

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第135號

原告 程淑快

訴訟代理人 黃匡麒律師

被告 賴忠信

訴訟代理人 甯維翰律師

上列當事人間請求返還所有權狀事件，本院於民國114年1月9日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造為同居多年之伴侶，被告為感念原告照顧晚年生活，於民國111年7月間承諾將如附表所示之不動產（下稱系爭1樓房地）及門牌號碼新北市○○區○○街00號2樓房地（下稱系爭2樓房地）贈與原告養老，並為節稅而逐年辦理贈與移轉所有權與原告，系爭1樓房地已移轉所有權完畢。因原告發現系爭1樓房地所有權狀（下稱系爭權狀）遺失，於112年2月間辦理遺失補發，惟訴外人即被告女兒賴怡君向新莊地政事務所提出異議及檢附系爭權狀正本，原告始知被告藉同居之便，擅自取走系爭權狀，並交予賴怡君保管，原告已催告被告卻拒不返還，為此依民法第767條第1項前段請求被告返還系爭權狀等語。並聲明：被告應將如附表所示不動產之所有權狀返還原告。

二、被告則以：被告於111年7月8日以自書遺囑（下稱111年7月8日自書遺囑）之方式，預先分配其百年後所有不動產處理方式，指定訴外人即女婿黃河錫為遺囑執行人，將系爭1樓及2樓房地以遺贈方式登記為原告所有。原告明知被告以上開房地收租養老，並無生前贈與之意，原告卻以節稅為由，利用被告因年事已高、判斷及理解能力降低，要求被告簽署文

01 件，豈知系爭1樓房地竟於111年7月13日以贈與為原因移轉  
02 登記與原告。因原告於112年1月間又欲重施故技，再以節稅  
03 為由要求被告簽署系爭2樓房地之移轉所有權文件時，被告  
04 始驚覺系爭1樓房地已變成原告所有，被告乃於112年1月17  
05 日要求被告在賴怡君、黃河錫、訴外人即被告兒子陳冠炘、  
06 原告兒子林勇在之見證下，與原告簽立不動產贈與契約書  
07 （下稱112年1月17日贈與契約書），約定被告雖贈與系爭1  
08 樓房地，惟原告應負擔照顧、扶養被告之義務，且系爭1樓  
09 房地租金仍應交付被告，如原告不履行贈與契約所約定之扶  
10 養與照顧義務，被告得撤銷贈與，兩造同時達成合意由被告  
11 保管系爭權狀至其百年，以確保原告不得將系爭1樓房地轉  
12 讓，原告亦同意，原告自不得請求返還系爭權狀等語，資為  
13 抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

14 三、兩造不爭執事項（本院卷第138、139頁）

15 (一)兩造原為男女朋友並同居在臺北市○○區○○街000巷00弄0  
16 0號2 樓（下稱福德街住處），至112年1月17日之後某日結  
17 束同居及交往關係。

18 (二)被告於111年7月8日預立遺囑，第三點記載「坐落於新北市  
19 ○○區○○里○○街00號1樓2樓，建物土地全部贈與程淑快  
20 女士（民國00年00月00日生，身份證字號Z00000000000  
21 ）」。

22 (三)系爭1樓房地於111年7月27日登記為原告所有。

23 (四)兩造另就系爭2樓房地於112年1月3日簽立委任契約書，委任  
24 陽明地政士事務所辦理贈與登記予原告，然於112年1月16日  
25 兩造復簽署撤銷贈與協議書，撤銷系爭2樓房地之贈與行  
26 為。

27 (五)112年1月17日凌晨，兩造因系爭1樓房地贈與問題，在福德  
28 街住處發生爭吵後，同日上午兩造即在賴怡君、黃河錫、陳  
29 冠炘、林勇在之見證下，簽立112年1月17日贈與契約書，約  
30 定被告將系爭1樓房地贈與原告，並於第二點約定「乙方  
31 （即原告）受贈後記之不動產應負扶養甲方（即被告）照顧

01 之實。但乙方應自後記不動產租賃所得全權交付予甲方處  
02 理，無任何異議。」、第四點約定：「乙方若因前條任一事  
03 由遭致撤銷契約時，不得將後記之不動產轉讓，並應立即將  
04 之歸還甲方。」。

05 (六)原告於112年2月間向新北市新莊地政事務所申請補發系爭權  
06 狀，上開地政事務所以賴怡君於112年2月22日提出異議書並  
07 檢附原權利書狀正本，主張原告權利書狀並未遺失，上開地  
08 政事務所乃依土地登記規則第57條第1項第2款規定，於112  
09 年2月24日以莊地登駁字第65號土地登記案件駁回通知書駁  
10 回原告之申請。

#### 11 四、本院之判斷：

12 (一)被告是否基於正當合法權源占有系爭權狀？

13 被告抗辯其占有系爭權狀之正當權源，係以兩造於112年1月  
14 17日合意由被告保管等語，惟為原告所否認。經查：

15 1.依被告於111年7月8日自書遺囑記載「本人賴忠信於民國00  
16 年0月0日生，因年事已高，於智清明時，預先安排本人百年  
17 身後事宜。指定黃河錫先生為遺囑執行人，遺產分配如下：  
18 …□坐落於新北市○○區○○里○○街00號1樓2樓建物土地  
19 全部贈與程淑快女士（民國00年00月00日生，身份證字號Z0  
20 000000000 ）」（本院卷第47、48頁），足見被告為處分其  
21 死後財產，以自書遺囑將系爭房地作為遺贈與原告。再觀諸  
22 兩造簽立之112年1月17日贈與契約書約定「□乙方（即原  
23 告）受贈後記之不動產應負扶養甲方（即被告）照顧之實。  
24 但乙方應自後記不動產租賃所得全權交付予甲方處理，無任  
25 何異議。」、「□乙方若因前條任一事由遭致撤銷契約時，  
26 不得將後記之不動產轉讓，並應立即將之歸還甲方。」（本  
27 院卷第49頁），可認被告自始即有以系爭房地收取租金養老  
28 直至其死亡時之意。

29 2.證人即陽明地政士事務所人員林文傑雖於偵查中證稱：伊有  
30 幫原告辦理被告所有之新莊區自強街22號房地移轉事宜，當  
31 時被告交給伊本件房地所有權狀、印鑑證明書、戶籍謄本、

身分證，111年7月13日不動產贈與契約書是被告親簽的，內容也是先詢問過雙方後幫他們擬的，雙方是一起到事務所委託伊辦理，當時被告說有3戶房子要分別贈與給原告，要分年辦理贈與，還問伊怎麼贈與稅金會比較省，他們之後又委託要做第2戶移轉，但到了申報稅單的時候，被告就撤銷說不要辦了等語（臺灣臺北地方檢察署112年度偵字第33673號卷第19、20頁），足見被告確曾為將系爭1樓房地過戶事宜委託地政士林文傑辦理；然自兩造另就系爭2樓房地於112年1月3日簽立委任契約書，委任同一地政士事務所辦理贈與登記予原告，卻於112年1月16日簽署撤銷贈與協議書，撤銷系爭2樓房地之贈與行為，且原告於本院審理時主張被告曾於112年1月17日凌晨對原告家暴，起因是被告認為原告將系爭1樓房地瞞著被告偷偷過戶（本院卷第124頁），及收取房地租金為被告晚年生活之金錢來源，倘若於生前贈與給原告，可能影響被告收取租金之權益，甚至遭原告處分該不動產等節觀之，倘被告自始即有在生前贈與系爭1樓房地與原告之意，又豈會撤銷正在辦理之系爭2樓房地贈與程序，並與原告起口角衝突致原告搬離福德街住處。足認被告應係於112年1月16日始發現系爭1樓房地已登記為原告所有，旋即簽署撤銷贈與協議書，並為系爭1樓房地已移轉登記為原告所有，一事違反111年7月8日自書遺囑內容，與原告生劇烈爭執，是被告辯稱系爭1樓房地原計畫以遺贈方式登記與原告，原告為節省遺產稅，故商得被告同意共同委託地政士林文傑辦理移轉登記給原告，惟被告閱讀、認知能力已下降，因基於信賴其已與原告達成系爭1樓房地以遺贈為原因移轉登記為原告所有之共識而配合辦理，不知此舉立即發生系爭1樓房地所有權變動之效力，其自始即無於生前贈與之意思等語，應可採信。

3.被告又抗辯兩造成立以被告百年後，原告始能取回系爭權狀為特約之寄託關係，此固為原告所否認，然證人賴怡君於本院審理時證稱：111年7月8日自書遺囑是被告在福德街住處

01 寫的，在場的人還有我、黃河錫、原告，當天是我、黃河錫  
02 去探望被告，聊天被告說到先前同意將松德路的房產在百年  
03 後贈與給原告，但是這樣會侵害陳冠廷的權益，所以就起意  
04 當場寫自書遺囑，改將新莊房地在百年後贈與給原告；112  
05 年1月17日上午原告傳訊息給我們說與被告發生嚴重的爭  
06 執，希望我們到福德街住處勸被告，到場後被告給我們看權  
07 狀，我們才知道新莊的房子被過戶，而被告當天才知道，因  
08 此暴怒，我與黃河錫先到，陳冠廷是我從我家前往福德街的  
09 路上傳LINE叫他來的，林勇在應該是原告找來的，我們夫妻  
10 到時，只有被告在家，原告不在家，之後陳冠廷到場後，林  
11 勇在才來，被告就給林勇在看系爭權狀，說竟然被過戶給原  
12 告，要還給被告，最後原告回來，原告保證不會賣掉，強調  
13 無此意圖，房租也不會自己收取，但是因為口說無憑，才寫  
14 立112年1月17日贈與契約書；112年1月17日贈與契約書第2  
15 條的約定是為了要保障被告收取房租的權利，原告完全同  
16 意，被告有生之年都是由被告收取房租；寫契約書時，是專  
17 注在處理租金收取的問題，寫好後父親當著原告的面，拿著  
18 權狀說那這個我就收起來了，原告就說好，權狀就收在被告  
19 那邊，最後看到被告拿著權狀回去房間（本院卷第140頁至  
20 第142頁）；及證人陳冠廷於本院審理時證稱：當天收到賴  
21 怡君通知說被告與原告有糾紛希望我一同前往現場，我到場  
22 後，被告、賴怡君、黃河錫在場，我詢問被告始知被告把本  
23 來過世後才要過戶的房子過戶給原告，但被告沒有要過戶的  
24 意思，所以跟原告有糾紛，最後決定為了確保被告繼續收房  
25 租及避免房子被變賣，所以在大家的討論下簽訂這份112年1  
26 月17日贈與契約書；其中第2條約定是被告提出的，目的是  
27 為了確保被告可以繼續收房租，持續到過世為止，房租就是  
28 被告的生活收入來源；被告詢問原告說既然你沒有要變賣房  
29 子，也就用不到權狀，所以權狀由我（指被告）保管好嗎？  
30 原告就說好，所以被告就把權狀收起來了（本院卷第144頁  
31 至第145頁）；及證人黃河錫於本院審理時證稱：我有看過1

01 11年7月8日自書遺囑，是111年7月8日當天，在場人有我、  
02 賴怡君、兩造，新莊不動產是待被告死後才要贈與給原告；  
03 112年1月17日賴怡君告訴我兩造在吵架，原告找她過去看  
04 看，到場後只有被告跟我、賴怡君在場，被告說他與原告吵  
05 架因為房子被過戶了，拿著權狀給我們看，之後陳冠廷、林  
06 勇在陸續到場，最後原告來，被告說你為什麼要把房子過  
07 戶，原告說是你要給我的，被告說是我死掉才要給你，原告  
08 說是你自己去辦給我的，被告說我沒有要辦給你，我只是要  
09 節稅，我是相信你，大聲爭吵一直重複類似的意旨，後來才  
10 說，不然寫一張契約書，112年1月17日贈與契約書第2條的  
11 內容是被告提出的，是為了要收取房租，持續到被告死後，  
12 被告說怕原告將房子偷過戶，那我的房租收入怎麼辦？112  
13 年1月17日贈與契約書沒有寫系爭權狀由何人保管，但是被  
14 告有說既然你也不會偷賣，那權狀我就收起來了，原告點頭  
15 說好等語（本院卷第147頁至第150頁），足認112年1月17日  
16 當日，被告確有因發現系爭1樓房地已提前至其生前即移轉  
17 與原告所有，而於賴怡君、陳冠廷、黃河錫、林勇在之見證  
18 下，由兩造簽立112年1月17日贈與契約書，避免原告處分系  
19 爭1樓房地，並由被告保管系爭權狀以保障其可收取房屋租  
20 金供作生活費之用。是被告抗辯系爭1樓房地若遭原告移轉  
21 所有權與第三人，將使被告喪失收取租金之權利，故兩造均  
22 有不得轉讓系爭房屋之共識，並達成由被告保管系爭權狀直  
23 至被告百年之後，應屬實情，故認兩造成立以被告百年後，  
24 原告始能取回為特約之寄託關係。

- 25 4.至於證人林勇在於本院審理時證稱：早上我接到原告電話說  
26 她被被告毆打，我問原告原因，說是被告之前有贈與房子給  
27 原告，之後被告後悔，發生爭吵，被告動手打原告，我就說  
28 我過去了解一下，到現場時除了原告以外，他們都在屋內  
29 了，我聽到被告先前有立遺囑，百年後過戶到原告名下，我  
30 不清楚為何先過戶，我有一直問被告為何要動手打原告，被  
31 告說他情緒太激動，等原告到場後，說是節稅才先辦理過

01 戶，被告說他後悔，有先立遺囑為何還要先過戶，一直重複  
02 這個話題，所以才簽立112年1月17日贈與契約書，第2條的  
03 內容是被告說靠租金維持生活，怕原告把租金拿走，但房屋  
04 過戶給原告後，原告都沒有請租客把租金給原告，被告害怕  
05 所以才加這點；簽完後，權狀在桌上，我先離開，沒有看到  
06 有人把權狀收起來，贈與契約簽署前雙方沒有討論由誰保管  
07 權狀等語（本院卷第151、152頁），其就系爭1樓房地登記  
08 為原告所有一節，固稱是被告事後後悔，然系爭1樓房地原  
09 屬被告遺贈，被告於112年1月16日發現其先前與原告共同委  
10 託地政士辦理移轉登記之行為造成將系爭1樓房地於生前贈  
11 與為原告所有之結果，業經本院認定如前，證人林勇在此部  
12 分證述，應非可採；且證人林勇在證稱其沒有見到兩造合意  
13 由被告保管系爭權狀一節，本院審酌被告縱使為感謝原告長  
14 年照顧，而預立遺囑將系爭1樓房地遺贈與原告養老，惟兩  
15 造間無夫妻關係，亦無共同所生子女為羈絆，為防日後感情  
16 生變、原告擅自處分財產，或避免被告無法繼續就系爭1樓  
17 房地收取租金，影響被告安養晚年生活之金錢來源，乃書立  
18 112年1月17日贈與契約書，且兩造既有原告不得處分系爭1  
19 樓房地及仍由被告收取租金之共識，因而合意由被告保管系  
20 爭權狀，並不違反經驗法則，故證人林勇在此部分證述，亦  
21 不足採。

22 (二)原告請求被告返還系爭權狀，有無理由？

23 1.按寄託物返還之期限，雖經約定，依民法第597條之規定，  
24 寄託人仍得隨時請求返還。惟該條並非強制規定，當事人非  
25 不得另以特約排除適用（最高法院103年度台上字第1253號  
26 判決意旨參照）。本件原告為系爭1樓房地之所有權人，本  
27 應持有系爭權狀，惟依前所述，其既同意由被告保管系爭權  
28 狀至被告死亡時為止，是被告持有系爭權狀，係基於附有該  
29 特約之寄託關係。是於被告死亡前，兩造間之寄託關係仍有  
30 效力，原告自不得依民法第597條規定，請求返還。

31 2.又按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之

，民法第767條第1項前段固定有明文。惟本件被告持有系爭權狀，既係基於兩造間之寄託關係，則其於寄託關係存續中持有系爭權狀，即有法律上之正當權源，是原告依民法第767條第1項前段，請求被告返還系爭權狀，即屬無據。

五、綜上所述，被告基於兩造約定保管系爭權狀，尚非無權占有，是原告依民法第767條第1項前段規定，請求被告返還系爭權狀，為無理由，應予駁回。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 114 年 2 月 6 日  
民事第八庭 法 官 林芳華

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 114 年 2 月 6 日  
書記官 孫福麟

附表

| 編號 | 不動產                                     | 權狀     |
|----|-----------------------------------------|--------|
| 1  | 新北市○○區○○段0000○號<br>(門牌號碼新北市○○區○○街00號1樓) | 建物所有權狀 |
| 2  | 新北市○○區○○段000地號土地<br>(應有部分4分之1)          | 土地所有權狀 |