

01 最高法院民事判決

02 113年度台上字第2275號

03 上訴人 臺中市東勢地政事務所

04 法定代理人 陳應欽

05 訴訟代理人 羅宗賢律師

06 被上訴人 余劍平

07 訴訟代理人 康春田律師

08 上列當事人間請求國家賠償事件，上訴人對於中華民國113年8月  
09 14日臺灣高等法院臺中分院第二審更審判決（112年度上國更一  
10 字第2號），提起上訴，本院判決如下：

11 主文

12 原判決廢棄，發回臺灣高等法院臺中分院。

13 理由

14 一、本件被上訴人主張：伊所有坐落○○市○○區○○○段186-  
15 430地號土地（下稱系爭土地）原登記面積175平方公尺，嗣上訴  
16 人於民國108年8月20日逕將面積更正登記為53平方公尺（下稱系  
17 爭更正登記），致伊受有土地面積短少122平方公尺之損害，其  
18 應負損害賠償責任，並以該短少土地面積於系爭更正登記時之市  
19 價計算損害額等情，先依土地法第68條第1項規定，次依國家賠  
20 償法第2條第2項前段規定，求為命上訴人給付伊新臺幣（下同）  
21 439萬2,000元及加付自起訴狀繕本送達翌日起算法定遲延利息之  
22 判決（被上訴人逾上開金額本息之訴，未繫屬本院，不予贅  
23 敘）。

24 二、上訴人則以：伊依改制前臺灣省臺中縣政府提供之承耕人承  
25 耕國有土地資料，於50年10月23日辦理○○市○○區○○○段18  
26 6-359地號（下稱186-359地號）土地第一次登記，嗣依放領機關  
27 提供之放領資料將該土地放領與訴外人周名和，再於55年11月7  
28 日分割出系爭土地，其登記內容與伊掌管之地籍圖相符。系爭土  
29 地面積減少源於系爭土地與相鄰○○區○○段（下稱○○段）4  
30 4、45地號土地間之界址問題，因斯時臺中縣、市尚未合併，伊

01 掌管之地籍資料未包含○○段土地，無從依放領資料判斷系爭土  
02 地與○○段土地之地籍是否重疊，並無故意或過失之登記錯誤可  
03 言。被上訴人之母余李清香於73年間向訴外人鄭其文買受系爭土  
04 地，於78年間指界測量時已知所買受之系爭土地實際面積僅為53  
05 平方公尺，嗣被上訴人因繼承、贈與而無償取得系爭土地之權利  
06 亦僅53平方公尺，伊係將虛增登記之土地依實際面積更正，被上  
07 訴人並未受有損害。況被上訴人同意伊為系爭更正登記，已拋棄  
08 對伊之損害賠償請求權。被上訴人於地價上漲後始請求賠償，並  
09 以108年8月20日為其損害額之計算時點，有違誠信原則，且就損  
10 害之擴大與有過失等語，資為抗辯。

11 三、原審維持第一審就上開部分所為上訴人敗訴之判決，駁回其  
12 上訴，係以：186-359地號土地於50年10月23日辦理第一次登記  
13 時登記之面積為620平方公尺，於55年11月7日分割增加系爭土  
14 地、登記面積175平方公尺，186-359地號土地面積變更登記為44  
15 5平方公尺；系爭土地於同日以買賣為原因登記為韓延慶所有，  
16 �嗣依序於60年8月27日、73年12月13日以買賣為原因，移轉登記  
17 予鄭其文、余李清香；余李清香於84年0月0日死亡，由被上訴  
18 人、訴外人余劍姚繼承取得應有部分各2分之1，嗣余劍姚於92年  
19 1月8日將其應有部分贈與並移轉登記予被上訴人；上訴人於108  
20 年8月20日辦理系爭更正登記，將系爭土地面積由175平方公尺更  
21 正為53平方公尺，為兩造所不爭執。次查系爭土地於55年11月7  
22 日分割自186-359地號土地後，再無合併、分割等異動，上訴人  
23 復未說明該土地於分割時有何面積登記錯誤情事，足見50年10月  
24 23日辦理186-359地號土地第一次登記，及55年11月7日分割前，  
25 即有溢登面積之錯誤。系爭更正登記前，系爭土地與○○段44至  
26 47地號土地（下稱○○段土地）之地籍重疊，而○○段土地早於  
27 35年間即已辦理第一次登記，186-359地號土地則於50年10月23  
28 日始辦理第一次登記，上訴人掌管186-359地號土地之地籍登  
29 記，本應審慎查核所登記土地是否已有地籍登記，竟疏未注意及  
30 此，就早經登記為○○段土地重複為第一次登記，致系爭土地登  
31 記面積出現錯誤，後續取得系爭土地之人均誤認系爭土地涵蓋與

01 ○○段土地重疊部分，此乃非可歸責於被上訴人之登記錯誤，致  
02 被上訴人受有土地登記面積減少之損害，上訴人應依土地法第68  
03 條第1項規定負損害賠償責任。被上訴人於上訴人為系爭更正登  
04 記時始終要求上訴人賠償，未有拋棄損害賠償請求權之意思表  
05 示，其就系爭土地面積誤載並無過失，且於108年8月20日始因系  
06 爭更正登記而受有損害，其於109年10月19日提起本件訴訟，未  
07 逾請求權之時效期間，亦無違反誠信原則或與有過失可言。系爭  
08 土地經上訴人為系爭更正登記，被上訴人實際使用系爭土地之面  
09 積，於系爭更正登記前後並無不同，其就系爭土地利用價值之利  
10 益，並未受系爭更正登記之影響。惟系爭土地登記面積既減少12  
11 2平方公尺，其交換價值勢必隨之減損，被上訴人之財產法益自  
12 受不利益，不因其是否有償取得系爭土地而有異。被上訴人所受  
13 損害應以系爭土地面積減少122平方公尺之交換價值計算，該減  
14 少土地面積於系爭更正登記日之市價為439萬2,000元，有正心不  
15 動產估價師聯合事務所之不動產估價報告書（下稱系爭估價報  
16 告）可參。故被上訴人依土地法第68條第1項規定，請求上訴人  
17 紿付439萬2,000元本息，為有理由，應予准許等詞，為其判斷之  
18 基礎。

19 四、按因登記錯誤遺漏或虛偽，須因此受有實際損害，始得請求  
20 該地政機關負損害賠償責任，此觀土地法第68條第1項前段之規  
21 定自明。被害人是否受有實際損害，應視其財產總額有無減少而  
22 定。系爭土地於55年11月7日分割自186-359地號土地時，即有溢  
23 登面積之錯誤，於73年12月13日以買賣為原因移轉登記予余李清  
24 香；余李清香於84年0月0日死亡，由被上訴人、余劍姚繼承取得  
25 應有部分各2分之1，嗣余劍姚將其應有部分贈與並移轉登記予被  
26 上訴人；被上訴人實際使用系爭土地之面積，於108年8月20日系  
27 爭更正登記前後並無不同，為原審認定之事實。而系爭土地為○  
28 ○市○○區○○○段242號建物（下稱系爭建物）坐落之基地，  
29 有土地登記第二類謄本附卷可稽（見第一審卷一21頁以下）。果  
30 然，上訴人於事實審主張：余李清香於78年3月21日指界測量系  
31 爭建物，地籍圖及土地複丈成果圖即標示系爭土地之位置及範

圍，其已知所買受之系爭土地實際面積僅為53平方公尺，被上訴人嗣因繼承、贈與而取得系爭土地之權利範圍亦僅53平方公尺，系爭更正登記僅回復系爭土地於地籍圖上之真正面積，被上訴人並無因系爭更正登記受有權利價值之損害等語（見原審更一字卷235頁、349頁以下、371頁以下、410頁），是否全然無據，即非無研求之餘地。原審未詳查審認，遽以前揭理由為上訴人不利之判斷，尚嫌速斷。次查土地法第68條第2項規定因登記錯誤所生之損害賠償，不得超過受損害時之價值。所謂受損害時之價值，指受損害時之市價而言。又土地之使用情形，對其交換價值自有影響。系爭土地為系爭建物坐落之基地，而系爭估價報告（外放）之估價條件，不考慮地上建物之存在，僅就土地部分以「獨立估價」方式評估，並以附近扣除建物價格之素地價格為比較標的（見該報告12頁、21頁）。則該估價報告評估之土地市價，是否與建物坐落基地之市價相當，非無疑義。原審見未及此，逕以系爭估價報告評估之價格為系爭土地受損害時之市價，亦有未合。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

中華民國 114 年 1 月 8 日

最高法院民事第九庭

審判長法官	吳	麗	惠
法官	徐	福	晋
法官	邱	景	芬
法官	管	靜	怡
法官	鄭	純	惠

本件正本證明與原本無異

書記官 陳 雅 婷

中華民國 114 年 1 月 14 日