

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度沙簡字第380號

原告 百顥實業股份有限公司

法定代理人 周友清

訴訟代理人 黃昱程

鄭懿瀛律師

被告 陳孟珠

上列當事人間請求交還土地所有權狀事件，本院於民國111年10月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將臺中市○○區○○段00000地號之土地所有權狀返還原告。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告為土地代書，於民國102年初受原告委託辦理向交通部公路總局申購臺中市○○區○○段00000地號之國有道路用地（下稱系爭土地），被告受任處理前述事務後，未附單據先後於102年7月24日向原告領取新臺幣（下同）6萬2,000元、104年1月20日領取18萬1,735元、105年3月10日領取14萬4,955元，又於108年2月21日以簡略說明之A4傳真欲向原告領取19萬7,947元，經原告質疑後，被告乃於同年3月11日改請領11萬5,947元。嗣原告向有關單位洽詢始知，系爭土地之管領單位為財政部國有財產署，該署僅收取一次購地費用，申請、勘查、丈量、分割作業均不另收費，原告已依約給付委任費用，被告未附單據虛列收費明細，原告拒絕給付，被告竟行使留置權扣留系爭土地所有權狀至今，茲以起訴狀送達作為終止委任契約之意思表示，爰依民法第541條第1項、第767條規定提起本件訴訟等語。並聲明：被告應將系爭土地之所有權狀交還予原告。

01 二、被告則以：系爭土地為交通用地，被告本於專業花費數年，
02 於108年1月18日辦理完竣將系爭土地所有權移轉登記予原
03 告，經與原告協商後，原代辦費用19萬7,947元調降為11萬
04 5,947元，然原告於所有權移轉登記完畢後，卻不支付被告
05 上開代辦費用，並於108年6月6日寄發律師函請求返還系爭
06 土地所有權狀，被告則於同年月13日回覆請求原告依約付清
07 費用，因原告不給付代辦費用，被告乃依委任書第3條之約
08 定留置系爭土地所有權狀等語，資為抗辯。並聲明：原告之
09 訴駁回。

10 三、得心證之理由：

11 (一)原告主張原告前委任被告辦理申購系爭土地事宜，經被告辦
12 理完竣後，系爭土地已登記為原告所有，惟系爭土地之所有
13 權狀現在被告占有中等情，為被告所不爭執，並有原告提出
14 之系爭土地登記第三類謄本、被告提出之系爭土地所有權狀
15 影本附卷可稽（見補字卷第53頁、本院卷第109頁），堪認
16 屬實。

17 (二)原告依民法第767第1項前段、第541條第1項之規定，請求被
18 告返還系爭土地所有權狀予原告，被告則以原告尚未支付代
19 辦費用11萬5,947元，其得行使留置權留置系爭土地所有權
20 狀等語置辯。經查：

21 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
22 民法第767條第1項前段定有明文。又按以無權占有為原因，
23 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
24 實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占
25 有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占有，係有正當權
26 源之事實證明之。如不能證明，則應認原告之請求為有理由
27 （最高法院72年度台上字第1552號判決意旨參照）。查被告
28 自承系爭土地所有權狀現由其占有中（見本院卷第126
29 頁），亦不否認原告為系爭土地所有權狀所表彰之系爭土地
30 所有權人，僅以其非無權占有系爭土地所有權狀為辯，揆之
31 前揭說明，自應由被告就占有系爭土地所有權狀有正當權源

01 之事實負舉證責任。

02 2.被告雖提出委任書為證，抗辯其得依該委任書第3條之約定
03 行使留置權，該委任書第3條約定：「本件作業完成，委任
04 人應於受任人通知之日起15天內向受任人洽領權利書狀並結
05 清全部費用，否則受任人將依民法第928條規定留置權利書
06 狀，委任人不得異議。」（見本院卷第129、131頁），然此
07 委任書之形式真正為原告所否認（見本院卷第135頁）。查
08 證人即原告當時之法定代理人楊建宗於本院具結證稱：我看
09 過這份委任書，我當時是原告負責人，委託被告處理購買這
10 塊交通地，現在被告已經完成讓原告買下這交通地了，我在
11 106年被辭任董事長，後續我不清楚，委任書是我的字，沒
12 有委任，被告怎麼會辦理等語（見本院卷第208至210頁），
13 可認上開委任書形式為真。

14 3.按稱留置權者，謂債權人占有他人之動產，而其債權之發生
15 與該動產有牽連關係，於債權已屆清償期未受清償時，得留
16 置該動產之權，民法第928條第1項定有明文。留置權為法定
17 擔保物權，以占有為要件，如債權人於其債權已屆清償期而
18 未受清償時，即得依民法第936條規定實行換價程序，或拍
19 賣留置物，或取得其所有權，就其留置物取償，則留置物應
20 具有財產上價值且可轉讓者為必要。不動產所有權狀僅屬證
21 明文件，其本身無從實行換價程序，在社會觀念上並無經濟
22 上之價值，亦不可轉讓，性質上不能作為留置標的（最高法
23 院95年度台再字第10號、80年度台上字第1146號裁判要旨參
24 照）。查系爭土地所有權狀係地政機關核發予系爭土地之所有
25 權人即原告，用以證明原告係系爭土地所有權人法律地位
26 之證明，其本身並不具經濟價值，無從換價，不得作為留置
27 標的；況留置權屬法定擔保物權，僅能基於法律規定而發
28 生，不能因當事人設定而取得，是被告抗辯其得行使留置
29 權，拒絕返還系爭土地所有權狀，不足憑採。

30 4.再按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得
31 拒絕自己之給付，民法第264條第1項本文固有明文。惟所謂

同時履行之抗辯，乃係基於雙務契約而發生，倘雙方之債務，非本於同一之雙務契約而發生，縱令雙方債務在事實上有密切之關係，或雙方之債務雖因同一之雙務契約而發生，然其一方之給付，與他方之給付，並非立於互為對待給付之關係者，均不能發生同時履行之抗辯（最高法院59年台上字第850號裁判意旨參照）。承前所述，被告既已完成委任事務，由原告取得系爭土地之所有權，則依民法第541條第1項規定，應將其所領取之系爭土地所有權狀交付委任人即原告，且被告此項交付系爭土地所有權狀之義務，與原告給付委任報酬之義務，雖因同一之委任契約而發生，然原告給付報酬，與被告之交付系爭土地所有權狀，並非立於互為對待給付之關係，依前揭說明，被告亦無從以原告未為給付報酬前，遽行拒絕交付系爭土地所有權狀。是被告前揭所辯，亦無足採。

5. 綜上，系爭土地所有權狀既屬被告受委任處理事務所取得之物品，應屬原告所有，原告依民法第767條第1項前段、第541條第1項規定，請求被告返還系爭土地所有權狀，即屬有據。被告依委任書、留置權等法律關係，拒絕將系爭土地所有權狀返還原告，洵無可採。

四、從而，原告依民法第767條第1項前段、第541條第1項規定，請求被告應將原告所有之系爭土地所有權狀返還予原告，為有理由，應予准許。

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

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 111 年 11 月 2 日

沙鹿簡易庭 法 官 廖欣儀

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，

01 應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 111 年 11 月 2 日

03 書記官 柳寶倫