

臺灣高等法院臺南分院民事判決

114年度上字第196號

上訴人 陳耀宗

訴訟代理人 沈聖瀚律師

被上訴人 廣品活樂建築企業有限公司

法定代理人 柯昱亘

上列當事人間請求返還所有權狀事件，上訴人對於中華民國114年6月20日臺灣臺南地方法院第一審判決（114年度訴字第298號）提起上訴，本院於114年12月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊為原判決附表所示5棟建物（下稱系爭建物）之所有權人，上訴人為地政士，伊先前為預備出售系爭建物要委託上訴人辦理過戶事宜而將系爭建物之所有權狀（下稱系爭權狀）交由上訴人保管。現因系爭建物部分已由他人買受，買受人已自行委請其他地政士辦理移轉登記事項，伊需取回系爭權狀，又伊前於民國113年9月23日發律師函已有終止兩造間保管系爭權狀之法律關係之意思，通知上訴人應返還系爭權狀，如果法院認為律師函不能認為發生終止效力，伊亦於本院114年9月2日準備程序期日當庭對上訴人為終止委任關係及寄託關係之意思表示，然上訴人迄今未返還，其占有系爭權狀並無法律上正當權源，爰依民法第179條及第767條第1項前段之規定，請求上訴人返還系爭權狀予伊。原審為伊勝訴判決，並無不當等語。答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：被上訴人先前委任伊辦理系爭建物及其他11棟

01 建物，合計共16棟建物之建物第一次保存登記，其中幾棟已
02 出售，伊亦陸續辦理移轉過戶登記，於一般常理，建商於建
03 案推出時，委託地政士辦理建案之移轉登記等事宜，至建案
04 全部銷售完畢始結束兩造間之委任關係，而系爭建物尚未辦
05 理移轉過戶，系爭權狀自應由伊保管，被上訴人於原審自認
06 上情，亦未通知伊終止委任關係，兩造間委任關係尚未終
07 止，被上訴人亦尚未給付委任費用，伊自得對被上訴人之請
08 求為同時履行抗辯，從而，伊自有合法占有系爭權狀之權
09 源。此外，被上訴人法定代理人之妹訴外人柯昀霑即聖堂工
10 程行負責人，於112年7月20日承攬伊所有之臺南市○○區○
11 ○段0地號土地上之住宅新建工程，而該住宅新建工程實際
12 上由被上訴人法定代理人柯昱亘及其父柯慶昇負責，然其等
13 未按圖施工、施工現場管理不周，屢遭鄰居投訴，更以浮報
14 工程款之方式訛詐伊，經伊於113年7月25日對柯昀霑即聖堂
15 工程行提出返還工程款之訴訟，由臺灣臺南地方法院（下稱
16 臺南地院）113年度建字第85號判決柯昀霑即聖堂工程行應
17 給付伊389萬5,933元；伊亦另對柯育亘、柯慶昇、柯昀霑提
18 出詐欺告訴，現尚在偵查中。又系爭建物移轉與被上訴人法
19 定代理人之姊妹後，即辦理高額貸款，益證被上訴人要求返
20 還系爭權狀，意圖脫產以規避相關代書費用之給付及上述工
21 程款之返還，如被上訴人執意進行本件訴訟，應與返還工程
22 款之案件一併處理等語，資為抗辯。上訴聲明：(一)原判決廢
23 棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

24 三、兩造不爭執事項：

- 25 (一)系爭建物為被上訴人所有，被上訴人因委託上訴人辦理過戶
26 事宜而將系爭權狀交由上訴人保管，系爭權狀目前仍為上訴
27 人所占有。
- 28 (二)唯心法律事務所受被上訴人委託，於113年9月23日發函（原
29 證2）予上訴人，要求上訴人返還系爭權狀。上訴人於113年
30 9月30日以台南地方法院郵局存證號碼1267號存證信函（被
31 證1）回覆被上訴人，內容略以：「…臺端明知與本人間委

01 任契約關係仍存在，上開權狀正本由本人保管中，卻恣意捏
02 造權狀遺失並書立不實切結書予嘉義縣朴子地政事務所，除
03 涉及使公務員登載不實之罪刑外，幸蒙嘉義縣朴子地政事務
04 所明察駁回臺端申請…」等語。

05 四、得心證之理由：

06 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
07 民法第767條第1項前段定有明文。又以無權占有為原因，請
08 求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實
09 無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有
10 之事實，無舉證責任。被告應就其取得占有，係有正當權源
11 之事實證明之。如不能證明，則應認原告之請求為有理由
12 (最高法院72年度台上字第1552號判決意旨參照)。查系爭
13 建物為被上訴人所有，有土地建物查詢資料在卷可稽（原審
14 卷第39-45頁），是系爭權狀亦為被上訴人所有，應可認
15 定；又系爭權狀目前仍為上訴人所占有之事實，為兩造所不
16 爭執（不爭執事項(一)後段），則依前開說明，自應由上訴人
17 就其有何占有系爭權狀之正當權源負舉證之責。

18 (二)上訴人辯稱系爭建物尚未辦理移轉過戶，系爭權狀自應由伊
19 保管，且兩造間委任關係尚未終止，被上訴人亦尚未給付委
20 任費用，伊自得對被上訴人之請求為同時履行抗辯，伊有合
21 法占有系爭權狀之正當權源等語。經查：

22 1.按稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方
23 允為處理之契約。當事人之任何一方，得隨時終止委任契
24 約。稱寄託者，謂當事人一方以物交付他方，他方允為保管
25 之契約。寄託物返還之期限，雖經約定，寄託人仍得隨時請
26 求返還。民法第528條、第549條第1項、第589條第1項、第5
27 97條分別定有明文。

28 2.被上訴人於原審固自陳：因為上訴人是地政士，當初請他幫
29 忙過戶。那個建案的客戶有很多戶，上訴人說為了之後方
30 便，請我們把權狀先放他那裡。之前我們有給上訴人辦過相
31 類似案件，所以就先把系爭權狀放上訴人那邊。至於是委請

01 上訴人辦理過戶事項，為何在房屋都還沒有談妥買賣事宜之
02 前就先將權狀均交給上訴人，是因為那個建案不只五戶，共
03 有十六戶，已經有部分案件已經過戶了，因為我不清楚地政
04 的流程，所以我就把全部權狀都先交給他等語（原審卷第93
05 -94頁）。本院審酌被上訴人之上開陳述，應可認上訴人就
06 系爭權狀之保管，應係依據兩造間成立之委任契約或寄託契
07 約，然被上訴人提起本件訴訟前已委請唯心法律事務所於11
08 3年9月23日發函予上訴人，要求上訴人返還系爭權狀，有該
09 律師函在卷可稽（原審卷第25-26頁），且被上訴人於本院
10 亦當庭表示：如果法院認為律師函不能認為發生終止效力，
11 其亦於本院114年9月2日準備程序期日當庭對上訴人為終止
12 委任關係及寄託關係之意思表示等語（本院卷第51頁），其
13 終止委任關係及寄託關係之意思表示因已到達上訴人之訴訟
14 代理人而發生終止之效力。又依前述委任及寄託之規定，被
15 上訴人得隨時終止委任契約或隨時請求返還系爭權狀，而被
16 上訴人已為終止契約之意思表示，且請求上訴人返還系爭權
17 狀，是上訴人已無合法占有系爭權狀之權源，則被上訴人請
18 求上訴人返還系爭權狀，自屬於法有據。

19 3.至上訴人另辯稱被上訴人尚未給付委任費用，伊自得對被上
20 訴人之請求為同時履行抗辯等語。惟按因契約互負債務者，
21 於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付，民法第
22 264條第1項本文固定有明文。本件上訴人雖辯稱被上訴人尚
23 未給付委任費用云云，然上訴人僅空言被上訴人尚未給付委
24 任費用，惟就兩造間委任契約之內容為何即兩造約定上訴人
25 處理何事務，被上訴人應給付多少報酬，以及上訴人請求被
26 上訴人給付委任報酬而被上訴人拒絕給付等情事，完全未提
27 出相關事證證明之，尚難認上訴人就系爭建物之登記對被上
28 訴人有委任費用給付請求權存在，則上訴人以被上訴人尚未
29 給付委任費用為由，為同時履行之抗辯，而拒絕返還系爭權
30 狀，自無足取。

31 (三)上訴人另辯稱被上訴人法定代理人之妹柯昀霽即聖堂工程行

01 承攬伊住宅新建工程，而該住宅新建工程實際上由被上訴人
02 法定代理人柯昱亘及其父柯慶昇負責，業經臺南地院113年
03 度建字第85號判決柯昀霑即聖堂工程行應給付其389萬5,933
04 元，如被上訴人執意進行本件訴訟，應與返還工程款之案件
05 一併處理等語。惟查，臺南地院113年度建字第85號判決應
06 負給付義務之人為柯昀霑即聖堂工程行，核與本件被上訴人
07 無涉，因此，上訴人辯稱如被上訴人執意進行本件訴訟，應
08 與返還工程款之案件一併處理云云，於法無據，要難採憑。

09 (四)綜上，被上訴人依民法第767條第1項前段規定，請求上訴人
10 返還系爭權狀，為有理由，應予准許。又被上訴人另依民法
11 第179條規定，訴請上訴人給付，係本諸選擇合併關係請求
12 本院擇一為有利被上訴人之判決，因本院已認被上訴人依民
13 法第767條第1項前段請求為有理由，自無庸再予審究，附此
14 敘明。

15 五、綜上所述，系爭權狀為被上訴人所有，上訴人又未能證明其
16 有何占有系爭權狀之正當權源，故被上訴人依民法第767條
17 第1項前段規定，請求上訴人返還系爭所有權狀，洵屬有
18 據，應予准許。從而，原審為上訴人敗訴之判決，並無不
19 合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，
20 應駁回其上訴。

21 六、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
22 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
23 逐一論列，附此敘明。

24 七、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

25 中 華 民 國 114 年 12 月 31 日
26 民事第四庭 審判長法官 翁金緞

27 法官 周欣怡

28 法官 林福來

29 上為正本係照原本作成。

01 上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書
02 狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提出
03 理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任
04 律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附
05 具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1
06 第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任
07 律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
08 被上訴人不得上訴。

09 中 華 民 國 114 年 12 月 31 日

10 書記官 鄭鈺瓊

11 **【附註】**

12 民事訴訟法第466條之1：

- 13 (1)對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上
14 訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。
15 (2)上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人
16 為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並
17 經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

18 民事訴訟法第466條之2第1項：

19 上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第
20 三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。