

最高法院民事判決

115年度台上字第750號

上訴人 臺中市中正地政事務所

法定代理人 陳芸宏

訴訟代理人 葉耀中律師

被上訴人 羅宜鈴

訴訟代理人 林更穎律師

複代理人 林孟儒律師

上列當事人間請求國家賠償事件，上訴人對於中華民國114年12月17日臺灣高等法院臺中分院第二審判決（114年度上國字第5號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院臺中分院。

理 由

一、被上訴人主張：伊於民國112年4月27日出售伊所有臺中市○○區○○○段000-00地號土地（下稱系爭土地）及其上同段000建號房屋（下合稱系爭房地）而申請鑑界，詎上訴人以系爭土地原登記面積85平方公尺錯誤為由，於同年6月19日更正登記為63平方公尺（下稱系爭更正登記），致伊受有系爭土地面積短少22平方公尺，以市價每平方公尺新臺幣（下同）13萬8,000元計算交易價值減損計303萬6,000元之損害等情。爰依土地法第68條第1項規定，求為命上訴人給付其中175萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起加計法定遲延利息之判決（未繫屬本院者，不予贅述）。

二、上訴人則以：伊依改制前臺灣省地政局測量總隊（下稱臺灣省測量隊）於61年間修測之土地地積計算表，辦理登記謄載系爭土地面積於土地登記簿，無登記錯誤可言。系爭更正登記回復系爭土地真實面積，未更動其實際範圍，被上訴人未受損害。被上訴人於81年間購買系爭土地，未申請鑑界而依登記面積計價所受損害，應以當時價值計算，其並與有過

01 失，且於112年6月6日請求賠償已罹於時效等語，資為抗
02 辯。

03 三、原審維持第一審所為上訴人敗訴部分之判決，駁回其上訴，
04 係以：

05 (一)被上訴人於112年4月27日出售系爭房地經鑑界測量，發現系
06 爭土地於其81年買受時雖登記為85平方公尺，實際面積僅6
07 3.07平方公尺，上訴人於同年6月19日依地籍測量實施規則
08 第152條但書規定更正登記為63平方公尺等情，為兩造所不
09 爭。

10 (二)上訴人依61年間臺灣省測量隊提供之重測地積計算表登記系
11 爭土地面積為85平方公尺，應屬土地法第68條第1項前段規
12 定之登記錯誤，與被上訴人於81年買受系爭房地時是否申請
13 鑑界無關，難認系爭土地面積登記錯誤可歸責被上訴人，其
14 亦無與有過失。

15 (三)系爭土地因系爭更正登記面積減少22平方公尺，雖被上訴人
16 實際使用之土地面積於更正前後並無不同，使用利益未受影
17 響，然系爭土地交換價值因面積減少而減損，自屬受有損
18 害。經囑託精豐不動產估價師事務所鑑定系爭土地112年6月
19 7日之市價為每平方公尺13萬8,000元，其鑑定勘估時點與系
20 爭更正登記時間相近，得採為本件交換價值損害之參考。則
21 系爭土地實際面積63.07平方公尺之交換價值為870萬3,360
22 元，與更正登記前面積85平方公尺價值1,173萬元相較，被
23 上訴人受有302萬6,340元之損害。

24 (四)被上訴人於112年6月19日系爭更正登記時，始受有系爭土地
25 交換價值減損之損害，其於同年8月2日提起本件訴訟，未逾
26 國家賠償法第8條第1項之2年時效期間。

27 (五)從而，被上訴人依土地法第68條第1項規定，請求上訴人給
28 付175萬元本息，為有理由等詞，為其判斷之基礎。

29 四、按土地法第68條第1項前段規定因登記錯誤遺漏或虛偽致受
30 損害者，由該地政機關負損害賠償責任，乃以貫徹土地登記
31 之公示性及公信力，並保護權利人之權利與維護交易安全為

01 規範目的，應由地政機關就登記不實結果，負無過失賠償責
02 任，且不以該不實登記是否因受害人以外之第三人行為所
03 致，而有不同。惟基於責任衡平化之原則，同條第2項規
04 定：「前項損害賠償，不得超過受損害時之價值」，即以受
05 害人實際所受之積極損害為地政機關賠償範圍，不包括消極
06 損害（所失之利益）在內，以適度調和其所負之責任及限縮
07 賠償責任範圍。查上訴人係因臺灣省測量隊提供測量資料有
08 誤，致將實際面積63.07平方公尺之系爭土地，錯誤登記為8
09 5平方公尺，嗣於112年6月19日為系爭更正登記；被上訴人
10 於系爭更正登記前後，實際使用系爭土地之範圍並無不同，
11 為原審所認定。似見系爭土地真正面積為63.07平方公尺，
12 更正前登記面積85平方公尺乃虛增21.93平方公尺，系爭更
13 正登記係回復系爭土地真正面積之記載，未實質改變其範
14 圍。則能否謂被上訴人曾取得虛增21.93平方公尺土地所有
15 權？其對該虛增部分有無交換價值之利益可言？或因該面積
16 登記錯誤而受有減少土地交換價值之損害？自滋疑義。原審
17 未遑究明，遽謂系爭土地登記面積減少22平方公尺，其交易
18 價值勢必隨之減損，自可認為被上訴人受有交換價值之損
19 害，而為上訴人不利之論斷，已有可議。次按判決書理由項
20 下，應記載關於攻擊或防禦方法之意見，民事訴訟法第226
21 條第3項定有明文。是法院為當事人敗訴之判決，關於足以
22 影響判決結果之攻擊防禦方法之意見，有未記載於理由項下
23 者，即為同法第469條第6款所謂判決不備理由。上訴人於事
24 實審一再抗辯倘被上訴人受有損害，亦為其於81年間因信賴
25 地政機關公示登記而溢付之買賣價金等語（見一審卷第67、
26 93、209、274頁，原審卷第27-28、116頁），是否全無可
27 採？被上訴人究受有何損害？攸關被上訴人得請求賠償數額
28 之計算，自應闡明釐清。原審未推闡明晰，復未說明上訴人
29 是項抗辯不足採之理由，並有判決不備理由之違法。上訴論
30 旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。

01 五、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1
02 項、第478條第2項，判決如主文。

03 中 華 民 國 115 年 5 月 28 日

04 最高法院民事第九庭

05 審判長法官 周 舒 雁

06 法官 陳 麗 玲

07 法官 方 彬 彬

08 法官 蘇 姿 月

09 法官 陳 婷 玉

10 本件正本證明與原本無異

11 書 記 官 吳 依 磷

12 中 華 民 國 115 年 6 月 12 日