

01

最高法院民事提案裁定

109年度台上大字第2169號

02

03 上 訴 人 徐正青

04 訴訟代理人 葉大殷律師

05 李貞儀律師

06 魏芳瑜律師

07 上 訴 人 徐美麗

08 徐美榮

09

10 共 同

11 訴訟代理人 邱柏青律師

12 陳引超律師

13 本院先前裁判對於下列法律問題見解歧異，經徵詢其他各庭意見
14 後，見解仍有歧異，爰提案予民事大法庭裁判：

15 主 文

16 如理由欄二所示法律問題，提案予本院民事大法庭裁判。

17 理 由

18 一、本案基礎事實

19 甲、乙、丙三人共有系爭土地，應有部分各為3分之1。甲、
20 乙二人依土地法第34條之1規定，將系爭土地全部出賣予A，
21 並辦理所有權移轉登記完竣，惟未合法通知丙行使優先承購
22 權，丙嗣後始知悉上情。丙於第一審依民法第184條、第185
23 條規定起訴請求甲、乙連帶賠償，嗣於第二審基於同一基礎
24 事實，追加民法第226條第1項規定為請求權基礎。

25 二、本案提案之法律問題

26 部分土地共有人依土地法第34條之1 規定處分其共有土地之
27 應有部分，並已辦理所有權移轉登記予買受人，但未合法通
28 知他共有人優先承購。他共有人於移轉登記後始知悉上情，
29 該未受合法通知之共有人得否依給付不能法律關係向出賣應
30 有部分之共有人請求損害賠償？

01 三、本院先前裁判之見解

02 (一)肯定說

03 共有人出賣其應有部分，依土地法第34條之1第4項規定，他共
04 有人固得以同一價格優先承購；惟此僅有債權效力，非如承租
05 土地建築房屋之人，對於出租人出賣其所有土地之優先承購權
06 ，具有相對的物權之效力。如共有人將其共有土地之應有部分
07 出賣於第三人，並已為所有權移轉登記完畢，則他共有人既不
08 能以其優先承購權對抗該第三人，而出賣應有部分之共有人，
09 又無從盡其以買賣為原因將該應有部分移轉登記為優先承購權
10 人之義務，則他共有人之優先承購權，即陷於給付不能之狀態
11 （本院76年度台上字第2111號判決、106年度台上字第2308號
12 裁定、106年度台上字第2071號判決）。

13 (二)否定說

14 共有人出賣其應有部分時，他共有人得依土地法第34條之1第4
15 項規定，以同一價格優先承購。優先承購權核其性質，係屬形
16 成權。出賣應有部分之共有人與第三人訂立買賣契約，他共有
17 人行使優先承購權，以同一價格為應買之表示時，其與出賣應
18 有部分之共有人間始成立買賣契約而發生債之關係。共有人違
19 反通知義務，出售其應有部分予第三人並已完成所有權移轉登
20 記，並不影響其出售處分之效力，未受通知之共有人於斯時已
21 無從行使優先承購權而與出賣應有部分之共有人成立優先購買
22 之債權債務關係，自不得依給付不能規定對之請求損害賠償。
23 惟出賣應有部分之共有人未合法踐行通知義務，致未受通知之
24 共有人無法行使其優先承購權，應負侵權行為損害賠償責任（
25 本院85年度台上字第1320號判決、106年度台上字第1218號判
26 決）。

27 四、徵詢其他各庭之結果

28 經徵詢其他各庭意見後，見解仍有歧異。

29 五、本庭指定庭員盧彥如法官為民事大法庭之庭員。

01 六、依據：法院組織法第51條之2。
02 中 華 民 國 110 年 2 月 9 日
03 最高法院民事第五庭
04 審判長法官 鄭 傑 夫
05 法官 吳 麗 惠
06 法官 林 麗 玲
07 法官 張 恩 賜
08 法官 盧 彥 如
09 本件正本證明與原本無異
10 書 記 官
11 中 華 民 國 110 年 2 月 20 日