

臺灣桃園地方法院民事判決

114年度訴字第1660號

原告 彭蓬均

彭金土

彭依鷺

吳毓芬

謝添丁

0000000000000000

謝添昌

謝添枝

謝添興

賴謝秀英

0000000000000000

羅謝秀香

0000000000000000

徐謝秀梅

謝菊珍

吳祥建

吳祥愷

0000000000000000

吳奎樟

吳秀珍

楊吳秀香

共同

訴訟代理人 胡倉豪律師

複代理人 劉東霖律師

被告 廖宜慶即大慶地政士事務所

0000000000000000

0000000000000000

訴訟代理人 廖本生

受告知人 鴻廷建設有限公司

0000000000000000

法定代理人 張舜勛

訴訟代理人 鄭仁壽律師

上列當事人間請求返還權狀事件，本院於民國115年2月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將如附表所示之不動產所有權狀正本返還予如附表所示之原告。

二、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。查原告起訴時聲明為：「被告應將原告所有桃園市○○區○○段0000地號土地及同段614建號建物（下併稱系爭不動產）之所有權狀正本返還予原告。」（見本院卷第13頁）。嗣原告於民國115年1月29日具狀聲請變更聲明為：「被告應將如附表所示之所有權狀（下稱系爭所有權狀）正本返還予原告。」（見本院卷第307頁、第321-323頁）。經核原告僅係將請求被告返還系爭不動產之所有權狀字號、權利範圍以附表詳為列明，並未變更請求返還之範圍，僅屬補充事實上之陳述，未涉及訴訟標的之變更，非為訴之變更或追加，揆諸前揭規定，自應准許。

二、按訴訟之結果，於第三人有法律上利害關係者，法院得於第一審或第二審言詞辯論終結前相當時期，將訴訟事件及進行程度以書面通知該第三人；受告知人不為參加或參加逾時者，視為於得行參加時已參加於訴訟，準用第63條之規定；參加人對於其所輔助之當事人，不得主張本訴訟之裁判不當，民事訴訟法第67條之1第3項、第67條、第63條第1項前段分別定有明文。本件原告主張其與鴻廷建設有限公司（下稱鴻廷公司）關於系爭不動產之買賣契約業已解除，故請求

01 被告返還系爭所有權狀，是以，該買賣契約是否已合法解除
02 之事實與鴻廷公司有法律上利害關係，因而聲請本院將本件
03 訴訟告知鴻廷公司（見本院卷第15-16頁）。本院爰依原告
04 聲請將本件訴訟告知鴻廷公司（見本院卷第149-151頁），
05 鴻廷公司於115年1月15日本院言詞辯論期日到庭後陳明不參
06 加訴訟，此有該日庭期報到單、言詞辯論筆錄在卷可稽（見
07 本院卷第297-302頁），依民事訴訟法第67條之1第3項準用
08 第67條之規定，其應視為受告知訴訟人，並準用同法第63條
09 之規定，不得主張本訴訟之裁判不當，併予敘明。

10 貳、實體部分：

11 一、原告主張：原告於113年1月4日與受告知人鴻廷公司簽訂不
12 動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），將原告所有如附表
13 權利範圍欄所示之系爭不動產出賣予鴻廷公司，總價金為新
14 臺幣（下同）8,946萬元。原告與鴻廷公司另共同委任被告
15 保管如附表所示系爭不動產之系爭所有權狀（下稱系爭委任
16 契約），原告並於簽訂系爭買賣契約後將系爭所有權狀交付
17 被告，委由被告辦理所有權移轉登記等事宜。又依系爭買賣
18 契約第12條第2項約定，應於簽約日起一年內申請取得無套
19 匯管制證明文件、建築線指示證明文件，及取得與系爭不動
20 產同段1326、1320、1321地號及上湖段282地號土地上（下
21 稱系爭282地號土地）主管機關核准私設道路容許使用之核
22 准文件及道路使用同意書，並辦理公證文書等文件。鴻廷公
23 司本應於簽約日起一年內（即114年1月13日前），完成系爭
24 買賣契約第12條第2項約定之各款事宜，原告遂於113年11月
25 4日寄發中壢南園郵局第2248號存證信函（下稱系爭2248號
26 存證信函），催告鴻廷公司於114年1月14日前履行系爭買賣
27 契約第12條約定事項。詎訴外人陳靖蓉於113年11月18日以
28 地主名義，向農業部農田水利署石門管理處（下稱石門管理
29 處）申請通行系爭282地號土地，惟石門管理處業於113年12
30 月18日否准其申請，則系爭買賣契約第12條第2項第5款約定
31 已無法達成。是以，原告續於114年1月16日再次寄發中壢南

園郵局第134號存證信函催告鴻廷公司（下稱系爭134號存證信函），惟鴻廷公司均置之不理。原告乃於114年3月11日以中壢南園郵局第513號存證信函（下稱系爭513號存證信函），向鴻廷公司主張解除系爭買賣契約之意思表示，而鴻廷公司於114年3月12日已收受系爭513號存證信函，系爭買賣契約應已於114年3月12日合法解除。是以，原告乃於114年4月16日寄發中壢南園郵局第26號存證信函（下稱系爭終止函）予鴻廷公司及被告，請求返還系爭所有權狀及由原告退還簽約金10萬元，其內容同時含有終止系爭委任契約之意思表示，至為灼然。系爭買賣契約既已解除，被告自無辦理系爭不動產移轉登記之必要，而系爭委任契約既係基於系爭買賣契約所生，兩者間具有依存不可分離之關係，應認系爭委任契約因系爭買賣契約之解除而失效，況原告已於114年4月16日以系爭終止函向被告為終止系爭委任契約之意思表示，並請求返還系爭所有權狀，為此，爰依民法第541條第1項、第767條第1項前段之規定，提起本件訴訟等語。並聲明：如變更後訴之聲明所示。

二、被告則以：被告係受原告及鴻廷公司共同委任，辦理系爭不動產買賣移轉登記事宜，並非單獨受原告所委任，故依系爭買賣契約第4條約定原告及鴻廷公司任一方非經他方同意或依約解除契約外，均不得向被告索回任何證件資料，或終止委託。然系爭買賣契約之效力仍有爭議，且鴻廷公司明確告知被告不同意被告將系爭所有權狀返還原告，則被告自無將系爭所有權狀返還原告之委任契約義務等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、受告知人陳述：系爭買賣契約約定應於簽約日起一年內（即114年1月13日），完成或取得系爭買賣契約第12條第2項所約定之各項文件，然遲於114年4月25日，原告均無法提出系爭買賣契約第12條第2項所約定應提供之文件，經受告知人多次口頭催告，原告仍未能履行；受告知人再於114年5月9日寄發桃園郵局存證信函第198號催告原告依約履行，惟原

告仍置之不理。從而，原告已陷給付遲延，受告知人自得依法解除系爭買賣契約，並請原告加倍返還已收價金及給付違約金，故原告稱其得解除契約云云，並不可採。又被告既受買賣雙方共同委任保管系爭所有權狀，自無於系爭買賣契約仍有爭議，且受告知人明確告知不同意被告將系爭所有權狀歸還原告之情形下，擅自將系爭所有權狀歸還原告，故原告之請求顯無理由，應予駁回等語。

四、原告主張系爭不動產為原告所共有；於113年1月4日與鴻廷公司簽訂系爭買賣契約；被告為系爭買賣契約之承辦地政士，原告有交付系爭所有權狀予被告保管；原告於113年11月4日寄發系爭2248號存證信函、於114年1月16日寄發系爭134號存證信函，催告鴻廷公司履行系爭買賣契約第12條第2項之約定事項，續於114年3月11日以系爭513號存證信函，向鴻廷公司解除系爭買賣契約等事實，業據其提出系爭買賣契約、上開存證信函及回執、系爭不動產登記謄本等件為證（見本院卷第27-119頁、第325-329頁）；並與本院依職權調閱系爭不動產之公務用登記謄本（見本院卷第157-173頁）查核相符，且為被告所不爭執，自堪信為真實。

五、本院之判斷：

（一）系爭買賣契約已合法解除：

1、按契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約，民法第254條定有明文。系爭買賣契約第12條第2項約定：

「約定應於簽約日起一年內完成或取得如下約定：否則買方得無條件（解）除本件買賣契約。1. 申請取得無套繪匯證明文件。2. 申請取得建築線指示證明文件。3. 申請取得農業部水利署家戶廢水搭排核準文件。4. 申請地質敏感地區查詢；確認非任何管制區、禁建區、文化遺產等政府管制事項。5. 取得同段1326、1320、1321地號及上湖段282地號A、B、C通路拓寬為六米之主管機關私設道路容許使用核准文件及道路使用同意書並辦理公證文書（若屬自

01 然人所有權者，應含價於開發整合服務費內，於本約買賣
02 標的產權移轉之同時，辦理分割移轉或持分移轉，併辦不
03 動產役權設定登記與買方）（下併稱系爭文件）」（見本
04 院卷第35頁）。

05 2、經查，系爭買賣契約第12條第2項約定，應於系爭買賣契
06 約簽訂日起一年內取得系爭文件，否則買受人即受告知人
07 鴻廷公司得無條件解除系爭買賣契約。依該約定內容並未
08 明訂系爭文件應由原告負責取得；且對照同條第3項約定
09 內容：「整合開發費分配約定：（總額為新臺幣貳仟柒佰
10 捌拾參萬貳仟元整）本費用包含本特約條款第2項、第3項
11 應支付之價款、回饋金、代辦費、規稅費等相關費用，並
12 依下列約定撥付之。1. 雙方同意於本特約條款第2項全部
13 完成時；同意先行動撥道路鋪設柏油等先期工程費新臺幣
14 玖佰萬元整，另訂定工程合約施工、驗收、請款以為依
15 循，委由許連玉承攬。2. 結案時應優先撥付仲介費5%由陳
16 靖蓉等人分配，及扣除本特約條款第2項、第3項各項費用
17 後餘額，作為其他土地開發整合勞務費，由許連玉、陳靖
18 蓉依約動撥平均分配之。」（本院卷第35頁）可知，許連
19 玉、陳靖蓉既得依約定領取整合開發費用，顯然系爭買賣
20 契約第12條特約條款第2項所定之系爭文件，原告與鴻廷
21 公司簽訂系爭買賣契約時係授權應由第三人許連玉、陳靖
22 蓉負責完成或取得，並於許連玉、陳靖蓉未能取得系爭文
23 件時，賦予鴻廷公司得依同條項行使約定解除權，無條件
24 解除系爭買賣契約；惟此並未排除出賣人即原告依民法法
25 定解除權之規定，於催告後依法解除系爭買賣契約之權
26 利。

27 3、原告主張陳靖蓉於113年11月18日以土地所有人吳祥建之
28 名義，向石門管理處申請通行系爭282地號土地，惟石門
29 管理處業於113年12月18日否准該項申請，此有原告提出
30 石門管理處上開函文可佐（見本院卷第279頁），足認原
31 告主張系爭買賣契約第12條第2項第5款約定應取得之文

件，顯然已無法取得，尚非妄虛。又鴻廷公司前於114年5月9日以桃園國際路郵局第198號存證信函（見本院卷第265-270頁）催告原告，並對原告另訴主張解除系爭買賣契約，請求原告返還已收之價金及賠償違約金，同時以另案起訴狀繕本送達作為向原告解除系爭買賣契約之意思表示，此有受告知人鴻廷公司陳述意見狀可考（見本院卷第247-255頁），並有本院114年度訴字第1580號民事判決（見本院卷第363-371頁）附卷可稽，足認鴻廷公司確已依系爭買賣契約第12條第2項約定向原告為解除系爭買賣契約之意思表示，而系爭買賣契約因鴻廷公司行使前開約定解除權，已生契約解除之效力，應堪認定。

4、至原告雖分別於113年11月4日、114年1月16日以系爭2248、134號存證信函催告鴻廷公司於期限內取得系爭文件，續於114年3月11日以系爭513號存證信函向鴻廷公司為解除契約之意思表示，並於114年4月16日寄發中壢忠義郵局第26號存證信函請求鴻廷公司及被告相約辦理退還系爭所有權狀及返還價金10萬元等事宜（見本院卷第63-139頁）。然許連玉、陳靖蓉未能於期限內取得系爭文件，是否即屬鴻廷公司履行系爭買賣契約有遲延給付之情形，原告得否於催告鴻廷公司後，依民法第254條之規定解除契約，尚須進一步認定許連玉、陳靖蓉於系爭買賣契約中究屬買方或賣方之履行輔助人，或原告及鴻廷公司與其等間之約定內容以為論斷，惟此均無礙於鴻廷公司以系爭文件未能於簽約日起一年內取得，而依系爭買賣契約第12條第2項所賦予之約定解除權，依法解除系爭買賣契約，準此，系爭買賣契約已經鴻廷公司合法解除，實堪認定。

（二）系爭買賣契約與系爭委任契約屬契約之聯立，系爭買賣契約經解除，應視為系爭委任契約解除條件成就：

1、按契約聯立者，係指數個契約（典型或非典型）具有互相結合之關係而言。其結合之主要情狀有二，一為單純外觀之結合，即數個獨立之契約僅因締結契約之行為（如訂立

一個書面)而結合，相互間不具依存關係，亦即彼此間不發生任何牽連。另一為具有一定依存關係之結合，即依當事人之意思，一個契約之效力或存在依存於另一個契約之效力或存在，亦即其個別契約是否有效、成立，雖應就各該契約判斷之，惟設其中一個契約不成立、無效、撤銷或解除時，則另一個契約亦應同其認定。次按基於私法自治及契約自由原則，法院於解釋契約時，非確定當事人於訂約時，關於某事項依契約計畫顯然應有所訂定而漏未訂定，致無法完滿達成契約目的而出現契約漏洞者，非不得進行補充性之解釋（契約漏洞之填補）。

- 2、經查，系爭買賣契約第4條第1項約定：「雙方應於簽約時將買賣標的所有權狀正本、身分證正反面影本、存摺影本交付承辦代理人，及授權承辦代理人依約承辦本約相關手續之使用、代刻便章辦理相關事務。」；同條第3項第4款約定：「買賣雙方於備證交付代理人後，任一方非經他方同意或依約解除契約外，均不得向代理人索回任何證件資料，或撤回任一程序之申請與終止委託，否則以違約論。」（見本院卷第31頁）；參以被告同時於系爭買賣契約承辦代理人欄位簽名，是以，由系爭買賣契約所約定上開內容以觀，原告及鴻廷公司訂立系爭委任契約，目的在於避免原告將系爭不動產再為轉售，乃委由負責辦理系爭不動產移轉登記之地政士即被告保管系爭所有權狀，待系爭不動產辦理移轉登記，登記名義人變為鴻廷公司或其所指定之第三人後，再將新所有權狀交付予鴻廷公司，被告之委任事務始為終了，足徵系爭買賣契約及系爭委任契約，依其性質及當事人之意思，係具有一定依存關係而互相結合之聯立契約，即一個契約之效力或存在依存於另一契約，同其命運，苟違反其一，無從期待可單獨履行另一契約。再者，由系爭買賣契約第4條第3項第4款約定內容可知原告與鴻廷公司間就系爭買賣契約若經解除，系爭委任契約須經共同委任人即原告及鴻廷公司共同終止，始得

失其效力。惟若共同委任人之一不同意終止委任時，系爭委任契約之效力應如何則未為約定，無法逕依系爭委任契約決定其權利義務關係，且鴻廷公司於已依系爭買賣契約第12條第2項約定行使約定解除權，解除系爭買賣契約後，迄今仍不同意終止系爭委任契約，且不同意被告將系爭所有權狀返還原告（見本院卷第253頁），於此情形，如仍認終止系爭委任契約仍須共同為之，顯不合理，而兩造及鴻廷公司於訂立系爭委任契約時就系爭買賣契約經合法解除後，系爭委任契約應為如何並無預見，揆諸前開說明，法院自有為補充性解釋之必要。

3、系爭委任契約原係原告及鴻廷公司為履行系爭買賣契約始為簽訂，系爭買賣契約既經合法解除，系爭委任契約締約目的已為不達，委任事務客觀上無履行之可能，惟系爭委任契約僅約定「任一方非經他方同意，均不得終止委託」，換言之，系爭委任契約須經委任人共同終止，縱系爭買賣契約經解除，無從併失其效力，已失卻系爭委任契約締約之目的，反使被告負擔無限期保管系爭所有權狀之責任，應非符於當事人於訂立系爭委任契約時之本意。審酌系爭買賣契約與系爭委任契約外觀上係以單一契約方式訂立，且依當事人之意思，兩者具緊密依存關係，應同其命運，且違反其一，亦無可單獨履行另一契約，堪認系爭買賣契約有效存在為系爭委任契約之重要因素，若系爭買賣契約經合法解除，系爭委任契約即失所依據。故於契約解釋上應將系爭買賣契約經合法解除，視為系爭委任契約之解除條件成就，使之與系爭買賣契約同失其效力。

（三）被告應將系爭所有權狀返還予原告：

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項前段定有明文。又土地或建物所有權狀及他項權利證明書，應蓋登記機關印信及其首長職銜簽字章，發給權利人，土地登記規則第25條亦有明文。準此，土地及建物之所有權狀，係證明不動產所有權之文件

書據，自屬權利人所有。原告為系爭不動產如附表所示應有部分之所有權人，系爭買賣契約業經合法解除，系爭委任契約解除條件成就，同失其效力，則被告占有系爭所有權狀自無合法權源，原告依民法第767條第1項前段之規定，請求被告返還系爭所有權狀，為有理由，應予准許。

六、綜上所述，原告依民法第541條第1項、第767條第1項前段之規定，請求被告應將系爭所有權狀返還予原告，為有理由，應予准許。

七、本件事證已臻明確，其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 115 年 4 月 30 日
民事第二庭 法 官 陳俐文

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十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 115 年 4 月 30 日
書記官 李 昕

附表：

編號	不動產標示	所有權人	權利範圍	權狀字號
1	桃園市○○區○○段000地號土地	彭金土	81144分之7303	100桃楊土字第041363號
2		彭蓬均	81144分之7303	101桃楊土字第035592號
3		彭依鷺	40572分之3653	111桃楊土字第032863號
4		吳毓芬	6762分之1255	101桃楊土字第010671號
5		謝添丁	54096分之1255	108桃楊土字第016269號
6		謝添昌	54096分之1255	108桃楊土字第016270號
7		謝添枝	54096分之1255	108桃楊土字第016271號
8		謝添興	54096分之1255	108桃楊土字第016272號
9		賴謝秀英	54096分之1255	108桃楊土字第016273號
10		羅謝秀香	54096分之1255	108桃楊土字第016274號
11		徐謝秀梅	54096分之1255	108桃楊土字第016275號
12		謝菊珍	54096分之1255	108桃楊土字第016276號
13		吳祥建	16905分之1213	108桃楊土字第038381號
14		吳祥愷	16905分之1213	108桃楊土字第038382號

15		吳奎樟	16905分之1213	108桃楊土字第038383號
16		吳秀珍	16905分之1213	108桃楊土字第038384號
17		楊吳秀香	16905分之1213	108桃楊土字第038385號
18	桃園市○○區○○段000號建物	彭蓬均	24分之1	101桃楊建字第006658號
19		彭依鷺	24分之1	114桃楊建字第001913號
20		吳毓芬	4分之1	101桃楊建字第001769號
21		謝添丁	32分之1	108桃楊建字第004030號
22		謝添昌	32分之1	108桃楊建字第004031號
23		謝添枝	32分之1	108桃楊建字第004032號
24		謝添興	32分之1	108桃楊建字第004033號
25		賴謝秀英	32分之1	108桃楊建字第004034號
26		羅謝秀香	32分之1	113桃楊建字第000947號
27		徐謝秀梅	32分之1	108桃楊建字第004036號
28		謝菊珍	32分之1	108桃楊建字第004037號
29		吳祥建	20分之1	108桃楊建字第009505號
30		吳祥愷	20分之1	108桃楊建字第009506號
31		吳奎樟	20分之1	108桃楊建字第009507號
32		楊吳秀香	20分之1	108桃楊建字第009508號
33		吳秀珍	20分之1	108桃楊建字第009509號