

最高法院民事大法庭裁定

109年度台上大字第2169號

上訴人 徐正青
訴訟代理人 葉大殷律師
李貞儀律師
魏芳瑜律師

上訴人 徐美麗
徐美榮

共同
訴訟代理人 陳引超律師
邱柏青律師

對於本院民事第五庭中華民國110年2月9日109年度台上大字第2169號提案裁定，本大法庭裁定如下：

主 文

土地共有人依土地法第三十四條之一第一項規定出賣共有之土地，未依同條第二項規定通知他共有人，並辦畢所有權移轉登記，他共有人於移轉登記後知悉上情，不得依給付不能之法律關係，請求出賣土地之共有人賠償損害。

理 由

一、本案基礎事實

甲、乙、丙3人共有土地，應有部分各3分之1。甲、乙2人依土地法第34條之1第1項規定，將共有土地出賣予A，並辦畢所有權移轉登記，惟未依同條第2項規定通知丙行使優先承購權，嗣丙知悉上情，於第一審依民法第184條、第185條規定起訴，請求甲、乙連帶賠償，並於第二審基於同一基礎事實，追加依民法第226條第1項規定為請求。

二、本案法律爭議

土地共有人依土地法第34條之1第1項規定出賣共有之土地，未依同條第2項規定通知他共有人，並辦畢所有權移轉登記，他共有人於移轉登記後知悉上情，得否依給付不能之法律

01 關係，請求出賣土地之共有人賠償損害？

02 三、本大法庭之理由

03 (一)按共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農育
04 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
05 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
06 不予計算。土地或建築改良物共有人出賣其應有部分時，他共
07 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
08 項、第4項定有明文。部分共有人依該條第1項規定，出賣共有
09 土地全部，就各該共有人言，仍為出賣其應有部分，為處分之
10 共有人，除本於自己權利處分其應有部分外，另係基於法律之
11 授權代為處分他共有人之應有部分，並非以此剝奪他共有人依
12 同條第4項規定享有之優先承購權，是共有人依首揭規定出賣
13 共有土地之全部時，他共有人自仍有優先承購之權利。

14 (二)惟土地法第34條之1第4項並未如同法第104條第2項後段設有出
15 賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契約者，其契約
16 不得對抗優先購買權人之明文，故土地法第34條之1第4項規定
17 之優先承購權僅具債權效力。優先承購權人於他共有人出賣其
18 應有部分予第三人時，固得行使優先承購權而與該共有人訂立
19 同樣條件之買賣契約，然倘該共有人本於其與第三人之買賣契
20 約而將出售之應有部分移轉登記予第三人，優先承購權人不得
21 主張該買賣為無效而塗銷其移轉登記。

22 (三)因土地法第34條之1第4項所定之優先承購權僅係共有人間之權
23 利義務關係，並無對抗第三人之效力，故出賣應有部分之共有
24 人之通知義務，純屬共有人間之內部關係，共有人未踐行此項
25 通知義務，逕出售其應有部分予他人並辦畢移轉登記，對他共
26 有人僅生應否負損害賠償責任之問題，不影響其出售、處分之
27 效力。

28 (四)土地法第34條之1第4項之規定，旨在防止共有土地或建物之細
29 分，以簡化或消除共有關係，減少土地使用增加之成本，俾利

共有土地或建物之管理與利用，行使優先承購權之人及對象限於共有人。部分共有人依土地法第34條之1第1項規定出賣共有土地全部，並已辦畢所有權移轉登記，原共有關係於標的土地所有權移轉登記後消滅，原共有人亦均喪失共有人身分。縱為出售、處分者違反通知義務，然未受通知者於土地所有權移轉登記後，已無從再行使共有人優先承購權，且為出售、處分者亦無與之訂立買賣契約之意願，渠等間自未成立買賣契約，該未受通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損害。

(五)出賣之共有人違反通知義務，致未受通知之他共有人無從行使優先承購權，倘構成侵權行為致該共有人因此受有損害，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。

(六)綜上，土地共有人依土地法第34條之1第1項規定出賣共有之土地，未依同條第2項規定通知他共有人，並辦畢所有權移轉登記時，出賣之共有人就其應有部分已無從與他共有人成立買賣契約。他共有人於移轉登記後知悉上情，自不得依給付不能之法律關係，請求出賣之共有人賠償損害。

中 華 民 國 110 年 5 月 28 日

最高法院民事大法庭

審判長法官 陳 國 禎

法官 陳 重 瑜

法官 高 孟 焄

法官 沈 方 維

法官 鄭 傑 夫

法官 魏 大 曉

法官 林 恩 山

法官 陳 玉 完

法官 林 金 吾

法官 鄭 純 惠

01 法官 盧 彥 如
02 本件正本證明與原本無異
03 書記官
04 中 華 民 國 110 年 5 月 28 日