

臺灣彰化地方法院民事判決

110年度訴字第42號

原告 泰洋環保工程有限公司

法定代理人 鄭玉琳

訴訟代理人 葉憲森律師

被告 黃棟財

上列當事人間請求返還土地所有權狀事件，本院於民國110 年2月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將彰化縣○○鎮○○段000 地號土地之土地所有權狀及彰化縣○○鎮○○段00000 ○00000 ○號建物之建物所有權狀返還予原告。

二、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

（一）原告與訴外人陳麗璇於民國108 年7 月26日簽訂不動產買賣契約書（下稱買賣契約），約定由原告將所有之彰化縣○○鎮○○段000 地號土地（下稱552 土地）及其上同段113-1 、113-2 建號建物（即門牌號碼彰化縣○○鎮○○○○路00號；下合稱系爭房地）出賣予陳麗璇，且價金為新臺幣（下同）7,769 萬1,125 元，並同意將系爭房地之所有權移轉登記相關手續委由地政士即被告辦理。原告嗣依買賣契約第3 條第1 項之約定，於收受陳麗璇所交付之第一期簽約款500 萬元之支票後，將系爭房地之土地、建物所有權狀（下稱系爭權狀）交予被告保管。

（二）嗣552 土地因檢測土壤重金屬超過管制標準，未能依買賣契約第13條第2 項所約定於108 年10月28日前通過彰化縣政府之審查，故依買賣契約第13條第2 項之約定及民法第99條第2 項之規定，買賣契約即因解除條件成就而失效。；且因被告是同時受權利義務相反之原告與陳麗璇委

任辦理系爭房地之所有權移轉登記事宜，依民法第106條、地政士法第16條、土地登記規則第26條之規定，被告應是與原告、陳麗璇各別成立委任契約，故原告遂依民法第549條第1項之規定，於109年11月12日寄發存證信函給被告表示終止委任契約及促請被告返還系爭權狀，因此，被告已無委任契約之正當權源而得繼續占有系爭權狀，然被告卻於109年11月18日函覆原告其有忠於職責保管系爭權狀之義務而拒絕返還，故原告茲依民法第767條第1項前段之規定，請求被告返還系爭權狀。

（三）並聲明：被告應將系爭權狀返還予原告。

二、被告抗辯：被告為地政士，是受原告與陳麗璇共同委任辦理系爭房地之所有權移轉登記事宜。因陳麗璇已提起系爭房地之買賣契約履行訴訟，被告希望待該訴訟有判決結果後，再依地政士之職責作處理，在該訴訟尚未有判決結果前，被告仍應依職責保管系爭權狀等語。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執之事實（見本院卷第129頁）：

（一）原告與陳麗璇於108年7月26日訂立買賣契約，約定由原告將其所有之系爭房地出賣予陳麗璇，且陳麗璇應給付價金7,769萬1,125元予原告，而原告、陳麗璇口頭委由地政士即被告處理系爭房地之買賣事宜，而與被告成立委任契約。又於簽訂買賣契約之同時，原告在收受陳麗璇所交付之第一期簽約款500萬元之支票後，有將系爭權狀交付予被告保管。

（二）陳麗璇就系爭房地之買賣履行事宜，於109年7月21日對原告提起履行契約等訴訟，而該訴訟現繫屬於本院109年度重訴字第120號履行契約等事件審理中（下稱另案）。

（三）原告於109年11月12日寄送臺中法院郵局存證號碼第002874號存證信函予被告，以終止兩造間之委任契約，並請求被告返還系爭權狀，而被告已於109年11月13日收受該存證信函，並於109年11月18日以鹿港郵局存證號碼第000225號存證信函函覆原告。

01 四、兩造之爭點（見本院卷第129 頁）：

02 原告依民法第767 條第1 項前段之規定，請求被告返還系爭
03 權狀，有無理由？

04 五、得心證之理由：

05 （一）按所有人對於無權占有其所有物者，得請求返還之，民法
06 第767 條第1 項前段定有明文。又以無權占有為原因，請
07 求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事
08 實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權
09 占有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占有，是有正
10 當權源之事實證明之，如不能證明，則應認原告之請求為
11 有理由（最高法院72年度台上字第1552號、98年度台上字
12 第863 號判決意旨參照）。本件被告對於原告為系爭權狀
13 之所有權人一節並不爭執，則揆諸前揭說明，自應由被告
14 就其有占有系爭權狀之合法權源的事實負舉證責任。

15 （二）被告固以前詞置辯，惟查：

16 1、依買賣契約第1 條第1 項、第2 條、第3 條、第4 條第6
17 項之約定（見本院卷第17至21頁），屬賣方之原告應移轉
18 系爭房地之所有權予陳麗璇，而屬買方之陳麗璇則負有交
19 付價金7,769 萬1,125 元予原告之義務，且於陳麗璇違約
20 時，被告得逕行將陳麗璇所提出作為尾款保證金之本票交
21 付給原告追索，可見原告、陳麗璇所為之給付內容並不同
22 同，利益亦相衝突，足認原告、陳麗璇實屬處於對立之法
23 律關係。而原告提出系爭權狀交由被告保管，乃屬原告履
24 行其單方依買賣契約所應盡之出賣人移轉登記義務之手
25 段，顯屬原告個別提出之給付內容，尚與陳麗璇無涉，亦
26 非陳麗璇之給付義務，難認陳麗璇得共同為之，故被告受
27 領系爭權狀，顯是受原告委任而持有，而非因受陳麗璇委
28 任而持有。

29 2、買賣契約第4 條第1 項雖約定：「本件產權已移轉登記、
30 他項權利設定及塗銷登記等由甲乙雙方（按：即陳麗璇、
31 原告）共同委託之地政士辦理之。」（見本院卷第19

頁），然衡諸原告、陳麗璇立約當時之真意，及陳麗璇負給付價金之義務，而原告則負移轉登記系爭房地所有權予陳麗璇之責一節，前揭約定應是指原告、陳麗璇為具體辦理系爭房地所有權移轉登記所需處理之手續及事項，遂針對此等移轉登記手續及事項委由被告辦理而已，尚與被告基於原告之委任而於具體辦理此等移轉登記手續及事項前先行保管系爭權狀有所不同，非可混為一談，故尚難僅因前揭約定記載：「…共同委託…」，即遽認被告是受原告與陳麗璇共同委任而保管系爭權狀。

- 3、按稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方允為處理之契約，民法第528條定有明文。又代理人非經本人之許諾，不得為本人與自己之法律行為，亦不得既為第三人之代理人，為本人與第三人之法律行為，民法第106條亦有明文。而所謂雙方代理，即一人同時代理權利義務相反之雙方，而雙方代理或自己代理之意旨在於避免利益衝突，防範代理人厚己薄人，失其公正立場，以保護本人之利益。惟地政士法第16條另規定「地政士得代理申請土地登記事項」；土地登記規則第26條則規定「土地登記，除本規則另有規定外，應由權利人及義務人會同申請之」。準此，地政士應屬民法第106條規定例外得雙方代理之人。依前所述，原告、陳麗璇雖有委由被告處理系爭房地之買賣事宜，而與被告成立委任契約（見本院卷第129頁），惟就委任關係而言，本於買賣雙方即原告、陳麗璇立場並非全然一致之性質，應是原告、陳麗璇與被告各別成立獨立之委任契約，只不過二個委任契約之受任人均為同一人即被告而已，而非原告、陳麗璇、被告共同成立一委任契約，否則倘認是由原告、陳麗璇、被告共同成立一委任契約，顯將導致被告於同一委任契約中之受任義務有所衝突，即如另案中陳麗璇主張買賣契約仍為有效，請求被告應繼續履行，而原告則主張買賣契約已因解除條件成就而無須續行，即屬適例。

01 4、綜上，原告為履行其單方依買賣契約所定應移轉系爭房地
02 所有權予陳麗璇之給付義務，而委任被告保管系爭權狀，
03 並非陳麗璇所得為之或共同為之，故被告辯稱：原告與陳
04 麗璇是共同委任其保管系爭權狀等語，並非可採。

05 (三)按當事人之任何一方，得隨時終止委任契約，民法549 條
06 第1 項定有明文。經查，兩造因辦理系爭房地所有權移轉
07 登記而成立委任契約一節，業如前述，而原告嗣已於109
08 年11月12日寄送臺中法院郵局存證號碼第002874號存證信
09 函予被告，以終止兩造間之委任契約，並為被告於109 年
10 11月13日所收受（見本院卷第129 頁），則兩造間之委任
11 契約應已發生終止之效力而歸於消滅。

12 六、綜上所述，原告委任被告辦理系爭房地之所有權移轉登記等
13 事務之委任契約，既經原告合法終止而消滅，則被告持有系
14 爭權狀自己無法律上權源存在而屬無權占有，故原告依民法
15 第767 條第1 項前段之規定，請求被告返還系爭權狀予原
16 告，為有理由，應予准許。

17 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
18 決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

19 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

20 中 華 民 國 110 年 3 月 31 日
21 民事第四庭 法 官 許嘉仁

22 以上正本係照原本作成。

23 如不服本判決，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須按
24 他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳
25 納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 110 年 3 月 31 日
27 書記官 曾靖雯