

最高法院民事判決

110年度台上字第314號

上訴人 邱永盛
訴訟代理人 黃當庭律師
陳玟卉律師

被上訴人 許金汝

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109年2月19日臺灣高等法院第二審判決（108年度上字第259號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

一、本件被上訴人主張：訴外人即伊胞弟許榮唐（原名許明環）於民國105年1月8日與訴外人大亟建設股份有限公司（下稱大亟公司）簽訂不動產投資興建契約書（下稱系爭投資契約），約定共同投資開發坐落臺北市○○區○○段○○段○○地號土地（下分稱各地號土地），興建大樓（下稱系爭投資案）。許榮唐乃出資以訴外人即其子許嘉濬名義，向訴外人張秀霞、張嘉紋（下稱張秀霞2人）購得上開土地應有部分，借名登記於伊名下，嗣經分割整合，伊取得421、432地號土地應有部分依序為0000000分之202185、6分之1（下稱系爭土地）及其所有權狀（下稱系爭權狀）。許榮唐依系爭投資契約將系爭權狀交付訴外人即大亟公司之實際負責人林一懿，向銀行辦理貸款。詎林一懿將系爭權狀交付上訴人，作為大亟公司對上訴人借款新臺幣（下同）500萬元之擔保，上訴人明知林一懿非系爭土地所有人，未經查證即無權占有系爭權狀，拒絕返還，故意以背於善良風俗之方法，加損害於伊。爰依民法第767條第1項前段、第184條第1項後段規定，擇一求為命上訴人將系爭權狀返還予伊之判決。

二、上訴人則以：許榮唐僅為大亟公司代墊購買土地資金，並指定被上訴人為借名登記之出名人，大亟公司方屬系爭土地之真正權利人。許榮唐將系爭權狀交付大亟公司，大亟公司有

01 權占有該權狀，而林一懿因代理大亟公司向伊借款500萬元
02 ，簽立保管條（下稱系爭保管條），將系爭權狀交伊保管，
03 作為質押或擔保，亦屬附有合建案經銀行同意融資貸款核撥
04 為返還條件之寄託關係，伊因善意而取得系爭權狀，非無權
05 占有，且返還之條件尚未成就等語，資為抗辯。

06 三、原審廢棄第一審所為被上訴人敗訴之判決，改判如其所聲明
07 ，無非以：大亟公司於105年1月8日與許榮唐簽訂系爭投資
08 契約，約定共同投資開發土地，興建大樓，所購入土地由許
09 榮唐指定登記名義人，許嘉濬於同日簽訂土地買賣契約書（
10 下稱系爭買賣契約），約定以總價6,500萬元買受張秀霞2人
11 所有421、421之1、432地號土地應有部分，嗣經整合分割，
12 以被上訴人名義登記為系爭土地所有權人，許榮唐嗣將系爭
13 權狀交付大亟公司向銀行貸款，而大亟公司因向上訴人借款
14 500萬元，將系爭權狀交予上訴人保管，並簽立系爭保管條
15 之事實，為兩造所不爭執。依張秀霞2人、許嘉濬、訴外人
16 中華建築經理股份有限公司簽訂之建築經理委任契約書記載
17 及許榮唐所證，可知上開土地買賣係大亟公司與地主張秀霞
18 2人洽談後，由許榮唐出資並指示許嘉濬簽約購買，系爭權
19 狀亦委由許嘉濬保管。參諸系爭投資契約係約定由許榮唐出
20 資7,200萬元購買土地、4,000萬元供週轉及整合等開發費用
21 ，大亟公司則負責興建、規劃、分配房屋、銷售事宜，並以
22 購入土地設定抵押，向銀行辦理建築融資貸款，大亟公司取
23 得貸款後，應將7,200萬元返還許榮唐，貸款利息由大亟公
24 司自開發費用負擔，建案完成結算之利潤，由許榮唐與大亟
25 公司各半。則許榮唐縱取回購買土地之價金7,200萬元，仍
26 應負擔4,000萬元開發費用，故將所購入土地登記為許榮唐
27 指定之出名人所有，目的應為擔保許榮唐之出資，使該土地
28 歸許榮唐所有，而大亟公司登記為建物起造人，興建完成可
29 取得建物所有權，雙方同受保障，堪認系爭土地之真正所有
30 權人為許榮唐，始與締約目的相符。系爭投資契約第1條雖
31 約定由大亟公司與地主簽約，惟系爭買賣契約係由許嘉濬簽

訂，顯見許榮唐、大亟公司間無受該約定之拘束，不得憑此而謂系爭土地之真正權利人為大亟公司。被上訴人既為系爭土地之登記名義人，對外即為系爭土地之所有權人，自得行使所有權人之權利，請求上訴人返還系爭權狀。又土地所有權狀僅為證明土地所有權之書據，單純移轉所有權狀之行為，無法使其表彰之權利發生得喪變更之效果，復無從以之變價受償，實現擔保目的，不得為動產質權之標的物，上訴人無從依民法第886、948條規定善意取得系爭權狀之質權。系爭保管條固記載：「若借貸期間乙方（指大亟公司）因合建案進行到銀行評估之土建融資款核撥同意書出來時，甲方（指上訴人）應允配合乙方為進行銀貸先行取回保管之權狀，俟銀貸撥款優先償還此筆借貸」，惟基於債之相對性，上訴人不得以此事由，拒絕返還系爭權狀予被上訴人。從而，被上訴人依民法第767條第1項前段規定，請求上訴人返還系爭權狀，應予准許等詞，為其判斷之基礎。

四、按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表明當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解。次按判決所載理由前後牴觸或相互對立不能相容者，屬於判決理由矛盾，依民事訴訟法第469條第6款規定，其判決當然違背法令。查系爭買賣契約係由大亟公司與地主張秀霞 2人洽談，為原審確定之事實，而系爭投資契約第1條約定：「購買地主張秀霞、張嘉紋之房地（土地約46.787坪），價金總計7,200萬元，由乙方（指許榮唐）先行代墊，於甲方（指大亟公司）與地主簽訂買賣契約時，乙方應備妥台支6,500萬元，存入地主指定之信託帳戶……甲方應於本件土融貸款核撥後3日內無條件退還予乙方，甲方辦理土融貸款期限為自簽訂本契約起4個月為限。倘辦理土融貸款時間超過期限，超出期限之部分以月息2.5分計息，按月由甲方補貼乙方。」第3條約定：「甲方負責以共同興建之112.09坪土地及買賣取得之62.54坪土地（如清冊所載杜阿坤等8人共同興建，及魏明德等7人之

買賣取得，均移轉登記於乙方指定之第三人名下）向金融單位辦理土地抵押貸款及建築融資，目標為……若甲方無法達成上述金額，則乙方可選擇退出本投資案，甲方須無條件退還乙方所投入之7,700萬元，並按月加付月息3分之利息3%予乙方……」（見一審卷一第15、16頁），似見大亟公司購入張秀霞2人所有土地之款項先由許榮唐代墊，大亟公司逾4個月即應加計利息返還，包含自張秀霞2人所購入之系爭投資案部分土地由許榮唐指定出名人登記。果爾，能否謂許榮唐係為歸自己所有而買受張秀霞2人之土地？非無進一步研求之餘地。原審徒以系爭買賣契約係由許榮唐指示許嘉濬簽訂，遽認許榮唐、大亟公司間無受系爭投資契約第1條約定之拘束，而為不利上訴人之認定，不免速斷。又原審既認約定購入土地登記為許榮唐指定之出名人所有，目的係為擔保許榮唐之出資，復謂系爭土地之真正權利人為許榮唐，始與締約目的相符，前後論述互歧，自有判決理由矛盾之違法。系爭投資契約第4條約定大亟公司應在建築執照領取7日內，於登記起造人之公司加入許榮唐或其所指定第三人為出資額或股份不得低於10%之股東；許榮唐亦可選擇將系爭投資案全部建物2分之1起造人登記於其所指定之法人名下（見原審卷一第16頁），則原審認大亟公司登記為建物起造人，興建完成可取得建物所有權，而土地歸許榮唐所有，雙方同受保障，亦有認定事實與證據不符之違誤。再者，基於債之關係而占有他方所有物之一方當事人，本得向他方當事人即所有人主張有占有之合法權源；如該有權占有之人得將其直接占有移轉予第三人時，第三人亦得本於其所受讓之占有，對所有人主張其有占有之權利。訴外人即辦理土地登記之地政士林修敬於臺灣臺北地方檢察署107年度偵續字第332號偵查中證述：辦完過戶後，把權狀拿到大亟公司給林一懿（見原審卷第170頁），另於106年3月8日寄發予許榮唐之存證信函稱：承辦分割事宜後，即將權狀交付大亟公司林一懿（見一審卷一第53頁），而系爭投資、買賣契約均於105年1月8日簽訂

，許榮唐於原審竟先證述：簽系爭買賣契約時未到場，之前簽系爭投資契約時已經講好了，如果在台北要簽約，就叫許嘉濬去等語，經告以該2契約係同日簽訂，即稱是否同時簽？順序如何？已無印象，系爭投資契約係在台北簽（見原審卷第183、184頁），復謂過完戶後，不知係黃瑞佳還是誰，把權狀拿給許嘉濬；系爭權狀不是黃瑞佳就是代書拿給大亟公司（見原審卷第181頁），則系爭投資、買賣契約之簽約過程為何？大亟公司、許榮唐就系爭投資契約所載內容，有無以契約更新使系爭土地歸許榮唐所有？依系爭投資契約所購入土地之所有權歸屬？經地政機關發給之相關土地權狀如何交付持有及其原因？均有未明，凡此攸關系爭土地真正所有權人、大亟公司是否有權占有系爭權狀、得否將其直接占有移轉予上訴人之判斷，自待釐清。原審未詳予調查審認，遽為上訴人敗訴之判決，尤嫌疏略。上訴論旨，指摘原判決不當，聲明廢棄，非無理由。

五、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 7 月 8 日

最高法院民事第四庭

審判長法官鄭傑夫

法官盧彥如

法官吳麗惠

法官林麗玲

法官張恩賜

本件正本證明與原本無異

書記官

中 華 民 國 110 年 7 月 23 日