

臺灣新北地方法院民事判決

113年度國字第17號

原告 許峻源

翁愛琍

共同

訴訟代理人 林泓毅律師

被告 蔡忠翰

日盈不動產仲介經紀有限公司

上一人

法定代理人 張惠山

訴訟代理人 蘇慶宏

被告 林意

蕭聿津

新北市中和地政事務所

上一人

法定代理人 陳俊達

訴訟代理人 莊博淵

黃子彥

上列當事人間請求國家賠償等事件，經本院於民國114年1月2日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、被告新北市中和地政事務所（下稱中和地政）之法定代理人

01 原為林泳玲，於本院審理中變更為「陳俊達」，有新北市政府
02 府民國113年9月27日令為憑（見本院卷第397頁），並經其
03 具狀承受訴訟（見本院卷第395頁），核無不合，應予准
04 許。

05 二、國家賠償法（下稱國賠法）第10條第1項規定「依本法請求
06 損害賠償時，應先以書面向賠償義務機關請求之。」、第11
07 條第1項前段「賠償義務機關拒絕賠償，或自提出請求之日
08 起逾30日不開始協議，或自開始協議之日起逾60日協議不成
09 立時，請求權人得提起損害賠償之訴。」。原告主張於起訴
10 前以書面向被告請求國家賠償，然均遭拒絕等情，業據提出
11 被告中和地政112年5月24日函所附之拒絕賠償理由書1份為
12 憑（見本院卷第47-56頁），核與前揭法條規定之前置程序
13 相符，合先敘明。

14 三、被告蔡忠翰經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無
15 民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其
16 一造辯論而為判決。

17 貳、實體方面

18 一、原告起訴主張：

19 （一）原告翁愛琍前委託被告日盈不動產仲介經紀有限公司（下稱
20 日盈公司）居間介紹房屋，由被告日盈公司所屬仲介即被告
21 林意向原告翁愛琍提供被告蔡忠翰所有之新北市○○區○○
22 街00巷00號4樓房屋（下稱系爭房屋）之物件個案明細及產
23 權調查表，嗣原告翁愛琍於110年4月13日與被告蔡忠翰簽訂
24 買賣契約書（下稱系爭契約），約定系爭房屋之買賣價金為
25 新臺幣（下同）900萬元，及委託被告日盈公司指定之特約
26 地政士即被告蕭聿津辦理系爭房屋之過戶事宜，將系爭房屋
27 移轉登記予原告翁愛琍指定之登記名義人即原告許峻源（即
28 原告翁愛琍之配偶），原告許峻源因而取得系爭房屋之所有
29 權，另原告翁愛琍已將系爭契約之債權讓與予原告許峻源。
30 （二）嗣後原告翁愛琍為裝修系爭房屋，始發現系爭房屋之建物登
31 記謄本與使用執照之竣工平面圖（下稱系爭竣工圖）記載之

建物面積不符（下稱系爭錯誤登記），經被告中和地政於112年1月30日辦竣更正登記，將系爭房屋之主建物面積從54.48m²更正為58.06m²；附屬建物平台更正為陽台，面積從15.71m²更正為14.24m²（下稱系爭更正登記），然於系爭更正登記後，系爭房屋之建物登記謄本仍漏載應有之梯間面積3m²（下稱系爭梯間面積），而與系爭竣工圖記載之建物面積不符。

（三）可見被告中和地政未按照系爭竣工圖辦理系爭房屋之建物所有權第1次登記及系爭更正登記；被告蔡忠翰、日盈公司、林意、蕭聿津疏未注意系爭錯誤登記，致生下列損害：

1. 致原告申請免變更使照遭新北市政府工務局駁回，原告許峻源自取得系爭裝修許可期滿（即110年12月27日）起至被告中和地政辦竣系爭更正登記止（即112年1月30日）無法使用系爭房屋，受有相當於租金（共273,000元）之損失；原告翁愛琍需委託地政士申請系爭更正登記並重新申請裝修許可，受有支出費用委託地政士（共13萬元）、申請系爭裝修許可（共12萬元）之損害。原告翁愛琍已將上開支出費用之損害賠償請求權讓與予原告許峻源。
2. 致系爭房屋之建物登記謄本漏載系爭梯間面積，原告許峻源對系爭房屋之所有權不完整，受有系爭房屋價值減損（共384,715元）之損害。

（四）訴之聲明及請求權基礎：

1. 「被告中和地政應給付原告許峻源907,715元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。」：依土地法第68條第1項、國家賠償法第2條第2項後段規定。
2. 「被告蔡忠翰、日盈公司、林意、蕭聿津應連帶給付原告許峻源907,715元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。」：
 - (1)依民法第227條第1、2項、第294條、第295條第2項規定，請求被告蔡忠翰賠償。

01 (2)依民法第565條、567條第2項、第535條、第544條、第294
02 條、第295條第2項及不動產經紀業管理條例第26條第1、2
03 項規定，請求被告林意、日盈公司應連帶賠償。

04 (3)依地政士法第26條、民法第544條、第294條、第295條第2
05 項規定，請求被告蕭聿津賠償。

06 3.「願供擔保，請准宣告假執行。」。

07 二、被告均答辯聲明「原告之訴及其假執行之聲請均駁回。如受
08 不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。」，理由如下：

09 (一)被告蔡忠翰部分：

10 我將系爭房屋賣給原告翁愛琍時的建物登記面積，與我當初
11 購買系爭房屋時之建物登記面積相同。又於簽約當時，買方
12 即原告翁愛琍未要求伊調取系爭竣工圖，故我未授權地政士
13 即被告蕭聿津向地政機關調取系爭竣工圖。

14 (二)被告日盈公司部分：

15 本公司係依地政機關對於系爭房屋之建物登記面積去銷售，
16 並未詐欺原告翁愛琍。

17 (三)被告林意部分：

18 我不知道地政機關對於系爭房屋之建物登記面積有無錯誤。

19 (四)被告蕭聿津部分：

20 依民法第758條第1項、土地法第43條規定，依土地法所為之
21 登記，有絕對之效力，地政士即應按照地政機關登記簿所載
22 之標示部謄本為產權移轉登記。又縱使我與原告翁愛琍間為
23 有償委任之法律關係，具善良管理人之注意義務，然除買賣
24 標的即系爭房屋之產權移轉登記、抵押權塗銷或設定作業之
25 應備文件外，地政士不得將當事人之個資任意擴張使用，逕
26 行申請非土地登記規則第34條所定之產權移轉應備文件且非
27 公開資訊之系爭竣工圖，且於簽約當時，系爭房屋之所有權
28 人即被告蔡忠翰既未授權我向地政機關調取系爭竣工圖，我
29 當無調取系爭竣工圖之權限。

30 (五)被告中和地政部分：

31 1.系爭房屋及同棟同層之相鄰3戶皆於61年10月同時辦理建物

01 第1次測量，勘測結果系爭梯間面積係登記於同棟同層之新
02 北市○○區○○街00巷0號4樓、13號4樓建物範圍內，系爭
03 建物自始未含有系爭梯間面積，故被告中和地政未有測繪遺
04 漏或登記錯誤之情事。

- 05 2. 又系爭更正登記後，系爭房屋之建物登記面積共增加2.11
06 m²，既無建物登記面積或使用範圍之減損，可見原告就系爭
07 房屋並未受有任何實際損害，縱認原告受有損害，亦應依民
08 法第216條之1損益相抵之規定扣除系爭房屋之建物登記面積
09 增加所受之利益。

10 三、本件爭點：

11 系爭梯間面積是否有登記錯誤遺漏之情事，致原告翁愛琍或
12 原告許竣源受有損害？

13 四、本院之判斷：

- 14 (一)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
15 者，由該地政機關負損害賠償責任。但該地政機關證明其原因
16 應歸責於受害人時，不在此限。」，係就職司不動產登記
17 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
18 之規定，屬國家賠償法之特別規定，故人民因不動產登記錯
19 誤、遺漏或虛偽致受損害，而請求地政機關賠償時，該地政
20 機關應否負賠償責任及其賠償範圍，即應依該條規定定之，
21 不適用國家賠償法第2條之規定。上開規定之立法意旨，乃
22 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
23 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
24 害者，除地政機關能證明其原因應歸責於受害人外，受害人
25 皆得依土地法第68條規定，請求地政機關損害賠償，不以登
26 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
27 0年度台上大字第3017號裁定意旨參照）。至土地登記規則
28 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
29 項與登記原因證明文件所載之內容不符者；所稱遺漏，係指
30 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
31 定，除此之外，包括測量有誤或面積計算錯誤等情形，仍屬

01 本條保護之範圍（最高法院76年度第5次民事庭會議決議、
02 最高法院85年度台上字第670號裁判意旨參照）。又依民事
03 訴訟法第277條前段規定「當事人主張有利於己之事實者，
04 就其事實有舉證之責任」，且按由原告主張權利者，應先由
05 原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事
06 實為真正，則被告就其抗辯事實即令不能舉證或其所舉證據
07 尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院83年度台上字第
08 1073號裁判意旨參照），是本件應由原告就系爭梯間面積有
09 登記錯誤遺漏之情事，負舉證之責。

10 (二)系爭房屋係於61年申請建物所有權第一次測量並於61年12月
11 26日辦竣建物第一次登記，此有系爭房屋（即新北市○○段
12 00○號）即同樓層同段100建號（門牌號碼新北市○○區○
13 ○街00巷00號4樓）、同樓層即同段110建號（門牌號碼新北
14 市○○區○○街00巷0號4樓）建物之人工登記謄本及異動索
15 引在卷可憑（見本院卷第189-201頁），當時有關建物測量
16 及登記之辦理，係依據於37年發布之「臺灣省土地複丈規
17 則」（見本院卷第305-306頁）及內政部於46年5月3日發布
18 施行之「統一規定建物平面圖測繪辦法」（見本院卷第307-
19 309頁）為登記機關辦理建物第一次登記前測繪建物平面圖
20 位置圖之統一規定。揆諸上開「統一規定建物平面圖測繪辦
21 法」第1點第1款及「臺灣省土地複丈規則」第9條規定，建
22 物內區分所有部份，應照其權利範圍分別測繪，且測量人員
23 應當場通知申請人及有關利害關係人認定之。查，系爭房屋
24 所在之該棟建物共計4層，每1層4戶，於61年申請建物第1次
25 登記時之各區分所有權人並不相同（見本院卷第313頁），
26 是被告中和地政辯稱各該建物之權利範圍（含樓梯間之權屬
27 範圍）應係由當時申請人合意認定後始予測繪等語，應屬有
28 據，此由該棟建物所有權第1次登記各樓層相同位置之建物
29 登記面積相同（見本院卷第313頁），亦足為憑。系爭梯間
30 係於第1次測量登記時分別測繪於同層之大仁段100建號及11
31 0建號建物內（見本院卷第311頁），此有系爭同棟建物各戶

第1次測量登記示意圖表及相關建號建物勘測結果（測量成果圖）在卷可憑（見本院卷第311-345頁），故系爭房屋之測繪登記「自始即未含有樓梯間面積」，且系爭建物與同層使用同一樓梯間之相鄰3戶，皆係於61年10月同時辦理建物勘測，並經審查及公告確定後，始辦竣建物所有權第1次登記，依土地法第43條規定即具有絕對效力。又系爭建物為第1次登記時所有權人申請測量並無應檢附使用執照及竣工平面圖之規定，是「統一規定建物平面圖測繪辦法」第11條第2項僅敘明勘測人員為明瞭勘測建物之現況，得向建物權利關係人查閱建物權利憑證及圖面（見本院卷第308頁），並無從據以認定登記機關應依使用執照竣工平面圖實質認定各建物之形狀，位置與面積後始予測繪，故地政機關即被告中和地政就系爭梯間面積並無登記錯誤遺漏之情事，原告2人於本件訴訟之主張，純屬其個人對登記相關法規及程序之主觀意見，並非可採。

（三）綜上，系爭梯間面積並無登記錯誤遺漏之情事，自亦難認原告2人有何損害，故原告2人依土地法第68條第1項、國家賠償法第2條第2項後段規定，請求被告中和地政為損害賠償，於法無據。從而，其餘被告自亦無故意或過失違反契約義務可言，是原告2人依債總、債各乃至特別法之債務不履行相關規定，請求其餘被告負連帶賠償責任，亦於法無據。

五、綜上所述，原告依土地法第68條第1項、國家賠償法第2條第2項後段、民法第227條第1、2項、第565條、567條第2項、第535條、第544條、第294條、第295條第2項、不動產經紀業管理條例第26條第1、2項、地政士法第26條規定，請求「1. 被告中和地政應給付原告許峻源907,715元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2. 被告蔡忠翰、日盈公司、林意、蕭聿津應連帶給付原告許峻源907,715元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。」，為無理由，應予駁回，並應駁回原告假執行之聲請。

01 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻
02 擊防禦方法，經本院審酌後，認與本件判決之結果不生影
03 響，爰不另一一論述，附此敘明。

04 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項本
05 文。

06 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日
07 民事第五庭 法 官 劉容好

08 以上正本係照原本作成。

09 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
10 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 114 年 3 月 4 日
12 書記官 廖宇軒