臺灣高等法院臺中分院民事判決

112年度上國更一字第2號

上　訴　人　臺中市東勢地政事務所

000000000000000000

法定代理人　陳應欽

訴訟代理人　羅宗賢律師

複 代理 人　黃雅琴律師

被 上訴 人　余劍平

訴訟代理人　康春田律師

上列當事人間請求國家賠償事件，上訴人對於中華民國110年4月20日臺灣臺中地方法院109年度重國字第5號第一審判決，提起上訴，經最高法院發回更審，本院於113年7月17日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第一、二審及發回前第三審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、被上訴人主張：伊所有坐落臺中市○○區○○○段0000000地號土地（下稱系爭土地）原登記面積為175平方公尺，詎上訴人於民國108年8月20日未經伊同意，逕將面積更正登記為53平方公尺（下稱系爭更正登記），致伊受有土地面積短少122平方公尺之損害，應負損害賠償責任，並應以系爭更正登記時短少部分土地之市價計算損害額等情。爰先依土地法第68條第1項規定，次依國家賠償法（下稱國賠法）第2條第2項前段規定，求為命上訴人給付伊新臺幣（下同）439萬2,000元，及自起訴狀繕本送達翌日即109年10月27日起算法定遲延利息之判決（未繫屬本院部分，不予贅述）（原審就上開部分為被上訴人勝訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴）。並答辯聲明：上訴駁回。

貳、上訴人則以：伊依改制前臺灣省臺中縣政府所提供承耕人承耕國有土地資料，於50年10月23日辦理坐落臺中市○○區○○○段0000000地號（下稱186-359地號）土地之第一次登記，嗣依放領機關提供之放領資料將該土地放領予訴外人周名和，再於55年11月7日分割出系爭土地，其登記內容與伊掌管之地籍圖相符。系爭土地面積減少源於該土地與相鄰坐落同市○○區○○段00○00地號土地間之界址問題，當時臺中縣市尚未合併，伊掌管之地籍資料未包含大盛段土地，無從依放領資料判斷系爭土地與大盛段土地之地籍是否重疊，並無登記錯誤或故意或過失可言。又186-359地號土地於50年10月23日第一次登記時，國賠法尚未實施，被上訴人不得依該法第2條第2項規定請求賠償。況被上訴人已同意伊為系爭更正登記，即已拋棄對伊之損害賠償請求權。伊僅係將虛增登記之土地依照實際面積更正，被上訴人之母余李清香於73年間向訴外人鄭其文買受系爭土地時，該土地實際面積僅53平方公尺，嗣該土地由被上訴人與訴外人余劍姚共同繼承，余劍姚再將其繼承取得部分贈與被上訴人，被上訴人當無可能取得超過53平方公尺之土地，且余李清香向鄭其文請求返還溢付價金之權利已由被上訴人繼承，被上訴人未受有損害，其自余劍姚受贈部分不能向余劍姚請求損害賠償，亦不得向伊求償。被上訴人於地價上漲後，始主張應以108年8月20日為其損害額之計算時點，不但有違誠信原則，對於損害之擴大亦與有過失；又余李清香於79年5月5日為辦理系爭土地上同段242號建物所有權第一次登記進行指界施測時，從所繪系爭土地地籍圖呈小三角形，應足知悉與登記面積不一致，被上訴人遲至109年間始請求賠償，其請求權已罹於時效等語，資為抗辯。並上訴聲明：㈠原判決不利於上訴人部分廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

參、本院之判斷：

一、查上訴人於50年10月23日辦理186-359地號土地第一次登記，登記面積為620平方公尺，嗣依放領機關提供之放領資料放領予周名和，再於55年11月7日分割出系爭土地，系爭土地登記面積為175平方公尺，分割後186-359地號土地登記面積則為445平方公尺，系爭土地並於同日以買賣為原因登記為韓延慶所有，嗣先後於60年8月27日、73年12月13日以買賣為原因，移轉所有權予鄭其文、余李清香；余李清香於84年7月8日死亡，其繼承人即被上訴人、余劍姚於84年7月8日辦理繼承登記，應有部分各2分之1；余劍姚再於92年1月8日以贈與為原因，將其應有部分移轉登記予被上訴人所有，嗣上訴人於108年8月20日將系爭土地更正登記，將面積由175平方公尺變更為53平方公尺等情，有186-359地號土地異動索引內容、系爭土地登記第一類謄本、第二類謄本、臺中市地籍異動索引、上訴人108年8月23日中東地一字第0000000000000-000號函、農戶清冊、辦理國省有耕地放領調查表、土地登記總簿用紙、舊式土地登記簿、土地綜合資料（審查）、異動索引內容、鄭其文與韓延慶土地買賣契約書附卷可稽（見原審卷一第21至33、299至317頁、本院卷第195頁），且為兩造所不爭執，堪以認定。

二、被上訴人主張因可歸責於上訴人之登記錯誤，系爭土地面積由175平方公尺更正為53平方公尺，上訴人應依土地法第68條第1項、國家賠償法第2條第2項前段規定，負損害賠償責任等情。惟上訴人否認，並以前詞置辯。經查：

㈠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。前項損害賠償，不得超過受損害時之價值，土地法第68條定有明文。次按國家賠償法第6條規定：「國家損害賠償，本法及民法以外其他法律有特別規定者，適用其他法律」，其立法理由載明：「關於國家之損害賠償，目前已有若干法律予以特別規定，例如土地法第68條、第71條…。此等規定，多以公務員之特定行為侵害人民之權利或特定事故

所發生損害，為應負損害賠償責任之要件，且各有其特殊之立法意旨，為貫徹各該特別法之立法意旨，自應優先於本法而適用」，土地法第68條規定自為國家賠償法第2條第2項之特別規定，應優先適用。又按土地法上開規定，其立法意旨係在貫徹土地登記之公示性及公信力，使土地權利人不因地政機關就土地登記之錯誤、遺漏或虛偽而受損害，以兼顧交易安全及權利人之權利保障。至土地登記規則第13條雖規定：「土地法第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因證明文件所載之內容不符者；所稱遺漏，係指應登記事項而漏未登記者」，惟其所指情形，乃僅屬例示；應解為如登記錯誤、遺漏或虛偽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賠償責任。苟解為僅具該條所定情事者，地政機關始負損害賠償責任，將限縮土地法第68條第1項之適用範圍，而有危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無違（最高法院91年度台上字第1172號判決意旨參照）。

㈡查系爭土地於55年11月7日分割自186-359地號土地後，再無合併、分割等異動情事，為兩造所不爭執（見本院前審卷二第396頁不爭執事項5.），且有上訴人106年5月23日中東地二字第1060005440號函在卷可參（見本院前審卷一第449頁）。又系爭土地登記面積為175平方公尺，分割後186-359地號土地登記面積則為445平方公尺，2筆土地面積總和與分割前186-359地號土地面積620平方公尺相符，此亦為186-359地號土地於50年10月23日第一次登記之面積，上訴人復未說明系爭土地於分割時有何面積登記錯誤情事，顯見系爭土地於50年10月23日第一次登記、55年11月7日分割登記時，即有溢登面積之錯誤無訛。

㈢其次，觀之系爭土地56年地籍圖謄本與地籍正圖，56年地籍圖謄本所示系爭土地之形狀，與地籍正圖所示原繪圖形之大三角形相似，惟地籍正圖系爭土地南側地籍線遭紅色叉線劃銷，另補繪地籍線於其上，有上開地籍圖、地籍正圖在卷可

考（見原審卷一第19、99頁）。又經檢算面積，原地籍圖形計算面積與系爭土地登記面積較符合公差範圍規定等情，亦經上訴人於105年7月29日以中東地二字第1050007839號函（下稱上訴人7月29日函，見原審卷一第35至41頁）回覆臺中市政府地政局在案，堪信系爭更正登記係因地籍正圖南側地籍線經紅色叉線劃銷所致無誤。

㈣再依臺中市政府地政局提供之系爭土地附近土地圖解地籍圖數值化成果與臺中市中正地政事務所管轄大盛段套疊之地籍圖參考圖（見本院前審卷一第463頁），系爭更正登記前，系爭土地涵蓋大盛段44、45、46、47地號土地（即黃色斜線部分，依照登記資料，係分割自同段186-359地號土地，下合稱大盛段4筆土地），彼此地籍重疊，然上開4筆土地早於35年間即辦理第一次登記等情，有上訴人7月29日函在卷足憑（原審卷一第37頁說明三），復為兩造所不爭執（見本院前審卷二第397頁不爭執事項9.），則上訴人於50年10月23日辦理186-359地號土地第一次登記時，就其職掌地籍登記事項，本應審慎查核所登記土地是否已有地籍登記，竟疏未注意及此，就已登記之大盛段4筆土地重複為第一次登記，致錯誤溢登系爭土地面積，令後續取得系爭土地之人均誤以為系爭土地亦涵蓋大盛段4筆土地之範圍，此乃非可歸責於被上訴人之登記錯誤，致系爭土地登記面積減少，揆諸前開說明，被上訴人主張上訴人應依土地法第68條第1項規定，負損害賠償責任，應屬有據。

三、被上訴人主張其因系爭土地登記面積錯誤，受有交換價值之損害，並請求上訴人賠償其於108年8月20日系爭更正登記時，所受減少面積122平方公尺之損害439萬2,000元等情，上訴人否認之，並抗辯被上訴人因繼承、贈與，無償取得系爭土地之實際面積僅53平方公尺，其權利並無減損，且已繼承取得余李清香對鄭其文請求返還溢付價金之權利，自無損害可言；縱認其受有損害，亦應以余李清香或被上訴人登記取得取得系爭土地之時點，計算損害額云云。經查：

㈠上訴人為改正其登記錯誤，將系爭土地登記面積由175平方公尺，更正為實際面積53平方公尺，共計減少122平方公尺（計算式：175－53＝122），並無疑義。而被上訴人實際使用系爭土地之面積，於系爭更正登記前後並無不同乙節，為兩造所是認（見本院卷第400頁），固堪認被上訴人就系爭土地利用價值之利益，並未受系爭更正登記之影響。然土地所有人得享受之利益包括使用價值及交換價值，系爭土地登記面積既減少122平方公尺，其交換價值勢必隨之減損，被上訴人之財產法益自受不利益，且此不因被上訴人是否有償取得系爭土地而有異。是上訴人抗辯其將系爭土地更正為真正登記面積，未致被上訴人受有損害，尚無可採。

㈡上訴人雖又抗辯系爭土地實際面積僅有53平方公尺，余李清香得向鄭其文請求返還溢付價金之損害，且此權利已由被上訴人繼承，上訴人並無損害云云。惟查，余李清香向鄭其文買受溢登土地面積之系爭土地，惟非必然可依債務不履行或瑕疵擔保等規定，向鄭其文請求賠償或返還溢付之價金，且其請求權是否已罹於時效，均屬未知。被上訴人確因上訴人更正錯誤之系爭土地登記面積，致受有交換價值之損害，就此復無可歸責事由，自得依土地法第68條第1項規定請求上訴人賠償，尚不因得否另依其他法律關係，向第三人請求賠償或返還溢付之金額，逕認被上訴人並未受有損害。是上訴人以被上訴人已繼承取得余李清香對鄭其文返還溢付價金之權利，無受有損害可言云云，亦無可取。

㈢按土地法第68條第2項規定因登記錯誤所生之損害賠償，不得超過受損害時之價值。所謂受損害時之價值，指受損害時之市價而言，並非以起訴時之損害為準（最高法院102年度台上字第657號判決意旨參照）。查：

1.被上訴人因系爭土地登記面積於108年8月20日經上訴人更正縮減為53平方公尺，致減損系爭土地之交換價值，揆諸上開說明，其所受損害自應以108年8月20日系爭土地面積減少之122平方公尺土地交換價值計算。上訴人抗辯應以余李清香

取得系爭土地，或被上訴人因繼承、贈與取得系爭土地時之公告現值做為計算其損害之標準，尚乏依據。

2.經原審囑託正心不動產估價師聯合事務所鑑估系爭土地於108年8月20日因系爭更正登記所減少之市價，其鑑估結果為439萬2,000元，有該不動產估價報告書在卷可證（置於卷外）。本院審酌該鑑估結果係以兩造合意之比較法為鑑估方法，選取系爭土地附近3筆土地之成交情形與被上訴人所有門牌號碼中興嶺85號房屋（下稱85號房屋）所坐落之擬制基地（涵蓋系爭土地、大盛段44、45地號土地）進行道路、接近設施程度、環境等條件之比較，求取該擬制基地之土地單價後，推算系爭土地因登記面積更正所減損之市價，尚屬公允，應可憑採。上訴人雖以該鑑估過程未考量系爭土地地勢及地上建物，而質疑該鑑估結果。惟系爭土地與大盛段44、45地號土地有部分地籍重疊，且其上已有85號房屋，同段46、47地號土地則緊鄰7公尺寬之市道129線，地勢平坦，應可供建築使用，且做為比較標的之附近3筆土地亦經排除地上建物之殘值後據以推算擬制基地之單價，要無上訴人所稱未考量系爭土地地勢及地上建物之情形，或以無關之大盛段44、45地號土地列入評估之情。是被上訴人主張其因系爭更正登記，致受有交換價值439萬2,000元之損害，應屬有據。

四、上訴人雖抗辯被上訴人同意上訴人辦理面積更正作業，已拋棄其損害賠償請求權云云，並提出被上訴人陳述意見書為證（見原審卷一第125、135、195頁）。被上訴人固不爭執有提出上開陳述意見書，惟否認有拋棄其權利。經查，上訴人做成系爭更正登記之行政處分前，依行政程序法第102條規定，通知被上訴人陳述意見後，被上訴人提出前揭陳述意見書，內容除屢對登記面積更正乙事表達不滿外，更陳明欲請求國家賠償之意；其中就上訴人108年6月21日以中東地二字第1080006051號函提出之陳述意見書更表明：「…今貴所要依行政程序法規定辦理面積更正作業，意味更正完畢後即可辦理賠償事宜…那便是同意本人之前所提案號中東二字第

1040009695號成案，並同意賠償所要求之金額的前提下辦理面積更正事宜」等語，益證被上訴人要求上訴人於更正系爭土地登記面積時，應負賠償責任之立場始終如一，未曾有拋棄損害賠償請求權之意思表示甚明。況被上訴人是否同意上訴人辦理面積更正作業與有無拋棄對上訴人之損害賠償請求權核屬二事，更不容混為一談。從而，上訴人抗辯被上訴人已拋棄其損害賠償請求權云云，要無可採。

五、又按損害之發生或擴大，被害人與有過失者，法院得減輕賠償金額，或免除之，民法第217條第1項固有明文。惟所謂被害人與有過失，須其行為係損害之共同原因，且其過失行為並有助成損害之發生或擴大者，始屬相當。上訴人雖抗辯於李清香早於85號房屋辦理第一次所有權登記時即應知悉系爭土地登記面積錯誤，惟被上訴人待物價上漲後始主張應以108年8月20日之市價作為計算損害賠償金額之時點，有違誠信原則，亦有過失云云。惟查，被上訴人係於上訴人於108年8月20日為系爭更正登記，始受有系爭土地交換價值減損之損害，在此之前，系爭土地登記面積縱與實際不符，被上訴人尚未實際受有損害，自無請求上訴人賠償之權。又被上訴人於上訴人為系爭更正登記後，即於109年9月22日向被上訴人提出國家賠償之請求，有國家賠償請求書在卷可證（見原審卷一第51、53頁），難認其就上訴人系爭土地面積登記錯誤行為或損害之發生、擴大有所助力，或未積極求償，待土地價格上漲後方始請求，違反誠信原則之舉。故而，上訴人主張應依民法第217條規定減輕損害賠償金額，自難憑採。

六、再按土地法就第68條之損害賠償請求權，既未規定其消滅時效期間，應適用國家賠償法第8條第1項規定，即其損害賠償請求權，自請求權人知有損害時起，因2年間不行使而消滅；自損害發生時起，逾5年者亦同。上開規定之2年時效，所謂知有損害時起，參酌同法施行細則第3條之1之規定，係指知有損害之事實及國家賠償責任之原因事實，乃以主觀判

斷為基準（最高法院106年度台上字第1740號判決意旨參照）。查被上訴人於108年8月20日始因系爭更正登記而受有損害，則其於109年10月19日提起本件訴訟（見原審卷一第11頁原法院收狀日期戳章），顯未逾於請求權時效期間，故上訴人為時效抗辯，亦無理由。

七、綜上所述，被上訴人依土地法第68條第1項之規定，請求上訴人給付439萬2,000元本息，為有理由，應予准許。原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，並各為假執行與免為假執行之宣告，經核於法並無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

八、據上論結：本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　8　　月　　14　　日

民事第四庭　審判長法　官　吳美蒼

法　官　郭玄義

法　官　郭妙俐

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

如委任律師提起上訴，發回更審後為訴之變更(追加、擴張)部分應一併繳納上訴裁判費。

書記官　江丞晏

中　　華　　民　　國　　113　　年　　8　　月　　14　　日