

關鍵詞：損害賠償（共7篇文章）

生成時間：2025-06-26 19:49:52

登記錯誤之損害賠償：高爾夫球場土地重複登錄賠償案（112國字第8號判決），曾榮耀老師

文章編號：909717

發布日期：2023/11/21

其他關鍵詞：登記錯誤，地政事務所，重複登錄

文章資訊

- 文章編號：909717
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2023/11/21
- 關鍵詞：登記錯誤、損害賠償、地政事務所、重複登錄
- 爬取時間：2025-02-02 20:05:50
- 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=909717>)

內文

今天專欄主要彙整有關登記錯誤及土地法第68條損害賠償之實務案例

首先，請先參考以下新聞：

高球場土地 搞烏龍登錯 竹北地政重複登錄 判賠134萬 - 社會 - 自由時報電子報 (ltn.com.tw) (2023/11/17)

此新聞案例係引自民國112年11月10日臺灣新竹地方法院112年度國字第8號判決，茲整理重點如下：

• 一、案例事實

甲公司為經營高爾夫球場，於91年1月以每平方公尺1,100元，向財政部國有財產署購買共13筆土地，並於91年3月完成所有權移轉登記。嗣教育部體育署為調查國內各高爾夫球場相關資訊，發現甲使用面積與原核定面積不符。惟經縣府審查發現陳稱8

29地號土地於80年辦理第一次登記，因釘圖錯誤於84年重複登錄834地號土地；836地號土地亦於80年辦理第一次登記，因釘圖錯誤於84年重複登錄844地號土地等情，亦即834地號土地位置與829地號土地部分重疊而重複登錄；844地號土地位置與836地號土地部分重疊而重複登錄（即同一塊土地被登簿兩次＝新聞所說的「一地兩簿」），故地政事務所決定截止登載834及844地號土地，並於111年7月撤銷之。而後甲公司遂向該地所提起損害賠償訴訟。

• 二、判決理由

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賠償責任，但該地政機關證明其原因應歸責於受害人時，不在此限，土地法第68條第1項定有明文。其立法意旨，在貫徹土地登記之公示性及公信力，兼顧交易安全及權利人之權利保障，該條所稱之受害人，自不以得終局保有登記權利之人為限；如土地權利人或登記名義人因地政機關就土地登記之錯誤、遺漏或虛偽致受損害時，除非該地政機關能證明其原因應歸責於受害人，否則即應負損害賠償責任，僅賠償之範圍以同條第2項規定為限而已（最高法院102年度台上字第1108號、106年度台上字第199號、108年度台上字第2494號判決意旨參照）。又土地登記規則第13條規定：「土地法第68條第1項及第69條所稱登記錯誤，係指登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符者；所稱遺漏，係指應登記事項而漏未登記者」，乃屬例示規定，非以此為限，凡登記之事項與真實不符者俱屬之。即應解為如登記錯誤、遺漏或虛偽係因不可歸責於受害人之事由所致者，地政機關均須負損害賠償責任。苟解為僅具該條所定情事者，地政機關始負損害賠償責任，將限縮土地法第68條第1項之適用範圍，而有危害交易安全及損害權利人權利之虞，難謂與該條之立法精神無違（最高法院91年度台上字第1172號判決意旨參照）。次按因登記錯誤遺漏或虛偽致受損害者，除非該地政機關能證明其原因應歸責於受害人，否則即應負損害賠償責任，不以登記人員有故意或過失為要件，此亦經最高法院110年度台上大字第3017號裁定明揭斯旨。

此外，按土地法第68條第1、2項之規定，係就職司土地登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任之規定，屬國家賠償之特別規定，故人民因不動產登記錯誤遺漏或虛偽致受損害，而請求地政機關賠償時，該地政機關應為負賠償責任及其賠償範圍，即應依該條規定，不適用國家賠償法第2條規定（最高法院98年度台上字第1977號、100年度台上字第1727號、1769號判決意旨參照）。換言之，土地法第68條之規定，係國家賠償法之特別法，依國家賠償法第6條之規定，自應優先適用之。查本件既已該當土地法第68條第1項所稱「登記錯誤」之情事，就甲公司所受損害，自應由地政機關負賠償責任。

經查，834、844地號土地辦理第一次登記後，地政事務所實際上未再就829地號、836地號土地，核算因分割後而減少之面積，並就剩餘面積再行辦理更正登記。834、844地號與829、836地號土地之部分地籍重疊，而看似分割自829地號、836地號土地之情形，此乃係因829地號、836地號土地為第一次登記後，未在地籍圖上釘正，致84年間誤將829地號、836地號之部分土地另劃設出來並進行重複登錄，堪認地政事務所就834、844地號土地所辦理之第一次登記，自始即為錯誤登記，而該當於土地法第68條第1項所規定「登記錯誤」之情事。

基此，地政事務所既執掌其轄區內土地地籍登記之業務，就土地辦理第一次登記時，本應審慎查核所登記土地在地籍圖上之位置、範圍、是否已為有地籍登記等事項，竟疏未注意及此，於829地號、836地號土地分別於80年、84年間辦理第一次登記後，就上開早已經辦理登記之土地部分範圍重複再為834、844地號土地之第一次登記，致出現登記錯誤之情形，使甲公司因信賴上開土地登記之結果，誤以為本不應存在之834、844地號土地係確實存在，而向國有財產署買受，嗣後卻遭地政事務所以釘圖錯誤為由撤銷登記，至受有土地登記權利喪失之損害，並無可歸責事由，地政事務所自應依土地法第68條之規定對甲公司所受損害負賠償之責。

按土地法第68條第1項之損害賠償，不得超過受損害時之價值，亦為土地法第68條第2項所明定。依上開規定，甲公司得請求地政事務所之損害賠償範圍，應以834、844地號土地辦理撤銷登記時之價值為限，是審酌該兩筆土地於111年間之公告地價均為每平方公尺1,500元，而甲公司主張以其購買834、844地號土地時之價格即每平方公尺1,100元計算其因登記權利喪失所受之損害，並未逾越該等土地辦理撤銷時之價值，應屬合理。從而，甲公司依上開規定，請求地政事務所賠償1,344,200元【計算式：1,100元×（834地號土地面積1,056平方公尺+844地號土地面積166平方公尺）＝1,344,200元】，自屬有據，應予准許。

- 三、本案例重點
- （一）登記錯誤之類型與定義。
- （二）因登記不實受有損害之類型。
- （三）土地法登記不實之損害賠償為無過失責任，且優先於國賠法適用。
- （四）錯誤登記予以撤銷。
- （五）賠償以損害時之價值為限。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

重測錯誤之損害賠償：台北中山醫院賠償案（111年度重國字第17號），曾榮耀老師

文章編號：909639

發布日期：2023/11/14

其他關鍵詞：登記錯誤，登記面積

文章資訊

- 文章編號：909639
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2023/11/14
- 關鍵詞：損害賠償、登記錯誤、登記面積
- 爬取時間：2025-02-02 20:05:35
- 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=909639>)

內文

同學，我們台中才剛上到的測量錯誤是否得依土地法第68條要求賠償最新案例～

首先，可以參考以下兩則新聞

北市「貴族醫院」土地面積少算8.47坪 大安地政事務所要國賠1558萬元 | 法律前線 | 社會 | 聯合新聞網 (udn.com)

幫「貴族醫院」登記土地少算8.47坪 大安地政事務所一審國賠1558萬 (yahoo.com)

案例事實

1. 臺北市某A地為原中山醫院合夥人所有，渠等同意將A地之應有部分移轉予中山醫療社團法人（以下簡稱中山醫院）續為醫療使用。中山醫院資本額為529,634,602元，所有A地之應有部分為274/285，登記面積則為1,371平方公尺。
2. 詎大安地政事務所（以下簡稱大安地政）於110年10月18日逕行辦理面積更正，更正後A地登記面積為1,343平方公尺，較原登記面積短少28平方公尺，降低中山醫院之實定資本額及必要財產之市場公允評價（即資本額將低於529,634,602元），因而受有損害。
3. 其中，更正登記原因係大安地政辦理逾期未辦繼承登記土地圖、簿面積不符清理計畫時，察覺A地登記面積與計算面積相較，超出法定容許誤差，經查明後，主要因

於66年間辦理地籍圖重測時面積計算錯誤所致，屬於因原測量錯誤純係技術引起者，依地籍測量實施規則第232條規定，辦理更正登記。

4. 綜上，因A地登記面積減少28平方公尺，以當期公告土地現值計算損害賠償數額，大安地政應賠償15,586,274元，中山醫療社團法人爰依土地法第68條第1項提起訴訟。

判決理由整理

•（一）A地登記面積由1,371平方公尺更正為1,343平方公尺，係大安地政所屬公務員登記錯誤所致，中山醫院因而受有損害：

1. 登記機關對於登記不實負無過失賠償責任 因登記錯誤遺漏或虛偽致受損害者，由該地政機關負損害賠償責任。但該地政機關證明其原因應歸責於受害人時，不在此限，土地法第68條第1項定有明文。次按因登記錯誤遺漏或虛偽致受損害者，除非該地政機關能證明其原因應歸責於受害人，否則即應負損害賠償責任，不以登記人員有故意或過失為要件。土地法第68條第1項前段規定，乃以貫徹土地登記之公示性及公信力，並保護權利人之權利與維持交易安全為規範目的。該規定文義既未明示以登記人員之故意或過失為要件，原則上自應由地政機關就登記不實之結果，負無過失之賠償責任（最高法院110年度台上字第3017號判決意旨參照）。（這就是我們上課特別提到的無過失賠償責任！）

2. 除非可歸責於受害人方可免賠 A地登記面積錯誤，係因大安地政於66年間辦理地籍圖重測時面積計算結果有誤所致，大安地政復未舉證證明上開登記面積短少之原因係可歸責於中山醫院，揆諸上開法條及裁判說明，自應負賠償之責。

3. 依法辦理面積更正登記並未免其賠償責任 大安地政於比對建物測量成果圖之平面圖發現面積有誤時，固得依地籍測量實施規則第232條之規定逕行辦理更正，亦不因此解免其因土地法第68條第1項前段規定所應負之賠償責任。

4. 登記簿所載面積涉及不動產價值攸關民眾權益 按土地登記有絕對效力，影響人民財產權甚鉅，登記簿所載之面積，常為人民賴以確定土地價值之重要依據，且因人民通常欠缺精確估測不動產實際面積之能力，悉以登記簿之記載為估算價值之依據，不動產登記簿所載面積如有錯誤，即有導致土地價值之錯估，致權益受損害情形，由此足見土地所有權人於其土地登記面積縮減時，即會蒙受土地財產權減損（即交易價值減損）之不利影響

•（二）中山醫院得請求大安地政賠償之金額為15,586,274元：

按土地法第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（最高法院85年台上字第406號判決意旨參照）。因此，中山醫院受有損害，且損害係發生於登記面積更正時，依土地法第68條第2項規定，應以A地於該日之價值計算減少28平方公尺土地面積之損害。

最後，回到我們上課討論到有關測量錯誤是否係屬土地法第68條登記錯誤之範圍，可從「文義」、「目的」、「體系」等作為補充，認為測量錯誤得依土地法請求賠

償。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

測量錯誤之損害賠償：參最高法院106年度台上字第2938號民事判決, 曾榮耀老師

文章編號：908583

發布日期：2023/07/25

其他關鍵詞：登記錯誤，土地登記

文章資訊

- 文章編號：908583
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2023/07/25
- 關鍵詞：登記錯誤、土地登記、損害賠償
- 爬取時間：2025-02-02 20:01:14
- 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=908583>)

內文

參考案例：

某A地號土地於86年由國土測繪中心辦理地籍圖重測時，因測量人員未依地籍調查表所載，以水溝為界址施測，而是以舊圖進行套繪作為重測成果，致地籍線登載與該界址不符。而後甲購買該地後欲興建補習班大樓，向B地政事務所先申請鑑界及合併分割，該測量人員亦未調取地籍調查表發見該錯誤。接著甲即於99年間取得建造執照後，並發包施工，惟於100年間進行地質鑽探放樣時，發現A地號土地與毗鄰土地界址有疑義，即請B地政事務所查明，後經查重新依系爭水溝為界址，逕辦理更正，致登記面積由 556平方公尺更正為539平方公尺，共減少17平方公尺。試問甲得否依土地法第68條登記錯誤請求賠償？

茲整理判決重點如下：

1. 按因登記錯誤遺漏或虛偽致受損害者，除能證明其原因應歸責於受害人者外，由該地政機關負損害賠償責任，土地法第 68條第1項定有明文。該規定旨在貫徹土地登記之公信力，以保護土地權利人並兼顧交易安全。
2. 所稱「登記錯誤」，不應以土地登記規則第13條所指「登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符者」為限，苟地政機關於地籍測量時有錯誤，致依據該測量成果而辦理之土地登記亦產生錯誤，縱嗣後之登記階段完全依測量結果辦理而無錯誤，但作為前提之測量結果，及最後登記之結果均有錯誤，對於信賴土地登記而受損

害之人民，仍應認係登記錯誤。

3. 惟地政機關之損害賠償責任，依同條第2 項規定「不得超過受損害時之價值」，係按受損害時土地之市價為限，俾免地政機關因此承擔過重之風險。

4. 又上開規定，無非係就職司土地登記事務之公務員因故意或過失不法侵害人民權利，而由該公務員所屬地政機關負損害賠償責任之規定，核係國家賠償法之特別規定，依該法第6條規定，自應優先適用。

5. 因此，查國土測繪中心所屬公務員於86年間，就原A地號土地執行重測職務，疏未核對地籍調查表即為界址施測，迨止地政所所屬公務員於98年間，就A地號土地執行鑑界等複丈職務時，發現上開重測界址有誤，卻未依規定查明施測，均有過失，致A地號土地登載之地籍線及面積發生錯誤，使更正後之登記面積減少，而不法侵害被上訴人之權利。本件依原地籍線及登記面積規劃在系爭土地上建造補習班大樓，並委請建築師設計及申請取得建照，嗣因原地籍線及登記面積有誤，而自行撤銷建照及不繼續興建，因此賠償C營造公司自開工日至100年7月間無法施工之費用131萬8000元，所支出之建築師設計費63萬元、建築線申請費用及鑽探費用3萬1000元、建築執照證照費1萬0247元、鑽探費6萬4050元、新光銀行貸款費用11萬4313元，金額合計216萬7610元（皆有證據），均堪認係甲因土地面積登記錯誤所受之損害。得依土地法第68條第1項請求該二機關賠償。

6. 然而，惟按損害之發生或擴大，被害人與有過失者，法院得減輕賠償金額或免除之，民法第217條第1項定有明文。查，系爭土地固發生面積登記錯誤之情事，然該減少之面積僅17平方公尺（約5坪），但土地面積減少，並不甚妨礙被上訴人原訂之興建計畫，僅需就面積部分申請變更設計即可。雖變更設計確實會增加被上訴人之支出（如變更設計費、申請規費、停工期間對承包商之賠償等），工期之延長亦會增加其貸款之資金壓力，然相較於撤銷全案建築執照，完全停工，先前所為整地、鑽探、鋼材等施工費用，全化為虛無而言，仍為損害最小之選擇，甲捨此不為，在防免損害金額擴大部分，難謂已盡善良管理人之注意義務。茲審酌被上訴人選擇變更設計或撤銷建築執照，二方案可能增加之費用、可能減少之損害，及兩造就損害發生之原因、損害之範圍等過失輕重為綜合考量，認甲自負50%之過失責任，應為公允。是依此計算，被上訴人得請求賠償之金額為108萬3805元。

因此，此案可瞭解以下幾個重點：

1. 測量錯誤亦屬登記錯誤致受損害之賠償範圍。
2. 土地法第68條為國家賠償法之特別規定而優先適用。
3. 損害賠償應注意民法第217條第1項的損害賠償責任過失相抵。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

土地登記不實之損害賠償責任, 曾榮耀老師

文章編號: 908130

發布日期: 2023/06/06

其他關鍵詞: 土地登記, 過失

文章資訊

- 文章編號: 908130
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2023/06/06
- 關鍵詞: 土地登記、損害賠償、過失
- 爬取時間: 2025-02-02 19:59:43
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=908130>)

內文

※案例

甲冒名其弟乙, 拿其身分證、印章與申請補發之權狀, 向第三人丙借款250萬, 並設定最高限額抵押權375萬元登記完畢。然而, 嗣後經真正權利人乙向A地政事務所表示遭冒名, 後A地報請地政局核准塗銷登記完畢, 進而導致丙無法強制執行, 而遭受250萬元無法清償之損害。試問丙得否依據土地法第68條向A地政事務所請求損害賠償?

(參最高法院110年度台上大字第3017號民事裁定、最高法院110年度台上字第3017號民事判決)

※主要重點觀念

土地法第68條為國家賠償法的特別法, 不以登記人員就不實登記有故意、過失為要件, 亦即地政機關仍須為他人施以詐術之行為進行賠償。其理由為:

1. 制度: 土地登記為強制登記、實質審查, 有絕對效力。
2. 目的: 地政機關負無過失責任, 方可保護權利人及維護交易安全, 有社會保險之概念。
3. 責任衡平: 雖地政機關負無過失責任, 但土地法有設計相關責任減輕衡平機制
 - (1) 可歸責受害人可不賠, 且可個案適用民法第217條, 與有過失之責任減免。
 - (2) 不包含所失利益, 已調和所負責任及限縮賠償範圍。

(3) 登記儲金設置，可避免財政負擔，分散風險。

(4) 登記人員僅重大過失，才需後續撥歸儲金，可避免登記人員責任過重。

※本題解析

• A. 地政事務所負無過失責任，除非可歸責於受害人丙，否則應予賠償。因此，本題仍應討論丙是否有過失，而依據民法第217條，丙可能對於損害之發生及擴大有「與有過失」問題，進而可減免A地政事務所之賠償責任：

1. 丙於借款時並未先確認債務人人別、系爭抵押權標的物之所有權人

2.

丙在知悉冒名後，未為任何保全處分，致甲將其名下不動產出賣而無財產可供清償

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

土地登記損害賠償－最高法院民事大法庭裁定110年度台上大字第3017號, 許文昌老師

文章編號: 908023

發布日期: 2023/05/25

其他關鍵詞: 過失, 登記錯誤

文章資訊

- 文章編號: 908023
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2023/05/25
- 關鍵詞: 損害賠償、過失、登記錯誤
- 爬取時間: 2025-02-02 19:59:22
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=908023>)

內文

• (一) 無過失賠償責任:

1. 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損害者, 由該地政機關負損害賠償責任」, 乃以貫徹土地登記之公示性及公信力, 並保護權利人之權利與維持交易安全為規範目的。該規定文義既未明示以登記人員之故意或過失為要件, 原則上自應由地政機關就登記不實之結果, 負無過失之賠償責任, 且不以該不實登記是否因受害人以外之第三人行為所致, 而有不同(110年度台上大字第3017號裁定理由)。
2. 因登記錯誤遺漏或虛偽致受損害者, 除非該地政機關能證明其原因應歸責於受害人, 否則即應負損害賠償責任, 不以登記人員有故意或過失為要件(110年度台上大字第3017號裁定主文)。
3. 凡因登記錯誤遺漏或虛偽致受損害者, 除地政機關能證明其原因應歸責於受害人外, 受害人皆得依土地法第68條規定, 請求地政機關損害賠償, 不以登記人員就不實登記有故意或過失為要件(110年度台上大字第3017號裁定理由)。
4. 基於責任衡平化之原則, 土地法第68條第1項但書規定:「但該地政機關證明其原因應歸責於受害人時, 不在此限」, 即地政機關可就應歸責於受害人之登記不實, 免除損害賠償責任(110年度台上大字第3017號裁定理由)。

- （二）限縮賠償範圍：土地法第68條第2項規定：「前項損害賠償，不得超過受損害時之價值」，即以受害人實際所受之積極損害為地政機關賠償範圍，不包括消極損害（所失之利益）在內，以適度調和其所負之責任及限縮賠償責任範圍（110年度台上大字第3017號裁定理由）。

- （三）分散風險：土地法第70條規定：「地政機關所收登記費，應提存百分之十作為登記儲金，專備第六十八條所定賠償之用（第 1項）。地政機關所負之損害賠償，如因登記人員之重大過失所致者，由該人員償還，撥歸登記儲金（第 2項）」，即採取登記儲金制度，以登記費之一部作為賠償之用，並限制登記人員僅就重大過失負償還責任，俾分散風險，避免造成國家財政負擔及登記人員責任過重。（110年度台上大字第3017號裁定理由）。

- （四）受害人與有過失：民法第217條關於被害人與有過失之規定，於債務人應負無過失責任者，亦有其適用。受害人就損害之發生或擴大，是否與有過失，係屬具體個案之事實認定問題（110年度台上大字第3017號裁定理由）。換言之，受害人與有過失，法院得減輕地政機關之賠償責任。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

土地登記損害賠償之時效, 許文昌老師

文章編號: 905019

發布日期: 2022/07/28

其他關鍵詞: 土地登記, 請求權

文章資訊

- 文章編號: 905019

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2022/07/28

- 關鍵詞: 土地登記、損害賠償、請求權

- 爬取時間: 2025-02-02 19:47:31

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=905019>)

內文

◎地政機關將甲所有之土地誤登於乙名下，經過十年後，乙出售於丙。出售後經過一年，甲始向地政機關提起土地登記錯誤之損害賠償。地政機關以請求權已逾時效為由拒絕賠償，是否有理？

【解答】

• (一) 消滅時效之規定：土地登記賠償請求權，自請求權人知有損害時起，因二年間不行使而消滅；自損害發生時起，逾五年者亦同。

• (二) 時效計算：

1. 地政機關主張自登記錯誤之日起算，已逾二年或五年，請求權已逾時效。

2. 甲主張自乙出售於丙之日起算，未逾二年或五年，請求權未逾時效。

3. 綜上，請求權時效應自損害發生時起算，然損害何時發生？茲分述如下：(1) 乙出售於丙之前：甲僅得主張塗銷登記（即塗銷乙之所有權登記，回復為甲所有），不得提起損害賠償。換言之，損害尚未發生。(2) 乙出售於丙之後：丙得主張土地法第43條，以保護其取得之所有權。因此，甲不得主張塗銷登記（即塗銷丙之所有權登記，回復為甲所有），但甲得向地政機關請求損害賠償。換言之，損害自此發生。(3) 結論：請求權時效為自被害人知悉損害起算二年或損害發生起算五年。因此，本例應自乙出售於丙之日為損害發生之日，故均未逾二年或五年時效。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

重測面積短少之損害賠償, 曾榮耀老師

文章編號: 904576

發布日期: 2022/06/21

其他關鍵詞: 面積短少, 損失補償

文章資訊

- 文章編號: 904576
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2022/06/21
- 關鍵詞: 面積短少、損害賠償、損失補償
- 爬取時間: 2025-02-02 19:46:05
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=904576>)

內文

各位同學好

今日專欄針對重測結果發現面積短少, 是否得請求損害賠償之議題進行討論。以下參考地政研究所之相關考題來進行說明。

某地區發生洪災, 因泛濫嚴重, 災後重新辦理地籍測量。A地在實施測量時, 其界點經土地所有權人甲及鄰地所有權人指界, 確定界址無誤, 測量人員乙即據此界址實施測量。該管地政事務所依照乙之測量成果重製地籍原圖並辦理A地之標示變更登記, 惟甲發現重測後A地面積比起重測前短少5平方公尺。問: (一)經甲主張異議並申請複丈, 其結果與重測相符。請先說明何謂登記之公信力及公信力保護之標的, 並分析甲得否主張登記之公信力, 故地政事務所不得訂正該面積值? (二)因A地面積變小, 導致其市價降低, 甲得否向地政事務所請求損害賠償還是損失補償? 又其所依法理依據為何?

(110年政大地政研究所考題)

擬答:

- (一) 甲不得就面積主張受登記公信力保護, 地政事務所得訂正該面積值
1. 登記公信力之意義按土地法第43條規定, 依本法所為之登記, 有絕對效力。因此, 為確保交易安全, 依民法第759條之1第2項, 因信賴不動產登記之善意第三人, 已依法律行為為物權變動之登記者, 其變動之效力, 不因原登記物權之不實而受影響

。

2. 公信力保護之標的 首先，土地登記具公信力之要件如下：

(1)須原登記有不真實之情事。(2)需登記名義人與第三人間具有有效之法律行為。(直接當事人間無公信力適用)(繼承無適用、贈與有爭議)

(3)第三人取得權利須為善意。(4)限於權利相關之登記事項：如所有權、限制物權、擔保物權。而純粹事實相關之登記事項則非公信力保護對象。如土地面積、地價、使用編定等。(5)效力發生時期，已完成法定登記程序，計入登記簿為準，即善意第三人登記完畢時。因此，土地登記公信力保護之標的為權利相關之登記事項，本題有關標示部之土地面積，並非公信力保護標的。

3. 綜合上述，土地登記公信力係為保護善意第三人取得登記不實之不動產權利，以維護交易安全，但針對非權利相關事項，則與權利變動之交易安全無關而不受保護，故甲不得就面積主張受登記公信力保護，地政事務所得訂正該面積。

• (二) 甲得否向地政事務所請求損害賠償需視是否有測量錯誤、遺漏或虛偽

1. 損失補償與損害賠償之界定 (1)行政法上的「損失補償」：指行政機關基於公益目的，合法實施公權力，致人民之生命、身體或財產遭受損失，而由國家予以適當補償之制度。(2)國家責任之「損害賠償」：則係公務員於執行職務行使公權力時，因故意或過失不法侵害人民自由或權利者，國家應負損害賠償責任。根據上述概念，損失補償之給予通常為國家合法行為，至於違法行為(故意或過失所致)則以國家損害賠償處理。爰此，測量因故意或過失導致結果有誤，造成民眾之侵害，應屬請求「損害賠償」之範疇。

2. 請求損害賠償之法理依據 根據土地法第68條第1項，「因登記錯誤遺漏或虛偽致受損害者，由該地政機關負損害賠償責任。但該地政機關證明其原因應歸責於受害人時，不在此限。」其中，所謂「登記錯誤」雖依土地登記規則第13條定義為登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符，但該規定應屬例示規定，尚包括其他原因而發生登記錯誤者，亦即包含測量錯誤。再者，地籍測量與土地登記具連結關係，須先辦理地籍測量方得辦理土地登記，故地籍測量屬土地登記之必要前置行為，以致不論哪個環節出錯，對於最後所造成損害結果並無不同。尤其，土地登記損害賠償之目的，在於保障民眾權益，確保土地登記之公信力，進而維護交易安全，故土地法第68條及土地登記規則第13條應作廣義解釋，亦即包含測量錯誤所延伸導致的登記面積錯誤。

3. 甲向地政事務所請求損害賠償仍需視是否有測量錯誤、遺漏或虛偽 根據上述土地法第68條請求地政事務所損害賠償之規定，A地面積短少，需視測量是否有錯誤遺漏或虛偽，或測量人員是否有故意、過失之不法行為所致，以及確認是否有損害發生。根據土地法第46條之1、地籍測量實施規則第184條，「已辦地籍測量之地區，因地籍原圖破損、滅失、比例尺變更或其他重大原因，得重新實施地籍測量」。本題所述土地重測係依據甲及鄰地所有權人指界施測，並經異議複丈後，其結果與重測相符，如該程序皆合於土地法、及地籍測量實施規則等規定，即難謂乙及地政事務所就A地執行重測及登記，於執行職務行使公權力有何故意或過失之不法行為，或

因故意或過失致登記錯誤、遺漏、虛偽之情事。倘若經證實測量人員乙於重測時有故意或過失致地政事務所之登記錯誤、遺漏、虛偽之情事，例如原圖整理疏失、面積計算錯誤等導致土地面積短少，則甲得依據前述說明主張土地法第68條請求地政事務所損害賠償。惟尚需證實因重測錯誤而「受有損害」，例如當時取得所溢付之價款等，據此請求損害賠償。

參考文獻

1. 李建良，1999，「行政法上損失補償制度之基本體系」，『東吳法律學報』，第11卷，第2期，第33-101頁。
2. 陳立夫，2009年，「土地登記之損害賠償」，『月旦法學教室』，第75期，第26-27頁。
3. 范文清，2016，「地籍重測後土地面積縮減之國家賠償責任」，『月旦法學雜誌』，第255期，第118-132頁。
4. 臺灣高等法院，臺中分院，109年度，上國字第6號判決。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下