臺灣高等法院民事判決

109年度重上更一字第79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　　九冠開發股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　吳正興

被上訴人　　劉冠余

　　劉子瑩

　　劉冠廷

　　劉政池

共　　同

訴訟代理人　莫詒文律師

　　張智婷律師

上列當事人間請求返還土地等事件，上訴人對於中華民國104年3月16日臺灣士林地方法院103年度重訴字第206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5月12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、程序部分：

一、按第二審程序中為訴之變更或追加，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。

二、經查，本件上訴人在原審依民法第767條及第179條之規定，

請求被上訴人九冠開發股份有限公司（下稱九冠公司）應將坐落臺北市○○區○○段0○段000○0地號權利範圍全部之土地（下稱系爭土地）所有權移轉登記與中華民國，嗣於本院前審時就此部分追加先位之訴，依民法第767條規定，求為命㈠九冠公司應將系爭土地於民國97年10月24日以買賣為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷，㈡被上訴人劉子瑩、劉冠廷應將系爭土地於95年2月17日以買賣為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷，而將原審請求返還系爭土地部分列為備位之訴；另就金錢給付部分，上訴人於原審係依民法第179條、第184條、第185條、公司法第23條第2項規定聲明請求被上訴人應連帶給付，於本院前審時追加依民法第28條規定請求九冠公司應與其當時之負責人即被上訴人劉冠余連帶負賠償之責。經核上訴人前開訴之追加，與原審主張之原因事實，有其社會事實上之共通性及關聯性，而就原請求所主張之事實及證據資料，於追加之訴得加以利用，且無害於他造當事人程序權之保障，依首揭說明，核無不合，亦應准許。

貳、實體部分：

一、上訴人主張：系爭土地（88年4月2日分割自同區段000地號土地）為中華民國所有，伊為系爭土地之管理機關；被上訴人劉政池於87年5月19日向訴外人陳逸雄購得坐落同區段000地號土地上之臺北市○○區○○段○○段00000○00000○號建物（門牌分別為同區○○路00號、00號，下分稱建號），並由劉子瑩、劉冠廷(下稱劉子瑩等2人)於88年7月15日向伊申請就系爭土地訂立租賃契約（租賃期間自91年1月1日起至100年12月31日止，下稱系爭租約）；劉子瑩等2人及劉政池明知於系爭土地上之建物並非「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）第㈡點：「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」所規定之「合法建物」，竟先檢附偽造之現況地形圖等件，由

劉子瑩等2人於89年5月4日向內政部營建署陽明山國家公園管理處（下稱陽管處）申請核發89陽建字第5號建造執照(下稱系爭建照)，於系爭土地上興建雙併住宅，再於93年3月23日檢具系爭租約、系爭建照等文件，依國有財產法（下稱國產法）第49條規定申購系爭土地（下稱系爭申購）；因系爭土地上原有建物已拆除無法判定，故經伊以渠等提出前揭資料為基礎，向陽管處確認符合系爭處理原則所定之土地使用分區編定種類及其上原存有合法建築物後，於94年11月22日同意以新臺幣(下同)4543萬元讓售系爭土地與劉子瑩等2人（下稱系爭讓售），並於95年2月17日完成所有權移轉登記；其後，劉子瑩等2人及斯時任九冠公司法定代理人之劉冠余，明知系爭土地係經劉子瑩等2人及劉政池施以前開詐術申購所得，仍以系爭土地向訴外人遠雄人壽保險事業股份有限公司（下稱遠雄人壽）設定1億9800萬元最高限額抵押權（下稱系爭抵押權）後，於97年10月24日以買賣為原因，將系爭土地及新建建物移轉登記予九冠公司，並由九冠公司承接抵押債務餘額（下稱系爭貸款餘額）；嗣經陽管處發現劉子瑩等2人與劉政池當初申請系爭建照時就原興建於系爭土地上之建物係合法建物之認定過程，涉及刻意隱瞞，提供不實文件及陳述，陽管處遂以103年1月20日函撤銷系爭建照及97陽使字第8號使用執照（下稱系爭撤銷處分）；伊即得依民法第92條規定，於103年2月21日以函通知劉子瑩等2人，撤銷上開同意系爭讓售及移轉系爭土地之意思表示；劉子瑩等2人、劉政池與劉冠余，共同施以詐術為系爭申購，致伊陷於錯誤而同意系爭讓售，就中華民國因而受有之損害，應負共同侵權行為責任；劉冠余明知上情，仍利用執行職務範圍內，由九冠公司受讓系爭土地及其上抵押債務，九冠公司與劉冠余就該損害，亦應負連帶之責，九冠公司並受有利益而無法律上原因等情。爰依民法第767條、第179條、第184條、第185條及公司法第23條第2項規定，求為命㈠九冠公司應將系爭土地所有權移轉登記與中華民國；㈡劉冠

余、劉子瑩、劉冠廷、劉政池（下合稱劉子瑩等4人）連帶給付5015萬2719元，及九冠公司與劉冠余連帶給付5015萬2719元，並為不真正連帶債務之判決（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴；未繫屬本院部分，不予贅述）。嗣於本院前審審理時就依民法第767條規定請求返還系爭土地部分，追加先位聲明求為命九冠公司塗銷系爭土地所有權移轉登記，及劉子瑩等2人塗銷系爭土地之所有權移轉登記；及就請求九冠公司與劉冠余連帶給付金錢部分，追加依民法第28條規定，為同一聲明之請求。並於本院上訴聲明：㈠原判決關於駁回上訴人後開第二項備位聲明及第三至五項之訴部分廢棄。㈡1.追加先位聲明：⑴九冠公司應將系爭土地，於97年10月24日以買賣為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷；⑵劉子瑩等2人應將系爭土地，於95年2月17日以買賣為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷。2.備位聲明：九冠公司應移轉系爭土地所有權與中華民國。㈢劉子瑩等4人應連帶給付上訴人5015萬2719元。㈣九冠公司與劉冠余應連帶給付上訴人5015萬2719元。㈤前兩項請求，於九冠公司、劉子瑩等4人中任一人為清償時，其他人於清償之範圍內同免給付之責任。㈥上開第三、四、五項聲明，願供擔保，請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：系爭土地上之原始建物確係合法建築物，陽管處之系爭撤銷處分，並不合法；再者，陽管處、士林地政所於系爭建照核發前後，及上訴人於審核系爭申購案時，均曾親自派員至現場勘查比對現況，確認系爭土地及其上建物之現況，故系爭建照之核發及系爭申購案之核准與伊等提供之現況地形圖真偽並無關聯；又劉子瑩2人就系爭土地上實際建築狀況情形亦無告知義務，陽管處因其前後法律見解不同，始致反覆更易系爭土地上原有建物合法與否之認定，並於103年1月20日就系爭建照為系爭撤銷處分，伊等實無從預料，上訴人援引陽管處就系爭建造合法與否之認定，而認伊等於系爭申購時提出系爭建造即為對上訴人之詐欺行為，並

無理由；縱認上訴人受劉子瑩等2人之詐欺，其撤銷意思表示已逾1年及10年之除斥期間；復九冠公司信賴登記而自劉子瑩等2人處善意受讓系爭土地所有權，上訴人自不得請求九冠公司塗銷或返還系爭土地所有權登記；上訴人既無從回復為系爭土地所有權人，則其亦無因系爭抵押權而受系爭貸款餘額之損害可言，上訴人請求伊等就相當系爭貸款餘額之金額負損害賠償責任，並無理由等語，資為抗辯。並於本院答辯聲明：如主文所示。

三、查，㈠系爭土地原係中華民國所有，上訴人為管理機關，上訴人前與劉子瑩等2人就系爭土地簽立系爭租約；㈡劉子瑩等2人前於89年5月4日向陽管處申請於系爭土地上興建雙併住宅，經陽管處核發系爭建照；㈢劉子瑩等2人再於93年3月23日檢具系爭租約、系爭建照等件，依國產法第49條規定向上訴人申購系爭土地；㈣上訴人並於94年11月22日同意將系爭土地以4543萬元讓售予劉子瑩等2人，並於95年2月17日辦畢所有權移轉登記；㈤其後劉子瑩等2人向遠雄人壽貸款7000萬元，並於95年2月17日在系爭土地上設定系爭抵押權後，復於97年10月24日以買賣為原因，將系爭土地移轉登記予九冠公司，由九冠公司承受上開貸款及系爭抵押權；㈥嗣陽管處於103年1月20日以系爭土地上原有建物並非合法建物，不得申請興建雙併住宅為由，於103年1月20日以系爭撤銷處分撤銷系爭建照；㈦上訴人即於103年2月21日以函文通知劉子瑩等2人依民法第92條第1項本文規定，撤銷其所為出售及移轉系爭土地之意思表示；㈧系爭抵押權現系爭貸款餘額為5015萬2719元等情，有卷附系爭土地登記謄本及異動索引、系爭租約、系爭建照、系爭申購案資料、系爭撤銷處分、財政部國有財產署北區分署103年2月21日函文、遠雄人壽函文、貸款餘額證明書可稽(見原審卷第12至29頁，本院卷第401頁)，並為兩造所不爭執（見本院卷第398頁），堪信為真。

四、本件應審究者為㈠劉子瑩等2人向上訴人申購系爭土地時有

無詐欺之情？上訴人得否依民法第92條規定撤銷其同意系爭讓售及移轉系爭土地之意思表示？㈡上訴人依民法第767、179條，先位請求九冠公司塗銷系爭土地所有權移轉登記，及劉子瑩等2人塗銷系爭土地之所有權移轉登記，備位請求九冠公司應移轉系爭土地所有權與中華民國，有無理由？㈢上訴人依民法第28條、第179條、第184條、第185條、公司法第23條第2項之法律關係競合請求被上訴人賠償系爭貸款餘額5015萬2719元，是否有據？茲分述如下：

㈠、劉子瑩等2人向上訴人申購系爭土地時有無詐欺之情？上訴人得否依民法第92條規定撤銷其同意系爭讓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87年度台上字第548號、84年度台上字第1619號民事判決意旨參照）。

2.上訴人以劉子瑩等2人先檢附偽造之現況地形圖等文件並為不實陳述向陽管處申請核發系爭建照，再檢具系爭建照等文

件，依國產法第49條規定向伊申購系爭土地，致伊因以其等提出系爭建造等資料為判斷基礎，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局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，陷於錯誤而同意系爭讓售，其後陽管處業已撤銷系爭建照，伊即得依民法第92條規定向劉子瑩等2人撤銷上開同意系爭讓售及移轉系爭土地之意思表示云云，固據提出系爭建造、系爭申購案資料及系爭撤銷處分為證(見原審卷第14至23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，國產法第49條第1項定有明文。又財政部國有財產署為辦理國有非公用不動產之讓售，依國產法施行細則第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收件，勘查、分割，審查，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；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（見本院卷第568至577頁）。又因系爭土地位於陽明山國家公園一般管制區內（見原審卷第18頁陽管處函文），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」（見原審卷第152頁陽管處函文）。依此，上訴人依上開規定審核系爭申購案時，應須審查系爭處理原則規定，即審查有無基地租賃契約及合法建物，此亦為上訴人所自承（見本院卷第565頁）。

⑵、而上訴人於受理劉子瑩等2人申購系爭土地一案時，即

依系爭作業程序，進行相關土地勘查作業，曾先後於93年4月1日、8月9日、10月26日到系爭土地進行勘查，勘查結果顯示系爭土地現況均為「○○路00號附近山坡雜林及泥土空地（部分施工中，部分道路）」（見原審卷第140至145頁土地勘清查表、使用現況略圖、照片），可見劉子瑩等2人向上訴人申購系爭土地時，業經上訴人至現場勘查，且勘查現況結果系爭土地上為泥土空地、部分施工工地，通道、山坡雜林等，並無建築物甚明。

⑶、又上訴人受理系爭申購，為審查系爭土地除有系爭租約得依法申購外，是否符合系爭處理原則第㈡點所定有「合法建築物」之同意申購原則，於系爭讓售過程，曾於94年11月7日以電話向陽管處詢問系爭土地上有無合法建築物及是否符合系爭處理原則等情，並製有電話紀錄記載「本案國有土地地上物舊有房屋業已拆除（係指系爭申購當時），且地上施工係屬重建工程，該處於審核核發建照執照時，並未就原地上房屋是否為合法房屋加以審認，故無法就原房屋開立合法房屋證明。惟倘日後建築完成並領有使用執照，該地上房屋自屬合法建築物。至本案地上工程既領有該處核發之建築執照，即為經該處審查符合建築管理相關規定之合法行為，核與該處前述92年12月22日函示意旨並無不符」（見原審卷第19頁電話紀錄）；上訴人再於94年11月7日向陽管處正式函詢系爭土地讓售是否符合系爭處理原則第㈡點規定（見原審卷第144頁函文），陽管處乃於94年11月24日函覆上訴人指出「查案內土地本處核發有89陽建字第0005號建造執照（按即系爭建照），刻正施工中，目前並無建築物，請依權責卓處」（見原審卷第145頁）；則由上開電話紀錄及陽管處函覆上訴人之函文內容，應可清楚知悉，於系爭申購案時，系爭土地上並無任何建築物，劉子瑩等2人雖領有系爭建照，然尚在施工中，

須待日後建築完成並領有使用執照，該地上房屋方屬合法建築物，且系爭土地上原始房屋，於系爭申購當時，確實已經拆除而不存在，陽管處於審核核發系爭建照時，亦未就系爭土地上原始房屋是否為合法房屋加以審認；則上訴人於審查系爭申購案時，既已以前開電話及函文向陽管處查詢，並經陽管處清楚答覆，上訴人對上情，應無不明瞭之理。

⑷、至上訴人雖以劉子瑩等2人申購系爭土地時，因提出系爭建照，致上訴人錯誤認定系爭申購案符合系爭處理原則第㈡點所規定之「合法建築物」云云；然按系爭建照僅屬建築法第28條第1款所規定之「建造執照：建築物之新建、增建、改建及修建，應請領建造執照」，即取得後得在建築基地上建築建物之執照而已；取得建照後尚須依照核定工程圖樣及說明書施工，待建築工程完竣後，依建築法第70條規定報請主管機關查驗後，申請取得使用執照，方得謂合法建築物；且於上訴人審查系爭申購案時，其已以上述電話及函文向陽管處查詢，陽管處亦已清楚答覆「核發建照執照時，並未就原地上房屋是否為合法房屋加以審認，故無法就原房屋開立合法房屋證明。惟倘日後建築完成並領有使用執照，該地上房屋自屬合法建築物」、「目前並無建築物」（見原審卷第19、145頁）；益徵劉子瑩等2人提出系爭建照，顯與系爭土地上有無合法建築物，係屬二事，且上訴人業已向陽管處為查詢，並經陽管處為清楚答覆其於審核系爭建照時並未就系爭土地上原始房屋是否為合法建築物加以審認，現系爭土地上並無建物，須待日後建築完成並領有使用執照方屬合法建築物等情，上訴人應可清楚知悉。

⑸、上訴人在系爭土地上當時僅有經劉子瑩等2人請領系爭建照，惟並未依法竣工並取得使用執照，而難認有合法建築物之情形下，且系爭土地上原始建物亦已經拆除，

陽管處並清楚告知上訴人其於審核系爭建照時，並未就系爭土地上原始房屋是否為合法建築物加以審認；上訴人審查後，仍認系爭申購案符合系爭處理原則第㈡點所定有「合法建築物」之同意申購原則，此究竟為上訴人解釋系爭處理原則之職權認定，或違反系爭處理原則之例外認定，甚或違反系爭處理原則之錯誤或不法認定，均有可能，然均難認與劉子瑩等2人於系爭申購時提出系爭建照有關，蓋建照請領後，事後未能建築合法建物者，所在多有；再者，劉子瑩等2人於系爭申購時所提出之系爭建照確實為當時有效之建築執照，此並無故意虛假之情，縱事後認系爭建照有不法經陽管處撤銷之情，然此亦屬主管機關之權責，尚難認劉子瑩等2人對上訴人有何詐欺行為。

⑹、依上說明，劉子瑩等2人於系爭申購時所提出之系爭建照確實為當時有效之建築執照；而上訴人審查系爭申購案時，業已依法審查，其多次自行至系爭土地現況勘查之結果，已可清楚系爭土地上當時並無建築物；再由其向系爭建照核發單位之陽管處查詢後，亦可清楚明瞭系爭土地上原始建物業經拆除，且陽管處於審核系爭建照時並未就系爭土地上原始房屋是否為合法建築物加以審認，及申購當時系爭土地上並無建物，須待日後建築完成並領有使用執照方屬合法建築物；上訴人在上開條件情形下，逕自憑認系爭申購案仍符合系爭處理原則第㈡點所定有「合法建築物」之同意申購原則要件，尚難認此即屬劉子瑩等2人於系爭申購時所提出之系爭建照所致，且亦難認劉子瑩等2人有何詐欺上訴人使上訴人陷於錯誤而同意系爭申購案之情；是以，本件上訴人主張其得民法第92條撤銷其同意系爭讓售及移轉系爭土地之意思表示，應無所據。

㈡、上訴人依民法第767、179條，先位請求九冠公司塗銷系爭土地所有權移轉登記，及劉子瑩等2人塗銷系爭土地之所有權

移轉登記，備位請求九冠公司應移轉系爭土地所有權與中華民國，有無理由？

承上所述，上訴人不得以系爭讓售之意思表示係受詐欺，而撤銷系爭讓售及移轉系爭土地；則劉子瑩等2人業已受讓系爭土地，其後並有權處分移轉與九冠公司，而使九冠公司受讓取得系爭土地所有權，上訴人對系爭土地已因讓售而無權利，其依民法第767、179條，先位請求九冠公司塗銷系爭土地所有權移轉登記，及劉子瑩等2人塗銷系爭土地之所有權移轉登記，備位請求九冠公司應移轉系爭土地所有權與中華民國，即均無理由。

㈢、上訴人依民法第28條、第179條、第184條、第185條、公司法第23條第2項之法律關係競合請求被上訴人賠償系爭貸款餘額5015萬2719元，是否有據？

本件尚難認上訴人讓售系爭土地係受詐欺所為，其請求返還系爭土地並無理由等情，均已認定如前；則上訴人既已讓售系爭土地與劉子瑩等2人，其後經劉子瑩等2人以取得之系爭土地向遠雄人壽貸款7000萬元，亦為其等有權之處分，現系爭抵押權現之貸款餘額為5015萬2719元，尚難認為上訴人所受之損害，其依民法第28條、第179條、第184條、第185條、公司法第23條第2項等法律關係請求被上訴人賠償系爭貸款餘額5015萬2719元，即無所據。

五、從而，上訴人依民法第767條、第179條、第184條、第185條及公司法第23條第2項規定，請求九冠公司應將系爭土地所有權移轉登記與中華民國；及劉子瑩等4人連帶給付5015萬2719元、九冠公司與劉冠余連帶給付5015萬2719元（前開金錢給付請求部分，於九冠公司、劉子瑩等4人中任一人為清償時，其他人於清償之範圍內同免給付之責任），為無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，於法核無違誤。上訴意旨指謫原判決不當，求予廢棄，為無理由，應駁回其上訴。上訴人於提起上訴後，就請求返還系爭土地部分，追加先位之訴，依民法第767條規定，請求九冠公司應將系爭

土地於97年10月24日以買賣為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷，及請求劉子瑩等2人應將系爭土地於95年2月17日以買賣為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷；另就請求給付金錢部分，追加依民法第28條規定請求九冠公司與劉冠余連帶給付5015萬2719元，亦無理由，應併予駁回。

六、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。

七、據上論結，本件上訴及追加之訴均為無理由。爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　5　　月　　26　　日

民事第九庭

審判長法　官　楊絮雲

法　官　郭顏毓

法　官　張宇葭

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　　5　　月　　27　　日

書記官　李佳姿