

最高法院民事判決

111年度台上字第1136號

上訴人 張義信

張暖暖

共同

訴訟代理人 施竣中律師

陳鄭權律師

楊安騏律師

被上訴人 張清志

訴訟代理人 林重宏律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國110年11月24日臺灣高等法院第二審判決（108年度重上字第889號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人上訴及命其再給付，暨該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

一、本件被上訴人主張：兩造及訴外人張成業等7人原為坐落新北市○○區○○段○○○○段○○000地號土地（下稱系爭土地）之共有人，應有部分各7分之1。詎上訴人張義信於民國107年5月4日出賣其應有部分各28分之3、28分之1予訴外人誠家興建設股份有限公司（下稱誠家興公司）、偉鉅土地開發有限公司（下合稱誠家興公司等2人）（合計7分之1），並於同年5月23日移轉登記完畢；上訴人張暖暖於同年6月21日出賣其應有部分各700分之4予訴外人豪展投資有限公司（下稱豪展公司）、鴻展商務有限公司、彭啟唐、方博宇（下合稱豪展公司等4人）（合計700分之16，其餘700分之84已經原審判決駁回被上訴人之訴確定），並於同年7月10日移轉登記完畢；竟均未依土地法第34條之1第2項（原判決誤載為第4項）規定，以書面通知伊，致伊不能行使同條第4項所定之優先承購權，而受有所失利益之損害等情。爰依民法第184條、第226條第1項規定，求為命張義信、張暖暖各給

01 付新臺幣（下同）460萬7104元、89萬3199元，及均自起訴
02 狀繕本送達翌日起加付法定遲延利息之判決（未繫屬本院者
03 ），不予贅述）。

04 二、上訴人則以：被上訴人明知伊欲出售應有部分，然其無購買
05 意願，實無剝奪其優先承購權，故伊無通知義務。況伊出賣
06 之價格與當時市場價格相當，被上訴人並未因此受有所失利
07 益之損害等語，資為抗辯。

08 三、原審維持第一審所命張義信、張暖暖分別給付76萬7851元、
09 14萬8867元各本息之判決，駁回其上訴。並將第一審所為被
10 上訴人敗訴之判決一部廢棄，改判命張義信、張暖暖分別再
11 給付383萬9253元、74萬4332元各本息，無非以：兩造及張
12 成業等7人原為系爭土地之共有人，應有部分各7分之1。張
13 義信於107年5月4日出賣其應有部分各28分之3、28分之1予
14 誠家興公司等2人（合計7分之1），並於同年5月23日移轉登
15 記完畢；張暖暖於同年6月21日出賣其應有部分各700分之4
16 予豪展公司等4人（合計700分之16），並於同年7月10日移
17 轉登記完畢，上訴人均未將上情以書面通知被上訴人等情，
18 為兩造所不爭，堪信真實。上訴人出賣其應有部分時，未以
19 書面通知被上訴人行使優先承購權，均違反通知義務，且已
20 辦畢所有權移轉登記，致未受通知之被上訴人無從行使優先
21 承購權，被上訴人自得依侵權行為之法則，請求上訴人負損
22 害賠償責任。依上訴人所提通訊軟體LINE對話紀錄，無從證
23 明被上訴人無購買其他共有人應有部分之意願。且觀諸上訴
24 人所提張成業因有6共有人同意出賣其應有部分，被上訴人
25 不置可否，而發予被上訴人之存證信函，並未記載出售價格
26 或條件，亦未通知被上訴人應表示是否有意優先承購，難認
27 被上訴人已放棄優先承購權或無購買意願。審酌上訴人自陳
28 於伊出賣應有部分時，被上訴人已拒絕一併出賣其應有部分
29 等語，且被上訴人於知悉上訴人出賣其應有部分，並辦畢所
30 有權移轉登記後，隨即於107年（原判決誤載為105年）8月
31 17日提起本件訴訟，足徵其有行使優先承購權之意。被上訴

01 人嗣於109年8月11日與其他共有人，以高於上訴人出賣之價
02 格即以應有部分6255萬7140元，共同出賣其應有部分（合計
03 7分之5）予訴外人，堪認被上訴人有購買上訴人應有部分，
04 再一併將之高價售出之計畫。是被上訴人主張其因未能行使
05 優先承購權，所失利益為上訴人實際出售價格與當時市場合
06 理交易價格間之價差，核屬有據。又第一審囑託尚上不動產
07 估價師聯合事務所鑑定於上訴人出售其應有部分當日之市場
08 合理價格，經該所依不動產估價技術規則之規定以「比較標
09 的與勘估標的間價格日期不同時之調整原則」及「比較標的
10 與交易實例之選取原則」進行鑑定，並採用比較法及土地開
11 發分析法兩種估價方法鑑定完整土地之市場價值，再以該兩
12 種估價方法推估系爭土地應有部分之價值，認定上訴人各於
13 107年5月4日、同年6月21日出售其應有部分當日，系爭土地
14 應有部分7分之1之市場合理交易價格分別為5699萬7106元、
15 5797萬2498元，有該所出具之不動產估價報告書（下稱系爭
16 估價報告）及補充鑑定報告足稽，符合不動產估價技術規則
17 第2條第2、7款、第6條及第23條等規定，尚屬妥適。參以上
18 訴人各以總價5239萬0002元出售其就系爭土地應有部分全部
19 ，則被上訴人得向張義信請求之所失利益為5699萬7106元減
20 去5239萬0002元，為460萬7104元。另張暖暖出賣其應有部
21 分700分之16予豪展公司等4人，則被上訴人得向張暖暖請求
22 之所失利益為89萬3199元（元以下四捨五入）。從而，被上
23 訴人依民法第184條第1項前段規定，請求張義信、張暖暖各
24 給付460萬7104元、89萬3199元，及均自起訴狀繕本送達翌
25 日（即107年8月24日）起加付法定遲延利息，為有理由，應
26 予准許等詞，為其判斷之基礎。

27 四、惟按民法第216條第1項所稱所失利益，固不以現實有此具體
28 利益為限，亦非指僅有取得利益之希望或可能為已足，尚須
29 依通常情形，或依已定之計畫、設備或其他特別情事，具有
30 客觀之確定性。查上訴人自陳於伊出賣應有部分時，被上訴
31 人已拒絕一併出賣其應有部分等語。被上訴人似未否認，並

01 自陳：伊並無已定計劃之客觀事證，但從上訴人先後於 107
02 年5月23日、7月10日移轉其應有部分後，伊隨即於同年8月
03 起訴，可認伊內心有優先承購之計劃等語（見原審卷第545
04 頁）。原審亦認迄109年8月11日被上訴人始與其他共有人出
05 賣其餘應有部分（7分之5）。則被上訴人是否有依通常情形
06 或已定計劃等受有預期利益之損失，已非無疑。且張成業於
07 所發存證信函表明欲購買其應有部分，應出示有4500萬元以
08 上存款之證明等語，被上訴人不置可否（見第一審卷第67至
09 68頁；原審卷第473頁；原判決第5頁），上訴人又係各以52
10 39萬0002元出售其應有部分，為原審所認定。被上訴人是否
11 有該財力得以於2個月內購買其應有部分？猶待進一步調查
12 ，乃原審未遑詳予審究，徒以被上訴人於上訴人出售其應有
13 部分後，隨即於107年8月起訴，逕認被上訴人有購買上訴人
14 之應有部分，再一併將其應有部分高價出售之計劃，不免速
15 斷。其次，系爭估價報告依不動產估價技術規則之規定以「
16 比較標的與勘估標的間價格日期不同時之調整原則」及「比
17 較標的與交易實例之選取原則」進行鑑定，並採用比較法及
18 土地開發分析法兩種估價方法鑑定完整土地之市場價值，再
19 以該兩種估價方法推估系爭土地應有部分之價值，認定上訴
20 人各於107年5月4日、同年6月21日出售其應有部分當日，系
21 爭土地應有部分7分之1之市場合理交易價格，亦為原審所是
22 認。惟出售土地全部或應有部分，於市場上會有價差，乃一
23 般人經驗，是估算土地應有部分之價值，自不宜先估算整筆
24 土地之價值，再按應有部分比例計算。且交易時間前後、區
25 位、整體開發程度，併市場供需、整體景氣狀況，均影響市
26 場價格。尤以賣家均冀望以高於市價出賣土地，衡情無為損
27 害他共有人權益而恣意壓低價格，反招自身亦同受損害之必
28 要，是鑑價時所採為比較標的應注意與系爭土地相同狀況、
29 區段等相關條件。上訴人已提出與系爭土地同段鄰近地區土
30 地之實價登錄資料及土地登記謄本，一再辯稱：上開實價登
31 錄資料顯示與系爭估價報告所推估伊出賣應有部分當日之單

01 價各為每坪123萬元、125萬元，存有明顯差距。再系爭估價
02 報告以勘估標的完整產權土地比較法作為鑑定方法，與本件
03 為土地應有部分之交易型態明顯不同；且系爭估價報告採比
04 較法評估所選擇比較標的一、三，同為三重段之271-300地
05 號土地，惟交易時間前者為107年2月，後者為104年6月，而
06 前者單價約為每坪134萬元，後者單價卻高達每坪156萬元，
07 然該報告並未說明差異原因。又比較標的四至六均係市區已
08 開發土地，與系爭土地為重劃區待開發之狀況明顯不同；另
09 比較標的七至十二之使用分區均係住宅區，與系爭土地之使
10 用分區為商業區迥然有別。甚且比較標的十三至十五均位
11 在新莊區，使用分區則為第二種住宅區，更偏離系爭土地之
12 狀況；欠缺相同條件基礎，尚難據為推估系爭土地應有部分
13 價格之參考依據等語（見第一審卷第61、72至77、225至227、
14 230至232、246至249頁；原審卷第75至81、433至437、445
15 至457、475至491頁），是否不可採，亦有究明之必要。原
16 審未違詳予推闡，認系爭估價報告符合法律規定，進而為上
17 訴人不利之認定，亦有可議。上訴論旨，指摘原判決關己不
18 利部分違背法令，求予廢棄，非無理由。

19 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
20 478條第2項，判決如主文。

21 中 華 民 國 111 年 6 月 30 日

22 最高法院民事第五庭

23 審判長法官 袁 靜 文

24 法官 林 金 吾

25 法官 陳 靜 芬

26 法官 石 有 秀

27 法官 許 秀 芬

28 本件正本證明與原本無異

29 書 記 官

30 中 華 民 國 111 年 7 月 14 日