

臺灣士林地方法院小額民事判決

114年度士國小字第1號

原告 王瑋漢
訴訟代理人 呂佳達
被告 新北市淡水區地政事務所

法定代理人 廖俊隆
訴訟代理人 張喆
汪耀棊

上列當事人間請求國家賠償事件，本院於民國114年3月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參萬壹仟肆佰柒拾參元，及自民國一一三年十月十七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元，其中新臺幣玖佰貳拾參元由被告負擔，及加給自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，其餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

理由要領

一、原告主張：原告於民國113年4月間購買新北市○○區○○○段0000○0000○號房屋（即門牌號碼新北市○○區○○路0段00號17樓及87號17樓，下稱系爭建物），於向新北市淡水地政事務所辦理建號合併時發現建物測量成果圖面積計算錯誤致登記面積錯誤，1157建號建物主體建物面積由50.04平方公尺變更為49.46平方公尺，1192建號建物雨遮面積由7.27平方公尺變更為7.43平方公尺，造成原告0.42平方公尺（約0.12坪）之損失，按1坪26萬元計算，被告應賠償原告溢價損失新臺幣（下同）3萬0,950元（不含車位）、仲介服務費3,154元，乃依國家賠償法之規定，提起本件訴訟等

01 語，並聲明求為判決被告應給付原告3萬4,104元，及自113
02 年9月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，且願
03 供擔保請准宣告假執行。

04 二、被告則以：原告於113年5月31日申請建物合併，經被告調閱
05 相關資料，發現建物測量成果圖有計算式錯誤致登記面積錯
06 誤之情，為符實際而辦理面積更正，原告申請國賠，經國家
07 賠償案事件處理小組會議決議拒絕賠償。登記錯誤係肇因97
08 年間辦理建物第一次測量及登記時，建物測量成果圖之面積
09 計算式錯誤肇致建物登記面積錯誤，該錯誤純係技術引起，
10 被告是為維登記資料之正確、保障權利人權益及保護交易安
11 全，於113年6月27日辦理建物面積更正，並無任何違法不當
12 之處，系爭建物更正皆依規定辦理，並無因故意或過失不法
13 侵害人民自由或權利，也無任何違法不當之處，無國家賠償
14 法第2條第2項規定之適用。原告購買系爭建物時，係併予取
15 得建物及坐落土地之產權，被告調閱實價登錄網站，系爭建
16 物成交價金限含建物實際價金外，亦含有建物坐落之土地所
17 有權，意即系爭建物之買賣價金為土地及建物價值之總額，
18 而系爭建物更正標的僅含淡水區公司田段1157、1192建號，
19 未包含其所有之土地及車位，故原告所提損害賠償金額，應
20 以辦理更正建物主體之價值，按其比例計算之，且原告所提
21 之仲介服務費為地產代理之經紀服務費用，非屬該系爭建物
22 之實際價值，倘算入總體賠償金額似有不合，另原告也未檢
23 附主張之賠償金額計算依據及佐證資料，其求償尚難以成
24 據，且系爭建物面積更正，僅係為釐正系爭建物之測量成果
25 圖及登記面積，未有實際減損原告實際使用範圍及財產價
26 值，無法認定更正登記與損害間有相當實質之因果關係，難
27 謂受有損害，被告並無賠償之義務。系爭建物為原告於113
28 年間因買賣取得，倘原告認有實質損害，應先向前手請求返
29 還溢付價金，及應將該項取得之財產權扣除，以計算實際所
30 受損害之金額，以符實際等語，資為抗辯，並聲明求為判決
31 駁回原告之訴。

01 三、本院得心證之理由

02 本件原告主張其購買系爭建物後辦理建號合併，經被告於11
03 3年6月27日辦理建物面積更正，將1157建號建物主體建物面
04 積由50.04平方公尺更正為49.46平方公尺，1192建號建物雨
05 遮面積由7.27平方公尺變更為7.43平方公尺，合計共減少0.
06 42平方公尺(約0.12坪)之事實，已據其提出與所述相符之新
07 北市淡水地政事務所函文、建物所有權狀、不動產買賣契約
08 書等件為證，且為被告所不爭執，堪信為真。惟被告以上開
09 情詞置辯，茲審認如下：

10 (一)按公務員於執行職務行使公權力時，因故意或過失不法侵害
11 人民自由或權利者，國家應負損害賠償責任。國家賠償法第
12 2條第2項前段定有明文。次按因登記錯誤遺漏或虛偽致受損
13 害者，由該地政機關負損害賠償責任。但該地政機關證明其
14 原因應歸責於受害人時，不在此限。前項損害賠償，不得超
15 過受損害時之價值。土地法第68條定有明文。

16 (二)經查，上開更正乙情，業經被告自承乃建物測量成果圖之面
17 積計算式錯誤肇致建物登記面積錯誤，該錯誤為技術引起等
18 語，核屬登記錯誤，此雖經被告更正，更正本身固無不法，
19 然先前登記之錯誤所生之原告損害，仍無可免，依上開法律
20 規定，被告自應負損害賠償之責，則原告主張因被告之過失
21 致其溢價購買系爭建物，請求被告負賠償責任，應屬有據。

22 (三)第查，觀諸原告所提出之不動產買賣契約書(見本院卷第25
23 至39頁)，可知原告於113年4月間購買系爭建物之總價為17
24 30萬元，全面積為139.01平方公尺(約42.05坪)，而依原
25 告主張系爭建物減少之坪數為0.42平方公尺(約0.12坪)，計
26 算其比例，則原告所得請求被告賠償之金額為4萬9,370元

27 (計算式： $0.42 \div 139.01 \times 1730 \text{萬} = 5 \text{萬} 2,270$ ，元以下四捨五
28 入)，惟原告僅請求3萬0,950元，應屬可採。又觀諸原告所
29 提出之服務費確認單(見本院卷第41頁)，可知總服務費為
30 17萬3,000元，則原告所得請求被告賠償之金額為523元(計
31 算式： $0.42 \div 139.01 \times 17 \text{萬} 3,000 = 523$ ，元以下四捨五入)，

01 逾此範圍之請求，即無可採。

02 (四)至被告雖以上開情詞置辯，惟查：

03 1. 被告抗辯買賣價金為土地及建物價值之總額，應僅以建物實
04 際價金計算，不應含土地及車位云云，然衡諸一般不動產交
05 易實務，買賣雙方議價均係實際得使用之狀態(包含土地使
06 用，而車位使用於本件契約並未獨立計價，故情形亦同)，
07 合計而為評價，並簡化而化以建物坪數計價，是建物坪數增
08 減將因此直接影響買賣價金之認定，故被告此部分抗辯，尚
09 無可採。

10 2. 被告抗辯仲介服務費為地產代理之經紀服務費，非建物實際
11 價值，不應算入總體賠償金額云云，然服務費係按不動產成
12 交價之百分比計算，而非固定金額，是成交總價因建物坪數
13 增減而變動時，服務費亦隨著變動，當屬原告損害，故被告
14 此部分抗辯，亦無可採。

15 四、未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
16 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
17 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
18 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
19 相類之行為者，與催告有同一之效力。前項催告定有期限
20 者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任。民法第229條定有
21 明文。本件原告雖請求自113年9月16日起算之利息云云，然
22 原告未提出任何證據證明其自斯時起已催告被告，是以其遲
23 延利息之請求，應自本件起訴狀繕本送達之翌日即113年10
24 月17日（見本院卷第49頁）起至清償日止，按週年利率5%
25 計算之利息。

26 五、從而，原告依上開法律關係，訴請被告給付3萬1,473元（計
27 算式：3萬0,950+523=3萬1,473），及自113年10月17日起
28 至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予
29 准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回，此部分假執
30 行之聲請，失所附麗，併予駁回。

31 六、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第436條之8第1項適用

01 小額程序所為被告敗訴之判決，依同法第436條之20之規
02 定，應依職權宣告假執行，原告之聲請不另准駁，並依職權
03 確定訴訟費用額為1,000元（第一審裁判費），其中923元應
04 由被告負擔，及依民事訴訟法第91條第3項之規定加給按法
05 定利率計算之利息，其餘由原告負擔。

06 中 華 民 國 114 年 3 月 20 日
07 士林簡易庭 法 官 楊峻宇

08 以上為正本係照原本作成。

09 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並應記載
10 上訴理由，表明關於原判決所違背之法令及其具體內容與依訴訟
11 資料可認為原判決有違背法令之具體事實，如於本判決宣示後送
12 達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附
13 繕本）。

14 中 華 民 國 114 年 3 月 20 日
15 書記官 徐子偉