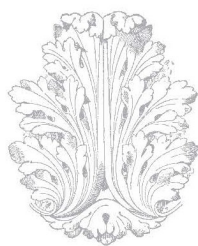


不動產登記損害賠償

Compensation Due to Real
Estate Registration

黃健彰
著



學術專論

購書請至：<https://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID=18284>

不動產登記損害賠償

黃健彰 著



元照出版 搶先試閱版
元照出版公司

自序

不動產登記損害賠償是理論與實務上的重要問題。作者近年研究不動產登記損害賠償，擔任桃園市政府地政局損害賠償事件處理委員會委員，曾受邀至桃園市中壢地政事務所、新竹縣竹北地政事務所、社團法人中華民國地政士公會全國聯合會不動產學院（以上依演講時間順序排列）演講不動產登記損害賠償議題，並發表多篇不動產登記損害賠償的論文。作者現將該等研究成果大幅改寫（不乏調整作者過去見解之處）、調整結構、配合法規修正而重新彙整成有體系的專書，說明如下：

第一章部分內容改寫自黃健彰，「土地法第68條登記損害賠償之研究——以賠償要件與適用範圍的爭議問題為主」，輔仁法學，第66期，頁132-135，2023年12月（TSSCI）；黃健彰，「土地法第68條登記損害賠償的賠償範圍」，國立中正大學法學集刊，第82期，頁74，2024年1月（TSSCI）。

第二章內容主要改寫自黃健彰，「土地法第68條登記損害賠償之研究——以賠償要件與適用範圍的爭議問題為主」，輔仁法學，第66期，頁137-153、163-167，2023年12月（TSSCI）；黃健彰，「土地法第68條登記損害賠償的賠償範圍」，國立中正大學法學集刊，第82期，頁74-76，2024年1月（TSSCI）。

第三章內容主要改寫自黃健彰，「土地法第68條登記損害賠償之研究——以賠償要件與適用範圍的爭議問題為

購書請至：<https://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID=18284>

主」，輔仁法學，第66期，頁167-188，2023年12月（TSSCI）。

第四章內容主要改寫自黃健彰，「土地法第68條登記損害賠償之研究——以賠償要件與適用範圍的爭議問題為主」，輔仁法學，第66期，頁189-217，2023年12月（TSSCI）。

第五章內容主要改寫自黃健彰，「土地法第68條登記損害賠償的賠償範圍」，國立中正大學法學集刊，第82期，頁76-122，2024年1月（TSSCI）。

第六章內容主要改寫自黃健彰，「地政機關登記賠償責任補充性相關問題的檢討——評最高法院103年度台上字第1976號民事判決」，月旦民商法雜誌，第65期，頁137-154，2019年9月；黃健彰，不動產登記，頁85-109，元照出版公司，2020年8月（該書未來改版時，將刪除此部分）；黃健彰，「土地法第68條登記損害賠償之研究——以賠償要件與適用範圍的爭議問題為主」，輔仁法學，第66期，頁153-163，2023年12月（TSSCI）。

第七章內容主要改寫自黃健彰，「土地面積溢登的效力與買受人的損害」，台灣土地研究，第28卷第1期，頁75-117，2025年5月（TSSCI）。

第八章內容主要改寫自黃健彰，「土地法第68條登記損害賠償之研究——以賠償要件與適用範圍的爭議問題為主」，輔仁法學，第66期，頁217-218，2023年12月（TSSCI）；黃健彰，「土地法第68條登記損害賠償的賠償範圍」，國立中正大學法學集刊，第82期，頁122-123，2024年1月（TSSCI）；黃健彰，不動產登記，頁213、

購書請至：<https://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID=18284>

215，元照出版公司，2020年8月（該書未來改版時，將刪除此部分）；黃健彰，「土地面積溢登的效力與買受人的損害」，台灣土地研究，第28卷第1期，頁73，2025年5月（TSSCI）。

本書為作者執行國家科學及技術委員會專題研究計畫「不動產登記損害賠償」（NSTC 112-2410-H-305-059）的主要成果。書末附有索引，以方便讀者依中英文關鍵詞查找本書內容。本書全文在出版前尚經二位匿名學者專家審查通過。本書部分文獻，要特別感謝淡江大學公共行政學系林儋紘助理教授，以及國立成功大學法律學系博士生黃信雄協助尋找。近期助理李政霖、洪品毅、林彥騰、張善綸與許紘愷協助研究，在此一併致謝。

黃健彰

2025年10月



元照出版

搶先試閱版

作者簡介

黃健彰

現 職

- 國立臺北大學不動產與城鄉環境學系專任教授兼學術委員會召集人
- 國立臺北大學亞洲暨泛太平洋地區研究中心紐澳研究組副召集人
- 桃園市政府地政局損害賠償事件處理委員會委員
- 台灣財產法暨經濟法研究協會理事
- 「台灣法學」期刊編輯委員暨執行編輯
- 「月旦律評」學術編輯委員
- 「當代法律」當代主筆群
- 華文商管教育認證組織（ACCBE）「不動產管理領域」認證審查委員

學 歷

- 國立臺灣大學法學士
- 國立中正大學法學博士

主要經歷

- 公務人員高考法制類科及格
- 公務人員保障暨培訓委員會保障處科員
- 國立臺灣大學法律學系博士後研究人員
- 國立臺北大學不動產與城鄉環境學系助理教授、副教授
- 國立臺北大學教學發展中心主任

購書請至：<https://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID=18284>

- 靜宜大學法律學系、世新大學法律學系兼任助理教授
- 新竹縣不動產估價師懲戒委員會委員
- 財團法人台灣法學基金會都市更新法律研究中心執行主任
- 律師學院不動產法律專業學程委員會委員
- 考試院國家考試召集人、典試委員
- 國立中正大學法律學系105年傑出系友
- 國立中正大學法學院112年傑出校友
- 台灣環境與土地法學雜誌諮詢委員
- 美國威斯康辛大學、澳洲墨爾本大學及雪梨大學、日本北海道大學等法學院訪問學者（國家科學及技術委員會補助）
- 日本京都大學大學院法學研究科招聘之外國人學者（公益財團法人日本台灣交流協會補助）
- 美國芝加哥大學法律經濟學暑期學校課程結業
- 中國人民大學、北京大學、清華大學等法學院研究

主要得獎紀錄

- 中華民國第29屆地政貢獻獎（學術研究類）
- 社團法人台灣法學會博士論文獎
- 財團法人勇源教育發展基金會博士論文獎
- 國家科學及技術委員會（原科技部）103～111年度補助大專校院獎勵特殊優秀人才
- 國立臺北大學100～103、105～113年度學術研究獎
- 國立臺北大學103、104、108、109、113學年度教學績優教師
- 國立臺北大學109學年度教學創新績優教師
- 國立臺北大學101、105學年度績優導師



元照出版

搶先試閱版

購書請至：<https://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID=18284>

主要著作

1.獨 著

- 承攬人抵押權（元照出版）
- 法定優先受償權（元照出版，2版）
- 不動產優先購買權總論（元照出版，3版）
- 共有不動產處分與優先購買權（元照出版，4版）
- 不動產利用關係上的優先購買權（元照出版，3版）
- 不動產登記（元照出版）
- 不動產登記損害賠償（元照出版）

2.合 著

- 法律經濟學（五南出版）
- 中國民法（新學林出版）
- 不動產登記法律與政策（元照出版）
- 共有關係法律問題研究（下）——共有人之優先購買權、
 共同共有債權之行使（元照出版）
- 地上權法制之研究（元照出版）
- 租賃專題研究(二)：買賣不破租賃、先買權與房地分離
 （元照出版）
- 最低服務年限約款探討（元照出版）
- 代位與詐害債權撤銷權（元照出版）
- 公寓大廈管理組織之實體法與程序法（元照出版，2版）

研究方向

- 不動產登記、公寓大廈法制、不動產私法、民事財產法



元照出版

搶先試閱版

目 錄

自 序	
作者簡介	
第一章 導 論	1
第二章 解釋適用的方針	
第一節 得參酌外國法制並考量該條略具保險 的性質	7
壹、澳洲法	9
貳、英格蘭法	14
參、我國法	17
第二節 考量該條意旨、結果導向與風險分配	23
壹、土地法第68條意旨並非僅在貫徹登記公信力	23
貳、土地法第68條意旨並非僅係配合登記採實質 審查而建構	24
參、考量結果導向與風險分配	26
第三章 土地法第68條較有疑義的賠償要件 ——是否以故意或過失為要件	
第一節 我國實務與學說見解	29
第二節 外國法制	33
第三節 本書見解	35

第四章 土地法第68條適用範圍

第一節 測量錯誤致登記面積錯誤	49
壹、我國實務與學說見解	49
貳、外國法制	51
參、本書見解	54
第二節 主要用途與使用分區等登記錯誤	61
壹、實務與學說見解	61
貳、本書見解	62
第三節 因第三人之詐術行為致登記錯誤、 遺漏或虛偽	63
壹、我國實務與學說見解	63
貳、外國法制	65
參、本書見解	68

第五章 土地法第68條賠償範圍

第一節 賠償範圍的基礎理論	75
第二節 土地法第68條限制賠償範圍之目的 或功能	77
壹、表明此項賠償本係對於受損害人原有權利的 補償？	78
貳、俾免地政機關承擔過重之風險？	80
參、謀求受害人損害填補與鼓勵公務員勇於任事間 之衡平？	81
肆、為減輕國家財政負擔？	82
伍、避免登記儲金可能不足並使登記費低廉？	82



第三節 土地法第68條與國家賠償法的適用關係	88
壹、實務與學說見解	88
貳、本書見解	91
第四節 土地法第68條的賠償範圍是否包含所失利益	105
壹、我國實務與學說見解	105
貳、外國法制	109
參、本書見解	113
第五節 原登記為抵押權之人依土地法第68條請求賠償的範圍	119
壹、我國實務與學說見解	119
貳、外國法制	122
參、本書見解	123
第六章 地政機關登記賠償責任補充性相關問題之檢討 ——評最高法院103年度台上字第1976號民事判決	
第一節 引言	127
第二節 本判決案例事實與訴訟過程	127
第三節 本判決理由	128
第四節 評析	129
壹、損害的認定及責任是否具補充性	130
貳、地政機關賠償後得否向登記人員以外之人求償	147



第七章 土地面積溢登的效力與買受人的損害

第一節 引言	159
第二節 溢登面積的效力	166
壹、行政處分是否有效	168
貳、有無登記公示力	180
參、有無登記推定力	182
肆、有無登記公信力	188
伍、小 結	189
第三節 溢登面積的買受人損害	190
壹、損害認定與損益相抵	191
貳、更正登記與損害	208
參、對地政機關請求損害賠償的時效	211
肆、小 結	218
第八章 結 論	221
參考文獻	225
索 引	249



第一章

導 論

土地法第68條第1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。但該地政機關證明其原因應歸責於受害人時，不在此限。」第2項規定：「前項損害賠償，不得超過受損害時之價值。」此條文即為土地（不動產）登記錯誤、遺漏或虛偽損害賠償（簡稱登記損害賠償或登記賠償）的規定。此條文的賠償要件與適用範圍，事關受害人（即被害人）得否向地政機關（即登記機關）請求賠償，以及土地法第70條之登記儲金的運用；而土地法第68條的賠償要件與適用範圍，亦影響國家賠償法第2條的適用，進而牽涉國家賠償法第7條第2項國家賠償金預算的編列；其賠償範圍事關受害人（被害人）得向地政機關請求賠償的數額；地政機關對登記錯誤、遺漏或虛偽致受損害者之賠償責任是否具補充性，涉及「被害人向第三人請求財產權之填補前，有無實際損害」等相關問題。以上對受害人、登記機關與第三人影響甚大，在理論與實務上相當重要。

土地法第68條登記損害賠償的性質與規範意旨，將影響如何解釋適用該規定的賠償要件與適用範圍。就性質而言，有認為該規定係國家賠償責任¹；有認為以土地法第70條之登記儲

¹ 陳立夫，土地法釋義(一)，頁140，元照，2021年9月，3版；廖義男，國家賠償法，頁23，自版，1998年9月，增訂2版；謝哲勝，「現行土地登記賠償制度的檢討」，台灣環境與土地法學雜誌，第14期，頁71，2015年2月。

2 不動產登記損害賠償

金賠償除具國家賠償的性質外，亦具保險理賠的性質²，登記費中含有一部分產權保險費的意味³；有認為土地法第68條除具國家賠償的性質外，略具社會保險的性質⁴，但未析述理由。由於上述見解中，不乏以托崙斯（托倫斯）登記制度（Torrens system）為據者，甚至認為我國土地法第70條規定與英國之辦法大致相似，⁵但關於該等立法例中登記賠償制度與保險關聯性的說明，十分有限，故本書擬就此予以探討。

我國登記損害賠償規定的官方立法理由與資料已不可考⁶，而土地法起草人吳尚鷹先生的著作指出，因登記權利有絕對不能推翻之效力，故有該規定，此係採托崙斯制（托崙氏制度）之要旨⁷，但該著作對托崙斯制損害賠償的說明非常簡略；有學者則認為就我國該規定的用意，不能以「登記權利有絕對不能推翻之效力」為唯一的原因⁸。近期學說與實務上，有認為該規定乃配合登記具絕對效力（公信力）的立法⁹，亦有認為係貫徹公示性及公信力¹⁰，另有認為該規定乃配合土地

² 參閱陳明燦，土地法導論，頁282-285，自版，2021年8月，3版。

³ 參閱蘇志超，土地法規新論，頁284-285，五南，1998年9月；謝哲勝，土地法，頁194、198，翰蘆，2020年10月，4版；溫豐文，土地法，頁206，自版，2023年6月，修訂版。

⁴ 李惠宗，國家賠償法要義，頁77，新學林，2020年8月。

⁵ 參閱蘇志超，土地法規新論，頁249、284-285，五南，1998年9月。

⁶ 參閱行政院經濟建設委員會健全經社法規工作小組，土地法之立法沿革及理由，頁52-54，自版，1988年3月。該書「使用說明」二、4.①亦謂「立法理由資料不足」。

⁷ 參閱吳尚鷹，土地問題與土地法，自序與頁31、56，商務印書館，1935年5月。

⁸ 參閱王效文，土地法論，頁69，會文堂新記書局，1937年1月，5版。

⁹ 參閱陳立夫，土地法釋義（一），頁138-140，元照，2021年9月，3版（未將公示性與公信力並列）。

¹⁰ 陳立夫，土地法釋義（一），頁147、149，元照，2021年9月，3版；最

登記採實質審查及登記具公信力而建構¹¹。以上論述不盡相同，有進一步探討的必要。

針對該規定的解釋適用，就賠償要件而言，該規定是否以地政人員（即登記人員）有故意或過失為要件，最高法院民事大法庭110年度台上大字第3017號裁定就此雖採否定說，但論證上並不完美¹²，且有大法庭法官提出不同意見書；此爭議影響受害人得否依該規定請求賠償而應予釐清，且學說上論述此賠償要件時，提及英國、澳洲等地區的制度¹³，但未進一步說明。就適用範圍而言，有些實務上常見但是否適用該規定有爭議者值得探討：首先，關於「測量錯誤致登記面積錯誤」，目前未見有學者文獻從比較法與結果導向的角度深入探討；再者，關於「主要用途、使用分區、使用地類別、編定使用種類登記錯誤」，過去尚未見有學者文獻從事前觀點與行為理論的角度切入；另外，關於「因第三人之詐術行為致登記錯誤、遺

高法院民事大法庭110年度台上大字第3017號裁定（尚提及保護權利人之權利與維持交易安全）。最高法院110年度台上字第1178號民事判決也認為：「土地法第68條第1項……，以維交易之安全與登記制度之可信賴性（公示性及公信力）。」臺灣高等法院102年度上國易字第13號與臺灣高等法院花蓮分院102年度上國字第1號民事確定判決，亦以「登記具有公示力」作為個案得依土地法該條請求賠償的理由之一。

¹¹ 陳立夫，「新物權法之土地登記問題芻議」，土地法研究(二)，頁123，新學林，2016年10月，3刷。

¹² 詳參李建良，土地「虛偽登記」的國家賠償責任——最高法院110年度台上大字第3017號民事大法庭裁定釋義，台灣法律人，第24期，頁137-147，2023年6月；林明鏘，「2022年行政法回顧」，國立臺灣大學法學論叢，第52卷特刊，頁1223，2023年11月。

¹³ 陳明燦，不動產登記導論，頁734，自版，2022年9月，提及：「地政機關應負（相對；推定）無過失責任（其他採行國家如瑞士、英國、以及澳大利亞昆士蘭州等地區）」。

購書請至：<https://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID=18284>

國家圖書館出版品預行編目資料

不動產登記損害賠償／黃健彰著．--

初版．-- 臺北市：元照，2025.10

面；公分

ISBN 978-626-369-382-1（平裝）

1.CST：土地法規 2.CST：土地登記

3.CST：不動產 4.CST：賠償

554.133

114014903

不動產登記損害賠償

5D716RA

2025 年 10 月 初版第 1 刷

作 者 黃健彰

出 版 者 元照出版有限公司
100 臺北市館前路 28 號 7 樓

網 址 www.angle.com.tw

定 價 新臺幣 480 元

專 線 (02) 2375-6688

傳 真 (02) 2331-8496

郵政劃撥 19246890 元照出版有限公司

Copyright © by Angle publishing Co., Ltd.

登記證號：局版臺業字第 1531 號

ISBN 978-626-369-382-1

本書簡介

法院判決登記機關因登記錯誤、遺漏或虛偽而應負賠償責任的情形，並不少見，新聞亦常大幅報導。本書為我國第一本不動產登記損害賠償的專書，建議與作者「不動產登記」該書一併閱讀。特色如下：

一、我國不動產登記賠償的規定是參採托崙斯制，該制源於澳洲，而英格蘭的法定賠償制度是學習自托崙斯制的經驗，故本書多處比較澳洲法與英格蘭法。

二、內容扣緊土地法、行政法與民法，且詳述我國不動產登記賠償制度略具社會保險性質的理由，多處論及保險法、社會保險。

三、本書與學說及實務見解充分對話，考量結果導向與風險分配。

四、作者擔任桃園市政府地政局損害賠償事件處理委員會委員；又曾受國科會補助，至墨爾本大學與雪梨大學等名校研究不動產登記，並參訪當地登記機關。本書其實務運用價值，而非紙上談兵。

ISBN 978-626-369-382-1



5D716RA

定價：480元



元照網路書店



月旦品評家



元照出版公司

地址：臺北市館前路28號7樓

電話：(02)2375-6688

網址：www.angle.com.tw