# 最高法院民事判決

111年度台上字第524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
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

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110年9月23日臺灣高等法院第二審更審判決（109年度重上更一字第21號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決關於駁回上訴人之追加之訴，及該訴訟費用部分廢棄。

原判決關於駁回上訴人之上訴，及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

理　由

一、本件原審以：上訴人就請求被上訴人連帶給付金錢部分，於原審發回前之前審，表明僅依民法第179條、第184條第1項後段、公司法第23條第2項為請求，其於上訴審程序捨棄以民法第184條第1項前段、第185條為訴訟標的，與撤回無異，依民事訴訟法第263條第2項規定，不得復提起同一之訴，其復擴張該捨棄之訴訟標的，不能准許。其次，上訴人主張被上訴人中郵通股份有限公司（下稱中郵通公司）於民國90年6月21日起承租國有坐落臺北市○○區○○段3小段506之4地號土地（自同小段506地號分割而來，下稱系爭土地、系爭租約），明知並隱匿其上同小段30098建號即門牌同區泉源路77號建物（下稱系爭建物）自87年間起即遭其及

其前手兼前董事長即訴外人劉政池擅自修、增建，經查報違建之事實，於93年3月23日向伊申購該土地，並利用內政部營建署陽明山國家公園管理處（下稱陽管處）承辦人員之疏失，於同年6月10日發函謂該建物為合法建物（下稱系爭函文），致伊陷於錯誤，於94年11月22日以新臺幣（下同）3,922萬6,880元讓售該地予中郵通公司，95年2月17日辦畢所有權移轉登記（下稱系爭買賣契約及系爭登記），嗣陽管處於103年7月1日撤銷系爭函文，伊始知受騙，並於同年月11日撤銷系爭買賣契約之債、物權行為等情，固有系爭函文等可稽，惟為被上訴人所否認。查系爭建物於55年3月19日建築完成，主要建材為磚造，第1、2層及附屬建物機械房面積各617.07、51.41、72.8平方公尺，經劉政池於87年4月17日向前手陳逸雄買受，於90年3月16日移轉登記予中郵通公司。依歷年航照圖可知，系爭建物之3層八卦牛腿式建築（下稱八角樓）左右兩側之人字型斜屋頂至86年間即漸崩壞坍塌而不存在；陽管處於87年間以劉政池未依建築法規定申請許可，擅自修建或增建面積達426平方公尺，要求補辦建築執照，並勒令停工及自行拆除，其修、增建面積已逾83年10月25日修訂陽明山國家公園一般管制區土地使用分區管制要點（下稱系爭管制要點）第3點規定申請整建每棟建築面積不得超過165平方公尺；內政部警政署國家公園警察大隊陽明山警察大隊於93年7月15日舉發中郵通公司未經許可整建系爭建物時，其已無任何舊屋頂、磚牆壁體存在。上訴人依系爭租約五、其他約定事項第㈡㈢點約定，得終止租約。又系爭土地位於陽明山國家公園一般管制區內，陽管處出具之系爭函文僅謂系爭建物登記謄本所載建物符合系爭管制要點合法建築物，未審認其現狀。上訴人受理中郵通公司申購系爭土地，依國有財產法第49條第1項、申購當時國有非公用不動產讓售作業程序第4、16、17點、國有非公用不動產清查作業程序第4點、92年12月22日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點規

定，應勘查系爭土地，實質審查系爭建物是否合法建物，並訂有國有基地租賃契約。上訴人於93年4月1日、同年10月26日2次勘查，有勘查表及現場照片可佐，倘其有依地籍圖並調閱歷年航照圖、建築完成時起之登記謄本等資料，實地查明系爭土地坐落位置、地上物使用情形、面積等，應能知悉系爭建物原合法建築部分僅餘八角樓，其餘均屬違法修、增建，已得終止系爭租約，自難認中郵通公司有隱匿系爭建物非合法建物，致上訴人陷於錯誤之詐欺情事。上訴人依民法第92條規定，撤銷系爭買賣契約之債、物權行為，自屬無據。又中郵通公司取得系爭土地後，設定第1、2順位最高限額抵押權（下稱系爭抵押權），亦無不當得利或侵權行為可言。綜上，上訴人於原審發回前之前審追加先位聲明，依民法第767條第1項規定，請求中郵通公司塗銷系爭登記；備位之訴依民法第179條規定，請求中郵通公司將系爭土地所有權移轉登記予中華民國；另依民法第179條、第184條第1項後段、公司法第23條第2項規定，請求被上訴人連帶賠償系爭抵押權未償本金餘額5,015萬2,719元本息，均無理由。爰駁回上訴人之上訴及追加之訴。

二、廢棄部分（即原判決關於駁回上訴人追加先位之訴部分）：

查本件上訴人於原審發回前之前審，依民法第767條第1項規定追加先位之訴，請求中郵通公司塗銷系爭登記部分，經原法院104年度重上字第1044號判決駁回該追加之訴，本院108年度台上字第1888號判決僅廢棄該判決關於駁回上訴人其餘上訴，及命中郵通公司移轉登記部分，發回更審。原法院就上訴人之先位之訴亦予以審理，並駁回其該部分追加之訴，自屬訴外裁判，應由本院將原判決此部分廢棄，以臻適法。

三、廢棄發回部分（即原判決關於駁回上訴人之上訴部分）：

按當事人所為訴之追加或訴之聲明之擴張，如不備追加之要件而不應准許者，應依民事訴訟法第249條第1項第6款規定，以裁定駁回之。原審認上訴人依民法第184條第1項前段、第185條規定而為請求，為訴之擴張，且該擴張部分為

不合法，惟未以裁定駁回，已滋疑義。次按民法第92條第1項所稱詐欺，係指對表意人意思形成過程屬於重要，而有影響之不真實事實，為虛構、變更或隱匿之行為，故意表示其為真實，使表意人陷於錯誤、加深錯誤或保持錯誤者而言。查陽管處92年12月22日函記載系爭處理原則：「㈡一般管制區，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，原則同意國有土地申購。㈢請申購人檢具本處核發8個月內有效期限之『土地分區使用證明書』憑辦，如為前揭一般管制區之國有土地申購案件，請申請人向本處申請合法建築物認定憑辦」等語；該處93年4月30日函復上訴人：「貴處函詢有關…君擬申購…五〇六…之四…等…國有土地（即系爭土地）…仍請依…（系爭）處理原則…審辦」等語（見一審卷第42、79頁），中郵通公司乃於同年4月21日委任訴外人陳貴仁向陽管處申請認定系爭建物為合法建物（見原審更一卷㈡第125、126頁），並經該處發給系爭函文（見原審更一卷㈡第120頁）。似見申購人申購陽明山國家公園內一般管制區土地，係由陽管處發給合法建築物證明。又中郵通公司對陽管處於103年7月1日撤銷系爭函文之行政處分提起訴願及行政訴訟，最高行政法院105年度判字第272號判決駁回確定，該判決似認中郵通公司知悉系爭建物不符認定為合法建築物要件之事實，且隱瞞該事實而申請系爭函文（見原審上字卷㈠第143頁）。則中郵通公司是否明知系爭建物非合法建物，仍隱匿該事實而取得系爭函文？該事實對上訴人形成同意其申購系爭土地之意思表示是否重要？是否使上訴人陷於錯誤而同意讓售系爭土地？能否謂其非受詐欺而為意思表示？自非無究明之必要。原審就此未詳加調查審認，徒以上訴人應實質審查系爭建物是否系爭處理原則第㈡點所定合法建物，倘其依地籍圖實地查明，並調取歷年航照圖、系爭建物登記謄本等，應能查悉系爭建物非合法建物，遽認中郵通公司無故意隱匿系爭建物已非合法建物

之事實，進而為不利上訴人之判斷，自有可議。上訴論旨，指摘原判決此部分違背法令，求予廢棄，非無理由。

四、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第1項、第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　3　　月　　8　　日

最高法院民事第八庭

審判長法官　陳　玉　完

法官　陳　麗　玲

法官　黃　書　苑

法官　游　文　科

法官　周　舒　雁

本件正本證明與原本無異

書　記　官　郭　金　勝

中　　華　　民　　國　　112　　年　　3　　月　　13　　日