

台灣土地研究

Journal of Taiwan Land Research

第二十八卷第一期

民國一一四年五月

Vol. 28, No. 1

2025 May

目錄 CONTENTS

地名於自然災害風險溝通的應用－以臺灣漢族社區和原住民族部落為例 沈淑敏 許嘉麟 潘彥維 劉哲諭.....	1
Place Names in Natural Hazard Risk Communication: A Case Study of Han Chinese and Indigenous Communities Su-Min Shen, Chia-Ling Hsu, Yen-Wei Pan, Che-Yu Liu	
臺灣房屋稅負分配與稅基計算因素之影響 葉宣德 傅健豪.....	31
Distribution of House Tax Burden in Taiwan and Its Influencing Factors Yeh Hsuan Te, Chien-hao Fu	
土地面積溢登的效力與買受人的損害 黃健彰.....	73
The Effect of the Registered Land Area Which is More than Reality and the Damage to a Purchaser Chien-Chang Huang	

地名於自然災害風險溝通的應用— 以臺灣漢族社區和原住民族部落為例*

沈淑敏** 許嘉麟*** 潘彥維**** 劉哲諭*****

論文收件日期：113年08月23日

論文修稿日期：114年02月12日

論文接受日期：114年03月03日

摘 要

臺灣的山坡地佔國土面積70%以上，常受到山洪、崩塌與土石流等自然災害威脅。政府為讓社會各界了解自然災害資訊，已經建置許多災害潛勢圖或防災地圖供大眾使用，包含紙本和數值檔。儘管這些地圖是協助自然災害風險溝通的重要工具，但是如何引起民眾興趣，進一步使用這些豐富的資訊來認識在地的孕災環境，是進行防災溝通時的重要課題。在各式災害相關地圖上，通常會有「地名」的文字註記，而地名常蘊含當地民眾對在地環境的識覺及經驗，可視為過去常民知識的「再現（representation）」，所以，本研究目的即為探討以地名作為引起民眾閱讀災害相關地圖之切入點的可行方案。

本研究以雲林縣古坑鄉草嶺社區與桃園市復興區高義部落為交流對象，首先調查兩地的地形以及與坡地災害相關的地名，進而設計這些地名如何呈現於地圖上，並應用於自然災害風險溝通。研究發現地名能引發在地居民的興趣，使用相關地名進行災害風險溝通時，居民可以從中獲得坡地災害的相關知識，同時亦有利於世代之間或不同群體之間的交流，提高居民對於孕災環境特性與災害的瞭解，加深對潛在災害的印象。研究亦發現，利用地圖呈現地名來進行災害溝通時，若能納入在地居民對其他面向資訊的需求，則更能提高民眾使用地圖的機會。

關鍵詞：地名、自然災害、風險溝通、草嶺社區、高義部落

* 本文為行政院農業委員會水土保持局補助【融入地方知識的自然災害風險溝通—以臺灣地名為例】（計畫編號：107保發-11.1-保-01-06-001（25））的研究成果之一。

** 教授，國立臺灣師範大學地理學系。

** 專案助理教授，國立臺灣師範大學地理學系，TEL：（02）77491653，E-mail：chialingsu@ntnu.edu.tw，通訊作者。

**** 夏威夷大學馬諾亞分校博士班研究生。

***** 國立屏東女中地理科教師。

Place Names in Natural Hazard Risk Communication: A Case Study of Han Chinese and Indigenous Communities*

Su-Min Shen**, Chia-Ling Hsu***,
Yen-Wei Pan****, Che-Yu Liu*****

ABSTRACT

In Taiwan, over 70% of the area is slope land and is subject to various natural hazard threats, such as flash floods, landslides, and debris flows. Therefore, the government has aimed to raise public awareness and understanding of the natural hazards and risks that may affect their daily lives. After years of effort, the government has achieved significant success in natural hazards management and has constructed many disasters potential maps and disaster prevention maps for public use. Although these maps are important tools for natural hazard risk communication, a key challenge is how to engage and encourage the public to use these maps, which carry important hazard and prevention information, in the process of risk communication. Along with various hazard related information, place names are also essential information labelled on the maps. In addition to the naming function, place names can be regarded as a 'representation' of traditional local knowledge, embodying the local people's perception and experience of their environment. Therefore, they can serve as a means to enhance public interests for using disaster prevention resources.

This study analyzed the practical application of place names related to landforms and sediment-related disasters in natural hazard risk communication with two study sites - the Caoling Community of Gukeng Township, Yunlin County, and the Gaoyi Community of Fuxing District, Taoyuan City. The study found that using relevant place names in hazard risk communication allows local people to re-gain knowledge about sediment-related disasters specific to their area and facilitates intergenerational and group exchanges about such hazards. This approach enhances their understanding and deepens their awareness of environmental hazards, demonstrating the usefulness of place names in hazard risk communication. It is also worth to point out the importance to include the residents' needs for information from other perspectives so that to enhance the effectiveness of natural hazard risk communication.

Keywords: Place Names, Natural Hazards, Risk Communication, Caoling Community, Gaoyi Community

* This is part of the research outcome, which was commissioned by the Soil and Water Conservation Bureau, Council of Agriculture, Executive Yuan, the Republic of China, Taiwan. The topic of the research is "Integration of local knowledge into risk communication of natural hazards – a case study of place names in Taiwan" (107保發-11.1保-01-06-001 (25))

** Professor, Department of Geography, National Taiwan Normal University.

*** Assistant Professor, Department of Geography, National Taiwan Normal University,
TEL: +886-2-77491653, E-mail: chialinghsu@ntnu.edu.tw, Corresponding Author.

**** PhD student, University of Hawaii at Manoa.

***** Teacher of Geography, National Pingtung Girls' Senior High School.

一、研究動機

在極端氣候事件的規模與頻率增強之下，全球自然災害所導致生命財產或公共設施的損失更甚以往。臺灣地處環太平洋地震帶，且位於西北太平洋颱風侵襲的主要路徑，超過70%的國土為山坡地，地層破碎、地形陡峭、水系密度高，再加上過度開發，故每逢颱風或豪雨，易發生山洪、崩塌與土石流等坡地災害。1996年賀伯颱風、1999年921集集地震、2009年莫拉克颱風等重大災害，造成人民生命財產莫大的損失。因此，政府進行全方位自然災害管理，從災害防治相關法律制定，軟硬體防災措施並進，到防災教育、防災社區均積極推動。在自然災害資訊的整合方面，則由各主管機構根據科學研究成果繪製各式災害敏感區、災害潛勢圖或防災地圖，公告於網路供各界參考（例如國家災害防救科技中心的「3D災害潛勢地圖」¹）。

地圖是呈現各類資訊空間分布的重要載體，若設計良好，可以讓讀圖者清楚掌握坡地災害的潛在威脅。然而，對於不熟悉地圖文本的民眾而言，地圖閱讀及解讀門檻仍然頗高。另一方面，臺灣重大的坡地災害主要由大地震或強颱豪雨所誘發，災害發生的時間間隔可能超過數十年或數百年。即使政府公告的地圖標示出一社區可能發生土石流、崩塌之處，但沒有受災經驗的居民未必相信或理解這樣的資訊。因此，如果能夠在地圖中納入在地的災害經驗或故事，應有助於吸引關心環境與災害的居民，透過閱讀地圖，掌握坡地災害的空間分布資訊。

過往不少災害溝通的研究指出，若能將在地知識融入災害溝通，不僅更易於引起當地居民的興趣及共鳴，亦可藉此開啟不同群體、世代間對於地方的歷史、公共事務的關心及交流，凝聚社區的向心力（King *et al.*, 2007; von Glasenapp and Thornton, 2011; Santha, 2014）。在地知識的範疇多元，以文字形態標示於地表空間中的地名（place name），亦是文化地景構成要素之一。而與地形描述和自然災害有關的「地名」，可以視為是過去常民知識的「再現（representation）」（King *et al.*, 2007；丸本美紀、福岡義隆，2007），蘊含當地民眾對於在地環境的識覺及經驗。不過民眾對生活中習以為常的地名，可能早已遺忘其原初命名涵義，若能以另一種方式呈現或解讀，或許可引發居民對於自身生活環境歷史的關心。

1 「3D災害潛勢地圖」乃將各政府單位製作的潛勢圖和防災地圖整合成，該網站建立宗旨揭示：隨著調查技術、繪圖技術和地圖圖資數位化的進展，有越來越多的地圖種類與豐富資訊可供使用。國家災害防救科技中心《3D災害潛勢地圖》，網址：<https://dmap.ncdr.nat.gov.tw>。瀏覽日期：2024/7/1

因此，本研究選擇曾發生坡地災害的雲林縣古坑鄉草嶺社區及桃園市復興區高義部落為例，探討應用地圖上的地名進行坡地防災溝通的可行方案。首先調查兩地在地形與坡地災害的相關地名，再透過訪談在地居民以了解民眾對於這些災害地名和自然災害認識的關聯，進而分析若要將地名應用於社區及部落在坡地自然災害風險溝通的重要工具時，可能遭遇的實際狀況與困難。之後再設計以社區、部落為本的災害地圖，將地名所蘊含的在地災害知識融入風險溝通，讓當地居民可以更了解坡地災害會發生的原因及可能發生的地點。本研究提供在地知識如何應用在自然災害風險溝通上新的研究視角，有助於開發社區、部落層級之災害溝通的新模式。

二、文獻回顧

（一）地名與災害相關研究

地名是人們對於一個地方的稱呼，也是一地人群指認空間的符號。研究地名由來、語詞構成、含義、演變、分布規律、讀寫標準化和功能，以及地名與自然和社會環境之間關係的學問，即為地名學（Toponymy）²。地名學也被認為是地理學一個分支學科，因為地名代表人們對於所處環境的認識（許哲明、王明志，2008），是了解一地居民與所處生活空間關係的重要資訊之一。由於地名用於指稱特定的地理實體，不僅代表命名對象的空間位置，也反映當地的自然地理或人文地理特徵。而在地名學研究中，會研究古地名的位置，並利用地名推測一地過去的自然和人文地理景觀，以了解研究區域的開發歷史和地理演變（如海岸、河道、湖泊、植被、經濟等）。

地名是了解過去人們生活方式和適應環境的重要訊息（Crivelli, 2013），也可用來揭示一個地方在過去是否曾經或未來有可能發生自然災害，而在搭配現代圖資加以說明之後，更有利於提供有關可能自然災害的資訊（Rives nord-méditerranéennes, 2002; Faccini *et al.*, 2017）。例如，2004年南亞海嘯波及許多國家的海岸聚落，其中有些聚落居民仍記得祖先流傳下來的災害故事或災害發生情形，了解大地震之後海嘯必定隨之而來，故能及時移往內陸且海拔較高的地區避難，其

2 地名學的研究在近代有多元的發展，葉韻翠（2013）指出「在批判地名學中，地名是一項媒介，是研究者探索社會時的一個切入面向，地名不僅彰顯了靜態的社會樣貌，更具體地展現了動態的社會互動過程。」這類研究大多是利用地名探討當地居民集體意識與政治權利和社會變遷之間的關係（康培德，2008；葉韻翠，2015），著重於理解不同社會中的群體如何看待自我，以及他者如何凝視該群體。考量這種研究取徑並非本文探討重點，故未多加著墨。

因海嘯死亡的人數遠低於其他並無保存相關在地記憶和知識的聚落（Becker *et al.*, 2008）。

日本學者對與自然災害有關的日本地名進行詳細爬梳和系統性了解，其研究成果豐富並成為日本政府進行防災宣導時的重要依據，值得我國借鏡。例如，有些研究及書籍藉由地名揭露災害可能發生的地點（楠原佑介，2011；小川豐，2012；谷川健一，2013；遠藤宏之，2013）；水谷直樹等（2014）研究三重縣與靜岡縣深層崩塌（deep-seated landslide）³與地名的關係，發現許多深層崩塌範圍附近的地名與「泥沙」有關，故若能妥善結合這些先民賦予的地名，則能有助於當地民眾理解整個山體可能發生崩塌。

日本政府單位的文宣品也常善用地名素材。例如，農林水產省農村振興局農村環境課向居民解說居住環境附近的地形特徵及其與山崩前兆關係時，在文宣中採用地名解說在這樣的環境裡可以如何進行農業活動（農林水產省農村振興局農村環境課，2008）。又如，國土交通省中部地方整備局下轄的靜岡河川事務所曾在2017年製作《從地名發現災害》風險災害教育手冊，發送給靜岡市民，其內容介紹靜岡境內安倍川及藁科川附近與水相關的地名，藉此讓民眾了解當地潛在的河川及洪水相關災害。

日本地名研究的豐富性和完整性，與日本一直都使用相同的語言，並且長期對各地進行細膩而深入的了解有關。不過即使如此，早期地名多是先有發音，之後才有文字，未必可望文生義，更何況地名常隨時代而變化或被雅化。例如，小川豐（2012）在所著《危險地名》一書中提到，儘管日本都是使用「和語」，卻是在九世紀之後才開始使用現今日語的平假名、片假名和漢字。在此之前人們對於地方的命名僅使用拼音，並無固定的寫法；而在使用漢字之後，人們根據拼音找出相對應的漢字書寫地名，卻造成「單從漢字可能無法看出此地名與災害之間關係」的大問題。因此，小川豐在進行災害相關地名時，還查詢許多古辭典並至當地訪查，以確認不同發音的地名是否與自然災害有關。南哲行（2014）對於北海道地區災害地名和傳說的研究中也提到，北海道不同於本州，擁有自身的歷史與文化背景，因此，本州可以利用明治時期的災難紀錄，在北海道則不適用。此外，居住在北海道的阿伊努人擁有自己的語言、宗教和文化，也留下許多與他們日常生活相關用於描述自然特徵的地名。

3 在臺灣與「深層崩塌」較相關的崩塌用語為「岩體滑動」、「大規模崩塌」，三個名詞所採用的分類指標不同，依序分別是從崩塌深度、運動形式和崩塌量體著眼。不論如何命名，其發生的頻率遠低於一般的淺層崩塌，通常是長時期人眼難以覺察的很緩慢的運動，再由一次大規模事件誘發崩塌，因為崩塌的量體通常很大，若坡腳有聚落或重要公共設施，常造成重大生命財產損失。

國內近年來也陸續有學者論及地名與地形之間的關係，並對常見地形地名作出統計及分類，提供地名所揭示或是隱含的環境識覺，但是整體而言，相關研究仍屬有限。洪佩鈺等（2004）研究雲林縣「崙」的地名，透過地名檢索和疊圖分析，發現「崙」字地名可能指稱丘陵、海岸沙丘或濁水溪畔河岸沙丘，三類地名的空間分布位置明顯不同。韋煙灶（2016）對臺、閩、粵閩客族群對河流通名的語源進行探討，聚焦於語言受到時間及不同族群間自身或相互影響下的結果，並質疑地理教學中以河流流量穩定性區分「溪」及「河」的適切性。官大偉（2016）研究泰雅族 *squliq* 語群，在新竹和桃園一帶收集與災害相關地名。沈淑敏等（2022）彙整臺灣常見的地形地名（如沙丘、沙洲、河階、台地、河川、濕地、湧泉）與災害地名（如崩塌及洪患），並且以多元圖示呈現地名的由來。

臺灣的廣大山區主要為原住民族的傳統領域，漢人則多分布於較外圍的淺山丘陵地區。原住民族在山區有數千至數百年的生活經驗，漢人也有數百年的經驗，有些山區地名應與坡地災害有關。然而，因政治、社會、族群等因素影響，承載一地傳統知識的地名可能佚失，或在多次轉譯下造成原意喪失或誤解（小川豐，2012；南哲行，2014）。最常見的是在不同語言文字音譯的過程中，失去其地名含意。我國內政部地名資料庫中的「地名名稱」以中文地主，雖然地名的漢語、通用拼音會並列，但在地圖呈現時仍多以中文地名為主。例如，泰雅族分布區常見 *hbun* 地名，意指溪流匯流之處，在進行中譯時，會被譯為「哈盆」、「下文」、「霞雲」等看似與地形無關的地名（沈淑敏等，2022）。以閩南語或客家語命名的漢人地名，在音譯成國語時也會發生類似的問題。因此，除了使用政府公告的地名資料庫搜尋坡地災害相關地名，還需實地考察與訪談，以確實掌握在地地名，進而探討地名在於災害風險溝通的應用。

（二）在地知識融入自然災害風險溝通的相關研究

風險溝通指將風險有關訊息，藉由管道傳遞於他人，且可接受他人意見回饋等過程，以促進雙方在風險認知上一致，並在相互理解的共識下進行對話、合作、解決問題等，以達到降低風險的效果。災害風險溝通的討論，大致可分為溝通目的、對象、管道和訊息等四個部份，而災害風險溝通的有效性，至少涉及兩大課題：溝通對象的差異性及溝通工具的製作。

有關不同溝通對象對於風險認知的差異性，Reynard *et al.*（2006）為了解居民對於當地洪水的認識，訪談20位瑞士居民（包含主管機關人員、行政單位、當地居民和保險人員），並發現：1.人們對於自然災害的識覺有相當大的差異；2.一般居

民對於自然災害的記憶很薄弱，除非給予一些引導；3.在不同的狀況下，災害的發生促使人們更有效地組織，以應變和學習自然災害。簡而言之，不同群體對於自然災害的識覺是不相同的，所以有必要探討如何在面對不同群體時找出適合的溝通方式（許耿銘，2019；曾敏惠、吳杰穎，2020）。此外，Reynard *et al.*（2006）也指出在促進災害風險溝通中，融入居民所熟悉的資訊可增進他們對於災害的識覺，並強化他們對於災害的防範警惕和防備。而在地居民使用的「地名」，貼近常民生活經驗，若能發掘有自然災害意涵的地名，則正符合該研究所言之「給予提示」或「熟悉的資訊」，經過提示，將有助於體認祖輩早已察覺的當地自然環境特性與災害。

在自然災害的風險溝通中，地圖對於過去災害和可能災害的呈現是不可或缺的工具（Dransch *et al.*, 2010; Kunz and Hurni, 2011）。自然災害通常具有強烈的空間及時間特性，所以藉由地圖呈現災害過去發生的歷史或是未來可能發生的機率，可以讓防災溝通更容易進行（Dransch *et al.*, 2010: 294）。例如，歐盟洪水指令（EU Flood Directive）就要求繪製出詳細的地圖，以減低洪水對於區域內的災害和損失⁴。

然而，對於平時並無閱讀地圖習慣的民眾來說，政府出版的地圖因資訊量過於詳盡，民眾若缺乏背景知識則難以閱讀。有些以一般民眾為目標使用者(targeted users)的地圖，又常因格式必須統一或地圖繪製時間有限，而無法因地制宜融入在地知識或災害經驗。例如，黃韻筑（2011）曾評論臺灣製作「防災地圖」時的缺失：「因為沒有加入在地居民意見和實地參與，使得製作出來的防災地圖僅是為做而做，無法真正達到防災地圖用於促進防災溝通的功效。」

許多探討如何藉由地圖製作增進自然災害風險溝通的研究強調，在製圖過程中需邀請在地居民參與，才能製作更符合民眾需求的地圖（Cadag and Gaillard, 2012; Clarke *et al.*, 2013），而在溝通過程中，資訊的提供應該要從資訊接收者的記憶或是其心理的再現建構著手（Weidenmann, 1991）。災害風險溝通亦是如此，繪製防災地圖時必須採用目標使用者熟悉的語言，加入相關圖片與圖表進行解說，並提供相關的災害歷史，讓民眾得以迅速與自身經驗相連結。因此，製作與自然災害地區居民溝通的防災地圖時，應盡可能選擇居民感興趣的區域，並將居民熟悉的地名放入地圖中（Dransch *et al.*, 2010: 305）。

由上述的文獻回顧可以了解，地圖是展現坡地災害空間性的有效載體，地名可反映一地居民對於環境的認識，並可提醒他們可能的地形災害風險，故本研究欲結合兩者，發展出以地方為本的防災地圖。

4 The EU Floods Directive http://ec.europa.eu/environment/water/flood_risk/implem.htm（瀏覽日期：2024/8/11）

三、研究區選擇與研究方法

本研究探討如何運用坡地災害（山洪、崩塌與土石流等）相關地名，引發居民的自然災害識覺。透過訪談了解在地居民使用的災害地名，進一步與各項政府製作的地質地形特徵地圖相結合，例如土石流災害潛勢資料（包含土石流潛勢溪流、土石流影響範圍圖層）、潛在大規模崩塌、淹水潛勢範圍、地質敏感區等，以增進在地居民使用這些災害圖資的興趣，達成有效的自然災害風險溝通。

（一）研究區選擇

在研究區的選擇上主要考量以下三點：1.當地曾發生過山洪、崩塌與土石流等自然災害；2.當地有地名與山洪、崩塌與土石流有關；3.當地居民願意接受訪談。依照上述三點，本研究選擇雲林縣古坑鄉草嶺社區及桃園市復興區高義部落作為主要的交流對象（圖1）。草嶺社區西南方有一著名的「草嶺大崩塌」，根據歷史紀錄，每相隔幾十年就會因地震或豪雨而誘發大型地滑，亦即對於草嶺社區的居民而言，不同的世代都有大規模坡地災害的經驗，依此推論當地居民的環境識覺較高。在自然災害地名方面，當地在主要崩場地即有「堀番山」這樣的地名。經由實際調查和訪談，進一步釐清這些地名是否使當地民眾在日常生活及在地知識傳承時，更具有風險意識。

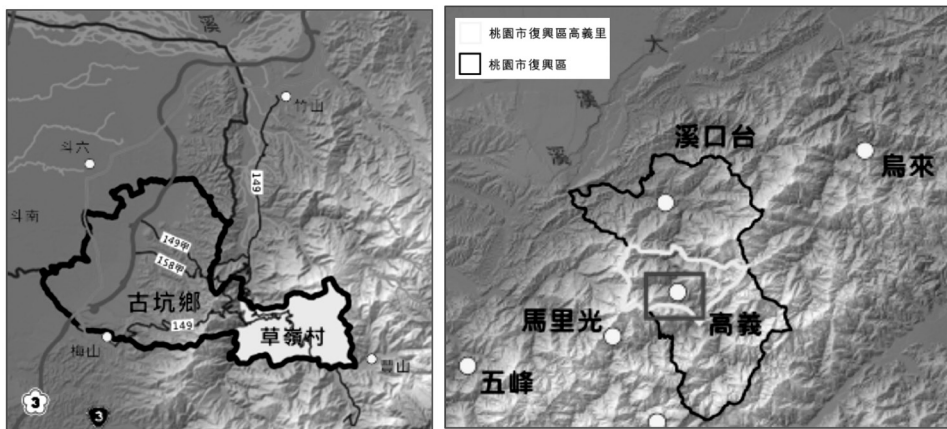


圖1 研究區位置示意圖

（左）雲林縣古坑鄉草嶺村，（右）桃園市復興區高義里高義部落。
製圖時，包含草嶺村全域，而高義里面積大，製圖範圍只取紅色框線部分。

本研究另一個研究區桃園市復興區高義部落位於大漢溪流域，2004年8月艾利颱風曾造成嚴重的山崩、土石流災害。緊鄰部落南側之蘇樂溪的對岸邊坡，當時亦發生大型崩塌，從部落可以清楚看到崩塌的持續變化，所以表示族人具有因自然災害使地形顯著變動的環境經驗。然而，在進行當地相關自然災害地名初步查詢時，本研究發現內政部地名資訊服務網所收錄的原住民族地名略顯不足，須向高義部落族人請教其傳統領域中以泰雅族語命名的地名意涵，所幸部落一位文化工作者精熟族語並了解當地環境，也樂意與本研究合作，故得以進行。

（二）研究方法

本研究採用的研究方法分為地名資料庫檢索和實地訪查兩部分。首先，利用內政部「地名資訊服務網」及所蒐集到的相關圖資，查詢兩個研究區所收錄以及記載在地圖上的地名。然而經查詢比對後，隨即發現收錄在「地名資訊服務網」⁵和記載於地圖上的地名行政層級較高，例如較大聚落名稱或行政區名，一般社區及部落內部居民內部使用的地名稱呼，未必被收錄，地圖上也不會記載。這些僅限於當地人才知道的小地名，需要進行實地的田野調查才可能獲知。

本研究主要採用內政部的《地名資訊服務網》（前身為《臺灣地區地名查詢系統》）查找相關地名，因為該查詢系統的資料庫彙整了歷年國內地名調查的成果，可謂目前臺灣地名蒐集最為詳細者。此查詢系統中所收錄的地名包含不同比例尺的經建版地圖（包含十萬分之一、五萬分之一、二萬五分之一）、還有其他多項地名、地圖的研究成果，例如清代各式古地圖地名總集、臺灣地名辭典、臺灣地名辭書、臺灣堡圖地名集、相片基本圖地名集以及地名普查試辦工作等。

田野調查的主要目的是了解當地居民所使用與地形或自然災害相關的小地名，以作為風險溝通時的素材，另一方面也藉此了解居民的環境識覺和在地知識的重要引線。尤其原住民族相關地名所收錄地條目相當有限，更需要實地訪查才能獲得更多當地人使用地名。因此，在兩個研究區進行田野調查時，本研究邀請的受訪者以關心及了解當地自然環境及災害，並且在社區和部落中有從事與災害風險溝通相關事務者為優先（圖2）（附錄一）。草嶺社區受訪者為觀光業者、行政人員及教育人員（A1-A4），其工作內容會涉及當地自然環境與災害的解說；高義部落的受訪者則是熟知部落發展歷史的耆老或文化工作者（B1-B2），其中一位受訪者（B1）還曾爭取過社區發展的相關計畫，繪製過一份部落地圖。

5 內政部《地名資訊服務網》，網址：<https://gn.moi.gov.tw/GeoNames/>。瀏覽日期：2024/7/1



圖2 研究區訪談舉例，請受訪人直接在紙本地圖或空拍照片上畫出所指稱的位置。（上）草嶺社區訪談（2018年7月8-9日）；（下）高義部落訪談（2018年3月18日）。

藉由訪談可了解受訪者在日常生活中對相關地名含意的覺察程度，以及對應用地名於自然災害風險溝通的看法。訪談內容採非結構式，主要以四個面向發展：1.社區或部落所發生的自然災害；2.當地與地形或自然災害有關的地名、故事或傳說；3.地名、故事或傳說與自然災害的連結；4.當地的防災管理方法（附錄二）。

四、坡地災害相關地名的蒐集與分析

本研究以地名作為分析過去人們對於生活周遭環境認識，進而了解一地居民的環境識覺，故蒐集坡地災害的相關地名為本研究的首要工作。在坡地災害中最常見的為山崩、土石流與山洪等災害類型，但在本階段使用《地名資訊服務網》查詢時，僅搜尋與「崩」字有關的地名。土石流雖然也是臺灣山區常見的地形作用，並有相應的土石流扇地形留存於地景之中，但在早期地名的命名中，較少以單一個字

為其「通名」⁶；而山洪作用在地景中所留存的地形較不醒目，也不曾聽聞有以此現象命名者，故此次均未查詢。

為查詢聚落地名中有「崩」字或是其地名中包含「崩」之意涵的地名⁷，在資料庫搜尋時欄位選定為「所有欄位」（包含地名解釋欄位），⁸避免遺漏地名中無「崩」字，但地名意涵有「崩」的意思。搜尋結果共得到523個地名，經逐一檢視，150個地名中有「崩」字者，僅3個地名過去並無崩塌歷史，147個地名是因為各種不同營力造成崩壞而被命名。此外，還有23個地名雖無「崩」字，但是其命名與崩塌有關。有些是因為發音相同但取用其他的字命名，例如台語「崩」的發音「邦」—邦寮、邦坑。另一個特例是新竹縣橫山鄉力行村「抽心龍」，意謂山（龍）脈中山崩坍形成山溝，而得此名。這也是為何在搜尋與崩塌有關的相關地名時，除了地名欄位之外，還必須連同「地名意義」和「地名沿革」等欄位一起搜尋，才不會遺漏了在意義上具有崩塌意涵或是使用其他字詞表達「崩塌」意涵的地名。這170個崩塌相關地名中，扣除重複地名33個，最後共有133個地名，其分布如圖3所示。

在完成第一階段的「崩」字地名搜尋後，發現與「崩」相關的地名分布，主要以丘陵及平原地帶為主（圖3），但事實上山區才是崩塌主要發生的地區。這可能是因為臺灣人口分布以平原和丘陵區為主，這些地區的地名數量自然遠高於山區，另一原因則是山區為原住民族的傳統領域，但在地名資訊服務網的資料庫中，所收錄

6 地名的組成一般可以分為「通名」與「專名」兩部分。通名一般為名詞，代表地名的共通性；專名則多是形容詞或名詞。中文地名以專名在前、通名在後，較為常見。例如，三層坪是指由下而上計算第三層的河階面；又如，龜山是因小山丘的山形如龜甲而得名。

7 儘管與崩塌地形可能有關的地名，除了「崩」之外，「崁」及「崎」在我國的地名研究中也可能與崩塌有關。像是「崁」在閩南式或客家式的地名中，都有陡坡或崖邊的意涵（韋煙灶、曹治中，2013）。而「崎」則多指涉傾斜的山坡。通常如果再加上「頂」是指上面，「腳」是指下面，而「頭」是指前端等方位或位置。一般而言，在坡地附近經常會出現一些與「崁」和「崎」相對應的地名，例如崁頂、崁頭、崎頭、崎頂及崎腳。但是，含有「崩」字的地名仍較可以反應過去人們生活時由於觀察到某處有崩塌，而以「崩」字來命名當地。故本研究以「崩」相關地名作為主要調查對象。

8 此資料庫地名的詮釋資料共設定了19個欄位，包括「地名名稱」、「漢語拼音」、「通用拼音」、「地名別稱」、「所屬縣市」、「所屬鄉鎮市區」、「所屬村里」、「地名意義」、「地名年代時間起」、「地名年代時間迄」、「地名類型」、「語言別」、「命名族群」、「相關位置與面積描述」、「地名沿革與文獻歷史簡述」、「地名相關事項訪談內容」、「普查使用之地圖與文獻」、「X坐標」及「Y坐標」。

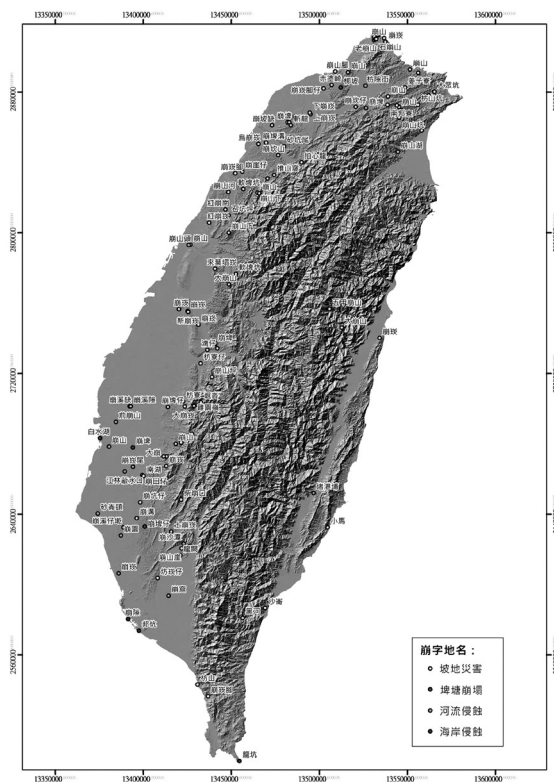


圖3 全台「崩」地名分布圖，以《地名資訊服務網》為準。

的原住民族地名仍屬有限。⁹這也反映臺灣族群的多樣性，因此，必須進一步了解較為熟悉臺灣山地地區的原住民族群，在其語言中有哪些地方命名與崩塌相關。此些限制，也是在使用地名資訊服務網進行自然災害相關地名調查時，必須特別注意之處。

若要進行原住民族與地名的調查，還需參考如原住民族委員會所出版的原住民族傳統領域土地調查地圖集，或是原住民主要居住的行政區公所出版的鄉／鎮／市／區志。但在搜尋原住民族語地名時還有另外一個需要注意之處，即16個原住民族群的內部有方言之別，因而拼字也不盡相同。本研究搜尋財團法人原住民族語言研究發展基金會的《原住民族語言線上詞典》¹⁰中16個族群含有「崩、災、淹、洪、

9 在本研究進行查詢時，該資料庫中原住民族地名的收錄，只除了嘉義縣有將國立臺灣師範大學地理學系汪明輝教授對於鄒族地名的研究成果被收錄，但之後資料庫中的原住民族地區地名有逐漸增加。

10 《原住民族語言線上詞典》，網址: <https://e-dictionary.ilrdf.org.tw/index.htm>。瀏覽日期：2024/7/1。

水、土、石、陡」意涵的詞彙，發現同一個字詞的發音相同或相近時，但拼法卻有差異。例如，在《原住民族語言線上詞典》中搜尋泰雅族語具有「崩」意涵的字詞時，有8個結果，其中luhi及lluhiy就是發音相同、字詞解釋相同，但是拼法不同（表1）。不過這樣字詞，仍可作為進入部落時的敲門磚，並透過諮詢部落裡對於族語嫻熟和部落環境熟知的耆老、學者專家或文史工作者，進一步調查部落周遭與環境和災害有關的地名。

表1 具有「崩」解釋的泰雅族語

泰雅族族語	字詞解釋	泰雅族族語	字詞解釋
luhi	崩塌地、懸崖、絕壁	psluhi	將崩塌
sluhi	崩塌	msluhi	崩塌
msluhiy	崩落	slhyun	崩塌
lluhiy	崩塌地、懸崖、絕壁	sinlhyan	崩塌

資料來源：《原住民族語言線上詞典》本研究整理

在坡地災害相關地名收集及分析的過程中，發現儘管地名可以反映一地居民對於在地環境識覺的再現，但是搜尋結果顯示實際災害發生區域相關地名較少。更值得注意的是，地名會因族群的不同以及政權的轉移，而有較少收錄及轉譯的情形，故需透過實際的田野調查及訪談，獲得只存在於當地居民日常使用的地名，並且花更多的心力了解地名的由來，避免解讀錯誤的情形。就如小川豐（2012）及南哲行（2014）研究中所提及之地名研究的複雜性，儘管相較於臺灣，日本已是族群和語言較為單一的國家，卻仍面臨不同時代和語轉變所造成原始命名意涵喪失的情況。又或者是少數民族--阿伊努族，因為過去長期同化政策的影響，使原先利用他們語言所命名的地名也在同化政策中遺失。這些都是在探討地名中所隱含的環境識覺或是地形、地景以前必須先去釐清的。臺灣的族群及歷史更是多元且複雜，故研究地名時必須花費更多的心力，不僅需要仰賴過往相關地名研究的成果，更需要實地訪談及調查，才能了解生活在當地的居民是否使用相關地名，並確認地名的確切意涵和來由。

綜而言之，雖然臺灣在地名整理方面已有不錯成果，但是《地名資訊服務網》所收錄地名大多屬於漢人的地名，以閩南語或客語發音命名的地名，也常有「華語化」的問題。而原住民族歷經不同政權的統治，許多以原住民族語言命名的地名先後改為日語及國語地名，原先隱含在地名中的環境意涵更難以從中文化地名中直接

得知。因此，本研究實地考察及訪問，對於所選定的漢族和原住民部落的地名做調查，後再與災害地圖做結合，以便當地居民可以更了解坡地災害會發生的原因及可能發生的地點，而確實將在地知識融入風險溝通之中。

五、雲林縣古坑鄉草嶺社區： 與坡地災害共存下的災害風險溝通

（一）選取原因及坡地災害相關地名蒐集

雲林縣古坑鄉草嶺村的大規模崩塌是臺灣十分著名的坡地災害，有歷史記載以來共發生4次（1862年、1941年、1979年及1999年），災害成因為地震及豪雨（表2），主要崩塌均位於清水溪的中游段。草嶺發生大崩塌之後，均會在堀番山形成殘坡及清水溪上形成堰塞湖，也就是所謂不同時期的「草嶺潭」（龔誠山、廖翊鈞，2000）。其中1999年921大地震之後所造成的地形的改變更為政府及專家學者所重視，因此相當多的研究是在探討該地地形的變遷（吳若穎等，2014；李錫堤，2011；楊明德等，2005；鄭新興，2004）。

除了發生數次的草嶺大崩塌與草嶺潭，草嶺區域內有5條土石流潛勢溪流，分別為內湖橋野溪、竹篙水溪、水濂洞野溪、鹿窟仔野溪及東碧山莊野溪，也與當地民眾生活與安全息息相關。當地不少民眾居住在內湖橋野溪之集水區內，而內湖橋野溪中下游處目前仍有土石堆積之情況，且當地民眾曾經歷土石流沿著溪谷旁之道路衝進民宅的災害，對下游居民之生命財產構成嚴重威脅（楊明德等，2005）。另外，東碧山莊位處野溪之溢流範圍內，該山莊以小木屋之方式經營度假村，小木屋之數量多達十幾棟。該野溪上游段屬順向坡，溪水容易沖刷滑落之土石至中下游處，一旦發生颱風或豪雨，就會對東碧山莊造成威脅。

在蒐集當地的地名資料時，發現當地有堀番、枋仔崙、雞圓嶺、枋寮及大崩坎等地名（圖4），其來源與崩塌有關（附錄三）。在與土石流潛勢溪流、歷史坡地災害和山崩與地滑地質敏感區的圖資進行套疊後，有助於當地居民了解先名命地名的涵義，可與當地之地形、地質的不穩定性相呼應。

表2 草嶺地區崩塌歷史回顧

時 間	崩塌情形
1862年6月7日	1862年6月7日為草嶺堀番山於大地震中發生歷史記載第一次崩塌，塌落岩屑堵塞河道，形成天然壩。但其壩高並無記載，該壩後於1898年潰決。
1941年12月16日	此次所形成的草嶺潭實際上由兩次崩塌所造成。第一次為1941年12月16日因嘉義中埔附近的強震造成土石滑動，主要崩塌地點為草嶺東嶺之西南面（約在草嶺村西方2公里處），大致沿著高程800公尺處，由東向西蔓延約1公里，面積約570公頃。第二次則為1942年8月10日，因颱風的暴雨，使得堀番山東嶺西南面再度發生更大規模的崩塌，並在之後形成草嶺潭，此次的草嶺潭後於1951年潰決。
1979年8月14日	此次是因為右岸岩層大量崩落在河道，形成天然壩。之後該壩於8月23日因為中度颱風茱迪降下豪雨，後使其潰決，此次形成的草嶺潭僅存在9天。
1999年9月21日	堀番山因地震崩塌，其土石沿順向坡滑動，最後落在倒交山上，並於清水溪上游形成堰塞湖—新草嶺潭。崩塌區範圍約400公頃，阻斷河道長度約5公里，新草嶺潭上游集水面積約162平方公里，約佔全流域面積之40%，新草嶺潭於2004年敏督利颱風所降下的豪雨使其潰決。但是其實在敏督利颱風之前，草嶺先後歷經兩次大颱風（2001年的桃芝颱風和納莉颱風）的侵襲，上游地區大量山崩物質快速地堆積於湖中，造成相當嚴重的淤積狀況。這兩次颱風造成新草嶺潭的大量淤積，加上輸洪水道受到自然作用沖刷的加深和加寬，新草嶺潭的最高水位不但已下降，且最大水深也在下降中。

資料來源：鄭新興等，2004

（二）草嶺居民對當地災害與地形地名的想法以及過往災害的認知

草嶺從民國60年代因擁有獨特的地形吸引國人前往旅遊，開啟當地觀光產業的發展，自此當地業者便會帶領遊客前往「峭壁雄風」、「斷崖春秋」¹¹等景點進行解說和導覽。由與兩家飯店負責人的訪談中可以知道當地居民對於這些景點都相

¹¹ 這些景點與前期草嶺大崩塌有關，有些已經在921集集地震之後消失。

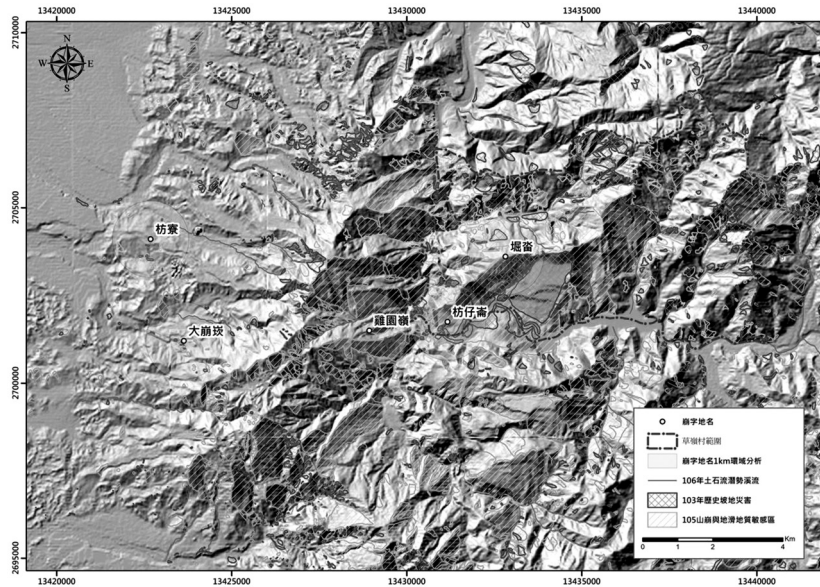


圖4 草嶺地區含有「崩」字與具有「崩塌」意涵地名分布圖

當的熟悉，尤其是從事觀光產業的居民。其中一位負責人及其家人因為參與林務局（現為農業部林業及自然保育署）所推動的草嶺地質公園的設置，所以對於草嶺不同地景的形成因素均相當的熟悉，也會將專業地形和地質的知識運用在他們的導覽之中，特別是堀番山的崩塌和草嶺潭的形成與消失，都是觀光導覽解說的重點。不過，在詢問當地居民對於崩塌災害的環境識覺時，均回覆因為崩塌主要是在堀番山的那一側，而居民集中居住的草嶺聚落並不會發生崩塌的災害，只有因為921集集地震造成房屋倒塌，亦即在日常生活中居民並不太感受到坡地災害的直接威脅。

兩位受訪者也提及在921地震之前，堀番山上一直都有簡姓家族共14戶36人居住，但在地震之後僅7人存活。受訪者A2說到：「其實在921之前，其他居民就有跟簡姓一家人說不要再住在那邊，畢竟那邊地質不穩。但是，他們認為沒有關係，覺得如果有豪雨發生崩塌，還有時間可以撤離。但是沒想到921地震的強度太大，僅17秒堀番山就崩落到對面的倒交山上，造成活埋的慘劇。」受訪者A1也指出，當地人也會稱呼堀番山上為「窟窿山」，這是因為過去堀番山會一直崩塌，而居住於此的簡姓人家，每崩塌一次就會搬往較高處住。受訪者A1也曾在921地震之前提醒簡姓人家要遷移，因為他觀察到下方一直有石頭掉落以及有裂縫生成。不過如同前面A2受訪者所述般，簡姓人家認為有辦法在災害來臨之前撤離，因此沒有搬遷。受訪者A2出生於民國28年，小時候曾親身經歷1941年12月16日的嘉義中

埔強震所造成的崩塌，但從1941年到1999年相隔50多年的時間太久，而且這段期間沒有發生像1941年那樣大的崩塌，所以當地居民不會有太多的認識及印象。

因此，儘管草嶺居民被各種獨特的地形景觀所圍繞，並且也都知道草嶺的地形是過去經歷過巨大的崩塌而產生，但由受訪者A1及A2的訪問中可以知道，即使草嶺一直以來都有崩塌的事件，而且地名也有透露出對於堀畚山地質不穩定的訊息，不過由於災害並非時常發生，對居民來說不需要年年提防，也因此降低居民對於崩塌的災害識覺。

在防災溝通中，下一代相關災害識覺的傳承是相當重要的事。以草嶺的案例來看，當地因為發展觀光，崩塌的景點為當地居民對遊客講述地方故事的重點之一，意謂崩塌災害的事實會一直被提起。然而會被提起與建構出防災的識覺並不是必然的，所以仍需要藉由教育和宣導，將當地的環境特色和崩塌發生原因對下一代做更為詳盡的解釋和教育。因此，本研究進一步訪問當地草嶺生態地質國小的教職人員，以了解在草嶺生態地質國小教師們是否會教導學生相關地形的成因和災害發生的原因。根據受訪者A3，學校老師們會設計體驗式的校本課程，讓學生了解當地的環境，例如去幽情谷、水濂洞、峭壁雄風、溯溪等活動，也會對學生講述當地的生態和地質。但是此課程主要目的是希望學生藉由對自己家鄉的實際走訪，而對家鄉有情感¹²，因此在校本課程中雖然會在介紹各景點時提及災害，但是所占的比例較少，仍是著重在讓學生藉由實際走訪體驗當地的環境，加深他們對於在地社區的情感。

經由草嶺社區的訪談可知，當地居民對於當地坡地災害與地形有關的地名是十分熟悉，但是因為坡地災害主要發生地點在草嶺主要人口聚集區的另外一側，所以居民對於當地坡地災害的環境識覺不若本研究所預期的高。此外，儘管草嶺國小為著重生態地質的小學，但是在生態地質的教學主要是以景觀特色為主，在災害資訊的傳遞較少，這也和國小防災教育為認識環境和感知災害的學習目標設定有關。故若要在當地進行坡地災害的風險溝通時，可將當地獨特崩塌地形的介紹融入地質、地形的成因，並與未來有可能發生的坡地災害相結合，不僅可以豐富當地居民進行生態旅遊解說的內容，以及解釋為何另一側堀畚山會有崩塌，而聚落是相對安全的，遊客可以放心來旅遊，同時亦可增進當地居民的環境識覺和防災管理。

12 根據受訪者A3所述：「因為當地的孩童在小學畢業之後都會因為升學之故離家到其他鄉鎮或是縣市求學，意謂在小學畢業後他們就很少會長時間居住在草嶺，除非之後再返鄉工作才有可能再次回到草嶺長住。」

六、桃園市復興區高義部落：過往災害地名的再發現及 新科技對環境識覺建立的使用

（一）選取原因及坡地災害相關地名蒐集

桃園市復興區的高義部落在2004年艾利颱風期間，鄰近的大漢溪支流蘇樂溪上游發生大規模的土石崩塌，蘇樂溪也被列為土石流潛勢溪流，當地居民應該對該區地形的高動態性和災害有深刻印象。由於《地名資訊服務網》中原住民族語地名的收錄較少，所以需要實際諮詢請教部落裡族語嫻熟和對部落環境熟知的報導者，才能如實地了解在部落中是否有地名與坡地災害有關。高義部落的主要報導人B1就是符合這兩項需求，成為本研究在當地由地名進行坡地災害風險溝通的重要協助者。而且在進行田野調查之前，本研究也對表1中泰雅族語與崩塌有關的字詞做整理，作為本研究在與報導者諮詢當地與坡地災害相關地名，以及當地對於坡地災害的環境識覺時開啟對話的取徑。

（二）部落內部地名隱含的自然災害發生資訊

第一次田野調查（2018年3月18日）主要目的是請教部落內部關於坡地災害的經歷，研究者與受訪者B1同行前往高義部落。從台七線轉往通往部落的高義蘭道路途中，受訪者B1指著邊坡一處崩塌說，一直以來族人稱此處為luhiy（圖5），也就是土石坍塌的意思，在艾利颱風之前，該處邊坡旁都長滿竹子，目前看到的工程補強是去年才又重新做好的。她表示，小時候長者告訴他們這個地方叫luhiy，但是

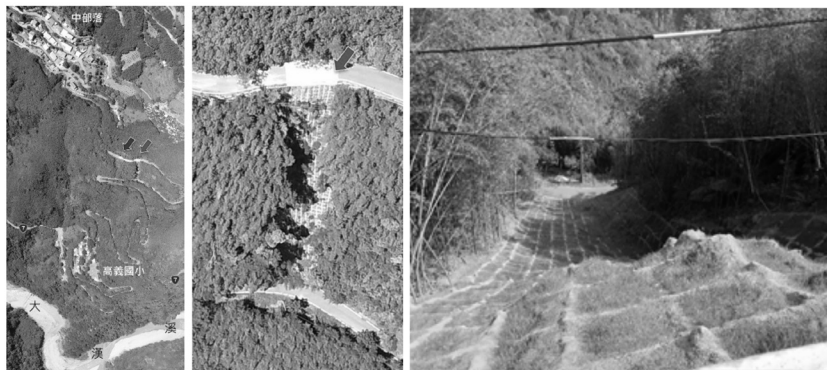


圖5 luhiy與之字形高義蘭道路的關係（左）；luhiy近照，因為崩塌而有邊坡保護工程（中）；由上往下拍攝（右）。

因為長時間以來並沒有崩塌，所以根本沒有去想過何會有這樣的地名，即使自己本就知道luhiy是有土石崩塌之意，而且2004年艾利颱風時此處崩塌，之後仍反覆發生崩塌。一直到本研究徵詢部落裡災害相關地名時，她才有所聯想，也才恍然大悟該地點被命名為luhiy的理由。

由受訪者B1所指出luhiy的位置與2017年的土石流潛勢溪流地圖、水系分析圖、2013年歷史坡地災害地圖及山崩與地滑地質敏感區地圖等圖相互對照之後，本研究研判luhiy易發生崩塌可能與其為該地水系的源頭有關（圖6）。此地名雖是祖輩對環境觀察後給予的稱謂，但是該地已有幾十年不曾發生崩塌，所以儘管地名中有隱含崩塌的意思，居民早已淡忘，而沒有產生相對應的災害識覺。該處在2004年因颱風的緣故再度發生崩塌，並且之後因為地質不穩定，只要降水量多就容易發生崩塌，成為族人肉眼可見且有感的坡地災害，若藉此機會，與傳統地名涵義連結起來，並以地圖呈現，將有助於後人維持此災害記憶。此外，如同在前面所提到，在地圖或資料庫中所收集的地名多以行政區或聚落為主，luhiy這樣的小地名並不會記載在一般地圖上，而是需要藉由田野調查和訪談才可獲知。

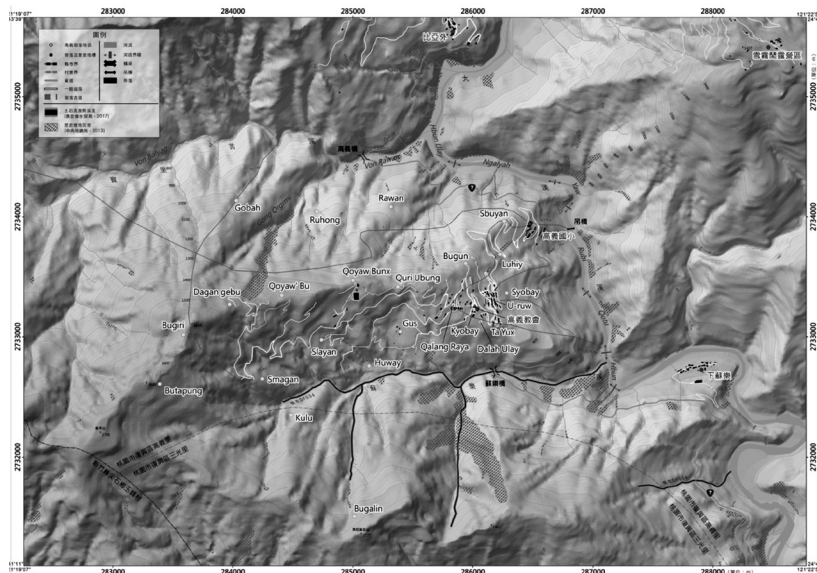


圖6 高義（Kagilan）部落地圖（主圖部分）

第二次田野調查時，在受訪者B1陪同下，向部落的耆老請教，即受訪者B2。在諮詢他關於更多部落內部以及傳統領域範圍內過往的坡地災害的資訊時，一開始

使用紙本地圖，但受訪者B2一直困擾於無法從地圖中辨識出他熟悉的區域。本研究隨即改以UAV當場拍攝的空拍地形照片，受訪者B2也就能順利畫出他想說明的範圍（圖2下）。在受訪者B2指認地名位置的過程中，研究者也自然的請問部落過去的故事，試圖得知當地的地名在歷史、宗教、文化、環境這些面向的在地知識。在這過程中，年輕一輩的受訪者B1便一直驚呼著說：「這些故事、經驗及知識在我這一輩都沒有人再提及了，真的好險可以聽到並且記錄下來。」

由高義部落田野調查的過程也應證以地方居民為主體的溝通方式，不僅可以了解更多環境及災害的在地知識，也可以開啟不同世代間對於地方的歷史、文化及公共事務的關心及交流，凝聚在地的向心力。同時我們也注意到年輕一輩族人對部落歷史、文化，以及包含環境識覺在內的傳統知識可能流失的危機感。

綜而言之，本研究針對兩個社區進行田野調查與訪談的用意，是為了確認地名的真實性與蒐集更多小地名。但在草嶺社區和高義部落的訪談過程中，研究者也體察到，受訪者們依照自身經驗和記憶分享相關地形及災害的地名，並且重述社區與部落之過去及現在的故事時，這樣與外部團體交流的本身，就是在進行「自然災害風險溝通」。亦即，此一諮詢與討論的過程，不但有助於在地人體認到周遭環境的地形變動或災害，以及隱含的潛在災害風險，而且受訪者本身又回憶起在地的共同記憶，也是再次連接自身與所居住環境的關係，應有助於他們地方感（sense of place）的深化。

此外，由草嶺社區的田野調查過程，受訪者對於當地因多次的崩塌使得當地擁有其他地區所沒有的獨特地景，進而在不同的時空背景之下成為當地發展不同型態觀光產業的契機，成為當地長期以來主要的產業發展，也展現草嶺當地居民一直以來與坡地災害共處，並且將坡地災害所形成的地景，轉化成當地的經濟活動資源，形成地方依賴（local dependence）。草嶺社區的案例也呈現人地互動關係的不同樣態，在災害風險溝通中是十分值得討論的個案。

七、結 論

本研究目的為以地名引發民眾閱讀災害相關地圖的可行方案探討，首先蒐集與坡地災害有關的地名，其次透過設計將地名呈現於地圖上，希望可藉此幫助當地居民更了解坡地災害會發生的原因及可能發生的地點。本研究進行交流的是雲林縣古坑鄉草嶺社區與桃園市復興區高義部落，此二地區在近期都發生過大規模山洪、崩塌或土石流導致的重大自然災害。

本研究發現，地名是與社區或部落進行交流的很好的切入點。以在地地名意涵為話題時，居民多表示興趣，樂見以地圖的形式呈現，認地名應被視為在地重要的集體知識和記憶，也願意討論地名與周遭環境潛在災害的關聯。不過，草嶺社區與高義部落兩地受訪者對於地名中所承載之坡地災害的認知有所不同，這應該和兩地坡地災害發生之頻率、週期的差異有關。草嶺社區大約每隔幾十年就會有大規模崩塌（表2），對於地景影響甚大，受訪者對於地名中所呈現的坡地災害是十分熟悉，日常生活中也會常提及使用；高義部落則是在2004年之後才持續有災害發生，而且受訪者是在與研究者共同田野調查時，才將地名與其所隱含的坡地災害相連結。這也顯示，儘管地名是居民對於所處環境認知的一種「再現」形式，但若在日常生活中未被特別提醒或說明，人們會逐漸遺忘這些地名的含意，而年輕人恐怕更是無感。所以，若可將地名的位置與含意以圖、文、照片呈現於災害地圖上，也就是從資訊接收者的記憶或是其心理的再現建構著手（Weidenmann, 1991），應有助於居民關聯地名含意與災害潛勢。

前人指出，欲製作更符合民眾需求的地圖，應在製圖過程中邀請在地居民參與（Cadag & Gaillard, 2012; Clarke *et al.*, 2013）。就本研究以自然災害溝通為目的時，邀請居民參與的層次，不宜僅限於蒐集與自然災害相關的地名或請教地名含意，還需要進一步了解居民對於地名的認識、對其生活中的意義，以及是否可關聯地名含意與災害潛勢等。本研究以為，惟有進行如此深度的交流，才可能藉由地名促進自然災害風險溝通，同時此溝通過程也可讓地名所承載的在地知識，再次被論述而持續被傳承。

此外，若欲吸引居民使用災害地圖，必須由目標使用者的需求出發。兩個交流地區的受訪者都非常關心社區與部落的發展，提出地圖上不要只利用地名呈現該地自然環境與災害的關聯，若能同時承載觀光資訊（例如草嶺社區）或文化資訊（例如高義部落），將更符合在地需求，提高地圖使用的機會。所以，本研究最終的地圖成果分別包含了觀光地景資訊和文化地景資訊，並命名為〔草嶺社區觀光與環境地圖〕¹³與〔高義部落文化與環境地圖〕¹⁴，這也回應了災害風險溝通中所強調之與溝通對象的雙向性，以及對於目標對象主體性的認識和尊重。

13 〔草嶺社區觀光與環境地圖〕完整圖幅連結：https://drive.google.com/file/d/1XDnw5iAnYiCzw2EIAIkLzILgX0BAjPd/view?usp=drive_link

14 〔高義部落文化與環境地圖〕完整圖幅連結：https://drive.google.com/file/d/1SRzHGHnBNxma5TPp-1P6boMCAU-YQv2D/view?usp=drive_link

參考文獻

- Becker, J., Johnston, D., Lazrus, H., Crawford, G., and Nelson, D., 2008, Use of traditional knowledge in emergency management for tsunami hazard: A case study from Washington State, USA. *Disaster Prevention and Management: An International Journal*, 17(4), pp. 488-502.
- Cadag, F. R. D. and Gaillard, J.C., 2012, Integrating knowledge and actions in disaster risk reduction: the contribution of participatory mapping. *Area*, 44(1), pp. 100-109.
- Clarke, J., Wicks, J., Lovell, L., Han, D. and Davis, J., 2013, Keep it simple: user-focused flood risk visualization. *Civil Engineering Special Issue*, 167(CE5), pp. 41-47.
- Crivelli, R., 2013, Toponymie: un héritage précieux. *Journal of Alpine Research/ Revue de géographie alpine*. URL: <https://journals.openedition.org/rga/1873?lang=en>.
- Dransch, D., Rotzoll, H. and Poser, K., 2010, The contribution of maps to the challenges of risk communication to the public. *International Journal of Digital Earth*, 3(3), pp. 292-311.
- Faccini, F., Hearn, R. A., Pedemonte, S. and Sacchini, A., 2017, Geo-hydrological hazard under lined by toponymy of Italian Military Geographical Institute maps at 1:25,000 scale. Contributions to the knowledge of floodplain and hillslope dynamics. 6th EUGEO Congress Brussels, September 4-6.
- King, D. N. T., Goff, J. and Skipper, A., 2007, Māori Environmental Knowledge and natural hazards Aotearoa- New Zealand. *Journal of the Royal Society of New Zealand*, 37(2), pp. 59-73.
- Kunz, M. and Hurni, L., 2011, How to Enhance Cartographic Visualisations of Natural Hazards Assessment Results. *The Cartographic Journal*, 48(1), pp. 60-71.
- Reynard, E., Thomi, L., November, V., Barbisch, C. and Penelas M., 2006, Apprendre par les catastrophes naturelles: le cas des inondations récentes en Suisse. Paper presented at the Meeting of Actes du colloque L'eau en montagne, Megève.
- Rives nord-méditerranéennes, 2002, Toponymie rurale et mémoire narrative (Vallée d'Aoste). *Rives nord-méditerranéennes*, URL: <http://rives.revues.org/116>.

- Santha, S. D. Gahana, P. and Aswin, V.S., 2014, Local knowledge, early warning and coastal hazards: Participatory inquiry among fishworkers in Kerala, India. *Action Research*, 12(3), pp. 273-292.
- von Glasenapp, M., and Thornton, T. F., 2011, Traditional Ecological Knowledge of Swiss Alpine Farmers and Their Resilience to Socioecological Change. *Human Ecology*, 39, pp. 769-781.
- Weidenmann, B., 1991, Lernen mit Bildmedien. Mit den Augen lernen (Learning with pictorial media). Bern Huber.
- 丸本美紀、福岡義隆，2007，荒川流域を中心とする埼玉県内における自然地名からみた災害常習地に関する気候の研究（第1報）埼玉県内の気候地名の分布，地球環境研究，第9期，頁79-88。
- Marumoto, M. and Y. Fukuoka, 2007, Climatological Study on Disaster-Prone Areas Identified Through Natural Toponyms in Saitama Prefecture, Focusing on the Arakawa River Basin (Part 1): Distribution of Climatic Place Names in Saitama Prefecture. *Global Environmental Studies*, 9, pp. 79-88.
- 小川豊，2012，あぶない地名（災害地名ハンドブック），東京：三一書房。
- Ogawa, Y., 2012, Dangerous Place Names: A Handbook of Disaster-Related Toponyms. Tokyo: San-Ichi Shobo Publishing.
- 内政部《地名資訊服務網》，<https://gn.moi.gov.tw/GeoNames/>。
- Ministry of the Interior “Geographic Names Information System of Taiwan”. <https://gn.moi.gov.tw/GeoNames/>.
- 水谷直樹、川上哲広和杉澤文仁，2014，深層崩壊跡地と地名の関係～主に静岡県および三重県の中央構造線以南の地域を例として～。網址：https://www.yachiyo-eng.co.jp/case/papers/pdf/2014_13_fukutsuka.pdf。
- Mizutani, N., Kawakami, T. and Sugisawa, F., 2014, The Relationship Between Deep-Seated Landslide Sites and Place Names: Focusing on Regions South of the Median Tectonic Line in Shizuoka and Mie Prefectures. https://www.yachiyo-eng.co.jp/case/papers/pdf/2014_13_fukutsuka.pdf.

- 吳若穎、陳柔妃、郭志禹和張國楨，2014，利用 1979-2009 年間航空正射影像及數值地形模型探討草嶺山崩區域之地表變遷，地理學報，第 75 期，頁 1-27。
- Wu, R. Y., Chen, R. F., Kuo, C. Y. and Chang, K. J., 2014, Application of 1979-2009 Digital Orthophotos and Digital Terrain Models to Investigate Surface Changes in Tsaoling Landslide Area. *Journal of Geographical Science*, 75, pp. 1-27.
- 李錫堤，2011，草嶺大崩山之地質與地形演變，中華水土保持學報，第 42 卷，第 4 期，頁 325-335。
- Lee, C. T., 2011, Geomorphological Evolution and Geology of the Tsaoling Rockslide. *Journal of Chinese Soil and Water Conservation*, 42(4), pp. 325-335.
- 沈淑敏、李聿修、陳銘鴻和羅章秀，2022，形如其名：地名與地形的對話，台北：國立臺灣師範大學出版中心。
- Shen, S. M., Lee, Y. H., Chen, M. H. and Luo, Z. X., 2022, True to Its Name: A Dialogue Between Toponyms and Topography. Taipei: National Taiwan Normal University press.
- 谷川健一，2013，地名は警告する—日本の災害と地名，東京：富山房インターナショナル。
- Tanigawa, K., 2013, Place Names as Warnings: Disasters and Toponyms in Japan. Tokyo: Fuzambo International.
- 官大偉，2016，民族地形學與社區防災：以泰雅族 squliq 語群土地知識為例之研究，人文與社會科學簡訊，第 17 卷，第 4 期，頁 60-67。
- Kuan, D. W., 2016, Ethnophysiography and Disaster Mitigation: A Case Study on Tayal knowledge of Land. *Humanities and Social Sciences Newsletter Quarterly*, 17(4), pp. 60-67.
- 南哲行，2014，アイヌ口碑伝説等により伝承された大規模災害の検証と現在の防災・減災対策への適用性に関する研究，札幌：北海道開発協会開発調査総合研究所，頁 175-202。
- Minami, N., 2014, A Study on the Verification of Large-Scale Disasters Transmitted Through Ainu Oral Traditions and Their Applicability to Current Disaster Prevention and Mitigation Measures. Sapporo: Hokkaido Development Association, Comprehensive Research Institute for Development and Survey, pp. 175-202.

- 洪佩鈺、湯凱齡和沈淑敏，2004，地名資料庫自建模式及其在地理教學上的應用—以雲林縣為例，第一屆地名學術研討會論文集，台北：中央研究院。
- Hung, P. Y. Tang, K. L. and Shen, S. M., 2004, A Self-Built Model of a Toponymic Database and Its Application in Geography Education – A Case Study of Yunlin County. Proceedings of the First Academic Symposium on Toponymy. Taipei: Academia Sinica.
- 韋煙灶，2016，客、閩族群對河流通名之用法差異，地理研究，第 64 期，頁 91-113。
- Wei, Y. T., 2016, Differences in the use of river general name between Hakka and Min ethnic groups. Journal of Geographical Research, 64, pp. 91-113.
- 韋煙灶、曹治中，2013，以閩、客式地名來重建臺灣閩、客族群原鄉之歷史方言界線，臺灣博物季刊，第 32 卷，第 4 期，54-59 頁。
- Wei, Y. T. and C. C. Tsao, 2013, Using the Typical Place Names between Hakka and Southern Min in Atlas to Restructure Historical Dialect Boundary in the Ancestral Homes of Taiwan Hakka and Southern Min. Taiwan Natural Science, 32(4), pp. 54-59.
- 國家災害防救科技中心《3D 災害潛勢地圖》，<https://dmap.ncdr.nat.gov.tw>。
- National Science and Technology Center for Disaster Reduction “Disaster Potential Map”, <https://dmap.ncdr.nat.gov.tw>.
- 康培德，2008，東南亞—地名變遷與地理區劃，地理研究，第 48 期，頁 105-124 頁。
- Kang, P., 2008, Southeast Asia: Toponomic Change and Geographical Demarcation. Journal of Geographical Research, 48, pp. 105-124.
- 許哲明、王明志，2008，外國地名譯寫作法之探究，編譯論叢，第 1 卷，第 1 期，頁 148。
- Shiu, J. M. and M. C. Wang, 2008, Conversion Practices for Foreign Place Names-Romanization to Chinese. Compilation and Translation Review, 1(1), pp. 141-182.
- 許耿銘，2019，在水患風險中怎麼溝才能通？“Rethinking Flood Risk Communication”之再反思，民主與治理，第 6 卷，第 1 期，頁 61-70。
- Hsu, K. M., 2019, How to Communicate Efficiently in Flood Risk? Rethinking of “Rethinking Flood Risk Communication”. Journal of Democracy and Governance, 6(1), pp. 61-70.

曾敏惠、吳杰穎，2020，風險溝通模式提升社區災害韌性之探究：以水患自主防災社區計畫為例，都市與計劃，第 47 卷，第 1 期，頁 3-26。

Tseng, M. H. and J. Y. Wu, 2020, Relationships Between Risk Communication and Disaster Resilience: A Case Study of a Community-Based Flood Management Project. *City and Planning*, 47(1), pp. 3-26.

黃韻筑，2011，社區居民對防災地圖之瞭解與需求—以土石流潛勢三個社區為象，國立臺灣大學建築與城鄉研究所碩士論文。

Huang, Y. C., 2011, The Understanding and the Need of the Community toward Hazard Map: Three Communities in Vulnerable Debris Flow Areas (Master's thesis). National Taiwan University, Graduate Institute of Building and Planing.

楊明德、蘇東青和楊曄芬，2005，草嶺地區土石流潛勢調查與評估，中華水土保持學報，第 36 卷，第 3 期，頁 301-312。

Yang, M. D. Su, T. C. and Yang, Y. F., 2005, Investigation and Evaluation of Debris Flow Potential in Caoling Region. *Journal of Chinese Soil and Water Conservation*, 36(3), pp. 301-312.

楠原佑介，2011，この地名が危ない，東京：幻冬舎。

Kusuhara, Y., 2011, This place name is dangerous. Tokyo: Gentosha.

葉韻翠，2015，以領袖為名？由《海峽時報》窺探新加坡紀念地名的文化政治，臺灣國際研究季刊，第 11 卷，第 1 期，頁 117-138。

Yeh, Y. T., 2015, Named after Political Leaders? Probing into the Cultural Politics of Singapore's Commemorative Place Names from the Straits Times. *Taiwan International Studies Quarterly*, 11(1), pp. 117-138.

農林水産省農村振興局農村環境課，2008，地すべり災害を予防・軽減するための活動の手引き—住民の皆さんができる地すべり対策。網址：http://www.maff.go.jp/j/nousin/noukan/tyotei/t_zisuberi/pdf/yobou_tebiki_1.pdf

Rural Environment Division, Rural Environment Division Rural Development Bureau, Ministry of Agriculture, Forestry and Fisheries, 2008, Guide to activities for preventing and mitigating landslide disasters - Landslide prevention measures that residents can take. http://www.maff.go.jp/j/nousin/noukan/tyotei/t_zisuberi/pdf/yobou_tebiki_1.pdf

臺灣原住民族資訊資源網《原住民族語言線上詞典》，<https://e-dictionary.ilrdf.org.tw/index.htm>。

Taiwan Indigenous Peoples Information “Indigenous Languages Online Dictionary”.
<https://e-dictionary.ilrdf.org.tw/index.htm>.

遠藤宏之，2013，地名は災害を警告する～由来を知り わが身を守る，東京：技術評論社。

Endo, H., 2013, Place Names Warn of Disasters: Understanding Their Origins to Protect Ourselves. Tokyo: Gihyo.

鄭新興、陳文福和蔡喬文，2004，以不同地形資訊探討草嶺地區地形之變遷，臺灣地理資訊學刊，第 1 期，頁 63-78。

Cheng, H. H., Chen, W. F. and Tsai, C. W., 2004, A Study on Landform Changes of the Tsaoling Landslide Area by a 60-year Map Comparison from 1930s to 1990s. Journal of Taiwan Geographic Information Science, 1, pp. 63-78.

龔誠山、廖翊鈞，2000，草嶺崩坍及堰塞湖處置評估，地工技術，第 81 期，頁 33-46。

Kung, C. S. and Y. J. Liao, 2000, Assessment of Tsao-Ling Landslide and Landslide Lake. Sino-Geotechnics, 81, pp. 33-46.

附錄一 訪談對象資料表

代號	性別	所屬社區／部落	身 份
A1	男	草嶺社區	當地飯店負責人。因工作緣故需要對於草嶺當地地景的形成和變遷十分嫻熟，並且參與林務局所推動的草嶺地質公園的設置。
A2	男	草嶺社區	當地飯店負責人。因工作緣故需要對於草嶺當地地景的形成和變遷十分嫻熟。
A3	男	草嶺社區	當地國小主任。需要於課程中融入當地的生態和地質，以及造就這些生態和地質的原因。
A4	男	草嶺社區	前村長。因工作緣故需要具有與居民進行自然災害的風險溝通。
B1	女	高義部落	當地文史工作者，並曾任社區發展協會理事長。因工作緣故需要具有與居民進行自然災害的風險溝通，像是協助政府防災資訊的宣導等。
B2	男	高義部落	部落耆老。對於部落發展歷史以及過往所發生的自然災害對於族人在生活和工作上的轉變十分了解。

附錄二 訪談大綱

主題	訪問問題
一、社區或部落所發生的自然災害。	1. 社區或部落裡有發生過土石流或崩塌的災害嗎？ 2. 這些災害是位於何處呢？（使用地圖或google earth給予判讀）
二、當地與地形或自然災害有關的地名、故事或傳說。	1. 在社區或部落裡有與描述地形或自然災害相關的地名嗎？ 2. 那這些地名、故事或傳說所指的地方在您的印象中有發生過災害嗎？ 3. 近期災害發生後，是否有對新的地形有新的叫法？ 4. 有否僅有社區或部落裡大家會說，但是為在一般地圖上是無法找到的小地名？ 5. 地名的意義
三、地名、故事或傳說與自然災害的連結。	1. 日常生活中會因為這些地名、故事或傳說使得當地人會避開這些地方做開墾、開發或居住嗎？ 2. 當有相關自然災害發生時，會聯想到這些地名、故事或傳說嗎？ 3. 如果能把地名畫進地圖中，讓外地人或下一輩看，怎樣呈現比較好？
四、當地的防災管理方法。	1. 社區或部落裡平時及自然災害好發的時期分別有做哪些預防措施或是在有豪雨及地震發生之前或發生時，如何減低災害的損失？ 2. 社區及部落有製作防災地圖嗎？或是居民自行製作的地圖，包含當地人的生活經驗的。 3. 如果知道這些自然災害，如何提醒下一輩跟親朋好友如何準備跟防範？及如何告知他們這些災害，例如：親自帶領、口頭說明？ 4. 如果要用使用地圖說明，怎樣的地圖您覺得比較容易懂跟使用？

附錄三 草嶺地區含有「崩」字與具有「崩塌」意涵地名的地名解釋

地名	來源
堀番	民國八十八年（1999）九二一地震，把將堀番山的砂石，從海拔1,100公尺的山上，衝移至2.5公里下的清水溪（海拔560公尺），崩塌面積有641公頃，為歷年來最大崩場地，造成慘重的傷亡。
枋仔崙	意為「崩塌的山崙」
雞園嶺	此地位於碧湖的東北方，海拔高度約為790~795公尺，此一地名的來源，係因山崩而導致此處地形，狀似雞胸前骨，山脊突出，兩側緩斜，故而得名，當地人稱此地為「雞胸仔嶺」。由於閩南語發音「胸（ㄅㄟㄣ）」，與「園（ㄅㄟㄣ）」相近，故而被音轉為「雞園嶺」。日治末期，有15戶，係以王姓為主的小型雜姓集村。
枋寮	根據聚落中的老先生所述，枋寮的地名由來是因為附近的土石容易崩滑，因為稱為枋寮；但在南天宮的碑文上，將其名記載為「板寮」，可能係因此處曾有以木板建成之工寮而得名。
大崩坎	此聚落之地勢不平，丘陵地，土質鬆軟，山崩成坑坎，謂「大崩坎」。今住戶只有三戶。

資料來源：《臺灣地名辭書》雲林縣及嘉義縣、「地名資訊服務網」<https://gn.moi.gov.tw/GeoNames/>

臺灣房屋稅負分配與稅基計算因素之影響

葉宣德* 傅健豪**

論文收件日期：113年11月04日

論文修稿日期：114年03月30日

論文接受日期：114年04月21日

摘 要

房屋稅為地方政府重要的財政收入來源，同時也能作為政府干預房地產市場、緩解貧富不均惡化、實現居住正義等政策目標的手段。然而臺灣房屋稅之稅負不易評估，除資料取得困難外，其計算方式繁複，除稅率外，亦牽涉標準單價、折舊率、折舊年數及街路等級調整率等房屋特性，且各地方政府規定不一。過往實證研究因此難以針對臺灣房屋稅稅負之分配與影響因素進行整體的比較與分析。

本研究使用財政部財稅資料庫2008至2021年之房屋稅資料，檢視房屋稅於家戶間的分布態樣，並進一步分析房屋稅基計算因子對家戶應納稅額的影響。研究結果顯示，臺灣房屋稅之稅負分配整體呈現累退性，即高所得家庭需負擔之單位房屋稅額比例相對較低。且在控制房屋特性後，累退性更加顯著，導致隨著家戶年所得或持有房屋數的增加，單位房屋稅額反而下降的現象。

本研究也指出，房屋稅基計算因子，如房屋標準單價與房屋街路等級調整率，雖理論上需反映房屋價值，也在房屋稅額計算中扮演重要角色，但因歷年調整幅度有限，未能有效反映區域經濟和建造成本的變動，是現今稅負偏低的主因之一。然而透過分量迴歸結果，可觀察到在不同分量下，其關聯性存在異質性。位於高分量，即房屋稅額較高之家戶，其稅負與多數稅基變項（房屋特性）之關聯性卻較低，因此房屋稅基計算因子的調整，對於此類家戶單位稅負之影響也將較小。本研究成果為瞭解臺灣房屋稅的現況提供了實證基礎，並可供未來稅制改革之方向參考。

關鍵詞：房屋稅、財產稅、財稅資料

* 國立政治大學財政學系

** 助理教授，國立政治大學財政學系，TEL：（02）29393091#51553，E-mail：chienhao@nccu.edu.tw

Distribution of House Tax Burden in Taiwan and Its Influencing Factors

Yeh Hsuan Te*, Chien-hao Fu**

ABSTRACT

House tax is a significant source of revenue for local governments in Taiwan and can serve as a policy tool to intervene in the real estate market, mitigate income inequality, and promote housing justice. However, assessing the tax burden of Taiwan's house tax is challenging due to data accessibility issues and the complexity of its calculation method. In addition to tax rates, factors such as standard unit prices, depreciation rates, depreciation years, and street level adjustment rates influence house tax calculations, and regulations vary across local governments. Consequently, previous empirical studies have yet to conduct comprehensive analyses of the distribution and influencing factors of house tax burden in Taiwan.

This study utilizes the Ministry of Finance's tax data from 2008 to 2021 to examine the distribution of house tax among households and further analyzes the impact of house tax base calculation factors on household tax liabilities. The results show that the house tax burden in Taiwan is overall regressive, with higher-income households bearing a relatively lower property tax amount per square meter of housing. This regressiveness becomes more pronounced when housing characteristics are controlled for, leading to a decrease in per-unit house tax as household annual income or number of properties owned increases.

This study also highlights that house tax base calculation factors, such as standard unit prices and street classification adjustment rates — which are intended to reflect housing value and play an important role in tax calculation — have not been adequately adjusted over the years to reflect changes in regional economics and construction costs. This is one of the primary reasons for the currently low tax burden. Moreover, through quantile regression analysis, the study finds heterogeneity in the relationship between tax burden and tax base variables at different quantiles. Households in higher quantiles, with higher house tax liabilities, exhibit a weaker correlation between their tax burden and most tax base variables (house characteristics). Therefore, adjustments to house tax base calculation factors would have a smaller impact on the per-unit tax burden of such households. The findings provide an empirical basis for understanding the current state of property taxation in Taiwan and offer insights for future tax reform.

Keywords: House tax, Property tax, Administrative tax data

* Department of Public Finance, National Chengchi University

** Assistant Professor, Department of Public Finance, National Chengchi University,

TEL: +886-2-29393091#51553, E-mail: chienhao@nccu.edu.tw

一、前言

房屋稅為不動產稅制的重要一環，除為地方政府重要的稅收來源，也常被賦予抑制房產炒作、縮小貧富差距及保障自住權益等多重政策目標。也因此相關稅制在近年歷經多次的改革後，其影響與意涵仍持續為學者與大眾關注的焦點。以房屋稅為例，自2014年起政府開始推行一系列改革措施，¹為達到提高我國房屋持有成本和抑制房產炒作，並同時確保自住權益，政府推動各縣市更新房屋標準單價表，並同年修正《房屋稅條例》，允許地方政府根據各地家戶所持有的非自住之住家用房屋間數訂定1.5至3.6%不等的差別稅率，²這些改革的成效初步反應於房屋稅收的成長，於2014年達到7.34%的漲幅。此外，為增加囤房者的持有成本，房屋稅差別稅率的修訂在2023年於立法院三讀通過，並於2024年7月1日上路，將非自用住宅改採全國歸戶，並調整差別稅率區間，由原本的1.5%至3.6%，調高為為2%至4.8%。

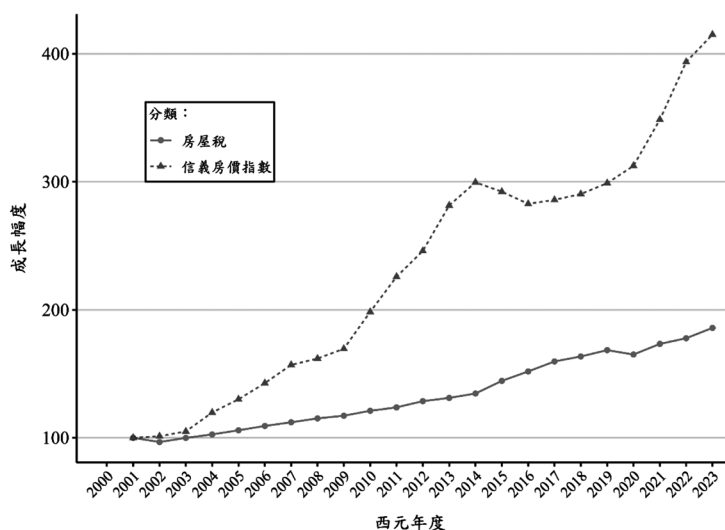


圖1 房屋稅收暨信義房價指數成長曲線比較（2001–2023年）

資料來源：房屋稅收資料來自財政部財政統計資料庫，信義房價指數來自信義房屋。房屋稅收及房價指數基期皆調整為2001年。作者自行整理。

1 相關改革內容參閱立法院全球資訊網，取自：

<https://www.ly.gov.tw/Pages/Detail.aspx?nodeid=6590&pid=208699>。

2 即俗稱的「囤房稅」。

然而如圖1所示，隨著時間軸往下推進，相較於房地產市場的活躍，僅管稅率已調升，但房屋估價制度中的其他影響因子似未發揮預期的衡量與評估效果，近年房屋稅收的成長率趨於穩定甚至有所下滑。因此儘管近年房屋稅改頻繁，其成效卻飽受質疑。

過往學者針對臺灣房屋稅的制度探討中，發現的主要問題之一為房屋評定現值與市場價值間的落差。由於房屋稅的地方稅特性，雖然稅制的大綱與架構皆明令於《房屋稅條例》之中，但細節之規定與直接影響應納房屋稅負的稅基相關變項都由各縣市政府自行訂定，具有可調整的彈性與空間，也使得各地的相關政策發展呈現多樣化的趨勢，如各縣市所規定之房屋構造標準單價，折舊率及房屋街路等級調整率等都不盡相同，但常見之現象為其調整之頻率與幅度無法反應各地的交通商業發展的快速變化（曾巨威，2011；蘇建榮，2014）。

現有房屋稅的實證研究關注焦點多落於探討稅制的公平性，如臺北市財產稅公平性之研究（陳德翰、王宏文，2013）發現臺北市整體財產稅具有水平不公平之現象，且認為房屋稅應降低低價位不動產的評估價值；另傅健豪、曾中信（2021）也運用財稅資料分析臺灣不動產稅制，發現其長期低估不動產價值，建議應縮小課稅現值與市場價值的差距以健全地方財政狀況與強化稅制的公平性。除上述藉由垂直及水平公平之概念討論財產稅制相關的研究外，有關房屋稅的資本化情形和房屋稅如何影響房屋價格也有諸多相關文獻，如彭建文等（2007）利用臺北市大同及內湖區的實際不動產交易案例推估有效稅率，發現每當其增加一個百分點，房價會降低2.02%，並且計算出我國不動產稅的資本化效果約為13%，隱含有高比例的不動產稅負是轉嫁給購買房屋的人所承擔；而伍大開等（2025）也透過內政部實價登錄的交易資料來分析房屋稅有效稅率對臺北市住家用房屋交易價格的影響，結果與彭建文等（2007）的結論一致，且其另以斷點不連續迴歸（regression discontinuity design, RDD）估計租稅資本化的程度也仍然維持相同的結論，即房屋稅的有效稅率和房屋價格間具負向的關聯性，但這些稅負大部分會轉嫁給租屋者和買方。然現有文獻因受限於資料，關於房屋稅制之討論多藉由實價登錄中的房屋相關特性結合公開資料所推估而得，除與實際稅負金額可能存在偏差外，由於實價登錄所包涵之樣本為市場上交易之物件，其結論未能涵蓋長期持有之房屋。

本文根據財政部財政資訊中心的房屋稅資料統計，檢視臺灣2008年至2021年間各家戶所繳納之房屋稅負分佈與趨勢變化，以瞭解房屋稅負和家戶所得間的關連。並透過迴歸分析家戶與房屋變數對家戶平均房屋稅負之影響，探討房屋稅制設計中之房屋標準單價、折舊率、折舊年數及街路等級調整率等由地方政府自行訂定之關

鍵因子，對家戶應納房屋稅負之可能衝擊。本文為國內首篇利用全國稅務資料，檢視臺灣房屋稅負分配態樣與影響因子之研究。透過將實證分析聚焦於現行房屋稅制計算時之各項因子與家戶特性，其結果有助於讀者瞭解臺灣房屋稅之現況及稅制改革將如何形塑房屋稅負之分配，且作為後續不動產稅制研究之參考。

本文下一節將簡要介紹我國房屋稅制與過往相關研究文獻，第三節則說明本文所使用的資料來源、篩選過程，以及研究方法和迴歸模型之設定；第四節針對樣本的敘述統計與實證結果進行分析討論；最後於第五節為本文作結，並提供政策後續相關之修改建議與未來研究之方向。

二、臺灣房屋稅制現況與相關研究

財產稅一般屬地方稅，分為動產及不動產兩大類，因課稅標的明確且稅負不易逃漏，以不動產（如土地、建築物等）作為主要的徵收對象（曾巨威，2011；蘇建榮，2014）。本文將聚焦於不動產持有稅的房屋稅部分，並就其評估方法、公式設計、國內外不動產稅的發展現狀，以及此稅制之公平性與效率面的相關文獻進行討論。

（一）不動產持有稅暨價值評估方法

不動產持有稅為針對個人或法人在一段期間內或特定時點擁有之不動產課徵的稅收，在我國房屋與土地之持有是分別透過地價稅及房屋稅課徵。由於不動產持有稅的彈性較低，且變動幅度一般低於總體經濟之變動，因此稅收占比雖通常較所得稅與消費稅低，但皆具有一定之比重且相對穩定，³為地方政府重要的財政收入來源（徐偉初等，2012）。

但在財產稅制的設計中最受爭議的環節為如何「評估」財產價值，也就是財產稅稅基之評定。因財產為持有稅，無法直接以市場交易價格評定價值，因此稅基需依賴財產評估的方式進行評定。倘若政府評價機制與納稅人所認定的金額有顯著差異，即易引發爭議。常用於不動產估價的方法可概略分為市場比較法（sales comparison approach）、重置成本法（replacement cost approach）與收益現值法（income capitalization approach），其中比較法藉由市場中擁有近似特徵之房地產

3 自2019年起財產稅系占比分別為2019年：12.9%、2020年：16.1%、2021年：18.4%、2022年：13.5%，2023年：13.5%，其中導致變動之主因為證交稅，資料來源為財政部統計處。

的交易價格來估算標的房地產之價值；而成本法則是透過建造或重製相似建物的當前成本來衡量，較不易受市場波動影響；至於收益法則以預測該房地產未來的現金流量來估計其本身的價值，能反映其投資價值與獲益能力。

我國對房屋價值之評定規則主要列於《房屋稅條例》中，首先依建造材料、構造、用途及樓層數等訂定房屋構造單價標準。核定單價乘以面積所得之價值，再依各類房屋之耐用年數及折舊率減去因建造年數帶來之折損，最後依房屋所在之位置，按房屋街路等級調整率（路段率）調整得房屋評定現值。上述因素中，路段率依房屋所處街道村里之商業交通情形及房屋的供求概況，比較不同地段之房屋買賣價格減除地價部分，訂定標準（房屋稅第11條），其概念接近市場比較法。但其餘稅基考量因子，包含建造材料、構造及經歷年數等，皆主要反應不同類型房屋工程造价之差異⁴，因此臺灣房屋稅稅基之評價方法雖兼採市場比較法及重置成本法，但以後者為主。

為確保評定現值能反映建築成本及經濟發展之現況，《房屋稅條例》第11條要求房屋標準價格需每三年重行評定，然而部分地方政府之房屋標準單價表、折舊率、耐用年限等設計自1981年以後未更新上調、上調幅度過小，或是調整後僅適用於後續新建之房屋等，種種因素導致目前我國多數房屋評估現值大幅偏離市價、估價比率明顯偏低，造成了如有效稅率偏低以及課稅不公平等現象的發生（黃崇哲，2013）。

（二）臺灣房屋稅制度暨概況總覽

《房屋稅條例》明訂房屋稅之架構，並授權縣市政府於架構內擬定徵收細則及作業要點，有關稅率設定、房屋課稅現值衡量以及稅額減免相關條件等規定簡要說明如下。

1. 稅率設定

《房屋稅條例》第五條中將房屋類型分為三類，住家用房屋、非住家用房屋以及同時作住家及非住家用者，並依此分別制定相對應的稅率結構，在條文中僅規定各類房屋適用稅率的下限及上限。而實際之徵收率則規定於同條例的第六項中，只要符合前述規定之範圍內，授權各縣市地方政府依自身情況自行訂定房屋稅的徵收率，以下簡述法定稅率規定的三種類型之異同，並額外說明於2024年修訂後的版本差異：

4 房屋標準價格之設定，可參考財政部發佈之「簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業之參考原則（台財稅字第10600724070號）」。

（1）住家用房屋

見於《房屋稅條例》第五條第一項第一款，住家用中的房屋若為自住或公益出租人，法定稅率為百分之一點二，並在同條同項第四款規定其他住家用房屋的稅率下限及上限，而實際徵收率則授權直轄市、縣市地方政府應按照各納稅義務人在全國總持有應稅房屋戶數或其他的合理需要，分別訂定差別稅率，⁵且若納稅義務人持有坐落於直轄市及縣市之各該目應稅房屋，應分別按其全國總持有房屋數，依房屋所在地之直轄市、縣市政府訂定的相應稅率課徵房屋稅。

而其他住家用房屋，即非自住之住家用的部分，部分縣市如雙北、臺南市、宜蘭、屏東及澎湖縣等從持有2間以上稅率即有所增加，但多數地區的級距分界落於3-6間左右，隨著家戶持有之住家用房屋越多，訂定差別稅率。此外，在房屋2.0修法前，差別稅率之設計非強制要求，故截至2023年11月止，我國尚未針對該類型之房屋採用差別稅率（囤房稅）課徵的縣市包括苗栗縣、彰化縣、南投縣、雲林縣、嘉義縣、花蓮縣、臺東縣、金門縣、基隆市以及嘉義市等共十個縣市。

2024年修訂後的主要變化在於非自住住家用房屋的差別稅率，除將其上限和下限調整至百分之二至百分之四點八，並改為全國歸戶形式，此一稅率結構的變化主要影響全國持有多間且為非自住住家用房屋者。然而，以下三種情況的房屋稅率仍維持在修訂前的百分之一點二：納稅義務人、配偶及未成年子女所擁有的住家用房屋在全國合計不超過三戶，且這些房屋並未出租，而是供本人、配偶或直系血親實際居住使用；由政府或獎勵民間興辦的社會住宅；出租給符合租金補貼申請資格的房客，並經主管機關認定的房屋所有人。

（2）非住家用房屋

規定於《房屋稅條例》第五條第一項第二款，如房屋之用途為供營業用、私人診所、醫院或自由職業事務所使用，即有非出租的營利行為時，其房屋稅的法定稅率不得少於該房屋現值的百分之三，最多則不能超過百分之五，並且不論此營利事業是否合法、是否取得執照，就其有營業使用的事實即按照營業用稅率課徵；若為人民團體等非營業使用者，因主係供勞務者所使用之房屋，則規定稅率必須介於房屋現值的百分之一點五至百分之二點五之間。

（3）同時為住家及非住家用之房屋

依據為《房屋稅條例》第五條第一項第三款，若房屋內非住家使用之部分面積超過該房屋總面積六分之一者，就按其實際所使用的面積大小計算，而如果未達前述比例就以六分之一為下限，分別按照住家用及非住家用的稅率課徵房屋稅。

⁵ 2024年修法後的用詞為「應」而非「得」，故各縣市地方政府「必須」規定差別稅率。

2. 房屋課稅現值衡量

房屋應納稅額為房屋課稅現值×稅率，而房屋課稅現值之計算公式如下：

房屋課稅現值＝核定單價×面積×（1－折舊率×折舊年數）×房屋街路等級調整率

核定單價＝標準單價×（1±各加減項之加減率）±樓層高度之超高或偏低價

房屋課稅現值為房屋稅稅基，在不考量部分縣市自行訂定的特別條款下，⁶決定稅基的重要因子包含標準單價、折舊率與折舊年數以及房屋街路等級調整率（路段率），以下針對這些變數簡要說明：

（1）房屋標準單價

出自各縣市政府自行訂定的「房屋標準單價表」，並由各地方政府所組織的不動產評價委員會所評定，依照房屋的構造、用途和總樓層的不同作為評估的標準。

《房屋稅條例》第十一條第二項表明：「前項房屋標準價格，每三年重行評定一次，並應依其耐用年數予以折舊，按年遞減其價格。」但實際上由於政治考量、經濟因素等各式壓力使得各縣市之房屋標準單價表在1981年至2011年間少有更動與修訂，直到2012年後才開始陸續有縣市進行調整。

此外，財政部在2014年所發布的台財稅字第10304636460號令中解釋：「各地方政府評定房屋構造標準單價時，得視地方實際情形自行決定其適用原則。」因此為避免民眾的反彈聲浪過大，且過往採歷史成本原則，故目前各地方調整後的房屋標準單價表多僅適用於重行評定後才新建、增建、改建之房屋，標準單價表更新前已完成之住宅，則適用原標準單價表。各縣市政府最近一次調整房屋標準單價之漲幅及適用情形彙整於表1。以2024年為例，第一季全國房屋稅籍住宅類之平均屋齡約落於32年，標準單價表的調整對房屋稅基計算的影響非常有限。

以往有關標準單價的相關討論相較其他房屋稅基因子為多，主係其為稅基中的基底，其餘變項皆可視為針對標準單價的調整項，又因多數縣市許久未調漲修正且大幅偏離市價，使其成為改革房屋稅制之文章的焦點。如2001年7月修訂《房屋稅條例》要求房屋標準價格每三年需重新評定一次，但各地方政府及議會基於各式理由並未實施合理之調整，使得房屋課稅用的價格與實際建造的成本有數倍的落差（曾巨威，2011），以及花敬群（2013）研究比較各縣市地方政府當時所公佈的房屋構造標準單價表與估價師公會發布的大都會區營造或施工費標準表，結果顯示這兩者之間的數值比例僅為20%至25%，這意味著實際建造成本是標準單價的4到5

6 臺北市2011年實施的豪宅稅、臺北及臺南市分別於2017、2019年推行的單一自住房屋稅基折減政策，以及2014年7月後於臺中市取得綠建築標章之建築物地上層可折減標準單價5%。

倍，明顯兩者之間存在著巨大的差距。

再者，標準單價表內部的分類也有檢討之必要，就構造別而言其分為9大類，但現今建材推陳出新，部分高科技廠房為因應產線設計、法規要求等因素而使用特殊的建築材料之狀況應也納入規範之中或額外規定其內容。如羅光達等（2017）檢視超高大樓在臺灣現行房屋稅制可能面臨之問題，便發現在設定標準單價時，樓層設定不符時宜的情形。在1984年時，各地方政府對30層以上建物的標準單價多無規劃，只因當時少有建物能達到此高度。如今超過此樓層數的建築物日漸增加，但多數縣市單價表內之規定卻沿用至今。且現今標準單價表之樓層數分類依該建物之「總」樓層認定，故樓層數越多，每層樓所需負擔之房屋稅負越重。在都市化趨勢發展下的超高層建築⁷，因此將承擔鉅額的房屋稅負。不論建物用途為商辦或住宅，此樓層設定之問題皆存在，但這些超高大樓的興建成本、安全性規格本就較高，且與一般大樓所能享受到之公共服務差異有限，因此認為此評價方式不符受益原則。

針對標準單價之修正建議，曾巨威（2011）使用臺北市稅捐處所提供的房屋稅相關檔案執行稅改評估分析，建議將標準單價表中的房屋用途類別修改為三類，⁸以因應新興建材用於特殊廠房建造之歸類問題，並運用數種有代表性的房屋造價成本資料為基礎，⁹再經營造工程物價指數（construction cost index, CCI）調整後，重估各項標準單價，並要求應依照法律，三年即調整一次價格。且由於現行的房屋標準價格過低，若相關調整一次到位會使人民負擔稅負過重，故在政策執行上應搭配如逐年調整、首年標準單價打四折、第二年六折、第三年八折的「策略性打折」以及給予每人一戶供自住之住家用的房屋現值「政策性打折」之優惠，以減緩改革的衝擊力道；而陳麗品（2016）將各縣市的標準單價表與建築師公會採行的「建築物工程造價標準表」（簡稱：建物工程標準表）進行差異比較，結果發現若房屋有加裝電梯設備，則所有縣市的標準單價與建物工程標準表的價格無顯著差異，但若為無電梯的房屋，則六都及非六都兩者的價格之間均有顯著差異，且非六都差異更大，據此該研究建議應關注電梯設備於房屋稅中的衡量標準。

7 根據世界高層建築與都市人居協會（CTBUH）之定義，高度在300公尺以上的建築即稱為超高層建築；臺灣於《建築技術規則建築設計施工編》第227條規定高層建築物係指高度超過50公尺或樓層在16層以上的建築物，而超高層建築則未有明確之定義及劃分。

8 主要影響之房屋構造別為鋼骨造（P）、鋼骨混凝土造（A）、鋼骨鋼筋混凝土造（S）、鋼筋混凝土造（B）、預鑄混凝土造（T）以及加強磚造（C）。

9 參房屋稅課徵合理化（曾巨威，2011）頁233-234。

表1 各縣市房屋標準單價最近調整情形彙整表*

縣（市）	最近一次調整年度	適用年期	現行標準單價與1984年 標準單價比較之平均增幅（%）
臺北市	2023	2024	183.65%
新北市	2023	2024	117.29%
桃園市	2021	2022	70.00%
臺中市	2023	2024	84.00%
臺南市	2019	2020	49.62%
高雄市	2023	2024	100.91%
宜蘭縣	2015	2016	142.26%
新竹縣	2019	2020	100.00%
苗栗縣	2023	2024	104.55%
彰化縣	2022	2023	60.00%
南投縣	2022	2023	66.00%
雲林縣	2022	2023	100.00%
嘉義縣	2022	2023	107.74%
屏東縣	2022	2023	93.89%
新竹市	2022	2023	100.00%
嘉義市	2022	2023	77.26%
基隆市	2022	2023	84.39%
花蓮縣	2019	2020	44.84%
臺東縣	2022	2023	98.00%
澎湖縣	2015	2016	49.52%
金門縣	2021	2023	50.00%
連江縣	2016	2017	145.00%

資料來源：財政部賦稅署—地方政府調整房屋稅稅基及規定徵收率情形之附件（2023年8月版本），作者自行整理。

註1：資料來源為各地方稅稽徵機關按財政部2022年6月14日函及2021年8月10日函發公式計算提供，其為加總各縣市標準單價表中各構造別、用途別以及總層數為30層（含）以下之部分並除以格數，再與各該地方政府1984年時以相同方式計算出之平均單價相除，將其商數減1後以百分比形式呈現，即上表中的平均增幅。

註2：以1984年為比較基準點的原因是當時各縣市的標準單價表落差不大且規範統一，現今直轄市、六都有更高的樓層規劃及地下建物等，在1984年時無相關規定即不納入比較行列之中。

（2）折舊率與折舊年數

縣市政府針對折舊率及房屋的耐用年數（最高折舊年數）之規定，由各地方不動產評價委員會評定與發佈，其中的「房屋折舊率及耐用年數表」¹⁰藉由不同的房屋構造分別制定其適用之折舊率、耐用年數及殘值。針對房屋折舊之計算，林子欽、李汪穎與陳國華（2011）藉由臺北市公寓住宅之交易資料，應用空間遞延（spatial lag models, SLM）及空間誤差（spatial error models, SEM）模型檢驗建物的市場折舊，結果發現現行法規中的折舊率明顯低於該文中所推估的市場折舊率。

不過財政部於2017年台財稅字第10500698510號函新頒折舊率參考基準，即「折舊率標準表」，其中提高了2016年7月1日後新建造完成房屋之折舊率，並降低特定房屋構造別的殘值率與耐用年數規定，且部分地方政府在後續年度於折舊率之適用有進行對應的檢討及修正。或因前述調整所致，鍾伯嶽（2024）使用2018年7月至2022年6月的臺北市實價登錄交易資料，並運用傳統迴歸及空間相關迴歸模型進行實證研究，發現在物理性折舊的前提下，現行房屋稅制度並無法定折舊率過低或房屋殘值率過高的狀況。

（3）房屋街路等級調整率

房屋稅額計算公式之房屋街路等級調整率，亦稱：路段率或地段率，向有諸多爭議。路段率係由財稅相關人員經實地考察，以全市觀點通盤討論後設定，但一般缺乏量化且較科學化的分析基礎（鄧筱蓉，2018）。因目前我國房屋稅評價方式主要為成本法，但額外運用路段率及稅率來反映房屋所在地的發展情形與使用狀況，此類規定使得房屋稅制更為繁複，也可能導致水平公平性之問題，故許多文獻針對路段率在房屋稅制中的存廢與否進行了一系列討論。

其中林惠娟（2005）將正反兩方論點進行整理：反對方主要論點為房地價值屬土地貢獻說，¹¹且在規定地價時已將地段調整率納入考量之內，若於評估房屋現值公式中再納入路段率可能有重複課稅之嫌；而贊成方則以聯合貢獻說或建物貢獻說來解釋房地價格的形成，前者覺得房地價值是由土地與建築物共同創造，各樓層價格受到土地區位和建築物可使用空間的效用聯合影響，而後者則認為房地結合體的高附加價值都是建築物所產生（林英彥，2000），在上述兩個學說指出建築物貢獻之價值較高或與土地持平的狀態下，對於房屋的使用及收益價格差異進行再評估（即徵收路段率）應屬合理。此外，因地段率的細部規劃內容並無規章標準可依

10 各縣市該表名稱未必一致，如新北市、桃園市稱「房屋構造別暨折舊率對照表」。

11 認為建築的各樓層價格之所以不同，是因為土地立體空間價值的差異，因此在分離房地結合體時，把所有價值皆歸於土地（林英彥，2000）。

循，以臺北市為例，其面積廣大道路眾多，無法深入探討全市各街路的交通及商業發展情形，且在稽徵機關人手不足的情況下，路段率之修訂易流於主觀認定，又我國房屋課稅現值與市場價格脫節，即使有此變數也無法適當地反應出都市快速發展、繁榮程度之高低對該區域房價結構的變化（曾巨威，2011；鄧筱蓉，2018）。總結而言，雖雙方就房屋稅制中是否應考量路段率變數之意見出現分歧，但兩者皆認同我國房屋稅制度存在改善與解釋空間，實有深入檢討之必要（周美麗、洪淳美，2003；林惠娟，2005；曾巨威，2011；蘇惠屏，2017）。

總體而言，由於標準單價內容過時，房屋標準價格與市場脫節（陳德翰、王宏文，2011；王宏文、曾彥閔，2013），且折舊率與耐用年數之改革影響尚待評估，現行的房屋街路等級調整率無法及時反映該區域的交通商業發展狀況等因素，房屋課稅現值一般存在「核計現值過低」、「殘餘價值過高」之問題（謝哲勝，2012）。此外，傅健豪、曾中信（2021）使用財政資訊中心2004年至2017年之財稅資料研究發現，臺灣土地和房屋綜合的課稅現值約僅占市價的11至13%左右，¹²相較於許多國家採用市價作為財產稅稅基之評定基礎（游適銘，2018），現行房屋稅制之評估現值與市價差距過大，且易產生分配不均之問題。

（三）財產稅公平性研究

2024年4月底行政院主計總處時隔多年發布國富統計報告，公告2021年（民國110年）臺灣家庭財富分配之統計結果，其中最富裕的前20%之家戶財富平均為新臺幣5,133萬元，而第一分位，即總財富資產最少的20%家庭則只有新臺幣77萬元，兩者差距達66.9倍，吉尼係數為0.606，雖與日韓、歐美各國相較而言，我國財富分配相對均勻、吉尼係數也較低，¹³但與前次公布之國富統計對照，貧富差距明顯有擴大的趨勢。連賢明等（2021）之研究使用2004年至2014年財政部的個人財產登錄資料進行全國財富分配之推估，其結果發現臺灣個人資產的組成分配中，約有75%為房地產，不僅是最主要的資產配置方式，也是該期間內價值增長最迅速之資產。房地產作為家庭財產最大宗的來源，對於我國財富分配之走向具有重大的影響，而財產稅在當中扮演的角色也因此難以忽視。

財產稅的實證研究，對於公平性已有相當廣泛的討論。英美兩國於財產稅制中，許多地方政府亦使用評估價值來衡量不動產稅稅基，與我國標準單價表面臨相似之問題，如Lee（2023）認為應該將當前的財產評估模型改以交易市價為基礎

12 是以估價比率中位數（median assessment-sales ratio）進行衡量。

13 參中央通訊社新聞，取自：<https://www.cna.com.tw/news/afe/202405035006.aspx>。

(sales-based market valuation model)。英國的市政稅主要被批評點為未能考量納稅人的納稅能力，且具有稅率累退的問題，由於市政稅額係採「量出為入」，即以支出決定收入的方式處理，在經濟發展較好的繁榮地區，稅源相對充足，對於住宅房地產稅的需求反而不高，且以英國統計局2021年至2022年倫敦市的資料分析，發現較高等級的房屋實際平均稅率有所下降，呈逐漸遞減的趨勢，進而可能導致稅負分配不均、貧富差距擴大等現象的發生（蘇建榮，2014；蔡旺清，2022）。

McMillen and Singh (2020) 使用價格相關差異 (Price-Related Differential, PRD)，以及交易價格和評估價值間的吉尼係數 (gini coefficients) 來檢視財產稅的公平及公正性，¹⁴透過美國費城、丹佛等共四個城市的交易資料實證發現稅制的累退性，隨著家庭收入增加，對應需繳納的財產稅額則有所減少。而Berry (2021) 藉由人口普查的資料將個人及家戶的特性納入考量，並利用2006年至2016年Corelogic稅務契約資料庫，包含約2,600個美國縣市的個別房產交易資訊，發現財產稅制在美國普遍存在累退性。

而臺灣關於財產稅的公平性相關文獻，在實證方面主要依循美國的研究方法，藉由傳統指標以及過往文獻所建立的迴歸模型來衡量與檢測垂直及水平公平性。早期研究受限於資料面的因素，多數研究分析範圍為縣市或以下的政府層級，且針對直轄市的研究較多，特別以臺北市或高雄市為主。

陳德翰、王宏文 (2011) 針對臺北市的房屋稅公平性進行研究，發現不同行政區的估價比率會有所差異、都市郊區與市中心間具有水平不公平的現象。此外，較低價位的房屋有累退性問題，但中高價位之房屋，其房屋稅具累進性，兩者表現並不一致。該文提出對低價位的房屋應該調降其評估價值，並且因為高價位房屋的估價比率多低於中低價位的房屋，認為豪宅稅的實施應能增加前者的估價比率，讓房屋稅更加公平；而後陳德翰、王宏文 (2013) 進一步將臺北市的地價稅與房屋稅一併討論，實證結果顯示臺北市財產稅的實質稅率落在0.04%至0.09%間，除不具水平及垂直公平外，也發現實質稅率之所以呈現累退性主要來自地價稅的影響，而低價位的不動產擁有較高的實質稅率且差異程度大則是房屋稅所導致，故對於房屋稅的修正建議同上述文章，建議降低價位較低的不動產評估價值，改善因房屋市場價格使得實質稅率不一致的情形；此外，王宏文、曾彥閔 (2013) 進一步擴展研究範圍至臺北市與高雄市的住宅財產稅，¹⁵結果發現高雄市的財產稅不符合垂直公平，且兩市的財產稅皆不具水平公平性，在實質稅率上，平均而言高雄市為0.131%、

14 在文中若係數為1表示完全平等，所有價格相同，而越接近0則代表價格分布越不均等。

15 仍為不動產持有權人所繳納的地價稅與房屋稅總和，但皆使用自用住宅之稅率進行計算。

臺北市0.066%，此差異即為水平不公平的來源，其中又以房屋稅較為嚴重，作者認為未來改革應以房屋稅為主，改善其估價品質以適當反映房屋市價，使估價比率能夠齊一。

由於2012年內政部不動產交易實價查詢服務網的建置，關於財產稅公平性之文獻在臺灣的研究範圍有所擴展，如魏妙芳（2015）使用2013年7月至2014年6月屏東縣的實價登錄資料，發現該縣財產稅整體實質稅率約介於0.012%至1.403%之間，也具水平與垂直不公平之現象，建議屏東縣應調整該縣的財產稅結構，降低房屋稅之課稅占比；而林佳慧（2016）則藉由2012年8月至2014年底新北市板橋區不動產實價登錄的交易資料分析地價稅之公平性，其分別討論公寓、華廈、大樓及純土地在去除住宅價格下的估價比率，並檢測板橋區土地的公平性，實證結果表明土地面積、建物面積以及和市中心距離等因素會影響估價的水平公平，且板橋區內確實存在顯著的累退性問題，有著高價被低估、低價被高估的問題。

後續在政府資訊公開化的推廣下，更多的研究開始利用行政資料探討臺灣整體不動產持有稅制的公平性，傅健豪、曾中信（2021）利用財政資訊中心2004年至2017年的財稅行政資料進行分析，衡量臺灣整體的估價比率、COD及PRD等指標表現，並透過迴歸分析進一步檢視稅負與所得、財富等個人特性的關聯與樣態。就實證結果顯示，我國的財產稅制長期低估不動產之價值，並在評定資產價值上呈現明顯的累退性，由於越高價位的房地產課稅現值其偏離市價的幅度更大，因而產生更多的租稅優惠，若能縮小評估價值與市價之差距，將可強化稅制公平性並改善地方政府的財政狀況。

由於財產稅常被賦予改善分配的目標，財產稅的累退現象因此受到許多的批評，許多改革提議的研究也因此受到學者關注，如Hou（2023）以費城在2013年實施的財產稅制改革（Actual Value Initiative, AVI）作為分水嶺，以其他共15個未經歷過類似改革的城市作為對照組執行差異中的差異（DID）分析，結果顯示此改革確實提高了費城財產稅的垂直及水平公平性，特別在房地產價值快速增長的地區，定期的再估價十分重要，但對於整體稅制的公平性而言，增加估價的正確度和優化評估過程更為關鍵。

此外，也有研究針對房屋稅基評估與歸戶方式提出改革提案，尹邦慈（2019）提出將房屋視為消費品，以房屋消費價值（設算租金價格）為稅基的稅改方案，並運用新北市稅捐稽徵處108年的房屋稅籍資料估計將稅基改為設算租金價格時的影響。而蘇靖茹（2022）則利用財稅資料，評估將不動產稅制由現行地方稅改為由中央統一歸戶課稅後，再分配稅收予地方的改革影響。兩方案皆可使房屋稅之稅收增

加並增加其稅負分配公平性，但租稅負擔率可能超過100%，且因為制度調整之程度甚大，稅改實現的難度也極高。

整體而言，文獻中已指出現行不動產持有稅制可能存在之問題，包含土地及房屋評估價值偏離市場價格，地方房屋稅與地價稅占比失衡且具有水平與垂直不公平的狀況等。然受限於區域法規差異及資料限制，現有研究尚未能清楚描繪在現行制度下，不動產持有稅分佈的現況與影響因子。故本文將利用財政部財政資訊中心所統計之房屋稅籍資料，探究我國房屋稅稅負的分布情形與樣態，並透過行政資料針對房屋評估價值進一步的拆解，藉此瞭解房屋稅額計算公式中各因子對平均稅負的影響。在補足我國房屋稅制相關研究的此一缺口時，也希冀未來在修訂制度時能更加精確地考量稅制中不同變數的影響力，以在未來政策規劃時能有效利用房屋稅制達成其政策目標。

三、研究設計

（一）研究資料

本文欲探討房屋稅稅負於家戶間的分佈狀況，並分析房屋稅率、標準單價、房屋折舊率、折舊年數及房屋街路調整率等設計於臺灣房屋稅基中之變數如何影響家戶所繳納的房屋稅負。使用資料來自2008年至2021年財稅行政資料，由財政部財政資訊中心所保存，其中可能連結至個人之資訊皆經轉碼去識別化，運用資料中涵蓋個人、房屋及土地資訊，以及用於計算房屋稅負之房屋特徵變數。雖使用行政資料進行研究，但上述各檔案並非由同個機關進行整理與保存，故清整、合併後，無法配對或有缺少資訊的樣本將被排除。此外，由於房屋稅的相關檔案中出現部分樣本反覆出現而各自擁有的資訊不一致之問題，故本研究比對重複樣本之房屋標準單價、折舊率、折舊年數及路段率等房屋特性後，保留重複筆數的首筆資料並去除其餘重複樣本。

（二）研究方法

為瞭解平均狀況下家戶與房屋特性和平均稅負的關聯性，將在控制縣市及年度效果下先使用普通最小平方法（OLS）估計下列多元線性迴歸模型：

$$House_Tax_{ict} = \beta_0 + \beta_1 House_{ict} + \beta_2 Family_{it} + \lambda_t + \gamma_c + \varepsilon_{ict}$$

式中 $House_Tax_{ict}$ 為第 i 個家戶在第 c 個縣市第 t 期每平方公尺房屋應納稅額；

$House_{ict}$ 為第 i 個家戶在第 c 個縣市第 t 期的房屋特性相關變數； $Family_{it}$ 為第 i 個家戶第 t 期的家戶特徵相關變數；而家戶特徵相關變數及房屋特性相關變數對平均稅額之關聯程度，將分別表示於 β_1 與 β_2 。最後， λ_t 和 γ_c 分別為年及縣市固定效果。

多元線性迴歸估計而得的係數是房屋及家戶特徵變數對每平方公尺家戶應納房屋稅負的平均效果，然而此效果在不同類型之物件可能出現態樣之差異。如傅健豪、曾中信（2021）發現於我國不動產課稅現值與市場價值落差所產生的租稅優惠集中於高價物件，亦即不動產物件價值愈高，其課稅現值與市價之差異愈大。因此前式所評估之係數，在高低價物件間可能存在異質性，故為瞭解迴歸估計係數是否因稅負分量大小而有所差異，所以本文進一步採用Koenker and Bassett於1978年所提出之分量迴歸（quantile regression），建構模型如下：

$$House_Tax_{ict} = \beta_{1\theta} + \beta_{2\theta}House_{ict} + \beta_{3\theta}Family_{it} + \lambda_{t\theta} + \gamma_{c\theta} + \varepsilon_{ict\theta}$$

$\beta_{1\theta}$ 、 $\beta_{2\theta}$ 、 $\beta_{3\theta}$ 為參數向量， $\varepsilon_{ict\theta}$ 是對應的誤差項、 $0 < \theta < 1$ 則代表特定的機率值，以下段落敘述中一眾參數向量使用 β_θ 表示、應變數以 y_{ict} 代稱、整體自變數部分則以 $x_{i(c)t}$ 代表。此模型允許研究者觀察自變數在分佈差異下對應變數所呈現的異質效果，並透過Chernozhukov, Fernández-Val, and Melly（2022）實作之qrprocess工具執行分量迴歸分析，以測試家戶與房屋特性在不同房屋稅負等級下之影響和效果之異質性。

（三）研究變數

本研究將房屋稅負資料中之應納房屋稅負除以房屋的住宅用面積，所取得之每平方公尺應納稅額作為被解釋變項，並依照房屋稅制計算公式，選擇重要稅基計算因子，再選取重要家戶作為解釋變項。有關各變數的說明如下，並彙整於表2。

1. 被解釋變項

本研究以每平方公尺家戶應納房屋稅額作為應變數，以比較家戶所需負擔之房屋稅平均稅負，計算方式為家戶所需負擔之房屋稅負除以家戶住宅用房產之面積，即每平方公尺家戶應納房屋稅額，本研究分析單位為家戶，但原始資料觀察單位為房屋，故先透過財產檔案中的「持分分子」與「持分分母」兩變數計算出各房產持分人所需繳納的房屋稅負，¹⁶再利用個人資訊判斷所屬家戶後加總即得各「家戶」所需繳納的房屋稅額。

16 例如：若某房屋為兩人或以上之自然人所持有，則個人應納房屋稅負之計算為各房屋的應納稅額 ×（持分分子 / 持分分母），並四捨五入結果至個位數。

財資中心的房屋稅課檔案中，所謂的房屋應稅總面積是由自住用面積、非自住用面積、營業用面積、非住營用面積以及執行業務面積所加總而成，本研究聚焦於住家用房屋，故篩選出資料中為住家，且自住用與非自住之住家用的面積等同於房屋應稅總面積之樣本進行後續的分析。此外，財資中心的房屋稅檔案中所指涉的自住用面積為房屋的權狀面積，因房屋稅制設計並無依照室內面積或公共空間面積進行分類課稅，資料中並未進一步細分出如主建物、附屬建物以及公共設施各自的占比面積，故房屋樣本之面積在本文皆以其權狀坪數投入計算。

因本研究欲探討各項房屋稅計算因素與家戶稅負分配之關聯性，將以家戶作為分析單位。倘若以個別房屋為觀察樣本，則擁多屋者於樣本佔比將會過高，且不易解讀所估計之係數與家戶特性之關聯性，此外，因房屋稅為地方稅，縣市政府在法定限度內可調整房屋稅計算因子，故研究樣本之觀察單位將設為縣市歸戶後之家戶，以捕捉因地方差異所帶來之稅負分配影響。若該家戶於相同縣市中持有多於一間房屋，其房屋相關特性變數會經過加權平均處理並保留一筆於樣本中。舉例而言，假設某家戶於新北市持有兩間房產，其標準單價、折舊率、折舊年數、路段率、稅率及樓層數等房屋相關特性變數會分別乘以此房屋的房屋現值後除上這兩間房產加總的總房屋現值作為權數進行調整，但若這些房產沒有位在同縣市，因不同縣市之規範與評估標準並非一致，視其為不同的樣本並皆予以保留。

2. 房屋特徵解釋變項

針對房屋特徵的部分，本文放入模型中的變項如下所述，其中房屋標準單價作為房屋稅制中近似於稅基的角色，應瞭解其對於整體房屋稅額之影響。房屋稅率亦直接影響房屋稅額的多寡，如2024年7月1日上路，針對房屋稅差別稅率之調整，政府常透過改變稅率的方式來調整稅負，故於自變數中放入稅率變項。而在房屋稅制中，折舊率、路段率皆包含於稅額計算公式，且由各地方政府的不動產評價委員會所評定與發佈，作為可被外部影響的變數之一，亦將此兩者投入模型之中。

此外，在財政部財政資訊中心所保存的房屋稅資料中，可代表房屋特性之變項包含房屋折舊年數、現值及總樓層數，以上房屋特性應對房屋稅額之計算有所影響，故也投入上述變數於本文的迴歸模型內。

（1）標準單價

房屋標準單價是由各地方政府所設立的不動產評價委員會依照房屋不同的構造、用途以及總樓層數所評斷出來的每平方公尺房屋基礎價值，然過往諸多討論房屋稅法制缺失（周美麗，2003；江兆國，2004）與探討財產稅公平性之相關文章（陳

德翰、王宏文，2011；王宏文、曾彥閔，2013）皆有提及房屋標準單價與市場價格脫節之狀況。且部分縣市自標準單價設立以來並未調整，又其餘直轄市及縣市雖有調漲，但調整後之標準單價只適用於公布年度後新建成之房屋等情形。

（2）房屋稅率

房屋稅之法定稅率，如為住家用之自住使用則全國統一規定為1.2%，而若分類為住家用的非自住之住家用類別，則各地方政府可依照持有房屋數自行訂定2%至4.8%不等的差別稅率，由於財資中心的房屋稅課相關檔案中並無稅率的相關變數，本文藉由房屋稅的計算公式與其餘資料中所擁有的變數反推出各房屋適用之房屋稅率，¹⁷且由於在資料中的稅率是以小數形式存在，為處理放入迴歸後係數的大小問題，將其乘上一百去除百分比之型態。

（3）折舊率

房屋折舊是指建物價值隨著時間推移與屋齡增長而逐漸降低的現象，而價值降低的速度即為折舊率。折舊的成因多樣，包含建物結構與建材因時間和使用，產生自然老化、磨損所造成的物理性毀損。折舊也可能來自於房屋功能的退化，如房屋的設計、格局或設備，可能因為技術進步或生活習慣改變而顯得落伍或不符需求，像是管線老舊無法負荷現代電器，或是房間規劃已不實用。此外，周遭環境因素的變化，也可能造成房屋相對價值降低，引起經濟性折舊（梁仁旭，2012）。然而折舊率並非恆定不變，如Colwell and Ramsland（2003）估計，商用不動產在生命週期早期因技術革新而產生的功能性折舊率可達每年約1.7%，但隨時間拉長，後期折舊速度便顯著放緩。

（4）折舊年數

折舊經歷年數指被課徵稅負之房屋自建造完成的年度至課徵稅負當年的累積年數，房屋在不同建材與構造的組成下所規定之最高折舊年數會有所差異，且若建築達到最高耐久年數而仍繼續使用的話折舊不會繼續累計，而會照最低使用之價格計算。有關折舊率與折舊年數上限，原則上與房屋標準單價相同，是由直轄市與縣市政府的不動產評價委員會每三年評定一次，並公告該縣市各類房屋所適用的耐用年數與折舊率的標準表。

（5）房屋街路等級調整率

又可稱為「地段率」或「路段率」，如同前述的標準單價與折舊率等房屋稅公式中的關鍵因子，各地方政府的不動產評價委員會每三年會參考房屋所在街道的商業、交通發展狀況，以及房屋的供求情形等來修訂房屋街路等級調整率表。若以臺

¹⁷ 房屋稅應納稅額＝房屋課稅現值×稅率，資料中已知稅額與課稅現值，故可反推得稅率。

北市2023年度的評定表為例，共分為31個等級，其中最高級距（等級1）之調整率為400%，最低級距（等級31）的調整率是100%，每個級距落差10%。

（6）房屋現值

在本文所使用的資料中名為「房屋單卡總現值」，內容包含課稅現值與免稅現值，因社會變遷迅速和建材建物的更新頻率高，故主要透過財政部發布的函釋補充內容及定義。若同年度該家戶於同縣市在樣本中有超過一間房產，則會加總其所有房屋之現值。

（7）房屋總樓層數

於房屋稅的計算公式中，在核定單價部分額外考慮了樓層高度之超高或偏低價的影響。此外，因各縣市建築物的最高樓層高度不一，所以超高加價的最高限度是授權各地方政府自行訂定，由於樓層數是造成標準單價有所差異的重要因子之一，在標準單價表的設計中亦給予總樓層數高的房屋更高的稅基價格，且高樓層房屋在興建時的造價也較高，故預期其對應變數影響為正。

3. 家戶特徵解釋變項

（1）家戶所得總額與級距分層

家戶所得總額清楚自財資中心各年度報稅之相關檔案，藉由去識別化後的個人編碼與戶籍編號連結，並將各年度的所得依照高低分為六個級距。其中由於報稅所得為0的家戶類型、組成和有所得之家戶可能有所差異（即可能為退休家戶等），故額外分出無所得之級距，而其餘樣本則參照家庭收支調查之分組概念，將家戶依報稅所得高低分成五等分，並以此建立家戶所得分層的虛擬變數（dummy variable），最低級距為0，以第二級距收入水準（即分類為1，所得在樣本中介於0–20%）的家戶作為對照組，觀察擁有較高年所得總額的家戶與其所繳納的房屋稅負間的關係。

（2）家戶人數

利用去識別化後的戶籍編號進行合併、整理與計算各年度各家戶的家庭人數，本研究推測若一家戶人數較多因而持有多棟房產的可能性也會較高。

（3）家戶縣市內持有房屋數

即計算各家戶於縣市內所持有的房屋數量。此外，由於目前所有縣市政府並未針對擁有超過八間以上之房產進一步設計差別稅率，故將這些持有八間以上房屋的家戶合併為一類：八間（含）以上，建立虛擬變數並以僅有一間為對照組。

（4）家戶型態

為瞭解房屋稅稅負於弱勢家戶之分配，迴歸分析包含兩虛擬變數：身心障礙家戶及獨居老人家戶。身心障礙家戶依該家戶所申報的身心障礙者人數建立，若該家戶成員中有一位或以上的身心障礙者，則標示此家戶為1，沒有的家戶則為對照組。獨居老人家戶則依年齡與婚姻狀況篩選，挑選出戶內僅65歲以上人口（一或兩人）的家戶，將其他的家庭結構作為對照組建立虛擬變數，分析客觀條件上較為弱勢的家戶與一般家庭所繳納的房屋稅負是否有所差異。

迴歸式中的應變數，即縣市內家戶每平方公尺應納房屋稅額，和自變數中縣市內家戶總持有的房屋現值、標準單價以及家戶的年所得總額（非級距類型）等變數，原單位為新臺幣，為減少單位落差，以上變數皆取其對數再投入模型之中。原使用樣本數總計為42,780,637筆，本研究針對同一戶籍人口（即家戶人數）超過8位以上的樣本，¹⁸共106,351筆進行排除；而在折舊年數部分，因有兩筆樣本經加權處理後變為負值故予以刪除；此外，由於家戶年所得中最高1%級距之樣本與後99%落差非常大，為避免這些定義上的離群值導致迴歸結果受到影響或有所偏誤，故在本章後續所有小節的分析模型中也將年所得收入位於最頂端1%的家戶，共計426,741筆之樣本排除在外。經上述整體資料之預處理，最後投入主模型分析之樣本數為42,247,543筆。

在OECD（2022）的研究提及，許多國家針對低收入屋主提供稅負減免，因其較可能缺乏流動資金以支付財產稅，但政策設計上亦可考慮額外標準。舉例而言，英國針對住宅用的不動產所課徵的市政稅，以家庭為單位徵收，且兩位成年人才算一個家庭，如僅一位成年人獨居（似獨居老人家戶之概念），則市政稅的稅額可以減少25%。此外，市政稅亦針對身障人士、精神障礙患者等弱勢家戶減免，以上群體向相關政府機構提出申請並核准後，房屋的評估價值可以調降。我國目前房屋稅制並未設計對弱勢家戶提供優惠與減免的相關措施，本文亦認為此為未來稅制可改進的方向之一，為瞭解房屋稅額和以上家戶相關特性變數之間的關聯性，因此將其投入模型之中。

18 8位以上是參閱臺北市辦理未按址居住人口清查的基準點，針對同一戶籍編號裡擁有大於8人以上的樣本進行排除，取自：https://www.gov.taipei/News_Content.aspx?n=F0DDAF49B89E9413&sms=72544237BBE4C5F6&s=7137FC5BE9D8F3FD。

表2 變數說明整理表

變數名稱	說 明
被解釋變數	
每平方公尺家戶 應納房屋稅額（對數）	同年度同縣市之家戶應納房屋稅額除以住宅用面積 ¹⁹
（房屋相關特徵）解釋變數	
房屋標準單價（對數）	原單位為新臺幣（元）
房屋稅率	以小數形式存於資料中
房屋折舊率	以小數形式存於資料中
房屋折舊年數	單位為年份
房屋街路等級調整率	以百位數形式存於資料中
房屋現值 ²⁰ （對數）	原單位為新臺幣（元）
房屋總樓層數	為該房屋之「總」樓層數
（家戶相關特徵）解釋變數	
家戶年所得（對數）	原單位為新臺幣（元）
家戶年所得級距分層 ²¹	原為家戶所得總額變更為類別變數， 以所得高低分為6個級距：0%、20%以下、 20%–40%、40%–60%、40%–60% 以及 80%–100%，並選定20%以下作為對照組。
家戶人數	單位為人
家戶縣市內持有房屋數	類別變數，對照組為同縣市僅持有1間房產之家戶， 擁8間以上房屋則合併觀察
身心障礙家戶	家戶中有身障者設為1，反之則歸為0。
獨居老人家戶	戶內僅一或二人且年齡皆達65歲（含） 以上之家戶設為1，反之則歸為0。

19 應納房屋稅額單位為新臺幣（元）、住宅用面積單位為平方公尺（m²）。此外，若某家戶於同縣市擁有一間以上之房產，則稅額與面積皆為此家戶於該縣市所擁有的房產合計之數字。

20 如某家戶於同縣市擁有一間以上之房產，則房屋現值為其在該縣市所擁有的房產加總。

21 家戶所得總額與家戶所得級距分層不會同時放入模型中，而是擇一投入並分別執行迴歸。

表2 變數說明整理表（續）

變數名稱	說 明
固定效果控制變數	
年份	類別變數，資料共涵蓋14個年度：2008年至2021年，並以2008年作為對照組。
縣市	類別變數，資料涵蓋臺灣含離島共22個縣市，並選定臺北市作為對照組。

（四）研究變數敘述性統計

本研究使用之資料時間段為2008年至2021年，共14個年度，樣本數量隨著時間而有成長的趨勢，越近期的年度筆數也較多，以2008年與2021年相比，兩者差距約一百萬左右，且分別占整體樣本的5.63%及7.88%。有關家戶的戶籍與房屋所在地之縣市，六都不論是戶籍地或房屋位置累計皆占整體樣本數約75%左右，又以新北市、臺北市及高雄市為前三位，整體樣態與臺灣人口分佈情形相似，主要以六都樣本為主；本文另發現在戶籍地的時間趨勢表現上，除臺北市自2016年後家戶數量從57萬略為下降至2021年的54萬，其餘全臺各縣市含離島以2021年和2008年比較皆為上升，其中成長較多的區域為除臺北以外的五都，以及宜蘭、新竹縣市等地。而若觀察房屋所在地於樣本中的年度與縣市分布情形，其與戶籍地的狀況並無太大的差距，也只有臺北市的房屋數在2016年之後有所降低，且成長快速的縣市也與上述所提及的地區一致。

關於家戶年所得級距的分布，除因級距0（無所得）並非均分故僅有4,501筆外，後續各級距之樣本數皆約為844萬8,600筆左右，由級距1至級距5的區間界線依序為家戶年所得低於304,272、介於304,273至672,868之間、介於672,869至1,087,391之間、介於1,087,392至1,741,786之間以及1,741,787以上，單位則皆為新臺幣（元）。此外，本文亦統計樣本中2008年自2021年各縣市的平均家戶年所得，其中在離島部分，特別是金門縣與連江縣的家戶平均年所得相對較高，在2021年分別為160萬及177萬元新臺幣；而觀察本島方面，近年新竹縣市成長快速，在2020年之後雙雙超越臺北市，平均達160萬元以上，其餘縣市則多位於90至120萬元之間。

而樣本中有一位（含）以上身心障礙者之家戶為5,812,216筆，占整體13.76%，另鑑於我國人口結構面臨少子與高齡化的趨勢，在本研究中亦統計並定義所謂的獨居老人（家戶）家庭結構型態，所設定的篩選條件為一戶籍中僅有一或兩人且

所有成員的年齡均達65歲（含）及以上，最終共有3,414,036筆符合條件，約占整體8%，而用以對照的非屬獨居老人（家戶）型態之家戶則計有38,833,507筆。

其餘家戶與房屋特性變數的敘述性統計整理於下表3，可以觀察到在樣本中平均而言各家戶成員約落於2至3人，家庭規模較小，和我國目前家庭組織型態以核心、夫婦之家庭組成為主的狀況一致，²²至於家戶的平均年所得約落於113萬新臺幣左右，中位數則為86萬9,857元。

表3 部分家戶與房屋特性變數敘述統計
單位：人、新臺幣（元）、平方公尺、樓層數、年、百分比（%）

變數	平均值	中位數	標準差
家戶人數	2.295	2	1.331
家戶年所得	1,136,014	869,857	1,071,686
房屋標準單價	2,936.427	2,800	2,139.360
房屋現值	493,855.200	311,300	1,746,601.000
總樓層數	6.692	5	6.233
折舊年數	23.162	21.518	14.081
折舊率	1.130	1	0.599
路段率	110.863	105	19.643
房屋稅率 ²³	1.201	1.120	0.177
房屋供住宅用面積	135.614	98.900	279.914
應納房屋稅額	4,617.582	3,384	6,998.480
每平方公尺應納房屋稅額	36.814	31.524	27.628
家戶型態	樣本數	比例（%）	
無身障者家戶	36,435,327	86.24	
有身障者家戶	5,812,216	13.76	
非獨居老人（家戶）	38,833,507	91.92	
獨居老人（家戶）	3,414,036	8.08	

此外，表3中亦展示樣本各家戶於縣市內所持有房屋的平均標準單價以及房屋現值，自2008年至2021年，政府對於家戶所擁有的房產，平均所估計出的標準單價

22 參行政院性別平等會重要性別統計資料庫，國內指標：家庭組織型態，取自：https://www.gender ey.gov.tw/gecdb/Stat_Statistics_DetailData.aspx?sn=iGJRpsNX45yniGDj!w1ueQ%40%40。

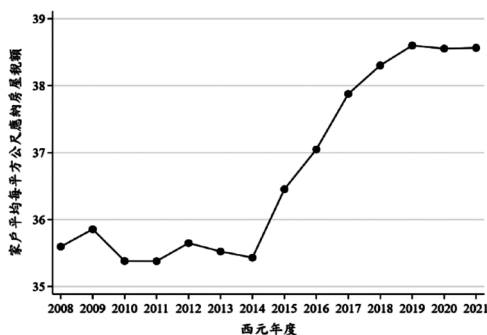
23 在此房屋稅率變數已對原始數據乘上100，故單位為百分比（%）。

約為2,936元，若將其他房屋特性變數一併考慮後所估計而得的平均房屋現值則約49萬3,855元，樣本中的屋齡平均為23年，並由折舊率的平均值可推得多數的房屋建材為鋼骨造或鋼筋混凝土造。

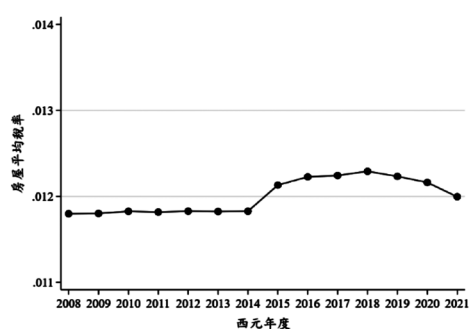
至於房屋的高度均數則落於6-7層，且樣本中的房屋平均而言是有路段率加成的，約帶來1.1倍的增幅。在房屋稅率部分因本文篩選條件為僅包含住家用房屋，故平均落於1.2%，即供自住使用的住家用房屋所規定之法定稅率。最後，樣本中每個家戶平均而言所擁有的房屋住宅用面積為135.6平方公尺、應繳納的房屋稅額則約為4,600元新臺幣，而平均每平方公尺需繳納大約36元的稅款。

四、實證分析

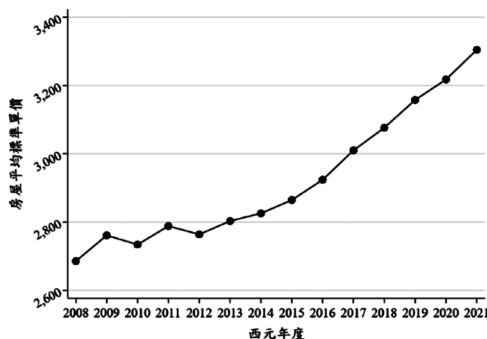
(一) 房屋稅稅負之時間趨勢



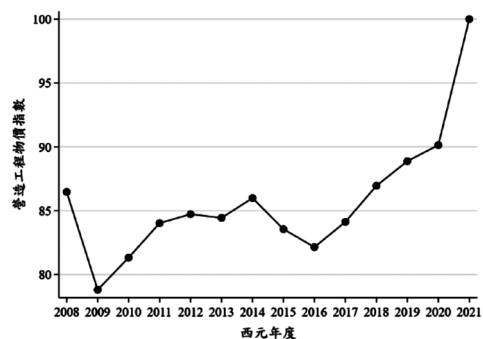
(a) 每平方公尺應納房屋稅額



(b) 房屋平均稅率



(c) 房屋平均標準單價



(d) 營造工程物價指數累計平均

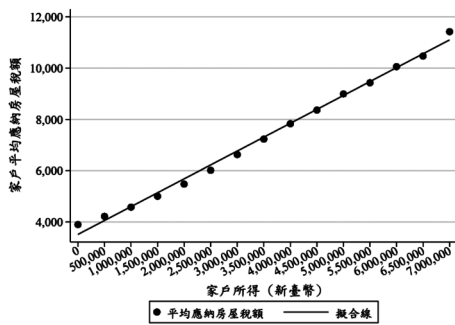
圖2 房屋稅額、稅率、標準單價及營造工程指數時間趨勢折線圖

圖2顯示家戶每平方公尺的平均應納房屋稅額主要明顯的增長點落於2014-2015年左右，與政府近年針對房屋稅制進行改革的時間點一致，但2018年之後成長趨勢有所減緩，平均出現略為下降的狀況。

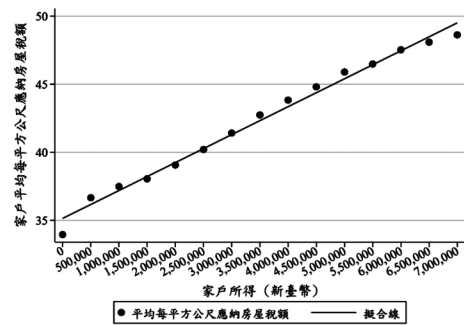
而若將房屋稅制中的標準單價和稅率拆出並依時間觀察，可以看到平均稅率變動有限，主因本研究分析樣本為住家用房屋，因資料中約有8成家戶在縣市內持有的房屋數僅有1間，故2008年到2021年的平均稅率於自住之住家用房屋所規定的法定標準1.2%上下浮動，相對穩定且無明顯差異。但房屋標準單價隨著時間有所增加，自2008年約2,686元提升到2021年的3,305元左右。

為比較標準單價與外部房屋建造成本的漲幅差異，圖2（d）呈現中華民國統計資訊網所建置的營造工程物價指數（Construction Cost Index, CCI）作為對照。營造工程物價指數於2016年之前較為浮動，且在2009年以及2014至2016年間出現下降的區段，但近年來則呈大幅度的上揚。若計算此兩者2016至2021年間的成長率，則房屋平均標準單價約增加13.03%，營造工程物價指數則累計增長21.73%，標準單價的緩步成長不易確實反映房屋建造成本的上下起伏。

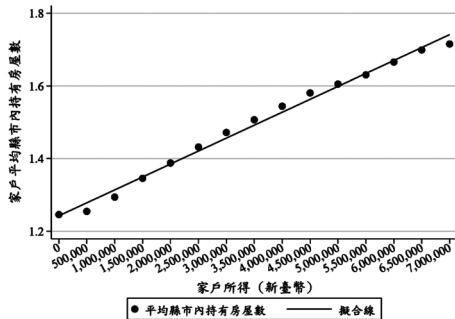
（二）房屋稅負與家戶所得



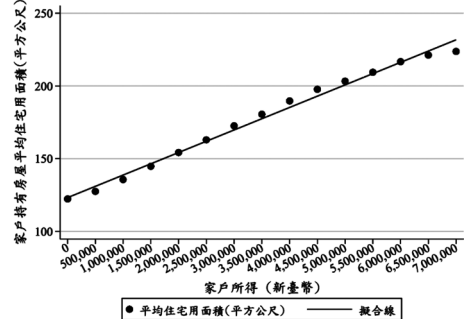
（a）應納房屋稅額



（b）每平方公尺應納房屋稅額



（c）縣市內持有房屋數



（d）持有房屋之住宅用面積

圖3 家戶年所得與房屋特性變數平均折線圖

圖3初步顯示房屋稅稅負與家戶所得之關聯性。以家戶年所得為水平軸，可以觀察到家戶年所得與平均房屋應納稅額、每平方公尺平均應納房屋稅額、平均縣市內持有房屋數以及房屋平均住宅用面積的關聯性十分相似，隨著家戶的年所得提高，其所應繳納的房屋稅額、持有房屋數以及住宅用面積也隨之線性上升。故為顯示平均稅負之差異，是否皆來自於房屋選擇的差異，接下來將透過迴歸分析，討論房屋與家戶特性和平均房屋稅額之關係。

(三) 逐步迴歸分析

表4列出以最小平方方法所估計之迴歸結果，其中模型1至4代表分階段放入家戶年所得取對數、家戶特性變數、家戶縣市內持有房屋數以及房屋特性變數，在模型1中自變數僅投入家戶年所得取對數，而模型2則包含年所得與家戶特性變數，以此類推，至模型4會控制所有變項。所有模型皆控制年度及縣市之固定效果。此外，本文另也針對年所得以級距分層、縣市內持有房屋數以類別變數形式投入模型中執行穩健性測試，其結論並無明顯差異。

需特別說明的是，由於模型4中所投入的房屋特性變數同時也是用於計算應納房屋稅額的因子之一，考量可能存在的高度共線性問題，本文另針對模型4中各自變量計算變異數膨脹因子（variance inflation factor, VIF）。其中除房屋標準單價、折舊年數與房屋現值的變異數膨脹因子數值分別為3.09、3.41及3.46外，其餘的家戶及房屋特性變數之數值結果皆落於1-2左右。一般而言，當變異數膨脹因子等於1時代表無共線性，而若數值介於1-5之間時代表較低程度的共線性，並不影響模型的穩健性，故就檢測標準觀之，本文的迴歸模型並不存在明顯的共線性問題。

在模型1中，因所得及單位房屋稅額皆取對數，其係數為兩者之彈性。根據估計結果，年所得愈高之家戶，其繳納之每平方公尺房屋稅額也較高，但單位房屋稅額成長的幅度小於所得成長，因此單位房屋稅額整體的分配具累退性。此關係在考量家戶特性（模型2）以及持有房屋數（模型3）後仍無明顯變化。模型4進一步控制房屋特性，在控制房屋差異後，家戶所得與單位房屋稅額的累退性進一步擴大，房屋稅單位稅額隨所得增加微幅下降，呈現負向顯著關聯。

且可以注意到的是，在投入房屋相關特性後，整體模型的解釋力明顯提升，自模型3的12.3%到模型4的66.2%，房屋稅基中的標準單價、折舊率、折舊年數以及房屋街路等級調整率等關鍵因子與預期的影響方向一致，在折舊率與折舊年數呈負向顯著，其餘變數則為正相關。房屋稅基中的計算因子確實對於稅額有相當程度的影響力，可解釋約三分之二所觀察到之單位稅額差異。住宅類型，如豪宅、套房、

公寓大廈或透天厝等也可能影響房屋現值及稅額的評估與計算，但因現有財稅資料無法取得房屋類別或型態，故仍有部份差異無法於模型內解釋。

此外，在模型2、3中，當家戶人數增加，或者該家庭為身心障礙家戶、獨居老人（家戶），平均每平方公尺的應納房屋稅額會較低。而在控制家戶特性下，模型3的結果顯示持有房屋數與平均房屋稅額呈現負相關，在同一縣市內如果家戶持有房屋增加，其每平方公尺房屋應納稅額反而較低。若進一步將房屋特性納入考量（模型4）後，則縣市內持有房屋數越多，平均所繳的單位稅額也會降低，且係數比模型3明顯地更為負向。推測因住宅用房屋主要用於自住、親友居住或是出租，就臺灣平均屋齡長、老房子占比多的現狀而言，雖然持有多間房子會讓房屋稅額總額增加，但此結果顯示平均每平方公尺所繳的房屋稅額反而會較低。

若將表4所估計的房屋特性係數值與前文之敘述性統計表格結合計算，可以推得當這些因子變動一個標準差對應變數的影響。以標準單價為例，在標準單價提高一個標準差時，會增加每平方公尺應納稅額約25.6元。利用同樣的方式估計其他房屋特性變數的影響力，當提高一個標準差，折舊率與折舊年數會分別降低稅額約0.13及0.25元，而房屋總樓層數和路段率則分別會提高約0.12、0.16元，至於變動一個標準差的房屋稅率也是提高房屋稅額0.12元左右。以上計算可以看見房屋標準單價對於房屋應納稅額的影響力，假設有一個40坪（約132平方公尺）的住宅用房屋，當標準單價提高一個標準差時，該房屋的房屋稅將增加約3,379元，作為房屋稅制公式中最基底的部分，對於整體稅額的影響甚鉅。

因此，如過往文獻（曾巨威，2011；花敬群，2013；王宏文、曾彥閔，2013）所提及標準單價過低、無法反應房屋價值之問題，若能有效改善適當地重新評估與公告房屋標準單價表，並擴大適用房屋範圍。則標準單價的調整可以有效提昇單位房屋稅額。另一方面，路段率對稅額的影響力相對較小，若無法有效劃分路段並反應特定區域之交通商業發展情形，則在現行稅制設計下不易發揮應有的功能性。

（四）分量迴歸模型

利用最小平方法所估計出之結果為家戶與房屋特性對每平方公尺應納房屋稅額之平均效果，若在不同房屋稅額下，家戶特性及房屋特徵之效果具異質性，則上述估計之線性迴歸將無法完整描述兩者的關係。此處利用分量迴歸觀察不同分量下變數關聯性的差異，並將結果呈現於表5。因在不同分量下，家戶所得分配偏度更高，故此處家戶所得改以五等分級距之虛擬變數進行迴歸。表5最左方的欄位列出表4模型4的迴歸結果作為對照，後續欄位則依序呈現0.1、0.25、0.5、0.75以及0.9分量條件下的估計結果。

表4 逐步迴歸估計結果

變數名稱	模型 (1)	模型 (2)	模型 (3)	模型 (4)
家戶年所得取對數	0.054*** (0.0001)	0.066*** (0.0001)	0.066*** (0.0001)	-0.008*** (0.0001)
家戶人數		-0.094*** (0.0001)	-0.093*** (0.0001)	-0.0002** (0.0001)
身心障礙家戶		-0.022*** (0.0004)	-0.022*** (0.0004)	0.007*** (0.0003)
獨居老人 (家戶)		-0.314*** (0.0006)	-0.311*** (0.0006)	-0.014*** (0.0003)
家戶縣市內持有房屋數			-0.021*** (0.0002)	-0.158*** (0.0001)
房屋標準單價取對數				0.012*** (0.0000)
房屋折舊率 (%)				-0.223*** (0.0002)
房屋折舊年數				-0.018*** (0.0000)
房屋街路等級調整率 (%)				0.008*** (0.0000)
房屋稅率 (%)				0.691*** (0.0005)
房屋總樓層數				0.020*** (0.0000)
房屋現值取對數				0.284*** (0.0001)
截距項	2.693*** (0.0014)	2.790*** (0.0015)	2.807*** (0.0015)	-1.187*** (0.0020)
年度固定效果	是	是	是	是
縣市固定效果	是	是	是	是
AIC	111835397.2	110920852.3	110901937	70592860.2
BIC	111835957.4	110921459.1	110902560	70593591.5
R^2 (與調整後 R^2 相同)	10.4%	12.3%	12.3%	66.2%
樣本數	42247543	42247543	42247543	42247543

估計結果為標準化係數，括弧內為標準誤。***、**、* 分別表示估計係數達1%、5%與10%之顯著水準。

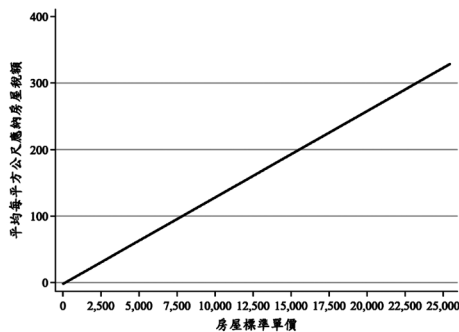
表5 分量迴歸估計結果

變數名稱	OLS		q0.1		q0.25		q0.5		q0.75		q0.9	
	係數	t值	係數	t值	係數	t值	係數	t值	係數	t值	係數	t值
家戶年所得級距 (2) ^a	-0.005***	-18.38	-0.018***	-24.64	0.000	-0.59	0.002***	13.50	-0.002***	-15.11	-0.004***	-14.54
家戶年所得級距 (3) ^a	-0.012***	-42.86	-0.017***	-22.47	-0.004***	-0.96	-0.004***	-26.35	-0.009***	-52.62	-0.011***	-35.54
家戶年所得級距 (4) ^a	-0.020***	-69.14	-0.017***	-23.83	-0.013***	-17.41	-0.012***	-83.32	-0.015***	-96.40	-0.017***	-55.85
家戶年所得級距 (5) ^a	-0.048***	-158.82	-0.062***	-77.46	-0.042***	-54.19	-0.033***	-197.53	-0.028***	-166.46	-0.027***	-87.17
無所得之家戶 ^a	-0.023**	-2.78	-0.046	-0.67	-0.020	25.63	-0.012	-0.82	-0.020**	-2.07	-0.012	-0.35
家戶人數	0.006***	85.33	0.019***	105.84	0.002***	31.82	0.000***	-5.56	0.001***	25.08	0.002***	26.92
身心障礙家戶	0.011***	43.21	0.029***	44.32	0.007***	-32.28	0.000	1.53	0.000	-1.36	0.001***	2.73
獨居老人 (家戶)	0.003***	7.24	0.042***	47.25	-0.011***	-950.09	-0.022***	-100.10	-0.011***	-56.84	-0.001**	-2.18
房屋標準單價	0.013***	302.32	0.059***	356.00	0.018***	-547.09	-0.013***	-428.32	-0.018***	-742.13	-0.010***	-199.24
房屋折舊率 (%)	-0.194***	-1090.17	-0.450***	-336.56	-0.461***	-794.16	-0.309***	-617.80	-0.205***	-821.40	-0.193***	-692.78
房屋折舊年數	-0.016***	-1451.47	-0.009***	-288.08	-0.011***	1173.85	-0.015***	-1381.95	-0.020***	-1879.68	-0.022***	-1665.19
房屋街路等級調整率 (%)	0.008***	1417.93	0.006***	486.60	0.006***	1023.72	0.006***	1601.86	0.007***	1789.81	0.008***	1504.50
房屋稅率 (%)	0.722***	1473.26	0.803***	700.45	0.734***	1490.29	0.697***	1155.03	0.650***	1251.51	0.613***	933.25
房屋總樓層數	0.018***	931.84	0.026***	732.66	0.028***	1349.55	0.027***	1767.27	0.025***	1544.69	0.020***	915.06
房屋現值	0.330***	2645.1	0.347***	752.19	0.338***	31.82	0.336***	1832.37	0.282***	1502.95	0.249***	1205.48
截距項	-2.061***	-1083.97	-2.863***	-414.11	-1.962***	-595.31	-1.678***	-642.41	-0.894***	-349.96	-0.337***	-107.71
年度固定效果	有		有		有		有		有		有	
縣市固定效果	有		有		有		有		有		有	
縣市內持有房屋數固定效果	有		有		有		有		有		有	

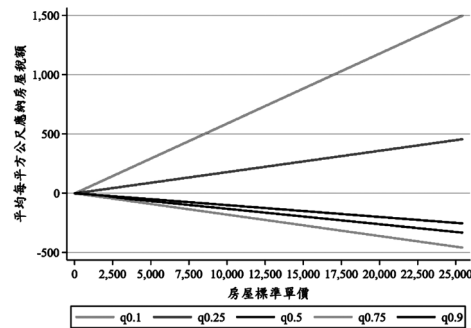
***、**、* 分別表示估計係數達 1%、5%與10%之顯著水準。註a：以家戶年所得級距為1，即樣本中最低20%年所得之家戶為參照組。

以分量迴歸中的家戶所得總體結果觀之，即使將不同房屋稅額家戶的異質性納入考量，在同一分量下，隨著家戶所得級距越高，相對於所得級距落於最低20%之家戶，整體係數的負向趨勢就越大，與OLS的結果是一致的，以年所得級距（4）及（5）的結果為例，不論位於哪個分量，最高年所得級距之家戶，每平方公尺房屋應納稅額都相對於前一級距之家戶更低。

多數房屋特性的效果於分量迴歸中之估計皆屬穩定，但房屋標準單價在不同分量下的關聯性則有較顯著的差異。在OLS估計中，在控制其他變數的情況下，房屋平均標準單價愈高之家戶，平均稅負也愈高，兩者間的關係如下圖4（a）所示，當房屋標準單價提高1元，平均每平方公尺房屋應納稅額增加0.013元。



（a）普通最小平方估計

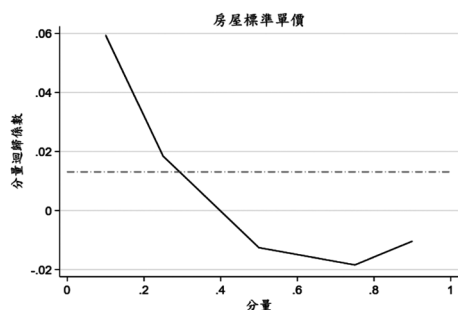


（b）分量迴歸估計

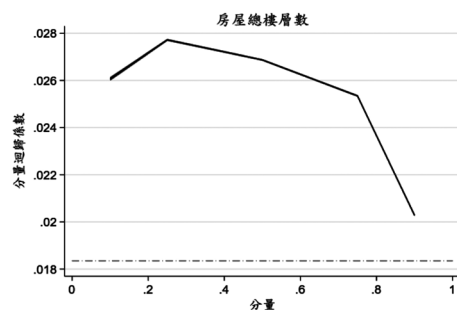
圖4 普通最小平方方法與分量迴歸估計圖示

然而在分量迴歸中，不同分量下的標準單價展現了明顯的異質性，圖4（b）呈現不同分量下，標準單價與平均稅額的關聯性。對於房屋稅額較低的家戶，即0.1和0.25分量的樣本，標準單價與房屋應納稅額有較強的正相關，係數分別達到0.059和0.018，即對房屋稅額較低的家戶而言，提高標準單價對房屋應納稅額的正向影響更為明顯。不過若分量大於0.5（中位數）後，標準單價與房屋稅額間的關聯卻會轉變為負向。於高分量時的係數反轉現象，顯示出房屋特性效果於不同分量下的異質性。對於房屋稅額較低之家戶，適當調高標準單價有助於拉高其平均稅負，然而對房屋稅額已於中高分量之家戶而言，標準單價對平均稅負之影響有限。

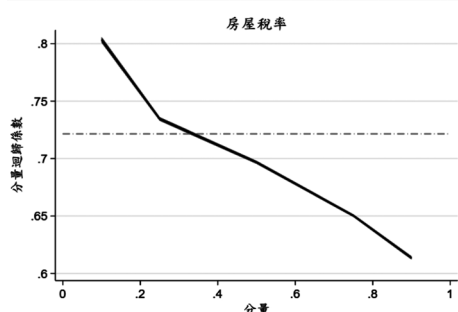
房屋特性效果之異質性，在其他房屋相關變數也能觀察到，為便於對照，圖5將部分房屋特性相關變數之最小平方方法和分量迴歸的估計結果整理後以圖形呈現。各圖中的橫軸由左至右依序表明低到高的分量，縱軸則為對應變數的估計係數，其中由最小平方方法所估計出的係數以水平的紅色虛點線表示，至於分量迴歸中各分量



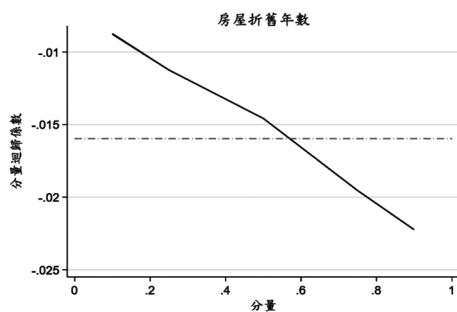
(a) 房屋標準單價



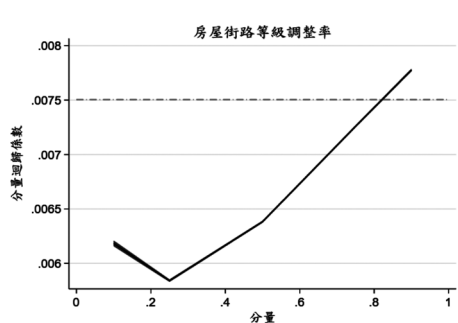
(b) 房屋總樓層數



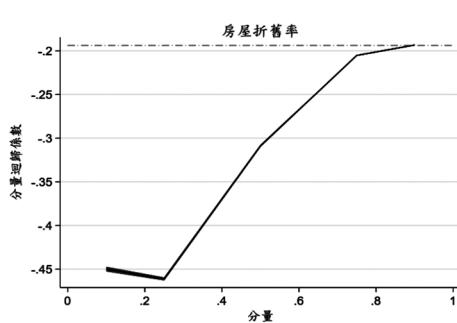
(c) 房屋稅率



(d) 房屋折舊年數



(e) 房屋街路等級調整率



(f) 房屋折舊率

圖5 部分房屋特性的多元線性、分量迴歸係數估計值

之係數估計值則透過實線連接。如上圖5所示，房屋總樓層數、房屋稅率及折舊年數對平均稅額之影響，皆存在隨分量提高而降低的趨勢。相較之下，路段率與折舊率，在低分量家戶中，與平均稅負的關聯性相對較低，對於高分量家戶而言，則相對較高。整體而言，若以低和高分量區分，對低分量影響較大的房屋特性包含房屋標準單價、總樓層數、折舊率與稅率，而高分量樣本之平均稅額則較受折舊年數及

街路等級調整率影響。因此若調整現行房屋稅制中的計算因子，單位房屋稅負的變化對於現行房屋稅額較低之家戶相對較大。

五、結 論

不動產持有稅需因地制宜，地方政府在稅率設定及稅基評估上保有諸多裁量空間，再加上我國對於房地持有稅採分別課徵，稅制的繁複、區域間的差異及資料上限制，皆使得過往研究不易針對臺灣不動產稅制進行整體的描繪與細部的討論。為補足此缺口，本研究使用財政部財政資訊中心自2008年到2021年的財稅行政資料，並與資料庫中的個人資料檔結合，檢視我國房屋稅的分布態樣，並進一步分析房屋稅制中考量的房屋特性相關變數，如房屋標準單價、折舊率、折舊年數和街路等級調整率等，如何影響家戶單位應納房屋稅額。希冀能透過此實證研究，協助讀者瞭解臺灣房屋稅之現況及作為未來稅制改革之參考。

由本文實證結果發現，單位房屋稅負在2014年至2018年間有明顯的增長，但在2018年後成長停滯。此外，若單純考量單位房屋稅負與家戶所得之關聯性，則年所得愈高之家戶，其所繳納之每平方公尺房屋稅額雖較高，但稅負成長幅度小於所得成長幅度，呈累退現象。此累退現象在控制房屋特性後更加明顯，家戶年所得與單位應納房屋稅額將呈現負相關。整體而言，所得越高、持有越多房產之家戶，其所繳納之單位房屋稅額佔所得比例相對較低。

房屋稅為不動產稅制的重要一環，除稅收外，也被賦予抑制縮小貧富差距及保障自住權益的多重政策目標。以現況而言，我國房屋稅具累退性質，加上近年房產市場的熱絡，擁屋者於房地產市場投資所獲取之利益，將遠高過於房屋持有成本成長的幅度，加上本文發現高所得者房屋稅負相對比例較低，將進一步擴大貧富不均。此外，考量房產分佈多集中於中高齡世代（連賢明等，2021），近年不動產價值之高度成長與分配不均將進一步擴大世代間財富分配失衡的問題。

本文針對房屋稅額公式做進一步拆解分析之結果認為，因過往數年房屋房產的市場價值爬升非常快速，然而用以評定房屋課稅現值的各項重要因子卻未能得到與時俱進的調整與修正，如稅基計算因子中的平均標準單價雖逐年提升，但相較於同時期的建造成本或房屋市價，成長幅度有限。我國房屋稅制雖主要依據成本法來估算房屋稅基價值，但各縣市房屋標準單價於重新評定時卻未能有效反映建造成本之上漲，加上路段率不易確實反映建物經濟價值的變動，使得房屋課稅現值與市場價值差距越來越大。

當課稅現值與市價的差距隨價格增加而拉大時，較易擁有高價房屋之高所得者，其房屋稅負佔所得及房屋價格之比例皆會較低。此結論與過往文獻對特定縣市的觀察或對稅基的分析結果呼應（陳德翰、王宏文，2011；傅健豪、曾中信，2021），且若參閱英美等同樣以評估方式衡量房屋價值的國家，其相關研究（蘇建榮，2014；McMillen, D. and R. Singh, 2020）也指出不動產稅制常見的累退性情形。

房屋稅制的健全與否，除左右地方政府財政之榮枯外，也會影響納稅義務人的權益，針對房屋稅制的改革方向，本文提供幾點建議。首先，為使房屋標準單價能反映建物重置成本之變化，應減少建物間標準單價之差異。目前住宅用房屋適用的房屋標準單價表雖每三年度重新評訂，但多僅適用於新建物。財政部在2010年所公布之台財稅字第09800596590號函釋曾要求各縣市若調整房屋構造單價表，新訂單價表僅適用於重新評定後新建、增建或改建的房屋，即採行所謂的「歷史成本」原則，但後續2014年的台財稅字第10304636460號函釋已闡明各地方政府可視地方狀況決定適用原則，並廢止原2010年的規定。雖將決定是否回溯過往房屋適用新標準單價表的權力下放至縣市政府，然地方受限民意壓力，若有縣市未調整或無法達成共識，多數地方政府可能選擇「維持現狀」，從而讓眾多房屋的標準單價以及課稅現值隨之「維持現狀」，甚至因為折舊年數的累加而使得整體房屋應納稅額逐年降低。

因此，本文建議於《房屋稅條例》中明文規定除特殊情形外之房屋，應一體適用各縣市於每三年重行公告與評定的房屋標準單價表，並由中央訂定標準，避免縣市間標準單價差異過大之情形。此外，由於部分地區已進行數次的標準單價調整，為避免部分家戶房屋稅負提升幅度過於劇烈，可參採曾巨威（2011）的策略性打折之概念，對於家戶自住使用之房屋提供稅額優惠，如首年3折、次年5折等，打折程度與調整年限可由各縣市政府決定，但規定於5-7年後提升至原適用之價格為限。透過標準單價之一致化，再藉由折扣使上漲幅度趨緩，輔以修改法令的事前公告與宣導，緩解地方政府於調整標準單價時可能需面對之民怨及反彈聲浪。

此外，若欲使房屋課稅現值反映市場狀況，則房屋街路等級調整率（即路段率）之調整方式也應進一步優化。如新北市政府2012年曾以地理資訊系統（geographic information system, GIS）為工具，按房屋所在區位的經濟與社會發展條件套圖分析，搭配後續的實地勘察，讓路段率的擬定更科學化、有效率且節省人力（黃崇哲，2013；鄧筱蓉，2018）；而黃崇哲等（2014）也以宜蘭縣為例，同樣使用GIS計算評估現行路段率之改善可能性，雖經由科學化調整後未必對增加稅

收，但能節省稽徵成本並減少評定過程中的政治干擾；另一方面，在2018年臺北市稅捐稽徵處的路段率委外規劃報告中，透過迴歸分析、環域分析（buffer analysis）以及三種不同的分群法嘗試量化評定路段率，²⁴前兩種分析法用以求出影響因子、範圍及權重，再以三種分群法規劃出路段率。為使房屋稅基能更準確地反映市場價格並因應社經環境變遷，若能持續規劃並檢討各地方政府對地理資訊系統的運用，不僅能提升路段率評定的科學及有效性，還能節省人力成本，進而改善整體房屋課稅現值的評估。

此外，稅負分配也受到稅捐減免規定之影響，以房屋稅的減免範圍而言，我國可再細分為免徵、減半徵收與適當減免，前兩者的適用對象及內容多規範於《房屋稅條例》第十四條及第十五條之中，且依公有及私有房屋分別管理、制定規則。而適當減免類型則多見於鼓勵民間參與政府推動之相關建設、促進經濟發展的相關法令之中，但不論是為了公益性質、促進經濟發展亦或是居住正義之目的所推行的租稅減免，必然導致整體稅收的減少，也會影響租稅的公平性，故房屋稅相關的減免規範也應與時俱進，每隔一定年度進行適當的調整與修訂。

如《房屋稅條例》第十五條第一項第九款，規定住家用之房屋現值在新臺幣十萬元以下的話即免徵房屋稅，該法令之原意是希望照顧低收入戶和居住於簡陋房屋內之家戶，但此門檻以當時的房地產市價觀之即已相對偏低（李菁芬，2006），若以2025年的價格討論則落差更甚。雖然此標準授權各地方政府依照其標準單價的增減執行調整，但各縣市對房屋現值免稅標準多年來的調整程度甚微。此外，因國內房屋屋齡較長，老屋之課稅現值未必能反映其房屋真實價值，導致受惠於免稅規定之家戶未必為實際之經濟弱勢族群。故建議免稅標準可加入身分別之考量，或在稅額及稅基上直接針對弱勢身份減免。以英國市政稅為例，雖稅制仍具累退性，但為減輕經濟弱勢群體之租稅負擔，實施依據個人經濟狀況進行評估的援助機制，稱為「市政稅減免計畫」（Council Tax Reduction/Support, CTR/CTS），這項計畫根據申請人的身份、收入、儲蓄、家庭成員數量以及居住情況等因素進行評估，並由各地區的地方政府依據當地政策執行。這種針對性的紓困措施，一方面保留地方政府的自主性，另一方面使稅負能更有效反應受惠群體的經濟條件，而非僅由房產價值決定。

最後，本研究發現不同稅基計算因子對稅負影響之異質性，如調整房屋標準單價、總樓層數、折舊率與稅率等計算因子時，對低稅負之房屋影響較大，而高稅負樣本之平均稅額則較受折舊年數及街路等級調整率之影響。因此除稅率外，調高標

24 三種方法分別為自然間斷法（jenks natural breaks）、幾何法（geometrical）以及自行設計。

準單價或折舊率，可對現行稅負偏低之家戶產生相對較大之影響，也因此較可能改善現行房屋稅制之稅負分配。

我們也需提醒讀者本研究的幾點限制，雖本研究利用2008年至2021年間的財稅行政資料，並盡可能涵蓋所有全臺家戶持有的住宅用房屋作為分析之樣本，但受限於部份房屋之產權複雜及登記問題，仍可能有所缺漏。如房屋分割成多筆且各自之房屋特性不同、非住家用房屋、及同時為住家及非住家用房屋等類型之房屋，將不包含於文內的分析樣本範圍內。此外，本研究聚焦於房屋稅額之態樣，但未能考量房地產市場的變化，因財稅資料僅包含如標準單價、折舊率、折舊年數以及房屋街路調整率等稅制下考量的房屋特性，而無法涵蓋到其他市場因素，如建物構造類型或用途類別，如透天厝、公寓、華廈，以及屋內格局及車位等。後續研究若能同時結合財稅行政資料與房地產市場之實價相關資訊，即能在更完整的研究脈絡下勾勒出我國不動產稅制之公平性。最後，房屋稅近期的重大改革，即房屋稅差別稅率2.0在2024年7月正式上路，並預期於2025年後開始產生影響，後續研究可利用相關資料，以此影響時點作為分界探討其是否達成對應之修法目標，並進一步分析此次稅改的整體效果。

參考文獻

- 中央通訊社，2024，台灣貧富差距變多大？睽違 30 年國富統計數據圖表揭真相，網址：<https://www.cna.com.tw/news/afe/202405035006.aspx>。瀏覽日期：2024 年 7 月 14 日。
- The Central News Agency, 2024, Taiwan's Wealth Gap: A 30 Year Comparison of National Wealth Statistics Reveals the Truth, Website: <https://www.cna.com.tw/news/afe/202405035006.aspx>. Viewed on 2024.07.14.
- 尹邦慈，2019，房屋稅基礎改革—以房屋消費價值為稅基，國立政治大學財政學系碩士論文。
- Yin, P. C., 2019, A Fundamental Reform of the House Tax in Taiwan — Using the Consumption Value of Housing as the Tax Base (Master's thesis). National ChengChi University, Department of Public Finance.
- 王宏文、曾彥閔，2013，臺北市與高雄市住宅財產稅之比較—兼論兩市財政努力之差異，政治科學論叢，第 56 期，頁 119–156。

Wang, H. W. and Y. M. Tseng, 2013, A Comparison of Effective Property Tax Rates and Their Implications for Fiscal Effort in the Cities of Taipei and Kaohsiung, Taiwan Journal of Political Science, 56, pp. 119-156.

立法院全球資訊網，2021，囤房稅相關問題評析，網址：<https://www.ly.gov.tw/Pages/Detail.aspx?nodeid=6590&pid=208699>。瀏覽日期：2024 年 7 月 15 日。

Legislative Yuan, Republic of China (Taiwan), 2021, Analysis of Issues Related to Non-Self-Use Housing Tax, Website: <https://www.ly.gov.tw/Pages/Detail.aspx?nodeid=6590&pid=208699>. Viewed on 2024.07.15.

伍大開、石恩銘、張雅雯、陳國樑，2025，房屋稅資本化分析—以臺北市住家用房屋為例，經濟研究，第 61 卷，第 1 期，頁 49-84。

Wu, D. K., E. M. Shih, Y. W. Chang and J. Chen, 2025, An Analysis of House Tax Capitalization: Evidence from Houses for Residential Use in Taipei, Taipei Economic Inquiry, 61(1), pp. 49-84.

全國法規資料庫，2024，房屋稅條例，網址：<https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawAll.aspx?pcode=G0340102>。瀏覽日期：2024 年 8 月 15 日。

Laws & Regulations Database of The Republic of China (Taiwan), 2024, Hou-se Tax Act, Website: <https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawAll.aspx?pcode=G0340102>. Viewed on 2024.08.15.

江兆國，2004，我國現行房屋稅制相關問題之研究，財稅研究，第 36 卷，第 1 期，頁 108-129。

Chiang, Z. G., 2004, A Study on Current Issues Related to the Housing Tax System in Taiwan, Public Finance Review, 36(1), pp. 108-129.

行政院性別平等會，2024，重要性別統計資料庫 國內指標：家庭組織型態，網址：https://www.gender ey.gov.tw/gecdb/Stat_Statistics_DetailData.aspx?sn=iGJRpsNX45yniGDj!w1ueQ%40%40。瀏覽日期：2024 年 8 月 20 日。

Gender Equality Committee, Executive Yuan, 2024, Important Gender Statistics Database: Domestic Indicators on Family Organizational Types, Website: https://www.gender ey.gov.tw/gecdb/Stat_Statistics_DetailData.aspx?sn=iGJRpsNX45yniGDj!w1ueQ%40%40. Viewed on 2024.08.20.

- 李菁芬，2006，我國房屋稅課徵問題之研究，碩士論文，逢甲大學公共政策研究所。
- Li, C. F., 2006, The Study on Taxing Problems of House Property in Taiwan (Master's thesis). Feng Chia University, Institute of Public Policy.
- 周美麗，2003，房屋現值評定之探討，稅務旬刊，第 1877 期，頁 12-18。
- Chou, M. L., 2003, Discussion on the Assessment of House Taxable Value, Tax Journal Magazine, 1877, pp. 12-18.
- 周美麗、洪淳美，2003，如何改進房屋現值評定之研究，臺北市政府員工平時自行研究報告。
- Chou, M. L. and C. M. Hong, 2003, Research on Improving the Assessment of House Taxable Value, Self-Initiated Research Reports by Employees of the Taipei City Government.
- 林子欽、李汪穎、陳國華，2011，公寓建物之折舊估算與房屋稅負，都市與計劃，第 38 卷，第 1 期，頁 31-46。
- Lin, Z. Q., W. Y. Li and G. H. Chen, 2011, Condominium Depreciation and Building Taxes, City and Planning, 38(1), pp. 31-46.
- 林佳慧，2016，我國地價稅公平性之研究—以新北市板橋區為例，國立政治大學財政學系碩士論文。
- Lin, C. H., 2016, A Study on the Equity of Land Tax in Banqiao, New Taipei City (Master's thesis). National ChengChi University, Department of Public Finance.
- 林英彥，2000，不動產估價，九版，臺北：文笙書局。
- Lin, Y. Y., 2000, Real Estate Appraisal, 9th Edition, Taipei: Wensheng Book Store.
- 林惠娟，2005，課徵房屋稅為目的之建築物估價問題探討—以路街調整率之合理性為例，土地問題研究季刊，第 4 卷，第 1 期，頁 100-110。
- Lin, H. J., 2005, Exploration of Valuation Issues for Buildings Subject to Housing Tax: A Case Study on the Reasonableness of House Street Level Adjustment Rate, Land Issues Research Quarterly, 4(1), pp. 100-110.
- 花敬群，2013，不動產稅制改革議題與策略，當代財政，第 36 期，頁 8-24。
- Hua, J. Q., 2013, Topics and Strategies for Reforming the Real Estate Tax System, Modern Public Finance, 36, pp. 8-24.

徐偉初、歐俊男、謝文盛，2012，財政學，三版，臺北：華泰文化事業股份有限公司。

Hsu, W. C., J. N. Ou and W. S. Hsieh, 2012, Public Finance, 3th Edition, Taipei: Hwa Tai Publishing Co., Ltd.

財政部統計處，2024，2023 年稅收徵起情形分析，網址：<https://service.mof.gov.tw/public/Data/statistic/bulletin/113/112年稅收徵起情形.pdf>。瀏覽日期：2024 年 6 月 22 日。

Ministry of Finance, R.O.C., Department of Statistics, 2024, Analysis of Tax Revenue Collection Situations in 2023, Website: <https://service.mof.gov.tw/public/Data/statistic/bulletin/113/112年稅收徵起情形.pdf>. Viewed on 2024.06.22.

財政部賦稅署，2024，地方政府調整房屋稅稅基及規定徵收率情形，網址：<https://www.dot.gov.tw/singlehtml/ch27?cntId=20bff98e5a3f4bfda4532985c78b99cf>。瀏覽日期：2024 年 8 月 22 日。

Taxation Administration, Ministry of Finance, R.O.C., 2024, Adjustments to the Property Tax Base and Collection Rates by Local Governments, Website: <https://www.dot.gov.tw/singlehtml/ch27?cntId=20bff98e5a3f4bfda4532985c78b99cf>. Viewed on 2024.08.22.

連賢明、曾中信、楊子霆、韓幸紋、羅光達，2021，台灣財富分配 2004—2014：以個人財產登錄資料推估，經濟論文叢刊，第 49 卷，第 1 期，頁 77–130。

Lien, H. M., C. H. Tseng, T. T. Yang, H. W. Han, and K. T. Lo, 2021, Wealth Distribution in Taiwan 2004–2014: Evidence from the Individual Wealth Register Data, Taiwan Economic Review, 49(1), pp. 7–130.

陳德翰、王宏文，2011，臺北市房屋稅公平性之研究—兼論豪宅稅之合理性，行政暨政策學報，第 53 期，頁 115–162。

Chen, T. H. and H. W. Wang, 2011, Examine House Tax Equity and Explore the Rationale for Mansion Tax in Taipei City, Public Administration & Policy, 53, pp. 115–162.

陳德翰、王宏文，2013，臺北市財產稅公平性之研究，臺灣土地研究，第 16 卷，第 2 期，頁 89–139。

Chen, T. H. and H. W. Wang, 2013, A Study on the Equity of Property Tax in Taipei, Journal of Taiwan Land Research, 16(2), pp. 89–139.

- 陳麗品，2016，臺灣地區房屋標準單價表公平性之探討，國立臺中科技大學財政稅務系租稅管理與理財規劃碩士論文。
- Chen, L. P., 2016, A Study on the Fairness of Taiwan's List of the Standard Unit Value of a House (Master's thesis). National Taichung University of Science and Technology, Department of Public Finance and Taxation, Master Program of Taxation and Finance Management.
- 彭建文、吳森田、吳祥華，2007，不動產有效稅率對房價影響分析—以臺北市大同區與內湖區為例，臺灣土地研究，第 10 卷，第 2 期，頁 49-66。
- Peng, C. W., S. T. Wu, and S. H. Wu, 2007, The Influences of Effective Property Tax Rates on Housing Values: Evidence from Ta-tung and Nei-hu Districts in Taipei City, Journal of Taiwan Land Research, 10(2), pp. 49-66.
- 梁仁旭，2012，不動產價值逆折舊之探討，住宅學報，第 21 卷，第 2 期，頁 71-90。
- Liang, J. H., 2012, Reversion on Real Property Depreciation, Journal of Housing Studies, 21(2), pp. 71-90.
- 傅健豪、曾中信，2021，以財稅資料分析台灣不動產稅制公平性，經濟論文叢刊，第 49 卷，第 3 期，頁 411-444。
- Fu, C. H. and C. H. Tseng, 2021, Property Taxation in Taiwan: An Empirical Analysis of Equality with Administrative Tax Data, Taiwan Economic Review, 49(3), pp. 411-444.
- 曾巨威，2011，房屋稅課徵合理化，臺北市稅捐稽徵處 100 年度委託專案研究計畫。
- Tseng, J. W., 2011, Rationalization of Property Tax Collection, Taipei City Revenue Service 100th Year Commissioned Research Project.
- 游適銘，2018，房地合一課徵不動產持有稅探討—英國經驗之借鏡，財稅研究，第 47 卷，第 4 期，頁 54-72。
- Yu, S. M., 2018, A Study on the Unified Housing and Land Taxation for Real Estate Ownership: Drawing Insights from the UK Experience, Public Finance Review, 47(4), pp. 54-72.
- 黃崇哲，2013，財產稅稅基評定作業之檢討，財政部 102 年度委託研究計畫。
- Huang, C. Z., 2013, Review of Property Tax Base Assessment Operations, Ministry of Finance, R.O.C. 102th Year Commissioned Research Project.

黃崇哲、蘇建榮、林恭正、江渾欽，2014，我國財產稅稅基評定作業之檢討—導入 GIS 應用於房屋稅地段率評定之可行性分析，財稅研究，第 43 卷，第 4 期，頁 138-159。

Huang, C. Z., J. R. Su, G. Z. Lin, and H. Q. Chiang, 2014, Review of Property Tax Base Assessment Operations in Taiwan: Feasibility Analysis of Introducing GIS Applications for House Street Level Adjustment Rate, Public Finance Review, 43(4), pp. 138-159.

臺北市政府民政局，2020，落實戶籍管理 臺北市持續辦理未按址居住人口清查，網址：https://www.gov.taipei/News_Content.aspx?n=F0DDAF49B89E9413&sms=72544237BBE4C5F6&s=7137FC5BE9D8F3FD。瀏覽日期：2024 年 7 月 31 日。

Department of Civil Affairs, Taipei City Government, 2020, Implementing Household Registration Management: Taipei City Continues to Conduct Population Surveys for Residents Not Living at Registered Addresses, Website: https://www.gov.taipei/News_Content.aspx?n=F0DDAF49B89E9413&sms=72544237BBE4C5F6&s=7137FC5BE9D8F3FD. Viewed on 2024.07.31.

臺北市稅捐稽徵處，2024，房屋稅稅率與計算，網址：https://tpctax.gov.taipei/News_Content.aspx?n=428605627B9B4FCE&sms=34DDC2994B075569&s=C2214FBE71F15C1A。瀏覽日期：2024 年 7 月 25 日。

Taipei City Revenue Service, 2024, Property Tax Rates and Calculations, Website: https://tpctax.gov.taipei/News_Content.aspx?n=428605627B9B4FCE&sms=34DDC2994B075569&s=C2214FBE71F15C1A. Viewed on 2024.07.25.

蔡旺清，2022，英國住宅性房地產稅實踐及對我國的啟示，中國房地產（下旬刊），第 11 期，頁 72-80。

Tsai, W. C., 2022, The Practice of Residential Real Estate Taxation in the UK and Its Implications for Our Country, China Real Estate, 11, pp. 72-80.

鄧筱蓉，2018，臺北市房屋街路等級調整率委外規劃案，臺北市稅捐稽徵處 107 年度委託專案研究計畫。

Teng, X. R., 2018, Outsourced Planning Proposal for Adjusting House Street Level Rates in Taipei City, Taipei City Revenue Service 107th Year Commissioned Research Project.

- 謝哲勝，2012，現行房屋稅相關規定的檢討，臺灣環境與土地法學雜誌，第1卷，第3期，頁183-193。
- Hsieh, Z. S., 2012, Review of Current Regulations Related to House Tax, Taiwan Environmental and Land Law Journal, 1(3), pp. 183-193.
- 鍾伯嶽，2024，以估價方法探討房屋稅折舊率評定之研究—以臺北市為例，國立政治大學行政管理碩士學程碩士論文。
- Chung, P. Y., 2024, A Study on the Measurement of House Tax Depreciation Rates by Appraisal Method—Case Study of Taipei City (Master's thesis). National ChengChi University, Master of Eminent Public Administrators.
- 魏妙芳，2015，現行財產稅制的公平性研究—以屏東縣住宅為例，國立屏東大學不動產經營學系碩士論文。
- Wei, M. F., 2015, A Study on Equity of Residential Property Tax in Pingtung (Master's thesis). National Pingtung University, Department of Real Estate Management.
- 羅光達、羅時萬、徐崑明，2017，超高大樓房屋稅合理化探討，當代財政，第46卷，第4期，頁127-147。
- Lo, K. T., S. W. Lo, and K. M. Hsu, 2017, Discussion on the Rationalization of House Tax for Skyscraper, Modern Public Finance, 46(4), pp. 127-147.
- 蘇建榮，2014，健全不動產稅制之研究，財政部103年度委託研究計畫。
- Su, J. R., 2014, Research on Improving the Real Estate Tax System, Ministry of Finance, R.O.C. 103th Year Commissioned Research Project.
- 蘇惠屏，2017，房屋稅條例課稅制度之分析—以評定現值及稅率為中心，財稅研究，第46卷，第3期，頁47-73。
- Su, H. P., 2017, Legal structure of house tax-Focusing on the assessed house price and it's tax rate, Public Finance Review, 46(3), pp. 47-73.
- 蘇靖茹，2022，應用財稅資料評估我國不動產稅制之改革，國立臺北大學財政學系研究所碩士論文。
- Su, J. R., 2022, Using Administrative Tax Data to Evaluate Taiwan's Property Tax Reform (Master's thesis). National Taipei University, Department of Public Finance.
- Armstrong, R. D., E. L. Frome, and D. S. Kung, 1979, A Revised Simplex Algorithm for the Absolute Deviation Curve Fitting Problem, Communications in Statistics: Simulation and Computation, B8, 175-190.

- Berry, C. R., 2021, Reassessing the Property Tax, Available at SSRN 3800536.
- Chernozhukov, V., I. Fernández-Val, and B. Melly, 2022, Fast Algorithms for the Quantile Regression Process, *Empirical Economics*, 62(1), 7–33.
- Colwell, P. F. and M. O. Ramsland, Jr., 2003, Coping with Technological Change: The Case of Retail. *The Journal of Real Estate Finance and Economics* 26, 47–63
- Efron, B., 1982, *The Jackknife, the Bootstrap, and Other Resampling Plans*, Philadelphia, PA: Society for Industrial and Applied Mathematics.
- Hou, Y., L. Ding, D. J. Schwegman, and A. G. Barca, 2023, Assessment Frequency and Equity of the Property Tax: Latest Evidence from Philadelphia, *Journal of Policy Analysis and Management*, 00, 1–25.
- Koenker, R. and G. J. Bassett, 1978, Regression Quantiles, *Econometrica*, 46, 33–50.
- Lee, L. Y. W., 2023, Evaluating the “Road to Reform” for New York City’s Property Tax System: Considerations for Single-Unit Residential Properties and Predictive Modeling as Practice for Local Governance (Doctoral dissertation). Retrieved from <https://academiccommons.columbia.edu/>.
- McMillen, D. and R. Singh, 2020, Assessment Regressivity and Property Taxation, *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 60(1), 155–169.
- Musgrave, R. A., 1959, *The Theory of Public Finance: A Study in Public Economy*, New York: McGraw-Hill.
- OECD, 2022, Housing Taxation in OECD Countries, *OECD Tax Policy Studies*, No. 29, OECD Publishing, Paris, <https://doi.org/10.1787/03dfe007-en>.

土地面積溢登的效力與買受人的損害*

黃健彰**

論文收件日期：113年11月07日

論文修稿日期：114年03月17日

論文接受日期：114年05月14日

摘 要

土地面積溢登的情形常不易發現，買受人向地政機關請求賠償常面臨消滅時效問題，此涉及土地面積溢登的效力與買受人的損害。本文兼採結果導向的思維方式，並提出以下見解：在土地面積溢登且地號與地籍線無誤的情形，關於登記的行政處分效力，視情形為全部無效或一部無效。「以登記的行政處分效力及登記公示力、登記推定力、登記公信力為由，而認為更正登記之前，於法律上，土地所有權人仍按登記面積所有其權利」的見解，本文難以贊同。溢登面積致買受人溢付價金，是純粹經濟上損失，為土地法第68條或國家賠償法第2條第2項規定的損害，而得請求賠償。買受人於更正登記之前亦得依上開規定請求賠償，以「被害人有知悉損害的可能之時」起算國家賠償法第8條第1項後段的5年時效期間。

關鍵詞：溢登面積、行政處分效力、登記效力、損害、消滅時效

* 本文初稿曾在2023年12月10日發表於民法研究工作坊，感謝與會者詹森林、周伯峰、顏佑紘、呂彥彬、林慶郎、歐陽勝嘉、張譯文、張韻琪等老師提供寶貴意見，並感謝洪品毅與林彥騰協助研究，林依璇協助調整部分參考文獻格式。

** 教授，國立臺北大學不動產與城鄉環境學系，TEL：（02）86741111#67416，E-mail：clement@mail.ntpu.edu.tw。

The Effect of the Registered Land Area Which is More than Reality and the Damage to a Purchaser

Chien-Chang Huang**

ABSTRACT

It is often hard to discover the registered land area which is more than reality, and a purchaser claiming compensation to the land office often faces the problem of extinctive prescription. This issue involves the effect of the registered land area which is more than reality and the damage to a purchaser. This article adopts the result-oriented mode of thinking partially, and puts forward the following insights: When the registered area is more than reality and the plot number and the cadastral line are correct, the effect of administrative disposition of the registration is either void in its entirety or partly void depending on circumstances. This article finds it difficult to agree with the view that “based on the effect of administrative disposition of the registration, the effect of publicity of the registration, the effect of assumption of the registration, and the effect of indefeasibility of the registration, the land owner still legally owns his rights according to the registered area before the registration is corrected”. Overpayment of the price by a purchaser due to the registered area which is more than reality is pure economic loss. It is the damage under Article 68 of the Land Act or the second paragraph of Article 2 of the State Compensation Act. Thus, the purchaser has a right to claim compensation. A purchaser may also claim compensation in accordance with the said provisions before the registration is corrected; the time when there is a possibility for the person injured to be aware of his damage is the commencement of the extinctive prescription (5 years) of a claim according to the second sentence of the first paragraph of Article 8 of the State Compensation Act.

Keywords: registered area which is more than reality, effect of administrative disposition, effect of registration, damage, extinctive prescription

** Professor, Department of Real Estate and Built Environment, National Taipei University.

TEL: +886-2-86741111#67416, E-mail: clement@mail.ntpu.edu.tw.

一、引言

土地登記簿上的面積如有溢登的情形，買受人依土地法第68條或國家賠償法第2條第2項向地政機關（即登記機關）請求賠償¹，其時效均應依國家賠償法第8條第1項²，包含該項後段「自損害發生時起，逾五年者亦同」的規定。問題是，買受人受損（損害發生）的時點（即該項後段之時效期間的起算點）為何？學說與實務上有認為是最初溢登面積時³，有認為是買受時⁴或溢付價金時⁵，有認為是買受人取

1 本文所稱賠償均指金錢賠償。至於應依土地法第68條抑或國家賠償法第2條第2項主張，除了牽涉此二規定間的適用關係，也涉及土地法該規定是否僅在貫徹登記公信力，抑或亦在貫徹登記公示力，以及面積溢登（尤其是因測量錯誤而致者）得否適用土地法該規定的問題，此等均非本文探討範圍。此等問題的詳盡討論，詳參黃健彰，「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127-167、189-202，2023年12月；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88-103，2024年1月。

2 其中，依土地法第68條請求賠償的時效起算點與期間，參閱最高法院98年度第6次民事庭會議（一）決議。其時效不適用行政程序法第131條規定的理由，詳參高孟焄，「土地法第六八條損害賠償請求權之消滅時效－與國家賠償法、行政程序法之關係」，陳忠五編，消滅時效問題研究（中），頁516-517，元照，2024年1月。其時效不適用民法第197條規定的理由，詳參詹森林，「土地法第六八條第一項所定損害賠償請求權之消滅時效期間－最高法院九八年第六次民事庭會議決議之評述」，陳忠五編，消滅時效問題研究（中），頁505-506，元照，2024年1月。

3 臺灣臺中地方法院102年度國字第13號民事確定判決一案，原告之前手曾於2004年申辦鑑界；又系爭土地，原告於2010年向前手買受時，未經測量及鑑界，嗣經分割、交換、合併、分割，與2004年測量及鑑界之現況一致、面積相同。法院認為：雖原告於2010年始取得土地之所有權，然若認面積短少，應係至少於2004年即已存在，此由原告請求賠償之內容，係依短少面積，溢付予前手之價金而為計算，益證此情，故法院認為至少應以2004年起算國家賠償法第8條第1項後段「自損害發生時起，逾五年」的期間。該判決應係認為買受人的損害發生時為最初溢登面積（面積短少的事實發生）之時。本文則認為，縱使2004年即有登記錯誤的情事，但斯時尚非原告的損害發生時，故該判決見解顯不妥適，從而該判決見解並非本文主要討論的對象。臺灣高等法院花蓮分院104年度上國字第3號民事判決之類似見解，亦被最高法院106年度台上字第2452號民事判決廢棄。

4 最高法院97年度台上字第2682號民事判決：「被上訴人於買受系爭土地時，雖登記面積為二五六四平方公尺，然實際上取得之面積僅二四二七平方公尺，被上訴人之損害應於斯時即已發生。」

5 例如最高法院103年度台上字第1119號民事判決：「上訴人係於八十六年二月二十七日向其前手劉○文買受系爭土地，其溢付六〇四平方公尺土地價金之損害斯時即已發生，既為原審合法確定之事實。」該判決中「其溢付六〇四平方公尺土地價金之損害斯時即已發生」一句，

得土地所有權時⁶，有認為是更正登記時⁷。有學說就後一見解說明理由如下：「鑑於我國土地登記具有公示力、推定力及公信力」⁸；「就土地登記之目的、本質以言，其具確定產權及公示之效力，藉以維護不動產交易安全；從而，其登記事項具有高度社會信賴性。且另一方面，土地登記之行政行為涉及權利範圍或面積等事項者，其性質屬行政處分，於處分作成後發生拘束力、存續力等效力；是以登記事項縱有錯誤，除非經過更正登記使登記事項與實體關係一致，否則原登記仍具實質的存續力，對處分機關（登記機關）及處分相對人（登記權利人）均有拘束力」⁹；「更正登記之前，於法律上，土地所有權人仍按登記面積所有其權利，自無土地面積減少受有損害之問題；更正登記後，始受有登記面積減少的損害」¹⁰。上開學說的理由，主要是基於登記公示力、登記推定力、登記公信力與行政處分的效力，而

似認溢付價金時為受損害時，但該判決未指明溢付價金的時點，而係指明「八十六年二月二十七日」此一買受的時點，究竟該判決認為受損害時是買賣契約生效時抑或溢付價金時，不甚明確。

6 例如最高法院97年度台上字第1281號民事判決。陳明燦，土地法導論，頁280，自版，2023年8月，4版，認為是移轉登記完畢時，應亦採此見解。

7 例如最高法院112年度台上字第1070號民事判決一案的原審見解；陳立夫，土地法釋義（一），頁166-168，元照，2024年9月，3版2刷；范文清，「地籍重測後土地面積縮減之國家賠償責任」，月旦法學雜誌，第255期，頁128-129，2016年8月；范文清，「土地登記錯誤所生國家賠償責任及其消滅時效一評高等法院臺南分院106年度上國字第7號民事判決」，陳忠五編，消滅時效問題研究（中），頁547，元照，2024年1月。

8 陳立夫，「土地登記之損害賠償」，月旦法學教室別冊 私法學篇，頁144，2011年5月。

9 陳立夫，「土地法裁判精選—土地登記損害賠償」，月旦實務選評，第1卷第5期，頁85，2021年11月。

10 陳立夫，土地法釋義（一），頁167，元照，2024年9月，3版2刷。臺灣高等法院臺南分院110年度上國字第3號民事確定判決亦謂：「基於土地登記之公信力，在未就錯誤、遺漏或虛偽之土地登記之行政處分撤銷、廢止或因其他事由而失效者，原土地登記之效力與拘束力仍然存在（行政程序法第110條第3項規定參照），尚難認損害確已發生（最高法院108年度台上字第814號民事判決意旨參照）。……辦理更正登記之處分前，原土地登記之效力與拘束力仍然存在，是被上訴人雖於91年受通知，縱知悉土地面積與鑑界計算面積不符，然上訴人並未辦理更正登記，其損害尚難認為已發生」。臺灣高等法院臺中分院110年度上國易字第7號民事確定判決亦謂：「所有權已登載於土地登記簿謄本者，關於土地所有人為何人及土地面積若干，胥以土地登記簿謄本所登載者為準。倘有登載錯誤情形，於依行政作業程序或行政救濟程序予以塗銷或更正前，仍不能否定原登記之效力（最高法院86年度台上字第3547號判決參照）。蓋因土地登記乃行政處分，行政程序法第110條第3項規定……，具有實質存續力，對登記機關及登記權利人皆有拘束力。因此，在登記機關更正登記之前，難謂土地所有人受有若何實際損害。」

認為更正登記後，買受人始受有損害。

上開爭議與學說的理由，涉及溢登面積的效力與買受人的損害。本文所謂溢登面積限於在標示部登記時即有登記面積多於實際面積的情形，不包含登記後因天然（例如大地異動）或人為原因致土地部分滅失，而有登記面積多於實際面積的情形。所謂溢登面積的效力，包含溢登面積情形下，該登記的行政處分效力、登記公示力、登記推定力與登記公信力。關於行政處分效力，本文欲探討該登記的行政處分是否無效？因為如係無效，則無上開學說所稱拘束力、存續力等效力。本文所謂買受人的損害，是以土地法第68條、國家賠償法第2條第2項規定的損害為討論核心。這些事涉行政處分無效的理論（是否為無效的判斷、全部無效與一部無效的區別）、登記簿上權利事項與事實事項的區別、溢登面積的損害認定、損益相抵、更正登記與損害是否有何關連，以及損害賠償請求權的消滅時效（時效起算點、時效期間與時效完成的效果），均甚為重要。

由於前述買受人受損時點於學說與實務上的爭議，是在探討「溢登面積不易發現的情形，買受人請求地政機關賠償是否罹於時效」，故本文不擬論述買受人損害的所有問題，而係聚焦於前述情形與「認定該時效起算點」、「解決罹於時效問題」有關者。其中，探討損益相抵的目的，不是一般性地研究賠償範圍，而是為說明在本文建構之合理損益相抵範圍的見解下，在本文探討的情形，不會產生被害人及賠償範圍漫無邊際（甚至訴訟充斥氾濫）的水閘門效應，故溢付價金等純粹經濟上損失，得為土地法第68條與國家賠償法第2條第2項規定的損害。此結論與買受人的受損時點有關，從而與「認定該時效起算點」、「解決罹於時效問題」有關。

同樣為使討論聚焦，本文探討者為「土地」面積溢登。因為「建物」的登記面積，實務上有時並非登記建物的實際面積大小¹¹，此涉及登記範圍的諸多不同見解，區分所有建物尤然；¹²且「土地」面積溢登，與後述地籍圖上的地籍線（界

11 例如建物所有權第一次登記法令補充規定第16點規定：「領有使用執照之建物，其建築面積與使用執照面積相符，惟部分占用基地相鄰之土地，該建物所有人得就未占用部分，申辦建物所有權第一次登記，公告時無須通知鄰地所有人。辦理登記時，應於登記簿標示部其他登記事項欄加註：『本合法建物尚有部分面積因使用鄰地未予以登記』之文字。」又如建物縱非無權占用他人土地，建物若有違章的部分，亦不登記該部分的面積；關於違章建築是否登記的現制與政策（含日本法制），詳參黃健彰，不動產登記，頁8-13，元照，2020年8月。再如依2017年修正後的地籍測量實施規則第273條第1項第3款規定，不測繪屋簷與雨遮，故不登記之。

12 詳參黃健彰，「我國與日本有關區分所有建物登記之比較研究」，中原財經法學，第46期，頁19-37，2021年6月。

址)直接相關,又牽涉後述地籍測量實施規則第238條第1項等規定,與「建物」溢登面積的情形不完全相同,難以合併論述。

又因地號與地籍線常影響土地面積¹³,且地號與地籍線具公信力,在有善意之人依法主張公信力的情形,地號或地籍線即便有誤,亦不得更正,¹⁴故面積溢登如僅係因地號或地籍線錯誤所致者(亦即並非其他因素所致),在有善意之人依法主張公信力的情形,因為不得更正地號與地籍線,故導致亦不得更正面積的結果,此與面積溢登應予更正的情形有別。限於篇幅,為使討論聚焦,本文探討的面積溢登,不包含僅係因地號或地籍線錯誤所致者。¹⁵本文探討的面積溢登,是因「計算面積錯誤,致登記錯誤」或「計算面積無誤,僅登記錯誤」等所致,亦即是探討面積溢登應予更正的情形。¹⁶

本文探討的問題是以登記錯誤為前提,至於「登記面積較過去登記面積縮減,如係因測量技術或儀器(設備)不同所致,是否為登記錯誤」¹⁷,則非本文探討範

13 例如最高法院86年度台上字第3547號民事判決一案,原審認定分割後之二筆土地登記的面積不符,不符的原因為該二筆土地的地號填載顛倒所致。

14 參閱陳立夫,土地法釋義(一),頁131-132,元照,2024年9月,3版2刷;謝在全,民法物權論(上),頁92,自版,2023年10月,修訂8版2刷。本文認為,所謂地號與地籍線具公信力,應以土地的事實狀態允許且不違反土地法第14條等規定為前提。

15 但畢竟面積溢登僅係因地籍線錯誤所致者,並不少見,故本文於相關論述的註釋中略微說明,以供比較。

16 參照監察院112年度通案性案件調查研究報告略以:「內政部基於土地重測前後界址可能變更、地籍圖年久破損、天然地形改變、人為界址移動或測量儀器精度提高等技術或自然因素,認為地籍圖重測後土地面積發生增減為不可避免之事實,因此,不宜另行追繳或補償地價,固非無見。然而,重測前後面積增減除上述因素外,也可能源於先前測量錯誤或登記錯誤所致。……如經查明屬前次地籍測量或登記錯誤,應依法辦理更正,俾利相關個案循國家賠償法或土地法第68條等損害賠償途徑處理,以維護土地所有權人財產權益。」而依地籍測量實施規則第3條第1項第4款規定,計算面積屬地籍測量的程序。

17 否定說例如臺灣高等法院臺中分院111年度再國易字第1號民事確定判決:「按早期臺灣地區使用之地籍圖測繪方法為圖解法平板測繪,後因其測繪年代久遠,圖紙多已伸縮破損,不堪使用,內政部自65年起推動地籍圖重測計畫,並自78年起全面採用數值法測量等……,可知地政機關施測當時,受技術、設備等所限,而有測量技術之代差問題存在。倘若地政機關於辦理測量或登記時,所使用之技術或設備已符合當時科技或專業水準,且測量過程並無錯誤,則依該測量結果所為之地籍登記,應認不生『登記錯誤』問題。至於地政機關嗣後縱以不同之測量技術,就同一筆土地重測或複丈後,發生先前測量、登記之土地面積有增減情形,因測量方法不同,尚難回溯指稱地政機關原先之測量、登記有何錯誤可言。」臺灣高等法院臺南分院112年度上國字第3號民事判決亦認:「若地政機關於辦理測量或登記時,所使用之技術或設備已符合當時科技或專業水準,且測量過程或登記時並無錯誤,則依該測量結

圍。為了更聚焦討論，本文探討的面積溢登，無論是否為計算錯誤所致，均非指「適用行政程序法第101條規定所稱誤算等『顯然』錯誤¹⁸而不生信賴¹⁹」的情形；本文探討的面積溢登更正登記，是指行政機關依土地法第69條或依地籍測量實施規則第232條規定所為²⁰，而非依行政程序法第101條規定。

再者，本文是探討溢登面積致買受人溢付價金、溢付稅費，或甚至因面積少於買賣契約約定而不敷使用，故支付租金承租其他土地等情形。至於如無溢付價金、溢付稅費、支付租金承租其他土地等情形，則可能涉及財產評價降低是否為損害²¹，以及物之（抽象）使用利益損害賠償等問題，凡此均非本文探討範圍。

本文重點是在說明：為解決前述罹於時效的問題，較恰當的方式是合理解釋

果所為之地籍登記，應認不生登記錯誤問題」（最高法院113年度台上字第514號民事裁定駁回上訴）。

肯定說例如范文清，「地籍重測後土地面積縮減之國家賠償責任」，月旦法學雜誌，第255期，頁116，2016年8月，則認為即便面積縮減是因測量技術精進或測量儀器進步所致，仍屬登記錯誤，在測量技術誤差範圍外的損害，應由國家負責賠償。

18 行政程序法第101條所定「顯然錯誤」是最輕微的瑕疵，詳參洪家殷，「行政處分之顯然錯誤」，月旦法學雜誌，第88期，頁18-19，2002年9月。該規定所稱顯然錯誤，係指該等錯誤輕微，不妨礙相對人理解行政處分的內容記載，無損於相對人的信賴；所稱顯然，係指相當明顯而言。以上參閱吳志光，行政法，頁264-265，新學林，2024年9月，13版。上述「無損於相對人的信賴」，並非指「就顯然錯誤的部分」可主張信賴保護。

19 行政程序法第101條規定之顯然錯誤的行政處分，因其錯誤既如此明顯可辨，相對人自無對之產生信賴之理，參閱許宗力，「行政處分」，翁岳生編，行政法（上），頁673，元照，2021年9月，4版2刷。蔡茂寅等，行政程序法實用，頁287（李建良執筆），新學林，2013年11月，4版，亦認為：更正顯然錯誤的行政處分，並無信賴保護原則的適用。以上均指「就顯然錯誤的部分」不生信賴。

20 至於該二規定間適用關係的爭議，參閱最高行政法院104年度判字第206號判決；陳立夫，「土地法實務導讀」，台灣法學雜誌，第274期，頁146，2015年6月28日。此非本文探討範圍。

21 詳參戴秀雄，「登記錯誤損害賠償之標的為財產評價降低的差額？短評台北地方法院民事判決111年度重國字第17號」，不動產研究，2024年第2期，頁84-85，2024年6月。溢登面積後，因更正登記或於登記簿謄本其他登記事項欄註記「依地籍圖計算之面積與登記面積不符，尚在處理中，實際面積以土地複丈結果為準」（例如最高法院105年度台上字第1781號裁定之案例事實），致土地價格降低或喪失交易機會，此等損害或損失得否依土地法第68條、國家賠償法第2條、適用或類推適用行政程序法第120條請求賠償或補償，涉及上開規定間的適用關係，以及上開註記是否為行政處分、此等損失是否為信賴利益、此等損害或損失與溢登面積或更正登記或上開註記之間有無因果關係、與溢付價金等賠償是否重複填補、上開規定是否賠償或補償所失利益等問題，均非本文探討範圍。

時效起算點。尤其如以前述學說（更正登記時才是買受人之受損時²²）所持的理由（行政處分效力、登記公示力、登記推定力與登記公信力）來解決罹於時效的問題，容有商榷餘地。本文論述時兼採結果導向的思維方式；結果導向於此是指：著眼解釋、適用相關規定所帶來的效果，並從這些效果來評估應如何解釋、適用相關規定。²³

以下第二部分研究溢登面積的效力，此部分先分析溢登面積的情形，登記之行政處分應視情形為全部或一部無效的理由，析述「以登記的行政處分效力及登記公示力、登記推定力、登記公信力為由，而認為更正登記之前，於法律上，土地所有權人仍按登記面積所有其權利」的見解，本文難以贊同；第三部分探討溢登面積的買受人損害，此部分先論述買受人的損害為純粹經濟上損失，且不排除損益相抵的適用，其次說明如認為更正登記才是買受人受損時的不合理之處，最後強調應以「被害人有知悉損害的可能之時」起算國家賠償法第8條第1項後段的5年時效期間；第四部分總結全文，提出本文結論。

二、溢登面積的效力

登記機關於土地登記簿之標示部登載面積的情形甚多，至少包含土地總登記、土地所有權第一次登記、土地標示變更登記（登記原因例如分割、合併、部分滅失、地籍圖重測）、土地面積更正登記。面積是登記簿上「標示部」的登載事項，不是「所有權部」與「他項權利部」（合稱「權利部」）的登載事項。由於辦理土地登記前，應先辦理地籍測量（土地法第38條第1項前段），是以每筆土地之面積係依據地籍圖之界址（地籍線）而確定²⁴。地籍線範圍內的土地面積全憑實地情形。地政機關基於測量成果資料在登記簿上登載土地面積，記載的是土地本身的「事實」事項，不是「權利」（物權）事項。地籍線無誤的情形，面積如有溢登，不因而影響登記權利（物權）人的物權權能，亦即登記權利（物權）人得以行使積極權能與消極權能的土地，仍是界址範圍內的土地。

22 本文就此主要擬辯證者為：買受人溢付價金時即為受損時，如認為「更正登記時『才是』買受人之受損時」的不合理之處；並非探討更正登記時是否可能為買受人的受損時。

23 關於結果導向，詳參張永健，社科民法釋義學，頁55-57，新學林，2020年8月；許政賢，「契約結果導向的司法控制—初探民事裁判結果導向案例」，民事法學與法學教育，頁3-79，元照，2014年5月。此可納入目的解釋、目的性擴張或目的性限縮等法學方法的一環。

24 最高法院69年度台上字第308號民事判決。亦請參閱土地法第63條第1項。

土地面積的測量具專業性（參閱地籍測量實施規則等相關規定），土地面積是地政機關的職掌事項，且人民從事買賣土地等行為時，常以登記面積為計價的重要依據。登記面積在法規上亦有諸多法律效果²⁵。土地登記之行政行為涉及登載面積者（例如前述例示的土地登記種類），因土地登記中面積的登載，是登記機關確認法律上重要的事實，從而，該等土地登記無論是否發生確認物權歸屬或發生物權變動等其他法律效果，其性質均屬行政處分²⁶。

我國土地登記簿上雖記載地號，但因土地幾乎綿延無垠，故如地籍圖上的地籍線並非登記之行政處分的內容，則實際上無從認定登記之行政處分的客體範圍。從而，登記簿上雖無地籍圖欄，亦未記載地籍圖圖號，但在解釋上，透過登記簿上地號的連結，地籍圖上的地籍線應為登記之行政處分的內容。²⁷

以下先論述在溢登面積的情形，該登記的行政處分是否有效；再依序剖析在溢登面積的情形，該登記有無登記公示力、登記推定力與登記公信力；最後是小結。

（一）行政處分是否有效

如土地登記之行政處分有效，基於行政處分的實質存續力，登記面積對處分機關（登記機關）與處分相對人（登記權利人）有拘束力，亦即在撤銷或廢止該行政處分或更正該登記面積之前，對處分機關與處分相對人而言，該土地的面積為登記之面積。不過，土地登記的內容須正確真實（參照司法院釋字第598號與第600號解釋理由書），故登記的面積如有錯誤，登記機關即有依法更正的義務²⁸，與一般所謂實質存續力（行政處分僅於行政程序法第117條以下、訴願法第80條等規定的要件下，有限制的廢棄可能性），仍有不同。

25 參閱例如農村社區土地重劃條例第16條第2項、市地重劃實施辦法第15條與第29條第1項、不動產估價技術規則第7條前段、土地或土地改良物徵收補償費核計核發對象及領取辦法第4條但書、有機農業獎勵及補貼辦法第4條第2項第1款第2目與第2款第2目等規定。

26 「對法律上重要事實之確認，亦屬行政處分規制內容」的討論，詳參程明修，行政法之行為與法律關係理論，頁100，新學林，2023年11月。

27 參照福建高等法院金門分院103年度上字第2號民事確定判決：「土地所有權及其土地範圍並坐落所構成所有物之所有權現象（一物一權之存在的現象）係由土地登記簿與地籍圖共同表示」。另參照最高法院86年度台上字第2649號民事判決認為：「土地登記除土地登記簿各項記載外，地籍圖所示亦為其內容之一部」，並詳參陳立夫，土地法釋義（一），頁132，元照，2024年9月，3版2刷。戴秀雄，「從林田山原住民保留地案看原住民保留地之登記及其更正問題」，台灣土地研究，第23卷第2期，頁132，2020年11月，亦認地籍圖所載界點與界線，實為廣義登記之一環。

28 至於如何保障人民對登記面積的信賴，詳後述。

雖有學說與實務見解一般性地認為行政處分受有效推定²⁹，但行政處分有行政程序法第111條各款情形之一者，仍為無效。本文認為，如特定地號土地之地籍線範圍內的面積溢登，則登記面積為事實上的客觀不能，該登記屬行政程序法第111條第3款規定的行政處分無效，且應視情形為全部或一部當然無效。以下說明理由：

1. 是否認定為「內容對任何人均屬不能實現」

本文認為：土地登記如有面積溢登的情形，該登記雖屬形成處分或確認處分，仍無礙認定為「內容對任何人均屬不能實現」；面積溢登如不明顯，仍無礙認定為「內容對任何人均屬不能實現」。說明如下：

(1) 「該登記雖屬形成處分或確認處分」無礙於該認定

土地登記的內容之中，如權利的有無並未登記錯誤，而僅是面積溢登，則應依行政程序法第111條規定判斷行政處分是否無效。³⁰有文獻認為，該條第3款「內容對任何人均屬不能實現」，即「不能履行的事，不得課任何人義務」³¹，指依一般法律原則，任何人皆不負擔在客觀上不可能之給付義務³²，從而不排除引起「僅下命處分始可能該當該款情形」的疑問，但該等文獻其實並未明確指出形成處分或確認處分不可能該當該款情形。誠如學者所言，即使是形成處分或確認處分，只要內容屬客觀不能，亦屬該款所稱之無效處分，例如指定某一已不存在的建築物為國家古蹟，或註銷某甲的駕照，而某甲根本未曾擁有駕照等是。³³因事實不能而無效的行政處分，不以要求為特定給付為限，形成處分或確認處分亦皆有此種可能。³⁴登記雖非下命處分，而屬形成處分或確認處分，亦可能為「內容對任何人均屬不能實現」。

(2) 「面積溢登的情形如不明顯」無礙於該認定

面積溢登的情形如不明顯，是否仍屬行政程序法第111條第3款情形？尤其同條第7款規定的無效情形為「其他具有重大明顯之瑕疵者」，則同條第3款所謂「內容

29 參閱吳庚與盛子龍，行政法之理論與實用，頁344-345，三民，2024年9月，增訂16版5刷；最高行政法院92年度判字第298號判決。

30 黃健彰，「將不動產物權登記認係行政處分應釐清之處—以登記錯誤的行政處分效力為中心」，高雄律師會訊，第111-9/10期，頁47-50，2022年10月。

31 陳新民，行政法學總論，頁328，自版，2020年7月，新10版。

32 陳慈陽，行政法總論：基本原理、行政程序及行政行為，頁495，自版，2005年10月，2版。

33 許宗力，「行政處分」，翁岳生編，行政法（上），頁673，元照，2021年9月，4版2刷。

34 陳敏，行政法總論，頁422，自版，2019年11月，10版；翁岳生、董保城編，行政程序法逐條釋義（下），頁111（程明修執筆），元照，2024年10月，3刷。

對任何人均屬不能實現」，是否限於具有重大明顯瑕疵的情形？且有學說強調，同條第6款的欠缺事務管轄權限應限縮於重大明顯的情事，而重大明顯瑕疵必須一望即知，³⁵故亦引起「同條第3款的適用是否亦應限縮於重大明顯的情事（甚至必須一望即知）」此一疑問。

針對「先例示，後概括」的法律規定，有文獻認為：例示事項與概括文句乃是互相限制，例示事項屬於概括文句所表示之事項之一，但立法者對此等法條結構，未必有詳盡的分析，未必能制定合乎邏輯的法條。³⁶本文認為，法解釋方法上，固然有所謂依其同類理解文義原則（*noscitur a sociis principle*）、同類解釋原則（*ejusdem generis principle*, *rank principle*），但僅指應以前後文理解文義，尤其是概括規定原則上僅包括與例示事項同類性質的事物，³⁷並未認為例示規定在解釋上必然仍應「具體檢視其符合概括規定的構成要件」。且類此之法解釋方法上的原則或準則，常被批評為任意使用，而為「煙幕」³⁸。同類理解文義原則與同類解釋原則，可謂係體系解釋中「外在體系」在解釋方法上的一種運用，不是唯一的解釋方法。何況，概括規定的規範模式，究竟「只是避免掛一漏萬」，抑或「尚有意以概括規定中的構成要件限縮例示規定」，並非全然無疑。例示規定在解釋適用時，究竟「當然為概括規定的具體化，無庸具體檢視其符合概括規定的構成要件」，抑或「仍應具體檢視其符合概括規定的構成要件」，立法者未必仔細思考過。例示規定在解釋適用上是否仍應「具體檢視其符合概括規定的構成要件」，宜進一步說理，才更有說服力，例如民法第424條有關「房屋或其他供居住之處所」的規定，即有判決進一步說理而認為「不限於該處所僅供於居家住宅使用」³⁹。尤其立法者的立

35 吳庚與盛子龍，行政法之理論與實用，頁371-372，三民，2024年9月，增訂16版5刷。

36 參閱鄭玉波，法諺（一），頁171、195，自版，1984年8月。

37 See DIGGORY BAILEY & LUKE NORBURY, BENNION, BAILEY AND NORBURY ON STATUTORY INTERPRETATION 673-94 (8th ed. 2020); DIGGORY BAILEY & LUKE NORBURY, BENNION, BAILEY AND NORBURY ON STATUTORY INTERPRETATION: SUPPLEMENT TO THE EIGHTH EDITION 89-91 (2022); NORMAN J. SINGER & SHAMBIE SINGER, 2A SUTHERLAND STATUTES AND STATUTORY CONSTRUCTION §§ 47:16-47:22 (7th ed., November 2024 Update).

38 詳參王泰升，「英美法系的法解釋適用論—作為法學緒論之補述」，台灣法律人，第19期，頁19-21，2023年1月。

39 例如臺灣高等法院95年度重上字第255號民事判決：「前開法條雖規定租賃物須為房屋或其他供居住之處所始有適用，惟核其立法理由『房屋或其他供居住之處所如有瑕疵，足以危及承租人或同居人之安全或健康者，承租人於訂約時不知其瑕疵，而後始知之者，自得隨時終止租賃契約，然若承租人於訂約時已知其有瑕疵，或已拋棄其終止之權利者，此時如須受其拘束，不許終止契約，則不特危及生命，抑且有背於公秩良俗，故為保護承租人之利益計，

法技術未必精湛，當例示規定較多，例如行政程序法第111條共有6款例示規定，是否仍均應「具體檢視其符合概括規定的構成要件」，未必完全相同。

行政程序法第111條係參考德國聯邦行政程序法第44條而制定⁴⁰。德國該法第44條第1項規定：「行政處分有特別重大之瑕疵，依其一切足以斟酌之情形，加以合理之判斷，可認為顯然者，無效。」第2項規定：「不論前項之要件是否存在，行政處分於下列情形時無效：……三、官署在其依第3條第1項第1款規定之管轄權以外所為行政處分，而未經授權者；四、該行政處分，由於事實上之理由，任何人皆不能實行者；……。」⁴¹

有學說強調，我國行政程序法第111條第6款的欠缺事務管轄權限應限縮於重大明顯的情事，而重大明顯瑕疵必須一望即知，前已論及。相較於德國該法第44條第2項第3款，我國該法第111條第6款「未經授權而違背法規有關專屬管轄之規定或缺乏事務權限者」的文義過寬；我國該法第111條第7款「其他具有重大明顯之瑕疵者」則相當於德國該法第44條第1項須個案判斷有無特別重大與明顯瑕疵的規定。德國學說對於瑕疵的明顯，是否須達一望可見的程度，或亦包含經判斷各種狀況後為明顯的瑕疵，有不同見解，我國該法第111條第7款就此亦非明白；⁴²縱認我國該法第111條第6款與第7款僅限於明顯（甚至一望即知）的情形，也不能當然認為第3款應限縮於明顯（甚至一望即知）的情形。處分內容的客觀不可能性縱在處分作成當時尚非公然、明顯，而係嗣後才被認知、發現，亦應無礙於無效之認定⁴³。在德國，依該法第44條第2項第4款規定，行政處分因事實上的理由，任何人皆不能實行

仍得終止租約。』足認只須承租人或其同居人長久身處該處所，應即有該條之適用，而不限於該處所僅供於居家住宅使用。矧且，現今社會租賃房屋供辦公室使用者所在多有，在辦公室內工作人員人數不惟較一般供居家使用者眾多，工作時間更幾達一日之半，倘租賃辦公處所有危及人員健康、安全之瑕疵，承租人卻不得適用民法第424條規定終止租約，顯與上開法條立法意旨有違。」最高法院98年度台上字第1401號民事判決雖部分廢棄上開判決，但對上開論述，並未表示不同意見。

40 參閱法務部，法務部行政程序法制定資料彙編（三），頁100，法務部，1993年9月。

41 翁岳生、董保城編，行政程序法逐條釋義（下），頁108（程明修執筆），元照，2024年10月，3刷。

42 參閱陳敏，行政法總論，頁424，自版，2019年11月，10版。

43 參閱許宗力，「行政處分」，翁岳生編，行政法（上），頁673，元照，2021年9月，4版2刷，認為：「履行義務之客觀不可能性縱在處分作成當時尚非公然、明顯，而係在履行之過程中才被認知、發現，亦應無礙於無效之認定。……，即使是形成處分或確認處分，處分內容固無關課以相對人作為或不作為義務，但只要其內容屬客觀不能者，……，亦屬本款所稱之無效處分。」

者，均屬無效，不須個案判斷有無特別重大與明顯瑕疵。⁴⁴我國該法第111條係參考德國法而制定，已如前述；以上德國該法第44條第2項第4款規定，亦可供我國法解釋適用時參考。

如前所述，由於辦理土地登記前，應先辦理地籍測量（土地法第38條第1項前段），是以每筆土地之面積係依據地籍圖之界址（地籍線）而確定。本文探討的面積溢登，不包含僅係因地籍線錯誤所致者；況如為地籍測量實施規則等行政命令容許的測量誤差且屬合法的範圍，基於此之登記並無登記錯誤、溢登面積，亦即溢登面積是指超出合法之誤差範圍的情形。因此，此際將發生登記之行政處分內容中，「溢登的面積」與「地籍線」此二內容矛盾的情形，而屬事實上的客觀不能，亦即任何人都不能在該地籍線範圍內有該溢登的面積。⁴⁵

行政程序法第111條限縮行政處分無效情形的規定，是基於法安定性、國家行為存續本身所具有的公益性、保障人民的信賴，甚至是基於國家權威。⁴⁶土地登記存續本身固然具有公益性，但登記的內容須正確真實，已如前述，故面積如有溢登，則其存續本身的公益性值得懷疑。正因登記的內容特別重視正確真實，依地籍測量實施規則第238條第1項規定，登記機關對土地複丈圖、地籍圖應每年與土地登記簿按地號核對一次，且面積是登記簿上的事實事項，而非權利事項，故登記的面積如有錯誤，登記機關即有依法更正的義務⁴⁷，與「行政程序法第117條規定之下，有權撤銷機關原則上並無撤銷違法行政處分的義務⁴⁸」，並不相同，且面積更正登

44 參閱吳庚與盛子龍，行政法之理論與實用，頁368-369，三民，2024年9月，增訂16版5刷。而洪家殷，「合法行政處分之概念及違法之法律效果」，月旦法學教室，第43期，頁40-41，2006年5月，認為我國亦採之。

45 在地籍線無誤而少登面積（超出合法之誤差範圍）的情形，則因該地籍線範圍內的該筆土地不可能僅有該面積，故登記之行政處分內容中，「少登的面積」與「地籍線」此二內容亦屬矛盾，而同樣屬事實上的客觀不能。

在面積溢登僅係因地籍線錯誤所致的情形，如登記面積即為該錯誤的地籍線範圍內的土地實際面積，則並無「面積」與「地籍線」此二內容矛盾的情形，故就此非屬事實上的客觀不能，且通常並無其他導致登記之行政處分無效的事由，故登記之行政處分雖屬違法，但並非無效。此際，倘善意之人依法就地籍線主張公信力（參閱本文引言的說明），則行政機關不得依職權撤銷登記之行政處分，法院亦不得撤銷登記之行政處分。

46 參照許宗力，「行政處分」，翁岳生編，行政法（上），頁671-672，元照，2021年9月，4版2刷。相對於傳統上法律行為無效的情形，該規定是限縮行政處分無效的情形。

47 詳參後述「溢登的面積並無登記公信力」，以及陳立夫，「土地法裁判精選—土地登記之損害賠償」，月旦法學雜誌，第330期，頁208，2022年11月。

48 詳參翁岳生、董保城編，行政程序法逐條釋義（下），頁147、153-155（陳信安執筆），元

記沒有除斥期間的限制，與「行政程序法第121條第1項關於撤銷違法行政處分有除斥期間限制的規定」，亦不相同⁴⁹；就上述而言，面積如有溢登，則登記面積較不強調「法安定性、存續本身所具有的公益性、人民的信賴或國家權威」。再者，面積如有溢登，則登記面積固然不生行政處分的效力，但並非得以憑空否定登記面積（詳後述登記推定力），某程度已顧及法安定性、國家權威。另外，土地法第68條尚規定登記損害賠償，以保障人民的信賴⁵⁰，與其他行政處分的情形有異；且不因該登記為行政處分全部或一部無效，而不得依土地法第68條請求賠償（詳後述）。在溢登面積的情形，如認「該登記的行政處分並非全部或一部當然無效，於地政機關依法更正或撤銷前為有效」，則有所不妥（詳後述）。從而，依本文兼採的結果導向思維方式，在溢登面積的情形，認定行政程序法第111條所定無效，不應過於嚴格，不應以「法安定性、存續本身所具有的公益性、保障人民信賴或國家權威」為由，認為面積溢登不構成行政程序法第111條所定無效的情形。

總之，面積溢登的情形縱使不明顯，無礙符合行政程序法第111條第3款所定無效的情形。

2. 是否為一部無效

在溢登面積的情形，登記的行政處分是否為一部無效？行政處分一部無效的前提是該行政處分可分；而行政處分是否可分，至少在羈束處分的情形，以行政機關對於行政處分剩餘合法部分是否仍應作為斷。⁵¹行政處分有瑕疵的部分予以分離後，其剩餘部分的內容，不因此喪失其存在資格（亦即未喪失獨立性及行政處分資格）或變更其本質時，則具有可分性。⁵²多數實質上獨立之要求，在形式上集中於一行政處分，固為可分的行政處分；實質上之一行政處分，除去該有瑕疵部分後，其餘存之規制，能作為獨立之行政處分而繼續存在者，亦為可分的行政處分。⁵³行

照，2024年10月，3刷。

49 參照最高法院104年度判字第206號判決、105年度高等行政法院法律座談會第11號研討結果。

50 尤其最高法院民事大法庭110年度台上大字第3017號裁定，認為土地法第68條的適用，不以地政人員有故意或過失為要件。

51 許宗力，「行政處分」，翁岳生編，行政法（上），頁688，元照，2021年9月，4版2刷。

52 參閱陳清秀，行政訴訟法，頁444、449，元照，2022年10月，11版。ヤン・ツィーコー（大西有二譯），ドイツ行政法の基礎，頁206，北海学園大学，2023年1月，亦認為行政處分可分，即行政處分的殘餘部分有持續獨立的意義。

53 陳敏，行政法總論，頁448，自版，2019年11月，10版。

政處分可分性的判斷，應採較寬鬆的標準，若其係針對具體的事物，「不論其相對人之多寡、事物之數目為何」，只要彼此間並非具有不可分關係時，應皆容許其為可分的行政處分；避免因過度僵化的結果，妨礙行政目的之達成。⁵⁴

雖有認為可分之行政處分的各部分亦具獨立行政處分之性質⁵⁵，但本文認為，從目前不少學說認為負擔以外的附款亦（可能）為可分之行政處分⁵⁶觀之，不應認為「可分之行政處分，以各個部分皆具獨立行政處分之性質為前提」，以免妨礙行政目的之達成。依行政程序法第112條本文規定，無效行政處分，係以一部無效為原則；行政處分的撤銷則類推適用該規定。例如核定金錢給付義務的給付裁決（前述實質上之一行政處分），超出法定界限，除去超出界限部分，就餘存部分成為合法處分⁵⁷；經許可建築的大樓為一棟時，建物部分於行水區，部分於住宅區，則不得僅撤銷行水區部分的建築許可，因其餘部分就法律上與事實上已無法具有獨立存在的意義。⁵⁸

在溢登面積的情形，登記的行政處分應視情形為全部或一部無效，分述如下：⁵⁹

- （1）如為地籍線無誤情形下的面積更正登記⁶⁰，而該面積更正登記有面積溢登的情形（亦即更正後的登記面積有溢登的情形），因為該行政處分僅更正面積，故該面積更正登記的行政處分為全部無效。
- （2）如為其他涉及面積事項的登記，有面積溢登的情形，因為該行政處分除去登記面積的部分，仍有地號、地籍線等足以將該土地特定出來，該行政處

54 洪家殷，「論可分之行政處分」，台灣本土法學雜誌，第4期，頁3，1999年10月。

55 洪家殷，「論可分之行政處分」，台灣本土法學雜誌，第4期，頁2，1999年10月。臺北高等行政法院109年度交上字第382號與高雄高等行政法院判決109年度訴字第431號確定判決，雖亦有相同論述，但系爭行政處分均屬原可分別作成多個處分的情形，而非以「可分之行政處分的各部分亦具獨立行政處分之性質」為由，認為系爭行政處分不可分。

56 參閱許宗力，「行政處分」，翁岳生編，行政法（上），頁698，元照，2021年9月，4版2刷；陳敏，行政法總論，頁536，自版，2019年11月，10版；陳清秀，行政訴訟法，頁444-446，元照，2022年10月，11版；李建良，行政訴訟十講，頁209-213，元照，2025年2月，6版。

57 參閱陳敏，行政法總論，頁447-448，自版，2019年11月，10版。

58 參閱陳慈陽，行政法總論：基本原理、行政程序及行政行為，頁498-499，自版，2005年10月，2版。

59 以下論述，於少登面積的情形亦然。

60 依登記原因標準用語，其登記原因為「面積更正」。

分關於面積以外的其餘部分，就法律上與事實上仍具有獨立存在的意義，不因此喪失其存在資格或變更其本質（例如在土地總登記與土地所有權第一次登記的情形，倘面積溢登，則關於地號、地籍線、所有權等其餘行政處分內容，仍具有確認該地號、界址範圍內所有權人為何人的行政處分內容）；且一般而言，土地登記之行政處分為羈束處分，更不會有不適用行政程序法第112條但書規定的疑慮，故該行政處分為一部無效。如認為此時登記的行政處分全部無效，並不妥適。綜上，應從寬認為該行政處分可分，亦即該行政處分就面積的登記內容無效。

3. 是否為當然無效

行政程序法第113條雖有行政機關確認無效的規定，但無效的行政處分，仍為當然無效⁶¹。雖有學說以行政程序法第113條為據，認為該法規定的無效並非當然無效。⁶²不過，本文認為，該條並非指「行政處分之無效以行政機關確認其無效為前提」；如行政處分之無效，以行政機關確認其無效為前提，形同僅有撤銷的法律效果，則難以正當化同法第111條將無效限制在該7款情形。在面積溢登的情形，登記機關雖有更正登記的義務，但在更正登記前，登記面積不生行政處分的存續力、要件事實效力（構成要件效力）等拘束力。

在溢登面積的情形，如認「該登記的行政處分並非全部或一部當然無效，於地政機關依法更正或撤銷前為有效」，則不妥之處如下：出賣人與買受人通常在土地買賣契約中約定面積（通常以登記面積作為約定面積），故如出賣人交付不具約定面積的土地於買受人，構成民法第354條所稱瑕疵；且通常是因溢登面積才造成出賣人溢收價金。⁶³而地政機關更正面積，無論是依土地法第69條或地籍測量實施規則第232條規定辦理，均須一段期間；何況實務上曾發生地政機關所屬公務員確已

61 參閱許宗力，「行政處分」，翁岳生編，行政法（上），頁671、677，元照，2021年9月，4版2刷；董保城，行政法新論，頁168，自版，2022年10月；林明鏘，行政法講義，頁237，新學林，2025年2月，9版；蔡茂寅等，行政程序法實用，頁298-299（李建良執筆），新學林，2013年11月，4版；李惠宗，行政法要義，頁401，元照，2024年9月，9版；蕭文生，行政法—基礎理論與實務，頁454、457，五南，2025年6月，8版；黃俊杰，行政法，頁371，三民，2019年3月，修訂5版。

62 陳新民，行政法學總論，頁327，自版，2020年7月，新10版；陳新民，行政法，頁195-196，國立空中大學，2023年1月，修訂4版。

63 詳參黃健彰，不動產登記，頁99，元照，2020年8月。

知悉土地登記面積錯誤，卻怠於更正的情形⁶⁴。如認為溢登面積的情形，登記的行政處分在更正之前，基於行政處分的實質存續力，於法律上，土地所有權人仍按登記面積所有其權利⁶⁵，自無面積短少或溢付價金的情事，將使自行發現面積溢登或被告知面積溢登之溢付價金的買受人，即便其以測繪業（參閱國土測繪法第6章）測量的結果（附上計算面積之方法等，參閱地籍測量實施規則第151條以下）主張面積溢登，只要地政機關不更正登記，就無從向地政機關請求賠償⁶⁶，買受人亦無從向出賣人行使瑕疵擔保相關權利。尤其是其中的解除權與主張減少價金的權利，自物之交付時起經過5年而消滅（民法第365條）⁶⁷，該期間不長，往往更難待更正登記後，再為主張。縱使「將溢登面積的更正，解為撤銷原行政處分，並同時為新的行政處分」⁶⁸，且認為原登記面積因更正而溯及既往失其效力（行政程序法第118條本文），則亦不得認為「在未得出賣人同意的情形，買受人得先行使解除權等形成權，待更正登記後，該等形成權溯及生效」，因為解除權等形成權的行使，本為確定法律關係⁶⁹，且並非對出賣人予以法律上利益，而地政機關是否更正登記，並非出賣人得以決定，如待更正登記後，該等形成權始溯及生效，將使法律關係不確定，此不確定的法律關係易陷出賣人於不利。綜上，在溢登面積的情形，如認為登記的行政處分並非全部或一部當然無效，則有不妥之處。

64 參閱例如臺灣高等法院101年度重上國字第5號民事判決（最高法院103年度台上字第1119號民事判決駁回上訴）。

65 陳立夫，土地法釋義（一），頁167，元照，2024年9月，3版2刷。

66 本文則認為，買受人溢付價金時即受有損害，詳後述。

67 民法第360條規定的賠償請求權，有無民法第365條的適用或類推適用，則有不同見解，詳參劉春堂，民法債編各論（上），頁77-78，自版，2023年9月，2版2刷；黃立編，民法債編各論（上），頁136-138（楊芳賢執筆），元照，2006年2月，4刷。

68 陳立夫，「地籍測量及相關土地登記法律問題之探討—以地籍圖面積與地籍線之更正為中心」，地籍測量，第31卷第2期，頁51，2012年6月。而最高行政法院104年度判字第206號判決、105年度高等行政法院法律座談會第11號研討結果，則認為更正登記並非行政處分之撤銷，但該等實務見解重點在於不適用行政程序法第121條第1項的期間。更正登記是否為行政處分之撤銷，不在本文探討範圍。

69 王澤鑑，民法總則，頁505，自版，2024年8月，增補新版2刷。

(二) 有無登記公示力

登記公示力係指以登記表彰不動產物權變動及其變動後的現有狀態，從而人民得向登記機關申請提供登記資料。⁷⁰所謂現有狀態，包含面積等事實狀態，只要是能查閱到的登記資料（參閱土地登記規則第24條之1），均有登記公示力；前述標示部上的記載也有公示力⁷¹。登記公示力並非以有效行政處分為前提，此觀屬於行政事實行為（並無有效或無效可言）的部分註記⁷²仍有登記公示力自明。行政程序法第110條第4項規定：「無效之行政處分自始不生效力。」並非意謂該行政行為不發生任何法律上之效力，而是指其無法產生內部效力與外部效力、形式與實質存續力、執行力等行政處分之效力，至於國家賠償等責任，則為無效行政處分之後續效果。⁷³登記的「有效」、「無效」本身亦是多義的⁷⁴。溢登面積的情形，登記的行政處分為全部或一部無效，是指登記面積不生行政處分的效力（例如登記面積因無實質存續力中，故對於登記機關與登記權利人而言，該土地的面積並非登記的面積），但並非指不生任何登記效力。由於溢登的面積是能查閱到的登記資料，仍有登記公示力，人民有向登記機關申請提供登記資料的公法上請求權，此為法律上之

70 參閱溫豐文，土地法，頁184，自版，2023年6月，修訂版。

71 參閱陳明燦，「我國不動產借名登記後處分之效力問題分析—以最高法院106年第3次民事庭會議決議為中心」，台灣法學雜誌，第349期，頁26，2018年8月14日；戴秀雄，「從林田山原住民保留地案看原住民保留地之登記及其更正問題」，台灣土地研究，第23卷第2期，頁125，2020年11月；亦請參閱最高行政法院99年度裁字第1349號裁定。日本法上，不動產登記的公示，也包含「關於表示的登記」與「關於權利的登記」，前者係於登記紀錄上的「表題部」登記，例如面積，後者係於登記紀錄上的「權利部」登記，例如所有權，參閱舟橋諄一與德本鎮編，新版注釈民法（6）物權（1），頁275、288-289（清水響執筆），有斐閣，2009年9月，補訂版；日本不動產登記法第34條與第44條。前述「表題部」約略相當於我國登記簿上的「標示部」。

72 參閱最高行政法院99年度3月第1次庭長法官聯席會議；陳立夫，「闡釋不動產登記簿上之註記—兼論註記相關行政裁判之見解」，土地法研究（三），頁14-19、24-26，新學林，2021年4月。

73 參閱張永明，行政法，頁274，三民，2001年10月。

74 詳參幾代通（德本伸一補訂），不動產登記法，頁475-477，有斐閣，1997年7月，4版3刷；黃健彰，「將不動產物權登記認係行政處分應釐清之處—以登記錯誤的行政處分效力為中心」，高雄律師會訊，第111-9/10期，頁50，2022年10月。原田大樹，「行政法から見た不動產登記法」，秋山靖浩編，新しい土地法—人口減少 高齢化社会の土地法を描く，頁121-122、134-135，日本評論社，2022年4月，另認為：推定力等登記效力，與登記之「法的效果」，應予區別；法（的）效果是某行政活動作為行政處分屬性判定的重要要素，且「無效」的意義依不同法領域而有不同。

效力。既然面積溢登仍有登記公示力，且面積是地政機關職掌的事項，則信賴面積溢登的受害人，不因該登記為行政處分全部或一部無效，而不得依土地法第68條請求賠償（國家賠償之一環）⁷⁵。

在溢登面積的情形，登記面積有登記公示力的意義如上，無從如同本文引言中的學說所言，作為「於法律上，土地所有權人仍按登記面積所有其權利」的理由。亦即面積溢登的情形，於法律上，土地所有權人無從按登記面積所有其權利，但受害人的信賴值得一定程度的保護，得向登記機關請求賠償。

（三）有無登記推定力

登記推定力係基於蓋然性理論⁷⁶，旨在減免登記名義人的舉證負擔⁷⁷，與前述行政處分的效力與登記公示力不同。本文認為面積是登記推定力所及（類推適用民法第759條之1第1項），但登記推定力不能作為「在更正登記前，於法律上，土地所有權人仍按溢登的面積所有其權利」的正當化依據。說明如下：

1. 面積是登記推定力所及

法學上的推定，分為事實上之推定及法律上之推定，法律上之推定又分為法律上之事實推定及法律上之權利推定。⁷⁸面積是標示部的登載事項，有學說指出：「不動產登記簿之內容，包括事實的登記（標示部）及權利的登記（所有權部及其他項權利）。登記之推定力一般認為應及於事實的登記及權利的登記部分均在內」⁷⁹，但有學說認為登記推定力不及於標示部的記載事項⁸⁰，更有學說明確認為面積非登記推定力所及⁸¹。

75 參照最高法院110年度台上字第1178號民事判決：「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）。」至於是否因面積為「標示部」的記載事項，而不得依土地法第68條請求賠償，僅得依國家賠償法第2條第2項請求賠償，不在本文探討範圍。

76 參閱謝在全，民法物權論（上），頁91，自版，2023年10月，修訂8版2刷。

77 詳參張譯文，「土地登記的推定力——兼評最高法院108年度台上字第23號民事判決」，台灣法律人，第10期，頁153-166，2022年4月。

78 詳參例如姜世明，民事證據法，頁148-158，新學林，2023年9月，2版。

79 黃麟倫，「不動產登記之效力—實務案例檢討」，法官協會雜誌，第15期，頁211，2013年12月。

80 參閱陳明燦，不動產登記導論，頁163-167，自版，2022年9月。

81 謝在全，民法物權論（上），頁92，自版，2023年10月，修訂8版2刷。另參照臺灣臺北地方法院100年度訴字第2666號民事判決：「建物面積，並無物權登記之推定力」（本件上訴後調解成立）。

我國關於登記推定力的討論，有不少是引用日本文獻。⁸²經查日本並無登記推定力的規定，學說上雖承認之，但見解分歧，說明如下：1.推定的對象：有權利推定、事實推定或兼而有之的不同見解；其中，所謂事實推定，係指推定關於不動產權利變動的原因事實。2.推定在民事訴訟上的意義：有事實上之推定說（推定是裁量的，且反證即可推翻推定）與法律上之推定說（推定是強制的，且本證始得推翻推定）的不同見解。3.推定的內容（事項）：有認為面積等物理狀況並無推定力，因為物理狀況是客觀事實，有直接於實地（實物）確定的可能性，對於登記簿記載的事實提出反證是容易的，故縱使認為有推定力，亦無意義；但有認為此等與事實一致的蓋然性與權利登記同樣高，故有推定力。⁸³

在我國，民法第759條之1第1項規定「推定登記權利人適法有此權利」，就該條項規定的登記推定力而言，屬法律上之權利推定。⁸⁴前述我國學說雖有提及「登記之推定力一般認為應及於事實的登記」，但其引用的其實是一位日本學者對日本法（無登記推定力之明文）的論述，且係「如將登記推定力解為『事實上之推定』」此見解下的論述⁸⁵，而非我國有此一般性的見解。本文認為，登記的面積，就正確的蓋然性而言，與民法第759條之1第1項規定的情形類似，應類推適用該規定而認為具登記推定力，說明如下：

- （1）前述日本見解雖有認為「物理狀況是客觀事實，有直接於實地（實物）確定的可能性，……，故縱使認為有推定力，亦無意義」，但本文認為土地面積的多寡並非一望即知，且面積的測量具專業性，基於事案迅速解決的

82 例如謝在全，民法物權論（上），頁91-94，自版，2023年10月，修訂8版2刷；黃健彰，不動產登記，頁81，元照，2020年8月；黃麟倫，「不動產登記之效力—實務案例檢討」，法官協會雜誌，第15期，頁211-214，2013年12月；湯文章，「不動產登記的效力」，謝哲勝編，不動產登記法律與政策，頁178，元照，2021年1月，2刷。

83 綜合參閱舟橋諄一與德本鎮編，新版注釈民法(6)物權(1)，頁440（清水響執筆）、722-731（川島一郎＝清水響執筆），有斐閣，2009年9月，補訂版；藤原勇喜，体系不動產登記—不動產登記の体系化と不動產登記法改正への提言，頁1085-1086，テイハン，2003年6月；阿部徹，「登記の推定力」，幾代通等編，不動產登記講座I總論（1），頁234，日本評論社，1976年9月。所謂本證，須使法院就待證事實達成確信的程度，始舉證成功；反證則不必讓法院就待證事實的不存在達到證明度，而係使其處於真偽不明的程度，即讓法院的心證度降低而較證明度為低即可。

84 參閱邱聯恭，口述民事訴訟法講義（三），頁240，自版，2023年；許士宦，民事訴訟法（下），頁277-278，新學林，2023年9月，3版。

85 加藤永一，「いわゆる登記の推定力について」，鈴木祿弥、德本伸一編，財産法学の新展開，頁212，有斐閣，1993年1月。

合目的性考量，認為登記面積具推定力，並非毫無意義。

- (2) 登記推定力係基於蓋然性理論；此與登記審查的密度有關，且登記機關審查對象越廣者，其表徵實質真實的範圍自應更大⁸⁶。就民法第759條之1第1項規定的登記權利之推定力，其實例如因通謀虛偽意思表示而移轉物權的情形，登記機關審查時未必容易發現，登記的權利仍有推定力；又如不動產物權登記後，發生「民法第759條所定變更登記（土地法第二編第四章）前即生物權變動」的情形，變更登記前的登記權利（含登記的權利人）仍有推定力。

相對而言，面積登記正確的蓋然性應不亞於權利登記。詳言之，面積的測量，有時由登記機關內部的測量單位（例如地政事務所內測量課）為之，有時由登記機關以外的其他機關為之。即便在後者的情形，法院仍認為：地政事務所既為執行及掌理土地測量、複丈與登記等職務之機關，土地測量成果圖復為其所保存掌管，自應本其測量及複丈權責，就臺灣省地政局測量總隊或嗣後改制之內政部土地測量局（現內政部國土測繪中心）之面積測量結果為詳實審查後，再為登記。⁸⁷另外，尚得依地政機關委託辦理地籍測量辦法，委託測繪業辦理測量，而地政機關有權評選決定受託測繪業（該辦法第5條）、得隨時監督稽核（該辦法第11條），且應辦理成果檢核（該辦法第10條）。其實，無論面積的測量是由登記機關、其他機關或測繪業為之，通常均本於專業；從而，登記機關就面積測量結果縱使有時發生未詳實審查的情形，就整體而言，登記面積為正確的蓋然性仍高⁸⁸。縱認因測量技術之代差問題所致者亦屬登記錯誤，但相較於登記權利而言（會發生前述民法第759條等情形，但仍有登記推定力），面積登記正確的蓋然性應不亞於權利登記。

又登記機關、其他機關或測繪業就面積的測量，以及登記機關就面積的登記，均係基於職掌或受託為之，故面積（此一事實）的推定力，應是強制的（不應由法院或行政機關依其經驗法則自行決定是否推定為真正），且本證始得推翻推定，⁸⁹亦即為法律上之推定。就這些效力而言，與登記權利的推定力相同。

86 參閱黃麟倫，「不動產登記之效力—實務案例檢討」，法官協會雜誌，第15期，頁212，2013年12月。

87 最高法院97年度台上字第1281號民事判決。同院106年度台上字第2452號民事判決亦認為地政事務所「仍應盡相當之審查及注意義務」，同院91年度台上字第1172號民事判決傾向採類似見解。

88 登記面積如在合法的誤差範圍內，係屬正確的面積，並非面積登記錯誤，前已論及。

89 亦請參閱前述「行政處分是否有效」之「法安定性」的說明。

- (3) 有認為登記推定力不及於標示部的記載事項，因為登記推定力僅是為了更有效率地實現登記簿所載物權事項更具有法律上之交易明確化與清晰化（物權人無須另行提出主張並證明），進而產生的一種權利推定。⁹⁰本文則認為，如面積具登記推定力，則物權人就此亦無須另行證明，同樣有便於交易的功能，而不應認為登記推定力不及於面積的登記。
- (4) 經查法務部有關增訂登記推定力規定的資料，並未討論面積等事實登記是否具登記推定力的問題，⁹¹故就登記面積類推適用民法第759條之1第1項並未違反立法本意。且所謂法律上之事實推定，包含解釋上之法律上之事實推定⁹²，亦即不以法律明文規定為限；法律雖未明文規定面積的登記推定力，但無礙於類推適用民法第759條之1第1項而認為面積具登記推定力（法律上之事實推定）。
- (5) 行政處分是否受有效推定，有所爭議。⁹³從而，登記之面積固然是登記之行政處分的內容，但就行政處分的效力而言，登記之面積是否受有效推定，亦有爭議。就此而言，類推適用民法第759條之1第1項而認為面積具登記推定力，更具實益。

2. 登記推定力不能正當化「土地所有權人按溢登的面積所有其權利」

面積雖為登記推定力所及，但登記推定力不能作為「在更正登記前，於法律上，土地所有權人仍按溢登的面積所有其權利」的正當化依據。因為「是否應依一定法律程序塗銷或更正登記，始得推翻登記推定力」⁹⁴，固然有爭議，但仍非「溢

90 參閱陳明燦，不動產登記導論，頁163-167，自版，2022年9月。

91 參閱法務部民法研究修正委員會編，法務部民法研究修正委員會物權編研究修正小組會議資料彙編（一），頁11、94-96、99、104-105、111、126-133，法務部，1989年10月；法務部民法研究修正委員會編，法務部民法研究修正委員會物權編研究修正小組會議資料彙編（十四），頁155-159、171-179，法務部，1995年6月；法務部，民法物權編研究修正實錄—通則、所有權、用益物權、占有及施行法（第二冊），頁853-856、870、1146-1147，法務部，2009年7月。

92 參閱許士宦，民事訴訟法（下），頁350，新學林，2023年9月，3版。

93 參閱吳庚與盛子龍，行政法之理論與實用，頁290、344（註141），三民，2024年9月，增訂16版5刷。

94 採否定說者，例如黃健彰，不動產登記，頁78-83，元照，2020年8月；張譯文，「土地登記的推定力——兼評最高法院108年度台上字第23號民事判決」，台灣法律人，第10期，頁153-166，2022年4月；戴秀雄，「土地登記之公信力與推定力——最高法院108年台上字第23號」，不動產月報，第10期，頁19-20，2022年10月；劉昭辰，占有，頁19，三民，2008年8月。而

登的面積，應經塗銷或更正登記，始得推翻溢登面積的登記推定力」。詳言之，民法第759條之1第1項的增訂理由提及：「為貫徹登記之效力，此項推定力，應依法定程序塗銷登記，始得推翻。」該增訂理由係由法務部民法研究修正委員會物權編研究修正小組謝委員在全建議文字⁹⁵，而該委員的著作強調：固然登記推定力應依一定法律程序塗銷或更正登記始得推翻，但面積並非登記推定力所及；且非適法的登記內容，例如於不得登記地上權的土地辦理地上權登記、區分所有建築物的法定共有部分登記為專有部分，並非登記推定力所及⁹⁶，否則登記推定力將生不合理的結果⁹⁷；因此，縱認「非依一定法律程序塗銷或更正其登記前，不得推翻其登記之推定力」，且認為面積為登記推定力所及，則即便未依一定法律程序塗銷或更正溢登的面積，由於溢登面積係非適法的登記內容，故非登記推定力所及。當然，如認民法第759條之1第1項僅是舉證責任分配的規定，「並非應依一定法律程序塗銷或更正登記，始得推翻登記推定力」⁹⁸，且認為面積是登記推定力所及，則只要舉證證明面積溢登，即得推翻登記推定力（不待更正或塗銷登記）。⁹⁹

綜上，在溢登面積的情形，本文引言提及有學說「以登記推定力為理由之一，認為更正登記之前，於法律上，土地所有權人仍按登記面積所有其權利」，本文則難以贊同該學說。

王澤鑑，民法物權，頁160-162，自版，2023年8月，增訂4版2刷，亦認否定說較能保護真正權利人，確有參考價值。陳聰富，民法總則，頁359，元照，2025年1月，5版，認為肯定說極力擴大登記的推定效力，是否妥適，不無疑問。

95 參閱法務部民法研究修正委員會編，法務部民法研究修正委員會物權編研究修正小組會議資料彙編（一），頁131，法務部，1989年10月。

96 參閱謝在全，民法物權論（上），頁92-93，自版，2023年10月，修訂8版2刷。此係登記推定力適用之例外，而非否定前述增訂理由。針對後述「並非應依一定法律程序塗銷或更正登記，始得推翻登記推定力」的見解，該書認為：「此為登記效力應保護至如何之程度問題，況已有不受登記推定力適用之例外。」亦可見該書應係認為：登記推定力須依一定法律程序塗銷或更正登記始得推翻，此見解以「非適法的登記內容，則非登記推定力所及」為配套。

97 參閱謝在全等，改進區分所有建物之停車空間制度研析工作案期末報告（修正版），頁124，內政部委託研究，2021年9月。類似見解：林旺根，「公寓大廈區分規劃與登記（七）」，當代法律，第21期，頁140-141，2023年9月。

98 與之類似者為：無須撤銷或變更死亡宣告，即可舉證證明推翻民法第9條的法律上之事實推定，但僅於該案當事人間有其效力（參照王澤鑑，民法總則，頁157，自版，2024年8月，增補新版2刷；陳聰富，民法總則，頁71-72，元照，2025年1月，5版）。

99 因此，「是否應依一定法律程序塗銷或更正登記，始得推翻登記推定力」此一問題，就本文探討的議題不具關鍵性，本文不擬深究。

(四) 有無登記公信力

登記公信力並非登記之可信賴性的泛稱¹⁰⁰，而係僅指土地法第43條與民法第759條之1第2項規定的效力，是就登記簿上的權利事項而言¹⁰¹。面積溢登非屬民法該條項所稱原登記「物權」之不實，土地法該條應與民法該條項為同一解釋¹⁰²。面積之登記不生登記公信力¹⁰³，面積溢登亦然。尤其本文探討的面積溢登，不包含僅係因地籍線錯誤所致者，面積溢登是因「計算面積錯誤，致登記錯誤」或「計算面積無誤，僅登記錯誤」等所致，前已論及；如認為面積是權利事項，而認為溢登的面積有登記公信力，將造成「不得更正面積」（有絕對效力、不可推翻之效力）的不合理結果。

(五) 小結

在土地面積溢登且地號與地籍線無誤的情形，就登記的行政處分效力而言，係屬行政程序法第111條第3款「內容對任何人均屬不能實現」的無效情形。如為面積更正登記，而該面積更正登記有面積溢登的情形，則該行政處分全部無效；如為面積更正登記以外涉及面積事項的登記，有面積溢登的情形，則該行政處分一部無效（亦即僅就面積的部分無效）。更正面積須一段期間，何況實務上曾發生地政機關所屬公務員確已知悉土地登記面積錯誤，卻怠於更正的情形。如認為溢登面積的情形，登記的行政處分並非全部或一部當然無效，則在更正之前，將使自行發現面積溢登或被告知面積溢登之溢付價金的買受人，即便其以測繪業測量的結果主張面積溢登，只要地政機關不更正登記，就無從向地政機關請求賠償，買受人亦無從向出賣人行使瑕疵擔保相關權利，如此並不妥適。

100 登記之可信賴性，包含登記公示力（公示性）與登記公信力，參照前述最高法院110年度台上字第1178號民事判決：「登記制度之可信賴性（公示性及公信力）」與本文前述關於登記公示力的說明。

101 參閱最高法院民事大法庭110年度台上大字第1153號裁定。

102 參閱黃健彰，不動產登記，頁77-78、225，元照，2020年8月。最高法院101年度台上字第1412號民事判決亦謂二者之規範趣旨並無不同。

103 陳立夫，土地法釋義（一），頁130-131，元照，2024年9月，3版2刷；王澤鑑，民法物權，頁163，自版，2023年8月，增訂4版2刷；謝哲勝，土地法，頁153-154，翰蘆，2020年10月，4版；陳明燦，不動產登記導論，頁192，自版，2022年9月。亦參閱最高法院97年度台上字第2682號民事判決；石川清、小西飛鳥，ドイツ土地登記法，頁390，三省堂，2011年9月；舟橋諄一與德本鎮編，新版注釈民法（6）物權（1），頁742（山田晟＝德本鎮執筆），有斐閣，2009年9月，補訂版。

「登記公示力、登記推定力、登記公信力」此三種效力不同。登記的內容有無此三種效力，應逐一判斷：1.溢登的面積，雖有登記公示力，但係指溢登的面積是能查閱到的登記資料，人民有向登記機關申請提供登記資料的公法上請求權，且信賴面積溢登的受害人，不因該登記為行政處分全部或一部無效，而不得依土地法第68條請求賠償。2.面積固然為登記推定力所及，但如認「並非應依一定法律程序塗銷或更正登記，始得推翻登記推定力」，則只要舉證證明面積溢登，即得推翻登記推定力（不待更正或塗銷登記）；相對的，如認「非依一定法律程序塗銷或更正其登記前，不得推翻其登記之推定力」，則應將登記推定力限縮於適法的登記內容，故溢登的面積並非登記推定力所及。3.溢登的面積並無登記公信力。

綜上，在溢登面積且地號與地籍線無誤的情形，本文引言提及有學說「以登記公示力、登記推定力、登記公信力及行政處分的實質存續力為由，認為更正登記之前，於法律上，土地所有權人仍按登記面積所有其權利」，本文則難以贊同該學說。

三、溢登面積的買受人損害

關於溢登面積的買受人損害，以下（一）論述「損害認定與損益相抵」，主要說明在本文建構之合理損益相抵範圍的見解下，溢付價金等純粹經濟上損失，為買受人的損害；（二）論述「更正登記與損害」，主要說明如認為更正登記才是買受人受損時的不合理之處；（三）論述「對地政機關請求損害賠償的時效」，主要說明在溢登面積的情形，買受人請求地政機關賠償損害時，如何解釋、適用國家賠償法第8條第1項後段「自損害發生時起」的規定；（四）是小結。其中，（一）與（二）是（三）的基礎。

（一）損害認定與損益相抵

買賣不動產通常為特定物買賣，此際面積不足並非標的一部不能¹⁰⁴；買賣契約

104 詳參王澤鑑，不當得利，頁148，自版，2025年3月，增補新版；王澤鑑，「物之瑕疵與不當得利—最高法院六九年台上字第六七七號判決之檢討」，民法學說與判例研究（第三冊），頁109-119，自版，2009年12月；王澤鑑，「出賣之物數量不足、物之瑕疵、自始部份不能與不當得利—民法第三六五條短期時效（或除斥期間）的規避」，民法學說與判例研究（第八冊），頁167-185，自版，2009年12月；最高法院86年度台上字第924號民事判決。此際，買賣契約並非一部客觀不能，登記的行政處分則為全部或一部客觀不能。前者係為避免架空瑕疵擔保的規定，後者則無架空其他規定的疑慮，並無矛盾。

生效時，並非買受人受損時。詳言之，雖然增加債務負擔亦為損害¹⁰⁵，但在瑕疵已確定不能除去或難以除去的情形，買受人於危險移轉前即得行使瑕疵擔保相關權利¹⁰⁶。在溢登面積的情形，因價金多寡常與登記面積相關，且該行政處分為全部或一部無效，已如前述，因此，在實體法上，於買賣契約生效時，買受人雖有多支付價金的債務（縱使債務尚未屆清償期），但非因地籍線錯誤所致之特定土地的面積短少，屬確定不能除去的瑕疵，買受人也同時取得瑕疵擔保相關權利。瑕疵擔保責任的法理基礎係維持有償契約的對價均衡¹⁰⁷，以買受人依民法第359條主張減少價金的權利（物之瑕疵擔保責任中之當然的、基本的法律效果¹⁰⁸）為例，得減少價金的數額，即為溢付價金的數額，故買受人在買賣契約生效時，雖有多支付價金的債務，但也同時取得相同數額之減少價金的權利，難謂構成土地法第68條與國家賠償法第2條第2項規定的損害。相對的，溢付價金時，買受人的瑕疵擔保相關權利不變，但卻喪失對於溢付之價金的金錢所有權等權利¹⁰⁹，且通常是因溢登面積才造成買受人溢付價金，故生土地法第68條與國家賠償法第2條第2項規定的損害。採此見解，可避免「買受人尚未多支付價金，卻得向地政機關請求賠償」的不合理結果。

溢登面積致買受人溢付價金、溢付稅費¹¹⁰，或甚至因面積少於買賣契約約定而不敷使用，故支付租金承租其他土地，就上述而言，均未侵害土地所有權（因土地所有權的權能¹¹¹未被侵害），亦非侵害金錢所有權（因金錢所有權的權能未被侵

105 最高法院77年度台上字第2288號、87年度台上字第118號、94年度台上字第104號、107年度台上字第2446號民事判決；同院103年度台上字第332號民事裁定；陳聰富，侵權行為法原理，頁455-456，元照，2024年7月，3版2刷。

106 劉春堂，民法債編各論（上），頁58，自版，2023年9月，2版2刷。亦請參閱詹森林，「危險負擔移轉前，出賣人物之瑕疵擔保責任及買受人拒絕受領標的物之權利—最高法院相關民事判決之評釋」，民事法理與判決研究（二），頁257-261，自版，2003年4月；王澤鑑，「物之瑕疵擔保責任、不完全給付與同時履行抗辯—最高法院七十七年四月十九日第七次民事庭會議決議之檢討」，民法學說與判例研究（第六冊），頁124，自版，2009年12月；黃立編，民法債編各論（上），頁58（楊芳賢執筆），元照，2006年2月，4刷。

107 詳參劉春堂，民法債編各論（上），頁36，自版，2023年9月，2版2刷；林誠二，債編各論新解一體系化解說（上），頁107，瑞興，2020年2月，3版2刷。亦請詳參黃茂榮，買賣法，頁302-308，自版，2015年3月，增訂7版。

108 劉春堂，民法債編各論（上），頁71，自版，2023年9月，2版2刷。

109 如原本買受人的該等金錢存於銀行，買受人得向銀行請求返還金錢，買受人將該債權讓與出賣人，則是喪失該債權。

110 參閱臺灣苗栗地方法院109年度苗國簡字第3號民事確定判決。

111 所謂權能，包含積極權能（占有、使用、收益與處分）與消極權能（排除他人干涉）。

害），甚至也不是侵害債權，而是純粹經濟上損失¹¹²。

由於溢登面積常不易發現，溢登面積至更正登記面積之前常已有輾轉買賣的情形；因溢付價金即為損害，故衍生許多曾溢付價金買受該土地之人皆可向地政機關請求賠償的問題。而面積溢登固然使許多買受人溢付價金，但這些買受人如基於溢登的面積再將土地出賣而溢收價金，則這些買受人（轉賣人）向地政機關請求賠償時，有無損益相抵的適用？此為實務重要問題。¹¹³土地法與國家賠償法均無損益相抵的規定，依國家賠償法第5條規定，不排除民法第216條之1關於損益相抵等規定之適用¹¹⁴；從而民事上損益相抵的判斷標準，應有參考價值。

至於土地法第68條第2項所定「不得超過受損害時之價值」，僅係指賠償範圍（即數額）不得超過受損害時不動產登記權利的價值；此為賠償上限的規定，而非賠償金額的計算標準（該項並非規定「賠償受損害時不動產（權利）減少之價值」）。¹¹⁵於土地溢登面積的情形，該項規定並非指「受害人限於更正面積時的土地所有權人」，亦非指「受害人的損害一律均為更正登記所減少土地面積的市價，而無損益相抵可言」。

112 臺灣新北地方法院92年度訴字第1412號民事確定判決一案，建物應有部分溢登，法院認為：拍定人（原告）並未取得溢登之應有部分，且「縱認原告主張被告之登記錯誤有使原告於九十一年一月間標購系爭房地時，誤判交易標的條件之風險為可採，惟原告受侵害者，並非金錢所有權，而係所謂『純粹經濟上損失』，即因誤判交易條件而出價或以較高之出價投標購買系爭房地之財產上不利益。……。原告既僅受有因誤判交易條件而出價或以較高價投標購買系爭房地之財產上不利益，屬純粹經濟上之損失」。本件雖非土地面積溢登，而是建物應有部分溢登，但買受人因而出價或以較高價投標購買為純粹經濟上損失的見解，可供參照。

113 最高法院102年度台上字第1031號民事判決就此提出損害如何計算的問題，應係傾向認為損害額應扣除溢收的價金。更審後的臺灣高等法院102年度上國更（一）字第4號民事判決即認為應扣除之，但該判決遭最高法院103年度台上字第1976號民事判決以其他理由廢棄，嗣原告撤回第一審之訴。

114 土地法第68條第1項但書雖規定：「但該地政機關證明其原因應歸責於受害人時，不在此限」，然而，不排除民法第217條之適用（參閱最高法院民事大法庭110年度台上大字第3017號裁定；詳參黃健彰，「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182-185，2023年12月）。而民法第216條之1與第217條同為賠償範圍（損害計算）的規定，既然土地法針對不動產登記損害賠償就損益相抵並無特別規定，則不排除民法第216條之1之適用。

115 詳參黃健彰，「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78-115，2024年1月。

以下先一般性論述損益相抵判斷上的不同見解；而因未見直接探討上開實務重要問題的文獻，故接續說明類似情形是否應適用損益相抵的不同見解；之後論述溢登面積情形的損益相抵，並以此說明「溢付價金等純粹經濟上損失，得為土地法第68條與國家賠償法第2條第2項所定損害」。

1. 損益相抵判斷上的不同見解

上開實務重要問題涉及損益相抵判斷標準中的損益同源說、相當因果關係說、法規意旨說等不同見解，以及被害人行為所生利益得否相抵。¹¹⁶民法第216條之1僅係規範損益相抵的一般原則，而如何在個案中合理地適用該規定，仍應參考相關學說¹¹⁷。該條「基於同一原因事實受有損害並受有利益」的規定，有認係採損益同源說¹¹⁸，亦有認為該規定「所謂因同一侵害原因事實，係指受利益與同一侵害事實之損害，具有相當因果關係而言，此因果關係是一種法律評價，非自然意義下之條件關係，其判斷基準，須符合法律規範意旨」¹¹⁹。損益相抵尚應斟酌受損害的種類（純粹經濟上損失及財產受損害的經濟上損失，較人身損害更常適用損益相抵）、加害人的歸責性質（特別是故意行為不適用損益相抵）與第三人給付利益的目的。¹²⁰

民法第216條之1的增訂理由提及德國法。經查德國法並無損益相抵的一般性規定，部分學說、實務見解認為，損益相抵的正當化事由，是從損害計算的觀點而言，利益與損失之間存在密不可分的內部關聯性；相抵不得加諸受害人不合理的負擔。¹²¹我國有學者亦採類似見解，認為得相抵的利益必須該利益與損害事件之間存在內部關聯性，此指「某一利益透過責任成立的原因事實且不需經由第三人或被害人（或債權人）本身之任何行為或另一事件直接所引起者」；又謂被害人透過本身的努力而取得的利益，且該努力不屬於民法第217條第2項損害防免義務的範圍，即

116 詳參陳聰富，侵權行為法原理，頁573-575、578，元照，2024年7月，3版2刷；王澤鑑，損害賠償法，頁327-329、340，2022年9月，3版3刷。

117 該規定如何予以具體化，亦係學說的任務，參閱王澤鑑，損害賠償法，頁325，2022年9月，3版3刷。

118 陳聰富，侵權行為法原理，頁574，元照，2024年7月，3版2刷。

119 鄭冠宇，民法債編總論，頁143，自版，2024年6月，7版；最高法院109年度台上字第1169號與第3334號、110年度台上字第268號民事判決。

120 See Christian von Bar and Eric Clive, 2010: 3747-3759.

121 參閱濱口弘太郎，「損害賠償法における損益相殺に関する総合的研究（3）」，北大法學論集，第66卷第6号，頁12、23-24，2016年3月；Christian von Bar and Eric Clive, 2010: 3753.

為不得相抵的利益，如被害人接受待遇不錯的副業或自願加班，企圖以其收入迅速彌補損害，則該副業或加班的收入即不存在內部關聯性。¹²²然而，如計程車受損，駕駛人受有營業收入損失，其在汽車修復期間，租用他車營業的收入，屬於減少損害義務的範圍，應予扣除。¹²³本文認為，既然被害人透過本身的努力而取得的利益，且該努力屬於民法該條項損害防免義務的範圍時，應屬得相抵的利益，則所謂「不需經由第三人或被害人（或債權人）本身之『任何』行為或另一事件直接所引起者」，即有使人誤會的可能。¹²⁴

日本法亦無損益相抵的一般性規定，但相關學說、判決討論深入，可為比較對象。在日本，有學說認為：應賠償的損害為「損失扣除利益」；而應賠償的損害是以「與加害行為有相當因果關係」為範圍，故於適用損益相抵的情形，自「相當的損失」扣除「相當的利益」即為「相當的損害」。亦即損害賠償法的目的是回復被害人的原狀，以被害人的保護作為根本原理，故大原則是「加害人賠償被害人所生『損失的變化』之全部」。不過，損益相抵理論的特質與難點，在於將損失與利益此二物理上異質的事物，從法的觀點（主要是衡平的觀點）予以統一；從而，損益相抵中所謂應扣除的利益，當然以利益與損失之法的同質性為前提。綜上，自損失中扣除利益是否妥當，應綜合「相當因果關係」（縱的關係）與「本質的對比」（橫的關係）來判斷。¹²⁵嗣後學說不區別損失與損害的用語，但基本上支持上述「同質性」之見解，並認為例如損害與利益如有對價與對價的關係、源自同一地位之利用與負擔的關係、某擔保物與債務的關係，即相當於有同質性。¹²⁶近期學說與判決就損益相抵的適用，在上述學說的基礎上，多強調「發生原因（損害與利益取得之原因）的同一性」與「損害與利益的同質性（法的同質性、相互

122 詳參王千維，「民事損害賠償責任法上因果關係之結構分析以及損害賠償之基本原則」，政大法學評論，第60期，頁227-229，1998年12月。

123 王澤鑑，損害賠償法，頁340，自版，2022年9月，3版3刷（該書未提及「得相抵的利益必須該利益與損害事件之間存在內部關聯性」）。

124 請比較：葉新民，「論資本市場上不實資訊而致投資人損害的賠償方法—以德國法為中心」，中原財經法學，第23期，頁156，2009年12月，以及臺灣高等法院臺南分院99年度金上字第1號民事確定判決，均認為所謂內部關聯性，係指「該利益需透過責任成立的原因事實直接引起，不須經由第三人或被害人（債權人）引起」。

125 以上均參閱沢井裕，「損益相殺（二）」，関西大学法学論集，第8卷第5号，頁500，1959年2月；沢井裕，「損益相殺（三）」，関西大学法学論集，第9卷第1号，頁86，1959年9月。

126 四宮和夫，不法行為，頁602，青林書院，1992年11月，5刷。

補完性)」。¹²⁷我國不少見解認為損益相抵的「利益與損害須具備(具有)一致性」¹²⁸，與上述「同質性」的見解有類似之處。

荷蘭民法在歐洲屬較新的民法典。荷蘭民法整體而言深受德國法影響，與德國民法同樣有統一的損害賠償規定，且損害賠償以完全賠償為原則，不承認名義性損害賠償。不過，有別於前述德國法與日本法，荷蘭民法由於有損益相抵的一般性規定，而受到注目。該法第6：100條規定，被害人自一事件不僅受損害，亦受利益時，於應賠償該被害人損害的合理限度內應扣除該利益。荷蘭學說認為所謂「合理限度內」(合理性)是就因果關係不採全有或全無的判斷，而有就一部予以判斷的可能。荷蘭學說尚依鏡像思想來構築損益相抵理論，將所謂「合理限度內」予以具體化。鏡像思想係指侵害行為與利益之間、侵害行為與損害之間，有同樣的關係(此與相當因果關係說，有同樣的發想)，且利益與損害亦有對應關係。¹²⁹我國與荷蘭法就此相似之處為：我國民法整體而言亦深受德國法影響，且我國民法與荷蘭民法同樣於民法「債之通則」有損害賠償的統一規定，其中亦均有損益相抵的規定，且損害賠償都以完全賠償為原則，皆不承認名義性損害賠償。我國部分見解認為損益相抵「須利益與損害之相抵具備相對應性」¹³⁰，與前述鏡像思想中「利益與損害有對應關係」有類似之處。

127 詳參松本克美，「損益相殺における『利益』概念の再検討—控除否定根拠としての『不利益性』可視化論」，立命館法学，第366号，頁606-611，2016年8月。另綜合參閱橋本佳幸、大久保邦彦、小池泰，事務管理・不当利得・不法行為，頁238(小池泰執筆)，有斐閣，2020年3月，2版；窪田充見編，新注民法(15)債權(8)，頁450-451(前田陽一執筆)，有斐閣，2017年2月；最大判平成5年3月24日民集47卷4号3039頁；最判平成22年9月13日民集64卷6号1626頁；最大判平成27年3月4日民集69卷2号178頁。濱口弘太郎，「損害賠償法における損益相殺に関する総合的研究(1)」，北大法学論集，第66卷第4号，頁59，2015年11月，亦謂現在學說就損益相抵多採填補性(利益具有填補損害的性質)、同質性基準。

128 最高法院109年度台上字第3334號、110年度台上字第268號與第611號民事判決；鄭冠宇，民法債編總論，頁143，自版，2024年6月，7版；王澤鑑，損害賠償法，頁329，2022年9月，3版3刷。

129 以上詳參濱口弘太郎，「損害賠償法における損益相殺に関する総合的研究(1)」，北大法学論集，第66卷第4号，頁31，2015年11月；濱口弘太郎，「損害賠償法における損益相殺に関する総合的研究(3)」，北大法学論集，第66卷第6号，頁3，2016年3月；濱口弘太郎，「損害賠償法における損益相殺に関する総合的研究(4)」，北大法学論集，第67卷第1号，頁77-79、83，2016年5月。

130 最高法院109年度台上字第1169號民事判決；王澤鑑，損害賠償法，頁329，2022年9月，3版3刷。

2. 類似情形是否應適用損益相抵的不同見解

在輾轉買賣瑕疵物的情形，買受人「以無瑕疵物的價格」轉賣，買受人請求「出賣人」賠償時，有無損益相抵的適用，各國見解並不一致。詳言之，德國實務上認為不相抵，因為瑕疵物給付時，損害即屬確定，而轉賣是在之後發生，故不影響損害賠償（此與「出賣人違約而未交付標的物，買受人改自他處買受以填補該損害，適用損益相抵」的情形不同）¹³¹。我國學者認為此係基於同一賠償原因所生間接結果利益，該利益雖是基於賠償權利人的行為，但係「一般可得發生之利益」，有相當因果關係存在，故適用損益相抵¹³²。

3. 溢登面積情形的損益相抵

在溢登面積的情形，可能發生損益相抵的情形甚多，為使討論聚焦，本文就此主要探討「買受人（轉賣人）請求溢登面積的地政機關賠償，是否應扣除買受人溢收之價金」此一前述實務重要問題。在「地政機關並非故意溢登面積（嗣後知悉有溢登面積情事後，亦未怠於依法更正面積），且買受人轉賣土地時不知溢登面積」的典型情形，無論就損益相抵的判斷採前述何種見解，就「買受人溢收之價金有無

131 詳參濱口弘太郎，「損害賠償法における損益相殺に関する総合的研究（2）」，北大法学論集，第66卷第5号，頁118-122，2016年1月，關於損害不顯現的類型；濱口弘太郎，「損害賠償法における損益相殺に関する総合的研究（3）」，北大法学論集，第66卷第6号，頁48-51、53-54，2016年3月。

132 史尚寬，債法總論，頁300-301，自版，1990年8月，7刷。而曾世雄（詹森林續著），損害賠償法原理，頁306-307，新學林，2021年9月，3版4刷，認為上述案件應分別其為客觀計算或主觀計算而為不同處理；損害應主觀計算時，以主觀因素亦應考慮，上述利益自非扣減不可；該書並引用 *Slater v Hoyle and Smith Ltd* 一案，提及英國法院認為不相抵。

經查英國與紐西蘭「輾轉買賣瑕疵動產，中間買受人請求出賣人賠償」的名案中，雖然在 *Slater v Hoyle and Smith Ltd* ([1920] 2 KB 11) 一案，法院認為計算損害時，不應將「對於原告與被告之間係屬偶然的任何事項」（例如第三人買受該動產）列入考量，故損益不相抵，但嗣後的 *Bence Graphics International Ltd v Fasson UK Ltd* ([1998] QB 87)，法院認為於商事契約中轉賣動產的情形，以其結果計算買受人的實際損害是適當的，故應適用損益相抵，而 *Mcsherry v Coopers Creek Vineyard Ltd* ([2005] 8 NZBLC 101) 與 *Euro-Asian Oil SA v Credit Suisse AG* ([2018] EWCA Civ 1720) 等案，法院亦均認為應適用損益相抵；關於前三案，亦參閱 Cynthia Hawes, *Sale of Goods Contracts: The Effect of Subcontracts on Damages for Breach of Warranty of Quality*, 11 NZBLQ 253, 253-63 (2005); David McLauchlan, *Expectation Damages: Avoided Loss, Offsetting Gains and Subsequent Events*, in CONTRACT DAMAGES: DOMESTIC AND INTERNATIONAL PERSPECTIVES 349, 367-74 (Djakhongir Saidov & Ralph Cunnington eds., 2008); David McLauchlan, *Some Damages Dilemmas in Private Law*, 52 VUWLR 875, 880-82 (2021).

損益相抵適用」的問題，結論上均應相同。¹³³詳述如下：

於溢收的價金中，非因其優越議價能力而得的部分，溢付價金與溢收價金具前述利益與損害的一致性（相當於前述日本學說與判決所謂對價與對價的關係），亦符合前述利益與損害的相對應性（相當於前述荷蘭學說所謂利益與損害有對應關係），且都是地政機關溢登面積所致，符合前述損益同源說。土地面積大小通常會影響價金，溢登面積通常會使買受人溢付價金，通常也會使買受人在有轉賣情形下溢收價金，符合前述相當因果關係說¹³⁴，就此部分損益相抵並未不當減免地政機關賠償責任（僅使其對部分買受人減免賠償責任，而非對所有買受人減免賠償責任），次買受人溢付價金，並非如同贈與在於使受贈人受惠，如不適用損益相抵，反而中間買受人有可能獲得不當的利益，違反前述法規意旨說。溢登面積未造成人身損害，相抵也不會加諸受害人不合理的負擔。至於地政機關將損益相抵後的賠償金給付買受人之後，如買受人將溢收的價金返還於次買受人，買受人仍得對地政機關請求賠償金的差額。

不過，買受人如在多年後才轉賣土地而溢收價金，是否係前述德國實務就類似情形所謂「在瑕疵給付損害確定後發生」？姑不論買受人的損害非僅溢付價金，尚有每年溢付地價稅等其他損害；僅針對溢付價金此一損害而言，就責任成立上的損害，損害已發生，亦可謂已確定，但損益相抵是責任範圍上的損害¹³⁵（相當於前述德國部分學說、實務見解所謂損害計算¹³⁶）之議題，縱使土地在多年後才轉賣而溢收價金，無論就損益相抵的理論依據採不當得利禁止說或利益差額說¹³⁷，皆應將溢收價金納入損害計算，難認溢收價金係「在瑕疵給付損害確定後發生，故不得損益相抵」。

133 本文目的並非探討「關於損益相抵的判斷，應採前述何種學說」或「前述2.所稱類似情形是否應適用損益相抵」。

134 參照最高法院101年度台上字第1624號民事判決：「按民法第二百十六條之一關於『損益相抵』規定之適用，舉凡基於同一原因事實受有損害並受有利益，該『損害與利益』各與『責任原因之事實』間具有相當因果關係者，均足當之。」

135 關於「責任成立上的損害」與「責任範圍上的損害」，詳參陳忠五，「產前遺傳診斷失誤的損害賠償責任—從『新光醫院唐氏症事件』論我國民事責任法的新課題」，臺大法學論叢，第34卷第6期，頁135-141，2005年11月。

136 關於所謂損害計算，另詳參陳聰富，侵權行為法原理，頁448-450，元照，2024年7月，3版2刷。

137 此二說，詳參陳聰富，侵權行為法原理，頁573，元照，2024年7月，3版2刷；曾世雄（詹森林續著），損害賠償法原理，頁282-283，新學林，2021年9月，3版4刷。

在土地輾轉買賣的前述典型情形，依溢登的面積以買賣當時的市價出賣，可解為是透過責任成立的原因事實（溢登面積）所引起，具前述內部關聯性；此與前述類似情形下我國學者所謂「一般可得發生的利益」¹³⁸相當，適用損益相抵。高於市價的部分才是被害人透過本身的努力而取得的利益，不具前述內部關聯性。此見解較折衷，並與前述荷蘭學說「所謂『合理限度內』是就因果關係不採全有或全無的判斷，而有就一部予以判斷的可能」遙相呼應。

同理，在「地政機關並非故意溢登面積（嗣後知悉有溢登面積情事後，亦未怠於依法更正面積），且買受人出租土地時不知溢登面積」的典型情形，買受人（不限於中間買受人，尚包含買受土地的現所有權人）如溢收租金，則非因其優越議價能力而得的部分，亦適用損益相抵。其中，應補充說明者有二：1.土地面積大小通常會影響租金，溢登面積通常會使買受人溢付價金，通常也會使出租人溢收租金¹³⁹，符合前述相當因果關係說。2.溢付價金與溢收租金，仍是前述對價與對價的關係，符合前述同質性。因為如前所述，同質性是將損失與利益此二物理上異質的事物，從法的觀點（主要是衡平的觀點）予以統一，並非僵化地要求必須同為價金或同為租金；何況前述「對價與對價的關係、源自同一地位之利用與負擔的關係、某擔保物與債務的關係」，都只是具備同質性的例示而已。

4. 得否請求賠償純粹經濟上損失

關於土地法第68條所稱「致受損害」，以及國家賠償法第2條第2項所稱「侵害人民自由或權利」，是否包含純粹經濟上損失，學說、實務見解不一。詳言之，就土地法該條而言，有採肯定說者¹⁴⁰，亦有採否定說者¹⁴¹。就國家賠償法該條項而

138 參閱前述「2.類似情形是否應適用損益相抵的不同見解」。

139 如前所述，建物面積溢登，不在本文探討範圍，因此，「建物面積溢登，是否通常也會使出租人出租時溢收租金」，亦非本文探討範圍。

140 陳忠五，契約責任與侵權責任的保護客體，頁64-65，新學林，2008年12月；詹森林，「純粹經濟損失可以請求國家賠償—最高法院110年度台上字第1114號判決之商榷」，王澤鑑等，2023年月旦〈民事法〉實務評析精粹，頁156-160、168，元照，2023年9月；詹森林，「國家賠償法保護之法益—從最高法院民事大法庭111年度台上大字第1706號裁定談起」，民法研究基金會編，民事裁判之理論實踐與民事法學之發展：孫森焱大法官紀念論文集，頁649-651，2025年6月。

141 臺灣新北地方法院92年度訴字第1412號民事判決一案，建物應有部分溢登，法院認為：拍定人（原告）並未取得溢登之應有部分，且「土地法第六十八條第一項前段……，核係國家賠償法之特別規定……仍以自由或權利受不法侵害為限……」。本件縱認原告主張被告之登記錯誤有使原告於九十一年一月間標購系爭房地時，誤判交易標的條件之風險為可

言，有採肯定說者¹⁴²，亦有採否定說者¹⁴³；另有認為：當人民蒙受財產上損失時，可藉由公法上權利理論（例如依保護規範理論，就法令整體結構等綜合判斷系爭規範之「人的保護對象」與「事的保護對象」），確認人民在本案中除了財產損害，是否同時有公法上權利受侵害，若答案為肯定，且二者具有因果關連，當事人即可藉由請求國家賠償以填補該損害；反之，若個案中當事人不具有公法上權利地位可主張，則此項損失無從轉由國家承受。¹⁴⁴更有認為：國家賠償法規定的權利，係特定或可得特定人民基於法律規範目的，得據以請求國家或機關作為或不作為的地位；公務員的行為違反保護規範所課予的義務時，即為不法侵害人民的權利，其因此所生經濟損失，為侵害權利所生結果經濟損失，得請求賠償，與民法第184條第2項「違反保護他人法律之侵權行為」規定的適用結果殊途同歸。¹⁴⁵

採，惟原告受侵害者，並非金錢所有權，而係所謂『純粹經濟上損失』，即因誤判交易條件而出價或以較高之出價投標購買系爭房地之財產上不利益。是原告主張其係財產權受有損害，亦顯有誤會。原告既僅受有因誤判交易條件而出價或以較高價投標購買系爭房地之財產上不利益，屬純粹經濟上之損失，非有何財產權受侵害，依上開說明，其依土地法第六十八條第一項前段之規定請求被告負損害賠償責任，即屬無據，不應准許。」上訴審臺灣高等法院93年度上易字第369號民事確定判決雖未提及純粹經濟上損失，但認為原審判決原告敗訴，核無不合。本件雖非土地面積溢登，但由此可見有認為「溢付價金等純粹經濟上損失，並非土地法第68條規定的損害」。

又陳立夫，土地法釋義（一），頁148-149、162，元照，2024年9月，3版2刷，認為土地法第68條「所稱損害，係指該登記土地或建築改良物權利因登記之錯誤、遺漏或虛偽致侵害所生之不利益」、「受害人……乃因錯誤、遺漏或虛偽，致使土地或建築改良物權利蒙受損害之人」（均未說明理由）。此是否認為純粹經濟上損失並非該條規定的損害，不甚明確。

142 陳忠五，契約責任與侵權責任的保護客體，頁63，新學林，2008年12月；李惠宗，行政法要義，頁737-738，元照，2024年9月，9版；詹森林，「再論『純粹經濟損失可以請求國家賠償』—最高法院111年度台上字第631號判決之商榷」，王澤鑑等，2023年月旦〈民事法〉實務評析精粹，頁169-182，元照，2023年9月；詹森林，「純粹經濟損失可以請求國家賠償—最高法院110年度台上字第1114號判決之商榷」，王澤鑑等，2023年月旦〈民事法〉實務評析精粹，頁145-168，元照，2023年9月。不過，後一文認為：故意背於善良風俗，或違反保護人民免受系爭損失的法律，雖得以國家賠償法該條項為純粹經濟上損失的賠償請求權基礎；但單純違法行使公權力，或單純怠於執行職務則否。類似見解：陳聰富，「純粹經濟上損失之國家賠償責任」，台灣法律人，第37期，頁16-21，2024年7月。

143 蕭文生，行政法—基礎理論與實務，頁707-708，五南，2025年6月，8版。

144 林三欽，「由『純粹經濟上損失』之爭議檢視國家賠償制度所保護之權利與法益—以最高法院民事大法庭111年度台上大字第1706號裁定為中心」，台灣法律人，第37期，頁25-36，2024年7月。

145 王本源，「國家賠償保護法益學術座談會與談意見」，最高法院國家賠償法保護法益學術

就國家賠償法該條項所稱「侵害人民自由或權利」，是否包含純粹經濟上損失，最高法院民事大法庭111年度台上大字第1706號裁定採肯定說¹⁴⁶，作成該裁定的11位法官中，僅1位就此實體問題事項提出不同意見書，認為應採否定說，其列出若干「分別規定權利與利益」的法條，認為「顯見在我國現行法律體系，權利不包括利益」，且一再強調「被害人及賠償範圍漫無邊際」，並提及地方自治團體的財力恐難負荷。

本文不擬全面性研究上述問題，僅探討上開溢付價金等純粹經濟上損失，買受人得否依土地法第68條、國家賠償法第2條第2項規定向登記機關請求賠償。本文提出以下觀點：

第一，上開不同意見書列出若干「分別規定權利與利益」的法條中，與本文有關者為民事訴訟法第40條第1、2項規定：「有『權利』能力者，有當事人能力」；「胎兒，關於其可享受之『利益』，有當事人能力」。¹⁴⁷不過，本文認為：有權利能力者，亦有享受「利益」的資格；因溢登面積而向登記機關提起民事訴訟（國家賠償法第12條），請求賠償純粹經濟上損失，一般人與胎兒在該等訴訟均有當事人能力，應無疑義，至少就此而言，難謂如同上開不同意見書所稱「分別規定權利與利益，『顯見』¹⁴⁸在我國現行法律體系，權利不包括利益」。

第二，登記內容須正確真實，已如前述。地政機關溢登面積，係違反土地法第63條第1項或地籍測量實施規則第238條等登記相關法令，該保護規範的保護對象說明如下：

關於該等法令之「人的保護對象」，司法院釋字第600號解釋理由書指出：「一經登記，登記內容更須正確真實，……，以保障人民之財產權及維護交易之安全。」地政實務亦認為：「地政事務所於受理移轉登記時，本應將圖簿面積不符正

座談會會議資料，頁113-128，2023年10月31日。

146 本案提案之法律問題：「國賠法第2條第2項前段所保護之法益，是否以自由或權利為限？公務員因故意違背對於第三人應執行之職務，或執行職務行使公權力時，故意以背於善良風俗之方法，加損害於人民，致人民之利益（含學說上所稱之純粹經濟上損失或純粹財產上損害）受有損害時，人民是否不得依國賠法第2條第2項前段之規定請求國家賠償？」該裁定主文：「國家賠償法第二條第二項前段所保護之法益，不以民法第一百八十四條第一項前段所定之權利為限；公務員因故意違背對於第三人應執行之職務，或執行職務行使公權力時，故意以背於善良風俗之方法，侵害人民之利益，人民得依該規定請求國家賠償。」

147 以上雙引號為上開不同意見書添加。

148 此雙引號為本文作者添加。

辦理更正登記之情形適時函知買賣雙方當事人，並徵詢其處理之意見，則可能發生之損害（爭議）將可避免」¹⁴⁹。由此應可認為，面積登記內容須正確真實，其人的保護對象包含為交易之人（例如買受人）。

關於該等法令之「事的保護對象」，因登記面積可能影響土地的價值，而登記費的多寡又常與土地的價值相關（參閱土地法第65條與第76條），故地政機關溢登面積可能造成人民溢繳登記費，此為純粹經濟上損失，而土地登記規則第51條有關於退還登記費的規定；又地政機關溢登面積可能造成人民溢繳稅捐，此亦為純粹經濟上損失，而內政部函指出：「地籍圖重測面積計算錯誤，地政機關報准更正後函送稅捐機關處理」。¹⁵⁰可見登記相關法令保障財產權及交易安全的範圍，並未排除純粹經濟上損失（無論是否如同前述部分見解，認定其為公法上權利受侵害或結果經濟損失）。再者，如認買受人不得向地政機關請求賠償溢付價金的純粹經濟上損失，則買受人雖得依民法第359條向中間買受人（買受人的前手）主張減少價金（姑不論可能因除斥期間經過而不得主張），但中間買受人返還價金於買受人後，中間買受人很可能會向其前手主張減少價金，從而難以一次解決紛爭。因面積的測量與登記是地政機關的職掌，且為了使買受人能一次解決紛爭，而不必向不同人分別請求，應認為只要買受人的純粹經濟上損失與地政機關溢登面積有因果關係，皆屬事的保護對象，均得一併請求地政機關賠償。¹⁵¹

第三，如前所述，在本文探討的典型情形，買受人再將土地出賣或出租而溢收的對價中，非因其優越議價能力而得的部分，有損益相抵規定的適用，因而不會使地政機關賠償金額過高，也不會導致過多曾買受該土地的人向地政機關請求賠償，故上開溢付價金等純粹經濟上損失通常不會產生上開不同意見書一再強調「被害人及賠償範圍漫無邊際」的問題。

149 高雄市政府地政處77年7月22日（77）高市地一字第121155號函（引自1988年8月份地政法令月報）。

150 內政部68年10月24日台（68）內地字第49645號函之要旨。該函內容：「案經本部邀集司法行政部、財政部、省市財政地政等單位會商獲致結論：『臺灣省地政處所報台中市發現重測後面積計算錯誤，經報准更正後，原所有權人許○○請求退還溢繳土地增值稅案，由地政機關將更正情形函送當地稅務機關辦理。』」

151 地政機關不得主張「買受人應先向出賣人請求返還溢付價金」，而拒絕賠償，詳參黃健彰，不動產登記，頁85-100，元照，2020年8月；陳立夫，土地法釋義（一），頁159，元照，2024年9月，3版2刷。

第四，以臺北市為例，該市政府地政局土地登記損害賠償事件處理委員會近年均認為，因溢登不動產面積而溢付價金的情形，得依土地法第68條請求賠償。¹⁵²在此地政實務見解下，該法第70條規定專備賠償之用的登記儲金仍剩餘甚多¹⁵³，並無財力恐難負荷的情形。

第五，就民法的侵權行為，學說上認為對純粹經濟上損失為限制性保護的理由之一係避免不利於社會經濟活動、競爭活動。¹⁵⁴不過，面積溢登並非競爭活動造成；賠償純粹經濟上損失，不會不利於社會經濟活動。

綜上，地政機關溢登面積的情形，純粹經濟上損失應為土地法第68條與國家賠償法第2條第2項所定損害，而得請求賠償，即便國家賠償法該條項規定的保護客體為「自由或權利」亦然。

特別是就土地法第68條而言，該法建構登記賠償制度時，尚無憲法第24條後段有關國家賠償的規定，亦無國家賠償法與國家賠償金預算。土地法第68條第2項關於賠償範圍限制的規定，在登記儲金尚未累積足夠的初期，有避免登記儲金可能不足的功能，以免無從達成登記賠償制度的規範目的。不過，目前已有憲法第24條後段規定、國家賠償法與國家賠償金預算，解釋適用土地法第68條時，應在可能的範圍內，儘量避免該規定反而成為降低受害人保護的規定，故該條第2項僅係指賠償範圍（即數額）不得超過受損害時不動產登記權利的價值，¹⁵⁵不因該條第2項有賠償範圍的限制，而認為受害人不得依該條規定請求賠償純粹經濟上損失。

（二）更正登記與損害

此所謂更正登記本身係屬合法，並無登記錯誤、遺漏或虛偽。此所謂「更正登

152 參閱例如該委員會2015年第1次會議紀錄審議事項第一案與第二案結論、2019年第1次會議紀錄審議事項案由一與案由二結論、2019年第2次會議紀錄審議事項案由一結論、2020年第1次會議紀錄審議事項案由一結論、2021年第1次會議紀錄審議事項案由一與案由二結論、2022年第1次會議紀錄審議事項案由三結論、2023年第1次會議紀錄審議事項案由四結論。

153 依內政部76年3月19日台內地字第485793號函與86年4月9日台內地字第8603686號函，登記儲金配合國家賠償法第8條第1項後段規定，保留5年；5年後如未有發生損害賠償之情事，即解繳公庫。經查臺北市最近一次儲滿5年而解繳公庫的登記儲金（即2019年1月至12月的登記儲金）高達新臺幣114,274,589元，參閱臺北市府地政局網站，臺北市徵解地政規費中華民國114年1月月報，<https://www.ws.gov.taipei/001/Upload/305/relfile/11488/9317424/45f-ba060-e33e-41d8-8ae7-6522e6ae0c61.pdf>（最後瀏覽日：2025年5月31日）。

154 詳參王澤鑑，侵權行為法，頁415，自版，2025年3月，增補版4刷。

155 詳參黃健彰，「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78-115，2024年1月。

記與損害」，不是探討「就更正登記得否請求損害賠償」，而是探討「就溢登面積請求損害賠償的情形，更正登記於此是否有何關連」。¹⁵⁶本文認為，買受人溢付價金、溢付稅費等時點，即為受損時（買受人未必會將買受的土地為出賣或出租等交易；即便將該土地出賣或出租，因而溢收價金或溢收租金，亦屬前述損益相抵的問題）。在更正登記前，買受人向登記機關請求賠償，得以測繪業測量的結果主張面積溢登，已如前述。如面積確屬溢登，一方面因溢登的面積並無公信力，登記機關應依法更正登記；另一方面，面積溢登仍有登記公示力，且面積是地政機關職掌的事項，則信賴面積溢登的受害人，在符合土地法第68條、國家賠償法第2條第2項規定的情形，並應賠償買受人的損害。¹⁵⁷

有認為「更正登記之前，於法律上，土地所有權人仍按登記面積所有其權利，自無土地面積減少受有損害之問題；更正登記後，始受有登記面積減少的損害。準此，應以地政機關辦理錯誤面積更正登記時為損害發生時」¹⁵⁸。本文則認為，如認為更正登記時才是買受人受損時，則有不妥之處。¹⁵⁹詳言之，如認為更正登記時才是買受人受損時，則可能造成地政機關為避免負損害賠償責任，而怠於更正登記。除此之外，如認為更正登記時才是買受人受損時，則須立基於「面積更正的登記並無溯及既往的效力」，亦即正確的面積乃向後生拘束力，而過去仍以先前登載的面積為據；若然，將使登記面積此一事實事項未能表彰當時的事實狀態，而使地籍失實，至少造成以下不妥的結果：

第一，雖然買受人受領的是實際上面積不足的土地，自有償契約的對價性而言實際上已屬失衡¹⁶⁰，但即便更正登記後，買受人亦不得主張出賣人於「交付時」（參閱民法354條與第373條本文）有面積短少的瑕疵，不能向出賣人行使瑕疵擔保相關權利，甚至也不得向稅捐機關請求返還溢付的稅款；中間買受人（並非更正登

156 因更正登記與「溢登面積的效力」亦有關，故例如前述「面積溢登如不明顯，仍無礙認係『內容對任何人均屬不能實現』」、「在溢登面積的情形，如認並非全部或一部當然無效的不妥之處」等部分，均有論及更正登記之處，而為此部分論述「更正登記與損害」的基礎。

157 如登記機關就面積溢登的事實有爭議，拒絕買受人的請求而衍生相關訴訟，法院審理時則應留意行政訴訟法第12條規定。買受人是否應先訴請登記機關更正登記，始得訴請登記機關賠償，不在本文探討範圍。

158 陳立夫，土地法釋義（一），頁167，元照，2024年9月，3版2刷。

159 內政部，研商不動產登記法草案第6次會議紀錄，頁4，2016年11月18日，業務單位補充說明亦認為：「不宜一律以更正登記為損害賠償請求權起算的起點，須視個案狀況來認定客觀上發生損害的時點。」但未進一步說明。

160 瑕疵擔保責任的法理基礎係維持有償契約的對價均衡，已如前述。

記時的所有權人)亦不得向地政機關請求賠償,但尤其在中間買受人以低價或無償將土地讓與他人的情形,則仍有責任範圍上的損害。實則,面積的更正登記不同於面積的變更登記,應有溯及既往的效力¹⁶¹。姑且不論溢登面積的情形,登記之行政處分應屬全部或一部無效,縱使「將溢登面積的更正,解為撤銷原行政處分,並同時為新的行政處分」¹⁶²,則依行政程序法第118條規定,撤銷原行政處分,除非地政機關依法另定失其效力的日期,否則有溯及既往的效力¹⁶³。

第二,如為公職人員的土地,將降低公職人員財產申報歷史資料的正確度。

第三,在愈來愈重視政府資料數據分析的今日,登記的歷史資料失實,將降低藉助該資料的各種官方或民間分析之正確度。

(三) 對地政機關請求損害賠償的時效

依土地法第68條或國家賠償法第2條第2項請求賠償時,其時效均應依國家賠償法第8條第1項,包含該項後段「自損害發生時起,逾五年者亦同」的規定,已如前述。該項後段立法理由提及:該規定「較民法第一百九十七條第一項後段所定之『十年』期間較短,乃以國家所負損害賠償責任,不宜久延不決。」相較於民法第197條第1項後段規定,所謂「不宜久延不決」,於國家賠償法第8條第1項後段是展現在5年時效期間的規定,而不是展現在起算點的規定。因為民法第197條第1項後段「自有侵權行為時起」的起算點規定,主要有侵害行為時說¹⁶⁴與損害發生時說¹⁶⁵兩種不同見解;而國家賠償法第8條第1項後段則以損害發生時為時效起算點,此相

161 參閱史尚寬,土地法原論,頁73-74,正中,1975年2月,5版;唐慕儉,修正土地法之評析,頁90,金玉,1976年11月;李鴻毅,土地法論,頁216、227,自版,2001年2月,增修訂25版,均認為:更正登記後的登記內容,(溯及)自始發生登記的效力;侯木仲,中國土地法論,頁174,環球,1975年9月,再版,認為:經更正以後,其效力即與原始登記相同。

162 更正登記是否為行政處分之撤銷,不在本文探討範圍,前已論及。

163 此為規制私法的行政處分,而規制私法的行政處分在撤銷效果的溯及與否,就上述情形,適用一般的撤銷法則,詳參許宗力,「論規制私法的行政處分—以公行政對私法行為的核准為中心」,憲法與法治國行政,頁368-372,元照,2007年1月,2版。

164 採此說的較新論文,例如顏佑紘,「侵權行為損害賠償請求權消滅時效起算時點之研究—中石化污染案與RCA污染案之評析」,陳忠五編,消滅時效問題研究(中),頁162-182,元照,2024年1月。

165 採此說的較新論文,例如蘇惠卿,「再論侵權行為損害賠償請求權之消滅時效—兼評RCA訴訟判決」,陳忠五編,消滅時效問題研究(中),頁114-116,元照,2024年1月。

較於侵害行為時，為較晚的時點。¹⁶⁶因此，國家賠償法第8條第1項後段規定，雖有使國家責任不致於久延不決的規範目的，但亦非僅一味地追求法律關係儘速確定。

前述買受人溢付價金、溢付稅費、承租其他土地時，均分別為損害發生時，但尤其溢付價金、溢付稅費時，買受人與地政機關通常均不知有溢登面積的情形，之後發現面積溢登時，常早已逾5年；而學說上將不易發現的登記錯誤，稱為隱藏性錯誤¹⁶⁷。就溢登面積而生的損害，請求地政機關賠償，於國家賠償事件中有以下特殊性：

第一，聲請（申請）¹⁶⁸登記通常應依土地之申報地價或權利價值繳納不低的登記費（參閱土地法第65條與第76條，非採成本費用填補原則），且土地面積的測量具專業性，面積的測量與登記是地政機關的職掌，故買受人得相信登記簿上未違反常理的面積記載，通常不必再耗費勞力、時間、費用自行測量查證或重新申請主管機關測量，並以登記之面積作為是否交易與計算對價的重要基礎（以房地整筆定交易總價固然也是一種計價方式，但此際仍常以土地登記面積作為決定交易總價的重要參考¹⁶⁹）。從而，對於買受人因面積等登記不實造成的損害，要求地政機關對買受人予以保障，有其正當性。¹⁷⁰以上與一般的國家賠償不盡相同，因為一般的國家賠償未必涉及人民對於行政機關的信賴，未必涉及交易成本與交易敏活。

第二，相較於人身損害、建物倒塌等其他國家賠償事件，買受人溢付價金、溢付稅費是否因溢登面積所致，較不會因時間經過而使因果關係難以認定。

第三，如前所述，登記錯誤或遺漏時，更正登記沒有除斥期間的限制，與行政程序法第121條第1項關於撤銷行政處分有除斥期間限制的規定並不相同，在面積溢

166 在日本，依國家賠償法第4條規定：「國家或公共團體之賠償責任，除前三條規定外，依民法之規定。」所謂民法之規定，包含民法第724條規定：「侵權行為損害賠償請求權，於下列情形，因時效而消滅：一、被害人或其法定代理人知有損害及加害人時起三年間不行使。二、自侵權行為時起二十年間不行使。」該條第2款以侵權行為時為起算點（同樣有加害行為時說與損害發生時說的不同見解，以上參閱西莖章，國家賠償法コンメンタル，頁1303、1330-1332，勁草書房，2020年6月，3版），而其規定的20年期間，較我國國家賠償法第8條第1項後段規定的5年期間長很多。

167 陳立夫，土地法釋義（一），頁167，元照，2024年9月，3版2刷；范文清，「土地登記錯誤所生國家賠償責任及其消滅時效一評」，最高法院臺南分院106年度上國字第7號民事判決，陳忠五編，消滅時效問題研究（中），頁546，元照，2024年1月。

168 土地法第76條等條文使用「聲請」一詞，土地登記規則第47條等條文使用「申請」一詞。

169 個案中，買受人、承租人等交易相對人如確實非因溢登面積而決定交易，或確實未因溢登面積而溢付價金或租金等，自無溢付價金或租金等損害，或該損害與溢登面積並無因果關係而不得請求賠償。

170 至於應依土地法第68條抑或國家賠償法第2條第2項主張，並非本文探討範圍，已如前述。

登的情形，無論地政機關是否知悉，如於多年後才更正登記，並不會以維護既有法秩序為由而認為不得更正登記。相對而言，因面積溢登致受損害，在被害人並無知悉損害可能的情形，如以維護既有法秩序為由，認為其請求賠償罹於時效，對其有失公平。受害人依情形雖不排除有其他請求權得行使，且其他請求權的時效期間可能較長（例如行政程序法第131條第1項後段規定原則上10年、稅捐稽徵法第28條第1項規定10年或15年、土地登記規則第51條規定10年），但其中的公法上請求權，原則上因時效完成而當然消滅（參閱行政程序法第131條第2項），而非採抗辯權發生主義。買受人發現面積溢登時，常亦已不得行使其他請求權。況且，如前所述¹⁷¹，面積的測量與登記是地政機關的職掌，且為了使買受人能一次解決紛爭，而不必向不同人分別請求，應認為只要買受人溢付價金、溢付稅費與地政機關溢登面積有因果關係，均得一併請求地政機關賠償。從而，縱使其他請求權未罹於時效，如認「買受人在並無知悉損害的可能之情形下，對登記機關的損害賠償請求權已罹於時效」，則買受人僅得針對不同的純粹經濟上損失向不同人主張權利，對買受人仍有失公平。

綜上，國家賠償法第8條第1項後段並非僅一味地追求法律關係儘速確定，且基於溢登面積而生損害的特殊性，如被害人並無知悉損害的可能，即起算該條項後段的5年時效期間，對其有過苛之虞。從而，就溢登面積而生的損害，請求地政機關賠償，與一般國家賠償不盡相同，基於不等者不等之的法理，應目的性限縮¹⁷²該條項後段規定，以「被害人有知悉損害的可能之時」起算上開5年時效期間較妥¹⁷³，如以立法明文規定尤佳。本文認為，其與該條項前段以「被害人實際知悉損害事實與國家賠償責任之原因事實」為起算點¹⁷⁴，仍有不同。例如地籍圖重測後，主管機關依地籍測量實施規則第198條第1項第3款與第2項規定，編造重測結果清冊，如該

171 詳參前述「得否請求賠償純粹經濟上損失」關於「事的保護對象」之說明。

172 法律解釋以可能的文義為界限，但目的性限縮不是法律解釋，而是法之續造，不以可能的文義為界限。

173 同結論，詳參范文清，「土地登記錯誤所生國家賠償責任及其消滅時效—評高等法院臺南分院106年度上國字第7號民事判決」，陳忠五編，消滅時效問題研究（中），頁545，元照，2024年1月；臺灣高等法院臺中分院108年度上國易字第4號民事確定判決。類似結論，詳參林三欽，「國家賠償請求權的實現與消滅時效」，月旦法學教室，第71期，頁43，2008年9月。不過，上開學說與實務見解，雖提及損害不易發現，未論及前述「就溢登面積而生的損害，請求地政機關賠償，於國家賠償事件中的特殊性」，亦未提及目的性限縮的法學方法。

174 參閱國家賠償法施行細則第3條之1、最高法院96年度台上字第1926號民事判決。

清冊中的新舊面積對照表顯示新面積小於舊面積，則主管機關依地籍測量實施規則第199條第1項規定，將重測結果清冊通知土地所有權人（有提出異議並申請複丈的機會）時，重測結果雖尚未確定（參閱同條第2項），主管機關尚未依同條第2項將登記結果通知土地所有權人，難謂土地所有權人實際知悉損害事實與國家賠償責任之原因事實，但已有知悉損害的可能。又如登記機關依地籍測量實施規則第238條第1項規定，對土地複丈圖、地籍圖應每年與土地登記簿按地號核對一次，如實地檢測或複丈完竣，發現面積溢登而應更正，依行政程序法第102條及相關規定通知土地所有權人及利害關係人¹⁷⁵時，雖尚未於登記簿註記（地籍測量實施規則第238條第2項規定）、更正登記，但土地所有權人及利害關係人已有知悉損害的可能。再如買受人甲欲轉賣土地於乙，乙向甲表示對面積有所懷疑，亦為甲有知悉損害的可能之時。

其次，在過去實務就國家賠償請求權時效採民法第144條抗辯權發生主義（而非採行政程序法第131條第2項請求權消滅主義）的見解下，有認為地政機關就隱藏性錯誤主張時效抗辯違反民法第148條誠信原則¹⁷⁶，本文認為，此亦不失為過去實務見解下買受人之請求權罹於時效的解套方法。不過，最高法院112年度台上字第941號民事判決：「按國家賠償法第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。國家賠償請求權為公法上之請求權，依行政程序法第131條第2項規定，公法上之請求權，因時效完成而當然消滅。是自90年1月1日行政程序法施行後，國家賠償法第8條所定消滅時效完成之法律效果，應適用行政程序法第131條第2項之規定。人民對國家之損害賠償請求權，一旦時效完成，非僅義務機關得為拒絕給付之抗辯，而係其請求權當然歸於消滅。上訴人之請求權已因時效完成而當然消滅，被上訴人上開抗辯，僅在促使法院依職權適用法律，自不

175 參閱例如彰化縣各地政事務所轄區地籍圖重測區土地圖簿不符清查實施計畫四、（三）。

176 參閱例如最高法院103年度台上字第2501號民事判決。以下判決雖認為不違反誠信原則，但該登記錯誤不難發現，非屬上開隱藏性錯誤的情形，最高法院103年度台上字第1119號民事判決：「原審以：……上訴人之前手劉○文曾於八十四年六月九日申請被上訴人就系爭土地進行複丈，該複丈原圖記載複丈結果……，經劉○文簽名於上，……。足徵劉○文於斯時即知悉系爭土地面積登記錯誤，其原係上訴人之股東，於七十三年上訴人公司更改組織後曾任上訴人之董事長、董事、監察人及總經理等職務，與上訴人之法定代理人劉○傑為兄弟關係；系爭土地登記面積與重測結果相差達百分之二十三，亦易查察。上訴人於當時應知悉或可得知悉系爭土地面積登記錯誤，乃逾消滅時效期間，始請求賠償，被上訴人為時效抗辯，即無違誠信原則。」該最高法院判決亦認為：「上訴人既未敘明被上訴人前曾有何堪使其信賴之行為，致其未行使權利，或有特別情事，則其主張被上訴人為時效抗辯係違反誠信原則云云，自非可取。原審為上訴人敗訴之判決，經核於法尚無違誤。」

違背誠信原則，亦非權利濫用。」¹⁷⁷本件案例事實雖與土地登記無關，但買受人就土地面積溢登的損害請求地政機關賠償，其時效完成後的效力如亦採上開見解，則「地政機關主張時效抗辯違反誠信原則」將較難作為買受人之請求權罹於時效的解套方法。

再者，2021年行政院曾函請立法院審議的國家賠償法修正草案第2條規定：「國家損害賠償，除法律有特別規定者外，適用本法；本法未規定者，適用行政程序法；行政程序法未規定者，準用民法之規定。」第8條條次變更為第10條，該條第1項僅酌作文字修正，修正為：「損害賠償請求權，自請求權人知有損害後，因二年間不行使而消滅；自損害發生後逾五年者，亦同。」該條說明略以：「國家賠償請求權係屬公法上請求權，其時效完成後之法律效果，應依第二條規定適用行政程序法第一百三十一條第二項，為權利當然消滅，不適用民法第一百四十四條第一項時效完成後之抗辯權發生主義。」換言之，現行法下，縱不採前述「國家賠償請求權時效完成後，請求權當然歸於消滅」的見解，依該修正說明，至少於該修正草案未來通過施行後，「地政機關主張時效抗辯違反誠信原則」亦較難作為買受人之請求權罹於時效的解套方法。

另外，如就國家賠償法第8條第1項後段採純客觀的起算點，於上開隱藏性錯誤或類此情形，部分學說認為（似）應延長時效期間¹⁷⁸。比較法上，在中國大陸，民法典第222條第2款前段規定：「因登記錯誤，造成他人損害的，登記機構應當承擔賠償責任。」¹⁷⁹第188條第1款前段規定：「向人民法院請求保護民事權利的訴訟時

177 此為該院選編可供研究的裁判。所稱「上訴人之請求權」是國家賠償請求權；所稱「被上訴人上開抗辯」是義務機關拒絕給付之抗辯。以下學說（並非針對國家賠償而論）亦均認為於行政程序法第131條第2項規定的情形，時效完成時，權利即消滅，無待當事人主張：林錫堯，行政法要義，頁166，元照，2016年8月，4版；陳敏，行政法總論，頁296，自版，2019年11月，10版；黃俊杰，行政法，頁389-390，三民，2019年3月，修訂5版；蔡茂寅等，行政程序法實用，頁322（李建良執筆），新學林，2013年11月，4版；吳志光，行政法，頁312，新學林，2024年9月，13版。

178 參閱陳明燦，土地法導論，頁289，自版，2017年9月，2版；林三欽，「國家賠償請求權的實現與消滅時效」，月旦法學教室，第71期，頁43，2008年9月。

179 在中國大陸，溢登面積涉及不動產登記機構的賠償責任，參照程嘯，「不動產登記機構的賠償責任」，月旦民商法雜誌，第65期，頁156，2019年9月，認為「本案例涉及的是不動產登記機構的賠償責任」。該文雖未提及案號與「面積」登記錯誤，但因為是台灣案例以兩岸法律評析，由前文（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）可知，本案例應指最高法院103年度台上字第1976號民事判決（溢登面積案）。

效期間為三年。」第2款規定：「訴訟時效期間自權利人知道或者應當知道權利受到損害以及義務人之日起計算。法律另有規定的，依照其規定。但是，自權利受到損害之日起超過二十年的，人民法院不予保護，有特殊情況的，人民法院可以根據權利人的申請決定延長。」上開規定受到我國許多學者關注¹⁸⁰而不容忽略；尤其有學者認為該但書規定能適當緩和時效規定的嚴格性，不失為允執厥中的立法例¹⁸¹。而我國得否將該但書規定作為法理，於上開隱藏性錯誤的情況，認為法院得依受害人的聲請決定延長時效期間？本文認為，如就國家賠償法第8條第1項後段採純客觀的起算點，且採民法第144條的抗辯權發生主義，於上開隱藏性錯誤的情況，則適用民法第148條規定，認為時效抗辯違反誠信原則即可，無須將該但書規定作為法理。如就國家賠償法該條項後段採純客觀的起算點，且採行政程序法第131條第2項的請求權消滅主義，倘將該但書規定作為法理，法院不但要判斷是否屬特殊情況，還要決定時效延長的期間，實不如前述以「被害人有知悉損害的可能之時」起算國家賠償法該條項後段的5年時效期間，更便於適用。¹⁸²

（四）小結

溢登面積致買受人溢付價金、溢付稅費，或甚至因面積少於買賣契約約定而不敷使用，故支付租金承租其他土地，都是純粹經濟上損失。地政機關溢登面積，係違反土地法第63條第1項或地籍測量實施規則第238條等登記相關法令，該等法令之人的保護對象包含為交易之人（例如買受人），事的保護對象並未排除純粹經濟上損失。在「地政機關並非故意溢登面積（嗣後知悉有溢登面積情事後，亦未怠於依法更正面積），且買受人轉賣、出租土地時不知溢登面積」的典型情形，面積溢登固然使許多買受人溢付價金，但這些買受人基於溢登的面積再將土地出賣、出租而溢收對價，於該溢收的對價中，非因其優越議價能力而得的部分，有損益相抵規定的適用，不會產生水閘門效應。倘非因其優越議價能力而得的部分不得扣除，無論

180 例如陳自強，契約違反與履行請求，頁279，自版，2020年9月，2版；吳從周等，中國大陸民法總則生效實施後之發展及對我國人之影響，頁6、211-212、237、283、363、495、511，大陸委員會委託研究，2019年9月；莊錦秀，「中國大陸民法典對臺灣民法總則編的啟示」，財產法暨經濟法，第62期，頁107，2020年12月。

181 陳自強，契約違反與履行請求，頁279，自版，2020年9月，2版。

182 至於非屬上開隱藏性錯誤的其他特殊情況，未必有前述「債權人（或被害人）高度正當信賴債務人（或加害人）的行為」與「債權人（或被害人）與債務人（或加害人）均於多年後變動法秩序」等情形，此際是否以「被害人有知悉損害的可能之時」起算國家賠償法該條項後段的5年時效期間，以及該但書規定是否可為法理，均非本文探討範圍。

認為「地政機關應對所有曾買受該土地的人賠償，且無損益相抵的適用」，或為防止水閘門效應，反而認為「此等純粹經濟上損失，並非土地法第68條與國家賠償法第2條第2項所定損害」，均非妥適。因此，溢付價金等純粹經濟上損失，得為土地法該條與國家賠償法該條項規定的損害，從而溢付價金時為損害發生的時點之一。

如認為「溢登面積的情形，登記的行政處分並非全部或一部當然無效，更正登記時才是買受人受損時」，並不妥適，因為可能造成地政機關為避免負損害賠償責任，而怠於更正登記。除此之外，如認為更正登記時才是買受人受損時，則須立基於「面積更正的登記並無溯及既往的效力」；若然，將使登記面積此一事實事項未能表彰當時的事實狀態，而使地籍失實。本文則認為，買受人於更正登記之前，亦得依土地法第68條或國家賠償法第2條第2項請求賠償，以「被害人有知悉損害的可能之時」起算國家賠償法第8條第1項後段的5年時效期間。

認為地政機關就隱藏性錯誤主張時效抗辯違反誠信原則，此亦不失為過去實務見解下買受人之請求權罹於時效的解套方法。不過，就土地登記錯誤以外的國家賠償事件，目前已有最高法院判決認為時效完成後，請求權當然歸於消滅。買受人就土地面積溢登的損害請求地政機關賠償，其時效完成後的效力如亦採此見解，則「地政機關主張時效抗辯違反誠信原則」將較難作為買受人之請求權罹於時效的解套方法。現行法下，縱不採前述「國家賠償請求權時效完成後，請求權當然歸於消滅」的見解，至少於國家賠償法修正草案未來通過施行後，「地政機關主張時效抗辯違反誠信原則」，亦較難作為買受人之請求權罹於時效的解套方法。

四、結 論

本文探討地號與地籍線無誤情形下的土地面積溢登。就登記的行政處分效力而言，如為土地面積更正登記，而該面積更正登記有面積溢登的情形，則該行政處分全部無效；如為面積更正登記以外涉及面積事項的土地登記，有面積溢登的情形，則該行政處分一部無效（亦即僅就面積的部分無效）。

關於登記公示力、登記推定力與登記公信力：1.溢登的面積，雖有登記公示力，但係指溢登的面積是能查閱到的登記資料，人民有向登記機關申請提供登記資料的公法上請求權，且信賴面積溢登的受害人，不因該登記為行政處分全部或一部無效，而不得依土地法第68條請求賠償。2.面積固然為登記推定力所及，但如認「並非應依一定法律程序塗銷或更正登記，始得推翻登記推定力」，則只要舉

證證明面積溢登，即得推翻登記推定力；如認「非依一定法律程序塗銷或更正其登記前，不得推翻其登記之推定力」，則應將登記推定力限縮於適法的登記內容，故溢登的面積並非登記推定力所及。3.溢登的面積並無登記公信力。綜上，在地號與地籍線無誤的情形，「以登記的行政處分效力及登記公示力、登記推定力、登記公信力為由，而認為更正登記之前，於法律上，土地所有權人仍按登記面積所有其權利」的見解，本文難以贊同。

溢登面積致買受人溢付價金、溢付稅費，或甚至因面積少於買賣契約約定而不敷使用，故支付租金承租其他土地，都是純粹經濟上損失。在「地政機關並非故意溢登面積（嗣後知悉有溢登面積情事後，亦未怠於依法更正面積），且買受人轉賣、出租土地時不知溢登面積」的典型情形，面積溢登固然使許多買受人溢付價金，但這些買受人基於溢登的面積再將土地出賣、出租而溢收對價，於該溢收的對價中，非因其優越議價能力而得的部分，有損益相抵規定的適用，不會產生水閘門效應，故溢付價金等純粹經濟上損失，得為土地法第68條與國家賠償法第2條第2項規定的損害，從而溢付價金時為損害發生的時點之一。

如認為「溢登面積的情形，登記的行政處分並非全部或一部當然無效，更正登記時才是買受人受損時」，並不妥適。本文認為，買受人於更正登記之前，亦得依土地法第68條或國家賠償法第2條第2項請求賠償，以「被害人知悉損害的可能之時」起算國家賠償法第8條第1項後段的5年時效期間。

參考文獻

- 王千維，1998，民事損害賠償責任法上因果關係之結構分析以及損害賠償之基本原則，政大法學評論，第60期，頁201-230。
- Wang, C. W., 1998, Structural Analysis of Causation in Civil Liability Law and Basic Principles of Damages, Chengchi Law Review, 60, pp. 201-230.
- 王本源，2023，國家賠償保護法益學術座談會與談意見，最高法院國家賠償法保護法益學術座談會會議資料，頁113-129。
- Wang, B. Y., 2023, Comments on the Academic Symposium on the Protection of Legal Interests of State Compensation, Meeting Materials of the Supreme Court's Academic Symposium on the Protection of Legal Interests under the State Compensation Law, pp. 113-129.

王泰升，2023，英美法系的法解釋適用論—作為法學緒論之補述，台灣法律人，第19期，頁1-30。

Wang, T. S., 2023, Theory of Legal Interpretation and Application in Anglo-American Law System: A Supplement to the Introduction to Jurisprudence, Formosan Jurist, 19, pp. 1-30.

王澤鑑，2009，物之瑕疵與不當得利—最高法院六九年台上字第六七七號判決之檢討，收錄於王澤鑑編民法學說與判例研究（第三冊），臺北：自版，頁109-119。

Wang, T. C., 2009, Defects in a Thing and Unjust Enrichment: A Review of the Supreme Court's Judgment No. 677 of 1980, in: Tze-Chien Wang, ed., Theories and Judicial Cases of Civil Law (Volume III), Taipei: Author, pp. 109-119.

王澤鑑，2009，物之瑕疵擔保責任、不完全給付與同時履行抗辯—最高法院七十七年四月十九日第七次民事庭會議決議之檢討，收錄於王澤鑑編民法學說與判例研究（第六冊），臺北：自版，頁115-142。

Wang, T. C., 2009, Liability for Warranty of Defects in a Thing, Incomplete Performance and Simultaneous Performance Defense: Review of the Resolution of the 7th Civil Division of the Supreme Court on April 19, 1988, in: Tze-Chien Wang, ed., Theories and Judicial Cases of Civil Law (Volume VI), Taipei: Author, pp. 115-142.

王澤鑑，2009，出賣之物數量不足、物之瑕疵、自始部份不能與不當得利—民法第三六五條短期時效（或除斥期間）的規避，收錄於王澤鑑編民法學說與判例研究（第八冊），臺北：自版，頁167-185。

Wang, T. C., 2009, Insufficient Quantity of the Thing Sold, Defects in a Thing, Partial Impossibility from the Outset and Unjust Enrichment: Circumvention of the Short-Term Statute of Limitations (or Exclusion Period) Under Article 365 of the Civil Code, in: Tze-Chien Wang, ed., Theories and Judicial Cases of Civil Law (Volume VIII), Taipei: Author, pp. 167-185.

王澤鑑，2022，損害賠償法，3版3刷，臺北：自版。

Wang, T. C., 2022, Compensation Law 3rd Edition, Taipei: Author.

王澤鑑，2023，民法物權，增訂 4 版 2 刷，臺北：自版。

Wang, T. C., Civil Law: Property 4th Edition, Taipei: Author.

王澤鑑，2024，民法總則，增補新版 2 刷，臺北：自版。

Wang, T. C., 2024, General Principles of Civil Code Supplemented Edition, Taipei: Author.

王澤鑑，2025，侵權行為法，增補版 4 刷，臺北：自版。

Wang, T. C., 2025, Tort Law Supplemented Edition, Taipei: Author.

王澤鑑，2025，不當得利，增補新版，臺北：自版。

Wang, T. C., 2025, Unjust Enrichment Supplemented Edition, Taipei: Author.

史尚寬，1975，土地法原論，5 版，臺北：正中。

Shih, S. K., 1975, Principles of Land Law 5th Edition, Taipei: Cheng Chung.

史尚寬，1990，債法總論，7 刷，臺北：自版。

Shih, S. K., 1990, General Principles of the Law of Obligations. Taipei: Author.

吳志光，2024，行政法，13 版，臺北：新學林。

Wu, C. K., 2024, Administrative Law 13th Edition, Taipei: New Sharing.

吳庚、盛子龍，2024，行政法之理論與實用，增訂 16 版 5 刷，臺北：三民。

Wu, G. and Tzu-Lung Shen, 2024, Administrative Law in Theory and Practice 16th Edition, Taipei: San-Min.

吳從周、顏佑紘、林彥丞、戚本昕、何奕萱，2019，中國大陸民法總則生效實施後之發展及對我國人之影響，大陸委員會委託研究。

Wu, C. J., Y. H. Yen, Y. C. Lin, P. H. Chi and Y. H. Ho., 2019, Development of the General Principles of the Civil Law of Mainland China After Its Implementation and Its Impact on the People of Taiwan, Research commissioned by the Mainland Affairs Council.

李建良，2025，行政訴訟十講，6 版，臺北：元照。

Lee, C. L., 2025, Ten Lectures on Administrative Litigation 6th Edition, Taipei: Angle.

李惠宗，2024，行政法要義，9 版，臺北：元照。

Lee, H. T., 2024, The Essentials of Administrative Law 9th Edition. Taipei: Angle.

李鴻毅，2001，土地法論，增修訂 25 版，臺北：自版。

Lee, H. Y., 2001, The Land Act 25th Edition, Taipei: Author.

林三欽，2008，國家賠償請求權的實現與消滅時效，月旦法學教室，第 71 期，頁 36-44。

Lin, S. C., 2008, Realization and Extinctive Perscription of the Right to Claim State Compensation, Taiwan Jurist, 71, pp. 36-44.

林三欽，2024，由「純粹經濟上損失」之爭議檢視國家賠償制度所保護之權利與法益—以最高法院民事大法庭 111 年度台上大字第 1706 號裁定為中心，台灣法律人，第 37 期，頁 25-36。

Lin, S. C., 2024, Examining the Rights and Legal Interests Protected by the State Compensation System from the Perspective of the “Pure Economic Loss” Dispute: Focus on the Supreme Court Civil Division’s ruling No. 1706 in 2022, Formosan Jurist, 37, pp. 25-36.

林明鏘，2025，行政法講義，9 版，臺北：新學林。

Lin, M. C., 2025, Administrative Law Lecture Notes 9th Edition, Taipei: New Sharing.

林旺根，2023，公寓大廈區分規劃與登記（七），當代法律，第 21 期，頁 136-152。

Lin, W. K., 2023, Apartment Planning and Registration (Part VII), Contemporary Law Journal, 21, pp. 136-152.

林誠二，2020，債編各論新解一體系化解說（上），3 版 2 刷，臺北：瑞興。

Lin, C. E., 2020, New Illustration of Kinds of Obligations: Systematic Illustration (Volume I) 3rd Edition, Taipei: Ruei-Sing.

林錫堯，2016，行政法要義，4 版，臺北：元照。

Lin, S. Y., 2016, The Essentials of Administrative Law 4th Edition, Taipei: Angle.

法務部，1993，法務部行政程序法制定資料彙編（三），臺北：法務部。

Ministry of Justice, 1993, Compilation of Materials on the Establishment of the Administrative Procedure Act by the Ministry of Justice (Volume III), Taipei: Ministry of Justice.

法務部，2009，民法物權編研究修正實錄—通則、所有權、用益物權、占有及施行法（第二冊），臺北：法務部。

Ministry of Justice, 2009, Record of the Research and Amendment of the Part of Rights in Rem of the Civil Code: General Principles, Ownership, Usufruct, Possession and Enforcement Act (Volume II), Taipei: Ministry of Justice.

法務部民法研究修正委員會編，1989，法務部民法研究修正委員會物權編研究修正小組會議資料彙編（一），臺北：法務部。

The Civil Code Research and Amendment Committee of Ministry of Justice, 1989, Compilation of the Meeting Materials of the Subgroup on the Study and Amendment of Part III (Rights in Rem) of the Civil Code Research and Amendment Committee, Ministry of Justice (Volume 1), Taipei: Ministry of Justice.

法務部民法研究修正委員會編，1995，法務部民法研究修正委員會物權編研究修正小組會議資料彙編（十四），臺北：法務部。

The Civil Code Research and Amendment Committee of Ministry of Justice, 1995, Compilation of the Meeting Materials of the Subgroup on the Study and Amendment of Part III (Rights in Rem) of the Civil Code Research and Amendment Committee, Ministry of Justice (Volume 14), Taipei: Ministry of Justice.

邱聯恭，2023，口述民事訴訟法講義（三），臺北：自版。

Chiou, L. G., 2023, Taipei: Author. Dictated Notes of Civil Procedure Law (Volume III), Taipei: Author.

侯木仲，1975，中國土地法論，再版，臺北：環球。

Hou, M. Z., 1975, Theory of Chinese Land Law 2nd Edition, Taipei: Global.

洪家殷，1999，論可分之行政處分，台灣本土法學雜誌，第4期，頁1-17。

Hung, C. Y., 1999, Divisible Administrative Disposition, Taiwan Law Journal, 4, pp. 1-17.

洪家殷，2002，行政處分之顯然錯誤，月旦法學雜誌，第88期，頁18-19。

Hung, C. Y., 2002, Apparent Error in an Administrative Disposition, Taiwan Law Review, 88, pp. 18-19.

洪家殷，2006，合法行政處分之概念及違法之法律效果，月旦法學教室，第 43 期，頁 34-45。

Hung, C. Y., 2006, The Concept of Legal Administrative Disposition and the Legal Effects of Illegal Ones, 2006, Taiwan Jurist, 43, pp. 34-45.

姜世明，2023，民事證據法，2 版，臺北：新學林。

Chiang, S. M., 2023, Civil Evidence Law 2nd Edition, Taipei: New Sharing.

范文清，2016，地籍重測後土地面積縮減之國家賠償責任，月旦法學雜誌，第 255 期，頁 108-132。

Fann, W. C., 2016, State Compensation Liability for Reduction of Land Area After Cadastral Resurvey, Taiwan Law Review, 255, pp. 108-132.

范文清，2024，土地登記錯誤所生國家賠償責任及其消滅時效—評高等法院臺南分院 106 年度上國字第 7 號民事判決，收錄於陳忠五編，消滅時效問題研究（中），臺北：元照，頁 525-547。

Fann, W. C., 2024, State Compensation Liability Arising from Land Registration Errors and Its Statute of Limitations: Comments on the Civil Judgment No. 7 of the 2017 High Court Tainan Branch Court, in: Chung-Wu Chen, ed., Research on the Questions of Statute of Limitations (Volume II), Taipei: Angle, pp. 525-547.

唐慕儉，1976，修正土地法之評析，臺北：金玉。

Tang, J. M., 1976, Comments on the Amendment of the Land Act, Taipei: Jinyu.

翁岳生、董保城編，2024，行政程序法逐條釋義（下），3 刷，臺北：元照。

Weng, Y. S. and B. T. Dung (Eds.), 2024, The Commentary of Administrative Procedure Act (Volume II), Taipei: Angle.

高孟焄，2024，土地法第六八條損害賠償請求權之消滅時效—與國家賠償法、行政程序法之關係，收錄於陳忠五編，消滅時效問題研究（中），臺北：元照，頁 509-524。

Gao, M. X., 2024, Statute of Limitations of the Right to Claim for Damages According to Article 68 of the Land Act: Relationship with the State Compensation Act and the Administrative Procedure Act, in: Chung-Wu Chen, ed., Research on the Questions of Statute of Limitations (Volume II), Taipei: Angle, pp. 509-524.

張永明，2001，行政法，臺北：三民。

Chang, Y. M., 2001, Administrative Law, Taipei: San-Min.

張永健，2020，社科民法釋義學，臺北：新學林。

Chang, Y. C., 2020, Interpreting Private Law: A Social Scientific Approach, Taipei: New Sharing.

張譯文，2022，土地登記的推定力—兼評最高法院 108 年度台上字第 23 號民事判決，台灣法律人，第 10 期，頁 153-166。

Chang, Y. W., 2022, Effect of Assumption of Land Registration: In Conjunction with a Review of the Supreme Court's Judgment No. 23 of 2019, Formosan Jurist, 10, pp. 153-166.

許士宦，2023，民事訴訟法（下），3 版，臺北：新學林。

Shyuu, S. H., 2023, Civil Procedure Law (Volume II) 3rd Edition, Taipei: New Sharing.

許宗力，2007，論規制私法的行政處分—以公行政對私法行為的核准為中心，收錄於許宗力編憲法與法治國行政，2 版，臺北：元照，頁 355-379。

Hsu, T. L., 2007, Administrative Disposition for Regulating Private Law: Focus on the Approval of the Private Juridical Act by Public Administration, in: Tzong-Li Hsu, ed., Constitutional Law and Administration of the Rechtsstaat 2nd Edition, Taipei: Angle, pp. 355-379.

許宗力，2021，行政處分，收錄於翁岳生編，行政法（上），4 版 2 刷，臺北：元照，頁 599-700。

Hsu, T. L., 2021, Administrative Disposition, in: Yueh-Sheng Weng, ed., Administrative Law (Volume I) 4th Edition, Taipei: Angle, pp. 599-700.

許政賢，2014，契約結果導向的司法控制—初探民事裁判結果導向案例，收錄於許政賢編民事法學與法學教育，臺北：元照，頁 3-79。

Hsu, C. H., 2014, The Consequentialist Approach to the Regulation of Contracts: A Preliminary Study on Court Decisions, in: Cheng-Hsien Hsu, ed., Civil Law and Legal Education, Taipei: Angle, pp. 3-79.

- 莊錦秀，2020，中國大陸民法典對臺灣民法總則編的啟示，財產法暨經濟法，第 62 期，頁 77-117。
- Chuang, C. H., 2020, Implications of China's New Civil Code for the General Principles of Taiwan Civil Code, Property and Economic Law Journal, 62, pp. 77-117.
- 陳立夫，2011，土地登記之損害賠償，收錄於月旦法學教室別冊：私法學篇，頁 143-144。
- Chen, L. F., 2011, Compensation for Land Registration, in: Supplement to Taiwan Jurist: Private Law, pp. 143-144.
- 陳立夫，2012，地籍測量及相關土地登記法律問題之探討—以地籍圖面積與地籍線之更正為中心，地籍測量，第 31 卷，第 2 期，頁 46-53。
- Chen, L. F., 2012, Discussion on Cadastral Survey and Legal Issues of Related Land Registration: Focus on Correction of Area and Cadastral Line on the Cadastral Map, Journal of Cadastral Survey, 31(2), pp. 46-53.
- 陳立夫，2015，土地法實務導讀，台灣法學雜誌，第 274 期，頁 145-156。
- Chen, L. F., 2015, Introduction to Land Law Practice, Taiwan Law Journal, 274, pp. 145-156.
- 陳立夫，2021，闡釋不動產登記簿上之註記—兼論註記相關行政裁判之見解，收錄於陳立夫編土地法研究（三），臺北：新學林，頁 1-31。
- Chen, L. F., 2021, Explanation of the Annotations on the Real Estate Registration Book: in Conjunction with a Review of the Opinions on the Annotations on the Relevant Administrative Courts' Judicial Decisions, in: Li-Fu Chen, ed., A Study on Land Law (Volume III), Taipei: New Sharing, pp. 1-31.
- 陳立夫，2021，土地法裁判精選—土地登記損害賠償，月旦實務選評，第 1 卷第 5 期，頁 82-95。
- Chen, L. F., 2021, Selected Judicial Decisions on the Land Law: Compensation for Land Registration, Journal of New Perspectives on Law, 1(5), pp. 82-95.
- 陳立夫，2022，土地法裁判精選—土地登記之損害賠償，月旦法學雜誌，第 330 期，頁 201-215。
- Chen, L. F., 2022, Selected Judicial Decisions on the Land Law: Compensation for Land Registration, Taiwan Law Review, 330, pp. 201-215.

陳立夫，2024，土地法釋義（一），3版2刷，臺北：元照。

Chen, L. F., 2024, Interpretation of the Land Act (Volume I) 3rd Edition, Taipei: Angle.

陳自強，2020，契約違反與履行請求，2版，臺北：自版。

Chen, T. C., 2020, Breach of Contract and Claim for Performance 2nd Edition, Taipei: Author.

陳忠五，2005，產前遺傳診斷失誤的損害賠償責任—從「新光醫院唐氏症事件」論我國民事責任法的新課題，臺大法學論叢，第34卷，第6期，頁107-260。

Chen, C. W., 2005, Civil Liability for Error of Prenatal Genetic Testing: New Challenges of Taiwan's Civil Liability Law, National Taiwan University Law Journal, 34(6), pp. 107-260.

陳忠五，2008，契約責任與侵權責任的保護客體，臺北：新學林。

Chen, C. W., 2008, Essay on the Protected Objects of Contractual Liability and Delictual Liability, Taipei: New Sharing.

陳明燦，2017，土地法導論，2版，臺北：自版。

Chen, M. T., 2017, Introduction to the Land Law 2nd Edition, Taipei: Author.

陳明燦，2018，我國不動產借名登記後處分之效力問題分析—以最高法院106年第3次民事庭會議決議為中心，台灣法學雜誌，第349期，頁21-31。

Chen, M. T., 2018, Analysis of the Effect of Disposal of Real Estate After Registration in a Borrowed Name in Taiwan: Focus on the Resolution of the 3rd Civil Division Meeting of the Supreme Court in 2017, Taiwan Law Journal, 349, pp. 21-31.

陳明燦，2022，不動產登記導論，臺北：自版。

Chen, M. T., 2022, Introduction to the Real Estate Registration, Taipei: Author.

陳明燦，2023，土地法導論，4版，臺北：自版。

Chen, M. T., 2023, Introduction to the Land Law 4th Edition, Taipei: Author.

陳敏，2019，行政法總論，10版，臺北：自版。

Chen, M., 2019, General Principles of Administrative Law 10th Edition, Taipei: Author.

陳清秀，2022，行政訴訟法，11版，臺北：元照。

Chen, C. H., 2022, Administrative Court Procedure Act 11th Edition, Taipei: Angle.

陳慈陽，2005，行政法總論：基本原理、行政程序及行政行為，2 版，臺北：自版。

Chen, T. Y., 2005, General Principles of Administrative Law: Basic Principles, Administrative Procedure and Administrative Acts 2nd Edition, Taipei: Author.

陳新民，2020，行政法學總論，新 10 版，臺北：自版。

Chen, S. M., 2020, General Principles of Administrative Law 10th Edition, Taipei: Author.

陳新民，2023，行政法，修訂 4 版，國立空中大學。

Chen, S. M., 2023, Administrative Law 4th Edition, National Open University.

陳聰富，2024，侵權行為法原理，3 版 2 刷，臺北：元照。

Chen, T. F., 2024, Principles of Tort Law 3rd Edition, Taipei: Angle.

陳聰富，2024，純粹經濟上損失之國家賠償責任，台灣法律人，第 37 期，頁 2-24。

Chen, T. F., 2024, State Liability for the Pure Economic Loss, Formosan Jurist, 37, pp. 2-24.

陳聰富，2025，民法總則，5 版，臺北：元照。

Chen, T. F., 2025, General Principles of Civil Code 5th Edition, Taipei: Angle.

曾世雄（詹森林續著），2021，損害賠償法原理，3 版 4 刷，臺北：新學林。

Tseng, S. H., 2021, General Principles of Liability and Damage 3rd Edition, Taipei: New Sharing.

湯文章，2021，不動產登記的效力，收錄於謝哲勝編，不動產登記法律與政策，頁 153-182，2 刷，臺北：元照。

Tang, W. Z., 2021, The Effect of Real Estate Registration, in: Jer-Shenq Shieh, ed., Real Estate Registration: Law and Policy, Taipei: Angle.

溫豐文，2023，土地法，修訂版，臺中：自版。

Wen, F. W., 2023, Land Law Revised Edition, Taichung: Author.

程明修，2023，行政法之行為與法律關係理論，臺北：新學林。

Cherng, M. S., 2023, Acts and Legal Relations in Administrative Law, Taipei: New Sharing.

程嘯，2019，不動產登記機構的賠償責任，月旦民商法雜誌，第 65 期，頁 155-169。

Cheng, H., 2019, The Compensation Liability of Real Estate Registration Agency, Cross-Strait Law Review, 65, pp. 155-169.

黃立編，2006，民法債編各論（上），4刷，臺北：元照。

Huang, L. (Ed.), 2006, Particular Parts of Obligation Law (Volume I), Taipei: Angle.

黃俊杰，2019，行政法，修訂5版，臺北：三民。

Huang, C. C., 2019, Administrative Law 5th Edition, Taipei: San-Min.

黃茂榮，2015，買賣法，增訂7版，臺北：自版。

Huang, M. Z., 2015, The Law of Sale 7th Edition, Taipei: Author.

黃健彰，2019，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。

Huang, C. C., Review of Questions Relating to Land Office's Registration's Complimentary Compensation Liability: Discussion on the Supreme Court Civil Judgment (103) Tai-Shang-Tzu 1976, 2019, Cross-Strait Law Review, 65, pp. 137-154.

黃健彰，2020，不動產登記，臺北：元照。

Huang, C. C., 2020, Real Estate Registration, Taipei: Angle.

黃健彰，2021，我國與日本有關區分所有建物登記之比較研究，中原財經法學，第46期，頁1-43。

Huang, C. C., 2021, Comparative Study of the Registration of Condominiums in Taiwan and Japan, Chung Yuan Financial & Economic Law Review, 46, pp. 1-43.

黃健彰，2022，將不動產物權登記認係行政處分應釐清之處—以登記錯誤的行政處分效力為中心，高雄律師會訊，第111-9/10期，頁47-52。

Huang, C. C., 2022, The Issue of Recognizing Registration of Rights Over Real Estate as the Administrative Disposition Should Be Clarified: Focus on the Effect of the Administrative Disposition for Registration Errors, Kaohsiung Bar Association Bulletin, 111-9/10, pp. 47-52.

黃健彰，2023，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127-230。

Huang, C. C., 2023, A Study on Compensation Due to Registration According to Article 68 of the Land Act: Focus on Issue Study on the Requisites of Compensation and the Scope of Application, Fu Jen Law Review, 66, pp. 127-230.

- 黃健彰，2024，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 71-142。
- Huang, C. C., 2024, The Scope of Compensation Due to Registration According to Article 68 of the Land Act, National Chung Chen University Law Journal, 82, pp. 71-142.
- 黃麟倫，2013，不動產登記之效力—實務案例檢討，法官協會雜誌，第 15 期，頁 202-220。
- Huang, L. L., 2013, The Effect of Real Estate Registration: Review of Cases, Journal of Judges Association, 15, pp. 202-220.
- 葉新民，2009，論資本市場上因不實資訊而致投資人損害的賠償方法—以德國法為中心，中原財經法學，第 23 期，頁 107-178。
- Yeh, H. M., 2009, Principles of Restoration of Security Investors' Damage Caused through False Information on the Capital Market - From the Viewpoints of German Law, Chung Yuan Financial & Economic Law Review, 23, pp. 107-178.
- 董保城，2022，行政法新論，臺北：自版。
- Dung, B. T., 2022, New Theories of Administrative Law, Taipei: Author.
- 詹森林，2003，危險負擔移轉前，出賣人物之瑕疵擔保責任及買受人拒絕受領標的物之權利—最高法院相關民事判決之評釋，收錄於詹森林編民事法理與判決研究（二），臺北：自版，頁 243-274。
- Jan, S. L., 2003, The Seller's Liability for Warranty of Defects in a Thing and the Buyer's Right to Refuse to Accept Delivery of the Object Sold Before the Risk Burden is Transferred: Commentary on the Relevant Civil Judgments of the Supreme Court, in: Sheng-Lin Jan, ed., Research on Civil Law Theories and Decisions (Volume 2). Taipei: Author, pp. 243-274.
- 詹森林，2023，純粹經濟損失可以請求國家賠償—最高法院 110 年度台上字第 1114 號判決之商榷，收錄於王澤鑑等，2023 年月旦〈民事法〉實務評析精粹，臺北：元照，頁 145-168。
- Jan, S. L., 2023, The Pure Economic Loss Can be Claimed for State Compensation: Discussion on the Supreme Court's Judgment No. 1114 of 2021, in: Tze-Chien Wang, et al., Essence on Monthly Review of Civil Law Practice in 2023, Taipei: Angle, pp. 145-168.

詹森林，2023，再論「純粹經濟損失可以請求國家賠償」—最高法院 111 年度台上字第 631 號判決之商榷，收錄於王澤鑑等，2023 年月旦〈民事法〉實務評析精粹，臺北：元照，頁 169-182。

Jan, S. L., 2023, Re-Discussion on “the Pure Economic Loss Can be Claimed for State Compensation”: Discussion on the Supreme Court’s Judgment No. 631 of 2022, in: Tze-Chien Wang, et al., Essence on Monthly Review of Civil Law Practice in 2023, Taipei: Angle, pp. 169-182.

詹森林，2024，土地法第六八條第一項所定損害賠償請求權之消滅時效期間—最高法院九八年第六次民事庭會議決議之評述，收錄於陳忠五編，消滅時效問題研究（中），臺北：元照，頁 497-507。

Jan, S. L., 2024, The Period of Statute of Limitations of the Right to Claim for Damages According to the First Paragraph of Article 68 of the Land Act: Comments on the Resolution of the Sixth Civil Division Meeting of the Supreme Court in 2009, in: Chung-Wu Chen, ed., Research on the Questions of Statute of Limitations (Volume II), Taipei: Angle, pp. 497-507.

詹森林，2025，國家賠償法保護之法益—從最高法院民事大法庭 111 年度台上大字第 1706 號裁定談起，收錄於民法研究基金會編，民事裁判之理論實踐與民事法學之發展：孫森焱大法官紀念論文集，臺北：新學林，頁 621-657。

Jan, S. L., 2025, Legal Interests Protected by the State Compensation Law: From the Supreme Court Civil Court Ruling No. 1706 in 2022, in: Civil Law Research Foundation, ed., The Theoretical Practice of Civil Judgment and Development of Civil Law Studies: Collected Papers in Commemoration of Grand Justice Sen-Yen Sun, Taipei: New Sharing, pp. 621-657.

劉昭辰，2008，占有，臺北：三民。

Liu, C. C., 2008, Possession, Taipei: San-Min.

劉春堂，2023，民法債編各論（上），2 版 2 刷，臺北：自版。

Liou, C. T., 2003, Obligation Law Particular Part (Volume I) 2nd Edition. Taipei: Author.

- 蔡茂寅、李建良、林明鏘、周志宏，2013，行政程序法實用，4版，臺北：新學林。
- Tsai, M. I., C. L. Lee, M. C. Lin and C. H. Chou, 2013, *Administrative Procedure Law in Practice* 4th Edition. Taipei: New Sharing.
- 鄭玉波，1984，法諺（一），臺北：自版。
- Zheng, Y. P., 1984, *Legal Proverbs (Volume I)*, Taipei: Author.
- 鄭冠宇，2024，民法債編總論，7版，臺北：自版。
- Cheng, K. Y., 2024, *General Principles of the Law of Obligations of Civil Code* 7th Edition, Taipei: Author.
- 蕭文生，2025，行政法—基礎理論與實務，8版，臺北：五南。
- Siao, W. S., 2025, *Administrative Law: Basic Theory and Practice* 8th Edition, Taipei: Wu-Nan.
- 戴秀雄，2020，從林田山原住民保留地案看原住民保留地之登記及其更正問題，台灣土地研究，第23卷，第2期，頁109-155。
- Tai, H. H., 2020, Critical Study of the Registration of Indigenous Reservation Lands and Its Correcting - with the Analysis of Lin-Tien-Shan Case, *Journal of Taiwan Land Research*, 23(2), pp. 109-155.
- 戴秀雄，2020，土地登記之公信力與推定力—最高法院108年台上字第23號，不動產月報，第10期，頁19-20。
- Tai, H. H., 2020, The Effect of Indefeasibility and Assumption of Real Estate Registration: The Supreme Court's Judgment No. 23 of 2019, *Real Estate Monthly Report*, 10, pp. 19-20.
- 戴秀雄，2024，登記錯誤損害賠償之標的為財產評價降低的差額？短評台北地方法院民事判決111年度重國字第17號，不動產研究，第2期，頁80-85。
- Tai, H. H., 2024, Is the Object of Compensation for Registration Error the Difference in Property Valuation? A Brief Review of Taipei District Court Civil Judgment No. 17 in 2022, *Journal of Real Estate Research*, 2, pp. 80-85.
- 謝在全、林旺根、陳旺聖，2021，改進區分所有建物之停車空間制度研析工作案期末報告（修正版），內政部委託研究。
- Hsieh, T. C., W. K. Lin and W. S. Chen, Final Report on the Study on Improving the Parking Space System for Condominium Architectures (Revised Version), Commissioned by the Ministry of the Interior.

謝在全，2023，民法物權論（上），修訂 8 版 2 刷，臺北：自版。

Hsieh, T. C., 2023, Property Law of Civil Code (Volume I) 8th Edition, Taipei: Author.

謝哲勝，2020，土地法，4 版，臺北：翰蘆。

Shieh, J. S., 2020, Land Law 4th Edition, Taipei: Han-Lu.

蘇惠卿，2024，再論侵權行為損害賠償請求權之消滅時效－兼評 RCA 訴訟判決，收錄於陳忠五編，消滅時效問題研究（中），臺北：元照，頁 95-118。

Su, H. C., 2024, A Restudy About the Period of Right to Demand Compensation for Damages in Tort, in: Chung-Wu Chen, ed., Research on the Questions of Statute of Limitations (Volume II), Taipei: Angle, pp. 95-118.

顏佑紘，2024，侵權行為損害賠償請求權消滅時效起算時點之研究：中石化污染案與 RCA 污染案之評析，收錄於陳忠五編，消滅時效問題研究（中），臺北：元照，頁 119-182。

Yen, Y. H., 2024, A Study on the Commencement of the Extinctive Prescription of a Claim for the Injury Arising from a Wrongful Act: Analysis of the China Petrochemical Development Corporation Pollution Case and the RCA Pollution Case, in: Chung-Wu Chen, ed., Research on the Questions of Statute of Limitations (Volume II), Taipei: Angle, pp. 119-182.

ヤン・ツィーコー（大西有二譯），2023，ドイツ行政法の基礎，北海学園大学。

Ziekow, J., (trans by Onishi Yuji), 2023, Fundamentals of German Administrative Law, Hokkai-Gakuen University.

四宮和夫，1992，不法行為，5 刷，東京：青林書院。

Shinomiya, Kazuo, 1992, Torts 5th printing, Tokyo: Seirin-Shoin.

西埜章，2020，国家賠償法コンメンタール，3 版，東京：勁草書房。

Nishino, Akira, 2020, Commentary on the State Compensation Act 3rd ed., Tokyo: Keiso Shobo.

石川清、小西飛鳥，2011，ドイツ土地登記法，東京：三省堂。

Ishikawa, Kiyoshi and Konishi Asuka, 2011, German Land Registration Law, Tokyo: Sanseido.

加藤永一，1993，いわゆる登記の推定力について，鈴木禄弥、徳本伸一編，財産法学の新展開，頁 197-223，東京：有斐閣。

Katou, Eiichi, 1993, On the So-Called Presumptive Effect of Registration, in: Suzuki Rokuya and Tokumoto Shinichi, eds., New Developments in Property Law, pp. 197-223, Tokyo: Yuhikaku.

舟橋諄一、徳本鎮編，2009，新版注釈民法（6）物権（1），補訂版，東京：有斐閣。
Funahashi, Junichi and Tokumoto Mamoru (eds.), 2009, New Edition on Annotated Civil Code (Volume 6) Property (1) Revised Edition, Tokyo: Yuhikaku.

沢井裕，1959，損益相殺（二），関西大学法学論集，第 8 巻第 5 号，頁 472-502。
Sawai, Yutaka, 1959, Offset of Benefits and Losses (Part 2), The Law Review of Kansai University, 8(5), pp. 472-502.

沢井裕，1959，損益相殺（三），関西大学法学論集，第 9 巻第 1 号，頁 70-87。
Sawai, Yutaka, 1959, Offset of Benefits and Losses (Part 3), The Law Review of Kansai University, 9(1), pp. 70-87.

阿部徹，1976，登記の推定力，幾代通等編，不動産登記講座 I 総論（1），頁 219-252，東京：日本評論社。

Abe, Toru, 1976, The Presumptive Effect of Registration, in: Ikuyo Toru et al., eds., Lecture Series on Real Property Registration (1) General Principles (Volume 1), pp. 219-252, Tokyo: Nippon Hyoron Sha.

松本克美，2016，損益相殺における「利益」概念の再検討—控除否定根拠としての「不利益性」可視化論，立命館法学，第 366 号，頁 599-621。

Matsumoto, Katsumi, 2016, Rethinking the Concept of “Benefits” About the Offset of Benefits and Losses, Ritsumeikan Law Review, 366, pp. 599-621.

原田大樹，2022，行政法学から見た不動産登記法，秋山靖浩編，新しい土地法—人口減少・高齢化社会の土地法を描く，頁 117-147，日本評論社。

Harada, Hiroki, 2022, Real Property Registration Law From the Perspective of Administrative Law, in: Akiyama Yasuhiro, ed., New Land Law, pp. 117-147, Nippon Hyoron Sha.

幾代通（徳本伸一補訂），1997，不動産登記法，4版3刷，東京：有斐閣。

Ikuyo, Toru, and Tokumoto Shinichi, (Reviser), 1997, Real Property Registration Law, 4th Edition, Tokyo: Yuhikaku.

窪田充見編，2017，新注釈民法（15）債権（8），東京：有斐閣。

Kubota, Atsumi (ed.), 2017, New Annotated Civil Code (Volume 15) Obligations (8), Tokyo: Yuhikaku.

濱口弘太郎，2015，損害賠償法における損益相殺に関する総合的研究（1），北大法学論集，第66巻第4号，頁25-63。

Hamaguchi, Kotaro, 2015, A Comprehensive Study on the Offset of Benefits and Losses in the Law of Damages (1), The Hokkaido Law Review, 66(4), pp. 25-63.

濱口弘太郎，2016，損害賠償法における損益相殺に関する総合的研究（2），北大法学論集，第66巻第5号，頁75-129。

Hamaguchi, Kotaro, 2016, A Comprehensive Study on the Offset of Benefits and Losses in the Law of Damages (2), Hokkaido Law Review, 66(5), pp. 75-129.

濱口弘太郎，2016，損害賠償法における損益相殺に関する総合的研究（3），北大法学論集，第66巻第6号，頁1-69。

Hamaguchi, Kotaro, 2016, A Comprehensive Study on the Offset of Benefits and Losses in the Law of Damages (3), Hokkaido Law Review, 66(6), pp. 1-69.

濱口弘太郎，2016，損害賠償法における損益相殺に関する総合的研究（4），北大法学論集，第67巻第1号，頁51-84。

Hamaguchi, Kotaro, 2016, A Comprehensive Study on the Offset of Benefits and Losses in the Law of Damages (4), Hokkaido Law Review, 67(1), pp. 51-84.

藤原勇喜，2003，体系不動産登記—不動産登記の体系化と不動産登記法改正への提言，東京：テイハン。

Fujiwara, Yuuki, 2003, Systematic Real Property Registration: Systematization of Real Property Registration and Proposals for Amending the Real Estate Registration Act, Tokyo: Teihan.

- Bailey, D. and L. Norbury, 2020, Bennion, Bailey and Norbury on Statutory Interpretation, LexisNexis (8th ed.).
- Bailey, D. and L. Norbury, 2022, Bennion, Bailey and Norbury on Statutory Interpretation: Supplement to the Eight Edition, LexisNexis.
- Bar, C. V. and E. Clive, 2010, Principles, Definitions and Model Rules of European Private Law: Draft Common Frame of Reference (DCFR) Full Edition Vol. 4, Oxford University Press.
- Cynthia, H., 2005, Sale of Goods Contracts: The Effect of Subcontracts on Damages for Breach of Warranty of Quality, *New Zealand Business Law Quarterly*, 11(3), pp. 253-263.
- David, M., 2008, Expectation Damages: Avoided Loss, Offsetting Gains and Subsequent Events, in Djakhongir Saidov and Ralph Cunnington eds., *Contract Damages: Domestic and International Perspectives*, pp. 349-388, Hart Publishing.
- David, M., 2021, Some Damages Dilemmas in Private Law, *Victoria University of Wellington Law Review*, 52(4), pp. 875-895.
- Singer, N. J. and S. Singer, 2A Sutherland Statutes and Statutory Construction (7th ed., November 2024 Update). <http://www.westlaw.com>

「台灣土地研究」徵稿公告

一、目的

本刊刊載文章性質涵括地政、不動產經營管理、土地資訊、複雜空間系統、都市及區域計劃、以及建築與資源管理等相關領域。本刊以科際整合觀點，涵蓋與土地相關之學科領域。目的在促進吾人瞭解居住環境之空間變遷，以及探討空間變遷所衍生之相關課題，俾有助益於處理技術之發展。本刊期能提供學術界與實務業及相關領域從事者一個交換研究心得與實務經驗之園地，並共同致力於建構二十一世紀台灣居住環境新品質。本刊主題有五：土地與空間演化、土地與管理技術、土地與法制結構、不動產開發、以及空間資訊與測量。其中，「土地與空間演化」旨在瞭解複雜空間系統或集居環境的演化方式，以及演化方式與該系統中土地使用變遷之關係；「土地與管理技術」旨在探討如何研發軟性與硬性技術以協助處理因空間演化所產生之問題；「土地與法制結構」則從制度的觀點瞭解社經發展對土地開發的影響；而「不動產開發」則係基於土地開發為空間演化主要動力之觀點，就土地開發過程與空間演化的相互作用加以探討。而「空間資訊與測量」則係整合目前土地空間資訊之最新科技，結合土地空間資料庫系統和網際網路進行土地空間資訊之管理、分析與應用技能，擴大土地空間資訊之應用層面與發展。

二、研究類型

本刊接受上述與五大主題相關之基礎研究以及應用的實例之引介。第一種研究類型係指對土地與科技相關問題之探究，不論所採之研究方法為何，凡屬理論或實證作品，皆歡迎來稿。而第二種研究類型，則指有關土地管理方面可供參考應用實際案例之引介，均不受區域及文化之限制，歡迎賜稿。

三、文體

本刊目前雖為地區性學刊，但同時接受世界各地用中文或英文撰寫之稿件。

四、編輯委員

自第二十七卷第二期起本刊編輯委員調整為：

主 編：白仁德、游舜德

編輯委員：李長晏、李建良、洪榮宏、林子平、林建元、林皆興、林峰田、林祖嘉、林登秋、林楨家、洪啟東、程天富、張學聖、陳良健、陳明吉、陳彥仲、湯京平、馮正民、楊 名、楊松齡、鄒克萬、韓仁毓、盧秋玲、蕭新煌、謝哲勝。（依姓氏筆劃順序排列）

五、收件

本刊全年徵稿，自九十年起改為半年刊，於每年五月及十一月出刊。自民國一一二年一月一日起，請由線上投稿系統投稿，網址：<https://www.ipress.tw/J0229>。

六、其他

稿件如經本刊刊登，另寄送抽印本20件。來稿請以Word7.0，以1.5行距、12號字體輸入，以A4紙20頁為原則（包含圖、表）。其他格式請參閱本期刊頁末之投稿須知。

本刊所刊登之論文，皆經過嚴謹之同儕審閱制度，不接受任何違反學術倫理行為的研究出版，包含：抄襲、剽竊、一稿多投/重複投稿、杜撰/假造資料、沒有實際參與研究的掛名，與未揭露之利益衝突等。完整之出版倫理及弊端聲明，請參考本刊專頁，網址：<https://www.ipress.tw/J0229>

投稿須知

所有稿件以未曾在國內、外以任何形式刊載為限，且稿件內容不得有侵犯他人著作權或商業宣傳行為，否則由作者自行負法律之責任。文體以中文或英文撰寫為原則，並附中文及英文摘要。稿件須加註標點、分段及編列頁碼，應清楚陳述，以利編排。內文所引用之文獻須列於參考文獻，參考文獻請以姓氏筆劃多寡，依序以中文列出，之後再依英文姓氏之英文字母，依序以英文列出。

各項格式以下說明：

壹、首頁（Title page），應包含下列內容：

- 一、標題（Article Title）：包括中、英文篇名。
- 二、作者（Author's Name）：包括中、英文作者姓名。
- 三、摘要（Abstract）：包括中、英文摘要。
- 四、關鍵字（Keywords）：包括中文、英文關鍵字，分別列於中、英文摘要之下，以不超過5個字為原則。

貳、正文（Manuscript）

一、稿件標題章節編號層次及順序：

中文請按「一，（一），1.，（1），a」順序排列；英文則按「I，1，（1），A.，a.」順序排列；

二、引述

1.直接引述：

中文請用單引號「」；英文請用雙引號“”，並以括弧標示引述文獻的頁次。

2.引述中復有引述，或特殊引用時：

中文單引號「」在外，雙引號『』在內。英文雙引號“”在外，單引號‘’在內。

三、文獻引述用例

（一）文中註明引述文獻：

1. 請以（作者，年份）方式表示。
2. 若有數篇文章以分號（；）區隔；中英文文獻分開，並各自以引述文獻之出版年份先後依序排列。
3. 若同一作者，有數篇文章同時引述，則以（作者，年份1、年份2）；若同一作者有同一年發表文章同時引述，則以（年份a, b）表示。

4. 若一篇文章有2位作者，請全部列出。中文為（作者A與作者B，年份）；英文為（作者A and 作者B，年份）
5. 若一篇文章有3位以上作者（含3位），中文請用（第一位作者等，年份）；英文請用（第一位作者et al., 年份）。

（二）文中已有作者姓名時

1. 請以作者（年份）方式表示
2. 若有數篇文章同時引述，則以作者A（年份）、作者B（年份）……表示
3. 若有必要加註說明時，請用註腳，內文註腳號碼使用上標

（三）圖版、插圖及表：

1. 插圖請置於頁面之最下方或最上方，圖名請置於圖之正下方，並以圖1、圖2……方式表示。
2. 表格請置於頁面之上方，表名請置於表格之正上方，並以表1、表2……方式表示。

肆、參考文獻（References）

- 一、專書論文：請依作者，出版年份，篇名，收錄於編者編書名，出版地：出版者，頁碼。
- 二、期刊論文：作者，出版年份，篇名，期刊名，卷期數，頁碼。
- 三、專書（若為編者、編著、主編著、編印者，請於作者後方括弧內註明）：作者，出版年份，書名，版次，出版地：出版者。
- 四、研討會論文：作者，出版年份，論文名稱，研討會名稱：主辦單位，頁碼。
- 五、博碩士論文：作者，年份，論文名稱，學校科系名稱及學位名稱論文。
- 六、報紙：作者，出版年份，篇名，報紙名，出版年月日，版面（頁數）。
- 七、網路等電子化資料：作者（單位），查詢年份，篇名／書籍名／報告名／字典名／網站名稱，網址，瀏覽日期年，月，日。

「台灣土地研究」論文審查要點

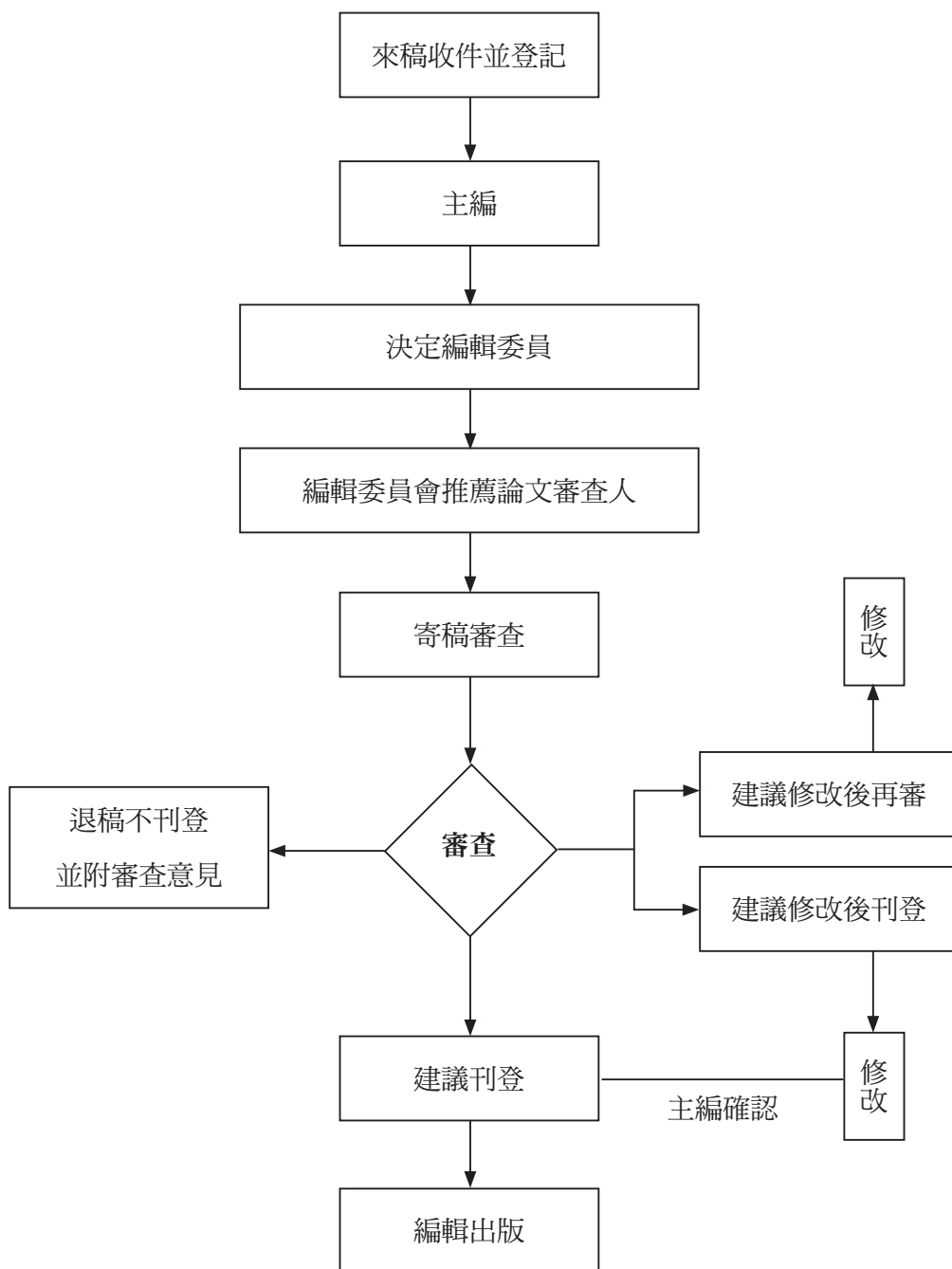
中華民國九十六年八月二十三日聯席會議通過

- 一、「台灣土地研究」論文審查要點（以下簡稱本要點）依台灣土地研究編輯委員會組織章程第二條第二項訂定之。
- 二、來稿經登記後由主編就來稿性質，邀請相關專長之編輯委員推薦審查人。編輯委員會負責對審查人及投稿人保持雙向匿名方式審查，審查作業程序如附圖。
- 三、審查人應於接到論文後一個月內審查完畢，並將論文審查表（如附表）寄回編輯委員會。如審查期間超過兩個月，則主編有權決定是否變更審查人。審查意見表中須明確勾選其中一項：
 1. 刊登。
 2. 修改後刊登（應列明審查意見及建議事項）。
 3. 修改後再審（應列明審查意見及建議事項）。
 4. 不適刊登（應列明審查意見）。

四、審查結果處理方式：

處理 方式 第一位 審查人意見 第二位 審查人意見	刊登	修改後刊登	修改後再審	不適刊登
刊登	刊登	寄回修改	寄回修改後再審	第三位審查
修改後刊登	寄回修改	寄回修改	寄回修改後再審	第三位審查
修改後再審	寄回修改後再審	寄回修改後再審	寄回修改後再審	不適刊登
不適刊登	第三位審查	第三位審查	不適刊登	不適刊登

附註：再審以一次為限。



論文審查作業流程圖