

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度重國字第31號

原告 博匠室內裝修工程股份有限公司

法定代理人 方政文

訴訟代理人 李岳洋律師

陳冠琳律師

被告 臺北市中山地政事務所

法定代理人 張麗美

訴訟代理人 王惠光律師

上列當事人間國家賠償事件，本院於民國109年11月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第262條第1項定有明文。查原告起訴後，於民國109年11月26日下午4時許本院言詞辯論終結後之同日晚間6時16分許，以民事撤回起訴狀聲明撤回本件全部訴訟，經本院發函通知被告，被告於109年12月2日收受通知後（見本院卷第185頁），於109年12月7日以民事聲明異議狀表示不同意原告撤回訴訟（見本院卷第181頁），自不生訴之撤回效力，本院仍應依法審理之。

貳、實體事項：

一、原告主張：

01 (一)原告於99年10月22日向訴外人王德生購買坐落於臺北市○○
02 區○○路0○段000地號之應有部分土地（下稱系爭土地）及
03 坐落於系爭土地上名為裕豐大廈（下稱系爭大樓）之門牌號
04 碼為臺北市○○區○○路000巷00號1樓，總面積共229.94平
05 方公尺（其中騎樓為54.1平方公尺）之建物（下稱系爭1樓
06 建物），於99年12月8日經被告登記後發給系爭土地及建物
07 之所有權狀，原告之建物所有權範圍應包含系爭1樓建物內
08 如附圖1編號A、B、C平面區域、附圖2之1樓樓地板線以上之
09 1樓區分所有權空間範圍（下稱系爭空間），系爭空間之水
10 平投射面積為29.38平方公尺。然其他區分所有權人未經原
11 告同意，持續擅自利用系爭1樓建物內之系爭空間作為出入
12 地下室停車場通行使用，原告提起訴訟請求排除侵害及損害
13 賠償後，經本院以104年度訴字第3387號判決、臺灣高等法
14 院以105年度重上字第1035號判決及最高法院109年度台上字
15 第927號判決等駁回確定。惟臺灣高等法院前揭判決理由中
16 明白指出，系爭空間無實體建物存在，未具有構造上及使用
17 上之獨立性，其原始登記本應屬法定共用部分，卻因地政機
18 關承辦人員疏失將之錯誤登記為系爭1樓建物專用部分等
19 語。原告於107年10月16日接獲系爭高等法院判決後，方知
20 悉上情及受有損害。

21 (二)原告於109年6月20日委託律師以109年承律字第0000000號律
22 師函達被告於函到3個工作日內，對請求國家賠償事件與之
23 聯繫並協議賠償事宜。被告收受上開函文後，明知原告欲請
24 求國家賠償而先行協議之請求，不但僅於109年7月2日北市
25 中地登字第1097012377號函中回覆相關資料已銷毀，其係依
26 當時登記規定辦理云云，不明示拒絕賠償，此後即對原告未
27 予置理。原告係因被告未於指定期間內給予任何表示拒絕賠
28 償，或於原告提起請求之日起30日內行協議程序，方提起本
29 件訴訟。再依國家賠償法第10條規定之「書面」並未限制形
30 式，原告以律師函對被告為協議請求，得作為已為協議請求
31 之依據。縱原告律師函有不符國家賠償法施行細則第17條第

01 1項規定，惟依同法第17條第2項規定，被告亦應通知原告或
02 其代理人於相當期間內補正，被告未通知原告補正，違反行
03 政機關教示義務。被告刻意於回函中不明示拒絕賠償，更未
04 予置理，被告顯刻意規避，有違協議前置程序中以書面或適
05 當方式使人民知悉，俾利人民得向有關機關行使權利之機
06 會；另原告已於109年10月8日補正國家賠償之請求申請。是
07 原告提起本件訴訟合法。

08 (三)系爭空間所處位置觀之，倘於規劃系爭大樓地下層停車場
09 時，未先預留系爭空間，車輛將無法經由地下室斜坡進入停
10 車場，系爭空間在系爭大樓原始規劃即是作為連接地下層停
11 車場供車輛進出通行使用，在構造上顯依附系爭大樓地下層
12 而存在，屬法定共用部分，且以牆壁、樓板等構造物與系爭
13 1樓建物實際使用範圍相隔離，與系爭1樓建物有明顯界線，
14 不致誤認系爭1樓建物所使用範圍。又系爭空間僅以投影方
15 式繪製登記面積，無任何實體構造物存在之虛擬空間，未具
16 備構造及使用上獨立性，縱地政機關依原始申請資料將系爭
17 空間登記為系爭1樓建物所有權範圍，惟系爭空間既未具備
18 客觀獨立性，依民法第799條第1、2項、土地法第68條第1
19 項、土地登記規則第2條、第13條規定、及最高法院106年度
20 台上字第493號、88年度台上字第1553號判決等意旨，不能
21 因登記而成為區分所有建物之專有部分，然系爭大樓及系爭
22 1樓建物於61年11月9日建造完成，於62年7月31日辦理第1次
23 建物所有權登記（即保存登記）時，被告乃職司土地及建物
24 登記之機關，其當時所屬之地政人員竟疏失未查系爭空間無
25 實體建物存在，未具有構造及使用上獨立性，而將系爭空間
26 登記為系爭1樓建物之專有部分，而非登記為系爭大樓之法
27 定共用部分，顯未依實際情況為地政登記，自屬登記錯誤。
28 而土地法第68條第1項乃國家賠償法之特別規定，依國家賠
29 償法第6條規定，自應優先於國家賠償法第2條第2項、第9條
30 第1項規定適用，原告因上開登記錯誤而於受讓後無法使用
31 收益系爭空間而受有損害，被告自應就當時地政人員所為過

失之錯誤登記負賠償責任，爰依土地法第68條第1項規定請求被告給付原告下列金額：

1. 墊繳房屋稅新臺幣（下同）39,204元：

系爭1樓建物之房屋稅本不應算入系爭空間內，系爭空間之房屋稅本應由共同使用之住戶共同擔任納稅義務人。是原告自99年12月8日受讓系爭1樓建物後至108年止，共計9年，逐年墊繳超出應有部分比例房屋稅之損害共39,204元。

2. 溢繳地價稅233,028元：

系爭空間本應登記為系爭大樓之共有部分，且系爭1樓建物所坐落土地之地價稅本不應算入系爭空間之水平投射面積，是系爭空間之水平投射面積之地價稅應由系爭大樓之區分所有權人組成之系爭大樓管理委員會擔任納稅義務人，非由原告負擔。是原告自99年12月8日受讓系爭1樓建物起至108年止，共計9年，溢繳之地價稅共233,028元。

3. 溢繳管理費56,160元：

系爭空間本應登記為系爭大樓之共有部分，原告受讓系爭1樓建物所應繳付之管理費係按系爭1樓建物面積比例計算，是系爭空間之水平投射面積本不應算入系爭1樓建物面積中而由原告繳交該部分管理費。是原告自99年12月8日受讓系爭1樓建物起至108年止，共計9年，溢繳管理費56,160元。

4. 價金損失6,073,081元：

原告向王德生購買系爭1樓建物之價金為62,000,000元，若非被告登記錯誤，原告當時不會買受到無法使用之系爭空間，經換算後，原告當時因購買系爭空間多付之價金為6,073,081元。

(四)聲明：1. 被告應給付原告6,401,473元，及自99年12月8日起至清償之日止，按年息5%計算之利息。2. 原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)原告提起本件訴訟，未據陳明或提出先以書面向賠償義務機關請求，暨賠償義務機關拒絕賠償，或自提出請求之日起逾

01 30日不開始協議，或自開始協議之日起逾60日協議不成立之
02 證據，且被告係於起訴後之109年10月8日方收到原告之請求
03 國家賠償請求書，其所為國家賠償之請求，法定要件未完
04 備，其訴不合法，應予駁回之。原告提出之律師函，不只未
05 記載請求權人名稱、住居所、法定代理人年籍基本資料，且
06 從未敘明請求國家賠償之意旨或請求國家賠償之要件及依
07 據，亦未引用國家賠償法法條，顯不符合國家賠償請求要
08 件，非請求國家賠償之函文；既非請求國家賠償之函文，則
09 無賠償義務機關命其補正之問題，更無不予明示拒絕之事。
10 至原告提出之被告回函，係被告單一陳情系統案件回復表，
11 係用於民眾陳情案件回復，非國家賠償請求之拒絕函文，該
12 函亦非經國家賠償委員會審查及決議之函文，非國家賠償法
13 所稱之拒絕賠償函文。另原告聲請裁定停止本件訴訟程序，
14 無停止必要，且不符合裁定停止之要件。

15 (二)縱本件請求符合法定要件，惟：

16 1.本件登記係於62年7月17日完成，其後被告並未有任何變更
17 登記之行為，若有登記疏失，損害於62年即已發生，原告於
18 109年7月30日方提起本件訴訟，已罹於時效。原告於99年12
19 月8日辦理因買賣而取得系爭1樓建物及其土地持分所有權移
20 轉登記時，即已知悉系爭投射面積為系爭1樓建物所有權範
21 圍，而系爭投射面積係以投影方式繪製登記面積，則其自99
22 年12月8日亦已知悉有損害，非接獲臺灣高等法院判決方知
23 悉，其提起本件訴訟，亦罹於時效。況原告於103年12月22
24 日向被告申辦系爭1樓建物之平台附屬建物登記時，需向被告
25 測量課申請建物測量成果圖，並檢附之始得辦理，於測量
26 或測繪日期104年1月5日亦已知悉，其提起本件訴訟，亦已
27 罹於時效。

28 2.被告並無登記錯誤之情：

29 (1)所有有樓梯、坡道或斜面之建物，其登記之建物面積中一定
30 涵蓋投影面積，投影面積可能依民法概念並無實體建物存
31 在，惟確應登記為建物面積。又土地登記規則於69年修正，

建物區分所有權登記制度始建立，系爭1樓建物為7層樓建物即系爭大樓之第1層，登記當時無建物區分所有登記制度。系爭大樓於興建時即將系爭1樓建物後方空間規劃設計為車輛出入口、地下室則規劃設計為防空避難室兼停車場，且有車道出入空間，使用投影面積所在之坡道供車輛進出通行。惟系爭大樓之地下室（包括坡道）迄未辦理所有權第1次登記，該投影面積自屬1樓建物面積，否則1樓部分會少1塊面積，與勘測成果圖之建物面積不符。而被告受理所有建物第1次登記時，係依申請登記人提供之使用執照、建物平面圖等資料，辦妥建物勘測、繪製成建物測量成果圖，作為登記面積之依據。至可登記之建物面積及坐落位置，所有權應歸屬於何人，除分配方式違背法令外，由申請人自行分配，被告並不干涉。依62年當時之建築改良物勘測成果表，第1層建物面積為245.84平方公尺及騎樓54.1平方公尺，共299.94平方公尺，被告當時即將包括通往地下室之坡道往上自地上1樓投射計算而應屬1樓建物範圍內之投影面積，測繪登記於1樓建物面積內，使建物測量成果圖所載面積與實際相符，無登記錯誤之情。

(2)土地法第68條第1項所稱之「登記錯誤」，係指土地登記規則第2條所稱土地及建築改良物之所有權與他項權利之登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符而言。被告依起造人申請資料及所附使用執照平面圖及建築改良物勘測成果表等資料為記載及登記，無土地法第68條第1項所指之「登記錯誤」。又系爭大樓係改建為7層11戶之建物，建物使用執照記載起造人為訴外人黃思忠等5人，系爭1樓建物於62年7月31日辦理第1次登記，被告依當時申請人所檢附移轉之文件申請建物第1次測繪及辦理登記。系爭大樓建竣於公寓大廈管理條例公布施行前，無建物區分所有權登記制度，辦理第1次登記時無須檢附專有、共用、約定專用、約定共用等標示之圖說。且系爭大樓各樓層均無公有部分，而地下層未辦理第1次所有權登記，則如何將本件系爭空間面積登記為

01 共用部分。被告係依原始申請資料將之登記為系爭1樓建物
02 所有權範圍，無登記錯誤之情。

03 (三)聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣
04 告免為假執行。

05 三、兩造不爭執事項（見本院卷第115-117頁）：

06 (一)系爭大樓係於61年11月9日建造完成，於62年7月31日辦理第
07 1次建物所有權登記；原告於99年12月8日以買賣為原因登記
08 為系爭1樓建物之所有權人。

09 (二)系爭1樓建物後方空間係規劃設計為車輛進口，系爭大樓地
10 下室係規劃為停車場，並規劃設計有車道出入空間。

11 (三)系爭1樓建物面積為299.94平方公尺，其中騎樓面積54.1平
12 方公尺；系爭空間之水平投射面積29.38平方公尺。

13 四、本院判斷：

14 (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
15 關請求之；又賠償義務機關拒絕賠償，或自提出請求之日起
16 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
17 時，請求權人得提起損害賠償之訴，國家賠償法第10條第1
18 項、第11條第1項前段定有明文。又按因登記錯誤遺漏或虛
19 偽致受損害者，由該地政機關負損害賠償責任，土地法第68
20 條第1項前段亦有明文。而「土地法第68條第1項規定之立法
21 意旨，在於貫徹土地登記之公示性及公信力，兼顧交易安全
22 及權利人之權利保障，使土地權利人不因地政機關就土地登
23 記之錯誤、遺漏或虛偽而受損害，乃就辦理土地登記業務之
24 公務員，於土地登記有錯誤、遺漏、虛偽，致人民權益受損
25 時，規定應由地政機關負賠償責任。參酌國家賠償法第2條
26 第2項、第9條第1項規定，此項損害賠償請求權，自具國家
27 損害賠償之性質。而國家賠償法第6條規定『國家損害賠
28 償，本法及民法以外其他法律有特別規定者，適用其他法
29 律』，則於其他法律未有特別規定時，關於國家損害賠償，
30 應適用國家賠償法之規定。土地法就同法第68條第1項所定
31 之賠償請求權之時效，既未有特別規定，即應適用國家賠償

01 法第8條第1項『賠償請求權，自請求權人知有損害時起，因
02 2年間不行使而消滅；自損害發生時起，逾5年者亦同』之規
03 定，而無民法第125條規定之適用，此為本院最近之見解。
04 至於國家賠償法70年7月1日施行前即有土地法第68條第1項
05 所定情形而得請求損害賠償者，其請求權時效期間雖不適用
06 國家賠償法之規定，但該項賠償請求權具國家損害賠償性
07 質，而無民法第125條規定之適用，既如前述，則於國家賠
08 償法施行前，其請求權之時效期間，依其性質，自應『自請
09 求權人知有損害及賠償義務人時起，2年間不行使而消滅；
10 自有侵權行為時起，逾10年者亦同』之規定。又該條項前段
11 所定2年之時效期間，係自請求權人知悉受有損害及賠償義
12 務人起算，後段規定10年之期間，則自有侵權行為時起算，
13 是侵權行為發生已逾10年者，縱請求權人不知受有損害或何
14 人為賠償義務人，亦不影響時效之完成。」（最高法院98年
15 度台上字第1190號判決意旨參照）。末按消滅時效，因請求
16 而中斷；時效因請求而中斷者，若於請求後6個月內不起
17 訴，視為不中斷。時效完成後，債務人得拒絕給付。民法第
18 129條第1款、第130條、第144條第1項亦有明文。

19 (二)經查：

- 20 1.原告主張其前以系爭1樓建物登記有錯誤為由，委任承理法
21 律事務所李岳洋律師、陳冠琳律師於109年6月20日發函向被
22 告請求賠償，被告收受該函後，逾30日不開始協議程序等
23 語，業據提出109年6月20日109年度承律字第0000000號律師
24 函、送達回執、單一陳情系統案件回復表為證（見本院卷第
25 83-89頁）。被告雖以前開律師函未記載請求權人名稱、住
26 居所、法定代理人年籍基本資料，且從未敘明請求國家賠償
27 之意旨或請求國家賠償之要件及依據，亦未引用國家賠償法
28 法條，顯不符合國家賠償請求要件，非請求國家賠償之函文
29 等語置辯。惟查，原告在前揭律師函中已表明請求事由為系
30 爭1樓建物之登記有錯誤，並致其受有損害，並已表明請被
31 告與其協議後續賠償事宜，是原告主張其已踐行國家賠償先

01 議程序等語有據。

02 2.系爭大樓係於61年11月9日建造完成，於62年7月31日辦理
03 第1次建物所有權登記，原告於99年12月8日以買賣為原因登
04 記為系爭1樓建物之所有權等節，業如不爭執事項(一)所載，
05 且有建物所有權狀、建物登記第二類謄本可稽（見本院卷第
06 25、51頁）。是縱原告主張被告將系爭空間登記為系爭建物
07 1樓之專用部分係屬錯誤，並致其受有損害等語屬實，該錯
08 誤登記之損害結果於62年7月31日辦畢第一次建物所有權登
09 記完成時損害即已發生，斯時國家賠償法尚未施行，揆諸前
10 揭說明，請求權時效應類推適用民法第197條第1項規定，即
11 自損害發生日起逾10年者，縱請求權人不知受有損害或何人
12 為賠償義務人，其時效仍為完成，而不得再為請求。本件原
13 告前於109年6月20日委任律師發函向被告為請求，嗣於6個
14 月內即同年7月30日提起本件訴訟，距62年7月31日完成第1
15 次建物所有權登記時顯已逾10年，其請求權已罹於時效。即
16 或不然，縱以原告於99年12月8日以買賣為原因登記為系爭1
17 樓建物之所有權時起算，斯時國家賠償法已經施行，揆諸前
18 揭說明，應適用國家賠償法第8條第1項規定，即自損害發生
19 日起逾5年者，縱請求權人不知受有損害或何人為賠償義務
20 人，其時效仍為完成，而不得再為請求，則自原告於99年12
21 月8日完成所有權登記日起算，至原告於109年6月20日委任
22 律師發函向被告機關為請求時亦已逾5年，其請求權已罹於
23 時效。原告雖稱其係於107年10月16日收到臺灣高等法院105
24 年度重上字第1035號民事判決方知悉前揭登記錯誤之事，其
25 請求賠償之權利應自此時起算，並未罹於時效云云，顯與前
26 述請求權時效之規定及法理不符，自無可取。從而，縱原告
27 主張被告將系爭空間登記為系爭建物1樓之專用部分係屬錯
28 誤，並致其受有損害，而對被告享有賠償請求權，其請求權
29 亦已罹於時效，茲被告既已提出請求權時效完成拒絕給付之
30 抗辯，則原告之本件請求，自屬無據。

31 五、綜上所述，本件原告依據土地法第68條第1項規定請求被告

01 給付6,401,473元，及自99年12月8日起至清償之日止，按年
02 息5%計算之利息，為無理由，不應准許。原告之訴既經駁
03 回，其假執行之聲請亦失所失附，應併駁回。

04 六、原告雖於言詞辯論期日表示會再具狀提出調查證據聲請，惟
05 並未具體說明聲請調查之證據方法、待證事項及應予調查之
06 理由，僅空言尚有其他證據待請求調查，難認有何調查之必
07 要性。至於原告嗣於109年12月10日提出再開辯論及調查證
08 據聲請狀，請求履勘現場，待證事項為系爭空間是否具有構
09 造上及使用上之獨立性等語。惟查，上開證據調查聲請已在
10 言詞辯論終結後，難以准許。況，原告為本件訴訟之發動
11 人，本院訂最後言詞辯論前已令雙方交換書狀，言詞辯論通
12 知書復早於109年10月26日寄達原告訴訟代理人（見本院卷
13 第101頁，原告訴訟代理人所蓋之收文章日期為109年10月23
14 日），被告之3份答辯狀復已寄達原告，原告於109年11月26
15 日言詞期日當日亦有提出準備(一)狀以為補充，若原告確有
16 須調查之證據，應於言詞辯論終結前提出，然原告均未提
17 出，而係直至本件言詞辯論終結後，因被告不同意原告為訴
18 之撤回，方於109年12月10日提出前述書狀，聲請履勘現
19 場，核已有延滯訴訟之嫌。再者，原告之國家賠償請求權已
20 因罹於時效而消滅，業經本院審認如前，本件自無再開辯論
21 及調查之必要，附此敘明。

22 七、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 予逐一論列。

25 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

26 中 華 民 國 109 年 12 月 17 日
27 勞動法庭 法 官 李桂英

28 以上正本係照原本作成。

29 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
30 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 109 年 12 月 17 日

01

書記官 郭書好

02 附圖1、附圖2：