

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度國字第7號

原告 林坤昌

訴訟代理人 林孝璋律師

被告 臺中市清水地政事務所

法定代理人 吳金昇

訴訟代理人 李建生

被告 臺中市龍井地政事務所

法定代理人 許世強

訴訟代理人 陳律安

許進興

王德凱律師

複代理人 曾慶崇律師

上列當事人間請求國家賠償事件，本院於民國112年7月3日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按依國家賠償法請求損害賠償時，應先以書面向賠償義務機關請求之；賠償義務機關拒絕賠償，或自提出請求之日起逾30日不開始協議，或自開始協議之日起逾60日協議不成立時，請求權人得提起損害賠償之訴，國家賠償法第10條第1項、第11條第1項前段分別定有明文。查原告於提起本件訴訟前，曾以書面向被告臺中市清水地政事務所請求國家賠償，經被告臺中市清水地政事務所函轉被告臺中市龍井地政事務所，被告臺中市龍井地政事務所回覆原告表明拒絕賠償在案（見本院卷一第65-69頁），是原告提起本件國家賠償

01 訴訟，業已符合前揭規定之書面協議先行程序，程序上自屬
02 適法。

03 二、被告臺中市清水地政事務所之法定代理人於原告起訴後變更
04 為吳金昇，並經其聲明承受訴訟在案，核與民事訴訟法第17
05 0條、第175條承受訴訟之規定相符，應予准許。

06 貳、實體部分：

07 一、原告主張：

08 (一)原告為臺中市○○區○○段000○號建物（下稱系爭建物）
09 之所有權人，及臺中市○○區○○段000地號土地（下稱318
10 地號土地）共有人，原告於民國77年間以318地號土地申請
11 建築執照，經當時臺中縣清水地政事務所至現場鑑界318地
12 號土地與鄰地界址後，指定建築線由當時臺中縣政府建設局
13 審核核發建築執照，原告興建系爭建物並興建完成後，臺中
14 縣清水地政事務所至現場實地測量複丈系爭建物與318地號
15 土地，作成建物測量成果圖及實測建物位置圖，系爭建物並
16 取得臺中縣政府工務局核發的使用執照。

17 (二)詎料，與318地號土地相鄰的同段320地號（現為同段317地
18 號、371-10、317-45至317-94地號土地）土地原所有權人將
19 該土地出售予訴外人百郡鑫業有限公司（下稱百郡公司）後，
20 原告竟遭百郡公司訴請拆屋還地，原告亦對於該公司提起確
21 認界址訴訟，上開事件均由鈞院審理，審理期間法院囑託內
22 政部國土測繪中心為鑑定，經鑑定認系爭建物有占用相鄰之
23 同段320地號土地之越界建築情形，然依原告於109年11月20
24 日所調取之臺中縣清水地政事務所於79年8月間至現場實地
25 測量複丈系爭建物與318地號土地，作成的建物測量成果圖
26 及實測建物位置圖（下稱系爭建物測量成果圖、系爭實測建
27 物位置圖）所示，系爭建物均位於318地號土地內，並無越
28 界建築情事。

29 (三)上開原告與百郡公司間之拆屋還地爭議事件，經鈞院108年
30 度訴字第2678號判決認定系爭建物確有占用鄰地之情形，惟
31 依民法第796條之1規定判決原告無庸拆除占用鄰地部分之建

01 物。但原告仍遭鄰地所有權人要求以每坪新臺幣(下同)7萬5
02 000元的價格買受越界部分土地，最後原告於110年12月7日
03 與鄰地所有權人即大椿建設股份有限公司（下稱大椿公司）
04 成立調解，由原告給付66萬元向大椿公司價購越界建築部分
05 的土地。

06 (四)而由內政部國土測繪中心於前開訴訟中鑑定結論及該中心林
07 長青副隊長至前開訴訟作證證述可知，臺中縣清水地政事務
08 所至現場實地測量、複丈後所製作的系爭建物測量成果圖及
09 實測建物位置圖顯然有誤，其呈現系爭建物無越界建築情
10 事，與地籍圖及內政部國土測繪中心至現場鑑定的現況不
11 符。臺中縣清水地政事務所至現場實地測量、複丈後所製作
12 的建物測量成果圖及實測建物位置圖的行為顯有不法，導致
13 原告必須在三十餘年後，地價已高漲的時代向鄰地土地所有
14 權人價購越界建築的土地。臺中縣清水地政事務所製作錯誤
15 的建物測量成果圖及實測建物位置圖，造成原告無法在32年
16 前系爭建物建築完成之初，解決越界建築情事，而必須在30
17 餘年後地價高漲的時候，給付高額的購地價金66萬元，此為
18 當時之臺中縣清水地政事務所造成原告之損害，被告臺中市
19 清水地政事務所及臺中市龍井地政事務所應予連帶賠償。

20 (五)就原告所受之損害金額，亦請鈞院審酌如下計算方式：

21 1.原告如於79年間系爭實測建物位置圖製作完成時，即知悉
22 系爭建物越界建築，得以當時公告現值每平方公尺750元
23 購買越界建築的部分（即39平方公尺，另外10平方公尺為
24 水溝、防火巷，原告不列入損害賠償範圍），原告僅需花
25 費2萬9250元即可購買，但經過30年，土地價格已飛漲，
26 導致原告必須以每坪4萬4527元的高價購買越界建築的部
27 分39平方公尺（11.79坪），總價為52萬4973元，上開兩
28 者價差為48萬446元，此金額即為因臺中縣清水地政事務
29 所違法製作實測建物位置圖所產生的損害。

30 2.退步言之，倘若鈞院認為上開計算不可採，則原告更改計
31 算所受損害的方式，於79年與111年兩個時間均以系爭土

地公告現值作為價購土地的計算基準，減縮價購土地的金額。以每平方公尺7500元作為計算損害額的標準，原告於111年購買39平方公尺，金額為29萬2500元，若以79年的公告現值價購，如前所述僅需2萬9250元，兩者價差為26萬3250元，此為因臺中縣清水地政事務所違法製作實測建物位置圖所產生的損害。

(六)綜上，原告爰依國家賠償法第2條第2項規定，請求被告應就原告之損害，連帶賠償原告66萬元等語，並聲明：1. 被告應連帶給付66萬元及自111年1月21日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。2. 願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告臺中市清水地政事務所則以：

臺中市政府於103年11月1日成立臺中市龍井地政事務所，將原屬被告轄區之龍井區及大肚區移出，由該所承接辦理相關地政業務，依國家賠償法第9條第3項規定，本所並非本案之賠償義務機關，原告之主張為無理由，其餘並同被告臺中市龍井事務所之答辯內容等語，資為抗辯，並聲明：駁回原告之訴。

三、被告臺中市龍井地政事務所則以：

(一)鈞院於108年度訴字第2678號事件所囑託內政部國土測繪中心鑑定之建物位置與系爭實測建物位置圖之建物位置固有不符，然此另案鑑測日期為108年12月25日，與系爭建物測量成果圖及系爭實測建物位置圖之測量日期為79年8月2日，相隔將近30年，且79年間系爭建物測量成果圖及系爭實測建物位置圖產製過程之相關資料多已不可考，故實際上已無從判定改制前臺中縣清水地政事務所公務員於79年間測量並製作系爭建物測量成果圖及系爭實測建物位置圖是否有錯誤。又，就系爭實測建物位置圖，依當時之規定應曾進行實地測量；然依測量人員王世敏當時就系爭建物位置複丈之成果圖，系爭建物並無越界情形，是當時之地政機關於79年間就系爭建物全部准予辦理建物所有權第一次登記，並無違法。

(二)再者，貨幣是一種普遍性的購買力，可用來購買商品或勞

務，可用來清償債務，可用以表示及度量商品及勞務之單位價值，而為社會廣泛接受的交易媒介。貨幣之價值會跟隨社會、經濟等因素變動，現在的一單位貨幣與未來的一單位貨幣的購買力並不相同，貨幣的購買力會因通貨膨脹的影響改變。就本件而言，79年間相同單位貨幣購買力顯然高於110年間之同額貨幣，此即通貨膨脹對貨幣價值之影響。據此，土地市價絕對數額之增加，尚應考量通貨膨脹對貨幣價值之影響因素；再審酌原告已無償使用該等土地三十餘年之事實，原告主張以66萬元與79年間317-10地號土地公告現值之價差認定其損害，顯難逕採。

(三)事實上，鈞院108年度訴字第2678號判決系爭建物無需拆除，故原告並未因系爭建物遭拆除越界部分而受有損害；前揭66萬元係原告取得該49平方公尺土地之對價，且此對價（每坪約4萬4527元）顯然低於該筆土地於110年5月間交易之實價登錄價格（每坪約7萬4998元），足認原告實質上亦未因支付66萬元之購地價款而受有損害。

(四)一般而言，土地之市價通常高於公告現值，且並無任何法律規定無權占用他人土地者得逕向土地所有權人購買其占用之土地，反而是土地所有權人得依法請求無權占用者拆屋還地及返還不當得利。據此，縱認原告於79年間即得知系爭土地有越界占用他人土地之情事，亦難認原告得以公告現值價購越界部分之土地；故原告於前揭書狀主張略謂「得以當時公告現值每平方公尺750元購買越界建築部分」云云，顯屬不切實際之假設，且原告就此並未舉證以實其說，此等主張自難逕採。

(五)此外，同額貨幣之實際價值（購買力）會因通貨膨脹而減低，就111年間52萬4973元之實際價值，與79年間2萬9250元之實際價值相較時，尚應考量歷年通貨膨脹對貨幣實際價值之影響，原告逕以其差額主張受有48萬446元之損失，顯有謬誤，亦不待言。

(六)另依據國家賠償法第8條第1項，賠償請求權自損害發生時起

01 算5年不行使而消滅，故縱認地政機關於77年、79年間鑑界
02 或測量行為有誤，致原告受有損害，原告之請求權時效亦應
03 自錯誤之鑑界或測量行為時起算，原告至111年間始提起本
04 件訴訟，已罹於消滅時效等語資為抗辯。並聲明：1. 原告之
05 訴及假執行之聲請均駁回。2. 如受不利判決，請准供擔保免
06 為假執行。

07 四、兩造不爭執事項(見本院卷一第343-345頁、卷二第12-13
08 頁，並依判決論述順暢而調整文字)：

09 (一)系爭建物前經原告以自用農舍為用途申請建造執照，於77年
10 6月28日經當時臺中縣政府建設局核發77管建字第3087號建
11 造執照，於78年8月10日建築完成，於78年9月8日取得當時
12 臺中縣政府工務局核發使用執照，並於79年9月5日辦理建物
13 所有權第一次登記完畢，登記所有權人為原告。

14 (二)系爭建物測量成果圖及系爭實測建物位置圖為79年8月間臺
15 中市清水地政事務所人員製作(見本院卷一第265-266
16 頁)。

17 (三)百郡公司前向本院提起訴訟請求原告拆屋還地，經本院以10
18 8年度訴字第2678號判決認定系爭建物占用百郡公司所有之
19 臺中市○○區○○段000000地號土地面積共39平方公尺(位
20 置如該判決附圖甲、乙部分)，惟駁回百郡公司關於拆除占
21 用上開土地之建物，及返還該部分土地之請求；該案經上訴
22 後，百郡公司之承當訴訟人大椿公司與原告於110年12月7日
23 成立調解(臺灣高等法院臺中分院110年度上移調字第391
24 號)，調解內容包含由原告以66萬元向大椿公司價購如上開
25 判決附圖甲、乙部分土地(面積依地政事務所登記為憑)；
26 嗣後原告已支付上開價金予大椿公司，並於111年2月25日以
27 調解移轉為登記原因，登記取得臺中市○○區○○段000000
28 地號土地49平方公尺。

29 (四)臺中市○○區○○段○○○○○○地號土地之公告現值，於78年
30 7月為每平方公尺600元、79年7月為每平方公尺750元、110
31 年12月為每平方公尺為7500元。

01 (五)103年11月1日臺中市龍井地政事務所設立前，臺中市龍井區
02 地政業務係由臺中市清水地政事務所管轄，設立後改由臺中
03 市龍井地政事務所管轄。

04 (六)本院所調取臺中市政府都發局函送之77建都營字第3087號建
05 築執照檔案卷宗內並無不爭執事項(二)之建物測量成果圖及實
06 測建物位置圖。

07 五、本院之判斷：

08 (一)按國家賠償法第9條第1項及第3項規定：「依第2條第2項請
09 求損害賠償者，以該公務員所屬機關為賠償義務機關。(第1
10 項)前2項賠償義務機關經裁撤或改組者，以承受其業務之機
11 關為賠償義務機關。無承受其業務之機關者，以其上級機關
12 為賠償義務機關(第3項)。」。

13 (二)次按公務員於執行職務行使公權力時，因故意或過失不法侵
14 害人民自由或權利者，國家應負損害賠償責任。公務員怠於
15 執行職務，致人民自由或權利遭受損害者亦同，國家賠償法
16 第2條定有明文。國家賠償法第2條第2項前段所保護之法
17 益，不以民法第184條第1項前段所定之權利為限(最高法院1
18 11年度台上大字第1706號大法庭裁定參照)。又國家賠償法
19 第2條第2項規定之損害賠償請求權，與一般損害賠償請求權
20 相同，須以實際受有損害為成立要件(最高法院96年度台上
21 字第2902號判決參照)。

22 (三)查原告本件主張之公務員不法行為係79年8月間當時之臺中
23 縣清水地政事務所人員關於系爭建物測量成果圖及系爭實測
24 建物位置圖之測量及製作行為，是賠償義務機關原應為臺中
25 縣清水地政事務所即改制後之臺中市清水地政事務所，惟兩
26 造均不爭執被告臺中市清水地政事務所於103年11月1日業務
27 改組，就系爭建物所坐落之「臺中市龍井區」其地政業務已
28 由被告臺中市龍井地政事務所承受，依國家賠償法第9條第3
29 項規定，本件原告請求國家賠償之賠償義務機關當為被告臺
30 中市龍井地政事務所，並非被告臺中市清水地政事務所，是
31 原告依國家賠償法第2條規定請求被告臺中市清水地政事務

所應連帶賠償66萬元及法定遲延利息，自無理由。

(四)再就原告依國家賠償法第2條規定請求被告臺中市龍井地政事務所賠償66萬元部分。原告主張所受有之損害為因79年當時臺中縣清水地政事務所人員測量並製作系爭建物測量成果圖及系爭實測建物位置圖有錯誤，以致原告無法於當時即時發現系爭建物有越界建築情事，而無法於79年間以當時之價格向320地號土地之所有權人購買占用之土地，而需於30餘年後即110、111年間以66萬元之高額價格向鄰地所有權人大樁公司買受系爭建物占用之土地，上開兩個時間點所購買之鄰地價格之差額，即為原告因被告地政機關人員之過失不法行為所致之損害，並提出3種不同之計算損害之方式云云。

(五)然查，系爭建物雖有經本院108年度訴字第2678號判決認定系爭建物占用317-10地號土地之情形，但並未經判決應予拆除，系爭建物事實上亦未遭拆除，是原告並未受有「所有權」遭侵害之損害。至於原告所主張之「價差損害」，應屬「利益」受侵害之情形，依上開最高法院111年度台上大字第1706號大法庭裁定揭示，屬國家賠償法第2條第2項前段保護之客體，但原告仍須就其利益受侵害，並且實際上受有損害乙事，負主張與舉證之責。

(六)經查，原告於110年12月7日與大樁公司成立調解，以66萬元買受系爭建物所占用之317-10地號土地，原告後續並支付價金，且於111年2月25日登記取得317-10地號土地計49平方公尺之情，為兩造所不爭（見不爭執事項(三)），堪以認定為真。雖原告支付大樁公司66萬元，然原告同時已自大樁公司取得317-10地號土地49平方公尺，且考量調解程序之當事人就最終調解條件有自主決定權，應認原告於與大樁公司成立調解時，亦認為以該66萬元作為取得317-10地號土地49平方公尺之對價，符合原告對於該土地之價格或市場價值之認知，並為原告所能接受之條件，則既然原告經上開調解及移轉登記過程後，雖損失66萬元之財產，但同時亦獲得具有相同價值之317-10地號土地49平方公尺，自難認原告有受有何

財產上之損害。況且，依原告買受之土地面積及價格折算，原告向大椿公司買受之單價約為每平方公尺1萬3469元(計算式：66萬元÷49平方公尺=1萬3469.38元)，每坪為約為4萬4526元(計算式：1萬3469元÷0.3025=4萬4525.6元)，而依被告所提出該土地於110年5月間交易之實價登錄價格資料，該次交易之單價為每坪7萬4998元(見本院卷一第115-117頁)，足認原告向大椿公司所買受之價格亦未有明顯高於市場行情價格之情形，亦證原告之整體財產確實無受到損害之情形。基上，既原告並未證明實際上受有損害，原告自無依國家賠償法第2條第2項規定請求被告臺中市龍井地政事務所賠償其損害之可能，本件亦無再審認論述其餘國家賠償法第2條相關要件有無構成之必要。

六、綜上所述，原告依國家賠償法第2條之規定，聲明請求被告應連帶給付66萬元及自111年1月21日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。

七、原告既受敗訴判決，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 112 年 7 月 26 日
民事第五庭 法 官 潘怡學

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕本）。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 7 月 27 日
書記官 蔡秋明