

臺灣高等法院民事判決

113年度重上更三字第136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

李姿璇律師

甯維翰律師

上訴人 簡性琦

林瑞堂

上二人共同

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，被上訴人為訴之追加，經最高法院第三次發回更審，本院於114年6月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決除確定部分外，關於命上訴人給付部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

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。

三、被上訴人追加之訴及假執行之聲請均駁回。

四、第一、二審（含追加之訴）及發回前第三審訴訟費用（除確定部分外），由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

01 按於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。
02 但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟
03 法第446條第1項但書、第255條第1項第3款定有明文。被上
04 訴人起訴請求上訴人蔡銘俊、簡性琦、林瑞堂（下各以姓名
05 稱之，前二者合稱蔡銘俊等2人，三者合稱蔡銘俊等3人）與
06 上訴人峻和建設股份有限公司（下稱峻和公司，與蔡銘俊等
07 3人合稱上訴人）連帶給付新臺幣（下同）5,807萬7,000
08 元，並於二審審理時，追加請求5,783萬6,703元自民國99年
09 7月16日起之法定遲延利息（本院卷2第294頁），核屬擴張
10 應受判決事項之聲明，合於前開規定，應予准許。迭經本院
11 104年度重上字第501號、107年度重上更一字第72號、110年
12 度重上更二字第161號判決後，被上訴人之請求為：（一）蔡銘
13 俊等2人與峻和公司應連帶給付5,783萬6,703元本息，（二）峻
14 和公司與林瑞堂應連帶給付5,783萬6,703元本息，（三）前二項
15 之給付為不真正連帶法律關係（逾此部分非本院審理範圍，
16 不贅）。

17 貳、實體事項：

18 一、被上訴人主張：

19 （一）、伊於102年1月1日改制前為財政部國有財產局臺灣北區辦事
20 處，於88、89年間接管屬國有非公用財產列冊之臺北市○○
21 區○○段0小段（下稱同小段）134地號土地（下稱134地號
22 土地，面積297平方公尺），其上坐落之同區○○街00巷1號
23 未辦保存登記建物（下稱系爭1號房屋），自光復後至94年1
24 2月20日前，原為農業部林業及自然保育署（改制前為行政
25 院農業委員會林務局，下稱林務局）經營之眷舍，並配予訴
26 外人馮麗榕（於97年4月20日死亡）使用。蔡銘俊等3人於91
27 年3月至94年3月間，依序擔任峻和公司董事兼總經理、董事
28 兼副總經理、開發部職員，均明知系爭1號房屋為公用宿
29 舍，非馮麗榕私人財產，竟先由簡性琦於91年5月18日與馮
30 麗榕簽立契約書，約定受讓馮麗榕對伊之承租、承購建物及
31 所屬使用基地之權利（下稱系爭讓與契約），再由林瑞堂於

01 92年8月29日代理馮麗榕出具承租國有非公用不動產申請書
02 (下稱系爭申請書)，其上載有不實之「地上房屋所有權確
03 係本人所有，且非政府機關配住之宿舍(房地)或公用財
04 產」內容(下稱系爭切結內容)，向伊申請承租系爭1號房
05 屋坐落134地號土地範圍，伊於92年10月21日按馮麗榕之使
06 用範圍分割出同小段134-1地號土地(下稱134-1地號土地，
07 面積144平方公尺，134地號土地剩餘153平方公尺部分稱分
08 割後134地號土地)，並於93年1月30日與馮麗榕簽訂國有基
09 地租賃契約(下稱馮麗榕租約)。嗣第一審共同被告徐火
10 金、蔡銘俊先後受讓系爭1號房屋，並於載有系爭切結內容
11 之租賃契約上簽名，伊因而同意將134-1地號土地出租其二
12 人，並與其二人續訂國有基地租賃契約書(下依序稱徐火金
13 租約、蔡銘俊租約)。蔡銘俊以上開不實事項，於94年8月2
14 3日向伊申購134-1地號土地，伊認其符合國有財產法(下稱
15 國產法)第49條第1項規定，同意以2,664萬元讓售該地，蔡
16 銘俊取得該地後，於同年12月30日將134-1地號土地分割出
17 同小段134-2地號土地(面積31平方公尺，下稱134-2地號土
18 地，剩餘113平方公尺部分稱分割後134-1地號土地)，使分
19 割後134-1地號土地成為畸零地。蔡銘俊以分割後134-1地號
20 土地與分割後134地號土地合併使用為由，向臺北市政府工
21 務局(下稱工務局)申請核發公私有畸零地合併使用證明
22 書，並於95年3月6日持該證明書，向伊申購分割後134地號
23 土地，於95年11月13日將分割後134-1地號土地移轉登記予
24 第一審共同被告周正雄，並變更該土地之申購人名義為周正
25 雄，伊於96年2月1日同意以3,143萬7,000元讓售分割後134
26 地號土地予周正雄，該土地再於96年3月1日移轉登記予峻和
27 公司。蔡銘俊等3人明知系爭1號房屋為公用宿舍，非馮麗榕
28 私人財產，竟為不實之系爭切結內容，向伊申租及申購上開
29 土地，致伊陷於錯誤，認為符合國產法第42條第1項第2款、
30 第49條第1、3項規定，而同意出租及讓售上開土地，致伊喪
31 失134-1地號土地及分割後134地號土地所有權，蔡銘俊等3

01 人構成侵權行為，依民法第213條規定，應返還上開土地所
02 有權予伊，惟峻和公司已於同年7月11日將分割後134地號土
03 地、分割後134-1地號土地、134-2地號土地整併為同小段13
04 4地號土地（下稱整併後134地號土地），並陸續移轉予善意
05 第三人，致不能返還土地，故以整併後134地號土地市價1億
06 3,326萬5,419元計算，並扣除損益相抵6,096萬9,540元，及
07 20%與有過失責任，伊所受損害應為5,783萬6,703元，爰依
08 民法第184條第1項前段、第185條第1項本文規定，請求蔡銘
09 俊等3人連帶賠償5,783萬6,703元本息。蔡銘俊等2人為峻和
10 公司董事，林瑞堂為公司職員，其等執行職務對伊造成損
11 害，峻和公司應依民法第28條、公司法第23條第2項規定，
12 與蔡銘俊等2人負連帶賠償責任；依民法第188條規定，與林
13 瑞堂負連帶賠償責任。上訴人對伊負侵權行為損害賠償責
14 任，惟因整併後134地號土地已出售他人而無法回復原狀，
15 故選擇合併依民法第226條第1項規定向上訴人為同一請求。

16 (二)、伊因訴外人即伊前處長蘇維成經檢察官於97年1月21日提起
17 貪汙公訴，始知悉受蔡銘俊等3人詐騙，而於98年1月16日依
18 民法第92條規定，以存證信函撤銷伊與蔡銘俊（含周正雄出
19 名部分）間土地買賣契約之債權行為及移轉所有權之物權行
20 為。另系爭1號房屋為林務局經營之宿舍，供馮麗榕居住使
21 用，馮麗榕與配住機關林務局羅東林區管理處（下稱羅東林
22 管處）間就系爭1號房屋成立使用借貸法律關係，非無權占
23 用，與國產法第42條第1項第2款所定情形不符，馮麗榕租約
24 及蔡銘俊租約不合於該款規定，應屬無效。上開租約既屬無
25 效，伊以2,664萬元讓售134-1地號土地予蔡銘俊之債權行為
26 及移轉所有權予蔡銘俊之物權行為，與國產法第49條第1項
27 規定不合，應屬無效；蔡銘俊非國產法第49條第3項規定之
28 「鄰地所有權人」，故伊嗣後以3,143萬7,000元讓售分割後
29 134地號土地予周正雄之債權行為及移轉所有權之物權行
30 為，與國產法第49條第3項規定不合，亦屬無效。是蔡銘俊
31 無法律上原因而取得134-1地號土地、分割後134地號土地，

01 又因土地已移轉善意第三人，而無法返還，應依民法第179
02 條、第181條但書規定，返還5,783萬6,703元本息。簡性
03 琦、林瑞堂及峻和公司均因蔡銘俊上開行為獲有利益，應與
04 蔡銘俊共同負不當得利返還責任，爰依民法第179條、第181
05 條但書規定，請求上訴人給付5,783萬6,703元本息。

06 (三)、答辯聲明：上訴駁回。追加之訴聲明：1. 蔡銘俊等2人、峻
07 和公司就連帶給付被上訴人5,783萬6,703元部分，應加計自
08 99年7月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.
09 林瑞堂、峻和公司就連帶給付被上訴人5,783萬6,703元部
10 分，應加計自99年7月16日起至清償日止，按週年利率5%計
11 算之利息。3. 前二項任一上訴人為清償時，其他上訴人於清
12 償之範圍內同免給付責任。4. 願供擔保請准宣告假執行。

13 二、上訴人則以：系爭1號房屋為馮麗榕自行興建之獨立私有建
14 築物，未列載於林務局相關房地產清冊，非國有宿舍。蔡銘
15 俊等3人信賴馮麗榕敘述、該屋實際使用狀況及台電用電證
16 明等情，而認定該屋為馮麗榕私有，始由簡性琦與馮麗榕簽
17 立系爭讓與契約，並獲馮麗榕概括授權以其名義及使用其印
18 章辦理申租、申購134地號土地事宜，再為後續土地分割、
19 申購房地及移轉登記等法律行為，伊等無詐欺行為。縱使系
20 爭1號房屋為國有宿舍，惟於91年4月間經被上訴人自主清
21 查，認定系爭1號房屋為馮麗榕所有，主動要求馮麗榕支付
22 無權占用土地之補償金，並經被上訴人實質審查馮麗榕符合
23 國產法第42條第1項第2款規定，有申租資格，非因系爭切結
24 內容而同意出租。又被上訴人經羅東林管處95年8月1日、同
25 年月17日分別函覆系爭1號房屋為國有宿舍，仍於96年2月1
26 日同意周正雄、蔡銘俊申購分割後134地號土地及其上門牌
27 號碼為同區○○街00巷3號未辦保存登記建物（下稱系爭3號
28 房屋），要無受詐騙或陷於錯誤情形。被上訴人於95年8月
29 間已知悉系爭1號房屋為國有宿舍，卻遲至98年1月間始撤銷
30 讓售土地之意思表示，已逾1年除斥期間及侵權行為請求權
31 之2年時效。且峻和公司買受整併後134地號土地時，蔡銘俊

01 非峻和公司之負責人，峻和公司無須依公司法第23條第2項
02 規定負侵權行為損害賠償及返還不當得利之責。縱認被上訴
03 人受有損害，應依民法第216條之1規定，將被上訴人受領之
04 土地價金5,807萬7,000元、不當得利209萬5,200元、租金79
05 萬7,340元及違約金12萬6,100元予以扣抵。又被上訴人於91
06 至93年間數次清查134地號土地及系爭1號房屋，且於95年間
07 收受林務局及審計部函文後，仍未暫停出售分割後134地號
08 土地，就損害之發生或擴大與有過失。再者，馮麗榕於54年
09 6月即將戶籍遷入系爭1號房屋並實際居住在內，合於82年7
10 月21日前實際使用國有非公用土地之要件，且馮麗榕已繳足
11 134地號土地之歷年使用補償金209萬5,200元，是馮麗榕租
12 約及蔡銘俊租約均符合國產法第42條第1項第2款規定，蔡銘
13 俊申租、申購134-1地號土地，並取得該地所有權，以及被
14 上訴人讓售分割後134地號土地予周正雄，均無違反同法第4
15 9條第1、3項規定等語，資為抗辯。均上訴聲明：(一)、原判
16 決關於命上訴人給付部分（除確定部分外）廢棄。(二)、上開
17 廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。
18 追加之訴答辯聲明：(一)、追加之訴及假執行之聲請均駁回。
19 (二)、如受不利判決，願預供擔保請准宣告免為假執行。

20 三、兩造不爭執事項（本院卷1第509至516頁）：

- 21 (一)、134地號土地原為省有財產，於88年間精省作業後，為被上
22 訴人管理之非公用國有土地（原審卷1第39頁、本院卷1第29
23 9頁）。
- 24 (二)、系爭1號房屋坐落於134地號土地上，未曾向國有財產局辦理
25 撥用，林務局亦無修建、增建、改建或移交之相關資料（原
26 審卷3第151頁、更二卷1第257至258頁、本院卷1第299
27 頁）。
- 28 (三)、馮麗榕於71年6月1日公務員退休，於97年4月20日死亡，原
29 配住於系爭3號房屋並設有戶籍，於54年6月4日將戶籍遷入
30 系爭1號房屋並實際居住使用系爭1號房屋（原審卷5第185、
31 186、279頁）。林務局未將系爭1號房屋列入該局經營之房

01 屋列冊中；惟林務局於76年間仍發給馮麗榕關於系爭1號房
02 屋之配住宿舍證明(原審卷5第274頁)。系爭1號房屋無門牌
03 編釘記錄、原稅籍資料，54年5月間即經台電公司裝表供
04 電，自93年7月起課稅，斯時登記之納稅義務人為馮麗榕
05 (原審卷1第13頁反面、第182頁、更二卷1第373至374
06 頁)。

07 (四)、被上訴人於91年4月22日派員清查134地號土地，於土地勘清
08 查表記載：「管理區分：占用」、「子管理區分：私人占
09 用」、「權屬類別：私有」、「地上物所有人：馮麗榕」、
10 「地上物使用人：馮麗榕」、「地上物門牌及狀況：○○街
11 00巷1號磚造平房」、「使用本筆土地面積(m²):108」、
12 「本筆土地係人民占用，移請管理單位處理」(更一卷1第4
13 23至427頁)。

14 (五)、馮麗榕於91年5月18日與時任峻和公司董事兼副總經理之簡
15 性琦簽訂系爭讓與契約，約定馮麗榕將其依法得向國產局承
16 租、承購系爭1號房屋及所占用134地號土地之權利讓與簡性
17 琦，且馮麗榕應協同簡性琦辦理承租、承購轉讓房地所需手
18 續(原審卷1第176至181頁)

19 (六)、林瑞堂92年間為峻和公司員工，代理馮麗榕於92年8月29日
20 向被上訴人申請承租系爭1號房屋使用134地號土地範圍，並
21 提出系爭申請書，其上載有系爭切結內容(原審卷1第13
22 頁)。

23 (七)、被上訴人於92年3月24日發函向馮麗榕請求給付系爭1號房屋
24 無權占用134地號土地期間不當得利之使用補償金，林瑞堂
25 代馮麗榕繳足使用補償金209萬5,200元(原審卷3第255至25
26 6頁)。

27 (八)、被上訴人於92年9月17日派員勘查系爭1號房屋，於土地勘清
28 查表記載：「地號134-1。地目：建。整筆土地面積
29 (m²):144。」、「地上物所有人：馮麗榕」、「地上物
30 使用人：馮麗榕」、「地上物門牌及狀況：○○街00巷1號
31 磚木造平房、磚木造半樓房、圍牆搭棚、水泥空地、水泥通

01 道及龍眼樹一株」(重上卷3第101至104頁)。

02 (九)、被上訴人為辦理土地出租，於92年10月21日按馮麗榕以系爭
03 1號房屋實際使用範圍自134地號土地分割增加134-1地號土
04 地(144平方公尺)，並於93年1月30日與馮麗榕就134-1地
05 號土地簽訂馮麗榕租約(原審卷1第16至19頁)。簡性琦再
06 代理馮麗榕於93年2月16日，向被上訴人申請修建系爭1號房
07 屋，經被上訴人同意發給土地使用權同意書(原審卷5第151
08 至153頁)。

09 (十)、馮麗榕轉讓系爭1號房屋予徐火金，於93年6月15日變更徐金
10 火為房屋稅納稅義務人，林瑞堂代理馮麗榕於93年11月3日
11 以變更新承租人為徐火金為由，向被上訴人提出換約申請，
12 被上訴人於93年11月15日與徐火金(蔡銘俊之出名人)簽訂
13 徐火金租約，同意徐火金承租134-1地號土地。因馮麗榕未
14 事先徵得被上訴人同意，即轉讓系爭1號房屋予徐火金，被
15 上訴人於93年11月表示馮麗榕應給付違約金12萬6,100元
16 後，方同意換約續租等語(本院卷1第349至350頁)。徐火
17 金轉讓系爭1號房屋予蔡銘俊，於94年8月18日變更蔡銘俊為
18 房屋稅納稅義務人，林瑞堂代理徐火金以變更新承租人為蔡
19 銘俊為由，向被上訴人提出換約申請，被上訴人於94年8月2
20 3日與蔡銘俊簽立蔡銘俊租約，同意蔡銘俊承租134-1地號土
21 地(原審卷1第20至23頁)。

22 (十一)、蔡銘俊於94年8月23日向被上訴人申購134-1地號土地，被上
23 訴人於94年9月6日派員勘查。被上訴人評定出售價格2,664
24 萬元(公告現值每平方公尺14萬2,000元，出售單價為每平
25 方公尺18萬5,000元)，並於94年11月10日准予讓售，於同
26 年12月15日移轉登記予蔡銘俊。蔡銘俊於94年12月30日將13
27 4-1地號土地分割增加134-2地號(31平方公尺)，於95年1
28 月12日將134-2地號土地以買賣為原因移轉登記予莊淑卿，
29 莊淑卿於96年2月14日將134-2地號土地以買賣為原因移轉登
30 記予峻和公司(原審卷1第24至26頁、卷2第32至40、142
31 頁)。

01 (三)、蔡銘俊於95年3月6日以其所有之分割後134-1地號土地與被
02 上訴人公有之分割後134地號土地須合併使用，並檢具工務
03 局核發「公私有畸零地合併使用證明書」，向被上訴人申購
04 分割後134地號土地（153平方公尺）（原審卷1第27、28
05 頁）。

06 (三)、蔡銘俊於95年11月13日將分割後134-1地號土地（113平方公
07 尺）以買賣為原因移轉登記予周正雄（蔡銘俊之出名人），
08 並於95年11月15日向被上訴人變更土地申購名義人為周正
09 雄，經被上訴人准予讓售，並於96年2月1日、96年3月9日評
10 定分割後134地號土地出售價格為3,143萬7,000元、系爭3號
11 房屋出售價格為3萬5,100元，被上訴人於96年2月14日將分
12 割後134地號土地移轉登記予周正雄，被上訴人已收受上開
13 房地價款（原審卷1第33頁反面、34至38頁、卷2第143
14 頁）。周正雄於96年2月14日、96年3月1日依序將分割後134
15 -1地號土地（113平方公尺）、分割後134地號土地（153平
16 方公尺），以買賣為原因移轉登記予峻和公司（原審卷1第3
17 9頁反面、146至149頁）。峻和公司取得分割後134地號土
18 地、134-1地號土地、134-2地號土地後，於96年7月11日整
19 併為整併後134地號土地（297平方公尺），並於其上興建建
20 物，再連同土地與建物出售及移轉所有權予第三人（原審卷
21 1第53頁，卷2第89頁、第174至185頁）。

22 (四)、整併後134地號土地起訴時之市價為1億3,326萬5,419元（卷
23 外鑑定報告、本院卷1第432頁）。

24 (五)、被上訴人以其遭蔡銘俊、周正雄詐欺為理由，寄發逸仙郵局
25 80號存證信函（下稱80號存證信函）予周正雄、蔡銘俊，並
26 寄發台北敦化郵局247號存證信函（下稱247號存證信函，與
27 80號存證信函下合稱系爭存證信函）予蔡銘俊，撤銷被上訴
28 人分別以2,664萬元讓售134-1地號土地予蔡銘俊、以3萬5,1
29 00元讓售系爭3號房屋予周正雄，及以3,143萬7,000元讓售
30 分割後134地號土地予周正雄之買賣意思表示，80號存證信
31 函於98年1月15日送達周正雄。被上訴人另以本件起訴狀繕

01 本送達蔡銘俊，為撤銷被上訴人遭詐欺而以2,664萬元讓售1
02 34-1地號土地予蔡銘俊、以3,143萬7,000元讓售分割後134
03 地號土地予周正雄之買賣契約及所有權移轉之意思表示（原
04 審卷1第44頁、81頁、第8頁）。

05 (六)、被上訴人前任法定代理人蘇維成、訴外人陳官保、莊翠雲、
06 蔡銘俊等3人、周正雄、徐火金，因貪污等案件，經臺灣臺
07 北地方法院檢察署檢察官於97年1月21日以96年度偵字第241
08 44號、97年度偵字第395號提起公訴，經原審法院97年度重
09 訴字第9號（下稱刑事案件）、本院100年度上重訴字第23號
10 （下稱第23號）、最高法院102年度台上字第3578號等，判
11 決蔡銘俊、莊淑卿犯商業會計法填製不實罪確定，簡性琦犯
12 行使偽造私文書罪、商業會計法填製不實罪確定，莊翠雲、
13 林瑞堂、周正雄、徐火金無罪確定。蘇維成、陳官保涉犯貪
14 污案件於107年11月29日經最高法院106年度台上字第1502號
15 判決無罪確定（原審卷4第40至123頁、第180至190頁，更一
16 卷1第74至199頁、第565頁）。

17 四、本院得心證之理由：

18 (一)、系爭1號房屋為林務局暨其下機關管理之國有宿舍，非馮麗
19 榕私有建物：

20 1.林務局97年11月18日函文回覆原法院（下稱97年11月18日函
21 文）略以：「一、... (一)○○街00巷1號及3號日式宿舍房
22 地，其中建物並未向地政機關申請保存登記而無產權資
23 料...，至1號建物原無稅籍證明，至93年始有私人為稅籍之
24 登記，..... (三)經派員洽本局早期宿舍管理承辦人羅日
25 湖....，經其告知：本棟宿舍就其所知，歷年來即由本局員
26 工馮麗榕、趙汝濂及張慕陶區隔為3戶（1號、3號及5號）使
27 用，復又向戶政單位查詢歷年設籍資料結果：1、馮麗榕及
28 其第一任丈夫林鳳崗（本局專員）自38年9月2日即遷入3號
29 宿舍內（詳附件3），至54年6月4日戶籍資料上將門牌改為1
30 號（詳附件4），並由馮麗榕設籍至95年3月6日始遷出（詳
31 附件5）。趙汝濂及其配偶趙鮑溶自民國50年3月13日即遷入

01 3號宿舍內（詳附件6），至民國95年5月25日出境至民國97
02 年6月24日始行遷出（附件7）。即1、3號宿舍建物歷年來均
03 由本局員工趙汝濂、馮麗榕及其眷屬設籍使用。（四）...另1
04 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
05 理（詳附件8），...1.本局76年6月23日76林總字第20384號
06 函（附件10）：文山林管處應1號眷舍配住人馮麗榕書面申
07 請轉請本局發給宿舍配住證明，以供馮麗榕之孫斐禔設籍並
08 登記入學。...三、即1、3號2戶於日據時期興建之木造宿舍
09 房地，自光復後即由本局接管地上建物；省府財政廳接管基
10 地，其至其中3號宿舍至95年間占用人之配偶趙鮑溶將房地
11 歸還之日止及1號宿舍遭拆除前均由本局做為眷舍使用，無
12 論由現可查得之公文檔案或房地實際管理使用現況，1、3號
13 建物確為本局經管做為宿舍使用之公用財產，尚查無有變更
14 非公用財產移交省府財政廳接管之情事。」（原審卷1第41
15 至43頁），並有函文所載附件1至15可稽（原審卷5第171至3
16 42頁），可知系爭1、3號房屋均是未辦理保存登記之日式宿
17 舍，歷年來均由林務局員工馮麗榕、趙汝濂及其眷屬設籍使
18 用，馮麗榕及其第一任丈夫林鳳崗（林務局專員）於38年9
19 月2日先遷入系爭3號房屋，後於54年6月4日將戶籍變更為系
20 爭1號房屋，迄至95年3月6日始遷出；而趙汝濂自50年3月13
21 日遷入系爭3號房屋至97年6月24日遷出，是林務局一直以來
22 均認定系爭1、3號房屋係由林務局及其下機關經管。

23 2.參以馮麗榕於76年間以退休課員身份向文山林管處申請核發
24 系爭1號房屋之宿舍配住證明，以供其孫女設籍並登記入
25 學，其申請書內容略以：榕自38年蒙配住系爭1號房屋宿
26 舍，迄今已將屆40年，茲因孫女斐禔（後更名為斐緹）即將
27 就讀中正國中，校方登記入學手續時，須有所屬機關證明所
28 住居所確是原機關配住之宿舍而非租賃房屋，請鈞長給予配
29 住宿舍之證明，以便小孫女可辦理入學登記等語（原審卷5
30 第277頁、第197頁），且簽名處所載之地址為系爭1號房
31 屋，經文山林管處受理，並於76年6月17日同意依馮麗榕之

01 申請辦理，將馮麗榕之申請書轉請林務局逕發配住宿舍證
02 明，林務局於76年6月23日函覆馮麗榕：「茲證明本局文山
03 林管處退休課員馮麗榕配住○○市○○街00巷1號係屬本局
04 公有宿舍屬實」，有文山林管處76年6月17日76文總3985號
05 函文、林務局76年6月23日76林總字第2038號函文可稽（原
06 審卷5第274至276頁），可見林務局97年11月18日函文內
07 容，與馮麗榕申請書之內容相符，應可採認，足徵系爭1號
08 房屋於76年間確為林務局及文山林管處經營之宿舍，並由馮
09 麗榕配住。

10 3.再者，林務局於107年11月16日函覆本院略以：「旨案房屋
11 （指系爭1、3房屋及門牌號碼同巷5號建物〈下稱系爭5號房
12 屋〉）為日據時期興建之木造宿舍，自光復後即由本局接管
13 地上建物，省府財政廳接管基地。本局於78年間因組織調
14 整，本局所屬13個林管處整併為8個林管處，文山林管處裁
15 撤相關業務整併至羅東林管處，臺北市○○街00巷1號房
16 屋，由原轄管之前文山林管處造冊移交現轄管之羅東林區管
17 理處接管。本局原為省屬單位（台灣省政府農林廳林務
18 局），精省後改隸於行政院農業委員會....」（更一卷第3
19 81頁），核與文山林管處於78年7月20日提交羅東林管處之
20 不動產移交清冊，顯示系爭1號房屋當時編列為職員眷屬宿
21 舍，登記財產編號為「0000000-000-000-000」，購置或取
22 得日期為68年12月間，帳面金額為19,032元等語（重上卷2
23 第175至178頁），及羅東林管處經營系爭1號房屋甲式財產
24 卡及房屋建築及設備財產卡，均記載系爭1號房屋之財產名
25 稱為「單身宿舍」，財產編號「0000000-00-000」，使用單
26 位「BJ00台北工作站」，使用期間「68年12月1日」以及68
27 年12月1日財產增加金額為19,032元等內容相符（原審卷5第
28 219頁、更一卷第381至385頁），應可採認，足見被上訴人
29 主張系爭1、3、5號房屋同為林務局經營之宿舍，68年12月1
30 日由文山林管處入帳管理，於78年間因組織調整，再移交羅
31 東林管處接管等情，要非無據。

- 01 4.參以羅東林管處97年5月28日羅秘字第0971250151號函記
02 載：「二、查本案旨揭建物（即臺北市○○街00巷1號）係
03 於民國88年林務局改隸行政院農業委員會時，本處即接管省
04 有財產並改為國有，且無相關之移交資料。另建物係早年興
05 建之木造宿舍並無辦理建物保存登記，且建物坐落旨揭之土
06 地其管理機關係為財政部國有財產局」（原審卷3第151
07 頁）；甲式財產卡記載系爭1號房屋於87年12月21日接管，
08 取得文號為行政院88年4月8日台88財字第14001號，且於94
09 年12月30日辦理財產減損（原審卷5第219頁）；林務局94年
10 12月27日林秘字第0941627328號函記載：「所報貴處經管臺
11 北市○○區○○街00巷1號『職員眷屬宿舍』一棟，已毀損
12 且逾使用年限，擬辦理拆除報廢一案，同意辦理，請查
13 照」；羅東林管處95年8月1日羅秘字第0951250208號函記
14 載：「查臺北市○○區○○街00巷1號房屋原為本處經管之
15 國有宿舍，因係屬木造房屋加上年久失修及遭天然災害致嚴
16 重塌壞，業已辦理報廢拆除並減帳除籍，請查照」（原審卷
17 3第147、149頁），可見系爭1號房屋原為省政府財產，於78
18 年間由文山林管處移交羅東林管處接管，後因精省政策，林
19 務局及其下各林管處於88年改隸為行政院農業委員會所屬機
20 關，系爭1號房屋即依行政院88年4月8日台88財字第14001號
21 改為國有宿舍，嗣後又因毀損及逾使用期限，由羅東林管處
22 於94年間辦理拆除報廢及減帳除籍，在在顯示系爭1號房屋
23 自78年起移交後，為林務局及羅東林管處經管之宿舍。
- 24 5.查證人即羅東林管處台北工作站業務士何秀雲於刑事案件審
25 理時結證：系爭1號房屋是台北工作站管理的宿舍，因系爭1
26 號房屋是我們配給馮麗榕，據我所聽說，是分配給馮麗榕沒
27 有錯，她先生原來是林務局總局，而馮麗榕是在文山林管
28 處，也是屬於林務局的，原來是配給他夫妻住的，後來他先
29 生去世了，就是馮麗榕一個人在繼續居住；系爭1號房屋在
30 我退休之前，我管理了7到8年；我是配合我們羅東林管處，
31 來管理宿舍，做一些調查宿舍的事情或一些雜事。我只有文

01 山林管處宿舍的財產卡影本，我沒有正本，所有的正本都是
02 由羅東林管處保管，對這個宿舍我沒有任何作主的權利等語
03 （原審卷3第162頁背面至163頁）。次查證人即系爭5號房屋
04 原住戶張先達於刑事案件審理時結證：我父親張木陶之前在
05 林務局擔任簡任專員，系爭5號房屋是林務局配給我父親的
06 宿舍，大約從50幾年起就配給，我小時候有住過系爭5號房
07 屋；系爭1號房屋是馮麗榕居住，是林務局宿舍；大家都是
08 鄰居都知道是林務局配給她住；3號應該不是他住，他是住1
09 號；系爭1號房屋是兩層樓，木造的，面積我不清楚，比系
10 爭5號房屋還小等語（原審卷3第154頁背面、第155頁背面、
11 156頁背面），及其於原審結證：我17、18歲以前住在系爭5
12 號房屋，馮麗榕是住在系爭1號房屋之鄰居，我母親和馮麗
13 榕有來往；系爭1、3號房屋是連在一起的，都是林務局宿
14 舍；我母親和馮麗榕都知道她住的是宿舍；系爭1號房屋是
15 我在93年9月12日寫陳情書的前後拆除的，拆除系爭1號房屋
16 時毀壞了系爭5號房屋，我請林務局處理，他們也默認是宿
17 舍，如果不默認，他們應該會跟我說這不是我們的宿舍，我
18 們管不了，所以這是基本常識等語（原審卷6第223頁背面至
19 225頁背面），堪認被上訴人主張系爭1號房屋屬公用宿舍等
20 語為真。

21 6.上訴人雖抗辯：馮麗榕於38年9月係配住系爭3號房屋，非系
22 爭1號房屋，且林務局之本局房地清冊及調查情形說明表，
23 僅有系爭3、5號房屋之記載，而無系爭1號房屋之記載，是
24 系爭1號房屋難認屬於林務局宿舍云云，並援引馮麗榕38年
25 之戶籍資料（原審卷5第174頁）、「林務局（局本部）房地
26 產清冊」、66年8月改編之「林務局經管房舍清冊」、林務
27 局「本局眷舍調查情形說明表」（原審卷5第235頁、第267
28 頁、第322頁）為證。惟查，馮麗榕於38年9月2日雖遷入並
29 設籍於系爭3號房屋，然林鳳崗於40年12月間死亡後，馮麗
30 榕於51年5月3日與訴外人斐之中結婚，並於54年6月4日共同
31 將戶籍變更為系爭1號房屋，且馮麗榕原為林務局課員，自3

01 9年1月27日起轉任文山林管處任職迄至71年6月1日退休，有
02 馮麗榕全戶戶籍資料及人事資料卡可稽（原審卷5第174、18
03 1、185、278至279頁），可知馮麗榕於38年9月戶籍雖設於
04 系爭3號房屋，惟自54年6月4日起即遷入系爭1號房屋。至於
05 上開「林務局（局本部）房地產清冊」、66年8月改編之
06 「林務局經管房舍清冊」、「各項房屋使用明細表」、林務
07 局「本局眷舍調查情形說明表」（下合稱林務局眷舍清冊等
08 文件）（原審卷1第184至206、207至238頁、原審卷5第235
09 頁、第267頁、第322頁、更二卷1第391至447頁），僅係就
10 林務局本部經管之宿舍列冊，無法確認是否有將羅東林管處
11 或文山林管處經管之宿舍，全部登載在內。且參以上開2至4
12 所示，可知系爭1號房屋係於68年12月1日起始經文山林管處
13 入帳管理，於78年間移交羅東林管處管理，林務局前開經管
14 房舍清冊（原審卷5第235頁、第267頁）係在66年以前彙
15 整，未登載系爭1號房屋亦與常情無違，況考量相關清冊年
16 代已久，且各機關亦有組織變革，自難僅以林務局之清冊、
17 說明表等件未有系爭1號房屋之記載，逕認系爭1號房屋非林
18 務局或文山林管處、羅東林管處所管理之公用宿舍，是上訴
19 人前開抗辯自非可採。

20 7. 準此，依上開事證可徵被上訴人主張系爭1號房屋為林務局
21 暨其下機關管理之國有宿舍等語，應屬有據。

22 (二)、被上訴人主張其因蔡銘俊3人之詐欺行為，受有喪失土地所
23 有權之損害，而依民法第28條、第184條第1項、第185條、
24 第188條及公司法第23條第2項規定，請求上訴人給付5,783
25 萬6,703元本息，並無理由：

26 1. 被上訴人未舉證蔡銘俊等3人申租及申購土地時，明知或可
27 得而知系爭1號房屋非屬馮麗榕所有或為林務局管理之國有
28 宿舍：

29 (1) 按當事人主張於己有利之事實者，就其事實有舉證之責任，
30 民事訴訟法第277條定有明文。被上訴人主張蔡銘俊等3人申
31 租及申購土地時，明知或可得而知系爭1號房屋為林務局國

01 有宿舍，為上訴人所否認，自應由被上訴人負舉證責任。

02 (2)查馮麗榕於38年間原配住系爭3號房屋宿舍，於54年6月4日
03 遷入系爭1號房屋居住至95年3月6日遷出，業如前述，且參
04 以林務局97年11月18日函文提及系爭1號房屋無產權資料，
05 原無稅籍證明，亦無門牌之編釘紀錄，係當事人申報戶籍
06 時，自行填寫，戶政機關實際上無該門牌之編釘等語（原審
07 卷1第42頁），可知馮麗榕於54年間申報戶籍時，乃自行填
08 寫系爭1號房屋之門牌，戶政機關實際上無該門牌編釘，可
09 見蔡銘俊等3人於91年5月間接洽馮麗榕讓與系爭1號房屋及
10 相關承租、承購房地權利時，要無產權登記、稅籍資料或門
11 牌編釘紀錄等公文書可茲查核，應僅能以馮麗榕之陳述為主
12 要判斷依據。

13 (3)簡性琦於91年5月18日與馮麗榕簽立系爭讓與契約時，該契
14 約書第1條原記載：「甲方（指馮麗榕，下同）擬讓與依法
15 承租、承購之房地權利標的如下…二、房屋標的，所有座落
16 於台北市○○區○○街00巷1號1棟房屋所有權占有部分全部
17 及其附屬使用房屋（權屬：未定）」，於簽約時更改為「甲
18 方（即馮麗榕）」。該契約第3條原記載：「乙方（指簡性
19 琦，下同）同意給付甲方總價款以甲方依法承租到之土地面
20 積乘以每坪3萬8000元整計算，作為甲方所占有本約標的土地
21 及房屋，及其應有之土地承租、承購權或持分作為甲方履
22 行本契約書…」，於簽約時加註「已含私有房屋售予乙方
23 費用在內」，並經馮麗榕用印其上（更一卷1第309至311
24 頁），並觀證人即見證律師謝家健於刑事案件證述：系爭讓
25 與契約是在馮麗榕家中簽約，可以確定簽約當時，雙方當事
26 人對於系爭讓與契約之內容無異議下簽立；我當時有跟馮麗
27 榕確認今日簽約的目的及契約內容，經過當事人了解跟同
28 意，我才會進行見證簽約；馮麗榕的身分證字號及聯絡電話
29 是馮麗榕本人寫的；契約上用印部分都是經過雙方當事人同
30 意契約內容才會蓋上去的等語（原審卷2第69至72頁），可
31 見馮麗榕以系爭1號房屋所有權人自居，轉讓系爭1號房屋及

01 讓與使用房屋及占有坐落土地之權利，蔡銘俊等3人基於信
02 賴馮麗榕，認定系爭1號房屋為馮麗榕私有。

03 (4)再者，林務局相關房地清冊及調查記錄中，僅有系爭3、5號
04 房屋之記載，無系爭1號房屋之任何記載，亦無林務局移交
05 系爭1號房屋予羅東林管處之資料，此有林務局眷舍清冊等
06 文件、羅東林管處97年5月28日函文、林務局110年11月25日
07 函文（原審卷3第151頁、更二卷1第257至258頁）可稽，可
08 知林務局未有正式清冊記載系爭1號房屋已編為國有宿舍。
09 且觀被上訴人於接管後91年4月22日製作之勘清查表，則記
10 載134地號土地上之地上物為系爭1號房屋，「地上物所有
11 人：馮麗榕」、「地上物使用人：馮麗榕」、「地上物門牌
12 及狀況：○○街00巷1號磚造平房」，管理區分為「占
13 用」、權屬類別為「私有」，地上物使用土地面積108平方
14 公尺（約33坪）（更一卷1第423頁），堪認被上訴人係將系
15 爭1號房屋認作馮麗榕私有建物。再細觀林務局眷舍清冊等
16 文件之記載以及國有公用房屋建築及設備財產卡內容，有將
17 系爭3號、5號房屋面積登載為各15坪、各18坪，亦有登載面
18 積合計119平方公尺（約36坪）（原審卷1第184、206、20
19 7、238頁、更一卷1第393頁），差距甚大。且被上訴人於92
20 年8月29日製作之勘清查表材質則記載系爭1號房屋為磚木造
21 平房、磚木造半樓房，面積為98平方公尺（約29.65坪）、
22 占地面積144平方公尺（原審卷2第38頁反面），與前開91年
23 4月22日勘清查表所示面積、建材均不同，足見各職司之主
24 管機關就系爭1、3、5號房屋所留存資料不齊全，且記載互
25 有歧異，可知就上開房屋實際狀況考究不易，經主管機關清
26 查後，尚且認為系爭1號房屋為私有住宅，遑論蔡銘俊等3人
27 僅係一般自然人，更難查知系爭1號房屋之產權始末，進而
28 明辨系爭1號房屋為林務局管理之國有宿舍。

29 (5)被上訴人雖主張：證人即介紹林瑞堂與馮麗榕相識之鄰居張
30 信朗於刑事案件偵查中證述：林瑞堂主動敲門跟我談，我跟他
31 他說這是宿舍，而且我們那邊住戶都跟他說這是國有宿舍云

01 云（刑事案件偵查卷〈下稱偵查卷〉7第95至99頁），然證
02 人張信朗於第23號刑事案件中證述：據我所知，系爭1號房
03 屋是馮麗榕蓋的，我不知道是何時蓋的；興建過程不是很清
04 楚；我知道馮麗榕和趙鮑溶同住隔壁，但因為不太方便，所
05 以有隔開，她有告訴我說她有稍微整理過她的房子，但不確
06 定整理是否就是她蓋的等語（原審卷6第91至93頁），可見
07 馮麗榕亦曾告知鄰居張信朗系爭1號房屋乃其私人所建。並
08 參以張先達於刑事案件審理中證述：馮麗榕戶籍自系爭3號
09 房屋變更為系爭1號房屋，不清楚馮麗榕住的房子是否位置
10 有變動；系爭1號房屋原為2層樓木造，面積不清楚，比系爭
11 5號房屋還小；且馮麗榕究竟住哪系爭1號或3號房屋，居住
12 地點有無變動，我不清楚；馮麗榕居住部分有增建，本來是
13 1樓，馮麗榕蓋到2樓等語（原審卷3第156頁反面、157
14 頁），以及證人何秀雲於刑事案件審理時證述：系爭1、3號
15 房屋連結部份是磚木造的，後面加蓋的究竟是什麼材質，我
16 忘記了；加蓋部分好像是用做客廳跟洗澡間、廁所之用，有
17 幾坪我不知道等語（原審卷3第163頁反面），可知系爭1、
18 3、5號房屋原始樣貌、面積、建材隨時間有諸多變化，且曾
19 經實際居住者增建或擴建，而實際擴建或增建情形又無機關
20 存檔資料可查核，就連實際管理之機關人員或居住於系爭1
21 號房屋附近之鄰居，也無法確認系爭1號房屋原始興建、嗣
22 後改建之情形為何，自難僅以林瑞堂似有聽聞街坊鄰居揣測
23 系爭1號房屋可能為宿舍，逕認林瑞堂明知或可得而知系爭1
24 號房屋為宿舍。

25 (6)林瑞堂於刑事案件偵查中雖證稱：「林瑞堂：（問：你有跟
26 ○○街00巷1號住戶馮麗榕接觸過？）有，91年間有接觸過
27 （問：馮麗榕有跟你說他住的房子是眷舍？）有」（偵查卷
28 3第120至122頁），然上開詢問僅係林瑞堂依檢察官之問題
29 所為抽象回覆，檢察官未進一步詢問，林瑞堂亦未具體陳述
30 事件前後經過，無從得知馮麗榕究係何時、於何種情況下，
31 以何等方式提及其居住房子為眷舍。且依簡性琦偵查中所

01 述：當時林瑞堂抄門牌後自行與屋主接觸，伊並未提供任何
02 資料給林瑞堂，馮麗榕這戶是林瑞堂接觸談價錢，馮麗榕沒
03 有告知伊是占用系爭1號房屋，林瑞堂回來報告時沒有說明
04 為何馮麗榕、侯俊祺、張信朗、林明詩這些人會占用那些房
05 子，伊也覺得這部份不重要，因為申請後，國產局就會查核
06 等語（偵查卷4第32頁），並審酌蔡銘俊於刑事案件中亦
07 稱：去按門鈴跟住戶對談，先談合作基本架構，再談對價，
08 如果他同意就過濾他的東西，看戶籍資料是否符合規定、地
09 籍資料沒有顯現是公家眷舍，林瑞堂談好，簡性琦去簽約再
10 細部談，如果占用戶說房子是眷舍，理論上不會簽約，但如
11 果是早期的眷舍，我們會嘗試，因為早期的眷舍比較亂，有
12 些是公用，有的是非公用，我們分不清楚，就掛件進去國產
13 局申請，看國產局准不准等語（同上卷4第74、75頁），且
14 參以系爭1號房屋自始無產權登記、無稅籍資料，亦未經林
15 務局編入宿舍清冊，簡性琦於刑事案件偵查中陳述：簽約時
16 馮麗榕說系爭1號房屋是他自己加蓋等語（同上卷4第32
17 頁），且馮麗榕事後以系爭1號房屋所有權人自居與簡性琦
18 簽立系爭讓與契約，可知馮麗榕仍對外表述自己為系爭1號
19 房屋所有權人，自難僅憑林瑞堂前揭證詞，而認蔡銘俊等3
20 人明知系爭1號房屋為國有宿舍。

21 (7)被上訴人雖主張：馮麗榕於92年3月即因罹患失智症入住康
22 寧養護所，以其神智狀況，簽立系爭讓與契約時不具備意思
23 表示能力云云。然查證人謝家健結證：91年5月18日在1號房
24 屋簽立系爭讓與契約時並未覺得馮麗榕精神狀況有何異常，
25 當時有跟馮麗榕在對話，可以正常交談等語（原審卷2第73
26 至74頁），及證人張信朗證述：我係與簡性琦於91年5月14
27 日簽約，過幾天馮麗榕有跟我講其亦有與簡性琦簽約，當時
28 馮麗榕精神狀況及言語表達沒問題等語（原審卷6第91至92
29 頁），及製作91年4月22日勘清查表之林超建證述：我進行
30 現場勘查時，1號房屋馮麗榕有來應門，其當時之精神狀況
31 良好等語（更二卷2第39至40頁），堪認馮麗榕於簽約時具

01 備意思表示能力。至於馮麗榕於92年3月因罹患失智症入住
02 康寧養護所之實際狀況不明，且係在簽約後已逾半年以上，
03 自難據此認定馮麗榕簽立系爭讓與契約時欠缺意思表示能
04 力，被上訴人此部分主張不可採。

05 (8)準此，蔡銘俊等3人信賴馮麗榕表示系爭1號房屋為其私有，
06 且林務局眷舍清冊等文件均查無系爭1號房屋為國有宿舍之
07 記載，被上訴人未能舉證證明蔡銘俊等3人申租及申購土地
08 時，明知或可得而知系爭1號房屋為林務局管理之國有宿
09 舍，其此部分主張自非可採。

10 2. 被上訴人主張其係因不實之系爭切結內容陷於錯誤，進而簽
11 立馮麗榕租約、蔡銘俊租約云云，並非可採：

12 (1)按民法第92條第1項所謂詐欺，須有欲使相對人陷於錯誤，
13 故意示以不實之事，令其因錯誤而為意思表示之行為，始足
14 當之。除行為人主觀上有使人於陷於錯誤之故意外，且詐欺
15 行為與表意人陷於錯誤並進而為意思表示，須有相當因果關
16 係以為斷。被上訴人主張其係因馮麗榕、蔡銘俊為不實之系
17 爭切結內容，陷於錯誤，方簽立馮麗榕租約、蔡銘俊租約，
18 其得依民法第92條第1項規定撤銷受詐欺所為意思表示，為
19 上訴人所否認，依民事訴訟法第277條規定，被上訴人應就
20 上開要件負舉證之責任。

21 (2)按國產法第42條第1項第2款規定「非公用財產類不動產之出
22 租，得以標租方式辦理。但合於左列各款規定之一者，得逕
23 予出租：二、民國82年7月21日前已實際使用，並願繳清歷
24 年使用補償金者。」（被上訴人抗辯該款規定限於無權占用
25 者方可適用云云，要非可採，詳如後述），被上訴人並於官
26 網公告：於82年7月21日前已實際使用國有非公用不動產
27 者，申請租用房地時，申租人得以下列文件任繳一種：申租
28 人於82年7月21日前已設籍於該房屋至今之戶籍證明文件影
29 本，或政府機關或公營事業機構出具於82年7月21日前於該
30 房屋實際使用至今之證明文件等語（更二卷1第509頁）。查
31 134地號土地（包含134-1地號土地）為國有非公用不動產

01 (本院卷1第299頁)，馮麗榕自54年6月4日遷入系爭1號房
02 屋迄至95年3月6日始遷出，此段期間均為系爭1號房屋之實
03 際使用者，業如前述，且馮麗榕於92年8月29日向被上訴人
04 承租時，檢附其75年3月1日換發之身分證顯示設籍於系爭1
05 號房屋，以及系爭1號房屋之台電用電書函等件（原審卷1第
06 13至14頁）。又被上訴人於92年3月24日發函通知馮麗榕給
07 付系爭1號房屋無權占用134地號土地期間不當得利之使用補
08 償金，而由林瑞堂代馮麗榕繳足使用補償金209萬5,200元予
09 被上訴人，為兩造所不爭執，可知馮麗榕確已合乎國產法第
10 42條第1項第2款所定於82年7月21日前已實際使用134地號土
11 地，並繳清歷年使用補償金之要件。準此，林瑞堂代理馮麗
12 榕於92年8月29日依國產法第42條第1項第2款規定，向被上
13 訴人申請承租關於系爭1號房屋所占用134地號土地範圍，經
14 被上訴人按馮麗榕使用範圍分割增加134-1地號土地（144平
15 方公尺），並於93年1月30日與馮麗榕就134-1地號土地簽立
16 馮麗榕租約，合於國產法第42條第1項第2款規定，並無違背
17 該款規定之情形。

18 (3)再查，林瑞堂代理馮麗榕於92年8月29日提出承租及系爭切
19 結內容前，被上訴人已於91年4月22日派員清查134地號土
20 地，並於土地勘清查表記載：「管理區分：占用」、「子管
21 理區分：私人占用」、「權屬類別：私有」、「地上物所有
22 人：馮麗榕」、「地上物使用人：馮麗榕」、「地上物門牌
23 及狀況：○○街00巷1號磚造平房」、「使用本筆土地面積
24 (m²):108」、「本筆土地係人民占用，移請管理單位處
25 理」（更一卷1第423至427頁），隨後又於92年3月24日發函
26 通知馮麗榕繳納使用134地號土地之補償金，可見被上訴人
27 於馮麗榕92年8月29日以系爭申請書為系爭切結內容前，已
28 自行清查認定系爭1號房屋為馮麗榕私有，並認為馮麗榕無
29 權占用134地號土地且受有不當得利，其嗣後決定簽訂馮麗
30 榕租約，自與系爭切結內容無涉。且參以時任被上訴人北區
31 辦事處處長蘇維成於刑事案件偵查中稱：134-1地號土地上

01 建物為系爭1號房屋，134地號土地上建物為系爭3號房屋，
02 人事行政局移交之資料可看出系爭1號房屋沒有眷舍之記
03 載，從同一份清冊可以看出來，如果1個地號有數棟眷舍，
04 移交清冊會把眷舍詳列，系爭3號房屋有，系爭1號房屋沒
05 有，所以我們不知道系爭1號房屋是眷舍等語（偵查卷3第26
06 9頁）；以及時任被上訴人北區辦事處處分課課長曾琚芬於
07 刑事案件偵查中陳稱：134-1地號土地有跟國產局訂有租
08 約，後來申請人跟國產局申購，國產局查核之後就要求我們
09 要說明，地上物房屋經查核過，我們都是依據管理課認為可
10 以出租讓售，134-1地號土地上之房屋出租狀況管理課已經
11 查核，且已經呈報。如果有人申請，管理課就會勘查，且註
12 明地上物情形，出租的時候有勘查。出租是因為成立租賃關
13 係，如果要讓售我們還是會去勘查。勘查表會寫使用情形，
14 我們會去看與地上物是否一致，如果有問題，我們會去查是
15 否一致。地上物狀況如果與承租情形一致，且仍在承租期
16 間，且沒有其他不可讓售的情形，我們就會讓售給地上物使
17 用人等語（偵查卷3第260頁）。可見被上訴人受理申租申請
18 前、後，均曾自行清查134地號土地暨其上房屋之使用狀
19 況、屬性及產權歸屬，並自行審查馮麗榕是否合於法規所定
20 之申租條件，方決定簽立馮麗榕租約，難認被上訴人有因系
21 爭切結內容而陷於錯誤情形。況且，無論系爭1號房屋是否
22 為馮麗榕私有或為公有眷舍，均因馮麗榕於82年7月21日前
23 已實際居住使用134地號土地，並繳清使用補償費，而合於
24 國產法第42條第1項第2款要件，業如前述，自難認被上訴人
25 同意簽署馮麗榕租約，與系爭切結內容間有相當因果關係。

26 (4)再查，馮麗榕租約成立後，徐火金、蔡銘俊基於簡性琦與馮
27 麗榕間簽立系爭讓與契約，約定將馮麗榕就134地號土地對
28 被上訴人依法得承租、承購之權利讓與簡性琦及其指定之人
29 （原審卷1第176、180頁），而先後於93年6月15日自馮麗
30 榕、於94年8月18日自徐火金受讓系爭1號房屋，並登記為該
31 房屋之納稅義務人，爾後，徐火金、蔡銘俊依序向被上訴人

01 申請更換租約，被上訴人遂於93年11月15日、94年8月23日
02 依序與徐火金、蔡銘俊簽立租約（原審卷1第20至23頁），
03 且以馮麗榕未事先徵得被上訴人同意即轉讓系爭1號房屋予
04 徐火金，表示馮麗榕應給付違約金12萬6,100元後，同意換
05 約續租等語（本院卷1第349至350頁），合於行政院90年8月
06 16日台90財字第031592號函核定之國有非公用不動產出租管
07 理辦法第37條第1項規定：「依本法第42條第1項辦理標租或
08 逕予出租者，承租人轉讓其租賃權，應先經出租機關同
09 意。」，另依行為時之94年7月8日訂頒之國有非公用不動產
10 租賃作業程序第31條規定，租賃關係存續期間，承租人擬轉
11 讓他人使用租賃物者，應依出租管理辦法第37條規定，先徵
12 得出租機關同意，並於轉讓之日起1個月內會同受讓人填具
13 申請書及檢附相關文件申請過戶換約等規定（本院卷2第53
14 頁），可見被上訴人之所以受理馮麗榕、徐火金申請換約，
15 並同意簽立徐火金、蔡銘俊租約，乃認為其二人之租賃權係
16 源自於前手馮麗榕之租賃權，及其等就134地號土地為占有
17 之連鎖。至於徐火金租約、蔡銘俊租約上雖有系爭切結內容
18 （原審卷1第21、23頁），然此乃被上訴人同意續約後，提
19 供制式租約條款予蔡銘俊、徐火金，其二人據以簽署包含系
20 爭切結內容在內之租約，難認蔡銘俊、徐火金有以系爭切結
21 內容對被上訴人施以詐術。況且，蔡銘俊等3人非明知或可
22 得而知系爭1號房屋為林務局管理之國有宿舍，已如前述，
23 自難認被上訴人係受詐欺而簽立蔡銘俊租約、徐火金租約。

24 **3.被上訴人主張其係受蔡銘俊等3人詐欺而出售134-1地號土**
25 **地、分割後134地號土地，要屬無據：**

26 (1)國產法第49條第1項規定：「非公用財產類之不動產，其已
27 有租賃關係者，得讓售與直接使用人。」；國產法施行細則
28 第53條規定：「本法第49條第1項所稱直接使用人，係指現
29 使用國有非公用不動產，並與財政部國有財產局或其所屬分
30 支機構訂立租約之承租人」。並參以時任被上訴人北辦處處
31 分課股長張智傑於刑事案件偵查中陳稱：134-1地號土地是

01 依照國產法第49條第1項辦理讓售，一定要非公用不動產，
02 且有租賃關係就可以直接讓售土地使用人，134-1地號土地
03 簽辦文件有出租情形，是依據國產法第42條出租，也是限於
04 非公用財產才能辦理出租，我辦理時，已經經過審核是非公
05 用財產可以出租，我才辦理讓售；我是依據管理課資料，我
06 們基礎承辦人是沒理由去懷疑是否有問題，只要租約當時是
07 有效期限內，是符合國產法規定，事後審計部在95年查核
08 時，有指出是林務局的眷舍，我這個時候才知道有眷舍等語
09 （偵查卷3第252頁）。查134-1地號土地為國有非公用不動
10 產（本院卷1第299頁），且蔡銘俊與被上訴人既於94年8月2
11 3日就134-1地號土地成立租約即蔡銘俊租約，蔡銘俊即屬國
12 產法第49條第1項所定已有租賃關係之直接使用人，蔡銘俊
13 以134-1地號土地承租人身份，向被上訴人申購134-1地號土
14 地（144平方公尺），被上訴人派員至現場勘查，評定該筆
15 土地價格為2,664萬元，嗣於94年11月10日以此評定金額准
16 予讓售134-1地號土地予蔡銘俊，於同年12月15日移轉登記
17 予蔡銘俊，與國產法第49條第1項規定並無不合，難認蔡銘
18 俊依法提出申購，有何詐欺被上訴人之行為。

19 (2)國產法第49條第3項規定：「非公用財產類之不動產，其經
20 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
21 併使用必要之鄰地所有權人。」。查蔡銘俊於94年12月15日
22 取得134-1地號土地所有權，於同年月30日將該地分割31平
23 方公尺為134-2地號，剩餘面積113平方公尺為分割後134-1
24 地號土地。蔡銘俊復於95年3月6日檢具工務局核發「公私有
25 畸零地合併使用證明書」（原審卷1第27頁），以合併使用
26 分割後134-1地號土地（私有地）與分割後134地號土地（公
27 有地）為由，向被上訴人申購分割後134地號土地（153平方
28 公尺）；嗣後，因蔡銘俊將分割後134-1地號土地移轉至周
29 正雄（即蔡銘俊之出名人）名下，故於95年11月15日，向被
30 上訴人變更土地申購名義人為周正雄，經被上訴人於96年2
31 月1日評定分割後134地號土地出售價格為3,143萬7,000元，

01 於96年2月14日以此評定金額准予讓售分割後134地號土地予
02 周正雄，並於96年2月14日移轉登記予周正雄。又分割後134
03 -1地號土地為畸零地，與分割後134地號土地相鄰，蔡銘
04 俊、周正雄為分割後134地號土地之鄰地所有權人等情，為
05 兩造不爭執，並有分割請示單可佐（本院卷1第300至301
06 頁、原審卷1第17頁），且經工務局核准此兩筆土地合併使
07 用並核發公私有畸零地合併使用證明書，堪認蔡銘俊以自己
08 或周正雄名義向被上訴人申購分割後134地號土地，合於國
09 產法第49條第3項規定，難認蔡銘俊依法提出申購，有何詐
10 欺被上訴人之行為。

11 4.綜上所述，被上訴人不能舉證證明蔡銘俊等3人明知或可得
12 而知系爭1號房屋非馮麗榕所有，而以此對被上訴人共同施
13 用詐術或致其陷於錯誤，亦不能證明被上訴人同意出租、出
14 售土地與系爭切結內容具相當因果關係，其主張係受蔡銘俊
15 等3人詐欺始同意出租及出售土地，上訴人故意不法侵害被
16 上訴人就134-1地號土地、分割後134地號土地所有權云云，
17 即屬無據。被上訴人於98年1月15日、16日以系爭存證信函
18 送達周正雄、蔡銘俊，向其等依民法第92條規定撤銷讓售13
19 4-1地號土地予蔡銘俊，及讓售系爭3號房屋、分割後134地
20 號土地予周正雄之買賣意思表示；復以本件起訴狀繕本送達
21 蔡銘俊，為撤銷讓售134-1地號土地予蔡銘俊、分割後134地
22 號土地予周正雄之買賣契約暨所有權移轉之意思表示，該等
23 撤銷權之行使於法無據，自不生效力。是被上訴人依民法第
24 28條、第184條第1項、第185條、第188條及公司法第23條第
25 2項規定，請求蔡銘俊等2人、峻和公司連帶給付5,783萬6,7
26 03元本息，林瑞堂、峻和公司連帶給付同金額本息，如任1
27 人已為清償，餘者於清償範圍內，同免給付義務，均屬無
28 據。

29 (三)、被上訴人依民法第226條第1項所為請求，並無理由：

30 就此部分，被上訴人係主張上訴人依侵權行為法律關係應負
31 賠償責任，然因系爭土地已出售他人而無法回復原狀，故依

01 民法第226條第1項規定請求賠償，並自承兩造間並無其他債
02 之關係（本院卷2第295頁）。核其前揭主張，僅涉及本件是
03 否有民法第215條所定不能回復原狀或回復顯有重大困難者
04 而應以金錢賠償其損害問題，與同法第226條第1項所定情形
05 無涉。且被上訴人依侵權行為法律關係所為請求並無理由，
06 業經本院認定如前，其依民法第226條第1項規定請求上訴人
07 給付5,783萬6,703元本息，自屬無據。

08 (四)、被上訴人依不當得利法律關係所為請求，亦無理由：

09 1. 被上訴人主張其已撤銷土地之買賣債權及物權行為，得依民
10 法第179條、第181條但書規定，請求上訴人給付5,783萬6,7
11 03元本息，惟被上訴人無從依民法第92條規定撤銷土地買賣
12 債權及物權行為之意思表示，詳如前述，其此部分請求自屬
13 無據。

14 2. 馮麗榕租約、蔡銘俊租約未違反國產法第42條第1項第2款規
15 定，且未經被上訴人撤銷，仍屬有效。被上訴人主張伊出售
16 134-1地號土地、分割後134地號土地予蔡銘俊、周正雄，違
17 反國產法第49條第1、3項規定，應屬無效，依不當得利法律
18 關係，請求上訴人給付5,783萬6,703元本息云云，亦屬無
19 據：

20 (1)被上訴人主張：國產法第42條第1項第2款規定，限於無權占
21 用非公用財產不動產者方可適用云云。然對照國產法第42條
22 第1項規定於89年1月12日修正前、後內容依序為：「非公用
23 財產類之不動產，合於左列各款規定之一者，得予出租：1.
24 原有租賃期限屆滿，未逾6個月者。2. 本法施行前已實際使
25 用，其使用之始為善意並願繳清歷年使用補償金者。」、
26 「非公用財產類不動產之出租，得以標租方式辦理。但合於
27 左列各款規定之一者，得逕予出租：1. 原有租賃期限屆滿，
28 未逾6個月者。2. 民國82年7月21日前已實際使用，並願繳清
29 歷年使用補償金者。3. 依法得讓售者。」（本院卷2第299至
30 301頁），可知為促進土地有效利用，該次修正不僅新增
31 「標租」方式辦理出租，且自法條客觀文義觀之，未寓有

01 「以標租為原則，逕予出租為例外」，應指不論是以「標
02 租」或「逕予出租」均可達成同樣目的，同時放寬租用條
03 件為「國有非公用不動產於82年7月21日前已實際使用，並
04 願繳清歷年使用補償金者」，並刪除「其使用之始為善意」
05 等文字，此等修正目的應係在特定條件下擴大得逕予出租之
06 範圍，盡量使民眾之占用得取得合法權源，並列入機關管
07 理，故第42條第1項第2款規定要無排除有權占有者之意。況
08 且，遍觀國產法施行細則、財政部依國產法第42條第4項授
09 權訂定之國有非公用不動產出租管理辦法（更二卷1第499至
10 507頁）、被上訴人權責訂定之國有非公用不動產租賃作業
11 程序（本院卷2第47至61頁），均無「82年7月21日前已無權
12 使用」方可出租之規定。並參以財政部104年3月24日台財產
13 管字第10400044240號函說明內容略以：(六)……1. 揆上開國
14 有財產法第42條第1項第2款規定之原意，係著眼民眾對國有
15 非公用不動產現實客觀上已存在相當使用程度之經濟依賴，
16 一律以排占方式強制收回反礙社會經濟，易造成民怨，爰被
17 占用不動產得採逕予出租方式，利民眾取得合法權源適時納
18 管。本部於101年7月17日以台財產管字第10140013921號函
19 釋示重申得依該規定逕予出租之要件為：(1)出租時為國有非
20 公用不動產(2)出租之不動產於82年7月21日前已實際使用(3)
21 出租對象如屬無權占用，須願繳清歷年使用補償金。2. 再
22 者，上開逕予出租對象，依行政院90年8月16日核定、本部9
23 0年9月3日發布國有非公用不動產出租管理辦法...第18條第
24 2款已定明為『現使用人。但地上有非國有建築改良物時，
25 為該改良物所有人』。至申租人於82年7月21日前之占有權
26 源屬有權或無權，並非法規規定辦理逕予出租須審查項目，
27 此由前揭出租管理辦法第21條第1項規定申租人僅需檢附申
28 租標的事實上已為『實際使用』之時間證明文件供出租機關
29 審認為已足，不必再表明或切結『實際使用』狀態於82年7
30 月21日前屬法律上無權或有權占有即可得知，爰該規定所稱
31 『實際使用』，依上開說明，非限於82年7月21日前無權占

01 用情形，向為本部所持見解等語（本院卷1第351至354
02 頁），可見國產法第42條第1項第2款所規定之實際使用，並
03 不限於82年7月21日前無權占用之情形，被上訴人前開主
04 張，自不可採。

05 (2)查馮麗榕租約、蔡銘俊租約合於國產法第42條第1項第2款規
06 定，業如前述，自無違反強制規定而無效之情形。至於馮麗
07 榕、蔡銘俊各自出具系爭切結內容，雖與系爭1號房屋為公
08 有宿舍一情不符，而涉有不實切結之情事，然此與國產法第
09 42條第1項第2款所定要件無涉。且依系爭申請書申請人承諾
10 事項第4條及馮麗榕租約特約事項第1項約定：「承租之國有
11 基地，其地上房屋所有權確係承租人所有，且非政府機關配
12 住之眷舍（房地）或公用財產，如有虛偽，願負法律責任，
13 並無條件同意隨即撤銷租賃關係，絕無異議」（原審卷1第
14 3、19頁），以及蔡銘俊租約特約事項第1項約定：「承租之
15 國有基地，其地上房屋確係承租人所有，且非政府機關配住
16 之宿舍（房地）或公用財產，如有虛偽，同意無條件撤銷租
17 賃關係，及已繳納費用（使用補償金、租金、承購租賃標的
18 之價金）不予退還，絕無異議，並願負相關民、刑事責任」
19 （原審卷1第23頁）（下合稱系爭特約事項），對照行為時9
20 4年7月8日修正公布之國有非公用不動產租賃作業程序第12
21 條第3項規定：「申租附繳證件絕無虛偽不實，如訂約後經
22 出租機關發現虛偽不實情事者，除願負法律責任外，並無條
23 件同意出租機關撤銷租約，所繳租金及歷年使用補償金不予
24 退還」（本院卷2第49頁），以及被上訴人103年2月18日台
25 財產署管字第10340003070號函說明略以：有關立書人切結
26 不實之買賣關係處理方式，國有非公用不動產讓售作業程序
27 第13點第1款規定以撤銷方式辦理，考量撤銷權之行使，依
28 民法第93條規定自意思表示後經過10年不得行使，為免因罹
29 於除斥期間而無法行使撤銷權，爰於切結書中明定得採撤銷
30 或解除該國有基地之買賣關係，以利貴分署依個案情形處理
31 等語（本院卷2第45頁），可知申租人出具不實之切結內

01 容，出租機關即被上訴人僅得依系爭特約事項撤銷租賃關
02 係，於合法行使該撤銷權前，馮麗榕租約、蔡銘俊租約非當
03 然無效。被上訴人雖主張其係以系爭存證信函及起訴狀繕本
04 送達撤銷租賃關係（本院卷2第295頁），然觀系爭存證信函
05 內容，僅向蔡銘俊及周正雄為撤銷移轉134-1地號土地、分
06 割後134地號土地及系爭3號房屋之買賣債權及物權行為之意
07 思表示（原審卷1第44頁正反面），隻字未提及系爭特約事
08 項，亦無撤銷馮麗榕租約、蔡銘俊租約之意思，起訴狀內容
09 亦同，且馮麗榕並非系爭存證信函、起訴狀繕本送達對象，
10 自難認被上訴人已依約行使此部分撤銷權，故馮麗榕租約、
11 蔡銘俊租約仍屬有效。

12 (3)馮麗榕租約、蔡銘俊租約既有效存在，被上訴人出售134-1
13 地號土地、分割後134地號土地予蔡銘俊、周正雄，亦合於
14 國產法第49條第1、3項規定，仍屬有效，業如前述，是被上
15 訴人依買賣契約，移轉134-1地號土地、分割後134地號土地
16 所有權之債權行為、物權行為，均屬有效，無違反強制規定
17 而無效之情形。被上訴人主張伊移轉134-1地號土地、分割
18 後134地號土地所有權予蔡銘俊、周正雄，違反國產法第49
19 條第1、3項規定，應屬無效云云，要非可採。被上訴人與蔡
20 銘俊、周正雄間之上開土地買賣契約及物權行為既有效存
21 在，則被上訴人依不當得利法律關係，請求上訴人返還所受
22 利益5,783萬6,703元本息，即屬無據。

23 五、綜上所述，被上訴人依民法第28條、第184條第1項、第185
24 條、第188條及公司法第23條第2項規定，以及民法第226條
25 第1項、第179條、第181條但書規定，請求蔡銘俊等2人、峻
26 和公司連帶給付5,783萬6,703元，林瑞堂、峻和公司連帶給
27 付同金額，如任1人已為清償，餘者於清償範圍內，同免給
28 付義務，均為無理由，應予駁回。原審就上開部分為上訴人
29 敗訴之判決，並為准免假執行之宣告，自有未洽。上訴意旨
30 指摘原判決該部分不當，求予廢棄改判，為有理由，應由本
31 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

01 5,783萬6,703元自99年7月16日起之法定遲延利息，亦無理
02 由，應予駁回。追加之訴既經駁回，其假執行之聲請應併予
03 駁回。

04 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
05 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
06 逐一論列，附此敘明。

07 七、據上論結，本件上訴為有理由，被上訴人追加之訴為無理
08 由，爰判決如主文。

09 中 華 民 國 114 年 7 月 8 日

10 民事第二十一庭

11 審判長法 官 陳蒨儀

12 法 官 宋家瑋

13 法 官 羅惠雯

14 正本係照原本作成。

15 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
16 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
17 （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
18 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
19 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
20 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

21 中 華 民 國 114 年 7 月 8 日

22 書記官 洪秋帆