

最高法院民事判決

115年度台上字第19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

被 上 訴 人 中郵通股份有限公司

兼法定代理人 吳正興

共 同

訴 訟 代 理 人 莫詒文律師

張智婷律師

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114年5月28日臺灣高等法院第二審更審判決（112年度重上更二字第44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、本件上訴人上訴三審後，其法定代理人已變更為趙子賢，其具狀聲明承受訴訟，並提出財政部令為證，核無不合，先此敘明。

二、上訴人主張：坐落○○市○○區○○段0小段000之0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日出租予被上訴人中郵通股份有限公司（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，隱匿其所有坐落系爭土地上門牌號碼為○○市○○區○○路00號之房屋（下稱系爭建物）業經訴外人劉政池即其前手兼董事長擅自修、增建，經查報為違建之事實，並利用內政部營建署陽明山國家公園管理處（下稱陽管處）承辦人員之疏失於同年6月10日發函

01 謂該建物為合法建物之函文（下稱系爭函文），致伊陷於錯
02 誤，誤以為符合「陽明山國家公園範圍內國有土地申購案件
03 處理原則」第(二)點規定之申購資格，於94年11月22日將系爭
04 土地以新臺幣（下同）3,922萬6,880元讓售中郵通公司，95
05 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
06 意隱瞞系爭建物為違建，於103年7月1日撤銷系爭函文，伊
07 始知受騙，乃依民法第92條規定，於103年7月11日發函通知
08 撤銷同意出售及移轉該土地之意思表示。中郵通公司於購地
09 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
10 （下稱遠雄人壽公司）設定抵押權，擔保借款，尚有餘額
11 5,015萬2,719元未償，係故意以背於善良風俗之方法加損害
12 於伊，並受有貸款之利益。被上訴人吳正興為中郵通公司之
13 負責人，因執行業務違反法令致伊受有損害，應連帶負責等
14 情。爰依民法第179條、第184條第1項後段，公司法第23條
15 第2項規定，求為命中郵通公司將系爭土地所有權移轉返還
16 登記予中華民國，被上訴人連帶給付3,922萬6,880元；並於
17 原審追加如中郵通公司就所有權移轉登記給付不能時，求為
18 命其給付3,922萬6,880元之判決（未繫屬本院部分，不予贅
19 述）。

20 三、被上訴人則以：陽管處核發系爭函文前，對於系爭建物維修
21 過程均已查悉，並曾至現場會勘，再依會勘結果核發系爭函
22 文，證明該建物為合法。系爭函文嗣經撤銷確定，係陽管處
23 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
24 斷，非肇因於伊對該建物於93年間之狀況有所隱匿。中郵通
25 公司申購系爭土地時無任何詐欺行為，上訴人不得撤銷出賣
26 及移轉該土地所有權之意思表示。上訴人遲至103年7月11日
27 始發函撤銷買賣之意思表示，亦已罹於10年除斥期間。中郵
28 通公司購買系爭土地後，為擔保訴外人九冠開發股份有限公
29 司（下稱九冠公司）之貸款，將之設定抵押權予遠雄人壽公
30 司，屬有權處分，無侵權行為或不當得利。且九冠公司均有

01 定期還款，遠雄人壽公司未就系爭土地行使權利，上訴人未
02 受有任何損害等語，資為抗辯。

03 四、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
04 之訴，無非以：系爭土地位於陽明山國家公園一般管制區，
05 原係中華民國所有，上訴人為管理機關，自90年6月21日起
06 出租予中郵通公司。該公司於93年3月23日依國有財產法第
07 49條第1項規定向上訴人申購系爭土地，經上訴人於94年11
08 月22日通知准以3,922萬6,880元讓售，於95年2月17日完成
09 所有權移轉登記。陽管處曾於93年6月10日出具系爭函文表
10 示系爭建物為合法建物，嗣於103年7月1日撤銷系爭函文處
11 分，中郵通公司於翌日收受。上訴人以103年7月11日函通知
12 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
13 （債權行為）及移轉系爭土地（物權行為）之意思表示，經
14 中郵通公司於同年月14日收受等情，為兩造所不爭。坐落系
15 爭土地之系爭建物，其所有權狀及登記謄本記載該建物建築
16 完成日期為55年3月19日，嗣於87年5月19日由劉政池買受，
17 再於90年3月16日移轉登記予中郵通公司，陽管處於87年間
18 發現系爭建物未經許可擅自修建、增建，已通知劉政池及中
19 郵通公司應補辦手續或拆除，惟其等收受通知後並未補辦手
20 續，迄93年間該擅自修建之情形仍存在，且更進一步為增
21 建，違反國家公園法第14條及建築法第25條之規定。依陽管
22 處於92年12月22日函所示陽明山國家公園範圍內國有土地申
23 購案件處理原則，於一般管制區內，若民眾與財政部國有財
24 產局訂有國有基地租賃契約書，且為合法建築物，原則同意
25 國有土地申購。中郵通公司於93年間提出申請書、租賃契
26 約、土地登記謄本、土地分區使用證明、建物所有權狀等文
27 件向上訴人申購系爭土地，及向陽管處申請發給系爭函文。
28 雖未告知系爭建物違建、增建情形，惟其提出申購申請後，
29 上訴人須辦理土地勘清查、向陽管處函詢是否同意讓售，可
30 見上訴人審查系爭土地坐落分區、系爭建物是否合法建物等
31 事宜以決定是否讓售時，有賴於陽管處之認定。陽管處應進

01 行實際會勘以判定是否為合法建物，並非如系爭函文承辦人
02 李盛全所證述可依地政機關核發之建物登記謄本之記載為認
03 定。陽管處亦於93年5月3日履勘，於履勘後該處承辦單位
04 （建管小組）會辦該處企劃科，逐級上陳後經處長批可發出
05 系爭函文，依常情陽管處應可得而知系爭建物曾被檢舉違建
06 並經該處認定為違建之情。陽管處認定系爭建物為合法建
07 物，發給系爭函文，係基於其職掌，有充分資料，經討論後
08 形成之判斷，縱於103年間經監察院糾正後發現當時判斷有
09 誤而撤銷系爭函文，該錯誤顯非因被上訴人隱匿系爭建物曾
10 有修建、增建之情況所致，被上訴人並無詐欺行為，上訴人
11 自不得依民法第92條第1項規定撤銷系爭買賣契約及移轉登
12 記行為。臺北高等行政法院103年度訴字第1829號、最高行
13 政法院105年度判字第272號判決係針對系爭函文為違法行政
14 處分，及陽管處得撤銷該違法行政處分（即撤銷系爭函文之
15 處分）為判斷，與本件是否得依民法第92條第1項規定撤銷
16 系爭買賣契約之債權及物權行為認定之要件不同，不影響本
17 件之判斷。系爭買賣契約為合法有效，其設定抵押權予遠雄
18 人壽公司，即屬有權處分，並非侵權行為，上訴人亦無受有
19 土地價值損害之可言。從而，上訴人依不當得利之法律關
20 係，請求中郵通公司將系爭土地移轉登記予中華民國，如給
21 付不能則應給付3,922萬6,880元；及依民法第184條第1項後
22 段、公司法第23條第2項規定，追加請求被上訴人連帶賠償
23 3,922萬6,880元，均不能准許等詞，為其判斷之基礎。

24 五、按民法上所謂詐欺，係就相對人意思形成過程中重要而有影
25 響之不真實事實，為虛構、變更或隱匿之行為，故意表示為
26 真實，令其陷於錯誤、加深錯誤或保持錯誤，而為意思之表
27 示者而言。於相對人已表明與之交易須具備一定之條件或限
28 制之情形，倘表意人明知自己不符合該條件或限制，而以不
29 實之文件或利用第三人之疏失或錯誤，使相對人誤以為表意
30 人符合其所設條件或限制，或加深、保持該錯誤之認知，而
31 與之為交易，亦難謂非欺罔行為。查本件依陽管處92年12月

01 22日函示之陽明山國家公園範圍內國有土地申購案件處理原
02 則，於一般管制區內，若民眾與財政部國有財產局訂有國有
03 基地租賃契約書，且為合法建築物，原則同意國有土地申
04 購。中郵通公司明知系爭建物自87年間即遭陽管處認係擅自
05 修建，非合法建物，仍於93年3月23日檢具系爭土地登記謄
06 本、系爭建物所有權狀、系爭租約申購系爭土地。再持系爭
07 函文交予上訴人，以證明系爭建物為合法建物。上訴人始於
08 94年11月22日通知中郵通公司同意讓售系爭土地，為原審認
09 定之事實。果爾，中郵通公司明知申購系爭土地須坐落其上
10 之系爭建物為合法建物始得為之，竟隱瞞系爭建物並非合法
11 建物之重要資訊，先持建物所有權狀，偽以系爭建物合於上
12 揭規定，使上訴人誤認系爭建物為合法建物，再因信任中郵
13 通公司提出之系爭函文，而同意讓售系爭土地，能否謂上訴
14 人形成該意思表示之過程中，非因中郵通公司為詐欺而陷於
15 錯誤，並因其行為加深、保持錯誤而為意思表示，非無再事
16 研求之餘地。乃原審未遑究明，徒以上訴人審查系爭土地坐
17 落分區、系爭建物是否合法建物等事宜以決定是否讓售時，
18 有賴於陽管處之認定為由，遽認上訴人為意思表示非受中郵
19 通公司詐欺所致，進而為上訴人不利之判決，自有可議。上
20 訴人是否受詐欺而為讓售系爭土地之意思表示，而得依民法
21 第92條第1項規定予以撤銷，既尚待究明，則其以被上訴人
22 於系爭土地上設定抵押貸款為由，請求損害賠償部分，亦有
23 待事實審調查審認。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予
24 廢棄，非無理由。

25 六、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1
26 項、第478條第2項，判決如主文。

27 中 華 民 國 115 年 4 月 29 日

28 最高法院民事第一庭

29 審判長法官 袁 靜 文

30 法官 張 競 文

31 法官 蔡 孟 珊

01
02
03
04
05

法官 吳 美 蒼
法官 王 怡 雯

本件正本證明與原本無異

書記官 王 宜 玲

中 華 民 國 115 年 5 月 11 日