

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度重國字第1號

原告 徐清江

訴訟代理人 邱清銜律師

游淑琬律師

被告 桃園市楊梅地政事務所

法定代理人 林坤龍

訴訟代理人 郭時煌

韓孟辰

江松鶴律師

被告 黃邱玉珍

訴訟代理人 陳鄭權律師

郭瑋峻律師

上列當事人間請求國家損害賠償事件，本院於民國114年2月13日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

被告桃園市楊梅地政事務所（下稱楊梅地政所）之法定代理人原為李淑貞，嗣於訴訟繫屬中法定代理人變更為林坤龍，並具狀聲明承受訴訟，有民事聲明承受訴訟狀在卷可稽（見本院卷二第50至55頁），核與民事訴訟法第175條第1項規定相符，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：

（一）其於民國109年11月2日與被告黃邱玉珍簽立不動產買賣契約書（下稱系爭契約），雙方約定由原告以每坪新臺幣（下同）22.5萬元，總價1,041萬3,000元，向黃邱玉珍購買坐落

於桃園市○○區○○段○○○段000000地號，面積98平方公尺土地、73-155地號、面積55平方公尺土地（下合稱系爭二筆土地，各別以地號稱之）及其上同段998建號建物，原告於109年12月3日將價金尾款交付與黃邱玉珍，雙方並完成點交建物。詎原告於112年4月間收受被告楊梅地政所地籍圖重測結果通知書後，發現重測後73-145地號土地地段變更為新生段561地號土地，然面積竟減少至40.99平方公尺；73-155地號土地地段變更為新生段1484地號土地，面積亦減少至16平方公尺，系爭二筆土地面積與重測前總計相差96.01平方公尺，即約29.04坪，以每坪22.5萬元計算，原告受有653萬4,000元之損害。

(二)而楊梅地政所於65年間就系爭二筆土地辦理逕為分割時，因樁位連線錯誤，原應將樁號C7連接至樁號C118，誤將樁號C8連接樁號C118，造成分割線產生約1.1公尺偏移，地籍圖面積比實際面積大，土地所有權人並據此錯誤分割線興建房屋。嗣於67年辦理地籍重測時，楊梅地政所復以建物牆壁作為73-144及73-145地號土地之界線，因而認定73-145地號土地之面積為95平方公尺，並記載於系爭二筆土地登記簿上，被告楊梅地政所顯有登記錯誤情形。嗣系爭二筆土地於68年間因存有界址爭議進行訴訟，無法辦理重測作業，導致系爭二筆土地地籍線位置陷於懸而未決，而有登記面積與實際面積不符情形，原告與黃邱玉珍依循此登記簿所載面積為交易準據，導致交易價格錯估，致原告受有損害，楊梅地政所應依土地法第68條第1項、國家賠償法第2條第2項負損害賠償責任。

(三)又黃邱玉珍分別以面積為98平方公尺之73-145地號土地、面積55平方公尺之73-155地號土地為標的出售予原告，並簽立系爭契約，然系爭二筆土地面積既因68年間界址爭議而判決重新劃定界址，而有實際面積與登記面積不符情形導致實際面積減縮96.01平方公尺，而屬買賣標的物欠缺契約所約定價值之瑕疵，原告自得依民法第227條第1項準用第226條第1

項、第359條、第179條規定，請求黃邱玉珍應返還溢領之價金653萬4,000元。

(四)並聲明：①楊梅地政所應給付原告653萬4,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；②黃邱玉珍應給付原告653萬4,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；③前二項給付，若任一被告為給付，於給付範圍內，其餘被告免給付義務；④願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)楊梅地政所：

1.系爭二筆土地於65年間辦理逕為分割時，雖因樁位連線錯誤造成分割線偏移，然此僅影響分割線左側之土地，並不影響系爭二筆土地，而楊梅地政所於106年發現分割線偏移錯誤時，已將分割線偏移而受影響之土地辦理逕為分割，分割後土地所有權人為同一人，與原告無涉。又系爭二筆土地係屬68年間圖解法地籍圖重測區範圍，因系爭二筆土地與鄰地存有界址爭議故當年度未能辦理重測成果公告，嗣上開界址爭議經本院68年訴字第392號民事判決以原地籍圖為界，並經臺灣高等法院69年上字第94號民事判決、最高法院69年度台上字第2871號民事裁定駁回上訴確定，楊梅地政所因而於70年間依土地法第46條之1至第46條之3執行要點第16點第2項規定繪製地籍調查補正表，將系爭二筆土地重測合併後之面積訂正為157平方公尺並完成公告。然91年間改制前桃園縣政府因發現土地界址與建物發生跨越使用情形，召開新屋段新屋小段73-107地號等土地間界址疑義協調會，協調結論認應撤銷系爭二筆土地重測成果，重新辦理地籍調查等後續重測作業，楊梅地政所依上開會議結論，補載系爭二筆土地登記簿之其他登記事項欄，註明：「撤銷重測成果回復原地號，撤銷前為新生段561地號」等字樣，以善意提醒第三人注意此界址糾紛情事，嗣被告楊梅地政所辦理重測時，發現73-145地號土地及73-107地號土地所有權人間復因界址糾紛

01 由法院審理中，俟於105年10月25日始經本院以101年度壩簡
02 字第641號民事簡易判決確定在案（下稱另案判決）。其後
03 楊梅地政所於107年間補辦系爭二筆土地地籍圖重測作業，
04 然辦理期間發現重測範圍地籍圖面積大於實地面積，勢必發
05 生重測後有土地面積減少情形，楊梅地政所遂於108年10月8
06 日召開說明會，斯時系爭二筆土地所有權人即黃邱玉珍亦有
07 到場並知悉此情，嗣黃邱玉珍於109年12月1日將系爭二筆土
08 地所有權移轉登記予原告，被告即通知原告於109年12月24
09 日辦理地籍調查，原告到場未認章及指界，楊梅地政所遂依
10 規定按鄰地指界及另案判決結果於112年間逕行施測，製作
11 地籍調查表並公告完竣。

12 2.系爭二筆土地雖經重測而有土地面積發生增減情形，惟依照
13 內政部67年10月23日台(67)內地字第818842號函示意旨及84
14 年3月17日釋字第374號解釋，可知楊梅地政所辦理地籍圖重
15 測時，依土地所有權人指界辦理地籍圖重測，重測成果與地
16 籍調查所載經界一致而無錯誤、遺漏、虛偽情勢，重測程序
17 即屬完備，縱使重測前後土地面積發生增減，其面積僅屬界
18 址範圍決定之事實，實質上對於原告原有土地產權範圍並無
19 任何變動，楊梅地政所不負損害賠償責任，且原告係於109
20 年間向黃邱玉珍購買系爭二筆土地，斯時之登記謄本已有爭
21 議註記，於107年間辦理重測作業時，亦有召開說明會通知
22 相關所有權人，顯見原告明知系爭二筆土地存有重測界址糾
23 紛未解決之爭議仍願意買受，並無損害可言。並聲明：原告
24 之訴駁回。

25 (二)黃邱玉珍：

26 系爭二筆土地面積雖經地籍圖重測發生面積短少情形，然造
27 成土地重測前後面積發生增減之原因多端，原告亦無證據足
28 認係可歸責於被告黃邱玉珍之事由，原告依民法民法第227
29 條第1項準用第226條第1項向黃邱玉珍請求賠償損害，自無
30 理由。又黃邱玉珍於109年11月2日與原告簽立系爭契約後，
31 將系爭二筆土地移轉交付原告時，系爭二筆土地登記面積與

01 契約所載面積即為153平方公尺，並無不符，而系爭二筆土
02 地於112年間辦理重測作業係於黃邱玉珍移轉交付原告後，
03 故就系爭二筆土地面積重測後短少之危險，兩造既未特別約
04 定，依民法第373條規定，自應由買受人即原告承擔。並聲
05 明：①原告之訴及假執行之聲請均駁回；②如受不利之判
06 決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

07 三、兩造不爭執之事項（本院卷二第45頁）：

08 (一)原告於109年11月2日向被告黃邱玉珍購買系爭二筆土地，簽
09 立系爭契約，約定系爭二筆土地面積依土地所有權狀所載分
10 別為98、55平方公尺。

11 (二)原告於109年12月3日將價金尾款交付與黃邱玉珍，系爭二筆
12 土地由黃邱玉珍以現況點交與原告，雙方均無異議而履約完
13 成。

14 (三)系爭二筆土地因與臨地界址糾紛，分別於68年、101年間為
15 所有權人提起確認經界訴訟（本院68年度訴字第392號、101
16 年度壩簡字第641號），各該訴訟分別於69、105年間經法院
17 判決確定。

18 (四)楊梅地政所於前開68年確認經界訴訟確定後辦理重測作業，
19 惟因界址爭議未解決，未完成重測作業程序；嗣於上開101
20 年經界訴訟確定後，再度辦理重測後續。

21 (五)系爭二筆土地於112年4月21日完成重測，重測後73-145號土
22 地（重測後為新生段561地號）面積為40.99平方公尺、73-1
23 55號土地（重測後為新生段1484地號）面積為16平方公尺。

24 四、得心證之理由：

25 本件原告主張系爭二筆土地面積減少係因楊梅地政所於65年
26 間因樁位連線錯誤所致，楊梅地政所、黃邱玉珍對於原告購
27 得之系爭二筆土地面積減少之損害，應負不真正連帶責任等
28 情，則為被告2人所否認，並以上情置辯。是就上開爭點分
29 敘如下：

30 (一)系爭二筆土地面積減少是否係因楊梅地政所於65年間因樁位
31 連線錯誤所致？

01 1.按公務員於執行職務行使公權力時，因故意或過失不法侵害
02 人民自由或權利者，國家應負損害賠償責任。公務員怠於執
03 行職務，致人民自由或權利遭受損害者亦同，國家賠償法第
04 2條第2項定有明文。又國家賠償責任之成立，以公務員不法
05 之行為，與損害之發生，有相當因果關係為要件。苟有此行
06 為，按諸一般情形，不適於發生此項損害，即無相當因果關
07 係。行為與行為後所生之條件相競合而生結果，二者倘無必
08 然結合之可能，行為與結果，仍無相當因果關係之可言(最
09 高法院75年度台上字第525號判決意旨參照)。是主張有國家
10 賠償請求權之當事人，就其行為與結果間之因果關係存在，
11 應負舉證責任，苟不能證明因果關係存在，自難認為符合前
12 開規定，而有國家賠償法第2條第2項規定之請求權。

13 2.原告固主張被告楊梅地政所於65年間就系爭二筆土地辦理逕
14 為分割時，因樁位連線錯誤造成分割線偏移，導致於67年重
15 測時面積計算錯誤而登記錯誤等語，並提出內政部國土測繪
16 中心（下稱國土測繪中心）函及所附鑑定書（下稱系爭鑑定
17 書）為證。然觀諸系爭鑑定書記載以：「三、本案遵照承辦
18 推事之指示，測出73-147號等18筆土地舊地籍圖與實地使用
19 狀況…1. 本案73-147號土地附近一帶均為測量誤謬區（即前
20 地籍圖分割錯誤區）致使現使用之地籍圖與實地建物使用位
21 置未能吻合。…3. 如以實地建物為準，則會造成原有地籍圖
22 線每一地號跨另一地號。4. 如以舊地籍圖線為準，則招致有
23 拆屋還地之情形發生，既建築完整之房屋被拆，則百姓損失
24 不堪設想，糾紛繁多」，有國土測繪中心106年3月9日測籍
25 字第1060000997號函及所附系爭鑑定書附卷可參（見本院卷
26 一第455至459頁），可知系爭二筆土地於68年間因界址爭議
27 而生訴訟，經承辦法官會同國土測繪中心及雙方當事人實地
28 勘測後發現73-147號等18筆土地均為測量誤謬區，即舊地籍
29 圖分割錯誤，導致地籍圖線位移，建物會跨到另外一個建
30 號，然系爭鑑定書所述並未指稱測量謬誤將導致土地面積短
31 少，僅係表明「原有地籍圖線每一地號跨另一地號...如以

01 舊地籍圖線為準，則招致有拆屋還地之情形發生，既建築完
02 整之房屋被拆」等語。且地籍圖線縱因連線錯誤發現偏移，
03 則本應存在之土地仍應存在，不因連線錯誤而消失，惟本件
04 經地籍圖線釐正後，土地面積卻仍發生短少情事，足徵系爭
05 二筆土地更可能因土地重測前後界址或有變更、地籍圖年久
06 破損、或由於天然地形改變、人為界址移動、或由於測量儀
07 器精密度提高等不可避免之技術或自然等種種因素，致重測
08 前後土地消失。

09 3.本院復依原告聲請函詢國土測繪中心，系爭鑑定書所載測量
10 誤謬區之鑑定方法為何？經國土測繪中心回函稱：「鑑定書
11 所稱測量誤謬區，其當時測量方法如鑑定書二、『本案測量
12 係以二十秒讀經緯儀在糾紛地週圍選點測量，於閉塞算出座
13 標，再於原圖上展開各點，做平板測量方向及控制點之依
14 據。』所載，另測量誤謬區屬鑑定結果，與測量方法無涉」
15 等語，有國土測繪中心114年1月14日測籍字第1141555134號
16 回函在卷可佐（見本院卷二第30頁），足徵楊梅地政所當時
17 以上開二十秒讀經緯儀之測量方法進行重測作業，符合當時
18 技術水準而無疏誤，核與測量誤謬區之產生並無因果關係。
19 原告復未提出其他證據證明楊梅地政所因樁位連線錯誤而導
20 致系爭二筆土地面積減少，且無從排除上述其他原因所導致
21 （即自然因素），自難遽令楊梅地政所擔負國家賠償責任。

22 4.第按因登記錯誤、遺漏或虛偽致受損害者，由該地政機關負
23 損害賠償責任。但該地政機關證明其原因應歸責於受害人
24 時，不在此限，土地法第68條第1項定有明文。查，楊梅地
25 政所於107年10月26日補辦系爭二筆土地等土地地籍圖重測
26 作業，因發現重測後恐有土地面積減少情形，故於108年10
27 月8日召開說明會，通知土地所有權人上情，嗣並於109年12
28 月24日辦理地籍調查，亦有通知原告到場，被告楊梅地政所
29 始依鄰地指界及判決結果進行施測，有補辦地籍圖重測作業
30 說明會會議紀錄及簽到簿、系爭二筆土地地籍圖重測地籍調
31 查表、送達證書等件附卷可查（見本院卷一第157至167

頁)。足認楊梅地政所辦理地籍圖重測時依規定通知土地所有權人辦理地籍調查後逕為施測，地籍圖重測程序已然完備，且地籍圖重測成果亦符合地籍調查所載經界，其過程並無「錯誤」、「遺漏」或「虛偽」情事，原告復未能舉出其他事證予以證明楊梅地政所測量方法有何違背法令之情形，是本件尚不得以系爭二筆土地之登記謄本變更面積，遽予認定楊梅地政所就系爭二筆土地有土地法第68條第1項前段所謂「登記錯誤」情形。再者，司法院大法官會議釋字第374號解釋亦認：「土地法第46條之1至第46條之3之規定所為地籍圖重測，純為地政機關基於職權提供土地測量技術上之服務，將人民原有土地所有權範圍，利用地籍調查及測量等方法，將其完整正確反映於地籍圖，初無增減人民私權之效力。」，揆諸司法院大法官會議第374號解釋意旨，該地籍圖重測程序，其法條結構屬於地籍測量，而非土地權利登記、其產生之效果係國家土地管理政策，非確定人民土地私權、依社會發展現況、亦不應允許在未經法律授權之狀況下，由行政機關之行政行為變更人民權利，則依據前述保護規範理論，土地法第46條之2並非國家賠償法第2條第2項所定行政機關怠於執行職務之法令上依據，故系爭二筆土地於68年間辦理地籍圖重測時，縱使發生錯誤，原告就系爭二筆土地之權利任何不受影響，系爭二筆土地之面積亦不因之減損，原告復未能舉出其他事證予以證明系爭二筆土地之登記，有何與證明文件不符之情事，或應登記事項而漏未登記之情事，抑或地政人員明知或可得而知登記原因文件為不實仍為登記之情事，則非屬前開法條規定之登記錯誤、遺漏或虛偽情形，從而原告依土地法第68條第1項前段規定，請求楊梅地政所應負損害賠償責任云云，亦非可取。

(二)重測結果系爭二筆土地面積減少，被告黃邱玉珍是否依瑕疵擔保、不當得利，對原告負返還價金之義務？

1.按買賣標的物之利益及危險，自交付時起，均由買受人承受負擔。但契約另有訂定者，不在此限，民法第373條定有明

01 文，依上開規定，於土地買賣之情形，除契約另有訂定外，
02 自交付時起，為買賣標之物之土地之危險當然歸屬於買受人
03 負擔，亦即重測結果殊與出賣人無關，買受人要無以交付後
04 重測土地面積減少對出賣人主張返還價金之餘地（最高法院
05 86年度台上字第1208號判決意旨參照）。

06 2.經查，原告已於109年12月3日將價金尾款交付與黃邱玉珍，
07 系爭二筆土地由黃邱玉珍以現況點交與原告完畢，為兩造所
08 不爭執。而系爭二筆土地於109年12月3日移轉交付予原告時
09 登記面積既分別為98、55平方公尺，並無系爭契約約定面積
10 所載不符，嗣於112年4月21日始發生重測後面積更正為40.9
11 9、16平方公尺情事，並於112年7月7日完成地籍圖重測登
12 記，有桃園市政府地籍圖重測結果通知書、土地登記第二類
13 謄本在卷可查(見本院卷一第71頁、卷二第60至63頁)，堪信
14 於危險移轉後始發生重測面積減少之結果。又原告與黃邱玉
15 珍於系爭契約中未就土地面積誤差與價款補退成立約定，為
16 原告所不爭執(見卷一第283頁)，則就嗣後土地面積重測更
17 正之危險，依民法第373條規定，應由買受人即原告承受負
18 擔，原告自無主張瑕疵擔保責任，請求減少價金之餘地可
19 言。另黃邱玉珍尚非未按系爭契約之約定而為給付，自不成
20 立不完全給付，所受領之價金有其法律上之原因，亦非不當
21 得利。從而，原告依民法第227條第1項準用第226條第1項、
22 第359條、第179條規定，請求黃邱玉珍返還溢付土地面積差
23 額之價金653萬4,000元，均屬無據，不能准許。

24 五、綜上所述，原告主張依土地法第68條第1項、國家賠償法第2
25 條第2項及民法第227條第1項準用第226條第1項、第359條、
26 第179條規定，為如前揭聲明所示請求，均無理由，應予駁
27 回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應
28 併予駁回。

29 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
30 核均與判決結果不生影響，爰不再一一論述，附此敘明。

31 七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，

01 判決如主文。

02 中 華 民 國 114 年 3 月 19 日

03 民事第二庭 法 官 劉哲嘉

04 以上正本係照原本作成。

05 如對本判決上訴，須於判決送達後 20 日內向本院提出上訴狀。

06 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 114 年 3 月 19 日

08 書記官 鍾宜君