

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第3270號

原告 葉志銘
葉志鴻
葉美玲
葉林春

共同

訴訟代理人 王啟安律師

被告 周素環

訴訟代理人 王子文律師

李毓倫律師

複代理人 黃靖雯律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國112年7月5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

壹、程序事項：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
基礎事實同一，擴張或減縮應受判決事項之聲明，不甚礙被
告防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1
項定有明文。本件原告起訴係以被告未通知其等行使土地共
有人之優先承買權，而依民法第184條第1項前段請求損害賠
償，嗣於辯論時追加民法第184條第2項、第353條準用第226
條併為請求權基礎，原告所為訴之追加，其請求之基礎事實
同一，且不甚礙被告防禦及訴訟之終結，應予准許。另原告
於辯論時，將每名原告請求金額自新臺幣(下同)736,223元
減縮至156,480元，核屬減縮應受判決事項之聲明，亦應准
許。

01 貳、實體事項：

02 一、原告主張略以：原告葉志銘、葉志鴻、葉美玲為被繼承人葉
03 買之子女，葉林春原為被繼承人葉買之配偶，於民國75年4
04 月7日離婚，被繼承人葉買於88年3月10日死亡，留有坐落於
05 臺北市○○區○○段○○段000地號土地(下稱系爭土地)，
06 繼承人尚有訴外人即長子葉志豪(於98年5月18日死亡，繼承
07 人為被告周素環及其子女葉佳恩、葉恩慈)、訴外人即三子
08 葉志成(於106年4月15日死亡，由原告即母親葉林春繼承)及
09 訴外人即長女葉美秀。系爭土地經本院101年度重家訴字第
10 37號民事判決分割確定，由葉志豪配偶即被告周素環、原告
11 葉志銘、葉志鴻、葉美玲、葉林春及長女葉美秀繼承，每人
12 應有部分各1/6。而坐落於系爭土地上之建物(下稱系爭建
13 物)，其中地下二層及1樓到5樓為朝比奈企業有限公司(下
14 稱朝比奈公司)所有，地下一層及6樓到12樓則登記於被繼
15 承人葉買生前成立之美的旅館有限公司(下稱美的旅館公
16 司)名下，美的旅館公司於107年間進行清算，被告周素環
17 於109年間擬出售系爭土地應有部分，而與朝比奈公司負責
18 人許秀鑾於109年8月12日以買賣為原因辦理移轉登記，經原
19 告發現後，被告始於系爭建物6樓張貼依民法物權編施行法
20 第8條之5第7項之優先承買公告，公告日期則填載109年7月1
21 日，被告身為美的旅館公司清算人之一，明知清算中不得購
22 入資產，根本無人符合該優先承買之要件，而系爭土地尚有
23 其他共有人，被告卻未依土地法第34條之1通知原告表示優
24 先承買權，已侵害原告之優先承買權，造成原告損害，系爭
25 土地經鑑價為43,057,787元，被告售價41,571,225元，差額
26 乘以原告應有部分按比例計算，原告每人因未受通知優先購
27 買所受損失為156,480元。為此，依民法第184條第1項前
28 段、第184條第2項、第353條準用第226條請求被告賠償。並
29 聲明：(一)被告應給付原告每人各156,480元，及自起訴狀繕
30 本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利
31 息。(二)願供擔保請准宣告假執行。

01 二、被告答辯意旨略以：依土地法第34條之1執行要點第11點第6
02 小點，本件應優先適用民法物權編施行法第8條之5第3項規
03 定，被告對此已張貼公告，已合法通知區分所有建物專有部分
04 所有權人美的旅館公司。原告亦為美的旅館公司清算人，
05 被告既已公告，縱認尚應依土地法第34條之1通知其他基地
06 共有人，原告作為美的旅館公司清算人，亦應了解公告內容，
07 自生合法通知原告之效力，原告自認其等於109年間即
08 已知悉公告內容，惟原告迄至111年3月30日始提起本件訴
09 訟，已逾越土地法第34條之1執行要點第11點第1小點所定15
10 日期限，原告應已放棄優先購買權，自無受侵害致生損害之
11 情。又優先承買權人主張權利之前提係對共有人行使權利，
12 原告既未於規定期限內表示應買，雙方即未締結買賣契約，
13 原告自不能依民法第353條準用民法第226條據買賣契約請求
14 損害賠償。再者，被告出售之價格並未低於市價，鑑定報告
15 所採基礎未考量系爭土地長達20餘年無法整合，其上建物糾
16 紛甚多，鑑定報告係以整筆土地交易價格比較，而非以應有
17 部分交易價格做比較，鑑定報告自不可採。原告前委託旺鴻
18 不動產仲介經紀股份有限公司(下稱旺鴻公司)於111年2月15
19 日出具之「美的旅館斡旋報告」，估算系爭土地每人持分價
20 值為4,000萬元，被告以高於估算價值出賣，難認有價差損
21 害，原告於111年11月18日以存證信函通知共有人其將以
22 258,800,000元出售原告四人土地應有部分及其上建物，扣
23 除上開斡旋報告預估之建物價格後，原告每人實際出賣系爭
24 土地應有部分價格為40,035,000元，低於被告出售價格
25 41,571,225元，自無損害可言。復以，原告並未提出109年7
26 月間有購買系爭土地應有部分之計畫，證人汪瑞霞之證詞無
27 從證明原告有客觀確定之具體計畫，原告自無任何損害。並
28 聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利之判決，請准供擔保免
29 假執行。

30 三、本件系爭土地經本院101年度重家訴字第37號民事判決分割
31 確定，由被告周素環、原告葉志銘、葉志鴻、葉美玲、葉志

01 成（後由葉林春繼受）及訴外人葉美秀繼承，每人應有部分
02 各1/6，美的旅館公司於107年間進行清算，被告周素環於
03 109年間以41,571,225元出售其系爭土地應有部分，與朝比
04 奈公司負責人許秀鑾於109年8月12日以買賣為原因辦理移轉
05 登記等情，有土地登記謄本、建物登記謄本、本院101年度
06 重家訴字第37號民事判決書、臺北市政府地政局不動產成交
07 案件實際資訊申報書在卷可稽，且為兩造所不爭，堪以認
08 定。

09 四、按土地或建築改良物共有人出賣其應有部分時，他共有人得
10 以同一價格共同或單獨優先承購，土地法第34條之1第4項固
11 有明文，惟此共有人之優先承買權，僅具債權效力，且共有人
12 行使此項優先承買權之意思表示時，須共有人與他人間確
13 實定有買賣契約，該買賣契約條件應具體確定，優先承買權
14 人方得依一方意思，形成以共有人出賣與第三人同樣條件為
15 內容之買賣契約，以確定權利義務關係。共有人出賣其應有
16 部分時違反通知義務，其他共有人雖得請求損害賠償，但損
17 害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者
18 之間，有相當因果關係為成立要件，自以損害存在為前提。

19 五、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
20 民事訴訟法第277條前段定有明文。原告主張因被告未依土
21 地法第34條之1第4項規定通知原告優先承買，致原告受有損
22 害云云，已經被告否認，原告自應就所受損害負舉證責任。
23 查：

24 (一)被告出售其系爭土地應有部分予許秀鑾之金額為41,571,225
25 元，已如前述，而經中華不動產估價師聯合事務所鑑價結
26 果，認該應有部分於109年7月1日之市場交易價格合理評估
27 為43,057,787元，有不動產估價報告書在卷可稽，惟土地於
28 市場上交易價格需視買賣雙方需求、議價能力、談判技巧等
29 而決定，土地價格之漲跌則與市場供需、資金需求、政治經
30 濟環境變動、周邊建設、所在區域現況等因素息息相關，土
31 地價格係受市場波動影響，並非一律，原告雖以鑑定報告估

01 算價格高於被告出售價格而認損害存在云云，但證人即該鑑
02 定報告不動產估價師邱襄陵於本院已證述本件鑑定時並未考
03 量土地共有權人意見不一難以整合，僅以系爭土地為素地即
04 其上無建物情況來估價，以整筆土地非以應有部分來估價等
05 情（見本院卷第434至435頁），足見本件鑑定報告對諸多不
06 利於價格之因素，如產權整合不易，其上建物因公司清算導
07 致產權糾紛，整筆土地開發不易，僅能就應有部分進行處分
08 等情，均未考量在內，可見本件鑑定報告係假設可以順利開
09 發整筆土地為前提而估價，與實際狀況不同，鑑定結果自難
10 憑採為原告有利之認定。

11 (二)又按持有土地需待實際出售時，始能實現獲利或虧損，除依
12 已定計劃、設備或其他特別情事，有可得預期之利益，得視
13 為所失利益外，土地價格漲跌因非立即客觀確定，自無從僅
14 以單一次鑑價結果即認受有價格之損害，原告雖主張其有承
15 購該應有部分之計畫云云，惟原告曾委託旺鴻公司欲將系爭
16 土地應有部分出售予他人，有美的旅館斡旋報告可憑（見本
17 院卷第345至346頁），顯見原告並未有購入系爭土地應有部
18 分之計畫，再以美的旅館斡旋報告中所載委託出售應有部分
19 預估價格為4,000萬元以觀（見本院卷第345頁），亦低於被
20 告出售應有部分之價格，可見不僅無法證明原告有購買系爭
21 土地應有部分後再予高價出售之具體計劃及措施，亦難認有
22 因被告出售應有部分發生損害之情形。

23 六、綜上，原告就所受損害並無法舉證以實其說，原告亦未能舉
24 證證明於被告出售應有部分時，有購買之具體計劃或措施而
25 可得預期利益。從而，原告依民法第184條第1項前段、第2
26 項，民法第353條準用第226條等規定請求被告賠償，均無理
27 由，均應駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失其
28 依據，應併予駁回。

29 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及證據，經本院審酌
30 後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

31 訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

01 中 華 民 國 112 年 7 月 19 日
02 民事第四庭法 官 陳正昇
03 以上正本係照原本作成。
04 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
05 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
06 中 華 民 國 112 年 7 月 19 日
07 書記官 翁挺育