臺灣高等法院民事判決

109年度重上更一字第21號

上　訴　人　財政部國有財產署北區分署

000000000000000000

法定代理人　郭曉蓉

訴訟代理人　江肇欽律師

複　代理人　劉紀寬律師

被　上訴人　中郵通股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

兼　法　定
代　理　人　吳正興

共　　同
訴訟代理人　陳俊傑律師
　　莫詒文律師
　　張智婷律師

上列當事人間請求土地所有權移轉登記等事件，上訴人對於中華民國104年9月7日臺灣士林地方法院103年度重訴字第460號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，經最高法院發回更審，本院於110年8月25日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審（含追加之訴部分）及發回前第三審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款定有明文。本件上訴人在原審依民法第767條第1項、第179條規定，起訴請求被上訴人中郵通股份

有限公司（原名大衛營實業股份有限公司，下逕稱中郵通公司）應將坐落臺北市○○區○○段0○段000○0地號土地（下稱系爭土地）所有權移轉登記（原請求返還移轉登記，嗣於本審已更正為移轉登記）予中華民國，嗣於本院前審時就此部分追加先位之訴，依民法第767條第1項規定，請求中郵通公司應將系爭土地於民國（下同）95年1月25日以買賣為原因所為之所有權移轉登記（下稱系爭所有權移轉登記）予以塗銷，而將原審請求移轉登記系爭土地所有權部分列為備位之訴，核其所為追加與原起訴請求均本於主張中郵通公司刻意隱匿系爭建物非合法建物事實，致其陷於錯誤而同意讓售系爭土地之同一基礎原因事實，與前揭規定相符，應予准許。

二、次按原告於本案經終局判決後，於上級審減縮其應受判決事項之聲明，實質上與訴之撤回無異，依民事訴訟法第263條第2項規定，就該減縮部分，不得復提起同一之訴，自亦不得復擴張該部分應受判決事項之聲明（最高法院94年度台上字第2185號判決參照）。上訴人於原審另主張依民法第179條、第184條第1項、第185條及公司法第23條第2項規定，以單一聲明請求中郵通公司、被上訴人吳正興（下單獨逕稱姓名，與中郵通公司合稱被上訴人）連帶給付新臺幣（下同）6,000萬元本息，上開訴訟標的間為重疊合併，原審為其全部敗訴之判決，上訴人提起全部上訴，於前審減縮為僅依民法第179條、第184條第1項後段、公司法第23條第2項規定為請求，捨棄依民法第184條第1項前段、第185條規定為請求之主張（見前審卷㈡第215頁背面），其捨棄之上開訴訟標的部分，與訴之撤回無異，嗣後不得再為擴張其請求。是上訴人於本審復擴張其請求被上訴人連帶賠償金錢部分之訴訟標的，並包括前已捨棄之民法第184條第1項、第185條規定（見本審卷㈡第18頁），難認正當，不能准許。

三、復按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第25

5條第1項第3款定有明文。又第二審訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但第255條第1項第2款至第6款情形，不在此限，亦為同法第446條第1項所明定。查就上訴人請求被上訴人連帶給付金錢部分，其原起訴請求6,000萬元本息，嗣於前審減縮為5,245萬2,789元本息（見前審卷㈡第215頁背面），於本審再減縮為5,015萬2,719元本息（見本審卷㈤第119至120頁），核均屬減縮起訴之聲明，依上開規定，應予准許。合先敘明。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：系爭土地原為中華民國所有，伊為管理機關，於90年6月21日出租予中郵通公司，租期至100年12月31日止，中郵通公司於93年3月23日依國有財產法第49條第1項規定向伊申購系爭土地，明知其所有坐落系爭土地上之臺北市○○區○○段0○段00000○號建物即門牌臺北市○○區○○路00號房屋（下稱系爭建物），其前手劉政池（簽立系爭租約時任中郵通公司董事長）自87年間起擅自修建、增建，經內政部營建署陽明山國家公園管理處（下稱陽管處）查報違建在案，竟利用承辦人員之疏失，取得陽管處93年6月10日函（下稱系爭函文），隱匿系爭建物已非合法建物之事實，使伊陷於錯誤，而於94年11月22日同意其以3,922萬6,880元申購（下稱系爭申購案），其於95年1月25日繳清價款，同年2月17日完成系爭所有權移轉登記。嗣陽管處於103年7月1日以中郵通公司隱匿系爭建物為違建，撤銷系爭函文，伊方知受騙。伊已依民法第92條第1項規定，以103年7月11日函撤銷受詐欺所為同意出售及移轉系爭土地之意思表示，要求中郵通公司於文到7日內將系爭土地回復登記為國有，惟未獲置理，爰先位依民法第767條第1項規定，請求中郵通公司將系爭所有權移轉登記予以塗銷，備位依不當得利之法律關係，請求中郵通公司將系爭土地所有權移轉登記予中華民國；又中郵通公司於95及97年間，以系爭土地為受告知人遠雄人壽保險事業股份有限公司（下稱遠雄人壽公司）設定登

記第一順位本金最高限額6,000萬元，及第二順位最高限額1億9,800萬元之抵押權（下合稱系爭抵押權），擔保訴外人大衛營開發股份有限公司（下稱大衛營開發公司）、九冠開發股份有限公司（下稱九冠公司）之貸款，迄今尚有本金餘額5,015萬2,719元未清償，致減損系爭土地價值，係故意以背於善良風俗之方法加害於伊，並受有貸款之利益，吳正興為中郵通公司之負責人，因執行業務違反法令致伊受有損害，應負連帶賠償責任，並依民法第179條、第184條第1項後段、公司法第23條第2項規定，請求被上訴人連帶給付上訴人5,015萬2,719元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息（上訴人逾上開部分之請求，經原審判決其敗訴，雖其全部不服，提起上訴，惟嗣已為如上述之減縮，其減縮部分，實質上與訴之撤回無異，非本審審理範圍，不予贅述）。

二、被上訴人則以：於中郵通公司申購系爭土地時，原合法建物仍存在；縱認已不存在，上訴人有派員至現場實地勘查，中郵通公司對系爭建物狀況並無隱匿，上訴人主張受詐欺，據以撤銷同意出售及移轉系爭土地之意思表示，自非有理。又中郵通公司取得系爭土地後，設定登記系爭抵押權予遠雄人壽公司，屬有權處分，上訴人既已非系爭土地所有人，其主張依侵權行為或不當得利之法律關係，請求伊等連帶賠償系爭貸款本金餘額5,015萬2,719元，亦非正當等語，資為抗辯。

三、除確定部分外，上訴人於原審起訴聲明：㈠中郵通公司應將系爭土地所有權移轉登記予中華民國。㈡被上訴人應連帶給付上訴人5,015萬2,719元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈢就給付金錢之請求，願供擔保請准宣告假執行。被上訴人於原審答辯聲明：㈠上訴人之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。原審就此部分判決上訴人全部敗訴，上訴人不服，提起上訴，並追加先位之訴，於前審聲明：㈠原

判決關於駁回上訴人下開第3項請求部分廢棄。㈡追加先位聲明：中郵通公司應將系爭所有權移轉登記予以塗銷。㈢上開廢棄部分，⑴中郵通公司應將系爭土地所有權移轉登記予中華民國；⑵被上訴人應連帶給付上訴人5,015萬2,719元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈣就給付金錢之請求，願供擔保請准宣告假執行。前審判決上訴人備位之訴勝訴，將原判決關於駁回上訴人下開請求部分廢棄，判命中郵通公司應移轉登記系爭土地所有權予中華民國，並駁回上訴人其餘上訴及追加之訴。上訴人及中郵通公司就各自敗訴部分，提起第三審上訴，經最高法院廢棄發回。上訴人於本審上訴聲明：㈠原判決關於駁回上訴人下開第3項請求部分廢棄。㈡追加先位聲明：中郵通公司應將系爭所有權移轉登記予以塗銷。㈢上開廢棄部分，⑴中郵通公司應將系爭土地所有權移轉登記予中華民國；⑵被上訴人應連帶給付上訴人5,015萬2,719元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈣就給付金錢之請求，願供擔保請准宣告假執行。中郵通公司於本審答辯聲明：㈠上訴及追加之訴均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告假執行。吳正興於本院則答辯聲明：㈠上訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、兩造不爭執事項（見本審卷㈤第290頁、前審卷㈠第72頁背面至第73頁背面、第89、146頁）：

㈠系爭土地原為中華民國所有，上訴人為管理機關，自90年6月21日起出租予中郵通公司，租期至100年12月31日止，每月租金為1萬0,668元，雙方訂有(88)國基租字第3號基地租賃契約書，有系爭土地登記謄本、基地租賃契約書在卷可證（見原審卷第11頁、第12頁及其背面）。

㈡系爭土地係位於陽明山國家公園一般管制區範圍內。

㈢陽管處曾於92年12月22日以營陽企字第0920008950號函（即原審卷第42頁）復上訴人，有關「陽明山國家公園範圍內國有土地申購案件處理原則」（下稱系爭處理原則）。

㈣中郵通公司於93年3月23日檢具系爭土地登記謄本、系爭建物登記謄本、中郵通公司登記事項卡、法定代理人身分證影本等文件，提出申請書（即原審卷第13頁），依國有財產法第49條第1項規定向上訴人申購系爭土地。

㈤陽管處因中郵通公司之申請函（即原審卷第176頁背面）申請核發合法建物證明，而以93年4月30日營陽建字第0930002572函（即原審卷第55頁），定於93年5月3日下午2時就申請認定系爭土地及同小段506之3、506之5地號土地上之建物是否為合法建物案，辦理現地會勘，並拍攝如原審卷第179頁背面之93年5月3日系爭建物現況照片附卷。會勘後陽管處簽陳意見如原審卷第175頁背面所示。

㈥陽管處曾以系爭函文（即原審卷第174頁背面至第175頁）就系爭建物核發合法建物證明記載：「一、依據本處93年4月30日營陽建字第0930002572號會勘通知單續辦。二、申請認定建物依函附中和地政事務所93年3月22日士林電謄字第027733號建物登記謄本，就地政單位謄本登載北投區泉源段三小段00000-000建號之建物，建築完成日期為民國55年3月19日，符合本園『修訂一般管制區土地使用分區管制要點』（下稱系爭管制要點）中合法建築物之認定標準。三、本函係供辦理區內國有土地申購之使用，不得作為其他任何證明用途使用。」等語。

㈦上訴人於94年11月22日以繳款通知書（即前審卷㈠第82頁）通知表示准予讓售，將系爭土地以3,922萬6,880元讓售予中郵通公司，中郵通公司於95年1月25日繳清價款（見原審卷第18頁），於95年2月17日完成系爭所有權移轉登記（見原審卷第19頁）。

㈧陽管處嗣以系爭撤銷函示即103年7月1日營陽環字第1036002422號函文（即原審卷第188頁背面至第189頁背面），通知中郵通公司撤銷系爭函文處分，並溯及既往失其效力，中郵通公司已於同年月2日收受該函文。

㈨上訴人以103年7月11日台財產北處字第10300166620號函

（即原審卷第21頁）通知被上訴人依民法第92條第1項本文規定，撤銷上訴人所為同意出售（債權行為）及移轉系爭土地（物權行為）之意思表示，被上訴人已於同年月14日收受該函文（見原審卷第22頁送達證書）。

㈩中郵通公司購買系爭土地後，於95年2月17日提供系爭土地予受告知人遠雄人壽公司設定本金最高限額6,000萬元抵押權，復於97年11月5日以系爭土地設定擔保債權總金額1億9,800萬元抵押權予遠雄人壽公司，至110年6月30日止，未清償餘額本金為5,015萬2,719元（見原審卷第19頁及其背面、本審卷㈡第345頁、本審卷㈤第290頁）。

五、上訴人主張中郵通公司隱匿系爭建物係非合法建物事實，利用陽管處承辦人員之疏失，取得系爭函文，持以向其詐購系爭土地，致其陷於錯誤而同意出售及移轉系爭土地予中郵通公司，其已於103年7月11日依民法第92條第1項規定，撤銷其受詐欺所為同意出售及移轉系爭土地之意思表示，又中郵通公司將系爭土地設定登記系爭抵押權予遠雄人壽公司，減損系爭土地價值，致其利益受損，爰先位依民法第767條規定，請求中郵通公司塗銷系爭所有權移轉登記，備位依民法第179條規定，請求中郵通公司將系爭土地所有權移轉登記予中華民國，並依民法第179條、第184條第1項後段、公司法第23條第2項規定，請求被上訴人連帶賠償系爭貸款未償本金餘額5,015萬2,719元等情，則為被上訴人否認，並以前詞置辯。本院判斷如下：

㈠於中郵通公司向上訴人申購系爭土地時，原合法建物是否仍存在？中郵通公司是否符合申購資格？

1.查系爭土地位於陽明山國家公園一般管制區內（見原審卷第15至16頁），陽管處曾於92年12月22日函上訴人，就陽明山國家公園範圍內國有土地申購案件，提出系爭處理原則，其中第㈡點為「一般管制區內，若民眾與財政部國有財產局訂有國有基地租賃契約書，且為合法建築物，原則同意國有土地申購」。又83年修訂之系爭管制要點第3點規定：「原有

合法建築物之整建：包括原有合法建築物拆除後之新建或增建、改建及修建，限就原建築基地內建造以一戶一棟為原則，但為獨立或雙併建築（如同一基地內有同一門牌或同一棟建築物內，於本要點實施前已分戶達兩戶以上者，改建時最多僅能申請為雙併建築）。申請原有合法建築物整建者，每棟建築面積不得超過一六五平方公尺，建蔽率不得超過百分之四十，申請地必須為一宗土地，且不得重複使用；申請雙併建築者，應以二棟以上之合法建築物共同提出申請，其建築面積及原未有拆除建築物之建築面積合計每戶不得超過一六五平方公尺，建蔽率不得超過百分之四十，申請基地必須為一宗土地，且不得重複使用」、第5點規定：「合法建築物之認定在台北市境內部分為民國59年7月4日前已建造完成之建築物，申請人應檢附下列證件之一而能確認為上述時限前建造完成者：㈠地政機關核發之建築改良物登記簿謄本。…」（見前審卷㈡第37頁）。次按「本法所稱建造，係指左列行為：一、新建：為新建造之建築物或將原建築物全部拆除而重行建築者。二、增建：於原建築物增加其面積或高度者。但以過廊與原建築物連接者，應視為新建。三、改建：將建築物之一部分拆除，於原建築基地範圍內改造，而不增高或擴大面積者。四、修建：建築物之基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋架及屋頂，其中任何一種有過半之修理或變更者。」；「建築物非經申請直轄市、縣（市）（局）主管建築機關之審查許可並發給執照，不得擅自建造或使用或拆除。但合於第78條及第98條規定者，不在此限。」；「建築執照分左列四種：一、建造執照：建築物之新建、增建、改建及修建，應請領建造執照。二、雜項執照：雜項工作物之建築，應請領雜項執照。三、使用執照：建築物建造完成後之使用或變更使用，應請領使用執照。四、拆除執照：建築物之拆除，應請領拆除執照。」建築法第9條、第25條第1項及第28條亦有明文。

2.依中郵通公司於90年3月16日登記取得系爭建物之所有權狀

記載，系爭建物坐落基地為系爭土地，建築完成日期為55年3月19日，主要建材為磚造，主要用途為工業用，建物層為2層，第1層面積617.07平方公尺，第2層面積51.41平方公尺，總面積668.48平方公尺，附屬建物機械房，面積72.8平方公尺（見原審卷第14頁背面）。又系爭建物原坐落基地為分割前臺北市○○區○○段0○段000地號（下稱分割前506地號）土地，嗣因分割，變更為系爭土地，訴外人劉政池於87年4月17日向原所有人陳逸雄購買系爭建物，同年5月19日完成所有權移轉登記，嗣劉政池於90年3月16日將系爭建物出售並移轉登記予中郵通公司，中郵通公司於同年6月21日向上訴人承租系爭土地，租期至100年12月31日止，為兩造所不爭執，並有系爭建物異動索引、陳逸雄與劉政池所簽建物買賣暨國有地轉讓承租權契約書、土地登記謄本、基地租賃契約書在卷可證（見本審卷㈠第247、248頁、第305至312頁、原審卷第11至12頁背面）。

3.惟查陽管處曾於87年8月24日發現劉政池未經申請主管建築機關之審查許可並發給建造執照，即擅自在系爭建物之舊屋脊上方及壁體外側施作混凝土樑柱、屋頂，並拆除舊人字型斜屋頂、舊磚牆壁體，已涉主體過半之修理或變更，違反國家公園法第14條及建築法第25條規定，於同年9月2日要求其於文到1個月內依建築法第30條規定補辦建築執照，逾期未申請或申請不合規定即依違建辦理，並勒令停工，非經許可，不得擅自復工，雖當時系爭建物所有人即中郵通公司董事長劉政池以87年9月3日陳情書函復陽管處將委請建築師依法令規定補辦手續等語，然嗣並未依規定補辦，經陽管處於87年10月22日以87營陽建字第6751號書函，認定劉政池未經許可，擅自於506地號（嗣分割增加系爭土地及506-3、506-5地號）土地上增建門牌77號（即系爭建物）1、2樓面積廣達426平方公尺，已逾補照期限，依違建物處理，要求劉政池將該違建範圍內一切存放物品自行遷出，並自行拆除，否則由該處列入計劃，派工強制執行並收取拆除費用，此有上

訴人所提陽管處87年9月2日書函、87年8月27日違建（勒令停工）通知單、劉政池陳情書、陽管理87年10月22日書函、87年10月13日違建（勒令停工）通知單、現場照片在卷可證（見原審卷148至150頁背面、第162頁背面、第163至165頁背面），且由上開現場照片明顯可見劉政池係在原建物舊屋脊上方及壁體外側施作鋼筋、混凝土之樑柱、屋頂，舊人字型斜屋頂已不存在，並已拆除部分舊磚牆壁體（見原審卷第165頁背面），增加高度及面積，其修建、增建部分已逾系爭管制要點第3點「申請整建時，建築面積不得超過165平方公尺」之規定，本即不可能取得陽管處之整建許可，該等修建、增建部分均為不合法建物，且該等修建、增建部分，顯非屬系爭管制要點第5點所載能確認為59年7月4日前已建造完成之建築物，參以依上訴人所提更上證24號編號1至13所示74至86年歷年航照圖資料（見外放之本審卷㈡第59至84頁），自74年起，系爭建物之3層八卦牛腿式建築部分（下稱八角樓，即附圖編號R3所示部分）左右兩側之人字型斜屋頂已日漸崩壞坍塌，自81年起，八角樓後側之人字型斜屋頂亦出現崩壞坍塌，於86年航照圖上，八角樓之左、右、後側人字型斜屋頂均已完全坍塌不存在，另依更上證25號編號2號即88年6月11日航照圖顯示，八角樓之右、後側坍塌之人字型屋頂已修建為1層混凝土平屋頂，八角樓之左側則修建為2層之混凝土平屋頂，且在該平屋頂建築物左側有增建1層正方形建築物（見外放之本審卷㈡第86頁），核與上開陽管處87年10月13日通知單施工程度略圖所繪斜線標示增建部分相符（見原審卷第163頁背面），且上開修建、增建部分於更上證25號編號3至8號即89年5月14日至94年8月10日歷年航照圖上均存在（見外放之本審卷㈡第89至100頁），且依陽管處87年8月27日違建（勒令停工）通知單上施工程度略圖可知（見原審卷第162頁），八角樓之右側及後側建築物於當時已拆除部分，與圖上標示位於八角樓更右側之77號建物未相連，且該標示77號建物亦有修建情形（見原審卷第148

頁背面），及87年7月27日所拍施工情形照片（見原審卷第152頁），該部分建物舊壁體雖仍殘存，但其上方屋頂及壁體外側之鋼筋混凝土樑柱、屋頂工程尚在進行中，可見該部分建物亦有修建，並參照93年5月3日陽管處會勘所拍系爭建物現場照片，八角樓右側建築物1樓屋頂整片相連，且建材相同（見本審卷㈤第311頁），益徵87年8月27日施工程度略圖標示77號建物部分，實亦有修建，再佐以內政部警政署國家公園警察大隊陽明山警察大隊（下稱陽明山警察隊）於93年7月15日舉發中郵通公司當時負責人吳正興未經申請許可整建系爭建物，違反國家公園法第14條第1款規定，並經陽管處於同年8月16日發函要求立即停工並速依87年10月22日書函辦理，否則將依法派工強制拆除（見前審卷㈠第218至221頁），由上開陽明山警察隊、陽管處93年間所拍系爭現場照片（見前審卷㈠第219、221頁），系爭建物屋內顯已無任何舊屋頂、舊磚牆壁體存在，足認於93年6月10日陽管處出具系爭函文時，系爭建物之原合法建物，應僅有八角樓部分仍存在，其餘均屬非法修建、增建部分。

4.而八角樓部分，雖屬中郵通公司提出申購時原合法建物尚存在部分，惟查依國有財產法第49條第1項規定：「非公用財產類之不動產，其已有租賃關係者，得讓售與直接使用人」，換言之，直接使用土地之承租人方能申購所承租之國有非公用土地，參以上訴人審查認定系爭建物用途為住宅（見本審卷㈥第57、67頁），而系爭建物之八角樓部分（如附圖編號R3所示部分），應不能單獨作為住宅使用，且中郵通公司為私法人，公司所在地原設於苗栗縣○○鄉○○村○○路00號，嗣變更為臺北市○○區○○路0段000巷00弄00號2樓（見原審卷第12頁及其背面、第13頁），是中郵通公司本身亦無將八角樓部分直接作為住宅使用之情形，參以依基地租賃契約書「五、其他約定事項」第㈡點約定：「租賃基地，限於原有已建房屋之用，承租人為實際需要，必須修建、增建、改建或重建時，應向出租機關取得同意書，憑以

請領建造執照。租賃基地上原有房屋如屬違章建築，承租人不因取得土地承租權而對抗政府之取締。…」、第㈢點約定：「承租人使用租賃基地，應受左列限制：1.不得作違反法令或約定用途之使用。2.不得擅自將租賃之全部或一部轉讓或轉租他人使用或要求設定地上權。」、第㈩點約定：租賃基地有左列情形之一時，出租機關得終止租約：…5.違反本租約規定時。…」（見原審卷第12頁背面），堪認中郵通公司承租系爭土地，限於原有已建房屋作為住宅使用，如為實際需要，必須修建、改建、改建或重建時，應向上訴人取得同意書，憑以請領建造執照，而中郵通公司並未舉證證明其前手兼其前任董事長劉政池修建、增建除八角樓外部分，有取得上訴人之同意書，況系爭建物之修建、增建並未依陽管處命令遵期補正取得建造執照，已如前述，且系爭建物於87年10月間即已經陽管處認定屬違建，應予拆除，是縱八角樓部分為原合法建物尚存在部分，但系爭建物除八角樓外，修建、增建部分，並未徵得上訴人同意，且非直接作為土地承租人住宅基地使用，已違反基地租賃契約書「五、其他約定事項」第㈡點、第㈢點第1款規定，已有該其他約定事項第㈩點所定上訴人得終止租約之事由，是中郵通公司僅憑系爭土地上尚有八角樓部分為原合法建物，申購系爭土地，應仍不符國有財產法第49條第1項規定。

㈡上訴人得否依民法第92條第1項規定撤銷其同意出售及移轉系爭土地之意思表示？

1.按被詐欺而為意思表示者，依民法第92條第1項之規定，表意人固得撤銷其意思表示，惟主張被詐欺而為表示之當事人，應就此項事實負舉證之責任（最高法院44年台上字第75號民事判例要旨參照）。次按民法上之詐欺，必詐欺行為人有使他人陷於錯誤之故意，致該他人基於錯誤而為不利於己之意思表示者始足當之。倘行為人欠缺主觀之詐欺故意，縱該他人或不免為錯誤之意思表示仍與詐欺之法定要件不合，無容其依民法第92條第1項規定撤銷意思表示之餘地（最高

法院87年度台上字第1195號、98年度台上字第171號民事判決意旨可參）。再按民法上所謂詐欺，須有欲使相對人陷於錯誤，故意示以不實之事，令其因錯誤而為意思表示之行為，始足當之倘其主觀上並無詐欺之意思，縱相對人之意思表示有錯誤，仍不能遽認係屬詐欺之行為；民法第92條第1項所謂詐欺，雖不以積極之欺罔行為為限，然單純之緘默，除在法律上，契約上或交易習慣上，就某事項負有告知之義務者外，其緘默並無違法性，即非本條之詐欺（最高法院84年度台上字第1619號、87年度台上字第548號判決參照）。

2.而中郵通公司雖不符申購系爭土地資格，然上訴人以中郵通公司利用陽管處承辦人員之疏失，取得系爭函文，隱匿系爭建物經修建、增建已非原合法建物之事實，依國有財產法第49條規定向伊申購系爭土地，致其因以陽管處系爭函文為判斷基礎，錯誤認定系爭申購案符合系爭處理原則第㈡點「一般管制區內，若民眾與財政部國有財產署訂有國有基地租賃契約書且為合法建物者，得申購國有土地」之規定，陷於錯誤而同意出售及移轉系爭土地，其已於103年7月11日發函撤銷受詐欺所為同意出售及移轉系爭土地之意思表示云云，固據提出上開函文為證（見原審卷第20至21頁）。惟查：

⑴按非公用財產類之不動產，其已有租賃關係者，得讓售與直接使用人。第1項讓售，由財政部國有財產局（102年1月1日調整改為財政部國有財產署）辦理之。國有財產法第49條第1項、第4項分別定有明文。又財政部國有財產局為辦理國有非公用不動產之讓售，依國有財產法施行細則第74條規定，另訂定「國有非公用不動產讓售作業程序」（下稱系爭作業程序），依系爭申購案當時之系爭作業程序第4點規定受理申購國有非公用不動產案件之處理程序為㈠收件，㈡勘查、分割，㈢審查，㈣計（估）價，㈤通知繳款，㈥核發產權移轉證明書及辦理產權移轉登記；第16點規定勘查、分割：依照國有非公用不動產清查作業程序辦理；第17點規定審查程

序為核對證件，並依申購案類別及法規依據審核，及審查有無不得移轉為私有、其他依申購案類別及法令規定應查事項等。再系爭申購案當時之國有非公用不動產清查作業程序第4點規定：「土地勘查程序如左：㈠依據地籍圖前往實地查明土地座落位置，地上物使用情形及現使用人姓名。如已有建物者，應繪具位置圖，註記門牌、構造型式、用途、面積（平方公尺）等事項，必要時配合有關業務查明有關事項。㈡依據實地勘查成果及土地登記簿謄本記載，將土地標示、面積、國有持分、地目、國有登記日期、管理機關名稱、他項權利登記情形及第1款各項資料記載於勘查表。…」。是上訴人受理中郵通公司申購系爭土地案時，應依系爭作業程序，進行相關土地及其上建物之勘查作業，並予以實質審查後，方能進行計（估）價、通知繳款、核發產權移轉證明書及辦理產權移轉登記等程序。且查上訴人於93年4月1日辦理第1次土地勘查，勘查表記載地上物門牌及狀況為「泉源路77號磚造平房，二層，三層及空地及山坡雜林」，地上物用途為「住宅」（見本審卷㈥第57頁），並於同年10月26日進行第2次勘查，勘查表記載地上物門牌及狀況為「泉源路77號磚造平房、二層、三層、泥土空地及山坡雜林」（土地上登記有同小段30098建號私有建物1棟），地上物用途為「住宅」（見本審卷㈥第67頁），使用現況略圖則記載斜線並標示R1、R2、R3部分為磚造1、2、3層（見本審卷㈥第69頁），並有現場照片在卷可證（見本審卷㈥第71至74頁），可見中郵通公司向上訴人申購系爭土地時，業經上訴人2度派員至現場勘查，上訴人應對系爭建物當時現況有所瞭解。

⑵因系爭土地位於國家公園區一般管制區範圍內，是依上開說明，上訴人受理系爭申購案，除應審查是否有合法租約外，並應審查系爭建物是否符合系爭處理原則第㈡點所定「合法建築物」之同意申購原則。而上訴人認為依陽管處92年12月12日函示，應由申請人即中郵通公司逕洽陽管處辦理合法建築物之認定，陽管處依中郵通公司之申請，於93年6月10日

出具系爭函文固記載：「一、依據本處93年4月30日營陽建字第0930002572號會勘通知單續辦。二、申請認定建物依函附中和地政事務所93年3月22日士林電謄字第027733號建物登記謄本，就地政單位謄本登載北投區泉源段三小段00000-000建號之建物，建築完成日期為民國55年3月19日，符合本園『修訂一般管制區土地使用分區管制要點』中合法建築物之認定標準。三、本函係供辦理區內國有土地申購之使用，不得作為其他任何證明用途使用。」等語，核係表示依中和地政事務所之系爭建物登記謄本記載之建物，符合系爭管制要點合法建築物之認定標準，至於系爭建物現狀是否與登記謄本記載相符，是否仍為55年3月19日建築完成之原合法建築物，則未予以審認，依上開說明，上訴人仍應自行予以實質審查。而系爭建物於中郵通公司向上訴人申購時，僅有八角樓部分未經修建、增建，已如前述，其餘修建、增建部分已非原合法建築物，倘上訴人於受理系爭申購案時，有依地籍圖前往實地查明土地坐落位置、地上物使用情形及現使用人姓名，繪具系爭建物位置圖，記載門牌、構造型式、用途、面積（平方公尺）等事項，並調取歷年航照圖、系爭建物登記謄本或命中郵通公司提出系爭建物所有權狀，對於系爭建物建築完成時之登記資料、歷年變化及現況予以瞭解、比對，應能知悉系爭建物之原合法建物部分僅餘八角樓存在，其餘部分均屬59年7月4日以後增建、修建部分，且能查悉中郵通公司係擅自修建、增建，並未依基地租賃契約書「五、其他約定事項」第㈡點約定取得上訴人之同意書及建造執照，況中郵通公司不可能將八角樓部分供己作為住宅直接使用，上訴人應亦能查知其已得行使基地租賃契約書「五、其他約定事項」第㈩點所定約定租約終止權，且該等違建於上訴人派員勘查時仍存在，自難認中郵通公司有對上訴人隱匿系爭建物已非合法建物之情事，是上訴人逕自認系爭土地申購案仍符合系爭處理原則第㈡點所定合法築物之同意申購要件，難認係因中郵通公司故意隱瞞所致，亦難認有何詐欺之

情形。上訴人既係經實地勘查、審查、計(估)價而同意讓售系爭土地予中郵通公司，才通知中郵通公司繳款，並辦理系爭所有權移轉登記，自難認中郵通公司有故意隱匿系爭建物已非合法建物事實，致上訴人陷於錯誤之情事，上訴人以受詐欺為由，依民法第92條第1項規定撤銷其斷論同意出售及移轉系爭土地之意思表示，核屬無據，不能准許。

㈢承上，上訴人以受詐欺為由，依民法第92條第1項規定撤銷其同意出售及移轉系爭土地之意思表示，既無屬據，從而，上訴人先位之訴，基於撤銷同意出售及移轉系爭土地之意思表示後，主張其仍為系爭土地所有人，亦無足採信，其依民法第767條第1項規定，請求中郵通公司將系爭所有權移轉登記予以塗銷，為無理由。上訴人既不得撤銷其所為同意出售系爭土地予中郵通公司之意思表示，其備位之訴，基於不當得利之法律關係，請求中郵通公司將系爭土地所有權移轉登記予中華民國，亦屬無據。再者，中郵通公司既已於95年2月17日登記取得系爭土地所有權，則其於取得所有權後，將系爭土地設定登記系爭抵押權予受告知人遠雄人壽公司，核屬有權處分，大衛營開發公司、九冠公司因而取得貸款之利益，亦非欠缺法律上原因，且與上訴人無關，況上訴人已非系爭土地所有人，自難認其有系爭抵押權設定登記而受有土地價值減損之損害，是上訴人依民法第179條、第184條第1項後段、公司法第23條第2項規定之法律關係，請求被上訴人連帶賠償系爭貸款未償本金餘額5,015萬2,719元本息，亦屬無據。

六、綜上所述，上訴人依不當得利之法律關係，請求中郵通公司應將系爭土地移轉登記予中郵通公司，及依民法第179條、第184條第1項後段、公司法第23條第2項規定，請求被上訴人連帶給付5,015萬2,719元本息，均非屬正當，不應准許。從而原審所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。另上訴人追加依民法第767條第1項規定，請求中郵通公司塗銷

系爭所有權移轉登記部分，亦為無理由，併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴及追加之訴均為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　9　　月　　23　　日

民事第十九庭

審判長法　官　魏麗娟

法　官　張婷妮

法　官　陳慧萍

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　9　　月　　23　　日

書記官　任正人