

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第1322號

01
02
03 原 告 蔡耀東
04 訴訟代理人 謝秉錡律師
05 複代理人 紀桂銓律師
06 被 告 陳俗蓉
07 訴訟代理人 洪翰今律師
08 洪俊誠律師

09 上列當事人間返還委任文件事件，本院於民國113年11月14日言
10 詞辯論終結，判決如下：

11 主 文

12 原告之訴駁回。
13 訴訟費用由原告負擔。

14 事實及理由

15 壹、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
16 者，非為訴之變更或追加，而補充或更正事實上或法律上之
17 陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明
18 文。查原告起訴時原聲明為：被告應將其於民國109年8月25
19 日代理原告與訴外人邱素蘭就系爭土地簽立之買賣契約書正
20 本交還原告。後變更如下貳、二原告聲明所述，此應屬不變
21 更訴訟標的而僅為更正陳述，揆諸前揭規定，應予准許。

22 貳、原告主張：

23 一、緣原告因臺中市○○區○○○段000○000地號等38筆土地
24 (詳附表所示，下稱系爭土地)之糾紛，與訴外人蔡俊宜(訴
25 外人蔡松柏之繼承人)於104年10月29日於豐原簡易庭調解成
26 立(約定在繼承登記完稅時，辦理過戶登記)。然系爭土地因
27 有遺產稅等問題必須處理，原告於109年間授權委託被告處
28 理系爭土地之事宜。系爭土地於109年8月25日出售予訴外人
29 邱素蘭，然被告迄今拒絕交付原告買賣契約書正本。原告於
30 111年11月22日寄存證信函予被告終止委任關係，爰依民法
31 第549條第1項、第767條前段規定，請求被告返還買賣契約

01 書正本。

02 二、並聲明：被告應將其於109年8月25日原告與訴外人邱素蘭就
03 系爭土地簽立之買賣契約書正本交還原告。

04 參、被告則以：

05 一、系爭土地原為訴外人蔡榮泉所有，蔡榮泉於87年5月27日死
06 亡，由其弟即被告前夫蔡耀炳單獨繼承，然因系爭土地關於
07 蔡榮泉生前借名登記於蔡松柏登記權利範圍二分之一之土地
08 返還請求權，經併入蔡榮泉之遺產總額課稅，蔡耀炳無力負
09 擔，為保存其兒女訴外人蔡金穎、蔡舒婷將來繼承之財產免
10 遭稅捐機關移送強制執行，蔡耀炳乃將蔡金穎、蔡舒婷應繼
11 承其父之遺產之情事託孤於其四哥即原告，將系爭土地關於
12 蔡榮泉生前借名登記於蔡松柏登記權利範圍二分之一之土地
13 返還請求權之遺產，將來藉由其兒女拋棄繼承之方式，由原
14 告依繼承規定而達到「借名登記」於原告名下之目的，蔡耀
15 炳其後於103年4月3日燒炭死亡。故原告非系爭土地實際所
16 有權人，因其為登記名義人始由其出具授權委託書予被告，
17 兩造並無委任關係等語。

18 二、並聲明：如主文所示。

19 肆、本院之判斷：

20 一、蔡榮泉於87年5月27日過世，由蔡耀炳繼承系爭土地關於蔡
21 榮泉生前借名登記於蔡松柏登記權利範圍二分之一之土地返
22 還請求權，蔡耀炳於103年4月3日死亡，其第一順位繼承人
23 即被告子女蔡金穎、蔡舒婷均拋棄繼承，後順位繼承人僅原
24 告未拋棄，故由原告繼承。原告與蔡金穎、蔡舒婷於104年1
25 0月10日簽立協議書，原告於同年月12日向本院具狀聲請返
26 還系爭土地，於104年10月29日與蔡松柏之繼承人蔡俊宜於
27 豐原簡易庭調解成立(約定在繼承登記完稅時，辦理過戶登
28 記)。系爭土地於109年8月25日經由沈智慧之介紹出售予邱
29 素蘭，當日原告簽立「授權委託書」。兩造又於110年11月1
30 7日簽立「大肚山花園公墓土地買賣後續分配事宜」等事
31 實，為兩造所不爭執，並有民事聲請調解狀、104年度司豐

01 調字第166號調解筆錄、本院中院東家惠103司繼2315字第10
02 40060672號函（見本院卷第15至22頁、第135頁）、蔡金
03 穎、蔡舒婷與原告於104年10月10日簽立之協議書（見本院
04 卷第81至89頁）、原告於109年8月25日簽立「授權委託書」
05 （委託人蔡耀東，就被繼承人蔡榮泉之38筆土地遺產等所有
06 相關事宜，均無條件委託授權陳俗蓉處理，見本院卷第91至
07 97頁）、兩造於110年11月17日簽立之「大肚山花園公墓土
08 地買賣後續分配事宜」（見證人：沈智慧，見本院卷第99至
09 109頁）在卷可參，堪認屬實。

10 二、被告抗辯原告僅為系爭土地借名登記之出名人，實際所有權
11 人為被告之子女蔡金穎、蔡舒婷，兩造間無委任關係，為原
12 告否認。經查：

13 (一)按稱「借名登記」者，謂當事人約定一方將自己之財產以他
14 方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財
15 產為出名登記之契約，其成立側重於借名者與出名者間之信
16 任關係，及出名者與該登記有關之勞務給付，具有不屬於法
17 律上所定其他契約種類之勞務給付契約性質，應與委任契約
18 同視，倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，當賦
19 予無名契約之法律上效力，並依民法第五百二十九條規定，
20 適用民法委任之相關規定（最高法院99年度臺上字第1662號
21 判決意旨參照）。

22 (二)蔡金穎、蔡舒婷與原告於104年10月10日簽立之協議書記
23 載：

24 茲乙方、丙方二人為被繼承人蔡耀炳（身分證字號：Z00000
25 0000）之子女，於被繼承人去世後因故辦理拋棄繼承；而甲
26 方與被繼承人為兄弟關係，本於乙方、丙方拋棄繼承而順位
27 繼承。今為兼顧立書人三方各自權益，爰誠意協商達成合意
28 如下：

29 1. 被繼承人去世後所遺財產，現經清查後有如附表所示之土地
30 共41筆及建物1筆；其中如附表編號1-38所示之土地計38
31 筆，乃被繼承人在世時繼承先人取得之財產，惟其先人取得

01 上開土地所有權當時，係以第三人蔡松柏名義借名登記為所
02 有權人，該蔡松柏據悉現亦已過世。對此部分，甲方應依法
03 向蔡松柏之繼承人主張權利，俾使得如附表編號1-38所示之
04 土地計38筆，（及附帶蔡金屋曾拋棄繼承之後又過戶6筆土
05 地，若有索回）回復至甲方為所有權人或其他得合法處分之
06 狀態下。

- 07 2. 被繼承人除如附表所示已查知之財產外，若日後經清查仍有
08 所獲時，比照本協議書約定方式辦理。乙方及丙方同意盡力
09 協助甲方進行清理、確認，若有需乙方及丙方出面辦理相關
10 合法手續時，並願配合辦理。
- 11 3. 甲方就遺產對外主張權利所需支付之費用、及所需繳納之遺
12 產及相關稅負，按分配比例支付。其中二分之一分配予甲
13 方，二分之一分配予乙方及丙方。
- 14 4. 甲方於遺產回復至甲方為所有權人或其他得合法處分之狀態
15 時，就前條所定已支付之費用及有關稅負，得先行從遺產中
16 取償，餘額再由甲方將所取得之遺產實物或按分配時相當於
17 市價之價額，將附表編號1至38號所列土地，及附表編號39
18 至41號所列土地及編號建物1號之部分，附表蔡金屋編號1至
19 6號，其中二分之一分配予甲方，二分之一分配予乙方及丙
20 方。因分配所需支付之費用，由立書人各按受分配比例負
21 擔。
- 22 5. 前條情形，如已回復至甲方可處分狀態之遺產價值扣除甲方
23 已支付之費用及稅負後已有剩餘價值時，乙方及丙方得於已
24 可處分之遺產範圍內請求甲方先行分配。
- 25 6. 甲方對於遺產之處分，應盡力維護乙方及丙方之利益，相關
26 遺產之處分條件或文件之簽署，事先應與乙方及丙方或其二
27 人之母陳俗蓉協商，獲得同意後始可辦理。如有違反上開約
28 定或其他因可歸責於甲方之事由，致減損乙方及丙方依據本
29 協議書可得利益者，就其減損之差額由甲方負擔。
- 30 7. 本協議相關事項之履行如有未盡事宜，立書人應秉持誠實信
31 用原則協商之，協商不成者，悉依相關法律定之。

01 (三)兩造於110年11月17日簽立之「大肚山花園公墓土地買賣後
02 續分配事宜」記載：

03 立書人：蔡耀東（以下簡稱甲方）、陳俗蓉（以下簡稱乙
04 方），見證人沈智慧，茲為甲方再轉繼承被繼承人蔡榮泉附
05 表1所載38筆農地，其後續移轉登記與邱素蘭會計師或是其
06 指定之人等後續事宜，甲、乙雙方訂定本契約，雙方同意條
07 件如後：

- 08 1. 蔡榮泉亡故後，其如附表1之農地由蔡耀炳繼承，蔡耀炳因
09 故亡故後，指定其四哥蔡耀東代為繼承，蔡耀東無條件委託
10 授權前述土地之遺產稅及買賣事宜由陳俗蓉全權處理，而蔡
11 耀東不負責處理遺產稅之繳交責任。
- 12 2. 陳俗蓉允諾蔡耀東若是處理完遺產稅又能處分該土地時，給
13 予一定金額之給付。
- 14 3. 透過見證人沈智慧之介紹，邱素蘭會計師與蔡耀東於109年8
15 月25日簽訂前述土地之買賣契書。其買賣契約總價款為新台
16 幣3億9千萬元（包括遺產稅2億5千萬元，給陳俗蓉1億4百萬
17 元，陳萬添3600萬元）。
- 18 4. 邱素蘭已於109年12月31日給付2400萬元予陳俗蓉。
- 19 5. 合約中指出，尾款8000萬元則待取得加害人補償或買賣款項
20 十日內，由邱素蘭匯入台新銀行履約保證專戶，由台新銀行
21 擔任履約保證人，將價款給付給陳俗蓉。
- 22 6. 陳俗蓉已給蔡耀東新台幣200萬元。
- 23 7. 陳俗蓉原本同意在邱素蘭付清尾款時，再給蔡耀東1300萬
24 元，連同前期已領取之200萬元，合計給付蔡耀東1500萬
25 元。
- 26 8. 經過沈智慧之協商相關人等後，將在邱素蘭付清尾款時，再
27 增加1000萬元給蔡耀東。亦即未來當邱素蘭付清尾款時，陳
28 俗蓉將再給付蔡耀東2300萬元；亦即連同已取之200萬元，
29 合計實拿2500萬元，蔡耀東個人所得稅由買方完全負責。
- 30 9. 蔡耀東如有違反與邱素蘭所簽訂之買賣合約，將負責該合約
31 之懲罰性違約金（該買賣合約書中已載明）。

01 10. 本約甲乙雙方及見證人均有保密之義務，若有洩密者，應負
02 法律責任。

03 (四)證人邱素蘭於本院證稱：沈智慧介紹購買系爭土地，其與被
04 告接洽購買，原告現場有來簽名，他自己簽名的。「授權委
05 託書」也是在被告家，被告叫原告來簽名的。被告說系爭土
06 地原來是她先生的，先生因為燒炭自殺，那時候小孩還不懂
07 事，她想說不要再給小孩繼承，麻煩她大伯即原告借名登記
08 在他名下，小孩要先放棄繼承，他才能繼承，被告當初就這
09 麼講的。原告也有說他們之間之借名登記，才要向被告拿那
10 些錢。系爭土地定有兩次契約，第1次是在109年7月9日先購
11 買系爭土地中的7筆土地，這7筆土地價款付給陳萬添，我買
12 4千萬元，陳萬添有指定400萬元要給陳俗蓉。又在109年8月
13 25日訂立本案系爭的土地38筆買賣，帳上的2億5千萬加上給
14 被告1億400萬元及陳萬添3600萬元，加起來3億9千萬元。其
15 有付900萬元跟1500萬元的支票給被告，還有8千萬還沒付。
16 也還有31筆土地還沒過戶，因為稅的問題。本件38筆土地買
17 賣契約，就買賣契約書的內容包括價金、必要之點或必要之
18 點的決定者，賣方是被告決定的等語（見本院卷第185至189
19 頁、第196頁）。

20 (五)證人沈智慧於本院證稱：系爭土地買賣其是介紹人，其是跟
21 被告接洽的，從頭到尾都是被告接洽。被告有告訴其來龍去
22 脈，因為她先生無意間意外地繼承，他在監獄服刑沒辦法不
23 繼承，就繼承了這塊土地，這塊土地原始陳俗蓉的先生大哥
24 過世之後，他的太太也不要繼承，小孩都不要繼承，包含原
25 告也是拋棄繼承，因為蔡耀炳人在監獄他就莫名其妙繼承這
26 塊土地，後來因為這塊土地被政府課稅，他沒有辦法繳起
27 稅，最後他燒炭自殺。系爭土地以前是蔡松柏，後來是登記
28 在蔡俊宜名下，他們有去打借名登記官司。其常在被告住處
29 見到兩造，他們告訴我蔡耀炳過世時有1億2千多萬的遺產稅
30 沒有辦法繳，所以最後燒炭自殺，這個協調筆錄是在蔡耀炳
31 已經過世以後，法院的協調104年才出來，蔡耀東他跟地主

01 實際來做協調筆錄，協調筆錄完成後蔡耀東也有一筆遺產
02 稅，所以就兩筆遺產稅，過程在陳俗蓉家裡面，因為蔡耀東
03 也遇到很大的困難，2億多元的稅，行政執行署要來查封他
04 的土地，希望他能夠還，他也還不起，委託我去找買方來解
05 決，整個來龍去脈是這樣子。原告在言詞當中有這樣表述，
06 他告訴我說1億多的稅，9千多萬的罰金，2億多，你把這個
07 處理完，有賣掉的話給我一點吃紅就好了，我幫妳陳俗蓉
08 的，幫你們母子忙的，他有這樣講。109年8月25日其有在
09 場，兩造也在場，3億多其實只有1億，另外2億多是屬於稅
10 的部分，他說要拿清的，所以稅的部分買方要自己負擔，那
11 時候講得很清楚，是在很和諧的情況下在被告家簽的，原告
12 自己簽的，他精神狀況很好。被證3「大肚山花園公墓土地
13 買賣後續分配事宜」，其擔任見證人，兩造均同意約定的11
14 項條件。那天是在我松安街178號的2樓辦公室，原告有帶一
15 位女性友人一起去，在原始的買賣契約書原告當時是要1500
16 萬元，這1億賣了以後他只分配1成5，後來又經過原告的希
17 望溝通，畢竟我是民意代表，我說那到我辦公室，就到我2
18 樓辦公室，我的同事、助理都有見證，那時候增加了1千萬
19 元，就2500萬元，雙方都是腦袋清楚、精神很好在我辦公室
20 打字寫出來的，簽名加蓋章，我是見證人。蔡耀東他只是借
21 名登記，他不希望卡到他的稅，那時候我記得很清楚，行政
22 執行署已經在查封他的土地了，甚至要當庭羈押等等我還去
23 幫過忙，他很擔心又說身體不好，在這裡面他就說，陳俗蓉
24 妳跟沈委員去把這塊地賣一賣，稅金都繳完了，我只要不要
25 卡到稅，不要查封我的財產，賣的錢一點紅給我就好，這裡
26 講得很清楚，所以才會寫說我不要卡到，蔡耀東無條件委託
27 授權前述土地之遺產稅跟買賣事宜，陳俗蓉全權處理，妳老
28 公的土地，妳去全權處理，他不負責交遺產稅，他怕卡到自
29 己的稅，因為已經行政執行署在執行他的財產了，陳俗蓉的
30 先生沒過世之前，為了他的大哥、家人不繼承，也被執行不
31 少千萬，這部分是對蔡耀東的一個保護，我也在幫他忙，陳

01 俗蓉也不希望連累到他四哥，這裡寫的是大家相互誠信的一
02 個基本等語（見本院卷第198至203頁、第205頁）。

03 (六)由證人邱素蘭、沈智慧之證述內容，可知系爭土地買賣契約
04 簽立當時，兩造及邱素蘭、沈智慧均在場，當時兩造均有表
05 明系爭土地登記於原告名下，其僅為出名名義人，系爭土地
06 買賣價金並非給付給原告，與邱素蘭洽談者為被告，洽談買
07 賣過程關於買賣契約書的內容包括價金、必要之點或必要之
08 點的決定者，亦非原告決定，而係由被告決定，原告在場並
09 無任何異議或反對之意思，觀之上開買賣過程已足認原告非
10 系爭土地實際所有權人。原告雖出具授權委託書予被告，然
11 實乃原告既為系爭土地之名義人，始需形式上由原告擔任委
12 託人，被告擔任受託人，自不足以此證明原告為實際所有權
13 人。否則，倘原告為真正權利人，其當時也在簽約現場，由
14 其親自洽談並收取價金、收執契約書正本即可，又何須代理
15 人即被告在場。再佐以協議書上記載「因故辦理拋棄繼
16 承」、「對此部分，甲方應依法向蔡松柏之繼承人主張權
17 利，俾使得如附表編號1-38所示之土地計38筆，（及附帶蔡
18 金屋曾拋棄繼承之後又過戶6筆土地，若有索回）回復至甲
19 方為所有權人或其他得合法處分之狀態下。」、「甲方對於
20 遺產之處分，應盡力維護乙方及丙方之利益，相關遺產之處
21 分條件或文件之簽署，事先應與乙方及丙方或其二人之母陳
22 俗蓉協商，獲得同意後始可辦理。」，「大肚山花園公墓土
23 地買賣後續分配事宜」上記載「蔡耀炳因故亡故後，指定其
24 四哥蔡耀東代為繼承」、「陳俗蓉允諾蔡耀東若是處理完遺
25 產稅又能處分該土地時，給予一定金額之給付。」，如無借
26 名關係存在，又何須記載蔡金穎、蔡舒婷「因故」拋棄繼承
27 並「指定」原告代為繼承，原告處分自己財產又何須維護蔡
28 金穎、蔡舒婷之利益且須經渠等及被告同意始可辦理，其向
29 蔡松柏之繼承人主張權利乃當然之理，又何須明定於協議書
30 內，實則該協議書乃在約定出名者與真正權利人之權利義務
31 關係，而分配事宜乃在約明出名人擔任名義人之代價，綜合

01 上開事證益徵原告確實僅為系爭土地之出名名義人，被告抗
02 辯，足以採信。

03 三、按民法第528條規定，稱委任者，謂當事人約定，一方委託
04 他方處理事務，他方允為處理之契約。是委任契約受任人所
05 受任處理者，自應為委任人之事務（最高法院110年度台上
06 字第1082號判決意旨參照）。據上，原告既僅為系爭土地之
07 出名登記人，非實際權利人，則被告處理者（出售系爭房屋）
08 並非原告之事務，則原告基於委任關係請求被告返還買賣契
09 約書正本，即屬無據。按「所有人對於無權占有或侵奪其所
10 有物者，得請求返還之。」，民法第767條前段定有明文。
11 而出名人對外固有行使超過借名人所授與之權利，但在內部
12 關係上，仍應受借名人所授與權利範圍之限制，且出名人並
13 非真正之所有權人，自不能對借名人（包括其繼承人）主張
14 無權占有。被告否認買賣契約書正本在被告處（見本院卷第2
15 80頁），縱在其持有中，原告仍未舉證被告未經實際權利人
16 即被告兒女之同意占有，依上說明原告自無權請求被告返還
17 系爭土地買賣契約書正本。

18 四、綜上所述，原告依民法第549條第1項、第767條第1項前段規
19 定，請求被告返還系爭土地買賣契約書正本，為無理由，應
20 予駁回。

21 伍、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判
22 決結果無影響，爰不予一一論述，併此敘明。

23 陸、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

24 中 華 民 國 113 年 12 月 25 日

25 民事第二庭 法官 顏銀秋

26 上正本係照原本作成。

27 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。

28 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 113 年 12 月 25 日

30 書記官 許馨云

31 附表：

編號	重測前農地地號	重測後農地地號	面積（平方公尺）	持分
1	臺中市○○區○○段000000號	臺中市○○區○○段000號	6,338	1/2
2	臺中市○○區○○段000000號	臺中市○○區○○段000號	10,208	1/2
3	臺中市○○區○○段000000號	臺中市○○區○○段000號	3,428	1/2
4	臺中市○○區○○段000000號	臺中市○○區○○段000號	3,127	1/2
5	臺中市○○區○○段000000號	臺中市○○區○○段000號	3,862	1/2
6	臺中市○○區○○段000000號	臺中市○○區○○段000號	10,119	1/2
7	臺中市○○區○○段0000000號	臺中市○○區○○段000號	3,899	1/2
8	臺中市○○區○○段0000000號	臺中市○○區○○段000號	2,263	1/2
9	臺中市○○區○○段0000000號	臺中市○○區○○段00號	4,693	1/2
10	臺中市○○區○○段0000000號	臺中市○○區○○段00號	3,280	1/2
11	臺中市○○區○○段0000000號	臺中市○○區○○段00號	7,958	1/2
12	臺中市○○區○○段0000000號	臺中市○○區○○段00號	10,495	1/2
13	臺中市○○區○○段0000000號	臺中市○○區○○段00號	2,217	1/2
14	臺中市○○區○○段0000000號	臺中市○○區○○段00號	1,772	1/2
15	臺中市○○區○○段0000000號	臺中市○○區○○段00號	11,657	1/2

	○○段0000000號	○段00號		
16	臺中市○○區○ ○○段0000000號	臺中市○○區○ ○段00號	1,698	1/2
17	臺中市○○區○ ○○段0000000號	臺中市○○區○ ○段00號	2,247	1/2
18	臺中市○○區○ ○○段0000000號	臺中市○○區○ ○段00號	3,480	1/2
19	臺中市○○區○ ○○段0000000號	臺中市○○區○ ○段00號	1,458	1/2
20	臺中市○○區○ ○○段0000000號	臺中市○○區○ ○段00號	1,058	1/2
21	臺中市○○區○ ○○段0000000號	臺中市○○區○ ○段000號	5,843	1/2
22	臺中市○○區○ ○○段0000000號	臺中市○○區○ ○段000號	6,235	1/2
23	臺中市○○區○ ○○段0000000號	臺中市○○區○ ○段000號	8,725	1/2
24	臺中市○○區○ ○○段0000000號	臺中市○○區○ ○段000號	7,316	1/2
25	臺中市○○區○ ○○段0000000號	臺中市○○區○ ○段000號	5,380	1/2
26	臺中市○○區○ ○○段0000000號	臺中市○○區○ ○段000號	5,204	1/2
27	臺中市○○區○ ○○段0000000號	臺中市○○區○ ○段000號	1,987	1/2
28	臺中市○○區○ ○○段0000000號	臺中市○○區○ ○段000號	7,022	1/2
29	臺中市○○區○ ○○段0000000號	臺中市○○區○ ○段000號	836	1/2
30	臺中市○○區○ ○○段0000000號	臺中市○○區○ ○段000號	1,465	1/2

31	臺中市○○區○ ○○段000號	臺中市○○區○ ○段00號	23,526	9630/49474
32	臺中市○○區○ ○○段00000號	臺中市○○區○ ○段00號	69,720	36765/111087
33	臺中市○○區○ ○○段00000號	臺中市○○區○ ○段00號	215	5750/49474
34	臺中市○○區○ ○○段00000號	臺中市○○區○ ○段000號	31	5750/49474
35	臺中市○○區○ ○○段000000號	臺中市○○區○ ○段000號	21,028	3265/111087
36	臺中市○○區○ ○○段000000號	臺中市○○區○ ○段000號	3,636	38690/111087
37	臺中市○○區○ ○○段000000號	臺中市○○區○ ○段00號	1,450	38823/222174
38	臺中市○○區○ ○○段000000號	臺中市○○區○ ○段00號	5,540	1043/3400