最高法院民事判決

108年度台上字第1888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　中郵通股份有限公司
法 定代理 人　吳正興
訴 訟代理 人　葉蓉棻律師
　　梁世馨律師
被 上　訴 人　吳正興
上列二當事人
訴 訟代理 人　莫詒文律師
　　張智婷律師
　　吳姝凌律師

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106年8月17日臺灣高等法院第二審判決（104年度重上字第1044號），各自提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決關於駁回上訴人財政部國有財產署北區分署其餘上訴，及命上訴人中郵通股份有限公司移轉登記土地，暨各該訴訟費用部分廢棄，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（下稱國產署北區分署）上訴第三審後，法定代理人變更為郭曉蓉，有財政部令可稽，據其聲明承受訴訟，核無不合，先予敘明。

其次，國產署北區分署起訴主張：坐落臺北市○○區○○段0○段00000地號土地（下稱系爭土地）原為中華民國所有，伊為管理機關，於民國90年6月21日出租予對造上訴人中郵通股份有限公司（原名大衛營實業股份有限公司，下稱中郵通公司），租期至100年12月31日為止。中郵通公司於93年3月23日向伊申購系爭土地，並提出內政部營建署陽明山國家公園管理處（下稱陽管處）93年6月10日函（下稱系爭函文），證明其所有坐落系爭土地

上門牌號碼為臺北市○○區○○路○○號之房屋（下稱系爭建物）為合法建物，符合「陽明山國家公園範圍內國有土地申購案件處理原則」第　點規定之申購資格。伊因而於95年1月25日將系爭土地以新臺幣（下同）3,922萬6,880元讓售中郵通公司，同年2月17日完成所有權移轉登記。嗣陽管處以中郵通公司刻意隱瞞系爭建物為違建，撤銷系爭函文。中郵通公司隱匿系爭建物非合法建物之事實，致伊陷於錯誤同意讓售系爭土地，伊已依民法第92條規定，以103年7月11日函通知撤銷同意出售及移轉該土地之意思表示。惟中郵通公司於購地後，旋以系爭土地向訴外人遠雄人壽保險事業股份有限公司（下稱遠雄人壽公司）設定抵押權，擔保借款，尚有餘額5,245萬2,789元未償，係故意以背於善良風俗之方法加損害於伊，並受有貸款之利益。被上訴人吳正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害，應連帶負責等情，爰（以備位之訴）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返還登記與中華民國；依民法第184條第1項後段、第179條，公司法第23條第2項規定，（並於原審為減縮）求為命中郵通公司與吳正興連帶給付伊5,245萬2,789元，及自起訴狀繕本送達翌日起加付法定遲延利息之判決（其他未繫屬本院部分，不予論述）。

上訴人中郵通公司、被上訴人吳正興則以：陽管處核發系爭函文前，對於系爭建物維修過程均已查悉，並曾至現場會勘，再依會勘結果核發系爭函文，證明該建物為合法。縱系爭函示文經撤銷確定，此係陽管處對於系爭建物有增建或修建能否核發合法建物證明之專業判斷，非伊對該建物於93年間之狀況有所隱匿。伊申購系爭土地時無任何詐欺行為，國產署北區分署不得撤銷出賣及移轉土地所有權之意思表示。況系爭土地買賣契約最遲於93年7月間即已成立，國產署北區分署遲至103年7月11日始發函撤銷買賣之意思表示，亦已罹於10年除斥期間。伊購買系爭土地後，為擔保訴外人九冠開發股份有限公司（下稱九冠公司）之貸款，將之設定抵押權予遠雄人壽公司，屬有權處分，無侵權行為或不當得利。且九冠公司均有定期還款，遠雄人壽公司未就系爭土地行

使權利，國產署北區分署未受任何損害等語，資為抗辯。

原審就國產署北區分署請求中郵通公司移轉返還登記系爭土地與中華民國部分，廢棄第一審為國產署北區分署敗訴之判決，改判如其聲明，另就國產署北區分署請求中郵通公司與吳正興連帶給付5,245萬2,789元本息部分，維持第一審所為國產署北區分署敗訴之判決，駁回其上訴，無非以：系爭土地位於陽明山國家公園，原係中華民國所有，國產署北區分署為管理機關，自90年6月21日起出租與中郵通公司。該公司於93年3月23日依國有財產法第49條第1 項規定申購系爭土地，經國產署北區分署於94年11月22日通知准以3,922萬6,880元讓售，於95年2 月17日完成所有權移轉登記。嗣國產署北區分署以103年7月11日函通知中郵通公司依民法第92條第1 項本文規定，撤銷其同意出售（債權行為）及移轉系爭土地（物權行為）之意思表示，經中郵通公司於同年月14日收受等情，為兩造所不爭。陽管處既於92年12月22日函覆改制前國有財產局（下稱國產局）台灣北區辦事處有關陽明山國家公園範圍內國有土地申購案件處理原則，表示一般管制區，若有民眾與國產局訂有國有基地租賃契約書，且為合法建築物，則同意國有土地申購，並副知中郵通公司，足見中郵通公司、吳正興已明知申購系爭土地時，所坐落建物須為合法建物。系爭建物所有權狀及登記謄本雖記載該建物建築完成日期為55年3 月19日，然依臺北市政府建設局及陽管處相關函文所示，該建物於87年間施工增建，未依限補辦建造執照，經勒令停工及命自行拆除，惟未改善，102年12月5日現場勘查時，發現系爭建物歷經修建、改建為混凝土加強磚造1至2層，面積約892.37平方公尺，違反建築法第25條規定，依同法第86條規定應予拆除。證人劉政池雖證稱系爭建物修繕面積僅135.23平方公尺，然依其提出系爭建物修繕前後之模型，比對陽明山管理局地政事務所建物位置平面圖、該建物於87年間遭查報違建之照片、系爭建物航照圖、陽管處87年間違建勒令停工通知單上施工程度略圖，可知其所稱修繕已屬建築法第9條第3款、第2 款之改建及增建，足見中郵通公司於93年間申購系爭土地時系爭建物確非合法建物。依劉政池之證述，其於

87年間購買系爭建物後，於90年3 月16日移轉登記予中郵通公司，該建物於87年間經查報違建時，劉政池、吳正興分別擔任中郵通公司之董事長及董事，對該建物違建情形，顯然知悉。陽管處雖曾因中郵通公司之申請，於93年5月3日現地會勘後，以系爭函文表示系爭建物建築完成日期為55年3 月19日，符合「修訂一般管制區土地使用分區管制要點」中合法建築物之認定標準，然已於103 年7月1日撤銷該函文，足認係誤發。中郵通公司隱匿系爭建物係非合法建物之事實，利用陽管處承辦人員之疏失，取得系爭函文，持以向國產署北區分署申購系爭土地，確屬詐欺。國產署北區分署於94年11月22日以繳款通知書表示准予讓售，斯時買賣契約始成立，嗣以103年7 月11日函，依民法第92條第1項規定，通知中郵通公司撤銷同意出售土地（債權行為）之意思表示，經該公司於同年月14日收受，未逾10年除斥期間，洵屬有據。系爭土地買賣契約既經撤銷而溯及失效，中郵通公司受有移轉登記系爭土地所有權之利益，已無法律上原因，國產署北區分署（以備位之訴）依民法第179 條規定，請求中郵通公司將該土地移轉返還登記與中華民國，應予准許。兩造不爭執中郵通公司取得系爭土地所有權後，雖設定抵押權與遠雄人壽公司，然所擔保之借款有陸續清償，迄106年7 月20日為止，貸款本金餘額僅5,245萬2,789 元，自不能認中郵通公司有故意以背於善良風俗之方法，加損害於國產署北區分署，或吳正興有何執行業務違反法令之行為。中郵通公司以系爭土地設定抵押權，縱取得貸款之利益，係基於與貸與人間有效成立之債權契約，非無法律上之原因，與系爭土地因設定抵押權所受損害間無因果關係。國產署北區分署依民法第184條第1項後段、第179條，公司法第23條第2項規定，請求中郵通公司與吳正興連帶給付5,245萬2,789元本息，不能准許等詞，為其判斷之基礎。

惟查83年修訂陽明山國家公園一般管制區土地使用分區管制要點規定：「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：　地政機關核發之建築改良物登記簿謄

本。…」（見原審卷第2宗第37頁）。而系爭建物為中郵通公司所有，且坐落系爭土地，登記為臺北市○○區○○段0○段00000○號，建築完成日期為55年3月19日等情，有建物登記謄本可稽（見一審卷第177頁背面）。則中郵通公司向陽管處申請認定系爭建物為合法時，檢附上開登記謄本作為證明文件，由陽管處據以核發系爭函文認定為合法建物，既為原審認定（見原判決第6頁），自形式觀之，與上開管制要點似無不合。縱系爭建物經增、修建，惟原審所引據陽管處於102年12月5日現場勘查違建狀況（見原判決第9頁），已在中郵通公司93年間申購系爭土地之後。且觀諸陽管處於87年間之查報違建資料，雖記載系爭建物有修建及增建（見一審卷第148頁背面、第163頁背面），然建築法第25條規定非經申請主管建築機關之審查許可並發給執照，不得擅自建造或使用或拆除，及同法第86條規定擅自建造者，處以罰鍰，並勒令停工補辦手續，及於必要時得強制拆除其建築物，僅為政府機關之行政管理及查核措施，非謂凡有修建、增建之情形，原合法建物即當然滅失。且依建築法第9條規定，所謂修建行為，乃指建築物之基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋架及屋頂，其中任何一種有過半之修理或變更者；而增建，係指於原建築物增加其面積或高度者。則究竟系爭建物於93年間所為修建程度如何？得否謂已喪失原合法建物之同一性？倘有增建，則增建以外之原始建物能否謂亦失其合法性？均滋疑義。原審未詳予調查審認，遽以系爭建物有修建及增建，即認已非合法建物，自屬速斷。況按民法第92條第1項所謂因被詐欺而為意思表示，係指詐欺行為人基於使表意人陷於錯誤之故意而為詐欺行為，致表意人陷於錯誤而為意思表示者而言。查系爭建物於87年間違建之事實，係陽管處自行查報，並數次通知勒令停工及命自行拆除，且於核發系爭函文前，尚曾赴現地會勘，為原審認定之事實（見原判決第6頁、第8頁、第9頁）。參以證人即曾任陽管處技佐之李盛全證稱：伊係依據前揭管制要點之規定認定合法建築物，該要點並未記載需審查建物有無增建，伊認定合法的部分是符合地政機關謄本登載的部分為合法等語（見原審卷第2宗第32頁背面、第

33頁），倘若非虛，則中郵通公司於事實審抗辯：陽管處對於系爭建物有違建事實，已然知悉，卻仍發給系爭函文證明為合法，顯然認為系爭建物有無增、修建，並不影響陽管處對於合法建物之認定等語（見原審卷第2宗第109頁背面），是否毫無可採？尚滋疑義。倘陽管處在知悉系爭建物有違建之情形下，本於主管機關對於管制要點之判斷標準所為專業解釋，如認該違建不影響原合法建物存在，並據以核發系爭函文以為證明，能否謂中郵通公司持該函文申購系爭土地時，有明知系爭建物並非合法，仍向國產署北區分署詐購土地之主觀故意？原審未詳為調查審認，即遽為不利於中郵通公司之判斷，已嫌速斷。此外，中郵通公司於申購取得系爭土地後，為擔保自己與訴外人九冠公司之債務，先後於95年及97年間，以該土地為遠雄人壽公司設定第一順位本金最高限額6,000萬元，及第二順位最高限額1億9,800萬元之抵押權，有土地登記謄本可稽（見一審卷第19頁正、背面）。原審既認中郵通公司故意隱匿系爭建物為非法而詐欺向國產署北區分署申購土地，並得合法撤銷買賣契約，則該公司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？亦非無疑。原審未遑詳推細究，遽為國產署北區分署此部分不利之判決，仍嫌速斷。本件事實尚不明確，本院自無從為法律上之判斷。國產署北區分署及中郵通公司上訴論旨，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。

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　　1　　月　　17　　日

最高法院民事第六庭

審判長法官　王　仁　貴

法官　魏　大　喨

法官　滕　允　潔

法官　林　金　吾

法官　李　瑜　娟

本件正本證明與原本無異

書記官

中　　華　　民　　國　　109　　年　　1　　月　　22　　日