，原告和昕公司就系爭協議提供史益鋁
19 等2人較乙契約之買受人較優之條件，被告抗辯系爭協議乃
20 原告和昕公司與史益鋁等2人間之密約，不願讓其他共有人
21 知悉，被告更無於寄發系爭存證信函時附系爭協議之理等
22 語，有所憑據。

23 5.審諸108年12月4日調漲仲介費用協議及現金領取單據所載
24 （本院卷第67-71頁），108年12月4日調漲仲介費協議乃原
25 告和祐公司與被告、陳淑卿所立，其內容分別為被告、陳淑
26 卿仲介原告和祐公司與周梅、史依菁及張添增就系爭土地買
27 賣事宜調整仲介費用，另108年12月4日現金領取單據為被告
28 就訴外人施林射榴、施柏全、施翔仁、張添增、周梅、史依
29 菁部分領取仲介費用之單據，惟108年12月4日調漲仲介費用
30 協議及現金領取單據均為被告與原告和祐公司間之事宜，核
31 與乙契約即系爭土地之部分共有人即史松雲等5人、原告和

01 祐公司將系爭土地出賣予和昕資產公司無涉，被告擬定乙契
02 約時，並無將108年12月4日調漲仲介費用協議及現金領取單
03 據列為附件之理。若乙契約之當事人認108年12月4日調漲仲
04 介費用協議及現金領取單據為乙契約之必要之點，理應會要
05 求將此部分於契約中載明及列為乙契約之附件，然乙契約就
06 此部分毫無約定，亦未見乙契約之當事人有此要求，即難認
07 被告未將108年12月4日調漲仲介費用協議及現金領取單據列
08 為乙契約之附件，有何違反地政士法第26條第1項、民法第5
09 44條規定之處。

10 6.系爭協議係甲契約之附件，並非乙契約之附件，已如前述，
11 則被告以系爭存證信函通知未簽立乙契約之系爭土地其他共
12 有人是否行使優先購買權，自無需檢附非乙契約附件之系爭
13 協議作為附件。被告係依法及乙契約之約定以系爭存證信函
14 通知系爭土地之其他共有人是否行使優先購買權，而108年1
15 2月4日調漲仲介費用協議及現金領取單據內容已如前述，10
16 8年12月4日調漲仲介費用協議及現金領取單據均為被告與原
17 告和祐公司間之事宜，核與乙契約無涉，亦與乙契約之買賣
18 條件無關，即與通知其他共有人是否行使優先購買權無關，
19 被告無需於系爭存證信函檢附108年12月4日調漲仲介費用協
20 議及現金領取單據，而原告主張此部分應認列於優先購買權
21 同一條件之事項，並未舉證以實其說，是原告此部分主張無
22 從憑採。至原告所提臺灣高等法院107年度上易字第867號判
23 決，該判決之原因事實與本件不同，對本件亦無拘束力，無
24 從為有利於原告之認定。

25 7.基上，原告主張被告擬定乙契約未將系爭協議及108年12月4
26 日調漲仲介費用協議及現金領取單據列為附件、被告寄發系
27 爭存證信函未將系爭協議及108年12月4日調漲仲介費用協議
28 及現金領取單據列為乙契約之附件，違反地政士法第26條第
29 1項、民法第544條處理委任事務有過失，均不可採，是原告
30 依地政士法第26條第2項、民法第184條第2項、民法第544條
31 之規定，請求被告各給付原告和昕公司1,711,792元及遲延

01 利息、原告和祐公司3,211,046元及遲延利息，均屬無據。

02 六、綜上所述，原告依地政士法第26條第2項、民法第184條第2
03 項、民法第544條之規定，請求被告給付原告和昕公司1,71
04 1,792元，及自113年1月2日民事準備(一)暨爭點整理狀繕本送
05 達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；被告應給
06 付原告和祐公司3,211,046元，及自113年1月2日民事準備(一)
07 暨爭點整理狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計
08 算之利息，為無理由，均應予駁回。又原告之訴既經駁回，
09 其假執行之聲請即失所依據，應併予駁回。

10 七、按當事人聲明之證據，法院應為調查；但就其聲明之證據中
11 認為不必要者，不在此限，民事訴訟法第286條定有明文。
12 民事訴訟法第286條但書所謂不必要之證據，係指當事人聲
13 明之證據，與應證事實無關，或不影響裁判基礎，或毫無證
14 據價值，或法院已得強固之心證而言（最高法院97年度台上
15 字第1712號判決意旨參照）。原告聲請傳訊史鎰昌等2人、
16 和昕資產公司法定代理人施雅晨，待證事實分別為原告和昕
17 公司簽立系爭協議後，原告法定代理人施昭佑有無表示不欲
18 讓系爭土地其他共有人及未會同出賣人知悉系爭協議、原告
19 和昕公司與和昕資產公司之關係及有無系爭協議之約定等
20 等。惟本院就本件爭點之認定業如前述，原告上開聲明調查
21 之證據不足影響本院心證裁判基礎，本院認核無調查之必
22 要；另本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證
23 據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，均併此敘
24 明。

25 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項本
26 文。

27 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日
28 民事第二庭 法 官 楊亞臻

29 以上正本係照原本作成。

30 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。

31 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日
02 書記官 陳雅婷