



廣華律師事務所
Guang Hua Law Offices

如何善用不動產糾紛調處機制

廣華律師事務所 張珮琦律師

報告人：張珮琦律師

● 學歷

- 中國政法大學法學博士
- 東吳大學法學碩士

● 經歷

- 2000-01 國際扶輪3480地區 扶輪青年服務團地區代表
- 2001-02 國際扶輪3480地區 扶輪文化大使
- 2016-17 國際扶輪3480地區 台北群星社社長
- 2017-18 國際扶輪3481地區 第1分區副助理總監
- 2017-18 國際扶輪3481地區 偏鄉英文教育委員會主委
- 2017-18 國際扶輪3481地區 法治教育委員會副主委
- 2017-18 台北101工商婦女會理事

● 現職

- 廣華律師事務所主持律師
- 臺北市政府不動產糾紛調處委員會委員
- 臺北市政府地政局土地登記損害賠償事件處理委員會委員
- 臺北市政府採購申訴審議委員會委員
- 參與內政部研商土地法部分條文修正草案
- 律師公會全國聯合會代表
- 律師公會全國聯合會大陸事務委員會與商事法委員會委員

● 曾任

- 律師研習所副執行長
- 律師公會全聯會 副秘書長
- 臺北市政府教師申訴審議委員會委員



土地法 第34-2條：

直轄市或縣（市）地政機關為處理本法不動產之糾紛，應設不動產糾紛調處委員會，聘請地政、營建、法律及地方公正人士為調處委員；其設置、申請調處之要件、程序、期限、調處費用及其他應遵循事項之辦法，由中央地政機關定之。

直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法 第1條：

本辦法依土地法（以下簡稱本法）第三十四條之二規定訂定之。

臺北市不動產糾紛調處案件累計情形

106年上半年(90年9月至106年6月)

單位：件

機關別	受理調處案件	總計	作成調處結果											不予調處	協議	撤案	其他	本期未結案	不服調處結果後提起訴訟者	
			共有物分割			界址爭議	總登記公告異議	房屋租用爭議	租用基地建屋爭議	耕地租用爭議	永佃權耕地租用爭議	地籍清理糾紛案件	時效取得爭議案件							其他調處
			案件數	筆/棟數	調處人數															
總計	373	204	104	492	1281	2	15	0	0	0	0	0	82	1	133	6	17	8	5	53
地政局	334	165	104	492	1281	2	9	0	0	0	0	0	49	1	133	6	17	8	5	40
古亭地政事務所	2	2	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
建成地政事務所	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
中山地政事務所	10	10	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	9	0	0	0	0	0	0	2
松山地政事務所	12	12	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	9	0	0	0	0	0	0	7
士林地政事務所	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0
大安地政事務所	13	13	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	12	0	0	0	0	0	0	4

直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法 第2條

- 下列各款不動產糾紛案件，依本辦法調處之：
 - 一、本法第三十四條之一第六項規定之共有物分割爭議。
 - 二、本法第四十六條之二規定之地籍圖重測界址爭議。
 - 三、本法第五十九條第二項規定之土地權利爭議。
 - 四、本法第一百零一條規定之房屋租用爭議。
 - 五、本法第一百零五條規定之建築基地租用爭議。
 - 六、本法第一百二十二條規定之耕地租用爭議。
 - 七、本法施行法第三十條規定之有永佃權土地租用爭議。
 - 八、地籍清理條例第十四條第三項及第十五條第二項規定之土地權利價金發給爭議。
 - 九、地籍清理條例第二十條規定之神明會申報涉及土地權利爭議。
 - 十、地籍清理條例第二十三條規定之更正神明會現會員、信徒名冊或土地清冊涉及土地權利爭議。

直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法

- 十一、地籍清理條例第二十七條規定之土地權利塗銷登記爭議。
- 十二、地籍清理條例第二十八條規定之抵押權塗銷登記爭議。
- 十三、地籍清理條例第二十九條規定之地上權塗銷登記爭議。
- 十四、地籍清理條例第三十條規定之查封、假扣押、假處分塗銷登記爭議。
- 十五、地籍清理條例第三十一條之一規定之所有權權利範圍空白之逕為更正登記爭議。
- 十六、地籍清理條例第三十六條規定之寺廟或宗教團體申報發給更名證明爭議。
- 十七、地籍清理條例第三十八條規定之寺廟或宗教性質之法人申購土地權利爭議。
- 十八、土地登記規則第七十五條規定之土地總登記爭議。
- 十九、土地登記規則第八十四條規定之建物所有權第一次登記爭議。
- 二十、土地登記規則第一百十八條第四項、第五項規定之時效取得地上權、不動產役權或農育權登記爭議。

土地法第34-1條：

1. 共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。
2. 共有人依前項規定為處分、變更或設定負擔時，應事先以書面通知他共有人；其不能以書面通知者，應公告之。
3. 第一項共有人，對於他共有人應得之對價或補償，負連帶清償責任。於為權利變更登記時，並應提出他共有人已為受領或為其提存之證明。其因而取得不動產物權者，應代他共有人申請登記。
4. 共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購。
5. 前四項規定，於公同共有準用之。
6. 依法得分割之共有土地或建築改良物，共有人不能自行協議分割者，任何共有人得申請該管直轄市、縣（市）地政機關調處，不服調處者，應於接到調處通知後十五日內向司法機關訴請處理，屆期不起訴者，依原調處結果辦理之。

土地法第46-2條：

重新實施地籍測量時，土地所有權人應於地政機關通知之限期內，自行設立界標，並到場指界。逾期不設立界標或到場指界者，得依左列順序逕行施測：

- 一、鄰地界址。
- 二、現使用人之指界。
- 三、參照舊地籍圖。
- 四、地方習慣。

土地所有權人因設立界標或到場指界發生界址爭議時，準用第五十九條第二項規定處理之。

土地法

第57條

逾登記期限無人聲請登記之土地或經聲請而逾限未補繳證明文件者，其土地視為無主土地，由該管直轄市或縣（市）地政機關公告之，公告期滿，無人提出異議，即為國有土地之登記。

第58條

依第五十五條所為公告，不得少於十五日。

依第五十七條所為公告，不得少於三十日。

第59條：

1. 土地權利關係人，在前條公告期間內，如有異議，得向該管直轄市或縣（市）地政機關以書面提出，並應附具證明文件。
2. 因前項異議而生土地權利爭執時，應由該管直轄市或縣（市）地政機關予以調處，不服調處者，應於接到調處通知後十五日內，向司法機關訴請處理，逾期不起訴者，依原調處結果辦理之。

土地登記規則第118條

1. 土地總登記後，因主張時效完成申請地上權登記時，應提出以行使地上權意思而占有之證明文件及占有土地四鄰證明或其他足資證明開始占有至申請登記時繼續占有事實之文件。
2. 前項登記之申請，經登記機關審查證明無誤應即公告。
3. 公告期間為三十日，並同時通知土地所有權人。
4. 土地所有權人在前項公告期間內，如有異議，依土地法第五十九條第二項規定處理。
5. 前四項規定，於因主張時效完成申請不動產役權、農育權登記時準用之。



以臺北市為例，不動產糾紛調處案件， 以共有物分割案件數量最多

原因

- 一.臺北市土地價值高
- 二.土地因繼承等因素，有多數共有人，難以利用
- 三.訴訟成本過高

共有

民法第 817 條第1項：數人按其應有部分，對於一物有所有權者，為共有人。

民法第 818 條：各共有人，除契約另有約定外，按其應有部分，對於共有物之全部，有使用收益之權。

民法第 818 條：各共有人，除契約另有約定外，按其應有部分，對於共有物之全部，有使用收益之權。

民法第 819 條第1項：各共有人，得自由處分其應有部分。

民法第 821 條：各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之。

共有物的管理

民法第 820 條

1. 共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。
2. 依前項規定之管理顯失公平者，不同意之共有人得聲請法院以裁定變更之。
3. 前二項所定之管理，因情事變更難以繼續時，法院得因任何共有人之聲請，以裁定變更之。
4. 共有人依第一項規定為管理之決定，有故意或重大過失，致共有人受損害者，對不同意之共有人連帶負賠償責任。
5. 共有物之簡易修繕及其他保存行為，得由各共有人單獨為之。

民法第 822 條：

1. 共有物之管理費及其他負擔，除契約另有約定外，應由各共有人按其應有部分分擔之。
2. 共有人中之一人，就共有物之負擔為支付，而逾其所應分擔之部分者，對於其他共有人得按其各應分擔之部分，請求償還。

共有物的管理

- 實務上的困難

1. 部分共有人佔用共有物
2. 出租價格與周遭行情不符
3. 共有人人數過多，持份過小，無人願意管理/修繕
4. 遭第三人佔用

共有物的處分

民法第 819 條第2項：共有物之處分、變更、及設定負擔，應得共有人全體之同意。

土地法第34-1條：

- 1.共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。
- 2.共有人依前項規定為處分、變更或設定負擔時，應事先以書面通知他共有人；其不能以書面通知者，應公告之。
- 3.第一項共有人，對於他共有人應得之對價或補償，負連帶清償責任。於為權利變更登記時，並應提出他共有人已為受領或為其提存之證明。其因而取得不動產物權者，應代他共有人申請登記。
- 4.共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購。
- 5.前四項規定，於公同共有準用之。



共有物的處分

- 實務上的困難

1. 處分價格與周遭行情不符
2. 少數共有人權益
3. 優先承買權實施的困難：資力、時間



共有物的分割

民法第 823 條

- 1.各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限。
- 2.前項約定不分割之期限，不得逾五年；逾五年者，縮短為五年。但共有之不動產，其契約訂有管理之約定時，約定不分割之期限，不得逾三十年；逾三十年者，縮短為三十年。
- 3.前項情形，如有重大事由，共有人仍得隨時請求分割。

共有物的分割

民法第 824 條

1. 共有物之分割，依共有人協議之方法行之。
2. 分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：
 - 一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。
 - 二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。
3. 以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。
4. 原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有。
5. 共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割。
6. 共有人部分相同之相鄰數不動產，各該不動產均具應有部分之共有人，經各不動產應有部分過半數共有人之同意，得適用前項規定，請求合併分割。但法院認合併分割為不適當者，仍分別分割之。
7. 變賣共有物時，除買受人為共有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有二人以上願優先承買者，以抽籤定之。

共有物的分割

●協議分割

- 共有人人數過多。
- 共有人意見分歧。
- 部分共有人佔用共有物，但其應有部分比例不足，不願協議分割
- 部分共有人另有考量
- 有的共有人想儘速出售獲利了結，有的共有人想要繼續持有。
- 有個共有人基於是祖產不願分割也不願出售，但孫輩或第三人想盡快處理。

共有物的分割

● 裁判分割

- 分割方法：
 - (1) 原物分割
 - (2) 變價分割
- 訴訟時間
 - (1) 共有人提出多種分割方案。
 - (2) 法院審理期間長。
 - (3) 共有人陸續過世。
 - (4) 需進行鑑價
- 訴訟費用高

實務案例—裁判分割

案例一（最高法院105年台上第1769號判決）：

- 96年起訴
- 98.08.18. 第一審判決
- 98.12.08. 第二審判決
- 99.09.16. 第三審判決：廢棄第二審判決發回更審
- 104.11.17. 第二審更一判決
- 105.10.19. 第三審判決：廢棄第二審更一判決發回更審
- 更二審審理中

實務案例—裁判分割

案例一：

- 共有土地其上有多棟建物，由不同共有人使用。如何採用對共有人不造成重大不利益之分割方案。
- 分割後部分土地由共有人共同持有，部分由一人單獨所有。
- 分割前及分割後價值不同，請估價師鑑定。

實務案例—裁判分割

案例二（最高法院104年台上字第1056號判決）：

- 96年起訴
- 100.12.30. 第一審判決
- 101.09.19. 第二審判決
- 102.05.22. 第三審判決：廢棄第二審判決發回更審
- 103.06.27. 第二審更一判決
- 104.06.10. 第三審判決：上訴駁回

實務案例—裁判分割

案例二：

- 共有土地其上有多棟建物，由不同共有人使用。
- 分割後各筆土地需能與道路與公路聯絡。供共同通路之道路是否會使各筆土地出現不必要的缺角。
- 分割後部分土地由共有人共同持有，部分由一人單獨所有。
- 請估價師就各種方案進行鑑定。不同分割分案鑑定價格差異甚大。



廣華律師事務所
Guang Hua Law Offices

透過不動產糾紛調處進行共有物分割



廣華律師事務所
Guang Hua Law Offices

調處結果之效力

調處結果之效力

臺灣台北地方法院 95 年重訴字第 1304 號民事判決

按土地法第34條之1第6項所規定行政機關就共有物分割所為之調處，其性質仍屬協議分割之一種，僅因某些共有物人數眾多，始設計由行政機關加以調和各共有人間之利益及以「一段時期內合法通知無異議」，在法律上為擬制之同意協議之效果，若共有人間就調處結果已明確表示無法同意並依土地法第34條之1第6項後段於收到調處結果通知後15日內訴請司法機關處理時，該等調處之結果，顯因無法獲得共有人明示或擬制之同意而成立。本件原告等人於收到調處結果通知後於15日內即訴請本院確認該調處結果不成立，揆諸前開說明，該等調處結果即顯因無法獲得全體共有人明示或擬制之同意而成立。從而，原告起訴請求確認台北縣不動產糾紛調處委員會於95年9月4日就坐落台北縣新店市○○段150地號土地所為之不動產糾紛調處結果不成立，為有理由，應予准許。又本件原告先位之請求既已准許，本院就其備位請求即無庸予以准駁，附此敘明。

調處結果之效力

臺灣士林地方法院民事判決102年度訴字第1412號

按土地法第34條之1第6項所規定行政機關就共有物分割所為之調處，其性質仍屬協議分割之一種，僅因某些共有物人數眾多（但未必有何訟爭性），始設計由行政機關加以調和各共有人間之利益及以一段時期內合法通知無異議，在法律上為擬制之同意協議之效果（例如有部分共有人僅因消極不願處理之情形，為免因無訟爭性之事件，進入司法訴訟程序，而有此行政程序之設計），若共有人間就調處結果已明確表示無法同意 並依土地法第34條之1第6項後段於收到調處結果通知後15日內訴請司法機關處理時，該等調處之結果，即無法因獲得共有人明示或擬制之同意而成立。經查，原告於收到系爭調處結果 通知後於15日內即訴請本院確認系爭調處結果不成立，揆諸前開說明，系爭調處結果即無法因獲得全體共有人明示或擬制之同意而成立，且更因已有共有人表達不同意，而使原效力未定之系爭調處結果確定不成立。從而，原告起訴請求確認系爭調處委員會所作成之系爭調處結果不成立，為有理由，自應予准許。

調處結果之效力

臺灣新北地方法院民事判決105年度訴字第19號

按依法得分割之共有土地或建築改良物，共有人不能自行協議分割者，任何共有人得申請該管直轄市、縣（市）地政機關調處，不服調處者，應於接到調處通知後15日內向司法機關訴請處理，屆期不起訴者，依原調處結果辦理之，土地法第34條之1第6項定有明文。又土地法第34條之1第6項所規定行政機關就共有物分割所為之調處，其性質仍屬協議分割之一種，僅因某些共有物人數眾多，始設計由行政機關加以調和各共有人間之利益及以「一段時期內合法通知無異議」，在法律上為擬制同意協議之效果，若共有人間就調處結果已明確表示無法同意，並依土地法第34條之1第6項後段於收到調處結果通知後15日內訴請司法機關處理時，該等調處之結果，即無法因獲得共有人明示或擬制之同意而成立。……是土地法第34條之1第6項行政機關就共有物分割所為調處，事涉人民財產權之變動，除法律另有明文規定外，難認該行政機關依職權所為調處方案，具有與確定判決同一之仲裁效力。故不服調處結果者，僅需於收受通知後15日不變期間提起訴訟，該擬制之調處結果，即應失其效力。……土地法第34條之1第6項規定行政機關就共有物分割所為之調處，其性質既屬協議分割之一種，基於契約自由原則，自無強令他共有人必須參與之理，且依上開土地法規定之規範意旨，僅在課予反對調處結果一方至法院起訴，以阻系爭土地依調處結果辦理分割之義務，如原同意調處結果之共有人認該共有土地仍有分割之必要，則應由其另行提起訴訟以資解決。

調處結果之效力

臺灣台北地方法院 101 年訴字第 909 號民事判決：

按土地法第34條之1第6項所規定行政機關就共有物分割所為之調處，其性質仍屬協議分割之一種，僅因某些共有物人數眾多，始設計由行政機關加以調和各共有人間之利益及以一段時期內合法通知無異議，在法律上為擬制之同意協議之效果，若共有人間就調處結果已明確表示無法同意並依土地法第34條之1第6項後段於收到調處結果通知後15日內訴請司法機關處理時，該等調處之結果，即無法因獲得共有人明示或擬制之同意而成立。原告於收到系爭調處結果通知後於15日內即訴請本院確認該調處結果不成立，揆諸前開說明，系爭調處結果即無法因獲得全體共有人明示或擬制之同意而成立。從而，原告起訴請求確認調處委員會於101年2月13日就系爭土地所為不動產糾紛調處結果不成立，為有理由，應予准許。

起訴確認調處不成立的成本

- 訴訟費用（臺灣台北地方法院 101 年訴字第 909 號民事裁定）

訴訟標的價額，依系爭不動產價值按原告應有部分比例計算。並按此計算訴訟費用。

- 民事訴訟事件裁判費徵收核算對照表

因財產權起訴／上訴 訴訟標的金（價）額	第一審	第二、三審
10萬元以下	1,000元	1,500元
逾10萬元～100萬元部分	110元/萬	165元/萬
100萬元	10,900元	16,350元
逾 100萬元 ～一千萬元部分	99元/萬	148.5元/萬
一千萬元	100,000元	150,000元
逾一千萬元～一億元部分	88元/萬	132元/萬
一億元	892,000元	1,338,000元
逾一億元～十億元部分	77元/萬	115.5元/萬
十億元	7,822,000元	11,733,000元
逾十億元部分	66元/萬	99元/萬

不動產糾紛調處機制的優點

一.節省費用

- 直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法第21條：

申請調處第二條第一款及第四款至第七款之不動產糾紛調處案件，每件調處案申請人應依下列規定繳納調處費用：

一、第二條第一款之案件：新臺幣一萬五千元。

二、第二條第四款至第七款之案件：

(一)年租金為新臺幣十八萬元以下者：新臺幣三千元。

(二)年租金超過新臺幣十八萬元至三十六萬元以下者：新臺幣七千元。

(三)年租金超過新臺幣三十六萬元至四十八萬元以下者：新臺幣一萬一千元。

(四)年租金超過新臺幣四十八萬元者：新臺幣一萬五千元。

申請調處第二條第二款、第三款及第八款至第二十款之不動產糾紛調處案件，免收調處費用。

調處需勘測者，其費用由當事人核實支付。

申請人於召開調處會議前撤回其申請，或因第十六條各款之情形被駁回者，其已繳納之調處費用及勘測費用，於扣除已支出之費用後，得自駁回之日起五年內請求退還之。但已實地辦理勘測者，其所繳納之勘測費用，不予退還。

不動產糾紛調處機制的優點

二.時間節省

- 直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法

第17條 (1)本會或區域性不動產糾紛調處委員會應訂定調處時間，書面通知當事人到場進行調處，並將文件繕本一併送達於對造及權利關係人。當事人應攜帶身分證明文件親自到場；當事人如不能親自到場，得出具委託書，委託代理人到場進行調處。但申請書已載明委任關係者，免出具委託書。

(2)前項調處應自接受申請之日起三十日內辦理之，必要時得視實際需要情形予以延長

第19條 (1)當事人依前條試行協議未成立或任何一造經二次通知不到場者，本會或區域性不動產糾紛調處委員會應就有關資料及當事人陳述意見，予以裁處，作成調處結果。

(2)申請調處之案件，已向登記機關申請登記者，應依調處結果，就申請登記案件為準駁之處分。

(3)第一項調處結果，應以書面通知當事人。通知書應載明當事人如不服調處結果，除法律另有規定者外，應於接到通知後十五日內，以對造人為被告，訴請法院審理，並應於訴請法院審理之日起三日內將訴狀繕本送該管直轄市、縣（市）政府，逾期不起诉或經法院駁回或撤回其訴者，經當事人檢具相關證明文件，以書面陳報該管直轄市、縣（市）政府，依調處結果辦理。

三.盡快促成不動產之利用

不動產糾紛調處機制的缺點

一.調處的效力：擬制的協議分割

土地法第34條之1 第6 項所規定行政機關就共有物分割所為之調處，其性質仍屬協議分割之一種，僅因某些共有物人數眾多（但未必有何訟爭性），始設計由行政機關加以調和各共有人間之利益及以一段時期內合法通知無異議，在法律上為擬制之同意協議之效果。

二.不同意分割之共有人的干擾

起訴確認調處不成立等

三.遺產分割與共有物分割.....泥中有你，泥中有我

可否就部分遺產進行分割？



廣華律師事務所
Guang Hua Law Offices

凡走過必留下足跡

選擇不動產糾紛調處機制，對解決不動產分割爭議有很大幫助

地政機關賠償責任

- 土地法第68條

1. 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。
2. 前項損害賠償，不得超過受損害時之價值。

- 土地法第68條為國家賠償之特別法

- 最高法院 98 年度第 6 次民事庭會議（一）：

按土地法第六十八條第一項規定：「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」，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，而該公務員所屬地政機關負損害賠償責任之規定（參照國家賠償法第二條第二項、第九條第一項），核係國家賠償法之特別規定。

土地法第68條賠償要件

- 因登記錯誤、遺漏或虛偽
- 須有損害發生
- 登記錯誤、遺漏或虛偽與損害之發生間有因果關係
- 損害之發生，不可歸責於受害人
- 未罹於時效
- 地政機關人員之故意或過失行為？過失責任或無過失責任。

土地法第68條賠償要件

● 因登記錯誤、遺漏或虛偽

- 登記錯誤：係指登記事項與登記原因文件所載之內容不符。
- 登記遺漏：係指應登記事項而漏未登記。
- 登記虛偽：係指登記事項與真實不符。

土地法第68條賠償要件

- 須有損害發生

1. 損害賠償制度旨在填補被害人之損害，因此須因登記錯誤、遺漏或虛偽而致人民受損害，地政機關始負賠償責任。若無損害發生，當然無損害賠償責任。
2. 賠償範圍，不得超過受損害時之價值（土地法第68條第2項參照）。

土地法第68條賠償要件

- 登記錯誤、遺漏或虛偽與損害之發生間有因果關係
 1. 損害之發生，係由於登記錯誤、遺漏或虛偽所導致。
 2. 我國判例採相當因果關係說，意即無有此行為，通常即生此種損害，即屬具有相當因果關係。假使有此行為，通常亦不生此種損害，則屬無因果關係。
 3. 登記不以土地總登記為限，包括土地總登記後之土地權利變更登記。

土地法第68條賠償要件

- 損害之發生，不可歸責於受害人

地政機關如能證明損害之原因應歸責於受害人時，不負損害賠償責任（土地法第68條第1項後段）

土地法第68條賠償要件

- 未罹於時效：

- 最高法院100年度台上字第1892號裁定

按土地法第68條第1項規定，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，核屬國家賠償法之特別規定。而土地法就該條項之賠償請求權既未規定其消滅時效期間，即應類推適用國家賠償法第8條第1項規定，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，逾五年者亦同之規定。

- 最高法院98年度第6次民事庭會議（一）

土地法就該賠償請求權既未規定其消滅時效期間，即應依國家賠償法第八條第一項：
「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」之規定，據以判斷損害賠償請求權是否已罹於時效而消滅。

土地法第68條賠償要件

- 地政機關人員之故意或過失行為？

1. **過失責任**：早期實務見解多採此說，以地政機關人員有故意或過失為必要。

最高法院 83 年度台上字第1904號民事判決：

按土地法第六十八條第一項規定「因登記錯誤遺漏或虛偽致受損害者，由該地政機關負擔損害賠償責任。但該地政機關證明其原因應歸責於受害人時，不在此限。」此所謂登記錯誤或遺漏係指因登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符者而言，土地登記規則第十二條定有明文。又登記虛偽則指地政人員明知或可得而知登記原因文件為不實仍為登記者而言。如地政機關之登記錯誤、遺漏或虛偽，係因第三人之詐術行為所致者，則不在土地法第六十八條第一項前段適用範圍。

最高法院96年度台上字第1938號民事判決：

土地法第六十八條第一項規定：「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」，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，核屬國家賠償法之特別規定。上開規定，係為保護不動產真正權利人之權利而設，故於虛偽登記受損害之情形，應係指地政人員明知或可得而知登記原因文件為不實仍為登記，致真正權利人之權利因而受損害者言。

土地法第68條賠償要件

2. 無過失責任：近期實務見解逐漸轉變成無過失責任

最高法院 106 年台上字第 199 號民事判決：

按土地法第六十八條第一項規定「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。但該地政機關能證明其原因應歸責於受害人時，不在此限。」，其立法意旨在貫徹土地登記之公示性及公信力，使土地權利人不因地政機關就土地登記之錯誤、遺漏或虛偽而受損害。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，否則即應負賠償責任。

土地法第68條賠償要件

2.無過失責任：

最高法院 103 年台上字第 1107 號民事判決：

按土地法第六十八條第一項明文規定「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，但該地政機關證明其原因應歸責於受害人時，不在此限」，為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；土地權利人或登記名義人如因地政機關就土地登記之錯誤、遺漏或虛偽致受損害時，除非地政機關證明該錯誤、遺漏或虛偽登記原因完全歸責於受害人，否則即應對受害人負損害賠償責任。

向應負責之人請求償還

- **土地法第70條第2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。
- **國家賠償法第2條第3項**：「前項執行職務行使公權力之公務員有故意或重大過失時，賠償義務機關對之有求償權」
- 最高法院 98 年台上字第 1977 號民事判決

土地法第六十八條第一項規定……核其性質固屬國家賠償法之特別規定。惟地政機關為賠償後，土地法既無關於其得對所屬公務員求償之規定，即應依國家賠償法第二條第三項所定：「前項執行職務行使公權力之公務員有故意或重大過失時，賠償義務機關對之有求償權」之旨，並參酌土地法第七十條第二項關於：「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。」之規定，據以判斷該地政機關對於其所屬公務員是否得為求償。準此，地政機關因其所屬登記人員之登記錯誤而對遭致損害者為賠償後，須以該登記人員有故意或重大過失之情形為限，始得對之求償。又所謂過失，以其欠缺注意之程度為標準，可分為抽象的過失、具體的過失、及重大過失三種。而抽象的過失，係以是否欠缺應盡善良管理人之注意定之；具體的過失，以是否欠缺應與處理自己事務為同一注意定之；重大過失，則以是否顯然欠缺普通人之注意定之（參見本院42年台上字第865號判例意旨）。

向應負責之人請求償還

● 臺北市政府地政局受理土地法第六十八條土地登記損害賠償事件向所屬人員請求償還作業規定

- 由土地登記損害賠償事件處理委員會個案審查是否須請求償還
- 限制償還金額

「四、經地賠會決議應由地政事務所應負責任之人償還者，依下列規分擔其償還金額：

- (一) 登記損害賠償總額，在新臺幣十萬元以下者，分擔萬分之一百五十。
- (二) 登記損害賠償總額，超過新臺幣十萬元至一百萬元者，除十萬元部分依前款規定辦理外，餘額分擔萬分之一百。
- (三) 登記損害賠償總額，超過新臺幣一百萬元至五百萬元者，除一百萬元部分依前款規定辦理外，餘額分擔萬分之五十。
- (四) 登記損害賠償總額，超過新臺幣五百萬元至一千萬元者，除五百萬元部分依前款規定辦理外，餘額分擔萬分之二十五。
- (五) 登記損害賠償總額，超過新臺幣一千萬元者，除一千萬元部分依前款規定辦理外，餘額依個案認定之。

依前項規定計算分擔償還金額後，應負責任之人一次償還有困難者，轄區地政事務所得斟酌應負責任之人之經濟狀況及其他情事給予分期繳付。」



向應負責之人請求償還

- 登記錯誤、遺漏或虛偽之年代久遠，仍向應負責之人請求償還，是否過苛？
- 當時時空背景
- 當時工作量
- 當時之設備



廣華律師事務所
Guang Hua Law Offices

謝謝聆聽 敬請指教