

# 最高法院民事判決

113年度台上字第1864號

上訴人 陳端順  
訴訟代理人 邱清銜律師  
游淑瑁律師

被上訴人 劉文海

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6月5日臺灣高等法院第二審判決（112年度上字第1108號），提起上訴，本院判決如下：

## 主 文

原判決除假執行部分外廢棄，發回臺灣高等法院。

## 理 由

一、本件被上訴人主張：伊為坐落○○市○○區○○段876地號土地（下稱系爭土地）之共有人，應有部分1/12。上訴人原為系爭土地共有人，應有部分4/12（下稱系爭應有部分），於民國110年12月間透過仲介口頭向伊表示願以每坪新臺幣（下同）5萬元之價格出售，伊即表示願意購買。詎上訴人竟於110年12月25日以每坪3萬元、總價243萬5,100元之價格，將系爭應有部分出售予訴外人徐本清，並於111年1月7日以買賣為原因辦妥所有權移轉登記，未依土地法第34條之1第2項規定以書面通知伊是否優先承買，故意侵害伊之優先承購權，違反土地法第34條之1第4項、土地法第34條之1執行要點第7條第1、2、5項規定等情，爰依民法第184條第1項前段、後段、第2項規定，求為命上訴人給付162萬3,400元，及自起訴狀繕本送達翌日起算法定遲延利息之判決。

二、上訴人則以：伊委由訴外人即仲介劉元龍處理出售系爭應有部分事宜，後續交由仲介公司總經理李騏霖辦理，伊不知李騏霖有無以書面通知被上訴人是否行使優先承買權，但劉元龍曾探詢被上訴人購買意願，被上訴人僅同意以經整合後每坪5萬元購買，惟系爭土地產權複雜、遭人無權占有及堆放廢棄物，房仲經歷1年餘仍無法整合，伊遂以較低價格將系

01 爭應有部分出售徐本清，非故意侵害被上訴人之優先購買  
02 權。況土地法第34條之1所定優先承購權性質為債權，非民  
03 法第184條第1項規定保護之客體等語，資為抗辯。

04 三、原審廢棄第一審所為被上訴人敗訴之判決，改判如其聲明，  
05 無非以：上訴人於110年12月25日以每坪3萬元、總價243萬  
06 5,100元將系爭應有部分出售予徐本清，並簽訂契約，但未  
07 以書面通知被上訴人行使優先購買權，為上訴人不爭執，則  
08 其抗辯：伊委託之仲介劉元龍曾探詢被上訴人購買意願，被  
09 上訴人開價每坪5萬元，但要求須將土地整合完成，伊無法  
10 達到要求，始轉售他人云云，自無可採。上訴人另就其辯  
11 稱：伊係委由李騏霖辦理，應該會通知云云，並未舉證以實  
12 其說。是上訴人未盡通知被上訴人行使優先承購權之義務，  
13 違反土地法第34條之1第2項、第4項保護他人之法律，侵害  
14 被上訴人之優先承購權。廣福不動產估價師事務所就系爭應  
15 有部分進行價格鑑定，運用不動產估價技術規則之「比較  
16 法」及「土地開發分析法」，評估系爭土地之權利範圍為全  
17 部所有權情況下，於111年5月起訴時之單價為每坪10萬4,00  
18 0元，再依中華民國不動產估價師公會全國聯合會發布之  
19 「第二號估價作業通則（共有不動產處分其應有部分估價通  
20 則）」，評估系爭應有部分之正常價格為每坪7萬元，總價5  
21 68萬2,000元等情，較上訴人以每坪3萬元、總價243萬5,100  
22 元出售系爭應有部分之價格為高，上訴人出賣系爭應有部  
23 分，未踐行通知被上訴人行使優先承購權之義務，致被上訴  
24 人無法以每坪3萬元之價格取得系爭應有部分所有權，而受  
25 有價差損害，被上訴人依民法第184條第2項規定，以每坪2  
26 萬元之價差，請求上訴人賠償162萬3,400元本息，自屬有  
27 據，應予准許等詞，為其判斷之基礎。

28 四、按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補  
29 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  
30 文。所謂所失利益，即新財產之取得，因損害事實之發生而  
31 受妨害，屬消極損害，固不以現實有此具體利益為限，惟該

01 可得預期之利益，亦非僅指有取得利益之希望或可能為已  
02 足，尚須依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情  
03 事，具有客觀之確定性，始足當之。查上訴人於事實審辯  
04 稱：伊委託之仲介劉元龍曾探詢被上訴人購買意願，被上訴  
05 人開價每坪5萬元，但要求須將土地整合完成，伊無法達到  
06 要求，始轉售他人等語，已據證人劉元龍證稱：伊曾數次告  
07 知被上訴人系爭應有部分要賣每坪8萬元，被上訴人回覆不  
08 可能以該金額購買，其要伊去將系爭土地產權整合好，即該  
09 土地共有人有繼承之情形，要為繼承登記後，始以每坪5萬  
10 元購買系爭應有部分等語（見原審卷第53、54頁）明確，且  
11 一般土地所有人均冀望以高於市價出賣土地，衡情當無以低  
12 於原出價者之出價之價格出賣予其他第三人，反招自身亦同  
13 受損害之必要。是上訴人上開所辯，似非全然無稽。果爾，  
14 被上訴人係於上訴人整合系爭土地後，始願出價每坪5萬元  
15 買受系爭應有部分，則系爭應有部分出賣價格低於被上訴人  
16 願意買受價格之差額，能否謂係被上訴人依一般通常情形，  
17 或依其已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利  
18 益？究竟被上訴人對系爭土地或系爭應有部分有何計劃或特  
19 別情事？如其取得系爭應有部分，依通常情形或已定計劃或  
20 特別情事，客觀上確定可得之預期利益為何？均有未明。原  
21 審未詳為調查審認，即為上訴人不利之判決，已嫌速斷，並  
22 有判決不備理由之違法。其次，系爭應有部分於111年5月起  
23 訴時之正常價格為每坪7萬元，固為原審所是認，然在實際  
24 具體之土地交易個案，因買賣雙方主客觀及供需不同等因  
25 素，被上訴人未必即能以此價格出賣，況被上訴人係於上訴  
26 人整合系爭土地後，始願出價每坪5萬元買受系爭應有部  
27 分，亦低於該估價金額，上訴人以每坪3萬元出賣，可否遽  
28 認非屬合理價格，亦非無疑。原審未遑細究，徒以上訴人出  
29 賣系爭應有部分，未踐行通知被上訴人行使優先承購權之義  
30 務，致被上訴人無法以每坪3萬元之價格取得系爭應有部  
31 分，遽認被上訴人受有價差之損害，進而為上訴人不利之判

01 決，仍嫌疏略。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢  
02 棄，非無理由。

03 五、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1  
04 項、第478條第2項，判決如主文。

05 中 華 民 國 113 年 10 月 16 日

06 最高法院民事第九庭

07 審判長法官 吳 麗 惠

08 法官 鄭 純 惠

09 法官 邱 景 芬

10 法官 管 靜 怡

11 法官 徐 福 晉

12 本件正本證明與原本無異

13 書 記 官 陳 雅 婷

14 中 華 民 國 113 年 10 月 25 日