

臺灣高等法院民事判決

115年度上國易字第4號

上訴人即附

帶被上訴人 臺北市政府地政局

法定代理人 王瑞雲

追加被告 臺北市建成地政事務所

法定代理人 沈瑞芬

共 同

訴訟代理人 李亞寧

林穎沛

被上訴人即

附帶上訴人 沈慧萍

訴訟代理人 洪郁鎧

上列當事人間請求國家賠償事件，臺北市政府地政局對於中華民國114年3月18日臺灣臺北地方法院113年度國字第48號第一審判決提起上訴，沈慧萍為附帶上訴及訴之追加，本院於115年6月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命臺北市政府地政局給付部分，及該部分假執行之宣告暨訴訟費用之裁判，均廢棄。

上開廢棄部分，沈慧萍在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

臺北市建成地政事務所應給付沈慧萍新臺幣肆拾柒萬壹仟叁佰伍拾玖元，及自民國一百一十五年五月十五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

沈慧萍之附帶上訴及其餘追加之訴均駁回。

第一審、第二審（含附帶上訴部分）訴訟費用，均由沈慧萍負擔；追加之訴訴訟費用，由臺北市建成地政事務所負擔百分之四

十五，餘由沈慧萍負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

沈慧萍原以土地登記錯誤為由，依土地法第68條第1項及國家賠償法（下稱國賠法）第2條第2項前段規定起訴，聲明請求臺北市政府地政局（下稱地政局）給付新臺幣（下同）105萬0,671元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（下稱起算之法定遲延利息）（見原審卷第9至11頁），原審為其一部勝訴、一部敗訴之判決，地政局就敗訴部分提起上訴，抗辯本件係由臺北市建成地政事務所（下稱建成地政所）辦理土地面積更正登記，建成地政所始為土地法第68條規定之賠償義務機關（見本院卷第13、86頁），沈慧萍乃追加建成地政所為被告（見本院卷第101頁），依土地法第68條規定，先位請求建成地政所給付105萬0,671元，及自民國115年5月15日起算之法定遲延利息，依國賠法第2條第2項前段、民法第185條規定，備位請求建成地政所與地政局連帶給付同一本息（見本院卷第130至131、147至149頁）。查，地政局於原審即是委任建成地政所人員應訴，並由建成地政所提出答辯狀，有建成地政所之函文可稽（見原審卷第153至160頁、第277至278頁），且為地政局訴訟代理人所是認（見本院卷第132頁），沈慧萍又係本於更正土地登記面積致其受有損害之同一基礎事實及相同之訴訟資料，於本院追加建成地政所為被告，對於建成地政所之審級利益及防禦權之保障，尚無重大影響，對於訴訟經濟、訴訟之促進、紛爭一次解決，均屬有利，依民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款規定，沈慧萍所為追加，自無庸徵得地政局及建成地政所同意，即應認其程序合法。又沈慧萍備位聲明係主張地政局應與建成地政所連帶負國家賠償責任（下稱國賠責任），與其原訴請求地政局應負國賠責任之原因事實所特定訴訟標的法律關係尚非相同，此備位聲明之追加無重複起訴之情形，亦屬合法。

01 貳、實體方面：

02 一、沈慧萍主張：伊於104年7月26日以1,330萬元向訴外人王韻
03 淇購買坐落於臺北市○○區○○段○○段000號土地（下稱
04 系爭土地）應有部分1/4，及其上門牌號碼臺北市○○區○
05 ○街000巷00號2樓房屋所有權全部（下稱系爭房地），並於
06 104年8月31日辦妥所有權移轉登記。嗣建成地政所受理系爭
07 土地鑑界之申請，發現地籍線與調查表所載之界址標示實地
08 位置不符，於113年6月6日將系爭土地原登記面積136平方公
09 尺，更正為125平方公尺，致伊受有溢付11平方公尺買賣價
10 金105萬0,671元之損害（計算式如附表(一)所載）。爰依土地
11 法第68條第1項本文、國賠法第2條第2項前段規定，請求地
12 政局應給付伊105萬0,671元，及自起訴狀繕本送達翌日起算
13 之法定遲延利息（下稱原訴部分）。另於本院追加建成地政
14 所為被告，依土地法第68條第1項規定，先位請求建成地政
15 所賠償損害，依國賠法第2條第2項前段、民法第185條規
16 定，備位請求建成地政所應與地政局連帶賠償伊之損害（下
17 稱追加之訴部分）（聲明如後三所述）。

18 二、地政局及建成地政所則以：沈慧萍未依國賠法第10條規定對
19 地政局請求協議，依國賠法第2條第2項前段規定之請求，顯
20 程式不備，並不合法。又系爭土地之面積更正登記係由建成
21 地政所辦理，建成地政所方為土地法第68條第1項規定之賠
22 償義務機關，沈慧萍無由依該規定請求地政局賠償。至建成
23 地政所雖不爭執應依土地法第68條第1項規定負損害賠償責
24 任，然請求賠償之金額，以同條第2項所定之範圍為限，且
25 沈慧萍104年間購買系爭房地時既未約定房屋與土地價格各
26 為若干，本件損害賠償數額，自參酌以內政部地政司「歷年
27 公告土地現值及公告地價占一般正常交易價格百分比統計
28 表」（下稱土地現值占比統計表）所公告104年度臺北市土
29 地公告現值占一般交易價格之90.43%計算之等語，資為抗
30 辯。

31 三、原審就沈慧萍之原訴，為一部勝訴、一部敗訴之判決，即：

01 地政局應給付沈慧萍97萬2,787元，及自起訴狀繕本送達翌
02 日即113年12月12日起算之法定遲延利息（下稱97萬2,787元
03 本息）。

04 地政局不服提起上訴，上訴聲明：（一）原判決不利於地政局
05 部分廢棄。（二）上開廢棄部分，沈慧萍在第一審之訴駁回。
06 沈慧萍則答辯聲明：地政局之上訴駁回。

07 沈慧萍就敗訴部分提起附帶上訴，聲明：（一）原判決關於駁回
08 沈慧萍後開第（二）項之訴部分廢棄。（二）上開廢棄部分，地政局
09 應再給付沈慧萍7萬7,884元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
10 清償日止之法定遲延利息（下稱7萬7,884元本息）。地政局
11 則答辯聲明：沈慧萍之附帶上訴駁回。

12 沈慧萍於本院追加建成地政所為被告，聲明：（一）先位聲明：
13 建成地政所應給付沈慧萍105萬0,671元，及自115年5月15日
14 起算之法定遲延利息。（二）備位聲明：地政局與建成地政所應
15 連帶給付沈慧萍105萬0,671元，及自115年5月15日起算之法
16 定遲延利息。地政局與建成地政所則答辯聲明：沈慧萍之追
17 加之訴駁回。

18 四、兩造不爭執事項（見本院卷第134頁，並依判決文字調
19 整）：

20 （一）系爭土地於66年5月31日實施地籍圖重測，於66年7月6日登
21 記面積為136平方公尺（見原審卷第161頁）。

22 （二）沈慧萍於104年7月26日以1,330萬元購買系爭房地，並於104
23 年8月31日辦妥所有權移轉登記（見原審卷第17至27頁、第2
24 14至216頁、第166至167頁）。

25 （三）建成地政所於113年間受理沈慧萍申請辦理鑑界後，發現地
26 籍線與調查表所載之界址標示實地位置不符，乃通報臺北
27 市政府地政局土地開發總隊查處，地政局於113年5月31日函囑
28 建成地政所辦理地籍線及面積更正（見原審卷第169、171至
29 177頁）

30 （四）建成地政所於113年6月5日更正登記系爭土地面積為125平方
31 公尺（見原審卷第179至182頁）。

01 (五)沈慧萍於113年6月28日向建成地政所請求土地登記損害賠償
02 (見原審卷第185至223頁、本院審字卷第25至26頁)。

03 (六)地政局於113年9月4日召開113年第2次臺北市政府地政局土
04 地登記損害賠償事件處理委員會，結論為建成地政所有賠償
05 責任(見原審卷第243至246頁、本院審字卷第30至31頁)。

06 (七)建成地政所於113年10月25日召開協議會議，地政局有派法
07 治專員與會，與沈慧萍協議結果為不成立(見原審卷第249
08 至253頁、本院審字卷第35至37頁)。

09 五、本院之判斷：

10 (一)原訴部分：

11 1.按國家賠償法請求損害賠償，應先以書面向賠償義務機關請
12 求之。賠償義務機關對於前項請求，應即與請求權人協議。
13 賠償義務機關自請求權人提出請求之日起，逾30日不開始協
14 議，或自開始協議之日起60日協議不成立時，請求權人得提
15 起損害賠償之訴，此觀國家賠償法第10條第1項、第11條第1
16 項之規定自明。是以「協議」乃為訴請國家賠償之先行程
17 序，違反者，其訴即難認為合法。又依國賠法第2條第2項前
18 段規定，公務員於執行職務、行使公權力時，因故意或過失
19 不法侵害人民自由或權利者，國家應負損害賠償責任，惟請
20 求國家賠償之人，對於國家賠償之成立要件應負舉證責任。

21 2.查，依沈慧萍向建成地政所提出之土地登記損害賠償請求
22 書、建成地政所113年10月29日北市建地測字第1137015262
23 號函、臺北市建成地政事務所受理土地法第六十八條土地登
24 記損害賠償事件協議不成立證明書及協議紀錄所載(見本院
25 審字卷第25至26頁、原審卷第185至186、249、31至35
26 頁)，可知沈慧萍僅依土地法第68條規定向建成地政所請求
27 協議，而非依國賠法第10條規定為請求，該協議不成立證明
28 書亦非依國賠法第11條而核發，沈慧萍復未提出已依國賠法
29 第10條規定請求地政局協議之證明，其依國賠法第2條第2項
30 前段規定，請求地政局負國家賠償責任，自難認合法。又依
31 不爭執事項(三)、(四)所述，本件之土地面積更正登記，係建成

01 地政所辦理，而地政局所屬公務員就此有何執行職務致沈慧
02 萍受有其所述溢付系爭土地買賣價金損害之情事，復未據沈
03 慧萍說明及舉證，則縱沈慧萍之起訴已踐行前開先行程序，
04 其依國賠法第2條第2項前段規定，請求地政局負國家賠償責
05 任，亦無理由。且因登記錯誤遺漏或虛偽致受損害者，係由
06 該地政機關負損害賠償責任，此觀土地法第68條第1項本文
07 之規定自明，沈慧萍依該規定請求地政局賠償損害，於法未
08 合，仍無理由。是以，沈慧萍原依國賠法第2條第2項前段及
09 土地法第68條第1項規定請求地政局賠償，為無理由。

10 (二)追加之訴部分：

11 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
12 賠償責任。但該地政機關證明其原因應歸責於受害人時，不
13 在此限。前項損害賠償，不得超過受損害時之價值，土地法
14 第68條定有明文。該條文依國家賠償法第6條規定，為國家
15 賠償法之特別規定，應優先適用（最高法院110年度台上大
16 字第3017號裁定參照）。次按土地法第68條第2項規定因登
17 記錯誤所生之損害賠償，不得超過受損害時之價值，所謂受
18 損害時之價值，指受損害時之市價而言（最高法院85年台上
19 字第406號判決意旨參照）。

20 2.先位請求部分：

21 (1)查沈慧萍係因建成地政所之登記錯誤而受有損害，為地政局
22 及建成地政所所不爭（見本院卷第86、114至115頁），依上
23 關於土地法第68條為國賠法之特別規定之說明，本件對於建
24 成地政所之請求，自應優先適用土地法第68條規定。而系爭
25 土地原登記面積為136平方公尺，建成地政所於113年為面積
26 更正，更正後登記面積縮減為125平方公尺（見不爭執事項
27 (一)、(四)），堪認系爭土地確因登記錯誤而減少11平方公尺，
28 沈慧萍於買受系爭房地時，信賴系爭土地登記謄本上錯誤之
29 登記面積，而有溢付價金之情事，因該登記錯誤而受有溢付
30 價金之損害，沈慧萍先位主張建成地政所應依土地法第68條
31 第1項規定負損害賠償責任，自屬有據。

01 (2)又沈慧萍於104年間購買系爭房地時，並未約定房屋及土地
02 之價金各為若干，業經沈慧萍陳述在卷（見本院卷第132至1
03 33頁），並為建成地政所所不爭，沈慧萍乃援引臺灣新北地
04 方法院102年度國字第11號判決，以系爭房地所有權移轉登
05 記時之土地所有權買轉契約書及104年契稅繳款書所載土
06 地、房屋價金各為527萬元及12萬5,900元（見原審卷第68、
07 13頁），合計539萬5,900元，主張系爭土地占買賣總價額約
08 為0.9767，依此計算其溢付土地價金受有105萬0,671元（計
09 算式如附表(一)所載）之損害（見本院卷第133頁）。然前開
10 判決乃各別法院對個案所為之認定，並不拘束本院。又依契
11 稅條例第2條前段規定：「不動產之買賣、承典、交換、贈
12 與、分割或因占有而取得所有權者，均應申報繳納契稅。」
13 可知，前開契稅是因系爭房地買賣而繳納之租稅，所核定之
14 契價應僅是當地不動產評價委員會評定之房屋標準價格，難
15 認是系爭房屋104年買賣時之市價。且房屋價格之評定，係
16 依據房屋興建時所使用之建材、用途，及樓層數，並審酌其
17 耐用年數與折舊率，因此評定之房屋價格通常會隨屋齡增加
18 而遞減（房屋稅條例第11條規定參照），以沈慧萍自陳系爭
19 房屋之屋齡於104年間購買時達41年而言（見本院卷第178
20 頁），前開契稅核定之契價衡情應已遠低於實際市價，倘以
21 沈慧萍所購買系爭土地應有部分換算之公告現值，與契價、
22 土地公告現值總和之占比來估算所購得土地之價格，將因房
23 屋價格過低而高估土地之價格。故沈慧萍依104年契稅繳款
24 書所載契價與移轉所有權之系爭土地公告現值計算所買受土
25 地價金，尚非可採。

26 (3)至土地之公告現值，是直轄市與縣（市）政府，依據轄區內
27 土地的交易行情、地價動態，將地價相近的土地劃為同一區
28 段，評定區段地價後，於每年1月1日公告的土地價格，且不
29 得低於一般正常交易價值之一定比例，並應逐年接近一般正
30 常交易價格，有平均地權條例第46條、第40條第4項、第5項
31 及土地稅法第33條等規定可參；內政部115年5月27日台內地

字第1150272614號函亦載：地政司提供土地現值占比統計表，作為各地方政府公告土地現值逐年接近一般正常交易價格辦理情形之揭示，該統計表占比之計算方式，係由各地方政府以當期公告地價或公告土地現值總額，占當期調查之一般正常交易價額總額之百分比計算等語（見本院卷第169至170頁）。足見土地公告現值已接近一般土地之正常交易價格，且經內政部地政司依當期調查之一般正常交易價額總額，統計出公告現值之占比比例，本件於沈慧萍表明不聲請鑑定溢付價金數額之情形下（見本院卷第179頁），依公告現值及該占比比例推算一般土地之正常交易價格，不失為計算沈慧萍於104年間買受系爭土地應有部分價格之方式。

(4)而土地現值占比統計表所載臺北市104年之比例90.43%，已據建成地政所提出該表為證，且為沈慧萍所不爭（見原審卷第281、286頁，本院卷第89頁），則以沈慧萍亦不爭執之系爭土地104年度公告現值15萬5,000元（見本院卷第77、89頁）與90.43%比例，推算系爭土地當時之正常交易價值，再計算因登記錯誤減少11平方公尺（沈慧萍之應有部分為4分之1）之數額，溢付價金之數額為47萬1,359元（計算式如附表(二)所載，沈慧萍對該數額復無意見，見本院卷第133至134頁）。故建成地政所抗辯本件應依土地現值占比統計表之比例90.43%計算損害數額為47萬1,359元等語，即堪採之。

(5)雖沈慧萍另提出104、105年臺北市萬華區長泰街實價登錄資料（見本院卷第143至145頁），主張建成地政所計算之數據過低而不可採云云。但沈慧萍已稱該登錄資料並無區分土地或房屋價格等語（見本院卷第136頁），自無法執之為有利於沈慧萍之認定。

(6)是以，沈慧萍先位依土地法第68條第1項規定，請求建成地政所給付47萬1,359元，及自115年5月15日（115年4月17日追加被告暨附帶上訴狀繕本送達後、115年5月14日準備程序期日之翌日）起算之法定遲延利息（下稱47萬1,359元本息）（民法第229條第2項、第231條第1項、第233條第1項、

第203條規定參照），為有理由，逾此之請求，為無理由。

3. 備位請求部分：

沈慧萍前開先位請求未獲全部勝訴判決，而應審究備位之請求，惟建成地政所為土地登記錯誤之賠償義務機關，沈慧萍以登記錯誤受有損害為由而對建成地政所之請求，應優先適用土地法第68條第1項規定，沈慧萍無法依國賠法第2條第2項規定請求地政局負國賠責任，均如前述，沈慧萍依國賠法第2條第2項前段及民法第185條之規定，備位請求建成地政所應與地政局負連帶國賠責任，自仍無理由。

六、綜上所述，沈慧萍原訴依土地法第68條第1項、國賠法第2條第2項前段規定，請求地政局給付105萬0,671元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止之法定遲延利息，於法無據，不應准許。原審判命地政局給付沈慧萍97萬0,671元本息，並為得、免假執行宣告，尚有未洽。地政局上訴意旨指摘原判決此部分不當，為有理由，爰由本院予以廢棄，改判如主文第2項所示。至其餘不應准許（即7萬7,884元本息）部分，原審為沈慧萍敗訴之判決並駁回其該部分假執行之聲請，理由雖有不同，但結論並無二致，仍應予維持。沈慧萍附帶上訴意旨指摘原判決此部分不當，為無理由，應駁回其附帶上訴。又沈慧萍於本院之追加之訴，於先位依土地法第68條第1項規定，請求建成地政所給付47萬1,359元本息之範圍，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

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。

八、據上論結，地政局之上訴為有理由，沈慧萍之附帶上訴為無理由，追加之訴為一部有理由、一部無理由，判決如主文。

中 華 民 國 115 年 7 月 21 日

民事第十一庭

審判長法 官 李慈惠

法官 吳燁山

法官 許純芳

正本係照原本作成。

如不服本判決（沈慧萍須合併上訴利益額逾新臺幣150萬元），應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，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第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

臺北市建成地政事務所不得上訴。

中 華 民 國 115 年 7 月 21 日

書記官 郭晉良

附表：

(一)沈慧萍主張之計算方式（參原審卷第55頁、本院卷第153頁）：

系爭房屋現值：12萬5,900元【104年契稅繳款書核定契價】

系爭土地現值：527萬元【104年土地公告現值155,000元×原登記面積136m²×應有部分1/4=5,270,000元】

系爭土地現值占系爭房地總現值比例：97.67%【5,270,000÷（5,270,000+125,900）÷0.9767】

請求賠償金額：105萬0,671元【系爭房地買賣總價1,330萬元×97.67%÷136m²×減少面積11m²=1,050,671元】

(二)建成地政所主張之計算方式（參本院卷第55頁）：

155,000元÷90.43%（臺北市104年公告土地現值及公告地價占一般正常交易價格百分比）×11m²×1/4=471,359元（元以下四捨五入），應賠償金額：47萬1,359元