

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第291號

原告 魏新炎
魏新幸
魏新杭
魏新坪
魏新朋

上五人共同

訴訟代理人 翁瑞麟律師

複代理人 黃建章律師

被告 黃清圖

大權建設有限公司

兼 上一人

法定代理人 陳玟伶

上三人共同

訴訟代理人 陳萬發律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國113年5月27日辯論終結，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

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。原告起訴時原依民法第184條第1項前段、第185條第1項前段、第28條規定，請求被告賠償損害。嗣於本院審理中追加民法第535、544條規定為請求權基礎，經核

01 均係基於原告向其請求賠償處分不動產之差額之同一基礎事
02 實，合於民事訴訟法第255條第1項第2款之規定，應予准
03 許。

04 貳、實體方面：

05 一、原告主張：

06 (一) 被告黃清圖與大權建設有限公司(下稱大權公司)於民國
07 111年12月21日簽訂不動產買賣契約書(下稱系爭買賣契
08 約)，買賣標的為「桃園市○○區○○段000地號、同段3
09 7建號建物」(下分稱系爭土地、系爭建物，合稱系爭房
10 地)，並於同年月22日由被告黃清圖委任律師寄發桃園府
11 前郵局第1366號存證信函通知系爭土地之其他共有人(即
12 原告、訴外人魏秀珍、黃柏蓉)、系爭建物之其他共有人
13 (即原告)，原告收受存證信函後，考量祖輩世居於系爭
14 土地，均無意願出售土地及建物。又系爭建物之實際面積
15 大於謄本所載面積124.3平方公尺，且系爭土地上除系爭
16 建物外尚有其他4棟如附圖編號B、C、D、E所示未辦理保
17 存登記建物(下合稱系爭未辦保存登記建物)座落於系爭
18 土地之上，被告黃清圖未將之一併出售予大權公司，有違
19 反土地法第34條之1執行要點第4點第2項、第6點第3項後
20 段規定之虞，因此原告魏新炎、魏新幸向桃園市中壢地政
21 事務所提出異議書，經中壢地政事務所駁回被告黃清圖就
22 系爭房地所為之所有權移轉登記。

23 (二) 又原告自網路查證被告大權公司曾經與被告黃清圖、訴外
24 人黃柏蓉所屬之大清建設有限公司(下稱大清公司)設於同
25 一地址，且以關鍵字「大權公司、大清公司」於搜尋引擎
26 搜尋，得出大權公司即為大清公司之關係企業，兩者應為
27 公司法第369條之1規定有控制或從屬關係或相互投資之公
28 司，可認被告黃清圖即為被告大權公司之實際管領或具有
29 影響力決策之人。被告黃清圖另與訴外人陳致汎就系爭土
30 地所簽訂之土地租賃契約，顯係為營造無法點交之外觀、
31 降低原告行使優先承購權之意願，原告更發現承租人陳致

01 汎似為永宣建設股份有限公司(下稱永宣公司)之董事，永
02 宣公司自111年8月31日起停業，實未有需要系爭土地作為
03 倉儲之必要，該租約應為虛構。從而，被告黃清圖既為大
04 清公司實際負責人（名義雖為監事），同為大權公司實際
05 負責人，已如前述，以其對系爭房地超過2/3之優勢應有
06 部分簽訂系爭買賣契約，侵害本無處分意思之原告就系爭
07 房地之持分及渠等共有人之地位，以每坪新臺幣（下同）
08 15萬5200元售出，顯然低於市價每坪18萬元，使原告受有
09 價差之損失。且原告於系爭土地上未辦理保存登記之其他
10 建物亦因此喪失其土地權源，遭訴外人黃柏蓉訴請拆屋還
11 地，然實際上係被告黃清圖先贈與1/1800與訴外人黃柏
12 蓉、復出租與陳致汎、後出售與自己實力管領下之被告大
13 權公司，被告黃清圖同時擔任處分系爭土地之共有人及承
14 受人，非無民法第148條第1項權利濫用之嫌。原告就系爭
15 房地之持分因此遭強制予以處分，且無法參與價格之決
16 定，獲取系爭房地持分以市價出售可得預期之利益，各受
17 有658,294元（計算式：如附件所示）之損害。為此，爰
18 依民法第184條第1項前段、第185條第1項前段請求被告黃
19 清圖、陳玟伶負連帶賠償責任，而被告大權公司與法定代
20 理人即被告陳玟伶依民法第28條負連帶賠償責任，若有任
21 一人為給付，其餘人於已給付之同額範圍內，免其給付義
22 務。再者，被告黃清圖以土地法第34條之1規定處分系爭
23 房地，其與其他共有人間即屬法定代理權關係，竟以低於
24 市場之價格出售系爭房地，且疏於將系爭土地上其餘系爭
25 未辦保存登記建物一併處分，恐導致後續受讓系爭房地之
26 受讓人對原告提起拆屋還地訴訟，顯違反其應有之注意義
27 務，侵害其他共有人之權利，原告自得依民法第535、544
28 條規定請求被告黃清圖負擔賠償之責等語。

29 （三）並聲明：（一）被告黃清圖、陳玟伶應連帶賠償原告5人
30 各658,294元，並自起訴狀繕本送達日起至清償日止，按
31 年利率百分之5計算之利息。（二）被告大權公司、陳玟

01 伶應連帶賠償原告5人各658,294元，並自起訴狀繕本送達
02 日起至清償日止，按年利率百分之5計算之利息。（三）
03 前二項判決，若有任一人為給付，其餘人於已給付之同額
04 範圍內免其給付義務。（四）原告願供擔保請准宣告假執
05 行。

06 二、被告則以：

07 （一）兩造均為系爭房地之共有人，原告5人就系爭土地之持分
08 各為1%、系爭建物之持分各為5%，而被告黃清圖就系爭
09 土地之持分達90.94%、系爭建物之持分75%，本得依土
10 地法第34之1條規定本得處分系爭房地，遂於111年12月21
11 日與被告大權公司簽訂系爭買賣契約，約定系爭土地以總
12 價131,515,859元（每坪155,200元）、系爭建物以總價71
13 4,400元出售，並依土地法第34條之1第2項規定以存證信
14 函通知系爭房地之共有人（包含原告5人在內）應於文到1
15 5日內表示是否行使優先承買權，如不行使請至被告委任
16 律師之事務所領取買賣分得之價金，而原告5人業已自陳
17 其等均有收受該存證信函，且未於15日內主張優先承買權
18 在案，系爭房地之買賣過程均於法有據。嗣原告魏新炎、
19 魏新辛以「系爭建物面積與謄本不符、被告黃清圖賤賣系
20 爭建物」為由向中壢地政事務所提出異議（下稱第一次異
21 議），經中壢地政事務所於112年2月1日函覆否准其異
22 議。原告5人則即提起本件訴訟，其中原告魏新炎、魏新
23 辛改以「系爭土地上尚有系爭未辦保存登記建物未一併出
24 售，認被告黃清圖無意給付其餘建物之價金予原告，並以
25 買賣價金未結算清楚前行使同時履行抗辯而拒絕移轉系爭
26 房地持分」為由再次向中壢地政事務所提出異議（下稱第
27 二次異議），中壢地政事務所因此於112年2月22日寄發駁
28 回通知書予被告黃清圖，駁回被告黃清圖就系爭房地買賣
29 移轉登記案，經被告查詢系爭房地最新之謄本，系爭房地
30 仍係維持原共有之狀態，則原告5人即無受有任何侵害可
31 言，原告請求被告黃清圖、大權公司賠償並無理由，被告

01 陳玟伶亦無民法28條因執行職務加損害於原告之情形。又
02 兩造間並無存有委任之法律關係，原告追加民法第535、5
03 44條規定請求被告黃清圖負損害賠償責任，亦非可採。

04 (二) 被告否認原告主張被告黃清圖為被告大權公司實際負責
05 人、黃柏蓉所屬大清公司與大權公司原設同一地址為關係
06 企業、被告黃清圖與陳致汎就系爭土地所簽訂之土地租賃
07 契約係為營造無法點交之外觀以此降低原告五人行使優先
08 承購權之意願、黃清圖同時為處分系爭房地之共有人亦為
09 承受人等事實及其提出附件三至五之網路資料之真正，顯
10 與經濟部公示登記資料不符，原告主張被告間上揭行為共
11 同侵害其權利，均屬其臆測之詞。另原告主張系爭土地之
12 市價應有每坪18萬元，遭被告黃清圖以低於市價之每坪15
13 萬元賤賣云云，卻未提出系爭土地市價高達18萬元之證據
14 以實其說，自難以原告主觀上認定之價格指摘被告黃清圖
15 低價出售系爭土地，甚據此計算受有損害之數額，並非有
16 據。至於原告稱系爭土地上尚有系爭未辦保存登記建物，
17 並未提出任何資料佐證除系爭建物外尚有其他建物座落於
18 系爭土地之上，且系爭買賣契約之標的為系爭房地，縱系
19 爭土地上確存有其他建物被告黃清圖未將之一併出售與大
20 權公司，亦無由構成共同侵權行為，遑論其他建物並未售
21 出，原告何來受有價金損失之理，原告據此主張被告違反
22 土地法第34條之1執行要點第4點第2項、第6點第3項後段
23 之規定，侵害原告之權利而應負擔損害賠償責任，顯有誤
24 會等詞，資為抗辯。

25 (三) 並答辯聲明：1. 原告之訴及其假執行之聲請均駁回。2. 如
26 受不利判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

27 三、兩造不爭執事項（本院略做文字修改）：

28 (一) 系爭土地之所有權人為原告五人(應有部分各1/100)、被
29 告黃清圖(應有部分1637/1800)、訴外人魏秀珍(應有部分
30 3/75)、訴外人黃柏蓉(應有部分1/1800)所共有。

31 (二) 系爭建物之所有權人為原告五人(應有部分各1/20) 及被

告黃清圖(應有部分3/4)所共有。

(三) 被告黃清圖於111年12月21日與被告大權建設有限公司(法定代理人:陳玟伶)簽立不動買賣契約書,由出賣人黃清圖依土地法第34條之1第1項應有部分已逾2/3要件,將系爭房地之全部權利範圍,一併出售予買受人即被告大權建設有限公司。土地總價金為131,515,859元、建物總價金為714,400元(下稱系爭買賣契約)。

(四) 關於系爭買賣契約出賣人即被告黃清圖於111年12月22日以桃園府前郵局第1366號存證信函通知系爭房地之其餘共有人,應於函到15日內是否行使案經原告五人及其餘共有入均已收受該存證信函,但均未行使優先承買權。

(五) 被告黃清圖、被告大權建設有限公司依系爭買賣契約向桃園市中壢地政事務所申辦移轉所有權登記時(下稱系爭處分行為),經原告魏新炎、魏新幸提出異議,該所未予准許,原告魏新炎、魏新幸再提出陳述意見書及本件民事起訴狀影本後,該所即駁回被告黃清圖、被告大權建設有限公司申辦移轉所有權登記之申請。

四、得心證之理由(標題(一)、(二)、(四)即兩造協議簡化之爭點):

(一) 被告黃清圖、被告大權公司間之系爭買賣契約與系爭處分行為,是否因出售價格過低而對原告構成共同侵權行為?若是,原告訴請「按每坪土地價差2萬4800元」計為其所受損害之賠償數額,是否有理由?

1、按「共有土地或建築改良物,其處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權,應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者,其人數不予計算。」,土地法第34條之1第1項訂有明文,再按「被上訴人就系爭土地之應有部分為四分之三,已逾總額三分之二,依土地法第三十四條之一第一項規定,固有單獨處分之權利,如有故意或過失以低價出售情事,以致上訴人受有損害,即難謂非不法侵害上訴人

之權利。」最高法院著有69年度台上字第1104號民事裁判足資參照。

2、不論被告3人間之關係及其等與大清公司、永宣公司之關係為何，被告處分系爭土地既已符合土地法第34條之1規定，即可單獨處分系爭土地（更何況在不動產交易實務上，為節省仲介費等交易成本或避免後續爭議，而選擇將不動產賣給熟識之親友或往來之公司行號，亦屬常見）。原告雖主張「依原告所知每坪應有18萬元以上價值」云云（本院卷第11頁），然僅是其片面說詞，未能舉證以實其說，復未能舉證證明被告有何以低價出售系爭土地致原告受有損失之情事，原告依民法第28條、第184條第1項前段、第185條第1項前段等侵權行為規定請求被告連帶賠償，為無理由。

（二）被告黃清圖、被告大權建設有限公司間之系爭買賣契約與系爭處分行為未一併處分出售就原告主張僅屬原告五人私有如附圖「B、C、D、E」之未辦保存登記建物，是否違反土地法第34條之1執行要點第4點第2項及第6點第3項後段而對原告構成共同侵權行為？若是，原告主張「按照系爭37建號建物出售價金，換算每平方公尺5747元，據為主張使原告無法獲得B、C、D、E未辦保存登記建物之出售價金」計為其所受損害之賠償數額，是否有理由？

按修正前土地法第34條之1執行要點第4點第2項、第6點第3項（按：該等條文已於112年8月22日修正，於000年0月0日生效）係規定「私有部分共有人就公私共有土地或建物全部為處分時，如已符合本法條各項規定，其申請所有權變更登記，應予受理。但公有部分為直轄市或縣（市）有時，其管理機關於接獲共有人之通知後，以其處分係依據法律之規定，應即報請該管區內民意機關備查。」、「分別共有與公同共有併存之土地或建物，部分公同共有人已得依本法條規定處分其公同共有之應有部分，且另有分別共有之共有人同意處分全部共有物者，於計算本法條第一

項共有人數及其應有部分時，該公司共有部分，以同意處
分之人數及其潛在應有部分併入計算。」，顯然前者係在
規範同一塊土地為「公私共有」時部分共有人行使土地法
第34條之1單獨處分權時的處理方式，後者是同一塊土地
或同一個建物上同時存有「分別共有」與「公司共有」的
關係時，如何計算土地法第34條之1第1項的「應有部分」
是否達到該項規定的過半或三分之二、「共有人數」是否
達到該項規定的過半的計算方式，然系爭房地均無上揭
「公私共有」或「分別共有」與「公司共有」併存的情
形，自無該2項規定之適用，更何況即便不論上揭「公私
共有」或「分別共有」、「公司共有」之要件，該等規定
之內文，亦是指若共有人以「就建物全部處分」、「同意
處分全部共有物」時才需遵守進行的後續程序，顯無要求
共有人在依地法第34條之1規定單獨處分時需連同座落在
共有土地上所有的建物都要併同處分移轉之意，原告此等
主張與法規相悖，顯無理由。

（三）被告黃清圖以上揭價格系爭房地，且未將系爭未辦保存登
記建物一併處分，原告是否得依民法第535、544條規定請
求被告黃清圖負擔賠償之責：

按「受任人處理委任事務，應依委任人之指示，並與處理
自己事務為同一之注意，其受有報酬者，應以善良管理人之
注意為之。」、「受任人因處理委任事務有過失，或因
逾越權限之行為所生之損害，對於委任人應負賠償之
責。」民法第535、544條定有明文。依上述，既無法認定
被告黃清圖因故意或過失低價出售系爭房地，且亦無併同
處分系爭未辦保存登記建物之義務，故而亦無所謂處理委
任事務有過失或逾越權限可言。

（四）若（一）、（二）構成共同侵權行為，被告陳玟伶與被告
大權公司是否需依民法第28條連帶負賠償責任？

被告並不構成共同侵權行為已如前述，故被告陳玟伶與被
告大權公司自無連帶責任可言。

01 四、綜上所述，原告主張其得依侵權行為損害賠償請求權、委任
02 人損害賠償請求權等規定請求連帶賠償原告5人各658,294元
03 及法定利率（詳如上述貳、一、（三）部分原告聲明），均
04 無理由，應予駁回，其假執行之聲請亦失所依附，應一併駁
05 回之。

06 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
07 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

08 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條

09 中 華 民 國 113 年 6 月 21 日
10 民事第三庭 法 官 洪瑋孺

11 正本係照原本作成。

12 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

13 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 113 年 6 月 21 日
15 書記官 謝喬安

16 附件：

17 一、系爭土地部分：847.396坪（面積2801.31平方公尺換算坪
18 數）×（原告主張每坪市價180,000元－被告出售每坪155,20
19 0元）×原告各自應有部分1/100＝210,154元（元以下四捨五
20 入，下同）。

21 二、系爭未辦保存登記建物：【以系爭建物每平方公尺5,747元
22 相同價格（計算式：系爭建物價額714,400元÷124.3平方公
23 尺）×系爭未辦保存登記建物面積（附圖編號B、C229.89平
24 方公尺＋附圖編號D、E約160平方公尺）】÷原告5人＝448,1
25 40元

26 三、原告5人各受有658,294元（計算式：210,154元＋448,140
27 元）差額損害。