最高法院新聞稿

發稿日期：110 年 5 月 28 日
發稿單位：書記廳
連 絡 人：法官兼書記官長　林恆吉
連絡電話：02-23141160#6711 編號：110-民大 06
0910-027-699

109 年度台上大字第 2169 號新聞稿

本件裁定主文：

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，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。

一、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關係，請求出賣土地之共有人賠償損害？

二、裁定理由摘要：

因土地法第 34 條之 1 第 4 項所定之優先承購權僅具債權效力，並無對抗第三人之效力，故出賣應有部分之共有人之通知義務，純屬共有人間之內部關係，共有人未踐行該條所定通知義務，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、處分之效力。且土地法第 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。惟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。從而，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。