

臺灣高等法院民事判決

113年度上國易字第11號

上訴人 新竹縣竹北地政事務所

法定代理人 陳富源

訴訟代理人 饒斯棋律師

羅偉恆律師

備位被告 財政部國有財產署

法定代理人 曾國基

訴訟代理人 林彥宏

複代理人 彭成青律師

被上訴人 旭陽育樂事業股份有限公司

法定代理人 林秀貞

訴訟代理人 王銘勇律師

上列當事人間請求國家賠償事件，上訴人對於中華民國112年11月10日臺灣新竹地方法院112年度國字第8號第一審判決提起上訴，本院於113年12月11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：伊為經營高爾夫球場，於民國91年1月2日以每平方公尺新臺幣（下同）1,100元之價格，向財政部國有財產署中區分署（改制前為財政部國有財產局臺灣中區辦事處新竹分處，下稱國有財產署）購買包含新竹縣○○鎮○○段000○000○000○000地號（下分稱地號，834及844地號合稱系爭土地）在內共13筆土地，834地號價金1,161,600元，844地號價金182,600元，並於91年3月5日以買賣為原因登記

01 取得含系爭土地在內13筆土地全部所有權，領得所有權狀。
02 教育部體育署為調查國內各高爾夫球場相關資訊，請新竹縣
03 政府函請伊報送球場資料，伊依新竹縣政府指示欲釐清球場
04 面積而向上訴人辦理面積更正事宜，上訴人於111年7月20日
05 召開「○○鎮○○段000、000、000、000地號土地面積疑義
06 說明會」(下稱疑義說明會)，陳稱系爭土地因訂圖錯誤而與
07 829、836地號重複登錄(即834地號土地位置與829地號土地
08 部分重疊而重複登錄，844地號土地位置與836地號土地部分
09 重疊而重複登錄)，將辦理系爭土地截止登載等情，且於111
10 年7月28日撤銷系爭土地之登記。而地籍測量為土地登記前
11 之必要行為，上訴人自承訂圖錯誤，可知係因前次測量時疏
12 未訂正地籍圖，致嗣後測量時未發現系爭土地已屬有登記之
13 土地，衍生重複登錄而辦理系爭土地所有權第一次登記及發
14 給所有權狀，顯有過失。上訴人造成登記錯誤情形，伊相信
15 土地登記而認系爭土地存在，向國有財產署購買及辦畢所有
16 權移轉登記，現卻遭上訴人撤銷登記，使伊受有損害，爰依
17 土地法第68條第1項、國家賠償法第2條第2項規定提起先位
18 之訴，請求上訴人給付伊134萬4,200元，及自起訴狀繕本送
19 達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息。倘鈞院認上訴人
20 並無給付義務、先位之訴無理由，則伊以國有財產署為備位
21 被告(以下就國有財產署稱備位被告)，主張備位被告售讓
22 系爭土地構成給付不能，依民法第256條規定解除契約，並
23 依民法第259條或第266條規定提起備位之訴，請求備位被告
24 返還已受領價金134萬4,200元及自起訴狀繕本送達翌日起算
25 之法定遲延利息(原審為先位之訴全部勝訴之判決，並為供
26 擔保准免假執行之宣告。上訴人不服提起上訴，備位之訴隨
27 同移審)。於本院答辯聲明：上訴駁回。

28 二、上訴人則以：系爭土地位置與829、836地號土地有部分重疊
29 情事，伊遂於111年7月20日召開疑義說明會，並於111年7月
30 28日撤銷系爭土地之登記。土地法第68條第1項所稱之登記
31 錯誤，係指登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符而

01 言，本件係因早期就地籍圖以圖紙管理，尚未以電腦數值化
02 管理前，僅能以人工方式在地籍圖上訂正地籍線，致生訂圖
03 錯誤，與土地登記有無錯誤或遺漏無關，自非登記錯誤遺漏
04 或虛偽，即無土地法第68條之適用，伊亦無因故意過失造成
05 被上訴人損害。國有財產署為標售機關，自應詳細查對產籍
06 資料，若有落實標售前作業程序，應可避免一地重複標售致
07 損害他人權益，被上訴人與國有財產署就系爭土地之買賣，
08 係以自始客觀不能之給付為標的而屬無效，被上訴人應先向
09 國有財產署請求返還價金後即無損害，而非先要求伊負損害
10 賠償責任。退步言，此損害至遲於84年登記或91年買受時即
11 已發生，迄被上訴人就本件起訴時，請求權已罹於5年時效
12 而消滅等語，資為抗辯。於本院上訴聲明：(一)原判決廢棄。
13 (二)被上訴人於第一審之訴及假執行聲請均駁回。

14 三、備位被告則以：系爭土地於84年間早經土地登記主管機關即
15 上訴人合法登記並核發土地所有權狀。土地登記有公示力、
16 公信力及推定力，伊與被上訴人就系爭土地之買賣，有上訴
17 人核發之土地謄本等登記文書為據，買賣雙方均係善意信賴
18 登記外觀並為買賣移轉登記，實難認係以自始不能之給付為
19 交易標的。伊並不知重複登錄之錯誤存在，系爭土地遭撤銷
20 登記乃不可歸責於伊，被上訴人就系爭土地解除買賣契約，
21 請求伊返還系爭土地之價金，顯無理由等語，資為抗辯。於
22 本院答辯聲明：被上訴人於第一審備位之訴駁回。

23 四、兩造不爭執之事項（見本院第293至294頁準備程序筆錄，並
24 依判決格式增刪修改文句）：

25 (一)備位被告於80年1月15日提出未登記土地複丈申請，上訴人
26 測量後，辦理829地號土地之第一次登記。備位被告於80年1
27 月26日提出未登記土地複丈申請，上訴人測量後，辦理834
28 地號土地、836地號土地之第一次登記。備位被告於84年8月
29 14日提出未登記土地複丈申請，上訴人測量後，辦理844地
30 號土地之第一次登記。834地號係於84年3月27日辦妥第一次
31 登記，面積1,056平方公尺，844地號係於84年9月12日辦妥

01 第一次登記，面積166平方公尺。系爭土地之第一次登記均
02 登記為中華民國所有，備位被告為管理機關。

03 (二)被上訴人於91年1月2日以每平方公尺1,100元之價格向備位
04 被告購買包含系爭土地在內共13筆土地，並於91年3月5日以
05 買賣為原因辦竣所有權移轉登記，領得系爭土地之所有權
06 狀。系爭834地號土地之價款為1,161,600元，844地號土地
07 之價款為182,600元，被上訴人已繳清價款予備位被告。

08 (三)上訴人於111年7月20日召開疑義說明會，以「829地號於80
09 年第一次登記，因訂圖錯誤，834地號於84年重複登錄，836
10 地號於80年(按：應係84年3月)第一次登記，因訂圖錯誤，8
11 44地號於84年重複登錄」為由，表示將依規辦理834及844地
12 號土地(即系爭土地)截止記載。上訴人已於111年7月28日
13 就系爭土地辦理撤銷登記。

14 五、得心證之理由：

15 上訴人係對原審就先位之訴所為上訴人敗訴之判決不服提起
16 上訴，兩造間先位之訴爭點為：(一)上訴人辦理系爭土地之第
17 一次登記，嗣後以訂圖錯誤致重複登錄等理由辦理系爭土地
18 撤銷登記，是否屬土地法68條第1項「登記錯誤」？(二)被上
19 訴人依土地法第68條第1項、國家賠償法第2條第2項規定，
20 請求上訴人給付134萬4,200元及遲延利息，有無理由？是否
21 已罹於時效？茲析述如下：

22 (一)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
23 賠償責任。但該地政機關證明其原因應歸責於受害人時，不
24 在此限。土地法第68條第1項定有明文。因登記錯誤遺漏或
25 虛偽致受損害者，除非該地政機關能證明其原因應歸責於受
26 害人，否則即應負損害賠償責任，不以登記人員有故意或過
27 失為要件(最高法院民事大法庭110年度台上大字第3017號
28 裁定意旨參照)。土地法關於土地地籍之管理，採強制登記
29 原則，賦予登記事項有絕對效力，且地政機關負實質審查責
30 任，此觀土地法第72條、第43條及土地登記規則第55條至第
31 57條等規定即明。土地法第68條第1項前段規定，乃以貫徹

01 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
02 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
03 或過失為要件，原則上自應由地政機關就登記不實之結果，
04 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
05 之第三人行為所致，而有不同（最高法院110年度台上字第2
06 526號判決意旨參照）。

07 (二)上訴人辦理第一次登記，嗣後以訂圖錯誤致重複登錄等理由
08 辦理撤銷登記，係屬土地法68條第1項之登記錯誤：

09 1.按土地之登記準確與否，影響人民之權益至鉅，地政機關
10 自應慎重從事。土地法第68條第1項前段規定，旨在保護
11 土地權利人並兼顧交易安全，其適用範圍自非以土地登記
12 規則第13條所指情形為限，該條規定應僅屬例示（最高法
13 院103年度台上字第1119號判決意旨參照）。土地法第68
14 條第1項規定旨在貫徹土地登記之公信力，以保護土地權
15 利人並兼顧交易安全。所稱「登記錯誤」，不應以土地登
16 記規則第13條所指「登記事項與登記原因證明文件所載之
17 內容不符者」為限，苟地政機關於地籍測量時有錯誤，致
18 依據該測量成果而辦理之土地登記亦產生錯誤，縱嗣後之
19 登記階段完全依測量結果辦理而無錯誤，但作為前提之測
20 量結果，及最後登記之結果均有錯誤，對於信賴土地登記
21 而受損害之人民，仍應認係登記錯誤（最高法院106年度
22 台上字第2938號判決意旨、110年度台上字第2526號判決
23 意旨參照）。

24 2.查上訴人係於80年5月2日辦理829地號第一次登記、記載
25 面積4,240平方公尺，於84年3月27日辦理834地號第一次
26 登記、記載面積1,056平方公尺；於84年3月27日辦理836
27 地號第一次登記、記載面積905平方公尺，於84年9月12日
28 辦理844地號第一次登記、記載面積166平方公尺等情，有
29 上訴人提供之土地登記簿影本可稽（見原審卷第163、16
30 7、165、169頁），對照兩造不爭執事項第一點及上訴人
31 所提申請書等文件（見本院卷第201至220頁），可知係因

01 備位被告陸續提出未登記土地複丈申請，上訴人辦理測量
02 登記，陸續登錄前述4筆地號、辦理第一次登記，均登記
03 為國有土地、發給所有權狀且由備位被告管理。上訴人係
04 先完成829地號第一次登記，其後辦理系爭834地號第一次
05 登記；先完成836地號第一次登記，其後辦理系爭844地號
06 第一次登記。然實際上，834地號坐落位置與829地號範圍
07 部分重疊（829地號面積較大），844地號坐落位置與836
08 地號範圍部分重疊（836地號面積較大），乃上訴人自承
09 （見本院卷第145頁），而有一地重複登錄為不同地號之
10 錯誤，且上訴人陳稱係因「訂圖錯誤」所致。

11 3. 備位被告於91年間將包含系爭土地在內共13筆土地售予被
12 上訴人，被上訴人已繳清價款予備位被告，於91年3月5日
13 辦竣所有權移轉登記且領得所有權狀，有權狀影本可稽
14 （見原審卷第31、33頁），兩造對此亦不爭執（見不爭執
15 事項第二點）。嗣因教育部體育署為調查國內各高爾夫球場
16 相關資訊，請新竹縣政府函請被上訴人報送球場資料，
17 在釐清球場面積過程中，上訴人於111年7月20日召開疑義
18 說明會，以系爭土地係重複登錄為由表示將截止記載，且
19 於111年7月28日就系爭土地辦理撤銷登記等情，有教育部
20 體育署111年3月1日函、新竹縣政府教育局111年3月9日
21 函、新竹縣政府111年5月2日函、上訴人於111年7月20日
22 函送之疑義說明會會議紀錄、系爭土地異動索引、上訴人
23 於112年8月8日函送之撤銷登記相關資料可憑（見原審卷
24 第35至51頁、第93至226頁）。依前述文書資料可知，被
25 上訴人係受主管機關之要求而向上訴人申請辦理面積更正
26 事宜，上訴人於比對土地複丈圖及地籍原圖後，發現以往
27 訂圖錯誤，834地號於84年重複登錄於829地號，844地號
28 於84年重複登錄於836地號，致生圖簿面積不符情形，擬
29 就系爭土地依土地登記規則第144條及地籍測量實施規則
30 第232條規定辦理塗銷及更正（見原審卷第159頁審查報告
31 表），上訴人進而以「重複登錄」為由，將系爭土地辦理

01 撤銷登記(撤銷第一次登記)，有撤銷登記申請書可參(見
02 原審卷第145頁)。上訴人既稱係因自身訂圖錯誤所致，
03 足徵係於辦理地籍測量暨第一次登記過程中造成一地重複
04 登錄狀態，故援引上述法規將系爭土地逕為撤銷登記。經
05 撤銷登記之結果，形同將系爭土地第一次登記及被上訴人
06 之所有權登記均塗銷。

07 4.上訴人援引土地登記規則第13條，主張本件係訂圖錯誤，
08 即早期地籍圖皆以圖紙管理，地籍圖尚未全面電腦化管理
09 前，土地經新登錄等原因致地籍線變更，須以人工在地籍
10 圖上訂正地籍線，使圖籍與登記狀態符合，因地籍線非常
11 細緻，稍有不慎即可能造成訂圖錯誤，不屬土地法第68條
12 第1項所謂「登記錯誤遺漏或虛偽」範圍云云。惟土地法
13 第68條第1項所定之登記錯誤，不以土地登記規則第13條
14 所指「登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符」為
15 限。上訴人就未登記土地辦理測量暨新登錄事宜，依系爭
16 土地辦理第一次登記時之地籍測量實施規則第237條規定
17 「測量登記完竣地區內之未登記土地，其於辦理土地第一
18 次登記前，應測繪於各該地段之地籍圖內，並編定地號。
19 其有新增圖幅時，應與原地籍圖幅連接編號，並用紅色線
20 拼接於地籍接合圖及一覽圖內」，上訴人應將地籍測量之
21 結果(例如新登錄土地之地籍線)繪於地籍圖內，如在前次
22 測量登記時因疏未訂正地籍圖等原因，致嗣後衍生就同一
23 範圍重複登錄而編訂不同地號，以不同地號為第一次登記
24 且發給不同地號土地權狀，該登記外觀即呈現不同土地之
25 所有權，使土地登記喪失正確性，對於信賴土地登記而受
26 損害之被上訴人而言，自應屬土地法第68條第1項「登記
27 錯誤」之範圍。另參酌上訴人於內部審查報告所引用土地
28 登記規則第144條：「依本規則登記之土地權利，有下列
29 情形之一者，於第三人取得該土地權利之新登記前，登記
30 機關得於報經直轄市或縣(市)地政機關查明核准後塗銷
31 之：二純屬登記機關之疏失而錯誤之登記。」及地籍測量

01 實施規則第232條：「已辦地籍測量之地區，發現錯誤，
02 除有下列情形之一者，得由登記機關逕行辦理更正外，應
03 報經直轄市或縣(市)主管機關核准後始得辦理：一原測量
04 錯誤純係技術引起。二抄錄錯誤。前項第一款所稱原測量
05 錯誤純係技術引起，指原測量錯誤純係觀測、量距、整理
06 原圖、訂正地籍圖或計算面積等錯誤所致，並有原始資料
07 可稽；第二款所稱抄錄錯誤，指錯誤因複丈人員記載之疏
08 忽所引起，並有資料可資核對」，均係出於錯誤方能辦理
09 塗銷或更正，更足徵本件確屬「登記錯誤」，否則上訴人
10 豈能依據上述規定就系爭土地逕為撤銷登記。上訴人主張
11 訂圖錯誤所生重複登錄非屬土地法第68條第1項登記錯誤
12 範圍，自行限縮損害賠償責任範圍云云，自無可採。

13 (三)被上訴人依土地法第68條第1項規定，請求上訴人給付134萬
14 4,200元及遲延利息，應有理由，並無罹於時效：

15 1.查被上訴人與備位被告於91年間就系爭土地之買賣，係以
16 上訴人核發之土地登記謄本、地籍圖謄本、土地所有權狀
17 等文書為據，雙方均信賴上訴人所為土地登記外觀，相信
18 834、844、829、836地號乃4筆不同土地，就包含前述4筆
19 在內共13筆土地締結買賣契約，並以每平方公尺1,100元
20 依登記面積計算價金，經被上訴人付清價金及備位被告辦
21 竣所有權移轉登記，而銀貨兩訖。上訴人嗣後於111年間
22 以發現錯誤為由就系爭土地撤銷登記，然而，被上訴人為
23 承購系爭土地已支付共計134萬4,200元之價金（1161600+
24 182600=1344200），系爭土地坐落範圍雖由829、836地號
25 包含在內，但被上訴人於91年間就829、836地號亦已均按
26 登記面積計付價金，就被上訴人而言，係因信賴登記致就
27 系爭土地坐落範圍重複計價而實際上溢付134萬4,200元
28 （支付對價卻未能取得相對應面積土地之真實所有權），
29 則被上訴人主張因信賴登記致受有損害，以134萬4,200元
30 計算為損害額，應屬有據。上揭訂圖錯誤所生重複登錄之
31 登記錯誤，純係因上訴人所致，被上訴人就該登記錯誤並

01 無任何可歸責事由，是依最高法院民事大法庭上述見解，
02 上訴人自應對被上訴人負損害賠償責任。又土地法全文並
03 無要求被害人應先向他人求償無效果時始能援引上開規定
04 求償，上訴人主張被上訴人應先向備位被告請求返還價金
05 (備位被告亦明示拒絕返還價金)，即無損害云云，乃卸責
06 之詞，自不足取。從而，被上訴人依土地法第68條第1項
07 前段規定，請求上訴人賠償其所受損害134萬4,200元，係
08 有理由。上訴人辯稱本件不符土地法第68條第1項要件，
09 被上訴人應先向買賣前手即備位被告請求返還價金，不得
10 逕向伊求償云云，洵屬無據，要無可採。

11 2.另按土地法第68條第1項規定，核係國家賠償法之特別規
12 定，惟土地法就該損害賠償請求權，既未規定其消滅時效
13 期間，應適用國家賠償法第8條第1項規定，即其損害賠償
14 請求權，自請求權人知有損害時起，因2年間不行使而消
15 滅；自損害發生時起，逾5年者亦同。上開規定之2年時
16 效，所謂知有損害時起，參酌同法施行細則第3條之1之規
17 定，係指知有損害之事實及國家賠償責任之原因事實。因
18 土地登記錯誤、遺漏或虛偽而請求國家賠償時，人民不僅
19 必須知悉其受有損害，更須知悉其所受損害係肇因於公務
20 員違法行使公權力，方得開始起算其損害賠償請求權之2
21 年消滅時效。又上開規定之5年時效，固自損害發生時起
22 算，惟基於土地登記之公信力，依土地法所為之登記，縱
23 使有登記無效之原因，在該登記未經依法塗銷以前，原土
24 地登記之效力仍然存在，尚難認損害確已發生（最高法院
25 112年度台上字第2041號判決意旨參照）。上訴人雖提出
26 時效抗辯，陳稱該損害至遲於84年登記或91年買受時即已
27 發生，被上訴人之請求權已罹於5年時效而消滅等情。惟
28 查，上訴人係於111年7月20日召開疑義說明會，以有訂圖
29 錯誤為由表示將就系爭土地截止記載，且於111年7月28日
30 撤銷系爭土地之登記，則被上訴人係於111年7月28日撤銷
31 登記受通知時，始知悉因登記錯誤致系爭土地遭撤銷登記

01 而受有損害等情事，應堪認定，且系爭土地係於111年7月
02 28日遭撤銷登記，自應於斯時起算請求權時效。被上訴人
03 於112年2月2日發函檢附國家賠償請求書，請求上訴人賠
04 償134萬4,200元及法定利息（見原審卷第21至25頁），經
05 上訴人於112年3月2日函覆拒絕，上訴人於112年5月5日具
06 狀提起本件訴訟（見原審卷第9頁起訴狀），顯然未逾2年
07 之時效期間，被上訴人之請求權並無罹於時效，上訴人所
08 提時效抗辯亦無可採。

09 3.基上說明，被上訴人援引土地法第68條第1項前段規定，
10 請求上訴人賠償其134萬4,200元，及自起訴狀繕本送達之
11 翌日（起訴狀繕本於112年6月2日送達上訴人，見原審卷
12 第57頁送達證書）即112年6月3日起至清償日止，按法定
13 利率即週年5%計算之利息，為有理由，應予准許。土地法
14 第68條第1項規定為獨立之請求權基礎，被上訴人雖尚有
15 援引國家賠償法第2條第2項規定為相同請求，然被上訴人
16 依土地法第68條第1項規定已可獲全部勝訴判決，本院自
17 無庸再就國家賠償法第2條第2項之法定要件予以論斷。又
18 本院既已認定被上訴人之先位之訴為有理由，則其對備位
19 被告所提備位之訴，即無庸審酌。

20 六、綜上所述，被上訴人依土地法第68條第1項前段規定，請求
21 上訴人給付其134萬4,200元，及自112年6月3日起至清償日
22 止按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。原審為
23 上訴人敗訴之判決，並為供擔保准、免假執行之宣告，於法
24 核無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無
25 理由，應予駁回上訴。

26 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，
27 經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決結果，爰不予逐一
28 論列，附此敘明。

29 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
30 項、第78條，判決如主文。

31 中 華 民 國 114 年 1 月 15 日

01
02
03
04
05
06
07
08

民事第十九庭

審判長法官 魏麗娟
法官 吳靜怡
法官 張婷妮

正本係照原本作成。
不得上訴。

中 華 民 國 114 年 1 月 15 日

書記官 張英彥