

臺灣新北地方法院民事判決

113年度重訴字第162號

原告 君立建設股份有限公司

法定代理人 劉真希

訴訟代理人 劉輝雄

被告 行銀目項股份有限公司（原貽信開發建設股份有限公司）

法定代理人 吳樵

訴訟代理人 石文儒

上列當事人間請求設定抵押權登記事件，經本院於民國113年5月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將所有座落於新北市○○區○○段000地號(權利範圍5分之1)、新北市○○區○○段000○號(即門牌號碼新北市○○區○○路000巷00弄0○0號5樓，權利範圍全部)，辦理以原告為權利人，債權額為新臺幣9,721,500元之抵押權登記。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決第一項得假執行，但被告如以新臺幣9,721,500元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)被告行銀目項股份有限公司（原貽信開發建設股份有限公司）於民國105年3月14日與原告君立建設股份有限公司（彼時代表人為劉盈君）簽訂「建築物室內裝修工程承攬契約書」，約定將契約標的物建物承攬裝修成12間套房，契約總價為新臺幣(下同)1200萬元。被告僅於105年3月14日、105

01 年3月18日、106年7月27日交付簽約款57萬5,000元、前期原  
02 料金100萬元、中期工程款70萬3,500元，合計227萬8,500  
03 元。但於工程完工後，被告卻一直遲延給付尾款972萬1,500  
04 元；經原君立建設股份有限公司代表人劉盈君屢次催促，均  
05 無下文。後才方知，被告捲入涉嫌吸金之刑事案件，刻上訴  
06 中。（臺灣高等法院111年度金上重訴字第40號刑事判決）

07 (二)因被告捲入訴訟，其負責人個人與公司財產被宣告沒收或  
08 追徵價額，原君立建設股份有限公司代表人劉盈君恐後續追  
09 討無門，故將君立建設股份有限公司股份讓售予原告，連帶  
10 對於被告之工程款請求權亦一併概括讓與原告。

11 嗣原告於取得原君立建設股份有限公司對於被告之債權  
12 後，即依民法297條I項之規定，通知被告（債務人）之法定  
13 代表人吳樵，並於取得其同意後，於112年12月31日與債務  
14 人公司補簽原君立建設股份有限公司與其簽訂之「建築物室  
15 內裝修工程承攬契約書」，以保原告權益（即原證1）。

16 (三)有關上開法定抵押權，實務(最高法院107年度台上字第 88  
17 號民事判決)有認為係對抗要件（不經登記即可生效，僅為  
18 對抗善意第三人與否之要件），準此，原告認為因原告公司  
19 之承攬努力，使被告之受拍賣標的物（中和區員山路581巷3  
20 1弄2之9號5樓）價值提升（由原本衰敗頹圯之無價值狀態，  
21 煥然一新成可以高價出租之12間套房）；此增加價值部分，  
22 係由承攬人(原告)付出人工、物料、設計、監造之努力所  
23 達成，不應由其他無貢獻之抵押權人或一般債權人所坐享其  
24 成，否則彼等反形成對於原告之不當得利，於法益之權衡  
25 上，恐失其平，原告爰依民法第513條規定起訴請求被告應  
26 配合原告為承攬之法定抵押權登記，以保原告權益。並聲  
27 明：被告應將座落於新北市○○區○○段000地號(權利範圍  
28 5分之1)、新北市○○區○○段000○號(即門牌號碼新北市  
29 ○○區○○路000巷00弄0○0號5樓，權利範圍全部)設定法  
30 定抵押權予原告。

31 二、被告則以：對於原告主張無意見，願意配合辦理抵押權登

01 記。  
02 三、按當事人主張之事實，經他造於準備書狀內或言詞辯論時或  
03 在受命法官、受託法官前自認者，無庸舉證；當事人對於他  
04 造主張之事實，於言詞辯論時不爭執者，視同自認。但因他  
05 項陳述可認為爭執者，不在此限，民事訴訟法第279條第1  
06 項、第280條第1項分別定有明文。經查，原告主張上開其承  
07 攬工程、被告欠款金額若干等事實等情，業據被告於本院言  
08 詞辯論時自認在卷，是依上開規定，原告毋庸舉證，堪信為  
09 真實。

10 四、按承攬之工作為建築物或其他土地上之工作物，或為此等工  
11 作物之重大修繕者，承攬人得就承攬關係報酬額，對於其工  
12 作所附之定作人之不動產，請求定作人為抵押權之登記；或  
13 對於將來完成之定作人之不動產，請求預為抵押權之登記，  
14 民法第513條第1項定有明文。查，被告尚積欠原告前開承攬  
15 報酬等情，業如上述，揆諸前揭法律規定及說明，原告依民  
16 法第513條第1項規定，請求為如主文第1項所示之抵押權登  
17 記，為有理由，應予准許。

18 五、本判決所命被告之給付，係本於被告認諾而為，爰依民事訴  
19 訟法第389條第1項第1款規定，依職權宣告假執行，並依同  
20 法第392條第2項規定，依職權宣告被告預供擔保後，得免為  
21 假執行，附此敘明。

22 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證  
23 據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論  
24 述，併此敘明。

25 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

26 中 華 民 國 113 年 6 月 28 日

27 民事第一庭 法官 傅紫玲

28 以上正本係照原本作成。

29 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  
30 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 113 年 6 月 28 日

