

臺灣臺南地方法院民事判決

110年度訴字第1708號

原告 胡萬枝
訴訟代理人 蘇清恭律師
被告 一德開發建設有限公司

法定代理人 黃世合
訴訟代理人 陳郁芬律師
蘇文奕律師

上列當事人間請求返還土地所有權狀等事件，本院於民國111年3月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告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：其為臺南市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）共有人；兩造於民國110年3月23日簽訂幸福家不動產土地買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定原告將其系爭土地應有部分出售被告，原告並已依約交付土地所有權狀1紙及印章1枚與印鑑證明2份（參照本院卷第147頁至第153頁）；依系爭買賣契約第9條第4項約定，點交日最遲不得逾110年9月30日，詎被告迄今仍未為登記申請，顯見被告無意履約，已無法達成契約目的，故原告前已委請律師發函解除系爭買賣契約；如認110年9月30日非屬民法第255條所定情形，則以起訴狀繕本送達再催告被告於10日內完成登記，逾期即解除系爭買賣契約，不另為解除之意思表示；依民法第259條第1款規定，雙方負有回復原狀之義務，被告卻未返還上述物品，原告為此提起本件訴訟；至於兩造約定於分割登記完成後辦理買賣程序，則非屬買賣成立要件，充其量或可認係額外負擔條件；共有人取得分割土地非原告得左右或確定，故系爭買賣契約所附地籍圖謄本標示之出售標的，亦非

01 原告應給付範圍；另系爭買賣契約第6條第2項僅在約定買賣
02 雙方與地政士間權利義務關係，非特約地政士已取代買方地
03 位等語。並聲明：(一)被告應將上述所有權狀（106新地土字
04 第023899號）1紙及印章1枚與印鑑證明2份返還原告。(二)願
05 供擔保請准宣告假執行。

06 二、被告則以：原告係將所有權狀及印章與印鑑證明交付特約地
07 政士辦理履約事宜，而非交付被告持有，被告無從返還，故
08 原告請求顯然欠缺權利保護要件，自無理由；兩造係約定原
09 告及另位共有人胡金明將系爭土地應有部分2分之1賣給被
10 告，於原告及胡金明辦理共有物分割登記完成後再繼續為其
11 他履約事宜，點交則應於共有物分割登記完成後3個月內進
12 行，原告竟於被告等待其完成共有物分割時反控被告無意履
13 約，顯無理由；系爭買賣契約無於特定時期為給付不能達其
14 契約目的之情形，兩造亦未就履行期間有特別重要之合意表
15 示，顯無適用民法第255條規定之餘地；況移轉登記屬出賣
16 人應履行義務，豈有催告買受人完成登記之理？另兩造已約
17 定於完成分割後再辦理過戶，顯係約定除去不能情形後為給
18 付，依民法第246條第1項擔書規定，該部分約定自屬有效等
19 語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判
20 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

21 三、兩造不爭執事實

22 兩造於110年3月23日訂立系爭買賣契約（內容詳見本院卷第
23 25頁至第59頁）。

24 四、兩造間爭執事項

25 (一)原告於訂立系爭買賣契約時，是否已將上述所有權狀及印章
26 與印鑑證明交付被告？

27 (二)原告主張系爭買賣契約業經其合法解除，依民法第259條第1
28 款規定請求被告回復原狀（即返還上述有權狀及印章與印鑑
29 證明），有無理由？

30 五、本院得心證理由

31 (一)契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定

01 或契約另有訂定外，由他方所受領之給付物，應返還之；民
02 法第259條第1款定有明文。買賣雙方合意共同委託授權地政
03 士卓英杰（以下簡稱特約地政士）辦理本買賣標的產權移轉
04 登記等相關事宜；賣方應依約交付所有權狀正本及印鑑證明
05 等產權移轉所需文件予特約地政士；雙方應配合完成不動產
06 所有權移轉之資料用印事宜，自文件交付日起至買賣契約完
07 成或解除日止，雙方均不得向特約地政士要求取回證件或終
08 止委託等行為；違反約定而向特約地政士為前開請求時，特
09 約地政士不受拘束；系爭買賣契約第6條第1項及第2項亦有
10 明訂（見本院卷第33頁）。

11 (二)原告雖主張系爭買賣契約業經其合法解除，被告應依民法第
12 259條第1款規定返還受領物（即上述所有權狀及印章與印鑑
13 證明）。然姑且不論系爭買賣契約是否業經合法解除，必須
14 係被告因系爭買賣契約由原告所受領給付物，原告始得於系
15 爭買賣契約解除後請求返還。依據系爭買賣契約第6條第1項
16 及第2項約定，可知特約地政士係受兩造合意共同委託辦理
17 買賣相關事宜，兩造與特約地政士間另有委任契約（下稱系
18 爭委任契約）存在，故特約地政士係基於系爭委任契約，經
19 賣方(即原告)交付取得上述所有權狀及印章與印鑑證明，而
20 非係以買方(即被告)代理人身分，基於系爭買賣契約收受上
21 述文件物品。茲原告主張系爭買賣契約業經合法解除，依民
22 法第259條第1款規定，請求被告返還上述所有權狀及印章與
23 印鑑證明，顯係對於三方（即兩造與特約地政士）間法律關
24 係有所混淆誤解，當非有據。

25 六、從而，原告依民法第259條第1款之法律規定，請求被告返還
26 上述所有權狀及印章與印鑑證明，為無理由，應予駁回。原
27 告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依據，故應併予駁
28 回。

29 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
30 本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐項論述，併此
31 敘明。

01 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

02 中 華 民 國 111 年 4 月 14 日

03 民事第一庭 法 官 陳谷鴻

04 以上正本證明與原本無異。

05 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表
06 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
07 達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

08 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費（參照民事訴
09 訟法施行法第9條：上訴人有律師為訴訟代理人，或依書狀上之
10 記載可認其明知上訴要件有欠缺者，法院得不行民事訴訟法第44
11 2條第2項及第444條第1項但書之程序）。

12 中 華 民 國 111 年 4 月 22 日

13 書記官 呂伊馨