

臺灣士林地方法院民事判決

112年度訴字第1543號

原告 葉麗玲

訴訟代理人 楊榮宗律師

張馨庭律師

王奕涵律師

被告 王仁心

訴訟代理人 陳香如律師

被告 詹志能

上列當事人間請求履行契約等事件，本院於民國113年11月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告王仁心應將如附表所示未辦理保存登記之房屋稅籍納稅義務人名義辦理變更登記為原告，並將如附表所示房屋之事實上處分權移轉予原告。

訴訟費用由被告負擔。

原告假執行之聲請駁回。

事 實 及 理 由

壹、程序事項

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。又按不變更訴訟標的，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

01 加，同法第256條亦定有明文。查：本件原告起訴時，備位之訴  
02 是主張被告所有之地上物無權占有其所有之土地，依民法第767  
03 條第1項規定，請求拆除，並返還占用部分之土地，而為備位聲  
04 明：被告應將如起訴狀附圖編號A、B、C所示之未辦理保存登記  
05 之建物即門牌號碼為臺北市○○區○○路○段00巷00弄00○○○  
06 00號房屋拆除，並將該部分土地返還給原告(本院卷一第11頁)。  
07 嗣經本院會同兩造及地政機關至現場勘驗測量，且經地政機關依  
08 實地測量結果繪製複丈成果圖(下稱附圖，本院卷一第506至510  
09 頁)送至本院後，原告最終將上開聲明變更為：(一)被告王仁心應  
10 將坐落於臺北市○○區○○段○○段00000地號土地(下稱976-1  
11 地號土地)上如附圖所示A1、A2、A3、A4、A5、A6部分(面積合計  
12 292.39平方公尺)，B1、B2、B3、B4、B5、B6、B7、B8、B9部分  
13 (面積合計189.05平方公尺)，及同小段982-5地號土地(下稱982-  
14 5地號土地)如附圖所示F部分(面積64.82平方公尺)之地上物拆  
15 除，並將上開部分土地返還予原告。(二)被告詹志能應將坐落臺北  
16 市○○區○○段○○段000地號土地(下稱982地號土地)上如附圖  
17 所示C部分(面積0.73平方公尺)、D部分(面積1.18平方公尺)及E  
18 部分(面積1.16平方公尺)之地上物拆除，並將上開部分土地返還  
19 予原告。(三)被告王仁心應給付原告新臺幣(下同)15萬4485元，及  
20 自收受民國113年6月21日民事變更訴之聲明狀(下稱系爭變更聲  
21 明狀)繕本之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利  
22 息，並自系爭變更聲明狀繕本送達之翌日起至返還第一項之土地  
23 之日止，按月給付原告4006元。(四)被告詹志能應給付原告868  
24 元，及自收受系爭變更聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週  
25 年利率百分之5計算之利息，並自系爭變更聲明狀繕本送達翌日  
26 起至返還第二項土地之日止，按月給付原告23元(本院卷二第175  
27 至176頁)。核原告上開所為，就拆除返還土地範圍之面積及編號  
28 部分，為事實上及法律上陳述之更正；至請求金額部分，則係基  
29 於同一基礎事實，而為訴之追加請求無權占用部分相當於租金之  
30 不當得利，核與民事訴訟法第256條、第255條第1項第2、3款規  
31 定相符，應予准許。

01 貳、實體事項

02 一、原告主張：訴外人楊健福前曾邀同訴外人葉顯皇及被告王仁  
03 心(下若單獨稱之，則逕稱姓名)提供坐落臺北市○○區○○  
04 段○○段000地號等17筆土地(下合稱系爭土地)暨其上未辦  
05 理保存登記之如附表所示房屋(下合稱系爭房屋)設定第一順  
06 位抵押權及第二順位抵押權登記予伊，以供擔保訴外人楊健  
07 福分別於101年2月9日、102年10月23日向伊借款1億5000萬  
08 元、及5000萬元，共2億元，並於土地、建築改良物抵押權  
09 設定契約書(下稱系爭抵押權契約)第8欄約定雙方同意於債  
10 權已屆清償期而未為清償時，抵押物所有權移屬於抵押權  
11 人；又兩造間借款契約書(下稱系爭借款契約)第13條第4項  
12 約定依流抵約定辦理抵押物所有權移轉登記予抵押權人時，  
13 或經強制執行辦理拍賣無人應買，由抵押權人承受抵押物並  
14 辦理所有權移轉登記時，應同時轉讓系爭房屋之事實上處  
15 分、使用、收益權能及房屋稅籍予抵押權人並辦理點交。伊  
16 已依拍賣系爭抵押權之抵押物中系爭土地之強制執行程序，  
17 以債權人身分承受取得系爭土地所有權，王仁心依系爭借款  
18 契約及系爭抵押權契約之流抵約定，應負有移轉系爭房屋之  
19 事實上處分權予伊，並配合辦理變更系爭房屋納稅義務人登  
20 記為伊之義務。詎王仁心拒不履行，伊得依系爭抵押權契約  
21 及系爭借款契約第13條第4項約定，請求王仁心將系爭房屋  
22 稅籍納稅義務名義人辦理變更登記為伊，並將系爭房屋之事  
23 實上處分權移轉予伊。為此，爰依系爭借款契約及系爭抵押  
24 權契約，提起先位之訴，請求王仁心將系爭房屋稅籍納稅義  
25 務名義人變更登記予伊，並將系爭房屋事實上處分權移轉予  
26 伊。況縱認伊不得向王仁心請求辦理將系爭房屋稅籍納稅義  
27 務名義變更登記予伊並將系爭房屋之事實上處分權移轉予  
28 伊，因系爭房屋及地上物並無合法正當權源占用系爭土地，  
29 而王仁心、被告詹志能(下若單獨稱之，則逕稱姓名，與王  
30 仁心合稱被告)分別為系爭房屋之事實上處分權及地上物之  
31 所有權人，伊得請求被告拆除並返還各自占用部分之土地，

且因王仁心無權占用系爭土地部分為976-1地號土地如附圖所示A1、A2、A3、A4、A5、A6部分（面積合計為292.39平方公尺），及B1、B2、B3、B4、B5、B6、B7、B8、B9部分（面積合計為189.05平方公尺），以及982-5地號土地部分如附圖所示F部分（面積為64.82平方公尺）；詹志能則無權占用982地號土地如附圖所示C部分（面積為0.73平方公尺）、D部分（面積為1.18平方公尺）、及E部分（面積為1.16平方公尺），均各受有相當於租金之不當得利之利益，並致伊受有損害，伊備位爰依民法第767條第1項規定，請求被告將系爭房屋及地上物拆除，且將占用部分之土地騰空返還予伊，併依民法第179條規定請求相當於租金之不當得利等語。並聲明：(一)先位聲明：1.王仁心應將系爭房屋稅籍登記納稅義務人變更登記為原告，並將系爭房屋之事實上處分權移轉予原告。2.願供擔保，請准宣告假執行。(二)備位聲明：1.王仁心應將系爭房屋拆除，並將系爭房屋占用976-1地號土地部分如附圖所示A1、A2、A3、A4、A5、A6部分（面積合計為292.39平方公尺）、B1、B2、B3、B4、B5、B6、B7、B8、B9部分（面積合計為189.05平方公尺）及982-5地號土地部分如附圖所示F部分（面積為64.82平方公尺）之地上物拆除，並將上開部分土地返還予原告。2.詹志能應將坐落982地號土地如附圖所示C部分（面積為0.73平方公尺）、D部分（面積為1.18平方公尺）及E部分（面積為1.16平方公尺）之地上物拆除，並將上開部分土地返還予原告。3.王仁心應給付原告15萬4485元，及自系爭變更聲明狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；並自系爭變更聲明狀繕本送達翌日起至還第一項土地之日止，按月給付原告4006元。4.詹志能應給付原告868元，及自系爭變更聲明狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；並自系爭變更聲明狀繕本送達翌日起至返還第二項土地之日止，按月給付原告23元。5.願供擔保，請准宣告假執行。

01 二、被告則以：王仁心、葉顯皇均未在系爭借款契約上簽名，且  
02 未授權楊健福在系爭借款簽名及用印，故系爭借款契約對王  
03 仁心不生效力，業經本院以108年度重訴字第446號確定判決  
04 (下稱另案判決)為如此之認定，應有爭點效之適用，可見兩  
05 造間並無流抵之約定。系爭房屋均係王仁心經原土地所有權  
06 人葉顯皇之同意而興建，嗣葉顯皇於104年間死亡，王仁心  
07 及其子女共同繼承系爭土地所有權，則自104年起王仁心即  
08 為系爭土地所有權人及系爭房屋所有權人，嗣系爭土地於10  
09 6年間經法院強制執行而拍賣，惟系爭房屋並未經拍賣，依  
10 民法第838條之1規定，王仁心基於法定地上權，乃合法占有  
11 使用系爭土地，而非無權占有，自無不當得利之情事。又系  
12 爭土地上之鐵桶均為王仁心所有，非詹志能所有等語，資為  
13 抗辯。並答辯聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

14 三、查系爭土地，其中975、976、976-1、982、982-2、982-3、  
15 982-5、998、998-1、1001地號土地原為葉顯皇所有，974、  
16 977、978、979、980、981、1002地號土地原為王仁心所  
17 有，於101年2月13日共同辦理第一順位抵押權即設定最高限  
18 額抵押權2億元登記予抵押權人即原告(下稱第一順位抵押  
19 權)，又於102年10月29日辦理設定第二順位抵押權即最高限  
20 額抵押權7500萬元登記予抵押權人即原告(下稱第二順位抵  
21 押權，與第一順位抵押權合稱系爭抵押權)，嗣葉顯皇於104  
22 年4月2日死亡，葉顯皇之繼承人有王仁心及其子女即訴外人  
23 葉寬己、葉昭一、葉秀芬、葉昭玉、葉如玉，有原告提出之  
24 他項權利證書(本院卷二第398至407頁)、105年度司拍字第2  
25 49號裁定(本院106年度司執字第3139號卷宗內，未編頁碼)  
26 可稽，而原告聲請拍賣系爭抵押權之抵押物中系爭土地，經  
27 本院以105年度司拍字第249號裁定(下稱拍賣抵押物裁定)准  
28 予拍賣確定在案，且經原告執拍賣抵押物裁定聲請本院民事  
29 執行處為強制執行拍賣系爭土地，經本院以106年度司執字  
30 第3139號拍賣抵押物強制執行事件為強制執行，嗣因拍賣無  
31 人應買，由債權人即原告承受，亦經本院調閱106年度司執

字第3139號卷查證屬實，且為兩造所不爭執，堪信為真實。  
又原告主張系爭房屋為王仁心所有，即系爭房屋之事實上處  
分權人為王仁心，且系爭房屋稅籍納稅義務人亦登記王仁心  
等情，為被告所不爭執(本院卷一第170、358頁)，亦堪認原  
告此部分主張，為可採。復經本院會同地政人員勘驗結果，  
系爭房屋之主建物面積分別如附表所示，亦有複丈成果圖  
(即附圖)可佐(本院卷一第506至510頁)。

#### 四、本院得心證之理由：

##### (一)先位之訴：

原告主張其與葉顯皇及王仁心間於系爭借款契約、系爭抵押  
權設定契約均有流抵之約定等語，為被告否認，並辯稱：另  
案已認定葉顯皇及王仁心未與原告訂立系爭借款契約，伊等  
非系爭借款契約之當事人，另案判決已具爭點效，兩造間並  
無流抵之約定等語。惟查：

- 1.按所謂爭點效，乃法院於前訴訟之確定判決理由中，就訴訟  
標的以外當事人主張之重要爭點，本於辯論結果而為判斷  
者，除有顯然違背法令、新訴訟資料足以推翻原判斷、原判  
斷顯失公平或前訴訟與本訴訟所得受之利益差異甚大等情形  
外，應解為在同一當事人間、就與該重要爭點有關所提起之  
本訴訟，法院及當事人對該重要爭點之法律關係，皆不得任  
作相反之判斷或主張，以符民事訴訟上之誠信原則。然查，  
本件原告及王仁心均為另案之當事人，而另案係原告起訴請  
求本件被告清償系爭抵押權所擔保之借款債權，而依消費借  
貸契約(即系爭借款契約)之法律關係，提起訴訟請求給付，  
經另案判決認定葉顯皇及王仁心並未在系爭借款契約上簽  
名，且借款之交付均係依楊健福之指示而為交付，故葉顯皇  
及王仁心顯非系爭借款契約即消費借貸契約之當事人或債務  
人，有另案判決可佐，且經本院調閱另案卷宗查證無訛。綜  
觀另案判決可知，另案判決就葉顯皇、王仁心是否有簽立系  
爭抵押權契約，以及葉顯皇、王仁心是否有與原告訂立土地  
及房屋抵押權設定契約之流抵約定等事項，並未列為另案之

01 主要爭點，亦未經兩造為充分攻擊防禦，故就本件原告與王  
02 仁心、葉顯皇有無簽立系爭抵押權之物權契約，有無流抵約  
03 定之事項之認定，尚難謂有爭點效之適用。故另案判決僅能  
04 證明葉顯皇及王仁心並非系爭借款契約之當事人，而非借款  
05 之債務人，惟並不足以證明其二人非系爭抵押權之物權契約  
06 之當事人等情。

07 2.又系爭抵押權設定之物權行為之書面契約即土地、建築改良  
08 物抵押權設定契約書(即系爭抵押權契約)上確實蓋有葉顯  
09 皇、王仁心之印鑑證明印文，被告亦不否認其上之「葉顯  
10 皇」、「王仁心」印文之真正，堪信系爭抵押權契約確為真  
11 正。且依系爭抵押權契約，其中「申請登記以外之約定事  
12 項」欄已明確記載有：「2.本抵押權之抵押物包括未辦保存  
13 登記之建物，門牌如下：(1)台北市○○區○○里○○路○段  
14 00巷00弄00號(2)台北市○○區○○里○○路○段00巷00弄00  
15 號(3)台北市○○區○○里○○路○段00巷00弄00號」(即系  
16 爭房屋)等語；且於流抵約定欄均登記記載：「於債權已屆  
17 清償期而未為清償時，抵押物所有權移屬於抵押權人。」，  
18 有系爭抵押權契約、土地登記第一類謄本可稽(本院卷一第3  
19 2至38頁、第40至73頁)。且被告雖不否認系爭抵押權契約上  
20 之王仁心、葉顯皇之印文為真正，惟辯稱：其未授權訂定系  
21 爭抵押權契約等語，然查，原告曾聲請裁定准予拍賣系爭抵  
22 押權擔保物，經本院以105年度司拍字第249號裁定(下稱拍  
23 賣抵押物裁定)准予拍賣抵押物(即系爭土地)確定在案，且  
24 經原告執拍賣抵押物裁定向本院民事執行處聲請強制執行拍  
25 賣系爭土地，經本院民事執行處以106年度司執字3139號強  
26 制執行事件為強制執行，而王仁心及葉顯皇之其他繼承人均  
27 未曾爭執王仁心、葉顯皇未設定系爭抵押權登記予原告，亦  
28 未提起債務人異議之訴或第三人異議之訴；又王仁心或葉顯  
29 皇之繼承人亦未有提起確認系爭抵押權不存在等訴訟；且系  
30 爭抵押權契約上之王仁心、葉顯皇之印文既為真正，依系爭  
31 抵押權設定登記時，又須提出系爭土地所有權狀原本、所有

01 權人即葉顯皇、王仁心之印鑑證明及身分證件影本、授權書  
02 始得辦理系爭抵押權設定登記，當時設定系爭抵押權時之系  
03 爭土地所有權狀原本迄今仍由原告持有中，亦據原告當庭提  
04 出供核對(本院卷二第419頁)，且另案判決亦於理由欄記載  
05 葉顯皇、王仁心有提供系爭土地設定最高限額抵押權登記予  
06 原告為擔保楊健福向原告之借款，為原告、王仁心及葉顯皇  
07 之其他繼承人、楊健福所不爭執等語(另案判決第6頁，本院  
08 卷二第105頁)。且證人即原告之配偶周義雄於另案亦證稱：  
09 當初約定如未依約還款，抵押之土地就移轉至伊等名下等  
10 語。被告抗辯係遭他人擅自使用，並未同意而設定流抵約定  
11 乙情，自應由被告就此變態事實負舉證之責任。而被告雖提  
12 出另案判決認定王仁心、葉顯皇未在系爭借款契約簽名，非  
13 借款契約之債務人為據，然如前述，另案判決未就系爭抵押  
14 權契約、系爭抵押權是否存在、及有無流抵之約定列為另案  
15 之重要爭點經兩造為充分攻擊防禦後並為判斷；另案判決係  
16 就葉顯皇、王仁心是否為系爭借款契約之當事人即借款人為  
17 認定，而認定未親自簽名在系爭借款契約，且系爭借款契約  
18 之借款債務人為楊健福，至於王仁心、葉顯皇非借款之債務  
19 人等情。故另案判決尚不足以證明王仁心、葉顯皇未同意系  
20 爭抵押權契約上所載之流抵約定、抵押權效力及於系爭房屋  
21 之約定。此外，被告復未提出其他證據足以證明王仁心、葉  
22 顯皇未與原告訂立系爭抵押權契約之流抵約定，故被告此部  
23 分之主張，難認足採。

24 3.原告雖以債權額抵繳系爭土地之拍賣價款，惟其系爭抵押權  
25 所擔保之借款債權，經強制執行後，尚有不足額未獲分配清  
26 償，有本院106年度司執字第3139號執行金額分配表(下稱系  
27 爭分配表)可稽(本院106年度司執字第3139號卷4，未編頁  
28 碼)，經原告就拍賣抵押物之強制執行後，系爭抵押權所擔  
29 保範圍之債權尚未獲全部清償，系爭抵押權之抵押物尚包含  
30 系爭房屋，並有流抵之約定，有系爭抵押權契約可稽(本院  
31 卷一第32至38頁)。而執行法院為強制執行時並未將系爭房

01 屋一併拍賣，則原告主張基於系爭抵押權契約之流抵約定，  
02 其得請求王仁心將系爭房屋納稅義務人稅籍登記予其，並將  
03 系爭房屋事實上處分權移轉予其等語，洵屬有據。

04 五、從而，原告先位之訴，依系爭抵押權契約之流抵約定，請求  
05 王仁心將如未辦理保存登記之如附表所示之房屋稅籍辦理納  
06 稅義務名義人變更登記為原告，且將系爭房屋之事實上處分  
07 權移轉予原告，為有理由，應予准許。另按訴之預備合併，  
08 必先位之訴無理由，法院始應就備位之訴為裁判，如先位之  
09 訴有理由，法院即毋庸就備位之訴為裁判，而原告先位之訴  
10 既經本院認定其全部有理由，本院自毋庸再就備位之訴為裁  
11 判，附此敘明。

12 六、至原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行。然按命債務人為一  
13 定之意思表示之判決確定或其他與確定判決有同一效力之執  
14 行名義成立者，視為自其確定或成立時，債務人已為意思表  
15 示，強制執行法第130條第1項定有明文。本件判決命王仁心  
16 將系爭房屋事實上處分權移轉予伊，乃為移轉事實上處分權  
17 之意思表示；又本件判決命王仁心變更系爭房屋稅籍納稅義  
18 務人名義登記部分，亦係命王仁心為一定之意思表示之判  
19 決，依上開規定，於判決確定時，視為已為意思表示，原告  
20 即得單獨向稅籍機關申請辦理，自不得以宣告假執行之方  
21 式，使其意思表示之效力提前發生，故原告假執行之聲請，  
22 於法不合，應予駁回。

23 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所提證據經  
24 審酌後，於判決結果不生影響，爰不另一一論駁，附此敘  
25 明。

26 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

27 九、據上論結，原告之訴為有理由，爰判決如主文。

28 中 華 民 國 113 年 12 月 9 日

29 民事第四庭

30 法 官 陳月雯

31 以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若  
委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不  
命補正逕行駁回上訴。

中 華 民 國 113 年 12 月 9 日

書記官 李佩諭

附表

編號	未辦理保存登記之 房屋門牌號碼	附圖所示 部分及面 積	坐落土地地號
1、	臺北市○○區○○ 路○段00巷00弄00 號房屋	A1部分(面 積 196.44 平方公尺)	臺北市○○區○○段○ ○段00000地號土地
2	臺北市○○區○○ 路○段00巷00弄00 號房屋	B1部分(面 積77.16平 方公尺)	同上小段976-1地號土 地
3	臺北市○○區○○ 路○段00巷00弄00 號房屋	F部分(面 積64.82平 方公尺)	同上小段982-5地號土 地