

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第6801號

原告 呂鴻吉

訴訟代理人 顏嘉盈律師

複代理人 詹梅鈴律師

被告 信華毛紡股份有限公司

法定代理人 簡茂男

訴訟代理人 林重宏律師

吳奕璇律師

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國一一一年四月二十五日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告部分：

（一）訴之聲明：

1 被告應給付原告新臺幣（下同）二百六十九萬八千五百
元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
百分之五計算之利息。

2 願供擔保請准宣告假執行。

（二）原告起訴主張：坐落新北市○○區○○段○○段○○○地
號之土地（下稱本件土地），所有權權利範圍六分之一原
為原告所有，被告之權利範圍則原為二分之一。被告曾於
民國一〇九年十月二十六日發函予原告，請求協議分割本
件土地，因原告早於一〇〇年即就本件土地持分與被告法
定代理人簡茂男所主導之訴外人三群開發實業股份有限公

01 司（下稱三群開發公司）、簡茂男配偶簡張麗珠達成土地
02 互換協議，故回覆拒絕；同年十二月十五日，原告胞弟呂
03 阿宗接獲被告所寄發之（共有人優先購買通知、領取對
04 價）存證信函而向原告諮詢對策，原告始知本件土地業遭
05 被告依土地法第三十四條之一之規定，全部出售予由簡茂
06 男之女簡凱琳擔任負責人之訴外人信華資產開發有限公司
07 （下稱信華資產公司），原告為維權益，於同年月二十一
08 日寄發臺中法院郵局第三一七八號存證信函，聲明就本件
09 土地之買賣行使優先購買權，後始知被告竟以刊登公告方
10 式通知原告，於明知原告會行使優先購買權但未受合法優
11 先購買通知之情形下，於一〇九年十二月九日以買賣為原
12 因、將本件土地全部移轉登記予信華資產公司。但土地法
13 第三十四條之一執行要點第七點第三款規定，以公告通知
14 他共有人者，以他共有人住址不明或經通知而無法送達者
15 為限，被告所寄發之臺北松江路郵局第二二三二號存證信
16 函並未合法送達原告，原告亦非住址不明或無法送達情
17 形，不得以公告通知，被告並未合法通知原告行使優先購
18 買權，係故意或過失不法侵害原告之優先購買權，違反土
19 地法第三十四條之一第四項規定，致原告受有損害即本件
20 土地售價（二千零八十一萬七千一百元）與市價（每坪八
21 十萬元、總價三千七百萬九千零四十元）之價差一千六百
22 一十九萬一千九百四十元，或以原告應有部分（六分之
23 一）計算二百六十九萬八千五百元之損害，原告與三群開
24 發公司、簡張麗珠間土地互換協議陷於給付不能，需另以
25 高價購回類似土地，爰依民法第一百八十四條第一項前
26 段、第二項、土地法第三十四條之一執行要點十一點第
27 五款之規定，請求被告賠償二百六十九萬八千五百元，並
28 支付自起訴狀繕本送達翌日起算之法定利息。

29 二、被告部分：

30 （一）答辯聲明：原告之訴駁回，如受不利益判決，願供擔保請
31 准免為假執行。

01 (二) 被告固不否認與本件土地其餘共有人共八人，於一〇九年
02 十二月九日依土地法第三十四條之一之規定，以買賣為原
03 因，將本件土地全部移轉登記予信華資產公司，但以原告
04 一〇九年間住所、應受送達處所在新北市○○區○○里○
05 ○○○號，被告業於一〇九年十一月十日以臺北松江路郵
06 局第二二三二號存證信函（下稱本件通知函）通知原告行
07 使優先購買權，本件通知函於同年月十一、十二日分別在
08 原告前開應受送達住所投遞，因按鈴無人回應，郵務機關
09 乃將本件通知函存置第五一支局（即新莊新泰路郵局）並
10 發單招領，依最高法院一〇九年度台上大字第九〇八號裁
11 定意旨，本件通知函於一〇九年十一月十二日即生到達原
12 告之效力，被告為求慎重，另於同年月十九日在報紙刊登
13 公告通知原告行使優先購買權，已符合土地法第三十四條
14 之一第二項、土地法第三十四條之一執行要點第七點第三
15 款之規定，經過十五日仍無人表示欲行使優先購買權後，
16 方於同年十二月九日將本件土地移轉登記予信華資產公
17 司，並無侵權行為，且原告並未舉證受有損害，自不得請
18 求賠償等語，資為抗辯。

19 三、原告主張本件土地所有權權利範圍六分之一原為其所有，所
20 有權權利範圍二分之一原為被告所有，被告於一〇九年十二
21 月九日依土地法第三十四條之一規定，將本件土地全部以買
22 賣為原因，移轉登記予信華資產公司之事實，業據提出土地
23 所有權狀、土地登記申請書、臺北松江路郵局第二二三二號
24 存證信函暨掛號郵件收件回執、退件信封影本、報紙、臺灣
25 新北地方法院（下稱新北地院）提存所一〇九年度存字第二
26 二三五號提存書為證（見調解卷第十九、三七至六九頁），
27 核屬相符；關於被告與訴外人呂茂照、呂春來、呂春長、呂
28 金棗、呂金秀、呂阿麵、呂月霞共八人，以人數過半且本件
29 土地所有權權利範圍合計四八分之三一之共有人身分，依土
30 地法第三十四條之一第一項前段規定，於一〇九年十二月九
31 日以買賣為原因，將本件土地全部所有權移轉登記予信華資

01 產公司一節，並經本院職權查證屬實，有新北市新莊地政事
02 務所覆函及土地登記申請書、土地所有權買賣移轉契約書、
03 土地增值稅繳款書、印鑑證明、國民身分證影本、價金收據
04 暨同意書、臺北松江路郵局第二二三二號存證信函暨掛號郵
05 件收件回執、退件信封、報紙、臺北松江路郵局第二二三
06 四、二二三五號存證信函暨掛號郵件收件回執、新北地院提
07 存所一〇九年度存字第二二三四、二二三五、二二三六號提
08 存書、註銷所有權狀、新北市新莊地政事務所函可稽（見本
09 院卷第三一至一四五頁）；原告前開主張並經被告肯認無
10 訛，應堪信為真實。

11 但原告主張被告等共有人將本件土地全部移轉予信華資產公
12 司前，並未合法通知其行使優先購買權，係故意或過失不法
13 侵害其優先購買權，違法土地法第三十四條之一第四項規
14 定，致其受有至少二百六十九萬八千五百元之損害部分，則
15 為被告否認，辯稱：該公司業於一〇九年十一月十二日合法
16 通知原告行使優先購買權，並於同年月十九日再以公告方式
17 通知，並未違反土地法第三十四條之一、土地法第三十四條
18 之一執行要點第七點第三款規定，且原告並未證明受有損害
19 等語。

20 四、茲分述如下：

21 （一）按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
22 任；違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責
23 任；本法條所定優先購買權，依下列規定辦理：(五)本法條
24 之優先購買權係屬債權性質，出賣人違反此項義務將其應
25 有部分之所有權出售與他人，並已為土地權利變更登記
26 時，他共有人認為受有損害者，得依法向該共有人請求損
27 害賠償，民法第一百八十四條第一項前段、第二項前段、
28 土地法第三十四條之一執行要點十一點第五款定有明
29 文。

30 （二）原告請求被告給付二百六十九萬八千五百元，無非以其原
31 有本件土地所有權權利範圍六分之一，被告與其餘（呂茂

01 照、呂春來、呂春長、呂金棗、呂金秀、呂阿麵、呂月
02 霞）七名共有人依土地法第三十四條之一規定，於一〇九
03 年十二月九日以買賣為原因、將本件土地全部移轉登記予
04 信華資產公司前，並未合法通知其行使優先購買權為論
05 據，然查：

06 1 法人乃法律上擬制之人格，其一切事務必須依靠其代表人
07 或受僱人行使職權或執行職務始得為之，無故意過失之可
08 言，是民法第一百八十四條所規定之侵權行為類型，均適
09 用於自然人之侵權行為，法人無適用之餘地，而民法第一
10 百八十五條規定之共同侵權行為，須共同行為人皆已具備
11 侵權行為之要件始能成立（最高法院二十二年上字第三四
12 三七號判例意旨參照），是法人亦無適用民法第一百八
13 十五條規定共同侵權行為之餘地；法人僅於其董事或其他有
14 代表權人，因執行職務所加於他人之損害，或員工因執行
15 職務，不法侵害他人之權利時，始依民法第二十八條、第
16 一百八十八條規定與行為人連帶負賠償之責。本件被告為
17 法人，無故意過失之可言，已如前敘，原告逕依民法第一
18 百八十四條第一項前段、第二項前段規定請求被告負賠償
19 之責，已非有據。

20 2 且原告自九十一年十二月九日起至一一〇年八月二日期
21 間，均設籍並居住在新北市○○區○○里○○○○號，是
22 一〇九年間，新北市○○區○○里○○○○號為原告之應
23 受送達住所，此迭經被告指陳明確，並為原告所不爭執，
24 復經本院職權查證詳明，有司法院戶役政連結作業系統查
25 詢單可考。

26 3 而被告及其餘（呂茂照、呂春來、呂春長、呂金棗、呂金
27 秀、呂阿麵、呂月霞）七名共有人共八人，於一〇九年十
28 一月十日（共同委託訴外人李志祥）寄發本件通知函即臺
29 北松江路郵局第二二三二號存證信函至原告位在新北市○
30 ○區○○里○○○○號之住所予原告，內容略載：「主
31 旨：為土地共有人依土地法第三十四條之一處分共有物依

法通知他共有權人。說明：一、台端與通知人等共有坐落新北市○○區○○段○○段○○地號．．．二、共有人擬將前開土地處分，通知如下：1.土地標示：新北市○○區○○段○○段○○地號．．．2.處分方式：所有權全部出售（買賣）。3.價金及分配：總價新臺幣貳仟零捌拾壹萬柒仟壹佰元整，依各人權利範圍分配，台端為新臺幣參佰肆拾陸萬玖仟伍佰元整。4.償付方式及期限：買方依簽約、備齊證件、用印完成支付價金20%，增值稅稅單下達三日內20%，產權登記完竣60%．．．三、台端對通知人之權利範圍有優先購買權，請於十五日內表示並履約．．．四、買賣登記相關手續委託李志祥地政士辦理，台端應準備資料及配合辦理手續請洽．．．」，本件通知函經郵務機關於同年月十一日、十二日兩度按鈴無回應，而發單存置三重五十一支局（即新莊新泰路郵局）招領，終因招領逾期退回寄件人，此亦經被告陳明在卷，核與本件通知函、掛號郵件收件回執、退件信封所示一致（見新北地院卷第三九至四三頁），並經本院當庭勘驗翔實（見本院卷第一五二、一五三頁筆錄）。

4 表意人將其意思表示以書面郵寄掛號寄送至相對人之住所地，郵務機關因不獲會晤相對人，而製作招領通知單通知相對人領取者，除相對人能證明其客觀上有不能領取之正當事由外，應認相對人受招領通知時，表意人之意思表示已到達相對人而發生效力，不以相對人實際領取為必要（最高法院一〇九年度台上字第九〇八號裁判意旨參照）。被告及其餘七名共有人共八人，既已於一〇九年十一月十日寄發本件通知函至原告之住所予原告，內容載明渠等業依土地法第三十四條之一規定就共有之本件土地與他人訂立買賣契約，買賣價金總額若干、付款時程為何、各共有人可分得價款數額若干，及原告得行使優先購買權暨行使之期限等，本件通知函於同年月十一日、十二日兩度按鈴無回應，而發單存置新莊新泰路郵局招領，原告自

一一〇年三月八日提起本件訴訟時起，迄至一一一年四月二十五日本件言詞辯論終結時止，已逾一年一月，仍未能陳明並舉證其斯時有不能在住所受領或赴郵局領取本件通知函之正當事由，被告不唯業依土地法第三十四條之一第二項、土地法第三十四條之一執行要點第七點第一、二款規定，將共有人依土地法第三十四條之一規定處分本件土地全部，及原告得行使優先購買權暨期限事項，以存證信函型式之書面通知原告，且本件通知函於原告同年月十二日以後受招領通知時，已到達原告而生通知效力。

5再者，被告等八名共有人為杜爭議，並利完成所有權移轉登記手續，避免地政機關以本件通知函因招領逾期經退回，原告可能未受土地法第三十四條之一第二項規定之通知為由，依土地法第三十四條之一執行要點第八點第一款前段規定，拒絕辦理所有權移轉登記，復於一〇九年十一月十九日在報紙全國公告版，刊登公告，內容略載：「受通知人：呂鴻吉。地址：243新北市○○區○○里00鄰○○○○號。主旨：為土地共有人依土地法第三十四條之一處分共有物依法通知他共有人。說明：一、台端與受通知人等共有坐落新北市○○區○○段○○段○○地號．．．二、共有人擬將前開土地處分，通知如下：1.土地標示：新北市○○區○○段○○段○○地號．．．2.處分方式：所有權全部出售（買賣）。3.價金及分配：總價新臺幣貳仟零捌拾壹萬柒仟壹佰元整，依各人權利範圍分配，台端為新臺幣參佰肆拾陸萬玖仟伍佰元整。4.償付方式及期限：買方依簽約、備齊證件、用印完成支付價金20%，增值稅稅單下達三日內20%，產權登記完竣60%．．．三、台端對通知人之權利範圍有優先購買權，請於十五日內表示並履約．．．」（見新北地院卷第四五頁）。

6被告業依土地法第三十四條之一第二項、土地法第三十四條之一執行要點第七點第一、二款規定，將共有人依土地法第三十四條之一規定處分本件土地全部，及原告得行使

優先購買權暨期限事項，以存證信函型式書面通知原告，且本件通知函於原告受招領通知時，已到達原告而生通知效力，已如前述，被告復於同年一〇九年十一月十九日，再次將共有人依土地法第三十四條之一規定處分本件土地全部，及原告得行使優先購買權暨期限事項，刊登公告通知原告，本無礙被告業依法通知原告、原告業受合法通知之事實，亦即被告於一〇九年十一月十九日刊登公告通知原告，在原告業因本件通知函受合法通知情形下，為事後重複之通知，僅發生展延原告行使優先購買權期間（即自公告翌日起算十五日）之效力，但如嗣後發現原告確有遷移新址不明或不能在住所收受或赴郵局領取本件通知函正當事由情形下，被告等共有人亦業以公告型式合法通知原告，豈有被告業合法通知原告，因被告為求審慎並利於進行移轉登記手續，另以公告方式再行通知，竟反破壞原合法通知效力之理？況本件通知函客觀上終因招領逾期經退回，前業提及，在被告等共有人不具公權力、無力調查確認原告究否遷移新址或是否有不能在住所收受或赴郵局領取本件通知函之正當事由情形下，依土地法第三十四條之一執行要點第七點第三款規定認原告屬「經通知而無法送達」情形，併以刊登公告方式通知原告，且於公告刊登逾十五日後之同年十二月九日辦理所有權移轉登記，於法有據。如謂被告等共有人在本件通知函因招領逾期經退回情形下，因原告實際並未遷移新址，仍不得以刊登公告方式通知原告，無異指原告得藉由積極強調自身住所並未遷移，但消極不收受本件通知函（不回應郵局人員按鈴送達本件通知函，亦不赴郵局領取本件通知函）之手段，妨礙其他共有人依土地法第三十四條之一處分本件土地，悖於事理。

7 參諸：①原告胞弟呂阿宗住所在新北市○○區○○里○○○○號，早於一〇九年十一月十一日即已親自簽收被告等共有人關於依土地法第三十四條之一處分本件土地之通

01 知，此觀新北市新莊地政事務所檢送之本件土地一〇九年
02 十二月九日所有權移轉登記相關文件影本即明（見本院卷
03 第一一一至一一五頁臺北松江路郵局第二二三四號存證信
04 函暨掛號郵件收件回執）。而衡諸常情，呂阿宗如因不明
05 瞭存證信函內容而徵詢原告，以呂阿宗住處與原告住處僅
06 一屋之隔（蓋斯時原告住所為新北市○○區○○里○○○
07 ○號，呂阿宗為新北市○○區○○里○○○○○號），本件
08 土地處分攸關雙方數百萬元之財產、有相當利害關係，且
09 存證信函上載有十五日之期限，自當立即徵詢，是原告非
10 無可能係早已知悉本件通知函之內容，而故意不收領本件
11 通知函，意圖妨礙被告等共有人依土地法第三十四條之一
12 處分本件土地全部。②新北市政府稅捐稽徵處業於一〇九
13 年十二月十一日以函文通知原告：本件土地經權利範圍達
14 四八分之三一之其他共有人八人，依土地法第三十四條之
15 一規定移轉所有權全部，而申報土地移轉現值，該函文亦
16 因未獲會晤原告，且無得受領文書之同居人、受僱人、接
17 收郵件人員，而於同年月十六日寄存在新莊新泰路郵局
18 （見本院卷第二七至三十頁新北市政府稅捐稽徵處新莊分
19 處覆函暨新北市政府稅捐稽徵處函、送達證書）；③新北
20 市新莊地政事務所亦於同年月十四日以函文通知原告：本
21 件土地業經被告等八名他共有人依土地法第三十四條之一
22 規定辦理買賣移轉登記予他人，原權利書狀公告註銷（見
23 本院卷第三一、一四五、一四六頁新北市新莊地政事務所
24 覆函暨函文、本院公務電話記錄）。是稅捐、土地登記主
25 管機關亦均認原告斯時之住所在新北市○○區○○里○○
26 ○○號，則被告（負責人或受僱人）將本件通知函寄送至
27 新北市○○區○○里○○○○○號，自難謂有因故意或過失
28 不依法通知原告情事。

29 （三）被告為法人、無侵權行為能力，且被告業於一〇九年十一
30 月十日依土地法第三十四條之一第二項、土地法第三十四
31 條之一執行要點第七點第一、二款規定，將共有人依土地

法第三十四條之一規定處分本件土地全部，及原告得行使優先購買權暨期限事項，以存證信函型式之書面通知原告，本件通知函於原告同年月十二日後受招領通知時，已到達原告而生通知效力，被告復於同年月十九日將共有人依土地法第三十四條之一規定處分本件土地全部，及原告得行使優先購買權暨期限事項，刊登公告通知原告，被告（負責人或受僱人）無故意或過失不法侵害原告優先購買權之可言，亦未違反土地法第三十四條之一第二項、土地法第三十四條之一執行要點之規定，原告依民法第一百八十四條第一項前段、第二項、土地法第三十四條之一執行要點第十一點第五款規定，請求被告賠償二百六十九萬八千五百元，難認有據。

五、綜上所述，被告無侵權行為能力，且被告業於一〇九年十一月十日依土地法第三十四條之一第二項、土地法第三十四條之一執行要點第七點第一、二款規定，將共有人依土地法第三十四條之一規定處分本件土地全部，及原告得行使優先購買權暨期限事項，以存證信函型式之書面通知原告，本件通知函於同年月十二日後原告受招領通知時，已到達原告而生通知效力，被告復於同年月十九日將共有人依土地法第三十四條之一規定處分本件土地全部，及原告得行使優先購買權暨期限事項，刊登公告通知原告，被告（負責人或受僱人）無故意或過失不法侵害原告優先購買權之可言，亦未違反土地法第三十四條之一第二項、土地法第三十四條之一執行要點之規定，從而，原告依民法第一百八十四條第一項前段、第二項、土地法第三十四條之一執行要點第十一點第五款規定，請求被告賠償二百六十九萬八千五百元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，洵屬無據，不應准許，爰予駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，爰併駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此

01 敘明。

02 據上論斷，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第七十八條，
03 判決如主文。

04 中 華 民 國 111 年 5 月 16 日
05 民事第四庭 法 官 洪文慧

06 以上正本係照原本作成。

07 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。如
08 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 111 年 5 月 16 日
10 書記官 江柏翰