

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第650號

原告 劉月琴

訴訟代理人 邱德賢

被告 周邱清美

訴訟代理人 何依典律師

上列當事人間請求侵權行為損害賠償事件，本院於民國113年6月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹佰壹拾陸萬零參佰陸拾肆元，及自民國一一三年四月十九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣參萬伍仟零伍拾柒元由被告負擔新臺幣壹萬壹仟捌佰柒拾壹元，並應加給自本判決確定翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，餘由原告負擔。

本判決於原告以新臺幣參拾捌萬柒仟元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹佰壹拾陸萬零參佰陸拾肆元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。

但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告起訴時聲明：被告應給付原告新臺幣（下同）3,426,695元。嗣變更為如後開之聲明，核屬應受判決事項聲明之擴張及減縮，揆諸前開規定，其訴之變更為合法，應予准許，合先敘明。

貳、實體事項：

一、原告主張：

（一）坐落桃園市○○區○○段○○○段000地號土地（下稱系爭土地）前為兩造與他人所共有，原告應有部分為17780

分之9250，被告應有部分為17780分之990。系爭土地於109年10月29日經桃園市政府公告徵收，原告於109年11月30日申請發給抵價地，並於110年4月27日經桃園市政府准予發還抵價地，惟被告前於109年8月11日將系爭土地應有部分出賣與他人，未依土地法第34條之1規定通知原告行使優先承買權，致原告未能依同一價格即2,130,000元買受，該部分抵價地權利價值為3,426,390元，原告所失利益1,296,390元，爰依民法第184條第1項後段、第2項規定，請求被告賠償原告所受損害等語。

- (二) 並聲明：(1)被告應給付原告1,296,390元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；(2)願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

- (一) 原告對系爭土地之權利義務，於收受桃園市政府110年4月27日核定函時即已終止，佐以系爭土地於110年7月12日已辦理區段徵收之所有權移轉登記，原告至遲於110年7月12日已知悉被告對於系爭土地並無任何應有部分，卻遲至113年2月20日始提起本件訴訟，顯已罹於時效，被告自得拒絕給付。
- (二) 原告現存財產並無因被告未依法通知其行使優先承買權而減少，在被告出賣應有部分時，亦未依已定計畫、設備或其他特別情事，確有行使優先承買權並轉而出賣所買受應有部分之客觀、明確計畫存在，且於該計畫下，通常將發生價差之可得預期利益，自難認原告受有損害。
- (三) 另申領抵價地之權利價值，僅係主管機關於辦理區段徵收時，作為徵收後可供建築之抵價地折算抵付之計算基準，非系爭土地之實際價值或市價，且若原告果行使優先承買權，其所得享有之利益，亦應扣除以同一價額2,130,000元購買被告應有部分之價金，及因而可能損失之利息，則原告是否受有被告出賣其應有部分之價格與市價之價差損害，即非無疑等語，以資抗辯。

01 (四) 並答辯聲明：(1)原告之訴及假執行之聲請均駁回；(2)如受
02 不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

03 三、關於本件應適用之規範：

04 (一) 因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
05 任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。
06 違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。
07 但能證明其行為無過失者，不在此限。損害賠償，除法律
08 另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及
09 所失利益為限。依通常情形，或依已定之計劃、設備或其
10 他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益。民法第
11 184條、第216條定有明文。

12 (二) 土地或建築改良物共有人出賣其應有部分時，他共有人得
13 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
14 亦規定甚明。故共有人出賣其應有部分，他共有人依同條
15 第4項規定即得主張以同一價格優先承購；而為保障他共
16 有人此項先買特權，依同條第2項規定，出賣土地之共有
17 人對他共有人負有事先以書面通知之義務，此為保護他人
18 之法律。又按土地法第34條之1第4項之規定，旨在防止共
19 有土地或建物之細分，以簡化或消除共有關係，減少土地
20 使用增加之成本，俾利共有土地或建物之管理與利用，行
21 使優先承購權之人及對象限於共有人。部分共有人依土地
22 法第34條之1第1項規定出賣共有土地，並已辦畢所有權移
23 轉登記，原共有關係於標的土地所有權移轉登記後消滅，
24 原共有人亦均喪失共有身分。縱為出售、處分者違反通
25 知義務，然未受通知者於土地所有權移轉登記後，已無從
26 再行使共有人優先承購權，且為出售、處分者亦無與之訂
27 立買賣契約之意願，渠等間自未成立買賣契約，該未受通
28 知者即不得依給付不能之法律關係請求出賣之共有人賠償
29 損害。出賣之共有人違反通知義務，致未受通知之他共有
30 人無從行使優先承購權，倘構成侵權行為致該共有人因此
31 受有損害，自得依侵權行為之法則請求出賣之共有人負損

害賠償責任（最高法院109年度台上大字第2169號裁定意旨參照）。故出賣之共有人如有違反土地法第34條之1規定之通知義務，致他共有人無從行使優先承購權而受有損害，他共有人得依民法第184條第2項規定請求損害賠償。

（三）按倘共有人以低於當時之市場價格出售其應有部分，如於出售時，依法通知他共有人，他共有人即得共同以較低之同一出售價格，取得該市場價格之土地，其資產價值自有增加，而該市場價格減除出售價格之差額，可認係依通常情形他共有人可得之利益，他共有人得請求侵害其優先承購權之共有人賠償上開可得之利益（最高法院85年度台上字第1320號判決意旨參考）。

（四）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，自有侵權行為時起，逾十年者亦同。民法第197條第1項定有明文。

四、得心證之理由：

（一）本件原告主張：兩造與他人前為系爭土地共有人，應有部分為原告17780分之9250、被告17780分之990；被告於000年0月00日出賣其應有部分，未依土地法第34條之1第4項規定通知原告等語，並提出土地所有權狀、桃園市政府110年4月27日府地航字第1090340679號函、111年5月9日府地航字第11101235352號開會通知單等件為證（見本院卷第17至21頁），且為被告所不爭執，堪可採認。

（二）原告雖依民法第184條第1項後段規定請求賠償，由於土地法第34條之1之立法理由為：「解決共有不動產之糾紛，促進土地利用，便利地籍管理及稅捐課徵」，其中關於解決糾紛、促進利用，係指藉由優先承買簡化或消滅共有關係之利益而言，共有人怠於通知而使他共有人未能及時行使優先承買權者，頂多是違背公共秩序，沒有背於善良風俗。

（三）然如前述，原告得依民法第184條第2項請求損害賠償，對此，兩造爭點在於，被告出賣其應有部分，是否低於當時

之市場價格，致原告受有損害。這個市場價格，就是民法第216條第2項所規定的「通常情形」。被告抗辯原告沒有什麼已定計畫、設備或其他特別情事云云，好像是沒有注意到這項規定開頭的那一小句，「依通常情形」，不然就是誤讀了連接詞「或」。

（四）原告對於自己主張的價差，提出兩項判斷標準，首先原告以被告所出賣應有部分可得領取的區段徵收抵價地，扣掉被告出賣應有部分的價金，算出一個金額，其次原告再以不動產交易實價查詢服務網（下稱實價查詢網）上的紀錄，來佐證這個金額的正當性。

（五）平均地權條例施行細則第70條規定，實施區段徵收時，應領抵價地之權利價值，係由徵收機關估計、提經地價評議委員會評定後之區段徵收各路街之路線價或區段價，作為計算標準。同條並規定，其估計、評定應預計區段徵收後土地平均開發成本，並斟酌區段徵收後各街廓土地之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施及預期發展情形而為之。依本條規定所為評定之路線價或區段價，是否當然就是市價，其實不無疑問。

（六）不過，如實價查詢網查詢結果所示，坐落桃園市○○區○○段○○○段000○0地號土地（下以地號稱之）於109年10月14日的交易價格，也就是每平方公尺36,459元為依據（見本院卷第145頁）。參酌卷附地籍圖，594之3地號土地跟系爭土地是在同一條路上，中間隔著4筆土地（見本院卷第151頁），其交易日期又在被告出賣其應有部分的109年8月11日後約2個月，這個價格自有一定參考價值。

（七）然而，如卷附實價查詢網查詢結果，在同年7月、9月間，系爭土地周圍坐落同段土地，有如下表所示交易：

編號	地號	交易日期	單價（每平方公尺）
1	522之3地號	109年9月8日	26,094元

01

2	584之2地號	109年7月30日	18,540元
3	593之2地號	109年9月9日	32,750元
4	594地號	109年9月9日	30,499元
5	629之1地號	109年7月13日	24,200元

02

03

04

05

06

07

08

09

10

11

12

13

14

15

16

這些交易的單價，比原告所舉594之3地號土地那筆交易的單價都更低，交易日期也都更靠近被告出賣其應有部分的109年8月11日，相距都在一個月內。尤其，如卷附地籍圖所示（見本院卷第151頁），629之1地號土地就在594之3地號土地斜對面，其單價比原告主張的行情少了每平方公尺10,000多元，594地號土地後方的594之3地號土地，其單價也比原告主張的行情少了將近每平方公尺6,000元，原告主張的金額是否直接就是行情，容有疑義。本院斟酌前開查詢結果，及一般金融實務融資貸款之估價流程，認應以前述交易單價當中最高的3個平均即每平方公尺33,236元（計算式： $[36459 + 32750 + 30499] \div 3$ ），其價差即原告所受損害金額為1,160,364元（計算式： $33236 \times 1778 - 990/00000 - 0000000$ ），原告之請求在此金額內為有理由，應予准許，逾此金額之請求為無理由，應予駁回。

17

18

19

20

21

22

（八）被告雖執前詞而為時效抗辯，惟原告如何因為區段徵收的辦理，知悉被告出賣其系爭土地應有部分，殊難想像，也沒有其他證據足認原告在提起本件訴訟前2年以前，已知被告出賣其系爭土地應有部分，且未通知原告行使優先承購權之事實，自難為對被告有利之認定，此部分抗辯於法無據，並無可採。

23

24

25

26

五、綜上所述，原告依侵權行為之法律關係，請求被告給付原告1,160,364元，及自起訴狀繕本送達翌日即113年4月19日起至清償日止，按年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；逾此金額之請求為無理由，應予駁回。

27

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及陳述，核與本判決結果

01 不生影響，毋庸逐一論述，附此敘明。

02 七、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，就原
03 告勝訴部分核屬有據，爰酌定相當擔保金額分別准許之。至
04 原告敗訴部分，其假執行之聲請，失所附麗，應併予駁回。

05 八、末按法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判；又訴
06 訟費用，由敗訴之當事人負擔，各當事人一部勝訴、一部敗
07 訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，命兩造以比例分擔或
08 命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出之訴訟費用。民事訴
09 訟法第87條第1項、第78條、第79條定有明文。本件訴訟費
10 用即第一審裁判費34,957元（原告減縮應受判決事項之聲
11 明，因減縮部分視為撤回，減縮部分之裁判費，應由原告自
12 行負擔，故第一審裁判費應以此金額計算）及複製電子卷證
13 費100元，合計35,057元，應依比例由兩造分別負擔，爰裁
14 判如主文第3項，並諭知就訴訟費用加給自本判決確定翌日
15 起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息。

16 九、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民
17 事訴訟法第79條，判決如主文。

18 中 華 民 國 113 年 6 月 28 日
19 民事第二庭 法 官 孫健智

20 正本係照原本作成。

21 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。

22 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 113 年 7 月 1 日
24 書記官 許文齊