

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第599號

原告 李雪慧

訴訟代理人 史乃文律師

被告 捷侶建設有限公司

法定代理人 林界甫

訴訟代理人 熊勇裴

陳建良律師

被告 余昭龍

上列當事人間請求返還土地所有權狀事件，本院於民法113年9月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告先位之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)坐落臺中市○○區○○○段○○○○段000○000○0地號土地（民國111年重測後之地號為臺中市○○區○○段000○000地號，下合稱系爭土地）為原告與李國豪、黃思恩共有，原告之應有部分比例為4分之1。原告於109年9月24日授權訴外人黃彩玉代理原告處理系爭土地應有部分4分之1買賣事宜，並將土地所有權狀原本交予黃彩玉。黃彩玉即於109年10月14日與被告捷侶建設有限公司（下稱捷侶公司）簽訂土地買賣契約書（下稱系爭契約），依系爭契約第3條約定：賣方交付所有權狀之同時，買方一次付清簽約款，故黃彩玉已將所有權狀交予捷侶公司。依系爭契約第14條約定：「本契約之附件視為契約之一部」，而系爭契約附件第5條約定：「買賣標的土地現為共有土地，買賣範圍為附圖所示編

01 號A分割面積為準，賣方應於買賣契約簽署後90日內將買賣  
02 範圍土地獨立分割登記完成，且使分割後土地處於得移轉買  
03 方單獨所有之狀態，若逾期未完成，視為雙方合意無條件解  
04 除買賣契約，辦理土地分割所需費用及其他賣方為履行契約  
05 已支出費用，均由賣方負擔。」此特約事項為原告與捷邑公  
06 司就系爭契約約定之解除條件。原告於110年3月12日向本院  
07 提起系爭土地之分割訴訟，經本院以110年度重訴字第150號  
08 分割共有物事件受理，該訴訟仍進行中，並未於系爭契約簽  
09 署後90日（即110年1月12日）內將土地獨立分割登記完成，  
10 堪認系爭契約之解除條件已成就，系爭契約已失其效力，原  
11 告並於112年10月30日以郵局存證信函告知捷邑公司系爭契  
12 約已解除之事實。捷邑公司持有原告所有系爭土地應有部分  
13 4分之1之所有權狀正本，應歸還原告。至系爭契約第15條後  
14 約定事項第4點雖記載附件與系爭契約抵觸時，以「本預約  
15 書」所載條件為準，但契約文件中並無「預約書」，故第15  
16 條後約定事項是否為當時約定內容有待釐清。爰依民法第76  
17 7條第1項、第259條第1款規定，先位請求擇一判決捷邑公司  
18 將上開所有權狀正本返還原告。

19 (二)若原告先位請求無理由，因被告余昭龍自認系爭土地所有權  
20 狀在其持有中，依證人黃彩玉證述亦可知其於109年10月14  
21 日簽訂系爭契約時已將系爭土地所有權狀交予被告余昭龍。  
22 原告爰以本件起訴狀繕本之送達，為終止原告與被告余昭龍  
23 間委任契約意思表示之送達，原告委任被告余昭龍辦理系爭  
24 土地所有權移轉登記事務之委任關係已消滅，被告余昭龍占  
25 有系爭土地所有權狀已無正當權源，自應返還原告。至系爭  
26 契約第7條第1項雖約定：「買賣雙方同意共同委任【余昭  
27 龍】地政士代辦本標的物所有權移轉登記、他項權利設定  
28 （變更）登記、塗銷、測量、稅務、戶政、公證、提存……  
29 等及與本約業務有關之事項」、第2項約定：「前項委任以  
30 本契約書為委任之證明，不另立委任書」，惟系爭契約之當  
31 事人為原告與捷邑公司，被告余昭龍並非其當事人，依債之

01 相對性，系爭契約之效力不及於被告余昭龍。且系爭契約為  
02 不動產之買賣，雙方給付內容不同，屬對立之法律關係，原  
03 告提出系爭土地所有權狀，交由被告余昭龍辦理，要屬履行  
04 移轉所有權登記之手段，非買受人之給付，無由買受人捷俚  
05 公司共同為之之可能，可認原告與捷俚公司係就其應各為給  
06 付事項為委任，而非共同委任。況系爭契約業經解除，系爭  
07 契約第7條第1項之約定不再拘束原告。爰依民法第767條第1  
08 項規定，備位請求被告余昭龍將系爭土地所有權狀返還予原  
09 告。

10 (三)並聲明：

- 11 1.先位聲明：(1)捷俚公司應將系爭土地、權利範圍均為4分之1  
12 所有權狀返還原告。(2)原告願供擔保，請准予宣告假執行。
- 13 2.備位聲明：(1)被告余昭龍應將系爭土地、權利範圍均為4分  
14 之1所有權狀返還原告。(2)原告願供擔保，請准予宣告假執  
15 行。

16 二、被告則以：

17 (一)捷俚公司以：

- 18 1.系爭契約附件是尚未訂約前捷俚公司出具之買賣條件，訂約  
19 時一併將該買賣條件附在契約書中，但關於90日分割完成之  
20 條件顯然無法達成，方於系爭契約第15條後約定事項第2點  
21 載明：「甲方（即原告）於簽訂本書後若能協議分割應自簽  
22 定本書後90天內完成，倘若他共有人不願協議解除共有時，  
23 甲方應於簽訂本書後20日內提起訴訟繫屬，辦理共有物分割  
24 之訴，並提出案件法院繫屬證明，第一審訴訟期間約定約為  
25 8個月完成，如因法院辦理遲延非可歸責甲方事由，乙方  
26 （即捷俚公司）同意展延之。但若他共有人敗訴提起上訴，  
27 雙方同意自動延長期間直至判決確定或訴訟上和解。」上開  
28 約定顯與附件第5條有出入；而依系爭契約第15條後約定事  
29 項第4點約定：「另其他約定事項詳如附件所載，其他約定  
30 事項與本書有所抵觸時以本預約書所載條件為準。」附件第  
31 5條既與第15條後約定事項第2點抵觸，即應以第15條後約定

01 事項第2點之約定為準。原告顯然亦認同此見解，方於系爭  
02 契約簽署90日後之110年2月24日要求捷邑公司同意動用系爭  
03 契約之價金信託履約保證專戶（下稱系爭履保專戶）內之簽  
04 約款，用以給付系爭土地裁判分割之第一審裁判費、律師酬  
05 金等，並由原告委任之許世烜律師於110年3月12日代理原告  
06 就系爭土地提起分割共有物訴訟，而以110年度重訴字第150  
07 號分割共有物事件繫屬本院，原告與捷邑公司均有繼續履行  
08 系爭契約第15條後約定事項第1、2點約定之客觀事實，系爭  
09 契約既未解除，捷邑公司並無回復原狀之義務。且捷邑公司  
10 並未保管系爭土地之所有權狀，原告請求捷邑公司交還所有  
11 權狀，並無理由。又系爭土地重測後，權狀應有換發，辦理  
12 土地移轉過戶需取得重測後換發的權狀，原告請求歸還權狀  
13 亦無權利保護必要。

14 2.捷邑公司與原告共同委任被告余昭龍辦理履行系爭契約義務  
15 之所有權移轉登記等事務，而土地所有權狀為辦理所有權移  
16 轉登記時必須提出之證明文件。依系爭契約第3條約定，捷  
17 邑公司給付簽約款時，原告應交付系爭土地所有權狀予捷邑  
18 公司，以擔保原告履行系爭契約，但為避免土地所有權狀遭  
19 捷邑公司不當使用，雙方乃共同委任被告余昭龍保管土地所  
20 有權狀，以為將來辦理土地所有權移轉登記之用，故終止委  
21 任契約應由捷邑公司與原告共同為之，系爭契約第7條第4點  
22 亦約定：「依約交付受任地政士之證件，於買賣過程中任何  
23 一方不得片面終止與受任地政士之委任關係而要求取回證  
24 件。」故原告單方表示終止委任契約，不生終止之效力等  
25 語，資為抗辯。

26 3.並聲明：(1)原告之訴駁回。(2)若受不利判決，請准供擔保，  
27 免為假執行。

28 (二)余昭龍以：

29 系爭契約簽約時伊有參與，系爭契約附件是捷邑公司與原告  
30 代理人黃彩玉簽約前協議的內容，原應以系爭契約第15條後  
31 約定事項代替附件，但後來未將附件取走，仍然附在契約

01 中；簽約時因考慮土地共有人有優先承購權，故要求原告應  
02 協議分割或判決分割，並沒有如附件第5條所定若未於90日  
03 內分割完成即解約之意。第15條後約定事項第4點所載本書  
04 及本預約書應該是誤寫，應該是「本契約書」才對。伊對訴  
05 訟不了解，出於不察自認原告所有之系爭土地所有權狀現由  
06 其持有，惟後來發現伊根本未收到，伊不知權狀在何處，於  
07 109年10月14日簽約時有約定要買原告姊弟的應有部分，另1  
08 份合約還要找李國豪簽名，簽約時權狀應該沒有交給伊，因  
09 為後續還要分割共有物，該應有部分的權狀也沒有用，伊若  
10 有拿到權狀會製作收據，然伊並未製作收據。且伊無法辨識  
11 系爭契約是否已經解除，縱使伊有權狀，也不能給原告等  
12 語，資為抗辯。並聲明：(1)原告之訴及假執行之聲請均駁  
13 回。(2)若受不利判決，請准供擔保，免為假執行。

14 三、兩造不爭執事項（見本院卷第282至286頁）：

15 (一)坐落臺中市○○區○○○段○○○○段000○○000○0地號土  
16 地（111年重測後之地號為龍社段190、195地號，合稱系爭  
17 土地）為原告與李國豪、黃思思共有，原告與李國豪之應  
18 有部分比例均為4分之1（見本院卷第79至85頁土地登記謄本  
19 ）。

20 (二)原告於109年9月24日授權黃彩玉出售其所有之系爭土地所有  
21 權應有部分4分之1，黃彩玉依授權內容得就買賣事實簽訂不  
22 動產書面契約、收款、點交房地事宜；簽署買賣相關文件及  
23 用印；為辦理履約保證，就簽訂契約及相關手續等事宜；倘  
24 因系爭土地須由法律訴訟時，得代原告行使執行。授權期間  
25 至114年12月31日止（見本院卷第29頁原證3、第109至110頁  
26 授權書）。

27 (三)黃彩玉於109年10月14日代理原告與健佻公司簽訂土地買賣  
28 契約書（即系爭契約）及第一建經價金信託履約保證申請  
29 書，健佻公司以每坪新臺幣（下同）12萬元，計140.8138  
30 坪，總價金1689萬7,656元，向原告買受系爭土地所有權應  
31 有部分4分之1，其中簽約款150萬元，依系爭契約第3條約定

01 於簽訂本約，賣方交付所有權狀之同時，買方一次付清；系  
02 爭契約之買賣價金應存入帳號0000000000000000號台新國際商  
03 業銀行受託信託財產專戶（即系爭履保專戶）（見本院卷第  
04 31至37頁原證4、第93至102頁、第125至136頁土地買賣契約  
05 書、第103至107價金信託履約保證申請書、履約保證書）；  
06 捷俚公司於同日簽發面額150萬元、受款人為原告之即期支  
07 票，交予被告余昭龍簽收，該150萬元簽約款於110年2月19  
08 日存入系爭履保專戶（見本院卷第111、233頁支票影本、第  
09 161、237 頁系爭履保專戶交易明細）。

10 (四)系爭契約有關約定：

11 1.第7條、委任約定和買賣價金及證件繳交、取回等之各項約  
12 定：

13 第1項：本約成立之同時，買賣雙方同意共同委任余昭龍地  
14 政士代辦本標的物所有權移轉登記、他項權利設定（變更）  
15 登記、塗銷、測量、稅務、戶政、公證、提存……等及與本  
16 約業務有關之事項。……

17 第2項：前項委任以本契約書為委任之證明，不另立委任書  
18 ，並許諾受任地政士有民法第160條雙方代理之權限……。

19 第4項：買賣雙方同意依約交付地政士之證件，於買賣過程  
20 中任何一方不得片面終止與受任地政士之委任關係而要求取  
21 回證件。

22 2.第14條、其他特約事項：本契約之附件視為契約之一部。

23 3.第15條後約定事項：

24 第1點：雙方約定甲方（即原告，下同）現有持分共計4分之  
25 1，甲方應與不同意出賣之他共有人辦理共有物分割，不論  
26 以協議或訴訟分割，甲方需取得如附圖所示編號A之2筆位  
27 置（與同為願出售之李國豪共有）。若甲方未能取得編號A  
28 地號，乙方（即捷俚公司，下同）有權決定是否購買，甲方  
29 不得異議或要求乙方支付辦理分割之其他費用（已更正契約  
30 誤繕部分）。

31 第2點：甲方於簽訂本書後若能協議分割應自簽定本書後90

01 天內完成，倘若他共有人不願協議解除共有時，甲方應於簽  
02 訂本書後20日內提起訴訟繫屬，辦理共有物分割之訴，並提  
03 出案件法院繫屬證明，第一審訴訟期間約定約為8個月完成  
04 ，如因法院辦理遲延非可歸責甲方事由，乙方同意展延之。  
05 但若他共有人敗訴提起上訴，雙方同意自動延長期間直至判  
06 決確定或訴訟上和解（已更正契約誤繕部分）。

07 第4點：另其他約定事項詳如附件所載，其他約定事項與本  
08 書有所抵觸時以本預約書所載條件為準。

09 第5點：雙方同意簽約金可先行動撥20萬元作為出賣人辦理  
10 民事上訴訟分割用，訴訟上費用最多得動撥僅限前開金額。

11 4.附件（系爭土地買賣之約定事項）第5條：

12 買賣標的土地現為共有土地，買賣範圍為附圖所示編號A分  
13 割面積為準，賣方應於買賣契約簽署後90日內將買賣範圍土  
14 地獨立分割登記完成，且使分割後土地處於得移轉買方單獨  
15 所有之狀態，若逾期未完成，視為雙方合意無條件解除買賣  
16 契約，辦理土地分割所需費用及其他賣方為履行契約已支出  
17 費用，均由賣方負擔。

18 (五)被告余昭龍於本院113年4月8日言詞辯論期日自認原告所有  
19 之系爭土地應有部分4分之1之所有權狀現由其持有（見本院  
20 卷第143至144頁筆錄）。

21 (六)黃彩玉以原告名義委任許世烜律師為訴訟代理人，於110年3  
22 月12日向本院訴請分割系爭土地，由本院以110年度重訴字  
23 第150號請求分割共有物事件受理（見本院卷第39至41、43  
24 頁原證5、6民事起訴狀、本院112年9月23日通知鑑定函文）  
25 。捷佻公司與黃彩玉於110年2月23日簽立賣方動撥買賣價金  
26 協議書，自系爭履保專戶撥付20萬元匯入黃彩玉之帳戶（見  
27 本院卷第124頁賣方動撥買賣價金協議書）。許世烜律師於1  
28 10年2月24日出具收款證明表示收到裁判費、律師酬金等費  
29 用共15萬5,000元（見本院卷第113頁）。

30 (七)原告於112年10月30日委任史乃文律師以郵局存證信函通知  
31 捷佻公司，系爭契約因附件第5條約定已合意無條件解除，

01 請求捷俚公司返還系爭土地所有權狀等語（見本院第45至58  
02 頁原證7存證信函）。

03 (八)原告主張以本件起訴狀之送達終止與被告余昭龍間之委任契  
04 約（見本院卷第21頁）。

05 四、法院之判斷：

06 (一)系爭土地為原告與李國豪、黃思恩共有，原告與李國豪之應  
07 有部分比例均為4分之1；原告於109年9月24日授權黃彩玉出  
08 售其所有之系爭土地所有權應有部分4分之1，黃彩玉依授權  
09 內容得就買賣事實簽訂不動產書面契約、收款、點交房地事  
10 宜，倘因系爭土地須由法律訴訟時，得代原告行使執行，授  
11 權期間至114年12月31日止；黃彩玉於109年10月14日代理原  
12 告與捷俚公司簽訂系爭契約及第一建經價金信託履約保證申  
13 請書，捷俚公司以總價金1689萬7,656元，向原告買受系爭  
14 土地所有權應有部分4分之1，其中簽約款150萬元，依系爭  
15 契約第3條約定，於簽訂契約，賣方交付所有權狀之同時，  
16 買方一次付清，捷俚公司於同日簽發面額150萬元、受款人  
17 為原告之即期支票交予被告余昭龍簽收，該150萬元簽約款  
18 於110年2月19日存入系爭履保專戶等情，為兩造所不爭執，  
19 並有土地登記謄本（見本院卷第79至85頁）、授權書（見本  
20 院卷第29、109至110頁）、系爭契約（見本院卷第31至37、  
21 93至102、125至136頁）、價金信託履約保證申請書、履約  
22 保證書（見本院卷第103至107頁）、支票影本、系爭履保專  
23 戶交易明細在卷可稽（見本院卷第111、233、161、237  
24 頁），堪先認定。

25 (二)系爭契約尚未解除，原告不得請求捷俚公司返還系爭土地所  
26 有權應有部分4分之1之所有權狀：

27 1.按契約乃當事人間在對等性之基礎下本其自主之意思、自我  
28 決定及自我拘束所成立之法律行為，基於私法自治及契約自  
29 由之原則，契約不僅在當事人之紛爭事實上作為當事人之行  
30 為規範，在訴訟中亦成為法院之裁判規範。因此，倘當事人  
31 所訂立之契約真意發生疑義時，法院固應為闡明性之解釋，

01 即通觀契約全文，並斟酌立約當時之情形及其他一切證據資  
02 料，就文義上及理論上詳為推求，以探求當事人締約時之真  
03 意，俾作為判斷當事人間權利義務之依據。惟法院進行此項  
04 闡明性之解釋（單純性之解釋），除依文義解釋（以契約文  
05 義為基準）、體系解釋（綜觀契約全文）、歷史解釋（斟酌  
06 訂約時之事實及資料）、目的解釋（考量契約之目的及經濟  
07 價值）並參酌交易習慣與衡量誠信原則，加以判斷外，並應  
08 兼顧其解釋之結果不能逸出契約中最大可能之文義（最高法  
09 院103年度台上字第713號判決意旨參照）。

10 2.原告主張系爭契約附件第5條約定之解除條件已成就，故系  
11 爭契約已解除之情，為被告所否認。經查：

12 (1)系爭契約附件第5條約定：「買賣標的土地現為共有土地，  
13 買賣範圍為附圖所示編號A分割面積為準，賣方應於買賣契  
14 約簽署後90日內將買賣範圍土地獨立分割登記完成，且使分  
15 割後土地處於得移轉買方單獨所有之狀態，若逾期未完成，  
16 視為雙方合意無條件解除買賣契約……」等語，且依系爭契  
17 約第14條約定：「本契約之附件視為契約之一部」，故上開  
18 附件第5條之約定固屬於系爭契約之一部分；惟系爭契約第1  
19 5條後約定事項第2點約定：「甲方（即原告）於簽訂本書後  
20 若能協議分割應自簽定本書後90天內完成，倘若他共有人不  
21 願協議解除共有時，甲方應於簽訂本書後20日內提起訴訟繫  
22 屬，辦理共有物分割之訴，並提出案件法院繫屬證明，第一  
23 審訴訟期間約定約為8個月完成，如因法院辦理遲延非可歸  
24 責甲方事由，乙方（即捷俚公司）同意展延之。但若他共有  
25 人敗訴提起上訴，雙方同意自動延長期間直至判決確定或訴  
26 訟上和解。」是關於原告應辦理系爭土地分割事宜之方式及  
27 時限，系爭契約附件第5條與第15條後約定事項第2點之約定  
28 內容顯然不符，自有探求當事人締約時真意之必要。

29 (2)綜觀契約全文，系爭契約第15條後約定事項第1點、第2點、  
30 第3點、第5點之約定內容均與附件第5條之內容有關，其內  
31 容係分別就原告應分得系爭土地之位置、以協議分割或裁判

01 分割時之處理時限、分割費用之負擔、為辦理裁判分割得先  
02 先行支用簽約款之數額等節逐一為詳細之約定，此與被告所陳  
03 系爭契約附件是締約前磋商之條件，嗣訂約時已就系爭土地  
04 分割時限另行約定於系爭契約第15條後約定事項等語，尚屬  
05 相符，自應以系爭契約當事人最終約定之內容作為契約真意  
06 之認定基準。況系爭契約第15條後約定事項第4點亦約定：

07 「另其他約定事項詳如附件所載，其他約定事項與本書有所  
08 抵觸時以本預約書所載條件為準。」該約定雖記載應以「本  
09 預約書」所載條件為準，惟原告與捷佻公司締約過程中，並  
10 無其他「預約書」之存在，故該「本預約書」應係「本書」  
11 之誤繕。系爭契約既已明文約定附件所載約定事項與契約書  
12 牴觸時，以契約書為準，從而，與系爭契約第15條後約定事  
13 項牴觸之附件第5條約定內容，顯已不再適用。

14 (3)且代理原告與捷佻公司簽訂系爭契約之證人黃彩玉於本院審  
15 理時證稱：簽約時有約定如果共有人無法協議分割，買方要  
16 提起分割共有物之訴，後來我去找律師，委託許世烜律師幫  
17 原告提起分割土地之訴，原告知道我有請律師提起分割共有  
18 物訴訟，我們有要求買方撥一部分價金作為分割土地及整理  
19 土地的費用，金額是20萬元等語（見本院卷第258至262  
20 頁）；而黃彩玉與捷佻公司於110年2月23日簽訂賣方動撥買  
21 賣價金協議書，同意自系爭履保專戶中撥付20萬元至黃彩玉  
22 之帳戶，且許世烜律師已收受裁判費、律師酬金及相關費用  
23 共15萬5,000元，並於110年3月12日為原告向本院提起訴請  
24 分割系爭土地之訴訟，現由本院審理中等情，亦有賣方動撥  
25 買賣價金協議書、系爭履保專戶交易明細（見本院卷第12  
26 4、237頁）、許世烜律師出具之收款證明、民事起訴狀在卷  
27 可稽（見本院卷第113、39至41頁），黃彩玉與捷佻公司協  
28 議撥用系爭契約簽約款之時間已在系爭契約簽署90日之後，  
29 上開證人黃彩玉證述內容及動撥系爭契約簽約款之情形，與  
30 系爭契約第15條後約定事項第2點、第5點之內容均屬相符，  
31 由此益徵黃彩玉代理原告與捷佻公司簽約時，雙方確實已就

01 系爭土地若無法協議分割時，原告應如何辦理裁判分割事宜  
02 再行約定，並無要求原告應於簽約後90日內將買賣範圍土地  
03 獨立分割登記完成，否則視為無條件解除系爭契約之意。

04 (4)再者，捷俾公司與原告簽訂系爭契約之目的係為向原告買受  
05 如系爭契約附圖編號A位置之土地，此需先由原告與其他共  
06 有人分割系爭土地以取得該特定位置之土地，若土地共有人  
07 無法協議分割土地時，固得訴請法院裁判分割共有土地，惟  
08 共有人間主張之分割方式既有歧異，爭議非小，分割共有物  
09 之訴訟往往非可迅速審結，再加計審理期間各次審理期日通  
10 知書之送達時間、就審期間、書狀或裁判書之送達時間及上  
11 訴期間等，顯然無從於簽約後90日內完成與共有人協議、訴  
12 請裁判分割共有物、取得確定判決、完成分割登記等事項，  
13 若強令原告應於90日內將買賣範圍土地獨立分割登記完成，  
14 不僅強人所難，亦無法達成契約之目的，故捷俾公司與代理  
15 原告之黃彩玉因此於簽訂系爭契約時，在系爭契約第15條後  
16 約定事項重行約定可行之分割時限及細節，顯然係用以取代  
17 原附件第5條之約定，而不再適用附件第5條約定之解除條  
18 件。

19 3.綜合上開各節可知，系爭契約附件第5條之約定內容，業經  
20 重新約定於系爭契約第15條後約定事項中，附件內容與嗣後  
21 約定之事項不符者，即應以重新約定之事項為準，系爭契約  
22 第15條後約定事項第2點既已重新約定原告應辦理系爭土地  
23 分割事宜之時限，即不再適用附件第5條關於應於簽約後90  
24 日內將買賣範圍土地獨立分割登記完成，否則視為無條件解  
25 除系爭契約之約定。而原告係依系爭契約將系爭土地應有部  
26 分所有權狀交予捷俾公司，系爭契約既不適用附件第5條關  
27 於解除條件之約定，從而原告主張系爭契約第5條所定解除  
28 條件成就，系爭契約已失效，而依民法第767條第1項或第25  
29 9條第1款規定，先位請求捷俾公司返還其所有系爭土地應有  
30 部分之所有權狀，自屬無據。

31 (三)原告不得請求被告余昭龍返還系爭土地所有權應有部分4分

01 之1之所有權狀：

02 1.按當事人主張之事實，經他造於準備書狀內或言詞辯論時或  
03 在受命法官、受託法官前自認者，無庸舉證。自認之撤銷，  
04 除別有規定外，以自認人能證明與事實不符或經他造同意  
05 者，始得為之，民事訴訟法第279條第1項、第3項定有明  
06 文。當事人於訴訟上所為之自認，於辯論主義所行之範圍內  
07 有拘束當事人及法院之效力，法院應認其自認之事實為真，  
08 以之為裁判之基礎，在未經自認人合法撤銷其自認前，法院  
09 不得為與自認之事實相反之認定。而自認之撤銷，自認人除  
10 應向法院為撤銷其自認之表示外，尚須舉證證明其自認與事  
11 實不符，或經他造同意者，始得為之（最高法院102年度台  
12 上字第1430號判決意旨參照）。查原告備位主張其所有系爭  
13 土地應有部分之所有權狀現均由被告余昭龍持有之事實，業  
14 據被告余昭龍於本院113年4月8日言詞辯論時自認明確（見  
15 本院卷第143至144頁筆錄），揆諸前揭說明，該自認有拘束  
16 當事人及法院之效力，本院自應認其自認之事實為真。況證  
17 人黃彩玉亦於本院審理時證稱：我於109年間受原告委託出  
18 售系爭土地，原告有將土地所有權狀交給我，當初和仲介一  
19 起到代書處與買方簽約，權狀都交給代書等語明確（見本院  
20 卷第258至259頁）。至被告余昭龍嗣後雖翻異前詞，否認持  
21 有系爭土地所有權狀，而以前詞置辯，惟原告不同意被告余  
22 昭龍之撤銷自認（見本院卷第251頁），且被告余昭龍亦未  
23 提出相關證據證明其自認與事實不符，其撤銷自認，難認合  
24 法。

25 2.按稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方  
26 允為處理之契約；當事人之任何一方，得隨時終止委任契  
27 約，民法第528條、第549條第1項分別定有明文。次按當事  
28 人依法律之規定，以意思表示終止契約，而其契約當事人之  
29 一方有數人者，依民法第263條準用第258條第1項、第2項之  
30 規定，應由其全體或向其全體為之（最高法院111年度台上  
31 字第2187號判決意旨參照）。原告雖主張其係將其依系爭契

01 約應履行之移轉系爭土地所有權應有部分予捷俚公司之給付  
02 義務委任被告余昭龍辦理，其給付內容與捷俚公司相對立，  
03 並非與捷俚公司共同委任被告余昭龍，故其得單獨以本件起  
04 訴狀之送達終止與被告余昭龍之委任關係，請求被告余昭龍  
05 返還系爭土地所有權狀云云。惟依系爭契約第7條第1項、第  
06 2項約定：「本約成立之同時，買賣雙方同意共同委任余昭  
07 龍地政士代辦本標的物所有權移轉登記、他項權利設定（變  
08 更）登記、塗銷、測量、稅務、戶政、公證、提存……等  
09 及與本約業務有關之事項。……」、「前項委任以本契約書  
10 為委任之證明，不另立委任書，並許諾受任地政士有民法第  
11 160條雙方代理之權限……。」業已載明原告係與捷俚公司  
12 「共同委任」被告余昭龍辦理買賣標的物之所有權移轉登記  
13 等相關事宜。且買受人對於出賣人有受領標的物之義務，為  
14 民法第367條所明定，而辦理土地所有權移轉登記，需由承  
15 買人會同出賣人向土地所在地之地政事務所申請辦理，並非  
16 出賣人可單獨為之，故辦理系爭契約買賣標的之系爭土地所  
17 有權移轉登記之行為，不僅是原告履行其依系爭契約之給付  
18 義務，同時亦為捷俚公司履行其依系爭契約之受領義務，是  
19 以系爭契約第7條第2項乃約定被告余昭龍有民法第106條雙  
20 方代理之權限，亦即被告余昭龍係同時代理原告與捷俚公司  
21 辦理所有權移轉登記事宜，由此足認被告余昭龍受委任處理  
22 系爭土地所有權移轉登記事宜，並因而持有買賣雙方之證件  
23 或權狀，確係受原告與捷俚公司之共同委任，依民法第263  
24 條準用第258條第1項、第2項之規定，該委任契約之終止自  
25 應由原告與捷俚公司共同為之。況依系爭契約第3條約定，  
26 簽約款150萬元，簽訂本約，賣方交付所有權狀之同時，買  
27 方一次付清，亦即捷俚公司付清簽約款時，原告係將所有權  
28 狀交予捷俚公司，其後捷俚公司與原告再將所有權狀共同委  
29 任地政士即被告余昭龍保管，以備後續辦理所有權移轉登記  
30 事宜之用，顯見被告余昭龍之所以保管系爭土地應有部分之  
31 所有權狀，並非受原告之單獨委任，原告自不得以單方之意

01 思表示終止其與被告余昭龍間委任關係，而請求被告余昭龍  
02 返還系爭土地所有權狀。從而原告主張單獨終止其與被告余  
03 昭龍間之委任關係，而依民法第767條第1項規定，備位請求  
04 被告余昭龍返還系爭土地所有權應有部分之所有權狀，亦屬  
05 無據，不應准許。

06 五、綜上所述，原告先位主張依民法第767條第1項、第259條第1  
07 款規定，請求健佺公司將系爭土地、權利範圍均為4分之1所  
08 有權狀返還原告；及備位主張依民法第767條第1項規定，請  
09 求被告余昭龍將系爭土地、權利範圍均為4分之1所有權狀返  
10 還原告，均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執  
11 行之聲請，亦失所附麗，併予駁回。

12 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證  
13 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
14 逐一論駁，併此敘明。

15 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

16 中 華 民 國 113 年 11 月 1 日  
17 民事第二庭 法 官 李宜娟

18 正本係照原本作成。

19 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  
20 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 113 年 11 月 1 日  
22 書記官 李燮靜