臺灣雲林地方法院民事判決

111年度訴字第258號

原　　告
即反訴被告　廖賴愛平
上一人監護人即
法定代理人　廖述鴻
訴訟代理人　吳聖欽律師
被　　告
即反訴原告　武田麗神建設股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　李德寅
兼上一人訴訟代理人
即反訴原告　黃世直

上列當事人間請求返還所有權狀事件，本院於民國111年9月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告武田麗神建設股份有限公司、黃世直應將原告所有如附表編號1、2所示土地之所有權狀正本返還予原告。

被告黃世直應將原告所有如附表編號3至18所示土地之所有權狀正本返還予原告。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告黃世直負擔百分之70、被告武田麗神建設股份有限公司負擔百分之20，餘由原告負擔。

本判決第一、二項，於原告以新臺幣550,000元供擔保後，得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

反訴原告之訴駁回。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按「解散之公司除因合併、破產而解散者外，應行清

算。」、「公司有下列各款情事之一者解散：五、與他公司合併。」、「因合併而消滅之公司，其權利義務，應由合併後存續或另立之公司承受。」公司法第24條、第71條第1項第5款、第75條定有明文。查武田營造工程股份有限公司(下稱武田公司)已於民國110年11月18日與麗神建設股份有限公司合併為被告即反訴原告武田麗神建設股份有限公司(下稱被告武田麗神公司)，武田公司為消滅公司，且被告武田麗神公司營業地址仍設於武田公司合併解散前之雲林縣○○市○○街0號，有被告武田麗神公司之股份有限公司變更登記表在卷可稽（本院卷第89頁至第96頁）。因此，本件武田公司之權利、義務，應由被告武田麗神公司承受，核先敘明。

二、按法定代理人之代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受其訴訟以前當然停止；承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。他造當事人，亦得聲明承受訴訟；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，民事訴訟法第170條、第175條、第176條分別定有明文。經查，本件原告起訴時將被告武田麗神公司之法定代理人列為王明正，嗣變更為李德寅，原告於111年8月11日具狀，聲明由被告武田麗神公司之法定代理人李德寅承受本件訴訟，並由本院將該聲明承受訴訟狀送達予被告武田麗神公司，有聲明承受訴訟狀及本院送達證書在卷可查(本院卷第221頁、第227頁)，核與民事訴訟法第175條規定相符，應予准許。

貳、實體事項：

一、本訴部分：

㈠原告主張：

1.原告於105年9月14日因長期臥床，留置鼻胃管、尿管、氣切管且罹患失智症，致不能為意思表示或受意思表示，必須依賴他人長期從旁照護，經臺灣臺中地方法院（下稱臺中地院）以107年度監宣字第567號裁定為受監

護宣告之人，並選定原告三子廖述鴻（下稱廖述鴻）為監護人，有該裁定影本可證。由於原告之照護花費甚鉅，廖述鴻於友人之介紹下，認識被告即反訴原告黃世直（下稱被告黃世直），被告黃世直宣稱可代為聲請處分原告名下土地，以支應原告之養護費用，廖述鴻代理原告同意被告黃世直之提議，遂於109年3月19日持附表所示18筆土地之所有權狀正本與被告黃世直洽談土地買賣事宜，被告黃世直表示先向法院聲請處分附表編號1、2所示二筆土地，其餘16筆土地屬於應有部分比例甚小之道路用地，待法院裁定准予處分附表編號1、2所示二筆土地之後，再由伊及武田公司介紹他人向原告購買其餘16筆土地。廖述鴻不疑有他，遂於當日代理原告簽署由被告黃世直所提供之一式兩份「不動產買賣契約書」（下稱系爭二份不動產買賣契約書），一份係以被告黃世直為買受人，另一份係以被告黃世直曾擔任負責人之武田公司為買受人，買賣標的為附表編號1、2所示二筆土地，買賣總價金為新臺幣(下同)600萬元，全部稅費均由買方負擔(見契約第四條約定)。系爭二份不動產買賣契約書之差別僅在於以武田公司為買受人之契約書第二條第2項有給付定金10萬元之記載，有系爭第一份不動產買賣契約書可證，廖述鴻當日即因買賣關係代理原告交付附表編號1、2所示二筆土地之所有權狀正本予被告黃世直及武田公司；另基於委任關係交付附表編號3至18所示等十六筆土地之所有權狀正本予被告黃世直及武田公司。被告黃世直遂於109年3月30日代為具狀向臺中地院聲請出售附表編號1、2所示二筆土地予武田公司以支應原告養護費用，並提出以買受人為武田公司之系爭第二份不動產買賣契約書為附件，被告黃世直並以自己為聲請案之送達代收人。經臺中地院以109年度監宣字第413號裁定准許廖述鴻代理原告出賣附表編號1、2所示二筆土地予武田公司。

2.詎料，待附表編號1、2所示二筆土地之土地增值稅核定下來後，稅捐機關通知武田公司及被告黃世直繳納土地增值稅俾接續辦理土地移轉登記事宜，被告黃世直即避不見面、毫無回應。廖述鴻代理原告遂委請嘉誠國際法律事務所於109年10月23日發函催告武田公司於函到後15日內給付第二期款450萬元，因屆期未獲置理，廖述鴻又代理原告於109年11月24日再發函通知解除原告與武田公司之買賣契約，並請求返還所有權狀正本。109年12月4日廖述鴻又代理原告委請嘉誠國際法律事務所發函催告被告黃世直於函到後15日內給付第二期款450萬元，屆期同樣未獲置理，廖述鴻遂於109年12月24日代理原告再發函通知解除原告與被告黃世直間之買賣契約，並請求返還所有權狀正本。另因兩造間已無信賴基礎，原告以本件起訴狀送達被告黃世直之同時，依民法第549條第1項規定為終止委任被告黃世直出售附表編號3至18筆所示十六筆土地，被告等2人應返還該16筆土地所有權狀正本予原告。

3.附表所示土地為原告所有。又不動產之權狀為地政機關發予不動產登記所有人之權利證明文件，自為不動產所有權人所有。武田公司及被告黃世直無權占有原告所有附表所示土地之權狀，而被告武田麗神公司承受武田公司之權利、義務，爰依民法第767條第1項前段之規定，請求被告等2人將附表編號1、2土地所有權狀正本返還予原告；另依民法第541條第1項、第767條第1項前段之規定，請求被告等2人將附表所示土地所有權狀正本返還予原告。

4.並聲明：

⑴被告2人應將原告所有如附表所示土地之所有權狀正本返還予原告。

⑵訴訟費用由被告負擔。

⑶願供擔保，請准宣告假執行。

5.對被告答辯所為之陳述：

⑴對於被告抗辯稱：除了附表編號1、2所示二筆土地所有權狀正本是被告二人共同持有的，其餘附表編號3至18所示十六筆土地之所有權狀正本只有被告黃世直個人持有等語，原告沒有意見，就依照被告黃世直所述（本院卷第189頁）。

⑵原告否認廖述鴻有代理原告承諾應給付被告黃世直180萬元的仲介費之事。本件被告黃世直也沒有提出任何相關證據，僅憑一份存證信函，而該存證信函是被告黃世直片面所言。

⑶廖述鴻代理原告簽立之二份「出售簽約暨收款授權書」（下稱系爭二份授權書）時，尚非原告的監護人，所以廖述鴻也沒有權利簽立這二份授權書。

⑷被告黃世直所提之系爭二份授權書裡面也沒有提到要給與被告黃世直180萬元仲介費，退步而言，被告黃世直完全沒有給付原告出賣附表編號1、2所示二筆土地之第二期款450萬元，更不曾在本件訴訟之前向原告提起從中扣仲介費180萬元之情事，而被告黃世直所稱之仲介費顯然超過一般市場行情甚多，認為不足採信。

⑸其實由被告黃世直提出的二份授權書，其中所載出售總金額1,100萬元、950萬元講的都是指附表編號2這筆土地而已。由記載出售總金額1,100萬元這份授權書，有加註「土地增值稅及登記費由買主負責繳納，仲介費買主負擔」等語。怎麼講都不可能如被告黃世直所述出售土地之土地增值稅及仲介費應由原告負擔。其次由記載出售總金額950萬元這份授權書將註記部分取消，僅記載授權出售總金額950萬元（實拿）觀之，也就是扣除土地增值稅及仲介費後原告要實拿950萬元，所以被告黃世直辯稱的一些扣除費用說法完全是其一人自行任意曲解。

⑹系爭第一份授權書記載土地增值稅及仲介費是由買主負擔，就保留第一份即可，為何系爭第二份要將備註拿掉，改記載為原告實拿950萬元，其實這種作法很像坊間的作法，應該系爭第一份授權書記載的是廣告價，系爭第二份授權書記載的是底價。

㈡被告則以：

1.廖述鴻自106年中委託被告黃世直辦理其母即原告之監護宣告，並言明應給付被告黃世直180萬元，被告黃世直順利受託辦理取得臺中地院107年度監宣字第567號裁定，廖述鴻卻分文未付被告黃世直上開費用。

2.被告黃世直於109年3月19日替原告覓得買主武田公司，並簽署買賣附表編號1、2所示二筆土地之系爭二份不動產買賣契約書，被告黃世直並受廖述鴻之委任向臺中地院家事法庭聲請並核發同意廖述鴻代理原告出售上開二筆土地之109年度監宣字第413號裁定。

3.原告於臺中市稅務局之土地增值稅金額核定下來後，暨第二期款兩項與武田公司之給付款項討論時，一直不付（或扣除）180萬元，致臺中稅務局取消原申報不動產買賣契約。

4.廖述鴻必須付清180萬元，被告等2人始得將附表所示土地之所有權狀返還予原告。

5.被告黃世直為原告介紹買賣附表編號1、2所示二筆土地，要於買賣價金中扣除180萬元之土地增值稅。

6.原告要給付給被告黃世直之仲介費，在系爭第一份授權書備註內有載明，原告之委託出售總價是1,100萬元。在系爭第二份授權書則記載委託出售總價為950萬元，就是扣除仲介費為150萬元，剩餘就是950萬元，實拿沒有寫金額，兩造履約就是用950萬元來計算，扣除土地增值稅500萬元，實際上原告應該收的金額是450萬元。為何多了30萬元，是因為被告黃世直幫原告處理的事情很多，所以再加30萬元。

7.第一點原告已經承認他沒有付給被告黃世直180萬元，這是當時約定的金額，原告因為沒有辦法給付被告黃世直180萬元，被告黃世直以前幫他辦這麼多資料當中，廖述鴻才簽一個授權書，被告黃世直賣1,100萬元，原告實拿950萬元，才會簽系爭二份授權書，這些授權書都是廖述鴻親自寫的，這是被告黃世直還沒找到買方武田公司的時候，還沒有開始辦理原告之監護宣告，在臺中地院家事庭還沒有為監護宣告的時候，廖述鴻就簽立這個授權書，被告黃世直在辦的當中有人要買，或是怎麼樣，因為廖述鴻也沒有錢繳，也沒有錢付我這個費用，就完全沒有錢，原告要賣土地就沒有錢繳增值稅，所以當初在這麼一個基礎下，原告沒有錢付，就叫被告黃世直幫他找人買土地，被告黃世直才找人要來買，才會寫這系爭第二份授權書記載賣1,100萬元，原告實拿950萬元，1,100萬元出售金額需繳納之土地增值稅大概要500萬元，1,100萬元扣除500萬元，就剩下600萬元，廖述鴻就代理原告簽600萬元的系爭二份不動產買賣契約，這二份契約簽600萬元也是廖述鴻親自簽名，以600萬元賣土地給武田公司，過程就是這樣。現在因為原告一直沒有付被告黃世直這個錢，且被告黃世直要從這600萬元扣除180萬元廖述鴻就不肯。兩造整個買賣過程都符合原來約定的二張授權書，也不付被告黃世直當初約定的150萬元的辦理費用及仲介費用，所以就本件買賣就拖到現在還沒完成。第二點就是系爭二份不動產買賣契約書均記載二筆土地之售價為600萬元，就是符合系爭第一份授權書約定的1,100萬扣除150萬元，剩餘950萬元，所以系爭二份不動產買賣契約書之買賣總價才約定600萬元。

8.廖述鴻所述不實在，其簽完了系爭第一份授權書後，隔20分鐘後又簽立系爭第二份授權書，因為其無法繳納增值稅，委託被告黃世直請買主繳納土地增值稅，系爭第

二份授權書簽立之授權出售總價為950萬元，代價是被告黃世直至法院辦理相關事項的手續費及這十年當中委託被告黃世直辦理土地過戶的報酬要給被告黃世直，所以扣除應給付被告黃世直之報酬150萬後，原告實拿950萬元，但是原告實拿這950萬元還是要再扣除應繳納之土地增值稅。

9.附表編號1至18所示土地之土地所有權狀正本是在被告黃世直持有中。但是被告武田麗神公司並未持有附表編號3至18所示十六筆土地之所有權狀正本，僅與被告黃世直共同持有附表編號1、2這二筆土地之所有權狀正本。

10.並聲明：

⑴原告之訴駁回。

⑵訴訟費用由原告負擔。

二、反訴部分：

㈠反訴原告主張：

1.廖述鴻自106年委託反訴原告黃世直（下稱被告黃世直）辦理反訴被告（下稱原告）之監護宣告，並言名應給付被告黃世直180萬元，被告黃世直順利取得臺中地院107年度監宣字第567號宣告監護裁定，原告卻分文未付。

2.被告黃世直於109年3月19日替原告覓得買主武田公司，並簽署系爭二份不動產買賣契約書，買賣之標的為附表編號1、2所示二筆土地。被告黃世直並以廖述鴻之委託向臺中地院家事法庭聲請獲發109年度監宣字第413號裁定。

3.於臺中市稅務局核定買賣上開二筆土地之土地增值稅後，暨第二期之給付款項討論時，原告一直不付（或扣除）180萬元，致臺中市稅務局取消原申報之不動產買賣契約。

4.廖述鴻必須付清180萬元後，被告等2人始需將附表所示

土地之所有權狀返還原告。

5.並聲明：

⑴原告清償欠款180萬元後，被告2人返還附表所示土地之土地所有權狀正本。

⑵原告應於系爭第二份買賣契約所約定之第2期款中扣除180萬元，並過戶完成後，被告2人返還其餘土地之土地所有權狀。

⑶反訴訴訟費用由反訴被告負擔。

㈡反訴被告則以：

1.如本訴中對本訴被告答辯所為之陳述所載。

2.並聲明：

⑴反訴原告之訴駁回。

⑵反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

三、本院之判斷：

㈠原告主張其於105年9月14日起因長期臥床，留置鼻胃管、尿管、氣切管且罹患失智症，致不能為意思表示或受意思表示，必須依賴他人長期從旁照護，經臺中地院以107年度監宣字第567號裁定為受監護宣告之人，並選定廖述鴻為監護人。經廖述鴻於友人之介紹下認識被告黃世直，被告黃世直表示可代為聲請處分原告名下之土地，以支應原告之養護費用，廖述鴻代理原告同意被告黃世直之提議，遂於109年3月19日持附表所示18筆土地所有權狀正本與被告黃世直洽談土地買賣事宜，被告黃世直表示先向法院聲請處分附表編號1、2所示二筆土地，其餘16筆土地屬於應有部分比例甚小之道路用地，待法院裁定准予處分附表編號1、2所示二筆土地之後，再由伊及武田公司介紹他人向原告購買其餘16筆土地。廖述鴻不疑有他，遂於當日代理原告簽署系爭二份不動產買賣契約書，系爭第一份不動產買賣契約書係以被告黃世直為買受人，系爭第二份不動產買賣契約書係以被告黃世直曾擔任負責人之武田公司為買受人，買賣標的為附表編號1、2所示二筆土地，買賣總價

金為600萬元。系爭二份不動產買賣契約書之差別僅在於以武田公司為買受人之系爭第二份不動產買賣契約書之第二條第2項有給付定金10萬元之約定，廖述鴻當日即因買賣關係代理原告交付附表編號1、2所示二筆土地之所有權狀正本予武田公司及被告黃世直；另基於委任關係交付附表編號3至18所示十六筆土地之所有權狀正本予被告黃世直。被告黃世直於109年3月30日代為具狀向臺中地院聲請出售附表編號1、2所示二筆土地予武田公司以支應原告養護費用，並提出以買受人為武田公司之系爭第二份不動產買賣契約書為附件，被告黃世直並以自己為聲請案之送達代收人。經臺中地院以109年度監宣字第413號裁定准許廖述鴻代理原告出賣附表編號1、2所示二筆土地予武田公司。詎料，待附表編號1、2所示二筆土地買賣之土地增值稅核定下來後，稅捐機關通知武田公司及被告黃世直繳納土地增值稅，俾接續辦理土地移轉登記事宜，被告黃世直即避不見面、毫無回應。廖述鴻遂代理原告委請嘉誠國際法律事務所於109年10月23日發函催告武田公司於函到後15日內給付第二期款450萬元，因屆期未獲置理，廖述鴻又於109年11月24日代理原告再發函通知解除原告與武田公司之買賣契約，並請求返還所有權狀正本。109年12月4日廖述鴻又代理原告委請嘉誠國際法律事務所發函催告被告黃世直於函到後15日內給付第二期款450萬元，屆期同樣未獲置理，廖述鴻遂於109年12月24日代理原告再發函通知解除原告與被告黃世直間之買賣契約，並請求返還所有權狀正本。另因兩造間已無信賴基礎，原告以本件起訴狀送達被告同時，依民法第549條第1項規定終止委任被告黃世直出售附表編號3至18所示十六筆土地等情，業據原告提出臺中地院107年度監宣字第567號裁定、109年度監宣字第413號裁定暨該等裁定之確定證明書、系爭二份不動產買賣契約書、聲請狀、嘉誠國際法律事務所109年10月23日嘉律字第10910230001號函、109年11月24日嘉律字第1

0911240001號函、109年12月4日嘉律字第10912040001號函、109年12月24日嘉律字第10912240001號函暨該等函文之收件回執等影本，及附表所示土地之土地登記第一類謄本（所有權個人全部）在卷可憑（本院卷第29頁至第63頁、第97頁至第131頁），自堪信為真實。

㈡原告主張廖述鴻簽立系爭二份授權書時，還不是原告的監護人，所以廖述鴻也沒有權利簽立這二份授權書等語。經查，廖述鴻與被告黃世直簽立系爭二份授權書之日期均為107年10月21日，有系爭二份授權書影本在卷可按（本院卷第175頁至第177頁），而臺中地院107年度監宣字第567號裁定宣告原告為受監護宣告之人，並選定廖述鴻為原告之監護人裁定之確定日期為107年10月26日，有上開裁定及確定證明書等影本在卷可查（本院卷第29頁至第31頁），故廖述鴻於簽立系爭二份授權書時並未有合法代理原告簽立該等授權書之權限。而廖述鴻代理原告與被告黃世直簽立系爭二份不動產買賣契約書之日期均為109年3月19日，有系爭二份不動產買賣契約書影本在卷可找（本院卷第33頁至第40頁）。經勾稽系爭二份授權書及系爭二份不動產買賣契約書，除買賣標的並不完全相同外，買賣總價亦相差甚遠，顯然廖述鴻並無於取得對原告之監護權後追認之前所簽立之系爭二份授權書，原告與被告黃世直及武田公司間就附表編號1、2所示二筆土地之法律關係應以意思表示合致在後之系爭二份不動產買賣契約書為準。

㈢被告黃世直雖抗辯稱廖述鴻有承認要給付其180萬元的仲介費云云，然其所稱之該約定並未記載於系爭二份不動產買賣契約書內。且被告黃世直就此也並未提出任何相關證據以實其說，僅提出存證信函1份，然該存證信函係被告黃世直之片面所言，並不足以證明確有應給付180萬元仲介費予被告黃世直約定內容。退步言之，即便以系爭二份授權書之約定為準，系爭第一份授權書授權出售總金額為1,100萬元，系爭第二份授權書授權出售金額記載：「新

臺幣玖佰伍拾萬元。（實拿）」，其間之差價為150萬元，亦非被告黃世直抗辯所稱之180萬元，故系爭二份授權書亦無法證明廖述鴻有與被告黃世直達成給付被告黃世直180萬元之合意。況且不論辦理監護宣告及因聲請法院准予處分土地或辦理土地買賣及所有權移轉登記，均非需要極高之專業知識或勞力付出，被告黃世直辯稱廖述鴻承諾要給付其180萬元之報酬云云，顯然違反經驗法則。

㈣又查，被告黃世直最先辯稱廖述鴻自106年中委託被告黃世直辦理其母即原告之監護宣告，並言明應給付被告黃世直180萬元，被告黃世直代為聲請並順利取得臺中地院107年度監宣字第567號裁定後，原告卻分文未付被告黃世直之費用等語。被告黃世直其後又辯稱：原告於臺中稅務局之土地增值稅金額核定下來後，暨第二期款兩項與武田公司之給付款項討論時，原告一直不付（或扣除）180萬元，致臺中稅務局取消原申報不動產買賣契約，故被告黃世直為原告介紹買賣附表編號1、2所示二筆土地，要於買賣價金中扣除180萬元之土地增值稅等語。最後被告黃世直又辯稱：系爭第二張授權書是簽立授權出售總價950萬元，代價是被告黃世直至法院辦理相關事項的手續費及這十年當中委託被告黃世直辦理土地過戶的報酬要給被告黃世直，所以扣除應給付被告黃世直之報酬150萬後，原告實拿950萬元，但是原告實拿這950萬元還是要扣除應繳納之土地增值稅等語。觀其上開辯解，先是稱受託辦理原告之監護宣告，其要拿180萬元之報酬，其後又稱180萬元係辦理土地買賣需繳的的土地增值稅，要從原告實拿之買賣價金中扣除，其次又稱其先拿150萬元之報酬後，再由出售價額中扣除180萬元之土地增值稅，才是原告出售土地實拿之金額等語，然被告黃世直於111年7月13日本件審理時卻又稱土地增值稅的金額大概要500萬元云云，顯見被告黃世直之辯解前後抵觸、矛盾，並不可採。

㈤又依據系爭第一份不動產買賣契約書第四條第1項約定，

土地增值稅由「乙方」（即被告黃世直）繳納（本院卷第35頁）、系爭第二份不動產買賣契約書第四條第1項約定，土地增值稅由「乙方」（即武田公司）繳納（本院卷第39頁），可見被告黃世直辯稱其與廖述鴻約定買賣土地之土地增值稅應由賣方繳納云云，為不可採。退步言之，即便由系爭二份授權書以觀，系爭第一份授權書授權出售總金額約定為1,100萬元，並註記：「土地增值稅登記費由買主負責繳納，仲介費由買主負擔。」（本院卷第175頁），而系爭第二份授權書授權出售總金額降為950萬元，並註記「（實拿）」（本院卷第177頁），依照不動產交易常情，應係指授權出售總金額降低後土地增值稅仍由買方負責繳納，否則廖述鴻已代理原告將授權出售總金額降低，又必須額外負擔土地增值稅，原告依據系爭第二份授權書可實際取得之買賣價金較系爭第一份授權書約定之買賣價金金額差別極鉅，廖述鴻豈可能代理原告在同一日簽立二份實際可取得買賣價金金額差異如此大之授權書？故顯見被告黃世直所辯為不可採。廖述鴻之所以會在同一日代理原告簽立系爭二份授權書，應係如原告訴訟代理人所述，系爭第一份授權書係廣告價，系爭第二份授權書始為雙方約定之實際授權出售金額。

㈥被告黃世直之數種不同之辯解中又稱：原告要賣土地就沒有錢繳增值稅，所以當初在這麼一個基礎下，原告沒有錢付，就叫我幫他找人買土地，我才找人要來買，才會寫這系爭第二份授權書，約定授權出售總金額1,100萬元，原告實拿950萬元，但1,100萬元的增值稅大概要500 萬元，1,100萬元扣除500萬元，就剩下600萬元，廖述鴻就簽600萬元云云。然查，如依被告黃世直所辯，約定授權出售總金額1,100萬元，扣除被告黃世直自稱的報酬150萬元後為950萬元，再扣除被告黃世直自稱的土地增值稅500萬元後為450萬元，也非被告黃世直所辯稱之600萬元。況且被告黃世直既然稱原告沒有能力繳納土地增值稅，怎麼會約定

該稅捐由原告繳納？再者，被告黃世直之前辯稱本件買賣土地需繳納之土地增值稅為180萬元，為何後來又變更為500萬元？益見被告黃世直之辯解純屬無稽。

㈦按當事人之任何一方，得隨時終止委任契約。民法第549條第1項定有明文。本件廖述鴻代理原告委任被告黃世直出售附表編號1、2所示二筆土地，因無人繳納土地增值稅而無法完成所有權移轉登記，且廖述鴻已代理原告於109年10月23日委請嘉誠國際法律事務所發函催告武田公司於函到後15日內給付第二期款450萬元，因屆期未獲置理，廖述鴻又於109年11月24日再代理原告發函通知解除原告與武田公司之買賣契約，並請求返還所有權狀正本。109年12月4日廖述鴻又委請嘉誠國際法律事務所發函催告被告黃世直於函到後15日內給付第二期款450萬元，屆期同樣未獲置理，廖述鴻又於109年12月24日再發函通知解除原告與被告黃世直間之買賣契約並請求返還所有權狀正本。另因兩造間已無信賴基礎，廖述鴻已代理原告以本件起訴狀送達被告黃世直同時，依民法第549條第1項規定終止委任被告黃世直出售附表編號3至18所示十六筆土地等情，已如前述。被告武田麗神公司與原告間之就附表編號1、2所示二筆土地之買賣契約已經解除，且廖述鴻已代理原告終止委任被告黃世直出售附表編號3至18所示十六筆土地，則被告黃世直、武田麗神公司當無法律權源繼續持有附表所示土地之土地所有權狀正本，而被告黃世直稱附表編號1、2所示二筆土地之所有權狀為其與被告武田麗神公司共同持有，附表編號3至18所示十六筆土地之所有權狀正本為其自己持有等語（本院卷第188頁），且原告對該持有狀態亦表示無意見等語（本院卷第189頁），則被告黃世直當應返還附表所示全部土地之所有權狀正本，被告武田麗神公司當應與被告黃世直共同返還附表編號1、2所示二筆土地之土地所有權狀正本。

㈧承上所述，並無證據可以證明廖述鴻有承諾應給付被告黃

世直180萬元，亦無證據可以證明廖述鴻有代理原告與被告武田麗神公司約定出賣附表編號1、2所示二筆土地需繳納之土地增值稅應由原告負擔，故被告等2人所提之反訴，即屬無憑。

四、綜上，原告依據民法第767條第1項前段之規定，請求被告武田麗神公司及黃世直將附表編號1、2所示二筆土地之所有權狀正本返還予原告；另依民法第541條第1項、第767條第1項前段之規定，請求被告黃世直將附表編號3至18所示十六筆土地之所有權狀正本返還予原告，為有理由，應予准許。至於原告請求被告武田麗神公司將附表編號3至18所示十六筆土地之所有權狀正本返還予原告，因被告武田麗神公司並未直接或間接持有該等土地之土地所有權狀正本，故原告此部分請求為無理由，應予駁回。另反訴之請求亦為無理由，應予駁回。

五、本件原告勝訴部分，原告聲明願供擔保，請准宣告假執行，並無不合，應予准許，至於原告敗訴部分，其假執行之聲請，已失去依據，應併與駁回。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　9　　月　　30　　日

民事第一庭　　法　官　楊昱辰

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後廿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　　111　　年　　9　　月　　30　　日

書記官　陳玉珮

附表

編號	地號	面積(㎡)	權利範圍	備註
1	臺中市○○區○○段000地號	115	2分之1	

2	臺中市○○區○○段0000地號	78	全部	
3	臺中市○○區○○段000000地號	8	36分之1	
4	臺中市○○區○○段000000地號	95	36分之1	
5	臺中市○○區○○段000000地號	1	36分之1	
6	臺中市○○區○○段0000地號	458	42746 分之103	
7	臺中市○○區○○段000000地號	2	同上	
8	臺中市○○區○○段000000地號	53	同上	
9	臺中市○○區○○段0000地號	85	同上	
10	臺中市○○區○○段000000地號	109	同上	
11	臺中市○○區○○段0000地號	756	同上	
12	臺中市○○區○○段000地號	1.79	000000000分之0000000	
13	臺中市○○區○○段000地號	110.76	同上	
14	臺中市○○區○○段000地號	122.74	同上	
15	臺中市○○區○○段000地號	8.51	同上	
16	臺中市○○區○○段000地號	186.63	42746 分之103	
17	臺中市○○區○○段000地號	64.94	0000000000分之0000000	
18	臺中市○○區○○段000地號	97.94	100000 分之242	