

最高法院民事判決

115年度台上字第657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

王禹傑律師

陳憲宏律師

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

劉冠廷

劉子瑩

劉政池

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114年1月31日臺灣高等法院第二審更審判決（111年度重上更二字第158號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人金錢請求追加之備位之訴及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

其他上訴駁回。

第三審訴訟費用，關於駁回其他上訴部分，由上訴人負擔。

理 由

一、本件上訴人主張：伊為中華民國所有坐落○○市○○區○○段0小段000之0地號土地（下稱系爭土地）管理機關。被上訴人劉子瑩、劉冠廷（下合稱劉子瑩2人）檢具與伊就系爭土地訂立之租賃契約（下稱系爭租約）及內政部營建署陽明

01 山國家公園管理處（下稱陽管處）核發之00陽建字第5號建
02 造執照（下稱系爭建照），依國有財產法第49條規定申購系
03 爭土地，經伊以其符合陽明山國家公園範圍內國有土地申購
04 案件處理原則（下稱系爭處理原則）第(二)點規定，以新臺幣
05 （下同）4,543萬元讓售予劉子瑩2人。惟劉子瑩2人與被上訴
06 人劉政池於申請系爭建照時，因刻意隱瞞、提供不實文件及
07 陳述，遭陽管處以民國103年1月20日函撤銷系爭建照及使用
08 執照，伊始知受騙，即於同年2月21日依民法第92條規定，
09 撤銷同意讓售及移轉系爭土地意思表示，自得請求劉子瑩2
10 人塗銷系爭土地所有權移轉登記，或將系爭土地移轉登記予
11 中華民國。又劉子瑩2人於購得系爭土地後，旋將之移轉登
12 記予被上訴人九冠開發股份有限公司（下稱九冠公司），九
13 冠公司當時之負責人即被上訴人劉冠余明知上情，係惡意受
14 讓，不得主張土地法第43條規定之效力。劉冠余、劉政池、
15 劉子瑩2人（下稱劉政池4人）共同以詐術申購系爭土地，應
16 負共同侵權責任；劉冠余執行九冠公司職務，受讓系爭土
17 地，亦應負連帶賠償及返還不當得利之責。劉子瑩2人、九
18 冠公司先後以系爭土地設定抵押權（下稱系爭抵押權）向訴
19 外人遠雄人壽保險事業股份有限公司（下稱遠雄公司）貸
20 款，該抵押債務高於系爭土地價值，伊得請求按系爭土地讓
21 售價格4,543萬元計算之損害或不當得利。另系爭土地於113
22 年10月29日信託登記予訴外人劉冠延，114年5月29日復遭遠
23 雄公司聲請查封，有給付不能之虞，伊得請求給付不能之損
24 害賠償。爰就土地請求部分，依民法第767條第1項、第179
25 條規定，求為命(一)九冠公司塗銷系爭土地所有權移轉登記
26 (原審追加)，(二)劉子瑩2人塗銷系爭土地所有權移轉登記(原
27 審追加)，(三)九冠公司將系爭土地移轉登記予中華民國。就
28 金錢請求部分，先位之訴依民法第184條第1項、第185條、
29 第179條、第28條(原審追加)，公司法第23條第2項規定，求
30 為命(一)劉政池4人連帶給付4,543萬元，(二)九冠公司、劉冠余
31 連帶給付4,543萬元，(三)前二項給付，如任一被上訴人為給

01 付，其餘被上訴人於該給付範圍內，免負給付責任。備位之
02 訴依民法第226條、第215條規定，求為命(一)九冠公司、劉子
03 瑩2人給付4,543萬元(原審追加)，(二)九冠公司給付4,543萬
04 元(原審追加)之判決(未繫屬本院部分，不予贅述)。

05 二、被上訴人則以：伊申請系爭建照及申購系爭土地過程未有詐
06 欺行為，縱認上訴人受劉子瑩2人詐欺，基於物權行為無因
07 性，上訴人不得撤銷移轉土地之物權行為，且其撤銷意思表
08 示已逾1年、10年除斥期間。九冠公司係信賴登記而自劉子
09 瑩2人善意受讓系爭土地所有權，上訴人既無從回復為系爭
10 土地所有權人，即未因系爭抵押權設定而受有損害，伊亦未
11 獲不當利益。上訴人於112年8月7日追加請求給付不能之損
12 害，已罹於15年消滅時效。倘認上訴人請求賠償為有理由，
13 則以上訴人應返還買賣價金之不當得利債權為抵銷等語，資
14 為抗辯。

15 三、原審維持第一審就上開部分所為上訴人敗訴之判決，駁回其
16 上訴及追加之訴。理由如下：

17 (一)系爭土地屬於陽明山國家公園一般管制區第三類使用地之國
18 有土地，欲在該土地上興建建物，依「國有非公用不動產讓
19 售作業程序」應審查是否符合系爭處理原則第(二)點「原有合
20 法建築物」要件，即須依58年航測地形圖已存在之永久性房
21 屋、現場面積大小相符、尚留有可供辨識其為房屋之要件。
22 坐落系爭土地上A、B建築物非「原有合法建築物」，陽管處
23 本無從核准劉子瑩2人申請系爭建照，惟劉子瑩2人於89年5
24 月間向陽管處申請時，刻意隱瞞，提供不實文件及陳述之詐
25 欺方法，致陽管處誤認具備原有合法建築物資格據以核發系
26 爭建照，並於97年7月間核發使用執照。陽管處嗣以系爭土
27 地上原有建物非合法建物，不得申請興建雙併住宅為由，於
28 103年1月20日撤銷系爭建照及使用執照。

29 (二)劉子瑩2人於93年3月間檢具系爭租約、系爭建照、土地分區
30 使用證明書等，依國有財產法第49條規定向上訴人申購系爭
31 土地。上訴人因認陽管處已核發系爭建照認定「原有合法建

築物」，進而陷於錯誤，乃於94年11月間依系爭處理原則第(二)點規定，以4,543萬元將系爭土地讓售予劉子瑩2人，並於95年2月間辦畢所有權移轉登記。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而發現被詐欺後，於同年2月21日依民法第92條第1項本文規定發函撤銷出售土地及移轉土地所有權登記之意思表示，自屬合法，且未逾民法第93條規定1年、10年除斥期間。

(三)系爭土地先後經劉子瑩2人、九冠公司設定系爭抵押權向遠雄公司借款，九冠公司自108年2月間起未依約還款，系爭土地遭遠雄公司聲請查封拍賣，迄原審言詞辯論終結時仍未塗銷查封登記，上訴人就系爭土地請求塗銷或移轉登記即處於給付不能之狀態，而無從准許。系爭土地是否因信託登記予劉冠延而無從為塗銷及移轉登記、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、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。

(四)系爭土地於上訴人103年4月22日起訴時價值約為2,186萬3,170元；112年8月7日追加請求給付不能之損害賠償時價值約為2,373萬7,080元；於遠雄公司112年、114年間聲請查封拍賣，經以3,040萬元減價拍賣仍無人應買、目前鑑定價格為2,810萬9,700元。系爭土地位於陽明山國家公園一般管制區，其價值顯低於上訴人誤認可興建雙併住宅之價格，上訴人已收受4,543萬元價金，故未受有損害，其依民法第226條、第215條規定請求九冠公司、劉子瑩2人給付系爭土地給付不能之損害賠償，為無理由。被上訴人以價金返還或不當得利返還債權為抵銷抗辯等爭點即無審究必要。

四、本院之判斷：

(一)關於廢棄發回(即上訴人金錢請求追加之備位之訴)部分：

1.按法律行為經撤銷者，視為自始無效，民法第114條第1項定有明文。雙務契約之無效，乃法律上當然且確定的不生效力，當事人雙方就其所受領之給付，係無法律上原因而受利益，致他人受損害，除另有規定外，應依不當得利之規定負

01 返還義務。又民事訴訟法第400條第2項既明定，經裁判之抵
02 銷數額有既判力，則法院自應查明認定經抵銷之債權及各自
03 數額，以定該抵銷之請求經終局確定判決後既判力所及之範
04 圍。上訴人已合法撤銷其與劉子瑩2人間就系爭土地訂立買
05 賣契約、移轉所有權之意思表示，上訴人請求塗銷系爭土地
06 移轉登記或為移轉登記處於給付不能，為原審所認定。倘該
07 給付不能可歸責於劉子瑩2人、九冠公司，則上訴人是否得
08 依民法第226條第1項規定請求劉子瑩2人、九冠公司賠償？
09 其賠償金額若干？應予究明。另上訴人與劉子瑩2人間買賣
10 契約既經撤銷，視為自始無效，上訴人因該買賣契約所受領
11 金錢，是否應依不當得利規定負返還義務？若是，劉子瑩2
12 人抗辯上訴人應返還買賣價金4,543萬元，與所負上開損害
13 賠償債務，為抵銷之抗辯（見原審卷(三)126至128頁）。此攸
14 關上訴人請求賠償之債權是否因抵銷而消滅？該經抵銷之請
15 求既判力所及範圍為何？自應予查明。乃原審未詳查審認上
16 訴人就系爭土地因給付不能之損害金額為何？徒以上訴人受
17 領之買賣價金金額，高於系爭土地鑑定之價額，遽謂上訴人
18 未受有給付不能之損害，而為不利於上訴人之認定，自有可
19 議。

20 2.此部分事實既有不明，尚待原審調查審認，本院無從為法律
21 上之判斷。上訴論旨，指摘原判決關於此部分違背法令，求
22 予廢棄，非無理由。末查上訴人就金錢請求部分，於原審追
23 加備位聲明，請求(一)九冠公司、劉子瑩2人給付4,543萬元，
24 (二)九冠公司給付4,543萬元（見原判決附表本院上訴及追
25 加、減縮聲明欄二、四）。上開二項屬不同給付關係，其訴
26 之合併型態及審理順序為何？未臻明瞭，案經發回，宜併注
27 意及之。

28 (二)關於駁回其他上訴（即上訴人土地請求及金錢請求先位之
29 訴）部分：

30 原審就此部分，本於取捨證據、認定事實之職權行使，以上
31 揭理由，認定系爭土地遭查封登記，迄原審言詞辯論終結時

01 尚未塗銷，即處於給付不能之狀態，上訴人請求九冠公司、
02 劉子瑩2人依序塗銷系爭土地所有權移轉登記，九冠公司移
03 轉系爭土地所有權予中華民國，並請求被上訴人賠償系爭土
04 地遭設定抵押貸款之損害，均為無理由，因而為上訴人此部
05 分敗訴之判決，經核於法並無違誤。上訴論旨，指摘原判決
06 關此部分不當，聲明廢棄，即無理由。

07 五、據上論結，本件上訴一部為有理由，一部為無理由。依民事
08 訴訟法第477條第1項、第478條第2項、第481條、第449條第
09 1項、第78條，判決如主文。

10 中 華 民 國 115 年 7 月 30 日

11 最高法院民事第四庭

12 審判長法官 彭 昭 芬

13 法官 游 悅 晨

14 法官 石 有 為

15 法官 李 國 增

16 法官 蘇 芹 英

17 本件正本證明與原本無異

18 書 記 官 郭 麗 蘭

19 中 華 民 國 115 年 8 月 4 日