

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度訴字第1889號

原告 功誠建設股份有限公司

法定代理人 葉松年

訴訟代理人 易定芳律師

被告 柯玉貞即中興聯合地政士事務所

上列當事人間請求返還所有權狀事件，本院於民國109年5月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將如附表所示土地之所有權狀返還予原告。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告前於民國105年6月17日委託被告代辦如附表所示土地（下稱系爭土地）所有權人移轉登記為原告，原告已付清代辦費用，詎被告辦理完畢後迄未將系爭土地所有權狀返還原告。被告依兩造間委任關係有交付系爭土地所有權狀予原告之義務，且所有權狀為土地所有權之證明文件，其價值乃附隨於所表彰之土地，核與委任報酬並無對待給付之關係，被告應不得主張同時履行抗辯，且被告提出100年6月14日會議紀錄（下稱系爭會議紀錄）為主張原告尚積欠酬金之計算依據，惟系爭會議紀錄並無任何簽名或蓋章，難認具形式證據力，被告主張難認可採。爰以民事起訴狀終止兩造間委任關係，依民法第767條第1項前段、第541條之規定請求被告返還系爭土地所有權狀等語，並聲明：被告應將系爭土地所有權狀返還予原告。

二、被告則以：原告長年委託被告代辦土地登記事務，系爭會議紀錄記載原告法定代理人葉松年提及未來要犒賞代書內湖土地面積約100坪～200坪，兩造達成優惠計費方式，然原告仍有未結清酬金新臺幣（下同）87萬元，如原告清償，被告當

01 即返還系爭土地所有權狀等語，並聲明：原告之訴駁回。

02 三、得心證之理由：

03 (一)按稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方
04 允為處理之契約；受任人因處理委任事務，所收取之金錢、
05 物品及孳息，應交付於委任人；所有人對於無權占有或侵奪
06 其所有物者，得請求返還之，民法第528條、第541條第1
07 項、第767條第1項前段分別定有明文。次按按當事人或其
08 訴訟代理人於訴訟上所為之自認，於辯論主義所行之範圍內
09 有拘束當事人及法院之效力，法院應認其自認之事實為真，
10 以之為裁判之基礎，在未經當事人合法撤銷其自認前，法院
11 不得為與自認之事實相反之認定（最高法院101年度臺上字
12 第1029號判決意旨參照）。查系爭土地之所有權人為原告，
13 有系爭土地登記第一類謄本（卷第15-21頁）為憑，復參以
14 系爭土地所有權狀確為原告所有，業據被告到庭供認屬實
15 （卷第116頁），堪認原告主張依民法第767條第1項前段、
16 第541條規定請求被告返還系爭土地所有權狀，核屬有據。

17 (二)被告雖辯稱依業界習慣，於費用結清後始會返還權狀云云。
18 惟按原告對於自己主張之事實已盡證明之責後，被告對其主
19 張，如抗辯其不實並提出反對之主張者，則被告對其反對之
20 主張，亦應負證明之責，此為舉證責任分擔原則（最高法院
21 18年上字第2855號判例意旨參照）。被告既未提出證據證明
22 所主張業界習慣存在之情屬實，復未就其主張未結清酬金之
23 數額計算方式及依據舉證以實其說，揆諸前揭說明，自難遽
24 為其有利之認定。復按所謂同時履行之抗辯，係基於雙務契
25 約而發生，倘雙方之債務，非本於同一之雙務契約而發生，
26 縱令雙方債務在事實上有密切之關係，或雙方之債務雖因同
27 一之雙務契約而發生，然其一方之給付，與他方之給付，並
28 非立於互為對待給付之關係者，均不能發生同時履行之抗辯
29 （最高法院101年度臺上字第1246號判決意旨）。土地所有
30 權狀為土地所有權歸屬之證明文件，核與被告所主張之委任
31 報酬非立於互為對待給付之關係，揆諸前揭說明，難認被告

所辯為可採。

(三)綜上所述，系爭土地所有權人既登記為原告，作為權利表徵之所有權狀自應歸屬於系爭土地所有權人即原告所有，被告既未能舉證其占有系爭土地所有權狀有何法律上正當權源，原告依民法第767條第1項前段、第541條規定請求無權占有之被告返還系爭土地所有權狀，為有理由，應予准許。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不另論述，併此敘明。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 109 年 5 月 28 日

民事第四庭 法 官 姚水文

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 109 年 5 月 28 日

書記官 吳華瑋

附表

編號	土地坐落				面積	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段名	地號	平方公尺	
1	臺北市	內湖區	康寧段 二小段	84-1	6,197	2677分之710
2				84-2	1,002	2677分之710
3				89	333	2677分之710
4				100	703	2677分之710