臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第6653號

原　　告　馮紹龍　　住○○市○○區○○路0段000巷00號0樓

訴訟代理人　吳展旭律師

　　連星堯律師

被　　告　馮容華

　　馮容莊

　　馮容苓

　　馮容芬

000000000000000000

　　馮士哲

000000000000000000

　　馮士齡

共　　同

訴訟代理人　雷宇軒律師

複　代理人　謝宇豪律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國115年5月13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：兩造前於民國108年2月26日共同繼承原為訴外人馮葉漱芳所有，門牌號碼為臺北市○○區○○路00巷0號5樓之1之房地（下稱系爭房地），並由伊與被告馮容華、馮容芬、馮容莊、馮容苓各取得系爭房地6分之1持分，被告馮士哲、馮士齡則各取得系爭房地12分之1之持分。嗣於112年12月29日，被告馮容莊以自己名義並代理被告馮容華、馮容苓、馮士哲、馮士齡寄發存證信函（下稱系爭存證信函），通知將以新臺幣（下同）4,020萬元出售系爭房地，並檢附

買賣契約，通知伊及被告馮容芬，然伊因認有出售價格顯然低於市價之情形，遂委請律師通知被告日後將依法提起訴訟等事，而未為優先承買，最終，系爭房地則由被告馮容芬行使優先承買權而購入，並於同年7月23日辦畢所有權移轉登記。被告馮容莊、馮容華、馮容苓、馮士哲、馮士齡雖已通知伊為優先承買權之行使，然渠等明知出售價格顯然低於市價，且系爭房地並無難以點交等情，卻以賤價出售，濫用土地法第34條之1之規定，又故意以被告馮容莊、馮容華、馮容苓、馮士哲、馮士齡之名義出售系爭房地予訴外人龍天任即被告馮容芬之子，待得行使優先承買權時，再以被告馮容芬之名義購入，排除伊優先承買系爭房地；被告出售系爭房地價格既低於市價1,480萬元，其等顯然故意共同侵害伊之財產權，且係屬以背於善良風俗之方法加損害於伊，按伊所有之6分之1持分，共計使伊受有財產損害至少246萬元（計算式：1,480萬元/6=246萬6,667元，元以下四捨五入）。為此，爰依民法第184條第1項前段、後段、第185條第1項規定，請求被告連帶賠償246萬元等語。並聲明：㈠被告應連帶給付原告246萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：被告馮容莊、馮容華、馮容苓、馮士哲、馮士齡於出售系爭房地前，既已依法寄發系爭存證信函通知原告，自已難認有何侵權行為。又出售系爭房地業經審慎評估，除參酌系爭房地之實價登錄資料及實際使用狀況，並考量因遭訴外人廖文蓉即原告配偶長期占用而無法正常出售等情，是以被告馮容莊、馮容華、馮容苓、馮士哲、馮士齡出售系爭房地，非為侵害原告權利而為，或有以背於善良風俗之方法，欲加損害於原告等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，請准供擔保免為假執行。

三、兩造不爭執事項：（見本院卷第428頁）

㈠兩造於108年2月26日因馮葉漱芳過世而共同繼承系爭房地，原告與被告馮容華、馮容芬、馮容莊、馮容苓各有系爭房地6分之1持分，被告馮士哲、馮士齡則各有系爭房地12分之1之持分。

㈡原告於112年12月29日收受被告馮容莊以自己名義並代理被告馮容華、馮容苓、馮士哲、馮士齡所寄發之系爭存證信函，信函內除檢附買賣契約，並告以原告，將以4,020萬元之價格出售系爭房地而通知為優先承買權之行使；原告於收受上開信函後，明確表示價格過低而未主張優先承買，最終系爭房地由被告馮容芬行使優先承買權而購入，並於113年7月23日辦畢系爭房地所有權移轉登記。

四、本院之判斷：

㈠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。數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任。民法第184條第1項前段、後段、第185條第1項前段分別定有明文。次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項亦有明文。故共有人出賣其應有部分，他共有人依同條第4項規定即得主張以同一價格優先承購；而為保障他共有人此項先買特權，依同條第2項規定，出賣土地之共有人對他共有人負有事先以書面通知之義務，此為保護他人之法律。而土地法第34條之1第4項之規定，旨在防止共有土地或建物之細分，以簡化或消除共有關係，減少土地使用增加之成本，俾利共有土地或建物之管理與利用，行使優先承購權之人及對象限於共有人。部分共有人出賣共有土地，違反通知義務，致未受通知之他共有人無從行使優先承購權，倘構成侵權行為致該共有人因此受有損害，自得依侵權行為之法則請求出賣之共有人負損害賠償責任（最高法院109年度台上大字第2169號裁定意旨參照）。故出賣之共有人如有違反土地法第34條之1規定之通知義務，侵害他共有人優先購買

權，致他共有人無從行使優先承購買而受有損害，他共有人得依民法第184條第1項前段、第2項規定請求損害賠償。又侵權行為之成立，須請求權人受有損害，且其損害係因行為人之故意過失不法行為侵害請求權人之權利，二者具有因果關係，始能成立，且主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任。

㈡經查，被告馮容莊、馮容華、馮容苓、馮士哲、馮士齡於出售系爭房地前，業經通知原告為優先承買權之行使，且原告於收受上開通知後，並未表示行使優先承買之意思等情，既為兩造所不爭執，並有被告馮容莊所寄發之存證信函、系爭房地登記第三類謄本、不動產買賣契約書等件為證（見北司調字卷第43至49、51至65頁），應堪信為真。被告馮容莊、馮容華、馮容苓、馮士哲、馮士齡既經合法通知原告為優先承買權之行使，又渠等人數因超過系爭房地共有人之半數，合計持有系爭房地6分之4持分，則渠等同意出售系爭房地之行為，自與土地法第34條之1之規定無違而屬正當權利之行使，又被告馮容莊、馮容華、馮容苓、馮士哲、馮士齡上開行為既無違法性、可歸責性，則被告馮容芬行使優先承買權而購入系爭房地之行為，則更無與被告馮容莊、馮容華、馮容苓、馮士哲、馮士齡成立有共同侵權行為之理，又被告所為既與土地法第34條之1之要件相合，且被告馮容芬購入其他共有人之持分，更有簡化、消除共有關係之益，自難謂被告間出售、購入系爭房地之行為有何背於善良風俗之情。

㈢至就原告雖主張被告有以濫用土地法第34條之1之方式，低價出售系爭房地，又以被告馮容莊、馮容華、馮容苓、馮士哲、馮士齡之名義出售系爭房地予龍天任，而使被告馮容芬得以行使優先承買權之方式與原告競爭，進而侵害原告權利，並以此背於善良風俗之方法加損害於原告等語。然查，基於私法自治原則，出賣人出售土地、建物而決定以何等價格、方式出售，既本為出賣人之權利，則土地法第34條之1之規定，既以簡化或消除共有關係之公益，設置優先承買權

而為其出售對象之限制，自不得再行擴張而認其尚有限制出賣人以何等價格出售之意。是則，若多數共有人已依土地法第34條之1第2項之規定通知他共有人，則該等共有人自無得再以多數共有人所議決之出售價格是否低於市價、出售價格是否未參酌其他共有人之意思等情，而認多數共有人出售共有土地、建物之行為有何不法性或有何背於善良風俗之情。本件被告馮容莊、馮容華、馮容苓、馮士哲、馮士齡出售系爭房地，既已依土地法第34條之1第2項之規定通知原告為優先承買權之行使，又原告既就系爭房地表示不行使優先承買權之意思，則其自無得再以系爭房地出售價格低於市價或其他關於出售價格之意見，限制多數共有人出售系爭房地之行為，或認多數共有人因有未參酌其意見以決定出售價格，或最後系爭房地之出售價格有低於市場交易價格等情，而認被告有以濫用土地法第34條之1規定之方式，侵害原告權利或以此背於善良風俗之方法加損害於原告。至就原告另主張被告先以馮容芬以外之人之名義出售系爭房地，並待得行使優先承買權時，再以被告馮容芬之名義購入，而排除其就系爭房地優先承買權之行使云云，然被告馮容莊、馮容華、馮容苓、馮士哲、馮士齡各以其自由意思出售系爭房地，並定以龍天任為其買受人，既於法無違，則馮容芬依法行使優先承買之權，更難認有何不法或背於善良風俗之情，況原告於收受優先承買之通知後即表示不就系爭房地為優先承買，則縱馮容芬行使優先承買權而購入系爭房地，亦無排除原告就系爭房地行使優先承買之權利。

㈣原告另主張系爭房地之客觀市場交易價格應為5,500萬元，並認本件以4,020萬元出售系爭房地之行為造成其個人受有246萬元之損害等語。然查：

1.依原告所陳不動產售屋建議書（下稱系爭建議書）內文所示，系爭建議書確係載有系爭房地建議售價初估區間為5,500萬元至5,800萬元之估價結論，此有信義房屋不動產售屋建議書在卷可參（見北司調字卷第75至87頁），然觀諸系爭建

議書全文，卻僅於記載有「相關稅費規費」、「附近行情參考」等項而陳列實價登錄資料後，即為建議售價之結論，至就系爭建議書估定系爭房地價格之估算過程、估算方式、估算者之姓名、專業背景及參考資料等則均付之闕如，是上開作成建議售價之基礎事實既未能明瞭，自不得逕以系爭建議書之結論而認其即為系爭房地之客觀市場交易價格。

2.本案審理中，系爭房地雖經鑑得估價總額為5,095萬4,105元，此有中鼎不動產估價師事務所估價報告書在卷可查（見本院卷第239至317頁；下稱系爭估價報告），然系爭估價報告既於使用者注意事項內載有「勘估標的是否有其他私權爭執或其他個別負擔，本事務所無法得知；本估價報告書係假設無其他私權爭執所形成之價格」等前提，而排除鑑價結論適用於涉有私權爭執或其他個別負擔之勘估標的，是以，系爭房地若有遭他人占用而有無法點交之虞，則自不得逕以系爭估價報告之鑑價結果作為系爭房地客觀市場交易價格之結論。而觀諸原告於收受系爭存證信函後所寄發予被告之存證信函，其內即記載：「本人及妻（即廖文蓉）自民國94年本房地落成陪伴母親設籍居住迄今，合法居住權益，若不經和諧友善協商，日後豈不形同鼓勵買方即外甥（即龍天任）另行起訴狀告母舅（即廖文蓉）無權占有嗎?」，此有原告所寄發之存證信函在卷可查（見北司調字卷第69至70頁），顯然原告亦認系爭房地縱經被告合法出售，亦有現占有人廖文蓉不同意遷離，而尚待買受人再為訴訟上請求之可能情形，是買受人既已可預見於買受系爭房地後不能逕為居住使用，並同意買賣契約中載有其他約定事項第1條：「買賣雙方均明確知悉買賣標的之現況及有第三人占用之事實，買方同意承受買賣標的之一切瑕疵，又賣方同意以低於市場價格之金額出售予買方，故買方同意賣方無須交付買賣標的亦無需負擔瑕疵擔保責任...」之約定（見北司調字卷第62頁），則應可認被告馮容莊、馮容華、馮容苓、馮士哲、馮士齡於出售系爭房地斯時，即已衡諸上情而同意讓利以換取買方同意

賣方無須交付買賣標的物之條件，買賣雙方自負風險。又系爭房地既存有上開私權爭端而有系爭估價報告所載應為排除系爭估價報告鑑價結果之情形，則自不得據系爭估價報告之結論而逕認被告出售系爭房地之行為，有原告所稱故意低於市價出售之情。至就本院送請鑑定前，雖曾聯繫中鼎不動產估價師事務所業務部副理詢問系爭房地市價是否會因屋內堆置雜物或有精神方面疾病之獨居住戶居住而受影響，並經系爭副理答以「房屋內雜物堆放可清除」、「患有精神方面疾病之獨居住戶可搬離」等，因此並不影響不動產市價等語，有本院公務電話紀錄在卷可參（見本院卷第209頁），然上開答覆，既認以該住戶可以搬離方不致影響系爭房地價格為前提，則其與系爭估價報告中記載適用鑑價結論之除外條款，自不相違。至就原告雖認系爭房地並無遭廖文蓉長期占用而無法點交、無法正常出售等情，並稱以廖文蓉於系爭房地出售後即已搬離，顯然並無上開情事等語。然則，原告於系爭房地出售前，既同認日後有向廖文蓉起訴請求返還系爭房地之可能，而已如前述，則廖文蓉是否會於系爭房地出售後即同意遷離、系爭房地於出售後是否得以順利點交等事，既為系爭房地買賣前所無法預測之潛在風險，並待由買賣雙方自行評估風險、成本而為議決，則自不得以系爭房地出售後，廖文蓉是否確實搬離系爭房地、系爭房地是否得順利點交等未來事實，而認於出售系爭房地斯時即不存在上開風險，並得據以排除上開風險而估定系爭房地之出售價格，是原告上開所言，自不足採。

3.衡諸一般土地所有人均冀望以高於市價之價格出賣土地，而無損害他共有人權益、恣意壓低價格，反招自身亦同受損害之必要，則本件被告馮容莊、馮容華、馮容苓、馮士哲、馮士齡既已另行參酌系爭估價報告內未據以考量之情事，而以4,020萬元出售系爭房地，則雖渠等出售價格較系爭估價報告結論為低，然揆諸上情，自難據之而認被告馮容莊、馮容華、馮容苓、馮士哲、馮士齡出售系爭房地之行為，有何損

害原告之情，況原告自始既未主張優先承買，更遑論有何購入系爭房地後之預定計劃，自無從僅以原告主張之價差而認其受有損害。

五、綜上所述，本件原告既未能就被告出售系爭房地之行為，證明有何不法性或有何背於善良風俗之情，復未能就原告是否確實受有損害而為舉證以實其說，則原告依民法第184條第1項前段、後段、第185條第1項規定，請求被告連帶給付246萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，則其假執行之聲請亦失所附麗，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證據，經審酌均於判決結果無影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　6　　月　　10　　日

民事第八庭　審判長　法　官　蔡世芳

法　官　姚水文

法　官　賴仁祥

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　　115　　年　　6　　月　　10　　日

書記官　張家瑋