最高法院民事判決

115年度台上字第1547號

上　訴　人　張素婉

訴訟代理人　戴連宏律師

被 上訴 人　陳美齡

訴訟代理人　陳郁婷律師

複 代理 人　林晏安律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國115年4月28日臺灣高等法院第二審判決（113年度上字第1329號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決關於命上訴人給付，及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

理　由

一、被上訴人主張：坐落基隆市○○區○○段0小段00、00地號土地及其上同小段00建號建物（下合稱系爭房地）之部分共有人陳鴻飛、陳錦娟、陳林彩雲、陳鴻瑛、陳錦玲（下合稱陳鴻飛5人）於民國108年6月11日將其等應有部分共1/3（下稱系爭應有部分），以新臺幣（下同）1,333萬3,000元（下稱賣價）出售予第一審共同被告范宏洋，該買賣（下稱系爭買賣）契約及申請所有權移轉登記事宜，均委由身為地政士之上訴人負責辦理。伊斯時為系爭房地之共有人之一（應有部分1/20），依土地法第34條之1第4項規定，享有優先承購權。上訴人未告知陳鴻飛5人應將該買賣通知伊，且須全體優先承購權人均放棄行使該權利後，始得移轉系爭應有部分所有權，竟擅自於土地登記申請書備註欄蓋用陳鴻飛5人印鑑切結擔保優先承購權人已放棄該優先權，而辦妥所有權移轉登記，致伊因而受有系爭應有部分賣價與市價1,530萬1,142元差額之損害196萬8,142元。爰擇一依地政士法第26條第2項、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196萬8,142元，及自起訴狀繕本送達翌日起算法定遲延利息之判決（未繫屬本院者，不另贅述）。

二、上訴人辯以：伊非系爭買賣契約出賣人，不負土地法第34條之1規定之通知義務，且伊辦理該買賣及系爭應有部分所有權移轉登記事宜，並未違反地政士法相關規定或不法侵害被上訴人權利。縱認伊應負損害賠償責任，被上訴人之請求權已罹於2年時效，且請求賠償金額過高等語。

三、原審廢棄第一審所為駁回被上訴人上開請求之判決，判命上訴人給付196萬8,142元本息之判決，係以：

㈠陳鴻飛5人於108年6月11日將系爭應有部分以賣價出售予范宏洋，該買賣契約及申請所有權移轉登記事宜，均委由身為地政士之上訴人負責辦理，為兩造所不爭。

㈡依土地法第34條之1第4項、土地登記規則第97條第1項規定，共有人出賣其應有部分時，應負有通知他共有人是否願以同一價格優先承購之義務，優先承購權人如已放棄該優先權，申請移轉登記時，應附具出賣人之切結書，或於登記申請書適當欄位記明。又觀諸地政士法第26條規定，地政士受託辦理上開移轉登記業務，如有不正當行為或違反業務上應盡之義務，致利害關係人受有損害時，應負賠償責任。

㈢系爭應有部分所有權移轉登記申請書備註欄載明：「優先購買權人確已放棄優先購買權，如有不實，出賣人願負法律責任」（下稱系爭備註），有該申請書為憑。上訴人受託辦理系爭買賣及所有權移轉登記，應告知陳鴻飛5人負有通知其他共有人是否優先承購之義務，代為製作土地登記申請書時，亦應向其等詳予說明系爭備註之緣由及意涵，始得在該備註欄位蓋用陳鴻飛5人之印鑑。然上訴人並未告知及說明，逕於該備註欄位蓋用陳鴻飛5人之印鑑，亦經陳錦娟、陳鴻飛證述在卷，致被上訴人未受通知，而侵害其就系爭買賣之優先承購權。

㈣審酌連邦不動產估價師聯合事務所鑑定系爭房地於108年6月11日之市場價格為5,146萬2,848元，計算系爭應有部分之價

值為1,715萬4,283元；范宏洋於109年2月5日拍定取得系爭房地應有部分1/12之價格為336萬2,000元，據以計算系爭應有部分之價值為1,344萬8,000元。然不動產應有部分市場價格低於以整筆不動產價值依應有部分比例計算所得之價格，而強制執行之拍定金額則常低於市價，是系爭買賣合理市價應介於該二價格間，以平均數1,530萬1,142元較為公允可採。故被上訴人優先承購權遭侵害所失利益，應為賣價與該合理市價之差額196萬8,142元。

㈤從而，被上訴人依地政士法第26條第2項規定，請求上訴人給付196萬8,142元本息，為有理由，應予准許。被上訴人另依民法第184條第1項前段、後段、第2項規定為請求部分，則無庸再予審究等詞，為其判斷基礎。

四、本院之判斷：

㈠按因侵權行為所生之損害賠償請求權，自請求權人知有損害及賠償義務人時起，二年間不行使而消滅，民法第197條第1項前段定有明文。次按地政士受託辦理各項業務，不得有不正當行為或違反業務上應盡之義務；如有違反致委託人或其他利害關係人受有損害時，應負賠償責任，觀諸地政士法第26條規定自明。該規定乃民法以外特別法所規定之特殊侵權行為類型，應有民法第197條第1項關於侵權行為損害賠償請求權所規定短期消滅時效之適用。

㈡查上訴人為地政士，受陳鴻飛5人委任，辦理系爭買賣及應有部分所有權移轉登記業務，未告知陳鴻飛5人應將該買賣通知其他共有人，亦未向其等說明系爭備註內容，逕於該備註欄位蓋用陳鴻飛5人之印鑑，侵害被上訴人之優先承購權，應依地政士法第26條第2項規定負賠償責任，為原審所認定。則上訴人一再辯稱：被上訴人自認於108年6月間已知悉其優先承購權存在，遲至111年4月26日始提起本件訴訟請求賠償損害，該請求權已罹於民法第197條規定之時效等詞（見一審卷三13頁、原審卷一259、357至359頁），依上開規定及說明，其所辯是否可採，攸關被上訴人請求有無理由

之認定，核屬重要之防禦方法，自應調查審認。原審恝置未論，復未說明何以不足採之理由，自有判決不備理由之違法。上訴論旨，指摘原判決該部分違背法令，求予廢棄，非無理由。

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

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　15　　日

最高法院民事第八庭

審判長法官　周　舒　雁

法官　蘇　姿　月

法官　陳　婷　玉

法官　劉　又　菁

法官　方　彬　彬

本件正本證明與原本無異

書　記　官　區　衿　綾

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　29　　日