

臺灣高等法院民事判決

110年度重上更二字第161號

上訴人 峻和建設股份有限公司

法定代理人 蔡銘俊

訴訟代理人 傅文民律師

上訴人 蔡銘俊

訴訟代理人 楊曉邦律師

郭明怡律師

甯維翰律師

上訴人 簡性琦

林瑞堂

共同

訴訟代理人 陳文元律師

被上訴人 財政部國有財產署北區分署

法定代理人 郭曉蓉

訴訟代理人 江肇欽律師

劉紀寬律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國104年5月6日臺灣臺北地方法院98年度重訴字第523號第一審判決提起上訴，被上訴人為訴之減縮、追加，經最高法院發回更審，本院於111年5月31日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決（除減縮部分外）關於命上訴人給付部分，及該部分假執行之宣告，暨該訴訟費用負擔之裁判，均廢棄。

二、上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

01 三、被上訴人追加之訴及假執行之聲請均駁回。

02 四、廢棄部分之第一審訴訟費用、第二審（含追加之訴）訴訟費
03 用，均由被上訴人負擔。

04 事實及理由

05 甲、程序方面：

06 一、上訴人峻和建設股份有限公司（下稱峻和公司）法定代理人
07 於民國109年7月14日變更為蔡銘俊，有峻和公司基本資料可
08 稽（見本院卷一第49頁），茲據其於110年9月3日本院審理
09 中具狀聲明承受訴訟，並追認承受前法定代理人所為之訴訟
10 行為（見本院卷一第45至至47頁、第89頁），溯及於行為時
11 發生效力，其所為聲明承受訴訟核無不合，應予准許，先予
12 敘明。

13 二、按於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。
14 但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟
15 法第446條第1項但書、第255條第1項第3款定有明文。被上
16 訴人（即改制前財政部國有財產局臺灣北區辦事處）原起訴
17 請求上訴人蔡銘俊、簡性琦、林瑞堂（下分稱姓名，合稱蔡
18 銘俊等3人）與峻和公司連帶給付新臺幣（下同）5783萬670
19 3元；嗣於本院審理時減縮請求上訴人連帶或不真正連帶給
20 付5783萬6703元，並追加請求自99年7月14日起計之法定遲
21 延利息（見本院104年度重上字第501號卷《下稱重上字卷》
22 一第207頁；本院107年度重上更一72號卷《下稱更一字卷》
23 一第43至44頁、卷二第33至34頁、第220頁；本院卷一第58
24 頁、卷二第150頁），核其所為分屬減縮及擴張應受判決事
25 項之聲明，合於前開規定，應予准許。

26 乙、實體方面：

27 一、被上訴人主張：坐落臺北市○○區○○段0○段000地號土地
28 （面積297平方公尺，下稱系爭土地）係伊管理之國有土
29 地，該地上門牌同區○○街00巷0號未辦保存登記之房屋
30 （下稱0號房屋）原為行政院農業委員會林務局（下稱林務
31 局）經營之眷舍，配與訴外人馮麗榕（97年4月20日死亡）

01 住用。91年3月至94年3月間，蔡銘俊等3人依序為峻和公司
02 董事兼總經理、董事兼副總經理、開發部職員，均明知上
03 情，先由簡性琦於91年5月18日與馮麗榕簽約買受0號房屋
04 （下稱系爭買賣契約），並於92年8月29日出具不實切結以
05 馮麗榕名義向伊申請承租系爭土地，伊不疑有他，經按其使
06 用範圍分割增加同小段000-0地號土地（面積144平方公尺，
07 下稱000-0土地）與其簽訂國有基地租賃契約，嗣由原審共
08 同被告徐火金、蔡銘俊先後受讓0號房屋，且均以上開不實
09 方式，與伊續訂土地租約。蔡銘俊即以土地承租人身分於94
10 年8月23日以2664萬元申購該地，復將購得之000-0土地分割
11 增加同小段000-0地號土地（面積31平方公尺，下稱000-0土
12 地），將之移轉予原審共同被告莊淑卿，再於95年3月6日檢
13 具公私有畸零地合併使用證明書，向伊申購分割後之000地
14 號土地（面積153平方公尺，下稱000土地），繼將應合併使
15 用之分割後000-0地號土地（面積113平方公尺）移轉登記為
16 原審共同被告周正雄所有，並變更申購人名義為周正雄，於
17 96年2月1日以3143萬7000元向伊購得，旋周正雄取得之000
18 土地、分割後000-0土地，與莊淑卿取得之000-0土地均移轉
19 登記為峻和公司所有，峻和公司再於同年7月11日將之整併
20 為系爭土地。迄至訴外人即伊前處長蘇維成等經臺灣臺北地
21 方檢察署（下稱臺北地檢署）以96年度偵字第24144號涉嫌
22 貪污案件（下稱系爭刑案）起訴後，伊始知受騙，乃於98年
23 1月14日撤銷與蔡銘俊、周正雄間各買賣債權及物權行為之
24 意思表示。惟系爭土地已由峻和公司移轉予善意之第三人，
25 致返還土地已屬不能，伊因此受有喪失所有權即市價1億332
26 6萬5419元之損害，此係蔡銘俊等3人共同詐欺行為所致，應
27 負侵權行為損害賠償責任，蔡銘俊等3人因執行公司職務加
28 損害於伊，依民法第28條、第188條及公司法第23條第2項規
29 定，峻和公司應與渠等連帶負損害賠償責任，蔡銘俊、峻和
30 公司並應返還不當利益，峻和公司依民法第226條規定亦應
31 賠償損害等情。求為命蔡銘俊、簡性琦、峻和公司連帶給付

5783萬6703元，及加計自99年7月14日起算法定遲延利息；或林瑞堂、峻和公司連帶給付同上本息；如任一人已為清償，餘者於清償範圍內，同免給付義務之判決（被上訴人逾此範圍之主張，非本院審理範圍，茲不贅敘）。

二、上訴人則以：峻和公司以適當價格向借用周正雄、莊淑卿名義之蔡銘俊買受系爭土地，買受時蔡銘俊非峻和公司之負責人，峻和公司自不須依公司法第23條第2項規定負責，亦無須負侵權行為及不當得利之責任。又林務局房地清冊未列載0號房屋，0號房屋係馮麗榕私人興建，簡性琦相信0號房屋為馮麗榕私有，始與其簽立系爭買賣契約買受該屋，並獲馮麗榕概括授權以其名義及使用印章辦理申租、申購系爭土地手續，伊等無詐欺不法行為。而被上訴人於95年8月17日即知悉0號房屋係林務局經營宿舍，遲至98年1月間始撤銷讓售之意思表示，已逾1年之除斥期間，亦罹於侵權行為請求權2年時效。況系爭土地之讓售價格係被上訴人按市價估價審核決定，伊付清價款，被上訴人無損害可言。縱認受有損害，被上訴人於91年間現場勘查時，認定0號房屋為馮麗榕私有，要求馮麗榕給付使用補償金及申租系爭土地，於95年間收受林務局函、審計部函後，仍表示租售000-0土地無不妥，未暫停出售000土地，而予以核定，就損害之發生或擴大與有過失。且被上訴人已收取價款及不當得利、租金亦應扣抵等語，資為抗辯。

三、原審就前開部分判准上訴人應連帶給付5783萬6703元，上訴人就其敗訴部分提起上訴，被上訴人並為訴之減縮、追加。

(一)上訴部分：

1.上訴人上訴聲明：

(1)原判決（除確定部分外）廢棄。

(2)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

2.被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

(二)被上訴人追加之訴部分：

01 1.被上訴人追加聲明：

02 (1)蔡銘俊、簡性琦、峻和公司就5783萬6703元部分應連帶給付
03 自99年7月14日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

04 (2)上訴人林瑞堂、峻和公司就5783萬6703元部分應連帶給付自
05 99年7月14日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

06 (3)上開第(1)、(2)項所命給付，如任一項上訴人已為清償，他項
07 上訴人於清償範圍內同免給付義務。

08 (4)願供現金擔保或等值臺灣銀行可轉讓定期存單擔保請准宣告
09 假執行。

10 2.上訴人答辯聲明：

11 (1)追加之訴及假執行之聲請均駁回。

12 (2)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

13 四、下列事項為兩造所不爭執，堪信為真實（見本院卷一第518
14 至521頁、卷二第154至155頁）：

15 (一)分割前系爭土地係被上訴人管理之非公用土地，其上0號房
16 屋，由馮麗榕（97年4月20日死亡）住用。

17 (二)0號房屋未曾向國有財產局辦理撥用，林務局亦無修建、增
18 建或改建相關資料。

19 (三)91年3月至94年3月間，蔡銘俊、簡性琦、林瑞堂依序為上訴
20 人峻和公司董事兼總經理、董事兼副總經理、開發部職員。

21 (四)被上訴人於91年4月22日清查系爭土地，於土地勘清查表記
22 載：「管理區分：占用」、「子管理區分：私人占用」、
23 「權屬類別：私有」、「地上物所有人：馮麗榕…地上物使
24 用人：馮麗榕」、「地上物門牌及狀況：○○街00巷0號磚
25 造平房」、「使用本筆土地面積（m²）108」。

26 (五)簡性琦於91年5月18日與馮麗榕簽約買受0號房屋，並於92年
27 8月29日以馮麗榕名義向被上訴人申請承租系爭土地，經按
28 其使用範圍分割增加000-0土地（面積144平方公尺）與被上
29 訴人簽訂國有基地租賃契約，嗣由徐火金、蔡銘俊先後受讓
30 0號房屋，並均與被上訴人續訂土地租約。

31 (六)被上訴人於92年3月24日以馮麗榕所有0號房屋無權占用系爭

01 土地為由，向馮麗榕發函請求給付占用期間之不當得利；馮
02 麗榕繳給被上訴人209萬5200元，係由林瑞堂代為繳納。

03 (七)蔡銘俊以土地承租人身分於94年8月23日以2664萬元申購000
04 -0土地，復將購得之土地分割增加000-0土地（面積31平方
05 公尺），將之移轉予莊淑卿，再於95年3月6日檢具公私有畸
06 零地合併使用證明書，向被上訴人申購分割後之000土地
07 （面積153平方公尺），繼將應合併使用之分割後000-0土地
08 （面積113平方公尺）移轉登記為周正雄所有，並變更申購
09 人名義為周正雄，於96年2月1日以3143萬7000元向被上訴人
10 購得，旋周正雄取得之000土地、分割後000-0土地，與莊淑
11 卿取得之000-0土地均移轉登記為峻和公司所有，峻和公司
12 再於同年7月11日將之整併為系爭土地，嗣已移轉登記於第
13 三人。

14 (八)被上訴人前處長蘇維成等因涉犯貪污案件經檢察官起訴後，
15 被上訴人於98年1月14日寄發存證信函撤銷與蔡銘俊、周正
16 雄間各買賣債權及物權行為之意思表示，於98年1月15日送
17 達周正雄、同年月16日送達蔡銘俊。系爭刑案嗣於107年11
18 月29日經最高法院106年度台上字第1502號判決蘇維成等無
19 罪確定。

20 (九)前述000-0土地、分割後之000土地及0號房屋之出售價格，
21 均經被上訴人估價小組會議依國有財產計算方式及國有財產
22 估價作業辦法有關規定通過，並經國產局國有財產估價委員
23 會會議決議評定通過。

24 (十)系爭土地起訴時市價1億3326萬5419元。

25 五、兩造之爭點如下：

26 (一)系爭土地先後出租、讓售予蔡銘俊、周正雄是否違反國有財
27 產法強制規定而無效？

28 (二)0號房屋為國有眷舍或馮麗榕私有？如為國有眷舍，被上訴
29 人以上訴人詐欺而撤銷蔡銘俊、周正雄各買賣債權及物權行
30 為之意思表示，有無理由（兼論是否已逾除斥期間）？

31 (三)承上，若被上訴人受有損害，其得依民法第184條第1項、第

185條、第188條、第28條及公司法第23條第2項規定請求上訴人賠償金額，其金額若干為適當（兼論是否已罹於時效）？

六、茲說明本件之爭點如下：

(一)系爭土地先後出租後讓售予蔡銘俊、周正雄，並非無效：

1.按國有財產法第42條至第45條係規定國有非公用財產以出租方式而收益之內容，乃由國有財產管理機關基於非公用財產管理之需要，代表國家與私人間成立租賃契約，本質上為財產權對價利用之私權關係，無為公益之目的（最高行政法院108年度裁字第1616號裁定意旨參照）。系爭土地於88、89年間因精省改由被上訴人接管，為被上訴人管理之非公用不動產，為兩造所不爭（見本院卷一第77頁），自得依國有財產法第42條至第45條規定辦理出租。被上訴人主張馮麗榕於92年8月29日出具不實切結向伊申請承租系爭土地，與其簽訂國有基地租賃契約，嗣由原審共同被告徐火金、蔡銘俊先後受讓0號房屋，且均以上開不實方式，與伊續訂土地租賃契約，切結內容均屬不實。惟：依其提出與馮麗榕等人簽訂各次國有基地租賃契約約定事項均記載：「承租之國有基地，其地上房屋所有權確係承租人所有，且非政府機關配住之眷舍（房地）或公用財產，如有虛偽，願負法律責任，並無條件同意隨即撤銷租賃關係，絕無異議」（見原審卷一第19、21、23頁），足見該租賃契約縱有切結內容不實情形，亦非當然無效，仍需被上訴人向各出具不實切結書之承租人為撤銷准予出租之行政處分，該租賃關係始溯及無效；被上訴人既未曾依次撤銷各准予出租之行政處分，其與馮麗榕等人就系爭土地私法租賃關係自不受影響。

2.又國有財產署或所屬分支機構就人民依國有財產法第49至54條規定，申請讓售國有非公用財產類不動產之准駁決定，因國家實施土地總登記，將上開土地登記為國有，為國家統治權之行使，前開規定許人民向國家申請讓售已登記為國有之土地，具有強烈之政策色彩，國有財產署審查確認是否符合

前開規定，以決定是否准駁，為公權力之行使。申請人暨所申請讓售之不動產若均符合規定，主管機關即應准許其申請，並以法律規定之計估方法決定讓售價格，不適用私法上契約自由原則。足徵國有財產署依前開規定為准駁之決定，核係對外直接發生法律效果之單方行政行為，為行政處分，非國庫行為，具有公法性質（司法院大法官釋字第772號解釋理由書參照），與前揭有關國有不動產出租予私人者，本質上並不相同。而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；非公用財產類之不動產，其經地方政府認定應與鄰接土地合併建築使用者，得讓售與有合併使用必要之林地所有權人，國有財產法第49條第1項、第3項分別定有明文。蔡銘俊基於000-0土地國有基地租約承租人身分，於94年8月23日依國有財產法第49條第1項規定向被上訴人申購000-0土地，及周正雄受讓分割後之000-0土地，檢具臺北市政府工務局公私有畸零地合併使用證明書，向被上訴人申購分割後之000土地及0號房屋（見原審卷二第32至46頁），均符合上開法律規定，且其價格均經被上訴人估價小組會議依國有財產計算方式及國有財產估價作業辦法有關規定通過，經國產局國有財產估價委員會會議決議評定通過，亦為兩造所不爭，被上訴人准為申購之行政處分即合於相關法令。況林務局並無於38年自日本人財產接收0號房屋或會同台灣公產管理處處理運用之資料檔案，有林務局110年11月25日函可按（見本院卷一第257頁），復未將0號房屋列於精省後移交清冊，其面積多有脫落，經查詢後始以97年11月18日函文並檢附相關附件謂0號房屋應係自0號房屋區隔而出等情（詳後述），被上訴人自承其於系爭刑案起訴後，始知受騙，被上訴人之承辦人員，亦均經系爭刑案判決無罪確定，有最高法院106年度台上字第1502號刑事判決可按（見重上更一卷二第83至112頁），足見被上訴人將屬於眷舍之0號房屋誤為私有房屋准予申購之行政處分，並無其許可行為構成犯罪、其他具有重大明顯之瑕疵；縱被上訴人事後知為

01 眷舍，其核准申購並無行政程序法第111條各款所列無效情
02 形，亦非存有重大明顯之瑕疵，在經依法定程序撤銷、廢
03 止，或因其他事由而失效前，仍屬有效行政處分，則蔡銘
04 俊、周正雄基此行政處分所為各買賣之債權之物權行為，亦
05 難認當然無效。

06 3.準此，系爭土地迭次出租、及先後讓售予蔡銘俊、周正雄之
07 行為，均無違反國有財產法相關規定，而應認定為無效之情
08 形，先予敘明。

09 (二)0號房屋為馮麗榕自原配住0號房屋自行區隔出0號房屋，上
10 訴人對0號房屋私有或國有並無明知或可得而知之情形，被
11 上訴人不得撤銷對蔡銘俊、周正雄各買賣債權及物權行為之
12 意思表示：

13 1.按因被詐欺而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示。但
14 詐欺係由第三人所為者，以相對人明知其事實或可得而知者
15 為限，始得撤銷之，民法第92條1項定有明文。表意人主張
16 就第三人詐欺之事實為相對人明知或可得而知之有利事實，
17 應由主張此有利於己之事實者，負舉證之責任（民事訴訟法
18 第277條本文參照）。

19 2.依林務局97年11月18日函及函文附件1至15記載：「(一)○○
20 街0巷0號及0號日式宿舍房地，其中建物並未向地政機關申
21 請保存登記而無產權資料，至0號建物房屋稅籍管理機關為
22 林務局，至0號建物原無稅籍證明…基地原為省府財政廳經
23 管，89年間因精省改由國產局接管…(二)經向臺北○○○○○
24 ○○○查詢0號及0號建物門牌編釘情況，經該所書面及該
25 所承辦人張裕紘以口頭查告，0號門牌係49年7月初編至今，
26 惟無0號門牌之編釘紀錄，0號門牌應係當事人申報戶籍時自
27 行填寫的，戶政機關實際上無該門牌之編釘。(三)經派員洽本
28 局早期宿舍管理承辦人羅日湖詢問本間宿舍房地早年使用狀
29 況，經其告知，本棟宿舍就其所知，歷年來即由本局員工馮
30 麗榕、趙汝濂及張慕陶區隔為3戶…復又向戶政單位查詢歷
31 年設籍資料結果：1.馮麗榕及其第一任丈夫林鳳崗（本局專

員)自38年9月2日即遷入0號宿舍，至54年6月4日戶籍資料上將門牌改為1號，並由馮麗榕設籍至95年3月6日始遷出。

2.趙汝濂及其配偶趙鮑溶自50年3月13日即遷入0號宿舍內，95年5月25日出境至97年6月24日始行遷出。即1、0號宿舍歷年來均由本局員工趙汝濂、馮麗榕及其眷屬設籍使用。…另0號宿舍建物自68年12月1日即由本局所屬羅東林管處入帳管理(詳附件8)，…經遍查本局早期相關宿舍管理檔卷，有關本間宿舍光復後之管理狀況，僅有本局84年10月2日承辦人唐邦新所查『○○街00巷0、0號：經查地政機關無該地址資料、本局又無權狀資料以為查詢(帳卡編號0000000-000-0000)』、『經詢問江龍定sir：原為總督府山林課，因日人撤走未辦移交，致今地屬財政廳經營，屋屬本局經營(但未辦保存登記)』(詳附件12)…三、即0、0號2戶於日據時期興建之木造宿舍房地，自光復後即由本局接管地上建物；省府財政廳接管基地，其至其中0號宿舍至95年間占用人之配偶趙鮑溶將房地歸還之日止及0號宿舍遭拆除前均由本局做為眷舍使用，無論由現可查得之公文檔案或房地實際管理使用現況，0、0號建物確為本局經營做為宿舍使用之非公用財產，尚查無有變更非公用財產移交省府財政廳接管之情事」(見原審卷一第41至43頁，函文所載附件1至15，附原審卷五第171至342頁)。另卷附林務局107年11月16日函亦記載：0號房屋為光復後接管之地上建物，林務局於78年將所屬13個林管處整併為8個林管處，文山林管處裁撤相關業務併至羅東林管處，0號房屋由原轄管之前文山林管處移交現轄管之羅東林管處接管，並有文山林管處不動產移交清冊及甲式財產卡、羅東林管處甲式財產卡及國有公用房屋建築及設備財產卡可憑(本院重上更一卷第381、383、385頁、重上卷二第175、177頁反面、179頁、原審卷五第219頁)。則被上訴人主張：0號房屋與0號、0號房屋同為林務局經營之宿舍，自68年12月1日即由文山林管處入帳管理，於78年間因組織調整，移交羅東林管處接管等情，尚非無據。至文

山林管處製作之甲式財產卡，其財產編號與羅東林管處製作之甲式財產卡財產編號相同，應具同一性，其上所記載臺北市○○街00巷0號之0，並查無林務局於系爭土地相鄰之同段000地號上經管或配住人員之房屋清冊，應可認該門牌及坐落地號係0號房屋及系爭土地之誤繕，併予敘明。

3.再者，林務局68年8月經管房舍清冊，僅記載○○街00巷0號及0號，且記載○○街0號使用人為馮麗榕、趙汝濂（見原審卷一第238頁），該2人分別於38年、50年設籍於0號房屋，各有家眷，並非同住之人；馮麗榕於54年6月4日將戶籍由○○街00巷0號遷入○○街00巷0號，並於54年5月間向台電公司申請裝錶供電，有馮麗榕、趙汝濂戶籍謄本、台電公司書函可稽（見原審卷一第263頁、卷五第185、207頁）。又0號房屋及0號房屋各有獨立出入門戶，相鄰且相連，有被上訴人於91年4月22日辦理清查及92年8月29日辦理申租時製作之勘清查表、及證人即0號房屋張慕陶之子張先達當庭繪製之示意圖可考（原審卷二第38至39頁、本院重上更一卷一第423、425、433頁、原審卷六第230頁）。參諸馮麗榕前曾於76年6月16日以書函向文山林管處申請核發配住證明書記載：「榕自38年蒙配住○○○○街00巷0號宿舍迄今已將屆40年…請鈞長給予配住宿舍之證明…」等文字，經文山林管處轉呈林務局：「轉呈鈞局臺北市○○街00巷0號眷屬宿舍現住人馮麗榕報告乙份，請鈞局逕發配住宿舍證明」，嗣經林務局核發配住證明函稿，有各該書函可稽（見原審卷五第274、276、277頁），可知馮麗榕原配住○○街00巷0號，嗣自行區隔出0號房屋，縱經增擴建致面積增加，仍經林務局認定屬其經管之宿舍無訛。上訴人抗辯0號房屋係馮麗榕另於系爭土地上私建，固非實情。

4.惟：

(1)0號房屋並未辦理登記、亦無編釘門牌及稅籍可查，被上訴人於接管後91年4月22日製作之勘清查表，「地上物所有人」、「地上物使用人」欄均記載馮麗榕、「地上物門牌及

狀況」欄則記載○○街00巷0號磚造平房，管理區分為占用、權屬類別為私有、面積108平方公尺（約39.67坪）（見本院重上更一卷一第423頁），且依林務局資料曾記載0號、0號房屋為木造，面積各15坪、18坪或合計119平方公尺（約36坪、於92年8月29日製作之勘清查表材質則記載為磚木造平房、磚木造半樓房，面積為98平方公尺（約29.65坪）（見原審卷一第184、206、207、238頁、卷二第38頁反面、本院重上更一卷一第393頁）各節，面積及材質記載各不相同，顯然各職司主管機關於91、92年間所存資料互有歧異，上訴人於當時難以查考0號房屋與0號房屋彼此關聯。

(2)復依證人即曾任羅東林管處台北工作站何秀雲證述：0號房屋與0號房屋連結部份是磚木造的，後面加蓋的究竟是什麼材質，伊忘記了，加蓋部分好像是用做客廳跟洗澡間、廁所之用，有幾坪我不知道（見原審卷三第162頁反面、163頁反面）、證人即介紹林瑞堂與馮麗榕相識之鄰居張信朗證述：伊知道馮麗榕和趙鮑溶同住隔壁，後來不太方便，所以有隔開，她有說她稍微整理過她的房子，興建時間、過程不是很清楚，所以不確定她是否說就是她蓋的（見原審卷六第91至93頁），及證人張先達證述：0號房屋也是有增建、0號房屋則為2層樓木造，本來是1樓，馮麗榕蓋到2樓，面積不清楚，比0號房屋還小（見原審卷三第156頁反面、157頁）各等語。可見林務局員工所配住日治時期接管之宿舍，因年代久遠，老舊不堪或不敷使用居多，經配住員工增擴改建，原貌與面積多有變遷而與機關檔存資料不符，系爭土地上眷舍復係未辦理保存登記之建物，配住員工由1戶增為2戶，益見一般人於91、92年間無法逕由房屋外觀或藉由不動產登記逕為判斷該0號房屋是否為原0號眷舍隔出之獨立不動產。是馮麗榕54年間自0號房屋區隔而出之0號房屋，其權屬如何，於居住多年之鄰居及主管機關經管人員猶無從勘查確知，自非一般不動產交易相對人即上訴人所得知悉。

(3)又系爭買賣契約書第1、3條記載：「甲方（指馮麗榕，下

同)擬讓與依法承租、承購之房地權利標的如下…二房屋標的，所有座落台北市○○區○○街00巷0號1棟房屋所有權占有部分全部及其附屬使用房屋(權屬：甲方)」、「乙方(指簡性琦，下同)同意給付甲方總價款以甲方依法承租到之土地面積乘以每坪3萬8000元整計算(已含私有房屋售予乙方費用在內)，作為甲方所占有本約標的土地及房屋，及其應有之土地承租、承購權或持分作為甲方履行本契約書…」等文字(見本院重上更一卷一第309、310頁)，證人即見證律師謝家健亦證述契約文字屬當事人真意等語(見原審卷二第69、70頁)。足見馮麗榕以0號房屋所有人自居，將之出售並讓與使用房屋及占有土地之權利，上訴人基此信賴，要難認其對0號房屋非私有乙節明知或可得而知。

(4)被上訴人雖主張：系爭買賣契約上權屬部分，將原以打字文字記載「未定」刪除，改以「甲方」，並增加「已含私有房屋售予乙方費用在內」等手寫文字，係事後經簡性琦自行刪改，增改前之內容始為締約真意云云，惟：證人謝家健於98年3月31日作證時當庭所提出核對之契約正本，其上已有刪改文字，並證述：契約增刪修改有2種可能，若非當事人事前就已經討論後取得共識而做的修改、就是伊也在場，經過討論後所做的修改。因為時間過久，伊已沒有印象，但可以確定簽約當時雙方當事人應該對目前可見的契約內容，都是在無異議的情形下所簽訂等語(見原審卷二第70頁)，且於107年9月10日發函將正本提出於本院(見更一字卷一第307至324頁)；證人謝家健雖因時間久遠，就系爭買賣契約具體增刪修改情況不復記憶，然其就職司律師業務一般慣行所為之證述，應與實際情形相符，堪予採信。可知簽約後即交證人謝家健保管之系爭買賣契約書正本原即有前開文字增刪修改之內容，無論該等增刪修改文字係證人謝家健所述之何種情況所為，增補修改後之內容均經當事人確認與其締約真意相符。至簡性琦於系爭刑案96年12月3日筆錄雖曾表示：系爭買賣契約增刪之手寫部分為伊所寫的，係伊於93年間與

01 裴筱明（係馮麗榕繼女裴緹委託在臺照顧馮麗榕之友人）簽
02 另紙補充協議書時，在原契約上所改的，增刪文字旁馮麗榕
03 之印章也是裴筱明蓋的云云（見外放96年度偵字第24144號
04 卷《下稱偵字卷》四第31、32頁），然依裴筱明於系爭刑案
05 偵查及審理中之證述，均否認其受裴緹委託於93年間簽立補
06 充協議書當時尚有修改原契約文字或蓋章一事（見偵字卷四
07 第291、292頁、原審卷三第165頁），是簡性琦上開所陳是
08 否屬實，已非無疑。倘簡性琦與裴筱明於93年間簽立補充協
09 議書時，欲於系爭買賣契約書上增刪文字、蓋章，自需另行
10 要求證人謝家健交付系爭買賣契約書正本，就此業務上特殊
11 情狀，證人謝家健豈會全無印象。況簡性琦為峻和公司從事
12 土地開發業務，其經手該地區相關房屋拆遷事宜繁多，難認
13 其於96年間驟經檢察官訊問時就與系爭買賣契約書相關事宜
14 之時序記憶正確無誤，自難僅憑其單次片面陳述，遽認該增
15 刪文字為簡性琦事後自行增補，並非馮麗榕簽訂系爭買賣契
16 約原意。被上訴人上開主張，並無可採。

17 (5)被上訴人復主張：馮麗榕於92年3月即因罹患失智症入住康
18 寧養護所，以其神智狀況，於簽立系爭買賣契約時不具備意
19 思表示能力云云。惟：證人謝家健證述：91年5月18日在0號
20 房屋簽立系爭買賣契約時並未覺得馮麗榕精神狀況有何異常
21 （見原審卷二第73頁）、證人張信朗證述：伊係與簡性琦於
22 91年5月14日簽約，過幾天馮麗榕有跟伊講其亦有與簡性琦
23 簽約，當時精神狀況及言語表達沒問題（見原審卷六第92
24 頁），及製作91年4月22日勘清查表之林超建證述：伊進行
25 現場勘查時，0號房屋馮麗榕有來應門，其當時之精神狀況
26 良好（見本院卷二第40頁）各等詞，參互以觀，應可認定馮
27 麗榕於簽約時具備意思表示能力。縱馮麗榕入住康寧養護所
28 後之精神狀況並非良好，距其簽約後已逾半年以上，無從以
29 此反推馮麗榕簽立系爭買賣契約時不具備意思表示能力，進
30 而影響系爭買賣契約之效力。

31 (6)被上訴人再主張：林瑞堂於系爭刑案偵查中已坦認馮麗榕有

告知0號房屋為眷舍，並回報簡性琦云云（見偵字卷三第120至122頁）。惟：依96年11月23日偵訊筆錄記載：「林瑞堂：（問：你有跟潮州街55巷1號住戶馮麗榕接觸過？）有，91年間有接觸過（問：馮麗榕有跟你說他住的房子是眷舍？）有」等語，可知林瑞堂係依檢察官之詢問所為抽象回答，而非對具體事實前後聯貫之陳述，無從知悉馮麗榕究係以何等方式、如何告知林瑞堂。又依簡性琦偵查所述：當時林瑞堂抄門牌後自行與屋主接觸，伊並未提供任何資料給林瑞堂，馮麗榕這戶是林瑞堂接觸談價錢，馮麗榕沒有告知伊是占用0號房屋，林瑞堂回來報告時沒有說明為何馮麗榕、侯俊祺、張信朗、林明詩這些人會占用那些房子，伊也覺得這部份不重要，因為申請後，國產局就會查核等語（見偵字卷四第30、31、32頁），參諸蔡銘俊於系爭刑案亦稱：去按門鈴跟住戶對談，先談合作基本架構，再談對價，如果他同意就過濾他的東西，看戶籍資料是否符合規定、地籍資料沒有顯現是公家眷舍，林瑞堂談好，簡性琦去簽約再細部談，如果占用戶說房子是眷舍，理論上不會簽約，但如果是早期的眷舍，我們會嘗試，因為早期的眷舍比較亂，有些是公用，有的是非公用，我們分不清楚，就掛件進去國產局申請，看國產局准不准等語（見偵字卷四第74、75頁），尚難徒以林瑞堂前揭證詞遽謂其曾將拜訪馮麗榕結果全部轉知簡性琦。況簡性琦於偵查中證述：簽約時馮麗榕說0號房屋是他自己加蓋等語（見偵字卷四第30、31、32頁），並未提及馮麗榕曾告知0號房屋為眷舍，再由馮麗榕事後以0號房屋所有權人自居與簡性琦簽立系爭買賣契約以觀，尚難僅憑林瑞堂前揭證詞，推認簡性琦已透過林瑞堂知悉0號房屋為眷舍。被上訴人此部分主張，亦難採憑。

(7)準此，被上訴人主張上訴人明知或可得而知0號房屋為眷舍云云，未能舉證以實其說，並無可採。

5.國有財產法第42條第1項第2款規定非公用財產類不動產之出租，得以標租方式辦理，但82年7月21日前已實際使用，並

願繳清歷年使用補償金者，得逕予出租。同法第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。查：

- (1)依系爭買賣契約書第5條約定：「甲方授權乙方刻製甲方名義之專用圖章一枚，作為本約作業之用。該圖章應由乙方保管，乙方對該圖章之使用，僅限於為申租、申購、移轉房地所需之文件及新建房屋所需之一切作業，如有越權使用者，乙方應對甲方負損害賠償責任」（詳如附件三代刻印章委託授權書）（見重上更一卷一第312、318頁）。
- (2)被上訴人於91年4月22日清查系爭土地後，將馮麗榕列為地上物即0號房屋所有人及使用人，並經審核無訛，遂於92年3月24日以馮麗榕無權占用系爭土地為由，向馮麗榕發函請求占用期間之不當得利，提醒其應辦理申租、申購事宜等情，有該勘清查表、土地產籍表列印及該函文可稽（見原審卷三第252至256頁），證人林超建亦證述：伊承辦勘清查作業僅是將現場狀況標示出來，後續審查主管會以部屬在現場所作結果審核資料等語（見本院卷二第41頁），是被上訴人基於法定職掌進行清查作業、判斷就0號房屋權屬之情形，已難認與上訴人有何關聯。
- (3)是簡性琦依系爭買賣契約，取得馮麗榕授權辦理系爭土地申租事宜，縱由林瑞堂代馮麗榕應繳納209萬5200元補償金（見不爭執事項(六)），並於繳納相當租金後，依國有財產法第42條第1項第2款規定，於92年8月29日向被上訴人申租0號房屋占用之系爭土地，經被上訴人再次辦理清查後，簡性琦以馮麗榕名義向被上訴人申請承租系爭土地，按其使用範圍分割增加000-0地號土地（面積144平方公尺）與被上訴人簽訂國有基地租賃契約，並簽立切結書，嗣由徐火金、蔡銘俊先後受讓0號房屋，均係信賴系爭買賣契約及馮麗榕所陳，基於占有之連鎖，遞次以自己名義與被上訴人續訂土地租約，難認有何施用詐術之行為。嗣蔡銘俊以土地承租人身分依國有財產法第49條規定，於94年8月23日以2664萬元向被

01 上訴人申購000-0土地，於法即無不合。

02 (4)被上訴人雖主張：其不知0號房屋確為眷舍，始發函追討補
03 償金，並要求簽立切結書，可知係受詐欺而同意出租000-0
04 土地、進而同意蔡銘俊申購000-0土地，伊得撤銷000-0土地
05 買賣之債權及物權行為云云。惟：0號房屋係馮麗榕於54年
06 間自0號房屋區隔出，仍屬眷舍乙節，僅馮麗榕知悉，被上
07 訴人於94年8月23日出售000-0土地予蔡銘俊之意思表示，縱
08 受詐欺，亦係受先前馮麗榕出具不實切結所致。被上訴人未
09 能證明相對人即蔡銘俊明知或可得而知，縱馮麗榕隱瞞0號
10 房屋為眷舍，而有施詐被上訴人之情事，依民法第92條第1
11 項但書之規定，被上訴人仍不得撤銷該買賣之債權及物權行
12 為。

13 6.再按國有財產法第49條第3項規定非公用財產類之不動產，
14 其經地方政府認定應與鄰接土地合併建築使用者，得讓售與
15 有合併使用必要之鄰地所有權人。被上訴人既不得撤銷與蔡
16 銘俊000-0土地買賣債權及物權行為。嗣蔡銘俊於購得000-0
17 土地後，將分割增加000-0土地移轉予莊淑卿，再於95年3月
18 6日檢具公私有畸零地合併使用證明書，向被上訴人申購分
19 割後之000土地，繼將應合併使用之分割後000-0土地移轉登
20 記為周正雄所有，並變更申購人名義為周正雄，於96年2月1
21 日以3143萬7000元向被上訴人申購系爭土地，被上訴人予以
22 准許，即符合上開規定，難認上訴人有何詐欺行為或利用被
23 上訴人之錯誤所為，被上訴人自亦無從撤銷與周正雄間買賣
24 之債權及物權行為。

25 (三)被上訴人既不能舉證證明上訴人明知或可得而知0號房屋非
26 馮麗榕所有，而對被上訴人共同施用詐術，被上訴人主張上
27 訴人有故意或過失，或故意背於善良風俗之方法，不法侵害
28 被上訴人就系爭土地所有權，均屬無據。上訴人先後申租、
29 申購系爭土地之行為均屬有效，被上訴人依買賣契約，移轉
30 系爭土地所有權之債權行為、物權行為，均屬有效，上訴人
31 未受有不當得利，或認有債務不履行，應對被上訴人負返還

或賠償之責。被上訴人請求上訴人賠償損害，即屬無據。

七、綜上所述，被上訴人依民法第184條第1項、第185條、第28條、第188條、第179條、第226條規定及公司法第23條第2項規定，請求上訴人連帶或不真正連帶給付5783萬6703元，均為無理由，應予駁回。原審就上開部分為上訴人敗訴之判決，並為准免假執行之宣告，自有未洽。上訴意旨指摘原判決該部分不當，求予廢棄改判，為有理由，應由本院廢棄改判如主文第2項所示。被上訴人追加之訴請求加付法定遲延利息部分，亦無理由，應予駁回。追加之訴既經駁回，其假執行之聲請應併予駁回。並依民事訴訟法第78條規定，為訴訟費用負擔之判決。

八、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。

丙、據上論結，本件上訴為有理由，被上訴人追加之訴為無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 111 年 6 月 28 日
民事第二十四庭

審判長法 官 胡宏文

法 官 陳心婷

法 官 陳筱蓉

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 111 年 6 月 28 日
書記官 陳珮茹