

臺灣高等法院民事判決

111年度重上更二字第158號

上訴人 財政部國有財產署北區分署

法定代理人 趙子賢

訴訟代理人 江肇欽律師

劉紀寬律師

被上訴人 九冠開發股份有限公司

法定代理人 吳正興

被上訴人 劉冠余

劉子瑩

劉冠廷

劉政池

上五人共同

訴訟代理人 張智婷律師

莫詒文律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，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，並為訴之追加及減縮，經最高法院第二次發回更審，本院於114年12月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴、追加之訴及假執行之聲請均駁回。

第二審（含追加之訴部分）及發回前第三審訴訟費用，除確定部分外，均由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、上訴人法定代理人原為郭曉蓉，嗣於本院審理中變更為趙子賢，有財政部民國114年5月19日台財人字第00000000000號令可稽，並據趙子賢具狀聲明承受訴訟（見更二卷(三)第81、87頁），核無不合，應予准許。

二、按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一，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446條第1項但書、第255條第1項第2、3款定有明文。又不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，同法第256條亦有規定。本件上訴人主張受詐欺讓售臺北市○○區○○段0○段000之0地號土地（下稱系爭土地），(一)原依民法第767條第1項、第179條、民法第184條第1項、第185條、公司法第23條第2項規定，聲明如附表「原起訴聲明」欄。(二)嗣於前審及本院審理中：1.追加先位之訴：(1)依民法第767條第1項中段規定，追加請求塗銷系爭土地以買賣為原因所為之所有權移轉登記。(2)依民法第184條第1項、第185條、第179條、公司法第23條第2項及追加民法第28條規定，請求系爭土地遭設定抵押權之損害或不當得利新臺幣（下同）4,543萬元《原起訴請求6,361萬1,380元，嗣減縮請求4,543萬元》，且認被上訴人間屬不真正連帶債務關係。2.追加備位之訴：依民法第226條、第215條規定，追加請求給付不能之損害賠償4,543萬元《因系爭土地於訴訟中之113年10月29日信託登記予訴外人劉冠延，114年5月29日遭抵押權人遠雄人壽保險事業股份有限公司（下稱遠雄公司）再次聲請查封，而有給付不能之虞》。3.上訴先位聲明：(1)依民法第179條規定，將原審請求被上訴人九冠開發股份有限公司（下稱九冠公司，其餘被上訴人逕稱其等姓名，與九冠公司合稱被上訴人）移轉系爭土地所有權予中華民國，移列為上訴先位聲明。(2)依同上1.(2)點所示，請求系爭土地遭設定抵押權之損

01 害或不當得利4,543萬元。4.追加備位聲明：依同上2.追加
02 備位之訴，追加請求給付不能之損害賠償4,543萬元。經核
03 上訴人追加先備位之訴，係本於主張受詐欺讓售系爭土地之
04 同一事實；變更系爭土地遭設定抵押權之損害或不當得利金
05 額，核屬減縮應受判決事項之聲明；更正為不真正連帶之聲
06 明，則為更正法律上之陳述，非為訴之變更或追加，均合於
07 規定，應予准許。

08 貳、實體部分：

09 一、上訴人主張：伊原為中華民國所有系爭土地之管理機關，劉
10 子瑩、劉冠廷（下合稱劉子瑩等2人）前檢具與伊訂立之租
11 賃契約（下稱系爭租約）及內政部營建署陽明山國家公園管
12 理處（下稱陽管處）核發之89陽建字第5號建造執照（下稱
13 系爭建照）等文件，依國有財產法第49條規定向伊申購系爭
14 土地，因符合陽明山國家公園範圍內國有土地申購案件處理
15 原則（下稱系爭處理原則）第(二)點規定，經伊同意將系爭土
16 地以4,543萬元讓售予劉子瑩等2人。詎劉子瑩等2人與劉政
17 池當初申請系爭建照時，就原興建於土地上之建物係合法建
18 物之認定過程，涉及刻意隱瞞、提供不實文件及陳述，遭陽
19 管處以103年1月20日函撤銷系爭建照及使用執照，伊始知受
20 騙，伊已於103年2月21日依民法第92條規定對劉子瑩等2人
21 撤銷同意讓售及移轉系爭土地之意思表示，自得請求塗銷系
22 爭土地所有權移轉登記，或請求移轉返還土地予中華民國。
23 惟劉子瑩等2人取得系爭土地後向遠雄公司申辦抵押貸款，
24 旋將系爭土地出售移轉登記予九冠公司，九冠公司嗣以包含
25 系爭土地在內之22筆房地另向遠雄公司申辦抵押貸款，則將
26 來塗銷移轉返還之土地上仍存在抵押權，伊自得請求系爭土
27 地遭設定抵押權之損害或不當得利，因抵押債務現已遠高於
28 系爭土地價值，故按系爭土地讓售價格4,543萬元計算損
29 害。又九冠公司實質上係劉政池所經營，劉子瑩等2人分別
30 為劉政池之胞妹、女兒，九冠公司及當時之負責人劉冠余明
31 知上情，其等共同施以詐術申購系爭土地後移轉予九冠公

01 司，當負共同侵權責任，且九冠公司係惡意受讓人不得主張
02 土地法第43條之效力，其等間有不真正連帶債務關係。又系
03 爭土地已於113年10月29日信託登記予劉冠延，114年5月29
04 日再遭遠雄公司聲請查封，有給付不能之虞，故追加備位請
05 求給付不能之損害賠償。爰依前述壹、二點所述，請求塗銷
06 及移轉返還系爭土地，請求系爭土地遭設定抵押權之損害或
07 不當得利、給付不能之損害賠償等語（原審就原起訴請求判
08 決上訴人敗訴，上訴人不服提起上訴，並於前審及本院為訴
09 之追加及聲明之減縮）。上訴及追加聲明，詳如附表所示。

10 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
11 管處所為之撤銷處分並不合法，且陽管處、臺北市士林地政
12 事務所於系爭建照核發前後，及上訴人於審核系爭申購案
13 時，均曾派員至現場勘查，伊等豈可能隱匿，故系爭建照之
14 核發及申購案之核准，與伊等之陳述或提供之現況地形圖真
15 偽並無關聯。參以證人林裕倉及謝文華之證述，亦可知68年
16 現況地形圖係應當時承辦人員要求所製作之說明圖，為提醒
17 承辦人員，特以反斜線方式繪製該建物，承辦人員均具專業
18 素養，無可能誤信。證人陳宜敏曾證述其中1棟建物為工廠
19 之住宅，證人陳鳳儀、陳淑武則證稱A棟建物為陳逸雄所居
20 住，B棟建物亦供人居住，足證伊等對系爭土地上2棟建物之
21 陳述並無不實，更何況劉子瑩等2人就系爭土地上實際建築
22 狀況本不負告知義務，陽管處因其前後法律見解不同，始反
23 覆更易對系爭土地上原有建物合法與否之認定，並於103年1
24 月20日作成撤銷處分，上訴人據此主張伊受詐欺為無理由。
25 縱認上訴人受劉子瑩等2人詐欺，基於物權行為無因性，亦
26 不得撤銷移轉土地之物權行為，且其撤銷意思表示已逾1年
27 及10年之除斥期間。九冠公司係信賴登記而自劉子瑩等2人
28 善意受讓系爭土地所有權，上訴人不得請求九冠公司塗銷或
29 移轉系爭土地所有權登記。上訴人既無從回復為系爭土地所
30 有權人，即未因抵押權設定而受損害，伊等亦未獲得不當利
31 益。再者，縱使遠雄公司行使抵押權，然究竟自22筆抵押物

01 中何者取償，亦屬未知，無從僅因系爭土地設有抵押權，即
02 認定必生損害，更遑論系爭土地經鑑定僅價值2,000餘萬
03 元，上訴人卻請求4,543萬元。另自94年11月22日同意讓售
04 系爭土地時起算，上訴人於112年8月7日追加給付不能之損
05 害賠償，亦已罹於15年時效。倘認上訴人訴請賠償為有理由，
06 則以上訴人應返還4,543萬元買賣價金之不當得利債
07 權，為抵銷抗辯等語置辯。並答辯聲明：(一)上訴及追加之訴
08 均駁回。(二)如受不利益判決，願供擔保請准宣告免為假執
09 行。

10 三、兩造不爭執事項（見更二卷(三)第171至174頁，並依判決格式
11 增刪修改文句）：

12 (一)劉政池於87年4月17日向訴外人陳逸雄購得坐落臺北市○○
13 區○○段0○段000地號土地上之同小段00000、00000建號建
14 物，於同年5月19日辦理移轉登記（門牌號碼分別為同區○
15 ○路00號、00號，下分稱建號，見更一卷第165至170頁建物
16 買賣暨國有地轉讓承租權契約書、更一卷第177、183頁建物
17 異動索引），並於87年11月起向上訴人承租中華民國所有、
18 由上訴人管理之000地號土地（見更一卷第259頁國有基地租
19 賃契約書）。劉政池其後申請分割000地號土地，並將分割
20 後之000-0地號土地（即系爭土地）上建物轉讓與劉子瑩、
21 劉冠廷（見原審卷第12頁土地登記謄本、重上卷(一)第114頁
22 劉政池出具之切結書、更一卷第176至178頁建物謄本及異動
23 索引），並改由劉子瑩等2人承租系爭土地（見原審卷第13
24 頁及更一卷第261頁國有基地租賃契約書）。

25 (二)劉子瑩等2人於89年5月4日向陽管處申請於系爭土地上興建
26 雙併住宅，經陽管處於89年11月24日核發系爭建照（見原審
27 卷第14頁系爭建照）。嗣該雙併住宅於96年10月15日竣工後
28 申請使用執照，經陽管處於97年7月16日核發(97)陽使字第8
29 號使用執照，並於97年8月25日登記為臺北市○○區○○段0
30 ○段00000、00000建號建物各1棟，門牌號碼分別為○○路0
31 0-0號、00-0號（下稱系爭雙併住宅，見重上卷(三)第274至27

01 6頁建物登記謄本、更一卷第267頁建造執照申請書）。

02 (三)劉子瑩等2人於93年3月23日檢具系爭租約、系爭建照、土地
03 分區使用證明書等，依國有財產法第49條規定向上訴人申購
04 系爭土地。上訴人於94年11月22日同意將系爭土地以4,543
05 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
06 登記。劉子瑩等2人於取得系爭土地所有權前之94年12月5日
07 即與大衛營開發股份有限公司（後更名為九冠公司）簽訂買
08 賣契約，將系爭土地出售予該公司（見原審卷第15頁土地分
09 區使用證明書、第20頁國有財產局核准讓售文件、第21頁土
10 地異動索引、重上卷(二)第238至239頁土地買賣契約書、重上
11 卷(三)第19頁承購國有非公用不動產申請書）。

12 (四)劉子瑩等2人於95年2月17日以系爭土地為擔保，設定8,400
13 萬元最高限額抵押權，向遠雄公司抵押貸款7,000萬元，復
14 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
15 公司，九冠公司於97年11月6日、99年10月13日以系爭土地
16 及同段506-4地號土地暨其上建物、及514地號土地等合計22
17 筆房地為擔保，設定1億9,800萬元抵押權，向遠雄公司抵押
18 貸款1億5,500萬元、6,474萬元（見原審卷第21至22頁異動
19 索引、第27頁系爭土地登記謄本、第29頁遠雄公司函、更二
20 卷(一)第303、395頁遠雄公司函）。九冠公司自108年2月15日
21 起即未依約還款，遭遠雄公司聲請拍賣系爭土地，惟因無人
22 應買而於113年10月23日塗銷查封，同年10月29日九冠公司將
23 系爭土地信託登記予訴外人劉冠廷，遠雄公司於114年5月29
24 日再聲請查封系爭土地（見更二卷(二)第391頁土地查詢資
25 料、第399至410頁信託移轉登記卷宗、更二卷(三)第151、161
26 頁土地查詢資料及異動索引、第211頁原法院民事執行處回
27 函）。

28 (五)陽管處以系爭土地上原有建物並非合法建物，不得申請興建
29 雙併住宅為由，於103年1月20日撤銷系爭建照及使用執照；
30 上訴人隨即於103年2月21日以函文通知劉子瑩等2人依民法
31 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

01 意思表示（見原審卷第23頁陽管處函、第24頁上訴人函）。

02 (六)劉子瑩等2人及九冠公司對陽管處所為撤銷系爭建照之處分
03 提起訴願及行政訴訟，請求撤銷訴願決定及原處分，業經臺
04 北高等行政法院以103年度訴字第1212、1223號判決駁回其
05 等之請求，上訴後已由最高行政法院以105年度判字第234號
06 判決駁回上訴確定（見重上卷(一)第71至98、99至113頁行政
07 法院判決2份）。

08 (七)陽管處處長蔡佰祿、建管小組組長李朝盛、技士謝文華分別
09 負責核定、審核及擬辦系爭建照，因涉嫌圖利，經檢察官起
10 訴後，由原法院以103年度訴字第64號刑事判決共同犯對主
11 管事務圖利罪，上訴後由本院以104年度上訴字第1195號刑
12 事判決撤銷改判無罪確定（見更一卷第125至138頁刑事判決
13 2份）。

14 四、上訴人主張：劉子瑩等2人刻意隱瞞、提供不實文件及陳
15 述，致陽管處誤認系爭土地上之A倉庫、B水塔為合法建物，
16 據以核發系爭建照，伊亦因此受詐欺同意讓售及移轉系爭土
17 地，陽管處撤照後，伊亦撤銷讓售及移轉之意思表示，爰先
18 位請求塗銷或移轉返還系爭土地，併請求賠償系爭土地遭設
19 定抵押權之損害，備位請求給付不能之損害賠償等情。被上
20 訴人則以：陽管處因前後法律見解不同，始反覆更易對系爭
21 土地上原有建物合法與否之認定，伊等申請系爭建照及申購
22 系爭土地過程並未有詐欺行為，上訴人不得請求塗銷或移轉
23 土地所有權登記，況上訴人未受有損害，且本件已罹於除斥
24 期間及請求權時效，如認上訴人請求為有理由，則就價金返
25 還請求債權與本件請求為抵銷抗辯等語置辯。茲就兩造爭點
26 審認如下：

27 (一)上訴人依民法第92條規定，向劉子瑩等2人撤銷其同意讓售
28 及移轉系爭土地所有權之意思表示，是否有據？

29 1. 劉子瑩等2人向上訴人申購系爭土地時，有無詐欺之情？上
30 訴人是否因此陷於錯誤？

01 (1)劉子瑩等2人使用詐欺方法，並對於重要事項提供不正確
02 資料，以致陽管處誤核發系爭建照：

03 ①查系爭土地屬於陽明山國家公園一般管制區第三類使用地
04 之國有土地（見原審卷第15頁陽管處證明書），依陽管處
05 92年12月22日函所示系爭處理原則第(二)點規定：「一般管
06 制區內，若民眾與財政部國有財產局『訂有國有基地租賃
07 契約書』且『為合法建物』者，得申購國有土地」（見原
08 審卷第152頁）。而陽明山國家公園一般管制區土地使用
09 分區管制要點（下稱系爭管制要點）第3點第5小點則規
10 定：「合法建築物之認定在台北市境內部分為民國59年7
11 月4日前已建造完成之建築物，申請人應檢附下列證件之
12 一而能確認為上述時限前建造完成者：…(6)航測地形圖
13 （民國58年7月測製）…。以民國58年航測地形圖認定
14 者，若係公有地需在民國58年航測地形圖已存在（永久性
15 房屋），現場面積大小相符尚留有可供辨識其為房屋之證
16 據者（如殘留房屋牆基、牆壁、樑柱等）（見原審卷第19
17 3至194頁）。可知欲在系爭國有土地上興建建物必須依58
18 年航測地形圖已存在之永久性房屋、現場面積大小相符、
19 尚留有可供辨識其為房屋，始符合「原有合法建築物」之
20 要件。

21 ②查，劉政池向訴外人陳逸雄購得系爭土地上之00000、000
22 00建號建物，依58年7月之航測地形圖所示，自西向東為A
23 建築物、B建築物、00000建號建物（門牌號碼77號，包含
24 附屬建物機械房）及00000建號建物（門牌號碼82號）等4
25 個建築物（見重上卷(二)第107頁，參不爭執事項(一)、附圖
26 《本院會同兩造標示，更二卷(三)第114、147頁》）。其中
27 A建築物即00000建號之附屬建物「倉庫」，B建築物則為
28 未經第一次登記之「水塔」，有劉政池於88年1月18日申
29 請分割000地號土地所提出分割建議參考圖之記載可參
30 （見重上卷(二)第191頁反面），核與58年現況地形圖將A、
31 B建築物標明為倉庫、水塔相符（見重上卷(二)第107頁）。

從而該A建築物實係已登記之臺北市○○區○○路00號建物（00000建號）之附屬建物，用途為倉庫，不具使用上之獨立性，其並非住宅；且依建號00000號建築改良物登記簿及測量成果圖所載，上開附屬建物倉庫面積為74.36平方公尺（《10.4公尺×7.15公尺》，見重上卷(二)第101至102頁），而89年6月9日陽管處核發系爭建照前現場會勘時，A建築物之面積約為255平方公尺，有會勘紀錄表、建物面積計算表（見更一卷第363至365頁、第391頁）及證人謝文華之證詞可憑（見重上卷(三)第119頁反面），其面積大小與58年航測地形圖不符，實不符合系爭管制要點第3點第5小點規定在公有地上申請新建住宅之「原有合法建築物」須現場面積大小相符、為永久性房屋之要件。又B建築物係未經登記之水塔，亦非住宅，同不符申請新建住宅之「原有合法建築物」須為永久性房屋要件。惟劉子瑩等2人申請系爭建照時，由劉政池以申請滅失登記之詐欺手段，隱匿A建築物實係○○路00號建物（00000建號）附屬建物倉庫之事實（見重上卷(二)第101至105頁滅失登記之建物測量成果圖、建物謄本），並由劉子瑩等2人出具88年5月31日不實切結書，取得房屋稅籍資料之變更（見重上卷(一)第212頁稅捐處回函、卷(二)178至179頁切結書），再委由代辦人林裕倉在68年現況地形圖上以永久性房屋之反斜線標示B建築物，有68年現況地形圖（見重上卷(二)第100頁）及證人林裕倉之證詞可佐（見重上卷(三)第121頁），據以向陽管處提出，使A建築物（臨77-2號）得以冒用○○路00號之稅籍，更利用嗣後陽管處89年6月9日會勘機會，而不實陳述00000建號之附屬建物倉庫已滅失，現場存在之臨00-0、臨00-0號與倉庫無關，係工廠之住宅等語（見重上卷(二)第208至211頁陽管處技士謝文華89年10月6日簽呈、更一卷第363至365頁會勘紀錄），以致陽管處誤核發系爭建照（參不爭執事項(二)）。

01 ③系爭建照嗣經陽管處以劉子瑩2人申請時涉有刻意隱瞞，
02 提供不實文件及陳述為由，予以撤銷（參不爭執事項
03 (五)），並經最高行政法院以105年度判字第234號駁回劉子
04 瑩2人及九冠公司請求撤銷訴願決定及原處分（即撤照處
05 分）之上訴而確定（參不爭執事項(六)）。陽管處技士謝文
06 華、建管處組長李朝盛、處長蔡佰祿等人所涉貪污治罪條
07 例案件，亦經本院刑事庭以劉子瑩2人使用詐欺方法，對
08 於重要事項提供不正確資料，以致陽管處承辦人員誤為系
09 爭建照之核准，難以其核發結果，逕認蔡佰祿等3人具有
10 違背法令之直接故意。參酌謝文華於歷次擬辦簽呈中，詳
11 列可能爭議，並以表列方式記載函查結果與申請人說明情
12 形，檢附參考資料，李朝盛亦簽註意見，未有匿飾爭點之
13 舉，以無證據足認蔡佰祿等3人明知不法而予核發系爭建
14 照，判決無罪確定（參不爭執事項(七)）。

15 (2)陽管處為審核管制區國有土地上建築物合法與否之權責機
16 關：

17 按非公用財產類之不動產，其已有租賃關係者，得讓售與
18 直接使用人，國有財產法第49條第1項定有明文。又財政
19 部國有財產署為辦理國有非公用不動產之讓售，依國有財
20 產法施行細則第74條規定，另訂定「國有非公用不動產讓
21 售作業程序」（下稱系爭作業程序），依系爭土地申購案
22 當時之系爭作業程序第17點第(二)項「共同審查事項」第12
23 款規定：其他依申購類別及法令規定應查事項（見原審卷
24 第137頁）。因系爭土地屬於陽明山國家公園一般管制區
25 第三類使用地之國有土地，依系爭作業程序應審查是否符
26 合系爭處理原則第(二)點之「原有合法建築物」之要件。此
27 由陽管處於92年12月22日致函上訴人，就陽明山國家公園
28 範圍內國有土地申購案件提出系爭處理原則，函文說明第
29 (二)點記載「一般管制區內，若民眾與財政部國有財產局訂
30 有國有基地租賃契約書，且為合法建築物，原則同意國有
31 土地申購」；說明第(三)點則為「…如為前揭一般管制區之

01 國有土地申購案件，請申購人向本處（陽管處）申請合法
02 建築物認定憑辦」（見原審卷第152頁陽管處函文）。陽
03 管處就劉子瑩等2人申購系爭土地乙案，亦於93年6月10日
04 出具記載「經查本處核發八九陽建字第000五號建造執
05 照資料卷宗，具原有合法建物資格，符合本園修訂一般管
06 制區土地使用分區管制要點規定予核准改建」等語之函文
07 （見原審卷第93頁），堪認陽管處為審核管制區國有土地
08 上之建築物合法與否之權責機關。

09 (3)上訴人因認陽管處已核發系爭建照認定「原有合法建築
10 物」，而誤為讓售及移轉系爭土地：

11 承上說明，系爭土地上之A、B建築物均非「原有合法建築
12 物」，陽管處本無從據以核准申請新建系爭雙併住宅之系
13 爭建照，惟劉子瑩2人申請時刻意隱瞞，提供不實文件及
14 陳述，致陽管處誤認具備原有合法建物資格據以核發建
15 照。劉子瑩等2人再於93年3月23日檢具系爭建照、土地分
16 區使用證明書、系爭租約等，向上訴人申購系爭土地（參
17 不爭執事項(三)）。上訴人於電話請示及函詢審核合法建築
18 物之權責機關陽管處後（見原審卷第19、144至145頁），
19 因認陽管處已認定系爭土地上A、B建築物符合系爭管制要
20 點第3點第5小點規定之「原有合法建築物」要件而核發建
21 照，進而陷於錯誤依系爭處理原則第(二)點規定同意讓售系
22 爭土地，堪以認定。

23 (4)被上訴人雖援引證人陳宜敏、陳鳳儀、陳淑武、謝文華、
24 林裕倉等人之證詞（見更二卷(一)第444至449頁、重上卷(三)
25 第117至123、140至144頁）、陳宜敏出具之切結書（見重
26 上卷(一)第152頁）、陳壽彭等13人出具之證明書為據（見
27 重上卷(二)第224至237頁），抗辯A、B建築物均係供人居
28 住，劉子瑩等2人、劉政池對上開建築物之陳述並無不實
29 等語置辯。惟A、B建築物原為倉庫、水塔，已如前述，謝
30 文華及林裕倉雖因系爭建照之申請而多次至現場勘查，並
31 於現場拍照，惟時點應在89年之後，其等證詞及陳宜敏等

人之證詞、切結書、證明書及所附照片僅能呈現當時A、B建築物之狀態，無從據以認為符合系爭管制要點第3點第5小點所規定59年7月4日之前以住宅為目的而合法存在之建物。至於陳宜敏出具之切結書固載稱：「本人陳宜敏為陳逸雄先生之女，自出生時起即居住於○○○○段0○段000地號上之建物（附圖一工廠南側住宅，即○○路00號如附圖E棟），約於本人國小五、六年級（民國66、67年左右），全家並遷入今坐落於北投○○段0小段000之0地號建物居住（附圖一，A棟建物《即A建築物》，今○○路00-0號）。本人聲明本人及家族成員確實在該A棟建物居住，直到本人父親約87年間出售上開房地為止才未續住。附圖一B棟建物部分，確實曾為工人居住使用。以上如有不實，本人願負法律責任」等語，惟此皆為40年前其年幼時之記憶，真實性本非無疑，縱認為真，陳宜敏亦係66、67年始全家搬入A建築物，在此之前係居住於○○路00號，可見A建築物當時並非住宅，自無從以其後擅自增改建為住宅之結果，再為申請新建雙併住宅之依據，故被上訴人上開抗辯，難以採認。

2. 本件是否因物權行為無因性，而不得撤銷移轉系爭土地予劉子瑩等2人之物權行為？

按當事人透過債權行為（如買賣、贈與）及物權行為（如移轉所有權）而完成其交易行為者，該債權行為雖成為物權行為之原因，各該行為在法律上之評價，固應分別情形加以觀察，不能混為一談。本於物權行為之獨立性，債權行為雖有無效，物權行為並不因此受影響。惟倘債權行為無效時，物權行為基於瑕疵共同原則（物權行為與債權行為同具有無效之原因）亦歸於無效時，自無上開物權行為獨立性之適用（最高法院109年度台上字第461號判決參照）。被上訴人固抗辯基於物權行為無因性，上訴人不得撤銷移轉系爭土地所有權之物權行為云云，惟上訴人同意讓售並移轉系爭土地係因誤認前揭A、B建築物為「原有合法建築物」，依上開最高

01 法院判決意旨所指瑕疵共同原則，移轉登記之物權行為效力
02 同受影響，上訴人依民法第92條第1項本文規定於103年2月2
03 1日發函同時撤銷其出售土地（債權行為）及移轉土地所有
04 權登記（物權行為）之意思表示（參不爭執事項(五)），合於
05 規定，且劉子瑩等2人於同年月25日及26日收受上開函文
06 （見原審卷第24至26頁上訴人函件及掛號郵件查單），堪認
07 上訴人已合法撤銷意思表示。

08 3. 上訴人行使撤銷權未罹於除斥期間：

09 上訴人知悉陽管處於103年1月20日撤銷系爭建照及使用執照
10 而發現被詐欺後，即於103年2月21日函劉子瑩等2人，未逾
11 民法第93條1年之除斥期間。又上訴人係於94年11月22日始
12 同意劉子瑩等2人申購系爭土地之要約（參不爭執事項(三)
13 ），斯時買賣契約始成立，其於103年2月21日撤銷出售及移
14 轉系爭土地所有權之意思表示，亦未逾民法第93條但書規定
15 之10年除斥期間。被上訴人雖以上訴人於89年9月4日致函陽
16 管處，對系爭土地上建物門牌、建物建造完成年限等表達意
17 見（見重上卷(一)第188至190頁），抗辯上訴人當時已知悉系
18 爭土地上建物情形而起算除斥期間，惟民法第93條但書規定
19 係自意思表示後起算除斥期間，上訴人94年11月22日始為讓
20 售之意思表示，自無從自89年起算，被上訴人此部分抗辯顯
21 非適法而不足採。

22 (二)上訴人依民法第767條第1項中段規定，追加先位聲明請求九
23 冠公司、劉子瑩等2人塗銷系爭土地之所有權移轉登記；依
24 民法第179條規定，上訴先位聲明請求九冠公司移轉系爭土
25 地所有權與中華民國，有無理由？

26 1. 按土地經辦理查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記
27 或因法院裁定而為清算登記後，未為塗銷前，除有土地登記
28 規則第141條第1項所定各款情形外，登記機關應停止與其權
29 利有關之新登記。是不動產經法院囑託辦理查封、假扣押登
30 記後，在未為塗銷登記前，登記機關既應停止與其權利有關
31 之新登記，則對該不動產相關權利登記之請求，即處於給付

不能（即確定不發生）之狀態（最高法院110年度台上字第2741號判決參照）。而土地登記規則第141條第1項所定各款情形乃「一、徵收、區段徵收或照價收買。二、依法院確定判決申請移轉、設定或塗銷登記之權利人為原假處分登記之債權人。三、公同共有繼承。四、其他無礙禁止處分之登記」。查系爭土地先後經劉子瑩等2人、九冠公司提供予遠雄公司設定抵押擔保借款，自108年2月15日起即未依約還款，迄今遭遠雄公司第三度聲請查封拍賣，其間尚以信託為原因將所有權移轉登記予訴外人劉冠廷（參不爭執事項(四)、見更二卷(三)第159至161頁異動索引），本件既無前揭土地登記規則第141條第1項所定各款情形，於本件言詞辯論終結時查封登記仍未塗銷（見更二卷(三)第151、409頁），依上說明，上訴人請求塗銷或移轉登記即處於給付不能之狀態，而無從准許。

2. 系爭土地刻遭遠雄公司聲請查封拍賣而給付不能，則(1)是否因信託登記予訴外人劉冠廷而無從為塗銷及移轉登記、(2)上訴人請求被上訴人賠償系爭土地遭設定抵押貸款之損害、(3)被上訴人以返還土地價金4,543萬元為同時履行抗辯等爭點即無審究必要。

(三)上訴人依民法第226條、第215條請求九冠公司、劉子瑩等2人給付系爭土地給付不能之損害賠償，有無理由？

1. 被上訴人抗辯上訴人未受有損害，為有理由：

(1)系爭土地於103年4月22日起訴時價值約為2,186萬3,170元（見外放大華不動產估價師聯合事務所估價報告書，下稱大華估價報告第3至4、42、45、49頁）：

系爭土地於103年4月22日起訴時，其上尚有系爭雙併住宅（見大華估價報告第3頁、參不爭執事項(二)）。依不動產估價技術規則第14條之規定原應兼採二種以上估價方法推算勘估標的價格，但考量勘估標的坐落於陽明山國家公園區第三種一般管制區，其土地利用應依「陽明山國家公園保護利用管制原則」相關規定辦理，系爭雙併住宅之建造

執照已遭撤銷，陽管處認為不符合「陽明山國家公園保護利用管制原則」第34條規定之原有合法建物，故大華不動產估價師聯合事務所認為不適用「土地開發分折法」及「收益法」，僅能採「比較法」單一種估價方法予以評估，酌予參採3件比較標的進而推估系爭土地起訴時價值約為2,186萬3,170元。

(2)系爭土地於112年8月7日上訴人追加請求給付不能之損害賠償時價值約為2,373萬7,080元（見外放宇豐不動產估價師聯合事務所估價報告書，下稱宇豐估價報告第22至23、25、31頁）：

系爭土地於112年8月7日上訴人追加請求給付不能之損害賠償時（見更二卷(一)第397至405頁），其上系爭雙併住宅已遭拆除。土地現況閒置中。於法令面，…依照陽明山國家公園計畫保護利用管制原則規定，已有合法住宅或原有合法建築物者，得於原地拆除後新建、增建、改建、修建；無合法住宅或原有合法建築物者，允許興建行政設施、農業設施、保育研究設施、安全及保護設施等。於經濟面，在維護公共利益的前提下，周遭一般管制區土地為保持地形地貌及涵養水資源多未進行開發利用；在私人開發的角度，如有必要性時，得進行農業、保育等相關使用，惟周遭土地現況皆未使用。綜合上述，本案勘估標的現況已達最高最有效使用。且基於與大華估價報告相同理由，僅採單一之「比較法」參採3件比較標的評估系爭土地價格約為2,373萬7,080元。

(3)由大華及宇豐估價報告可知系爭土地位於陽明山國家公園一般管制區，屬於第三類使用地，因不符合「原有合法建物」要件而無法在其上新建、增建、改建或修建建物，僅可興建農業設備、保育研究設施、安全及保護設施（見宇豐估價報告第9頁），致其價值顯低於上訴人誤認可興建雙併住宅而以4,543萬元讓售予劉子瑩等2人之價格，此由遠雄公司112年間聲請查封拍賣系爭土地，經特別變賣後

01 以3,040萬元減價拍賣仍無人應買而視為撤回；114年再聲
02 請查封拍賣系爭土地，目前鑑定價格為2,810萬9,700元
03 （見更二卷(三)第211至213頁原法院執行處回函），益證系
04 爭土地價值確實低於上訴人讓售取得之對價4,543萬元。
05 上訴人無視系爭土地之利用受到管制、陽管處撤照之變動
06 轉折、遠雄公司係連同其他合計22筆土地始允設定高額抵
07 押之事實（參不爭執事項(四)），指摘質疑前揭鑑估金額低
08 於其讓售價格及抵押貸款金額，自非足取，被上訴人抗辯
09 上訴人已收受4,543萬元價金故未受有損害，係有所本足
10 堪採信。

- 11 2. 上訴人讓售系爭土地既未受有損害，其依民法第226條、第2
12 15條規定請求賠償，為無理由。是以，被上訴人為時效抗
13 辯，以價金返還或不當得利返還債權為抵銷抗辯等爭點即無
14 審究必要。

15 五、綜上，上訴人依民法第767條第1項、第179條、第184條第1
16 項、第185條及公司法第23條第2項規定，請求九冠公司應將
17 系爭土地所有權移轉登記予中華民國；及減縮請求被上訴人
18 就系爭土地遭設定抵押致其受有4,543萬元損害負不真正連
19 帶責任（參附表編號三），為無理由，應予駁回。原審為上
20 訴人敗訴之判決，理由雖有不同，結論則無二致，仍應予維
21 持，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄，為無理由，應駁
22 回其上訴。上訴人於提起上訴後，追加請求塗銷系爭土地所
23 有權移轉登記；就金錢給付部分，追加民法第28條規定並減
24 縮請求被上訴人就系爭土地遭設定抵押權致其所受4,543萬
25 元損害或被上訴人所獲不當得利負不真正連帶責任（參附表
26 編號一），另追加民法第226條、第215條規定，請求九冠公
27 司、劉子瑩、劉冠廷賠償系爭土地遭信託及查封登記而給付
28 不能之損害4,543萬元（參附表編號二、四），均無理由，
29 應併予駁回，其追加部分假執行聲請失所附麗，應併駁回
30 之。

31 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。

七、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2項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 12 月 31 日
民事第十九庭

審判長法 官 魏麗娟

法 官 林哲賢

法 官 吳靜怡

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 114 年 12 月 31 日

書記官 黃麗玲

附表

請求權基礎	原起訴聲明
民法第179條、第767條第1項 民法第184條第1項、第185條、第179條、公司法第23條第2項	(一)九冠公司應將系爭土地所有權 <u>移轉</u> 登記予中華民國。 (二)被告應連帶給付原告6,361萬1,380元。
請求權基礎	本院上訴及追加、減縮聲明
民法第767條第1項中段	一、追加先位聲明： (一)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 <u>塗銷</u> 【追加】。

民法第767條第1項中段 民法第28條【追加】、第184條第1項、第185條、第179條、公司法第23條第2項 《系爭土地遭設定抵押權之損害或不當得利》	(二)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<u>塗銷</u>【追加】。 (三)劉政池、劉冠廷、劉子瑩、劉冠余應連帶給付上訴人4,543萬元【減縮】。 (四)九冠公司、劉冠余應連帶給付上訴人4,543萬元【減縮】。 (五)前二項請求部分，如任一被上訴人為給付時，其餘被上訴人於該給付範圍內免除給付責任。 (六)第(三)(四)項請求部分，上訴人願供擔保請准宣告假執行。
民法第226條、第215條規定【追加】 《系爭土地遭信託及查封登記而給付不能之損害賠償》	二、追加備位聲明： (一)九冠公司、劉子瑩、劉冠廷應給付上訴人4,543萬元【追加】。 (二)上訴人願供擔保請准宣告假執行。
民法第179條 民法第28條【追加】、第184條第1項、第185條、第179條、公司法第23條第2項 《系爭土地遭設定抵押權之損害或不當得利》	三、上訴先位聲明： (一)原判決關於駁回上訴人後開第二至五項之訴部分及命負擔訴訟費用之裁判均廢棄。 (二)九冠公司應將系爭土地所有權<u>移轉</u>登記予中華民國。 (三)劉政池、劉冠廷、劉子瑩、劉冠余應連帶給付上訴人4,543萬元【減縮】。 (四)九冠公司、劉冠余應連帶給付上訴人4,543萬元【減縮】。 (五)前二項請求部分，如任一被上訴人為給付時，其餘被上訴人於該給付範圍內免除給付責任。 (六)第(三)(四)項請求部分，上訴人願供擔保請准宣告假執行。
民法第226條、第215條規定【追加】 《系爭土地遭信託及查封登記而給付不能之損害賠償》	四、追加備位聲明： (一)九冠公司應給付上訴人4,543萬元【追加】。 (二)上訴人願供擔保請准宣告假執行。