

裁判字號：臺灣高等法院臺中分院 93 年度上國易字第 1 號 民事判決

裁判日期：民國 93 年 03 月 09 日

案由摘要：國家賠償

臺灣高等法院臺中分院民事判決

九十三年度上國易字第一號

上 訴 人 吳政恒

被 上訴人 台中市中興地政事務所

法定代理人 洪輝雄

訴訟代理人 蕭萬禧

右當事人間請求國家賠償事件，對於中華民國九十二年九月三十日臺灣臺中地方法院第一審判決（九十二年度國字第一三號），提起上訴，本院於九十三年二月二十四日言詞辯論終結，判決如左：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事 實

甲、上訴人方面：

一、聲明：求為判決：

(一)原判決廢棄。

(二)被上訴人應給付上訴人新台幣（下同）一百萬元。

(三)第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

二、陳述：除與原判決記載相同部分予以引用外，補稱：

(一)被上訴人主張其所召開之說明會，會前依據竣工平面圖至現場實地檢測，會中並將十戶建物之建物測量成果圖與竣工圖不符之情事告知權利人，與事實完全相反。上訴人事前並未接到被上訴人會前實地檢測通知，會中亦未見被上訴人提出有關測量成果圖與竣工圖之報告書及文書。至於會議結論被上訴人供稱：「那是照抄出席住戶之意見」，更是荒唐而非事實。因上訴人在會議中之陳述完全未被紀錄，甚至被扭曲，故上訴人才會於九十一年十二月一日提書面異議。事實上會議結論是照抄谷安屏一人之意見所做成，住戶多在不知情及不堪其擾之情況下出席會議，根本沒意見，更有三戶從未出席會議。而被上訴人是以政府機關之公函且用雙掛號通知強迫住戶開會，會議中主席做成之結論即是政府機關之意思表示，何況又訴諸於文字用雙掛號通知住戶，更表示有絕對的法定效力，絕不能以那是照抄出席住戶之意見而推諉卸責。被上訴人再抗辯有關

結論係依與會人員發言內容所得具體意見暨建議事項，經綜整後為之，並由出席人員簽名在案云云。但綜觀三次說明會紀錄並無出席住戶發言紀錄，第二次說明會江榮貴並未出席會議，而被上訴人之會議結論卻為「同案起造人江榮貴先生表示．．．．．」顯見被上訴人有偽造紀錄之罪刑。被上訴人為政府行政機關對於人民之陳情與建議，未能審慎處理、明辨是非、查明事實真相，及妄下結論函令上訴人將合法擁有所有權之地下層梯間登記為全體住戶所有，又以公函表示：地下室登記在吳政恆等人名下，依法不合，明顯違法失職侵害上訴人之私權。

(二)三次說明會出席者未達法定人數，其做成之決議依公寓大廈管理條例第二十九條、第三十一條之規定，無拘束全體住戶之效力。但被上訴人卻於九十二年二月二十七日以中興地所二字第○九二○○○三二○○號函要住戶辦理本市○○區○○段二七九至二八七建號測量成果不符面積更正事宜，且已有部分住戶辦理，可證明被上訴人確實有違法瀆職之情事。

(三)被上訴人於九十一年十月三十日召開第二次說明會，主席蕭萬禧表示：原測量登記將地下室梯間登記在上訴人之所有權狀內是錯誤，應更正為全體住戶所共有。會後上訴人查閱建築法規發現依當時法令地下室梯間登記在上訴人之名下並無錯誤。故上訴人於九十一年十二月一日提書面異議，表示：原登記並無錯誤，不用更正。因此被上訴人才於九十一年十二月六日以中興地所二字第○九一○○二二九九四號函含糊答覆。更於九十一年十二月十二日以中興地所二字第○九一○○二三六五三號函重申：「地下室梯間共用部分，亦請該建物所有權人同時辦理更正登記為共有。」故可證明被上訴人一意妄行。又於九十二年二月二十七日函全體住戶更正，上訴人見事態嚴重，故親自赴台中市政府陳情，案經曾局長查閱相關資料發現確實有誤，故請湯課長電請被上訴人對本大樓共用梯間等暫緩登記更正。市府為求慎重於九十二年三月十三日邀集相關單位人員舉行說明會，案經主席裁示：「依照當時法令地下室梯間、地下室、騎樓．．．．．等登記在一樓住戶名下並無錯誤」，並於九十二年四月八日以府地測字第○九二○○五○三二五號函送相關權利人，上訴人名下之不動產才未被更正。若非上訴人之力爭，上訴人之產權即會被強行更正。

(四)本案事實發生在六十九年二月十三日，依民法第一百二十五條之規定，請求權因十五年不行使而消滅。及行政程序法第一百二十八條之規定，前項申請應自法定救濟期間經三個月為之．．．，但自法定救濟期間經過已逾五年者，不得申請。故本案距今已事隔二十三年，其請求權已罹於時效消滅。故被上訴人自始至終就不應召開說明會，更不應為未達法定人數之會議做下錯誤之結論並據

以執行。另依據台中市政府九十二年一月三日中工管字第○九一○○二五三○五號函之說明：「．．．貴所會議結論，似有違反法律不溯及既往之原則，侵害民眾之私權」，可證明被上訴人之行為確實有擾民侵權之事實。

(五)谷安屏於九十一年八月三十日函請被上訴人更正建號信安段二八八號之地下室至頂樓梯間應為公用。案經被上訴人於九十一年九月中旬通知住戶於九十一年九月二十四日召開西屯區○○段二七九至二八八建號之共有部分補辦測量更正說明會。而上訴人之店面於九十一年九月十天左右已有人出價四百五十萬元，正當議價時，九月中旬突接被上訴人以公函通知舉行測量更正說明會，因而客戶暫存觀望，及至九十一年九月二十四日會議後傳出「地下室共用部分梯間等皆應辦理更正」，更令客戶卻步，當收到會議結論後，客戶認為本大樓產權有問題而不敢再議價。被上訴人是代表政府機關且以公函做出之結論，民眾當然信以為真，就連信義房屋仲介股份有限公司（下稱信義房屋仲介公司）也不敢再續約。緊接著被上訴人又連續召開第二、第三次說明會，又做出更多不於上訴人之結論，且據以執行，才更令上訴人之店面無法如期出售，緊接著又逢美伊戰爭、SARAS 等問題使上訴人之店房更難出售。若非被上訴人之疏失、過失、瀆職以政府之公函做出侵害上訴人私權之錯誤的結論，上訴人之店房定可在期約內以議價之四百五十萬元以上價格出售。

(六)依內政部七十年一月五日台內地字第五九二○三號函示：「地下層權屬如有爭議，按關私權，應由當事人訴請法院處理。」查被上訴人召開三次說明會，其結論皆判定地下層梯間登記在上訴人之名下是錯誤，應更正登記為「共用」。第三次說明會之結論更指出「地下層劃為起造人吳政恆等二人所有顯然依法不合．．．」。被上訴人之行為明顯僭越司法權而侵害上訴人之私權。

(七)查台中市西屯區○○○路○段世斌一巷二一弄一二號與上訴人同一巷弄、同型店面之房屋，於九十二年十一月被法院拍賣，其拍賣價為一百八十萬元，與上訴人委託信義房屋仲介公司出售之房屋於九十一年九月初出價之四百五十萬元，相差高達二百七十萬元，可證明上訴人因被上訴人侵犯私權而造成巨大損害，今向被上訴人索賠一百萬元未達現今售價差額損失之二分之一，是極為合情合理之求償。

乙、被上訴人方面

一、聲明：求為判決：

(一)上訴駁回。

(二)訴訟費用由上訴人負擔。

二、陳述：除與原判決記載相同部分予以引用外，補稱：

(一)查谷安屏自九十一年八月三十日起屢次陳情本市○○區○○段九三八地號地上建物二七九至二八八建號建物測量不符及補辦該棟建物十戶共用部分登記，本所依規定通知相關權利人分別於九十一年九月二十四日、十月三十日、十二月五日召開三次說明會，有關結論係依與會人員發言內容所得具體意見暨建議事項，經綜整後為之，並由出席人員簽名在案，是以本所基於為民服務立場，客觀陳述出席人員意見，要無推諉責任之意。又上揭三次說明會囿於住戶未全體出席，致未獲圓滿解決，惟為釐清案內相關爭議暨疑義，特於九十二年三月十三日召開說明會，分別由內政部、台中市政府地政局及本所等代表與會說明，準此，本所召開三次說明會與九十二年三月十三日之主席裁示，均係本所為求圓滿解決本案之行政作為。嗣後經建物權利人谷安屏（C 5 五樓）、羅笑梅（C 3 二樓）、張李亂（C 3 三樓）、夏玉華（C 3 四樓）、徐志（C 3 五樓）、朱逸泉（C 5 二樓）、陳王麗珠（C 5 三樓）、許金堤（C 5 四樓）等八戶前來本所申辦更正登記，本所爰依地籍測量實施規則第二百三十二條、第二百七十八條規定簽辦更正登記完畢，以使該建物產權切合實際，保障權利人權益。因權利人對共用部分補辦登記案仍有爭議，本所於九十二年一月十七日以中興地所二字第○九二○○○一二一七號函請台中市政府釋示，嗣經台中市政府九十二年二月二十日府地測字第○九二○○二三四二一號函示：「．．．其權利範圍及登記方式除按各共有人合意外，共有部分持分登記請依內政部七十一年十月二十日台（七一）內地字第一○一九八五號函規定辦理．．．。」綜上所述，本所及台中市政府召開說明會，係依行政程序法及行政院所頒行政機關處理人民陳情要點規定處理陳情人相關疑義，並無不法。上訴人已登記之系爭不動產未經上訴人同意無庸為更正登記，故迄今仍未有任何更正處分，即系爭土地，房屋面積迄今未有任何變更、減少，並未侵犯上訴人之私權。

(二)上訴人主張其所有房價落差一百萬元之損失。查系爭一樓店鋪縱有議價，但未訂立不動產買賣契約，難認買賣雙方意思一致，業已成交，復查近幾年來不動產景氣低迷，房價下跌，交易並不熱絡，上訴人所指同一巷弄之台中市西屯區○○○路三段世斌一巷二一弄一二號同型店面之房屋，於九十二年十一月被法院拍賣，其拍賣價僅為一百八十萬元。由此可推論上訴人所有之台中市西屯區○○○路三段世斌一巷二一弄三十號之同型店面價值怎麼可能會差二百七十萬元而有高達四百五十萬元之價值？故上訴人所有系爭不動產之所以未能賣出，係因受景氣影響，與本所召開說明會無關。且上訴人所有不動產迄未出售，實際損失多少，尚難證明，未有損失，應不予賠償。

理 由

一、本件上訴人起訴主張上訴人於六十八年間向世斌建設股份有限公司購買坐落台中市西屯區○○○路○段世斌一巷二十一弄三十號一樓店面（下稱系爭不動產），依當時之法令，地下層梯間登記在上訴人一樓店面之下，並無錯誤，而公寓大廈管理條例係於八十四年開始公布施行，依法律不溯及既往之原則，上訴人之地下層梯間即無公寓大廈管理條例第四十五條第二項應登記為全體住戶公用規定之適用。詎被上訴人於九十一年八月間受理本公寓大樓住戶谷安屏陳情地下室梯間登記在上訴人名下，可能因當時政府政策有誤時，對於已事隔二十三年谷安屏之請求權已罹於時效消滅之陳情案，本不應受理，但被上訴人卻未詳查真相及有關法令，即盲目於九十一年九月二十四日、九十一年十月三十日、九十一年十二月五日接連召開台中市○○區○○段二七九至二八八建號之共用部分補辦測量登記說明會，於會中出席人員不足公寓大廈管理條例所定之全體住戶四分之三，應停止開會，經上訴人提出異議，被上訴人竟置之不理，且違反內政部七十年一月五日台內地字第五九二〇三號函示「地下層權屬如有爭議，按關私權，應由當事人訴請法院處理」，僭越司法權，及法律不溯及既往之原則，妄下結論謂地下層梯間登記上訴人名下係錯誤，應更正登記為全體住戶共用，並於九十二年二月二十七日以中興地所二字第〇九二〇六〇三二〇〇號函命各住戶補辦登記，據以執行。但為上訴人所拒，上訴人乃轉向台中市政府地政局提出異議，經台中市政府於九十二年三月十三日召開說明會認本大樓為六十八年前之建築物，且當時西屯區○○段等地並未實施都市計畫，依據當時法律，地下室及騎樓應為一樓所有人合法持有，並無錯誤，上訴人之權益始獲得保障，其地下層梯間產權才未被被上訴人強行更正。惟上訴人之系爭不動產於九十一年七月至十月間已委託信義房屋仲介公司以五百萬元出售，九十一年九月中旬已有客戶出價四百五十萬元，正當議價中卻收到被上訴人錯誤之說明會結論，致使客戶誤以為該店面產權有問題而終止價購。若非被上訴人屢次隨便召開說明會並為錯誤之結論，上訴人定可於九十一年九月下旬以客戶出價之四百五十萬元以上價格售出，時至今日上訴人開價三百五十萬元仍無人敢來議價，上訴人房價落差之損失在一百萬元以上。爰依國家賠償法第二條、第九條之規定請求國家賠償，求為命被上訴人給付上訴人一百萬元之判決。

二、被上訴人則以被上訴人受理谷安屏陳情本市○○區○○段九三八地號地上建物二七九至二八八建號建物測量不符及補辦該棟建物十戶共用部分登記之陳情案，係依行政程序法第二十三條、第四十二條及行政院訂頒「行政機關處理人民陳情案件要點」第二點、第十二點之規定召開說明會，有關結論係依與會人員發言內容所得具體意見暨建議事項，經綜整後為之，並由出席人員簽名在案，該說明會之

結論亦無強制性，即無違法之可言。而上訴人名下之地下層梯間經被上訴人函請台中市政府釋示，認該登記依當時之法金並無錯誤，是上訴人之產權並無變動。另不動產交易之價格係受經濟景氣、市場供需及個人喜好等諸多因素之影響，買賣雙方尚未簽訂契約前，未有實際成交價格，不能將買方議價時之價格與現今市場價格之價差，視為具體之損失，況且目前不動產景氣低迷，房價之下跌，實屬自由市場機制之反應，應與被上訴人處理谷安屏陳情案無因果關係之存在等語，資為抗辯。

三、查上訴人於六十八年十二月二十二日、六十八年十二月二十九日向世斌建設股份有限公司分別買受坐落台中市○○區○○段九三五、九三八號土地，及其上建號二七九號、門牌台中市○○○路○段世斌一巷二十一弄三十號一樓店舖，面積一三一點一八平方公尺（一層五一點七二平方公尺，騎樓二四點六八平方公尺，地下層五四點七八平方公尺），並辦畢所有權移轉登記。此有房屋預定買賣合約書、土地及建物登記謄本等影本附卷可稽。又台中市○○區○○段九三五、九三八地號土地上建物二七九至二八八建號建物係雙併式公寓，申辦建物複丈時，係依內政部五十七年六月五日台五十七內字第四四二三號令規定檢附台中市工務局（六八）中工建使字第二三二六號使用執照影本，依其起造人名冊填載編號C3一樓及地下室起造人為吳政恒，編號C5一樓及地下室起造人為江榮貴所有，而複丈申請書係依使用執照起造人名冊填載，其一樓及地下室之權屬分別為一樓之吳政恒、江榮貴二戶所有，地政機關複丈人員則依「台灣省土地建物複丈規則」規定前往實地辦理複丈後，製成建物平面及位置圖，作為產權登記公告之依據，並依內政部六十八年二月十七日台內地字第○○三五七號函示說明三「區分所有建物之地下層及屋頂突出物等，如依建造執照或使用執照記載非屬共同使用性質，且．．．該區分所有人於該棟建物內已有獨立門牌者，得申請單獨編列建物，辦理建物所有權第一次登記」。而公寓大廈管理條例於八十四年六月二十八日始制定公布施行，依該條例第四十五條第二項規定，「公寓大廈之起造人或建築業者，不得將共用部分，包含法定空地、法定防空避難設備及法定停車空間讓售於特定人或為區分所有權以外之特定人設定專用使用權或為其他損害區分所有權人權益之行為。」上訴人主張基於法律不溯及既往之原則，公寓大廈管理條例對於本公寓大樓並無適用之餘地。台中市政府九十二年一月三日中工管字第○九一○○二五三○五號函認本案建物係六十八年領得使用執照，應參照營建署「公寓大廈管理條例問與答八條例施行前占用防空避難設備者之處理」「按法定防空避難設備屬公寓大廈之當然共用部分為公寓大廈管理條例第十五條第二項之規定，然於本法施行前，依該時法令登記狀態已有辦理產權登記者，基於不溯及既往原則，

應可繼續使用該防空避難設備，但依法仍不應違反其設置之目的」；台中市中興地政事務所九十二年二月十七日中興地所一字第○九二○○○二八二一號函亦認土地登記規則自三十五年十月二日地政署發布施行，迄六十九年一月二十三日內政部修正發布全文一百四十條（同年三月一日施行）前，對建物所有權第一次登記並無相關之規定，故本案地下層、樓梯間及騎樓等部分之登記，均依當時測繪之建物測量成果圖審查公告後，據以辦理建物第一次登記。是以，本案之登記並無遺漏或錯誤情事，且行政法規之適用，以行為時之法規為準，不得溯及既往，自無嗣後法令解釋之適用。因此兩造同認公寓大廈管理條例第四十五條第二項之規定於本公寓大樓並無適用，即台中市○○○路○段世斌一巷二十一弄三十號地下層面積五四點七八平方公尺，六十九年二月十三日已登記為上訴人所有，不因八十四年六月二十八日公布施行之公寓大廈管理條例第四十五條第二項規定而影響其權益。另住台中市○○路○段世斌一巷二十一弄二八之四號五樓之谷安屏於九十二年五月三十日及九十二年六月三日分別以申請書就台中市○○區○○段九三八地號土地上建物二七九至二八八建號等十戶建物（重測前為西屯區○○○段四八○之十九地號地上建物三二二至三三一建號）地下層之防空避難室、梯間、蓄水池及地面層之騎樓等共用部分申請更正為全體區分所有人所共有。嗣經台中市中興地政事務所調閱相關文件及審核當時之登記，測量法令規定，確定本案並無登記錯誤或遺漏等情事，以九十二年六月十日中興地所二字第○九二○○一○三八五號函覆谷安屏，谷安屏不服，對台中市中興地政事務所提起行政訴訟，經台中高等行政法院九十二年度訴字第五○二號判決駁回谷安屏之訴，現由谷安屏上訴最高行政法院中。

- 四、又谷安屏早於九十一年八月三十日、九十一年十二月十三日、九十一年十二月二十三日，分別向台中市中興地政事務所、台中市政府陳情台中市○○區○○段九三八地號地上建物二七九至二八八建號建物測量不符、附屬建物陽台部分遺漏登記及補辦該棟建物十戶共用部分登記。台中市中興地政事務所為瞭解案情，依行政程序法第二十三條、第四十二條規定「因程序之進行將影響第三人之權利或法律上利益者，行政機關得依職權或依申請，通知其參加為當事人。」、「行政機關為瞭解事實真相，得實施勘驗。勘驗時應通知當事人到場。但不能通知者，不在此限。」及行政院訂頒「行政機關處理人民陳情案件要點」第二點、第十二點規定「各級行政機關（以下簡稱各機關）對人民陳情案件，應本合法、適情、迅速辦結原則、審慎處理。」、「各機關處理人民陳情案件，得視案情需要，約請陳情人面談、舉行聽證或派員實施調查處理。」分別於九十一年九月二十四日、九十一年十月三十日、九十一年十二月五日召開台中市○○區○○段二七九至二

八八建號之共用部分補辦測量登記說明會。依谷安屏之陳情內容，並非僅限於上訴人之地下室梯間部分，尚有整棟公寓大樓測量不符、二樓以上附屬建物陽台部分遺漏登記，及地下室至頂樓的樓梯間與頂樓屋頂凸出物等全體住戶共用部分登記為個人所有等問題，是台中市中興地政事務所就事關全體住戶權益之事項召開說明會，尚無不法之可言。上訴人指稱台中市中興地政事務所不當召開說明會，應無可採。上訴人再指稱第一次說明會出席者僅住戶谷安屏、江榮貴等二人，第二次說明會出席四人：林英哲（羅笑梅）、谷安屏、吳政恒、陳王麗珠。第三說明會出席三人：朱逸景、夏玉華、谷安屏，三次說明會出席者皆未達公寓大廈管理條例第二十九條、第三十一條所定之人數，台中市中興地政事務所即應停止開會云云。惟台中市中興地政事務所係政府機關，並非本公寓大樓之住戶，自無召集區分所有權人會議之權限，台中市中興地政事務所係本於政府機關受理谷安屏之陳情案，為瞭解案情，乃召開台中市○○區○○段二七九至二八八建號之共用部分補辦測量登記說明會，該說明會即非公寓大廈管理條例所定之區分所有權人會議，所通過之結論僅係與會人員及台中市中興地政事務所之意見，亦非區分所有權人會議之決議，因此並非須達公寓大廈管理條例第二十九條、第三十一條所定之出席人數，台中市中興地政事務所始得開會通過結論，由於該說明會並非區分所有權人會議，因此所通過之結論即無拘束住戶之效力。再就三次說明會通過之結論而言，第一次說明會結論一：各戶（包含地下層梯間部分）均應依谷安屏向建管單位申請竣工圖資料通知各區分所有權人先行辦理更正。第二次說明會結論一：層頂突出物及各層樓梯間部分（包含地下層）為全體住戶所共有，應更正登記為共用。第三次說明會結論一：與會建物所有權人谷安屏、朱逸景、夏玉華等三人同意依據內政部九十年十二月二十四日台（九十）內中地字第九〇八四四三號函規定補辦第一層至第五層樓梯間及屋頂突出物等共用部分登記事宜，地下層樓梯間共用部分亦請該建物所有權人江榮貴、吳政恒等同時辦理更正登記為共用；三：台中市政府工務局六十八年十二月核發（六八）中工建使字第二三二六號使用執照之編號C3地下室（西屯區○○○路○段世斌一巷二十一弄三十號）及C5地下室（西屯區○○○路○段世斌一巷二十一弄二十八號）用途為避難室應為公寓大廈管理條例第三條第四款規定之共用部分。為何該使用執照名冊內區劃為起造人吳政恒及江榮貴等二人所有，顯然依法不合，請主管機關查明後逕復各區分所有權人。該會議之結論嗣後經台中市政府以九十二年一月三日中工管字第〇九一〇〇二五三〇五號函「『按法定防空避難設備』屬公寓大廈之當然共用部分，為公寓大廈管理條例第四十五條第二項所明定，然於本法施行前，依該時法令登記狀態已有辦理產權登記者，基於不溯既往原則，應可繼續使用該防空避

難設備，但依法仍不應違反其設置之目的。貴所之會議結論似有違反法律不溯及既往之原則，侵害民眾之私權，請審慎查明妥處。」糾正。且該說明會之結論並無強制力，故台中市中興地政事務所九十一年十二月六日以中興地所二字第○九一○○二二九九四號函通知上訴人，謂依九十一年十月三十日說明會結論二，若台端同意將地下層之公用樓梯間部分更正測量登記為全體住戶共有，則台端之地下層面積勢必減少，台端將不增加稅賦負擔。另台中市中興地政事務所於九十二年二月二十七日以中興地所二字第○九二○○○三二○○號函通知上訴人，將於九十二年三月十日下午二時至五時前經實施說明並協助台端填寫本市○○區○○段二七九至二八七建號測量成果不符面積更正書類。台中市中興地政事務所九十二年三月十日所辦理之更正登記，係台中市○○區○○段二七九至二八七建號建物之建物測量成果圖與竣工圖不符之面積更正登記事宜，而非關上訴人之地下層樓梯間應登記為全體住戶共用（台中市中興地政事務所已於九十二年二月十七日發函認為系爭不動產之地下層樓梯間產權登記並無錯誤，自不可能再通知上訴人辦理更正登記），上訴人主張台中市中興地政事務所係以該函執行其地下層樓梯間之更正登記，致其地下層樓梯間有被強行更正之虞，要無可採。由於上訴人不同意登記為其所有之地下層樓梯間部分更正登記為全體住戶共有，台中市中興地政事務所乃就台中市○○區○○段九三八地號地上建物二七九至二八八建號權利人早期（六十八年）取得使用執照並於同年辦竣建物第一次登記，其共用部分包括區分建物之地下層、一至五層之樓梯間及屋頂突出物，地下層於六十八年分別測繪於二七九、二八四建號並辦理登記完畢，而一至五層之樓梯間及屋頂突出物當時並未併同主建物申辦測繪登記，嗣後得否由部分區分所有權人代全體區分所有權人申辦登記？請示台中市政府，經台中市政府以九十二年二月二十日府地測字第○九二○○二三四二一號函表示「其權利範圍及登記方式除按各共有人合意外，共有部分持分登記請依內政部七十一年十月二十日台（七一）內地字第一○一九八五號函規定辦理。」嗣台中市政府於九十二年三月十三日邀集相關單位舉行本市○○區○○段九三八地號地上建物二七九至二八八建號等建物有關共用部分及騎樓、地下室測量登記疑義說明會，會中各政府機關達成「本大樓為六十八年前之建築物，且當時西屯區○○段等地並未實施都市計畫，依據當時法律，地下室及騎樓登記為一樓所有權人所有，並無錯誤」之一致共識。是上訴人之地下室產權迄今未有任何變動，台中市○○段地政事務所召開之三次說明會關於上訴人地下室樓梯間應登記為全體住戶共有之結論並未據以執行，上訴人之地下室產權即未因此而受有不利之影響。

五、上訴人請求本件國家賠償，係主張其系爭不動產因台中市中興地政事務所召開之

說明會為不當之結論，致無法售出，受有房價落差至少一百萬元損失云云，於原審係指稱其系爭不動產於九十一年七月至十月委託信義房屋仲介公司以五百萬元出售，九十一年九月中旬已有客戶出價四百五十萬元，正當議價中卻收到台中市中興地政事務所之說明會結論，致使客戶誤以為該店面產權有問題而停止價購，緊接著該所又做出第二次、第三次錯誤之說明會結論，更令客戶望而卻步，期間更傳聞市府要拆除地下室隔間做停車場使用，致使房價跌落且無人敢租用，時至今日，其開價三百五十萬元，仍無人敢來議價。若非台中市中興地政事務所屢次隨便召開說明會並做出錯誤之結論，伊定可於九十一年九月下旬以客戶出價之四百五十萬元以上價格售出等語；於上訴本院後則稱：上訴人之店面於九十一年九月十日左右已有人出價四百五十萬元，正當議價時，九月中旬突接到被上訴人以公函通知舉行測量更正說明會，因而客戶暫存觀望，及至九十一年九月二十四日會議後傳出「地下室共用部分梯間等皆應辦理更正」，更令客戶卻步，當收到會議結論後，客戶認為本大樓產權有問題乃不敢再議價，致其店面無法如期出售等語。惟查：

- (一)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，國家賠償法第二條第二項定有明文。故國家賠償請求權之成立要件，須以公務員之執行職務具有故意或過失，及人民之自由或權利須受到損害，且該損害之發生與有責任原因之事實間具有相當因果關係為必要。而所謂相當因果關係者，係指有此行為，依客觀觀察，通常即會發生此損害者，即為有因果關係；如無此行為必不生此損害或雖有此行為，通常亦不生損害，即無因果關係。是人民之自由或權利受到侵害而請求國家賠償者，必須主張其損害與公務員之不法行為有相當因果關係，如該職務行為與該受害之自由或權利無關，則不能認為有相當因果關係。
- (二)上訴人係於九十一年七月一日將其系爭不動產以銷售總價五百萬元與信義房屋仲介公司訂立買賣仲介專任委託書，委託信義房屋仲介公司代為出售，期間自九十一年七月一日起至九十一年十月一日止，期滿雙方並未續約，此有上訴人所提出之買賣仲介專任委託書在卷可憑，並為上訴人所承認。而上訴人主張於九十一年九月中旬或九十一年九月十日左右已有客戶出價四百五十萬元欲購買系爭不動產，並未見上訴人有任何舉證，苟確有客戶出價四百五十萬元欲購買系爭不動產，上訴人亦有意以四百五十萬元出售系爭不動產，而台中市中興地政事務所第一次說明會係於九十一年九月二十四日召開，會議紀錄於九十一年十月十七日以中興地所二字第○九一○○一九七二五號函發送全體住戶，該次說明會又僅有住戶谷

安屏、江榮貴出席，上訴人及信義房屋仲介公司在台中市中興地政事務所發送說明會會議結論之前，如何能確定主管之登記機關係認定系爭不動產之地下室梯間登記在上訴人名下有誤，則雙方理應會續約，延長信義房屋仲介公司之銷售期間，但上訴人與信義房屋仲介公司卻未續約，足證系爭不動產之未能於九十一年十月一日以前售出，係因上訴人出價五百萬元太高，無人應買所致，而非有人出價四百五十萬元，因台中市中興地政事務所召開之說明會致作罷。況上訴人所稱有客戶出價四百五十萬元欲購買系爭不動產之時間，於九十二年三月一日向台中市中興地政事務所請求國家賠償時係稱九十一年九月下旬，在原審起訴時係稱九十一年九月中旬，上訴本院後又稱係九十一年九月十天左右，時間無一相同，益證上訴人所主張有人出價四百五十萬元欲購買系爭不動產乙節並不可採。

- (三)縱如上訴人所主張，已有人於九十一年九月間出價四百五十萬元欲購買系爭不動產，但在買賣契約正式簽訂之前，該出價者可以隨時不附任何理由反悔，則該出價者之所以未購買系爭不動產，並非定係因系爭不動產之地下室梯間產權問題。即使係因系爭不動產之地下室梯間之產權有疑義而不敢購買，因該公寓大樓之住戶谷安屏於九十一年八月間即已四處向有關機關陳情大樓之地下室梯間產權登記在一樓住戶名下有誤，應更正登記為全體住戶共有，上訴人之地下室梯間產權登記疑義，早在台中市中興地政事務所召開說明會之前即存在，並非始自該說明會之召開，則該出價者之所以不願購買系爭不動產，亦難認係受台中市中興地政事務所召開說明會之影響，因此上訴人仍必須證明該出價者之所以不願購買系爭不動產之原因係台中市中興地政事務所召開說明會所致，始得請求台中市中興地政事務所國家賠償，此部分亦未見上訴人有所舉證。再依上訴人於原審之主張，該出價者之所以不購買系爭不動產，係因收到台中市中興地政事務所第一次說明會結論，之後台中市中興地政事務所又做出第二次、第三次錯誤之說明會結論，期間更傳聞市府要拆除地下室隔間做停車場使用等原因，惟上訴人之收到台中市中興地政事務所第一次說明會結論係在九十一年十月十七日以後，已在信義房屋仲介公司銷售期滿之後，信義房屋仲介公司在未與上訴人續約之情況下，已無銷售系爭不動產之權限，自不可能與該出價者繼續議價，該出價者應係在九十一年十月一日以前即已確定不願意購買系爭不動產，而非至九十一年十月十七日以後看到台中市中興地政事務所第一次說明會結論才決定不購買系爭不動產；另台中市中興地政事務所第二次、第三次說明會係分別於九十一年十月三十日、九十一年十二月五日召開，斯時上訴人委託信義房屋仲介公司銷售之期間早已屆滿，信義房屋仲介公司之銷售系爭不動產自不受影響。而台中市政府於九十二年一月三日以中工管字第○九一○○二五三○五號函示，地下層法定防空避難設備屬公寓大

廈管理條例第四十五條第二項所規定之共用部分，但在該條例施行前，依當時法律已辦理產權登記者，基於法律不溯既往原則，應可繼續使用該防空避難設備，台中市政府自始即無拆除系爭不動產地下層隔間做停車場使用之意圖。台中市政府要拆除地下室隔間做停車場使用純屬傳聞，該傳聞並非台中市中興地政事務所所播放，自與台中市中興地政事務所無關。上訴人請求台中市中興地政事務所國家賠償為原審法院以上訴人係在其委託仲介期間屆滿之後始收到台中市中興地政事務所第一次說明會會議紀錄，上訴人之委託仲介應不受影響為由，駁回之後，改稱於九十一年九月中旬正當與客戶議價時突接到被上訴人以公函通知舉行測量更正說明會，及至九十一年九月二十四日會議後傳出「地下室共用部分梯間等皆應辦理更正」，致該客戶不願再議價云云，然被上訴人之召開測量更正說明會係為因應谷安屏之陳情，解決此部分之爭端，則該客戶之心存觀望，應係谷安屏認為系爭不動產之地下室梯間應更正登記為全體住戶共有之爭議，而說明會之會議結論，被上訴人係依谷安屏之意見通過，九十一年九月二十四日會議後縱有傳出「地下室共用部分梯間等皆應辦理更正」，亦與谷安屏一貫之主張相符，在谷安屏放棄爭執之前，系爭不動產地下室梯間產權問題之爭議始終存在，不論被上訴人所召開說明會之結論為何，系爭不動產地下室梯間均有應否登記為全體住戶共有之爭議存在，試問有何人會願意購買產權爭議尚未解決之不動產，上訴人系爭不動產之產權爭議並非起自被上訴人之召開測量更正說明會，因此不論有無測量更正說明會之召開，及說明會通過之結論為何，該客戶均不致仍有購買系爭不動產之意願，是該客戶之不願購買系爭不動產應與被上訴人測量更正說明會之召開無關。

(四)綜上所述，上訴人尚無法證明其有因被上訴人召開測量更正說明會而受有系爭不動產房價落差一百萬元之損害，縱上訴人有系爭不動產房價落差一百萬元之損害，該損害亦非被上訴人測量更正說明會之召開所造成，兩者之間即無相當因果關係存在，是上訴人請求被上訴人國家賠償，應屬無據。

六、本件原審為上訴人敗訴之判決，尚無違誤，上訴意指指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。至上訴人指稱被上訴人業已依說明會之結論，將本公寓大樓二至五樓前後陽台部分更正登記為該戶住戶所有，而該陽台已突出占用其一樓店面自設之二米人行道上，侵犯其權益云云，並不在本件上訴人請求國家賠償之範圍，本院自無庸予以論斷。兩造其他攻擊防禦方法均不影響判決之結果，爰不逐一審究，併予敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第四百四十九條第一項、第七十八條，判決如主文。

中 華 民 國 九 十 三 年 三 月 九 日

民事第四庭審判長法官 黃斐君

法 官 張鑫城

法 官 陳蘇宗

右為正本係照原本作成。

不得上訴。

書記官 吳麗慧

中 華 民 國 九 十 三 年 三 月 十 二 日

資料來源：臺灣高等法院臺中分院民、刑事裁判書彙編（93 年版）第 141-161 頁