

臺灣高等法院民事判決

112年度重上更二字第44號

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

被上訴人 中郵通股份有限公司

兼法定代理人 吳正興

共 同

訴訟代理人 莫詒文律師

張智婷律師

受告知人 遠雄人壽保險事業股份有限公司

法定代理人 孟嘉仁

受告知人 劉冠余

劉冠延

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第一審判決（103年度重訴字第460號）提起上訴，經最高法院第二次發回更審，並為訴之追加，本院於114年4月16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：

01 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
02 之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、
03 第255條第1項第2款定有明文。本件上訴人起訴主張依不當
04 得利關係，請求中郵通股份有限公司（下稱中郵通公司）將
05 坐落臺北市○○區○○段0小段000之0地號土地（下稱系爭
06 土地）所有權移轉登記予中華民國，於本院第二審審理程序
07 主張若中郵通公司無法移轉登記系爭土地所有權，則依民法
08 第226條規定，請求中郵通公司給付新臺幣（下同）3,922萬
09 6,880元（本院卷二第13、14頁）。核其追加請求之基礎事
10 實與起訴之原因事實均本於兩造間因買賣系爭土地衍生之爭
11 執，證據資料可相互援用，基礎事實同一，雖被上訴人不同
12 意訴之追加，惟此部分與民事訴訟法第446條第1項但書及第
13 255條第1項第2款規定相符，應予准許。

14 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張
15 或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第25
16 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
17 他造同意，不得為之。但第255條第1項第2款至第6款情形，
18 不在此限，亦為同法第446條第1項所明定。查上訴人請求被
19 上訴人連帶給付金錢5,015萬2,719元本息部分，於本院第二
20 審程序減縮為3,922萬6,880元，不再請求法定遲延利息（本
21 院卷二第158、159、213、214頁），核屬減縮起訴之聲明，
22 依上開規定，應予准許。合先敘明。

23 三、末按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，
24 於訴訟無影響；前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移
25 轉之當事人承當訴訟，民事訴訟法第254條第1項、第2項前
26 段定有明文。本件訴訟繫屬中，中郵通公司雖於民國113年
27 10月23日將系爭土地信託登記所有權予參加人劉冠廷（本院
28 卷(二)第49頁、171-184頁），惟依前開規定（當事人恆定原
29 則），中郵通公司仍適格之當事人，可繼續以自己名義實施
30 訴訟行為，本院並已依民事訴訟法第254條第4項後段為訴訟
31 告知（本院卷(二)第187頁）。

01 貳、實體方面：

02 一、上訴人主張：

03 (一)系爭土地原為中華民國所有，伊為管理機關，於90年6月21
04 日出租該地予中郵通公司，租期至100年12月31日止。中郵
05 通公司為系爭土地上之臺北市○○區○○段0小段00000建號
06 建物即門牌臺北市○○區○○路00號房屋（下稱系爭建物）
07 所有權人，其明知該屋前手劉政池（簽立前開租約時任中郵
08 通公司董事長）自87年間起擅自修建、增建，經內政部營建
09 署陽明山國家公園管理處（下稱陽管處）查報違建在案，及
10 劉政池於89年4月12日向士林地政事務所辦理不實之系爭建
11 物附屬建物倉庫（下稱系爭倉庫）滅失登記，仍於93年3月2
12 3日依國有財產法第49條第1項規定向伊申購系爭土地，隱匿
13 系爭建物已非原合法建物之事實，以登記內容與實際情形不
14 符之中和地政事務所93年3月22日士林電騰字第027733號建
15 物登記謄本（下稱系爭謄本）取得陽管處93年6月10日核發
16 之合法建物證明函（下稱系爭函文），致伊陷於錯誤，於94
17 年11月22日同意其以3,922萬6,880元申購系爭土地，其於95
18 年1月25日繳清價款，同年2月17日完成該地所有權移轉登
19 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
20 違建，撤銷系爭函文（下稱系爭撤銷函），伊方知受騙，依
21 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
22 同意出售及移轉系爭土地之意思表示，中郵通公司則無法律
23 上原因受有登記為土地所有權人利益，依不當得利法律關
24 係，請求中郵通公司將系爭土地所有權移轉登記予中華民
25 國。

26 (二)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
27 保險事業股份有限公司（下稱遠雄人壽公司）依序設定第
28 一、二順位本金最高限額6,000萬元、1億9,800萬元之抵押
29 權（下合稱系爭抵押權），擔保訴外人大衛營開發股份有限
30 公司（下稱大衛營開發公司）、九冠開發股份有限公司（下
31 稱九冠公司）之貸款，迄今尚有本金餘額5,015萬2,719元未

01 清償，中郵通公司另以系爭土地為訴外人劉冠余設定第三順
02 位抵押權，與系爭抵押權債權額合計遠超系爭土地價值，減
03 損系爭土地之價值，致伊受有損害，並受有貸款利益，吳正
04 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
05 害，應負連帶賠償責任。依民法第179條、第184條第1項後
06 段、公司法第23條第2項規定，請求被上訴人連帶給付上訴
07 人3,922萬6,880元。

08 (三)原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上訴，並以九冠
09 公司自108年2月15日起即未清償債務，經遠雄人壽公司聲請
10 強制執行查封系爭土地，伊恐日後縱獲勝訴判決，中郵通公
11 司無法辦理該地所有權移轉登記，追加中郵通公司如不能將
12 系爭土地所有權移轉登記予中華民國時，依民法第226條規
13 定，請求中郵通公司賠償相當於系爭土地價值3,922萬6,880
14 元之損害。

15 (四)上訴及追加聲明：(一)原判決廢棄；(二)中郵通公司應將系爭土
16 地所有權移轉登記予中華民國。若給付不能時，中郵通公司
17 應給付上訴人3,922萬6,880元；(三)中郵通公司若依前項判決
18 移轉登記系爭土地予中華民國時，應與吳正興連帶給付上訴
19 人3,922萬6,880元；(四)願供擔保，請准宣告假執行。

20 二、被上訴人則以：中郵通公司申購系爭土地時，原合法建物仍
21 存在，縱認不存在，其亦不知劉政池就系爭建物所為增建及
22 系爭倉庫之滅失登記，亦從未收受該建物之違建通知單，迄
23 今無人爭執系爭謄本不實，且系爭建物是否合法係由陽管處
24 及上訴人審查認定，陽管處於93年間現地履勘、拍攝系爭建
25 物現況照片，認該建物為合法建物而核發系爭函文，上訴人
26 亦有派員至現場實地勘查，中郵通公司無隱匿系爭建物狀
27 況，陽管處及上訴人並無受詐欺，上訴人撤銷同意出售及移
28 轉系爭土地之意思表示，自非有理。又上訴人於87年間已知
29 系爭建物歷經修、改建，其於103年7月1日始撤銷出售系爭
30 土地之意思表示，顯逾除斥期間。再上訴人主張給付不能請
31 求損害賠償部分，目前無何債權人就系爭土地聲請拍賣，其

01 不得就未來不確定或尚未發生之損害預為請求，且以其主張
02 受詐欺之日起算，該部分請求權已逾15年之消滅時效。中郵
03 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
04 司，屬有權處分，且該公司僅為物上擔保人，並無貸款利
05 益，上訴人既已非系爭土地所有人，自無從依侵權行為或不
06 當得利之法律關係，請求伊連帶賠償系爭土地減損價值。如
07 認上訴人得撤銷出賣系爭土地之意思表示，則上訴人依民法
08 第259條、179條規定，亦應返還中郵通公司買受系爭土地所
09 支付之價金3,922萬6,880元，並以此價金返還請求與上訴人
10 請求系爭土地所有權移轉為同時履行抗辯之主張，與上訴人
11 請求賠償部分為抵銷等語，資為抗辯。答辯聲明：(一)上訴及
12 追加之訴駁回；(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為
13 假執行。

14 三、兩造不爭執事項：(本院卷一第111至113頁)

- 15 (一)系爭土地原為中華民國所有，上訴人為管理機關，自90年6
16 月21日起出租予中郵通公司，租期至100年12月31日止，每
17 月租金為1萬0,668元，雙方訂有(88)國基租字第3號基地
18 租賃契約書，有系爭土地登記謄本、基地租賃契約書在卷可
19 證(原審卷第11頁、第12頁)。
- 20 (二)系爭土地位於陽明山國家公園一般管制區範圍內。
- 21 (三)陽管處於92年12月22日以營陽企字第0920008950號函(原審
22 卷第42頁)復上訴人，有關「陽明山國家公園範圍內國有土
23 地申購案件處理原則」(下稱系爭處理原則)。
- 24 (四)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
25 物登記謄本、中郵通公司登記事項卡、法定代理人身分證影
26 本等文件，提出申請書(原審卷第13頁)，依國有財產法第
27 49條第1項規定向上訴人申購系爭土地。
- 28 (五)陽管處因中郵通公司之申請函(原審卷第176頁背面)申請
29 核發合法建物證明，而以93年4月30日營陽建字第093000257
30 2函(原審卷第170頁)，定於93年5月3日下午2時就申請認
31 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

01 為合法建物案，辦理現地會勘，並拍攝如原審卷第179頁背
02 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
03 意見如原審卷第175頁背面所示。

04 (六)陽管處曾以系爭函文（原審卷第174-175頁）就系爭建物核
05 發合法建物證明記載：「一、依據本處93年4月30日營陽建
06 字第0930002572號會勘通知單續辦。二、申請認定建物依函
07 附中和地政事務所93年3月22日士林電騰字第027733號建物
08 登記謄本，就地政單位謄本登載○○區○○段○小段00000-
09 000建號之建物，建築完成日期為民國55年3月19日，符合本
10 園『修訂一般管制區土地使用分區管制要點』中合法建築
11 物之認定標準。三、本函係供辦理區內國有土地申購之使
12 用，不得作為其他任何證明用途使用。」等語。

13 (七)上訴人於94年11月22日以繳款通知書（重上卷(-)第82頁）通
14 知表示准予讓售，將系爭土地以3,922萬6,880元讓售予中郵
15 通公司，中郵通公司於95年1月25日繳清價款（原審卷第18
16 頁），於95年2月17日完成系爭所有權移轉登記（原審卷第1
17 9頁）。

18 (八)陽管處嗣以系爭撤銷函示即103年7月1日營陽環字第1036002
19 422號函文（原審卷第188-189頁，下稱103年2422號函），
20 通知中郵通公司撤銷系爭函文處分，並溯及既往失其效
21 力，中郵通公司已於同年月2日收受該函文。

22 (九)上訴人以103年7月11日台財產北處字第10300166620號函（
23 原審卷第21頁，下稱103年166620號函）通知被上訴人依民
24 法第92條第1項本文規定，撤銷上訴人所為同意出售（債權
25 行為）及移轉系爭土地（物權行為）之意思表示，被上訴
26 人已於同年月14日收受該函文（原審卷第22頁）。

27 (十)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
28 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
29 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,
30 800萬元抵押權予遠雄人壽公司，至110年6月30日止，未清
31 償餘額本金為5,015萬2,719元（原審卷第19頁、更一審卷(二)

01 第345頁、卷(五)第290頁)。

02 四、上訴人主張中郵通公司隱匿系爭建物非合法建物之事實，利
03 用陽管處承辦人員之疏失取得系爭函文，致其陷於錯誤而同
04 意出售系爭土地予中郵通公司，上訴人已於103年7月11日以
05 受詐欺為由，撤銷同意出售系爭土地之意思表示，而得請求
06 中郵通公司移轉系爭土地所有權予中華民國，並得請求被上
07 訴人連帶賠償或返還其因系爭土地設定抵押借款所減損之價
08 值等語，被上訴人則以前揭情詞置辯。本院判斷如下：

09 (一)中郵通公司向上訴人申購系爭土地時，系爭建物確有未經申
10 請許可即擅自修建、增建，違反國家公園法第14條及建築法
11 第25條規定之情形：

12 1.按國家公園得按區域內現有土地利用型態及資源特性，劃
13 分左列各區管理之：一、一般管制區。二、遊憩區。三、
14 史蹟保存區。四、特別景觀區。五、生態保護區。一般管
15 制區或遊憩區內，必須經國家公園管理處之許可，方得建
16 設或拆除公私建築物或道路、橋樑。前項許可，其屬範圍
17 廣大或性質特別重要者，國家公園管理處應報請內政部核
18 准，並經內政部會同各該事業主管機關審議辦理之。國家
19 公園法第12條、第14條第1項第1款、第2項定有明文。次
20 按「本法所稱建造，係指左列行為：一新建：為新建造之
21 建築物或將原建築物全部拆除而重行建築者。二增建：於
22 原建築物增加其面積或高度者。但以過廊與原建築物連接
23 者，應視為新建。三改建：將建築物之一部分拆除，於原
24 建築基地範圍內改造，而不增高或擴大面積者。四修建：
25 建築物之基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋架及屋頂，
26 其中任何一種有過半之修理或變更者。」；「建築物非經
27 申請直轄市、縣（市）（局）主管建築機關之審查許可並
28 發給執照，不得擅自建造或使用或拆除。但合於第78條及
29 第98條規定者，不在此限。」；「建築執照分左列四種：
30 一建造執照：建築物之新建、增建、改建及修建，應請領
31 建造執照。二雜項執照：雜項工作物之建築，應請領雜項

01 執照。三使用執照：建築物建造完成後之使用或變更使
02 用，應請領使用執照。四拆除執照：建築物之拆除，應請
03 領拆除執照。」建築法第9條、第25條第1項及第28條亦有
04 明文。又83年修訂之陽明山國家公園一般管制區土地使用
05 分區管制要點（下稱系爭分區管制要點）第3點規定：

06 「原有合法建築物之整建：包括原有合法建築物拆除後之
07 新建或增建、改建及修建，限就原建築基地內建造以一戶
08 一棟為原則，但為獨立或雙併建築（如同一基地內有同一
09 門牌或同一棟建築物內，於本要點實施前已分戶達兩戶以
10 上者，改建時最多僅能申請為雙併建築）。申請原有合法
11 建築物整建者，每棟建築面積不得超過165平方公尺，建
12 蔽率不得超過百分之40，申請地必須為一宗土地，且不得
13 重複使用；申請雙併建築者，應以二棟以上之合法建築物
14 共同提出申請，其建築面積及原未有拆除建築物之建築面
15 積合計每戶不得超過165平方公尺，建蔽率不得超過百分
16 之40，申請基地必須為一宗土地，且不得重複使用」、第
17 5點規定：「合法建築物之認定在台北市境內部分為民國5
18 9年7月4日前已建造完成之建築物，申請人應檢附下列證
19 件之一而能確認為上述時限前建造完成者：(1)地政機關核
20 發之建築改良物登記簿謄本(2)繳納自來水費或電費收據(3)
21 戶籍證明(4)門牌證明(5)繳稅證明(6)航測地形圖（民國58年
22 7月測製）…。」（重上卷(二)第37頁）。

- 23 2. 中郵通公司於90年3月16日登記取得系爭建物之所有權，
24 系爭建物坐落基地為系爭土地，建築完成日期為55年3月1
25 9日，主要建材為磚造，主要用途為工業用，建物層為2
26 層，第1層面積617.07平方公尺，第2層面積51.41平方公
27 尺，總面積668.48平方公尺，附屬建物機械房，面積72.8
28 平方公尺（原審卷第14頁背面）。又系爭建物原坐落基地
29 為分割前臺北市○○區○○段0小段000地號（下稱分割前
30 506地號）土地，嗣因分割變更為系爭土地，劉政池於87
31 年5月19日向原所有人陳逸雄購買取得系爭建物所有權，

嗣於90年3月16日將移轉登記予中郵通公司。中郵通公司於90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，並有建物異動索引、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（更一審卷(-)第247、248頁、第305至312頁、原審卷第11至12頁背面）。

3. 又系爭土地位於陽明山國家公園一般管制區內（原審卷第15至16頁、更一審卷(六)第365頁），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）前曾於87年7月28日因巡邏查知系爭建物有未經申請許可整建之情形而以書函移由陽管處辦理，拍施工情形照片，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，尚搭建模板施工中（原審卷第152頁；本院卷(-)189頁）。陽管處由建管小組簽請開立違建（勒令停工）通知單依陽管處87年8月27日違建（勒令停工）通知單上施工程度略圖及照片可知，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，該標示77號建物有搭建模板施工情形（原審卷第150頁正反面，本院卷(-)186頁），陽管處據此於87年9月2日發出87營陽建字第5066號函（下稱87年5066號函），以劉政池未經申請許可擅自修建系爭建物，違反國家公園法第14條及建築法第25條規定，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（原審卷148-152頁背面；本院卷(-)181頁）。雖然，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，然陽明山警察隊又於87年9月24日因巡邏查知系爭建物有未經申請許可擅自整建之情形而以移辦單移由陽管處辦理（附現場照片2張），陽管處建管小組於87年10月13日再次簽請開立違建（勒令停工）通知

單，並以87年10月22日87營陽建字第6754號書函（下稱87年6754號函），認定劉政池未經許可，擅自於台北市○○區○○路00及00號國有土地增建房舍面積廣達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（原審卷第162頁背面-167頁背面；本院卷(-)209-220頁）。依上開87年10月13日違建（勒令停工）通知單違建情形、施工程度略圖及所附現場照片可見，系爭建物在原建物舊屋脊上方及壁體外側施作鋼筋、混凝土之樑柱、平屋頂，舊人字型斜屋頂已不存在，並已拆除部分舊磚牆壁體，違建面積約426.23平方公尺（原審卷第163頁背面、165頁正反面；本院卷(-)212、215、216頁）。

4. 中郵通公司於收受上開87營陽建字第6754號書函後，並未完成補正手續，仍於93年3月23日依國有財產法第49條第1項規定向上訴人申購系爭土地，陽管處於93年5月3日為確認系爭建物是否為合法建物辦理現地會勘，並拍攝系爭建物現況照片附卷（原審卷第179頁背面）。嗣陽管處於93年6月10日核發系爭函文，上訴人於94年11月22日以繳款通知書通知表示准予讓售，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，於95年2月17日完成系爭所有權移轉登記（見不爭執事項(四)、(五)、(六)、(七)）。在系爭土地申購期間，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93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（重上卷(-)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（重上卷(-)第219、221頁），系爭建物屋在原建物外側施作鋼筋、混凝土之樑柱、屋頂，四周已有牆壁、窗戶遮斷，原建物舊屋頂、舊磚牆壁體無法自外觀查

01 見，足認於93年6月10日陽管處出具系爭函文時，前3.所
02 述系爭建物違反國家公園法第14條及建築法第25條規定擅
03 自修建之狀況依然存在，且有更進一步的修建。

04 5.再依上訴人於更一審所提更上證24號編號1至13所示74至8
05 6年歷年航照圖資料（外放更一審卷(二)第59至84頁），自7
06 4年起，系爭建物之3層八卦牛腿式建築部分（下稱八角
07 樓，即附圖編號R3所示部分）左右兩側之人字型斜屋頂已
08 日漸崩壞坍塌，自81年起，八角樓後側之人字型斜屋頂亦
09 出現崩壞坍塌，於86年航照圖（上更上證24號第83頁，編
10 號13），八角樓之左、右、後側人字型斜屋頂均已完全坍
11 塌不存在。依更一審更上證25號編號2號即88年6月11日航
12 照圖顯示（上更上證25號第87頁，編號2），八角樓之
13 右、後側坍塌之人字型屋頂已修建為1層混凝土平屋頂，
14 八角樓之左側則修建為2層之混凝土平屋頂，且在該平屋
15 頂建築物左側有增建1層正方形建築物（外放更一審卷(二)
16 第86頁）。上開修建、增建部分於更上證25號編號3至8號
17 即89年5月14日至94年8月10日歷年航照圖上均存在（外放
18 之更一審卷(二)第89至99頁）。核與上開3.陽明山警察隊87
19 年7月28日書函所附照片（原審卷第152頁）、陽管處87年
20 8月27日違建（勒令停工）通知單施工程度略圖及照片
21 （原審卷第150頁正反面）、上開4.陽明山警察隊93年7月
22 15日移辦單、陽管處93年8月16日書函所附系爭現場照片
23 （重上卷(一)第219、221頁）相符，益證上述3.、4.所述之
24 系爭建物修建、增建之情形為真。

25 6.被上訴人雖以新北市土木技師公會鑑定報告（更一審卷(四)
26 第7-117頁）辯稱，系爭建物為59年7月4日前已建造完成之
27 建築物云云，惟查：上開鑑定報告為本件當事人中郵通公
28 司之法定代理人吳正興，於本件訴訟前（103年1月2日）
29 所委託，並非本院囑託製作之鑑定報告，而負責該鑑定報
30 告之周瑞南土木技師雖證稱：「（問：103年2月11日至現
31 場履勘，係由何人指定位置採樣以供鑑定？）至少有部分

01 是陽明山管理處指定的。如果不是陽明山管理處指定的，
02 就是由鑑定技師就現場情況決定的。」等語（本院卷(一)第
03 345頁），惟據到場之陽管處會勘人員莊治平證稱：

04 「（問：鑑定取樣標的是否由陽管處人員梅家柱及證人所
05 指定？）印象中取樣標的時陽管處人員梅家柱有要求技師
06 公會取樣重點，但不記得陽管處人員梅家柱有要求技師公
07 會取樣特定位置，證人未要求技師公會取樣特定位置，但
08 要求技師公會所作鑑定報告應就標的建物之結構構造形式
09 一併檢討。」等語（更一審卷(四)第133頁），而系爭建物
10 為修建、增建與舊建物並存在如上3.4.5.所述，是上開鑑
11 定之採樣位置是否適當，而可以辨識系爭建物修建、增建
12 之狀況，已不無可疑。況上開鑑定報告於103年2月11日會
13 勘前，陽管處已於102年12月間強制拆除系爭建物部分建
14 物，陽管處強制執行拆除系爭建物照片在卷可稽（更一審
15 (三)第157-307頁），依證人莊治平提出中郵通公司之切結
16 書(如附件)證稱：「（問：陽管處當時未將上開1樓構造
17 物一併強制拆除之原因為何？）因中郵通公司委託劉政池
18 代理簽具切結書（庭呈切結書影本，當庭提示後附卷），
19 堅稱橘色螢光筆部分沒有涉及違建，請管理處同意中郵通
20 公司委請公證第三方人鑑定，如經鑑定涉及違建願自行拆
21 除。」等語（更一審卷(四)第128、137頁），以及證人周瑞
22 南證稱：（問：提示本院109年度重上更一字第21號卷三
23 第367至371頁照片，取樣位置是在照片中的哪一棟？）是
24 卷三第371頁照片中，面對照片右手邊的那棟。」等語，
25 其位置核與上開切結書橘色螢光筆部分相同。由此可知，
26 陽管處已拆除部分建物（切結書所稱A區），中郵通公司
27 應不爭執有增修建情形，故自願於3日內拆除，未拆除部
28 分（切結書所稱B區）則可能有舊建物併存之情形，故希
29 望能進行鑑定。鑑定人僅於未拆除部分採樣（切結書所稱
30 B區），其鑑定結果不能證明已拆除部分（切結書所稱A
31 區）有無增修建之情形，自不適宜做為本件認定系爭建物

01 是否有增修建之依據。

02 7.本件依87年至93年間陽明山警察隊查報及陽管處開立違建
03 (勒令停工)通知單之施工程度略圖及照片，以及74至94
04 年歷年航照圖，確認系爭建物有修建、增建如上3.4.5.所
05 述，又被上訴人提出之鑑定報告不適宜做為認定系爭建物
06 有無增修建之依據則如上6.所述。則中郵通公司向上訴人
07 申購系爭土地時，系爭建物確有未經申請許可即擅自修
08 建、增建，違反國家公園法第14條及建築法第25條規定之
09 情形，應堪認定。

10 (二)上訴人不得依民法第92條第1項規定，撤銷其同意出售系爭
11 土地之意思表示：

12 1.按民法上所指詐欺，重在對表意人自由意思形成過程中為
13 不當干涉，故須對表意人意思形成過程屬於重要而有影響
14 之不真事實，積極表示為真，而使他人陷於錯誤，或有告
15 知義務但消極隱匿該事實，使他人既存之錯誤加深或保
16 持，並該事實與表意人自由意思之形成有因果關係者，始
17 克當之。又被詐欺而為意思表示者，依民法第92條第1項
18 前段規定，表意人固得撤銷其意思表示，然應就受詐欺之
19 有利事實負舉證責任（最高法院112年度台上字第2895號
20 民事判決）。

21 2.按非公用財產類之不動產，其已有租賃關係者，得讓售與
22 直接使用人。第1項讓售，由財政部國有財產局（102年1
23 月1日調整改為財政部國有財產署）辦理之。89年1月12日
24 修正之國有財產法第49條第1項、第4項分別定有明文。
25 財政部國有財產局為辦理國有非公用不動產之讓售，依國
26 有財產法施行細則第74條規定，另訂定「國有非公用不動
27 產讓售作業程序」（下稱系爭作業程序），依系爭申購案
28 當時之系爭作業程序（91年8月30日修正）第4點規定受理
29 申購國有非公用不動產案件之處理程序為(一)收件，(二)勘
30 查、分割，(三)審查，(四)計(估)價，(五)通知繳款，(六)核發
31 產權移轉證明書及辦理產權移轉登記；第16點規定勘查、

01 分割：依照國有非公用不動產清查作業程序辦理；第17點
02 規定審查程序為核對證件，並依申購案類別及法規依據審
03 核，及審查有無不得移轉為私有、其他依申購案類別及法
04 令規定應查事項等。再系爭申購案當時之國有非公用不動
05 產清查作業程序第4點規定：「土地勘查程序如左：(一)依
06 據地籍圖前往實地查明土地座落位置，地上物使用情形及
07 現使用人姓名。如已有建物者，應繪具位置圖，註記門
08 牌、構造型式、用途、面積（平方公尺）等事項，必要時
09 配合有關業務查明有關事項。(二)依據實地勘查成果及土地
10 登記簿謄本記載，將土地標示、面積、國有持分、地目、
11 國有登記日期、管理機關名稱、他項權利登記情形及第1
12 款各項資料記載於勘查表。…」。又陽管處曾於92年12月
13 22日以營陽企字第0920008950號函上訴人，就陽明山國家
14 公園範圍內國有土地申購案件，提出經內政部核定之系爭
15 處理原則：「(一)生態保護區、特別景觀區(包括道路特別
16 景觀區)、遊憩區不同意該國有土地申購。(二)一般管制區
17 內，若民眾與財政部國有財產局訂有國有基地租賃契約
18 書，且為合法建築物，原則同意國有土地申購。(三)請申購
19 人檢具本處核發8個月內有效期限之『土地分區使用證明
20 書』憑辦，如為前揭一般管制區之國有土地申購案件，請
21 申請人向本處申請合法建築物認定憑辦」等語（原審卷第
22 42頁）。

23 3.經查，中郵通公司於93年3月23日向上訴人申購系爭土
24 地，提出申請書、租賃契約、土地登記謄本、土地分區使
25 用證明、建物所有權狀等文件（更一審卷(六)第339-367
26 頁），上訴人為以此於93年4月1日辦理第一次土地勘清查，
27 並於同年月15日以台財產北處字第0930013998號函向陽管
28 處詢問是否同意讓售，陽管處則於同年月30日以營陽企字
29 第0930002436號函回覆略以：「二、旨揭國有土地係位於
30 一般管制區(三)惟距陽投公路中央兩旁各25公尺範圍內為特
31 別景觀區…。三、有關本園區內國有土地之申購案仍請依

01 本處92年12月22日營陽企字第0920008950號函審辦…。」
02 等語（更一審卷(六)第57-61頁）。中郵通公司於同年4月21
03 日委任陳貴仁向陽管處申請認定系爭建物為合法建物，經
04 陽管處於93年6月10日發給系爭函文（更一審卷(二)第120、
05 125、126頁）。上訴人於93年10月18日將系爭土地有關特
06 別景觀區部分與一般管制區部分之土地辦理分割，即從系
07 爭土地分割出同段506-6、506-14、506-15地號後，於93
08 年10月26日辦理第二次土地勘查，並由上訴人估價小組於
09 94年8月4日第7次會議通過系爭土地申購價額為每平方公
10 尺2萬2,000元，總價為3,922萬6,880元，及陽管處於94年
11 11月3日以營陽企字第0940006647號函回覆上訴人系爭土
12 地與506-3地號土地均位於國家公園一般管制區第三類使
13 用地後（更一審卷(六)第63-79、199頁），上訴人乃於94年
14 11月22日以繳款通知書通知上訴人，表示系爭土地准予讓
15 售（更一審卷(六)第167頁）。依上述系爭土地買賣之流
16 程，以及前開(二)2.系爭處理原則、系爭作業程序、(一)1.系
17 爭分區管制要點等相關規定可知，上訴人於審查位於陽明
18 山國家公園內之國有非公用土地之申購案件時，於判別是
19 否屬於可以申購之一般管制區，以及是否為合法建物等
20 節，實有賴陽管處之判定。

21 4.本件上訴人主張：中郵通公司不符申購系爭土地資格，然
22 隱匿系爭建物經修建、增建已非原合法建物之事實，利用
23 陽管處承辦人員之疏失取得系爭函文，致其陷於錯誤，認
24 定系爭土地之申購案符合系爭處理原則之規定，而同意出
25 售及移轉系爭土地云云，為被上訴人否認，並辯稱系爭建
26 物是否合法係由陽管處及上訴人審查認定，陽管處於93年
27 間現地履勘，認該建物為合法建物而核發系爭函文，上訴
28 人亦有派員至現場實地勘查，中郵通公司無隱匿系爭建物
29 狀況等語。經查：

30 (1)系爭函文固記載：「二、申請認定建物依函附中和地政
31 事務所93年3月22日士林電騰字第027733號建物登記騰

01 本，就地政單位謄本登載○○區○○段○小段00000-00
02 0建號之建物，建築完成日期為民國55年3月19日，符合
03 本園『修訂一般管制區土地使用分區管制要點』中合
04 法建築物之認定標準。」等語。系爭函文之承辦人李盛
05 全於本院前審雖證稱：「（問：有無因上開會勘通知單
06 所載日期到臺北市○○區○○路○小段第000-0地號等3
07 筆土地到現場會勘？）因為時間太久了，我記不得
08 了。」、「（問：提示本審卷第二宗第15頁58年陽明山
09 管理局地政事務所建物平面圖，此圖上所載泉源段第30
10 098 建號建物之建築完成日期，是否為陽管處前開函文
11 所認定506-4 土地上有無合法建物存在之依據？）是
12 的，可是只是為要件之一而已。另外還依照原審卷第17
13 7頁反面地政單位出具建物登記謄本所載來認定。」、
14 「（問：提示原審卷第148-149 頁、第163-166 頁陽管
15 處函文，證人於93年4月承辦上開建物是否為合法建物
16 時，是否知悉該建物之前有經陽管處認定違建一事？）
17 這我不知道。」、「（問：認定上開建物為合法建物，是
18 否應到現場進行履勘後予以認定？）要點裡面並沒有載
19 明一定要去。」、「（問：依照你當時承辦慣例，是不
20 是都要去？）不一定要有。」、「（問：什麼樣的情形要
21 到現場？什麼要的情形不用？）依照我庭呈要點第15頁
22 第5 點(一)地政機關核發建築物建築改良物登記謄本，這
23 是官方出具的證明，上面也有載明建照的日期，也有面
24 積、地號，而且謄本也有時效性，可以明確確認當然可
25 以不用去現場。」、「（問：那地政機關核發建築改良
26 物登記謄本，嗣後申請人有所違建，難道陽管處也只依
27 照地政機關核發的謄本就可以認定為合法建物嗎？）我
28 們認定合法的部分是符合地政機關登載的部分為合
29 法。」、「（問： 所以如果有上開謄本存在，陽管處
30 只做書面審查而不做現場實際審查？）並不一定，因為
31 出具證明沒有辦法看清楚的時候當然還要到現場去做佐

01 證，因為條件很多。」等語（重上卷(二)第31-33頁）。

02 (2)惟關於陽明山國家公園內公有非公用土地上之建物是否
03 為合法建物乙節，涉及建物所有人是否可以申購建物所
04 坐落土地之權益，故陽管處特別定有系爭分區管制要點
05 及系爭處理原則，並於系爭處理原則規定：「如為前揭
06 一般管制區之國有土地申購案件，請申請人向本處申請
07 合法建築物認定憑辦」等語，以昭慎重。設如陽管處之
08 承辦人可以僅依地政機關核發之建築改良物登記謄本，
09 認定是否為合法建物，而毋須進行現場履勘做出專業判
10 斷，則上訴人亦可以自行判斷，何須規定由申請人另向
11 陽管處申請合法建物證明，是證人李盛全證稱處理合法
12 建物證明之案件不一定要現場履勘云云，已難遽採。況
13 陽管處核發系爭函文時，有以93年4月30日營陽建字第0
14 930002572函（原審卷第170頁），定於93年5月3日下午
15 2時就申請認定系爭土地及同小段506之3、506之5地號
16 土地上之建物是否為合法建物案，辦理現地會勘，並拍
17 攝之93年5月3日系爭建物現況照片附卷（原審卷第179
18 頁背面），而陽管處案卷中竟無當日之會勘紀錄（例如
19 該處99年11月29日、100年3月17日、102年10月8日、10
20 2年12月5日會勘，更一審卷(四)第204、258頁、本院卷(二)
21 第69、94頁），故93年5月3日會勘之實際情形如何雖不
22 無可疑，但兩造既不爭執原審卷第179頁所拍攝之系爭
23 建物照片，為93年5月3日履勘現場時所拍攝（見不爭執
24 事項(五)），參以陽管處於系爭函文之函稿（以稿代簽）
25 說明，依據本處93年4月30日營陽建字第0930002572函
26 續辦等語（原審卷第174頁背面），足見陽管處於當日
27 確有履勘現場之事實。

28 (3)又上開93年5月3日會勘期日後，就中郵通公司申請認定
29 系爭建物係屬合法建物一事，陽管處建管小組之承辦人
30 李盛全於93年5月14日簽呈略以：「一案係申請人為申
31 購國有地而申請認定合法建物，惟本案申請認定之建

01 物，依建物登記謄本所載用途為工業用；有關園區內合
02 法工業用建物，是否可依本園修訂一般管制區土地使用
03 分區管制要點申請改建？其改建之規定為何？本案如未
04 能釐清後續改建之條件，即給予合法建物之認定證明，
05 恐造成後續建築核准之困擾，故本案擬惠請企劃課先予
06 釐清後再續處。」等語（原審卷第175頁背面）。而前開
07 簽呈經會辦企劃經理課93年5月21日以另簽表示意見

08 （原審卷第176頁）後，當時之陽管處處長蔡佰祿93年5
09 月25日於簽呈上批示：「速來就法令精神研議…」等語
10 （原審卷第175頁背面），其後於93年6月7日陽管處建管
11 小組之承辦人李盛全再次簽呈意見略以：「二本申請案
12 依申請人所附建物登記謄本所示（如附件一），本申請
13 認定之建物建築完成日期依建物謄本所載為民國55年3
14 月19日，符合本園「修訂陽明山國家公園一般管制區土
15 地使用分區管制要點」中合法房屋之認定標準（確認為
16 民國59年7月4日前已建造完成之建物）。三本案擬依管
17 制要點之認定原則，發給合法房屋證明，另有關工業廠
18 房改建資格及使用變更等事項，擬依申請人日後如提出
19 申請時再予依當時法令規定核處，是否妥適？」等語，
20 經上陳後由時任處長蔡佰祿批可，陽管處旋於93年6月1
21 0日發給中郵通公司系爭函文。設如承辦人李盛全所證
22 述，伊僅依建築改良物登記謄本、建物平面圖來判斷系
23 爭建物是否為合法建物，「我們認定合法的部分是符合
24 地政機關登載的部分為合法」云云，何以於履勘期日後
25 仍無法判斷，而於簽呈中詢及「園區內合法工業用建
26 物，是否可依本園修訂一般管制區土地使用分區管制要
27 點申請改建？其改建之規定為何？本案如未能釐清後續
28 改建之條件，即給予合法建物之認定證明，恐造成後續
29 建築核准之困擾，故本案擬惠請企劃課先予釐清後再續
30 處。」、「另有關工業廠房改建資格及使用變更等事
31 項，擬依申請人日後如提出申請時再予依當時法令規定

01 核處」等語，足見陽管處於核發系爭函文時，承辦單位
02 建管小組對於系爭建物有改建情形知之甚明，而對於發
03 給合法建物證明存有疑慮，李盛全證稱伊不知悉系爭建
04 物之前有經陽管處認定違建一事云云，與前揭事證不
05 符，已難採信。

06 (4)參以，系爭函文陽管處之承辦單位為建管小組，均會辦
07 企劃科（原審卷第174-175頁），而前述(-)3.87年間系
08 爭建物有未經申請許可整建之情形，開立違建（勒令停
09 工）通知單、簽立書函之單位亦為陽管處建管小組，亦
10 均會辦企劃科（原審卷148-150頁；原審卷第163-165
11 頁）。再者，上開簽、函依陽管處組織及分層負責規
12 定，由建管小組承辦人，逐級上陳課長、秘書、副處
13 長、處長批可後發出公文。依行政機關辦理公文之常
14 情，承辦人於簽辦較有爭議之公文時，為免上級長官未
15 注意過往相關資料，而在決行公文時產生困擾，通常均
16 會將相關資料列入簽呈，或以口頭向長官報告供參。故
17 系爭函文簽呈時，陽管處建管小組承辦人、批示之主
18 管、處長，對於87年間系爭建物有未經申請許可整建，
19 以及開立違建（勒令停工）通知單、簽立書函之情形，
20 應能知悉。是李盛全於本院前審作證時稱：不知道系爭
21 建物之前有經陽管處認定違建一事云云，與行政機關處
22 理公文之常情有違，為無可採。

23 (5)再者，系爭土地申購期間，陽明山警察隊於93年7月15
24 日舉發中郵通公司時任負責人吳正興未經申請許可整建
25 系爭建物，違反國家公園法第14條第1款規定，陽管處
26 於同年8月16日發營陽建字第0930004641號函，表明：
27 「一端未經申請許可擅自於首列地點增建房屋，業已
28 違反國家公園法第14條及建築法第25條之規定，案經本
29 處87年10月22日87營陽建字第6754號書函依違建查處，
30 並請台端自行拆除否則由本處列入計畫派工強制執行在
31 案。二唯查旨揭地點近期仍有繼續施工之情形，案請台

01 端立即停工並速依上開書函辦理，否則本處將依法派工
02 強制拆除。」等語（重上卷(一)第220頁），已如前(一)4.
03 所述。查此案亦由陽管處建管小組承辦，距系爭函文發
04 出之93年6月7日僅二個月餘。陽管處建管小組於接獲上
05 開舉發時，能即時查知87年之前案，可以佐證前述(4)承
06 辦人於簽辦較有爭議之公文時，通常均會將相關資料列
07 入簽呈，或以口頭向長官報告供參之常情為真（陽管處
08 99年12月27日營陽建字第0996005141號函亦有提及前案
09 6754號書函，更一審卷(四)第233頁）。又如系爭函文確
10 係因被上訴人隱匿系爭建物狀況，致陽管處陷於錯誤而
11 發給，然當時系爭土地尚未辦理分割，上訴人尚待第二
12 次土地勘查（93年10月18日分割完畢、93年10月26日第
13 二次土地勘查），尚未辦理估價及確認管制分區（94年
14 8月4日估價確定、94年11月3日陽管處函覆確認管制分
15 區），上訴人於94年11月22日始以繳款通知書通知表示
16 准予讓售，陽管處於93年8月得知上情後，本得於93年
17 間撤銷系爭函文，竟捨此不為，迄103年2月27日經監察
18 院糾正（重上卷(一)第222-240頁）後，才於103年7月1日
19 撤銷系爭函文。是陽管處發給系爭函文時，應知悉系爭
20 建物有如前(一)所述修建、增建之狀況，上訴人主張因被
21 上訴人隱匿系爭建物修建、增建狀況，致陽管處陷於錯
22 誤而發給系爭函文云云，難以採信。

23 (6)綜上事證可知，陽管處於核發系爭函文前，確有履勘現
24 場，且應有調取前案查明系爭建物修建、增建狀況，並
25 於核發之簽呈中因系爭建物改建及用途等問題，而對於
26 發給合法建物證明存有疑慮，經討論後始發系爭函文給
27 中郵通公司。足見陽管處於核發系爭函文時，係基於其
28 職掌，立於有充分資料之地位，經討論後形成之判斷。
29 縱陽管處於事後觀之，認當時之判斷有誤而將系爭函文
30 予以撤銷，但此錯誤並非因中郵通公司故意隱瞞系爭建
31 物有違法修建、增建之狀況所致。

- 01 5.臺北市政府建設局於87年8月30日查知系爭建物有違法修
02 建、增建之狀況，向陽管處查詢，經陽管處於同年9月7日
03 函覆系爭建物之違建狀況，已以87年5066號函請劉政池於
04 文到後一個月辦理補照，逾期將以違建查處，陽管處前開
05 函文並副知上訴人（本院卷(-)第194、195頁）。上訴人於
06 收受前開副本後以87年9月30日台財產北管第00000000號
07 函請陽管處將違建查處結果副知上訴人（本院卷(-)第217
08 頁）。陽管處據此，於87年10月22日將87年6754號函，即
09 有關係爭建物已逾補照期限，要求劉政池自行拆除等情，
10 副知上訴人（本院卷(-)211頁）。又中郵通公司於93年3月
11 23日上訴人申購系爭土地，上訴人於93年4月1日及同年10
12 月26日二次進行履勘，有土地勘（清）查表、使用現況略
13 圖、照片在卷可稽（更一審卷(六)第57頁、71-74頁）。上
14 訴人亦為公家機關，處理公文之組織、流程亦類似4.(4)，
15 對於系爭建物有違法修建、增建之狀況，自難諉為不知。
- 16 6.臺北高等行政法院103訴字第1829號判決、最高行政法院1
17 05年度判字第272號判決雖以：系爭建物於87年間有未經
18 申請許可而違反建築法第9條規定之建造行為，中郵通公
19 司於93年間申請合法建築物認定時，系爭建物已難認仍屬
20 管制要點所稱59年7月4日前已建造完成之建築物，而得申
21 請認定為合法建築物。劉政池購得系爭建物後，於89年4
22 月12日向士林地政事務所申請辦理附屬建物倉庫之滅失登
23 記，隱匿前開倉庫仍存在之事實，致系爭建物登記謄本僅
24 餘主建物及附屬建物機械房部分，顯有不實。中郵通公司
25 申請系爭函文所附之建物登記謄本，不符管制要點第3點
26 所載能確認為59年7月4日前建造完成之規定，系爭函文認
27 定之基礎及所憑依據即有違誤之處，而駁回中郵通公司撤
28 銷原處分（撤銷系爭函文）及訴願決定之請求（重上卷(二)
29 第83-93頁）。惟查：
- 30 (1)前開行政法院判決，乃針對系爭建物是否屬於管制要點
31 所稱59年7月4日前已建造完成之建築物，可否申請認定

01 為合法建物，陽管處系爭函文是否為違法之行政處分，
02 以及該違法之行政處分得否撤銷為判斷，與本件依民法
03 詐欺行為之規定，認定中郵通公司於上訴人同意出售系
04 爭土地之意思形成過程，有因果關係之重要事實，是否
05 積極地將不真事實表示為真或消極隱匿事實，致上訴人
06 陷於錯誤之判斷不同，自不能執上開行政法院判決結
07 果，拘束本件之判斷。

08 (2)上訴人雖以上開行政法院判決理由中有關「劉政池購得
09 系爭建物後，於89年4月12日向士林地政事務所申請辦
10 理附屬建物倉庫之滅失登記，隱匿前開倉庫仍存在之事
11 實，致系爭建物登記謄本僅餘主建物及附屬建物機械房
12 部分，顯有不實。中郵通公司申請系爭函文所附之建物
13 登記謄本，不符管制要點第3點所載能確認為59年7月4
14 日前建造完成之規定…」部分，主張中郵通公司不符合
15 系爭土地之申購資格云云（本院卷(二)第277-278頁）。
16 然上訴人撤銷95年1月25日讓售系爭土地意思表示之103
17 年166620號函，係以陽管處103年2422號函為依據（原
18 審卷第21頁），而陽管處103年2422號函說明撤銷系爭
19 函文之原因為：「三惟查申請認定原有合法建物之○○
20 路77號建物，87年間曾涉未依建築法相關規定辦理即擅
21 自拆除舊人字型斜屋頂、舊磚牆壁體，並於舊屋脊上方
22 及壁體外側施作混凝土樑柱屋頂等涉主體結構過半修理
23 或變情形，前經本處87年9月2日87營陽建字第5066號函
24 查報修建、本處87年10月22日營陽建字第6754號函查報
25 增建在案；該建物歷經拆除暨修、改建等違建行為，其
26 構造變更情形確逾建築法第9條所稱建造行為，業不符
27 原有合法建築物認定應自該地區實施建築管理日期前即
28 已建造完成並持續存在至申請認定當下為止之要件」等
29 語（原審卷第20頁），與前揭行政法院判決理由，有關
30 隱匿附屬建物倉庫仍存在之事實，申辦倉庫滅失登記，
31 致系爭建物登記謄本不實等情無涉。是系爭建物申辦倉

01 庫滅失登記縱有不實，本非上訴人103年7月11日撤銷讓
02 售系爭土地意思表示之原因，上訴人於本件訴訟執此主
03 張，已難採認。

04 (3)況上述系爭建物申辦倉庫滅失登記等情（詳見本院卷(二)
05 第123-126頁測量成果圖、重上卷(二)第138頁平面圖），
06 與臺北市○○區○○段0小段000之0地號土地所有人劉
07 子瑩、劉冠廷2人，辦理土地承租、申請建築執照及使用
08 執照（89陽建字第5號、97陽使字第8號）、申購土地
09 有關，此參見另案判決（本院105年度重上字第722號判
10 決、109年度重上更一字第79號判決、最高法院108年度
11 台上字第1241號判決，更一審卷(三)第49-54頁、更一審
12 卷(五)第282-284頁）、監察院糾正案文（重上卷(一)第225
13 背-231頁）即明。就系爭土地之申購案，雖系爭建物之
14 倉庫部分於89年5月14日空照圖尚存在，於其後之90年6
15 月18日空照圖則已滅失（空照圖見外放之更一審卷(二)第
16 89-91頁）。惟上開倉庫於中郵通公司93年3月23日向上
17 訴人申購系爭土地時確已不存在，設若系爭建物其他部
18 分並無(一)所述未經申請許可即擅自增建、修建之情形，
19 是否仍不得認為合法建物，非無疑義。又查，士林地政
20 事務所於101年6月6日函覆陽管處，就該所89年4月18日
21 辦理系爭建物部分滅失登記乙案，係依62年3月20日建
22 物第一次登記時之建物測量成果圖及抵押權人中國農民
23 銀行出具倉庫滅失同意書辦理，因保存登記卷已銷毀無
24 法判斷陽管處囑託事項（更一審卷(四)第192頁），是士
25 林地政事務所就系爭建物之倉庫辦理滅失時，有無進行
26 複丈已難查明（參地籍測量實施規則第260條），如何
27 認定倉庫滅失之情亦無可考。監察院糾正文則認：士林
28 地政事務人員有到場勘測，詢據該案勘測人員答稱：倉
29 庫於勘測時已倒塌無屋頂，勘測現場未見倉庫建物等
30 語，顯均與事實不符（詳見重上卷(一)第231頁）。上訴
31 人主張士林地政事務所未實際到現場履勘測量，劉政池

01 藉此取得不實之系爭騰本云云（本院卷(一)第253頁），
02 尚難遽採。上訴人於本件執上述(2)行政法院判決理由為
03 爭執，為無可採。

04 (三)依上論述，系爭建物於中郵通公司向上訴人申購時，雖有未
05 經申請許可即擅自增建、修建，違反國家公園法第14條及建
06 築法第25條規定之情形，但陽管處核發系爭函文給中郵通公
07 司，係基於其職掌，立於有充分資料之地位，經討論後形成
08 之判斷，並非因中郵通公司故意隱瞞所致。且上訴人於審查
09 系爭土地承購案時，因前揭5.所述之公文往來及土地勘查，
10 對於系爭建物有違法修建、增建之狀況，亦應知悉。嗣陽管
11 處發給中郵通公司系爭函文，上訴人憑此認定系爭建物符合
12 分區管制要點而屬於合法建物，並詢問陽管處確認系爭土地
13 屬於一般管制區後，同意讓售系爭土地，難認中郵通公司有
14 何詐欺行為可言。上訴人不能以受詐欺為由，依民法第92條
15 第1項規定撤銷其同意出售系爭土地之意思表示。

16 (四)上訴人既不能撤銷其所為同意出售系爭土地之意思表示，則
17 上訴人與中郵通公司間，關於系爭土地之買賣仍屬合法有
18 效。中郵通公司因買賣法律關係登記取得系爭土地所有權，
19 即非無法律上原因，上訴人基於不當得利之法律關係，請求
20 中郵通公司將系爭土地所有權移轉登記予中華民國，以及中
21 郵通公司於給付不能時，依民法第226條規定，請求中郵通
22 公司給付3,922萬6,880元部分，均不能准許。又中郵通公司
23 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
24 有權後，將系爭土地設定系爭抵押權予受告知人遠雄人壽公
25 司、劉冠余，核屬有權處分而非侵權行為，上訴人於設定抵
26 押權時，既非系爭土地所有人，自無土地價值減損之損害可
27 言。從而，上訴人依民法第179條、第184條第1項後段、公
28 司法第23條第2項規定，請求被上訴人連帶賠償給付3,922萬
29 6,880元，亦不能准許。

30 五、綜上所述，上訴人依不當得利之法律關係，請求中郵通公司
31 應將系爭土地所有權移轉登記予中華民國郵通公司，及依民

01 法第179條、第184條第1項後段、公司法第23條第2項規定，
02 請求被上訴人連帶給付3,922萬6,880元，均非正當，不應准
03 許。原審所為上訴人敗訴之判決，核無不合。上訴論旨指摘
04 原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。另
05 上訴人追加若中郵通公司移轉登記系爭土地所有權給付不能
06 時，依民法第226條規定，請求中郵通公司給付3,922萬6,88
07 0元部分，亦無理由，應併予駁回。

08 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
09 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
10 逐一論列，另系爭建物依87年至93年間陽明山警察隊查報及
11 陽管處開立違建(勒令停工)通知單之施工程度略圖及照
12 片，以及74至94年歷年航照圖，確認系爭建物有修建、增建
13 既如前四(一)3.4.5.所述，被上訴人提出陳宜敏於另案陳報之
14 資料，聲請傳訊證人陳宜敏說明系爭建物之原況(本院卷(二)
15 第235-263頁)即無必要，附此敘明。

16 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
17 第449條第1項、第78條，判決如主文。

18 中 華 民 國 114 年 5 月 28 日
19 民事第二十三庭

20 審判長法 官 張松鈞
21 法 官 許勻睿
22 法 官 楊舒嵐

23 正本係照原本作成。

24 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
25 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
26 (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
27 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
28 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
29 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

30 中 華 民 國 114 年 5 月 28 日

