

臺灣高等法院臺南分院民事判決

113年度上字第151號

上訴人 吳采鶯
訴訟代理人 郭子誠律師
被上訴人 何美慧
吳宗欣
陳金鶯
黃宇閔

上四人共同

訴訟代理人 戴勝利律師
林仲豪律師
吳佳龍律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國113年3月5日臺灣嘉義地方法院第一審判決(112年度訴字第395號)提起一部上訴，本院於113年10月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：坐落嘉義縣○○市○○段0000、0000-0、0000-0、0000-0、0000-0、0000-0地號土地（下分稱其地號，合稱系爭7筆土地）原為兩造及訴外人分別共有，被上訴人於民國110年4月29日與訴外人玉興建設股份有限公司（下稱玉興公司）就其等所有系爭7筆土地之應有部分成立土地買賣契約（下稱系爭買賣契約）時，固以同日臺南東寧路郵局84號存證信函（下稱110年4月29日存證信函）通知伊系爭買賣契約事實及行使優先承購權，惟僅函示買賣當事

人、面積及單價，未附系爭買賣契約，亦未告知分期付款等交易條件，違反保護他人之土地法第34條之1第4項、土地法第34條之1執行要點第7點規定等法令，侵害伊之優先承購權，致伊受有損害。爰依民法第184條第1項前段、後段、第184條第2項、第185條第1項等規定，請求被上訴人為連帶損害賠償。原審為伊敗訴判決，尚有未洽，爰提起上訴等語。上訴聲明：（一）原判決關於後開第二項部分廢棄。（二）上廢棄部分，被上訴人應連帶給付伊新臺幣（下同）4,610,850元及自起訴狀繕本送達翌日起，按週年利率5%計算之利息（上訴人於原審請求被上訴人連帶給付5,183,981元本息，上訴僅請求連帶給付4,610,850元本息，未聲明不服部分，不在本院審理範圍）。

二、被上訴人則以：伊等於110年4月29日與玉興公司簽約後，以110年4月29日存證信函通知上訴人就系爭7筆土地按同樣條件行使優先承購權，詎上訴人就前開函，先後以①110年5月7日臺南成功路郵局830號存證信函（下稱110年5月7日存證信函）謂僅優先承購0000、0000-0、0000-0地號土地；②110年5月10日臺南成功路郵局845號存證信函（下稱110年5月10日存證信函）謂僅優先承購0000-0地號土地；③110年5月26日臺南成功路郵局1025號存證信函（下稱110年5月26日存證信函）謂僅優先承購0000、0000-0、0000-0、0000-0、0000-0地號之5筆土地，其餘0000-0、0000-0地號土地不願承購，選擇性行使優先承購權，難認合法。縱認上訴人有優先承購權而可能受有損害，惟依估價報告計算，上訴人並無價差損害。另上訴人主張侵權行為損害賠償請求權之消滅時效，應自知悉之翌日即110年5月1日或自同年7月26日起算，上訴人遲至112年8月2日方主張侵權行損害賠償，已逾民法第197條所定2年消滅時效等語，資為抗辯。答辯聲明：上訴駁回。

三、兩造不爭執之事實

01 (一)系爭7筆土地原各由兩造與訴外人分別共有。被上訴人於110
02 年4月29日與玉興公司簽立系爭買賣契約，將其4人於系爭土
03 地各自應有部分，以總價24,236,000元（即約每坪104,200
04 元）出售予玉興公司，並於110年7月21日辦理所有權移轉登
05 記。

06 (二)兩造存證信函往來：

07 1 被上訴人於簽立系爭買賣契約同日，以110年4月29日存證信
08 函通知上訴人，就被上訴人4人「持分部分土地面積約232.0
09 6坪，將以每坪新臺幣壹拾萬肆仟貳佰元整出售於玉興建設
10 公司，特此發文，請台端於文到十日內儘速告知依同條件主
11 張優先購買權。」惟未檢附系爭買賣契約。上訴人於110年4
12 月30日收到該函。

13 2 上訴人以110年5月7日存證信函，其中就0000、0000-0、000
14 0-0地號土地有表示行使優先承購權之意旨（原審卷一第49-
15 55頁）（至於0000-0、0000-0地號土地是否是在該函範圍尚
16 有爭執）。被上訴人有收到該存證信函。

17 3 上訴人又以110年5月10日存證信函，其中就0000-0地號土地
18 表示願意優先承購、就0000-0地號土地表示更正取消優先購
19 買權等意旨。

20 4 被上訴人以110年5月13日存證信函，表示上訴人前函部分主
21 張優先購買權，與系爭買賣契約為7筆土地同時出售，與本
22 件主張優先承購條件不符等語，亦未檢附系爭買賣契約。

23 5 上訴人以110年5月26日存證信函，其中表示願意購買0000、
24 0000-0、0000-0、0000-0、0000-0地號5筆土地，其餘0000-
25 0、0000-0地號土地雙方待分割之意旨。

26 四、上訴人主張被上訴人於出售系爭7筆土地時，雖通知其行使
27 優先承購權，惟未附系爭買賣契約及未告知分期付款等交易
28 條件，違反保護他人之法律，侵害其優先承購權，致受有損
29 害。惟為被上訴人所否認，並以上情置辯。是被上訴人所為
30 優先承購權通知，是否符合土地法第34條之1第4項之要件？
31 是否侵害上訴人之權利或利益？上訴人依民法第184條、第1

85條第1項規定，請求被上訴人應連帶給付4,610,850元，是否有理由，為本件應審究之爭點，爰分述如下：

(一)被上訴人所為優先承購權通知，符合土地法第34條之1第4項之要件，並未侵害上訴人之權利或利益：

1、按共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購，土地法第34條之1第4項定有明文。土地法第34條之1第4項所稱共有人出賣共有土地或建築改良物之應有部分時，他共有人得以同價格共同或單獨優先承購者，係指他共有人於共有人出賣共有土地或建築改良物之應有部分時，對於該共有人有請求以「同樣條件」訂立買賣契約之權而言。故他共有人行使優先承購權，應接受出賣之共有人與他人所訂原買賣契約之一切條件，不得部分不接受或予以變更。倘出賣之共有人將數宗共有土地合併出賣時，此項「合併出賣」之條件，行使優先承購權之他共有人應依此條件與為出賣之共有人訂立買賣契約，不得僅選擇其中部分土地主張優先承購，否則即非按出賣之共有人出售之同一條件承購，難認其係合法行使優先承購權，而就出賣之共有土地有優先承買權（最高法院100年度台再字第46號民事裁判參照）。

2、查系爭7筆土地原各由兩造與訴外人分別共有。被上訴人於110年4月29日與玉興公司簽立系爭買賣契約，將其4人於系爭土地各自應有部分，以總價24,236,000元（即約每坪104,200元）出售予玉興公司。被上訴人於簽立系爭買賣契約同日，以110年4月29日存證信函告知上訴人，就被上訴人系爭7筆土地，其4人持分土地面積約232.06坪，將以每坪104,200元出售於玉興公司，請上訴人於文到10日內儘速告知依同條件主張優先承購權等情，為兩造所不爭執（不爭執事實(一)

(二)，且有土地買賣契約書及存證信函可稽（原審卷一第217至227頁、第229至425頁）。足見，被上訴人業已就其等所有系爭7筆土地所有權應有部分面積合計約232.06坪，以每坪104,200元出售他人之旨，通知上訴人行使優先承購權。

- 3、嗣上訴人以110年5月7日存證信函，就系爭7筆土地其中0000、0000-0、0000-0、0000-0、0000-0地號表示行使優先承購權之意旨（原審卷一第49至55頁）；上訴人又以110年5月10日存證信函，就0000-0地號土地表示願意優先承購，但就0000-0地號土地表示取消優先購買權等旨（原審卷一第57至62頁）；上訴人復以110年5月26日存證信函，表示願意購買0000、0000-0、0000-0、0000-0、0000-0地號5筆土地，其餘0000-0、0000-0地號土地雙方待分割之意旨（原審卷一第271至279頁）。足見，上訴人就系爭7筆土地行使優先承購權時，表示欲承購之土地前後有變動之情形，且並未就系爭7筆土地之應有部分全部為行使優先承購權之表示，自堪認定。
- 4、綜上，被上訴人以系爭7筆土地所有權應有部分面積合計約232.06坪，以每坪104,200元出售他人之旨，通知上訴人行使優先承購權，惟上訴人僅願就其中數筆土地行使優先承購權，而被上訴人既已通知「系爭7筆土地」、「面積合計約232.06坪」等情，可見被上訴人係以系爭7筆土地所有權應有部分面積合計約232.06坪，合併出售他人之意，上訴人自應依相同條件為合併購買，而上訴人僅選擇其中數筆土地主張優先承購權，自不符合行使優先承購權之旨，應堪認定。
- 5、上訴人雖主張被上訴人通知其行使優先承購權之函文，未附系爭買賣契約，亦未告知分期付款等交易條件，違反保護他人之土地法第34條之1第4項、土地法第34條之1執行要點第7點規定等法令云云。惟查，依106年間修正實施之土地法第34條之1執行要點第7點第（五）款固規定：「通知或公告之內容應記明土地或建物標示、處分方式、價金分配、償付方法及期限、受通知人與通知人之姓名住址及其他事項。」惟該要點第7點係指依土地法第34條之1第2項之規定為之，有該執行要點第7點可參，亦即適用該要點第7點係指依土地法第34條之1第2項之出售全部土地之情形，惟本件係依土地法第34條之1第4項出售共有人之應有部分，並非該要點第7點

所規定之土地法第34條之1第2項之情形。且縱依該要點第7點，亦未提及須附系爭買賣契約或分期付款等交易條件之情形，上訴人之主張亦無依據。又本件依上訴人之存證信函觀之，其明知有系爭7筆土地出賣，且知被上訴人應有部分面積合計232.06坪等情，有該存證信函可稽（原審卷一第49頁），足見本件上訴人明知被上訴人有系爭7筆土地應有部分出賣，面積合計232.06坪等情，但如前所述，其僅行使其其中5筆土地之優先承購權，尚難認為上訴人不知悉有7筆土地應有部分之出售，或被上訴人之通知函有瑕疵，本件係因上訴人僅行使部分土地之優先承購權，而致無法優先承購，尚非因被上訴人之通知函有瑕疵之因素而造成，自堪認定。

- 6、上訴人另主張依被上訴人寄送之存證信函、系爭買賣契約觀之，被上訴人係欲出賣系爭7筆土地全部云云（本院卷第282至285頁），惟此純係出於上訴人之臆測，依被上訴人寄發之110年4月29日存證信函及系爭買賣契約（原審卷一第217至227頁、第229至253頁）之記載，被上訴人確係出賣系爭7筆土地之應有部分，自堪認定，上訴人此部分主張並無依據。上訴人另稱被上訴人向地政事務所謊稱上訴人已放棄優先承購權，致地政事務所未經查核即將系爭7土地之應有部分移轉予玉興公司，並聲請向嘉義縣水上地政事務所（下稱水上地政）函查系爭土地移轉之相關資料云云（本院卷第285至289頁），惟此部分主張及調查證據聲請，於本院準備程序終結後始提出，且未釋明有何不可歸責於上訴人而不能於準備程序提出之事由，復非法院應依職權調查之事項或有其他顯失公平之情形，且有延滯訴訟之情形，依民事訴訟法第276條規定觀之，已難認為合法。且查被上訴人就上訴人未合法行使優先承購權之存證信函，曾於110年5月13日以臺南成功路郵局876號存證信函，回復上訴人，稱上訴人僅部分主張優先承購權，不符合優先承購權之條件等情，有該存證信函可參（原審卷一第261頁），尚難認為被上訴人有向水上地政謊稱上訴人已放棄優先承購權之情事，上訴人此部分

主張亦非可採。

(二)上訴人依民法第184條、第185條第1項規定，請求被上訴人4人應連帶賠償4,610,850元，為無理由：

1、按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。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。數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任。不能知其中孰為加害人者亦同，民法第184條、第185條第1項定有明文。

2、查本件被上訴人就系爭7筆土地所有權應有部分面積合計約232.06坪，以每坪104,200元出售他人之旨，既已通知上訴人行使優先承購權，係上訴人僅願就其中部分土地行使優先承購權，而未合法行使優先承購權，故尚難認為被上訴人有故意侵害上訴人權利、背於善良風俗之方法，加損害於上訴人之利益，或違反保護他人之法律，致生損害於上訴人之情形，已如前述，則上訴人依民法第184條、第185條第1項規定，請求被上訴人連帶賠償4,610,850元，自屬無據。上訴人聲請由不動產估價師鑑定本件損害云云，尚無必要。又被上訴人既無侵權行為，兩造間就侵權行為時效部分之爭執，自無審究之必要，併予敘明。

五、從而，上訴人依民法第184條、第185條第1項規定，請求被上訴人為連帶損害賠償4,610,850元及起訴狀繕本送達翌日起，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。原審就此部分為上訴人敗訴之判決，理由雖有不同，惟結論並無二致，仍應予維持。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，核與判決之結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第2項、第1項、第78條，判決如主文。

中華民國 113 年 11 月 14 日

法官 林福來

法官 黃義成

上為正本係照原本作成。

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日內向本院補提出理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）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訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

被上訴人不得上訴。

中 華 民 國 113 年 11 月 14 日

書記官 蔡孟芬

【附註】

民事訴訟法第466條之1：

(1)對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

(2)上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

民事訴訟法第466條之2第1項：

上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。