

臺灣新竹地方法院民事判決

112年度國字第8號

原告 旭陽育樂事業股份有限公司

法定代理人 林秀貞

訴訟代理人 王銘勇律師

複代理人 蔡麗雯律師

被告 新竹縣竹北地政事務所

法定代理人 陳富源

訴訟代理人 呂世玲

鄒毅俞

被告 財政部國有財產署

法定代理人 曾國基

訴訟代理人 許禎彬

複代理人 彭成青律師

上列當事人間請求國家賠償事件，本院於民國112年10月27日辯論終結，判決如下：

主 文

被告新竹縣竹北地政事務所應給付原告新臺幣壹佰參拾肆萬肆仟貳佰元，及自民國一一二年六月三日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告新竹縣竹北地政事務所負擔。

本判決於原告以新臺幣肆拾肆萬捌仟元為被告新竹縣竹北地政事務所供擔保後，得假執行。但被告新竹縣竹北地政事務所如以新臺幣壹佰參拾肆萬肆仟貳佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

按依本法請求損害賠償時，應先以書面向賠償義務機關請求

01 之；賠償義務機關拒絕賠償，或自提出請求之日起逾30日不
02 開始協議，或自開始協議之日起逾60日協議不成立時，請求
03 權人得提起損害賠償之訴，國家賠償法第10條第1項、第11
04 條第1項本文分別定有明文。查本件原告主張其於民國112年
05 2月2日以書面向被告新竹縣竹北地政事務所（下稱竹北地政
06 事務所）請求國家賠償，嗣經被告竹北地政事務所於112年3
07 月2日以北地所測字第1122300076號函通知拒絕賠償等情，
08 有原告提出其請求國家賠償函文、上開被告竹北地政事務所
09 公函等件附卷可參（見本院卷第21至27頁），且為被告竹北
10 地政事務所所不爭執，是原告對被告竹北地政事務所之請
11 求，於起訴前已履行前揭規定之前置程序，程序上已屬合
12 法，合先敘明。

13 貳、實體方面

14 一、原告主張：

15 (一)本件事實經過如下：

- 16 1.原告為經營高爾夫球場，前於91年1月2日以每平方公尺新臺
17 幣（下同）1,100元之價格，向被告財政部國有財產署中區
18 分署【改制前為財政部國有財產局台灣中區辦事處（新竹分
19 處），下稱國有財產署】購買包含新竹縣○○鎮○○段000
20 ○000地號土地（下均逕稱地號，合稱系爭土地）在內共13
21 筆土地，並於91年3月5日以買賣為登記原因登記移轉取得系
22 爭土地之全部所有權。嗣教育部體育署（下稱體育署）為調
23 查國內各高爾夫球場相關資訊，請新竹縣政府函請原告報送
24 球場資料給體育署，然體育署發現原告使用面積與原核定面
25 積不符，於111年3月1日再度發函予新竹縣政府函請原告辦
26 理土地面積變更，並寄送副本予原告。隨後原告即收到新竹
27 縣政府教育局111年3月9日函文要求原告依所附「教育部體
28 育署輔導高爾夫球場辦理土地補正之尚待解決事項列管表」
29 併同相關佐證資料回報予新竹縣政府教育局，原告遂向被告
30 竹北地政事務所申請高爾夫球場用地土地謄本後製作補正資
31 料提交予新竹縣政府教育局，並將副本寄送予體育署。惟經

01 新竹縣政府初審後，發現新竹縣關西鎮新城段560-2、560-
02 6、585、593-8、829、836地號等6筆土地（下均逕稱地號）
03 謄本註記有「依地籍圖計算之面積與登記面積不符，尚在處
04 理中，實際面積以土地複丈結果為準」，要求原告釐清補正
05 前述6筆土地實際面積後，依更正後之面積重新函報審查。

06 2.原告為依新竹縣政府指示更正面積，遂委託地政士向被告竹
07 北地政事務所辦理該6筆土地面積更正，嗣被告竹北地政事
08 務所於111年7月20日召開「關西鎮新城段829、834、836、8
09 44地號土地面積疑義說明會」（下稱疑義說明會），並於該
10 會中陳稱829地號土地於80年辦理第一次登記，因釘圖錯誤
11 於84年重複登錄834地號土地；836地號土地亦於80年辦理第
12 一次登記，因釘圖錯誤於84年重複登錄844地號土地等情，
13 亦即834地號土地位置與829地號土地部分重疊而重複登錄；
14 844地號土地位置與836地號土地部分重疊而重複登錄，故被
15 告竹北地政事務所決定截止登載系爭土地，而以111年7月20
16 日發函檢送會議紀錄予原告，並於111年7月28日撤銷系爭土
17 地之登記。

18 (二)先位聲明請求部分：

19 1.依修正前之地籍測量實施規則第250條、第252條、第253條
20 規定（現為同規則第235條、第237條、第238條），可知測
21 量登記後尚應訂正地籍圖等有關圖冊，並進行核對，倘被告
22 竹北地政事務所在前次測量登記時有確實訂正地籍圖，在之
23 後測量時勢必會發現系爭土地根本並非未登記土地，更不會
24 辦理系爭土地第一次登記，是被告竹北地政事務所所屬公務
25 員就此部分顯有過失。

26 2.然被告竹北地政事務所卻稱於84年間因釘圖錯誤而未審查出
27 有重複之情形，並辦理系爭土地所有權第一次登記及發給土
28 地權狀予原告，致發生829、836地號土地範圍內包含系爭土
29 地之一地兩簿情形，足見被告竹北地政事務所未盡審查之
30 責，而造成土地法第68條所定登記錯誤之情形，而被告竹北
31 地政事務所長年來未更正此錯誤情形，致原告於91年間相信

01 土地登記而認系爭土地確實存在，並向被告國有財產署購買
02 系爭土地，及辦畢所有權移轉登記。嗣被告竹北地政事務所
03 始因前開登記錯誤，於000年0月間將系爭土地辦理截止登
04 載，並於111年7月28日撤銷系爭土地之登記，是原告因被告
05 竹北地政事務所之前述登記錯誤、辦理截止登載、撤銷系爭
06 土地登記，致受有系爭土地登記權利喪失之損害，則原告依
07 土地法第68條規定，請求被告竹北地政事務所負損害賠償責
08 任，自屬有據。

09 3.又原告於91年1月2日以每平方公尺1,100元之價格向被告國
10 有財產署購買包含系爭土地在內之13筆土地，當時834地號
11 土地登記面積有1,056平方公尺，844地號土地登記面積有16
12 6平方公尺，是原告分別花費1,161,600元（計算式：1,100
13 元 $\times$ 1,056平方公尺=1,161,600元）、182,600元（計算式：
14 1,100元 $\times$ 166平方公尺=182,600元）購買系爭土地，自應以
15 此價值計算原告喪失系爭土地登記權利之損害。是原告請求
16 被告竹北地政事務所賠償1,344,200元（計算式：1,161,600
17 元+182,600元=1,344,200元），及自起訴狀繕本送達翌日
18 起至清償日止，按年息5%計算之利息，自屬有據。

19 4.而被告竹北地政事務所抗辯本件並無土地法第68條所稱登記
20 錯誤之情形，其之所以會錯誤登記係因早期地籍圖皆以圖紙
21 管理，而未將地籍圖數值化管理，無法以電腦查核，僅能以
22 人工方式審理繪製為由，顯見被告竹北地政事務所係認為本
23 件之所以會有部分重疊之錯誤登記，係因當時所屬公務員疏
24 於審理查核所致。又依最高法院76年度台上字第470號判
25 決、76年度第5次民事庭會議決議之見解，土地登記規則第1
26 3條雖規定土地法第68條所謂登記錯誤或遺漏係指登記之事
27 項與登記原因證明文件所載內容不符而言，惟此僅係就土地
28 法第68條所定之登記錯誤或遺漏加以例示之解釋，非謂可限
29 制土地法第68條規定之適用。是被告竹北地政事務所就系爭
30 土地既因錯誤而為不實之登記，自有土地法第68條規定之適
31 用，其抗辯本件錯誤無土地法第68條規定適用，與我國司法

01 實務見解相違，自無足採。

02 5.縱如被告竹北地政事務所所辯稱本件登記雖有錯誤，但並無
03 登記事項與登記原因證明文件所載內容不符之情形，而不構
04 成土地法第68條所指登記錯誤，然被告竹北地政事務所既認
05 為因疏失於84年間將本不應登記之事項為錯誤登載，卻直至
06 111年始辦理撤銷登記，顯已構成國家賠償法第2條第2項規
07 定之要件，是原告因被告竹北地政事務所之錯誤登記、撤銷
08 系爭土地登記，致原告受有系爭土地登記權利喪失之損害，
09 依上開規定，原告請求被告竹北地政事務所負損害賠償責
10 任，亦屬有據。

11 6.又姑不論被告國有財產署當初出賣系爭土地時，有無另向被
12 告竹北地政事務所申請土地登記簿謄本、地籍圖謄本，皆不
13 影響被告竹北地政事務所將本不應辦理第一次登記之系爭土
14 地辦理第一次登記，且被告竹北地政事務所未即時更正此一
15 錯誤，甚至受理系爭土地所有權移轉登記、核發系爭土地之
16 所有權狀予原告，被告竹北地政事務所否認其對於辦理系爭
17 土地第一次登記有錯誤、過失之情形，自無足採。原告因信
18 賴登記而買受系爭土地，現卻遭被告竹北地政事務所撤銷登
19 記，已足使原告受有損害，被告竹北地政事務所辯稱原告未
20 受有任何損害，亦無足採。

21 (三)備位聲明請求部分：

22 1.就本件系爭土地登記爭議，前於召開疑義說明會時，會議主
23 持人即表示就系爭土地撤銷登記後，被告國有財產署會與原
24 告適切處理該買賣爭議，詎事後被告國有財產署竟拒絕賠償
25 原告之損害。

26 2.而被告國有財產署前雖將包含系爭土地在內之13筆土地出賣
27 予原告，然除系爭土地表彰之面積外，現實上被告國有財產
28 署無法額外將上開表彰之1,222平方公尺土地面積（即834地
29 號土地面積1,056平方公尺＋844地號土地面積166平方公
30 尺）一併交付原告使用，甚至原本之所有權登記亦遭被告竹
31 北地政事務所撤銷，而就此部分陷於給付不能。被告國有財

01 產署身為國有土地之管理機關，對於自身管理之土地未加釐
02 清，重複向地政機關申請登記，取得相關權狀，出賣時復又
03 未釐清土地狀況即出賣予原告，致發生本件給付不能之情
04 事，顯可歸責於被告國有財產署，是倘鈞院認本件無土地法
05 第68條規定之適用，依民法第256條、第226條第1項規定，
06 原告亦得解除就系爭土地部分所訂立之買賣契約，並以起訴
07 狀繕本送達時向被告國有財產署為解除契約之意思表示。

08 3.又原告與被告國有財產署間就系爭土地所為之買賣契約既經
09 合法解除，原告前為購買系爭土地而支付之價金合計1,344,
10 200元，依民法第259條第2款規定，自得請求被告國有財產
11 署附加自受領時（即91年1月2日）起之利息償還之，是原告
12 請求被告國有財產署返還1,344,200元，及自91年1月2日起
13 至清償日止，按年息5%計算之利息，自屬有據。縱屬不可歸
14 責於被告國有財產署，系爭土地仍屬不可歸責於雙方當事人
15 之給付不能情形，依民法第266條規定，被告國有財產署亦
16 應將其基於出售系爭土地所得上開金額之價金，返還予原
17 告。

18 4.另由於原告係於系爭土地遭被告竹北地政事務所於111年7月
19 28日撤銷土地登記，始知兩造間就系爭土地之買賣契約具有
20 給付不能之情事，依最高法院91年度台上字第1312號判決之
21 見解，應自111年7月28日始起算時效期間，是原告提起本件
22 訴訟並未罹於時效。

23 (四)綜上，爰聲明：

24 1.先位聲明：

25 (1)被告竹北地政事務所應給付原告1,344,200元，及自起訴狀
26 繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

27 (2)訴訟費用由被告負擔。

28 (3)願供擔保，請准宣告假執行。

29 2.備位聲明：

30 (1)被告國有財產署應給付原告1,344,200元，及自91年1月2日
31 起至清償日止，按年息5%計算之利息。

01 (2)訴訟費用由被告負擔。

02 (3)願供擔保，請准宣告假執行。

03 二、被告則以：

04 (一)被告竹北地政事務所之答辯：

05 1.原告於91年向被告國有財產署購買829、836地號及系爭土
06 地，而829地號土地於80年間經被告國有財產署向被告竹北
07 地政事務所申請第一次登記，834、836地號土地於00年0月
08 間申請第一次登記，844地號土地則於同年0月間申請第一次
09 登記，惟系爭土地位置與829、836地號土地有部分重疊之情
10 事。被告竹北地政事務所於111年7月20日召開疑義說明會，
11 會後檢送會議紀錄予與會單位及人員，並於同年7月28日撤
12 銷系爭土地之登記。而土地法第68條第1項所稱之登記錯
13 誤，係指登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符而
14 言，與本件因早期地政事務所之地籍圖皆以圖紙管理，而未
15 將地籍圖數值化管理，無法以電腦查核，僅能以人工方式審
16 理繪製所致，核與土地謄本登記有無錯誤或遺漏無關，自非
17 登記錯誤遺漏或虛偽情事，自無土地法第68條損害賠償規定
18 之適用。

19 2.又依被告國有財產署之不動產標售作業程序，標售機關應於
20 標售不動產前辦妥包含登記、勘查及核對土地使用分區、查
21 對及準備資料等作業，而被告竹北地政事務所辦理系爭土地
22 第一次登記完竣，標售機關即被告國有財產署於標售前未詳
23 細查對產籍資料，備齊土地登記簿謄本、地籍圖謄本及位置
24 略圖等，後於標售點交程序中以書面點交時亦未發現有任何
25 疑義即售出系爭土地予原告，是標售機關若於標售前向被告
26 竹北地政事務所申請核發地籍圖謄本，核對出售土地位置及
27 面積，確實落實標售前之作業程序再行標售事宜，應可避免
28 一地重複標售之相似案件屢次發生，致損害他人權益。

29 3.本件原告因前揭買賣情事致價金損失，應可向被告國有財產
30 署請求返還價金後，即未造成損害，被告竹北地政事務所自
31 非請求機關，亦無法律上之原因而受利益，原告應向被告國

01 有財產署請求返還不當得利，故本件不符土地法第68條規定
02 之構成要件。

03 4.綜上，答辯聲明：

04 (1)原告之訴及假執行之聲請均駁回。

05 (2)訴訟費用由原告負擔。

06 (二)被告國有財產署之答辯：

07 1.依民法第226條、第256條規定，係以債務人須具有可歸責之
08 事由，債權人始取得契約解除權，而被告國有財產署於91年
09 間出售系爭土地予原告，早於84年間經土地登記主管機關即
10 被告竹北地政事務所合法登記並核發土地所有權狀，雖被告
11 竹北地政事務所日後以釘圖錯誤致重複登錄為由，於111年7
12 月28日撤銷系爭土地之登記。然土地登記既有公示力、公信
13 力及推定力，而本件原告與被告國有財產署間就系爭土地之
14 買賣，確有被告竹北地政事務所核發之土地謄本、地籍圖等
15 登記文書為據，且兩造均為善意信賴登記外觀並為買賣移轉
16 登記，實難認兩造係以自始不能之給付為交易標的，是兩造
17 間就系爭土地之買賣契約仍為有效。是系爭土地皆因被告竹
18 北地政事務所釘圖錯誤致重複登錄，不僅與被告國有財產署
19 無關，亦非被告國有財產署所造成，被告國有財產署更不知
20 道該重複登錄之錯誤存在，因此系爭土地遭撤銷登記確不可
21 歸責於被告國有財產署，原告以系爭土地所有權登記遭撤銷
22 屬於可歸責被告國有財產署為由，主張解除系爭土地之買賣
23 契約，進而請求被告國有財產署返還系爭土地之價金，顯無
24 理由。至於系爭土地事後遭被告竹北地政事務所撤銷登記，
25 則係被告竹北地政事務所應就其自身錯誤行為，依土地法第
26 68條規定對原告負損害賠償責任，非把被告竹北地政事務所
27 之錯誤轉嫁由被告國有財產署負擔。

28 2.又原告向被告國有財產署購買系爭土地並於91年1月2日給付
29 價金，則不當得利之請求權時效應自該時起算，距原告提起
30 本件訴訟顯已罹於時效，故被告國有財產署另提出時效抗
31 辯。

01 3.綜上，答辯聲明：

02 (1)原告之訴駁回。

03 (2)訴訟費用由原告負擔。

04 (3)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

05 三、兩造不爭執事項：

06 (一)834地號土地於84年3月27日經被告竹北地政事務所辦理第一
07 次登記，面積1,056平方公尺；844地號土地於84年9月12日
08 經被告竹北地政事務所辦理第一次登記，面積166平方公
09 尺。

10 (二)原告於91年1月2日以每平方公尺1,100元之價格向被告國有
11 財產署購買包含系爭土地在內共13筆土地，並於91年3月5日
12 以買賣為原因登記移轉取得系爭土地之所有權。834地號土
13 地之價款為1,161,600元，844地號土地之價款為182,600元
14 (見本院卷第29至33、261至268頁)。

15 (三)被告竹北地政事務所於111年7月20日以北地所測字第111230
16 0361號函以「新城段829地號於80年第一次登記，因釘圖錯
17 誤834地號於84年重複登錄，836地號於80年第一次登記
18 (按：應係84年2月)，因釘圖錯誤844地號於84年重複登
19 錄。」為由，辦理系爭土地截止記載，並於111年7月28日撤
20 銷系爭土地之登記(見本院卷第45至51、93至124、143至22
21 6頁)。

22 四、本件爭點：

23 (一)被告竹北地政事務所辦理系爭土地第一次登記，因釘圖錯
24 誤，致重複登錄，是否符合土地法第68條第1項「錯誤」要
25 件？

26 (二)原告依土地法第68條第1項或國家賠償法第2條第2項規定，
27 先位請求被告竹北地政事務所負損害賠償責任，有無理由？

28 (三)被告國有財產署將系爭土地出售予原告，是否有給付不能之
29 情事？

30 (四)原告依民法第256條規定解除契約並依同法第259條規定，或
31 依民法第266條規定，備位請求被告國有財產署返還所受領

01 之價金，有無理由？

02 (五)原告對於被告國有財產署之請求權是否已罹於時效？

03 五、本院之判斷：

04 (一)被告竹北地政事務所應依土地法第68條之規定負損害賠償責
05 任：

06 1.按因登記錯誤遺漏或虛偽致受損害者，由該地政機關負損害
07 賠償責任，但該地政機關證明其原因應歸責於受害人時，不
08 在此限，土地法第68條第1項定有明文。其立法意旨，在貫
09 徹土地登記之公示性及公信力，兼顧交易安全及權利人之權
10 利保障，該條所稱之受害人，自不以得終局保有登記權利之
11 人為限；如土地權利人或登記名義人因地政機關就土地登記
12 之錯誤、遺漏或虛偽致受損害時，除非該地政機關能證明其
13 原因應歸責於受害人，否則即應負損害賠償責任，僅賠償之
14 範圍以同條第2項規定為限而已（最高法院102年度台上字第
15 1108號、106年度台上字第199號、108年度台上字第2494號
16 判決意旨參照）。又土地登記規則第13條規定：「土地法第
17 68條第1項及第69條所稱登記錯誤，係指登記事項與登記原
18 因證明文件所載之內容不符者；所稱遺漏，係指應登記事項
19 而漏未登記者」，乃屬例示規定，非以此為限，凡登記之事
20 項與真實不符者俱屬之。即應解為如登記錯誤、遺漏或虛偽
21 係因不可歸責於受害人之事由所致者，地政機關均須負損害
22 賠償責任。苟解為僅具該條所定情事者，地政機關始負損害
23 賠償責任，將限縮土地法第68條第1項之適用範圍，而有危
24 害交易安全及損害權利人權利之虞，難謂與該條之立法精神
25 無違（最高法院91年度台上字第1172號判決意旨參照）。次
26 按因登記錯誤遺漏或虛偽致受損害者，除非該地政機關能證
27 明其原因應歸責於受害人，否則即應負損害賠償責任，不以
28 登記人員有故意或過失為要件，此亦經最高法院110年度台
29 上大字第3017號裁定明揭斯旨。

30 2.經查，829地號、836地號土地係分別於80年4月3日、84年2
31 月28日經被告國有財產署申請第一次登記，並經被告竹北地

政事務所分別於80年5月2日、84年3月27日完成上開登記，而834地號、844地號土地（即系爭土地）則分別於84年2月28日、84年8月16日經被告國有財產署申請第一次登記，並經被告竹北地政事務所分別於84年3月27日、84年9月12日完成上開登記等情，有被告竹北地政事務所112年7月17日北地所測字第1122300277號函、112年8月8日北地所測字第1122300310號函暨其檢附上開4筆土地第一次登記相關申請及審查資料、土地登記簿等附卷可參（見本院卷第93至124頁、163至169頁），復為兩造所不爭執，可知834地號、844地號土地係分別於829地號、836地號土地辦理第一次登記時點之後，始辦理該2筆土地之第一次登記。又經比對被告竹北地政事務所另提出上開4筆土地地籍圖，其中834地號、844地號土地之坐落位置及繪圖形，亦分別與829地號、836地號部分土地之位置及圖形相符，可見依地籍圖之圖資顯示，系爭土地為829地號、836地號分割而出之土地。惟再觀前開土地登記簿記載之內容，顯見829地號、836地號土地於系爭土地辦理第一次登記後，均未見有另行更正面積之紀錄，由此可知系爭土地辦理第一次登記後，被告竹北地政事務所實際上未再就829地號、836地號土地，核算因系爭土地分割後而減少之面積，並就剩餘面積再行辦理更正登記，足認本件若非系爭土地之於辦理第一次登記後，829地號、836地號土地之土地登記面積，因未辦理更正登記而有錯誤登記之情形，則系爭土地辦理第一次登記，自始即為錯誤登記之情形。

3.又上開登記錯誤之情形，經被告竹北地政事務所於111年7月20日召開疑義說明會後，另以北地所測字第1112300361號函說明該登記面積錯誤，係因釘圖錯誤而將834地號、844地號土地（即系爭土地）重複登錄，此亦為兩造所不爭執，亦即系爭土地與829地號、836地號土地之部分地籍重疊，而看似分割自829地號、836地號土地之情形，此乃係因829地號、836地號土地為第一次登記後，未在地籍圖上釘正，致84年間誤將829地號、836地號之部分土地另劃設出系爭土地進行重

01 複登錄，此節業經被告竹北地政事務所於本院言詞辯論時陳
02 述在卷（見本院卷第79頁），堪認被告竹北地政事務所就系
03 爭土地所辦理之第一次登記，自始即為錯誤登記，而該當於
04 土地法第68條第1項所規定「登記錯誤」之情事。

05 4.基此，審酌原告既於91年1月2日以每平方公尺1,100元之價
06 格向被告國有財產署購買包含系爭土地在內共13筆土地，嗣
07 因被告竹北地政事務所以系爭土地重複登錄為由，於111年7
08 月28日撤銷系爭土地之登記乙節，為兩造所不爭執，足見原
09 告因信賴撤銷前之土地登記內容所購買之全部土地，其中就
10 系爭土地部分，即因被告竹北地政事務所辦理撤銷登記後而
11 不存在，自堪認原告因此受有系爭土地登記權利喪失之損
12 害。又被告竹北地政事務所既執掌其轄區內土地地籍登記之
13 業務，就土地辦理第一次登記時，本應審慎查核所登記土地
14 在地籍圖上之位置、範圍、是否已為有地籍登記等事項，竟
15 疏未注意及此，於829地號、836地號土地分別於80年、84年
16 間辦理第一次登記後，就上開早已經辦理登記之土地部分範
17 圍重複再為系爭土地之第一次登記，致系爭土地出現登記錯
18 誤之情形，使原告因信賴上開土地登記之結果，誤以為本不
19 應存在之系爭土地係確實存在，而向被告國有財產署買受，
20 嗣後卻遭被告竹北地政事務所以釘圖錯誤為由撤銷登記，至
21 原告受有系爭土地登記權利喪失之損害，並無可歸責事由，
22 揆諸前開說明，被告竹北地政事務所自應依土地法第68條之
23 規定對原告所受損害負賠償之責。

24 5.被告竹北地政事務所雖抗辯土地法第68條第1項所稱之登記
25 錯誤，係指登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符而
26 言，而本件係因早期地籍圖並非數值化管理，無法以電腦查
27 核，僅能以人工方式審理繪製所致，核與土地謄本登記有無
28 錯誤或遺漏無關，自非登記錯誤遺漏或虛偽情事，故無土地
29 法第68條之適用云云，然依上開最高法院91年度台上字第11
30 72號判決所揭意旨，已與土地法第68條第1項之立法意旨有
31 違，無足憑採。

01 6.至被告竹北地政事務所另稱本件登記錯誤之情形，如被告國
02 有財產署於出售系爭土地前有盡其查核程序，應可發現該登
03 記錯誤之情形，而避免損害他人權益云云。惟按土地法第68
04 條第1、2項之規定，係就職司土地登記事務之公務員不法侵
05 害人民權利，由該機關負損害賠償責任之規定，屬國家賠償
06 之特別規定，故人民因不動產登記錯誤遺漏或虛偽致受損
07 害，而請求地政機關賠償時，該地政機關應為負賠償責任及
08 其賠償範圍，即應依該條規定，不適用國家賠償法第2條規
09 定（最高法院98年度台上字第1977號、100年度台上字第172
10 7號、1769號判決意旨參照）。換言之，土地法第68條之規
11 定，係國家賠償法之特別法，依國家賠償法第6條之規定，
12 自應優先適用之。查本件既已該當土地法第68條第1項所稱
13 「登記錯誤」之情事，就原告所受損害，自應由地政機關即
14 被告竹北地政事務所負賠償責任，要與被告國有財產署無
15 涉。況被告國有財產署僅為系爭土地之出賣人，並信賴前揭
16 土地登記之結果出售系爭土地，縱其出售系爭土地前未行審
17 閱系爭土地有無登記錯誤之情形而有過失，其既非土地登記
18 機關，仍無土地法第68條第1項所定應負損害賠償責任之適
19 用。從而，被告竹北地政事務所上開所辯，洵屬無據，難以
20 信採。

21 7.綜上，本件被告竹北地政事務所就系爭土地既有登記錯誤之
22 情形，致原告因此受有系爭土地登記權利喪失之損害，被告
23 竹北地政事務所復未能舉證證明上開登記錯誤之原因，應可
24 歸責於原告所致，揆之前開規定及說明，被告竹北地政事務
25 所自應依土地法第68條之規定，負損害賠償責任。

26 (二)被告竹北地政事務所應賠償原告1,344,200元：

27 次按土地法第68條第1項之損害賠償，不得超過受損害時之
28 價值，亦為土地法第68條第2項所明定。查本件原告於91年1
29 月2日向被告國有財產署購買系爭土地，並於91年3月5日以
30 買賣為原因登記移轉取得系爭土地之所有權，而系爭土地因
31 被告竹北地政事務所於111年7月28日辦理撤銷登記，致原告

01 受有系爭土地登記權利喪失之損害，業如前述，依上開規
02 定，原告得請求被告竹北地政事務所之損害賠償範圍，應以
03 系爭土地辦理撤銷登記時之價值為限，是審酌系爭土地於11
04 1年間之公告地價均為每平方公尺1,500元，此有本院依職權
05 查詢之系爭土地111年公告現值列印附卷（見本院卷第297、
06 298頁），而原告主張以其購買系爭土地時之價格即每平方
07 公尺1,100元計算其因系爭土地登記權利喪失所受之損害，
08 並未逾越該等土地辦理撤銷時之價值，應屬合理。從而，原
09 告依上開規定，請求被告竹北地政事務所賠償1,344,200元
10 【計算式：1,100元×（834地號土地面積1,056平方公尺+84
11 4地號土地面積166平方公尺）=1,344,200元】，自屬有
12 據，應予准許。

13 (三)末按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法
14 定利率計算之遲延利息；給付無確定期限者，債務人於債權
15 人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負
16 遲延責任，其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達
17 支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；
18 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
19 利率為5%，民法第233條第1項本文、第229條第2項、第203
20 條分別定有明文。經查，原告依土地法第68條之規定，請求
21 被告竹北地政事務所為損害賠償，並未約定期限給付，復未
22 經催告，而係經原告起訴而為訴訟程序，依上開規定，原告
23 就被告竹北地政事務所應給付原告之1,344,200元，另請求
24 自起訴狀繕本送達翌日（即112年6月3日，送達證書見本院
25 卷第57頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理
26 由，應予准許。

27 (四)又預備訴之合併，以先位之訴有理由為就備位之訴裁判之解
28 除條件，本件原告對被告竹北地政事務所所提起先位之訴為
29 有理由，業據本院認定如前，則原告請求判決就被告國有財
30 產署備位聲明部分，已因解除條件成就而無從裁判，是原告
31 另以如無法請求被告竹北地政事務所負損害賠償責任時，則

主張被告國有財產署出售系爭土地時，有給付不能之情事，
並以備位聲明請求解除系爭土地之買賣契約及返還價金，及
原告備位聲明請求有無罹於時效部分，即無再行論述之必
要，併此敘明。

六、綜上所述，原告依土地法第68條之規定，請求被告竹北地政
事務所給付原告1,344,200元，及自112年6月3日起至清償日
止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。

七、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，核無不合，爰酌定相
當金額准許之。另本院併依民事訴訟法第392條第2項之規
定，依職權為被告竹北地政事務所酌定相當金額之擔保後，
為免予假執行之宣告。

八、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資
料，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不一一論
述。

九、據上論結，本件原告先位之訴為有理由，依民事訴訟法第78
條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 11 月 10 日
民事第二庭 法 官 蔡欣怡

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 112 年 11 月 13 日
書 記 官 吳雅真