

01 臺灣高等法院民事判決

02 112年度重上國更六字第1號

03 上訴人 王澤庸

04 王焜池

05 楊王照子

06 王玉女

07 王培基

08 0000000000000000

09 共同

10 訴訟代理人 楊國宏律師

11 周詩鈞律師

12 上訴人 王萬子

13 0000000000000000

14 訴訟代理人 許智勝律師

15 李瑞玲律師

16 被上訴人 臺北市大安地政事務所

17 0000000000000000

18 法定代理人 洪于佩

19 訴訟代理人 徐秀蘭律師

20 許宏宇律師

21 上列當事人間請求國家賠償事件，上訴人對於中華民國96年6月
22 25日臺灣臺北地方法院95年度重國字第12號第一審判決提起上
23 訟，經最高法院第六次發回更審，本院於114年4月23日言詞辯論
24 終結，判決如下：

25 主文

26 原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及訴訟費用之裁判
27 （確定部分除外）均廢棄。

28 被上訴人應給付新臺幣伍仟貳佰壹拾柒萬玖仟伍佰參拾伍元，及
29 自民國九十五年五月四日起至清償日止，按週年利率百分之五計
30 算之利息予上訴人公同共有。

31 其餘上訴駁回。

01 第一、二審及發回前第三審訴訟費用（確定部分除外），由被上
02 訴人負擔百分之十二，餘由上訴人連帶負擔。

03 事實及理由

04 壹、程序方面：

05 一、按公同共有債權人起訴請求債務人履行債務，係公同共有債
06 權之權利行使，非屬回復公同共有債權之請求，尚無民法第
07 821條規定之準用；而應依同法第831條準用第828條第3項規
08 定，除法律另有規定外，須得其他公同共有人全體之同意，
09 或由公同共有人全體為原告，其當事人之適格始無欠缺（最
10 高法院104年度第3次民事庭會議（一）決議意旨參照）。又原告
11 之訴有當事人不適格，其情形可以補正者，審判長應定期間
12 先命補正，逾期未補正者，法院始得以判決駁回之，此觀民
13 事訴訟法第249條第2項第1款規定自明。上訴人公同共有臺
14 北市○○區○○段○○段00地號（應有部分5646/46730，下
15 稱00地號）土地及同段○○段000、000地號（應有部分各
16 12/20，下稱000、000地號）土地（下合稱系爭土地），因
17 被上訴人所為上訴人王萬子單獨繼承登記而受有損害，依土
18 地法第68條第1項規定訴請賠償損害，乃公同共有債權之行
19 使，上訴人王澤庸、王焜池、楊王照子、王玉女、王培基
20 （下稱王澤庸等5人）固未列王萬子為原告而逕為起訴，嗣
21 於原審已追加王萬子為原告而補正當事人適格之欠缺。被上
22 訴人抗辯王澤庸等5人起訴，本件當事人不適格云云，尚無
23 可採。

24 二、被上訴人法定代理人原為林芳儀，嗣於訴訟繫屬中變更為洪
25 于佩，有臺北市政府114年5月6日府人任字第1140119672號
26 令在卷可稽（見本院卷二第181至183頁），並據洪于佩具狀
27 聲明承受訴訟（見本院卷二第177至179頁），核無不合，應
28 予准許。

29 貳、實體方面：

30 一、上訴人主張：伊之被繼承人王諸齊於民國80年2月22日死
31 亡，所遺系爭土地於92年10月間遭不知名第三人（下稱「第

三人」)持偽造王萬子身分證、變造原審共同被告臺北市松山區戶政事務所(下稱松山戶政)核發王萬子戶口名簿、王諸齊除戶及全戶戶籍謄本，及持向原審共同被告新北市新店區戶政事務所(下稱新店戶政)、財政部臺北國稅局(下稱臺北國稅局)各申請核發之印鑑證明、王諸齊「遺產稅逾核課期間案件同意移轉證明書」(下稱系爭同意移轉證明書)，暨自行製作王萬子為唯一繼承人之不實繼承系統表(下稱系爭繼承系統表)，向被上訴人辦理王萬子單獨繼承系爭土地(下稱系爭繼承登記)後，將000、000地號土地各移轉登記予訴外人施能富等人，再移轉登記予訴外人澎湖縣望安鄉公所(下稱望安鄉公所)；另00地號土地移轉登記予訴外人陳嘉慶等人，復移轉登記予訴外人臺北市政府及林宴夙等人，致伊受有系爭土地依92年當年期公告現值加2成即新臺幣(下同)4億4,943萬2,001元之損害，伊於94年9月27日請求國家賠償遭拒等情。爰依國家賠償法第2條第2項、土地法第68條第1項規定，求為命被上訴人如數給付，並加計法定遲延利息之判決(未繫屬本院者，不予贅述)。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，上訴聲明：(一)原判決除確定部分外廢棄；(二)被上訴人應給付4億4,943萬2,001元，及自起訴狀繕本送達翌日(即95年5月4日)起至清償日止，按週年利率5%計算之利息予上訴人共同共有。

二、被上訴人則以：王萬子於92年11月間、王澤庸等5人於93年3月9日均已知悉系爭土地遭移轉之損害，王澤庸等5人於95年3月27日起訴未經王萬子同意，其當事人不適格，且已罹於消滅時效；王萬子於95年4月25日追加為原告亦罹於時效；上訴人未向登記名義人或轉得人請求回復原狀，就損害發生與有過失，亦應扣除得向臺北市政府、望安鄉公所請求返還之部分土地；其等請求賠償之金額顯高於市價等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

三、兩造不爭執事項(見本院卷一第168至171頁)

- (一)上訴人為王諸齊（80年2月22日亡）之全體繼承人，就王諸齊所遺系爭土地，已於81年3月15日申報並繳清遺產稅，經臺北國稅局發給遺產稅繳清證明書。有遺產稅繳清證明書、戶籍謄本、土地登記謄本、異動索引可稽（見原審卷一第31、35至43、215至217頁，本院96年度重上國字第12號卷〈下稱重上國字卷〉一第328至370頁）。
- (二)「第三人」於92年10月3日持偽造之王萬子身分證，向王萬子設籍之松山戶政申請補發戶口名簿、核發王諸齊除戶戶籍謄本及王萬子之母即王諸齊配偶之訴外人王陳巧之除戶謄本，有戶籍謄本、索引資料可參（見原審卷一第35、38至43、229頁）。
- (三)「第三人」於92年10月3日持王萬子名義之身分證、松山戶政核發之戶口名簿，向新店戶政申請將王萬子之戶籍由臺北市○○區○○里0鄰○○路0段000號遷至臺北縣○○市○○里00鄰○○路0段000號4樓；再於92年10月6日持王萬子名義之身分證，向新店戶政申請遷址後之戶籍謄本，並辦理印鑑登記及請領印鑑證明，均經新店戶政准予登記及核發，有戶籍謄本、印鑑證明、新店戶政92年12月4日北縣店戶字第0920013398號函、申請書可佐（見原審卷一第51至53、203、223、226至227頁）。
- (四)「第三人」復假冒王萬子名義，委託訴外人陳秉豐代書於92年10月14日向臺北國稅局申報王諸齊之系爭土地遺產稅，經臺北國稅局核發系爭同意移轉證明書，有該證明書、遺產申報書及其附件可參（見原審卷一第54至55、206至217頁）。該「第三人」並假冒王萬子名義，委託陳秉豐於92年10月15日向被上訴人申辦系爭繼承登記，經被上訴人准予登記並發給新土地所有權狀，有申請書、異動索引、土地所有權狀、申請資料可稽（見原審卷一第58至59、246、259、275頁，卷二第20至46頁，重上國字卷一第328至370頁）。
- (五)「第三人」另假冒王萬子名義，委託訴外人鄭美珍代書於92年10月31日持新店戶政核發之王萬子戶籍謄本、印鑑證明，

及被上訴人核發之000、000地號土地所有權狀，向被上訴人申請將000地號土地所有權移轉登記予訴外人施能富（應有部分494/2000，與後3人合稱施能富等4人）、高英智（應有部分157/2000）、楊坤儒（應有部分137/2000）、張永昌（應有部分414/2000）；將000地號土地所有權移轉登記予訴外人許愛貞（應有部分3690/20000，與後4人合稱許愛貞等5人）、林隆士（應有部分2643/20000）、廖年毓（應有部分2400/20000）、楊正利（應有部分1998/20000）、高英智（應有部分1269/20000）。上開2筆土地之各該受讓人嗣於92年11月25日以贈與為原因，將各該應有部分移轉登記予望安鄉公所，有申請書、土地登記謄本、異動索引、戶籍謄本、土地所有權狀、異動索引內容可參（見原審卷一第63至64頁、第67至68頁、第72至75頁、第247至248頁、第252至254頁、第259至261頁、第275頁，重上國字卷一第361至370頁，本院卷一第268至275頁）。「第三人」亦假冒王萬子名義，委託訴外人李斯棐代書於92年10月21日持新店戶政核發之王萬子戶籍謄本、印鑑證明，及被上訴人核發之00地號土地所有權狀，向被上訴人申請將00地號土地所有權應有部分各24275/467300、32185/467300依序移轉登記予陳嘉慶、訴外人羅才仁（下合稱陳嘉慶等2人，與施能富等4人及許愛貞等5人下合稱陳嘉慶等10人〈高英智兼有000、000地號土地〉）。該2人再以買賣為原因，迭經移轉後，00地號土地所有權應有部分40964/467300於94年3月18日移轉登記予林宴夙，另應有部分15496/467300，於92年11、12月間，以贈與為原因移轉登記予臺北市，有土地登記謄本、異動索引、申請書、印鑑證明、土地所有權狀可參（見原審卷一第76至81，146至147、223、240頁，重上國字卷一第328至368頁）。

(六)上訴人於94年9月27日向被上訴人請求國家賠償，經被上訴人於94年10月13日拒絕，有請求書、被上訴人函文可佐（見原審卷一第16至23頁）。

01 四、得心證之理由：

02 上訴人依國家賠償法第2條第2項、土地法第68條第1項規
03 定，請求被上訴人給付4億4,943萬2,001元本息予上訴人公
04 同共有，為被上訴人所否認，並以上開情詞置辯，茲就兩造
05 爭點及本院判斷，析述如下：

06 (一)被上訴人應負國家賠償責任：

07 1.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
08 賠償責任。但該地政機關證明其原因應歸責於受害人時，不
09 在此限。前項損害賠償，不得超過受損害時之價值，土地法
10 第68條定有明文。該條文依國家賠償法第6條規定，為國家
11 賠償法之特別規定，應優先適用。揆其立法意旨係在貫徹土
12 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
13 地登記之錯誤、遺漏或虛偽而受損害，以兼顧交易安全及權
14 利人之權利保障，自不因是否有第三人詐術行為涉入，而為
15 不同認定。又土地登記規則第13條（修正前第14條）規定：
16 「土地法第68條第1項及第69條所稱登記錯誤，係指登記事
17 項與登記原因證明文件所載之內容不符者；所稱遺漏，係指
18 應登記事項而漏未登記者」，所指情形，乃僅屬例示，應解
19 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
20 致者，地政機關均須負損害賠償責任，否則即違土地法第68
21 條第1項之立法精神。換言之，地政機關除能證明登記錯
22 誤、遺漏或虛偽之原因，係可歸責於受害者外，應就登記錯
23 誤、遺漏或虛偽致受損害者，負損害賠償責任。是被上訴人
24 辭稱土地法第68條第1項規定，不適用於第三人施用詐術致
25 地政機關為不實登記之情形云云，自不足採。

26 2.按不動產登記關係人民權益甚鉅，地政機關辦理土地登記業
27 務之人員為不動產之登記時，應盡善良管理人之注意義務，
28 自應本於專業知識及技術，盡其職務上相當之注意義務，據
29 以審查不動產登記申請之文件是否真實，而為准否登記之處
30 分（最高法院90年度台上字第1372號民事判決意旨參照）。
31 司法院大法官釋字第598號解釋理由書亦闡明：土地登記為

不動產權利之公示制度，依法具有公信力（土地法第43條參照），主管機關辦理土地總登記並發給書狀之前，應履行嚴謹之實質審查程序。即基於不動產價值不菲，土地登記復具公示性及公信力，為求人民財產權之保障，地政機關就不動產權利之變動，原應本於專業知識及技術，負較高之審查責任。地政主管機關鑑於不肖之徒常利用偽造之文件取得土地，就未能繳附原權利書狀或同時辦理住址變更登記等歹徒慣用之手法，於土地登記規則或土地法所定之登記程序外，即特設防範機制，於內政部「加強防範偽造土地登記證明文件注意事項」（下稱注意事項）第6點規定「登記機關應注意審查其原因證明文件，必要時應調閱原案或登記簿或向權利利害關係人、原文件核發機關查證。於公告原權利書狀作廢時，應以登記名義人之申請案載住所、登記簿登記住所併同通知」，及臺灣省各地政機關加強地籍資料及權狀管理防範措施（下稱防範措施）第貳之二第7款規定「凡申請書狀補給登記案件及未能繳附原權利書狀之申請案件，登記機關辦理公告時應同時以雙掛號通知登記名義人；如同時辦理住址變更登記者，應按新舊地址寄送，所寄之通知不克送達時，應進一步加以研判」（見本院99年度重上國更一字第4號卷〈下稱更一卷，各更審卷下均以更次稱之〉二第117、119頁）。

- 3.查上訴人為王諸齊所遺留系爭土地之全體繼承人，因「第三人」假冒「王萬子」之名，委託代書陳秉豐持部分經變造之繼承登記文件（下稱系爭繼承登記文件），向被上訴人辦畢系爭土地由王萬子一人單獨繼承之繼承登記後，該「第三人」另委任代書李斯斐、鄭美珍將土地所有權應有部分分別移轉於他人，嗣再輾轉讓與另他人等情，為兩造所是認（見兩造不爭執事項(一)至(五)），該情應堪認定。依系爭繼承登記文件所附變造之王諸齊除戶全戶謄本共4張（見更二卷二第63至66頁），其中第4張記載為全部謄本，第1張及第3張之戶籍資料上方冊頁章戳之本戶總計頁數卻為空白，第2張戶籍

資料上方之冊頁章戳甚至遭完全塗銷，有松山戶政94年5月18日核發之王諸齊全戶謄本可資對照（見重上國字卷一第380至385頁）。另系爭繼承登記文件所附王諸齊除戶部分謄本，記載68年4月18日改寫，王諸齊為戶長（見更二卷二第60頁），所附變造之王陳巧除戶部分謄本（見更二卷二第62頁），係於之後71年5月8日改寫，卻列68年1月20日死亡、68年2月21日申請登記之王陳巧為戶長，而真正之王陳巧除戶謄本記載並非戶長可佐（見重上國字卷一第389頁）。即系爭繼承登記文件所附王諸齊、王陳巧之戶籍謄本有上述明顯易見之重大瑕疵，足認該假冒「王萬子」之「第三人」申請系爭土地由王萬子一人單獨繼承登記，有可疑之處，揆諸前開注意事項及說明，被上訴人受理系爭繼承登記，本應盡其職務上相當之注意義務，依其專業知識及技術判斷，不能單憑系爭繼承登記文件所附王萬子切結為唯一繼承人之繼承系統表而為繼承登記，有必要向原文件核發機關即松山戶政查證，被上訴人自不能僅以其曾向新店戶政查證而主張免責。又系爭繼承登記同時有土地建築改良物逕為變更登記申請書申請住址變更（見原審卷二第22頁）及切結所有權狀遺失（見更二卷二第69頁），而非單純辦理繼承登記。揆諸前開注意事項、防範措施及說明，被上訴人辦理上開未能繳附原權利書狀申請繼承登記及同時辦理住址變更之案件，亦不得僅憑申請人提出土地登記規則第67條第1款之切結書，即認地政機關無須審查，而應盡其善良管理人之注意義務，通知居住於舊址之上訴人，當可避免損害之發生。被上訴人竟未為通知，亦未向原文件核發機關查證，僅憑系爭繼承登記文件，即將系爭土地錯誤登記為王萬子單獨繼承登記，致系爭土地之所有權進而移轉予善意第三人。上訴人主張被上訴人應依土地法第68條第1項之規定，就上訴人受有共同繼承之系爭土地不能或難以回復原狀之損害，負國家賠償責任，自屬有據。被上訴人以本件申請案為繼承登記，抗辯無上開注意事項或防範措施規定之適用云云，亦無足採。

01 4.被上訴人雖辯稱：上開王諸齊除戶謄本之冊頁章中關於本戶
02 頁號數留白，係松山戶政核發當時可能存在之現象，被上訴
03 人受理系爭繼承登記時，無法經由電腦查核確認松山戶政是
04 否已填入該戶之頁號數等情。證人即被上訴人第一課課員李
05 雯玲固到場證稱：當時就類似王諸齊除戶謄本上之冊頁章有
06 關頁數部分塗白之狀況，曾詢問過戶政所，戶政所表示在進
07 行掃瞄之準備動作，頁數部分會等準備工作差不多時再加註
08 上去，所以對有留白之部分不會認為有問題云云（見重上國
09 字卷二第107頁）。惟系爭繼承登記文件所附戶籍謄本，除
10 頁數留白外，尚有其間冊頁章戳完全被塗銷、列死者為戶長
11 等明顯問題，已如前述；且土地法第68條第1項所定賠償責任，
12 不以地政人員具故意或過失為要件。被上訴人以上述有
13 疑義之謄本，辯稱：毋庸請求松山戶政協助審認真偽，無須
14 負賠償責任云云，洵不足取。

15 5.被上訴人復辯稱：因「第三人」假冒「王萬子」將系爭土地
16 過戶予第三人之債權及物權行為皆不成立，捐贈抵稅予望安
17 鄉公所之行為亦屬無效，上訴人本得採取法律途徑回復系爭
18 土地所有權，自未受有損害云云。按依本法所為之登記，有
19 絶對效力，土地法第43條定有明文。所謂登記有絕對效力，
20 係對善意第三人因信賴該登記而為權利新登記，所予之保
21 護，不因登記原因之無效或撤銷，而被剝奪。如第三人因信
22 賴登記而取得土地權利時，通常可認信賴者不知其為不實，
23 此項善意取得即應受推定，是以主張非善意者，自應就此事
24 實負其舉證責任（最高法院65年台上字第119號判決先例、7
25 1年度台上字第4025號、99年度台上字第592號判決意旨參
26 照）。查上訴人共同繼承之系爭土地，因「第三人」假冒
27 「王萬子」之名，於辦理單獨繼承登記後，該「第三人」另
28 委任代書將土地所有權應有部分分別移轉予陳嘉慶等10人，
29 000、000地號土地再贈與移轉予望安鄉公所，及00地號土地
30 應有部分輾轉移轉予臺北市、林宴夙等情，業如前述，該等
31 取得系爭土地所有權新登記者，於通常情形下，因信賴「王

萬子」之繼承登記，受有土地法第43條規定之保護，此不因系爭土地原屬上訴人所有，「王萬子」之繼承登記無效或撤銷而被剝奪。兩造對於系爭土地業由訴外人善意受讓一節均不爭執（見本院卷二第168頁），則上訴人主張共同繼承之系爭土地已不能回復原狀而受有損害，自屬有據。被上訴人辯稱上訴人並未因系爭繼承登記受有損害云云，亦不足取。

(二)被上訴人所為時效抗辯，並不可採：

按土地法第68條第1項前段之損害賠償責任係國家賠償法之特別規定，業如前述，惟土地法就該損害賠償請求權，既未規定消滅時效期間，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。而所謂知有損害時起，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，故因土地登記錯誤、遺漏或虛偽而請求國家賠償時，人民不僅必須知悉其受有損害，更須知悉其所受損害係肇因於公務員違法行使公權力，方得開始起算其損害賠償請求權之2年消滅時效（最高法院106年度台上字第1740號判決意旨參照）。又共同共有之債權之行使須全體共同共有人共同為之，必共同共有人全體均知悉受有損害之事實及損害肇因於地政機關所為土地登記錯誤遺漏或虛偽，始得起算消滅時效期間。證人即王玉女配偶楊本泉證稱：94年5、6月間遇到王松敏即王萬子之子時，王玉女不知道系爭土地移轉過程之細節，伊等跟王松敏說如果是王萬子賣的應該要出來跟大家處理，若是別人所為，王萬子也應該出面跟大家討論後續如何處理。…後來大家同意提告，王松敏表示可以找朋友協助，並帶伊等去找他朋友，他朋友在顧問公司工作，懂這些事情，兄弟姐妹都有到場，在94年9月左右拿資料告訴伊等，有人提供假資料去辦系爭土地過戶，還有辦理假的繼承登記，他朋友說可以去向這些機關主張權利，當時伊等才知道可以向這些機關請求賠償等語（見更三卷一第91至92頁、更四卷第175至176頁），堪認上訴人主張

其於94年9月間始知悉被上訴人錯誤為系爭繼承登記一情為真實。則上訴人於95年3月27日起訴請求被上訴人賠償損害（見原審卷一第3頁），自未罹於2年時效。至王萬子、王培基縱分別於92年11月24日、93年3月9日曾取得系爭繼承登記相關資料，僅足認其等知悉系爭土地遭盜賣而受有損害乙節，難謂其等同時知悉被上訴人有前揭過失執行職務致為錯誤之系爭繼承登記，遑論王澤庸、王焜池、楊王照子、王玉女均未直接取得系爭繼承登記相關資料。是被上訴人抗辯王萬子於92年11月24日、王澤庸等5人於93年3月9日均已知悉系爭土地遭盜賣，遲至95年3月27日方起訴請求，已逾2年時效云云，尚不足採。

(三)被上訴人抗辯上訴人與有過失，亦不足採：

查本件係第三人以偽造之王萬子身分證向松山戶政請領戶口名簿、王諸齊之全戶及除戶戶籍謄本而變造，再以上開文件向新店戶政申辦王萬子遷移戶籍、印鑑證明，另冒王萬子名義向臺北國稅局申請獲准核發系爭同意移轉證明書，復以系爭繼承登記文件向被上訴人申請辦理系爭繼承登記等情，業如前述，尚難認上訴人就上開錯誤之系爭繼承登記，有何過失行為可言。又陳嘉慶等10人於92年10月間善意取得系爭土地，嗣分別移轉林宴夙、臺北市政府、望安鄉公所，已如前述，上訴人既已喪失系爭土地所有權，自無從請求其等回復原狀，是被上訴人抗辯王萬子於92年11月時知悉系爭土地遭盜賣，未即向當時登記名義人或轉得人請求回復原狀，自屬與有過失云云，洵屬無據。此外，被上訴人亦未就有何可歸責上訴人之事由，致為錯誤之系爭繼承登記，舉證以實其說，則其抗辯上訴人與有過失，尚不足採。

(四)上訴人得請求被上訴人賠償之金額為5,217萬9,535元，逾此範圍之請求，不予准許：

- 1.上訴人主張：被上訴人應賠償4億4,943萬2,001元，被上訴人則抗辯上訴人請求之賠償金額高於系爭土地92年之市價等語。經本院囑託社團法人台北市不動產估價師公會就系爭土

地於92年10月17日之市價進行鑑定，該公會委由輪值之楊長達估價師鑑定並提出戴德梁行不動產估價師事務所不動產估價報告書（外置於卷宗，下稱系爭估價報告），鑑定結果如附表所示。系爭估價報告先就價格形成之主要因素分析，即一般因素（政策、經濟方面）、不動產市場概況、區域因素、個別因素、最有效使用等分析（見系爭估價報告第10至28頁），其中就不動產市場價格部分略以：系爭土地於92年10月17日當時已全數開闢為道路，短期間被徵收之可能性不高，且查系爭土地登記謄本所有權部歷年異動清冊至113年8月，臺北市政府對系爭土地並未有任何徵收紀錄；另就容積移轉而言，臺北市政府對於容積移轉則以「具一定規模之大型公園預定地與寬十五公尺以上未開闢計畫道路」為限，故系爭土地於92年10月17日當時不具備容積移轉條件；而若以捐贈公共設施用地抵稅用途，市場交易價格約介於公告現值之11%至16%之間。並參照不動產估價技術規則（下稱系爭規則）第97條規定「公共設施用地及公共設施保留地之估價，以比較法估價為原則」，因道路用地（公共設施用地）無法開發利用且無收益實例，成本法與收益法皆不適用；又市場上道路用地可做為容積移轉、捐地節稅或預期徵收之標的，而有交易案例，故選定以比較法評估系爭土地價格，並考量系爭土地並未相連，故分別以比較法進行該3筆土地之價格評估。至就比較法評估價格過程係採百分率調整法，即將比較標的與該3筆土地各項個別因素及區域因素作一比較，並比較出各項因素之差異百分比率，予以計算系爭土地比較價格。價格評估基準則係假設為個人地主出售予道路用地收購者（盤商）之市場收購價格，理由係基於道路用地之自然人地主不易有管道知悉道路用地之潛在直接需求者，因此出售對象以道路用地收購者（盤商）為主。經上開比較調整評估後，該3筆土地市價占公告現值比率分別為13.99%、12.64%及13.99%，合計系爭土地評估總值為5,217萬9,535元，詳如附表所示。另出具系爭估價報告之楊長達估價師於91年間取

得不動產估價師證書（見系爭估價報告附件10），其於本院亦結證稱：伊有32年不動產估價經驗，平均1年約有300件，目前擔任臺北市估價師公會的研展主委、常務理事、新北市財政局財審委員、基隆市政府地價評議委員會委員，曾任臺北市政府都市更新處委員、容積代金評價委員會的委員等語（見本院卷二第66至67頁），堪信其具備估價之相關專業知識及累積相當實務經驗，其本於專業以合於常規之上開估價方式所得結果，並無客觀上有明顯不合理之情況，自得採為裁判基礎。堪認系爭土地於92年10月17日之市價以5,217萬9,535元為當，被上訴人抗辯上訴人請求之賠償金額高於市價，為有理由。則上訴人依土地法第68條第1項規定，請求被上訴人賠償5,217萬9,535元，為有理由，應予准許。

2. 上訴人雖執修正前土地徵收條例第30條第1、2項規定，主張：倘系爭土地未因被上訴人之故意或過失致令上訴人喪失所有權，上訴人自得依法取得政府徵收土地之補償金，本件應依政府徵收土地之計算方式計算賠償金額等語。然上揭條文係規定：「被徵收之土地，應按照徵收當期之公告土地現值，補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均公告土地現值，補償其地價（第1項）。前項徵收補償地價，必要時得加成補償；其加成補償成數，由直轄市或縣（市）主管機關比照一般正常交易價格，提交地價評議委員會於評議當年期公告土地現值時評定之（第2項）」。該規定顯係規範被徵收土地於徵收當期之補償及計算方式。而證人楊長達於本院證稱：道路用地徵收價格比售予盤商價格較高，但系爭土地於當時並未有被徵收之可能性，伊沒有查到92年間臺北市政府有與本案無關之道路用地徵收案例，伊所理解是除非有迫切需要之土地，當時才會徵收，臺北市政府有定義迫切需要之土地是哪些，但系爭土地不在該範圍，伊有查系爭土地之異動清冊，系爭土地一直到113年都沒有徵收之登記等語（見本院卷二第63至64頁）。足認系爭土地迄今並未被徵收，亦未被臺北市政

府列為迫切需要之土地，上訴人無從取得政府徵收土地之補償金，其主張應依政府徵收土地之計算方式計算賠償金額，尚不足採。

3. 上訴人雖又主張：臺北市地價及標準地價評議委員會第十次會議紀錄（下稱系爭會議紀錄）載有「查九十二年公告土地現值一般徵收土地在加計二成據以作為徵收補償標準後，其補償地價已達一般正常交易價格，合於土地徵收條例第30條第2項暨其施行細則第30條第2項有關比照一般正常交易價格之區段地價之規定，爰依土地徵收條例第30條第2項規定，建議一般徵收土地補償地價加成補償為加發二成」、「決議：照案通過」（見重上國字卷二第61至62頁），故系爭土地應按92年度之公告現值加2成計算受損害時之價值，始符合一般正常交易價格等語。然觀諸系爭會議紀錄，上開記載為該會議討論提案第2案，案由則為「請評議本市九十二年徵收土地加成補償標準」，即該案係依修正前土地徵收條例第30條第2項規定決定徵收該年度土地加成補償標準，並非決定系爭土地之市價，且自說明欄一所載「有關本市上一年加成補償標準評定結果為一般徵收土地加二成，區段徵收土地不予以加成，執行以來，尚能為民眾及民意代表所接受，且對社會公平正義原則及被徵收土地所有權人權益之維護，均能兼顧」等語，益見該提案係延續前一年之補償標準，即一般徵收土地加二成，區段徵收土地不予以加成，惟同為徵收土地，何以一般徵收加二成，區段徵收則不加成，又何以一般徵收土地無須考量其地目、坐落位置、面積大小、目前使用現況等差異，均一律加二成，蓋此係行政機關考量民眾及民意代表之接受度、社會公平正義及被徵收人權益之維護，所為之政策決定，並未考量土地市場之供需或其他價格形成之因素，顯非市場機制所決定之價格，尚不足反應系爭土地當時即為道路使用之實際市價，上訴人此部分主張，尚不足採。

4. 本件最高法院111年度台上字第2531號判決發回意旨另以：

訴外人莊美蓉於調查局調查時陳稱伊仲介系爭土地買賣有取得佣金，為交易價格之0.5%，即218萬2,500元，嗣因該筆買賣有問題，伊就將該筆佣金全部退還陳嘉慶及訴外人游世一等語（見外放調查局卷一第93頁背面），倘依莊美蓉上開所述，買賣總價似為4億3,650萬元（計算式 $218\text{萬}2,500 \div 0.5\% = 4\text{億}3,650\text{萬}$ ）等情。然查，該筆錄並非具結證述，上訴人已當庭表示並未引用莊美蓉此部分之說法等語（見本院卷二第168頁），且莊美蓉亦陳稱：92年10月中旬早上，伊與吳素月先到陳秉豐代書事務所，再陪同地主「王萬子」、陳吉林、陳國昌、謝昇財等4人到達陳嘉慶位於台北市○○區○○路的辦公室，與王萬子在該辦公室簽訂買賣契約，購買00地號土地，價金為2千餘萬元等語（見外放調查局卷一第99頁），核與陳嘉慶所稱買賣價金為2,202萬4,000元（見外放調查局卷一第61頁）相符，且系爭土地於92年10月間由「第三人」盜賣予陳嘉慶及游世一時，00地號土地之實際出售價格為2,202萬4,000元，000、000地號土地則為2,747萬9,548元等情，亦有土地買賣契約在卷可稽（見外放調查局卷一第64頁反面、79頁反面至81頁），是莊美蓉上開系爭土地佣金為買賣價金0.5%之陳述，應有誤會，尚不足採，自難遽此推論系爭土地之買賣總價為4億3,650萬元。

5. 上訴人再主張：系爭估價報告係在假設前提下所作出之估價結果，與系爭規則第2條之正常價格定義不符，且違背本院囑託鑑定事項中所指「一般正常交易價格即市價」，該鑑定結果不足採為裁判基準云云。然系爭估價報告已載明所鑑定之價格種類為「正常價格」（見系爭估價報告第2頁），且系爭規則第2條第1款定義「正常價格」為指具有市場性之不動產，於有意願之買賣雙方，依專業知識、謹慎行動，不受任何脅迫，經適當市場行銷及正常交易條件形成之合理價值，並以貨幣金額表示者；第2款「限定價格」為指具有市場性之不動產，在下列限定條件之一所形成之價值，並以貨幣金額表示者：(一)以不動產所有權以外其他權利與所有權合

併為目的。(二)以不動產合併為目的。(三)以違反經濟合理性之不動產分割為前提；第3款「特定價格」則指具有市場性之不動產，基於特定條件下形成之價值，並以貨幣金額表示者。而系爭估價報告雖稱道路用地主要買賣目的可分為「抵稅」、「政府徵收取得」、「容積移轉」（見系爭估價報告書第15頁），惟系爭土地於92年10月17日當時並無公告徵收情形，至113年8月亦未有任何徵收紀錄，且臺北市政府對於容積移轉則以「具一定規模之大型公園預定地與寬十五公尺以上未開闢計畫道路」為限，故系爭土地當時亦不具備容積移轉條件，業如前述。故系爭估價報告之價格評估係以抵稅為買賣目的，評估基準則係假設為個人地主出售予道路用地收購者（盤商）之市場收購價格。假設理由係基於道路用地之自然人地主不易有管道知悉道路用地之潛在直接需求者，因此出售對象以道路用地收購者（盤商）為主，與上揭「正常價格」之定義即買賣雙方均有意願，不受任何脅迫，經適當市場行銷及正常交易條件形成之合理價值，並無扞格之處，亦難認有何違背鑑定事項所指「一般正常交易價格即市價」之處。上訴人恐係誤認在有假設前提下所鑑定之價格即為「限定價格」或「特定價格」，其主張尚不足採。上訴人雖另指稱：系爭估價報告並未詢問仲介業者，亦未透過臺北市不動產仲介經紀商業同業公會搜尋相關仲介道路用地資料，其上開假設前提即與「一般正常交易價格即市價」不符云云。惟證人楊長達證稱：道路用地所有權人於92年當時把土地賣給盤商的管道是最普遍，伊不是很清楚92年時有沒有仲介能夠仲介道路用地的買賣等語（見本院卷二第62頁），即系爭估價報告上開假設，符合92年當時道路用地最普遍之交易管道，尚難認其估價非一般正常交易價格。上訴人並未提出任何於92年時經仲介之道路用地交易案例或統計數字，其遽為指摘估價報告不當，尚不足採。

6.上訴人另主張：系爭估價報告所舉3個比較標的未依系爭規則第22條規定查證確認，依系爭規則第23條規定，應不予採

用。然系爭規則第22條規定：「所蒐集之比較標的，應就下列事項詳予查證確認：一、交易價格及各項費用之負擔方式。二、交易條件；有特殊付款方式者，其方式。三、比較標的狀況。四、交易日期。前項查證確有困難之事項，應於估價報告書中敘明」；第23條則規定：「比較標的有下列情況，應先作適當之調整；該影響交易價格之情況無法有效掌握及量化調整時，應不予採用：一、急買急賣或急出租急承租」。而系爭估價報告就3個比較標的有以列表詳述土地使用分區、價格型態、日期、面積、總價等，並於備註欄記載比較標的之狀況（見系爭估價報告第30頁），並無未依系爭規則第22條規定查證確認之情形，上訴人此部分所指，尚不足採。又道路用地若以捐贈公共設施用地抵稅用途，市場交易價格約介於公告現值之11%至16%之間，業如前述，3個比較標的之交易價格占公告現值之比例，未逸脫該範圍，符合一般交易行情，上訴人並未舉證證明各該比較標的有何急買、急賣之情形，僅以各該比較標的均為出售與盤商之價格，成交價格僅約公告現值比例之12%，空言各該比較標的顯為急買、急賣，應不予採用云云，要不足採。

7. 上訴人復主張：系爭估價報告所舉3個比較標的分別位於士林區、大同區、中山區，均非與系爭土地毗鄰之土地，以之作為比較標的，未依系爭規則第97條規定，實乏依據云云。然系爭規則第97條規定：「公共設施用地及公共設施保留地之估價，以比較法估價為原則。無買賣實例者，得比較其與毗鄰土地使用分區及使用強度差異，及土地價值減損情況，並斟酌毗鄰土地平均價格為基礎推論之」，而證人楊長達證稱：就抵稅而言，臺北市只有一個都市計劃，有不同的行政區，抵稅規則均同，故只要找到臺北市的案例，不一定要找到大安區，本身抵稅基礎均同，故可適用，且本件是有買賣案例，可以用比較法，不需要用第97條但書做評估，毗鄰土地不是道路用地，沒有參考意義等語（見本院卷二第64頁）。足認系爭估價報告所舉3個比較標的雖均非與系爭土

01 地同區，然既適用相同抵稅規則，抵稅基礎均同，對估價結
02 果不生影響，且上開比較標的均為買賣實例，自無適用第97
03 條但書之餘地。上訴人此部分所指，亦不足採。

04 8.被上訴人未主張上訴人得類推適用民法第183條規定，請求
05 望安鄉公所返還000、000號土地，並自損害額中扣除云云。
06 然按不當得利之受領人，以其所受者，無償讓與第三人，而
07 受領人因此免返還義務者，第三人於其所免返還義務之限度
08 內，負返還責任，民法第183條固有明文。惟查000、000號
09 土地係由「第三人」假冒「王萬子」之名，於辦理單獨繼承
10 登記後，另委任代書將土地所有權應有部分分別移轉予施能
11 富等4人、許愛貞等5人，再贈與移轉予望安鄉公所，施能富
12 等人係善意受讓取得上開2土地所有權應有部分等情，業如
13 前述，而000、000地號土地係由「第三人」假冒「王萬子」
14 之名以2,747萬9,548元出售予訴外人游世一，有土地所有權
15 買賣契約書在卷可憑（見外放調查局卷一第79頁反面至81
16 頁），游世一則係受施能富、楊正利等人委託購買作為捐贈
17 公益及個人節稅使用，亦有楊正利、施能富於調查局受訊問
18 時之調查筆錄附卷可稽（見外放調查局卷一第84至85頁、第
19 89至90頁反面），施能富等人自非不當得利之受領人，自無
20 從類推適用民法第183條，令望安鄉公所負返還000、000號
21 土地予上訴人之責任。被上訴人主張此部分應自損害額中扣
22 除，尚不足採。

23 五、綜上所述，上訴人依土地法第68條第1項規定，請求被上訴
24 人給付5,217萬9,535元，及自起訴狀繕本送達翌日即95年5
25 月4日（見原審卷一第107頁）起至清償日止，按週年利率
26 5%計算之利息予上訴人公同共有，洵屬有據，應予准許；
27 逾此部分之請求，為無理由，不應准許。原審就上開應准許
28 部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽。上訴意旨指摘原判
29 決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由。爰由本院將原判
30 決此部分予以廢棄，改判如主文第2項所示。至上開不應准
31 許部分，原審為上訴人敗訴之判決，核無不合，上訴意旨指

01 摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其
02 上訴。

03 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
04 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
05 逐一論列，附此敘明。

06 七、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴
07 訟法第450條、第449條第1項、第79條，判決如主文。

08 中　　華　　民　　國　　114　　年　　6　　月　　11　　日

09 民事第二庭

10 審判長法官　紀文惠

11 法官　王育珍

12 法官　賴武志

13 正本係照原本作成。

14 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
15 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
16 （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
17 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
18 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
19 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

20 中　　華　　民　　國　　114　　年　　6　　月　　11　　日

21 書記官　蔡明潔

22 附表：

項次	標的	評估面積 (坪)	公告現值總額 (元) A	市價占公告 現值比例B	預估總值(元) C=AxB
1	○○區○○段○○段00地號	163.9569	163,145,522	13.99%	22,824,059
2	○○區○○段○○段000地號	22.3245	16,055,190	12.64%	2,029,376
3	○○區○○段○○段000地號	224.6970	195,325,945	13.99%	27,326,100
	合計	410.9784			52,179,535