

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度重訴字第295號

原告 柯一郎

訴訟代理人 陸正康律師

被告 敦寶建設股份有限公司

法定代理人 連建吉

被告 陳家財

林明忠

李衍傑

卓培煙

郭世明

共同

訴訟代理人 黃世芳律師

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國111年11月1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、原告主張略以：

(一)於民國108年10月24日，訴外人劉阿娥等79人，依土地法第34條之1第1項之規定，將共有之臺北市○○區○○段○○段000地號土地(下稱系爭土地)全部，出售予被告等，並簽訂土地買賣契約書(下稱系爭土地買賣契約書)。

(二)劉阿娥等79人依土地法第34條之1之規定，以系爭土地買賣契約書為存證信函之附件，於109年3月3日通知原告得以同一條件行使優先承買權，並經原告於109年3月13日以存證信

01 函回覆願依同一條件優先承買，原告並於109年8月11日，與
02 訴外人劉阿娥等人簽訂同一條件之土地買賣契約書，並給付
03 足額之價金。

04 (三)惟原告向松山地政事務所申請辦理系爭土地所有權移轉登記
05 時，被告等卻以其為系爭土地上，建號為34號之不動產(下
06 稱系爭建物)之所有權人，應得優先承買系爭土地為由，向
07 松山地政事務所聲明異議。松山地政事務所遂依土地登記規
08 則第57條第1項第3款之規定，駁回原告之申請。

09 (四)惟被告等應係明知其非屬系爭土地之優先承買權權利人，此
10 觀系爭土地買賣契約書有關：「本約標的物無土地法第104
11 條、第107條及三七五減租條例第15條所列之優先承買權人
12 存在。」等記載自明，是以，被告向松山地政事務所聲明異
13 議，應已構成故意以背於善良風俗之方法，致原告受有不能
14 如期於109年9月13日取得系爭土地所有權及占有利益之損害
15 之情形，從而，原告爰基於民法第184條第1項後段、第185
16 條第1項、土地法第105條準用同法第97條第1項等規定，請
17 求被告等連帶賠償原告新台幣（下同）8,708,027元，暨起
18 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算
19 之利息。

20 (五)並聲明：

21 1.被告應連帶給付原告8,708,027元，暨自起訴狀繕本送達翌
22 日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

23 2.願供擔保，請准宣告假執行。

24 二、被告則以：

25 (一)於108年10月24日，劉阿娥等79人確有與被告等簽立系爭土
26 地買賣契約，並於109年3月3日，依土地法34條之1之規定，
27 通知包含原告在內之其餘系爭土地共有人行使優先承買權。

28 (二)又原告雖於109年3月13日，表明欲行使優先承買權，惟劉阿
29 娥等通知原告應於109年3月30日及4月9日簽訂土地買賣契約
30 並履行契約後，原告並未到場，是劉阿娥等已於109年4月9
31 日，以台北北建郵局存證號碼000610號存證信函通知原告解

01 除系爭土地買賣契約。

02 (三)然劉阿娥等為保障系爭土地全體共有人之權益，再於109年8
03 月3日發函原告，表示願意與原告重行就系爭土地進行買
04 賣，經原告同意後，乃與劉阿娥等於109年8月11日重行簽訂
05 系爭土地之買賣契約。

06 (四)惟於劉阿娥等與原告重行簽訂前開買賣契約時，被告已取得
07 系爭建物之所有權，而與系爭土地間有租地建屋關係存在，
08 是依土地法第104條第1項之規定，被告等自得就系爭土地之
09 買賣，行使優先承買權。應足認被告向松山地政事務所聲明
10 異議，係合法權利之行使，難認為背於善良風俗之方法，原
11 告之主張應為無理由。

12 (五)另若本院認被告等有構成侵權行為，惟原告就系爭土地有具
13 體之使用計畫等情，未能舉證已實其說，是原告有關係爭土
14 地所失利益之請求，並無理由等語，資為抗辯。

15 (六)並聲明：

16 1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

17 2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免假執行。

18 三、本件不爭執事項如下（見本院卷第274-275頁）：

19 (一)台北市○○區○○段○○段000地號土地(下稱系爭土地)之
20 共有人劉阿娥等79人(原證1)，前依據土地法第34條之1 之
21 規定，出售系爭土地全部予被告6 人，有「土地買賣契約
22 書」(原證2)為憑。系爭土地出賣人於109 年3 月3 日台北
23 建北郵局27支局352 號存函旋對他共有人踐行優先承買權之
24 通知（原證15），原告亦於109 年3 月13日以台北民生(87)
25 郵局第1 號存證信函表示願依同一條件優先承買（原證
26 16）。

27 (二)門牌為台北市○○區○○路○段000巷0號即台北市○○區
28 ○○段○○段00○號(下稱系爭建物)之全體共有人陳柯月嬌
29 等42人，於109年10月24日出售系爭建物予被告6人，有「不
30 動產買賣契約書」(被證6)為憑。買賣雙方於109年6月9日向
31 台北市松山地政事務所送件辦理系爭建物所有權移轉登記，

01 已將該申請書(9)備註欄第1 點所載「經出賣人依土地法第
02 104 條第2項規定通知優先承買權人未依限表示優先購買，
03 依該條規定視為放棄，如有不實，出賣人願負法律責任。」
04 等文字全數刪除，刪除部分由買賣雙方全體用印確認；又於
05 備註欄第2 點記載「本案土地確無出租、出賣人願負法律責
06 任。」等文字(原證8)。上開申請書有附件「切結書」乙
07 份，其上記載「本建物台北市○○區○○段○○段00○號(
08 台北市○○區○○路○段000巷0號) 與基地間確無訂立租賃
09 契約，亦無地上權典權，如有不實，出賣人願負法律責
10 任。」等文字(原證13)。系爭建物所有權已於109年6月18
11 日移轉登記至被告6 人名義(被證7)。

12 (三)劉阿娥等79人與被告6人於109年6月30日向台北市松山地政
13 事務所送件辦理系爭土地所有權移轉登記至被告6人之手續
14 後，原告以曾經行使優先承買權為由，向台北市松山地政事
15 務所提出異議，該所乃於109年7月3日以松山駁字第228 號
16 通知，通知被告6人(代理人：陳美銀)，依土地登記規則第
17 57條第1項第3款規定予以駁回(原證4)。

18 (四)劉阿娥等人與原告在109年8月11日簽訂土地買賣契約(原證
19 5)，並於109年9月8日向台北市松山地政事務所送件辦理系
20 爭土地所有權移轉登記至原告名義之手續，惟被告6人另主
21 張與系爭土地共有人柯王蜜、柯兩洽、李素華之土地應有部
22 分間，有不訂期限租賃關係存在，且未獲出賣人踐行優先承
23 買權通知之理由，向台北市松山地政事務所提出異議，該所
24 乃於109年10月7日以松山駁字第381 號通知書，通知原告(
25 代理人：陳美銀)，依土地登記規則第57條第1項第3款規定
26 予以駁回(原證4)。被告6 人依土地法第104條第1項規定於
27 109年11月11日台北逸仙郵局存證號碼2124號，向柯王蜜等
28 主張行使優先購買(被證10)。

29 (五)系爭土地共有人柯王蜜、柯兩洽、李素華之前手為柯元，柯
30 元於民國38年3月30日死亡(原證12)，陳柯月嬌等42人之前
31 手為柯定塗，伊於38年11月11日向當時台北縣政府聲請於所

有權人柯元之土地設定地上權，柯定塗並於39年4月20日登記為建物所有權人(被證1、被證2、被證4)上開地上權因存續期間屆滿，於81年9月1日塗銷登記之形式真正不爭執。

(六)原證3、被證8、被證9、被證10、被證12、被證14、被證15、原證15-23之形式真正不爭執。

四、得心證之理由：

原告主張被告等明知其非屬系爭土地之優先承買權權利人，渠等向松山地政事務所聲明異議，應依民法第184條第1項後段及同法第185條規定負連帶損害賠償責任等語，為被告所否認，並以前詞置辯。茲就本件爭點及本院判斷分述如下：本件原告主張被告構成民法第184條第1項後段侵權行為等語，並非有據，理由如下：

(一)按故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者，負損害賠償責任。民法第184條第1項後段定有明文。

(二)查被告於本件訴訟繫屬中，已提出具體之答辯，以主張其所有之系爭建物，就系爭土地確有優先承買權之存在，此觀被告111年8月10日民事辯論意旨狀有關：「如前所述，被告嗣後取得所有之系爭建物與系爭土地共有人柯王蜜、柯兩洽、李素華等三人間有租賃關係存在，被告為系爭土地之承租人。因被告六人已於109年6月18日取得系爭房屋所有權，則原告與劉阿娥等共有人再於109年8月11日簽訂土地買賣契約，共有人柯王蜜、柯兩洽、李素華出售其於系爭土地應有部分時，被告六人依土地法第104條第1項規定，有依同樣條件優先購買之權，被告六人乃於109年11月11日發函柯王蜜、柯兩洽、李素華主張及行使優先承買權利。」、「柯王蜜等三人亦對被告六人及系爭房屋原所有權人陳柯月嬌等42人主張及行使土地法第104條之優先承買權。」、「不動產買賣契約書第7條第1項約定內容，係系爭房屋出賣人陳柯月嬌等42人承諾願負權利瑕疵之約定，若有不實，亦係由出賣人負責，並不足以認定買受人之被告六人亦為相同之承諾」等記載自明(見本院卷第368頁至第381頁)。又原告就被告之

前開答辯，雖有相反主張之提出，致被告是否確為系爭土地優先承買權之權利人等情迄無定論，惟被告之前開答辯，應以足證明被告向台北市松山地政事務所提出異議之行為，係基於其確為優先承買權權利人之確信而為之，難認有明知其權利並不存在，卻基於損害原告之目的而聲明異議之情形，自應評價為權利之正當行使，而未有民法第184條第1項後段所稱：故意以違反善良風俗之方法之情形。準此，原告據以主張被告應負故意侵權之損害賠償責任等情，於法無據，自應予駁回。從而，原告主張被告對此依民法第184條第1項後段及同法第185條等規定，應負故意侵權之連帶損害賠償責任，為無理由，應予駁回。

五、綜上所述，原告依民法第184條第1項後段及同法第185條規定，請求被告給付原告8,708,027元，暨自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息等語，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失其所據，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 111 年 11 月 30 日
民事第二庭 法 官 陳雅瑩

以上正本係照原本作成

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 111 年 11 月 30 日
書記官 陳薇晴