臺灣高等法院臺中分院民事判決

114年度上國字第5號

上　訴　人　臺中市中正地政事務所

000000000000000000

法定代理人　陳芸宏

訴訟代理人　葉耀中律師

複　代理人　林俊甫律師

被　上訴人　羅宜鈴

訴訟代理人　林更穎律師

複　代理人　林孟儒律師

上列當事人間請求國家賠償事件，上訴人對於中華民國114年3月21日臺灣臺中地方法院112年度國字第16號第一審判決提起上訴，本院於民國114年12月3日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊於民國81年間購買臺中市○區○○○段000000地號土地（下稱系爭土地）及其上同段000建號建物（即門牌號碼臺中市○區○○路000巷00弄0號房屋，下稱系爭建物，與系爭土地合稱系爭房地）時，系爭土地之登記面積為85平方公尺，伊多年來依此繳納地價稅。詎伊於112年4月27日出售系爭房地予訴外人黃浩志時，經鑑界測量系爭土地之面積，始發現系爭土地實際應登記面積僅有63平方公尺，因上訴人登記錯誤導致系爭土地登記謄本所載之登記面積虛增22平方公尺。以112年6月19日上訴人辦理面積更正時系爭土地之市價即每平方公尺新臺幣(下同)13萬8,000元計算該土地登記面積與實際面積落差之價值減損為303萬6,000元（即138000X22=0000000），則伊自得請求上訴人賠償175萬元等情。爰依土地法第68條第1項規定，求為判決：㈠上訴人應給付被上訴人175萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至

清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行（原審就上開部分為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴。未繫屬本院者，不予贅述）。並答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：土地法第68條第1項規定之登記錯誤係指地政機關同時辦理相關測量，並就其測量錯誤據為登記之情形，但本件登記原因證明文件為61年間於該地段辦理修正測量之土地地積計算表清冊，當時負責地籍圖修正測量之主辦單位係臺灣省地政局測量總隊（下稱臺灣省測量隊），伊僅係依臺灣省測量隊修測之土地地積計算表所載土地面積等資料謄載於土地登記謄本上，並未參與、辦理相關測量事務，自無所謂「登記錯誤」可言。且系爭土地實際面積為63.07平方公尺，依地籍測量實施規則第152條但書規定，採四捨五入計算至平方公尺，故登記為63平方公尺。被上訴人現實管理使用收益均係以此面積為之，更正登記僅係回復系爭土地真實面積之記載，並未變更系爭土地實際之範圍、面積，故被上訴人並未受有任何損害。縱認被上訴人受有損害，惟其於81年購買系爭土地時，未依一般交易慣例申請鑑界，致不知面積不符，而發生本件轉售價差之損害，亦係可歸責於被上訴人事由所致，而與伊之行為無因果關係。又被上訴人於81年購買系爭土地時，登記面積即為85平方公尺，以此登記面積計價買受，卻僅實際取得63平方公尺，縱認其受有損害，其所受損害於斯時即已發生，而非於112年6月19日更正登記時才發生，故其損害額之計算應以斯時之土地價值為據，請求權時效亦應自斯時起算。則被上訴人迄至112年才請求，亦已逾5年時效。又被上訴人購買系爭土地時未申請鑑界，違反交易常情，且系爭土地面積實際短少達21.93平方公尺，並非僅係些微差距，被上訴人於系爭房地生活32年，未曾對實際面積存疑並進而申請鑑界，亦與常情有違，是其對於損害之發生或擴大均與有過失等語，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。

三、得心證之理由：

㈠查被上訴人主張其於81年間購買系爭房地時，系爭土地之登記面積為85平方公尺，於112年4月27日出售系爭房地予黃浩志時，經鑑界測量系爭土地之面積，始發現系爭土地實際應登記面積僅有63.07平方公尺，依地籍測量實施規則第152條但書規定，採四捨五入計算至平方公尺，故登記為63平方公尺等事實，業據提出土地所有權狀、上訴人112年5月16日中正地所二字第1120005027號函（下稱系爭函文）、土地登記謄本、不動產買賣契約書等為證（見原審卷第21-25頁、第33-55頁），且為上訴人所不爭執，可信為真。

㈡系爭土地確有登記錯誤之情形：

1.按土地法關於土地地籍之管理，採強制登記原則，賦予登記事項有絕對效力，地政機關負實質審查責任，此觀土地法第72條、第43條及土地登記規則第55條至第57條等規定即明。土地法第68條第1項前段規定：「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」，乃以貫徹土地登記之公示性及公信力，並保護權利人之權利與維持交易安全為規範目的。該規定文義既未明示以登記人員之故意或過失為要件，原則上自應由地政機關就登記不實之結果，負無過失之賠償責任，且不以該不實登記是否因受害人以外之第三人行為所致，而有不同。準此，苟地政機關於地籍測量時有錯誤，致依據該測量成果辦理之土地登記亦產生錯誤，縱嗣後之登記階段完全依測量結果辦理而無錯誤，但作為前提之測量結果，及最後登記之結果均有錯誤，對於信賴土地登記而受損害之人，仍應認係登記錯誤。至土地登記規則第13條前段固有「土地法第六十八條第一項及第六十九條所稱登記錯誤，係指登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符者」之規定，惟此僅係就土地法第68條、第69條所定之登記錯誤加以例示之解釋，非謂可限制土地法第68條之適用。（最高法院114年度台上字第332號裁判意旨參照）。

2.上訴人抗辯系爭土地當初登記為85平方公尺，所依據登記原因證明文件為61年間，於該地段辦理修正測量之土地地積計算表清冊，當時負責地籍圖修正測量之主辦單位係臺灣省測量隊，伊僅依該測量單位修測之土地地積計算表所載土地面積等資料謄載於土地登記謄本上，並未參與、辦理相關測量事務，並無登記錯誤等語，並提出重測地積計算表為證（見原審卷第79頁），是見系爭土地之登記面積是依據61年間臺灣省測量隊提供之土地面積而為登記。而因被上訴人於112年4月間出售系爭房地而申請鑑界測量系爭土地之面積，始發現系爭土地實際面積僅有63.07平方公尺，並依地籍測量實施規則第152條但書規定，採四捨五入計算至平方公尺，故應登記為63平方公尺等情，與系爭函文，及上訴人所提宗地資料查詢及面積更正前後對照表相符（見原審卷第23頁、本院卷第165、167頁），亦可信為真。足見系爭土地係因臺灣省測量隊提供測量資料有誤致生錯誤登記之情形，依前揭說明，無論臺灣省測量隊與上訴人是否為同一地政機關，亦不論上訴人有無辦理相關測量事務，其因臺灣省測量隊測量錯誤所生之登記錯誤結果，即屬土地法第68條第1項所稱「登記錯誤」之情形。是上訴人抗辯伊僅係依該測量單位修測之土地地積計算表所載土地面積等資料謄載於土地登記謄本上，並未參與、辦理相關測量事務，自無所謂「登記錯誤」云云，自非可採。

㈢被上訴人確因系爭土地登記錯誤而受有損害：

上訴人抗辯被上訴人現實管理使用收益均係以面積63.07平方公尺為之，更正登記僅係回復系爭土地實際面積之記載，並未變更系爭土地實際之範圍、面積，故被上訴人並未受有任何損害等語。經查，上訴人為更改登記錯誤，將系爭土地登記面積由85平方公尺，更正為63平方公尺，共計減少22平方公尺，已如前述。被上訴人實際使用之系爭土地面積，於更正登記前後並無不同，固可認為被上訴人得使用系爭土地之利益，並未受系爭土地更正登記之影響。然土地所有人就

土地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22平方公尺，其交易價值勢必隨之減損，被上訴人取得該土地，自可認為受有損害。上訴人抗辯被上訴人就系爭土地之使用面積並未減少，故未受有損害云云，自非可採。

㈣被上訴人對系爭土地登記錯誤並無可歸責之事由：

復按因登記錯誤遺漏或虛偽致受損害者，除能證明其原因應歸責於受害人者外，由該地政機關負損害賠償責任，土地法第 68條第1項定有明文。查上訴人抗辯：被上訴人於81年購買系爭土地時，未依一般交易慣例申請鑑界，致不知面積不符，而發生本件轉售價差之損害，係可歸責於被上訴人事由所致等語。惟查，系爭土地登記錯誤之原因，乃因臺灣省測量隊提供測量資料有誤所致，已如前述。則系爭土地登記錯誤之原因，顯與被上訴人於81年購買系爭土地時，是否申請鑑界無關，尚難認為系爭土地登記錯誤有何可歸責於被上訴人之情形。且被上訴人既因系爭土地登記錯誤，而受有交換價值之損害，被上訴人所受損害與系爭土地登記錯誤間亦有相當因果關係。是被上訴人自得請求上訴人賠償其所受損害。

㈤被上訴人所受損害，應以上訴人辦理更正登記時為準，其所受損害金額為302萬6,340元：

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）。經查，系爭土地之登記面積於112年6月19日經上訴人更正為63平方公尺，始致減損系爭土地之交換價值。揆諸上開說明，被上訴人所受損害自應以112年6月19日系爭土地面積減少22平方公尺時之市場交換價值計算。次查，原審囑託精豐不動產估價師事務所鑑定系爭土地於112年6月7日之市價，經該所鑑定後出具不動產估價報告書（下稱系爭估價報告）可憑。本院審酌該所指派領

有內政部所核發不動產估價師證書之估價師勘查系爭土地，並運用比較法、土地開發分析法，蒐集市場相關資料、估價參數互異，探討不動產價值途徑與估價模型之不同，評估價值所反映對不動產在不同觀察面向下進行分析，勘估系爭土地於112年6月7日每平方公尺單價為13萬8,000元，若以更正後面積63平方公尺計算，其價值為869萬4,000元（即138000X63=0000000）；另以更正前面積85平方公尺計算，因系爭土地個別因素調整土地面積差異項目中，皆位於同一級距區間，於價格並無顯著差異，其價值為1,173萬元（即138000X85=00000000）（見系爭估價報告），應屬可採。參酌該鑑定勘估時間與同年6月19日辦理變更登記時間相近，非不得採為本件認定交換價值損害之參考。系爭土地實際面積係63.07平方公尺，上訴人依地籍測量實施規則第152條但書規定，採四捨五入計算至平方公尺，乃登記為63平方公尺，前已敘明，短少登記0.07平方公尺部分，純因法令規定因素所致，並非上訴人登記錯誤所造成，自不應由上訴人負損害賠償責任。是依上開所述，關於系爭土地於更正登記面積後之市場交換價值應調整為870萬3,360元（即138000X63.07=0000000）。則系爭土地因登記錯誤而更正面積，所造成市場交換價值之損害應為302萬6,340元（即00000000-0000000=0000000）。

㈥被上訴人並無與有過失：

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。上訴人抗辯被上訴人購買系爭土地時未申請鑑界，且系爭土地實際面積短少達21.93平方公尺，並非僅係些微差距，被上訴人於系爭房地生活32年，未曾對實際面積存疑並進而申請鑑界，與常情有違，故其對於損害之發生或擴大均與有過失等語。惟查，被上訴人係於112年4月24日因出售系爭土地始申請鑑測系爭

土地，而於同年月27日發現系爭土地有登記錯誤之情形，上訴人並於同年6月19日為更正登記，被上訴人於此時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面積不符，被上訴人尚未實際受有損害，自無請求上訴人賠償之權利。又被上訴人發現系爭土地登記錯誤後，即向被上訴人提出國家賠償之請求，並於同年8月2日提起本件國家賠償訴訟，有起訴書及國家賠償請求書在卷可證（見原審卷一第9-15、27-31頁），難認其就上訴人關於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條規定減輕其損害賠償金額，自難憑採。

㈦被上訴人之請求並未罹於時效：

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112年6月19日始因更正登記而受有損害，則其於112年8月2日提起本件訴訟（見原審卷一第3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，亦非有據。

㈧綜上所述，被上訴人依土地法第68條第1項規定，請求上訴人給付175萬元，及自起訴狀繕本送達翌日（即112年9月15日）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。原審判命上訴人給付175萬元，及自112年9月15日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並附條件為假執行及免為假執行之宣告，其理由雖有不同，但其結果並無二致。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。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

五、據上論結，本件上訴為有理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　12　　月　　17　　日

民事第六庭　審判長法　官 許秀芬

法　官 戴博誠

法　官 許石慶

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者，應一併繳納上訴裁判費。

書記官 林書慶

中　　華　　民　　國　　114　　年　　12　　月　　17　　日