

# 「不動產登記的效力與登記機關之賠償責任」與談意見

東海大學法律學系教授 溫豐文

有關土地登記損害賠償是否採無過失責任主義，實務見解不一，茲分述如下：

## 1、採過失責任主義者，如：

- (1) 內政部 67 年 10 月 23 日臺內地字第 818842 號函略謂：關於地政機關對土地登記錯誤所負損害賠償責任，揆諸土地法第六十八條及民法第一百八十六條第一項規定，應以地政人員故意或過失之行為為前提。
- (2) 台灣高等法院 83 年度重上國字第 8 號判決略謂：公務員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，依國家賠償法第 2 條第 2 項規定，由國家負賠償責任，惟此限於公務員有故意或過失為限。本件被上訴人（台北市松山地政事務所）雖核准辦理抵押權登記，並登載於不動產登記謄本，上訴人（國泰信託股份有限公司）曾在另紙抵押權設定契約書蓋用真正印章交予詐貸者，並誤信不動產登記簿謄本之抵押權登記有效而放款，然被上訴人據為登記之抵押權設定契約書既屬偽造，上訴人並未委任代理人設定抵押權，其設定行為既屬無效，故其登記乃有無效原因，被上訴人就此並無故意或過失不法行為可言，自無賠償責任。

## 2、採無過失責任者，如：

- (1) 台灣高等法院 100 年度重上國字第 3 號判決略謂：按「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。明示土地或建物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，致人民權利之損害，地政機關應負賠償責任；且土地法第 70 條第 1 項規定「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 68 條第 1 項所定賠償之用。」，足見土地法第 68 條第 1 項前段之立法係採無過失主義，否則土地法第 70 條第 1 項即無設此籌措賠償專款之規定，被上訴人辯稱此條文係採過失主義，並無可採。
- (2) 最高法院 103 年度台上字第 1249 號判決略謂：土地法第 68 條第 1 項之立法意旨，係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，以兼顧交易安全及權利人之權益保障，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，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。
- (3) 最高法院 105 年度台上字第 264 號裁定略謂：地政機關如欲免除其損害賠償責任，自須舉證證明登記錯誤、遺漏或虛偽係全因歸責於受害人之事由所造成者，始足當之。

對上述問題，學者大多採無過失責任主義。如李鴻毅教授認為：土地或建物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，致生人民權利之損害，國家應負

賠償責任，係採無過失責任主義<sup>1</sup>；蘇志超教授認為：凡由於登記機關因登記錯誤、遺漏或虛偽致有關權利人受到損害時，登記機關不論其有無故意或過失，均應負擔損害賠償責任，亦即無過失責任<sup>2</sup>；陳立夫教授認為：土地法第 68 條<sup>3</sup>所定之登記損害賠償，係採無過失責任主義，僅以地政機關證明登記錯誤、遺漏或虛偽之原因應歸責於受害人時，其始不負賠償責任<sup>4</sup>；陳明燦教授認為：土地法與國家賠償法對不動產登記錯誤損害賠償之比較，責任主義不同，前者係採無過失責任主義，後者則採故意過失責任主義。

因土地法第 43 條規定，依本法所為之登記有絕對效力，為保障權利人之權益及維護交易安全，採無過失責任說，似可贊同。惟在無過失責任主義之下，只要登記錯誤、遺漏或虛偽之結果，致真正權利人受有損害，登記機關即應負賠償責任，對登記機關未免過於苛刻。例如因地籍圖重測所為之標示變更登記以及土地重劃、土地徵收所為之權利變更登記，如測量機關、重劃機關或徵收機關所為之囑託內容有誤，登記機關依囑託內容而為登記，竟要登記機關負賠償責任，未免權責混淆，有失公道。再者，如稅務機關有關囑託稅捐保全之限制登記，乃至執行法院或行政執行處因強制執行囑託登記機關所為之查封、假扣押、假處分登記，若囑託內容有誤致登記錯誤，由於登記機關對囑託登記之內容毫無置喙之餘地，卻要登記機關負賠償之責，亦欠公允。

鑑此，內政部草擬的不動產登記法草案，於第 12 條規定：「因登記錯誤、遺漏或虛偽致受損害者，應適用國家賠償法之規定。」此一法案若立法通過，因國家賠償法第 2 條第 2 項係採過失責任主義，則以後因土地登記錯誤、遺漏或虛偽致權益受損害之當事人，請求損害賠償時，對登記機關之故意或過失，應負舉證責任。若爾，不但與登記公信力之立法意旨有違，且因土地登記涉及專業，受害人往往難於舉證，而處於不利之地位，蓋舉證之所在，敗訴之所在也。是以，建議能否採取「推定過失責任主義」，亦即登記機關若無法證明登記錯誤、遺漏或虛偽可歸責於受害人、第三人或其他機關時，推定為有過失，應由登記機關負損害賠償責任。至於受害人所受損害，可依侵權行為向第三人或依國家賠償法第 2 條第 2 項向其他機關請求賠償。

---

<sup>1</sup> 李鴻毅，土地法論，自刊，民國 70 年，頁 231。

<sup>2</sup> 蘇志超，土地法規新論，五南，民國 87 年，頁 282。

<sup>3</sup> 陳立夫，土地法釋義（一），元照，2018 年，頁 145。

<sup>4</sup> 陳明燦，土地法學，自刊，2015 年，頁 283。

