

臺灣高等法院臺南分院民事判決

111年度重上國字第2號

上訴人 台中商業銀行股份有限公司

法定代理人 李瑞倉

訴訟代理人 陳昭全律師

王國棟律師

被上訴人 嘉義縣政府

法定代理人 翁章梁

被上訴人 嘉義縣大林地政事務所

法定代理人 蕭慧瑜

共 同

訴訟代理人 吳碧娟律師

上列當事人間請求國家賠償事件，上訴人對於中華民國111年5月17日臺灣嘉義地方法院第一審判決（110年度重國字第2號）提起上訴，並為訴之追加，本院於114年5月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審（含追加之訴）訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、上訴人上訴本院後，其法定代理人依序變更為施建安、李瑞倉，被上訴人嘉義縣大林地政事務所（下稱大林地政事務所）法定代理人於本院審理中亦變更為蕭慧瑜，並分據施建安、李瑞倉及蕭慧瑜於民國113年4月25日、114年2月24日及111年7月20日具狀聲明承受訴訟，有其等聲明承受訴訟狀、公司變更登記表及嘉義縣政府人事派令在卷可稽（本院卷二第63-69頁、第305-311頁、本院卷一第49-51頁），核無不合

01           ，應予准許，先為敘明。

02 二、上訴人上訴聲明原請求被上訴人應連帶給付新臺幣（下同）  
03 1,053萬4,395元及其法定利息，嗣於審理中將上開請求變更  
04 為先位聲明，並追加備位聲明為：(一)被上訴人嘉義縣政府應  
05 給付上訴人1,053萬4,395元及其法定利息；(二)大林地政事務  
06 所應給付上訴人1,053萬4,395元及其法定利息；(三)前二項聲  
07 明，如被上訴人任一人為全部或一部給付時，其他被上訴人  
08 於該給付範圍內免給付之義務。經核該備位聲明之追加，與  
09 原起訴請求之基礎事實同一，依民事訴訟法第446條第1項、  
10 第255條第1項第2款規定並無不符，應予准許，併為說明。

11 貳、實體方面：

12 一、上訴人主張：訴外人胡國棟於103年11月20日提供其所有坐  
13 落嘉義縣○○鄉○○段000○○○○地號土地（下以各地  
14 號分稱，其中000土地於104年間因分割新增同段000-0、000  
15 -0土地，000土地因分割新增同段000-0、000-0土地，000土  
16 地於106年間因分割新增同段000-0土地，分割後，上開000  
17 、000-0、000-0、000、000-0、000-0土地與000土地等七筆  
18 土地合稱系爭土地；又000-0土地嗣經嘉義縣政府公告徵收  
19 ，上訴人評估系爭土地之總鑑估值大於對胡國棟之放款餘額  
20 ，同意由胡國棟領取000-0土地之徵收補償金298萬7,412元  
21 ），設定如原判決附表（下稱附表）所示之最高限額抵押權  
22 4,800萬元（下稱系爭抵押權）作為擔保，於103年12月2日  
23 向伊借款3,270萬元。上訴人當時因鑑估如附表所示之土地  
24 總鑑估值為4,480萬6,497元，可放款值為3,279萬8,775元，  
25 而同意貸放3,270萬元給胡國棟。詎料胡國棟未依約還款，  
26 經伊聲請拍賣系爭土地及其上建物，由訴外人陳富強以2,53  
27 8萬8,283元拍定（其中土地拍定金額為2,506萬8,283元、建  
28 物拍定金額為32萬元）。惟陳富強於109年3月2日向原審被  
29 告經濟部水利署第五河川局（下稱第五河川局）查詢，確認  
30 系爭土地坐落河川行水區無法申請建築線後，遂向原審法院  
31 民事執行處（下稱執行法院）聲請撤銷系爭土地拍賣程序，

01 伊迄接獲執行法院撤銷拍賣裁定並聲請閱卷後，始知悉上情  
02 。系爭土地嗣於109年10月21日再進行拍賣，由訴外人張宏  
03 木以1,453萬3,888元拍定。嘉義縣政府亦於109年6月29日函  
04 知大林地政事務所於土地謄本其他登記事項欄內註記系爭土  
05 地部分位屬河川區域線內，並將相關清冊報府備查。被上訴  
06 人明知系爭土地已經調整為河川區，應辦理變更並為相關註  
07 記，卻基於侵害上訴人財產權之不法目的，故意怠於執行職  
08 務，因而造成上訴人受有上開拍賣差價之財產上損害1,053  
09 萬4,395元（計算式：2,506萬8,283元－1,453萬3,888元＝  
10 1,053萬4,395元）。為此依據國家賠償法（下稱國賠法）第  
11 2條第2項、第5條、民法第185條、土地法第68條第1項規定  
12 ，請求被上訴人應連帶給付1,053萬4,395元及其法定利息。  
13 原審為伊敗訴之判決，尚有未洽。又如認被上訴人間未有國  
14 賠法第2條第2項之行為關連共同關係，因大林地政事務所為  
15 土地登記權責機關，依土地法第68條規定及最高法院110年  
16 度台上大字第3017號民事大法庭裁定，就地籍資料之正確性  
17 ，負有無過失之損害賠償責任，而嘉義縣政府為河川區域調  
18 整之權責機關之一，因其行政怠惰致上訴人受有上開損害，  
19 被上訴人間亦應負不真正連帶責任。並上訴及追加聲明：(一)  
20 先位聲明：1.原判決廢棄；2.被上訴人應連帶給付1,053萬  
21 4,395元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年  
22 利率百分之5計算之利息；3.願供擔保請准宣告假執行。(二)  
23 備位聲明：1.原判決廢棄；2.嘉義縣政府應給付上訴人1,05  
24 3萬4,395元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週  
25 年利率百分之5計算之利息；3.大林地政事務所應給付上訴  
26 人1,053萬4,395元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日  
27 止，按週年利率百分之5計算之利息；4.前二項聲明，如被  
28 上訴人任一人為全部或一部給付時，其他被上訴人於該給付  
29 範圍內免給付之義務；5.願供擔保請准宣告假執行（原判決  
30 駁回上訴人對第五河川局請求部分，未據上訴人聲明不服，  
31 不在本院審理範圍）。

01 二、被上訴人則以：依土地登記規則第29條規定，政府機關就其  
02 其他登記事項係「得」為囑託登記，並非「應」，故關於土地  
03 是否屬河川區域，相關利害關係人應自行向河川管理機關查  
04 詢，嘉義縣政府無登記之義務，故上訴人對嘉義縣政府請求  
05 國家賠償為無理由；且內政部曾以108年10月29日內授營綜  
06 字第1080817767號函通知嘉義縣政府，同意將河川區域範圍  
07 之變更登記期限展延至110年10月31日，足認系爭土地於103  
08 年間移轉所有權登記時，大林地政事務所所為之土地登記並  
09 無登記錯誤情事，甚而，內政部復以110年5月10日內授營綜  
10 字第1100807677號函通知被上訴人嘉義縣政府同意再予展延  
11 至113年10月31日。又上訴人之不動產抵押物鑑估報告及總  
12 評資料有載明依客戶提供之買賣契約書，農地總價為399萬2  
13 ,400元，建地總價為4,181萬1,595元，足認上訴人亦以買賣  
14 契約價金為授信依據，然參照內政部不動產交易實價查詢服  
15 務網所揭示，如附表所示之土地於103年10月之實價登錄價  
16 格共計1,350萬元，兩者價格顯有差距，本件縱有損害，亦  
17 應係上訴人徵信不確實所致，與土地之登記無因果關係存在  
18 。倘認被上訴人於本件有過失，就上訴人未確實徵信造成之  
19 損害，被上訴人主張上訴人與有過失等語，資為抗辯。並答  
20 辯聲明：上訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為  
21 假執行。

22 三、兩造不爭執事項為：

23 (一)胡國棟於103年11月20日提供其所有000、000、000土地，設  
24 定系爭抵押權予上訴人，作為借款之擔保，上訴人先於同年  
25 11月21日向胡國棟放款3,300萬元，之後另於同年12月2日向  
26 胡國棟放款3,270萬元，胡國棟並清償上開3,300萬元之債  
27 務。

28 (二)000土地於104年間因分割新增同段000-0、000-0土地，000  
29 土地因分割新增同段000-0、000-0土地，000土地於106年間  
30 因分割新增同段000-0土地，分割後，上開000、000-0、000  
31 -0、000、000-0、000-土地之登記地目均為建，使用地類別

01 均為乙種建築用地，使用分區均為鄉村區，000土地之登記  
02 地目為旱，使用地類別為農牧用地，使用分區為一般農業  
03 區。

04 (三)嘉義縣政府於106年10月間，通知上訴人公告徵收000-0土地  
05 ，經上訴人評估後，於107年1月4日00000000授信案件批覆書  
06 記載系爭土地總鑑估值為41,213仟元，放款值為30,000仟元  
07 ，認系爭土地之總鑑估值大於對胡國棟之放款餘額，遂同意  
08 由胡國棟領取000-0土地之地價補償金298萬7,412元。

09 (四)嗣因胡國棟未依約還款，上訴人聲請拍賣系爭土地及其上建  
10 物，經執行法院以108年度司執字第34880號執行事件受理，  
11 並於109年2月19日進行第一次公開拍賣，由陳富強以2,538  
12 萬8,283元拍定（其中土地拍定金額為2,506萬8,283元、建  
13 物拍定金額為32萬元）。

14 (五)陳富強於109年3月2日前往第五河川局查詢後，始確認系爭  
15 土地坐落於河川行水區，無法申請建築線，而於109年3月5  
16 日具狀以「經向水利署河川局等相關單位查詢，附表1所示  
17 土地（即系爭土地）位於河川行水區範圍並在防洪線上，無  
18 法申請建築線以供新建房屋使用」為由，向執行法院聲請撤  
19 銷系爭土地拍賣程序，嗣經第五河川局於109年3月27日函覆  
20 執行法院稱：000-0土地位於河川區域線外，000、000-0、0  
21 00土地部分位於河川區域線內，000-0、000-0、000土地全  
22 部位於河川區域線內等語，執行法院乃於109年4月8日以108  
23 年度司執字第34880號裁定撤銷109年2月19日就系爭土地及  
24 其上建物之拍賣強制執行程序。

25 (六)系爭土地109年9月28日之拍賣公告有註記：「十四、本件拍  
26 賣之土地據經濟部水利署第五河川局表示有部分或全部位於  
27 河川區域線內，為禁止建造工廠或房屋之土地，且土地之使  
28 用，須受水利法或其他法規之限制，請應買人注意，得標後  
29 拍定人應自行處理相關事務，拍定人不得執上開事由要求法  
30 院處理，或請求增減價額。至於本件拍賣土地位於河川區域  
31 內之位置及面積，須由拍定人拍定後自行向相關機關申請始

01 得確定，請應買人務必注意。」等語，並於109年10月21日  
02 下午4時進行特別變賣程序後之減價拍賣，由張宏木以1,453  
03 萬3,888元得標拍定系爭土地。

04 (七)嘉義縣政府於109年6月29日以府地用字第1090137087號函通  
05 知大林地政事務所，對於土地部分位屬河川區之執行方式，  
06 先將該案件於標示簿其他登記事項欄內註記「本筆土地部分  
07 位屬河川區域線內」，並將相關清冊報府備查（原審卷一第  
08 375頁）。

#### 09 四、得心證之理由：

10 (一)上訴人主張胡國棟於103年11月20日提供其所有000、000、0  
11 00土地，設定系爭抵押權予上訴人，作為借款之擔保，上訴  
12 人先於同年11月21日向胡國棟放款3,300萬元，之後另於同  
13 年12月2日向胡國棟放款3,270萬元，胡國棟並清償上開3,30  
14 0萬元之債務。上訴人於107年1月4日同意由胡國棟領取000-  
15 0土地之地價補償金298萬7,412元。嗣因胡國棟未依約還款  
16 ，上訴人聲請拍賣系爭土地及其上建物，經執行法院進行第  
17 一次公開拍賣，由陳富強以2,538萬8,283元拍定，其後以系  
18 爭土地位於河川行水區範圍並在防洪線上，無法申請建築線  
19 以供新建房屋使用為由，向執行法院聲請撤銷系爭土地拍賣  
20 程序，執行法院乃撤銷拍賣強制執行情序。執行法院另於10  
21 9年10月21日進行特別變賣程序後之減價拍賣，由張宏木以1  
22 ,453萬3,888元得標拍定系爭土地等情，業據其提出000、00  
23 0、000土地之103年土地登記謄本、借據、不動產抵押物鑑  
24 估報告及總評、系爭土地及000-0土地之106年土地登記謄  
25 本、嘉義縣政府函、徵收土地各項補償費明細表、上訴人審  
26 查部授信案件批覆書及斗南分行審查意見、執行法院函檢附  
27 陳富強投標書、陳富強之陳報狀、執行法院108年度司執字  
28 第34880號裁定、執行法院函等件為證（原審卷一第25-16  
29 2頁），且為兩造所不爭執（不爭執事項(一)至(六)），是此部  
30 分事實堪可認定。

31 (二)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

01 人民自由或權利者，國家應負損害賠償責任。公務員怠於執  
02 行職務，致人民自由或權利遭受損害者亦同，國賠法第2條  
03 第2項定有明文。其成立要件除公務員執行職務之行為有故  
04 意或過失，且其行為係屬不法外，尚須其行為與損害之發生  
05 間有相當因果關係。惟參照司法院釋字第469號解釋意旨，  
06 上開所謂公務員怠於執行職務，係指被害人對於公務員為特  
07 定職務行為，有公法上請求權存在，經請求執行而怠於執行  
08 ，或本於法律規定之內容，其目的係為保護人民生命、身體  
09 及財產法益，且法律對主管機關應執行職務行使公權力之事  
10 項規定明確，該管機關公務員依此規定，對可得特定之人所  
11 負之作為義務已無不作為之裁量餘地，猶怠於執行職務時，  
12 始得謂為公務員有怠於執行職務之情事；若法律賦予該公務  
13 員有因時因地或其他考量為行政裁量時，該管公務員並無不  
14 作為裁量餘地之作為義務，則該公務員之裁量是否適當縱有  
15 爭議，亦非上開所謂公務員怠於執行職務之情形（最高法院  
16 104年度台上字第1619號裁判意旨參照）。

17 (三)嘉義縣政府就系爭土地登記謄本在103年11月20日系爭抵押  
18 權設定登記前未為「河川區」或「部分屬河川區」之記載或  
19 註記，並無過失或怠於執行職務情事：

20 1.上訴人主張嘉義縣政府固非土地登記機關，惟依法仍負有編  
21 訂及通知地政機關之責，嘉義縣政府就系爭土地登記謄本上  
22 未有「河川區」及「部分屬河川區」之記載或註記屬行政怠  
23 惰，應認有故意或過失等語。惟按區域計畫公告實施後，擬  
24 定計畫之機關應視實際發展情況，每五年通盤檢討一次，並  
25 作必要之變更。區域計畫公告實施後，不屬第11條之非都市  
26 土地，應由有關直轄市或縣（市）政府，按照非都市土地分  
27 區使用計畫，製定非都市土地使用分區圖，並編定各種使用  
28 地，報經上級主管機關核備後，實施管制。變更之程序亦同  
29 。其管制規則，由中央主管機關定之。區域計畫法第13條第  
30 1項本文、第15條第1項固分別定有明文。惟參酌司法院釋字  
31 第742號解釋之意旨，區域計畫（含定期通盤檢討之變更）

01 係屬法規性質，並非行政處分。因此，嘉義縣政府對區域計  
02 畫之擬定、通盤檢討、變更，以及報經上級主管機關即內政  
03 部核備後，實施管制，係基於其主管土地使用事項之機關地  
04 位，本於職權所為，並非經嘉義縣政府據以作成任何行政處  
05 分，亦非公法上之事實行為，難謂屬公權力之行使，非屬國  
06 賠法第2條第2項所定本於國家機關地位行使統治權作用，以  
07 干預或給付方式行使公權力之範疇。又按區域計畫經發布實  
08 施後，不得隨時任意變更。區域計畫法固規定區域計畫擬定  
09 計畫機關應定期通盤檢討，然區域計畫擬定計畫機關依規定  
10 所為定期通盤檢討，對原區域計畫作必要之變更，屬法規性  
11 質，通盤檢討係主管機關依法應為之行為，並非對上訴人有  
12 應執行之職務存在，上訴人對於區域計畫通盤檢討之內容，  
13 並無公法上之請求權存在，應可認定。

14 2.再按水利法所稱主管機關：在中央為經濟部；在直轄市為直  
15 轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府，水利法第4條定有  
16 明文。水利法中央主管機關即經濟部於89年12月30日經（89  
17 ）水利字第00000000號公告中，已將系爭土地劃入朴子溪河  
18 川區域內，嗣經濟部復於90年10月5日經（90）水利字第090  
19 20206740號公告中，更新朴子溪河川區域圖籍第110號，但  
20 僅修正左岸河川區域線，未變動右岸區域線，故系爭土地於  
21 89年12月30日即位於河川區域內，有經濟部公告、函在卷可  
22 佐（原審卷一第286-295頁）。又經濟部固復以89年12月30  
23 日經（89）水利字第89888856號函（下稱經濟部8856號函）  
24 說明欄記載「二、公告劃入河川區域內之公私有土地屬非都  
25 市土地者，請貴府（按：即嘉義縣政府）依區域計畫法施行  
26 細則第13條、第15條之規定辦理…」等語（原審卷一第294-  
27 295頁），惟核區域計畫法第13條通盤檢討者乃係「區域計  
28 畫應否變更」，而非「某特定土地之使用分區應否變更」，  
29 且上開規定及經濟部8856號函應僅具有提醒各地方政府應依  
30 區域計畫法施行細則第13條、第15條規定辦理之效力，並無  
31 強制各地方政府應限期完成相關作業之指示，因此，要難以

01 上開規定及經濟部8856號函，認定嘉義縣政府負有即時就系  
02 爭土地登記謄本上為「河川區」及「部分屬河川區」之記載  
03 或註記之作為義務。

04 3.另查，有關水利主管機關公告劃入河川區域範圍土地一案，  
05 內政部曾以108年10月29日內授營綜字第1080817767號函通  
06 知嘉義縣政府，同意將河川區域範圍之變更辦理期限展延至  
07 110年10月31日，有內政部函附卷可考(原審卷一第373-374  
08 頁)。內政部嗣再以110年5月10日內授營綜字第1100807677  
09 號函通知嘉義縣政府同意再予展延至113年10月31日，有內  
10 政部函在卷可稽(原審卷二第137-138頁)。足認土地登記之  
11 中央主管機關即內政部亦知悉行政機關為相關登記之行政程  
12 序需有一定之流程，非一蹴可幾，而需一定之時程與程序。  
13 因此，系爭土地登記謄本縱令在103年11月20日系爭抵押權  
14 設定登記前未為「河川區」或「部分屬河川區」之記載或註  
15 記，然依內政部之規定，只要在113年10月31日前辦理完成  
16 即可，因此，嘉義縣政府未在103年11月20日系爭抵押權設  
17 定登記前為前述記載或註記，仍不能認嘉義縣政府有何過失  
18 或怠於執行職務之情事。至上訴人主張雲林縣政府有就非都  
19 市土地使用分區進行調整，以及依內政部88年7月12日台(8  
20 8)內地字第8807458號函所示之方式辦理將河川區用地加以  
21 註記，嘉義縣政府自得依此辦理云云；惟查，各縣市政府本  
22 得依其轄區幅員、人員編制及施政政策自行裁量、決定各待  
23 辦事務之辦理順序，因此，尚難僅以其他縣市有就非都市土  
24 地使用分區進行調整，以及就河川區用地加以註記等情，遽  
25 謂嘉義縣政府有怠於執行職務之情形。

26 4.依上所述，上訴人對於區域計畫通盤檢討之內容，並無公法  
27 上之請求權存在，且嘉義縣政府並不因經濟部8856號函而負  
28 有即時就系爭土地登記謄本上為「河川區」及「部分屬河川  
29 區」之記載或註記之作為義務，而土地登記中央主管機關即  
30 內政部亦同意嘉義縣政府就本案土地登記展延至113年10月3  
31 1日，因此，即使系爭土地登記謄本在103年11月20日系爭抵

01 押權設定登記前未為「河川區」或「部分屬河川區」之記載  
02 或註記，亦無從認嘉義縣政府有何過失、怠於執行職務情事  
03 。上訴人主張嘉義縣政府應負國家賠償責任，尚難認為有據  
04 。

05 (四)大林地政事務所就系爭土地登記謄本在103年11月20日系爭  
06 抵押權設定登記前未為「河川區」或「部分屬河川區」之記  
07 載或註記，並無過失、怠於執行職務或登記錯誤、遺漏、虛  
08 偽情事：

09 1.上訴人主張土地法第68條第1項前段規定：因登記錯誤遺漏  
10 或虛偽致受損害者，由該地政機關負損害賠償責任，該規定  
11 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  
12 由地政機關就登記不實之結果，負無過失之賠償責任等語；  
13 經查，按土地之登記準確與否，影響人民之權益至鉅，地政  
14 機關自應慎重從事。又土地法第68條第1項前段規定，因登  
15 記錯誤、遺漏或虛偽致受損害者，由該地政機關負損害賠償  
16 責任。旨在保護土地權利人並兼顧交易安全，其適用範圍自  
17 非以土地登記規則第13條所指情形為限，該條規定應僅屬例  
18 示(最高法院103年度台上字第1119號判決意旨參照)。惟  
19 按，土地登記規則第13條後段規定，所稱遺漏，係指應登記  
20 事項而漏未登記者。亦即遺漏登記之事項限於應登記而漏未  
21 登記之情形，倘無應登記之義務而未為登記，則與土地登記  
22 規則第13條之規範有間。

23 2.內政部曾於108年10月29日函知嘉義縣政府，同意將河川區  
24 域範圍之變更辦理期限展延至110年10月31日，業經認定如  
25 上。而嘉義縣政府於接獲內政部108年10月29日函後進行調  
26 查，並於109年6月29日以府地用字第1090137087號函通知轄  
27 區內4個地政機關含大林地政事務所，對於土地部分位屬河  
28 川區之執行方式，先將該案件於標示簿其他登記事項欄內註  
29 記「本筆土地部分位屬河川區域線內」，並將相關清冊報府  
30 備查等詞，有嘉義縣政府函存卷可稽(原審卷一第375頁)，  
31 足認大林地政事務所於收到嘉義縣政府之通知為變更登記之

01 行為前，其並未負有任何變更登記之義務。又內政部嗣後再  
02 通知嘉義縣政府上開河川區登記事項同意再予展延至113年1  
03 0月31日等情，業如前述，因此，大林地政事務所就系爭土  
04 地登記謄本縱令在103年11月20日系爭抵押權設定登記前未  
05 為「河川區」或「部分屬河川區」之記載或註記，亦無從認  
06 大林地政事務所有何過失、怠於執行職務或登記錯誤、遺  
07 漏、虛偽情事。上訴人主張大林地政事務所應負國家賠償責  
08 任，亦難認為有據。

09 (五)上訴人受有系爭土地兩次拍賣差價1,053萬4,395元及其法定  
10 利息之損害，與系爭土地登記謄本在103年11月20日系爭抵  
11 押權設定登記前未為「河川區」或「部分屬河川區」之記載  
12 或註記間，並無相當因果關係：

13 1.胡國棟於103年11月20日提供其所有000、000、000土地，設  
14 定系爭抵押權予上訴人，作為借款之擔保，上訴人先於同年  
15 11月21日向胡國棟放款3,300萬元，之後另於同年12月2日向  
16 胡國棟放款3,270萬元，胡國棟並清償上開3,300萬元之債務  
17 等情，為兩造所不爭執（不爭執事項(一)）。而上訴人對胡國  
18 棟於103年11月21日所為之放款3,300萬元，參酌上訴人斗南  
19 分行擬具之意見稱：「…客戶不動產抵押物鑑估報告及總評  
20 擔保物登記卡【7】鑑價參考…依客戶提供之買賣契約本案  
21 農地總價為399萬2,400元，建地總價為4,181萬1,595元」（  
22 本院卷一第455頁）。惟查，系爭土地實價登錄農地買賣價  
23 金為285萬元、建地買賣價金為1,065萬元（原審卷一第314  
24 、312頁），與證人蔡純國代書提出之買賣契約影本記載之  
25 土地買賣價金相符（原審卷二第336-344、348-354頁），而  
26 蔡純國於原審亦結證稱：000、000土地買賣價款若干我不記  
27 得，我要回去看資料才知道，我留底的資料是實際價款，因  
28 為我幫人辦理就是寫實際價額，我不會簽第二份契約等語（  
29 原審卷二第319-320頁）。又證人胡國棟於本院結證稱：上  
30 訴人銀行所提出伊申辦貸款時所提供如原審卷一第360-367  
31 頁之二份房地產買賣契約書，與蔡純國代書提供給原審法院

01 如原審卷二第336-354頁之買賣契約書，兩者間的價格為何  
02 相差這麼大，伊也不清楚，但兩份都是伊簽的，兩份契約都  
03 是真的，好像是因為對方家族內部要分錢的問題，有人要拿  
04 比較多的錢，所以才寫了兩份。代書那邊因為有家族的人要  
05 過去，所以他那份契約上面的賣價寫的比較少等語（本院卷  
06 二第324頁）。經核胡國棟上開證言，乃係因賣方家族有人  
07 要拿比較多的錢，所以才寫了兩份買賣契約，堪認買賣價金  
08 較低的該份買賣契約書始為真正的契約書。因此，應認胡國  
09 棟買受系爭土地之真正價格係實價登錄即證人蔡純國代書提  
10 出之買賣契約所記載之價格，始為真正之買賣價格。亦即胡  
11 國棟提供給上訴人之買賣契約書上記載之買賣價格與實際買  
12 賣價格不符，且相差數倍之多，是胡國棟提供給上訴人之買  
13 賣契約書非真正之買賣契約書，應可認定。

14 2. 又證人即上訴人斗南分行員工陳茂升於本院結證稱：我是此  
15 貸款案的徵信人員；我根據聯行的上開價格再補充參考的，  
16 因為總行已經准了這個每坪3萬4,500元的鑑估價格，所以我  
17 不能再調整它，所以我在這個價格基礎上找到附近與這個價  
18 格相近的標的作為本件參考；至於為何當時沒有查詢到系爭  
19 土地實價登錄價格明顯低於胡國棟提出之買賣契約書價格，  
20 是因為估價主要是依聯行的鑑估為準，我們單位不會刻意的  
21 去尋找其他價格等語（本院卷二第253-254頁）；證人即上  
22 訴人之徵授信人員蔡宏家於本院結證稱：我看不動產買賣交  
23 易實價查詢明細，裡面有一筆是000-00地號土地，離我們的  
24 標的地號比較接近，剩下的成交行情都是00-00地號的，我  
25 就是以不要超過3萬7,000元為原則，評估它的交通性及鄰近  
26 村庄的便利性。會選000-000地號土地、0000-0000地號土地  
27 是因查出來農地大部分是4-5,000元，我以不超過5,000元為  
28 原則鑑估；我有問過吳嘉賢代書，他說那裡建地大概每坪  
29 3萬5,000元，農地大概4,500到5,000元。我沒有問過周達雄  
30 ；吳嘉賢代書沒有不動產估價師的資格或證書；我不清楚吳  
31 嘉賢代書103年就○○段的土地有無做過買賣等語（本院卷

01 二第261、263頁)。經核陳茂升之上開證言，其就本件貸款  
02 案，乃係依總行指示核貸金額，再找其他資料做評估依據，  
03 實際上並未參考其他位置更靠近系爭土地且價格較低之實價  
04 登錄價格；另審酌蔡宏家之上開證詞，上訴人在鑑估系爭土  
05 地之價格時，早已決定建地以不要超過3萬7,000元，農地以  
06 不超過5,000元為原則鑑估，核與證人陳茂升證稱「總行已  
07 經准了這個每坪3萬4,500元的鑑估價格，所以我不能再調整  
08 它」等語相符，足見系爭土地之放貸金額係上訴人總行早已  
09 決定，分行徵信人員找資料配合，卻不再參考其他位置更靠  
10 近系爭土地且價格更低之實價登錄價格，可認本件放款徵信  
11 不確實；且蔡宏家實際上並沒有詢問周達雄代書土地交易價  
12 格，徵信欄卻記載詢問周達雄代書，亦顯與事實不符。且蔡  
13 宏家明知吳嘉賢代書未有不動產估價師資格，亦不清楚吳嘉  
14 賢代書在103年就系爭○○段的土地有無做過買賣，即認同  
15 吳代書所述之交易價格，有違徵信程序。因此，依據上開二  
16 證人之證言，足見上訴人負責本件貸款案徵信之員工或人員  
17 ，並未確實徵信，否則應可發現胡國棟提出之買賣契約書上  
18 之買賣價格有不實之情形。

19 3.再查，上訴人對於被上訴人抗辯系爭土地之不動產買賣成交  
20 案件實際資訊申報書(本院卷一第173-179頁)於103年11月  
21 24日上傳登錄未為爭執(本院卷二第42頁)，而借款人胡國  
22 棟於103年11月24日再次申請核貸(案件編號113-103/11/24  
23 -264)為借新還舊(原審卷二第168-169頁)時，於本件不  
24 動產抵押物鑑估報告及總評-擔保物登記卡【7】鑑價參考記  
25 載：依聯行鑑估：1.查詢聯徵資料M50及內政部地政司不動  
26 產實價查詢，徵信時間記載於103年11月26日下午02:08:2  
27 3(原審卷二第201-202頁)，更可見上訴人於辦理借新還舊  
28 時，復未實際查核實價登錄資訊，否則上訴人應可發現胡國  
29 棟實際購買系爭土地之價金與其提出資為貸款證明之契約書  
30 上記載之買賣價金金額差距甚大。

31 4.依上所述，上訴人雖受有系爭土地兩次拍賣差價1,053萬4,3

01 95元及其法定利息之損害，然此結果乃係因胡國棟提出非真  
02 正且記載買賣價金高於真正買賣價金數倍之買賣契約書，而  
03 上訴人負責本件貸款案徵信之員工或人員，不論在第一次貸  
04 款，以及之後借新還舊之貸款，均未為確實徵信，始致未能  
05 發現胡國棟提出之買賣契約書上記載之買賣價格有不實情形  
06 。因此，上訴人即使受有系爭土地兩次拍賣差價1,053萬4,3  
07 95元及其法定利息之損害，與系爭土地登記謄本在103年11  
08 月20日系爭抵押權設定登記前未為「河川區」或「部分屬河  
09 川區」之記載或註記間，並無相當因果關係，應可認定。

10 (六)從而，嘉義縣政府就系爭土地登記謄本在103年11月20日系  
11 爭抵押權設定登記前未為「河川區」或「部分屬河川區」之  
12 記載或註記，並無過失或怠於執行職務情事，而大林地政事  
13 務所就系爭土地登記謄本在103年11月20日系爭抵押權設定  
14 登記前未為「河川區」或「部分屬河川區」之記載或註記，  
15 亦無過失、怠於執行職務或登記錯誤、遺漏、虛偽情事，且  
16 上訴人受有系爭土地兩次拍賣差價1,053萬4,395元及其法定  
17 利息之損害，與系爭土地登記謄本在103年11月20日系爭抵  
18 押權設定登記前未為「河川區」或「部分屬河川區」之記載  
19 或註記間，並無相當因果關係。因此，上訴人請求被上訴人  
20 連帶給付或不真正連帶給付上訴人就系爭土地兩次拍賣之差  
21 價1,053萬4,395元及其法定利息，為無理由，不應准許。

22 五、綜上所述，上訴人依國賠法第2條第2項、第5條、民法第185  
23 條、土地法第68條第1項規定，先位請求被上訴人應連帶給  
24 付1,053萬4,395元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止  
25 ，按週年利率百分之5計算之利息，非屬正當，不應准許。  
26 原審所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判  
27 決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。又上訴  
28 人追加備位聲明，請求被上訴人應不真正連帶給付上訴人1,  
29 053萬4,395元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按  
30 週年利率百分之5計算之利息，亦屬無據，不應准許，應併  
31 予駁回之。

01 六、本件為判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方  
02 法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決  
03 之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

04 七、據上論結，本件上訴及追加之訴均為無理由，依民事訴訟法  
05 第449條第1項、第78條，判決如主文。

06 中 華 民 國 114 年 5 月 29 日  
07 民事第三庭 審判長法官 黃瑪玲

08 法官 黃聖涵

09 法官 張家瑛

10 上為正本係照原本作成。

11 上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書  
12 狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提出  
13 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  
14 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  
15 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  
16 第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任  
17 律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 被上訴人不得上訴。

19 中 華 民 國 114 年 5 月 29 日

20 書記官 楊宗倫

21 **【附註】**

22 民事訴訟法第466條之1：

23 (1)對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上  
24 訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

25 (2)上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人  
26 為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並  
27 經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

- 01 民事訴訟法第466條之2第1項：
- 02 上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第
- 03 三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。