

臺灣高等法院臺中分院民事判決

115年度上國字第1號

上訴人 周功能

李映輝

共同

訴訟代理人 詹明潔律師

被上訴人 南投縣草屯地政事務所

法定代理人 梁崇智

訴訟代理人 潘明珠

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10月21日臺灣南投地方法院114年度國字第1號第一審判決提起上訴，本院於中華民國115年6月10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、上訴人主張：伊於民國96年5月30日向訴外人○○○購買坐落○○縣○○鎮○○○段000地號土地（下稱系爭土地）及其上同段000建號建物，並於96年7月4日完成所有權移轉登記，斯時系爭土地未有任何套繪管制之記載。詎伊於113年9月2日調閱系爭土地登記第一類謄本時，始知悉被上訴人於111年8月19日就系爭土地之土地登記謄本其他登記事項欄註記「已提供興建農舍，基地坐落：○○○段000地號」、「未經解除套繪管制不得辦理分割」、「（權狀註記事項）○○○段00建號（下稱00農舍）之建築基地地號：○○○段000（下稱000土地）、000地號」等語（下合稱系爭註記）。伊所有系爭土地因遭被上訴人為系爭註記，無法再申請建照，亦無法進行分割等處分行為。被上訴人於111年8月19日前未依職權查明系爭土地有無套繪管制，並通知建築主管機關囑託為套繪管制註記，而未為系爭註記，顯有過失，

且其依土地法第68條第1項規定，應就前開未為系爭註記之登記遺漏行為，負無過失賠償責任。被上訴人前開登記遺漏之行為，不法侵害伊之所有權，致伊所有之系爭土地交易價值嚴重貶損，是按系爭土地面積1088平方公尺，依伊買受系爭土地時公告現值新臺幣（下同）2,400元計算系爭土地受有價值貶損之損害261萬1,200元（計算式：2,400×1,088＝2,611,200，下稱系爭損害）等情。爰依國家賠償法第2條第2項前段、土地法第68條第1項規定，請求被上訴人賠償系爭損害等語。（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴。）並上訴聲明：（一）原判決廢棄。（二）上開廢棄部分，被上訴人應給付上訴人261萬1,200元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。（三）願供擔保，請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：

（一）伊於111年8月9日受理訴外人○○○以買賣為原因，聲請辦理00農舍及000土地所有權移轉登記時，因見000土地並無農舍管制註記。伊即依法就00農舍及000土地為所有權移轉登記完畢後，於同年月16日以草地一字第1110003386號函（下稱3386號函）通知○○縣○○鎮公所（下稱○○鎮公所）提供00農舍及提供興建該農舍之土地地號清冊，囑託伊辦理農舍套繪註記。○○鎮公所收受通知後，於同日以草鎮工字第11100244224號函（下稱244224號函）檢送00農舍管制註記清冊，囑託伊就系爭土地辦理系爭註記。伊即於同年月18日依囑託內容就系爭土地為系爭註記。○○鎮公所於111年8月16日前並未囑託伊就系爭土地辦理系爭註記，伊並無故意或過失未為系爭註記之登記遺漏情事。又上訴人於96年5月30日所買受之系爭土地屬特定農業區農牧用地之耕地，面積為1088平方公尺，其上已有00農舍之套繪管制。依農業發展條例（下稱農發條例）第16條第1項及農業用地興建農舍辦法（下稱興建農舍辦法）第12條規定，系爭土地面積未達0.25公頃且經農舍套繪管制，不得分割。則上訴人主張伊就系爭

01 註記有登記遺漏之錯誤，致其受有損害，為無理由等語，資
02 為抗辯。並答辯聲明：(一)上訴駁回。(二)如受不利判決，願供
03 擔保，請准宣告免為假執行。

04 三、兩造不爭執事項（經採為本件判決基礎）：

05 (一)系爭土地為特定農業區農牧用地之耕地。另訴外人○○○所
06 有00農舍以系爭土地為基地，申請套繪管制，並經○○鎮公所
07 於77年就00農舍及系爭土地核定套繪管制，核發建照。惟
08 ○○鎮公所並未囑託被上訴人就系爭土地為系爭註記。

09 (二)上訴人於96年5月30日向訴外人○○○購買系爭土地，於同
10 年7月4日為所有權移轉登記。

11 (三)○○鎮公所於111年8月16日發函囑託被上訴人於系爭土地為
12 農舍管制註記，被上訴人並於同年8月18日收到○○鎮公所2
13 44224號函，並於同年8月19日依囑託為系爭註記完成。

14 四、得心證之理由：

15 (一)上訴人主張其於96年間買受系爭土地時，系爭土地並無系爭
16 註記。嗣被上訴人於111年8月19日就系爭土地為系爭註記等
17 情，業據上訴人提出系爭土地登記謄本、異動索引、登記簿
18 等為證。被上訴人固不爭執其於111年8月18日受○○鎮公所
19 以244224號函囑託而為系爭註記等情，然否認其有登記遺
20 漏，並以前詞抗辯。是本院所應審究者，即被上訴人未受○
21 ○鎮公所囑託前，其未辦理系爭註記是否有登記遺漏之情
22 事，致上訴人受有損害，經查：

23 (1)上訴人主張依土地法第68條第1項規定，請求被上訴人賠償
24 系爭損害，為無理由：

25 ①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
26 人民自由或權利者，國家應負損害賠償責任，國家賠償法
27 （下稱國賠法）第2條第2項前段定有明文。第按土地法第68
28 條第1項規定：「因登記錯誤遺漏或虛偽致受損害者，由該
29 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
30 於受害人時，不在此限。」從而職司土地登記事務之公務員
31 因過失不法侵害人民權利，即應由該公務員所屬地政機關依

上開規定負損害賠償責任，故土地法第68條第1項規定為國家賠償法第2條第2項、第9條第1項之特別規定，應優先適用。又參諸最高法院110年度台上大字第3017號裁定意旨，土地法第68條第1項規定，係為貫徹土地「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。該規定文義未明示以登記人員之故意或過失為要件，原則上應由地政機關就「登記」不實之結果，負無過失之賠償責任。是以地政機關因就「登記」事項負實質審查責任，而就「登記」不實結果負無過失賠償責任。再按土地法第43條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力。」雖屬人民對土地登記之信賴保護規定(即土地登記之公信力)。惟該規定旨在規範登記之物權法律關係與實際之物權法律關係不一致時，信賴該登記之物權法律關係而為交易之第三人，不因登記與實際之物權法律關係不一致，而影響其交易行為。是以，依土地法所為登記公信力之保護範圍，係關於物權法律關係，例如物權之種類、內容、範圍、次序及權利人，至於非屬物權法律關係，而土地登記簿之標示部記載之土地之地目、編定使用種類或使用限制等事項，並不在土地登記公信力保護範圍(最高行政法院110年度上字第47號判決意旨參照)。

- ②再按土地登記，謂土地及建築改良物(以下簡稱建物)之所有權與他項權利之登記。且按下列土地權利之取得、設定、移轉、喪失或變更，應辦理登記：一、所有權。二、地上權。三、中華民國九十九年八月三日前發生之永佃權。四、不動產役權。五、典權。六、抵押權。七、耕作權。八、農育權。九、依習慣形成之物權。土地權利名稱與前項第一款至第八款名稱不符，而其性質與其中之一種相同或相類者，經中央地政機關審定為前項第一款至第八款中之某種權利，得以該權利辦理登記，並添註其原有名稱。土地登記規則第2條、第4條第1項分別定有明文。是土地法僅就關於土地地籍之管理，採取強制登記原則，賦予登記事項有絕對效力，地

政機關僅就登記事項負實質審查責任。然按都市計畫地區之農業用地，直轄市、縣(市)主管建築機關應於都市計畫及地籍套繪圖上，將已興建及未興建農舍之農業用地分別著色標示。非都市土地之農業用地，於農舍興建完成，核發使用執照後，直轄市、縣(市)主管建築機關應造冊列管。前二項已申請興建農舍之農業用地，直轄市、縣(市)主管建築機關於核發使用執照後，應將農舍坐落之地號及提供興建農舍之所有地號之清冊，送地政機關於土地登記簿上註記，修正前興建農舍辦法第9條亦定有明文。又依89年1月26日修正前農發條例第2條規定，農業主管機關：中央為行政院農業委員會；省（市）為省（市）政府；縣(市)為縣（市）政府。是農舍套繪管制之主管機關為縣（市）政府，地政機關僅係配合主管機關之囑託在土地登記謄本註記，辦理「公告」之行政協助。該套繪管制屬「建管限制」，並非「地政登記權利」或土地地籍之管理，無涉土地權利變更，非屬物權法律關係，並不在土地登記公信力保護範圍，而非土地登記規則第4條規定之土地登記事項。是農地套繪管制應由農業主管機關負實質審查責任，地政機關無從就套繪管制註記負實質審查責任。查，系爭土地套繪管制之主管機關為○○鎮公所，被上訴人依修正前興建農舍辦法第9條規定，受○○鎮公所囑託始得為系爭註記，且該註記並非土地法及土地登記規則第4條所規範之土地「登記」事項。又被上訴人就套繪管制並無實質審查權；其未受主管機關囑託，亦無從逕為系爭註記。基上，上訴人主張被上訴人應實質審查系爭土地有無套繪管制，其未為系爭註記而有「登記」遺漏情事，依最高法院110年度台上大字第3017號裁定意旨，被上訴人應就該「登記」遺漏負無過失賠償責任。其依土地法第68條第1項規定，請求被上訴人賠償系爭損害云云，尚無可採。

(2)上訴人主張依國賠法第2條第2項前段，請求被上訴人賠償系爭損害，為無理由：

①按下列各款應由登記機關逕為登記：□建物基地因重測、重

劃或依法逕為分割或合併之基地號變更登記。□依第43條第3項或第134條第2項規定之更正登記。□依第143條第2項規定之國有登記。□依第144條規定之塗銷登記。□依第153條規定之住址變更登記。□其他依法律得逕為登記者，95年6月19日修正前土地登記規則第28條第1項定有明文。查，被上訴人係依修正前興建農舍辦法第9條規定，受主管機關囑託而為系爭註記，該註記亦非修正前土地登記規則第28條第1項規定應逕為登記事項，核如前述。上訴人亦不爭執○○鎮公所於核准系爭土地套繪管制及核發00農舍使用執照後，並未檢具套繪管制清冊囑託被上訴人為系爭註記，而於111年8月16日始檢具土地套繪管制清冊以244224號函囑託被上訴人為系爭註記。被上訴人於111年8月16日前既未受主管機關囑託，其無從得知系爭土地經套繪管制情形，且該註記亦非屬其依修正前土地登記規則第28條第1項規定應依職權逕行登記事項，是被上訴人並無故意或過失未為系爭註記之「登記」遺漏情事。則上訴人主張被上訴人於111年8月16日前未為系爭註記，而故意、過失不法侵害其就系爭土地之權利，其依國賠法第2條第2項前段請求被上訴人賠償系爭損害云云，仍無可採。

- ②上訴人雖主張被上訴人依內政部內授中辦地字第09707238781號函（下稱38781號函），應查明系爭土地有無遭套繪管制，其並以3386號函通知○○鎮公所檢具清冊囑託為系爭註記，應認被上訴人應依職權審查有無套繪管制，並通知主管機關囑託為系爭註記等語。然查，參諸38781號函內容所示，地政機關於受理農舍與其坐落用地併同移轉登記時，如查明該坐落用地及配合興建之農地未有註記者，應於完成所有權移轉登記後，通知建管單位，將該農舍坐落之地號及提供興建農舍之所有地號清冊，囑託地政機關辦理註記等語，堪認地政機關僅於其受理農舍及所坐落土地為移轉登記時，發現該坐落用地及配合興建之農地未有註記情形，其於完成所有權移轉登記後，通知建管單位檢具應套繪土地清冊，囑

01 託其辦理註記。並非地政機關於受理所有權移轉登記前，其
02 應主動依職權調查土地上有無經農業主管機關為套繪管制之
03 法律上義務。則上訴人主張被上訴人於受理系爭土地所有權
04 移轉登記前，應依職權查明系爭土地有無經套繪管制而主動
05 通知主管機關○○鎮公所囑託為系爭註記云云，仍無可採。

06 (二)基上，農舍套繪管制為農業主管機關依職權審查事項，地政
07 機關即被上訴人僅係依興建農舍辦法第9條規定受主管機關
08 囑託而註記該套繪管制，其就套繪管制註記並無實質審查
09 權，且被上訴人僅係配合建管機關囑託辦理套繪管制「公
10 告」之行政協助，並非「地政登記權利」或土地登記事項。
11 被上訴人於111年8月16日前既未受主管機關○○鎮公所囑託
12 為系爭註記，且該註記亦非屬被上訴人依法應逕行登記事
13 項，被上訴人依法本不得逕為註記。其未經○○鎮公所囑託
14 前，並無故意、過失而不為系爭註記情事，且其就未為系爭
15 註記一事，亦不負無過失責任。

16 五、綜上所述，上訴人依國賠法第2條第2項前段、土地法第68條
17 第1項規定，請求被上訴人賠償系爭損害，為無理由，應予
18 駁回。其假執行之聲請亦失所依據，應併予駁回。原審判決
19 上訴人敗訴，理由雖有部分不同，但結論並無二致，原判決
20 仍應予維持。上訴人上訴意旨指摘原判決不當，為無理由，
21 應駁回其上訴。

22 六、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
23 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
24 逐一論列，附此敘明。

25 七、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

26 中 華 民 國 115 年 7 月 1 日

27 民事第四庭 審判長法官 楊熾光

28 法官 郭妙俐

29 法官 戴博誠

30 正本係照原本作成。

31 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

01 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
02 （均須按他造當事人之人數附繕本）。
03 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
04 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
05 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。
06 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

07 書記官 張惠彥

08 中 華 民 國 115 年 7 月 1 日