臺灣高等法院民事判決

107年度重上更一字第72號

上　訴　人　峻和建設股份有限公司
法定代理人　謝麗珍
訴訟代理人　傅文民律師
上　訴　人　蔡銘俊
訴訟代理人　楊曉邦律師
　　郭明怡律師
　　甯維翰律師
上　訴　人　簡性琦
　　林瑞堂
上二人共同
訴訟代理人　陳文元律師
被　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
複代理人　劉紀寬律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國104 年5月6日臺灣臺北地方法院98年度重訴字第523 號第一審判決提起上訴，被上訴人並為訴之追加，經最高法院第一次發回，本院於108年3月6日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於命上訴人給付逾後開第二、三、四項之訴部分，及該部分假執行之宣告暨訴訟費用（確定部分除外）之裁判均廢棄。

上訴人蔡銘俊、簡性琦、峻和建設股份有限公司應連帶給付被上訴人新臺幣伍仟柒佰捌拾參萬陸仟柒佰零參元。

上訴人林瑞堂、峻和建設股份有限公司應連帶給付被上訴人新臺幣伍仟柒佰捌拾參萬陸仟柒佰零參元。

上開第二、三項任一上訴人為清償時，其他上訴人於清償之範圍內同免給付責任。

上開第一項廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請駁回。

其餘上訴駁回。

上訴人應就上開第二、三項所命給付，加計自民國九十九年七月十四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息為給付。

被上訴人其餘追加之訴駁回。

第一、二審（確定部分除外）及發回前第三審訴訟費用，關於上訴部分，由上訴人連帶負擔百分之九十九，餘由被上訴人負擔；關於追加之訴部分，由被上訴人負擔。

本判決第七項所命給付，於被上訴人以新臺幣捌佰柒拾萬元或同額之臺灣銀行可轉讓定期存單供擔保後，得為假執行。但上訴人如以新臺幣貳仟陸佰萬元為被上訴人預供擔保，得免為假執行。

被上訴人其餘追加假執行聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、被上訴人法定代理人於本院審理時變更為郭曉蓉，有財政部民國107年12月5日令可稽（本院重上更一卷二第25頁），並具狀聲明承受訴訟（本院重上更一卷二第21頁），核無不合，應予准許。

二、按於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1項第3 款定有明文。本件被上訴人於原審先位聲明為：上訴人蔡銘俊、簡性琦、林瑞堂（以下分稱其名，合稱蔡銘俊等3 人），與上訴人峻和建設股份有限公司（下稱峻和公司，並與蔡銘峻等3 人合稱上訴人）及原審共同被告周正雄、徐火金、莊淑卿（以下分稱其名，合稱周正雄等3 人）應連帶給付被上訴人新臺幣（下同）5807萬7000元；備位聲明為：㈠蔡銘俊等3 人及周正雄等3 人應連帶給付被上訴人5807萬7000元。㈡峻和公司應給付被上訴人5807萬7000元。㈢第㈠、㈡項任一人為清償時，其他人於清償之範圍內同免給付義務（原審卷三第47至48頁、卷六第226 頁）。經原審以先位之訴判決上訴人應連帶給付被上訴人5807萬7000元，並酌定擔保為准、免假執行之宣

告；另駁回被上訴人其餘之訴；且未審酌備位之訴（原審判決書第53頁）。被上訴人就先位之訴關於周正雄等3人敗訴部分，並未聲明不服，並陳明周正雄等3人備位之訴部分無庸再審酌（本院重上卷一第154頁背面）【則先、備位部分關於周正雄3人部分已非本院審理範圍，不贅】。上訴人對原審判決對其不利部分全部不服上訴。被上訴人則於更審前本院審理期間，於先位之訴追加聲明：㈠上訴人應再連帶給付被上訴人5807萬7000元自起訴狀繕本最後送達翌日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息。㈡上訴人應再連帶給付被上訴人7518萬8419元，及自民事追加暨答辯㈤狀（下稱系爭追加書狀）繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息；另於備位之訴追加聲明：㈠①蔡銘俊等3人應再連帶給付被上訴人5807萬7000元自起訴狀繕本最後送達翌日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息。②峻和公司應再給付被上訴人5807萬7000元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。前開①、②項任一上訴人為清償時，其他上訴人於清償範圍內同免給付義務。㈡①蔡銘俊等3人應再連帶給付被上訴人7518萬8419元，及自系爭追加書狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息。②峻和公司應再給付被上訴人7518萬8419元，及自系爭追加書狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息。③前開①、②項任一上訴人為清償時，其他上訴人於清償範圍內同免給付義務（本院重上卷三第217頁背面至218頁）。核被上訴人所為上開追加，應屬擴張應受判決事項之聲明，依首揭規定，應予准許。又更審前本院係以先位之訴（含追加）判決：㈠原判決關於命上訴人給付逾後開第㈡、㈢、㈣項之訴部分及該部分假執行之宣告暨訴訟費用（確定部分除外）之裁判均廢棄。㈡蔡銘俊、簡性琦、峻和公司應連帶給付被上訴人5807萬7000元。㈢林瑞堂、峻和公司應連帶給付被上訴人5807萬7000元。㈣上開第㈡、㈢項任一上訴人為清償時，其他上訴人於清償之範圍內同免

給付責任。㈤上訴人應就上開第㈡、㈢項所命給付，加計自99年7月14日起至清償日止，按5%計算之利息為給付；並酌定擔保為准、免假執行之宣告；另駁回被上訴人其餘上訴及其餘追加之訴；且未審酌備位之訴（更審前本院判決書第28頁）。被上訴人對於更審前本院判決對其不利之部分，未據聲明不服【該部分非本院審理範圍，亦不贅】。上訴人就更審前本院判決其敗訴部分全部不服提起上訴，經最高法院全部廢棄發回本院審理。被上訴人並於本院陳明備位之訴部分不再主張（本院重上更一卷二第220 頁），該部分既經撤回，本院已毋庸再為審酌。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：坐落臺北市○○區○○段0○段000地號土地（下稱系爭土地），係由臺灣省政府財政廳經管，並於88年間以非公用財產列冊移交伊接管之國有土地。該地上門牌號碼臺北市○○區○○街○○巷○ 號未辦保存登記之房屋（下稱系爭1 號房屋）原為行政院農業委員會林務局（下稱林務局）經管之宿舍，配與訴外人馮麗榕（97年4 月20日歿）住用，屬國有財產法第4條第2項第1 款之國有公用財產，並非馮麗榕所有，並不符合國有財產法第42條1項第2款申租及依同法第49條第1項規定讓售取得所占用土地之資格。詎91年3月至94年3 月間擔任峻和公司董事兼總經理之蔡銘俊，擔任該公司董事兼副總經理之簡性琦，及任職該公司開發部職員之林瑞堂均明知上情，先由簡性琦於91年5 月18日與馮麗榕簽約買受系爭1號房屋，並於92年8月29日以馮麗榕名義不實切結系爭1號房屋為馮麗榕私有，依國有財產法第42條第1項第2 款規定，向伊申請承租系爭土地。伊因而陷於錯誤，乃按系爭1號房屋使用範圍分割出臺北市○○區○○段0 ○段00000地號土地（面積144平方公尺；下稱系爭000-1地號土地），並於93年1 月30日與馮麗榕簽訂國有基地租賃契約書（下稱系爭租賃契約）。嗣蔡銘俊等3人先後將系爭1號房屋讓與原審共同被告徐火金、蔡銘俊，且均以上開不實方式，分別

於93年11月15日、94年8月23日與伊續訂土地租約。蔡銘俊復於94年8月23日以系爭000-1地號土地承租人身份，依國有財產法第49條第1項規定，以2664萬元申購系爭000-1地號土地；旋將購得土地分割出同小段000-2地號土地（下稱系爭000-2地號土地），於95年1月12日移轉登記予原審共同被告莊淑卿。蔡銘俊再於95年3月6日檢具臺北市政府工務局核發之公私有畸零地合併使用證明書，向伊申購分割後之000地號土地（該合併使用證明書所載應合併使用之私有土地為系爭000-1地號土地）。蔡銘俊並於申購期間將系爭000-1地號土地於95年11月13日移轉登記為原審共同被告周正雄所有，並變更土地申購人名義為周正雄，再以周正雄名義於96年2月1日以3143萬7000元向伊購得分割後之000地號；另亦以周正雄名義申購取得分割後000地號土地上原屬林務局管理、迄95年8月2日奉財政部通知核准變更為非公用財產並移交伊接管之門牌號碼臺北市○○區○○街○○巷○號磚木造平房（未辦保存登記；下稱系爭3號房屋）。嗣蔡銘俊等3人復將上開不法取得即登記於周正雄名下分割後000地號及系爭000-1地號土地、與登記莊淑卿名下系爭000-2地號土地，分別於96年3月1日、同年2月14日、同年2月14日移轉予峻和公司，並由峻和公司於96年7月11日將之整併為系爭土地，用以興築謀利。伊係迄伊處長蘇維成等經臺灣臺北地方檢察署以96年度偵字第24144號涉嫌貪污案件（下稱系爭刑事案件）起訴後，始知受騙，乃於98年1月14日依民法第92條規定，撤銷與蔡銘俊及周正雄間前揭各買賣債權及物權行為之意思表示。惟系爭土地已由峻和公司移轉予善意之第三人，致返還不能，伊因此受有喪失系爭土地所有權即市價1億3326萬5419元之損害，此係蔡銘俊等3人共同詐欺之侵權行為所致。伊自得依民法第184條第1項、第185條、第179條、第226條、第28條、第188條及公司法第23條第2項規定，請求蔡銘俊、簡性琦、峻和公司連帶給付伊5807萬7000元，及自99年7月14日起至清償日止按週年利率5%計算之利息；及請求林瑞堂

、峻和公司連帶給付伊5807萬7000元，及同上法定遲延利息；並請求命渠等為不真正連帶給付等語。於本院答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：峻和公司係以適當價格向借用周正雄、莊淑卿名義之蔡銘俊買受系爭土地，買受當時蔡銘俊並非峻和公司之負責人，峻和公司自不需依公司法第23條第2 項及民法第28條、第188 條規定負侵權行為連帶責任，亦無須負返還不當得利之責任。又系爭1 號房屋確為馮麗榕私人興建。且被上訴人92年9月17日勘清查表已記載系爭1號房屋乃「私人占用」，顯亦認定系爭土地上之系爭1 號房屋為馮麗榕所有，更主動發函向馮麗榕追討占用補償金。又簡性琦係相信系爭1號房屋為馮麗榕私有，始與馮麗榕於91年5月18日簽立買賣契約書（下稱系爭買賣契約），並獲馮麗榕概括授權以其名義及使用印章辦理申租、申購系爭土地手續，並接續辦理嗣後土地分割、申購房地及移轉登記等法律行為，自無不法詐欺。且被上訴人既亦認知系爭1 號房屋乃馮麗榕私有，自亦無因伊等所為陷於錯誤可言。再縱認系爭1 號房屋確為國有宿舍，然被上訴人至遲於95年8 月17日即經林務局告知其情，卻遲至98年1月間始撤銷讓售之意思表示，已逾1年之除斥期間，更罹於侵權行為請求權2 年時效期間。且系爭土地之讓售價格乃被上訴人之估價小組依國有財產計價方式及國有財產估價作業辦法有關規定按「當時市價」估價辦理，並經被上訴人估價小組會議審核通過，伊已全數付訖，被上訴人並未受有損害。縱認受有損害，然被上訴人於91年現場勘查時，亦認定系爭1 號房屋為馮麗榕私有，且要求馮麗榕給付使用補償金及指示其得申租系爭土地；嗣於95年中旬林務局函知被上訴人系爭1 號房屋為林務局宿舍，以及審計部函查被上訴人缺失時，被上訴人仍表示租售系爭000-2 地號土地並無不妥，且未因此暫停出售分割後000 地號土地，更進一步核定准予租售，其就損害之發生或擴大顯然與有過失，應減輕或免除伊等賠償金額。另系爭土地買受人已付價款5807

萬7000元，及被上訴人前已收取之系爭1 號房屋占用系爭土地之不當得利209萬5200元，與被上訴人出租系爭000-1地號土地所獲租金共79萬7340元，亦應依民法第216條之1損益相抵之規定予以扣抵等語。上訴聲明：㈠原判決不利於上訴人部分（確定部分除外）廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。㈢被上訴人追加之訴及假執行之聲請均駁回。㈣願供擔保請准就追加之訴宣告免為假執行。

三、經查系爭土地原係臺灣省政府財政廳經管，88年間因精省，乃依「臺灣省有財產所有權移轉國有及管理機關變更登記作業辦法」以非公用財產列冊移交由被上訴人接管。又訴外人馮麗榕原係臺灣省政府農林廳課員，簡性琦則時任峻和公司董事兼副總經理，渠2人於91年5月18日就坐落系爭土地上且未辦保存登記之系爭1 號房屋簽訂系爭買賣契約，約定由馮麗榕將其就系爭1 號房屋向國產局承租、承購所占用土地之權利讓與簡性琦。而時任峻和公司員工之林瑞堂則以馮麗榕代理人名義，於92年8 月29日檢具「承租國有非公用不動產申請書」，向被上訴人申租系爭000 地號部分土地。被上訴人因此於92年10月21 日辦理地籍分割增加系爭000-1地號，且於93年1月30日與馮麗榕就系爭000-1地號簽訂系爭租賃契約。馮麗榕嗣將系爭1號房屋移轉予徐火金，並於93年11月3日會同辦理換約，由徐火金於93年11月15日與被上訴人簽訂國有基地租賃契約書。徐火金再於94年8月23日將系爭1號房屋移轉予時任峻和公司董事兼總經理之蔡銘俊，並於94年8月23日會同與被上訴人辦理換約續租。此後蔡銘俊先於94年8月23日向被上訴人申購系爭000-1地號土地，經被上訴人於94年11月10日以2664萬元准予讓售。蔡銘俊再於94年12月30日就系爭000-1地號土地分割增加系爭000-2地號，並於95年1月12日將系爭000-2地號土地出賣予莊淑卿。隨後蔡銘俊於95年3月6日檢具臺北市政府工務局核發公私有畸零地合併使用證明書（合併使用之私有地為系爭000-1 地號土地），向

被上訴人申購分割後之000地號土地；惟於申購期間之95年11月13日將系爭000-1 地號土地（113平方公尺）移轉予周正雄，且於95年11月15日變更申購名義人為周正雄，周正雄並向被上訴人申購原屬林務局管有、95年8月2日經財政部知核准變更為非公用財產，且於同年9 月13日移交予被上訴人之眷舍即系爭3號房屋；經被上訴人分別於96年2月1日及96年3月9日各准以3143萬7000元、3萬5100元讓售，並已如數收受價款。周正雄與莊淑卿嗣已於96年2 月14日，各將其名下系爭000-1地號土地及系爭000-2地號土地出賣予峻和公司。周正雄另於96年3月1 日將分割後000地號土地出賣予峻和公司。峻和公司則於96年7 月11日將上開土地合併為系爭土地（297 平方公尺）等情，有系爭土地異動索引、系爭買賣契約、大安區戶政事務所函及台電公司92年8 月29日書函、承租國有非公用不動產申請書、國有非公用不動產過戶換約申請書及國有基地租賃契約書、承購國有非公用不動產申請書、出售國有土地產權移轉證明書存根、出售國有房地申購案相關資料、國有土地計價表及土地異動索引、臺北市政府工務局證明書、承購國有非公用不動產申請書、大安區戶政事務所函、土地勘清查表及財政部95年8月2日台財產管字第0950022305號函、異動索引、承購國有非公用不動產申請書、出售國有房地申購案出售國有土地產權移轉證明書存根、承購國有非公用不動產申請書、財政部96年2 月14日台財產字第0000000000函、出售國有房地申購案資料、計價表、異動索引、不動產買賣契約書、土地登記第二類謄本可稽（原審卷一第39頁、第176至182頁、第13頁，原審卷二第108至109頁，原審卷一第20至23頁、第24至26頁，原審卷二第32至37、142頁，原審卷一第27、28頁、182、29、32頁，原審卷一第33頁背面、34至38頁，原審卷二第41至46頁、第143 頁，原審卷一第39頁背面、第146-153頁、第53 頁）。且為兩造所不爭執（原審卷六第4頁背面至第6頁、第113、226頁背面，本院重上卷一第155至157頁背面，本院重上更一卷第273、3

28頁，原審卷二第89至99頁），均應與事實相符。

四、又被上訴人主張：坐落系爭土地之系爭1號房屋為林務局經管之宿舍，配與馮麗榕住用，並非馮麗榕所有，應不得依國有財產法第42條、第49條規定辦理申租及申購。蔡銘俊等3人明知上情，竟為取得系爭土地，仍出具不實切結並以馮麗榕名義及蔡銘俊名義向伊申租、申購自系爭土地分割出之系爭000-1地號土地，再由蔡銘俊及以周正雄名義檢具公私有畸零地合併使用證明書，向伊申購分割後之000地號土地；伊迄至伊處長蘇維成等經系爭刑事案件起訴後，始知受騙，並因此受有喪失系爭土地所有權之損害等語，雖據上訴人否認。然查：

㈠關於系爭1號房屋是否為林務局經管宿舍：

1.依被上訴人提出卷附行政院農業委員會林務局97年11月18日函及函文附件1至15記載：「一、...(一)○○街00巷1號及3號日式宿舍房地，其中建物並未向地政機關申請保存登記而無產權資料...，至1號建物原無稅籍證明，至93年始有私人為稅籍之登記，...。(二)經向臺北市大安戶政事務所查詢1號及3號建物門牌編釘情況，經該所以書面（詳附件2）及該所承辦人張裕紘以口頭查告：....無1號門牌之編釘紀錄，1號門牌應係當事人申報戶籍時自行填寫的，戶政機關實際上無該門牌之編釘。(三)經派員洽本局早期宿舍管理承辦人羅日湖....，經其告知：本棟宿舍就其所知，歷年來即由本局員工馮麗榕、趙汝濂及張慕陶區隔為3戶（1號、3號及5號）使用，復又向戶政單位查詢歷年設籍資料結果： 1、馮麗榕及其丈夫林鳳崗（本局專員）自38年9月2日即遷入3號宿舍內（詳附件3），至54年6月4日戶籍資料上將門牌改為1號（詳附件4），並由馮麗榕設籍至95年3月6日始遷出（詳附件5）。...另1號宿舍建物自68年12月1日即由本局所屬羅東林管處入帳管理（詳附件8），...經遍查本局早期相關宿舍管理檔卷，有關本間宿舍光復後之管理狀況，僅有本局84年10月2號承辦人唐邦新所查『○○街00巷3、5號：經查地政機

關無該地址資料、本局又無權狀資料以為查詢（帳卡編號：0000000-000-0000）』、『經詢問江龍定 sir：原為總督府山林課，因日人撤走未辦移交，致今地屬財政廳經管，屋屬本局經管（但未辦保存登記）（詳附件12）....三、即1、3號2 戶於日據時間興建之木造宿舍房地，自光復後即由本局接管地上建物；省府財政廳接管基地，其至其中3 號宿舍至95 年間占用人之配偶趙鮑溶將房地歸還之日止及1號宿舍遭拆除前均由本局做為眷舍使用，無論由現可查得之公文檔案或房地實際管理使用現況，1、3號建物確為本局經管做為宿舍使用之公用財產，尚查無有變更非公用財產移交省府財政廳接管之情事。」（原審卷一第41至43 頁，函文所載附件1至15，附原審卷五第171至342 頁）。另卷附林務局107年11月16日函亦記載：「旨案房屋（指系爭1、3、5 號房屋）為日據時期興建之木造宿舍，自光復後即由本局接管地上建物，省府財政廳接管基地。本局於78年間因組織調整，本局所屬13個林管處整併為8 個林管處，文山林管處裁撤相關業務整併至羅東林管處，臺北市○○街○○巷○ 號房屋，由原轄管之前文山林管處造冊移交現轄管之羅東林區管理處接管....。」（本院重上更一卷第381 頁）；並有文山林管處不動產移交清冊及甲式財產卡、羅東林管處甲式財產卡及國有公用房屋建築及設備財產卡可憑（本院重上卷二第175、177頁背面、179，原審卷五第219頁，本院重上更一卷第383、385頁）。足見被上訴人主張：系爭1號房屋與系爭3 號及5號房屋同為林務局經管之宿舍，自68年12月1 日即由文山林管處入帳管理，於78年間因組織調整，移交羅東林管處接管等情，即非無據。

2.次查馮麗榕前曾於76年6 月16日向文山林管處申請核發配住證明書，經檢視其書函記載：「榕自38年蒙配住目前○○街00巷1號宿舍迄今已將屆40年...，請鈞長給予配住宿舍之證明...。」等文字，有該書函可稽（原審卷五第277頁）。經文山林管處轉呈林務局函則記載：「轉呈鈞局臺北市○○街

○○巷○ 號眷屬宿舍現住人馮麗榕報告乙份，請鈞局逕發配住宿舍證明...」（原審卷五第276頁）。再經林務局核發配住證明之函稿記載：「茲證明本局文山林區管理處辦理退休員馮麗榕配住臺北市○○街○○巷○ 號係屬本局公有宿舍無誤。」（原審卷五第274頁）。又依林務局94年12月27 日林秘字第0941627328號函記載：「所報貴處經管臺北市○○區○○街○○巷○ 號『職員眷屬宿舍』一棟，已毀損且逾使用年限，擬辦理拆除報廢一案，同意辦理，請查照」；及羅東林管處95年8月1日羅秘字第0951250208號函記載：「查臺北市○○區○○街○○巷○ 號房屋原為本處經理之國有宿舍，因係屬木造房屋加上年久失修及遭天然業害致嚴重塌壞，業已辦理報廢拆除並減帳除籍，請查照」，暨該處97年5 月28日羅秘字第0971250151號函記載：「二、查本案旨揭建物（即臺北市○○街○○巷○號）係於民國88 年林務局改隸行政院農業委員會時，本處即接管省有財產並改為國有，且無相關之移交資料。另建物係早年興建之木造宿舍並無辦理建物保存登記，且建物坐落旨揭之土地其管理機關係為財政部國有財產局」（原審卷三第147、149、151 頁）。亦均堪佐證被上訴人所主張系爭1 號房屋係配由馮麗榕居住之國有宿舍乙節，應為真實。

3.再依證人即曾在林務局擔任簡任專員之張木陶之子張先達於系爭刑事第一審審理時所結證：「（問：依據陳情書內容，有提到00巷1 號原本是馮麗榕的住處？）應該是。（問：就你所知，00巷1號是否是林務局宿舍？）是。...（問：你說旁邊1 號的房屋也是林務局宿舍的依據為何？）這個要問林務局，是林務局配給他住。大家都是鄰居都知道這是林務局配給他住。（問：馮麗榕是否原先住00巷3號？）3號應該不是他住，他是住1 號」（原審卷三第155頁背面、156頁背面）；及其於原審結證稱：伊母親和馮麗榕有來往，00巷1 號、3 號都是林務局宿舍，伊母親和馮麗榕都知道她住的是宿舍，1號房屋是我在93年9 月12日寫陳情書的前後拆除的，1

號房屋拆房子毀壞了伊的房屋，伊請林務局處理，他們也默認是宿舍，如果不默認，他們應該會跟我說這不是我們的宿舍，我們管不了，所以這是基本常識等語（原審卷六第223頁背面至225頁背面）。併審酌證人即在羅東林管處臺北工作站擔任業務士之何秀雲於系爭刑事第一審審理時結證稱：「（問：附近也是○○街，有3號、5號、1號的房舍，其中有沒有你們臺北工作站管理或代管的？）宿舍有我們臺北工作站管。（問：就你們臺北工作站所代管的00巷1號，請問是不是公家代管的宿舍？是哪一個宿舍？）是，那是我們的眷舍沒有錯，因為那個1號我們配給是馮麗榕沒有錯，據我所聽說，他的先生原來在林務局總局，而馮麗榕是在文山林區管理處，也是屬於林務局的，原來是配給他夫妻住的，後來就是他先生去世了，就是馮麗榕一個人在繼續居住。（問：○○街00巷1號的房屋，是不是從民國55年開始就是你負責管理的不動產？）那一年我忘記了，我印象中，到我退休之前，大概管理了七到八年。（問：在調查局的筆錄中說，你是代管○○街00巷1號，代管的意思為何？做怎樣的工作？）我是配合我們羅東管理處，來管理宿舍，做一些調查宿舍的事情或一些雜事。我只有文山林區管理處宿舍的財產卡影本，我沒有正本，所有的正本都是由羅東林管處保管，對這個宿舍我沒有任何作主的權利」等語（原審卷三第162頁背面至163頁）。益徵被上訴人所主張系爭1號房屋屬國有宿舍等語，應非子虛。

4.上訴人雖抗辯：文山林管處製作之甲式財產卡，建物門牌號為「臺北市○○街○○巷○號之1」，且僅記載天然瓦斯裝設費，並無記載建物面積、建築材料，難認前開甲式財產卡上管理之標的為系爭1號房屋；且依林務局之宿舍使用情形一覽表所載，系爭1號房屋係坐落在臺北市○○區○○段0○段000地號土地上，使用人為簡益章，可知上開甲式財產卡所載者實非系爭1號房屋云云。茲經檢視文山林管處甲式財產卡所載建物門牌固為「臺北市○○街○○巷○號之1」（原審卷一

第261頁）；然核對林務局107年11月16日函檢附羅東林管處國有公用房屋建築及設備財產卡記載之財產建物門牌為「臺北市○○區○○街○○○號」（本院重上更一卷一第385頁），及羅東林管處105年5月10日函檢附78年間「臺北市○○街○○巷○號之1」財產移交及接管相關詳細資料（本院重上卷二第177頁背面、179頁），與羅東林管處甲式財產卡房屋門牌「臺北市○○街○○巷○號」（原審卷五第219頁），依其上財產編號皆為「0000000-000-000 」，及「實存價值」、「殘值」、「入帳金額」均記載為1萬9032 元等情，堪認被上訴人主張該00巷1號之1房屋與系爭1 號房屋為同一乙節，應為可採。又依上開甲式財產卡雖未記載建物面積、建築材料等，惟已記載「甲式財產卡（建築物登記用）」、「目級財產名稱：宿舍20106 」、「職員眷屬宿舍」、「單位：幢」（原審卷一第261 頁），核已表明為宿舍之財產管理。則上訴人抗辯：前開甲式財產卡上管理之標的非系爭1 號房屋云云，尚不足取。又系爭1 號房屋實際上係坐落在系爭土地上，既為兩造所不爭執；而林務局局本部宿舍使用情形一覽表所載：「流水號『220』，門牌『臺北市○○街○○巷○號』房屋、坐落在『臺北市○○區○○段0○段000地號土地』」（原審卷一第258 頁），核應屬重新繕打之資料，並未表明依據或出處，則被上訴人主張上開土地地號係屬誤載乙節，非無可能。則上訴人憑該表件記載地號非系爭土地，即主張系爭1號房屋並非林務局經管宿舍云云，亦難採取。

5.至於上訴人抗辯：依林務局房地產清冊並無系爭1 號房屋，僅有系爭3號房屋，配住人為「趙汝濂、馮麗榕」；且系爭1號與3號房屋彼此為各自獨立之房屋，二者並未相通，系爭3號與5 號房屋均為木造，依林務局資料曾記載之面積各為15坪、18坪或合計119坪方公尺（即約36 坪）；另依被上訴人勘清查表所載系爭1號房屋占用系爭土地之面積為108平方公尺（約32.67坪）或98平方公尺（約29.65坪），材質為「磚造平房」或「磚木造平房、磚木造半樓房」，系爭3號及5號

房屋面積相同並無縮小，系爭1號房屋面積甚至較系爭3號及5號房屋為大，材質亦顯然不同，足見系爭1號房屋並非林務局所興建或日據時期之木造宿舍，亦非由系爭3 號房屋區隔而出，而係馮麗榕自行興建云云，並提出林務局（局本部）房地產清冊、66年8 月林務局經管房舍清冊、林務局國有公用房屋建築及設備財產卡、91年4月22及92年9月17日勘清查表為據（原審卷一第184、206、207、238頁，本院重上更一卷第393頁，本院重上卷二第47、215 頁）。經查上開68年8月林務局經管房舍清冊，雖僅記載○○街00巷3號及5號，且記載○○街3號使用人為馮麗榕、趙汝濂（原審卷一第238頁）；惟馮麗榕於54年6月4 日將戶籍由○○街00巷3號遷入○○街00巷1 號，並以裴筱明名義向台電公司申請裝錶供電，有馮麗榕戶籍謄本、台電公司書函可稽（原審卷五第185 頁、卷一第263 頁），僅堪認馮麗榕原經林務局配住○○街00巷3號，○○○區○○○○街○○巷○ 號門牌，並於54年6月間申報戶籍時，自行填寫1 號門牌。而依臺灣省政府農林廳林務局甲式財產卡記載「建物門牌臺北市○○街○○巷○○○號」、「建築面積46坪」、「61年7 月14日增建」、「64年12月31日磚牆門窗浴室等新做」等（本院重上更一卷一第72頁），可見系爭3號及5號房屋之建築面積與上開15坪、18坪或合計119坪方公尺（即約36 坪），並不相同，甚至被上訴人勘清查系爭1 號房屋面積前後亦非一致。則其勘清查時究有無實際進入系爭1 號房屋測量，自有疑義，自難僅以上述面積之記載，即遽認○○街00巷1 號門牌非由馮麗榕原配住之○○街00巷3號區隔而出。至於建材部分，雖因系爭1號房屋已拆除無法確認，惟檢視卷附系爭1 號房屋原有照片，確實有木造部分（本院重上卷二第188 頁）；另依上開勘清查表記載系爭3、5號房屋亦曾修建磚牆；自無從以上開資料記載建材遽認系爭1號房屋並非宿舍，更不能憑以推論系爭1號房屋係馮麗榕出資興建。則上訴人上開所辯，並不足採。從而本件依前揭林務局函件及財產資料，佐以馮麗榕於書函自述，

以及前揭證人之證述各節，自足認被上訴人主張：系爭1號房屋確屬林務局經管宿舍，屬國有公用財產，並非馮麗榕私有等語，洵堪採信。

㈡關於被上訴人是否受蔡銘俊等3人詐欺致陷於錯誤並准予出租、讓售系爭土地：

1.蔡銘俊等3人雖抗辯：伊等自始不知系爭1號房屋為國有宿舍，自無不法詐欺云云，然查：

①證人即林瑞堂與馮麗榕間之介紹人張信朗（其父張天林由臺灣省檢驗局配住臺北市○○區○○○路○ 段○○巷○○號房屋）已於系爭刑事案件偵查中結證稱：「90年時候，林瑞堂來找我，他說他可以幫我處理眷舍問題，如果政府收回，補償金比較低，問我願不願意跟他們配合。經過一段時間瞭解，就簽契約書。因為我們那邊都是宿舍，非常老舊，所以林瑞堂主動來敲門跟我談。我跟他說這是宿舍，而且我們那邊住戶都跟他說這是國有眷舍。林瑞堂請我幫他引薦其他鄰居，侯俊祺、林明詩、馮麗榕、趙鮑溶、葉林美英都是我介紹給林瑞堂的，每戶是個別簽約，我會介紹馮麗榕等人給建設公司，是因為我們住的都是國有眷舍」等語（96年偵字第24144號卷七第95至99頁）。

②又林瑞堂亦於系爭刑事案件偵查中以證人身分結證稱：「是公司副總簡性琦叫我去找金華段第000、000、000地號的住戶，他跟我說土地上的房子是一些老式、日式的宿舍，我去找那些原住戶，他們有跟我說是機關眷舍，所以我回去有跟簡性琦說。91年間我有跟潮洲街00巷1號住戶馮麗榕接觸過，她有跟我說她住的房子是眷舍，申租申購是簡性琦跟我說的。91年5月18日所簽契約書是我跟簡性琦一起去的，契約書第1條與第3條有些手改的部分，是簡性琦的筆跡」等語（96年偵字第24144號卷三第120至122頁）；其於警詢時並陳稱：「張信朗、馮麗榕、林明詩等人都有跟我提到說這些房屋都是機關眷舍，我也有向簡性琦表示這些房屋都是機關眷舍，但是簡性琦跟我說先跟住戶簽約，再依照申租、申購的

條件來走就可以了。」、「....馮麗榕是以臺北市○○街○○巷○號的房屋所有權人提出申請承租地號000之土地，因為地號000 上面沒有建號，我不會填寫承租申請書，所以我就向簡性琦詢問應該如何處理，但是因為簡性琦也不懂，所以經他向人請教後，就告訴我以馮麗榕房屋所有人名義，去向國有財產局申請承租土地。」、「（問：既然你已知道馮麗榕所居住的房屋是機關眷舍，何以你仍以馮麗榕是房屋所有權人的名義提出承租土地之申請？）因為這是簡性琦跟我講要這樣寫的。」等語（96年偵字第24144號卷三第102頁）。

③再參以蔡銘俊於系爭刑事案件偵查中供稱：「峻和公司去承租承購金1、2、3（金華2即指本案）都是我們公司開發部的林瑞堂掃街來的。看到矮房子，如果有人住就去按電鈴，如果對方要跟我們談承租承購，我們就合作談基本架構，再談對價，如果他同意就過濾他的東西，戶籍資料是否符合規定、地籍資料沒有顯現是公家的眷舍。林瑞堂談好，簡性琦去簽約再細部談。每個承租案我會瞭解地點，如果占用戶說房子是眷舍，理論上不會簽約，如果是早期的眷舍，我們會嘗試。因為早期的眷舍比較亂，有些是公用，有的是非公用，我們分不清楚，就掛件進去國產局申請，看國產局准不准。准租之後，我就找人頭，把馮麗榕的租約轉過去。不用自己的名字是因為既然已經申租，到時候是要轉回公司，我們是公司關係人，不方便，只要跟國產局買過土地，就知道這種方法」等語（96年偵字第24144號卷四第74至75頁）。

④綜上各節，堪認林瑞堂確實知悉且已告知簡性琦系爭1 號房屋為眷舍之事實，且蔡銘俊對於林瑞堂及簡性琦與馮麗榕洽談之細節均已知悉，自應知悉系爭1 號房屋確為國有眷舍，卻仍以馮麗榕名義切結「本人申租國有基地時，其地上房屋所有權確係本人所有，且非政府機關配住之眷舍或公用財產，如有虛偽，願負法律責任。並無條件同意隨即撤銷租賃關係，絕無異議」云云（原審卷一第13頁），進而掛件申租、申購。則被上訴人指摘蔡銘俊等3 人係以不法詐欺之方式申

購取得系爭土地等語，自屬有據。

2.上訴人雖抗辯：被上訴人於91年4 月22日自主清查時已認定系爭1 號房屋為馮麗榕所有，並主動發函向馮麗榕追討占用補償金，且通知得申租土地；迄92年9 月17日勘查時仍記載地上物所有權人為馮麗榕，足證被上訴人並非因上訴人切結而陷於錯誤，不能構成詐欺云云，並引用91年4 月22日及92年9 月17日土地勘清查表、土地產籍表列印及被上訴人函稿為證（原審卷三第252至256頁、卷一第16至17）。惟查：

①系爭土地原係臺灣省政府財政廳經管，88年間因精省，以非公用財產列冊移交接管；但系爭1 號房屋眷舍仍由林務局經管，已如前述。復參以臺灣省有非公用土地移交清冊中，關於系爭土地僅標示「占用」（原審卷第三第251 頁），並未明白標示機關或私人占用。則被上訴人主張：林務局於本案發生之前未曾將系爭1 號房屋甲式財產卡送交伊，故在當時系爭1 號房屋並非伊所已知之國有房屋等語，已非無稽。是以被上訴人於91年4 月22日清查時，雖於其上記載地上物所有人及使用人為馮麗榕，然此顯非依據客觀之財產保管資料記載所為判斷。另勘測課人員黃立科於92年9 月17日勘查現場時，當時馮麗榕已住進康寧養護所，不可能猶居住於上址，黃立科係憑到場的林瑞堂片面陳述，認定該屋所有人及使用人均為馮麗榕之情，復據黃立科於系爭刑事案件證述在卷（96年偵字第24144號卷四第154至156頁）。再參以系爭1號房屋未辦理建物登記，被上訴人亦未保有甲式財產卡，則被上訴人上開土地勘清查表所登載者，應僅為承辦人員現場探詢之記錄而已。則被上訴人前雖曾憑此勘查記錄通知馮麗榕支付補償金及申租土地，自仍無從認為被上訴人於其時已確信系爭1號房屋為馮麗榕私有。

②另有關被上訴人為辦理土地標售，於93年7月1日派黃建銘至系爭1 號房屋勘查，雖於土地勘清查表加註：「附近居民表示本案建物疑為林務局管理之宿舍」等語，有土地勘清查表列印可稽（96偵字第24144號卷四第256頁背面）。但該勘清

查表為處分課標售股承辦人李玥禎為辦理標售案，需移請勘測課辦理勘查，經黃建銘製作勘查表後移還處分課標售股，李玥禎於接獲該勘查表後，即未簽辦該標售案等情，業據黃建銘、李玥禎於系爭刑事案件審理時分別證述屬實（見本院重上更一卷第187 頁刑事判決）。而證人何秀雲於系爭刑事案件第一審98年2月25日審理時，亦證稱：○○街00巷1號原為林務局經管的宿舍，配住給馮麗榕，他與她先生都是林務局的員工，該木造眷舍於93年5 月左右即遭人拆除，伊有貼公告不得擅自破壞或管理使用，之後於94年12月間以「年久失修已塌壞毀損，並已逾使用年限」為由，報林務局請准同意辦理報廢的事情，伊也不知道伊為什麼這樣報，這是伊工作上的疏失等語（原審卷三第162至164頁）。則本件被上訴人任職處分課讓售股之承辦人員，於系爭000-1 地號土地出售前，是否曾審閱黃建銘所製作前述勘查表，已無從認定。再審酌系爭000-1地號土地上之系爭1號房屋既已拆除，勘測課94年9月6日勘查後製作之勘清查表所載之地上物情形，亦非原有之眷舍乙節，益證被上訴人主張：伊承辦人員當時不知系爭1號房屋為國有眷舍，亦未認定系爭1號房屋乃馮麗榕私有，係相信蔡銘俊等3 人不實之切結內容，始陷於錯誤而准予出租、讓售系爭土地等語，應屬有據。

3. 至於審計部於95年度，針對被上訴人辦理「94年度財務收支及決算暨國有非公用財產經營管理情形進行抽查」，於95年6月9日以台審部三字第0950003187號函雖指出：「……二、北區處（即被上訴人）辦理臺北市○○區○○段0○段000○0 地號國有土地之租售，核有下列欠妥情事，請查明本出租案之處理、同意租賃權轉讓有無違失。(一)本案土地係遭馮麗榕占用，北區處於92年3 月14日以占用收使用補償金列管，貴局已將本案土地併同毗鄰000、000、000、000、000 地號國有土地，因地形方整適宜整體利用，列入標售計畫，嗣經原占用人於同年8 月29日申請承租，檢附裴筱明君申請臺灣電力公司臺北市區營業處書函『證明臺北市○○街○○ 巷○

號係於民國54年5 月裝表供電』，惟該項資料無法證明符合國有財產法第42條第1項第2款規定，有關申租人於82年7月21日前已實際使用，卻仍辦理出租，核欠允當。另查北區處勘查人員於93年7月1日勘查結果，填製之土地勘清查表內附註說明『附近居民表示本案建物疑為林務局管理之宿舍』，未進一步查證處理，核欠允當。(二)本案原承租人馮麗榕及新承租人徐火金，於93年11月3 日填具國有非公用不動產過戶換約申請書向北區處提出申請過戶換約，惟因承租人並未就地上建物轉讓行為徵詢北區處同意，經北區處處以租金額2倍之違約金與逾期未申辦違約金3 倍（共5倍）後，同意換約續租，嗣經徐火金將承租權再轉讓蔡銘俊，經北區處同意自94年8 月23日換約續租。上述承租人均未符合國有財產法第42條第1項第2款規定，有關82年7 月21日前已實際使用之承租條件。蔡銘俊承租後於94年10月21提出讓售之申請，經北區處同意以售價2664萬元讓售，先由該項承租權轉讓再經讓售，使國家資源流失，顯欠允當」等語（96年偵字第24144號卷六第16至20 頁）。然審酌被上訴人於收受該審計部函文後，已於95年7 月12日以台財產局會字第0000000000函覆審計部：「1.申請人馮麗榕所附台電公司證明，符合國有財產法第42條第1項第2款規定，北區處據以核辦基地出租，並無不當。2.馮麗榕申請書已敘明地上物為其所有，非屬眷舍，有關地上物是否為林務局管理之宿舍，已請北區處洽林務局澄明。3.馮麗榕依國有財產法第49條第1 項申購承租之國有土地，其土地售價依國產法第58條暨行政院訂頒之國有財產計價方式規定參考市價查估，全案處理並無不妥」（96年偵字第24144號卷六第1至7 頁）。顯然被上訴人主觀上仍認其核准馮麗榕申租、蔡銘俊申購土地之過程，並無疏誤。而此顯係因被上訴人誤信蔡銘俊等3 人以馮麗榕名義之不實切結所致；尚不足以推認被上訴人有何已知系爭1 號房屋非馮麗榕所有仍准予讓售土地之情事。況當時之管理課專員藍瑞玲於系爭刑事案件第一審98年3月3日審理時，已證稱：「（

問：既然如此，你在這個說明三的括弧二的最後一段，為何仍然敘明本案地上房屋顯係佔用人重建之私有房屋？）這個部分我有打電話問林務局的承辦人員，他們表示房屋實際拆除的時間已無法查究，他們只是就程序上作一個報廢，這個案子也出租了，所以當時申租人也有切結地上房屋是他的，所以我做了這樣的一個推測。（問：你在簽稿上面既然敘明本案房屋係佔用人重建之私有房屋，為何你仍然認為陳官保等人知悉馮麗榕主張她私有的房屋，事實上是林務局的眷舍？）其實我的意思是說當初我回覆審計部的函文裡面有附上林務局的眷舍除帳的公文，而且我認為佔用人所使用的組合屋是佔用人重建的房屋……我是認為說如同前面所說，那個房屋可能是眷舍滅失後馮麗榕再蓋的，所以才會有審計部函文的部份說這部分都依規定辦理的」等語（見本院重上更一卷一第188頁刑事判決）。然依被上訴人於95年11月7日致函審計部之函文中，亦敘明：「本案土地自88年間本局接管以來，原管機關原臺灣省政府財政廳造具之移接清冊並未敘載地上房屋權屬為公有，且地上房屋之管理機關農委會林務局亦從未告知本局地上建物係屬該局所經管，北區辦事處無從得知之情況下，於土地移接清冊記載使用現況為『占用』，且馮君又主張其為地上建物所有人，是查無其他反證，遂於92年11月間核辦基地出租，出租審查上並無違誤之處。查93年7 月間勘查表內疑有林務局宿舍疑義之註記，該處始函詢林務局，嗣經該局羅東林管處95年8月17日羅秘字第0951151840號函查復結果，該房屋原係該處經管之國有眷舍，於94.12.7填單報廢...。」等內容（原審卷二第162至163 頁，關於國產局、審計部間雙方往返之公文內容見96年偵字第24144號卷六第1至102頁），顯已重申伊並不知悉系爭1號房屋乃公有宿舍，係本於查勘及馮麗榕之切結，始辦理土地出租及讓售事宜。再審酌被上訴人曾於95年8 月間二次向林務局羅東林管處函詢，羅東林管處均僅以：「...00巷1號房屋原為本處經管之國有眷舍，因係屬木造房屋加上年久失修及遭天

然災害致嚴重塌壞，業已辦理報廢拆除並減帳除籍」（原審卷三第149、150頁）回復被上訴人。則被上訴人或因系爭土地上其時已無林務局經管之眷舍存在，故於95年間接獲羅東林管處函件及審計部糾正後，仍准許蔡銘俊以周正雄名義持公私有畸零地合併使用證明書申請讓售分割後000 地號土地。自無從憑此認為被上訴人有何明知先前所為申租、申購為不合法，猶同意再讓售土地之情事。從而上訴人抗辯上情，並非可採。被上訴人係受受蔡銘俊等3 人詐欺致陷於錯誤而准予讓售系爭土地，洵堪認定。

㈡按「因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任」、「數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任」、「法人對於其董事或其他有代表權之人因執行職務所加於他人之損害，與該行為人連帶負賠償之責任」、「受僱人因執行職務，不法侵害他人之權利者，由僱用人與行為人連帶負損害賠償責任」、「公司負責人對於公司業務之執行，如有違反法令致他人受有損害時，對他人應與公司負連帶賠償之責」，民法第184條第1項前段、第185條第1項前段、第188條第1項前段及公司法第23條第2 項分別定有明文。又按「非公用財產類不動產之出租，得以標租方式辦理。但合於左列各款規定之一者，得逕予出租：....二、民國八十二年七月二十一日前已實際使用，並願繳清歷年使用補償金者」、「非公用財產類之不動產，其已有租賃關係者，得讓售與直接使用人」，國有財產法第42條第1項第2款、第49條第1 項亦有規定。再按因被詐欺而訂立買賣契約，受詐欺之當事人固得於民法第93條所定一年之除斥期間行使撤銷權，設該詐欺行為已具備侵權行為之成立要件，縱令受詐欺之當事人未於法定除斥期間內為撤銷權之行使，仍非不得依據侵權行為之法則請求損害賠償（最高法院80 年度台上字第289號判決要旨參照）。經查：

1.馮麗榕所居住之系爭1 號房屋為林務局經管之國有宿舍，並不具依國有財產法第42條第1 項第2款、第49條第1項申租、

申購系爭土地之資格，乃蔡銘俊等3人所明知，業經認定於前。渠等認有機可趁，以馮麗榕之名義詐騙不知情之被上訴人，最終以公告現值之低價取得系爭土地，並出售予渠等任職之公司即建商峻和公司，堪認蔡銘俊等3人有共同不法侵害被上訴人就系爭土地所有權之意思聯絡。且渠等間確有行為分擔，即由林瑞堂自馮麗榕處得知系爭1號房屋為老舊眷舍，有門牌號碼卻未辦理登記，再由簡性琦出面與馮麗榕簽訂買賣契約，取得系爭000-1地號國有土地承租、申購權，輾轉移轉予徐火金、蔡銘俊，並將系爭000-1地號土地分割出系爭000-2地號土地移轉予莊淑卿，使系爭000-1地號土地成為畸零地，蔡銘俊再以周正雄名義辦理畸零地申購分割後之000地號土地，最終詐取完整之系爭000地號土地，再移轉予峻和公司，使峻和公司達到最終取得國有土地之目的，在其上興建房屋出售得利；既如前述。則渠等共同詐騙行為，致被上訴人陷於錯誤同意讓售系爭土地，已堪認定。

2.蔡銘俊等3人於行為時均任職於峻和公司，蔡銘俊前為董事兼總經理、簡性琦為董事兼副總經理，林瑞堂為開發部員工等事實，為渠等所不爭執（本院重上卷一第155頁至第157頁背面）。蔡銘俊、簡性琦2人之董事任職期間為91年3月11日起至94年3月10日止，亦有峻和公司設立登記表及公司章程可據（原審卷六第239至241頁）。則自91年5月18日與馮麗榕簽訂系爭買賣契約、92年8月29日以馮麗榕名義向被上訴人提出「承租國有非公用不動產申請書」，為侵權行為開始時起，依公司法第8條規定，蔡銘俊、簡性琦應均為峻和公司負責人，林瑞堂則為峻和公司受僱人，洵無疑義。蔡銘俊、簡性琦、林瑞堂共同施用詐術，使被上訴人陷於錯誤而讓售國有土地，該當侵權行為，且屬違反國有財產法相關規定而不法侵害被上訴人，則渠等對於被上訴人所受損害，自應依民法第185條規定，對被上訴人負連帶賠償責任；而峻和公司對於其董事及受僱人因執行職務所加於他人之損害，依公司法第23條、民法第28條、第188條第1項前段規定，亦應

與之分別負連帶損害賠償責任。

3.再按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限，此觀民法第216條第1項規定即明。查被上訴人因蔡銘俊等3 人之詐欺行為讓售系爭土地，既如前述，則被上訴人主張受有系爭土地所有權喪失之損害，自堪採取。且系爭土地既已出售予第三人陳嘉樺等人，並完成移轉登記，業如前述，已不能回復原狀。則被上訴人主張：上訴人應以金錢賠償其所受損害等語，於法亦無不合。又兩造於更審前本院審理時，已合意囑託宏邦不動產估價師聯合事務所，就系爭土地於起訴時之市價，以「以素地狀態評估」、「占用無法排除，占用時間為永久」、「占用即可無條件排除」等3種條件，分別鑑定之價值為1億3476萬元、1976萬4800元、1億3326萬5419 元，有鑑定報告書可稽（併卷外放）。查系爭土地上之系爭1 號房屋，於被上訴人提起本件訴訟時既已拆除，且以被上訴人原為系爭土地之所有權人地位觀之，不論系爭1 號房屋性質上為國有宿舍或係遭人無權占用所興建，被上訴人依法均得請求無權占用系爭1 號房屋之第三人遷讓房屋或請求無權占用系爭土地之第三人拆屋還地，則系爭土地遭占用之情形應屬可無條件排除。是系爭土地於起訴時之狀態，符合上開「占用即可無條件排除」之情況，則被上訴人因系爭土地喪失所受損害，自得以上開鑑定市價之1億3326萬5419元，據以認定。

4.惟按基於同一原因事實受有損害並受有利益者，其請求之賠償金額，應扣除所受之利益，民法第216條之1定有明文。故同一事實，一方使債權人受有損害，一方又使債權人受有利益者，應於所受之損害內，扣抵所受之利益，必其損益相抵之結果尚有損害，始應由債務人負賠償責任（最高法院97年度台上字第470號判決要旨參照）。準此，蔡銘俊等3人以前開詐欺手段使被上訴人同意出租、讓售系爭土地，雖致被上訴人受有上開損害；惟上訴人主張：被上訴人亦受有收取申購系爭土地價金、系爭1 號房屋占用系爭土地之不當得利及

租金等利益，均應予損益相抵等語，應屬有據。又蔡銘俊申購系爭000-1地號土地已給付2664 萬元，以周正雄名義申購分割後000 地號土地已給付3143萬7000元，合計5807萬7000元，有出售國有土地產權移轉證明書可憑（原審卷一第25、35頁）。林瑞堂代馮麗榕繳納系爭1 號房屋占用系爭土地之不當得利209萬5200 元，則有被上訴人審查表足稽（原審卷三第257頁背面）。另被上訴人自93年1月30日起出租系爭000-1地號土地與馮麗榕，自92年9 月起租金每月2萬5220元，共收取37萬8300元；另自93年11月3日起，將系爭000-1地號土地出租與徐火金，租金每月3萬4920 元，共收取34萬9200元；自94年8月23日起，將系爭000-1地號土地出租與蔡銘俊，租金每月3萬4920元，共收取6萬9840元；故被上訴人出租系爭000-1 地號土地所獲租金共79萬7340元之情，亦有國有基地租賃契約可佐（原審卷一第19、21、23頁）。茲以被上訴人所受損害之1億3326萬5419元，扣抵上開5807萬7000 元、209萬5200元、79萬7340 元之獲益；則被上訴人因上訴人詐欺之侵權行為所受之系爭土地差價損害應計為7229萬5879元。

5.再按損害之發生或擴大，被害人與有過失者，法院得減輕賠償金額，或免除之；此於被害人之代理人或使用人與有過失者，準用之，民法第217條第1項、第3 項定有明文。此項規定之目的在謀求加害人與被害人間之公平，倘受害人於事故之發生亦有過失時，由加害人負全部賠償責任，未免失諸過酷，是以賦與法院得減輕其賠償金額或免除之職權。此所謂被害人與有過失，只須其行為為損害之共同原因，且其過失行為並有助成損害之發生或擴大者，即屬相當，不問賠償義務人應負故意、過失或無過失責任，均有該條項規定之適用（最高法院94年度台上字第1855號判決意旨參照）。查被上訴人於93年7月1日已派黃建銘至系爭1 號房屋勘查，並於土地勘清查表加註：「附近居民表示本案建物疑為林務局管理之宿舍」；另被上訴人於95年間審計部針對其辦理「94年度

財務收支及決算暨國有非公用財產經營管理情形進行抽查」時，曾向林務局羅東林管處函詢，羅東林管處於95年8月間二次發函查復結果，雖不足以認定被上訴人當時確已知悉系爭1號房屋為國有眷舍而非馮麗榕所有，已如前述；然被上訴人之承辦人員非不得再行注意訪查並請羅東林管處檢送系爭1號房屋相關財產資料以為查證，卻疏未注意，僅依蔡銘俊等3人之切結即作為信賴系爭1號房屋為馮麗榕所有之依據，致受詐欺而讓售系爭土地，足認其對於損害之擴大亦屬與有過失。則審酌蔡銘俊等3人前揭故意侵權行為及上訴人疏未注意查證之情節，各自對於損害之發生及擴大之原因力大小，認上訴人與被上訴人應各負80%、20%之責任。據此計算，被上訴人受損害之金額應為5783萬6703元（72,295,879元x 80%＝57,836,703）。

㈣又上訴人抗辯：被上訴人至遲於95年8月17日經林務局告知，已知系爭1號房屋為林務局經管之宿舍，卻遲至98年1月間始撤銷讓售之意思表示，其侵權行為損害賠償請求權已罹於時效而消滅云云。業據被上訴人否認。且查：

1.按民法第197條第1項規定：「因侵權行為所生之損害賠償請求權，自請求權人知有損害及賠償義務人時起，2年間不行使而消滅」。所謂知有損害及賠償義務人，係指明知而言。應以請求權人實際知悉損害及賠償義務人時起算，如當事人間就知之時間有所爭執，應由賠償義務人就請求權人知悉在前之事實，負舉證責任（最高法院72年台上字第738號、第1428號判例要旨參照）。又民法第197條第1項所謂請求權人「知有損害」，非僅指單純知有損害而言，其因而受損之他人行為為侵權行為，亦須一併知之，若僅知受損害及行為人，而不知其行為為侵權行為，則無從本於侵權行為請求賠償，時效即不能開始進行（最高法院94年度台上字第1258號判決意旨參照）。上訴人既抗辯被上訴人行使侵權行為損害賠償請求權已罹於時效，自應就被上訴人知悉上訴人之行為係侵權行為且知悉損害在前之事實，負舉證責任。

2.本件被上訴人於95年間審計部針對其辦理「94年度財務收支及決算暨國有非公用財產經營管理情形進行抽查」時，被上訴人雖曾向林務局羅東林管處函詢，然羅東林管處於95年8月17日查復結果，尚不足以認定被上訴人當時已知悉系爭1號房屋為國有眷舍而非馮麗榕所有，業經認定於前。況被上訴人於其時縱已知馮麗榕居住之系爭1 號房屋並非私有，然被上訴人對於馮麗榕與系爭買賣契約之後手即徐火金或蔡銘俊，及簡性琦、林瑞堂、周正雄、莊淑卿等人間究竟有何關連，實非當時被上訴人或審計部所能查知或已查知，且蔡銘俊切結不實，究係受馮麗榕詐騙抑或出於明知，於斯時亦無證據證明被上訴人業已知悉。被上訴人對於因而受損之他人行為乃侵權行為既尚難得知，自無從本於侵權行為請求賠償，時效即不能開始進行。並應認被上訴人主張係因96年偵字第24144號起訴書所載，始發現蔡銘俊等3人之詐欺行為等語，為可採取。從而本件侵權行為之短期時效期間，應自被上訴人確實「發見詐欺行為」即「本案經檢察官於97年1 月21日起訴時」之翌日起算2年，則其於98年1月17日提起本件訴訟（原審卷一第2頁），並於98年6月4 日變更聲明請求上訴人應連帶給付9700萬元（原審卷二第26頁），其侵權行為損害賠償請求權並未罹於時效而消滅。

3.至於被上訴人於更審前本院審理時之105年7月12日，雖追加請求上訴人應再連帶給付7518萬8419元之損害賠償（本院重上卷三第105頁、第106頁），其此部分請求雖可認已罹於侵權行為短期時效。然本件既認上訴人應賠償金額為5783萬6703元，已涵蓋於被上訴人原審起訴請求範圍之內，自無罹於時效，洵無疑義。

㈤再按「利息、紅利、租金、贍養費、退職金及其他1 年或不及1年之定期給付債權，其各期給付請求權，因5年間不行使而消滅」，民法第126 條定有明文。又被上訴人係於104年7月13日始就上訴人應付損害賠償為法定遲延利息之請求，有蓋有本院收狀章之民事追加暨答辯(一)狀可稽（本院重上卷

一第162 頁）。從而被上訴人以追加之訴請求上訴人應再給付5783萬6703元自104年7月13日回溯5年即自99年7月13日起之法定遲延利息，自屬有據。

㈥從而，被上訴人依侵權行為之法律關係，於請求蔡銘俊、簡性琦與峻和公司應連帶給付5783萬6703元，及自99年7 月14日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息；及林瑞堂與峻和公司應連帶給付5783萬6703元，及自99年7 月14日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；並就上開2項請求為不真正連帶給付之諭知，為有理由。逾此部分之請求，則不能准許。又被上訴人已陳明其請依侵權行為、不當得利及債務不履行之規定擇一為其有利之判決；且如侵權行為損害賠償責任成立，則同意不主張其他請求權（本院重上卷三第219頁，本院重上更一卷二第220頁）。則本院自無庸再就被上訴人侵權行為以外之其餘請求權再為審酌。

五、綜上所述，被上訴人依侵權行為之法律關係，於原審請求蔡銘俊、簡性琦、峻和公司連帶給付5783萬6703元；林瑞堂與峻和公司連帶給付5783萬6703元；並請求命為不真正連帶給付，為有理由，應予准許。逾此部分，為無理由，不應准許。原審就逾上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，並酌定相當擔保金額予以宣告准、免假執行，自有違誤。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄，為有理由，應由本院將原判決此部分廢棄，並判決如主文第5 項所示。至於上開應予准許部分，原審判決上訴人敗訴，於法並無不合；上訴意旨就此部分指摘原判決不當，求予廢棄，為無理由，此部分上訴應予駁回。又被上訴人追加之訴請求上訴人就其應給付部分，應加計自99年7月14日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，並依聲請為酌定擔保為准免假執行之宣告。被上訴人其餘追加之訴，為無理由，應予駁回，其此部分假執行之聲請失所附麗，應併駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所舉證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐

一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴人之上訴為一部有理由，一部無理由，被上訴人追加之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條、第463條、第390條第2項、第392條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　4　　月　　10　　日

民事第十二庭

審判長法　官　李瑜娟

法　官　邱景芬

法　官　蕭清清

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　4　　月　　12　　日

書記官　強梅芳

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其他法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。