

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第497號

原告 何忠穎

何傑松

何傑順

何雪珠

何雪卿

共同

訴訟代理人 何佩娟律師

被告 宏埔投資有限公司

法定代理人 羅陳清玉

被告 張大為

凱信開發有限公司

上一人

法定代理人 伍治年

共同

訴訟代理人 郭睦萱律師

複代理人 林沛彤律師

上列當事人間請求損害賠償事件，於民國112年7月24日言詞辯論終結，本院判決如下：

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：兩造為桃園市○○區○○○段○○○段0000○○00地號土地（下稱12-3、12-4土地）之共有人，於各該土地之應有部分，原告合計各為4分之3，被告合計各為4分之1。

於民國110年7月28日，原告與訴外人林育如訂定土地買賣契約，將其等於12-3、12-4地號土地之應有部分，及原告等共有之另2筆同段11-24、11-25地號土地（下稱11-24、11-25土地）一併以總價新臺幣（下同）16,207,380元出賣予林育如，並於110年11月9日向桃園市桃園地政事務所申請所有權移轉登記。然被告明知系爭買賣契約標的包括上開4筆土地，亦明知共有人優先承買權之行使必須針對買賣之全部標的為之，卻故意僅就形狀完整之12-3、12-4土地行使優先購買權，並據此向地政機關聲明異議，致原告上開所有權移轉登記之申請遭地政機關駁回；嗣又於110年12月29日就12-3、12-4土地聲請禁止為處分行為之假處分，經本院以110年度全字第225號裁定准許後，由民事執行處以111年度司執全字第27號囑託為查封登記在案。原告因被告上開不當行使優先購買權及胡亂異議之行為，被迫於110年12月28日解除與林育如間關於12-3、12-4土地之買賣契約，並退還已收價金12,574,561元，且因假處分查封登記迄未塗銷，致原告無法即時取得上開價金，而受有利息損失。如自解除契約之110年12月28日起結算至112年2月28日止，其金額應為733,516元（計算式：12,574,561元*5%*14/12月=733,516元），並自112年3月1日起至上開假處分查封登記塗銷之日止，繼續按日發生1,723元（計算式：12,574,561元*5%/365日=1,723元）之損害。另原告為出售12-3、12-4土地，給付居間人邱益鈞買賣總價2%即249,318元之居間報酬，被告上開行為導致買賣契約解除，致該報酬平白支付，亦應由被告負賠償之責。爰依民法第184條第1項前段、後段、第185條第1項前段、民事訴訟法第533條準用第531條之規定提起本件訴訟。聲明：1. 被告應連帶給付原告如附表(A)、(C)欄所示金額，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；暨自112年3月1日起至112年2月15日壜登字第32370號假處分查封登記塗銷之日止，按日連帶給付原告如附表(B)欄所示金額。2. 願供擔保，請求准予宣告假執行。

01 二、被告則以：原告與林育如就上開土地訂定買賣契約後，未曾
02 合法通知被告行使優先購買權，係於110年11月9日，原告就
03 12-3、12-4土地向地政機關申請所有權移轉登記時，被告始
04 得知有上開買賣契約存在。惟因原告未為通知，被告又非11
05 -24、11-25土地之共有人，無從知悉11-24、11-25土地亦為
06 買賣之標的，因此僅就12-3、12-4土地為行使優先承買權之
07 意思表示，並對該部分所有權移轉登記之申請提出異議，進
08 而聲請上開假處分、起訴請求確認對原告之優先購買權存
09 在、請求原告訂定及履行買賣契約。嗣於上開訴訟程序進行
10 中，被告亦主張其優先承買權之行使已包括11-24、11-25土
11 地部分，縱不為該案法院所採，仍屬依法維護自己權利之行
12 為，難認有何故意過失，或有何自始不當。是原告依上開規
13 定，請求被告賠償損害，為無理由等語，以資答辯。聲明：
14 1. 原告之訴及假執行之聲請均駁回。2. 如受不利判決，願供
15 擔保，請求准予宣告免為假執行。

16 三、本院之判斷：

17 (一)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
18 任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同，民
19 法第184條第1項前段、後段分別定有明文。詳言之，此二種
20 侵權行為損害賠償之請求權基礎，均須以行為人之行為與損
21 害結果間有因果關係為要件，且前者之行為須於客觀上具不
22 法性、主觀上具故意或過失，後者之行為須於客觀上具違背
23 善良風俗之性質、主觀上具故意為其要件。如欠缺其一，即
24 不能成立侵權行為之損害賠償責任。至數人共同不法侵害他
25 人之權利者，連帶負損害賠償責任，固為民法第185條第1項
26 前段所定，惟此僅係於多數人共同從事侵權行為時，規範賠
27 償責任之歸屬方式，其責任之成立與否，仍須以前開第184
28 條第1項前段、後段，或同條第2項規定之要件是否該當為
29 斷。

30 (二)經查：

31 1. 按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項定有明文。依土地登記規則第97條第1、2項規定申請之登記，於登記完畢前，優先購買權人以書面提出異議並能證明確於期限內表示願以同樣條件優先購買或出賣人未依通知或公告之條件出賣者，登記機關應駁回其登記之申請，則為土地登記規則第97條第3項所規定。本件原告與被告均為12-3、12-4土地共有人，有該二土地登記公務用謄本可參（本院卷第107-117頁）；原告於110年7月28日與林育如訂定買賣契約，將12-3、12-4土地出賣予林育如，亦有契約書附卷可憑（本院卷第25-30頁）。原告與林育如訂定上開買賣契約後，基於其等與被告宏埔投資有限公司之先前協商情形，逕自認定被告不會接受該契約買賣價格，故未再將出賣之事實通知被告一節，復為原告於其整理之事件時序表所自承（本院卷第251頁）。核此情節，被告就其等共有之12-3、12-4土地，以存證信函向原告為優先承買之意思表示（本院卷第179-194頁），及對於原告申請之該部分所有權移轉登記向桃園市桃園地政事務所提出異議（本院卷第39頁），並向本院聲請禁止對上開土地為處分行為之假處分裁定，起訴請求確認對於上開土地之優先購買權存在，併請求原告與其訂定、履行買賣契約，與上開法令規定之要件並無顯不該當之情形。無論結果如何，仍應認為上開法律上權利之正常行使，自難認有何不法性可言。

2. 原告固主張被告於提出異議及行使優先購買權以前，即已明知12-3、12-4、11-24、11-25土地係一併出售，卻故意僅就12-3、12-4土地為前段所示行為，並非合法行使優先購買權等語，並提出被告張大為與原告何傑順於110年9月9日之通訊軟體對話紀錄為據。然參諸該等對話中，張大為向原告何傑順所稱「小哥要跟您通風報信一下：日前二哥有告知羅董土地已經出售了，站在公司的立場，代書是主張要提出存證信函來確保公司權益……信函上公司只是在12-3、12-4主張有優先購買權……您們的權益是不受影響的」等內容（本院

卷第257頁），究竟係指被告只願就12-3、12-4土地，而不願就11-24、11-25土地行使優先購買權，或僅係表達其等寄發存證信函並無妨害原告權益之意思以釋出善意，尚屬不明，應難以此遽認被告有明知11-24、11-25土地為買賣標的之情形。又共有人將共有土地連同其他土地合併出賣予第三人，其他共有人就合併出賣之非共有土地部分，是否享有優先承購選擇權（想買可買，不想買可不買），或必須一併承購（不想買亦須買），始得謂係合法行使權利，非可一概而論，而應依原買賣雙方之意願及利益、共有土地及非共有土地之客觀上經濟價值、土地整體之利用關係等項，具體觀察判定之（最高法院107年度台上字第2434號判決見解可資參照）。原告既未將其與林育如訂定之買賣契約通知被告，被告於未知買賣具體條件之情況下，僅就自己共有之12-3、12-4土地行使優先購買權，亦難遽認有何不法。再者，被告於行使優先購買權、提出異議、向本院聲請假處分後，續而提起上開本案訴訟並為充分之實體攻防，縱其訴訟嗣經本院以111年度重訴字第93號判決駁回確定（本院卷第199頁），仍足見被告確有優先購買上開土地之意思，並非僅為妨害原告與林育如之交易而故意為之，難認其行為於善良風俗有何違背。

3. 從而，被告上開行為，與民法第184條第1項前段、後段所定要件均未盡相符，原告據此請求被告賠償其損害，為無理由，不應准許。

（三）末按假扣押裁定因自始不當而撤銷，或因第529條第4項及第530條第3項之規定而撤銷者，債權人應賠償債務人因假扣押或供擔保所受之損害；關於假扣押之規定，於假處分準用之，固為民事訴訟法第531條第1項、第533條前段所規定，但上開本院110年度全字第225號假處分裁定嗣後並無被裁定撤銷之情形，與上開規定之要件即屬不符。原告固主張被告故意不聲請撤銷上開假處分裁定，係故意使條件不成就，依法應視為已成就等語，但上述並非法律行為之條件，而係法

律規定之構成要件，並無民法第101條規定之適用。況且聲請假處分之債權人並無嗣後主動聲請撤銷假處分裁定之義務，債務人如認假處分裁定不當，本得自行依民事訴訟法第530條第1項之規定向受訴法院聲請撤銷之，並無消極等待對造主動撤銷，再於期待落空後主張對造故意使條件不成就之理。原告此節主張對上開規定顯屬誤解，自非可採。

四、綜上所述，原告依民法第184條第1項前段、後段、第185條第1項前段、民事訴訟法第533條準用第531條之規定，請求被告給付如其聲明所示，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失其依附，應併予駁回。

五、本件結論已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌均不至影響判決結果，故不逐一論述。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 112 年 8 月 18 日
民事第一庭 法 官 陳逸倫

以上正本係照原本作成。

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。

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 112 年 8 月 18 日
書記官 蘇玉玫