

臺灣新竹地方法院民事判決

111年度重訴字第215號

原告 徐崧茗

訴訟代理人 徐明增

原告 徐梁河妹

上一人

法定代理人 徐贊鎬

原告 徐秀蓮

徐聖鉉即徐明魁

上四人共同

訴訟代理人 王耀星律師

被告 陳文得

訴訟代理人 魏順華律師

上列當事人間所有權移轉登記等事件，本院於民國113年5月2日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
基礎事實同一，及減縮應受判決事項之聲明者，均不在此
限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。本件
原由原告徐崧茗提起訴訟，並聲明：(一)被告應將新竹縣○○
鄉○○段000○000○000○000地號土地移轉登記予原告及徐
梁河妹、徐秀蓮、徐聖鉉並交付原告及徐梁河妹、徐秀蓮、

徐聖鉉佔有；(二)願供擔保請准宣告假執行（見卷一第4頁）。嗣於民國（下同）112年6月29日具狀追加徐秀蓮、徐聖鉉為原告，並變更聲明為：被告應將新竹縣○○鄉○○段000○○000○○000地號土地移轉登記予原告徐崧茗、徐秀蓮、徐聖鉉及徐梁河妹並交付原告及徐梁河妹、徐秀蓮、徐聖鉉及徐梁河妹佔有；繼於同年9月28日再追加徐梁河妹為原告，再變更訴之聲明為：被告應將新竹縣○○鄉○○段000○○000○○000地號土地移轉登記予原告徐梁河妹並交付原告徐梁河妹佔有（見卷一第217、289頁）。經核，上訴人歷次追加原告均係本於同一土地變更委託書所衍生之法律關係，核屬請求之基礎事實同一。是依首揭規定，其上開聲明之減縮及追加之訴，均應准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

（一）緣原告等4人基於土地順利變更之前提，及訴外人徐明增之債務關係而將坐落新竹縣○○鄉○○段000○○000○○000地號土地（下同段號均省略段名，合稱系爭土地）及同段132-1地號土地設定給訴外人市錦企業有限公司之狀況必須妥善處之故，而將系爭土地及同段132-1地號土地移轉至被告陳文得名下，於土地完成移轉後為表明真實之移轉原因，遂於民國（下同）98年10月1日雙方簽訂「土地變更委託書」（下稱系爭委託書）俾便被告得以代表原告與開發公司作變更上之通盤考量。依系爭委託書第4條明確約定，乙方（即被告）承諾不得將所受託之土地因自己因素而設定抵押權或轉讓過戶予他人；第6條約定：乙方處理本委託事項，純因親情因素而願為之。詎被告不僅未依約履行善良管理人之受任義務，竟於110年1月8日將因受委任關係所取得之新竹縣○○鄉○○段000○○0地號土地，以買賣為原因過戶至訴外人王智傑名下，違背系爭委託書第4條約定。原告爰以起訴狀繕本送達被告為終止系爭委任關係之意思表示。爰依民法第541條第2項及民法第179

01 條之法律關係，請求被告將系爭土地移轉登記為原告所有
02 並交付予原告。

03 (二) 兩造間實際為委託關係，故自訴外人徐明增未再支付利息
04 予抵押權人市錦公司郭吉來後，即由原告徐梁河妹、徐秀
05 蓮、徐崧茗等人匯款給郭吉來，直至107年1月11日因不堪
06 負擔沉痾利息，致系爭土地被查封且經拍賣。最後用來償
07 還市錦公司債務亦非由被告支付，而是將系爭132-1地號
08 土地出售於訴外人王智傑所取得資金償付。被告從未支付
09 任何買賣價金，亦無證據佐證其確係買賣。原告就是因與
10 被告存在委託關係，才會繼續支付利息予債權人市錦公司
11 等語。為此聲明：被告應將新竹縣○○鄉○○段000○○00
12 ○○○地號土地所有權權利範圍全部，移轉登記予原告徐
13 梁河妹並交付原告徐梁河妹佔有。

14 二、被告則以：

15 (一) 緣坐落新竹縣○○鄉○○段000○○○○段000地號土
16 地，原均為訴外人徐丁癸所有，徐丁癸曾於00年0月間，
17 提供前開2筆土地予訴外人市錦公司，而設定新台幣（下
18 同）2,000萬元抵押權（下稱系爭抵押權），以擔保訴外
19 人旭陽水電工程有限公司（下稱旭陽公司，原告徐崧茗大
20 哥徐明增為該公司負責人）對訴外人市錦公司所負債務之
21 清償，並辦理抵押權設定登記在案。嗣徐丁癸於91年間過
22 世，並由其繼承人（包括原告）辦理繼承及分割登記，其
23 中132地號土地92年6月18日分割增加同段132-1、132-2、
24 132-3及132-4地號土地，135地號於同年亦分割增加135-2
25 地號土地。而上開土地中之127、132、133、135-2地號土
26 地由原告徐梁河妹取得所有權，同段132-1地號土地則由
27 原告徐梁河妹及原告徐崧茗共同取得，應有部分各為1000
28 0分之7984及10000分之2016，至同段132-2、132-3及132-
29 4地號土地，於93年5月13日因共有物分割，由訴外人徐明
30 震、原告徐聖鉉即徐明魁及徐秀蓮分別取得所有權。迄至
31 00年00月間，原告徐梁河妹表示欲將其名下之前開127、1

32、132-1（僅有應有部分）、133、135-2等地號土地出售予被告，有關買賣價金（或被告所認知之買賣條件）約定為：①所有權移轉登記所需規費及稅捐由被告負擔；②127、132、132-1至132-4地號土地上之抵押借款由被告負責清償；③原告徐梁河妹長子徐明增與人合建之建物即新竹縣新豐鄉康樂路1段195及1195-1號等，希望被告協助保住。是以，雙方合意以上述條件買賣127、132、132-1、133、135-2共5筆土地，且分別在98年1月20日、99年6月7日完成所有權移轉登記在案。嗣前開5筆土地移轉予被告需繳納之土地增值稅合計21萬3,605元，均由被告負擔繳納完畢。另原告徐梁河妹之長子徐明增與他人合建所取得門牌號碼『新竹縣○○鄉○○路0段000號、195-1號』二間房屋，因徐明增積欠債權人羅光華等人債務，遭羅光華等人先後向法院聲請拍賣，均由被告拍定買受取得。其中康樂路1段195號房屋，係由被告在98年間以245萬7,600元承買，另康樂路1段195-1號房屋（即系爭委託書所稱『瓦窯鼎農莊』），則由被告在101年間以220萬元承買。

（二）又系爭委託書簽訂之緣由，依被告印象所及，主要係因原告徐崧茗大哥徐明增得知其母徐梁河妹將其名下之前開127、132、133、135-2等地號土地移轉予被告後大為不滿，要脅要將上開土地用以處理其龐大債務，因此原告徐崧茗、徐聖鉉即徐明魁、徐秀蓮及訴外人徐明震告知被告避免徐明增持續吵鬧要脅，要被告簽訂系爭委託書俾拿給徐明增看云云，因被告與原告家族有親戚關係，因此同意簽署，至於該委託書之內容並非被告所擬，然其內容顯非事實，蓋參諸系爭委託書（1）係記載「基於土地順利變更之前提，現因徐明增之債務而設定給市錦企業公司之之現況必須妥善處理，因此甲方乃承諾將相關的坪頂段地號127、132-0、132-1、133等筆土地及現有『瓦窯鼎農莊』房舍過戶至乙方名下，俾乙方得以代表甲方與開發公司作變更上的通盤考量云云；然參諸前述，前開127、132、133

地號土地，係於98年1月20日即已完成所有權移轉登記，即在系爭委託書簽訂之近9個月前，顯與該委託書記載內容不符；又如係因徐明增（即旭陽公司）之債務而設定給市錦公司之現況必須妥善處理，則移轉者應僅限於設定抵押之土地即前開127、132地號（含其後分割出之132-1、132-2、132-3、132-4地號）土地，何以不在抵押權設立登記範圍之同段133地號土地亦在移轉予被告土地之列？又登記在該委託書甲方之訴外人徐明震、原告徐聖鉉即徐明魁及徐秀蓮名下之同段132-2、132-3及132-4地號土地，既然均係因徐明增債務而提供設定擔保之土地，何以未一併移轉予被告？再就系爭委託書內記載之瓦窯鼎農莊房舍，所有權人為徐明增，被告則係透由拍賣程序而取得所有權，亦與委託書之內容明顯不符，由上述種種，即明系爭委託書內容並非真正。且，原告系爭127、132、133地號土地，未曾登記在原告徐崧茗名下，至系爭135地號土地，則係原告徐崧茗移轉予訴外人陳其詳，即原告與被告間就上開土地完全無任何法律關係存在。

（三）又被告自取得系爭127、132及132-1地號土地後，為市錦公司之實際負責人郭吉來所知悉，郭吉來即不斷至被告處要求清償抵押借款，被告乃多次與其協商，郭吉來見無法得逞，遂由市錦公司於107年8月20日以新竹南勢郵局第45號存證信函寄發被告、訴外人徐明震、原告徐聖鉉即徐明魁、徐秀蓮等人，被告收到該存證信函後，隨即於同年9月21日以竹北郵局第278號存證信函回覆市錦公司，請其提供相關之貨款憑證及單據等情。嗣市錦公司乃向本院聲請拍賣抵押物而實行抵押權，其聲拍賣之標的物包含被告所有之系爭127、132、132-1地號土地及訴外人徐明震所有之132-2地號、原告徐聖鉉即徐明魁所有之132-3地號、原告徐秀蓮所有之132-4地號土地，經本院以107年度司拍字第207號民事裁定准予拍賣；因被告先前獲告知旭陽公司擔保之債務已清大部分，被告為保障本身及訴外人徐明

01 震、原告徐聖鉉即徐明魁、徐秀蓮等之權益，而向本院提
02 起抗告，然遭本院以107年度抗字第104號裁定駁回，嗣被
03 告又提起再抗告，仍遭本院裁定駁回。市錦公司隨即向本
04 院民事執行處聲請強制執行，以致被告、訴外人徐明震、
05 原告徐聖鉉即徐明魁、徐秀蓮等之前開土地均遭查封將進
06 行拍賣程序，而上開與市錦公司間之寄發存證信函、抗
07 告、再抗告等費用均由被告1人支付。被告為避免本身及
08 訴外人徐明震、原告徐聖鉉即徐明魁、徐秀蓮等之前開土
09 地被拍賣，經與原告徐秀蓮等人商量後，決定共同委任律
10 師提起訴訟，另聲請本院裁定命供擔保准予停止強制執
11 行，經本院以108年度聲字第49號民事裁定命供擔保450萬
12 元後准予停止強制執行，被告乃籌借450萬元提存，方使
13 強制執行暫予停止。又前開被告與徐明震等3人所提異議
14 之訴，嗣於109年10月15日達成和解，依和解筆錄第1條所
15 載，被告需給付1,700萬元給市錦公司，除當庭給付1,200
16 萬元之銀行本票予市錦公司收執外，被告為擔保其餘500
17 萬元和解金額之給付，亦當庭交付由被告開立之同額本票
18 予市錦公司收執，市錦公司始撤回拍賣抵押物執行事件之
19 聲請暨同意被告及徐明震等人持和解筆錄逕向該管地政機
20 關辦理塗銷抵押權登記。被告實際負擔所買受之127、13
21 2、132-1、133、135-2共5筆地號土地過戶所需規費及稅
22 賦；被告亦出錢承買徐明增與人合建而遭公開拍賣之康樂
23 路1段195號（註：被告事後將195號房屋讓與徐秀蓮之子
24 陳其詳）及195-1號房屋；被告復籌借擔保金450萬元以停
25 止抵押物之拍賣、更負擔支付1,200萬元和解金暨開立500
26 萬元本票以擔保和解金尾款之給付。凡此，均是被告履行
27 買受上揭5筆土地之價金約定義務。從而，被告主張該5筆
28 土地為其所實際買受取得，信而有徵。反之，本件倘如原
29 告所主張127、132、132-1、133及『瓦窯鼎農莊』房舍所
30 以過戶在被告名下，是基於爭委託書之委託而來，則依系
31 爭委託書第（3）條約定，委託所需之代書費用、稅金及

01 必要費用均由甲方（即原告4人）負擔，何以原告未出
02 資，卻均由被告支付？抑有進者，依原告所主張即根據
03 系爭委託書約定，『瓦窯壩農莊』房舍亦過戶至被告名
04 下，惟事實上，該房舍乃被告出錢自行向執行法院承買，
05 顯非系爭委託書所記載之情形。另原告主張，基於土地順
06 利變更及徐明增之抵押債務須妥善處理等故，乃將127、1
07 32、132-1、133及『瓦窯壩農莊』房舍（康樂路1段195-1
08 號房屋）過戶在被告名下，俾被告得以代表甲方與開發公
09 司作變更上之通盤考量。設謂原告所言非虛，則委託被告
10 為原告等人之代理人即可，何需將土地所有權移轉至被告
11 名下？；此外，若原告意在委託被告出名與開發公司作變
12 更之接洽處理，又何需將土地交付被告占有管理？再者，
13 系爭127、132、132-1地號土地所有權狀均係由被告持有
14 保管，亦足以證明被告為真正所有權人。

15 （四）被告雖不爭執有系爭委託書上為簽名，但否認該委託書內
16 容之真正，則系爭委託書充其量僅有形式上之證據力，尚
17 難逕認有實質之證據力，仍須待當事人盡其攻擊防禦之能
18 事，始得本於辯論之結果，由法院依自由心證判斷。觀之
19 系爭委託書第(1)項載稱：基於土地順利變更之前提，現
20 因徐明增之債務而設定給「市錦企業」公司之現況必須妥
21 善處理，因此，甲方乃承諾將相關的坪頂段地號127、132
22 -0、132-1、133等筆土地及現有「瓦窯壩農莊」房舍過戶
23 至乙方名下，俾乙方得以代表甲方與開發公司作變更上的
24 通盤考量等語。惟揆諸下列事證，已見系爭委託書之約
25 定，與客觀證據資料不符，足以推論系爭委託書之內容並
26 非真正，殊難認有實質之證據力。蓋因：

- 27 1、系爭委託書之甲方既承諾將相關地號土地及房舍過戶至乙
28 方名下，應係該等土地及房屋尚未過戶至乙方名下始是，
29 否則無約定「承諾」之可言。然系爭委託書所載之127、1
30 32、133等地號土地，係於98年1月20日即已完成所有權移
31 轉登記，而非98年10月1日簽署系爭委託書後始為移轉過

戶，此有新竹縣新湖地政事務所112年5月24日新湖地資字第1120001832號函所檢附土地公務用謄本可憑。

2、又，如係徐梁河妹與徐丁癸所育長子即徐明增（即旭陽公司）之債務而設定給市錦公司之現況必須妥善處理，則移轉者應僅限於設定抵押之土地即127、132地號（含其後分割出之132-1、132-2、132-3、132-4等地號）土地，何以不在抵押權設立登記範圍之同地段133地號土地亦在移轉過戶予被告土地之列？再，登記在訴外人徐明震、追加原告徐聖鉉及徐秀蓮名下之同段132-2、132-3、132-4地號土地，既然均係因徐明增（即旭陽公司）債務而提供設定抵押擔保之土地，何以未一併移轉予被告？

3、另，系爭委託書內記載之「瓦窯鼎農莊」房舍，門牌號碼為新竹縣新豐鄉康樂路1段195-1號，而該房舍為徐明增所有，且係被告在101年6月透過法院拍賣程序以新臺幣（下同）220萬元買受取得所有權，有不動產權利移轉證書為證。亦即上述「瓦窯鼎農莊」房舍非依系爭委託書之甲方所移轉過戶予被告。再者，系爭委託書所載稱因委託而移轉登記予被告之127、132、133地號，亦非由原告徐崧茗、追加原告徐聖鉉及徐秀蓮移轉登記予被告名下，爰整理異動索引資料如下：

(1)127地號：訴外人徐丁癸於58年6月20日因買賣取得，嗣於92年1月17日由徐梁河妹分割繼承取得，再於98年1月20日以買賣為原因移轉登記予被告。

(2)132地號：訴外人徐丁癸於58年6月20日因買賣取得，嗣於93年5月13日由徐梁河妹所有物分割取得，再於98年1月20日以買賣為原因移轉登記予被告。

(3)133地號：訴外人徐丁癸於91年6月11日因買賣取得，嗣於91年7月9日以買賣為原因移轉登記予訴外人黃新泉，再於92年2月10日以買賣為原因移轉登記予原告徐崧茗；95年2月13日以買賣為原因移轉予原告徐梁河妹，再於98年1月20日以買賣為原因移轉登記予被告。

- 01 4、承前所述，被告、訴外人徐明震、原告徐秀蓮、原告徐聖
02 鉉等人及市錦公司在本院108年度重訴字第75號債務人異
03 議之訴等事件中，達成以1700萬元和解之共識，且和解當
04 庭被告即需先給付第一期款1200萬元。故被告知悉將在10
05 9年10月15日成立訴訟上和解，其為籌措第一期款1200萬
06 元，除須先行向他人借款外，亦需作還款之準備，遂同時
07 尋找購買被告名下132-1地號土地之買主。第因訴外人徐
08 明震、陳其詳、追加原告徐秀蓮及徐聖鉉所有門牌號碼
09 「新竹縣新豐鄉康樂路1段195-2號」（未經申請之臨時建
10 物，供作經營新豐撞球休閒會館之用），有部分占用被告
11 擬出售之132-1地號土地，因此洽談購買之人要求被告暨
12 建物所有人須出具同意書同意拆除該占用部分，故被告及
13 徐明震、陳其詳、徐秀蓮及徐聖鉉均在109年10月13日之
14 「拆除確認書」上簽名，以利被告出售該筆土地。由上得
15 徵，追加原告徐秀蓮及徐聖鉉早於109年10月13日即知悉
16 被告欲出售132-1地號土地，方有「立書人同意於109年12
17 月31日後由132-1地號的新所有權人得隨時自行拆除占用
18 部分」之可言，果兩造間存有系爭委託書之委任關係（此
19 為假設語氣，非自認），甚至如原告起訴狀及112年5月18
20 日追加起訴狀所指稱，被告出售132-1地號土地即違反善
21 良管理人之注意義務，何以原告未異議？又何以未依系爭
22 委託書第(5)項約定，據以要求被告報告或要求處理結餘
23 款等事宜？執此一端即明兩造間未存有任何委任關係，被
24 告乃系爭土地之真正所有權人，原告始會對被告之處分行
25 為無意見、且未追問買賣價金等事，其情灼然。
- 26 5、末，被告就其名下所有127、132、132-1（110年1月8日買
27 賣而移轉登記予第三人王智傑）及133地號，在102年10月
28 22日與「冠竹土地開發有限公司」簽訂「都市計畫農業區
29 變更住宅區土地委託辦理市地重劃合作開發契約書」，而
30 據悉，訴外人徐明震、原告徐崧茗、追加原告徐秀蓮及徐
31 聖鉉等人均各自以名下所有土地（含132-2、132-3、132-

01 4等地號土地在內），自行參與上述市地重劃合作開發，
02 並單獨簽約。顯然原告等人殊無系爭委託書所稱因現況複
03 雜性而特委託被告協助處理之必要。從而，本件原告無非
04 以系爭委託書作為兩造間有委任關係存在之論據，然盱衡
05 該委託書之內容均與上開客觀事證未相一致，顯然無法證
06 明為真正，此外，原告復未提出其他證據證明兩造間委任
07 關係存在之事實，自應駁回原告之請求。

08 6、末以，原告主張被告登記為系爭127、132、132-1及133地
09 號土地之所有人，乃依系爭委託書之約定而來。果係如
10 此，則依系爭委託書第(3)項約定，稅金及必要費用均應由
11 甲方（即原告）負擔。惟何以該等地號土地自過戶以來，
12 相關之地價稅均由被告繳付。可見系爭委託書之約定確與
13 事實不符。至原告於112年9月28日所提出原證4借調款證
14 明，被告雖不爭執其形式之真正。惟此乃為辦理系爭132-
15 1地號土地之買賣過戶事宜，被告需繳納印花稅29,788
16 元、土地增值稅14萬1,014元及其他規費，因而先向原告
17 徐聖鉉借調15萬元，且已歸還。至被證25是證明被告辦理
18 系爭127、132、132-1、133及135-2等五筆地號土地移轉
19 登記時繳納土地增值稅合計21萬3,605元之事實，原告徐
20 聖鉉主張被證25單據上記載之稅額均是向其請款，應舉證
21 以實其說。且觀原證4之內容，充其量證明被告為辦理系
22 爭132-1地號土地過戶時，曾向原告徐聖鉉借調15萬元，
23 並非無償提供或原告聲稱之「請款」，此由原證4第3條約
24 定被告須追還所借調款項即明。故原告徐聖鉉執原證4主
25 張132-1地號移轉登記所需稅捐及費用係被告向其請款支
26 付，委非可採。

27 (五) 又訴外人市錦公司於被告依和解筆錄需給付500萬元之條
28 件尚未成就，即持前開擔保本票向法院聲請裁定准許強制
29 執行，進而聲請強制執行，並查封含系爭127、132地號土
30 地在內之被告名下不動產。依最高法院85年度台上字第55
31 9號民事裁判意旨及現行土地登記規則第141條第1項前段

規定，於執行法院撤銷查封登記前，登記機關不得許被告申請移轉登記，故原告徐梁河妹請求被告為該2筆地號土地之移轉登記，係處於給付不能之狀態，是暫且不論原告之請求有無理由，法院既不能命為移轉登記，原告之請求仍應予駁回。末依冠竹建設股份有限公司（下稱冠竹建設公司）112年11月9日以冠竹字第0000000號函復檢送之「新豐鄉坪頂段都市計畫農業區變更住宅區合作開發契約書」，得徵原告徐秀蓮、徐聖鉉、徐崧茗等人，均有以自己名義，將坐落與系爭土地同段之地號參與住宅區土地變更案，顯然無所謂因現況複雜而需另外委託被告協助處理之情形。以是，原告主張兩造簽署土地變更委託書之原委，即難證其真實性等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

原告主張：兩造間存有委託關係，被告違背系爭委託書第4條約定。故原告爰以起訴狀繕本送達被告為終止系爭委任關係之意思表示，並依民法第541條第2項及民法第179條規定，請求被告將系爭土地所有權移轉登記為原告徐梁河妹所有並交付予原告徐梁河妹，固據提出系爭委託書為證（見卷一第8頁）；然被告否認兩造間有何委任關係存在，辯稱：系爭委託書係因原告徐崧茗大哥徐明增得知其母徐梁河妹將其名下之127、132、133、135-2等地號土地移轉予被告後大為不滿，要脅要將上開土地用以處理其龐大債務，原告徐崧茗、徐聖鉉即徐明魁、徐秀蓮及訴外人徐明震為避免徐明增吵鬧要脅，要被告簽訂系爭委託書俾拿給徐明增看。該委託書之內容並非被告所擬，內容顯非真實等語。是本件之爭執之點厥為：兩造間就系爭127、132、133、132-1地號土地是否有委任關係存在？原告能否以終止委任關係為由，請求被告返還並交付予原告徐梁河妹？述之如下：

- （一）按私文書經本人或其代理人簽名、蓋章或按指印獲有法院或公證人之認證者，推定為真正，民事訴訟法第358條第

01 1 項定有明文。又按私文書應由舉證人證其真正，民事訴
02 訟法第357 條前段定有明文。次按當事人提出之私文書必
03 須真正而無瑕疵者，始有訴訟法之形式的證據力，此形式
04 的證據力具備後，法院就其中之記載調查其是否與系爭事
05 項有關，始有實質的證據力之可言，最高法院41年台上字
06 第971 號裁判可資參照。亦即，私文書於訴訟法上有形式
07 證據力與實質證據力之分，必先有形式證據力後，法院始
08 須審酌該私文書之實質證據力。又所謂實質證據力係指該
09 私文書得證明待證事實為真而言。

10 (二) 經查，系爭兩造於98年10月1日簽立之委託書記載：「立
11 委託書人徐梁河妹、徐崧茗、徐秀蓮、徐聖鉉等（甲方）
12 為參與新竹縣新豐鄉松柏村之社區土地變更案，基於現況
13 之複雜性，特委託陳文得先生（乙方）協助處理相關事
14 宜，並訂立下列協議事項：（1）基於土地順利變更之前
15 提，現因徐明增之債務而設定給市錦企業公司之現況必須
16 妥善處理，因此，甲方乃承諾將相關的坪頂段地號127、1
17 32-0、132-1、133等筆土地及現有『瓦窯鼎農莊』房舍過
18 戶至乙方名下，俾乙方得以代表甲方與開發公司作變更上
19 的通盤考量。（2）配合土地之變更，及妥善處理前條設
20 定情事後，乙方當即依協議之比例分配回甲方及其家族人
21 員。（3）本項委託所需之代書費用、稅金及必要費用均
22 由甲方負擔，若由乙方代墊時，須自未來結算中扣除予乙
23 方。（4）乙方承諾不得將所受委託之土地因自己因素而
24 設定抵押或轉讓過戶予他人；若因變更未成、或有特殊狀
25 況，經雙方同意後得將產權過戶回甲方指定人員。（5）
26 若有必要時，亦得在雙方同意後，以乙方名義出賣土地，
27 所得價款在償還所設定債務後，結餘款由甲方召集家族成
28 員會同乙方協商分配處理之。（6）乙方協助處理本委託
29 事項，純因親情因素而願為之。考量乙方所需投入之時
30 間、精力、成本等，在所結算之剩餘中，甲方同意給予適
31 當的管理費用。」等情，且其上乙方欄位為被告陳文得所

01 親簽，為被告所不爭，並有系爭委託書在卷可稽（見卷一
02 第8頁），則揆諸上開民事訴訟法第358條第1項之規定，
03 固堪認系爭委託書形式上為真正，亦即具有形式證據力。

04 （三）惟查，系爭127、132地號土地，原均為訴外人徐丁癸（原
05 告徐梁河妹之夫、其餘原告之父）於58年6月20日因買賣
06 而取得，徐丁癸於00年0月間，提供前開2筆土地予訴外人
07 市錦企業有限公司（下稱市錦公司），設定2,000萬元抵
08 押權，以擔保訴外人旭陽水電工程有限公司（下稱旭陽公
09 司，法定代理人徐明增）對市錦公司所負之債務，並於87
10 年9月23日辦理抵押權設定登記在案，有抵押權設定契約
11 書在卷可稽（見卷一第44至47頁）。嗣132地號土地於92
12 年6月18日分割增加132-1至132-4地號土地，而原告徐梁
13 河妹於92年1月17日因分割繼承取得127地號、93年5月13
14 日因共有物分割取得132地號、95年2月13日以買賣為原因
15 取得133地號土地，嗣於97年11月19日，將前揭127、13
16 2、133地號及135-2地號土地以買賣為原因移轉登記予被
17 告，於98年1月20日辦畢所有權移轉登記，有土地所有權
18 買賣移轉契約書、土地登記公務用謄本、新竹縣地籍異動
19 索引可佐（見卷一第54至58頁、第157、158、163、166至
20 174頁、第193至203頁）。亦即，系爭委託書所載之127、
21 132、133地號地號土地，早於兩造98年10月1日簽立系爭
22 委託書前即已於98年1月20日完成所有權移轉登記，原告
23 徐梁河妹並非依系爭委託書之約定始將前揭土地移轉登記
24 至被告名下，甚為明確。

25 （四）又系爭委託書（1）載明「基於土地順利變更之前提，現
26 因徐明增之債務而設定給市錦企業公司之現況必須妥善處
27 理，因此，甲方乃承諾將相關的坪頂段地號127、132-0、
28 132-1、133等筆土地及現有『瓦窯鼎農莊』房舍過戶至乙
29 方名下，俾乙方得以代表甲方與開發公司作變更上的通盤
30 考量。」等語，惟如前所述，訴外人徐丁癸設定予市錦公
31 司之土地為127、132地號土地，則依此意旨所應移轉者應

為設定抵押之127、132地號（含其後分割出之132-1、132-2、132-3、132-4地號）土地，則何以非抵押權設立登記範圍之同地段133地號土地亦在移轉過戶予被告土地之列？再者，系爭132-3、132-4地號土地分別為原告徐聖鉉、徐秀蓮所有，有土地登記謄本附卷可按（見卷一第161、162頁），亦為前開抵押權效力所及，何以未一併移轉予被告？另，系爭委託書所載之「瓦窯鼎農莊」，門牌號碼為新竹縣新豐鄉康樂路1段195-1號，有網路旅遊列印資料附卷可按（見卷一第152至154頁），而該房屋原為徐明增所有，嗣被告於000年0月間經由法院拍賣程序以新臺幣（下同）220萬元買受取得所有權，此有不動產權利移轉證書可參（見卷一第63、64頁）。亦即上述「瓦窯鼎農莊」並非依系爭委託書之原告移轉過戶予被告。再者，被告就其名下之127、132、132-1（110年1月8日買賣而移轉登記予第三人王智傑）及133地號土地，於102年10月22日與冠竹建設公司簽訂「都市計畫農業區變更住宅區土地委託辦理市地重劃合作開發契約書」，有前開契約書及土地登記公務用謄本在卷可稽（見卷一第159、第234至236頁）；而原告徐崧茗、徐秀蓮、徐聖鉉亦各自以其名下之135-5、136地號（原告徐崧茗所有）、132-4、135-4、136-1地號（原告徐秀蓮所有）、132-3、135-3、136-1地號（原告徐聖鉉所有）土地，與冠竹建設公司簽訂新豐鄉坪頂段都市計畫農業區變更住宅區合作開發契約書，亦有冠竹建設公司112年11月9日冠竹字第0000000號函檢送之前開契約書附卷可佐（見卷一第309至329頁），顯見原告等人亦無系爭委託書前言所稱「為參與新竹縣新豐鄉松柏村之社區土地變更案，基於現況之複雜性」而委託被告協助處理之必要。從而，綜觀該委託書之內容均與上開客觀事證未相一致，顯然無法證明為真正。

（五）又訴外人市錦公司前持本院107年度司拍字第207號拍賣抵押物裁定聲請強制執行被告所有127、132、132-1地號及

01 訴外人徐明震所有132-2地號、原告徐聖鉉所有132-3地
02 號、原告徐秀蓮所有之132-4地號土地，嗣前開債務人提
03 起債務人異議之訴（本院108年度重訴字第75號），並於1
04 09年10月15日與訴外人市錦公司成立訴訟上和解，被告陳
05 文得同意給付市錦公司1,700萬元，並於和解當庭先給付
06 第一期款1,200萬元。被告為籌措上開和解費用乃尋覓第
07 三人購買132-1地號土地。然因訴外人徐明震、陳其詳及
08 原告徐秀蓮及徐聖鉉所有門牌號碼新竹縣○○鄉○○路0
09 段00000號建物有部分占用132-1地號土地，乃於109年10
10 月13日由被告及訴外人徐明震、陳其詳、原告徐秀蓮及徐
11 聖鉉出具拆除確認書，同意新所有權人得隨時自行拆除占
12 用部分之地上物，以利被告出售132-1地號土地，此有本
13 院107年度司拍字第207號裁定、本院民事執行處查封登記
14 函、民事起訴狀、和解筆錄、拆除確認書在卷可稽（見卷
15 一第75至93頁、第114至116頁、第233頁）。足見原告徐
16 秀蓮及徐聖鉉早於109年10月13日已知悉被告欲出售132-1
17 地號土地，並同意拆除坐落其上之地上物。則其等以被告
18 違背系爭委託書第4條約定，擅自將132-1地號土地出賣予
19 第三人，亦非無疑。從而，綜觀系爭委託書之內容，核與
20 上開客觀事證未相一致，顯然無法證明系爭委託書為真
21 正。

22 四、綜上所述，系爭委託書尚不足以證明兩造間就系爭127、13
23 2、133地號土地有委任關係存在，且原告徐梁河妹亦非基於
24 系爭委託書之約定，將系爭土地移轉登記予被告。從而，原
25 告主張其以起訴狀繕本之送達，終止與被告間之委任關係。
26 並依民法第541條第2項、第179條規定，請求被告將系爭土
27 地移轉登記為原告所有並交付予原告，為無理由，應予駁
28 回。

29 五、本件事證已臻明確，原告聲請傳喚證人王智傑，核無必要。
30 又兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影
31 響，爰不一一論述。

01 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。
02 中 華 民 國 113 年 5 月 31 日
03 民事第二庭法 官 楊明箴
04 以上正本係照原本作成。
05 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
06 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
07 中 華 民 國 113 年 5 月 31 日
08 書記官 郭家慧