

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴更一字第12號

原告 陳廣益  
訴訟代理人 楊榮富律師  
複代理人 蔣志明律師  
被告 豐溢開發有限公司

法定代理人 林昊辰  
訴訟代理人 華奕超律師  
簡晨安律師  
郭宜函律師  
被告 黃紀恩  
徐睿甫

上列當事人間返還土地所有權狀事件，原告對於民國113年6月27日本院113年度訴字第1796號民事裁定提起抗告，經臺灣高等法院臺中分院113年度抗字第284號裁定原裁定廢棄發回更審，本院於民國114年5月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告徐睿甫應將附表所示之土地所有權狀返還予原告。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告徐睿甫負擔。

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者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。本件原告起訴時原以被告豐溢開發有限公司（下稱豐溢公司）為被告，並聲明：「被告豐溢公司應將附表所示原告所有之土地所有權狀（下稱系爭土地權狀）返還原告。」（見訴字卷第9、15頁）。聲明迭經變更，嗣於民國113年12月31日、114年3月14日以書狀分別追加黃紀恩、

01 徐睿甫為被告，並將上開聲明更正為：「被告應連帶將系爭  
02 土地權狀返還原告。」（見本院卷第147、159、225頁）。  
03 核原告分別追加黃紀恩、徐睿甫為被告，均係主張被告應返  
04 還系爭土地權狀之事實，其請求之基礎事實同一，符合上揭  
05 規定，應予准許。

## 06 貳、實體方面

### 07 一、原告主張：

08 (一)原告擬出售所有坐落臺中市○區○○○段000000地號（下稱  
09 1214-4地號，嗣於112年3月25日分割增1212-5地號）、1158  
10 -1地號土地（下稱系爭土地）及其上門牌號碼臺中市○區○  
11 ○○路000號即同段1360建號（下稱1360建號）房屋（下合  
12 稱系爭不動產），經居間人覓得買受人即被告豐溢公司，雙  
13 方於111年9月6日簽訂協議書，並於同年10月13日簽訂不動  
14 產買賣契約書（下稱系爭契約）。依系爭契約第2條價款議  
15 定欄之約定：第3期完稅款新臺幣（下同）1,200萬元，被告  
16 豐溢公司應於土地增值稅、契稅稅單核下後，受通知7日  
17 內，依約繳清稅款，並由買方支付本期價款。詎被告豐溢公  
18 司只支付其中1,000萬元，剩餘200萬元則藉口拒不支付。原  
19 告乃委託律師於112年4月21日以律師函催告被告豐溢公司應  
20 於文到7日內給付完稅款200萬元及後續履約事宜。而被告豐  
21 溢公司亦委請律師於同年4月27日以律師函覆知原告，對積  
22 欠200萬元完稅款並未爭執，惟期限屆至被告豐溢公司仍未  
23 給付。原告始再委託律師於同年5月4日以律師函再次催告被  
24 告豐溢公司，應於同年5月20日前給付不足之款項200萬元，  
25 並明確告知尾款貸款銀行貸款額度，且將如有不足之部分現  
26 金提出存入履約保證專戶；如逾期未獲全部處理，依系爭契  
27 約第8條第1項約定，即視為買方即被告豐溢公司違約，原告  
28 將解除系爭契約，沒收全部已付之價款違約金，不另通知等  
29 語。然屆期被告豐溢公司仍未給付該200萬元，亦未依約處  
30 理尾款事宜。則系爭契約，已於同年5月20日解除在案。原  
31 告復於同年5月30日以郵局存證信函通知被告豐溢公司系爭

01 契約業於同年5月20日解除，並沒收被告豐溢公司已付之價  
02 金。

03 (二)原告於被告豐溢公司交付簽約款300萬元之同時，即依系爭  
04 契約交付系爭不動產之所有權狀正本予被告豐溢公司之法定  
05 代理人林昊辰收執，隨即再由林昊辰轉交予被告豐溢公司授  
06 權保管之被告黃紀恩，並告知被告黃紀恩係睿溢地政士事務  
07 所代書，惟被告黃紀恩名片上並未載頭銜，名片上所印睿溢  
08 地政士事務所之地址與被告豐溢公司地址相同。嗣被告黃紀  
09 恩又依系爭契約第9條第1款約定，將系爭不動產之所有權狀  
10 交由睿溢地政士事務所代書即被告徐睿甫收執。然原告經網  
11 查後，並無睿溢地政士事務所之登記，被告黃紀恩亦無地政  
12 士資格，而係登記為迦南徐睿甫地政士事務所之助理員。原  
13 告則於系爭契約簽訂之前、後，根本不知有被告徐睿甫此  
14 人，被告徐睿甫亦未在系爭契約上簽名。故系爭不動產之所  
15 有權狀，係被告豐溢公司授權予特約之地政士保管，未與原  
16 告共同委任。被告徐睿甫占有系爭不動產之所有權狀既無共  
17 同委任可言，即屬無權占有。

18 (三)原告依系爭契約之約定，將系爭不動產之所有權狀交付被告  
19 豐溢公司收執，今系爭契約業經原告解除，則被告等占有系  
20 爭土地權狀，核屬無權占有。原告自得依民法第259條規  
21 定，請求被告等連帶返還；又系爭土地權狀既為原告所有，  
22 被告等無權占有該土地所有權狀，自足損害所有權之圓滿狀  
23 態，原告自得依民法第767條規定，請求被告等連帶返還，  
24 並請求法院擇一為原告有利之判決。退萬步言，若認被告徐  
25 睿甫主張之共同委任為可採（原告否認，僅假設），然原告  
26 既已解除系爭契約，而訴請被告豐溢公司及被告黃紀恩回復  
27 原狀及返還系爭土地權狀於先。被告豐溢公司猶怠於行使終  
28 止權，致危害原告回復原狀請求權及返還請求權之安全，原  
29 告自得依民法第242條規定，代位被告豐溢公司向被告徐睿  
30 甫為終止共同委任之意思表示。原告亦以本件114年5月19日  
31 之準備書(三)狀之送達，資為終止委任之意思表示。準此，委

01 任既遭終止，被告徐睿甫占有系爭土地權狀，即屬無權占  
02 有。

03 (四)再者，本件系爭不動產所有權並非系爭契約之標的，且原告  
04 係交付系爭不動產所有權狀予被告豐溢公司等人保管，並無  
05 移轉所有權之意思。被告徐睿甫既無權占有系爭土地權狀，  
06 已如前述，原告本於民法第259條、第767條規定請求被告等  
07 連帶（或不真正連帶）返還系爭土地權狀，核有理由等語。  
08 並聲明：被告應連帶將系爭土地權狀返還原告。

## 09 二、被告方面：

10 (一)被告豐溢公司則以：

11 1.依系爭契約第2條、第9條約定可知，系爭不動產之所有權狀  
12 (含系爭土地權狀)皆應交由兩造共同委託之睿溢地政士事  
13 務所收執。是系爭土地權狀並非被告豐溢公司所占有，原告  
14 向被告豐溢公司請求返還系爭土地權狀，請求之對象有誤，  
15 其主張自無理由。

16 2.原告解除系爭契約，並不合法，不論系爭土地權狀是否為被  
17 告豐溢公司所占有，原告之請求均無理由：

18 (1)依系爭契約內容可知，原告依約應負有交付系爭不動產所有  
19 權狀予特約地政士收執保管之義務，且應協助被告取得鄰地  
20 同段1251-56地號土地持分交換及政府單位申請危老重建之  
21 核准函文。而後雖因1212-4地號土地涉2種分區，若欲向政  
22 府申請危老重建，則1212-4地號土地須於政府核定前分割完  
23 成，且應持該地號之土地所有權狀及其上建物之權狀，方得  
24 辦理分割。原告因而有於112年3月15日暫時取回系爭土地權  
25 狀，被告豐溢公司並於同年3月間郵寄1360建號建物權狀予  
26 居間人，以便辦理1212-4地號土地分割後得順利申請危老重  
27 建。詎料，原告竟於取回系爭土地權狀及1360建號建物權  
28 狀，辦理土地分割行後，遲遲未將系爭土地權狀及1360建號  
29 建物權狀交還特約之地政士收執，經被告豐溢公司委請律師  
30 發函催告亦然，且迄今仍未交還。甚者，於被告豐溢公司開  
31 立予原告用以支付部分完稅款之1,000萬元支票，於112年4

01 月6日兌現後，原告即開始避不見面，嗣於同年4月20日並告  
02 以居間人，其已委託律師發函予被告豐溢公司。

03 (2)原告應依系爭契約交付系爭土地權狀及1360建號建物權狀，  
04 係為履行系爭契約第2條所約定由出賣人所負移轉系爭不動  
05 產所有權之主給付義務，自屬原告對被告豐溢公司因此所負  
06 給付義務。是原告拒不將系爭土地權狀及1360建號建物權狀  
07 交還予兩造特約之地政士收執，自己違反系爭契約約定。又  
08 依系爭契約第2條約定亦可知，原告除負有須協助買方取得  
09 鄰地同段1251-56地號土地持分交換及政府單位申請危老重  
10 建之核准函文之義務，原告亦負有繳清土地增值稅之義務，  
11 原告須先履行上開義務後，被告豐溢公司方有支付價金之義  
12 務。然原告均未依約履行，足證原告已先行違約，則原告既  
13 已違約，其再主張解除系爭契約，自屬無據。此外，原告迄  
14 未協助被告豐溢公司取得鄰地同段1251-56地號土地持分交  
15 換及取得政府單位申請危老重建之核准函文，原告為此曾委  
16 由律師代為發函催告原告，請原告交還系爭土地權狀及1360  
17 建號建物權狀，並配合協助被告豐溢公司取得政府單位申請  
18 危老重建之核准函文。

19 (3)又依系爭契約約定，原告須協助被告豐溢公司取得鄰地同段  
20 1251-56地號土地持分交換及政府單位申請危老重建之核准  
21 函文，係為原告應盡之主給付義務。原告既未履行該義務，  
22 而被告豐溢公司已依約按期給付簽約款及備證款，並均經原  
23 告簽收。可認原告先行違反上開契約約定，且原告於本件所  
24 為主張亦有違誠信原則，被告豐溢公司自得主張同時履行抗  
25 辯。應待原告履行前開契約之給付義務及依約履行系爭契約  
26 所負義務之同時，被告方須再行交付完稅款之差額200萬  
27 元。

28 (4)綜上，原告未提出系爭契約約定之所有權狀且未履行系爭契  
29 約之給付義務，是原告自無從依系爭契約第2條約定，請求  
30 被告豐溢公司給付完稅款之差額，且被告當無不買或不按約  
31 定期限付款之情事，原告自未取得系爭契約之解除權。被告

01 豐溢公司既得主張待原告履行系爭契約之給付義務，方須交  
02 付完稅款之差額200萬元。然被告並無原告所稱違約情事，  
03 不論系爭土地權狀是否為被告豐溢公司所占有，縱屬被告豐  
04 溢公司所占有（被告否認之），被告依系爭契約占有系爭土  
05 地權狀亦屬有據，則原告主張已發函解除系爭契約，並沒收  
06 已給付之價金及請求被告豐溢公司返還系爭土地權狀，自無  
07 理由等語，茲為抗辯。

08 3.並聲明：原告之訴駁回。

09 (二)被告黃紀恩則以：

10 系爭不動產簽約時是被告黃紀恩協助的，被告徐睿甫剛好外  
11 出，臨時找伊幫忙，伊並沒有自稱代書，是表示之後有事情  
12 可以找被告徐睿甫代書，原告自己也有撥電話找過被告徐睿  
13 甫代書。而被告黃紀恩交付系爭土地權狀及1360建號建物權  
14 狀係因受買賣雙方委託，經過買賣雙方同意始交付該部分之  
15 權狀，是建築師要申請危老重建時，申請土地分割所需要。  
16 系爭土地權狀現係被告徐睿甫代書保管，被告徐睿甫代書現  
17 已加盟到迦南地政士事務所，被告黃紀恩是被告徐睿甫代書  
18 之助理等語，茲為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

19 (三)被告徐睿甫則以：

20 1.被告徐睿甫係受被告豐溢公司與原告之共同委託，保管系爭  
21 土地權狀：

22 原告與被告豐溢公司就系爭不動產訂立系爭契約，依系爭契  
23 約第2條之約定可知，系爭不動產買賣總價款為9,800萬元，  
24 其中第1期簽約款，買方應支付賣方之金額為300萬元，買賣  
25 雙方應同時履行之事項為「於簽訂本契約同時由買方支付本  
26 期價款。」、「賣方應同時交付土地及建物所有權狀正本交  
27 由特約地政士收執保管。」。另系爭契約第4條約定「一、  
28 雙方應依第二、三條約定，買方於簽約時交付所有權狀正本  
29 並備齊證件、用印及完稅，並交予地政士辦理有關過戶等程  
30 序。」；系爭契約第9條則約定「二、雙方同意共同委託睿  
31 溢地政士事務所辦理本約相關手續，地政士並可逕行指定複

01 代理人。」等語，並由原告與被告豐溢公司於立契約書人欄  
02 簽名蓋章，可見原告與被告豐溢公司間就買賣系爭不動產之  
03 所有權移轉登記事項所須文件及相關手續係共同委任睿溢地  
04 政士事務所專責辦理，並由睿溢地政事務所之地政士即被告  
05 徐睿甫代為保管權狀等相關文件。是被告徐睿甫就系爭土地  
06 權狀之保管，係由原告與被告豐溢公司共同委任，而非基於  
07 原告單方面之委任甚明。

08 2.被告徐睿甫係受被告豐溢公司與原告之共同委託，且前開委  
09 任關係尚未經合法終止：

10 依前所述，被告徐睿甫保管系爭土地權狀既係本於原告及被  
11 告豐溢公司之共同委任，是被告徐睿甫占有系爭土地權狀除  
12 本於與原告間之委任關係外，尚基於其與被告豐溢公司間之  
13 委任關係而受領系爭土地權狀，則其委任關係（下稱系爭委  
14 任關係）之終止自應由原告及被告豐溢公司共同為之，而原  
15 告及被告豐溢公司既未共同為終止之意思表示，故系爭委任  
16 關係尚未經合法終止。

17 3.原告主張依民法第767條之規定，向被告徐睿甫請求返還系  
18 爭土地權狀，應無理由：

19 原告主張系爭契約業經其合法解除云云，惟系爭土地權狀係  
20 原告本於系爭契約第2條約定而交付被告豐溢公司，並由被  
21 告徐睿甫本於系爭委任關係占有中，縱認系爭契約業經原告  
22 合法解除（假設語氣），系爭土地權狀亦不當然復歸為原告  
23 所有，於此情形，原告僅得請求被告豐溢公司負回復原狀之  
24 義務，將系爭土地權狀取回返還予原告，尚不得本於所有  
25 權，向被告徐睿甫主張權利，是原告基於所有權作用，訴請  
26 被告徐睿甫返還系爭土地權狀，應於法無據。又依前所述，  
27 可知被告徐睿甫係受原告及被告豐溢公司之共同委任保管系  
28 爭土地權狀，且系爭委任關係尚未經合法終止。被告徐睿甫  
29 既係本於系爭委任關係占有系爭土地權狀，則被告豐溢公司  
30 及原告各自解除契約是否合法，係屬另外之法律關係，與本  
31 件原告得否請求被告徐睿甫返還系爭土地權狀應無相關。是

01 以，系爭委任關係存在，且未經合法終止，被告徐睿甫基於  
02 系爭委任關係合法占有系爭土地權狀，應係有權占有。故原  
03 告依民法第767條第1項前段規定，請求被告徐睿甫返還系爭  
04 土地權狀，要屬無據。

05 4.並聲明：原告之訴駁回。

### 06 三、得心證之理由

07 (一)原告主張其與被告豐溢公司簽訂系爭契約，約定由原告出售  
08 系爭土地權狀所示之土地予被告豐溢公司，原告並因而交付  
09 其所有之系爭土地權狀等情，據其提出系爭契約為證（見抗  
10 字卷第9-12頁），復為被告豐溢公司所不爭執，堪信為真。

11 (二)經查，系爭契約第2條約定：「1.簽約款：買方（按即被告  
12 豐溢公司，下同）應支付賣方（按即原告，下同）金額300  
13 萬元；應同時履行之事項：於簽訂本契約同時由買方支付本  
14 期價款。賣方應同時交付土地及建物所有權狀正本交由特約  
15 地政士收執保管。」，而原告於簽約當時，係將系爭土地權  
16 狀，交付予被告豐溢公司法定代理人林昊辰，再轉交被告黃  
17 紀恩，被告黃紀恩則為被告徐睿甫之助理，為原告自陳在卷  
18 （見本院訴更一卷第184-185頁），再參被告黃紀恩收執系  
19 爭土地權狀後，再轉交予被告徐睿甫保管等情，為被告黃紀  
20 恩及徐睿甫所自承（見本院訴更一卷第220-221頁、269-270  
21 頁），從而，被告黃紀恩為被告徐睿甫之助理，被告黃紀恩  
22 並已將系爭土地權狀交付予被告徐睿甫保管，且已明確約定  
23 為「保管」，可知原告並無移轉系爭土地權狀之意思，僅係  
24 基於委任關係交付予被告徐睿甫保管而已，足認系爭土地權  
25 狀為被告徐睿甫所占有，而原告仍為系爭土地權狀之所有權  
26 人。

27 (三)按當事人之任何一方，得隨時終止委任契約，民法第549條  
28 第1項定有明文。次查，系爭契約第9條第1項約定：「雙方  
29 同意共同委託睿溢地政士事務所辦理本約相關手續，地政士  
30 並可逕行指定複代理人」，雖係記載為「共同委託」，然原  
31 告與被告豐溢公司分別為出賣人及買受人，就系爭契約各自

01 應負之義務不同，是核渠等之真意，應係就各自應履行之契  
02 約上義務，與地政有關部分，均委託睿溢地政士事務所即被  
03 告徐睿甫辦理相關手續，原告交付系爭土地權狀予被告徐睿  
04 甫，即係依其與被告徐睿甫間委任契約之約定為之，是就此  
05 部分之委任契約應係存在於原告個人與被告徐睿甫之間，原  
06 告得單獨終止其與被告徐睿甫間之委任契約，原告並已於11  
07 4年5月19日言詞辯論時當庭對被告徐睿甫為終止之意思表示  
08 （見本院訴更一卷第282頁），從而，被告徐睿甫繼續占有  
09 系爭土地權狀，已無合法權源，為無權占有，原告依民法第  
10 767條第1項規定，請求被告徐睿甫返還系爭土地權狀，應屬  
11 有據。

12 (四)再查，依系爭契約約定可知，原告係將系爭土地權狀，交付  
13 予特約地政士即被告徐睿甫，並非交付被告豐溢公司，被告  
14 豐溢公司並非系爭土地權狀之直接占有人，亦非民法第941  
15 條規定之間接占有人，原告依民法第767條第1項規定請求被  
16 告豐溢公司返還系爭土地權狀，並無理由。原告另主張解除  
17 系爭契約後，被告豐溢公司依民法第259條規定，應負回復  
18 原狀責任，應將系爭土地權狀返還予原告等語，然原告係依  
19 其與被告徐睿甫間之委任契約，交付系爭土地權狀予被告徐  
20 睿甫，並非交付予被告豐溢公司，被告豐溢公司並未受領系  
21 爭土地權狀，系爭契約縱經原告解除，被告豐溢公司亦無返  
22 還之義務，原告依此請求被告豐溢公司返還系爭土地權狀，  
23 亦無理由。

24 (五)再按受僱人、學徒、家屬或基於其他類似之關係，受他人之  
25 指示，而對於物有管領之力者，僅該他人為占有人，民法第  
26 942條定有明文。經查，被告黃紀恩為被告徐睿甫之助理，  
27 係基於受僱人關係，縱其曾受被告徐睿甫指示而收取系爭土  
28 地權狀，應僅為占有輔助人，僅被告徐睿甫為占有人，原告  
29 請求被告黃紀恩返還系爭土地權狀，並無理由。

30 (六)末按數人負同一債務，明示對於債權人各負全部給付之責任  
31 者，為連帶債務；無前項之明示時，連帶債務之成立，以法

01 律有規定者為限，民法第272條定有明文。是連帶債務之成  
02 立，以當事人明示或法律有規定者為限，原告聲明被告應連  
03 帶返還系爭土地權狀，然欠缺法律規定應負連帶責任之依  
04 據，兩造間亦無契約明定，原告聲明被告應連帶返還，並無  
05 理由。

06 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項規定，請求被告徐睿甫  
07 返還系爭土地權狀，為有理由，應予准許；逾此範圍之請  
08 求，為無理由，應予駁回。

09 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與判決結果無  
10 影響，爰不逐一論斷，附此敘明。

11 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

12 中 華 民 國 114 年 6 月 9 日  
13 民事第五庭 法 官 陳昱翔

14 以上正本係照原本作成。

15 如不服本判決，應於判決書正本送達翌日起20日內，向本院提出  
16 聲明上訴狀，並按他造人數檢附繕本。如委任律師提起上訴者，  
17 應一併繳納上訴裁判費。

18 中 華 民 國 114 年 6 月 9 日  
19 書記官 許瑞萍

20 附表：

21

登記日期	權狀字號	土地坐落	土地地號
99年2月22日	103中資013359	臺中市南區半平厝段	1158-1