最高法院民事判決

111年度台上字第46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　九冠開發股份有限公司

法定代理人　吳正興
被 上訴 人　劉冠廷
　　劉冠余
　　劉政池
　　劉子瑩
共　　同
訴訟代理人　張智婷律師
　　莫詒文律師

上列當事人間請求返還土地等事件，上訴人對於中華民國110年5月26日臺灣高等法院第二審更審判決（109 年度重上更一字第79號），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

一、本件上訴人主張：伊為原中華民國所有坐落臺北市○○區○○段0○段506-3地號土地（下稱系爭土地）之管理機關，被上訴人劉子瑩、劉冠廷（下合稱劉子瑩2 人）以其為系爭土地承租人，檢具與伊訂立之租賃契約（下稱系爭租約）及內政部營建署陽明山國家公園管理處（下稱陽管處）核發之89陽建字第 5號建造執照（下稱系爭建照）等文件，依國有財產法（下稱國產法）第49條規定，向伊申購系爭土地（下稱系爭申購），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，若民眾與財政部國有財產局訂有國有基地租賃契約書，且為合法建築物，原則

同意國有土地申購」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（下稱遠雄人壽）設定最高限額抵押權（下稱系爭抵押權），被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5015萬2719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條規定，求為命九冠公司、劉子瑩2人依序塗銷系爭土地之所有權移轉登記（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，求為命劉子瑩、劉冠廷、劉政池、劉冠余（下合稱劉子瑩4人）連帶給付5015萬2719元；依公司法第23條第2項、民法第179條、第28條（為二審追加）規定，求為命劉冠余與九冠公司連帶給付5015萬2719元；並為不真正連帶債務之判決（未繫屬本院部分，不予贅述）。

二、被上訴人則以：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。縱認上訴人受劉子瑩2人之詐欺，其撤銷意思表示已逾1年及10年之除斥期間。九冠公司

係信賴登記而自劉子瑩2人處善意受讓系爭土地所有權，上訴人不得請求九冠公司塗銷或返還系爭土地所有權登記。上訴人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，上訴人依不當得利、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。

三、原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴及追加之訴。理由如下：

㈠系爭土地原係中華民國所有，上訴人為管理機關，上訴人前與劉子瑩2人就系爭土地簽立系爭租約，其2人於89年5月4日向陽管處申請於系爭土地上興建雙併住宅，經陽管處核發系爭建照，於93年3月23日檢具系爭租約、系爭建照等件，依國產法第49條規定向上訴人申購系爭土地；上訴人於94年11月22日同意將系爭土地以4543萬元讓售劉子瑩2人，於95年2月17日辦畢所有權移轉登記，劉子瑩2人於同日將系爭土地設定系爭抵押權向遠雄人壽貸款7000萬元後，復於97年10月24日以買賣為原因，將系爭土地移轉登記予九冠公司，由九冠公司承受上開貸款及系爭抵押權；嗣陽管處於103年1月20日以系爭原建物並非合法建物，不得申請興建雙併住宅為由，以系爭撤銷處分撤銷系爭建照；上訴人於同年2月21日以函文通知劉子瑩2人依民法第92條第1項本文規定，撤銷系爭讓售及移轉系爭土地之意思表示；系爭貸款餘額現為5015萬2719元等情，為兩造所不爭。

㈡系爭土地因位於陽明山國家公園一般管制區內，陽管處於92年12月22日函（下稱92年函）上訴人就該範圍內國有土地申購案件提出系爭處理原則，則上訴人審核系爭申購案時，依國產法第49條第1項、國產法施行細則第74條、斯時國有非公用不動產讓售作業程序（下稱系爭作業程序）第4點、第17點及系爭處理原則第㈡點規定，須審查有無基地租賃契約及合法建物。

㈢系爭申購案經上訴人勘查結果，系爭土地現上無建築物，上訴人向陽管處查詢，陽管處答覆：系爭原建物已拆除，現地上施工屬重建工程，伊核發系爭建照時，未審認系爭原建物是否為合法房屋，該地上工程既領有伊核發之建築執照，即為經伊審

查符合建築管理規定之合法行為，與伊92年函示意旨並無不符，請依權責卓處等語，上訴人應知悉系爭土地於系爭申購時其上並無建築物，陽管處核發系爭建照時，未就系爭原建物是否為合法房屋加以審認。系爭建照與系爭土地上有無合法建築物，係屬二事。上訴人審查後，仍認系爭申購案符合系爭處理原則第㈡點所定有「合法建築物」之同意申購原則，難認與劉子瑩2人於系爭申購時提出系爭建照有關。系爭建照為當時有效之建築執照，並無故意虛假，縱事後有不法經陽管處撤銷，亦屬主管機關權責，難認劉子瑩2人有何詐欺而使上訴人陷於錯誤而同意系爭申購案之情，上訴人不得依民法第92條規定撤銷系爭讓售及移轉系爭土地之意思表示。劉子瑩2人已受讓系爭土地，有權將之移轉與九冠公司，上訴人業因讓售而無權利，其依民法第767條、第179條規定，先位請求九冠公司、劉子瑩2人依序塗銷系爭土地之所有權移轉登記，備位請求九冠公司移轉系爭土地所有權與中華民國，均為無理由。

㈣上訴人已讓售系爭土地與劉子瑩2人，該2人以所取得之系爭土地向遠雄人壽貸款7000萬元，為有權處分，系爭抵押權現貸款餘額，難認為上訴人所受損害，其依民法第28條、第179條、第184條、第185條、公司法第23條第2項規定，請求被上訴人賠償系爭貸款餘額，即無所據。

㈤綜上，上訴人依民法第767條、第179條、第184條、第185條及公司法第23條第2項規定，請求九冠公司應將系爭土地所有權移轉登記與中華民國；及劉子瑩4人連帶給付5015萬2719元、九冠公司與劉冠余連帶給付5015萬2719元，並負不真正連帶給付責任，為無理由。其上訴後追加先位之訴，依民法第767條規定，請求九冠公司、劉子瑩2人應依序將系爭土地以買賣為原因所為之所有權移轉登記塗銷；及追加民法第28條規定請求九冠公司與劉冠余連帶給付5015萬2719元，亦無理由等詞，為其判斷基礎。

四、本院廢棄原判決之理由：

㈠原審以上訴人受理系爭申購，應依系爭處理原則第㈡點規定審

查是否符合有合法建築物之條件，因認上訴人有此權責。惟查上訴人於原審主張因陽管處於94年11月7日回覆劉子瑩2人所持系爭建照符合92年函文規定（一審卷19頁），及陽管處前以93年6月10日函文表示系爭建照之建築核准案，係經陽管處確認具原有合法建物資格，符合其一般管制區土地使用分區管制要點規定所核發（同上卷93頁），因此將系爭土地讓售予劉子瑩2人，並提上開函文為證。果爾，上訴人主張陽管處方為審核管制區國有基地上之建築物合法與否之權責機關，是否全然無據，非無再就審核權限所屬一節，為進一步研求餘地。

㈡又系爭建照嗣經陽管處以劉子瑩2人申請時涉有刻意隱瞞，提供不實文件及陳述為由，予以撤銷（一審卷23頁），並經最高行政法院以105年度判字第234號駁回劉子瑩2人及九冠公司所為撤銷請求之上訴而確定（原審前審卷一71至113頁）。倘系爭建照果為劉子瑩2人以提供不實文件方式，致陽管處誤認系爭原建物符合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點第5小點規定之合法建築物之要件，所據予核發，進而使上訴人誤以其等所提資料符合系爭處理原則第㈡點規定而同意讓售，似此情形，能否逕以此乃主管機關權責，即可不論劉子瑩2人係以虛偽文件取得合法建物資格之行為？系爭原建物資料究為何人提供予陽管處審核？該資料是否真正？可否供陽管處審核與系爭管制要點對合法建築物之認定？與陽管處能否依此核發系爭建照，及上訴人可否憑該建照同意系爭申購，所關頗切，均有進一步釐清之必要。原審未予推闡明析，遽以系爭建照取得時為有效執照，即認劉子瑩2人未對上訴人為詐欺行為，上訴人並無陷於錯誤而同意系爭申購，所為不利上訴人之判斷，自嫌疏略。

㈢本件關於何人提供不實文件申請系爭建照、陽管處審核系爭建照權責、該合法建築物如何認定方符合系爭處理原則第㈡點規定等攸關上訴人得否撤銷其同意系爭讓售及移轉系爭土地意思表示之事實，既未臻明確，仍待調查審認，進而影響上訴人能否依此先位請求九冠公司、劉子瑩2人依序塗銷系爭土地所有

權移轉登記或備位請求九冠公司將系爭土地所有權返還移轉登記予中華民國，及請求劉子瑩4人、劉冠余與九冠公司各連帶給付其系爭貸款餘額，並負不真正連帶債務之認定，自有將判決全部廢棄之必要。上訴論旨，指摘原判決為不當，聲明廢棄，非無理由。末查，本件所涉法律見解未具有原則上重要性，爰不經言詞辯論，附此敘明。

五、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2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　9　　月　　14　　日

最高法院民事第六庭

審判長法官　魏　大　喨

法官　李　寶　堂

法官　高　榮　宏

法官　胡　宏　文

法官　林　玉　珮

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　111　　年　　9　　月　　20　　日