

臺灣新北地方法院民事判決

112年度國字第11號

原告 住友資產管理股份有限公司

法定代理人 彭湘玉

訴訟代理人 林筠傑律師

被告 新北市板橋地政事務所

法定代理人 邱君萍

訴訟代理人 林政修

李美瑩

被告 施錦泉

訴訟代理人 陳繼民律師

上列當事人間請求國家賠償等事件，經本院於民國113年2月29日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告施錦泉應給付原告新臺幣83萬9,649元及自民國112年7
月28日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

二、被告新北市板橋地政事務所應給付原告新臺幣83萬9,649元
及自民國112年7月28日起至清償日止，按年息百分之5計算
之利息。

三、前二項給付，如其中一人已為給付，另一人於該給付範圍內
同免給付責任。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告負擔百分之25，餘由原告負擔。

六、本判決第1、2項於原告以新臺幣28萬元供擔保後，得假執
行；但被告施錦泉、新北市板橋地政事務所如以新臺幣83萬
9,649元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

01 按依國家賠償法（下稱國賠法）請求損害賠償時，應先以書
02 面向賠償義務機關請求之；賠償義務機關拒絕賠償，或自提
03 出請求之日起逾30日不開始協議，或自開始協議之日起逾60
04 日協議不成立時，請求權人得提起損害賠償之訴，國賠法第
05 10條第1項、第11條第1項前段定有明文。查原告起訴前有以
06 書面向被告新北市板橋地政事務所（下稱被告板橋地政，與
07 被告施錦泉合稱被告2人）請求國家賠償（見本院卷一第25-
08 33、81-103頁），經被告板橋地政出具拒絕賠償理由書（見
09 本院卷一第105-111頁），是原告已踐行前開法定程序，則
10 其對被告板橋地政提起本件國家賠償訴訟，自屬合法。

11 貳、實體方面：

12 一、原告起訴主張：

13 （一）於民國110年7月13日，原告以總價新臺幣（下同）4,130萬
14 元，與被告施錦泉就坐落新北市○○區○○段000地號土地
15 （權利範圍：20000分之712，下稱系爭土地）及同段9463建
16 號建物（門牌號碼：新北市○○區○○路000號3樓之1）
17 （權利範圍：全部，下稱系爭建物，合稱系爭房地）簽訂不
18 動產買賣契約（下稱系爭買賣契約），嗣後雙方亦順利完成
19 買賣。

20 （二）嗣因原告使用上考量，於111年8月1日向被告板橋地政申請
21 就系爭建物辦理分割，被告板橋地政並於111年9月1日測量
22 辦理分割登記完畢，系爭建物辦理分割登記後之建號變更增
23 編為9463號、11931號、11932號、11933號、11934號。豈料
24 於辦理分割登記完畢後，原告發現系爭建物之實際面積竟較
25 系爭買賣契約簽立時之登記面積短少33.09平方公尺。經比
26 較後可知，系爭建物中之花台實際面積，顯然較其登記面積
27 短少33.09平方公尺（計算式：67.94-34.85=33.09）。是原
28 告購買之系爭建物，顯因面積短少而受有價值減損之損害。

29 （三）對被告施錦泉部分：

30 系爭買賣契約既已約明買賣標的即系爭建物面積為418.86平
31 方公尺【層次面積：198.49平方公尺、露臺：91.8平方公

01 尺、花臺：67.94平方公尺、共有部分：9835建號（2676.15
02 平方公尺、權利範圍：509/100000）約為13.62平方公尺、
03 共有部分：9836建號（8263.22平方公尺、權利範圍：569/1
04 00000）約為47.01平方公尺】，但依前述可知系爭建物實際
05 面積確較約定面積短少33.09平方公尺，是系爭建物有價值
06 減損之瑕疵。原告自得依民法第359條第1項前段規定，向被告
07 施錦泉請求減少價金，被告施錦泉應將減少之價金數額返
08 還原告。再者，於原告依民法第359條第1項前段規定行使請
09 求減少價金之權利後，被告施錦泉就原告減少之價金部分，
10 已無法律上原因，故原告亦得依民法第179條規定請求被告
11 施錦泉，將減少之價金部分返還予原告。故依民法第359
12 條、第179條規定擇一請求被告施錦泉以為給付。

13 （四）對被告板橋地政部分：

14 系爭建物有前述之實際面積較登記面積短少之情事，此屬土
15 地法第68條第1項之登記錯誤。被告板橋地政職司土地、建
16 物測量登記工作，其所屬公務員為不動產測量、登記如有測
17 量有誤或面積計算錯誤等情形，導致面積登記錯誤情狀，就
18 面積登記錯誤所致人民之權益受損，即應依土地法第68條第
19 1項負國家賠償責任。

20 （五）系爭買賣契約約定之交易總價為4,130萬元，約定交易面積
21 總計為418.86平方公尺，然原告實際上所取得之交易面積則
22 缺少33.09平方公尺，故原告溢付買賣價金、建物面積減少
23 之損害計算式，應以「契約買賣總價÷契約約定面積X短少面
24 積」計算。而以此計算式計算 $41,300,000 \div 418.86 \times 33.09 = 3,262,706$ （四捨五入至個位數）可知，原告之損害具體數額
25 為326萬2,706元，並非鈞院囑託日升不動產估價師事務所出
26 具之鑑價報告（下稱系爭鑑價報告）所載之121萬90元，系
27 爭鑑價報告逸脫原囑託鑑定範圍，並非可採（見本院卷二第
28 141頁）。

30 （六）故對被告施錦泉，依民法第359條、第179條規定（為選擇合
31 併），對被告板橋地政，依土地法第68條第1項前段規定，

01 提起本訴。並聲明：

02 1. 被告施錦泉應給付原告326萬2,706元及自起訴狀繕本送達翌
03 日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

04 2. 被告板橋地政應給付原告326萬2,706元及自起訴狀繕本送達
05 翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

06 3. 前二項給付，如其中一人已為給付，另一人於該給付範圍內
07 同免給付責任。

08 4. 願供擔保請准宣告假執行。

09 二、被告則以：

10 (一)被告施錦泉：

11 1. 被告施錦泉出售系爭建物其標的及其面積，不論簽訂系爭買
12 賣契約之時、移轉登記之時及點交之時，系爭建物登記面積
13 均無不同，復與斯時地政機關登記謄本記載相符，系爭建物
14 並無瑕疵存在（見本院卷一第401-402頁）。

15 2. 被告施錦泉非地政專業人士，就系爭建物花台面積短少並無
16 可歸責事由，且系爭建物於交付後所發生登記面積短少之風
17 險或損害，已於110年8月23日點交時，由出賣人即被告施錦
18 泉移轉予買受人即原告承受，依民法第373條規定，系爭建
19 物花台面積短少之損害，應由原告承擔。因此，系爭建物花
20 台面積縱有短少，此一瑕疵乃系爭建物移轉後方產生，原告
21 請求被告施錦泉賠償花台面積短少之價金損害，並無理由
22 （見本院卷一第402頁）。

23 3. 對於系爭鑑價報告之價格減損金額無意見（見本院卷二第14
24 0-141頁）。

25 4. 並答辯聲明：原告之訴及其假執行之聲請均駁回。如受不利
26 判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

27 (二)被告板橋地政：

28 1. 系爭建物之面積短少33.09平方公尺，乃因花台面積重複計
29 算所致。然上開面積更正，並無變更或減損該建物之實際使
30 用範圍（見本院卷一第411頁）。

31 2. 房地產之買賣價格決定因素甚多，縱有上開面積短少之情

01 事，亦難認原告受有損害；縱認原告受有損害，亦難認與被
02 告板橋地政辦理花台面積更正後之短少有何因果關係（見本
03 院卷一第192-193頁）。

04 3. 系爭鑑價報告之公式不正確，並非可採（見本院卷二第141
05 頁）。

06 4. 並答辯聲明：原告之訴及其假執行之聲請均駁回。如受不利
07 判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

08 三、兩造不爭執事項（被告施錦泉見本院卷一第400頁、被告板
09 橋地政見同卷第409-411頁、兩造見同卷第446頁）：

10 （一）被告施錦泉前於110年7月13日以4,130萬元出售系爭土地
11 （權利範圍20000分之712）及同段9463建號建物（門牌號碼
12 為新北市○○區○○路000號3樓之1；權利範圍全部），建
13 物面積登記面積為主建物面積198.49平方公尺、露台面積9
14 1.8平方公尺、花台面積67.94平方公尺，雙方並簽訂系爭買
15 賣契約等情，有系爭買賣契約、系爭建物分割前之建物第二
16 類謄本可佐（見本院卷一第113-125、127-129頁）。

17 （二）被告施錦泉於110年8月10日將系爭房地移轉登記予原告，並
18 於110年8月23日完成系爭房地點交。

19 （三）原告於111年8月1日向被告板橋地政申請分割系爭建物，建
20 號變更增編為9463、11931、11932、11933、11934號，其中
21 花台面積登記合計34.85平方公尺，較系爭建物登記短少33.
22 09平方公尺，並有系爭建物分割後之建物第二類謄本可佐
23 （見本院卷一第131-157頁，原告統整表見本院卷一第12-13
24 頁）。

25 （四）因原告委由地政士劉日成先生於000年0月0日至被告板橋地
26 政申辦系爭建物分割時，經被告板橋地政依據原建物使用執
27 照竣工圖檢核計算發現，系爭建物「花台」轉繪建物測量成
28 果圖之平面圖範圍與面積計算不符，經查為花台面積計算式
29 重複計算至相鄰同層的大庭段9462、9464建號（板橋區中正
30 路332號3樓及3樓之2）之附屬建物「花台」範圍，致使建物
31 測量成果圖之平面圖花台面積計算式錯誤，連帶造成面積錯

01 誤，故於111年8月25日辦理附屬建物「花台」計算式及面積
02 更正（見本院卷一第191-192、409-411、446-447頁）。

03 四、本院之判斷：

04 （一）原告對於被告施錦泉，依民法第359條、第179條規定，擇一
05 請求給付，有無理由？

06 1. 民法第354條第1項規定「物之出賣人對於買受人，應擔保其
07 物依第373條之規定危險移轉於買受人時無減失或減少其價
08 值之瑕疵，亦無減失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕
09 疵。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵。」。有關
10 不動產房屋買賣，建物面積大小與房屋總價息息相關，此由
11 內政部不動產交易實價查詢內容或一般不動產房屋買賣廣
12 告，均登載每坪單價及總面積以為重要交易資訊可知，建物
13 面積大小乃直接影響建物價額高低，買賣標的建物如有面積
14 不足情事，顯屬買賣標的物欠缺契約所約定或通常應有價值
15 之瑕疵，不因買受後如何使用收益而影響該瑕疵之存在。

16 3. 系爭買賣契約既已約明買賣標的即系爭建物面積為主建物面
17 積198.49平方公尺、露台面積91.8平方公尺、花台面積67.9
18 4平方公尺（見本院卷一第114頁），但系爭建物實際面積於
19 花台部分確較登記面積短少33.09平方公尺，為兩造所不爭
20 執，是原告據此主張系爭建物有價值減損之瑕疵，即屬有
21 據，且此買賣之契約所訂面積較實際面積短少33.09平方公
22 尺之瑕疵，於系爭建物點交即危險移轉時本即存在，僅係事
23 後因分割方獲得證實，是被告施錦泉辯稱該瑕疵乃危險移轉
24 後始發生故毋庸負瑕疵擔保責任等語，即非可採。是原告依
25 民法第359條規定，請求減少價金，於法有據，則就原告其
26 餘主張之請求權基礎，不另論究，併予敘明。

27 （二）原告對於被告板橋地政，依土地法第68條第1項前段規定請
28 求給付，有無理由？

29 1. 土地法第68條第1項規定「因登記錯誤遺漏或虛偽致受損害
30 者，由該地政機關負損害賠償責任。但該地政機關證明其原
31 因應歸責於受害人時，不在此限。」，係就職司不動產登記

01 事務之公務員不法侵害人民權利，由該機關負損害賠償責任
02 之規定，屬國家賠償法之特別規定，故人民因不動產登記錯
03 誤、遺漏或虛偽致受損害，而請求地政機關賠償時，該地政
04 機關應否負賠償責任及其賠償範圍，即應依該條規定定之，
05 不適用國家賠償法第2條之規定。上開規定之立法意旨，乃
06 以貫徹土地登記之公示性及公信力，並保護權利人之權利與
07 維持交易安全為規範目的。凡因登記錯誤遺漏或虛偽致受損
08 害者，除地政機關能證明其原因應歸責於受害人外，受害人
09 皆得依土地法第68條規定，請求地政機關損害賠償，不以登
10 記人員就不實登記有故意或過失為要件（最高法院大法庭11
11 0年度台上大字第3017號裁定意旨參照）。至土地登記規則
12 第13條雖謂土地法第68條第1項所稱登記錯誤，係指登記事
13 項與登記原因證明文件所載之內容不符者；所稱遺漏，係指
14 應登記事項而漏未登記者。惟上開規則所定應屬例示性之規
15 定，除此之外，包括測量有誤或面積計算錯誤等情形，仍屬
16 本條保護之範圍（最高法院76年度第5次民事庭會議決議、
17 最高法院85年度台上字第670號裁判意旨參照）。

- 18 2. 按土地登記有絕對效力，影響人民財產權甚鉅，登記簿所載
19 之面積，常為買賣過程中確定價格之重要依據，且一般不動
20 產交易當事人，通常欠缺精確估測不動產實際面積能力，悉
21 以登記簿之記載為交易準據，不動產登記簿所載面積如有錯
22 誤，即有導致交易價格之錯估，致人民之權益受損害情形。
23 查，被告板橋地政所職司土地、建物測量登記工作，其所屬
24 公務員為不動產測量、登記如有測量有誤或面積計算錯誤等
25 情形，導致面積登記錯誤情狀，就面積登記錯誤所致人民之
26 權益受損，即應依土地法第68條第1項負國家賠償責任。
- 27 3. 依兩造不爭執事項(四)所示，上開面積短少，乃因被告板橋地
28 政就花台面積計算式重複計算至相鄰同層的大庭段9462、94
29 64建號（板橋區中正路332號3樓及3樓之2）之附屬建物「花
30 台」範圍，致使建物測量成果圖之平面圖花台面積計算式錯
31 誤，連帶造成面積錯誤等情（見本院卷一第191-192、409-4

11、446-447頁），顯屬被告板橋地政之面積計算錯誤，且非可歸責於原告或被告施錦泉，又系爭建物因面積短少，致因坪數差異而產生之應有價值（市價）減少（確切損害詳下述），所有人即原告確實因此受有損害，揆諸前開說明，被告板橋地政不論自身登記人員是否有故意或過失，即應依土地法第68條第1項規定，就系爭建物面積登記錯誤所致原告損害，負國家賠償責任。是原告依土地法第68條第1項規定請求被告板橋地政負國家賠償責任，自屬有據。

（三）系爭建物實際面積確較約定面積短少33.09平方公尺，致原告受有建物價值減損之損害，故原告得依民法第359條規定請求被告施錦泉減少價金，及依土地法第68條第1項規定請求被告板橋地政負國家賠償責任。則原告依此各得請求之賠償數額為何乙節：

1. 按當事人間以合意就特定訴訟標的所為關於如何確定事實，或以何種方法確定事實之證據方法，謂之證據契約（最高法院88年度台上字第1122號裁判意旨參照）。又當事人約定委由法院以外之第三人就法律關係存否之事實或構成要件要素作成判斷，並願受該判斷結果所拘束之仲裁鑑定契約，其性質具有訴訟契約中證據契約之性質，本於辯論主義之事實處分自由及自主選擇定紛爭解決程序之綜合評量，在辯論主義之範圍內，自得承認其效力（最高法院97年度台上字第256號裁判意旨）。鑑定為一種調查證據方法，所得結果係供作法院依自由心證判斷事實真偽之證據資料。當事人就其可處分之事項，對於鑑定人之選、鑑定結果及於事實認定之效力，本得於起訴前以證據契約之形式為約定、於證據保全程序中依民事訴訟法第376條之1第1項規定成立協議，或於訴訟進行中依同法第326條第2項前段、第270條之1第1項第3款規定達成指定合意或爭點簡化協議（最高法院98年度台上字第1131號裁判意旨參照）。

2. 本件經兩造合意由日升不動產估價師事務所鑑定「系爭建物『花台實際面積短少33.09平方公尺』是否造成系爭買賣契

約之買受人，受有溢付價金之損害（請以系爭買賣契約於110年7月13日簽約日之應有價值之差額為鑑定。鑑定標的為：110年7月13日謄本登記之系爭9463建號）？若有，其具體數額為何（請單就系爭「建物」之價值出具花台面積有短少、無短少之價值，勿將系爭土地之價值一併計入；然若計算上必須將系爭土地與建物合併鑑價，則請分別說明土地、建物於面積是否短少之情形分別說明土地、建物之價額，以供本院針對系爭「建物」有無花台面積短少之價差進行判斷）」（見本院卷一第468-469頁）。衡其性質，上開合意即為證據契約，就其鑑定之結果，自有拘束雙方當事人之效力。

3. 經上開鑑定機關採用比較法及收益法等估價方法進行評估，出具之系爭鑑價報告認系爭土地價格減損37萬441元、系爭建物價格減損83萬9,649元，系爭房地合計價格減損121萬90元等情（見系爭鑑價報告第60頁）。由於系爭房地僅有建物部分面積有所短少，土地部分並無減少之情事，業如前述，是系爭鑑價報告確依本院囑託鑑定內容，已就系爭建物、系爭土地區分各自價值減損金額。
4. 至於上開估算方法係依「不動產估價技術規則第五章房地估價規定，分算區分所有建物及基地權利價格」（見系爭鑑價報告第58-59頁），而依「不動產估價技術規則」第98條第1項固規定「區分所有建物之估價，應就專有部分、共用部分之比例及基地權利合併估價，並考量其與比較標的之樓層別效用比及位置差異作適當之調整。」（見本院卷二第134頁），即必須將房地合併估價，然其僅為估價過程，蓋建物買賣之價格原則上本即無從脫免合併其基地併同計價，此乃房地產交易之實際情況，系爭鑑價報告先依此規則合併就房地估價後，再分算系爭建物、系爭土地因短少33.09平方公尺之價差（見系爭鑑價報告第58-59頁），自屬妥適，並無原告主張系爭鑑價報告逸脫原囑託鑑定範圍、蓋計算上並無須另計基地價值之必要（見本院卷二第89、141頁），是原告上開主張及被告板橋地政逕謂估算方法有誤等語，均無足

01 採。

02 5. 本院審酌日升不動產估價師事務所係兩造所同意囑託之鑑定
03 機關，且系爭鑑價報告亦有依兩造合意之鑑定問題提出鑑定
04 結果，復核其鑑價方式及內容，亦係依其專業所為之客觀、
05 合理估價判斷，並未見有何不適之處，是本件自應以系爭鑑
06 價報告之鑑價結果為認定依據，從而，系爭建物短少之33.0
07 9平方公尺，其價值應為83萬9,649元，堪以認定。則原告對
08 被告施錦泉，依民法第359條規定，對被告板橋地政，依土
09 地法第68條第1項前段規定，請求被告2人各給付83萬9,649
10 元，即屬有據，逾此範圍請求，核屬無據。

11 (四)就被告板橋地政依民法第359條所負減少價金、被告板橋地
12 政依土地法第68條第1項所負之損害賠償責任，其2人對上訴
13 人間係屬何給付關係乙節：

14 按不真正連帶債務之發生，係因相關之法律關係偶然競合所
15 致，多數債務人之各債務具有客觀之同一目的，而債務人各
16 負有全部之責任，債務人中之一人或數人向債權人為給付
17 者，他債務人亦同免其責任（最高法院100年度台上字第848
18 號判裁判意旨參照）。原告因系爭建物面積短少33.09平方
19 公尺，被告施錦泉應負物之瑕疵擔保責任，減少系爭買賣價
20 金83萬9,649元之給付之責；被告板橋地政則應依土地法第6
21 8條第1項規定負給付83萬9,649元之賠償責任。被告施錦泉
22 應負價金減少返還債務與被告板橋地政應負國家賠償債務，
23 本具各別之發生原因，而各屬獨立之請求，乃因法律關係偶
24 然競合所致，各債務具有客觀之同一目的，則被告施錦泉、
25 被告板橋地政各負給付責任，乃屬不真正連帶債務。從而，
26 原告主張被告施錦泉、被告板橋地政應就其請求負不真正連
27 帶責任，為有理由。則其中一人為給付後，另一方即免其給
28 付義務。

29 (五)按「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
30 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
31 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他

相類之行為者，與催告有同一之效力。」、「遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。」、「應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5。」，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條定有明文。本件起訴狀繕本於112年7月27日分別送達於被告板橋地政、被告施錦泉（回證見本院卷一第173、175頁），則原告請求被告2人分別自起訴狀繕本送達翌日即112年7月28日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，應予准許。

五、綜上所述，原告對被告施錦泉，依民法第359條規定，對被告板橋地政，依土地法第68條第1項前段規定，請求被告2人皆應給付83萬9,649元及利息（詳如主文第1、2項），且被告2人為不真正連帶債務關係（詳如主文第3項），為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則為無理由，應予駁回。

六、兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，就原告勝訴部分，經核均無不合，爰酌定相當擔保金額准許之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，經本院審酌後，認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 113 年 3 月 29 日
民事第五庭 法 官 劉容好

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。

中 華 民 國 113 年 4 月 3 日
書記官 吳佩玉