

臺灣苗栗地方法院民事判決

110年度訴字第23號

原告 陳泓兆
陳泓列
被告 陳榮生
陳瑞嶽
陳瑞禎
陳煥榮
陳弘治
陳文盛
林清蓉
陳煥章
陳煥文
陳煥明
陳煥英
陳煥良
陳煥銘

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國110年7月13日
言詞辯論終結，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

一、本件除被告陳煥明外，其餘被告經合法通知，均未於言詞辯
論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依
原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：

■ 恸元身]栗縣○○市○○段○○○○○號土地（下稱系爭土地）原
為兩造（應有部分如附表所示）及訴外人所共有，被告於民
國109年8月14日以竹南中港郵局第96號存證信函通知原告
，表示欲以每坪新臺幣（下同）125,000元、總價1億369
萬4,731元之價格，將系爭土地全部出售予訴外人大自然綠

化有限公司、鄒俊禹、陳志良及六友汽車股份有限公司（下稱大自然公司等），並通知原告行使優先購買權。原告於109年8月26日函覆被告不同意出售，請求辦理共有物分割或調處，被告均未回應，逕將系爭土地依土地法第34條之1規定予以處分。依內政部不動產交易實價查詢資料，鄰近土地於109年3月之買賣交易價格為每坪164,995元；另原告委託威名不動產估價師事務所估價結果，系爭土地於109年8月1日之價格應為每坪166,000元。詎被告依土地法第34條之1規定，將系爭土地以每坪125,000元之低價出售，按鄰地成交價格計算，原告所失利益為每坪價差39,995元（計算式：164,995元－125,000元＝39,995元），原告2人持分面積各為41.4779坪，各受有1,658,908元之損失（計算式：39,995元×41.4779坪＝1,658,908元），爰依侵權行為之法律關係，請求被告連帶賠償上開損害。

■ 迪馴～，原告並未同意出售系爭土地，故原告與被告委任之代書、仲介及整地人等間，不發生任何法律關係，原告自無分擔被告支付之代書費、仲介費及整地費用之義務。惟被告出售系爭土地後，將原告應得之買賣價金扣除增值稅95,981元、仲介費259,237元及水溝整地費3,250元，於109年12月17日為原告2人各提存4,826,269元。被告辦理前開提存時，不應扣除仲介費259,237元及水溝整地費3,250元，卻逕予扣除該等費用，致原告2人各遭扣除262,487元，爰依不當得利之法律關係，請求被告連帶返還上開金額等語。

■ 囧藪n明：

■ 荏Q告應連帶給付原告陳泓兆1,921,395元、原告陳泓列1,921,395元，及均自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

■ 珥鴉i願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告答辯：

■ 抗Q告陳煥文：系爭土地之買賣係由被告陳弘治與飛鷹地產頭份中環店副總許勝傑洽談、決定，伊於109年8月2日上午

01 10時至該店簽約，伊持分僅1/60，且遠居臺北，人微言輕無
02 表達意見之餘地，只配合簽名蓋章，並未介入處理買賣價格
03 、價金分配及仲介費、代書費等事宜。被告等人依土地法第
04 34條之1規定出賣系爭土地，已依法通知原告是否以同一價
05 格優先承買，並將原告應得之價金辦理提存，自無庸負連帶
06 賠償責任。又仲介費及代書費並非由被告收取，被告並無獲
07 有利益，水溝整地費則係增加土地利用價值，係有利於全體
08 共有人之作為，原告以此請求返還不當得利，至有未合等語
09 。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決
10 ，願供擔保免為假執行。

11 ■ 佼Q告陳煥明：實價登錄只是供消費者參考，不能作為預估之
12 買價，估價報告書則為眾多假設條件下之模擬數字，其鑑定
13 價格不一定能找得到買方。如原告不認同被告之出售價格，
14 於簽約前或簽約時都可以表達，亦得以相同價格優先承購。
15 系爭土地之買賣最初是由原告之父親草創，當時沒有交易成
16 功，後來才由伊負責協調、推動，系爭土地之價金是經多數
17 人同意，且是原告父親當初推動的價錢。另水溝整地費是將
18 系爭土地點交給買方時，買方要求進行交地前的整地動作等
19 語。並聲明：原告之訴駁回。

20 ■ 罔龍1被告則均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲
21 明或陳述。

22 四、本院之判斷：

23 ■ 慟鬻]故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任
24 。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同；違反
25 保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能證
26 明其行為無過失者，不在此限，民法第184條定有明文。是
27 民法侵權行為之成立，須行為人因故意過失不法侵害他人權
28 利，亦即行為人須具備歸責性、違法性，並不法行為與損害
29 間有因果關係，始能成立，且主張侵權行為損害賠償請求權
30 之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任（最高法院10
31 0年度台上字第328號判決參照）。又所謂不法，係指行為

人客觀上違反法律強制禁止之規定；所謂故意以背於善良風俗之方法加損害於他人，則指故意違背社會共同生活價值標準的行為準則，使他人利益受損害而言。

■ 毗鄰主張兩造原均為系爭土地之共有人，應有部分比例如附表所示，被告前於109年8月14日以竹南中港郵局第96號存證信函通知原告，表示欲以每坪125,000元、總價1億369萬4,731元之價格，將系爭土地全部出售予大自然公司等，並通知原告行使優先購買權；原告於109年8月26日函覆被告不同意出售，惟被告仍依土地法第34條之1規定辦理所有權移轉登記，並於109年12月17日為原告2人各提存4,826,269元等情，為被告所不爭執，並有系爭土地登記謄本、地籍圖謄本、109年8月14日竹南中港郵局第96號存證信函及附件、109年8月26日頭份尖山郵局第30號存證信函、109年8月26日頭份田寮郵局第112號存證信函、本院109年度存字第384號、第385號提存通知書、系爭土地所有權移轉登記申請資料等在卷可稽（見卷第23-71頁、第83-93頁、第101-285頁），自堪信為真實。

■ 矜鬻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；共有人依前項規定為處分、變更或設定負擔時，應事先以書面通知他共有人；其不能以書面通知者，應公告之；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1、2、4項規定甚明。此係為解決共有土地之處分等行為，不能獲全體共有人同意之事實上困難，乃賦與有一定應有部分比例之部分共有人，對共有物有直接處分之權。而關於書面通知之方式及期限，內政部訂定發布之土地法第34條之1執行要點（下稱執行要點）並規定：「書面通知應視實際情形，以一般之通知書或郵局存證信函為之」；「通知或公告之內容應記明土地或建物標示、處分方式、價金分配、償付方法及期限

、受通知人及通知人之姓名住址及其他事項」；「他共有人於接到出賣通知後15日內不表示者，其優先購買權視為放棄」（執行要點第7點第2、5款、第11點第1款參照）。經查，本件被告按其人數及其應有部分，已達系爭土地共有人過半數及其應有部分合計過半數之比例，此觀土地登記謄本即明。又被告於109年8月2日與大自然公司等簽訂系爭土地之買賣契約（見卷第361頁），於辦理所有權移轉登記（即處分行為）前之109年8月14日，業以存證信函載明前開執行要點所定之「土地標示（系爭土地全部）」、「處分方式（以每坪125,000元、總價1億369萬4,731元出售予大自然公司等，增值稅由賣方負擔，鑑界費由賣方負擔，仲介公司服務費計6%，賣方支付5%、買方支付1%）」、「優先購買權（於函到15日內表示是否主張優先購買權，逾期視為放棄）」、「價金分配、償付方法及期限（於視為拋棄優先購買權日起15日內，聯絡飛鷹地產頭份中環加盟店許勝傑先生領取應得價款，價款扣除相關稅費）」、「通知人及被通知人姓名、住址」等事項，並以系爭土地買賣契約書作為附件，一併寄送予原告，經原告於109年8月17日收受，有竹南中港郵局第96號存證信函及收件回執在卷可憑（見卷第31-51頁、第245-247頁）。足見被告出售系爭土地，合於土地法第34條之1第1項之規定，且已踐行同法條第2項及執行要點所定通知原告優先承買之程序。而原告於收受上開存證信函後，僅函覆被告其不同意出售，欲請求分割等語，並無任何行使優先承買權之表示（見卷第53-71頁）；則被告在原告行使優先承買權之期限屆至後，於110年1月5日將系爭土地之所有權移轉登記予大自然公司等（見卷第101頁），難謂有何違反強制禁止規定或違反保護他人法律之情事。

■ 倪鴻i雖提出鄰近土地之實價登錄查詢資料（見卷第77頁）及威名不動產估價師事務所估價報告書，主張系爭土地之市價應為每坪164,995元至166,000元，被告以每坪125,000元

之低價出售，使原告受有每坪價差39,995元之損害云云。然查，在實際具體之土地交易個案中，因買賣雙方主客觀及供需不同等因素，出賣人未必能以鑑定價格或相當於附近土地之價格出賣，實際成交價格仍視買賣雙方當事人之需求、談判技巧及議價能力而定，故實際交易價格本非必然等同市場合理價值，自不得僅因鑑價結果或鄰地成交價格與被告之處分價格間有價差，即謂原告確因此受有損害或喪失預期利益。況且，一般土地所有人多冀望以高於市價出賣土地，衡情當無為損害其他共有人權益而恣意壓低價格，反招自身亦同受損害之必要。是縱認被告出售系爭土地之價格低於一般市價，亦難謂被告即有故意以背於善良風俗之方法加損害於原告之情。基上，被告出售移轉系爭土地予大自然公司等人之過程，與土地法第34條之1及執行要點尚屬無違，而依原告所提證據，無法證明被告出售系爭土地有何違法性，或係故意以背於善良風俗之方法加損害於原告。是被告之行為並不符民法第184條之要件，原告依侵權行為之法律關係，請求被告連帶賠償其價差損害，不應准許。

■另原告主張被告為原告提存之買賣價金中，逕自扣除仲介費259,237元及水溝整地費3,250元，被告短付各262,487元予原告2人，應屬不當得利云云。然按共有物之管理，除契約另有約定外，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3分之2者，其人數不予計算；共有物之管理費及其他負擔，除契約另有約定外，應由各共有人按其應有部分分擔之，民法第820條第1項、第822條第1項分別定有明文。又出賣共有土地係消滅共有關係，促進土地之利用，共有人亦可取得處分共有土地應得之對價，非屬對共有人不利之行為。復依不動產交易常情，經由仲介公司尋求訂約之機會或為訂約之媒介，確實有利於買賣交易之進行，較能促成契約之成立，且仲介費係在買賣契約成立後始為收取，性質上應認屬不動產交易之必要費用或有益費用，依民法第822條第1項規定，應由各共有人按其

應有部分分擔之。而依不動產仲介經紀業報酬計收標準第1條規定，不動產經紀業或經紀人員經營仲介業務者，其向買賣之一方或雙方收取報酬之總額合計不得超過該不動產實際成交價金6%；本件買賣之仲介費為賣方支付5%、買方支付1%，並未逾前開規定，無明顯過高之情形。從而，被告自原告分得之買賣價金中，按原告之應有部分比例扣除其應分擔之仲介費259,237元（計算式：103,694,731元×5%×1/20=259,237元），尚無不合。又被告就系爭土地支出水溝整地費65,000元乙節，業據提出玖順企業社之估價單及現場照片為證（見卷第355頁、第363-381頁）；觀諸前開估價單之內容，可知水溝整地費支出，係用以清除系爭土地上之舊有排水溝、大樹、芒草、雜草等地上物。復觀系爭土地買賣契約書第15條特約事項第4項約定：賣方應於買方付清尾款前清除地上物（見卷第49頁）；足認出賣人負有清理系爭土地之義務，則因此支出之費用，自屬出賣系爭土地之必要履約費用。本件原告雖非買賣契約之賣方當事人，然被告係依土地法第34條之1賦予之法定處分權出賣共有土地，原告並因此分得買賣價金，則原告就共有土地出售所必要之履約費用，自應依民法第822條第1項之規定分擔。是以，被告自原告分得之買賣價金中，按原告之應有部分比例扣除水溝整地費3,250元（計算式：65,000元×1/20=3,250元），亦屬有據。原告以其未同意簽訂買賣契約為由，拒絕分擔仲介費及水溝整地費，依不當得利之法律關係請求被告返還前揭費用，並無理由。

五、綜上所述，原告依侵權行為及不當得利之法律關係，請求被告連帶給付原告2人各1,921,395元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所依附，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項前段。

中華民國 110 年 8 月 5 日
民事第二庭 法官 顏苾涵

以上正本係照原本作成

如對本判決上訴，須於判決送達後20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。

書記官 楊慧萍

中華民國 110 年 8 月 5 日
附表：

編號	共有人	權利範圍
1	原告陳泓兆	1/20
2	原告陳泓列	1/20
3	被告陳榮生	1/10
4	被告陳瑞嶽	1/10
5	被告陳瑞禎	1/10
6	被告陳煥榮	1/40
7	被告陳弘治	1/30
8	被告陳文盛	1/30

(續 上 頁)

9	被 告 林 清 蓉	1/30
10	被 告 陳 煥 章	1/60
11	被 告 陳 煥 文	1/60
12	被 告 陳 煥 明	1/60
13	被 告 陳 煥 英	1/60
14	被 告 陳 煥 良	1/60
15	被 告 陳 煥 銘	1/60