

# 臺灣臺中地方法院民事判決

108年度訴字第3138號

原告 永益開發有限公司

法定代理人 江玉枝

訴訟代理人 曹宗彝律師

被告 朱政義

張豐文

上列當事人間請求返還所有權狀事件，本院於民國108年12月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告朱政義、張豐文應將如附表所示不動產之所有權狀正本返還予原告。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、被告朱政義經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告起訴主張：

（一）緣原告負責人江玉枝委由訴外人即其兄江宗杜代為處理出售原告所有坐落臺中市○○區○○段○○○ ○○○○號土地及其上門牌號碼臺中市○○區○○路○○號之建物（建號如附表所示，下與前開土地合稱系爭不動產）。被告張豐文經由他人介紹與江宗杜相識，江宗杜與張豐文洽談委由其代為銷售系爭不動產，惟因系爭不動產已前由原告委託訴外人淨宇宙股份有限公司（下稱淨宇宙公司）代為銷售，委託期間為民國102年2月1日至103年8月1日，如原告另委由張豐文代為成功出售系爭不動產，依原告與淨宇宙公司簽訂之委託銷售契約書第8條約定，原告仍須給付服務報酬費用予淨宇宙公司，原告暫時無法交由張豐文銷售。張豐文即向江宗杜佯稱，可在103年8月1日前先行交付新臺幣（下同）6,000萬元予原告，作為買賣系爭不動產價金之一部，且為避免淨宇宙公司在上述之委託期間內

，將系爭不動產出售，會對張豐文所覓之買主造成損害，故要求原告先將系爭不動產之所有權狀交予張豐文收執，並設定抵押予張豐文所覓之買主，以為擔保。江宗杜遂以原告名義，於103年2月23日與張豐文簽訂契約書（下稱系爭契約），並同時將系爭不動產之所有權狀正本、原告公司變更登記表、江玉枝之國民身分證影本交付予張豐文。因被告朱政義為張豐文之金主，張豐文取得上開資料後，即將該等文件轉交予朱政義。

（二）嗣於103年2月23日至103年2月26日之間某日，張豐文透過江宗杜通知原告法定代理人江玉枝攜帶公司印鑑章，前往訴外人林春進代書位於臺中市○○區○○路○段○○號之事務所，將交付前述之6,000萬元買賣價款及辦理抵押權設定登記。然江玉枝到場始知當天並無要交付金錢，反係要在抵押權設定登記申請相關文件上用印，江玉枝驚覺有異，乃當場向張豐文表明欲解除系爭契約，並要求林春進代書返還系爭不動產之所有權狀正本，然林春進認系爭不動產權狀正本係由朱政義交付，即拒絕交還江玉枝，並將系爭不動產之所有權狀正本交予朱政義。

（三）而後張豐文及朱政義見無法取得原告之用印，竟共同基於偽造文書之犯意聯絡，偽刻原告公司大小章，偽造不實內容之委任書及不動產抵押權設定申請書等文件，再以其等持有之系爭不動產所有權狀，透過從事代書助理義務之訴外人林瑞德，再轉交具代書資格之訴外人陳正忠，於103年5月23日向臺中市地政事務所辦理將系爭不動產設定第一順位最高限額抵押權予訴外人陳美蓮，擔保債權金額為2,400萬元、設定第二順位最高限額抵押權予訴外人朱玲珍，擔保債權金額為6,000萬元，致使臺中市地政事務所之承辦人員依其申請之不實事項，登載於其職務上所掌之公文書籍土地登記簿之上，生損害於地政機關對於不動產登記管理之正確性外，並造成原告受有重大損害。原告因而向張豐文等人提出刑事偽造文書等罪之告訴，

而經林瑞德於該刑事案件中供述其辦好抵押權設定登記後，所有文件均拿到朱政義位於臺中市○○路辦公室交給張豐文及朱政義2人，則系爭不動產所有權狀應由被告2人持有中。

(四) 原告與張豐文前簽訂之系爭契約，業經原告法定代理人江玉枝於103年2月27日在林春進代書事務所，明確表示解除契約，並要求返還系爭不動產所有權狀，原告自己終止與張豐文間之委任關係。縱認江玉枝當時所為之意思表示不生終止委任關係之效果，然系爭契約既已約明委託期間至103年8月1日止，自屬一有期限之委任契約，而張豐文遲至103年8月1日仍未完成約定之委託事項，兩造間之委任關係已因屆期而終止，並經原告以臺中英才郵局第1602號存證信函向張豐文表明系爭契約已屆期失效，及要求返還系爭不動產所有權狀，益證原告已終止與張豐文間基於系爭契約所生之委任關係。且原告係因欲委託張豐文代銷系爭不動產及整合其他建物所有權，並非以系爭不動產作為擔保設定抵押權向他人借款，張豐文明知其自始無資力支付買賣價款6,000萬元，亦無意為原告整合系爭不動產銷售，而係以系爭不動產向金主詐取財物，與朱政義共同基於意圖為自己不法所有之犯意聯絡，由張豐文向江宗杜佯稱系爭不動產完成抵押設定後，原告即可取得5,000萬買賣價金，致江宗杜陷於錯誤，而與張豐文簽訂系爭契約，並交付系爭不動產所有權狀正本，則系爭契約顯係因受詐欺所為。縱系爭契約未經合法撤銷，然原告既因而受有損害，自得依侵權行為法律關係，請求張豐文返還所受之利益即系爭不動產所有權狀。則系爭不動產所有權狀既係由原告基於系爭契約而交付張豐文，再由張豐文交付予朱政義，則直接占有人應為朱政義，張豐文經由朱政義維持其對系爭不動產所有權狀之事實管領力，而為間接占有人。原告自得依系爭契約、不當得利及侵權行為等法律關係，則依對張豐文請求返還系爭不動產所有權狀正本。

01 (五) 又系爭契約既已合法終止而失效，張豐文間接占有、朱政  
02 義直接占有系爭不動產所有權狀，均欠缺占有之法律上原  
03 因，原告自得本於所有權之法律關係請求被告2人返還系  
04 爭不動產所有權狀等語。並聲明：如主文所示。

05 三、被告則以下詞置辯：

06 (一) 張豐文以：當初江宗杜跟我說系爭不動產都是他的，只是  
07 掛江玉枝的名下，因為他已經信用破產，才要透過我，用  
08 我當債務人去向朱政義借錢，並提供系爭不動產所有權狀  
09 做抵押，我們才會簽訂系爭契約，現在原告通通否認，說  
10 不知道這個事情，我也很難去舉證。而且我與江宗杜在  
11 103年2月23日簽訂系爭契約時當天，江宗杜雖然有將系  
12 爭不動產所有權狀正本交給我，但我隨後就把系爭不動產  
13 所有權狀交給朱政義，現在權狀不在我這裡等語為辯。並  
14 聲明：原告之訴駁回。

15 (二) 朱政義未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或  
16 陳述。

17 四、本院得心證之理由：

18 (一) 原告主張其所系爭不動產所有權狀之所有權人，並由江宗  
19 杜代理原告與張豐文簽署系爭契約，張豐文因而取得系爭  
20 不動產所有權狀正本，現系爭不動產所有權狀正本由朱政  
21 義持有中等情，為原告與張豐文所不爭執，而朱政義已於  
22 相當時期受合法之通知，未於言詞辯論期日到場，復未提  
23 出書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項、第1項之規  
24 定，視同自認。則此部分事實，堪信為真。

25 (二) 原告主張：系爭契約已經屆期而終止，張豐文已無權再持  
26 有系爭不動產所有權狀等語，並提出系爭契約（本院卷第  
27 35頁至第41頁）為證，核與張豐文所提出之系爭契約（本  
28 院卷第395頁至第401頁）內容相符，應為同一契約無訛  
29 。張豐文並於簽約同日另簽署已收受系爭不動產所有權狀  
30 之收據（本院卷第35頁），為張豐文所不爭執，自屬為真  
31 。而系爭契約初始已約明「契約書人原告（甲方），張豐

文（乙方），茲為下列標的由乙方為債務人甲方為擔保人，辦理設定抵押權並共同簽發本票向第三人分期取得資金新臺幣六千萬元交付甲方，協議書生效後即由乙方進行整合合同層樓其他所有權人建物，『為期至103年8月1日止』，經雙方同意簽訂本協議書其條款如下：」，可見系爭契約訂有履行期限。則張豐文既係因簽署系爭契約而收受系爭不動產所有權狀，於系爭契約期滿後，原告既未依約取得6,000萬元，張豐文自應將系爭不動產所有權狀予以返還。則原告基於系爭契約之法律關係，對張豐文訴請返還系爭不動產所有權狀，自屬有據。至張豐文雖以系爭不動產所有權狀並不在其所有狀態為由拒絕返還，然此部分與其契約義務尚屬無涉，自無從以此作為拒絕返還系爭不動產所有權狀之依據。

（三）張豐文雖另以江宗杜本即為了向朱政義借款，而多次與朱政義洽談，始同意以系爭不動產抵押方式擔保借款，現在卻不認帳等語為辯，然張豐文與朱政義係有意以系爭不動產向金主詐取財物，並無意願亦無資力支付系爭契約約定之總價款7,000萬元，亦無意為原告整合櫻花路不動產銷售，張豐文、朱政義共同基於意圖為自己不法所有之犯意聯絡，由張豐文向江宗杜佯稱系爭不動產辦理完成抵押設定後，原告即可取得5,000萬元買賣價金，致江宗杜陷於錯誤，依系爭契約第11條第2款約定，交付系爭不動產之所有權狀正本、永益公司變更登記表、江玉枝之國民身分證影本予張豐文，並約定至林春進代書事務所辦理抵押權設定手續等情，業據本院105年度訴字第73號刑事判決認定明確，張豐文並因而遭認共同犯偽造有價證券罪，處有期徒刑5年確定在案，並經本院調取上開刑事卷宗核閱無誤。而張豐文於本件民事事件審理中，亦未提出相關事證以供本院為不同認定，自無從單以張豐文空言所辯，即為有利於其之認定。

（四）而原告既為系爭不動產所有權人，自亦為系爭不動產所有

01 權狀之所有權人，朱政義雖經張豐文交付而占有該所有權  
02 狀，然張豐文之占有權源已經契約屆期而終止，又未見朱  
03 政義有何獨自占有之權源，則原告主張朱政義無權占有，  
04 並基於所有權之法律關係，請求朱政義返還系爭不動產所  
05 有權狀，自屬有據。

06 五、綜上所述，原告以系爭契約已經屆期，並基於所有權之法律  
07 關係，請求被告2人應將系爭不動產之所有權狀正本返還予  
08 原告，為有理由，應予准許。

09 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及其餘爭點，核  
10 與判決結果無涉，爰不一一論述。

11 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項。

12 中 華 民 國 109 年 1 月 7 日

13 民事第六庭 法 官 楊珮瑛

14 正本係照原本作成。

15 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  
16 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 109 年 1 月 7 日

18 書記官 紀俊源