

臺灣士林地方法院民事判決

109年度訴字第981號

原告 陳由哲

訴訟代理人 楊國宏律師

被告 東雲股份有限公司

法定代理人 吳鴻顯

訴訟代理人 陳清進律師

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11月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將如附表一所示之土地所有權狀返還予原告。

訴訟費用由被告負擔。

事 實 及 理 由

一、原告起訴時主張其與被告間就如附表一所示之土地(下稱系爭土地)所有權狀有寄託關係，伊已終止該寄託關係，爰依民法第767條第1項規定請求被告返還系爭土地所有權狀(見本院卷一第13至15頁)，嗣於本件訴訟進行中，原告追加民法第179條不當得利規定及寄託物返還請求權為本件訴訟標的(見本院卷一第107至109頁)，核係基於同一基礎事實，與民事訴訟法第255條第1項第2款規定相符，應予准許。

二、原告主張：伊於民國88年6月9日與被告及訴外人永恆營造股份有限公司(下稱永恆公司)簽訂三方合作之委任雜項工程開發契約書(下稱系爭開發契約)共同投資開發伊所有之系爭土地，伊依約將系爭土地所有權狀交付予被告保管，嗣為辦理變更地目，被告向伊表示原交付之土地所有權狀已遺失，故伊與被告、永恆公司再訂立協議書(下稱系爭協議)，約定由伊申請補發系爭土地之所有權狀交由永恆公司辦理變更地目完成後，由永恆公司轉交付予被告保管，是兩造間就系爭土地所有權狀成立寄託關係。嗣伊已以存證信函終止該寄託關係，伊得請求被告返還系爭土地所有權狀。爰依民法第767條第1項規定、寄託物返還請求權、或民法第179條不當得利之規定，提起本件訴訟，請求擇一為伊有利之判決等語。並

01 聲明：被告應將系爭土地所有權狀返還予原告。

02 三、被告則以：伊否認兩造間就系爭土地之所有權狀有成立寄託
03 關係。系爭土地為伊出資所購買，且借名登記在原告名下，
04 系爭土地所有權狀均由伊持有保管等語，資為抗辯。並答辯
05 聲明：原告之訴駁回。

06 四、原告主張兩造間就系爭土地所有權狀，因其與被告、永恆公
07 司間共同投資開發關係及系爭協議之約定，將其所有之系爭
08 土地所有權狀交由被告保管，兩造間成立寄託關係等語，為
09 被告否認，並以前揭情詞置辯。經查：

10 (一)兩造與永恆公司於88年6月9日簽立系爭開發契約，兩造均同
11 為該契約之甲方，永恆公司則為乙方，三方約定兩造就系爭
12 土地及其他筆土地均委託永恆公司施作雜項工程，有系爭開
13 發契約可稽(見本院卷一第19至33頁)。又兩造及永恆公司於
14 100年2月23日另簽立系爭協議，業經證人洪大明到庭證述明
15 確(見本院卷二第183至184頁)，並有系爭協議可稽(見本院
16 卷一第37至41頁)。且依系爭協議內容，約定系爭土地所有
17 權狀因三方合作開發，由原告交付予被告保管中，被告不慎
18 遺失，原告同意於本協議書簽立後，委託永恆公司指定之代
19 書向地政事務所申請補發，且於永恆公司指定之代書取得補
20 發之新權狀後，應交付永恆公司，由永恆公司依三方先前所
21 訂之系爭契開發契約，持向政府機關辦理變更地目為丙建等
22 相關手續，俟開發之土地地目變更為丙建後，地政事務所核
23 發之新權狀給兩造同意該等新權狀仍由被告保管等情，有系
24 爭協議可稽(見本院卷一第37頁)。又原告為系爭土地登記之
25 所有權人，有系爭土地登記第一類謄本可稽(見本院卷一第1
26 81至289頁)。復系爭土地所有權狀申請補發新權狀後，依系
27 爭協議約定內容，將系爭土地所有權狀轉由永恆公司交付予
28 被告持有保管等情，有東雲公司委由律師寄給原告之台北信
29 維郵局026277號存證信函、被告寄給永恆公司之汐止龍安郵
30 局000837號存證信函、收據可稽(見本院卷一第47至55頁、
31 第61至65頁)。綜上，堪認原告主張伊為系爭土地所有權
32 人，因投資開發關係，將系爭土地所有權狀交付予被告保

01 管，兩造間成立寄託關係等語，應為可取。

02 (二)被告雖辯稱兩造間就系爭土地所有權狀並無寄託關係，系爭
03 土地為伊所有，且伊借名登記在原告名下，且系爭土地所有
04 權狀均由伊持有保管云云，並以證人即被告公司法務室主任
05 吳惠文、證人即被告公司財會部經理呂顯仁、證人即被告公
06 司之專員林志昌於本院之證述、以及被告自行製作土地帳列
07 成本1頁為據(見本院卷二第186至200頁、本院卷一第411至4
08 12頁)。惟查，證人吳惠文於本院審理時固證稱：臺灣新竹
09 地方法院拍賣抵押物時含農地及非農地，都是伊向被告公司
10 財務部申請台支本票到該院繳款，因為當時被告不能承受非
11 農地部分，而原告具自耕農身分，故買受農地部分就向董事
12 長的弟弟即原告為借名登記；原告之自耕農身分亦是伊及被
13 告公司同事向新竹縣寶山鄉公所申請，兩造間有協議系爭土
14 地之取得，並由萬國法律事務所擬定借名登記協議，於投標
15 前幾天原告將印章交給伊蓋印，因為農地於當時不能過戶登
16 記給被告，故過戶登記給具自耕農身分之原告，而非農地部
17 分則過戶給被告，且系爭土地之所有權狀交由被告保管，因
18 為購買系爭土地的錢是被告出的；伊記得萬國法律事務所擬
19 的借名登記協議很簡單，是一張A4紙，內容大概就是寫寶山
20 拍賣的土地，因為農地不能登記給公司，由原告有自耕農身
21 分就登記給原告，以後如可移轉登記給公司時，就無條件登
22 記給公司；該借名登記協議僅是承諾書性質，擬好後就交由
23 原告單方簽名，伊沒有保管該借名登記之書面，該書面是在
24 投標前就簽立，且在伊面前蓋章，嗣因被告公司搬到汐止，
25 汐止大樓發生火災，所有資料燒光了，該協議應該是被燒
26 掉，當時大樓燒好幾天，不可能留存等語(本院卷二第187至
27 191頁)。又證人呂顯仁證稱：伊於89年3月開始擔任被告公
28 司財務部經理，於95年2月因部分合併，目前管理財務及會
29 計，合稱財會部，伊知道被告公司開發部門委託永恆公司購
30 買系爭土地，是永恆公司出資為土地整理，且土地持分是登
31 記在原告名下，因為不能登記在被告名下，故以個人名義登
32 記，系爭土地登記雖登記在原告名下，但購入土地成本有登

01 記在公司明細帳簿，伊是89年3月任職，之前的帳務簿傳承
02 登記下來，原告名下土地一直在被告公司帳上登記，會計帳
03 上登記事由為屬建設部門要開發之土地，列為存貨土地項
04 下，之所以列入被告帳列成本，依一般會計原則推測，應該
05 是公司有出錢買土地才會做到帳上公司的資產等語(本院卷
06 二第192至196頁)。然證人吳惠文證稱當時被告公司投標購
07 買連同系爭土地在內之土地，且將系爭土地借名登記在原告
08 名下，係由萬國法律事務所擬借名登記之書面，經原告簽
09 名，該書面應該已因被告公司失火而燒燬云云，雖依被告所
10 提火災證明固可證明被告公司所在之建物曾發生火災，惟經
11 本院函詢萬國法律事務所，經該所函覆稱：該所並無受被告
12 之委託處理其向新竹地方法院拍賣取得之土地，亦無為被告
13 與陳由哲間就農地辦理借名登記之承諾書事宜等情，此有萬
14 國法律事務所110年9月13日函可稽(見本院卷二第404頁)。
15 則證人吳惠文上開證稱系爭土地係被告出資購買，借名登記
16 在原告名下，經萬國法律事務所擬借名登記之書面，由原告簽
17 名云云，核與萬國法律事務所上開函覆內容明顯不符，證人
18 吳惠文上開證述系爭土地為被告出資所購買，且借名登記在
19 原告名下等情是否屬實，顯有存疑。又證人呂顯仁雖證述系
20 爭土地所有權狀一直在該公司，且系爭土地借名登記在原告
21 名下，並有將購買土地成本列入被告公司帳等語，惟其亦證
22 稱因系爭土地屬建設部門要開發之土地，列為存貨土地項下
23 等語(見本院卷第193頁)。而參以被告所提之公司帳冊表(即
24 本院卷一第411至412頁之土地帳列成本表)表格之抬頭係記
25 載「建設本部土地開發部陳由哲(寶山一、二期)資產一覽
26 表」，並非記載借名登記在陳由哲名下之資產或類似用語，
27 又如前述，兩造與永恆公司就系爭土地既有投資開發關係，
28 系爭土地所有權狀係由原告交付予被告保管，被告公司會計
29 帳將原告名下之系爭土地列冊如該表，並不足以證明系爭土
30 地係被告所有，且借名登記在原告名下；況證人呂顯仁係依
31 該帳冊而推測系爭土地為被告所有，並未親見親聞購買系爭
32 土地及借名登記之過程，故其證述系爭土地為被告所有乙

節，乃不可採。又系爭土地為多筆土地且價值非輕，而證人吳惠文、呂顯仁均為被告之受僱人，其等證述暨有上開瑕疵，而無其他證物以佐證，尚難認足採。至證人林志昌於本院證稱：伊於89年5月任職被告公司，伊負責保管被告之不動產權狀，伊並不清楚新竹寶山坡地開案進行；伊於1年前有聽說權狀遺失後來申請補發，至於補發部分有無包括先前領用權狀以外之土地所有權狀部分，伊不清楚，伊只負責保管，屬於被告公司資產的權狀都是由伊保管，不管登記名義人為何人，並沒有人告訴伊這些都是被告之資產等語(見本院卷二第199至200頁)。可知證人林志昌係於89年5月始任職被告公司，其保管權狀，並不知其所保管之權狀所載不動產是否均為被告之資產，其僅負責保管權狀，故其證述，仍不能證明系爭土地為被告所有，且兩造間就系爭土地有借名登記關係。另證人洪大明於本院審理時證述：伊沒有看過系爭土地所有權狀，於簽立系爭協議時，就系爭土地所有權人為原告或被告，兩造有爭執，原告說是原告的，被告說是被告的且借名登記在原告名下等語(見本院卷二第183至184頁)，則證人洪大明之證述，亦不能證明系爭土地確為被告所有，且借名登記在原告名下。此外，被告復未提出其他足資佐證其確有購買系爭土地及支付價金、或借名登記約定等相關文件資料，依系爭協議內容，可知系爭土地所有權狀確係由原告同意由永恆公司委任之代書於申請補發後，由永恆公司轉交予被告保管。綜上，被告上開辯稱，難認可採。

五、從而，兩造間就系爭土地所有權狀有成立寄託關係。按寄託人得隨時請求返還寄託物(民法第597條參照)，原告前以台北建北郵局000820號存證信函請求被告返還系爭土地所有權狀(見本院卷一第111至115頁)；又於民事陳報狀載明其得依寄託法律關係終止，並依寄託物返還請求權請求被告返還系爭土地所有權狀，該民事陳報狀繕本已於109年5月5日送達被告，有民事陳報狀暨送達證書可稽(見本院卷一第107至109頁、第117頁)，堪認原告主張其已終止兩造間就系爭土地所有權狀之寄託關係等語，應為可取。兩造間就系爭土地所

有權狀寄託關係既已終止，原告自得請求被告返還系爭土地所有權狀。則原告依寄託物返還請求權，請求被告返還系爭土地所有權狀，洵屬有據。至原告另依民法第179條、第767條第1項規定，請求擇一命被告返還部分，即無再贅予論述之必要。

六、綜上所述，原告依寄託關係終止後之寄託物返還請求權，請求被告返還系爭土地所有權狀，為有理由，應予准許。

七、被告雖聲請訊問證人賴浩敏，待證事實為其公司法律顧問即萬國法律事務所所有協助被告拍賣取得系爭土地，且擬借名登記書面乙節，惟如前述，萬國法律事務所已函覆本院稱該所並未受被告委任處理，且無擬借名登記之書面等情，故認無詢問證人賴浩敏之必要。又本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，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 110 年 11 月 29 日
民事第三庭法 官 陳月雯

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中 華 民 國 110 年 11 月 29 日
書記官 劉雅萍

附表一

編號	○○鄉○○○段	權狀字號	面積m ²	備註
1	0000-0000	100東地土字第000000號	3,406.73	
2	0000-0000	108東地土字第000000號	621.16	000-0分割自000-0
3	0000-0000	108東地土字第000000號	70.95	
4	0000-0000	100東地土字第000000號	586.22	

(續上頁)

01

5	0000-0000	100東地土字第000000號	311.08	
6	0000-0000	100東地土字第000000號	147.33	
7	0000-0000	100東地土字第000000號	6,045.93	
8	0000-0000	100東地土字第000000號	3,267.73	
9	0000-0000	108東地土字第000000號	2,373.78	000-0分割自000-0
10	0000-0000	108東地土字第000000號	85.16	
11	0000-0000	100東地土字第000000號	174.78	
12	0000-0000	100東地土字第000000號	105.60	
13	0000-0000	100東地土字第000000號	38.74	
14	0000-0000	100東地土字第000000號	323.01	
15	0000-0000	100東地土字第000000號	151.30	
16	0000-0000	100東地土字第000000號	72.91	000-0分割自000
17	0000-0000	100東地土字第000000號	1,826.30	
18	0000-0000	100東地土字第000000號	18.81	000-0分割自000-0
19	0000-0000	100東地土字第000000號	857.70	
20	0000-0000	100東地土字第000000號	606.62	
21	0000-0000	100東地土字第000000號	7.88	
22	0000-0000	100東地土字第000000號	366.52	000-0分割自000
23	0000-0000	100東地土字第000000號	204.86	
24	0000-0000	108東地土字第000000號	264.75	000-0分割自000-0
25	0000-0000	108東地土字第000000號		

(續上頁)

01

			48.52	
26	0000-0000	100東地土字第000000號	711.04	
27	0000-0000	100東地土字第000000號	10.30	
28	0000-0000	100東地土字第000000號	2.17	
29	0000-0000	100東地土字第000000號	621.37	
30	0000-0000	100東地土字第000000號	801.58	
31	0000-0000	100東地土字第000000號	225.34	
32	0000-0000	100東地土字第000000號	122.98	
33	0000-0000	100東地土字第000000號	165.23	
34	0000-0000	100東地土字第000000號	301.60	
35	0000-0000	100東地土字第000000號	28.32	
36	0000-0000	100東地土字第000000號	61.72	
37	0000-0000	100東地土字第000000號	956.69	
38	0000-0000	100東地土字第000000號	3,835.39	
39	0000-0000	100東地土字第000000號	295.56	
40	0000-0000	100東地土字第000000號	306.04	
41	0000-0000	100東地土字第000000號	97.25	
42	0000-0000	100東地土字第000000號	200.00	
43	0000-0000	100東地土字第000000號	234.80	
44	0000-0000	100東地土字第000000號	416.00	
45	0000-0000	100東地土字第000000號	60.89	
46	0000-0000	100東地土字第000000號		

(續上頁)

01

			114.64	
47	0000-0000	100東地土字第000000號	505.22	
48	0000-0000	100東地土字第000000號	398.21	
49	0000-0000	100東地土字第000000號	527.63	
50	0000-0000	100東地土字第000000號	198.42	
51	0000-0000	100東地土字第000000號	73.19	
52	0000-0000	100東地土字第000000號	316.81	
53	0000-0000	100東地土字第000000號	208.83	
54	0000-0000	100東地土字第000000號	140.20	
55	0000-0000	100東地土字第000000號	60.60	

