

臺灣高等法院民事判決

113年度上字第71號

上訴人 林偉峻
訴訟代理人 郭佳瑋律師
簡剛彥律師
參加人 吉田開發建設有限公司

法定代理人 曾進興
參加人 謝馥禧
共 同

訴訟代理人 吳俊賢
林苡辰
被上訴人 陳彩潔
訴訟代理人 邱奕澄律師
吳庭毅律師

上列當事人間請求返還土地所有權狀事件，上訴人對於中華民國112年8月8日臺灣臺北地方法院111年度訴字第5162號第一審判決提起上訴，本院於113年6月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

被上訴人在第一審之訴駁回。

第一、二審訴訟費用及參加訴訟費用均由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：參加人吉田開發建設有限公司（下稱吉田公司）、謝馥禧（合稱參加人）依土地法第34條之1規定，出售新北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）予訴外人森達開發有限公司（下稱森達公司），經伊行使共有人優先承購權，於民國111年6月8日與參加人簽立不動產買賣契約書（下稱系爭契約），約定以新臺幣（下同）1億5,011萬0,400元購買系爭土地，伊並委任上訴人辦理系爭土地所有權移轉登記及取得系爭土地所有權狀（下稱系爭權狀）事

01 宜，系爭土地於同年8月24日移轉登記為伊所有，伊為系爭
02 權狀所有權人，且伊已代參加人向訴外人林天明清償3,500
03 萬元債務而塗銷系爭土地原設定擔保債權總額4,200萬元之
04 最高限額抵押權（下稱系爭抵押權），並付清系爭契約其餘
05 尾款，上訴人竟以伊與參加人間有尾款爭議為由，拒絕交付
06 系爭權狀予伊。爰擇一依民法第541條第1項或第767條第1項
07 前段規定，求為命上訴人將系爭權狀交付予伊之判決（原審
08 判決上訴人應交付系爭權狀，上訴人不服，提起上訴）。答
09 辯聲明：上訴駁回。

10 二、上訴人則以：伊為地政士而受被上訴人及參加人委任辦理系
11 爭土地鑑界、申報土地增值稅及移轉所有權登記等事務，並
12 保管尾款擔保本票（下稱系爭本票）及系爭權狀，被上訴人
13 應交付尾款完畢後，伊始將系爭權狀及本票返還予被上訴
14 人，以保障交易安全。依系爭契約第6條第3項約定，系爭抵
15 押權應由被上訴人自行承受或塗銷，參加人不負任何解除責
16 任，被上訴人為塗銷抵押權所清償款項，不包含於買賣價金
17 內。參加人通知伊被上訴人未支付尾款，顯見買賣雙方對於
18 尾款是否已經付清尚有爭議，伊有保管系爭權狀之正當權
19 源，被上訴人不得請求伊交付系爭權狀等語，資為抗辯。上
20 訴聲明：（一）原判決廢棄。（二）被上訴人在第一審之訴駁回。

21 三、參加人陳述意見與上訴人之抗辯相同。

22 四、查參加人與森達公司於111年1月23日簽訂系爭土地之不動產
23 買賣契約書（下稱原買賣契約），將系爭土地出售予森達公
24 司。被上訴人為系爭土地之共有人，依土地法第34條之1規
25 定行使優先承購權，而與參加人於111年6月8日簽訂系爭契
26 約，約定被上訴人以1億5,011萬0,400元購買系爭土地等
27 情，為兩造所不爭執（見本院卷142頁），並有原買賣契約、
28 公證書及系爭契約、存證信函可稽（見原審卷37至45、163
29 至169頁、本院卷251至259、261至264頁），堪信為真。

30 五、本院之判斷：

31 （一）本件上訴人係受被上訴人及參加人共同委任保管系爭權狀，

待被上訴人尾款支付完畢後，始須將系爭權狀交付被上訴人：

1. 按稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方允為處理之契約。受任人因處理委任事務，所收取之金錢、物品及孳息，應交付於委任人，民法第528條、第541條第1項分別定有明文。查上訴人為系爭契約之承辦地政士，為兩造所不爭執（見本院卷142頁），觀諸系爭契約末頁除記載立契約書人買賣雙方外，並載明承辦代書為上訴人（見原審卷45頁）；系爭契約第3條「價款給付方式」第1期「簽約款」約定，參加人應將辦理所有權移轉登記手續所需全部證件（權利書狀及身分證明文件）交付承辦地政士。第2期「完稅款」約定，系爭土地鑑界完成後，由上訴人申報土地增值稅，俟增值稅繳納通知書核下並查無欠稅後，由被上訴人付給參加人本期款，參加人同時交付有效印鑑證明正本予上訴人辦理過戶手續。未會同之出賣人，由被上訴人委任之地政士向法院辦理提存手續，提存款由本期價款支付，被上訴人應開立尾款同額商業本票（即系爭本票）交付參加人保管，以作為支付尾款之擔保；第3期「尾款」約定：雙方同意於所有權移轉完成，地政事務所核發權狀後，由被上訴人付給參加人，參加人同時返還系爭本票，並將系爭土地依現況點交予被上訴人管理使用；系爭契約第7條「土地點交」第1項約定，參加人委任承辦地政士辦理土地鑑界，費用由被上訴人負擔（見原審卷40至42頁）等情。由上可知，乃被上訴人及參加人委任上訴人辦理系爭土地移轉相關申報稅務、過戶、土地鑑界、提存價款及取得所有權狀等事務甚明。是上訴人抗辯其係受被上訴人及參加人之共同委任辦理系爭土地移轉登記及取得所有權狀事務，並非子虛。
2. 又依證人即吉田公司員工林苡辰於原審結證稱：伊代理參加人與被上訴人簽訂系爭契約，系爭契約原約定給付完稅款當日被上訴人應開立系爭本票交由伊帶回吉田公司保管，但當日被上訴人和其代書李美儀臨時要求將系爭本票交由上訴人

01 保管，伊覺得放在上訴人處也是安全的，且很快就會結案拿
02 到尾款，所以與被上訴人達成共識將系爭本票、系爭權狀及
03 所有文件比如稅單、公契及辦理買賣流程文件均由上訴人保
04 管，待系爭契約全部辦理完成、被上訴人付款完畢後，再將
05 本票及權狀交給被上訴人等語（見原審卷174至178頁），可
06 知被上訴人與參加人於支付完稅款時，另達成系爭權狀與系
07 爭本票由上訴人保管，及待尾款支付完畢後，再由上訴人交
08 付系爭權狀及系爭本票予被上訴人之協議。參諸系爭契約第
09 3條第2期「完稅款」約定，被上訴人應開立系爭本票交由參
10 加人保管，而被上訴人就尾款部分開立面額分別為1,522萬
11 9,270元及2,988萬1,130元本票（即系爭本票，見原審卷117
12 頁），且系爭本票確係如證人林苡辰所言由上訴人保管中，
13 為兩造所不爭執（見本院卷142至143頁），佐以被上訴人於1
14 11年10月5日存證信函通知上訴人其已付清買賣價金尾款，
15 限期催告上訴人交付系爭權狀及系爭本票等語（見原審卷47
16 至50頁），足見被上訴人亦認應給付尾款後，再向上訴人請
17 求返還系爭權狀及系爭本票，核與證人林苡辰證述該部分情
18 節相符，且觀系爭契約第3條第2期「完稅款」約定，被上訴
19 人本應交付系爭本票由參加人保管，作為尾款支付之擔保，
20 倘被上訴人與參加人未另約定由上訴人保管系爭權狀，以擔
21 保尾款之支付，參加人豈會同意不依上開約定取得系爭本票
22 而交由上訴人保管。益見系爭契約買賣雙方確有約定由上訴
23 人保管系爭權狀及系爭本票以擔保尾款之支付。徵上，被上
24 訴人主張依系爭契約約定核發權狀後，其再給付尾款，且上
25 訴人僅受其單方委任申領系爭權狀云云，難認可採。

- 26 3. 被上訴人主張縱買賣雙方有共識由上訴人保管系爭權狀，依
27 林苡辰之證述，亦應為參加人之舊所有權狀，而非上訴人申
28 領之系爭權狀云云，已與林苡辰上開證述內容不符，況辦理
29 土地所有權移轉登記，本須向地政機關繳交原所有權狀，本
30 無可能再返還買方即被上訴人，如約定上訴人所保管者為參
31 加人之舊權狀，顯難以達到擔保尾款給付之目的。況被上訴

01 人於111年10月5日存證信函通知上訴人其已付清買賣價金尾
02 款，限期催告上訴人交付之系爭土地所有權狀，亦為上訴人
03 所申領之系爭權狀，而非參加人之舊所有權狀，是被上訴人
04 此部分主張，洵非可採。

05 4. 被上訴人雖以證人即協辦代書李美儀證稱：上訴人是主辦代
06 書，產權登記由上訴人辦理，所以本票交給他保管。交付系
07 爭本票時，沒有提到系爭權狀由上訴人保管，只有針對系爭
08 本票，系爭本票為尾款的擔保等語（見原審卷180、181
09 頁），主張並未以上訴人保管權狀來擔保尾款之給付。惟李
10 美儀亦證稱：以伊擔任地政士的經驗，實務上產權移轉完
11 畢，款項交付完成後，就會交付權狀及本票等語（見原審卷
12 181、183頁），足見其證述為擔保買賣尾款，上訴人僅保管
13 系爭本票而不及於系爭權狀，已與常情不符，且李美儀只負
14 責協助確認產權資料（見原審卷182頁），其就被上訴人與
15 參加人委任上訴人辦理系爭土地所有權移轉登記相關事務，
16 乃至嗣後如何約定保管系爭權狀等事宜，亦非全然知悉，自
17 難以林美儀此部分證詞，即認買賣雙方未約定由上訴人保管
18 系爭權狀以確保尾款之支付。至被上訴人抗辯依系爭契約第
19 5條第3項及第7條第1項等約定，代書費用及鑑界費用由其負
20 擔，故上訴人係受其委任云云，惟委任契約之存否與負擔委
21 任報酬之給付義務間無必然關連，前揭約款為委任人（即被
22 上訴人與參加人）內部就代書等相關費用分擔之約定，無從
23 憑以認上訴人與參加人即無委任關係存在。至被上訴人援引
24 實務見解，主張代書僅受買方委任受領權狀，不得以買賣雙
25 方之爭議，拒絕交付權狀予買方云云。該等實務見解所本事
26 實與本件上訴人係受被上訴人及參加人共同委任保管系爭權
27 狀之情形不同，不得比附援引，附此敘明。

28 5. 綜合上情，被上訴人與參加人於支付完稅款時，另達成即系
29 爭權狀及系爭本票由上訴人保管，及待尾款支付完畢後，再
30 由上訴人交付系爭權狀及系爭本票予被上訴人之協議，足堪
31 認定。上訴人抗辯其受被上訴人及參加人共同委任保管系爭

01 權狀，以保障買賣雙方確實履約之交易安全，於被上訴人尾
02 款支付完畢，伊再將系爭權狀交付被上訴人等節，堪以採
03 信。

04 (二)被上訴人並未支付尾款完畢，不得請求交付系爭權狀：

- 05 1. 查系爭土地於110年11月15日設定系爭抵押權予林天明，擔
06 保參加人積欠林天明之借款債務；被上訴人已給付簽約款4,
07 500萬元及完稅款6,000萬元，而系爭契約尾款為4,511萬0,4
08 00元，被上訴人於111年8月31日以林天明為受取權人，塗銷
09 系爭抵押權清償提存為原因而提存3,500萬元（原法院111年
10 度存字第1989號），該提存金額業經林天明領取，並已塗銷
11 系爭抵押權登記；被上訴人另於同年10月3日以參加人為受
12 取權人，清償提存1,011萬0,400元（臺灣新北地方法院111
13 年度存字第1419號）等情，為兩造所不爭執（見本院卷142
14 至143頁），並有系爭土地登記謄本、上開提存書、原法院
15 提存所函可稽（見原審卷64、65、67、68、95、96頁），足
16 堪信實。
- 17 2. 被上訴人主張系爭契約之價金包含塗銷系爭抵押權所清償債
18 務數額，其代參加人清償3,500萬元抵押借款債務，並依民
19 法第334條規定，以其對參加人之其餘尾款債務與參加人對
20 其之返還借款債務3,500萬元互為抵銷，另已清償提存1,011
21 萬0,400元，是其尾款業已支付完畢云云，茲判斷如下：

- 22 (1)按土地法第34條之1第4項：「共有人出賣其應有部分時，他
23 共有人得以同一價格共同或單獨優先承購」，係指他共有人
24 於共有人出賣共有土地或建築改良物應有部分時，對於該共
25 有人有請求以同樣條件訂立買賣契約之權而言。而部分共有
26 人依同條第1項規定出賣共有土地全部，他共有人仍有同條
27 第4項優先承購之權利（最高法院109年度台上大字第2169號
28 裁定理由一參照）。被上訴人係依土地法第34條之1規定行
29 使優先承購權，而與參加人訂定系爭契約，業如前述。觀諸
30 原買賣契約和系爭契約之約款內容俱屬相同，可知被上訴人
31 係以和原買賣契約同一條件購買系爭土地。依系爭契約第3

01 條尾款之約定，並無買方可以代償系爭抵押債務為尾款之給
02 付方式。系爭契約第6條第3項復約定：買方知悉土地現有設
03 定他項權利（板樹登字035470號之抵押權設定），本抵押設
04 定由買受人自行承受或塗銷，賣方不負任何解除責任，有系
05 爭土地登記謄本、系爭契約可憑（見原審卷41、42、64
06 頁）。參酌森達公司亦於112年4月26日具狀表明，依系爭契
07 約第6條第3項約定，買方除應支付契約全數價款外，並應自
08 行負擔解除抵押設定清償責任等語（見原審卷254-1頁）。
09 足認被上訴人應自行承受或塗銷系爭抵押權，被上訴人為塗
10 銷抵押權所清償款項，不包含於買賣價金內。

11 (2)再觀之參加人於111年4月25日發函予被上訴人稱：系爭土地
12 上之抵押權由買受人自行承受或塗銷，出賣人不負任何解除
13 責任，系爭契約第6條第3項約定明確，被上訴人實難諉為不
14 知，被上訴人先則來函要求其將來代償抵押權債務之款項，
15 直接自本件應付之買賣價金中扣除，增加系爭契約所未約定
16 之條件，且系爭契約並未將抵押權塗銷，作為買賣價金給付
17 及移轉所有權之對價條件，與買賣價金給付、所有權移轉手
18 續，無同時辦理之必要等語（見本院卷327、328頁），於11
19 1年5月18日又發函予被上訴人表明：催告被上訴人就系爭土
20 地簽署與森達公司買賣契約內容完全相同之不動產買賣契約
21 書，同時依買賣契約書第3條約定，給付簽約款4,500萬元
22 （給付對象及付款金額，各如不動產買賣契約價金分配表所
23 示）等語（見本院卷333頁）。被上訴人於同年月23日函覆
24 稱：同意依參加人上開來函所指定之方式，在公證人面前簽
25 署與森達公司買賣契約內容完全相同之買賣契約，並同時給
26 付買賣價款4,500萬元等語，有各該函件附卷可稽（見本院
27 卷335、336頁），參以系爭契約價金分配表明載系爭土地之
28 共有人權利範圍、簽約款、完稅款及尾款付款予各共有人之
29 金額，其中簽約款及尾款係付款予參加人，完稅款係付款予
30 全體共有人（見原審卷44頁），並未約定以代償抵押權所擔
31 保債務方式，履行給付尾款之義務。由上足見被上訴人於簽

訂系爭契約時，知悉且同意塗銷抵押權與買賣價金無涉，其應自行承受或塗銷系爭抵押權，尾款給付方式不包含代參加人清償系爭抵押權所擔保對林天明之借款債務。是被上訴人主張系爭契約之尾款包含第6條第3項塗銷系爭抵押權清償債務之金額云云，不符契約約款之文義，亦有違買賣雙方之真意，洵無足採。

(3)被上訴人雖謂倘認買賣價金不包括塗銷系爭抵押權清償款項，即參加人無須清償自己之抵押債務，而係由其代為清償抵押債務，無異使參加人除原已取得依應有部分比例計算之價金外，額外單獨受有無須清償債務之利益，且該等利益並未平均分配予全體共有人，對其他共有人並不公平云云。惟系爭契約第6條係就系爭土地現存負擔之處理另為約定，與系爭土地之買賣價金無關。且依系爭契約所附價金分配表，其中完稅款係分配予參加人及參加人以外編號3至25之其餘共有人，簽約款及尾款則係分配予參加人，而被上訴人已將所分配價金提存乙節，兩造及參加人均不爭執（見本院卷288頁），足見尾款係分配予參加人，抵押債務之清償與其餘共有人無涉，是被上訴人此部分主張，自屬無據。

(4)又按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條本文固有明定。惟債務之抵銷，以雙方互負債務為必須具備之要件，倘一方並未對他方負有債務，則無抵銷可言。依上說明，被上訴人雖向林天明清償借款3,500萬元而塗銷系爭抵押權，然參加人依系爭契約就系爭抵押權所擔保債務已不負清償之責任，被上訴人應自行處理。是被上訴人主張其因代參加人清償該債務而對參加人有3,500萬元之債權得與本件尾款債務互為抵銷云云，委無可採。至被上訴人主張：依參加人之前委任律師於111年4月25日發函表示系爭抵押權無論其承受或塗銷，基於塗銷或承受抵押權依法得行使之權利，系爭契約並無限制或拋棄等語（見本院卷328頁），故其為參加人代償系爭抵押權所擔保借款債務後，承繼林天明之地

01 位，得以參加人對其所負債務以及其對參加人所負債務互為
02 抵銷云云。惟依系爭契約約定，參加人就系爭抵押權所擔保
03 債務不負清償責任，該律師函所謂：「基於塗銷或承受抵押
04 權依法得行使之權利」，自不及於參加人，是被上訴人此部
05 分抗辯，亦非可採。

06 3. 基上，被上訴人不得以其代償系爭抵押權所擔保債務方式為
07 尾款之給付，亦無對參加人之債權可互為抵銷。準此，被上
08 訴人尚有3,500萬元之尾款未清償，依上說明，上訴人保管
09 系爭權狀有正當權源，被上訴人自不得請求上訴人交付系爭
10 權狀。

11 六、綜上所述，被上訴人依民法第541條第1項、第767條第1項前
12 段規定，請求上訴人返還系爭權狀，為無理由，不應准許。
13 原審為上訴人敗訴之判決，自有未洽。上訴意旨指摘原判決
14 不當，求予廢棄改判，為有理由，自應由本院廢棄改判如主
15 文第2項所示。

16 七、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
17 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
18 逐一論列，併此敘明。

19 八、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第7
20 8條、第86條第1項但書，判決如主文。

21 中 華 民 國 113 年 6 月 18 日
22 民事第三庭

23 審判長法 官 劉又菁

24 法 官 吳素勤

25 法 官 王育珍

26 正本係照原本作成。

27 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
28 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
29 （均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或
30 具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師
31 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第1項

01 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴
02 者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 113 年 6 月 24 日

04 書記官 簡曉君