

臺灣高等法院民事判決

113年度上國易字第24號

上訴人 新北市板橋地政事務所

法定代理人 邱君萍

訴訟代理人 林政修

李美瑩

林志勇

劉佩姍

李欣蓉

被上訴人 住友資產管理股份有限公司

法定代理人 彭湘玉

訴訟代理人 林筠傑律師

上列當事人間請求國家賠償等事件，上訴人對於中華民國113年3月29日臺灣新北地方法院112年度國字第11號第一審判決提起上訴，本院於114年1月22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：伊於民國110年7月13日與原審共同被告施錦泉簽訂買賣契約（下稱系爭買賣契約），約定伊以新臺幣（下同）4130萬元向施錦泉買受如附表一所示房地（合稱系爭房地，分稱系爭土地、建物）。詎伊於111年8月向上訴人申請辦理系爭建物之分割登記，始發現該建物之花台（下稱系爭花台）實際面積較登記面積短少33.09平方公尺。上訴人登記面積錯誤，致伊受有系爭建物價值減損83萬9649元之損害。除原審判命施錦泉應依民法第359條規定如數給付外，上訴人亦應負損害賠償責任。爰依土地法第68條第1項規定，請求上訴人給付伊83萬9649元，及自起訴狀繕本送達

01 翌日起加計法定遲延利息；如上訴人、施錦泉其中一人已為
02 給付，另一人於該給付範圍內同免給付責任（未繫屬本院部
03 分不予贅述）。原審判決被上訴人勝訴，上訴人不服，提起
04 上訴。答辯聲明：上訴駁回。

05 二、上訴人抗辯：被上訴人應先向施錦泉求償，如未能受償，方
06 得向伊請求國家賠償，原判決認定伊與施錦泉為不真正連帶
07 債務關係，違背土地法第68條第1項規定之立法精神。又原
08 判決依估價報告高估被上訴人所受損害，以被上訴人與施錦
09 泉於公契約約定系爭建物價格占買賣總價比例約為21.5%（計
10 算式如附表二編號1，下僅列編號），據該比例計算被上訴
11 人實際買受系爭建物價格為887萬9500元（如附表二編號
12 2），是因系爭花台面積短少，系爭建物減損價值為70萬147
13 5元（如附表二編號3）。再以同上方式計算施錦泉於106年
14 向前手買受系爭建物之實際價格，得知該建物每平方公尺上
15 漲1889元，施錦泉溢領短少面積33.09平方公尺之價金計6萬
16 2507元（如附表二編號4），應由其依民法第359條規定賠償
17 被上訴人，伊僅就系爭建物減損價值扣除施錦泉應賠償數額
18 之餘額63萬8968元（如附表二編號5）負賠償責任，方可簡
19 化相互追討賠償金額流程。上訴聲明：(一)原判決不利於伊部
20 分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行
21 之聲請均駁回。

22 三、兩造不爭執事實：

23 (一)被上訴人與施錦泉於110年7月13日簽訂系爭買賣契約，約定
24 被上訴人以4130萬元向施錦泉買受系爭房地，斯時系爭花台
25 登記面積67.94平方公尺，系爭買賣契約亦同此記載，並於
26 同年8月10日辦理所有權移轉登記（原審卷一第35至43、49
27 頁）。

28 (二)被上訴人於111年8月1日向上訴人申請辦理系爭建物之分割
29 登記，上訴人依原建物使用執照竣工圖檢核計算發現，系爭
30 花台面積因重複計算相鄰同層之同段0000、0000建號（新北
31 市○○區○○路000號3樓、3樓之2）之花台範圍，致登記面

01 積錯誤，於同年8月25日辦理系爭花台面積更正為34.85平方
02 公尺（較原登記面積短少33.09平方公尺），並後續辦理系
03 爭建物之分割登記，增加同段00000等4建號建物（原審卷一
04 第131至157、191至192、207、447頁）。

05 四、本院之判斷：

06 (一)上訴人應依土地法第68條第1項規定，對被上訴人負損害賠
07 償責任：

08 1. 按土地法第68條第1項規定「因登記錯誤遺漏或虛偽致受損
09 害者，由該地政機關負損害賠償責任」，係就職司不動產登
10 記事務之公務員不法侵害人民權利，由該機關負損害賠償責
11 任之規定，屬國家賠償法之特別規定，依國家賠償法第6條
12 規定，自應適用該土地法之規定。次按不真正連帶債務，係
13 指數債務人以同一目的，本於各別之發生原因，對債權人各
14 負全部給付之義務，因債務人其中一人為給付，他債務人即
15 應同免其責任之債務而言。系爭花台面積僅為34.85平方公
16 尺，惟因上訴人重複計算相鄰同層建號之花台範圍，致錯誤
17 登記為67.94平方公尺，業如前述（兩造不爭執事實(二)）。
18 而系爭買賣契約約明系爭花台面積（兩造不爭執事實(一)），
19 衡諸不動產交易常情，建物面積攸關使用範圍及轉售難易，
20 為決定買賣價金之重要因素，堪認被上訴人亦係信賴土地登
21 記而為本件交易，詎系爭花台面積較登記面積短少33.09平
22 方公尺，足以減損系爭房地之價值，自屬買賣標的之瑕疵，
23 除出賣人施錦泉應依買賣契約對被上訴人負瑕疵擔保責任
24 外，被上訴人亦應依土地法第68條第1項規定，就登記面積
25 錯誤，致被上訴人所受損害負賠償責任。二者對於被上訴人
26 所負義務，係本於不同法律原因而生，具同一給付目的之債
27 務，自為不真正連帶債務。

28 2. 上訴人固抗辯其與施錦泉負不真正連帶債務，違反土地法第
29 68條規定之立法精神，被上訴人應先向施錦泉求償未果，始
30 得向其求償云云。惟按我國土地法關於土地地籍之管理，採
31 取強制登記原則，賦與登記事項有絕對效力，且地政機關負

01 實質審查責任，此觀土地法第72條、第43條及土地登記規則
02 第55條至第57條等規定即明。是土地登記準確與否，影響人
03 民之權益至鉅，地政機關自應慎重從事。土地法第68條規範
04 目的，即為貫徹土地登記之公示性及公信力，並保護權利人
05 之權利與維持交易安全而設。惟基於責任衡平化之原則，同
06 項但書規定「但該地政機關證明其原因應歸責於受害人時，
07 不在此限」，同條第2項規定「前項損害賠償，不得超過受
08 損害時之價值」，以適度調和地政機關所負之責任及限縮賠
09 償責任範圍；並於同法第70條規定「地政機關所收登記費，
10 應提存10%作為登記儲金，專備第68條所定賠償之用。地政
11 機關所負之損害賠償，如因登記人員之重大過失所致者，由
12 該人員償還，撥歸登記儲金」，俾分散風險，避免造成國家
13 財政負擔及登記人員責任過重（最高法院110年度台上大字
14 第3017號、103年度台上字第1119號裁判參照），是由上開
15 土地法建構之土地登記賠償制度，並無地政機關應負備位賠
16 償責任之規範，此與民法第186條關於公務員之國家賠償責
17 任，明定公務員因過失違背對於第三人應執行之職務，致第
18 三人受損害者，以被害人不能依他項方法受賠償時為限，負
19 其責任，顯有不同。是上訴人抗辯被上訴人應先向出賣人求
20 償無著，方得依土地法第68條規定請求國家賠償云云，核屬
21 無據。

22 (二)被上訴人得請求之損害賠償數額：

- 23 1. 按因登記錯誤致受損害，由該地政機關負損害賠償之範圍，
24 以不得超過受損害時之價值為限，此觀土地法第68條第2項
25 規定自明。又所謂受損害時之價值，係指因登記錯誤，實質
26 生有損害結果時之價值。以土地與房屋為各別之不動產，各
27 得為計價交易之標的，自應就買賣時系爭建物有瑕疵與無瑕
28 疵時之應有價格比較後所得之差額而為斟酌（最高法院98年
29 度台上字第1465號、111年度台上字第558號判決參照）。
- 30 2. 原審囑託日升不動產估價師事務所估價結果，認系爭買賣契
31 約簽訂時，系爭花台面積分別為67.94平方公尺、34.85平方

公尺情況下，房地減損價值比例為2.93%；再依不動產估價技術規則第五章第100條第1項第1、2點規定，分算系爭建物及土地減損之價值，得出系爭建物減損價值83萬9649元，此有不動產估價報告書（第58至59頁）及該事務所函文可佐（本院卷第219頁），並經承辦估價師蔡坤杰到庭說明明確（本院卷第364至366頁）。此估價方法既係本於估價師之專業，依不動產估價技術規則第五章關於房地估價之規定為之，該估價結果自堪採信。上訴人自應就系爭建物減損價值83萬9649元負賠償之責。

3. 上訴人固抗辯伊僅就依公契約定系爭土地、建物價格比例分算系爭建物減損之價值，再扣除施錦泉依民法第359條規定應賠償被上訴人溢領系爭建物漲價數額之餘額負賠償責任，以簡化相互求償過程云云。惟不動產買賣雙方向地政機關申請辦理土地及建物所有權移轉登記所出具之公契即土地及建築改良物買賣所有權移轉契約書記載之買賣價格，通常係以當期公告土地現值、核定房屋現值計算，目的僅係作為課徵稅捐之依據，並非兩造真實合意之買賣價格，上訴人以此作為分算土地、建物減損價值之比例，於法無據，不足憑採，此觀蔡坤杰陳稱：依不動產估價技術規則第99至100條規定，建物價格是以建物成本法計算，不會依公契價格拆分土地與建物價格亦明（本院卷第364至365頁）。又上訴人與施錦泉對被上訴人所負責任為不真正連帶債務，各應對被上訴人所受系爭建物減損價值負全部給付義務，業如前述，彼此並無內部分擔、求償關係，是上訴人抗辯為簡化伊與施錦泉間求償，伊僅應賠償系爭建物減損價值扣除施錦泉溢領該建物漲價數額云云，亦無足取。

五、綜上所述，被上訴人依土地法第68條第1項規定，請求上訴人給付83萬9649元，及自起訴狀繕本送達翌日即112年7月28日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 114 年 2 月 21 日

民事第一庭

審判長法 官 石有為

法 官 林晏如

法 官 曾明玉

附表一

買 賣 標的	地號、建號	權利範圍
土地	新北市○○區○○段000地號土地	712/2000 0
建物	同段0000建號建物（門牌號碼：新北市○○區○○路000號3樓之1）	全部

附表二

編號	計算式
1	公契記載系爭建物、土地價格分別為167萬8500元、612萬4076元，合計780萬2576元。 $167萬8500 / 780萬2576 \div 21.5\%$
2	$4130萬元 \times 21.5\% = 887萬9500元$
3	$887萬9500元 \div 418.86m^2 = 2萬1199元$ $2萬1199元 \times 33.09m^2 = 70萬1475元$
4	施錦泉與前手公契記載系爭建物、土地價格分別為176萬9100元、616萬5448元，合計793萬4548元。 $176萬9100 / 793萬4548 \div 22.3\%$ 。實價登錄買賣價格為3627萬

(續上頁)

01

	元，系爭建物實際買賣價格為808萬8210元（3627萬元×22.3%）。施錦泉買入、賣出建物漲價：887萬9500元-808萬8210元=79萬1290元。79萬1290元÷418.86m ² ≐1889元。1889元×33.09m ² =6萬2507元
5	70萬1475元-6萬2507元=63萬8968元

02

正本係照原本作成。

03

不得上訴。

04

中 華 民 國 114 年 2 月 21 日

05

書記官 陳盈璇