

臺灣高等法院民事判決

114年度重上字第267號

上訴人 郭正斌

郭泗淙

郭鏡源

郭志鴻

郭文賢

郭世文

共 同

訴訟代理人 張進豐律師

魯忠軒律師

徐盈竹律師

被上訴人 魏淑惠

魏浩澤（兼魏清海之承受訴訟人）

李素貞（兼魏清海之承受訴訟人）

魏志明（兼魏清海之承受訴訟人）

魏宇誠（即魏清海之承受訴訟人）

郭家維

郭俊郁

鄭國源

01		許燦明
02		許麗雲
03		許麗如
04	共	同
05	訴訟代理人	陳新佳律師
06	被	上訴人
07		楊勝翔
07		楊玉輝
08	0000000000000000	
09		彭文信
10	0000000000000000	
11		楊沛鏐
12		邱果育
13	0000000000000000	
14		徐郁青
15		張坤鴻
16		張竣傑
17	0000000000000000	
18		林呈霏（原名林青儀）
19	0000000000000000	
20	0000000000000000	
21		錢信宏
22	0000000000000000	
23		蔡卓翰
24	0000000000000000	
25		楊佳樺
26		葉雪霞
27		丁國元
28		江本誠
29		彭鴻源
30	0000000000000000	
31	0000000000000000	

01 曾振德

02 黃隆信

03 張建銘

04 胡國益

05 陳錦富

06 葉鴻耀

07 共 同

08 訴訟代理人 李文傑律師

09 李家豪律師

10 複 代理人 江明軒律師

11 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9月
12 12日臺灣新竹地方法院111年度訴字第862號第一審判決提起上
13 訴，本院於114年12月10日言詞辯論終結，判決如下：

14 主 文

15 上訴駁回。

16 第二審訴訟費用（除減縮部分外）由上訴人依如附表二所示比例
17 負擔。

18 事實及理由

19 壹、程序方面：

20 一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他
21 依法令應續行訴訟之人承受訴訟以前當然停止；第168條至
22 第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為
23 承受之聲明，民事訴訟法第168條、第175條第1項分別定有
24 明文。本件原審被告魏清海（下逕稱其姓名）於原審判決前
25 之民國112年7月11日死亡，其繼承人為被上訴人李素貞、魏
26 志明、魏浩澤及魏宇誠（下各逕稱其姓名），有魏清海之除
27 戶戶籍謄本、繼承系統表、繼承人之戶籍謄本、家事事件
28 （繼承事件）公告查詢結果在卷可稽（見原審卷三第345頁
29
30
31

至第353頁），並經原審於114年8月6日裁定由李素貞、魏志明、魏浩澤、魏宇誠為魏清海之承受訴訟人，續行訴訟（見原審卷三第365頁至第367頁），先予敘明。

二、次按當事人對於第一審判決不服之程度，及應如何廢棄或變更之聲明，依民事訴訟法第441條第1項第3款，雖應表明於上訴狀，然其聲明之範圍，至第二審言詞辯論終結時為止，得擴張或變更之，此觀民事訴訟法第二審程序未設與第473條第1項相同之規定即明。又不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條亦定有明文。查上訴人郭正斌、郭泗淙、郭鏡源、郭志鴻、郭文賢、郭世文（下分稱其姓名，合稱上訴人）與原審原告郭俊麟、郭鏡崇（下各逕稱其姓名）於原審聲明如附件一所示（見原審卷三第241頁至第242頁），經原審判決上訴人與郭俊麟、郭鏡崇全部敗訴後，僅上訴人就其敗訴部分提起上訴，上訴聲明原如附件二所示（見本院卷第34頁至第36頁、第356頁至第357頁），因上訴人本件請求係屬可分，嗣經上訴人按其等各自請求給付部分更正聲明，並減縮郭正斌之請求金額（見本院卷第371頁至第373頁），並迭經更正其聲明，最終於本院114年12月10日言詞辯論期日將上訴聲明更正減縮如附件三所示（見本院卷第475頁至第476頁），上訴人減縮上訴聲明，已生一部撤回上訴之效力，該部分非本院審理範圍。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：兩造曾為坐落新竹市○○段0000地號土地（下稱系爭土地）之共有人，魏清海、被上訴人魏淑惠、魏浩澤、郭家維、李素貞、魏志明、郭俊郁、鄭國源（下分稱其姓名，合稱魏清海等8人）於110年11月11日將其等所有系爭土地所有權應有部分出售而移轉登記予被上訴人楊勝翔（下逕稱其姓名）（下稱第一次買賣）；被上訴人許燦明、許麗雲、許麗如（下分稱其姓名，合稱許燦明等3人）於110年12月2日將其等所有系爭土地所有權應有部分出售而移轉予被

01 上訴人楊玉輝（下逕稱其姓名）（下稱第二次買賣）；楊勝
02 翔再於110年12月13日將其所有系爭土地所有權應有部分出
03 售並移轉予被上訴人彭文信、楊沛鏐、邱果育、徐郁青、張
04 坤鴻、張竣傑、林呈霏、錢信宏、蔡卓翰、楊佳樺、葉雪
05 霞、丁國元、江本誠、彭鴻源、曾振德、黃隆信、張建銘、
06 胡國益、陳錦富、葉鴻耀（下合稱彭文信等20人）（下稱第
07 三次買賣）；楊勝翔、楊玉輝、彭文信等20人復於111年6月
08 8日以多數決方式將系爭土地全部出售而移轉登記予訴外人
09 昌禾開發建設股份有限公司（下稱昌禾公司）（下稱第四次
10 買賣）。惟被上訴人於第一、二、三次買賣出售其等所有系
11 爭土地所有權應有部分前，均未通知上訴人行使優先承買
12 權，楊勝翔雖於第四次買賣出售系爭土地前，於110年12月2
13 0日以新竹光華街郵局第247號存證信函（下稱系爭存證信
14 函）通知上訴人，然系爭存證信函並未檢附買賣契約，不符
15 合土地法第34條之1規定之要件，且有不合理墊高買賣價金
16 之情事，阻礙上訴人以同樣條件行使優先承買權，導致上訴
17 人無法以低於市價之價格購買系爭土地，中間之價差即為上
18 訴人依通常情形，可得預期之利益等情，爰依如附表一「請
19 求權基礎」欄所示請求權基礎，在原審求為如附件一所示之
20 判決。原審就此部分為上訴人敗訴之判決，上訴人提起上
21 訴，聲明如附件三所示。（至上訴人逾此部分請求，經其減
22 縮上訴聲明如前，非本院審理範圍）

23 二、被上訴人則以：

24 (一)魏清海等8人、許燦明等3人部分：其等委由許燦明將系爭土
25 地出售事宜及價格在通訊軟體LINE「2108地號分割」群組告
26 知上訴人，已生通知效力，上訴人明確知悉被上訴人欲出售
27 系爭土地，且經被上訴人詢問有無意願承買系爭土地，已表
28 示無意願購買，可認上訴人已拋棄其優先承買權，上訴人對
29 於魏清海等8人、許燦明等3人系爭土地所有權應有部分，並
30 無任何購買意願及計劃，上訴人主張其優先承買權受侵害，
31 致其喪失預期利益，並無理由。又魏清海等8人、許燦明等3

01 人係各自出賣自身土地應有部分，無民法第185條連帶賠償
02 責任規定之適用等語，資為抗辯。答辯聲明：1. 上訴駁回。
03 2. 如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

04 (二)楊勝翔、楊玉輝、彭文信等20人部分：上訴人已於原審自認
05 訴外人郭金生受魏清海等8人委託向上訴人詢問有無意願購
06 買魏清海等8人系爭土地所有權應有部分時，上訴人表示無
07 意願購買，可見上訴人並無購買系爭土地之意願及計劃，故
08 縱使楊勝翔於第三次買賣前未通知上訴人行使優先購買權，
09 上訴人亦無所受損害或所失利益可言。關於第四次買賣，楊
10 勝翔、楊玉輝、彭文信等20人已寄發系爭存證信函予上訴
11 人，使上訴人得以行使優先購買權，上訴人雖主張系爭存證
12 信函未檢附買賣契約，不符合土地法第34條之1規定之要
13 件，然該條規定之書面通知，本不以提供完整買賣契約為必
14 要，被上訴人亦否認有不合理墊高買賣價金阻礙上訴人行使
15 優先承買權之情事，被上訴人已合法通知上訴人行使優先承
16 買權，上訴人未遵期行使，應認其已放棄優先承買之權利，
17 而無權利受侵害，自不得請求楊勝翔、楊玉輝、彭文信等20
18 人負損害賠償責任等語，資為抗辯。答辯聲明：1. 上訴駁
19 回。2. 如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

20 三、本件經兩造確認之不爭執事項如下（見本院卷第399頁至第4
21 00頁，並由本院依卷證為部分文字修正）：

22 (一)兩造均曾為系爭土地之共有人。

23 (二)魏清海等8人於110年11月11日將其等所有系爭土地所有權應
24 有部分出售而移轉登記予楊勝翔（即第一次買賣）、許燦明
25 等3人於110年12月2日將其等所有系爭土地所有權應有部分
26 出售而移轉予楊玉輝（即第二次買賣）、楊勝翔於110年12
27 月13日將其所有系爭土地所有權應有部分出售並移轉予彭文
28 信等20人（即第三次買賣），均未以雙掛號或存證信函通知
29 上訴人行使優先承買權。

30 (三)楊勝翔、楊玉輝、彭文信等20人於110年12月20日以系爭存
31 證信函通知上訴人是否行使優先承買權，然系爭存證信函並

01 未檢附買賣契約。

02 (四)上訴人於110年12月30日以新竹南勢郵局56號存證信函向楊
03 勝翔、楊玉輝、彭文信等20人表示就系爭存證信函中所附買
04 賣條件有所質疑。

05 (五)楊勝翔、楊玉輝、彭文信等20人於111年6月8日以多數決方
06 式將系爭土地全部出售而移轉登記予昌禾公司（即第四次買
07 賣）。

08 (六)上訴人於110年間就系爭土地所有權應有部分分別為郭正斌3
09 439/132200、郭泗淙2293/132200、郭鏡源2293/132200、郭
10 志鴻3439/132200、郭文賢3439/132200、郭世文2293/13220
11 0。郭正斌嗣向訴外人郭鏡棠、郭鏡昌購買系爭土地所有權
12 應有部分，於111年1月25日就系爭土地所有權應有部分變更
13 為8025/132200。

14 (七)楊勝翔就上訴人之分配金額已分別向臺灣新竹地方法院提存
15 所、臺灣臺中地方法院提存所、臺灣臺北地方法院提存所辦
16 理提存。

17 (八)上訴人與魏清海等8人、許燦明等3人於110年10月23日至同
18 年11月9日間之通訊軟體LINE對話內容如原審卷二第239頁至
19 第245頁所示。

20 四、上訴人主張被上訴人所為第一、二、三、四次買賣，均未依
21 法通知上訴人行使優先承買權，導致上訴人無法以低於市價
22 之價格購買系爭土地，喪失預期利益等情，為被上訴人所否
23 認，並以前詞置辯，是以，本件所應審究之爭點為：

24 (一)被上訴人有無依法通知上訴人行使優先承買權？

25 (二)上訴人是否有依通常情形或已定計劃受有預期利益之損失？

26 (三)如是，上訴人所得請求被上訴人賠償數額為何？

27 五、本院之判斷：

28 (一)按共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農
29 育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分
30 合計過半數之同意行之，但其應有部分合計逾3分之2者，其
31 人數不予計算；共有人依前項規定為處分、變更或設定負擔

時，應事先以書面通知他共有人，其不能以書面通知者，應公告之；第1項共有人，對於他共有人應得之對價或補償，負連帶清償責任；於為權利變更登記時，並應提出他共有人已為受領或為其提存之證明，其因而取得不動產物權者，應代他共有人申請登記；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1項至第4項定有明文。另112年8月22日修正前土地法第三十四條之一執行要點第7點第2款、第5款（已分別移列為現行法第8點第2款、第6款）規定：「本法條第2項所定事先、書面通知及公告，其方式及內容，依下列規定：…(二)書面通知應視實際情形，以雙掛號之通知書或郵局存證信函為之。…(五)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所及其他事項。…」。經查：

1. 上訴人主張被上訴人為第一、二、三次買賣出售系爭土地所有權應有部分前，未依土地法第34條之1通知上訴人云云，而被上訴人雖不否認第一、二、三次買賣時，均未以雙掛號或存證信函通知上訴人行使優先承買權（見不爭執事項(二)），惟土地法第34條之1第4項固規定「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」，但此項規定，並未如同條第2項規定須以「書面」通知他共有人，且又無準用之明文，自不以書面通知為必要（最高法院79年度台上字第1397號判決意旨參照），本件第一、二、三次買賣既係依照土地法第34條之1第4項規定出賣系爭土地所有權應有部分，則其通知方式，應無依照土地法第34條之1第2項及112年8月22日修正前土地法第三十四條之一執行要點第7點第2款規定，以雙掛號或存證信函書面通知為限，合先敘明。
2. 魏青海等8人、許燦明等3人辯稱，其等委由許燦明將系爭土地出售事宜及價格於上訴人與魏青海等8人、許燦明等3人間之通訊軟體LINE「2108地號分割」群組中告知上訴人，已依

01 法通知上訴人行使優先承買權云云。觀之兩造所不爭執之通
02 訊軟體LINE對話內容（見原審卷二第239頁至第245頁），可
03 知許燦明雖有於110年10月23日至同年11月9日間，在群組中
04 告知上訴人有建設公司與伊洽談系爭土地買賣事宜，並告知
05 買方之出價，然未見魏清海等8人、許麗雲、許麗如有一併
06 告知欲出售其等所有系爭土地所有權應有部分之情事，自難
07 認魏清海等8人、許燦明等3人為第一、二次買賣出售系爭土
08 地所有權應有部分前，已依法通知上訴人行使優先承買權；
09 另被上訴人已自承楊勝翔於第三次買賣前，並未通知上訴人
10 行使優先承買權（見原審卷二第37頁至第38頁、第178
11 頁），則上訴人主張被上訴人為第一、二、三次買賣出售系
12 爭土地所有權應有部分前，未依土地法第34條之1規定通知
13 上訴人乙節，核屬有據。

- 14 3. 而兩造均不爭執楊勝翔、楊玉輝、彭文信等20人於110年12
15 月20日以系爭存證信函通知上訴人是否行使優先承買權（見
16 不爭執事項(三)），雖系爭存證信函並未檢附買賣契約，惟土
17 地法第34條之1立法目的，在使優先購買權人知悉出賣條
18 件，以利其決定是否行使優先購買權，書面通知並無格式或
19 名稱之限制，無論其係訴訟上或訴訟外為之，凡得以使優先
20 購買權人知悉出賣之條件者即足，並包括提出出賣人與買受
21 人間之買賣契約書，亦可認係書面之通知（最高法院107年
22 度台上字第288號判決意旨參照），復參酌112年8月22日修
23 正前土地法第三十四條之一執行要點第7點第5款規定可知，
24 土地法第34條之1第2項之書面通知本不以檢附買賣契約為必
25 要，凡足以使優先購買權人知悉出賣條件者即為已足。觀諸
26 新竹市地政事務所111年8月12日新地登字第1110006738號函
27 所檢附關於第四次買賣之移轉所有權登記資料（見原審卷一
28 第223頁至第370頁），楊勝翔、楊玉輝、彭文信等20人於11
29 1年6月8日以多數決方式將系爭土地全部出售而移轉登記予
30 昌禾公司前，已於110年12月20日以系爭存證信函雙掛號通
31 知上訴人於文到15日內表示是否行使優先承買權，逾期未表

示視為放棄（見原審卷一第325頁至第335頁），並登報公告（見原審卷一第336頁），縱系爭存證信函及公告並未檢附買賣契約，惟系爭存證信函及公告已將各項出賣條件包含土地標示、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所及其他事項（即代辦費用、建物補償費、土地開發整合費、地上物拆除及清運費、仲介費及律師諮詢費）詳細載明，復核與第四次買賣之買賣契約內容相吻合（見原審卷三第29頁至第51頁），堪認楊勝翔、楊玉輝、彭文信等20人於第四次買賣前已依法通知上訴人行使優先承買權。上訴人雖主張系爭存證信函未將第四次買賣之買賣契約第7條關於各項稅款及費用負擔事項、第12條關於違約金條款揭露，致上訴人無法評估是否行使優先承買權，非屬合法通知云云，然系爭存證信函所附附冊第一項第4點即有關於稅款及費用負擔之內容（見原審卷一第326頁），違約金則屬一般不動產交易常見之約款，縱未記載於系爭存證信函，尚非不得於上訴人確定行使其優先承買權待雙方簽立契約時再行補充，又上訴人倘係對於系爭存證信函所列買賣條件存有質疑，致其難以評估是否行使優先承買權，亦可要求被上訴人提供買賣契約供其檢閱，然上訴人並未為之，徒以系爭存證信函未檢附買賣契約，遽謂被上訴人為第四次買賣前未依法通知云云，難認可採。

(二)次按因故意或過失，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項分別定有明文。而損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間，有相當因果關係為成立要件，如不合於此項成立要件者，即難謂有損害賠償請求權存在（最高法院48年台上字第481號判決意旨參照）。又損害賠償，除法律另有規定或契

約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限，民法第216條第1項定有明文。所謂所失利益，即新財產之取得，因損害事實之發生而受妨害，屬消極損害，固不以現實有此具體利益為限，惟該可得預期之利益，亦非僅指有取得利益之希望或可能為已足，尚須依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，具有客觀之確定性，始足當之（最高法院113年度台上字第1864號、109年度台上字第2169號判決意旨參照）。經查：

1. 被上訴人於原審主張魏清海等8人欲出售系爭土地應有部分時，曾委託訴外人郭金生詢問上訴人及郭俊麟、郭鏡崇，有無購買系爭土地所有權應有部分之意願，上訴人及郭俊麟、郭鏡崇均表示無購買意願等情（見原審卷二第36頁至第37頁），上訴人及郭俊麟、郭鏡崇嗣即具狀表示郭金生受魏清海等8人委託向上訴人及郭俊麟、郭鏡崇詢問有無意願購買魏清海等8人系爭土地之應有部分時，上訴人及郭俊麟、郭鏡崇雖表示無意願，然係因當時郭金生所詢問客體為「應有部分」等語（見原審卷二第79頁至第80頁），可見上訴人對於被上訴人所主張魏清海等8人委託郭金生詢問上訴人有無購買系爭土地所有權應有部分之意願，上訴人表示無購買意願之事實已自認，依民事訴訟法第279條第1項規定，被上訴人無庸舉證，上訴人及郭俊麟、郭鏡崇事後雖於111年12月30日提出其等間於111年10月9日之對話紀錄（見原審卷二第263頁至第264頁），據以否認其等與郭金生有任何聯繫（見原審卷二第251頁、本院卷第479頁），然上訴人所提前揭對話紀錄，無非為上訴人及郭俊麟、郭鏡崇自身之陳述，復係臨訟刻意製作，自不足以證明其等上開自認與事實不符，又未經被上訴人同意，依民事訴訟法第279條第3項規定，不生撤銷自認之效力，則上訴人既於郭金生受託向其詢問有無意願購買系爭土地所有權應有部分時表示無意願，可認被上訴人抗辯上訴人已拋棄其優先承買權，實非無憑；再佐以上訴人與魏清海等8人、許燦明等3人於110年10月23日至同年11

01 月9日間之對話內容（見原審卷二第239頁至第245頁），上
02 訴人既已知悉有建設公司與許燦明洽談購買系爭土地事宜，
03 亦未見上訴人有表達欲行使其優先承買權之舉；至上訴人固
04 提出郭正斌嗣向訴外人郭鏡棠、郭鏡昌購買系爭土地所有權
05 應有部分之土地所有權買賣移轉契約書、匯款單、不動產買
06 賣契約書等件（見原審卷三第103頁至第105頁、本院卷第34
07 3頁至第345頁），欲證明上訴人確有購買系爭土地所有權應
08 有部分之意願，惟郭正斌係於111年1月25日始登記取得郭鏡
09 棠、郭鏡昌所出售系爭土地所有權應有部分各2293/13220
10 0，此有土地登記謄本在卷可稽（見原審卷二第95頁），復
11 為上訴人所不爭（見不爭執事項六），該時點已在第三次買
12 賣之後，縱上訴人主張郭正斌係於110年12月11日即與郭鏡
13 棠、郭鏡昌簽約，惟該日期仍晚於第三次買賣之簽約日110
14 年11月24日（見原審卷三第179頁至第193頁），自難憑以遽
15 認上訴人於被上訴人為第一、二、三次買賣時，確有購買系
16 爭土地所有權應有部分之意願及計劃。再參諸郭正斌與仲介
17 邱果育之對話紀錄（見原審卷二第188頁至第189頁），郭正
18 斌於111年3月8日經邱果育告知「郭大哥午安～這幾天我們
19 還是不斷說服買方這邊，目前買方的意思是雙方還是以和為
20 貴，他一樣直接購買你們的土地持分，希望你們能再次討
21 論，討論出一個合理的價格給我，讓我再去跟買方溝通看
22 看」，仍以賣方身分向邱果育表示「合理價應當由買方提出
23 才對吧」、「我們提出了又不接受也是空談」，且上訴人於
24 接獲系爭存證信函後，僅於110年12月30日以新竹南勢郵局5
25 6號存證信函回覆楊勝翔、楊玉輝、彭文信等20人（見原審
26 卷二第123頁至第127頁），該存證信函全然未見上訴人有表
27 示欲行使其優先承買權之意，上訴人復自陳未以書面告知被
28 上訴人欲行使其優先承買權（見本院卷第478頁），復衡以
29 第四次買賣之買賣總價款高達新臺幣（下同）1億797萬4,35
30 0元，實非一般人於短時間內可籌措之數額，上訴人有無足
31 夠資力購買實非無疑，亦見被上訴人抗辯上訴人已拋棄其優

01 先承買權，而無購買系爭土地之預定計劃，核屬有據。

02 2. 再者，上訴人就損害部分係主張其等無法以低於市價之價格
03 購買系爭土地，中間之價差即為依通常情形，可得預期之利
04 益，並按原審依其聲請囑託禾揚不動產估價師事務所就系爭
05 土地價格鑑定所出具之估價報告書（下稱系爭估價報告，外
06 放）據以計算價差損害。惟系爭估價報告係以勘估標的土地
07 面積1,322平方公尺（約399.91坪）即完整產權進行評估，
08 與本件第一、二、三次買賣均係出售系爭土地所有權應有部
09 分之交易型態明顯不同，又系爭土地其上存有未辦保存登記
10 之建物，系爭估價報告竟以勘估標的為空地，及以建築電梯
11 華廈為最有效使用之狀態進行分析（見系爭估價報告第38
12 頁），則其評估之單價顯有高估系爭土地及其應有部分價值
13 之虞，難以憑採。此外，參酌上訴人主張郭正斌以總價415
14 萬8,000元向郭鏡棠、郭鏡昌購買其等所有系爭土地所有權
15 應有部分各2293/132200，經換算後每坪單價僅29萬9,726元
16 【計算式：415萬8,000元÷（1322平方公尺×2293/132200×2×
17 0.3025）=29萬9,726元，元以下四捨五入】，與系爭估價
18 報告所鑑定110年10月27日至111年6月8日間系爭土地之單價
19 為36萬8,000元至41萬5,000元具有相當之落差，亦見上訴人
20 以第一、二、三、四次買賣價格與系爭估價報告鑑定金額間
21 之價差，主張為其等依通常情形，可得預期之利益，顯屬無
22 據。

23 3. 而被上訴人抗辯第一次買賣魏青海等8人係以每坪30萬元之
24 價格將其等系爭土地所有權應有部分出售予楊勝翔，餘款為
25 建物價格，第二次買賣許燦明等3人則以每坪29萬9,661元之
26 價格出售系爭土地所有權應有部分予楊玉輝，此核與被上訴
27 人所提出第一次買賣之不動產買賣契約、第二次買賣之土地
28 買賣契約相符（見原審卷二第191頁至第207頁、卷三第63頁
29 至第71頁、第73頁至第79頁），該等金額既與郭正斌事後向
30 郭鏡棠、郭鏡昌購買系爭土地所有權應有部分之單價29萬9,
31 726元相當，自難認上訴人受有損害。至上訴人雖主張第一

01 次買賣之總價5,470萬元應先扣除建物價格1,566萬元，方能
02 計算土地出售價格約為每坪22萬8,000元【計算式：（5,470
03 萬元－1,566萬元）÷171.3坪＝22萬7,904元，元以下四捨五
04 入】，惟上訴人係執契約當事人截然不同之第四次買賣之土
05 地買賣契約書所約定建物補償費用主張第一次買賣之建物價
06 格為1,566萬元，已有不當，且就其主張應先扣除建物價格
07 之依據為何，亦未見其提出任何說明及舉證，自非可採。另
08 觀之被上訴人所提出第三次買賣之不動產買賣契約書、第四
09 次買賣之土地買賣契約書（見原審卷三第179頁至第191頁、
10 第29頁至第51頁），可知第三次買賣之價格為每坪26萬4,46
11 3元，第四次買賣之價格為每坪27萬元，固較郭正斌向郭鏡
12 棠、郭鏡昌購買系爭土地所有權應有部分之單價29萬9,726
13 元為低，然細繹上訴人所提出之土地所有權買賣移轉契約
14 書、匯款單、不動產買賣契約書，可知郭正斌與郭鏡棠、郭
15 鏡昌簽訂之不動產買賣契約書雖約定買賣總價款為415萬8,0
16 00元（見本院卷第343頁至第345頁），惟於土地所有權買賣
17 移轉契約書卻記載土地價款為164萬1,788元（見原審卷三第
18 103頁至第104頁），上訴人更僅有提出郭正斌匯款予郭鏡
19 棠、郭鏡昌各50萬元之價金給付證明（見原審卷三第105
20 頁），則郭正斌向郭鏡棠、郭鏡昌所購買系爭土地所有權應
21 有部分，其實際交易價格是否確為每坪29萬9,726元，即非
22 無疑，又一般土地所有人均冀望以高於市價出賣土地，衡情
23 無為損害他共有人權益而恣意壓低價格，反招自身亦同受損
24 害之必要，且交易價格需視買賣雙方當事人之需求、談判技
25 巧及議價能力而定，不一定必與市價相等，上訴人雖主張第
26 三、四次買賣係以低於市價之價格出售，惟因土地價格之漲
27 跌，繫於交易市場資金、政治、經濟環境及預期心理等諸多
28 因素，縱使土地之交易價格於計算上有價差，尚不具客觀確
29 定性，仍需待土地實際出售時，始能實現獲利或受有虧損，
30 則上訴人不僅須有購買系爭土地之預定計劃，尚須於購買後
31 有轉售或開發之預定計劃，方得謂可得預期之利益，惟上訴

01 人並未就此提出任何證明，尚無從僅以上訴人主張之價差認
02 定係所失利益。

03 4. 上訴人另主張被上訴人於第四次買賣時，在「買方需另外負
04 擔費用」中添加許多不明且高額之費用，乃不合理墊高買賣
05 價金，阻礙上訴人以同樣條件行使優先承買權云云，然觀之
06 第四次買賣之土地買賣契約書（見原審卷三第29頁至第51
07 頁），確有於第13條就買方需另外負擔代辦費用、建物補償
08 費、土地開發整合費、地上物拆除及清運費、仲介費及律師
09 諮詢費等內容為約定，此等特約事項雖非屬買賣契約成立之
10 必要之點，然係涉及後續處理事宜及責任歸屬等事項，基於
11 契約自由原則，自無限制契約當事人不得載明於契約條款之
12 中，被上訴人再將土地買賣契約書上開買賣條件詳載於系爭
13 存證信函，難認被上訴人係故意以背於善良風俗之方法，加
14 損害於上訴人，或不合理墊高買賣價金阻礙上訴人行使優先
15 承買權，上訴人就其上開主張並未舉證以實其說，自無足
16 採。從而，上訴人未能舉證證明其就第一、二、三次買賣系
17 爭土地所有權應有部分及第四次買賣系爭土地時，有何具體
18 計劃，則其主張之損害即與被上訴人之各次交易行為間難認
19 有因果關係，且上訴人就其主張之損害亦屬不能證明，是上
20 訴人依民法第184條第1項後段、第2項、第185條第1項規
21 定，請求被上訴人負侵權行為損害賠償責任，均非有據。

22 六、綜上所述，上訴人依民法第184條第1項後段、第2項、第185
23 條第1項規定，聲明請求如附件三所示，非屬正當，不應准
24 許。從而原審就此部分所為上訴人敗訴之判決，並無不合。
25 上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理
26 由，應駁回其上訴。

27 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
28 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
29 逐一論列，附此敘明。

30 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
31 項、第78條、第85條第1項但書，判決如主文。

中華民國 115 年 1 月 7 日

民事第十六庭

審判長法官 朱耀平

法官 陳婉玉

法官 王唯怡

正本係照原本作成。

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。

中華民國 115 年 1 月 7 日

書記官 許怡芬

附件一（原審訴之聲明，見原審卷三第241頁至第242頁）：

- (一)魏清海等8人應連帶給付上訴人及郭俊麟、郭鏡崇8人共904萬3,698元，及其中10萬元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止；其中894萬3,698元自民事擴張訴之聲明聲請狀繕本送達翌日起至清償日止，均按年息百分之5計算之利息。
- (二)許燦明等3人應連帶給付上訴人及郭俊麟、郭鏡崇8人共24萬243元，及其中10萬元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止；其中14萬243元自民事擴張訴之聲明聲請狀繕本送達翌日起至清償日止，均按年息百分之5計算之利息。
- (三)楊勝翔應給付上訴人及郭俊麟、郭鏡崇8人共31萬438元，及其中10萬元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止；其中21萬438元自民事擴張訴之聲明聲請狀繕本送達翌日起至清償日止，均按年息百分之5計算之利息。
- (四)楊勝翔、楊玉輝、彭文信等20人應連帶給付上訴人及郭俊麟、郭鏡崇8人共1,206萬8,350元，及其中10萬元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止；其中1,196萬8,350元自民事擴張訴之聲明聲請狀繕本送達翌日起至清償日止，均按年息百分之5計算之利息。
- (五)願供擔保，請准宣告假執行。

附件二（見本院卷第34頁至第36頁、第356頁至第357頁）：

01

- (一)原判決不利於上訴人部分廢棄。
- (二)魏清海等8人應連帶給付上訴人共715萬9,621元，及其中10萬元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止；其中705萬9,621元自民事擴張訴之聲明聲請狀繕本送達翌日起至清償日止，均按年息百分之5計算之利息。
- (三)許燦明等3人應連帶給付上訴人共19萬194元，及其中10萬元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止；其中9萬194元自民事擴張訴之聲明聲請狀繕本送達翌日起至清償日止，均按年息百分之5計算之利息。
- (四)楊勝翔應給付上訴人共24萬5,765元，及其中10萬元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止；其中14萬5,765元自民事擴張訴之聲明聲請狀繕本送達翌日起至清償日止，均按年息百分之5計算之利息。
- (五)楊勝翔、楊玉輝、彭文信等20人應連帶給付上訴人共955萬4,147元，及其中10萬元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止；其中945萬4,147元自民事擴張訴之聲明聲請狀繕本送達翌日起至清償日止，均按年息百分之5計算之利息。
- (六)願供擔保，請准宣告假執行。

附件三（見本院卷第475頁至第476頁）：

02

03

- (一)原判決關於駁回上訴人後開第(二)項至第(五)項之訴部分及該部分假執行之聲請均廢棄。
- (二)李素貞、魏志明、魏浩澤、魏宇誠應於繼承被繼承人魏清海遺產範圍內與魏淑惠、魏浩澤、郭家維、李素貞、魏志明、郭俊郁、鄭國源連帶給付郭泗淙75萬3,696元、郭鏡源75萬3,696元、郭志鴻113萬380元、郭文賢113萬380元、郭世文75萬3,696元、郭正斌113萬380元，及均自民事擴張訴之聲明聲請狀繕本送達翌日即113年2月21日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- (三)許燦明等3人應連帶給付郭泗淙2萬22元、郭鏡源2萬22元、郭志鴻3萬28元、郭文賢3萬28元、郭世文2萬22元、郭正斌3萬28元，及均自民事擴張訴之聲明聲請狀繕本送達翌日即113年2月21日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- (四)楊勝翔應給付郭泗淙2萬5,872元、郭鏡源2萬5,872元、郭志鴻3萬802元、郭文賢3萬802元、郭世文2萬5,872元、郭正斌3萬802元，及均自

01

民事擴張訴之聲明聲請狀繕本送達翌日即113年2月21日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

(五)楊勝翔、楊玉輝、彭文信等20人應連帶給付郭泗淙100萬5,769元、郭鏡源100萬5,769元、郭志鴻150萬9,434元、郭文賢150萬9,434元、郭世文100萬5,769元、郭正斌351萬9,972元，及均自民事擴張訴之聲明聲請狀繕本送達翌日即113年2月21日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

(六)願供擔保，請准予宣告假執行。

02

附表一：

03

編號	買賣次序	請求對象	請求權基礎
1	第一次	魏清海等8人（魏清海死亡後，請求對象更正為李素貞、魏志明、魏浩澤、魏宇誠、魏淑惠、郭家維、郭俊郁、鄭國源）	民法第184條第2項、第185條第1項
2	第二次	許燦明等3人	民法第184條第2項、第185條第1項
3	第三次	楊勝翔	民法第184條第2項
4	第四次	楊勝翔、楊玉輝、彭文信等20人	民法第184條第1項後段、第2項、第185條第1項

04

附表二：

05

編號	上訴人	應負擔訴訟費用比例
1	郭正斌	30%
2	郭泗淙	12%
3	郭鏡源	12%
4	郭志鴻	17%
5	郭文賢	17%
6	郭世文	12%