臺灣新竹地方法院民事判決

115年度訴字第404號

原　　告　創易建設有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　江鳳珠

訴訟代理人　葉日全

被　　告　九慶地政士事務所楊玉華地政士

000000000000000000

訴訟代理人　洪大明律師

複代理人　　鄭玉金律師

列當事人間請求返還權狀事件，本院於民國115年10月13日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將坐落苗栗縣○○鎮○○段0000地號土地所有權狀（權狀字號：114南地資字第026793號）、同段0000地號土地所有權狀（權狀字號：114南地資字第026794號）返還予原告。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、原告主張：

原告曾將坐落苗栗縣○○鎮○○段0000○0000地號土地（下稱系爭土地）出售予訴外人蔡瑞恩，買賣雙方共同委任被告辦理產權移轉登記事宜，原告乃將系爭土地權狀即114南地資字第026793、026794號土地權狀（下稱系爭權狀）交予被告辦理相關手續；被告嗣於民國114年12月29日向苗栗縣竹南地政事務所（下稱竹南地政）申請辦理所有權移轉登記（下稱系爭申請），惟經竹南地政駁回而不予登記。而系爭申請既經駁回，買賣未成原始委託關係即應結束，被告理應歸還系爭權狀。爰依民法第767條之規定，提起本件訴訟。並聲明：（一）被告應返還系爭權狀予原告；（二）訴訟費用由被告負擔。

貳、被告則以：

一、原告分別於111年5、8月間，與訴外人黃國華訂立合建契約書及合建契約書補充協議㈠，約定由原告提供系爭土地及同段1436地號土地進行合建，訴外人黃國華則負責支付保證金新臺幣（下同）8,000萬元，待合建完成後，原告可分得4億1仟萬元。嗣因原告遲未能取得完整合建之土地並交付，遂與黃國華協議，由黃國華找買方即蔡瑞恩出面，與原告就系爭土地訂立「土地買賣契約書-合約一」（下稱系爭買賣契約一），部分價金則由合建保證金抵付。未料，原告事後竟故意將系爭土地上之部分建物讓與訴外人陳郁琳，並推其出面主張優先購買權，以致系爭申請受阻，蔡瑞恩業已提起確認優先購買權不存在之訴，現由臺灣苗栗地方法院以115年度重訴字第15號審理中（下稱另案訴訟），倘蔡瑞恩獲另案訴訟勝訴判決，則原告與蔡瑞恩之系爭買賣契約仍需繼續進行。

二、由原告與蔡瑞恩簽訂之系爭買賣契約一第2條第1項，及蔡瑞恩與黃國華、原告簽訂之「土地買賣契約書-合約二」（下稱系爭買賣契約二）第2條第1、2項約定，可知被告係分別受原告與蔡瑞恩，以及原告、黃國華與蔡瑞恩共同委任，而辦理系爭買賣契約一、二所示標的物之所有權移轉登記相關手續。且買受人有受領標的物之義務，是於辦理系爭土地所有權移轉登記時，不僅係原告、黃國華在履行契約給付義務，同時亦為蔡瑞恩在履行契約受領義務，堪認被告受委任處理系爭土地產權移轉事宜而持有系爭權狀，確係受原告與蔡瑞恩，及原告、黃國華與蔡瑞恩之共同委任，而非受原告之單獨委任。依據民法第263條準用同法第258條第1、2項規定，該委任契約之終止即應由原告與蔡瑞恩，及原告、黃國華與蔡瑞恩共同為之，原告不得以單方之意思表示終止委任關係。

三、綜上，原告提起本訴，請求被告返還系爭權狀，為無理由，不應准許。為此聲明：（一）原告之訴駁回；（二）訴訟費

用由原告負擔。

參、得心證之理由：

一、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第767條第1項前段定有明文。次按，當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段亦有明文。而以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任；被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之（最高法院72年度台上字第1552號判決意旨可資參照）。又所謂正當權源，係指依法律規定或契約關係，物之所有權人有提供或容忍占有使用之義務而言。準此，被告既不否認原告為系爭權狀之所有權人，且其有持有之事實，僅辯稱係受原告與蔡瑞恩，及原告、黃國華與蔡瑞恩之共同委任而占有，揆諸前揭法條及判決意旨，自應由被告就其占有系爭權狀具有正當權源之事實，負舉證責任。

二、次按，民法第528條規定：「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。」、第106條：「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。」；另地政士法第16條則規定：「地政士得代理申請土地登記事項。」、土地登記規則第26條：「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，土地登記原則上應由權利人及義務人會同申請，而地政士依地政士法第16條規定得代理申請土地登記事項，是於買賣雙方均同意委由同一地政士辦理所有權移轉登記之情形，該地政士固得分別受雙方委任，代理辦理相關登記事務，惟此僅係同一受任人分別受買賣雙方委任，尚不能僅因雙方均委由同一地政士辦理登記事務，即認買賣雙方與該地政士間成立單一之共同委任契約。蓋買賣雙方就買賣契約所負給付義務各不相同，法律上利害關係亦非一致，地政士受各方委

託所處理之事務及其委任關係，原則上仍應分別觀察。此由民法第106條對自己代理及雙方代理原則予以限制，其規範意旨在於避免利益衝突，防範代理人厚己薄人，以保護本人利益，亦可佐證。故縱買賣雙方均同意由同一地政士代理辦理所有權移轉登記，亦僅係買賣雙方分別與該地政士成立委任關係，而非當然成立一共同委任契約。

三、經查，依系爭買賣契約一、二之約定，買方即蔡瑞恩負有給付買賣價金予賣方之義務，賣方即原告或原告與黃國華有依約塗銷信託登記並移轉系爭土地所有權予買方之義務，如買賣雙方任一方有違約情形，均應依合約第6條約定給付對方違約金（見卷第133-143頁），則買賣雙方依契約所負之給付義務並不相同，就各自契約義務之履行及權利之行使，具有相對之利害關係。原告交付系爭權狀予被告保管，係為履行其身為賣方所負之所有權移轉登記義務，與蔡瑞恩身為買方所負之價金給付義務有別，就系爭權狀之交付及保管此一具體事務而言，尚難認有何由原告與買方共同委任被告處理之情形。準此，被告受領並保管系爭權狀，係基於原告之委任，而為處理原告所負不動產所有權移轉登記義務之相關事務，堪可認定。至系爭買賣合約第2條第2項固約定：「有關產權移轉所需之證件或資料，雙方應於簽約日同時全部交付予雙方同意委託之楊玉華地政士…」等語，核其文義，應係指買賣雙方就辦理系爭土地所有權移轉登記各自應處理之手續及事項，均委由被告辦理，與渠等是否共同與被告成立單一之委任契約，非可混為一談，尚難僅因契約使用「雙方同意委託」字樣，即遽認被告係受買賣雙方共同委任而保管系爭權狀至明。

四、另按，當事人之任何一方，得隨時終止委任契約，民法第549條第1項規定甚明。經查，原告為辦理系爭土地所有權移轉登記事宜，而將系爭權狀交付被告，兩造間因而成立委任契約，業經本院認定如前。嗣原告於115年2月9日以新竹西門郵局第42號存證信函向被告為終止委任契約之意思表示，並

經被告收受，有上開存證信函及中華郵政掛號郵件收件回執在卷可稽（見卷第67至73頁）。是兩造間之委任關係業經原告合法終止，被告原基於委任關係占有系爭權狀之權源即因而消滅，其繼續占有系爭權狀，自屬無權占有，原告依民法第767條第1項前段請求被告返還，自屬有據。至被告援引民法第263條準用第258條第1、2項，主張系爭委任契約非經原告與蔡瑞恩等共同為終止之意思表示，不生終止效力云云。惟原告與被告間就系爭權狀之交付及保管所成立者，係原告個別委任被告處理其應履行之土地所有權移轉登記事務，並非原告與蔡瑞恩等人共同與被告成立單一之委任契約，業經本院認定如前，是被告以前揭規定主張原告不得單獨終止委任，自無可採。

五、綜上所述，兩造間之委任關係業經原告合法終止，被告就系爭權狀無合法之占有權源。是原告依民法第767條第1項前段規定，請求被告返還系爭權狀，為有理由，應予准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，認為均不足影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　6　　日

民事第一庭　法　官　林南薰

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　6　　日

書記官　田宜芳