

臺灣士林地方法院民事判決

111年度重國字第1號

原告 羅淑薇

訴訟代理人 余柏萱律師

被告 黃清福

被告 吳瓊雄

被告 胡雲月

上列三人共同

訴訟代理人 陳文正律師

複代理人 鍾璨鴻律師

被告 京美建設股份有限公司

法定代理人 王裕中

訴訟代理人 錢裕國律師

吳約貝律師

被告 蘇永平

被告 楊珊珊

被告 蘇宜玲

被告 李國豪

被告 新北市淡水地政事務所

法定代理人 廖俊隆

被告 許才仁

被告 簡智偉

被告 趙鎡

01 被 告 黃凱鈴
02 被 告 余哲銘
03 上列六人共同
04 訴 訟代 理人 黃冠中律師
05 蔡進良律師
06 被 告 新北市政府稅捐稽徵處
07 0000000000000000
08 法 定代 理人 張世玠
09 訴 訟代 理人 吳沛瑤
10 兼訴訟代理人 吳淑娟
11 被 告 黃育民
12 訴 訟代 理人 吳沛瑤
13 被 告 蕭華籟
14 被 告 有限責任淡水第一信用合作社
15 0000000000000000
16 法 定代 理人 麥勝剛
17 被 告 鄭勝春
18 被 告 吳進南
19 上開三人共同
20 訴 訟代 理人 李永然律師
21 林貴卿律師
22 上列當事人間國家賠償等事件，本院於中華民國112年2月10日言
23 詞辯論終結，判決如下：
24 主 文
25 原告之訴及假執行之聲請均駁回。
26 訴訟費用新臺幣柒拾肆萬貳仟肆佰元由原告負擔。
27 事實及理由
28 甲、程序事項：
29 壹、按法定代理人之代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承
30 受其訴訟以前，當然停止；此規定於有訴訟代理人時不適用
31 之，民事訴訟法第170條、第173條前段定有明文。又聲明承

01 受訴訟，應提出書狀於受訴法院，同法第176條亦有明定。
02 查原告於民國110年10月27日起訴時，被告新北市淡水地政
03 事務所（下稱淡水地政）之法定代理人為許才仁，並委任訴
04 訟代理人蔡進良及黃冠中律師進行訴訟（見本院卷(一)第10至
05 11頁、卷(二)第309頁），嗣其法定代理人雖於112年3月6日變
06 更為廖俊隆，惟本件訴訟程序並不當然停止，故廖俊隆於11
07 2年3月10日本院宣判前具狀聲明由本人承受訴訟（見本院卷
08 (四)第199至200、203至205頁），核與前揭規定相符，應予准
09 許。

10 貳、次按依國家賠償法請求損害賠償時，應先以書面向賠償義務
11 機關請求之；賠償義務機關拒絕賠償時，請求權人得提起損
12 害賠償之訴，國家賠償法第10條第1項、第11條第1項前段分
13 別定有明文。查原告於110年9月22日以書面向淡水地政請求
14 國家賠償，淡水地政於110年10月19日函復拒絕賠償（見本
15 院卷(一)第380至386頁、卷(二)第413至417頁）；另原告於111
16 年6月6日以書面向新北市政府稅捐稽徵處（下稱新北稅捐
17 處）請求國家賠償，經新北稅捐處於111年7月4日拒絕賠償
18 （見本院卷(三)第125至128頁、卷(四)第141至147頁），故原告
19 提起本件國家賠償之訴，核與上開規定相符，應予准許。

20 參、再按攻擊或防禦方法，除別有規定外，應依訴訟進行之程
21 度，於言詞辯論終結前適當時期提出之。當事人意圖延滯訴
22 訟，或因重大過失，逾時始行提出攻擊或防禦方法，有礙訴
23 訟之終結者，法院得駁回之，民事訴訟法第196條第1項、第
24 2項前段定有明文。查原告於111年12月7日言詞辯論期日提
25 出被告黃清福、吳瓊雄、胡雲月（下合稱黃清福等3人）、
26 京美建設股份有限公司（下稱京美公司）所簽立之土地買賣
27 契約書，依民法第72條規定無效，且違反民法第148條第2項
28 規定；被告有限責任淡水第一信用合作社（下稱淡水一信）
29 同意京美公司代償原告貸款及塗銷抵押權，違反民法第148
30 條第2項規定之新攻擊方法（見本院卷(四)第23至25頁），仍
31 在後述原告主張之同一基礎事實範圍，前後訴訟資料可相互

援用，尚無延滯訴訟有礙訴訟之終結，應予准許。

肆、本件被告蘇永平、楊珊珊、蘇宜玲、李國豪（下合稱蘇永平等4人）經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

乙、實體事項：

壹、原告主張：

一、原告與黃清福等3人原為坐落新北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）之共有人，原告應有部分為15056/100000，黃清福應有部分比例為54832/100000；吳瓊雄、胡雲月應有部分比例各為15056/100000，黃清福等3人應有部分合計84944/100000。

二、蘇永平及楊珊珊、蘇宜玲為任職於現代地政士事務所之代書，李國豪為該所之助理，其等與京美公司明知土地法第34條之1第4項規定，竟與黃清福等3人共謀奪取原告就系爭土地之應有部分，於109年4月24日由京美公司與黃清福等3人簽訂土地買賣契約書（下稱系爭買賣契約），由黃清福等3人出賣系爭土地全部予京美公司，並由黃清福於109年5月7日授權李國豪於109年5月7日至桃園市桃園區戶政事務所（下稱桃園戶政），擅自調取原告之戶籍謄本，再由黃清福等3人於109年5月15日寄發桃園茄苳郵局第342號存證信函（下稱342號存證信函）予原告，其上僅記載「擬將」系爭土地處分出售第三人，計價方式以每坪新臺幣（下同）40萬元計算，除未檢附系爭買賣契約外，亦未載明買受人、履約保證機制、產權移轉、稅捐負擔、瑕疵擔保、違約罰則等事項，尚難以證明黃清福等3人已與他人達成買賣合意之意思表示，且系爭買賣契約依民法第72條規定應屬無效，原告無從依342號存證信函評估是否以同樣條件行使優先承購權，違反民法第148條第2項規定，不符合土地法第34條之1所定通知之要件，不生合法通知之效力，無從起算優先承購權行使期間，不生逾期行使優先承購權之問題。經原告於109年5

01 月25日寄發新竹牛埔郵局第56號存證信函（下稱56號存證信
02 函）予黃清福等3人，並寄副本予淡水地政，通知黃清福等3
03 人無法知悉買賣單價如何商議等語，已表明原告欲行使優先
04 承購權之意，經黃清福等3人於109年5月27日收受；淡水地
05 政於109年5月26日收受。其後黃清福等3人委由至遠法律事
06 務所於109年6月3日發函予原告，通知原告買受人係屬個人
07 資料保護法（下稱個資法）所保護之事項，無法告知原告，
08 經原告於109年6月5日收受後，即於109年6月6日寄發平鎮郵
09 局第214號存證信函（下稱214號存證信函）予黃清福等3
10 人，並寄副本予淡水地政，再次主張優先承買系爭土地，經
11 黃清福等3人於109年6月8日收受，並未逾越342號存證信函
12 第四點所載「109年6月8日」之期限。

13 三、黃清福等3人與京美公司、蘇永平等4人均明知原告已行使優
14 先承購權，黃清福等3人竟委任蘇永平為代理人，於109年6
15 月4日向新北稅捐處申報土地移轉現值，而黃育民為新北稅
16 捐處之處長，吳淑娟、蕭華籟則為新北稅捐處之稅務員，其
17 等均明知原告已對系爭土地移轉登記提出異議，仍受理上開
18 申請，未令申請人提出已依法提存之證明文件，即由黃育民
19 及吳淑娟具名、蕭華籟具名及審核，於109年6月10日作成新
20 北稅淡四字第10955499181號函（下稱系爭函文），核定黃
21 清福等3人依土地法第34條之1規定處分申報系爭土地移轉現
22 值案，准予辦理，並通知原告，其等顯然未盡實質審查之責
23 任，且無視原告於109年6月18日提出申請更正並暫停系爭土
24 地之土地增值稅核課，違反土地法第34條之1執行要點第8點
25 第2款規定，新北稅捐處依國家賠償法第2條第2項規定，應
26 負損害賠償責任；黃育民、吳淑娟、蕭華籟（下合稱黃育民
27 等3人）依民法第186條第1項前段、第185條第1項規定，應
28 與新北稅捐處負不真正連帶損害賠償責任。

29 四、黃清福等3人、京美公司委任蘇永平為代理人，蘇宜玲為複
30 代理人，於109年6月10日向淡水地政申請辦理系爭土地所有
31 權移轉登記，並在土地登記申請書備註欄上謊稱：優先購買

01 權人確已放棄優先購買權，如有不實，出賣人願付法律責任
02 等語，而許才仁為淡水地政之主任；趙鎡、簡智偉為淡水地
03 政之初審課員；黃凱鈴為淡水地政之複審課員；余哲銘為淡
04 水地政之登記課課長（下合稱許才仁等5人），其等均明知
05 黃清福等3人前揭優先承購權之通知有諸多瑕疵，包括土地
06 登記申請書記載系爭土地移轉原因發生日為109年5月18日，
07 然黃清福等3人係於109年5月15日寄發342號存證信函，且原
08 告已於56、214號存證信函表明行使優先承購權之意，並於1
09 09年6月11日函知淡水地政已行使優先承購權，且黃清福等3
10 人之通知不合法，經淡水地政於109年6月16日收受，詎淡水
11 地政竟仍以109年淡地登字第69710號受理後，並經趙鎡初審
12 無誤擬准登記，再經黃凱鈴複審無誤擬准登記，由余哲銘代
13 為決行准予登記，並於109年6月17日登記完畢，且無視原告
14 於109年6月18日提出申請更正並暫停系爭土地之移轉登記，
15 違反土地法第69條、土地登記規則第57條第1項第3款、第97
16 條第1、3項、第144條第1項規定。黃清福等3人、京美公
17 司、蘇永平等4人以上開方式違反土地法第34條之1第4項、
18 土地法第34條之1執行要點第11點第5款、民法第148條第2項
19 規定，故意不法、違反善良風俗侵害原告之優先承購權，依
20 民法第184條第1、2項、第185條第1項規定，應連帶賠償原
21 告所受損害。另黃清福等3人係因可歸責於己之事由，致不
22 能將系爭土地優先出賣予原告，陷於給付不能，依民法第22
23 6條第1項規定，亦應賠償原告所受損害。

24 五、又系爭土地每坪合理售價為54萬元，且原告已向第三人談妥
25 此價格欲購入後轉售，卻因黃清福等3人與京美公司、蘇永
26 平等4人；新北稅捐處；黃育民等3人上開行為，致原告受有
27 以系爭土地按正常價格與實際處分價格間價差計算之所受損
28 害及所失利益共計88,242,154元（計算式：630.3011坪×〈5
29 4萬元－40萬元〉＝88,242,154元）之損害，原告僅就其中
30 之6,000萬元為一部請求，上開被告並應負不真正連帶給付
31 責任。

01 六、而原告前於103年4月11日、108年6月5日曾以系爭土地應有
02 部分，分別設定擔保債權總金額600萬元及480萬元之最高限
03 額抵押權（下合稱系爭抵押權）登記予淡水一信，合計向淡
04 水一信貸款900萬元。詎黃清福等3人與京美公司竟違背原告
05 意願，由京美公司代為清償原告與淡水一信間之債務，並向
06 淡水地政申請塗銷系爭抵押權登記，然原告於109年7月25日
07 即發函通知淡水地政未授權他人塗銷系爭抵押權，經淡水地
08 政收受後於109年7月29日回覆尚未接獲此申請，詎淡水地政
09 仍於109年8月7日塗銷系爭抵押權設定登記，違反土地法第6
10 9條、土地登記規則第97條第1、3項、第144條第1項規定。
11 因此，許才仁等5人就系爭土地之所有權移轉登記、未依原
12 告申請更正並暫停登記、塗銷系爭抵押權設定登記，顯係共
13 同故意侵害原告之權利，致原告所有之系爭土地應有部分遭
14 處分，受有37,959,240元之損害，並因無法行使優先承購權
15 受有88,242,154元之價差損害，淡水地政依土地法第68條第
16 1項、國家賠償法第2條第2項規定；許才仁等5人依民法第18
17 6條第1項前段、第185條第1項規定，應與淡水地政共同負不
18 真正之連帶賠償責任，原告僅一部請求其等不真正連帶賠償
19 2,000萬元。

20 七、黃清福等3人、京美公司、蘇永平、李國豪於109年5月7日未
21 經原告同意擅自調取原告之戶籍謄本，侵害原告之個人資料
22 及隱私權，致原告受有非財產上之損害100萬元，依個資法
23 第29條第1項本文、第2項、第28條第2項；民法第184條第1
24 項前、後段及第2項、第185條第1項、第188條第1項規定，
25 擇一請求黃清福等3人、京美公司、蘇永平、李國豪連帶賠
26 償100萬元。

27 八、原告於109年6月19日發函予淡水一信，明確指出黃清福等3
28 人侵害原告之優先承購權，其等任意處分系爭土地之行為業
29 已違法，依個資法規定，不得洩漏原告貸款資料，經淡水一
30 信於同日收受。而鄭勝春、吳進南（下合稱鄭勝春等2人）
31 分別為淡水一信之經理、副經理，明知上情，竟仍於109年7

01 月7日前將原告相關貸款資料提供京美公司，並由京美公司
02 違反原告意願擅自清償原告剩餘之貸款債務，其後於109年7
03 月8日始函通知原告系爭抵押權所積欠之債務，業經清償並
04 申請塗銷，淡水一信、鄭勝春等2人顯然違反民法第148條第
05 2項所定之誠信原則，並侵害原告之個人資料及隱私權，致
06 原告受有非財產上之損害200萬元。因此，原告依個資法第2
07 9條第1項本文、第2項、第28條第2項；民法第184條第1項
08 前、後段及第2項、第185條第1項、第188條第1項本文規
09 定，擇一請求淡水一信、鄭勝春等2人連帶賠償原告200萬
10 元。

11 九、並聲明：

12 (一)黃清福等3人與京美公司、蘇永平等4人應連帶給付原告6,00
13 0萬元，及其中黃清福等3人與京美公司、蘇永平等自109年6月
14 26日起；楊珊珊、蘇宜玲、李國豪自起訴狀繕本送達之翌日
15 起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

16 (二)新北稅捐處應給付原告6,000萬元，及自111年6月3日起至清
17 償日止，按週年利率5%計算之利息。

18 (三)黃育民等3人應連帶給付原告6,000萬元，及其中黃育民、吳
19 淑娟自109年6月26日起；蕭華籟自追加起訴狀繕本送達之翌
20 日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

21 (四)第(一)至(三)項所命給付，如任一項被告為給付時，其餘他項被
22 告於其給付範圍內同免給付責任。

23 (五)淡水地政應給付原告2,000萬元，及自110年9月22日起至清
24 償日止，按週年利率5%計算之利息。

25 (六)許才仁等5人應連帶給付原告2,000萬元，及其中許才仁、簡
26 智偉、趙鎰自109年6月26日起；黃凱鈴、余哲銘自起訴狀繕
27 本送達之翌日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利
28 息。

29 (七)第(五)至(六)項所命給付，如任一項被告為給付時，其餘他項被
30 告於其給付範圍內同免給付責任。

31 (八)黃清福等3人、京美公司、蘇永平、李國豪應連帶給付原告1

00萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

(九)淡水一信、鄭勝春等2人應連帶給付原告200萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

(十)願供擔保，請准宣告假執行。

貳、被告方面：

一、黃清福等3人則以：

(一)黃清福等3人與京美公司於109年4月24日即簽立系爭買賣契約，並依土地法第34條之1處理要點第7點之規定載明應記明事項，於109年5月15日以342號存證信函通知原告，於文到15日內行使優先承購權，經原告於109年5月19日收受，原告應於109年6月3日前行使優先承購權，惟其遲至109年6月8日始通知黃清福等3人行使優先承購權，已罹於15日除斥期間，且系爭買賣契約之買賣價格合於一般交易行情，黃清福等3人並無賤價出售系爭土地，而侵害原告之權利。又黃清福等3人依土地法第34條之1第2項規定出售系爭土地後，原告已喪失土地共有人之地位，依最高法院民事大法庭109年度台上大字第2169號裁定意旨，原告不得依給付不能之法律關係，請求黃清福等3人賠償損害。

(二)系爭土地買賣價額高達252,120,400元，黃清福等3人部分之買賣價額亦高達214,161,160元，依原告財產所得顯無資力依同一價格購買系爭土地，縱黃清福等3人有侵害其優先承購權，亦與原告損害發生間無相當因果關係，且原告主張受有88,242,154元之損失，皆未見鑑定機關之客觀鑑價，且未區別積極損害或消極損害，亦未說明各項金額計算式，更與民法第216條規定不符。

(三)而黃清福等3人為辦理系爭土地之所有權移轉登記，依「申請戶籍謄本及閱覽戶籍登記資料處理原則」（下稱申請戶籍謄本原則）第2點第6款規定，自屬同原則第1點第2款、戶籍法第65條第1項之利害關係人，故原告隱私權並未受到侵

01 害。且黃清福等3人依申請戶籍謄本原則第2點第6款規定，
02 向桃園戶政調取原告之戶籍謄本，作為辦理土地登記之用，
03 核屬個資法第19條第1項第1款之特定目的內合法蒐集利用事
04 由，故不負損害賠償責任等語，資為抗辯。

05 二、京美公司則以：

06 (一)京美公司與黃清福等3人確實於109年4月24日簽立系爭買賣
07 契約，並無通謀虛偽意思表示，且原告於109年5月19日收受
08 黃清福等3人所發優先承購權行使之通知，期限至109年6月3
09 日，原告遲至109年6月6日始發函通知黃清福等3人行使優先
10 承購權，經其等於109年6月8日收受，已逾15日之期限，京
11 美公司始與黃清福等3人繼續履行系爭買賣契約，黃清福等3
12 人並於109年6月12日將原告應受領之買賣價金37,050,503元
13 提存於本院提存所，其後於109年6月17日將系爭土地所有權
14 移轉登記予京美公司，京美公司並未有任何侵害原告優先承
15 購權之行為，原告請求京美公司賠償6,000萬元，為無理
16 由。

17 (二)嗣因系爭土地設定有系爭抵押權，依系爭買賣契約第4條、
18 第7條第8項約定，黃清福等3人須塗銷系爭抵押權，其等乃
19 於109年6月30日簽立不動產買賣價金信託指示書，同意先行
20 動用部分價金匯款予京美公司，並由利害關係人即京美公司
21 清償原告之債務，以塗銷系爭抵押權，京美公司於清償後將
22 債權轉讓予黃清福等3人，京美公司並未有違反個資法或侵
23 害原告隱私權之行為，原告請求京美公司賠償100萬元，亦
24 無理由等語，資為抗辯。

25 三、新北稅捐處則以：

26 (一)黃清福等3人於109年6月4日檢附土地所有權移轉契約書影
27 本，以網路申報方式向新北稅捐處依土地法第34條之1規定
28 申報系爭土地移轉現值，並於申報書中敘明「本案確依土地
29 法第34條之1第1至3項規定辦理，如有不實，願負法律責
30 任」，而系爭土地同意移轉之共有人共計3人、應有部分合
31 計84944/100000，共有人數及應有部分均已過半數，符合土

01 地法第34條之1規定及財政部68年9月26日台財稅字第36794
02 號函、71年4月9日台財稅第32419號函、89年11月21日台財
03 稅第0000000000號函釋，新北稅捐處應予受理申報土地移轉
04 現值，並依土地稅法第28、30、33、49條規定，以109年5月
05 18日當期之公告土地現值，計算土地漲價總數額後，以系爭
06 函文依法核定系爭土地有關原告應有部分之土地增值稅為90
07 7,737元，於法有據，並無違誤。

08 (二)新北稅捐處僅受理前開申報案件並據以核課系爭土地之土地
09 增值稅，無事先予以審查土地法第34條之1第2項通知或公告
10 文件及第3項有關其他共有人已領受或已依法提存證明文件
11 之必要，且新北稅捐處就原告於109年6月18日申請更正並暫
12 停土地移轉現值，亦於109年6月22日函復原告，系爭函文係
13 依法核課土地增值稅並無違誤。因此，原告依國家賠償法第
14 2條第2項規定，請求新北稅捐處賠償6,000萬元，自無理由
15 等語，資為抗辯。

16 四、黃育民、吳淑娟則以：

17 (一)黃清福等3人同意處分系爭土地之應有部分合計84944/10000
18 0，已逾2/3，符合土地法第34條之1之規定，黃清福等3人於
19 109年6月4日向新北稅捐處申報土地移轉現值，並於申報書
20 中載明確依土地法第34條第1至3項規定辦理，新北稅捐處依
21 土地稅法第28條、第49條、土地法第34條之1規定，以系爭
22 函文核定系爭土地有關原告應有部分之土地增值稅為907,73
23 7元，於法有據。

24 (二)且新北稅捐處之承辦公務員依上開規定受理申報，無須審查
25 土地法第34條之1規定之文件，而有無違反優先承購權之規
26 定乃屬私權爭訟範圍，亦非新北稅捐處權責管轄事項。

27 (三)黃育民於109年擔任新北稅捐處處長，於系爭函文文末之機
28 關首長簽字章具名；吳淑娟於109年擔任新北稅捐處之土地
29 增值稅承辦人員，於系爭函文承辦人員具名，核屬依法令所
30 為，並無因故意違背對於原告應執行之職務，故原告依民法
31 第186條第1項前段規定，請求黃育民、吳淑娟賠償損害，自

01 無理由等語，資為抗辯。

02 五、蕭華籟則以：

03 蕭華籟於109年6月10日輪值土地增值稅服務櫃台受理土地增
04 值稅網路申報完稅查欠業務，經手檢視應附文件是否齊備及
05 是否完納土地增值稅、地價稅及印花稅，嗣於土地增值稅單
06 上加蓋職章證明完稅，核屬依規定而為之行政行為，並無故
07 意違背對於原告應執行之職務，故原告請求蕭華籟賠償損
08 害，自無理由等語，資為抗辯。

09 六、淡水地政則以：

10 (一)土地法第68條第1項規定為國家賠償法第2條第2項規定之特
11 別法，應優先適用，而排除國家賠償法相關規定之適用，故
12 原告依國家賠償法第2條第2項規定，提起本訴，於法不合。

13 (二)黃清福等3人於109年6月10日委任蘇永平、蘇宜玲，檢具土
14 地登記申請書、所有權買賣移轉契約書、印鑑證明、相關存
15 證信函及回執、提存證明文件等資料，向淡水地政申請辦理
16 系爭土地所有權移轉登記，並於土地登記申請書備註欄為
17 「優先購買權人確已放棄優先購買權，如有不實，出賣人願
18 負法律責任」、「本案確依土地法第34條之1第1項至第3項
19 規定辦理，如有不實，義務人願負法律責任」等切結，許才
20 仁等5人依土地登記規則第95條、第97條第1、3項及土地法
21 第34條之1執行要點第1點、第7點第5款、第8點第1款規定，
22 形式審查申請人已檢附相關申請文件，且依法載明應記載事
23 項，原告並未以書面提出異議，證明已於期限內行使優先承
24 購權，或舉證證明黃清福等3人未為優先承購權之通知，許
25 才仁等5人准予辦理系爭土地所有權移轉登記，並無土地法
26 第68條第1項所定「登記錯誤、遺漏或虛偽」之情形，淡水
27 地政自無庸負損害賠償責任。且原告應受領之系爭土地買賣
28 價金，業經黃清福等3人提存，原告之財產總額未有任何減
29 損，並未因淡水地政所為之系爭土地所有權移轉登記受有損
30 害。縱認原告受有損害，亦與淡水地政所為之系爭土地所有
31 權移轉登記間不具有相當因果關係。遑論淡水地政並未收受

214號存證信函副本，於受理黃清福等3人申請移轉登記時，並不知悉有該函，且214號存證信函行使優先購買權已逾越期間，不生法律效果，縱認原告受有損害，亦係可歸責於原告之事由所致，淡水地政依土地法第68條第1項但書規定，不負損害賠償之責。

(三)又淡水地政係依法辦理系爭土地之所有權移轉登記，並無登記錯誤或遺漏，土地法第69條所定之更正要件，係在不改變登記所示法律關係之同一性始得為之，淡水地政亦於109年6月22日函復原告拒絕辦理，故原告以淡水地政未依申請辦理更正，依國家賠償法第2條第2項規定，請求淡水地政賠償損害，亦無理由等語，資為抗辯。

七、許才仁等5人則以：

(一)許才仁等5人係依法執行職務，並無故意違背對於原告應執行之職務，原告依民法第186條第1項前段規定，主張許才仁等5人應負賠償責任，自無理由。

(二)再者，淡水地政所為系爭土地所有權移轉登記係屬行政處分，原告若因此受有損害，自得就此提起訴願及行政訴訟以資救濟，原告捨此不為，具有故意或過失之情形，許才仁等5人依民法第186條第2項規定，免負損害賠償之責等語，資為抗辯。

八、淡水一信、鄭勝春等2人則以：

(一)原告前向淡水一信借款並以其就系爭土地應有部分設定系爭抵押權，而京美公司於取得系爭土地所有權後，以法律上利害關係人之地位代原告清償對淡水一信之債務，淡水一信依民法第311條第2項但書規定，及最高法院85年度台上字第13號判決意旨，自不得拒絕京美公司清償及申請塗銷系爭抵押權登記，況淡水一信僅告知京美公司塗銷系爭抵押權登記之對價，並提供塗銷系爭抵押權登記同意書，並無洩漏原告之貸款或財務資訊，亦未違反民法第148條第2項規定，原告並未因此受有何損害。再者，淡水一信有權於109年7月8日以自己名義發文告知原告雙方債權債務關係及系爭抵押權業經

01 利害關係人清償及塗銷登記之事實，且受文者對象為原告本
02 人，自無侵害原告隱私權或個人資料。

03 (二)而吳進南僅為函文之承辦人員，處理淡水一信對外發文及回
04 文事宜，鄭勝春更僅係當時處理原告申訴案件之主管，其等
05 均未實際處理本件塗銷業務，並無任何侵害原告權利之行
06 為，原告所提起背信及違反個資法之告訴，亦經臺灣士林地
07 方檢察署（下稱士林地檢署）檢察官以110年度偵字第10451
08 號為不起訴處分。

09 (三)至於京美公司代為清償原告之系爭抵押權債務後，依民法第
10 312條規定，淡水一信對原告之債權即移轉予京美公司，京
11 美公司如何處分或轉讓該債權予他人，核與淡水一信、鄭勝
12 春等2人無涉。因此，原告請求淡水一信、鄭勝春等2人連帶
13 賠償200萬元，為無理由等語，資為抗辯。

14 九、上開被告均聲明：

15 (一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。

16 (二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

17 十、蘇永平等4人則未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何
18 聲明或陳述。

19 參、兩造不爭執事項：（見本院卷(四)第27至35、134頁，並依判
20 決編輯修改部分文字）

21 一、被告對原告提出之書證形式上真正不爭執。

22 二、原告對被告提出之書證，除本院卷(一)第372頁、卷(二)第439
23 頁、卷(三)第223至225頁所示書證外，其餘形式上真正不爭
24 執。

25 三、原告與黃清福等3人原為系爭土地之共有人，原告應有部分
26 為15056/100000，黃清福應有部分比例為54832/100000；吳
27 瓊雄、胡雲月應有部分比例各為15056/100000，黃清福等3
28 人應有部分合計84944/100000。

29 四、許才仁等5人任職於淡水地政，許才仁為主任；趙鎡、簡智
30 偉為初審課員；黃凱鈴為複審課員；余哲銘為登記課課長。
31 黃育民等3人任職於新北稅捐處，黃育民為處長，吳淑娟、

01 蕭華籟則分別為稅務員。蘇永平及楊珊珊、蘇宜玲為任職於
02 現代地政士事務所之代書，李國豪為該所之助理。鄭勝春等
03 2人於109年任職淡水一信，鄭勝春為經理；吳進南為副經
04 理。

05 五、原告於103年4月11日、108年6月5日以系爭土地應有部分，
06 分別設定擔保債權總金額600萬元及480萬元之系爭抵押權登
07 記予淡水一信，合計向淡水一信貸款900萬元，內容詳如本
08 院卷(一)第86至87、410至423頁。

09 六、京美公司與黃清福等3人於109年4月24日簽訂系爭買賣契
10 約，約定由黃清福等3人出賣系爭土地權利範圍全部予京美
11 公司，內容詳如本院卷(二)第225至236頁。

12 七、黃清福於109年5月7日授權李國豪於109年5月7日至桃園戶
13 政，調取原告之戶籍謄本。

14 八、黃清福等3人於109年5月15日寄發342號存證信函予原告，經
15 原告於109年5月19日收受，內容詳如本院卷(一)第60至64頁。

16 九、原告於109年5月25日寄發56號存證信函予黃清福等3人，並
17 寄副本予淡水地政，內容詳如本院卷(一)第66至69頁，經黃清
18 福等3人於109年5月27日收受；淡水地政於109年5月26日收
19 受。

20 十、淡水地政於109年5月27日以新北淡地登字第1096087946號函
21 回復原告尚無受理系爭土地登記案件，內容詳如本院卷(一)第
22 70頁。

23 十一、黃清福等3人委由至遠法律事務所於109年6月3日發函予原
24 告，內容詳如本院卷(一)第72至74頁，經原告於109年6月5
25 日收受。

26 十二、京美公司與黃清福等3人委任蘇永平為代理人，於109年6
27 月4日向新北稅捐處申報土地移轉現值，經黃育民及吳淑
28 娟具名、蕭華籟具名及審核，核定系爭土地之土地增值
29 稅，並於109年6月10日作成系爭函文通知原告，系爭土地
30 經黃清福等3人依土地法第34條之1規定處分申報土地移轉
31 現值案，准予辦理，內容詳如本院卷(三)第15至43頁，經原

告於109年6月15日收受該函。

十三、原告於109年6月6日寄發214號存證信函予黃清福等3人，主張優先承買系爭土地，內容詳如本院卷(一)第76頁，經黃清福等3人於109年6月8日收受。

十四、黃清福等3人、京美公司委任蘇永平為代理人，蘇宜玲為複代理人，於109年6月10日向淡水地政申請辦理系爭土地所有權移轉登記，淡水地政以109年淡地登字第69710號受理，經趙鎡初審無誤擬准登記，再經黃凱鈴複審無誤擬准登記，由余哲銘代為決行准予登記，並於109年6月17日登記完畢，內容詳如本院卷(一)第444至481頁、卷(二)第323至360頁。

十五、黃清福等3人委任李國豪為代理人，於109年6月12日將原告應受領之系爭土地買賣價款37,050,503元提存於本院提存所，內容詳如本院卷(一)第290至292頁。

十六、系爭土地於109年6月17日移轉所有權登記予京美公司，之後京美公司代為清償原告與淡水一信間之債務，並於109年8月7日塗銷系爭抵押權登記，內容詳如本院卷(一)第148、155頁。

十七、原告於109年6月18日向新北稅捐處申請更正申報系爭土地移轉現值，副本知淡水地政，內容詳如本院卷(一)第88至89頁。經新北稅捐處、淡水地政於109年6月18日收受。

十八、淡水地政於109年6月22日以新北淡地登字第1096089387號函通知原告該所並未收到214號存證信函，該所於109年6月17日之登記並無違誤，內容詳如本院卷(一)第90至92頁。

十九、原告於109年6月19日發函予淡水一信，內容詳如本院卷(一)第124至126頁，經淡水一信於同日收受。

二十、淡水一信於109年7月8日以淡一信剛字第1090056301號函原告，通知原告系爭抵押權所積欠之債務，業經清償並申請塗銷，內容詳如本院卷(一)第128頁。

二十一、原告對黃清福等3人、訴外人即京美公司之法定代理人王裕中、蘇永平等4人、鄭勝春等2人提起詐欺等告訴，

01 經士林地檢署檢察官以110年度偵字第10451號為不起訴
02 處分，嗣原告聲請再議，經臺灣高等檢察署以111年度
03 上聲議字第10104號駁回有關違反個資法及背信罪部分
04 之再議，其餘發回由士林地檢署續行偵查中，內容詳如
05 本院卷(一)第424至434頁、卷(三)第539至541頁。

06 肆、本院之判斷：（依本院卷(四)第35至37頁所載兩造爭執事項進
07 行論述）

08 一、被告提出之本院卷(一)第372頁、卷(二)第439頁所示書證形式上
09 係屬真正，得引為證據使用；至於本院卷(三)第223至225頁所
10 示書證形式非屬真正，不得引為證據使用，論述如下：

11 (一)按私文書應由舉證人證其真正。但他造於其真正無爭執者，
12 不在此限；私文書經本人或其代理人簽名、蓋章或按指印或
13 有法院或公證人之認證者，推定為真正，民事訴訟法第357
14 條、第358條第1項分別定有明文。次按私文書應提出原本，
15 但僅因文書之效力或解釋有爭執者，得提出繕本或影本，民
16 事訴訟法第352條第2項定有明文。再按當事人提出之私文書
17 必須真正而無瑕疵者，始有訴訟法之形式的證據力，此形式
18 的證據力具備後，法院就其中之記載調查其是否與系爭事項
19 有關，始有實質的證據力之可言（最高法院41年台上字第97
20 1號判決意旨參照）。

21 (二)經查：

22 1.黃清福等3人提出之土地所有權買賣移轉契約書（見本院卷
23 (一)第372頁），原告係以其上係蓋「淡水地政」收文章戳，
24 與淡水地政提出之土地所有權買賣移轉契約書（見本院卷(二)
25 第329頁），其上係蓋勾選「全部移轉全部承受」等章戳不
26 同為由，否認該私文書形式上真正（見本院卷(二)第409至41
27 1、545頁）。然綜觀上開章戳內容不同係因該私文書一式兩
28 份，一份經淡水地政蓋收文章戳後交申請人黃清福等3人收
29 執；另一份則供淡水地政審查後歸檔，淡水地政並依內部行
30 政程序在其上蓋用審查事項戳章及進行勾選、註記，兩份文
31 書此部分因此不同，其餘內容並無二致，且原告亦不爭執該

01 私文書上黃清福等3人、京美公司印文之真正，依前揭規定
02 及判決意旨，堪認該私文書形式上係屬真正，黃清福等3人
03 自得引用該私文書作為證據使用，原告仍以前詞否認其形式
04 上真正，自無理由。

05 2.黃育民提出之土地增值稅（土地現值）申報書（見本院卷(二)
06 第439頁），原告雖爭執該私文書形式上真正，惟該私文書
07 核與新北稅捐處淡水分處於111年6月9日新北稅淡四字第111
08 5559904號函附留存之土地增值稅（土地現值）申報書相同
09 （見本院卷(三)第13、29頁），且原告亦不爭執該私文書上京
10 美公司、胡雲月、蘇永平印文之真正，依上開規定及判決意
11 旨，堪認該私文書形式上係屬真正，黃育民得引用為證據使
12 用，原告否認該私文書形式上真正，不足採信。

13 3.黃清福等3人提出之委託銷售契約書、委託授權書（見本院
14 卷(三)第223至225頁），係屬私文書，且係影本，原告否認該
15 私文書形式上真正，依上開規定，黃清福等3人自應舉證證
16 明其真正。惟黃清福等3人迄本院言詞辯論終結前均未提出
17 上開私文書原本，以供本院審認是否為真正，自無從認定該
18 影本係屬真正，依前揭判決意旨，該私文書不具有形式之證
19 據力，自無實質之證據力，黃清福等3人不得引用該私文書
20 作為證據使用。

21 二、原告依下列規定請求下列被告連帶給付6,000萬元，並負不
22 真正連帶給付責任之部分：

23 (一)原告以黃清福等3人、京美公司、蘇永平等4人共同違反土地
24 法第34條之1第4項、土地法第34條之1執行要點第11點第5
25 款，侵害其優先承購權為由，依民法第184條第1項前段、後
26 段、第2項、第185條第1項規定，請求其等連帶賠償6,000萬
27 元，為無理由，論述如下：

28 1.按土地法第34條之1第1至4項規定：「共有土地或建築改良
29 物，其處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典
30 權，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行
31 之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。共

有人依前項規定為處分、變更或設定負擔時，應事先以書面通知他共有人；其不能以書面通知者，應公告之。第一項共有人，對於他共有人應得之對價或補償，負連帶清償責任。於為權利變更登記時，並應提出他共有人已為受領或為其提存之證明。其因而取得不動產物權者，應代他共有人申請登記。共有人出賣其應有部分時，他共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執行要點第7點第5款規定：「通知或公告之內容應記明土地或建物標示、處分方式、價金分配、償付方法及期限、受通知人與通知人之姓名住址及其他事項。」第11點第1、5款規定：「他共有人於接到出賣通知後15日內不表示者，其優先購買權視為放棄。他共有人以書面為優先購買與否之表示者，以該表示之通知達到同意處分之共有人時發生效力。本法條之優先購買權係屬債權性質，出賣人違反此項義務將其應有部分之所有權出售與他人，並已為土地權利變更登記時，他共有人認為受有損害者，得依法向該共有人請求損害賠償。」

2.經查：

- (1)黃清福等3人就系爭土地之應有部分合計84944/100000，已逾2/3，依土地法第34條之1第1項但書規定，其等有權決定處分出售系爭土地之全部。而其等並以342號存證信函通知原告：「一、處分方式：今本人等擬將土地處分出售第三人，計價方式土地以每坪肆拾萬元整計算。二、付款方式：簽約後給付10%價款，產權移轉文件用印及備證後給付20%之價款，土地增值稅核發完稅後且鑑界完成點交後給付70%之價款（買賣價款須扣除賣方應負擔之土地增值稅及賣方未完納之稅捐、代書費等）。三、價金分配：上述買賣價款各共有人依其土地持分比例計算並分配應得價金。四、償付方法及期限：台端如不承買並願意出賣，本人等將另行通知台端簽約，並請檢附土地所有權狀正本、印鑑證明正本及身分證文件影本，簽立價金受領證明書，領取台端應得價金。如不願出賣亦請於文到15日內（109年6月8日前），前往本人

01 等通訊處…，代理人蘇永平地政士處，領取台端應得價金，
02 逾期不到，本人等即依土地法第34條之1各項有關規定向法院
03 辦理，提存台端應得價金…。五、特別約定事項：本存證
04 信函係依土地法第34條之1第1項規定處分共有土地，並依同
05 法條第2項、第3項規定通知他共有人，惟台端如擬依同法條
06 第4項規定行使優先購買權承買本人等前述標的應有持分
07 時，請於文到後15日內，以書面作意思表示，通知本人等，
08 本人等自當收到台端意思表示後之翌日另行通知台端日期簽
09 訂買賣契約，並請台端依上開相同條件付清本人等應得價
10 款。」（見本院卷(一)第60至64頁）。綜觀上開存證信函內容
11 核與系爭買賣契約第1至6條約定內容暨附件付款明細相符
12 （見本院卷(二)第226至233頁），並載明土地標示、處分方
13 式、價金分配、賣方應負擔之稅捐及費用、償付方法及期
14 限、原告行使優先承購權之期限及方式，及受通知人及通知
15 人之姓名、住址，符合土地法第34條之1執行要點第7點第5
16 款規定通知應記明事項，已足以使原告知悉以同一價格及條
17 件訂立買賣契約，自無再檢附系爭買賣契約之必要。且原告
18 行使優先承購權之對象為黃清福等3人，其本身即為買受
19 人，342號存證信函未載明買受人為何人，並不影響原告優
20 先承購權之行使；至於履約保證機制於系爭買賣契約本即未
21 約定，無從載於該函；而系爭買賣契約第8條所定違約罰責
22 縱未於該函記載，亦無礙於原告行使優先承購權後以同一內
23 容訂立買賣契約。遑論依土地法第34條之1第2、4項規定，
24 及土地法第34條之1執行要點第7點第5款規定，均未明定須
25 將系爭買賣契約各款內容鉅細靡遺記載。綜上所述，堪認黃
26 清福等3人已依上開規定為優先承購權之通知，並生通知之
27 效力。原告仍以前詞主張伊無從依342號存證信函評估是否
28 以同樣條件行使優先承購權，不符合土地法第34條之1所定
29 通知要件，不生合法通知效力云云，不足採信。

30 (2)至於原告雖以前詞主張342號存證信函僅稱「擬」出售，難
31 以證明黃清福等3人已與他人達成買賣合意，且系爭買賣契

約依民法第72條規定應屬無效，而黃清福等3人有賤賣系爭土地之嫌，違反民法第148條第2項規定，無從起算優先承購權行使期間云云。然按民法第153條第1項規定：「當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。」第345條第2項規定：「當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立。」因此，買賣契約為諾成契約，不以簽立書面契約為必要，當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立。而黃清福等3人與京美公司已於109年4月24日簽立系爭買賣契約，此為原告所不爭執，故黃清福等3人既與京美公司就系爭土地及價金之買賣意思表示合致，契約即已成立，不因為通知原告優先承購而於342號存證信函使用「擬將」土地處分出售字語，或為向淡水地政申請土地所有權移轉登記，另於109年5月18日簽立「土地所有權買賣移轉契約書」（即公契），而影響其等間早已成立之系爭買賣契約效力，故黃清福等3人於109年5月15日以342號存證信函通知原告行使優先承購權，於法並無不當。又黃清福等3人就系爭土地應有部分合計逾2/3，其等自無賤賣系爭土地損及自身權益之可能，倘如原告所述系爭買賣契約價格偏低，此顯然有利於原告行使優先承購權，難認系爭買賣契約之訂立有何違反誠信原則。因此，原告此部分主張，即無可採。

(3)而原告係於109年5月19日收受342號存證信函後加計15日，原告自應於109年6月3日前為行使優先承購權之意思表示。至於該函第四點所載「109年6月8日前」則係指原告前往領取系爭買賣契約分配所得價金之期限，並非行使優先承購權之期限。惟原告於109年5月25日寄予黃清福等3人之56號存證信函則記載：「本人特函覆敬請台端具體且明示係與何人訂約、買賣契約確實存在有效及買賣單價如何商議等依據，倘渠等與他人間無買賣關係存在，本人則拒絕前往領取價款亦無從行使優先承購權之表示。」（見本院卷(一)第66至69頁），並無行使優先承購權之意思表示。嗣原告遲至109年6

01 月6日寄發214號存證信函予黃清福等3人，主張優先承買系
02 爭土地（見本院卷(一)第76頁），經黃清福等3人於109年6月8
03 日收受，顯已逾上開行使優先承購權之期限，依土地法第34
04 條之1執行要點第11點第1款規定，視為放棄優先承購權，其
05 於214號存證信函所為優先承購之意思表示，自不生效力。

06 (4)則原告既未於期限內行使優先承購權，黃清福等3人與京美
07 公司即依系爭買賣契約繼續履行，並委任蘇永平為代理人，
08 於109年6月4日向新北稅捐處申報土地移轉現值，經新北稅
09 捐處以系爭函文准予辦理，再委任蘇永平為代理人，蘇宜玲
10 為複代理人，於109年6月10日向淡水地政申請辦理系爭土地
11 所有權移轉登記，經淡水地政於109年6月17日登記完畢，另
12 黃清福等3人委任李國豪為代理人，於109年6月12日將原告
13 應受領之系爭土地買賣價款37,050,503元提存於本院提存
14 所，其等上開所為均無不法侵害原告之優先承購權、或以背
15 於善良風俗之方法，加損害於原告、或違反保護他人之法
16 律，致生損害於原告；又原告並未主張楊珊珊有何侵權行
17 為，尚難僅因其亦任職於現代地政士事務所，即認其有何侵
18 害原告優先承購權之行為。因此，原告依民法第184條第1項
19 前段、後段、第2項、第185條第1項規定，請求其等連帶賠
20 償6,000萬元，為無理由，應予駁回。

21 (二)原告以系爭土地之買賣契約陷於給付不能為由，依民法第22
22 6條第1項規定，請求黃清福等3人賠償6,000萬元，為無理
23 由，論述如下：

24 1.按土地法第34條之1第4項之規定，旨在防止共有土地或建物
25 之細分，以簡化或消除共有關係，減少土地使用增加之成
26 本，俾利共有土地或建物之管理與利用，行使優先承購權之
27 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
28 規定出賣共有土地全部，並已辦畢所有權移轉登記，原共有
29 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
30 共有人身分。縱為出售、處分者違反通知義務，然未受通知
31 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

01 權，且為出售、處分者亦無與之訂立買賣契約之意願，渠等
02 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
03 律關係請求出賣之共有人賠償損害（最高法院民事大法庭10
04 9年度台上大字第2169號裁定意旨參照）。

05 2.查黃清福等3人已依土地法第34條之1第2項、土地法第34條
06 之1執行要點第7點第5款規定，通知原告行使優先承購權，
07 惟原告於109年6月3日前未為優先承購之意思表示，視為放
08 棄，已不得行使優先承購權。則黃清福等3人依土地法第34
09 條之1第1項規定，出賣系爭土地全部予京美公司，並辦畢所
10 有權移轉登記，原共有關係於系爭土地所有權移轉登記後消
11 滅，原告已喪失共有人身分，無從再行使優先承購權，且黃
12 清福等3人亦無與之訂立買賣契約之意願，其等間自未成立
13 買賣契約。因此，原告依民法第226條第1項規定，請求黃清
14 福等3人賠償6,000萬元，核與上開大法庭裁定意旨及民法第
15 226條第1項規定不符，不應准許。

16 (三)原告以新北稅捐處未盡實質審查之責，違反土地法第34條之
17 1執行要點第8點第2款規定為由，依國家賠償法第2條第2項
18 規定，請求其賠償6,000萬元，為無理由，論述如下：

19 1.按土地法第34條之1執行要點第8點第2款規定：「依本法條
20 規定處分、變更或設定負擔，於申請權利變更登記時，應依
21 下列規定辦理：…(二)涉及對價或補償者，應提出他共有人已
22 領受對價或補償之證明或已依法提存之證明文件，並於登記
23 申請書適當欄記明受領之對價或補償數額如有錯誤，由義務
24 人自行負責；已領受對價補償之他共有人，除符合土地登記
25 規則第41條第2款、第5款至第8款及第10款規定之情形者
26 外，應親自到場，並依同規則第40條規定程序辦理。對價或
27 補償之多寡，非登記機關之審查範圍。」

28 2.綜觀上開規定內容，可知上開規定僅適用於地政機關受理申
29 請權利變更登記時，於稅徵機關受理申報土地移轉現值時，
30 並無適用之餘地，即無從要求申請人提出提存之證明文件。
31 因此，原告以新北稅捐處違反上開規定未實質審查申請人有

01 無附提存之證明文件，而依國家賠償法第2條第2項規定，請
02 求新北稅捐處賠償6,000萬元，於法不合，不應准許。

03 (四)原告依民法第186條第1項前段、第185條第1項規定，請求黃
04 育民等3人連帶賠償6,000萬元，為無理由，論述如下：

05 1.按土地稅法第28條前段規定：「已規定地價之土地，於土地
06 所有權移轉時，應按其土地漲價總數額徵收土地增值稅。」
07 第49條第1項規定：「土地所有權移轉或設定典權時，權利
08 人及義務人應於訂定契約之日起30日內，檢附契約影本及有
09 關文件，共同向主管稽徵機關申報其土地移轉現值。但依規
10 定得由權利人單獨申請登記者，權利人得單獨申報其移轉現
11 值。」又依財政部賦稅署89年11月21日台財稅0000000000號
12 函說明三載明：「土地移轉現值申報，乃辦理土地移轉登記
13 之一環，登記機關於受理土地法第34條之1處分案件時，既
14 無須審查土地法第34條之1第2項通知或公告之文件，稽徵機
15 關僅受理申報及核稅，自無須審查；又稽徵機關受理土地移
16 轉現值申報，其目的在核課移轉土地之土地增值稅，而不動
17 產物權之移轉，非經向地政機關辦妥登記不生效力，登記機
18 關既應審查上揭法條第3項規定之證明文件，已可兼顧其他
19 共有人之權益，稽徵機關應無事先予以審查之必要。」（見
20 本院卷(三)第129頁），是依上開規定及函釋，可知稅徵機關
21 於受理申報土地移轉現值時，無須事先審查申請人是否合於
22 土地法第34條之1第2、3項規定，及土地法第34條之1執行要
23 點第7點第5款、第8點第2款規定。

24 2.經查：

25 (1)黃清福等3人就系爭土地之應有部分合計84944/100000，已
26 逾2/3，依土地法第34條之1第1項但書規定，其等有權決定
27 處分出售系爭土地之全部，而黃清福等3人與京美公司委任
28 蘇永平為代理人，於109年6月4日檢具土地增值稅（土地現
29 值）申報書、土地所有權買賣移轉契約書，且在該申報書上
30 載明「本案確依土地法第34條之1第1項至第3項規定辦理，
31 如有不實，願負法律責任」，向新北稅捐處申報土地移轉現

01 值，經黃育民及吳淑娟具名、蕭華籟具名及審核，核定系爭
02 土地之土地增值稅，並於109年6月10日以系爭函文通知原
03 告，系爭土地經黃清福等3人依土地法第34條之1規定處分申
04 報土地移轉現值案，准予辦理，此有新北稅捐處淡水分處11
05 1年6月9日新北稅淡四字第1115559904號函復受理及核定資
06 料、系爭函文在卷可稽（見本院卷(三)第13至33、41至43
07 頁）。是黃育民等3人上開所為，合於上開規定及函釋意
08 旨，並無故意違背對於原告應執行之職務。

09 (2)又原告雖於109年6月18日向新北稅捐處申請更正並暫停申報
10 系爭土地移轉現值，惟黃育民等3人上開所為係依法為之，
11 並無違誤，原告上開申請更正並暫停，於法無據。因此，本
12 即不合系爭函文准予辦理，係依法為之，故黃育民等3人拒
13 絕原告之申請，於法亦無不合，自無故意違背對於原告應執
14 行之職務，故原告依民法第186條第1項前段、第185條第1項
15 規定，請求黃育民等3人連帶賠償6,000萬元，為無理由，應
16 予駁回。

17 三、原告依下列規定請求下列被告連帶給付2,000萬元，並負不
18 真正連帶給付責任之部分：

19 (一)有關淡水地政部分：

20 1.原告依土地法第68條第1項規定，請求淡水地政賠償2,000萬
21 元，為無理由，論述如下：

22 (1)按國家賠償法第6條規定：「國家損害賠償，本法及民法以
23 外其他法律有特別規定者，適用其他法律」，及其立法理由
24 所示：「關於國家之損害賠償，目前已有若干法律予以特別
25 規定，例如土地法第68條、第71條…。此等規定，多以公務
26 員之特定行為侵害人民之權利或特定事故所發生損害，為應
27 負損害賠償責任之要件，且各有其特殊之立法意旨，為貫徹
28 各該特別法之立法意旨，自應優先於本法而適用」，土地法
29 第68條規定自為國家賠償法第2條第2項之特別規定，應優先
30 適用（最高法院民事大法庭110年度台上大字第3017號裁定
31 意旨參照）。是依前揭裁定意旨，本件原告主張淡水地政於

109年6月10日受理系爭土地所有權移轉登記，並於109年6月17日登記完畢之部分，應優先適用土地法第68條規定，先予敘明。

(2)次按土地法第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應歸責於受害人時，不在此限。」次按土地登記規則第95條規定：「部分共有人就共有土地全部為處分…申請登記時，登記申請書及契約書內，應列明全體共有人，及於登記申請書備註欄記明依土地法第34條之1第1項至第3項規定辦理。並提出已為書面通知或公告之證明文件，及他共有人應得對價或補償已受領或已提存之證明文件。依前項申請登記時，契約書及登記申請書上無須他共有人簽名或蓋章。」第97條第1、3項規定：「申請土地權利移轉登記時，依…土地法第34條之1第4項…規定之優先購買權人已放棄優先購買權者，應附具出賣人之切結書，或於登記申請書適當欄記明優先購買權人確已放棄其優先購買權，如有不實，出賣人願負法律責任字樣。依前二項規定申請之登記，於登記完畢前，優先購買權人以書面提出異議並能證明確於期限內表示願以同樣條件優先購買或出賣人未依通知或公告之條件出賣者，登記機關應駁回其登記之申請。」土地法第34條之1執行要點第1點：「依土地法第34條之1（以下簡稱本法條）規定，部分共有人就共有土地…為處分…，應就共有物之全部為之。」第7點第5款規定：「本法條第2項所定事先、書面通知及公告，其方式及內容，依下列規定：…(五)通知或公告之內容應記明土地或建物標示、處分方式、價金分配、償付方法及期限、受通知人與通知人之姓名住址及其他事項。」第8點第1、2款規定：「依本法條規定處分、變更或設定負擔，於申請權利變更登記時，應依下列規定辦理：(一)本法條第1項共有人會同權利人申請權利變更登記時，登記申請書及契約書內，應列明全體共有人及其繼承人，並檢附已為通知或公告之文件，於登記申請書適當欄記明依土地

01 法第34條之1第1項至第3項規定辦理，如有不實，義務人願
02 負法律責任；登記機關無須審查其通知或公告之內容。未能
03 會同申請之他共有人，無須於契約書及申請書上簽名，亦無
04 須親自到場核對身分。如因而取得不動產物權者，本法條第
05 1項共有人應代他共有人申請登記。(二)涉及對價或補償者，
06 應提出他共有人已領受對價或補償之證明或已依法提存之證
07 明文件，並於登記申請書適當欄記明受領之對價或補償數額
08 如有錯誤，由義務人自行負責；已領受對價補償之他共有
09 人，除符合土地登記規則第41條第2款、第5款至第8款及第1
10 0款規定之情形者外，應親自到場，並依同規則第40條規定
11 程序辦理。對價或補償之多寡，非登記機關之審查範圍。」
12 是依上開規定，地政機關受理申請土地法第34條之1登記案
13 件，除有符合土地登記規則第97條第3項規定應予駁回登記
14 之申請外，於受理申請僅須依上開規定形式審查申請人是否
15 提出應檢附通知或公告、領受對價或補償證明、提存之證明
16 文件，並在申請書上載明應記明事項即可。

17 (3)查黃清福等3人就系爭土地之應有部分合計84944/100000，
18 已逾2/3，依土地法第34條之1第1項但書規定，其等有權決
19 定處分出售系爭土地之全部，而黃清福等3人於109年6月10
20 日委任蘇永平為代理人，蘇永平再委任蘇宜玲，檢具土地登
21 記申請書、土地增值稅繳款書、土地所有權買賣移轉契約
22 書、國民身分證影本、戶籍謄本、公司變更登記表、印鑑證
23 明、342號存證信函及回執、56號存證信函、提存書、土地
24 所有權狀等資料，向淡水地政申請辦理系爭土地所有權移轉
25 登記，並於土地登記申請書備註欄記載「優先購買權人確已
26 放棄優先購買權，如有不實，出賣人願負法律責任」、「本
27 案確依土地法第34條之1第1項至第3項規定辦理，如有不
28 實，義務人願負法律責任」，此有被告提出之上開申請登記
29 資料在卷可稽（見本院卷(二)第323至360頁）。則許才仁等5
30 人依土地登記規則第95條、第97條第1項及土地法第34條之1
31 執行要點第1點、第7點第5款、第8點第1、2款規定，形式審

01 查申請人已檢附相關申請文件，且依法載明應記明事項，原
02 告亦未提出符合土地登記規則第97條第3項規定之證明（詳
03 後述），而於109年6月17日准予辦理系爭土地所有權移轉登
04 記，並無土地法第68條第1項所定「登記錯誤遺漏或虛偽」
05 之情形，原告依上開規定，請求淡水地政賠償損害，自無理
06 由。

07 2.原告以淡水地政違反土地法第69條、土地登記規則第97條第
08 1項及第3項、第144條第1項規定為由，依國家賠償法第2條
09 第2項規定，請求淡水地政賠償2,000萬元，為無理由，論述
10 如下：

11 (1)有關土地法第69條部分：

12 ①按土地法第69條規定：「登記人員或利害關係人，於登記完
13 畢後，發見登記錯誤或遺漏時，非以書面聲請該管上級機關
14 查明核准後，不得更正。但登記錯誤或遺漏，純屬登記人員
15 記載時之疏忽，並有原始登記原因證明文件可稽者，由登記
16 機關逕行更正之。」

17 ②查原告雖主張其於109年6月18日向淡水地政申請更正系爭土
18 地所有權移轉登記，竟遭淡水地政拒絕辦理，淡水地政違反
19 上開規定云云，並提出申請更正土地移轉處分、淡水地政10
20 9年6月22日函為證（見本院卷(一)第88至92頁）。然查淡水地
21 政受理系爭土地所有權之移轉登記，並無登記錯誤或遺漏之
22 情事，自無上開規定之適用，故淡水地政拒絕原告更正之申
23 請，於法並無不合。

24 (2)有關土地登記規則第97條第1、3項規定部分：

25 原告雖主張伊以56、214號存證信函副本及何政謙律師事務
26 所函知會淡水地政，黃清福等3人之優先承購權通知有諸多
27 瑕疵，伊已行使優先承購權，淡水地政違反土地登記規則第
28 97條第1、3項規定云云，並提出上開存證信函及律師函為
29 證。然查：

30 ①依56號存證信函所載內容，係質疑黃清福等3人有無與他人
31 成立買賣契約，尚難認原告已行使優先承購，且上開質疑亦

01 僅係原告主觀之臆測，無法據此認定黃清福等3人有何未依
02 通知之條件出賣系爭土地之事實（見本院卷(一)第66至69
03 頁）。

04 ②又214號存證信函雖記載收件人為黃清福等3人、蘇永平；副
05 本收件人為淡水地政，惟該存證信函上載明「正本1份、副
06 本2份、加具正本3份」（見本院卷(一)第76頁），可知原告於
07 109年6月6日僅作成該信函正本4份，送達黃清福等3人、蘇
08 永平，副本各1份分別由郵局及原告收執，嗣該4份正本依收
09 件人住所，分別由中華郵政股份有限公司桃園郵局（下稱桃
10 園郵局）投遞予蘇永平；中華郵政股份有限公司苗栗郵局
11 （下稱苗栗郵局）投遞予吳瓊雄；中華郵政股份有限公司臺
12 北郵局（下稱臺北郵局）投遞予胡雲月、黃清福，此有桃園
13 郵局111年6月29日桃郵字第1110000759號函暨所附送達資
14 料、苗栗郵局111年7月1日苗郵字第1110000272號函、臺北
15 郵局111年7月4日北遞字第1110001560號函暨簽收資料在卷
16 可稽（見本院卷(三)第161至163、171至175頁），足認原告並
17 未將214號存證信函送達淡水地政。

18 ③另何政謙律師事務所109年6月11日函，於說明欄二記載原告
19 已於109年6月6日寄發214號存證信函行使優先承購權，經黃
20 清福等3人於109年6月8日收受；說明欄三則質疑黃清福等3
21 人有無與他人成立買賣契約等語（見本院卷(一)第80至82
22 頁），上開律師函並經淡水地政於109年6月16日收受。然原
23 告至遲應於109年6月3日前行使優先承購權，上開律師函所
24 載行使優先承購權之時間顯然已逾期限，且原告僅係主觀臆
25 測黃清福等3人未依通知之條件出賣系爭土地，亦未提出任
26 何證據。故依上開律師函不能證明原告確已於期限內行使優
27 先承購權，或黃清福等3人未依通知之條件出賣系爭土地，
28 不符合土地登記規則第97條第3項所定駁回登記申請之要
29 件，淡水地政於109年6月17日登記系爭土地所有權移轉予京
30 美公司，於法並無不合。

31 ④綜上所述，原告仍以前詞主張淡水地政違反土地登記規則第

97條第1、3項規定，應駁回系爭土地登記之申請云云，即非可採。

(3)有關土地登記規則第144條第1項規定部分：

①按土地登記規則第144條第1項規定：「依本規則登記之土地權利，有下列情形之一者，於第三人取得該土地權利之新登記前，登記機關得於報經直轄市或縣（市）地政機關查明核准後塗銷之：一、登記證明文件經該主管機關認定係屬偽造。二、純屬登記機關之疏失而錯誤之登記。」

②查淡水地政前揭受理系爭土地所有權移轉登記之申請，並准予辦理，於法並無違誤，自無上開規定所載「登記證明文件係屬偽造」、「錯誤登記」之情事，故原告主張淡水地政應依上開規定塗銷登記云云，於法不合，不足採信。

(4)綜上所述，原告以被告違反上開規定為由，依國家賠償法第2條第2項規定，請求淡水地政賠償2,000萬元，為無理由，不應准許。

(二)原告依民法第186條第1項前段、第185條第1項規定，請求許才仁等5人連帶賠償2,000萬元，為無理由，論述如下：

1.按公務員因故意違背對於第三人應執行之職務，致第三人受損害者，負賠償責任；數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任。不能知其中孰為加害人者亦同，民法第186條第1項前段、第185條第1項固分別定有明文。

2.查許才仁等5人受理系爭土地移轉登記之申請，並准予辦理，合於土地登記規則第95條、第97條第1項及土地法第34條之1執行要點第1點、第7點第5款、第8點第1、2款規定，故原告依上開規定，請求許才仁等5人連帶賠償2,000萬元，為無理由，應予駁回。

四、原告以黃清福等3人、京美公司、蘇永平、李國豪侵害其隱私權為由，依個資法第29條第1項本文、第2項、第28條第2項；民法第184條第1項前、後段及第2項、第185條第1項、第188條第1項規定，請求其等連帶賠償100萬元，為無理由，論述如下：

01 (一)按個資法第29條固規定：「非公務機關違反本法規定，致個
02 人資料遭不法蒐集、處理、利用或其他侵害當事人權利者，
03 負損害賠償責任。…依前項規定請求賠償者，適用前條第2
04 項至第6項規定。」惟按戶籍法第65條第1項規定：「本人或
05 利害關係人得向戶政事務所申請閱覽戶籍資料或交付戶籍謄
06 本；申請人不能親自申請時，得以書面委託他人為之。」且
07 依申請戶籍謄本原則第1點規定：「戶籍謄本及閱覽戶籍登
08 記資料之申請人：(一)當事人。(二)利害關係人。(三)受委託
09 人。」第2點第6款規定：「第1點第2款所稱利害關係人，指
10 與當事人具有下列各款情形之一者：…(六)其他確有法律上權
11 利義務得喪變更之關係。」再按個資法第19條第1項第1款規
12 定：「非公務機關對個人資料之蒐集或處理，除第6條第1項
13 所規定資料外，應有特定目的，並符合下列情形之一者：
14 一、法律明文規定。」第20條第1項本文規定：「非公務機
15 關對個人資料之利用，除第6條第1項所規定資料外，應於蒐
16 集之特定目的必要範圍內為之。」是依上開規定，與當事人
17 間具有法律上權利義務得喪變更之關係者，為利害關係人，
18 得以本人或委任他人申請當事人之戶籍謄本，並無違反個資
19 法第29條之規定。

20 (二)查黃清福等3人依土地法第34條之1第2項、土地登記規則第9
21 5條第1項規定，處分系爭土地應事先以書面通知原告，並於
22 申請移轉所有權登記時提出已為書面通知之證明文件。則黃
23 清福等3人係屬申請戶籍謄本原則第1點所2款所定之利害關
24 係人，自得向戶政機關申請原告之戶籍謄本，以確認原告住
25 所，俾其優先承購權之通知合法送達，並於申請系爭土地所
26 有權移轉登記時提出該戶籍謄本，以供淡水地政形式審查。
27 因此，黃清福於109年5月7日委任李國豪至桃園戶政申請原
28 告之戶籍謄本，並於109年6月10日申請系爭土地所有權移轉
29 登記時提出該戶籍謄本，合於個資法第19條第1項第1款、第
30 20條第1項本文規定，並無故意或過失不法侵害原告之隱私
31 權；或以背於善良風俗之方法，加損害於原告；或違反保護

01 他人之法律，致生損害於原告。因此，原告依個資法第29條
02 第1項本文、第2項、第28條第2項；民法第184條第1項前、
03 後段及第2項、第185條第1項、第188條第1項規定，請求黃
04 清福等3人、京美公司、蘇永平、李國豪連帶賠償100萬元，
05 為無理由，應予駁回。

06 五、原告依個資法第29條第1項本文、第2項、第28條第2項；民
07 法第184條第1項前後段及第2項、第185條第1項、第188條第
08 1項本文規定，請求淡水一信、鄭勝春等2人連帶賠償200萬
09 元，為無理由，論述如下：

10 (一)按個資法第2條第1款規定：「個人資料：指自然人之姓名、
11 出生年月日、國民身分證統一編號、護照號碼、特徵、指
12 紋、婚姻、家庭、教育、職業、病歷、醫療、基因、性生
13 活、健康檢查、犯罪前科、聯絡方式、財務情況、社會活動
14 及其他得以直接或間接方式識別該個人之資料。」第20條第
15 1項第1款規定：「非公務機關對個人資料之利用，除第6條
16 第1項所規定資料外，應於蒐集之特定目的必要範圍內為
17 之。但有下列情形之一者，得為特定目的外之利用：一、法
18 律明文規定。」次按民法第311條規定：「債之清償，得由
19 第三人為之。但當事人另有訂定或依債之性質不得由第三人
20 清償者，不在此限。第三人為清償，債務人有異議時，債權
21 人得拒絕其清償。但第三人就債之履行有利害關係者，債權
22 人不得拒絕。」第312條規定：「就債之履行有利害關係之
23 第三人為清償者，於其清償之限度內承受債權人之權利，但
24 不得有害於債權人之利益。」此所稱就債之履行有利害關係
25 之第三人，係指第三人因清償而發生法律上之利害關係而
26 言，故物上保證人及擔保財產之第三取得人，即抵押權設定
27 之後取得抵押物之人，屬民法第312條所指就債之履行有利害
28 關係之第三人（最高法院65年度台上字第796號、85年度
29 台上字第13號判決意旨參照）。

30 (二)經查：

31 1.原告積欠淡水一信之系爭抵押權債務若干，涉及原告之財務

01 情況，固屬個資法第2條第1款所定之個人資料。然京美公司
02 於109年6月17日登記取得系爭土地，其上設定有系爭抵押
03 權，依上開規定及判決意旨，京美公司即為民法第311條第2
04 項但書所定「第三人就債之履行有利害關係者」，則淡水一
05 信自不得拒絕京美公司代為清償系爭抵押權之貸款債務，淡
06 水一信因此將原告積欠系爭抵押權之債務若干告知京美公
07 司，並由京美公司清償上開債務，合於個資法第20條第1項
08 第1款規定，亦未違反民法第148條第2項所定之誠信原則。

09 2.又淡水一信於109年7月8日發函通知原告系爭抵押權業經利
10 害關係人清償並申請塗銷，而該函受文者為個人資料之當事
11 人即原告本人，並無副本收受者（見本院卷(一)第128頁），
12 自無違反個資法之問題，且系爭抵押權之債務既經清償並塗
13 銷登記，淡水一信通知原告，亦合於誠信原則。

14 3.另鄭勝春、吳進南雖分別為淡水一信之經理、副經理，上開
15 109年7月8日函文並列吳進南為承辦人。然淡水一信前揭所
16 為，均合於法律規定，自難認鄭勝春等2人有何故意或過失
17 不法侵害原告之個人資料或隱私權；或以背於善良風俗之方
18 法，加損害於原告；或違反保護他人之法律，致生損害於原
19 告之行為。

20 (三)綜上所述，原告依個資法第29條第1項本文、第2項、第28條
21 第2項；民法第184條第1項前、後段及第2項、第185條第1
22 項、第188條第1項本文規定，請求淡水一信、鄭勝春等2人
23 連帶賠償200萬元，為無理由，應予駁回。

24 六、至於原告聲請函中華民國地政士公會全國聯合會就系爭買賣
25 契約有無成立、原告之優先承購權行使期限、黃清福等3人
26 通知是否合法等事項表示專業意見（見本院卷(三)第379至387
27 頁），惟原告所列函詢事項均涉及本案事實認定、法律上之
28 判斷，核屬法院之職權範圍，非該聯合會所能審究，故原告
29 此部分調查證據之聲請，應予駁回。另原告聲請函全國農業
30 金庫股份有限公司查詢該公司是否知悉系爭土地於109年6月
31 17日移轉所有權登記完畢、是否符合信託意義等事項（見本

院卷(四)第135頁)，然此係屬系爭買賣契約成立後當事人如何履約之問題，核與原告主張黃清福等3人、京美公司侵害其優先承購權無涉，自無調查之必要，亦應予駁回。

七、從而，原告依民法第184條第1項前、後段、第2項、第186條第1項前段、第185條第1項、第188條第1項前段、第226條第1項、土地法第68條第1項、國家賠償法第2條第2項、個資法第29條第1項本文、第2項、第28條第2項規定，請求：(一)黃清福等3人與京美公司、蘇永平等4人應連帶給付原告6,000萬元，及其中黃清福等3人與京美公司、蘇永平自109年6月26日起；楊珊珊、蘇宜玲、李國豪自起訴狀繕本送達之翌日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)新北稅捐處應給付原告6,000萬元，及自111年6月3日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)黃育民等3人應連帶給付原告6,000萬元，及其中黃育民、吳淑娟自109年6月26日起；蕭華籟自追加起訴狀繕本送達之翌日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(四)第(一)至(三)項所命給付，如任一項被告為給付時，其餘他項被告於其給付範圍內同免給付責任。(五)淡水地政應給付原告2,000萬元，及自110年9月22日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(六)許才仁等5人應連帶給付原告2,000萬元，及其中許才仁、簡智偉、趙鎡自109年6月26日起；黃凱鈴、余哲銘自起訴狀繕本送達之翌日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(七)第(五)至(六)項所命給付，如任一項被告為給付時，其餘他項被告於其給付範圍內同免給付責任。(八)黃清福等3人、京美公司、蘇永平、李國豪應連帶給付原告100萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(九)淡水一信、鄭勝春等2人應連帶給付原告200萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，均無理由，應予駁回。而原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所依附，應併予駁回。

伍、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及證據，經本

01 院審酌後認對判決結果不生影響，爰不一一論列，附此敘
02 明。

03 陸、本件訴訟費用金額確定為742,400元（即第一審裁判費742,4
04 00元），依民事訴訟法第78條規定，由敗訴之原告負擔。

05 柒、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第385條
06 第1項前段、第78條，判決如主文。

07 中 華 民 國 112 年 3 月 29 日
08 民事第二庭 法 官 蘇錦秀

09 以上正本係照原本作成。

10 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
11 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 112 年 3 月 29 日
13 書記官 詹欣樺