

※講師簡歷

<p>陳明燦 特聘教授</p> <p>學歷</p> <p>Ph.D. in Agricultural Science, University of Bonn, Germany</p> <p>德國波昂大學農學博士</p>	
<p>現職</p> <p>國立臺北大學 公共事務學院 不動產與城鄉環境學系 特聘教授</p>	
<p>經歷</p> <p>國立中興大學 法商學院 地政學系 副教授 (1994/8-2000/7)</p> <p>國立台北大學 公共事務學院 不動產與城鄉環境學系 教授(2000/8-)</p> <p>國立台北大學 公共事務學院 不動產與城鄉環境學系 系主任(2005/2-2008/1)</p> <p>國立台北大學 特聘教授(2015/7-)</p>	
<p>專長</p> <p>土地法、計畫法、土地重劃與土地徵收法、法律經濟分析</p>	

學術著作

(一)論文專書與專書(2001-2020；計有 10 本)

- 1.陳明燦 (2001.3)：財產權保障、土地使用限制與損失補償專題研究，1 版，台北：翰蘆，頁 1-404【論文專書；ISBN 957-8639-62-7】。
- 2.陳明燦 (2005.02)：農地政策與法律，1 版，台北：翰蘆，頁 1-345【論文專書；ISBN 986-7522-19-2】。
- 3.陳明燦 (2006.3)：國土政策與法律，1 版，台北：翰蘆，頁 1-370【論文專書；ISBN 986-7522-38-9】。
- 4.陳明燦 (2008.11)：土地法專題研究，1 版，頁 1-443，台北：元照【論文專書；ISBN 978-957-41-5747-1】。
- 5.陳明燦 (2014.9)：土地法實務，修訂 2 版，頁 1-428，新北市：自版【論文專書；ISBN978-957-43-1642-7】。
- 6.陳明燦 (2016.7)：土地法論集(二)，1 版，頁 1-442，新北市：自版【論文專書；ISBN978-957-43-3577-0】。
- 7.陳明燦 (2017.8)：土地重劃導論，修訂 2 版，頁 1-395，台北：自版【專書；ISBN978-986-295-140-8】。
- 8.陳明燦 (2017.9)：土地法導論，修訂 2 版，頁 1-887，台北：自版【專書；ISBN978-957-43-2734-8】。
- 9.陳明燦 (2018.9)：土地利用計畫法導論，修訂 3 版，頁 1-439，台北：自版【專書；ISBN978-957-43-5901-1】。
- 10.陳明燦 (2018.9)：土地徵收導論，修訂 2 版，頁 1-419，台北：自版【專書；ISBN978-957-43-5902-8】。

(二)期刊論文(1994-2020；計有 180 餘篇；以 2020 年為例)

- 1.陳明燦 (2020.6)：「論都市計畫個案變更所涉一定地區及其鄰人權利保護-司法院釋字第 774 號解釋之回響」，司法周刊雜誌，第 2008 期(頁 2)；2009 期(頁 2-3)。
2. 陳明燦 (2020.7)：「司法院釋字第 779 號解釋延伸法律問題之分析」，月旦法學雜誌，第 302 期，頁 44-54。
- 3.陳明燦 (2020.7)：「司法院釋字第 742 號解釋延伸法律問題之分析」，全國律師月刊，7 月號，頁 35-49。
- 4.陳明燦 (2020.10)：「我國土地虛偽登記及其損害賠償責任法律問題之分析」，台灣法學雜誌第 401 期，頁 1-16
- 5.陳明燦 (2020.11)：「土地徵收撤銷及其損害賠償法律問題分析」，全國律師月刊，11 月號【即將刊登】。

※研習目的

- 1.讓參與者知悉我國現行土地登記制度
- 2.讓參與者了解現行土地登記錯誤、遺漏與虛偽及其國家賠償制度內容
- 3.藉由幾則最高法院相關解釋之解析讓參與者了解司法見解對於土地登記錯誤、遺漏與虛偽之國家賠償內容

※課程大綱

- 1.序說
- 2.國家責任與土地登記錯誤等損害賠償法制分析
- 3.最高法院對於土地登記錯誤與遺漏之國家賠償判決內容分析
- 4.最高法院對於土地登記虛偽之國家賠償判決內容分析(以最高法院 108 年度台上第 1444 號判決為例；代結論)

房屋被盜賣怎麼辦？土地法第 68 條之法律見解分析

(109.11.11；14⁰⁰-17⁰⁰)

陳明燦*

目 次

壹、序說	二、遺漏登記-以最高法院 76 年度
貳、國家責任與土地登記錯誤等	第 5 次民事會議決議為例
損害賠償法制分析	肆、最高法院 108 年度台上第 1444 號
一、國家責任主義意涵概論	判決再分析(代結論)
二、土地法第 68 條土地登記	一、法律事實略述
錯誤等損害賠償制度簡述	二、法律爭點
三、小結-以地政機關應負損害賠償	三、相關判決內容摘述
責任之要件為例	四、本文見解
參、最高法院幾則相關見解研析	
一、錯誤登記	

壹、序言

隨著我國都會地區土地價值之日趨昂貴，人民對其保障密度亦日趨高漲，為此，中央主管機關(內政部地政司)似亦已建構一套看似縝密之土地登記制度，以資因應。然而土地登記訴訟案件日益增加，卻為不爭之事實，其中基於登記因錯誤、遺漏或虛偽所致損害賠償案件，即為適例，且往往造成地政機關須為鉅額之賠償。則究竟我國土地法第 68 條第 1 項所定登記錯誤、遺漏或虛偽之意涵為何？地政機關須為賠償之要件為何？更重要者為，由於旨揭條文對於後害人如何請求賠償並未明定，是僅得適用國家賠償法(下稱國賠法)之規定？然因登記人員(公務員)所為土地登記錯誤等侵權行為之性質尚與國賠法(第 2 條第 2 項前段)所訂定者有間，從而於適用上應如何為之？凡此皆為本文之問題意識(第一章序言)。為

* 國立台北大學公共事務學院不動產與城鄉環境學系專任教授。淺見尚有不周，誤謬必多，僅供上課教材之用，請勿引用。

此，本文乃先簡論「國家責任」之意涵，以作為分析土地法第 68 條第 1 項所稱登記錯誤、遺漏或虛偽意涵之基礎，並據以建構因登記錯誤、遺漏或虛偽所致損害賠償之「構成要件」(第二章)。茲為探求旨揭規定於司法實務上之運作情形，本文選擇幾則最高法院相關見解作為觀察對象(限於篇幅僅以登記錯誤與遺漏為主，第三章)。最後，基於所需，本文以最高法院 108 年度台上第 1444 號判決(虛偽登記)為中心予以論述，再提出本文建議，並以之作為本文之結論。

貳、國家責任與土地登記錯誤等損害賠償法制分析

一、國家責任主義意涵概論

茲因登記機關負責登記審查之人員亦屬依法從事公務之公務員，是當其為審查登記申請案件行使公權力而不法侵害人民自由或權利時，國家亦應負擔賠償責任，從而，本文於此擬先論述有關「國家賠償責任」之意義。對此，有學者認其有廣、狹之分。廣義者泛指國家對其違法行為，致人民權益發生損害時，所應負之賠償責任而言；狹義者係指依國家賠償規定，國家對人民之損害所應負賠償責任之謂¹。再者，有謂國家損害賠償係指於公務員執行職務，違反法律之規定，或因公有公共設施有欠缺，以致侵害人民之自由或權利者，由國家負或連帶負損害賠償責任²。亦有謂基於建制之立法目的並斟酌現行國家賠償法及相關法規規定，其應指公權力主體因單方公權力行為之不法侵害，或因公務之瑕疵，致人民遭受損害所應負之公法上損害賠償責任³。又，國家賠償責任可分為「人」之責任與「物」之責任，從而國家賠償責任之性質則因前開二者而異之。有關物之責任係指因公有公共設施之設置或管理有欠缺，致人民之生命、身體或財產受有損害時，國家對該損害應負之賠償責任，其責任性質依學說見解，認應屬自己之責任⁴。至於人之責任方面，則除併合責任論及中間責任論之外，大體而言可分為「國家代位責任論」、「國家自己責任論」及「國家無(過失)責任論」三種理論，此三種理論於時間發展上雖有時間先後，但除「國家無(過失)責任論」已遭摒棄外，其餘兩種理論於我國現行法制內，皆可尋得其立論基礎⁵，茲分述如下：

(一)國家代位責任論

茲於十九世紀末，根據國家本身不能作成違法行為之基本立場，為避免公務員違法侵害人民時，國家置身事外，由公務員自行負責之弊端，而認為國家應先代替違法行為之公務員，對受損害之人民負損害賠償責任，再依情形對公務員求償⁶（國家視公務員之主觀可歸責程度，據以代位取得對違法行為公務員之求償權）。學者認此說之理據在於：由具高償付能力之「國家」負賠償責任(相較於

¹ 得參葉百修(2017)，國家賠償法，臺北：三民，頁 41。

² 得參劉春堂(2015)，國家賠償法，修訂三版，臺北：三民，頁 1。

³ 林錫堯(2007)，「建構完整的國家賠償責任體系」，收於台灣行政法學會主編：國家賠償與徵收補償/公共任務與行政組織，臺北：社團法人台灣行政法學會，頁 5。

⁴ 葉百修，同註 1，頁 42。

⁵ 得參陳敏(2016)，行政法總論，9 版，自版，頁 1146。

⁶ 陳敏，同前註 5，頁 1146-1147。

「公務員」)，較足以保障人民(受害人)之權利，並得免除公務員執行職務時遇事畏縮，而影響行政效率。

(二)國家自己責任論

時至二十世紀，因國家職能因不斷擴大，國家為增進公共利益而從事之公務活動或設置之公共設施日益增多，因公務員違法執行職務，或因公共設施之設置或管理有欠缺，致人民遭受損害之可能性亦相對增加。因此，應由國家對受損害人民負損害賠償責任，其賠償之負擔，則由全民以繳納租稅方式分攤之。依此國家乃自負損害賠償責任，而非代替公務員為之⁷。但有學者認為縱然採取國家自己責任論，仍有「過失責任」之類型⁸，然而對於「代位責任論」與「自己責任論」間之關係為何？學理上較少為論述。

(三)併合責任論及中間責任論⁹

所謂「併合責任論」係認為應視公務員是否具有公務機關身分而定，如具備公務員身分，則國家應負自己責任；如不具備公務員身分者，國家僅須負代位責任。而「中間責任論」則認為應視公務員之行為是否具有機關行為之性質而定，如是則連結公務員主觀上是否具有故意或重大過失，如具備則僅為公務員個人責任，於此情形下，國家負賠償責任僅係為保護被害人權益，故性質應為代位責任。反之，公務員主觀上不具故意或重大過失，則公務員違法行為即為國家違法行為，國家負賠償責任之性質上即屬自己責任。

(四)小結

茲回到我國相關制度，就人之責任而言，我國學者對國家賠償責任之性質見解分歧，有採自己責任說者¹⁰；有採代位責任說者¹¹。而於實務見解上則多採代位責任說¹²。惟有學者指出國家賠償責任應採自己責任說為當，蓋依憲法第 24 條規定觀之，被害人民就其所受損害，有依法律向國家請求賠償之權利。依我國憲法所建立之自由民主憲政秩序以及法治國之意旨，國家於法治國相關原則(拘束)之下，既屬公法人，而公務員為國家行使公權力時，理應視為是國家自己行使公權力，故違法侵害人民權利者，國家自當自己負責，而無所謂代位問題，如此始符法人機關行為之法理¹³。

按我國國家賠償法之性質，基本上多數學者及實務見解認屬私法，惟本文認為，國家賠償責任之構成，乃著重於公務員於執行職務時、行使「公權力」之合

⁷ 陳敏，同註 5，頁 1147-1148。

⁸ 李惠宗(2011)，行政法要義，5 版，臺北：元照，頁 638。

⁹ 葉百修，同註 1，頁 43-44。

¹⁰ 李惠宗，同註 8，頁 638。黃異(1988)，國家賠償法第 2 條第 2 項的國家賠償責任是代位責任嗎？法學叢刊，第 129 期，頁 70。葉百修，同前註 14，頁 48-49。董保城、湛中樂(2008)，國家責任法-兼論大陸地區行政補償與行政賠償，2 版，臺北：元照，頁 43-44。

¹¹ 得參吳庚(2015)，行政法之理論與實用，元照，2014 年 9 月增訂版，頁 729。廖義男(1998)，國家賠償法，增訂 2 版，頁 12。

¹² 不論普通法院或行政法院皆採之，例如得參最高法院 86 年度台上字第 977 號民事判決、92 年度台上字第 556 號民事判決、臺灣高等法院 105 年度上國易字第 5 號民事判決以及最高行政法院 101 年度裁字第 383 號行政裁定。

¹³ 葉百修，同註 1，頁 49。

法性，此應具有強烈之公法性格，似不應因為損害賠償之認定而交由普通法院審理，即使因礙於法制不備而準用先行存在之民法，亦不得易其性質，是應屬公法。又於審酌國家賠償責任構成(要件)時，為擴大人民獲得救濟之可能性，在對國家賠償責任採「代位責任說」之前提下，對於公務員之故意過失如何認定而提出不同判斷標準。究其目的無非係為減輕被害人之舉證責任，蓋原存在於公務員心中之主觀認知及意欲(圖)，要求一般人民，面對公權力本身涉及之專門知識及公部門如此龐大之組織，期待其舉證公務員具故意過失，要屬不可能。於是，有學者提出「過失客觀化」或「推定過失」，甚至是「組織過失」之概念，雖目的係為減輕被害人之舉證責任，然實質上已經使得國家賠償責任之認定，逐漸朝向「違法視為過失」之傾向¹⁴。而此種傾向實質上已致使「代位責任說」及「自己責任說」兩者見解之差異逐漸縮小。詳言之，倘採代位責任說者，本來在認為國家賠償法屬私法性質下，交由普通法院審判，則由於民事訴訟法之舉證責任分配，於通說採「規範說」之下，有關國家賠償中公務員行使公權力不法及其主觀上有故意過失等，因屬國家賠償請求權之權利發生要件，應分配由被害人加以舉證(不易舉證)。學者乃採用「過失客觀化」及「推定過失」等理論，以減輕被害人之舉證責任；並於事件具體個案下，必須衡酌訴訟類型特性與待證事實之性質、當事人間能力、財力不平等、證據偏在一方、蒐證困難、因果關係證明困難以及法律本身不備等因素。反之，倘採自己責任說者，由於不強調國家之故意過失，而認故意過失僅係公務運作之客觀瑕疵，因而主張故意過失之舉證被吸收於違法之舉證中，於是被害人只須證明公務員有違法加害事實以及違法與損害間具有相當因果關係，則即為已足，此一主張似較有利於受害人(蓋舉證之所在、乃敗訴之所在)。

二、土地法第 68 條土地登記錯誤等損害賠償制度簡述

(一) 立法背景

我國民法第 758 條第 1 項規定，不動產物權依法律行為而取得、喪失及變更者，應經登記完竣後，始生物權變動效力，此種登記為不動產物權成立或生效之要件，至為重要。茲為保障交易安全，故賦予此登記事項具有公信力¹⁵、公示力以及推定力等法律效力。於是地政機關就土地權利變更之申請，須依法審查無誤後¹⁶，始予登記，以維登記內容與實體法律關係之一致與正確。又，倘因登記錯誤、遺漏或虛偽致權利人受損者，地政機關應予以賠償。事實上，我國現行土地法早於 25 年 3 月 1 日即已施行，斯時其第 68 條即定有明文，可見其重要性。

(二) 制度特色

¹⁴學者稱為「過失與違法關係之一元化」，得參葉百修，同註 1，頁 289。

¹⁵其構成要件可歸納為：1.須登記簿上權利記載事項與實體法律關係不一致；2.須登記完畢；3.須為善意第三人以及 4.須依法律行為（不包括法律事實與法律規定）而為之物權變動。

¹⁶有關我國登記機關對於土地登記審查密度之爭辯(實質審查、形式審查或其他審查主義)，得參陳明燦/張捷誠(2019)，「我國不動產登記審查法律問題分析-形式或實質審查主義」，東海大學法律學院，東海法學研究，第 57 期，頁 1-50。

謹臚列其特色於次：

1.(積極性)「國家(擔保)責任主義」之體現

土地法第 43 條規定，土地登記簿上所載內容具有絕對效力，又為保障人民對其信賴利益，土地法第 68 條明定登記機關因登記錯誤、遺漏或虛偽造成人民損失時，由該地政機關負損害賠償責任。亦即土地權利因登記人員執行職務而有登記錯誤、遺漏或虛偽等情事，本文以為地政機關至賞應負(相對)無過失之損害賠償責任(詳表 1)，此應得解為(積極性)國家擔保責任主義之體現。除非其得證明損害之發生，地政機關不具可歸責性，始得免除其賠償責任。

2.設置「登記損害賠償基金」

為避免其他類型國家賠償對於登記錯誤損害賠償之排擠，於確定登記錯誤之賠償額度後，為利受損害者得予迅速獲賠，以確保民眾財產權益，土地法第 70 條第 1 項規定，地政機關所收登記費¹⁷，應提存 10%作為登記儲金，專備同法第 68 條所定賠償之用，核其目的應在於避免登記機關面臨巨額損害賠償時，產生支付困難而損及受害人之利益。

3.地政機關對登記人員求償以「重大過失責任主義」為要件

由表 1 得知，土地登記錯誤等之損害賠償，由地政機關賠償後，倘如該賠償係因登記人員之重大過失¹⁸所致者，則依土地法第 70 條第 2 項規定，由該應負責之登記人員償還，並撥歸登記儲金。

4.與「更正登記」制度結合並確保人民權利

土地法第 69 條規定，登記人員或利害關係人，於登記完畢後，倘發現登記錯誤或遺漏時，應以書面聲請該管上級機關查明核准後更正¹⁹。但登記錯誤或遺漏，純屬登記人員記載時之疏忽，並有原始登記原因證明文件可稽者，則得由登記機關逕行更正，以資爭取時效，並避免登記錯誤狀態續存而影響善意第三人之權益。

5.確立人民權益雙重保障機制

依土地法第 71 條規定，損害賠償之請求，如經該地政機關拒絕，受害人尚得向司法機關起訴，請求地政機關賠償，以資保障其權利。

(三)土地法(前者)與國家賠償法(後者)對土地登記錯誤損害賠償異同比較

1.成立要件不同

前者以登記錯誤、遺漏或虛偽致權利人受有損害為成立原因；後者則以公務員執行公權力，因故意或過失不法侵害人民之自由或權利為要件。

2.責任狀態不同

前者係採(相對)無過失責任主義；而後者則採故意過失責任主義。

¹⁷所稱「登記費」之意涵與「登記規費」有別，其係指於申辦土地總登記以及權利變更登記所繳納登記費而言。

¹⁸所謂「重大過失」係指欠缺一般人之注意程度，與其他過失(例如「輕過失」)相較，其責任最為輕微。

¹⁹至於登記機關對於登記虛偽之救濟，亦有其要件(土地登記規則第 144 條第 1 項參照)，但其所為救濟係屬塗銷登記而非更正登記，併予敘明。

3.賠償範圍不同

前者僅限於所受損害時之價值(積極損害)，不含所失利益(消極損害)；後者則尚包括消極損害。

4.賠償方法不同

前者係採「金錢填補賠償主義」；後者亦同，但於例外情形下則採「回復原狀賠償主義」。

5.賠償經費來源不同

前者係採「基金支應主義」；後者則採「預算編列主義」。

6.賠償機關不同

前者係指地政機關；後者則指公務員所屬機關。

茲土地法第 68 條規定係專為規範土地登記錯誤、遺漏或虛偽之損害賠償而設，而國家賠償法則為規範公務員因故意或過失所造成他人損害之賠償而設。如前所述，二者雖均具國家賠償性質，但就土地登記損害賠償事件而言，二者互為特別法與普通法之關係。基此，因土地登記錯誤、遺漏或虛偽所造成之損害，基於「特別法優先適用原則」之故，受害人須先依據土地法第 68 條請求損害賠償，而非得逕依國家賠償法請求國家賠償，併予指明。

表 1：土地法與國家賠償法對登記錯誤損害賠償制度之比較

法規名稱	土地法	國家賠償法
立法要旨	為保障不動產交易安全以及強化土地法第 43 條土地登記之公信力	為貫徹憲法第 24 條保障人民自由及權利之精神
法律性質	特別法	普通法
成立要件	1.須因登記 錯誤、遺漏或虛偽 2.須有損害之發生 3.損害之發生須不可歸責於受害人之事由 4.須有因果關係	1.須行為人是公務員 2.須為執行職務之行為 3.須為行使公權力之行為 4.須公權力之行使具違法性 5.須具有故意或過失之行為 6.須使人民之自由或權利受到損害 7.須損害之發生與加害行為間具有因果關係
責任狀態	採(相對)無過失責任主義 (§68 I)	採故意過失責任主義 (§2 II)
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	依國家賠償法第 5 條規定，適用民法第 216 條第 1 項規定，除法律另有規定或契約另有訂定外，以填補債權人所受損害及

	害之價值。」故損害僅限於所受損害時之價值(積極損害),不含所失利益(消極損害)	所失利益為賠償範圍(亦即包括「積極損害」與「消極損害」)
賠償方法	係以金錢賠償為主(金錢填補賠償主義)	國家賠償法第7條第1項規定,國家負賠償責任者,應以金錢為之。但以回復原狀為適當者,得依請求回復損害發生前原狀(回復原狀賠償主義)
賠償經費來源	依土地法第70條第1項規定,地政機關所收登記費,應提存10%作為登記儲金,專備第68條所定賠償之用(基金支應主義)	國家賠償法第7條第2項規定,國家損害賠償所需經費,應由各級政府編列預算支應之(預算編列主義)
賠償機關次序	土地法第68條第1項規定,由登記機關之上級地政機關負損害賠償責任(地政機關賠償主義)	國家賠償法第9條第1項規定,以公務員所屬之機關為賠償義務機關(所屬機關賠償主義)
請求賠償程序	依土地法第71條規定,以書面向登記機關請求賠償;遭拒絕後,再訴請司法機關(民事法院)處理	依國家賠償法第10條與第11條規定,應先以書面向賠償義務機關請求賠償;義務機關拒絕賠償或逾期不協議或逾期協議不成立時,請求權人得向民事法院提起損害賠償之訴
賠償機關求償權成立要件	依土地法第70條第2項規定,須登記人具故意或重大過失	依國家賠償法第2條第3項規定,須公務員具故意或重大過失
賠償機關求償權行使次序法律依據	土地法第70條第2項規定,屬特別規定	國家賠償法第2條第3項規定,屬普通規定

資料來源：作者繪製

三、小結-以地政機關應負損害賠償責任之要件為例

上文言及，當地政機關所為土地登記錯誤具「不可歸責性」者，例如來自於地籍測量錯誤者²⁰，則不論是地政或其他機關所為，此際受損害人是否仍得向地政機關請求損害賠償？易言之，土地法第 68 條所定土地登記損害賠償之「構成要件」(如對於可歸責於登記機關或他機關之事由者)應如何確定？茲為分析起見，此處本文嘗試以(例如)因「土地測量錯誤」(他機關)導致「登記錯誤」(本機關)而損害人民權利為例，說明其損害發生得否適用土地法第 68 條規定，若可以適用則解為「擴張說」；若不得適用則解為「限縮說」，茲分述於次：

(一) 擴張說

此說主要理由係植基於我國登記係採「權利登記主義」之論點，進言之，一旦土地登記完畢(入簿)即生公示力、公信力與推定力等法律效力²¹。據此，(例如)舉凡都市計畫樁位測定、地籍逕為分割測量、一般地籍測及地籍圖重測，皆為土地登記之前置作業程序，從而與土地登記為一連串不可分割的接(連)續行為。於是，倘如都市計畫機關之樁位測定錯誤而造成地政機關逕為分割登記之錯誤者，或地政機關(自身)所為一般地籍測量錯誤與辦理地籍圖重測錯誤所導致登記錯誤者，其受害人均得依土地法規定行使求償，稽其理由在於登記機關畢竟係為土地登記「完畢」之最終作成者(其行政處分之種類得屬確認處分)。又，土地法第 68 條第 1 項所定登記錯誤等原因，並不限於登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符者²²，尚包括(來自)其他原因而發生登記錯誤之情形，更能益證之。從而只要是登記錯誤、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。基此，即使是來自於測量(地籍分割或重測)錯誤或來自於他機關錯誤等事由，而導致登記機關依據錯誤測量成果而為錯誤之登記(如登記之土地面數量較實際者為多)者，均屬土地法第 68 條第 1 項所稱登記錯誤等類型之射程(適用)範圍而得適用其相關規定。

(二) 限縮說

此說主要所依據理由，概可歸納如下²³：

1. 基於「特別(例外)要件事實從嚴認定原則」之意旨

國家賠償法第 6 條規定：「國家損害賠償，本法及民法以外其他法律有特別規定者，適用其他法律。」則國家賠償法之性質屬普通法，而亦具國家賠償性質之土地法第 68 條則為其特別法(規定)，從而登記機關如有「登記錯誤、遺漏或虛偽」之行為，而致人民權利受有損害者，土地法第 68 條規定自應優先於國家賠償法適用，已如上述。茲如果登記機關之登記人員所為非屬「登記錯誤、遺漏或虛偽」(例如因歸責於都市計畫樁位測定錯誤者)者，但其

²⁰例如來自於建物錯誤之類型，得參陳明燦(2013)，「我國建築物測量錯誤及其損害賠償法制分析」，台灣環境與土地法學雜誌，第 8 期，頁 129-140。

²¹有關推定力與公信力得參民法第 759 條之 1 第 1 項與第 2 項規定。

²²得參土地登記規則第 13 條，為此屬「例示規定」，最高法院 76 年度第 5 次民事會議決議參照。

²³茲於行政函釋方面，得參內政部 88 年 9 月 30 日台(88)內地字第 8811240 號函。

登記之結果卻致使人民權利受損者，因其尚非屬登記機關所得「控管（掌控）」之範圍（又例如來自於戶政機關出具不實登記文件者），則基於「特別（例外）要件事實從嚴認定原則」之意旨，此登記類型所致之損害應不得適用土地法第 68 條規定，而僅得適用其他法律（如國賠法）之規定。

2. 「測量」與「登記」係由二個獨立行政機關所為之行政行為

按「地籍整理之程序，為地籍測量及土地登記」、「土地登記，謂土地及建築改良物之所有權與他項權利之登記」及「辦理土地登記前，應先辦地籍測量，其已依法辦理地籍測量之地方，應即依本法規定辦理土地總登記」分為土地法第 36 條第 2 項、第 37 條第 1 項、及第 38 條第 1 項所明定，則可得知土地登記與地籍測量固均為地籍整理之一部，惟兩事務已分別臚列，是應認屬單獨之行政行為而各有其主管機關。又，「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。……」、「地政機關所收登記費，應提存百分之 10 作為登記儲金，專備第 68 條所定賠償之用。」亦分別明定於土地法第 68 條第 1 項及第 70 條第 1 項。茲按「文義解釋法」與「體系解釋法」之意旨可知，登記儲金應僅得專供土地登記錯誤、遺漏或虛偽所生損害賠償之用，並未及於因土地「測量」錯誤間接導致登記錯誤所生之損害，是其受損害人民僅得適用國賠法之規定。

（三）本文見解

1. 基於「權責衡平原則」之意旨（擴張說）

針對旨揭二說，其立論似乎皆言之成理，然於司法實務上，係採「擴張說」為準據，此多少呼應了前文所述我國土地登記制度係採「（相對）無過失責任主義」之立論。然而有問題者為，我國現行土地登記制度尚有諸多不備之處（例如登記人員非為司法人員、登記機關非屬司法機關及登記審查時間具時效性等事實），倘若不分登記錯誤等導致原因而全由地政機關負擔損害賠償責任，似不符「權責衡平原則」之意旨。為此，本文經由圖 1 建議於可歸責於地政以外其他機關之事由者，似得參採民法第 185 條第 1 項規定（共同侵權行為人，登記機關縱算無責，但其終究為土地登記處分之作成者）據以建構對登記受害人之賠償責任；且為保障受害人之權益，更為落實旨揭土地法第 68 條第 1 項之規範意旨（地政機關須負相對無過失責任），應許受害人依據同法 273 條第 1 項規定，先對地政機關（連帶債務人；不論有無具可歸責性）行使求償權（對外部分：就受害人而言）。至於加害機關（亦即登記機關與其他具可歸責事由之他機關）方面，亦得依據同法第 281 條第 1 項規定，依其「歸責程度」據以確定其相互間之代位求償權（對內部分：就地政等機關而言）。

2. 基於研擬中「不動產登記法(草案)」第 12 條之意旨（限縮說）

據悉由內政部所研擬「不動產登記法(草案)」²⁴，其第 12 條規定：「因登記錯誤、遺漏或虛偽致受損害者，除本法另有規定外，由該登記機關負損害賠償責任。但該登記機關證明其原因應歸責於受害人時，不在此限(第 1 項)。前項登

²⁴此係指內政部地政司所研擬「2014 年不動產登記法(草案)版本」本併予敘明。

記錯誤、遺漏或虛偽因可歸責於其他機關或地籍測量錯誤所致者，應適用國家賠償法之規定(第 2 項)。……。地政機關依第一項所負之損害賠償，如因登記人員之重大過失所致者，地政機關於賠償後，得向該登記人員求償，並撥歸登記儲金(第 6 項)。」於是，依「因可歸責於其他機關或地籍測量錯誤所致者」一詞之規範意旨而論，則應係採狹義之「限縮說」無疑。此外，此際於適用國賠法規定時，不僅加害人之(賠償)責任係採「故意過失責任主義」(詳表 1)，受害人對其損害部分依法亦須負擔舉證責任，是應較不利於受害人之權利維護(保障)。

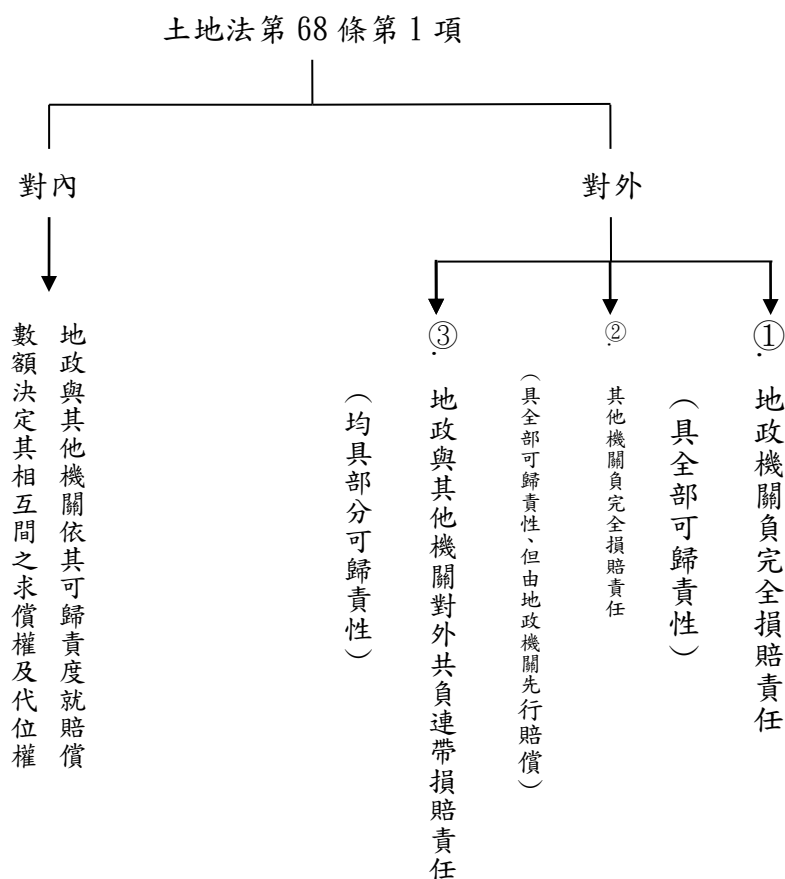


圖 1：土地法第 68 條第 1 項土地登記加害機關歸責程度與賠償責任示意

資料來源：本文繪製

參、最高法院幾則相關見解研析

茲謹以最高法院之判決(決議)為對象並臚列幾則較具代表性者於次：

一、錯誤登記

(一)因土地測量錯誤導致登記錯誤者-以最高法院 106 年度台上字第 2452 號判決為例²⁵

1.本案事實(略述)

本件事實為：系爭土地於民國(下同)74 年間經原臺灣省地政局測量總隊(現改制為內政部國土測繪中心，下稱測量總隊)辦理地籍圖重測時，將系爭土地面積 284 平方公尺，誤植為 375 平方公尺，據以公告並經被上訴人(花蓮縣花蓮地政事務所)辦竣土地標示變更登記(土地法第 46 條之 3)。上訴人於 101 年 7 月間因買賣取得系爭土地。迄於 103 年間始發現其地籍圖面積與土地登記簿面積不符之情事，嗣後經被上訴人依據地籍測量實施規則第 232 條以及土地法第 69 條規定更正面積為 284 平方公尺。於是，上訴人乃依法向被上訴人請求損害賠償。

2.本案爭點(例如)

(1)上訴人向被上訴人請求國家賠償是否已罹於消滅時效期間？其請求權時效期間之起算始點為何時(土地面積錯誤更正登記完竣時或土地所有權人經由如買賣取得土地所有權時)？

(2)系爭土地於為地籍圖重測後，被上訴人依其重測結果公告清冊所載面積公告無人異議之後而登記入簿，此有無國家賠償法第 2 條第 2 項前段過失(無過失、輕過失或重大過失責任)之適用？

(3)原審台灣高等法院花蓮分院 104 年度上國字第 3 號判決所引述「苟上訴人因地政機關之登記錯誤所受之損害，得自他人處獲得財產權之填補時，即應將該項得以填補之財產權扣除，以計算其實際所受之損害。蓋地政機關依上開規定賠償後，並無法再向他人求償，自不能置請求人得自他人取得填補之財產權於不顧，而據以認定請求人實際所受損害之數額，轉使該原應負償還之他人得以免責，而有失其平，並有違土地法第 68 條規定重在賠償受害人所受之損害，而非在使應對受害人負償還責任之人得以免責之本旨(最高法院 103 年度台上字第 1976 號、第 975 號判決意旨參照)。」該段論點之適法性為何？

3.原審見解

本案經原審台灣高等法院花蓮分院 104 年度上國字第 3 號判決略謂：(1) 系爭土地於 74 年間錯誤登記面積時，其請求權自斯時起算，上訴人迄於 104 年 2 月 26 日始提起本件訴訟，已逾 5 年之時效(§8 I 後段 國賠)。又，縱認時效未完成，惟系爭土地登記面積不符，係因測量總隊抄錄作業疏失所造成，非因被上訴人之過失，且上訴人於 103 年 4 月 30 日質疑系爭土地登記面積短少，被上訴人至 103 年 8 月 8 日依職權更正其面積，係依法規執行職務，並無不法。(2)國家賠償責任以被害人實際受有損害為其成立要件，如被害人之財產總額並未因此減少，即無受損害之可言。系爭土地因登記錯誤，致上訴人於 101 年 7 月間向訴外

²⁵亦須注意台灣高等法院花蓮分院 104 年度上國字第 3 號判決、及最高法院 107 年度台上字第 1515 號判決。其中後者支持旨揭最高法院 106 年度台上字第 2452 號判決(亦即花蓮縣花蓮地政事務所敗訴)：是予以省略。又，本文所引據之相關判決均來自於「司法院法學資料檢索系統」(最後檢索日：109 年 9 月 23 日)。

人即前手林 OO 購入系爭土地時，依當時系爭土地登記面積 375 平方公尺計算，而支付 650 萬元之買賣價金（即每坪約 1 萬 7,333 元，計算式： $6,500,000 \div 375$ ），嗣後系爭土地於 103 年 8 月 11 日經被上訴人依地籍測量實施規則第 232 條規定，辦竣面積更正登記為 284 平方公尺，則上訴人因系爭土地前述登記錯誤，溢付 91 平方公尺土地之買賣價金 157 萬 7,333 元之事實，固堪予認定。則上訴人得依其與林 OO 間之買賣契約或不當得利之法律關係，向林 OO 請求賠償或返還前述溢付之 157 萬 7,333 元，依前述說明，扣除此部分後，上訴人因本件登記錯誤實際上並無損害可言，即與土地法第 68 條第 1 項前段所規定之受害人應實際受有損害之要件不符。

4. 本判決見解

對於原審判決，本件判決則認為：

(1) 上訴人之損害賠償請求權似尚未罹於消滅時效

上訴人係於 101 年 7 月始向其前手林 OO 買受系爭土地，被上訴人迄 103 年 8 月 11 日始依職權將系爭土地更正登記為 284 平方公尺，為原審所認定，則上訴人於 74 年既尚未買受系爭土地，何能謂其於彼時即因被上訴人登記錯誤，受有損害，而得請求被上訴人賠償？上訴人賠償請求權並自斯時起算？原審未遑詳求，遽認上訴人發生損害之時點，為被上訴人於 74 年間登記系爭土地面積時，進而認上訴人之請求權已罹於 5 年之時效，而為不利於上訴人之論斷，已滋疑義。

(2) 受害人得請求賠償之範圍應以被害人實際所受損害為限

土地法第 68 條第 1 項立法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，其賠償之範圍，應以被害人實際所受損害為衡。而原審胥未調查，逕以上訴人得依買賣契約或不當得利之法律關係，請求林 OO 賠償 157 萬 7333 元或返還該溢付之金額，而認上訴人未受有損害，並有可議。從而乃以旨揭兩大理由，將原審判決廢棄而發回更審。

5. 本文見解

(1) 本案損害發生之時點似應以登記機關辦理錯誤土地面積「更正登記」完竣之時為準據：按土地法第 68 條第 1 項所稱損害之「發生時點(損賠請求權之起算時點)」認定之基準計有：1.(例如)土地所有權人(買賣)「移轉取得土地所有權」之時(此似為多數見解所採)；2.登記機關辦理錯誤面積「更正登記」之時 3.其他時點(課堂討論：參看最高法院 76 年度第 5 次民事庭會議決議，抵押權次序更登完成時或抵押地拍賣確定時；詳下文)？

(2) 本案原審判決援引最高法院 103 年度台上字第 1976 號判決，認為上訴人得向土地買賣契約之前手請求損賠或返還利益，並將之扣除後之餘額解為土地法第 68 條第 1 項「實際所受損害」之金額，再向地政機關求償。此一見解與我國土

地登記制度原旨似不相符(課堂討論：我國土地登記制度特色與法效性；債務人時效完成之抗辯權，§144 I 民)？

(3)被上訴人(花蓮縣花蓮地政事務所)為非賠償義務機關，上訴人應向(加害)機關(內政部國土測繪中心)求償？此一見解與我國土地登記制度原旨似有違誤(課堂討論；詳圖 1)？

(二)因土地使用編定錯誤導致登記錯誤者-以台灣高等法院高雄分院 104 年度重上國字第 3 號判決為例²⁶

1.本案事實

(1)上訴人主張：伊於民國(下同)100 年 12 月 24 日向訴外購買坐落屏東縣萬丹鄉竹林段等 10 筆土地(下稱系爭土地)，價金新台幣(下同) 1,241 萬元，並於 101 年 3 月 6 日辦理所有權移轉登記完畢，而當時系爭土地編定之土地使用種類均記載為「鄉村區、乙種建築用地」。詎被上訴人(屏東縣屏東地政事務所)竟於 101 年 9 月 27 日發函告知該登記錯誤，並逕行於 101 年 10 月 23 日辦理更正編定使用分區及使用地類別為「特定農業區、農牧用地」，伊係因信賴土地登記而購買系爭土地，因該錯誤登記而受有損害，經以被上訴人為變更登記時之鄉村區乙種建築用地價值 2,587 萬 4,126 元，及若為農牧用地價值之 806 萬 4,662 元核算，兩者價差為 1,780 萬 9,464 元，自可採為伊受損金額之依據。又伊購地本欲興建環保綠能屋使用，乃於購買後之 101 年 3 月 27 日就系爭土地申辦合併及分割登記，並支出代書費及相關規費新台幣(下同) 4 萬 3,980 元、建築規劃設計費 73 萬 3,819 元，連同買賣當時支出代書費 1 萬 3,000 元及貸款購買之利息 11 萬 8,948 元，均屬因變更登記所致之積極損害，合計 1,871 萬 9,211 元，自得向被上訴人求償，而伊僅請求 1,780 萬 9,464 元，經於 102 年 8 月 23 日向被上訴人聲請國家賠償，仍未能達成協議。爰依國家賠償及土地法第 68 條之規定，提起本訴，並聲明求為命被上訴人給付 1,780 萬 9,464 元及加計自 102 年 8 月 24 日起算法定遲延利息，且願供擔保為假執行之判決。

(2)被上訴人主張：伊對上訴人買受系爭土地及系爭土地有錯誤登記並更正之情事並不爭執，但上訴人並未能舉證證明因錯誤登記而受有損害；況縱認伊有賠償義務，因土地價差損害於購地時即已造成，其後地價變動實與物價波動、市場供需、周邊環境等因素有關，並非登記錯誤所致，故損害應以上訴人購買價金與當時若為特定農業區農牧用地之市價之價差為據。至買賣、合併分割所支出之代書費及相關規費、規劃設計費、銀行貸款利息，均非屬因登記錯誤直接損害之範圍，自不得請求賠償。另系爭土地周遭均為農地，與現有鄉村區土地距離甚遠，其旁尚有不應存在於建地之高壓電塔，且建地之市價遠高本件價金，上訴人應可察覺而與有過失，自應酌減伊之賠償金額 1/2 等語，資為抗辯。

²⁶亦須注意最高法院 107 年度台上字第 535 號判決。惟其見解係支持台灣高等法院高雄分院 104 年度重上國字第 3 號判決，僅對於賠償費中「建築規劃設計費 73 萬 3,819 元」命受害人須負舉證義務而發回更審，是予以省略。又，進一步得參臺灣高等法院高雄分院 107 年度重上國更一字第 1 號判決(最後檢索日：109 年 9 月 23 日)。

2.本案爭點(例如)

(1)系爭土地登記錯誤是否致上訴人受有損害？

(2)若上訴人受有損害，則其得請求賠償之項目及金額各為若干？

3.本判決見解

(1)系爭土地登記錯誤是否致上訴人受有損害部分

按系爭土地原編定之使用種類為「特定農業區、農牧用地」，前因被上訴人於 84 年間辦理農地重劃標示變更登記時，誤將土地編定使用種類登載為「鄉村區、乙種建築用地」，而上訴人於 100 年 12 月 24 日及 101 年 3 月 6 日購買及辦理所有權移轉登記，均仍登記為上開「鄉村區、乙種建築用地」之狀態；又被上訴人係於 101 年 9 月 27 日函知上訴人該錯誤登記情事，並於 101 年 10 月 23 日辦理變更登記，回復土地標示為竹林段 409、405-3 地號等 2 筆土地，且撤銷系爭土地歷次之土地分割、合併登記等情，為兩造所不爭執。又系爭土地經原審送請財團法人高雄市不動產估價師公會鑑定結果，若系爭土地之使用地類別為「特定農業區、農牧用地」時，無論於 100 年 12 月 26 日（買賣）或 101 年 10 月 23 日（更正登記）之鑑估價格，均為 429 萬 3,617 元、429 萬 3,755 元，合計為 858 萬 7,372 元（計算式： $4,293,617 + 4,293,755 = 8,587,372$ ）。而上訴人係以 1,241 萬元購買系爭土地，亦有買賣契約在卷可憑，且為被上訴人所不爭執。顯見上訴人係以高於農地市價之金額，購買登記為建地而本屬農地性質之系爭土地，致有價差存在，況若以被上訴人更正登記時之建地市價 2,587 萬 4,126 元計算，其價差更為巨大，再參以建地與農地在使用限制及經濟效益有價值上之差異，以建地價格購買農地會造成價差之損害，為眾所周知之事實，並符合經驗法則。則上訴人主張因系爭土地之錯誤登記及更正登記，**致受有損害，即屬可信**。被上訴人認上訴人未能舉證證明損害存在，尚不足採。

(2)若上訴人受有損害，則其得請求賠償之項目及金額若干部分

按因登記錯誤、遺漏或虛偽致受損害，由該地政機關負損害賠償之範圍，以不得超過受損害時之價值為限，為土地法第 68 條第 2 項所明定。而所謂受損害時之價值，因物之交易價格係表彰該物價值之重要參考憑據，且交易價格因係經交易雙方洽商後所呈現出之金額，亦具有其客觀性，故受損害時之價值，自得以前交易價格或未有交易時之一般市價為認定依據。本件上訴人因系爭土地錯誤登記而受有損害，已如前述，則就上訴人所請求賠償之價差、代書費及規費（買賣及合併分割）、貸款利息、規劃設計費等損害項目，是否准許及准許金額為若干，分別論述如下：

A.價差 1,780 萬 9464 元部分

(A)上訴人主張應以系爭土地在買賣或更正登記時之建地市價與農地市價之價差為計算損害之依據，並不足採

經查土地因登記錯誤所致損害，係指該土地因錯誤登記事項（就本件而言為登記建地狀態）所應有之交易價值，與正確登記事項（就本件而言為登記農地狀態）所應有交易價值間之差距損害而言（就本件而言為建地與農地之價差）。又

損害賠償之本質，係指回復或填補受害人因信賴登記狀態所受損害，則此項損害原則上自應以受害人因信賴登記狀態而為法律行為時所生之損害為認定之依據，始符合法律上准許損害賠償之規範意旨。亦即法律之目的既係保障正確合法之狀態，自不可能以不合法狀態之價值為計算損害之基準。就此而言，系爭土地之合法正確登記狀態既為農地，則該筆土地所表彰之價值，**自應以在合法狀態下呈現之價值為認定依據**，而更正登記時之建地市價既係以不合法及不正確登記狀態下所呈現之價值，自不得以該登記狀態之市價(建地市價)為計算損害之依據，故上訴人此部分所述，即不足採。

(B)應以上訴人購置系爭土地之「正確」土地使用編定種類所生地價為其實際支付之價金

本件買賣時之建地市價，依原審委請財團法人高雄市不動產估價師公會估價結果，其價值為 2,389 萬 5,296 元，有該估價報告書在卷可稽；而依上訴人自行委請之愷豐不動產估價師事務所出具之鑑定報告書，則估價為 2,587 萬 4,126 元，亦有該鑑定報告書在卷可憑。然上開鑑估金額，均係以建地性質為鑑估，不僅與系爭土地為農地性質不符，且金額均高於上訴人買受實際支付之價金 1,241 萬元，則就法律不保障不合法及不正確登記狀態所生利益而言，各該鑑估金額尚不得採為計算損害之依據，而上訴人實際支付之價金，則為其信賴土地登記狀態所支出之交易金額，經斟酌後，認顯較符合實際損害之狀態，而可採為計算損害之依據。

(C)應以上訴人申辦系爭土地移轉登記時「正確」與「錯誤」土地使用編定種類之地價價差為其所受損害數額

兩造對系爭土地為移轉登記時，若為「特定農業區、農牧用地」之性質，其價值為 858 萬 7,372 元，均表示不爭執。則經以上開買賣價金 1,241 萬元與上開實際登記狀態(農地)價值為核算，上訴人所受土地價差損害應為 382 萬 2,628 元(計算式： $12,410,000 - 8,587,372 = 3,822,628$ 元)。故上訴人得請求被上訴人賠償之價差損害金額，應為 382 萬 2,628 元。其所為超過此部分金額之主張，即不足採。

B.買賣代書費 1 萬 3,000 元部分

本件上訴人購買之系爭土地雖有錯誤登記情事，然上訴人業已取得所有權，且主張因錯誤登記而受有損害，並請求賠償價差損害，則其所稱之損害顯係以取得所有權為前提，則其為取得系爭土地所有權所支出之代書費，即屬取得該產權所必需支出之費用成本，**尚難認係因錯誤登記所致直接損害**。故上訴人請求賠償此部分損害，即屬無據，不應准許。

C.貸款利息 11 萬 8,948 元部分

同前所述，上訴人既主張因錯誤登記而受有損害並請求賠償利息損害，則其損害顯係以取得所有權為前提，則其為取得所有權所支出之貸款利息，即屬取得產權所必需支出之費用成本，況是否貸款支付價金或以現金支付，或貸款利息之高低等情事，均屬上訴人在支付價金時可自由決定之事項，其目的均在於履行買

賣契約之義務，尚難認與錯誤登記所致損害間有相當因果關係存在。故上訴人請求賠償此部分損害，亦屬無據，不應准許。

D.合併分割代書費及相關規費 4 萬 3,980 元部分

上訴人主張其係為興建綠能屋而購入系爭土地，並為興建事宜而先於 101 年 3 月 27 日辦理土地合併分割等手續，嗣因更正登記而回復為農牧用地，致其無法再依原訂計劃建築而受有此部分損害等情，業據其提出代書費用收據明細表為據，且經證人即承辦該合併分割事務之代書王 OO 在本院證述屬實。又系爭土地在上訴人購買當時既係登記為「鄉村區、乙種建築用地」之狀態，則上訴人欲用以規劃興建房屋，即與常情相符，況上訴人亦確有委請建築師為規劃設計，則其於 101 年 3 月 27 日就系爭土地申辦合併分割而支出之相關費用，自屬信賴該登記狀態所為，且與錯誤登記間有相當因果關係存在，故上訴人請求被上訴人賠償，自屬有據，應予准許。被上訴人抗辯並非因錯誤登記所造成，尚不足採。

E.建築規劃設計費 73 萬 3,819 元部分

上訴人主張其為興建綠能屋而購入系爭土地，並為興建事宜而先於 101 年 3 月 27 日辦理土地合併分割等手續後，再委請建築師規劃設計，嗣因更正登記而回復為農牧用地，致其無法再依原訂計劃建築而受有損害等情屬實。又系爭土地在上訴人購買當時既係登記為「鄉村區、乙種建築用地」之狀態，上訴人並於 101 年 3 月 1 日至 3 月 13 日間與負責規劃設計者陳 OO 為相互討論之情事，甚且郵件中亦已提及申請建造執照及土地需先合併分割等事宜，則其就系爭土地基於建地性質所為建築規劃設計而支出之費用，自屬信賴該登記狀態所為，該損害與錯誤登記間即有相當因果關係存在，故上訴人請求被上訴人賠償，自屬有據，應予准許。

依上所述，上訴人因本件錯誤登記所致損害為價差 382 萬 2,628 元、合併分割代書費及相關規費 4 萬 3,980 元及建築規劃設計費 73 萬 3,819 元，合計為 460 萬 427 元。

(3)上訴人是否與有過失；若有，其比例為若干部分

查被上訴人主張系爭土地周遭均為農地，與現有鄉村區土地距離甚遠，其旁尚有不應存在於建地之高壓電塔，且建地之市價遠高本件價金，上訴人應可察覺而與有過失，自應酌減賠償金額 1/2；上訴人則陳稱其係信賴登記狀態而買受，且非土地專業人士而無從瞭解，並無與有過失情事等語。惟經查依地籍圖所示，明顯可見系爭土地均為長方形地形，且周遭土地亦均為類似形狀之地形，且均係農地並種植水稻，更有高壓電塔，此為上訴人所不爭執。經斟酌上開土地坐落位置、地形、周遭土地之地形、性質、使用現況及高壓電塔存在等情，再參以上開建地性質之鑑估價值，分別為 2,389 萬 5,296 元及 2,587 萬 4,126 元，而上訴人僅支付約 1/2 之對價即 1,241 萬元之價金即購得，金額相對較低而有異常情事等情，固可認一般人均可能存有是否屬建物或農地性質之懷疑，然單以此項懷疑並不足以佐證上訴人業已知悉系爭土地實質上為農地，且被上訴人就其抗辯上訴人知悉為農地之事實，亦未能舉證證明，自不足採。又系爭土地係於重劃後農地變

更為建地之登記狀態，則依土地法第 43 條規定該登記即具有絕對之效力，則從該條係規定土地登記狀態具有法定明確公示效果之意旨觀之，當事人因信賴該土地之登記狀態而為法律行為時，國家（地政機關）就該土地登記狀態所呈現出之法律效果，即應負有依該登記狀態負完全責任之義務，以保障當人因信賴登記所生之權益。況土地登記為國家行政權之單方絕對行使職權，上訴人就該登記狀態並無參與決定之餘地，則有關登記狀態所呈現出之錯誤及因而所發生之損害，上訴人即無任何原因力之參與，故上開懷疑亦尚無從轉為上訴人與有過失之論據，即難認其有何過失情事可言。

4.本文見解：贊同系爭判決之見解

- (1)基於我國土地登記制度之特性與法效(公示力)；
- (2)基於地政機關須負擔「(相對)無過失責任」 (§68 I 土)；
- (3)其他。

二、遺漏登記-以最高法院 76 年度第 5 次民事會議(原)決議為例(76 年 3 月 10 日)

1.法律問題

某地政事務所漏未將土地重測前已登記某甲之抵押權轉載於 重測後新設之土地登記簿。某乙不知情，就同一土地設定抵押權，向該地政事務所辦理登記。嗣經該地政事務所發見該土地上原已登記有某甲之抵押權，乃更正某乙之抵押權為第二順位。其後土地拍賣結果，因有第一順位抵押權之故，某乙僅分得一部分價金而受損害。茲某乙依土地法第 68 條規定請求某地政事務所賠償損害，應否准許？

2.相關見解

(1)甲說：土地法第 68 條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。茲該地政事務所既未將重測前已登記之抵押轉載於重測後新設之土地登記簿，自屬登記有遺漏，某乙不知其情，致其嗣後設定之抵押權未獲全部清償，自得請求該地政事務所 賠償損害。土地登記規則第十二條所指情形，乃屬例示，不能以此 而謂因土地重測而發生之錯誤遺漏之情形，不包括在土地法第 68 條之內。土地法第 68 條之立法精神，旨在保護土地權利人，土地之登記準確與否，影響人民之權益至鉅，地政機關所負責任亦重。不應就土地登記規則第 12 條作狹義解釋，致與土地法之立法精神不符。

(2)乙說：土地登記規則第 12 條規定，土地法第 68 條及第 69 條所稱登記錯誤或遺漏，係指登記之事項與登記原因證明文件所載之內容不符而言。某地政事務所就某乙設定抵押權所為之登記，與登記原因證明文件並無不符。雖某地政事務所漏未將土地重測前已登記某甲之抵押權轉載於新設之登記簿，亦僅違背土地登記規則第 101 第條 1 項第 4 款之規定，非土地法第 68 條規定之情形。某乙不得依此法條請求某地政事務所賠償其損害。

另一說某乙信賴重測後土地登記簿之記載，而為設定抵押權之登記，應受土地法第 43 條之保護，享有無抵押權登記在前之抵押權 (即非第二順位抵押權)，地政事務所不得更正其為第二順位抵押權，地政事務所縱予更正，某乙已取得之

權利亦不受其影響，其未受分配之一部賣得價金，可向某甲依不當得利請求返還，故某乙並未受有損害，不能向地政事務所請求賠償，其結論與前說相同。

(3)決議：採甲說。

3.本文見解(贊同決議)

(1)本案有關國賠法第8條所稱「知有損害」(接獲登記機關更正登記之時)與「損害發生」(抵押土地拍賣結果確定時)意涵與問題討論。

(2)「另一說」論點似有疑議(蓋本案登記之遺漏與某甲無涉)。

肆、最高法院 108 年度台上第 1444 號判決再分析(代結論)

一、法律事實略述

上訴人：王澤庸、楊王照子、王玉女、王焜池、王培基、王萬子；被上訴人為台北市大安地政事務所、台北市松山區戶政事務所、新北市新店戶政事務所、以及財政部台北國稅局。按已故王諸齊（民國80年2月22日死亡；下同）之繼承人，就王諸齊所遺坐落台北市○○區○○段○○段○○號（應有部分四六七三○分之五六四六），及同段六小段一七二、一七四號（應有部分各二○分之一二）土地，已於81年3月15日申報並繳清遺產稅。92年10月間，有不知名之第三人持偽造之「王萬子」身分證，向王萬子設籍之台北市松山區戶政事務所，請領戶口名簿、王諸齊之全戶及除戶戶籍謄本時，該戶政事務所竟疏未查驗所提示之身分證，即予核發，該第三人旋將領得之戶籍謄本予以變造。嗣第三人持偽造之「王萬子」身分證及上開戶口名簿，先後於92年10月3日、6日向新北市新店戶政事務所申辦「王萬子」之戶籍遷移，將王萬子之原籍台北市○○路○段○○○號，遷至改制前之台北縣新店市○○路○段○○○號四樓，並辦理印鑑登記及申領印鑑證明，新店戶政事務所亦疏未核實即受理登記，並發給「王萬子」新戶籍謄本及印鑑證明書。同年月14日，該第三人再冒「王萬子」名義，委由陳秉豐向財政部台北國稅局，申請核發王諸齊之「遺產稅逾核課期間案件同意移轉證明書」，台北國稅局明知王諸齊之遺產早已完成申報、繳清遺產稅，卻率爾核發，嗣陳秉豐持上述偽造之「王萬子」身分證，變造之戶籍謄本，「王萬子」新戶籍謄本、印鑑證明，系爭同意移轉證明書，及以王萬子為唯一繼承人之不實繼承系統表、謊稱所有權狀遺失之切結書等文件，向台北市大安地政事務所申請辦妥由王萬子一人單獨繼承系爭土地之繼承登記，並獲大安地政事務所發給系爭土地之新所有權狀後，該第三人即另委託代書，於同年10月間將一七二、一七四號土地移轉登記予施能富等人，各該受讓人再移轉登記予澎湖縣望安鄉公所；三七號土地則先移轉登記予陳嘉慶等人，嗣再輾轉登記予台北市及林宴夙等人(本案之大事記得參表2與圖2)。

表2：本案土地虛偽登記事件紀要

時間	案件記事
80.2.22	被繼承人王諸齊死亡
81.3.15	系爭土地已申報並繳清遺產稅
92.10.3	不知名第三人持偽造之「王萬子」身分證，向其設籍之台北市松山區戶政事務所，請領戶口名簿、被繼承人之全戶及除戶戶籍謄本
92.10.6	不知名第三人向新北市新店戶政事務所申辦「王萬子」之戶籍遷移，將原籍台北市遷至改制前之台北縣新店市，並辦理印鑑登記及申領印鑑證明，
92.10.14	訴外人陳秉豐向財政部台北國稅局，申請核發被繼承人之「遺產稅逾核課期間案件同意移轉證明書」
92.10.15	訴外人陳秉豐持偽造之身分證，變造之戶籍謄本，「王萬子」新戶籍謄本、印鑑證明，同意移轉證明書，及以王萬子為唯一繼承人之不實繼承系統表、謊稱所有權狀遺失之切結書等文件，向台北市大安地政事務所申請辦妥該繼承登記，並獲系爭土地之新所有權狀
92.10.21~	委託代書，將172、174號土地移轉登記予施能富等人，各該受讓人再移轉登記予澎湖縣望安鄉公所；37號土地則先移轉登記予訴外人陳嘉慶等人，嗣再輾轉登記予台北市及林宴夙等人

資料來源:：作者整理

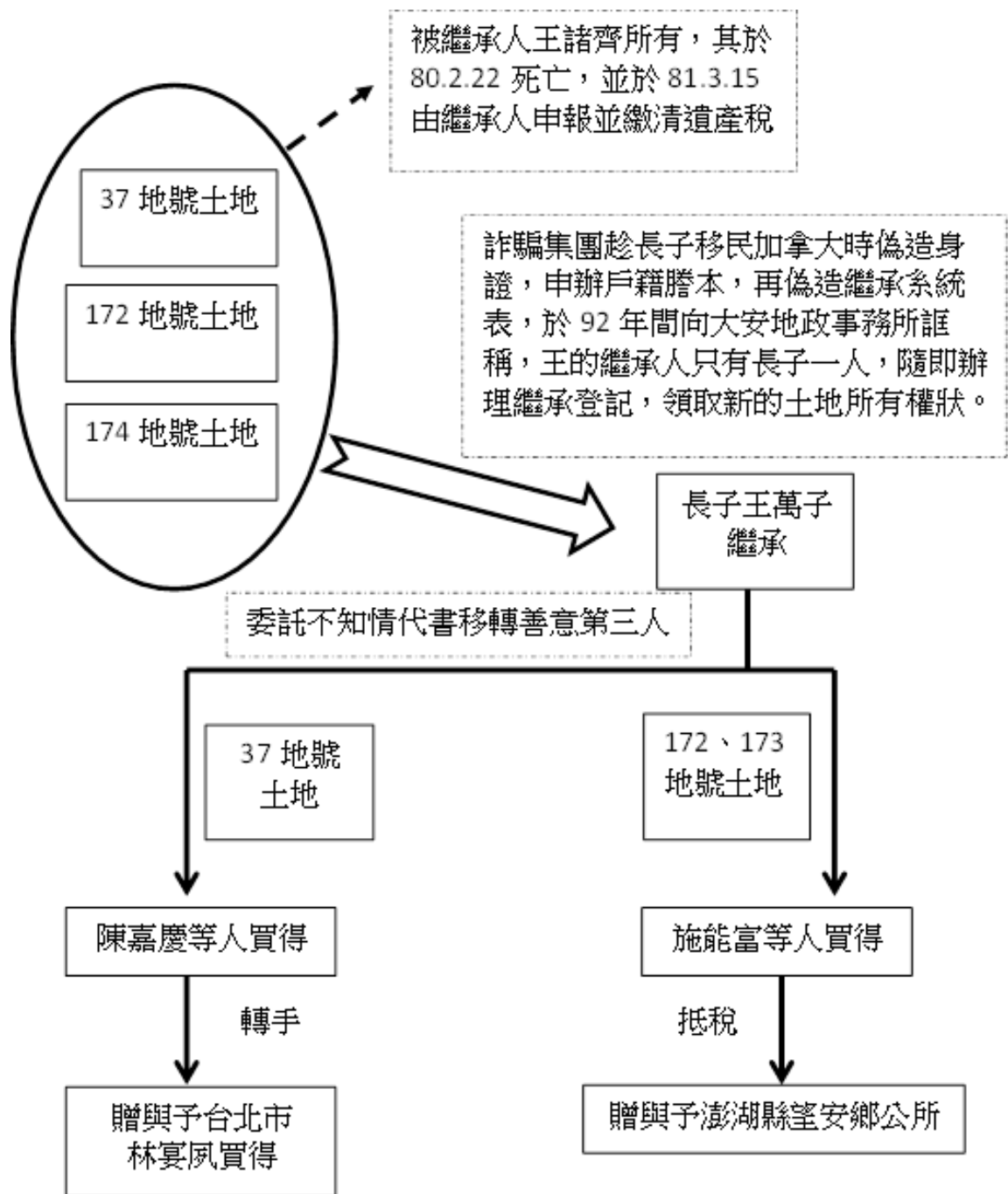


圖2：本案事件過程圖示
資料來源：作者整理

二、法律爭點

- (一) 上訴人請求權是否罹於消滅時效？
- (二) 被上訴人是否應負國家賠償責任？

三、相關判決內容摘述

茲依研究目的之需，謹臚列下述相關判決(原則上為「照錄」相關判決之內容)以窺相關法院對於該事件見解之變動。

- (一) 台灣高等法院判決-99年重上國更(一)字第4號判決(更一審；102.2.29)

上訴人所指第三人盜賣行為係發生於92年10月間，上訴人於94年9月27日請求國家賠償，上訴人於95年3月27日提起本件訴訟，聲明請求被上訴人向彼等及王萬子為連帶給付，同年4月25日增列王萬子為原告，足見其請求權均未罹於時效。次按「公務員於執行職務行使公權力時，因故意或過失不法侵害人民自由或權利者，國家應負損害賠償責任。公務員怠於執行職務，致人民自由或權利遭受損害者亦同」，國家賠償法第2條第2項定有明文。其成立要件除公務員執行職務之行為有故意或過失，且其行為係屬不法外，尚須其行為與損害之發生有相當因果關係；而所謂相當因果關係，係指有此行為，依客觀觀察，通常即會發生此損害者，是為有因果關係；如無此行為，必不生此損害，或雖有此行為，通常亦不生此損害者，即為無因果關係。

1.松山及新店戶政事務所之過失責任認定

戶口名簿非辦理土地權利移轉登記時必備文件，且第三人申請王諸齊、王陳巧除戶謄本，係加以變造，再持以辦理系爭土地之繼承登記；另戶政機關出具之印鑑證明，係用以證明該印文係某人印章所蓋用之文件，不以辦理不動產產權變動登記為限，辦理產權變動登記時，印鑑證明亦非唯一之文件（土地登記規則第34條參照），且第三人如未變造王諸齊、王陳巧除戶謄本，掩蓋王諸齊有多數繼承人之事實，必無法冒用王萬子名義為單獨繼承登記，進而冒名移轉所有權予他人；可見松山戶政事務所及新店戶政事務所之行為，通常均不致造成上訴人喪失系爭土地所有權之結果，應認其行為與上訴人所受損害無相當因果關係。

2.至於財政部台北國稅局之過失責任認定

系爭同意移轉證明書，僅係證明被繼承人遺產稅已申報並經調查核定完竣，主要目的在令人知悉其上所載財產已無核課遺產稅之問題，非作為繼承人身分及遺產產權證明之用，不論台北國稅局核發系爭同意移轉證明書有無過失，依客觀觀察，其核發行為通常亦不生上訴人喪失系爭土地所有權之結果，亦難認有相當因果關係。

3.大安地政事務所之過失責任認定

查大安地政事務所提出之繼承登記申請書雖蓋有「經核對身分證無訛」之印文，惟此係核對委託代理人甘逸婷之身分，合乎土地登記規則第37條、第41條規定，自難謂其未查驗王萬子身分證有疏失。又上訴人係將偽造之戶政事務所印文與真正關防印文比對，進而發現二者間之細微差異，自難以期待大安地政事務所審查人員目測得以發現該差異。又依土地登記規則第119條第1項第1款至第3款、第四項規定，申請繼承登記，應提出載有被繼承人死亡記事之戶籍謄本、繼承人現在戶籍謄本、繼承系統表等文件，該繼承系統表由申請人依民法有關規定自行訂定，註明如有遺漏或錯誤致他人受損害者，申請人願負法律責任，並簽名。第三人冒用王萬子名義申請系爭土地之繼承登記，提出繼承系統表表示王萬子為王諸齊之唯一繼承人，並為合於上開規定之切結，而依其提出之王諸齊戶籍謄本及王萬子現戶籍謄本，其內容足以證明繼承系統表所載內容，已備齊法定文件，至於偽造之王諸齊除戶（應係全戶）謄本及王陳巧除戶謄本均非必備文件，大安地政事務所並無審查之必要。況當時除戶資料數位化系統尚未完成，除戶謄本係由戶政人員自所保管之戶籍資料簿中影印核發，無法完全排除影印過程所致之戶籍資料欄之邊線失真，是上訴人以變造之王陳巧

除戶謄本邊框有數條為爭執，亦非可採。又依土地登記規則第67條第1款規定，申辦繼承登記，未能提出權利書狀者，經申請之繼承人檢附切結書，應於登記完畢時公告註銷。是繼承人申請土地所有權繼承登記，雖未提出被繼承人之所有權狀，仍得以切結方式代替所有權狀之提出。第三人冒用王萬子名義申辦繼承登記，雖未能提出系爭土地所有權狀，**但已出具切結書**，應認符合上開土地登記規則之規定。又內政部訂定之「加強防範偽造土地登記證明文件注意事項」第6點雖規定「未能繳附原權利書狀之申請案件，應注意審查其原因證明文件，必要時應調閱原案或登記簿或向權利利害關係人、原文件核發機關查證」，惟所謂之原因證明文件，就本件係指王萬子繼承取得系爭土地之證明文件，非審查上開切結書內容之真正，上訴人謂大安地政事務所應審查切結書內容之真正，**亦非可採**。而三七號土地重測前為台北市○○段○○○號，重測後大安地政事務所於68年1月10竣土地標示變更登記，並換發重測後土地所有權狀，但王諸齊未完成換發，該重測後所有權狀仍留存在大安地政事務所，第三人冒名申辦繼承登記，大安地政事務所依規定代領該重測後所有權狀併案辦理繼承登記後，註銷該重測後所有權狀，大安地政事務所縱知悉重測後所有權狀在其所內，亦與上開切結書內容無矛盾之處，難據此即謂其有故意或過失。末查本件係辦理繼承登記，應適用土地登記規則第67條之規定，**即由申請人檢附切結書**，於移轉所有權登記完畢後公告註銷原所有權狀，非屬土地法第79條所定因損壞或滅失請求換給或補給權狀之情形，亦無台灣省各地政機關加強地籍資料及權狀管理防範措施貳、二第七款規定之適用。是大安地政事務所准將系爭土地由王萬子單獨為繼承登記，及其後准將系爭土地所有權移轉登記予施能富等人，均難謂不法，且系爭繼承登記既係基於第三人詐術所為，依首揭說明，上訴人喪失系爭土地所有權所受之損害，大安地政事務所亦**無庸**負賠償責任。

(二)最高法院判決-103年度台上字第1249號(103.6.25；**再次廢棄原審法院判決**；被上訴人(大安地政事務所)應負國家賠償責任

按地政機關除能證明登記錯誤、遺漏或虛偽之原因，係可歸責於受害者外，應就登記錯誤、遺漏或虛偽致受損害者，負損害賠償責任，本件**最高法院前次發回意旨已予指明；且未排除登記錯誤、遺漏或虛偽因第三人之詐術行為所致之情形**。依民事訴訟法第478條第4項規定，受發回法院自應以該廢棄理由之法律上判斷為其判決基礎，究明本件是否屬該土地法所稱登記錯誤、遺漏或虛偽之情形，是否可歸責於上訴人；乃原審竟以大安地政事務所所屬公務員辦理系爭土地之繼承登記及所有權移轉登記未有故意、過失，且繼承登記係基於第三人詐術行為，大安地政事務所無須負賠償責任為由，否准上訴人之請求，於法已有可議。況不動產價值不菲，土地登記復具公示性及公信力，基於人民財產權之保障，地政機關就不動產權利之變動，原應本於專業知識及技術，負較高之審查責任(**§535民**)，地政主管機關鑒於不肖之徒常利用偽造之文件取得土地，乃訂定上述注意事項、防範措施，就未能繳附原權利書狀或同時辦理住址變更登記等歹徒慣用之手法，特設防範機制，規定「登記機關應注意審查其原因證明文件，必要時應調閱原案或登記簿或向權利利害關係人、原文件核發機關查證。於公告原權利書狀作廢時，應以登記名義人之申請案載住所、登記簿登記住所併同通知」、「登記機關辦理公告時應同時以雙掛號通知登記名義人，

如同時辦理住址變更登記者，應按新舊地址寄送，所寄之通知不克送達時，應進一步加以研判」。上開措施原係於土地登記規則或土地法所定之登記程序外，為防弊而設，對於未能繳附原權利書狀申請繼承登記或同時辦理住址變更之案件，自不得僅因申請人提出土地登記規則第67條第1款之切結書，即認地政機關無須依上開注意事項或防範措施為審查。**原審徒以本件係辦理繼承登記為由，認無上開注意事項或防範措施規定之適用，進而認定大安地政事務所未有疏失，亦嫌速斷。**上訴論旨，執以指摘原判決上開部分違背法令，求予廢棄。

(三)台灣高等法院判決-103年重上國更(二)字第4號判決(更二審；104.4.28)

1.上訴人(受害人)請求權並未罹於消滅時效

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及訴訟費用（確定部分除外）之裁判均廢棄。被上訴人應給付上訴人新臺幣肆億肆仟玖佰肆拾參萬貳仟零壹元及自95年5月4日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。上訴人請求權並未罹於消滅時效：按「賠償請求權，自請求權人知有損害時起，因2年間不行使而消滅；自損害發生時起，逾五年者亦同。」「時效因請求而中斷者，若於請求後六個月內不起訴，視為不中斷。」國家賠償法第8條第1項、民法第130條定有明文。查本件依上訴人所指第三人盜賣行為發生於92年10月30日之後，上訴人於94年9月27日請求被上訴人為國家賠償，因被上訴人拒絕，於95年3月27日提起本件訴訟(起訴)，自尚未罹於時效。另上訴人亦於95年4月25日即提出補正狀增列王萬子為原告，足認王萬子之請求權並未罹於時效，本件自無時效消滅之問題。

2.被上訴人應負國家賠償責任

按土地法第68條之規範意旨，除非地政機關除能證明登記錯誤、遺漏或虛偽之原因，係可歸責於受害者外，否則應就登記錯誤、遺漏或虛偽致受損害者，負損害賠償責任。被上訴人辯稱土地法第68條第1項規定，不適用於第三人施用詐術致地政機關為不實登記之情形云云，自不足採。又不動產登記關係人民權益甚鉅，地政機關辦理土地登記業務之人員為不動產之登記時，應盡善良管理人之注意義務，自應本於專業知識及技術，盡其職務上相當之注意義務，據以審查不動產登記申請之文件是否真實，而為准否登記之處分。則為求人民財產權之保障，地政機關就不動產權利之變動，原應本於專業知識及技術，負較高之審查責任。系爭繼承登記文件所附王諸齊、王陳巧之戶籍謄本有上述明顯易見之**重大瑕疵**，足認該假冒「王萬子」之「第三人」申請系爭土地由王萬子一人單獨繼承登記，有可疑之處，揆諸前開注意事項及說明，被上訴人受理系爭繼承登記，本應盡其職務上相當之注意義務，依其專業知識及技術判斷，不能單憑系爭繼承登記文件所附王萬子切結為唯一繼承人之繼承系統表而為繼承登記，而有必要向原文件核發機關即松山戶政所查證，被上訴人自不能僅以其曾向新店戶政所查證主張免責。被上訴人竟未為通知，亦未向原文件核發機關查證，僅憑系爭繼承登記文件，即將系爭土地錯誤登記為王萬子單獨繼承登記，致系爭土地之所有權進而移轉予另他人。上訴人主張被上訴人應依土地法第68條第1項之規定，就上訴人受有共同繼承之系爭土地不能或難以回復原狀之損害，負國家賠償責任，自屬有據。

(四)最高法院 105 年度台上字第 1170 號判決(105.7.13；再次廢棄原審法院判決)

本件最高法院再次「廢棄」原審法院之見解，其主要理由為：按公同共有債權人起訴請求債務人賠償損害，係公同共有債權之權利行使，非屬回復公同共有債權之請求，尚無民法第 821 條規定之準用，應依同法第 831 條準用第 828 條第 3 項規定，除法律另有規定外，須得其他公同共有人全體之同意，或由公同共有人全體為原告，其當事人之適格始無欠缺。又消滅時效，因請求、承認或起訴而中斷；時效因請求而中斷者，**若於請求後六個月內不起訴，視為不中斷**。系爭土地為王諸齊遺產，王諸齊之繼承人即被上訴人尚未辦理繼承登記，應屬被上訴人全體公同共有，系爭土地經第三人於 92 年 10 月 30 日盜賣，上訴人依土地法第 68 條規定，應負損害賠償責任，被上訴人於 94 年 9 月 27 日請求上訴人為國家賠償遭拒，王澤庸等五人於 95 年 3 月 27 日提起本件訴訟，乃為原審所確定之事實。果爾，被上訴人之損害賠償債權屬公同共有之債權，被上訴人請求上訴人國家賠償，固得中斷時效，惟於上訴人拒絕賠償後，如未於 6 個月內起訴，其時效仍視為不中斷。而王澤庸等五人起訴時，倘未經王萬子同意，其當事人適格尚有欠缺，直至王萬子於同年 4 月 25 日自行追加為共同原告，當事人適格始無欠缺，**原審未遑究明王澤庸等五人起訴時，是否已得王萬子同意？或有無事實上無法得其同意之情形？**若未得王萬子同意，或無事實上無法得其同意之情事，王萬子追加為原告時，距上訴人拒絕賠償之日是否已逾六個月而使原來中斷之時效視為不中斷？即逕以王澤庸等五人起訴時之聲明係命上訴人給付王澤庸等五人及王萬子，遽認其請求權未罹於時效，而為不利上訴人之論斷，尚嫌速斷。

(五)最高法院 107 年度台上字第 520 號判決(107.7.18；**再次廢棄原審法院判決**)

本件原審法院之見解係以上訴人之國家賠償請求權因**已罹於時效消滅**，被上訴人已為時效之抗辯。上訴人請求被上訴人賠償上述損害本息予上訴人公同共有，即不應准許等詞，為其判斷之基礎。惟按土地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，土地法第 68 條第 1 項前段定有明文。按國家賠償法第 8 條第 1 項規定，即其損害賠償請求權，自請求權人知有損害時起，因 2 年間不行使而消滅；自損害發生時起，逾 5 年者亦同。上開規定之 2 年時效，所謂知有損害時起，參酌同法施行細則第 3 條之 1 之規定，係指知有損害之事實及國家賠償責任之原因事實，乃以**主觀判斷**為基準；故因土地登記錯誤、遺漏或虛偽而請求國家賠償時，人民不僅必須知悉其受有損害，**更須知悉其所受損害係肇因於公務員違法行使公權力，方得開始起算其損害賠償請求權之 2 年消滅時效**。本件被上訴人應依土地法第 68 條第 1 項規定，對上訴人負損害賠償責任，為原審所確定之事實，乃**原審未遑說明**上訴人知悉受有損害及其所受損害肇因於被上訴人所為土地登記錯誤遺漏或虛偽之時點，即逕認上訴人之損害賠償請求權已罹於時效，不惟速斷，並有判決不備理由之違法。上訴論旨，執以指摘原判決為不當，聲明廢棄，非無理由。又上訴人依上開規定之公同共有損害賠償債權為**單一債權**，其權利之行使須共同為之，必上訴人全體均知悉受有損害及損害肇因於被上訴人所為土地登記錯誤遺漏或虛偽，始得起算消滅時效期間，案經發回，宜併注意及之。

(六)最高法院 108 年度台上字第 1444 號判決(109.7.08；再次廢棄原審法院判決)

如前所述，本件原審法院之見解係以上訴人之國家賠償請求權因已罹於時效消滅，被上訴人已為時效之抗辯。上訴人請求被上訴人賠償上述損害本息予上訴人共同共有，即不應准許等詞，為其判斷之基礎。惟按土地法第 68 條第 1 項所定損害賠償請求權之消滅時效，應以請求權人**實際知悉**損害及賠償義務人時起算。本件上訴人主張因喪失繼承共同共有之系爭土地，依土地法第 68 條第 1 項規定，請求被上訴人賠償損害，該損害賠償債權為上訴人共同共有之單一債權，其權利之行使須共同為之，必上訴人**全體均知悉**受有損害及損害肇因於被上訴人所為土地登記錯誤遺漏或虛偽，始得起算消滅時效期間，前經本院發回判決揭明斯旨（見本院 107 年度台上字第 520 號判決）。查王焜池、楊王照子、王玉女（下稱王焜池等 3 人）係經王澤庸之轉告，知悉系爭土地業經王萬子繼承並移轉他人所有，為原審認定之事實。而證人楊本泉證述「王玉女告訴我（，）王澤庸打電話來說王諸齊土地被王萬子賣掉了，他要找王萬子出來跟我們討論解決，可是找不到王萬子。當時王澤庸並未說去大安地政查詢的事情。」等語（見原審卷第 174 頁），據此，能否認王焜池等 3 人於王澤庸告知系爭土地經王萬子繼承並移轉他人所有（知悉受有損害）之同時，即知悉肇因於被上訴人所為土地登記錯誤遺漏或虛偽所致，被上訴人為賠償義務人，尚滋疑義。原審未遑詳查細究，遽認王焜池等 3 人於王澤庸告知時，即知悉賠償義務人，進而為上訴人不利之判決，未免速斷。又上訴人於事實審一再主張：本件起訴前，王萬子長期滯留國外，實際上無法得其同意，參照司法院院字第 1425 號解釋，縱未得王萬子同意，起訴請求被上訴人國家賠償，**應生中斷時效之效力**，此攸關上訴人之請求權是否罹於時效，自屬重要攻擊方法，原審翊置不論，即為上訴人敗訴之判決，亦有判決不備理由之違誤。上訴論旨，指摘原判決違背法令，聲明廢棄，為有理由。

四、本文見解²⁷

(一)本案應合於「虛偽登記」之實體構成要件，大安地政事務所應負國家賠償責任

首先，本文贊同前揭最高法院 103 年度台上字第 1249 號判決之意旨，主要理由為：基於我國土地登記制度係採審查密度甚高之「權利登記制度」。又，與本案具有關聯性者為，因受登記虛偽而致權利受損害者，該受害人之「範圍（對象）」是否以「真正土地權利人」為限？或者只要屬「土地權利人」即該當而具有損害賠償求償權？對此，司法實務見解不一，茲以臺灣高等法院 101 年度重上國字第 3 號判決為例，其略以：「土地法第 68 條第 1 項規定，係為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、遺漏或虛偽致其土地權利受損害，乃為保護真正土地權利人而設，地政機關就其登記事務，僅對受損害之真正土地權利人負國家賠償責任，其他非真正土地權利人，尚不得依土地法第 68 條第 1 項規定，對地政機關請求國家賠償。……。」

²⁷尚須注意者為，被最高法院 108 年度台上第 1444 號判廢棄之台灣高等法院 109 年度重上國更五字第 2 號判決書內容尚未上線(司法院法學資料庫檢索系統；最後檢索日：109 年 9 月 23 日)。

即採「真正土地權利人說」。但最高法院 102 年度台上字第 1108 號判決卻認為：只要地政機關無法就虛偽登記致使「土地登記名義人」或「土地權利人」受有損害之原因歸責於受害人時，即應負損害賠償責任，是其受害人不以「真正土地權利人」為限，尚包括「土地登記名義人」。對於上論爭執，本文擬舉例說明於次：例如因他人偽造土地所有權人（真正土地權利人）之證件辦理所有權移轉登記為己有，致使原（真正）所有權人之土地（實體）所有權喪失或受有損害者（因第三人基於不動產登記簿公信力之故），即屬之。又，例如第三人因信賴虛偽登記而取得土地權利，致使該土地真正所有權人喪失權利而受有損害者，亦屬之。但倘若權利人（例如抵押權人）因受第三人（例如抵押人）以偽造證明文件（亦即以虛偽不存在之土地為抵押擔保物）之詐術行為，會同申請虛偽之（抵押權）登記，而嗣後被登記機關予以塗銷登記者，茲因該抵押權人既係以非真實事項（亦即不存在之土地為抵押擔保物）申請抵押權設定登記，是其本即不得取得該土地權利（抵押權），自亦應非屬旨揭所稱之「真正土地權利人」，而不得對於同受詐欺之地政機關（亦屬受害人）予以求償；尤其，該抵押權人之借款債權縱使因抵押權被塗銷登記而受有損害，但其尚得向施以詐術之第三人（債務人）依法為求償，併予指明。

又，據悉內政部（地政司）於研修土地登記規則之際（106.2.14 修正版），其本欲於該規則第 13 條原有法文之後本來增訂：「土地法第 68 條第 1 項所稱虛偽，係指登記機關明知或可得而知登記文件不實，仍為登記者。」則基於司法實務見解之故，亦即對於登記虛偽多採「無過失責任主義」（倘以最高法院判決為例，由上文可知自 100 年後之判決多採此說），則前揭修正內容是否適法？不無疑義。尤其內政部於該條文之修正理由中指出，主要在於避免有心人士利用此等不法犯罪行為（亦即向登記機關施以詐術而為登記之行為）向地政機關請求損害賠償，但此論理邏輯似有問題，蓋茲所謂「有心人」應屬加害人，非為（虛偽登記）受害人，則如何能依法（土地法第 68 條）向地政機關求償？於是，如此之修正內容似限縮了因虛偽登記致受害損害賠償請求權之範圍，從而有增加法律（亦即土地法第 68 條第 1 項規定）所無之限制，亦有牴觸「法律保留原則」之意旨。

（二）本案上訴人因土地虛偽登記致生損害所具國家賠償請求權是否罹於消滅時效，尚有疑

茲旨揭最高法院 108 年度台上字第 1444 號判決（最高法院 105 年度台上字第 1170 號判決之見解亦同）以「程序要件」為立基點，廢棄原審法院之見解，亦即前揭最高法院毋寧係從受害人請求國家賠償有無「罹於消滅時效」（因王萬子未於 95.3.27 前起訴；95.4.25 始為之）之觀點切入，而「再次」廢棄原審法院之見解。按一般而言，最高（終局）法院之守備範圍應在於涉訟案件之「法律見解（審）」（亦即「用法」）；甚少審查其有無錯誤判斷「案情」（亦即「認事」），則本件受害人請求國家賠償究竟有無「罹於消滅時效」按理應屬「認事」之範疇而屬原審法院之權責，然此一性質屬「程序要件」事項卻由最高法院提出其法律爭議者，於實務上實屬少見。進言之，其認為本件土地之權屬係屬公同共有，被害人所為求償

之權利性質屬於共同共有之債權(對國家之「金錢」賠償)權利行使(亦即屬於金錢之「替代」權利)，而非屬「回復」共同共有債權之請求(再次取得共有地之「實體」權利)，是應尚無民法第 821 條規定(得由單獨共有人行使請求權)準用之可能性，而應依同法第 831 條準用第 828 條第 3 項規定，亦即除法律另有規定外，須得其他共同共有人「全體」之同意，並由共同共有人全體列為原告(「全體」共有人行使請求權)。果爾，則本案似應已罹於消滅時效(蓋請求權行使之末日應為 95.3.27 而非 95.4.25)，對於上述問題，將從我國不動產登記制度特性之視角於課堂中予以說明。