

臺灣高雄地方法院民事判決

108年度訴字第1471號

原告 林宗德
林柏廷
林博偉

共同

訴訟代理人 蘇文斌律師

被告 巨亨資產管理有限公司

法定代理人 蔡清郡

訴訟代理人 蕭春美

林石猛律師

上一人

複代理人 黃翔彥律師

上列當事人間請求返還土地所有權狀事件，本院於民國109年12月23日言詞辯論終結，判決如下：

主文

被告應將附表所示土地權狀正本返還原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣伍拾伍萬元供擔保後得假執行。但被告如以新臺幣壹佰陸拾伍萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

按不變更訴訟標的，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。查本件原告起訴聲明所列之附表編號20之「103仁狀字第6917號」，原誤載為「103仁狀字第6617號」，嗣於本院審理中更正如上（參見本院訴字卷第135頁），並非實際更換聲明請求返還之權狀，核其此部分僅係更正事實上陳述，非為訴之變更或追加，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：

被告因見4筆坐落高雄市○○區○○段○○○ ○○○○ ○○○○ ○

○○○○○ ○號土地（下合稱系爭土地）坐落位置甚佳，雖合適
整體規劃開發，但因系爭土地及其上之多數房屋產權紛亂、
零碎，所有人彼此不一，若不整合所有權難以開發，因此起
意由被告承作整合全部房地所有權之事務，排除產權不一之
障礙，可藉此購取承攬報酬，至於願出資購入土地開發之金
主，則可委由訴外人沈俊龍代為尋求，因此由被告、沈俊龍
合意簽立「不動產整合勞務契約書」（下稱系爭契約），由
沈俊龍委託被告與地主協調、整合、洽購、辦理所有權買賣
移轉、權利信託及抵押權設定等登記、點交事項，當被告與
土地或房屋所有權人達成洽購意向時，便通知沈俊龍，由沈
俊龍引薦出資人即原告向土地或房屋所有人以買賣或信託方
式取得所有權，並由被告辦理所有權移轉登記或信託登記，
另由原告林柏廷於其上設定抵押權，最終利用土地法第34條
之1所定得以一定數額之應有部分即可處分全部不動產之策
略，令原告得以取得全部房地所有權，原告並依此模式陸續
購入取得附表所示土地之所有權。又被告表示為便利收購土
地，於人數達到土地法第34條之1之處分門檻時可逕予辦理
，請求暫將附表所示土地之所有權狀及抵押權他項權利證明
書（下稱系爭土地權狀）交予原告，因此請求暫由被告保管
權狀，待達到門檻時，即可統一辦理上述土地法第34條之1
所定事務。然因被告就系爭土地整合事務進行未如預期，無
法以收購方式進行整合，被告遂向沈俊龍終止系爭契約，期
就已完成洽購部分請求給付承攬報酬，惟遭沈俊龍以被告並
未完成整合土地之約定，拒絕給付報酬，故生糾紛。然而原
告已為系爭土地之所有權人或信託物所有人或抵押權人，無
論沈俊龍、被告間就系爭契約之紛爭何方有理，原告既非契
約當事人，均與原告無關，原告自得請求被告返還系爭土地
權狀正本。但被告卻以系爭契約紛爭仍然未定為由，拒絕返
還系爭土地權狀。為此，爰依民法第767條第1項規定提起
本件訴訟，並聲明：（一）被告應將系爭土地權狀正本返還原告
；（二）如獲勝訴判決，願供擔保請准宣告假執行。

01 二、被告則以：

02 原告林宗德為谷樹建設股份有限公司（下稱谷樹公司）之代
03 表人，有意整合系爭土地歸為一宗土地，遂由沈俊龍與被告
04 簽訂系爭契約，由沈俊龍委託被告負責所有權整合工作。惟
05 沈俊龍因認本件土地整合無法完成，遂於107年3月28日以
06 存證信函通知被告解除系爭契約並拒絕給付報酬，經被告向
07 沈俊龍提起給付報酬訴訟。嗣經臺灣橋頭地方法院以107年
08 度重訴字第177號判決認定系爭契約迄今尚未終止，且沈俊
09 龍應給付被告代墊款202,355元及利息。依據系爭契約第6
10 條第2項約定，可知系爭契約之目的係使沈俊龍依土地法第
11 34條之1之多數決處分方式取得不動產之所有權，在達多數
12 決法定門檻前，應先登記於沈俊龍所指定之受託人或抵押人
13 ；於多數決法定門檻達成後，才辦理所有權移轉登記，使沈
14 俊龍取得所有權，而被告依據該項約定係有權占有系爭土地
15 權狀，系爭契約迄今既仍有效存在，亦未達到該項約定所稱
16 之土地應有部分多數門檻，被告繼續持有系爭土地權狀，核
17 屬依據該項約定為履行契約之行為，即具有法律上原因而屬
18 有權占有。再者，依上開系爭契約第6條第2項約定之目的
19 ，第三人自得請求移轉登記，而原告均係沈俊龍指定過戶之
20 利益第三人，被告自得以對沈俊龍所得主張之抗辯事由，併
21 對原告主張之。又被告對沈俊龍之上開金錢債權與被告持有
22 系爭土地權狀間具有牽連關係，綜上，被告對系爭土地權狀
23 ，除得依民法第928條行使留置權外，亦得依民法第264條
24 第1項、第269條、第270條規定行使同時履行抗辯權，亦
25 有占有連鎖之適用。因此，被告占有系爭土地權狀並非無法
26 律上之權源，非屬無權占有，原告主張為無理由，並聲明：
27 (一)原告之訴及假執行之聲請均駁回；(二)如受不利判決，願以
28 現金或同額之金融機構可轉讓定期存單供擔保，請准宣告免
29 為假執行。

30 三、兩造不爭執事項（參見本院108訴1471卷第140頁準備程序
31 ）：

01 (一)被告與沈俊龍簽立「不動產整合勞務契約書」（即系爭契約
02 ），約定由被告代為與地主協調、整合、洽購、辦理所有權
03 買賣移轉、權利信託及抵押權設定等登記、點交事項，並依
04 土地法第34條之1多數決處分方式取得不動產所有權（含地
05 上物）；原告非系爭契約之當事人。

06 (二)原告為系爭土地之所有權人或抵押權人，現系爭土地權狀正
07 本均係由被告保管。

08 四、兩造同意以該協議簡化之爭點為辯論範圍（參見本院108訴
09 1471卷第140頁準備程序）：

10 (一)被告得否依系爭契約第6條第2項約定有權占有系爭土地權
11 狀？

12 1.被告得否以系爭契約第6條第2項對非契約當事人之原告為
13 主張？

14 (二)被告得否依民法第928條之留置權規定有權占有系爭土地權
15 狀？

16 1.系爭土地權狀得否為留置權之標的？

17 2.被告得否以對於訴外人沈俊龍之債權對原告主張留置權？

18 (三)被告得否主張以其對沈俊龍之債權，對原告行使同時履行抗
19 辯，拒絕交還系爭土地權狀？

20 1.系爭契約第6條第2項約定是否為第三人利益約款？

21 2.被告得否以其對沈俊龍之債權，對原告為同時履行抗辯權？

22 五、經查：

23 (一)被告得否依系爭契約第6條第2項約定有權占有系爭土地權
24 狀？

25 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
26 民法第767條第1項前段定有明文。又按以無權占有為原因，
27 請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事
28 實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占
29 有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占有，係有正當權
30 源之事實證明之。如不能證明，則應認原告之請求為有理由
31 （最高法院72年度台上字第1552號判決意旨參照）。本件被

告對於原告為系爭土地之所有權人或抵押權人，而現系爭土地權狀正本係由被告保管等情並不爭執，僅以其非無權占有系爭所有權狀為辯，揆之前揭說明，自應由被告就占有系爭所有權狀有正當權源之事實負舉證責任。

2. 系爭契約第6條第2項約定：「一、土地及地上同屬一人所有時，土地買受價金包含該地上物。二、土地及所有權人同意出售土地（含地上物）時，甲方（即沈俊龍）應先指定受託人及抵押權人，俾利辦理權利信託及抵押權設定登記，俟過土地法34條之1多數決法定門檻時，再一併辦理所有權移轉登記」。被告雖依該項約定及原本欲便利後續預定之办理流程，可暫先保管系爭土地權狀，惟系爭契約之當事人為沈俊龍及被告，原告非系爭契約之當事人，此為兩造所不爭執，被告依該約定所得主張者亦僅屬債權契約所生之相對債權而已。依據債之相對性原則，原告自無須受系爭契約之約束，被告亦不得持之對抗原告。被告依據系爭契約第6條第2項約定占有系爭土地權狀，對原告而言仍屬無權占有，被告自不得依此約定拒絕交付系爭所有權狀予原告。

3. 再按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（所有人）主張有占有之合法權源；如該有權占有之人將其直接占有移轉予第三人時，除該移轉占有性質上應經所有人同意（如民法第467條第2項規定）者外，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，此乃基於「占有連鎖（Besitzkette）」之原理所產生之效果，與債之相對性（該第三人不得逕以其前手對所有人債之關係，作為自己占有之正當權源）係屬二事（最高法院101年度台上字第224號判決、104年度台上字第40號判決意旨參照）。然而，沈俊龍既然已與被告互有訴訟糾紛，原告復又提起本件訴訟請求被告返還系爭土地權狀，顯然均已無意再由被告續行保管系爭土地權狀。而無論被告是否向沈俊龍主張同時履行抗辯，本不得據以拒絕將系爭土地權狀返還原告（詳如下述），況且既然系爭權狀本屬應由所有權或抵押

01 權人之原告保管以彰顯權利人之身分，非經其同意，被告亦
02 不得再行任意主張占有連鎖，原告既未再同意仍由被告保管
03 ，被告即無以占有連鎖之理論拒絕返還。

04 (二)被告得否依民法第928條之留置權規定，有權占有系爭土地
05 權狀？

06 按「稱留置權者，謂債權人占有他人之動產，而其債權之發
07 生與該動產有牽連關係，於債權已屆清償期未受清償時，得
08 留置該動產之權」，民法第928條第1項定有明文。又所有
09 權狀，僅屬證明文件，其價值附隨其所表彰之不動產，其並
10 不能作為民法第928條留置權之標的（最高法院80年度台上
11 字第1146號判決意旨參照）。準此，系爭土地權狀既僅屬證
12 明文件，不得為留置權之標的，而與民法第928條第1項留
13 置權之規定不符，則被告答辯其依民法第928條第1項留置
14 權之規定，拒絕返還系爭所有權狀，亦無足取。

15 (三)被告得否主張以其對沈俊龍之債權，對原告行使同時履行抗
16 辯，拒絕交還系爭土地權狀？

17 1.按第三人利益契約，乃當事人之一方與他方約定，由他方向
18 第三人為一定之給付，第三人因此取得直接請求他方給付權
19 利之契約。倘第三人並未取得直接請求他方給付之權利，即
20 僅為當事人與第三人間之指示給付關係，尚非民法第269條
21 所規定之第三人利益契約（參見最高法院102年度台上字第
22 1855號、第482號、100年度台上字第674號、98年度台上
23 字第81號判決）。次按契約當事人間有無使第三人對於債務
24 人取得直接請求給付之意思，應就交易習慣及契約具體情況
25 ，探究當事人之真意（最高法院89年度台上字第1788號判決
26 參照）。系爭契約之當事人為沈俊龍及被告，惟系爭契約第
27 6條第2項約定是否為第三人利益約款，即須綜合沈俊龍與
28 被告簽立系爭契約之具體情況、交易習慣、契約整體文義等
29 情，探究當事人之真意。

30 2.查原告姓名自始至終均未出現在沈俊龍與被告簽立之系爭契
31 約中，而系爭契約第6條第2項約定僅約明最終應依土地法

第34條之1規定辦理所有權登記，亦未具體表明被指定登記之第三人為何人，復未具體明定經沈俊龍指定之第三人對於被告享有直接請求給付之權利。是客觀上自系爭契約整體文義，自難認原告依據系爭契約第6條第2項約定，可直接請求被告履行系爭契約之給付義務。

3. 本院復審酌兩造對於系爭契約條文之主觀解釋：

(1) 原告主張系爭契約第6條第2項約定雖係被告保留系爭土地權狀之約定，然該約定僅係因為在收受過程中，為避免資金成本壓力，而以訂金或頭期款下定，並設定抵押或信託，俟真正收受完成，方投入其餘尾款並辦理過戶。換言之，該約定是要被告於向地主提出洽購約定時，同時要說服地主接受出售土地但僅能先取得訂金，待整體收購完成才辦理過戶及交付其餘價金之條件，純粹係資金運用成本之考量而已等語（參見本院訴字卷第112頁）。

(2) 被告則答辯自系爭契約第2條約定：「甲方同意由乙方代為與地主協調、整合、洽購、辦理所有權買賣移轉、權利信託及抵押權設定等登記、點交事項，並依土地法34之1以多數決處分方式使甲方（即沈俊龍）取得不動產之所有權（含地上物）」，以及系爭契約第6條第2項約定，可知系爭契約之目的係使沈俊龍依土地法第34條之1多數決處分方式取得不動產之所有權，在達多數決法定門檻前，應先登記於沈俊龍所指定之受託人或抵押人；而於多數決法定門檻達成後，才辦理所有權移轉登記，進而使沈俊龍或其指定之第三人取得所有權等語（參見本院訴字卷第85頁、第124至125頁）。

(3) 自兩造上開對於系爭契約條文之主觀解釋，參以被告敘及林宗德身為谷樹公司之代表人，可察沈俊龍和被告為系爭契約第6條第2項約定，目的並不是要讓沈俊龍所指定之登記名義人永久取得該等不動產之權利，僅是被告為沈俊龍處理該等不動產整合事項之執行策略方法，讓沈俊龍或其指定之第三人取得所有權。原告中之林宗德及谷樹公司或許隱身其後

，雖未出面與被告訂約，其意仍在最終實由林宗德（或谷樹公司）取得欲開發之全部房地所有權，然而所有權最後是否歸於一宗並由林宗德取得，亦僅屬沈俊龍、被告如何確切執行系爭契約之手段、策略問題，尚難逕以解譯原告必有可直接請求被告給付之權。綜上各事證交互參照，依沈俊龍與被告為系爭契約第6條第2項約定，尚難認定其等有意使原告享有直接請求被告給付之權利。揆諸上開說明，自難認系爭契約第6條第2項約定係民法第269條所規定之第三人利益契約，應僅屬契約當事人與第三人間之「指示給付關係」。

3. 系爭契約第6條第2項約定既非係民法第269條所規定之第三人利益契約，從而，被告以其對沈俊龍尚有上開債權，而對原告行使同時履行抗辯，拒絕返還系爭土地權狀，即屬無據。

(四) 綜上所述，被告因受沈俊龍委任處理事務而取得系爭所有權狀，惟系爭所有權狀已登記為所有權、抵押權人之原告所有，被告又未能取得合法占有系爭所有權狀之權源以茲對原告，故原告依民法第767條第1項前段規定，請求被告返還系爭所有權狀，洵屬有據，應予准許。

六、從而，原告依民法第767條第1項前段規定，請求被告返還系爭土地之所有權狀予原告，為有理由，應予准許。又兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核均與規定相符，爰分別酌定相當擔保金額予以宣告。

七、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，經審酌之後，核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

八、訴訟費用之負擔依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 110 年 1 月 20 日
民 事 第 三 庭 審 判 長 法 官 高 瑞 聰
法 官 鄭 珮 玟
法 官 黃 姿 育

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 110 年 1 月 20 日

書記官 陳亭妤

附表：

編號	所有權人或 抵押權人	○○○區○○○段	地號	權狀號碼
1	林博偉	○○○區○○○段	608	104仁狀字第6609號
2	林宗德	○○○區○○○段	608	103仁狀字第6907號
3	林宗德	○○○區○○○段	608	103仁狀字第6911號
4	林宗德	○○○區○○○段	608	103仁狀字第6915號
5	林宗德	○○○區○○○段	608	103仁狀字第8530號
6	林柏廷	○○○區○○○段	608	104仁狀字第7341號
7	林柏廷	○○○區○○○段	608、612、 613、613-1	103仁狀字第1534號
8	林柏廷	○○○區○○○段	608、612、 613、613-1	103仁狀字第1535號
9	林柏廷	○○○區○○○段	608、612、 613、613-1	103 仁狀字第1536號
10	林柏廷	○○○區○○○段	608、612、 613、613-1	103 仁狀字第2061號
11	林博偉	○○○區○○○段	612	104仁狀字第6611號
12	林宗德	○○○區○○○段	612	103仁狀字第6908號
13	林宗德	○○○區○○○段	612	103 仁狀字第6912號

(續上頁)

14	林宗德	○○○區○○○段	612	103仁狀字第6916號
15	林宗德	○○○區○○○段	612	103仁狀字第8531號
16	林柏廷	○○○區○○○段	612	104仁狀字第7342號
17	林博偉	○○○區○○○段	613	104仁狀字第6613號
18	林宗德	○○○區○○○段	613	103仁狀字第6909號
19	林宗德	○○○區○○○段	613	103仁狀字第6913號
20	林宗德	○○○區○○○段	613	103仁狀字第6917號
21	林宗德	○○○區○○○段	613	103仁狀字第8532號
22	林柏廷	○○○區○○○段	613	104仁狀字第7343號
23	林博偉	○○○區○○○段	613-1	104仁狀字第6615號
24	林宗德	○○○區○○○段	613-1	103仁狀字第6910號
25	林宗德	○○○區○○○段	613-1	103仁狀字第6914號
26	林宗德	○○○區○○○段	613-1	103仁狀字第6918號
27	林宗德	○○○區○○○段	613-1	103仁狀字第8533號
28	林柏廷	○○○區○○○段	613-1	104仁狀字第7344號