最高法院民事判決

108年度台上字第1241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
上　訴　人　九冠開發股份有限公司
法定代理人　吳正興
上　訴　人　劉子瑩
　　劉冠廷
上三人共同
訴訟代理人　張智婷律師
　　莫詒文律師
被上訴人　劉冠余
　　劉政池

上列當事人間請求返還土地等事件，上訴人對於中華民國107 年11月6 日臺灣高等法院第二審判決（105年度重上字第722號），各自提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院。

理　由

本件上訴人財政部國有財產署北區分署（下稱國產署）上訴本院後，其法定代理人變更為郭曉蓉，茲據其聲明承受訴訟，尚無不合，合先敘明。

其次，國產署主張：伊為原中華民國所有坐落臺北市○○區○○段00 段00000地號土地（下稱系爭土地；同小段土地，下逕以地號稱之）之管理機關，對造上訴人劉子瑩、劉冠廷（2 人下合稱劉子瑩等2 人）以其為系爭土地承租人，檢具內政部營建署陽明山國家公園管理處（下稱陽管處）所核發之00陽建字第0 號建造執照（下稱系爭建照）等文件，依國有財產法第49條規定，向伊申購系爭土地，因符合「陽明山國家公園範圍內國有土地申購案件處理原則」（下稱系爭處理原則）第㈡點：「一般管制區內，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

物者，得申購國有土地」規定，經伊同意將系爭土地以新臺幣（下同）4543萬元讓售與劉子瑩等2人（下稱系爭讓售），並於民國95年2月17日辦妥所有權移轉登記。詎劉子瑩等2人與被上訴人劉政池當初申請系爭建照時就原興建於系爭土地上之建物（下稱系爭原建物）係合法建物之認定過程，涉及刻意隱瞞，提供不實文件及陳述，陽管處遂以103年1月20日函撤銷系爭建照及97陽使字第8號使用執照（下稱系爭撤銷處分）。伊依民法第92條規定，以103年2月21日函對劉子瑩等2人為撤銷系爭讓售及移轉系爭土地之意思表示。又劉子瑩等2人以系爭土地向訴外人遠雄人壽保險事業股份有限公司（下稱遠雄公司）設定最高限額抵押權（下稱系爭抵押權），對造上訴人九冠開發股份有限公司（下稱九冠公司）於97年10月24日受讓系爭土地後，亦承接該抵押債務，系爭土地因有借貸餘額5140萬2719元（下稱系爭貸款餘額）之負擔，致中華民國受有損害。因劉子瑩等2人、劉政池與受讓系爭土地之九冠公司當時法定代理人即被上訴人劉冠余間，共同施以詐術申購系爭土地，就該損害應負共同侵權行為責任；劉冠余明知上情，仍利用執行職務範圍內，由九冠公司受讓系爭土地及其上抵押債務，九冠公司與劉冠余就該損害，亦應負連帶之責，九冠公司並受有利益而無法律上原因等情。爰就土地請求部分，先位依民法第767條第1項規定，求為命九冠公司塗銷系爭土地所有權移轉登記，回復登記為劉子瑩等2人所有；劉子瑩等2人塗銷系爭土地之所有權移轉登記，回復登記為中華民國所有（為二審追加）。備位依民法第179條規定，求為命九冠公司移轉系爭土地所有權予中華民國之判決。就金錢請求部分，依民法第184條第1項、第185條規定，求為命劉冠余、劉子瑩、劉冠廷、劉政池（下合稱劉子瑩等4人；另與九冠公司，下合稱劉子瑩等5人）連帶給付5140萬2719元；依民法第179條、第28條、公司法第23條第2項（為二審追加）規定，求為命劉冠余與九冠公司連帶給付5140萬2719元；並為不真正連帶債務之判決（未繫屬本院部分，不予贅述）。

劉子瑩等5人則以：系爭土地上之系爭原建物確係合法建築物，

陽管處之系爭撤銷處分，並不合法。縱認國產署受劉子瑩等2 人之詐欺，其撤銷意思表示已逾1 年及10年之除斥期間。又九冠公司信賴登記而自劉子瑩等2 人處善意受讓系爭土地所有權，國產署不得請求九冠公司塗銷或返還系爭土地所有權登記。國產署既無從回復為系爭土地所有權人，自未因設定抵押權而受有系爭貸款餘額之損害，國產署依不當得利、侵權行為請求給付相當系爭貸款餘額之金額，並無理由等語，資為抗辯。

原審就國產署請求九冠公司、劉子瑩等2 人塗銷土地所有權回復登記部分，廢棄第一審所為國產署敗訴（即二審改列備位部分）之判決，判決如其第二審追加之先位聲明，並維持第一審就國產署請求金錢給付敗訴部分之判決，駁回其上訴及追加之訴，無非以：最高行政法院105年度判字第234號駁回劉子瑩等2 人、九冠公司對系爭撤銷處分所提行政訴訟之確定判決，已認定劉政池向訴外人陳逸雄購得之建物，依58年7 月之航測地形圖所示，自西向東為A建築物、B 建築物、00000建號建物（門牌號碼00號，包含附屬建物機械房）及00000建號建物（門牌號碼00號）等4個建築物。其中A建築物即00000建號之附屬建物倉庫，B 建築物為未經第一次登記之水塔，當時現場A建築物之面積約為255平方公尺，非倉庫登記面積74.36 平方公尺，其大小與58年航測地形圖不符，A、B建築物均非原有合法建築物，陽管處無從據以核准系爭建照。劉子瑩等2人申請系爭建照，利用89年4月18日滅失登記之詐欺手段，隱匿A建築物實係泉源路00號建物（00000建號）附屬建物倉庫之事實，並以不實之切結書，取得房屋稅籍資料之變更，使A 建築物（臨00-0號）得以冒用泉源路00號之稅籍，於會勘時不實陳述00000 建號之附屬建物倉庫已滅失，現場存在之臨00-0、臨00-0 號均與之無關，劉子瑩等2人使用詐欺方法，並對於重要事項提供不正確資料，以致陽管處誤為系爭建照及使照之核准，其信賴不值得保護；九冠公司知悉上情，亦無信賴保護原則之適用。該最高行政法院確定判決，所認系爭土地上之A、B建築物（即系爭原建物）原為倉庫、水塔，均非原有合法建築物，不符合陽明山國家公園一般管制區管制要點（下稱系爭管制要點）

第3點第5小點關於合法建築物之認定要件；劉子瑩等2 人及九冠公司提供不正確資料等方式，致陽管處核准違法之系爭建照，無信賴保護原則之適用，應予尊重，不得為相反之判斷。劉子瑩等5人抗辯依58年臺北市地形圖等，系爭土地上早於59年前即存在2棟原始獨立建築物，系爭建照之核發並未違反系爭管制要點第 3點第5 小點規定，陽管處以受詐欺為由撤銷系爭建照及系爭使照不當云云，並不足採。劉政池明知系爭土地上之系爭原建物即 A、B 建物分為倉庫、水塔，並非合法建物，竟推由亦知悉該情之劉子瑩等2 人向國產署申購系爭土地，共同隱匿上開事實，並提出系爭建照以取信國產署，共同詐欺國產署，致國產署受騙，認符合系爭處理原則而為同意系爭讓售之債權行為及移轉土地所有權之物權行為。國產署於知悉陽管處為系爭撤銷處分後，發現被詐欺，即以103 年2月21日函依民法第92條第1項本文規定，撤銷系爭讓售及移轉所有權之意思表示，並未逾民法第93條規定之 1年、10年除斥期間。依劉子瑩等4 人於刑事另案之陳述，劉政池係以劉子瑩等 2人名義向國產署購入系爭土地，再移轉入自己實際經營的九冠公司名下，九冠公司不得主張係善意受讓人。系爭讓售之債權行為及所有權移轉之物權行為既經撤銷，系爭土地仍為國有，國產署自得本於系爭土地所有權有所請求。其次，九冠公司以系爭土地向遠雄公司申請貸款後，確有陸續清償抵押債務，遠雄公司迄未就系爭土地聲請拍賣抵押物，國產署於系爭土地上之權利於言詞辯論終結時並未受到影響，國產署不得向劉子瑩等4 人請求賠償損害。九冠公司因系爭抵押權所受取得貸款之利益，係基於其與遠雄公司間之貸款債權契約，具有法律上之原因，此亦與系爭土地設定系爭抵押權致中華民國受有損害間無因果關係。從而，國產署依民法第767條第1項規定，先位請求九冠公司塗銷系爭土地所有權移轉登記，回復登記為劉子瑩等2 人所有；劉子瑩等2 人塗銷系爭土地之所有權移轉登記，回復登記為中華民國所有，為有理由。國產署備位依民法第179 條規定，請求九冠公司移轉系爭土地所有權予中華民國部分，即無庸裁判。國產署另依民法第184條第1項、第185條請求劉子瑩等4人連帶給付

5140萬2719元，依民法第179條、第28條、公司法第23條第2項規定，請求九冠公司、劉冠余連帶給付5140萬2719元，為無理由等詞，為其判斷基礎。

按民法第92條第1 項所謂詐欺，須有欲使相對人陷於錯誤，故意示以不實之事，令其因錯誤而為意思表示之行為，始足當之。除行為人主觀上有使人於陷於錯誤之故意外，且詐欺行為與表意人陷於錯誤並進而為意思表示，須有相當因果關係以為斷。查83年修訂之系爭管制要點第3點第5小點規定：「合法建築物之認定在台北市境內部分為民國59年7月4日前已建造完成之建築物，申請人應檢附下列證件之一而能確認為上述時限前建造完成者： (1)地政機關核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)戶籍證明。(4)門牌證明。(5)繳稅證明。(6)航測地形圖（民國五十八年七月測製）…。以民國五十八年航測地形圖認定者，若係公有地需在民國五十八年航測地形圖已存在（永久性房屋），現場面積大小相符尚留有可供辨識其為房屋之證據者（如殘留房屋牆基、牆壁、樑柱等），若係私有地現存房屋需經確認與五十八年航測地形圖上房屋之位置係位同一地號上者。…」（見原審卷二第69頁）。證人即陽管處承辦系爭建照核發之人員謝文華於原審證稱：前開規定合法建物之認定只要其中1 項文件即可，且並未規定居住問題，本件係以第6 項即58年間繪製的航測地形圖認定，經現場履勘確有航測地形圖上2 棟房子，但現場建物面積較大等語（原審卷三第117頁背面至第119頁背面）；謝文華並據此於簽呈上載明：仍屬能確認59年7月4日前已建造完成，擬認定其具有原有合法建物資格等語（見原審卷二第208 至第211頁）。陽管處93年6月10日函文記載：系爭建照核准案確係以具原有合法建物資格，符合系爭管制要點規定予核准改建等語（見一審卷第93頁）。證人即受劉政池委託代辦系爭建照之證人林裕倉於刑事另案證稱：重點是要證明建物確實在58年以前已經存在等語（見原審卷三第257 頁背面）。果爾，核發系爭建照之陽管處，認定系爭管制要點規定之合法建物要件為何？是否僅需於59年以前存在之建物即屬之？此與最高行政法院認系爭原建物

A建築物原登記為倉庫，或系爭原建物B建築物原係水塔，即不符系爭管制要點規定之合法建物，有無不同？倘其標準有異，則劉子瑩等5 人於原審抗辯：陽管處就系爭建照之承辦人員依憑其專業認系爭管制要點第3 點並未規定59年之前已建造完成之建築物係以持續供人居住為要件，經劉子瑩等2 人提出58年航測地形圖證明有2 棟建物存在，並據以核發系爭建照，縱事後認系爭售讓不符管制要點第3 點規定，亦屬主管機關對法規適用之權責，非伊等有詐欺行為等語（原審卷三第251頁背面、第254頁背面），是否全然無據，非無研酌之餘地。再參之國產署於原審提出劉政池於88年1月18日就向其承租之000地號（系爭土地分割前之地號）土地申請分割所提出分割建議參考圖，其上即記載分割後之000-0地號土地存有屬00000建號之建物（即前所述倉庫）及水塔（見原審卷二第191 頁背面）。酌以系爭建照核發前，國產署就陽管處詢問系爭土地上是否有合法建物存在乙事，函復：建號00000除泉源路臨00-0號建物（即A建物）外，尚涵蓋000-0 地號之建物（指門牌00號建物），建號00000建物登記謄本應記載2門牌，原登載不符之情況應係劉君未向地政機關申請門牌更正所致等語（見原審卷一第186 頁）。倘是，國產署就系爭原建物係屬倉庫（為00000 建號一部分）及水塔，是否於售讓時未能知悉，亦非無疑。劉子瑩等5 人抗辯：國產署讓售系爭土地時，已全然了解系爭土地建物狀況，而未受有詐欺之情等語（見原審卷三第 260頁），似亦非全然空言。此攸關劉子瑩等4 人是否故意施以詐術，致國產署陷於錯誤而讓與系爭土地之判斷，自有釐清之必要。乃原審就劉子瑩等5 人上開辯詞未詳予調查審認，逕援引最高行政法院確定判決所認定系爭原建物原為倉庫、水塔，即非合法建築物，且未審酌國產署就系爭原建物之了解狀況，遽為劉子瑩等2人及九冠公司不利之判斷，非無違誤。其次，劉子瑩等2人以申購取得系爭土地，向遠雄公司借款7000萬元，並設定最高限額 1億9800萬元之抵押權，九冠公司受讓系爭土地後，亦承接該抵押債務，有遠雄公司函、系爭土地異動索引、土地登記謄本可稽（見一審卷第29頁、第21至22頁、第27頁）。原審既認劉子瑩等 2

人、劉政池共同隱匿系爭原建物非法而詐欺向國產署申購土地，並得合法撤銷買賣契約，九冠公司非善意受讓人，則劉子瑩等2人、劉政池共同以詐欺手段受移轉系爭土地，並以之設定抵押權而使自己與九冠公司取得貸款之利益，該土地則因抵押權登記之負擔而受限制，致減損其價值，是否不構成侵權行為或不當得利？非無疑義。原審未遑詳推細究，遽為國產署此部分不利之判決，亦嫌速斷。本件事實尚不明確，本院自無從為法律上之判斷。又國產署就土地請求之先位部分有無理由，既尚待調查審認，備位部分，應併予廢棄發回。國產署及劉子瑩等2人、九冠公司上訴論旨，各自指摘原判決上開不利於其部分違背法令，求予廢棄，非無理由。末不動產登記名義人塗銷登記後，所有權即當然回復為原所有權人名義所有，國產署請求塗銷，併請求回復登記是否有保護之必要，另原審判命第一審訴訟費用由劉子瑩等2人及九冠公司負擔3分之2，惟未併廢棄第一審所命訴訟費用由國產署負擔部分之判決，案經發回，均宜併注意及之。

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

中　　華　　民　　國　　109　　年　　4　　月　　23　　日

最高法院民事第五庭

審判長法官　劉　靜　嫻

法官　林　恩　山

法官　高　金　枝

法官　黃　麟　倫

法官　李　媛　媛

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　109　　年　　4　　月　　30　　日