# 臺灣臺北地方法院民事判決

109年度北簡字第17275號

原　　告　張君豪
000000000000000000
　　張錫儒
000000000000000000
　　張季文
　　張曉晴
　　張吟蔓
上五人共同
訴訟代理人　陳雅珍律師
被　　告　安信建築經理股份有限公司
000000000000000000
000000000000000000
法定代理人　周俊吉
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
訴訟代理人　黃政傑律師
　　蔡佳君律師

上列當事人間請求債務人異議之訴事件，本院於民國110年1月25日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明，不在此限。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255條第1項第3款及第256條分別定有明

文。查原告起訴時訴之聲明原為：「就原告等所有之新北市○○區○○段○000號、第217－1號、第218號土地（下合稱系爭土地）上如附圖所示編號A（即門牌號碼新北市○○區○○路00巷○0○0號)建物騰空遷讓返還予被告所為之強制執行程序，應予撤銷。」（見本院卷第7至9頁），嗣於民國110年1月25日言詞辯論期日變更訴之聲明為：「鈞院109年度司執字第88940號遷讓房屋強制執行事件（下稱系爭執行事件）關於就原告等所有之系爭土地上如附圖所示編號A（即門牌號碼新北市○○區○○路00巷0號）及編號B、C、D（即門牌號碼新北市○○區○○路00巷○0○0號）（下合稱系爭建物）建物騰空遷讓返還予被告之強制執行程序，應予撤銷。」（見本院卷第276頁），核屬擴張應受判決事項之聲明及更正法律上之陳述，參諸前揭規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：被告前以訴外人房志彥無權占有訴外人本翊建設股份有限公司（下稱本翊公司）信託予被告之未辦保存登記之系爭建物而提起訴訟，然本翊公司雖有約定將信託契約之信託財產移轉登記予被告，但訂定信託契約與事實上處分權之交付實屬二事，被告並未證明本翊公司確有將系爭建物之事實上處分權交予被告，則被告不得本於所有人之地位請求原告遷讓系爭建物，且信託契約約定被告為受託人、本翊公司為委託人，信託財產為系爭土地及系爭土地上尚未興建、興建中、興建完成之建物及其附屬設備，並未包含原有之建物，故系爭建物非屬被告之信託財產。又本翊公司於101年11月17日向房志彥借款新臺幣(下同)6,000萬元，約定應於102年5月20日還款，並簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），系爭買賣契約第8條第5項約定本翔公司若屆期未清償，房志彥即可執行系爭買賣契約之相關權益，而系爭買賣契約僅載明系爭土地信託登記予被告，另就系爭建物則未有相關之記載，本翊公司並簽發票面金額各3,000萬元之支票2紙作為擔保。嗣房志彥於期限屆至時持該2紙支票提示

付款，均遭退票，故本翊公司即依約於102年5月20日將系爭建物之事實上處分權讓予房志彥，並協同辦理房屋稅籍變更登記，被告自不得以僅具有債權效力之信託契約對抗事實上物權效力之處分權之交付。另被告為土地受讓人，房志彥為房屋受讓人，依民法第425條之1規定兩者間推定應有租賃關係存在，又房志彥已於102年11月19日將系爭建物出售予張貴和，並為移轉登記，而原告為張貴和之繼承人，自應具有使用系爭建物之正當權源。再依據臺灣臺北地方檢察署(下稱臺北地檢署)102年度偵字第15062號不起訴處分書理由之記載，可證系爭執行事件有消滅被告請求之事由發生，爰依強制執行法第14條規定提起本件訴訟等語。並聲明：系爭執行事件關於就原告等所有之系爭土地上之系爭建物騰空遷讓返還予被告之強制執行程序，應予撤銷。

二、被告則以：本翊公司為系爭建物之所有權人，因欲籌措開發系爭土地之資金，而於101年5月14日與訴外人星展(臺灣)商業銀行股份有限公司（下稱星展銀行）簽訂授信契約，約定由星展銀行提供2億6,500萬元之授信額度供本翊公司貸款使用，本翊公司則提供位於系爭土地上之不動產為擔保，嗣被告、本翊公司及星展銀行三方共同於101年5月18日簽訂信託契約書（下稱系爭信託契約），而信託財產包括系爭土地及其上尚未興建、興建中及興建完成之建物及其附屬設備。又被告前以房志彥及張貴和之繼承人即原告無權占有系爭建物向本院起訴請求其等遷讓返還系爭建物，經鈞院於105年2月19日以104年度訴字第604號請求遷讓房屋事件判決駁回被告之訴，嗣經被告聲明不服提起上訴，經臺灣高等法院（下稱高院）於106年6月20日以105年度上易字第444號請求遷讓房屋事件判決房志彥及原告應將系爭建物騰空遷讓返還予被告確定（下稱系爭確定判決），被告遂持系爭確定判決向鈞院聲請強制執行，經鈞院民事執行處以系爭執行事件受理在案。而原告就系爭執行事件提起債務人異議之訴，因系爭確定判決已認定：（一）系爭建物屬系爭信託契約之信託財

產。（二）被告已自本翊公司處取得系爭建物之事實上處分權。（三）房志彥與本翊公司間之系爭買賣契約為房志彥所偽造，且房屋稅籍資料僅為公法上納稅義務人之認定依據，並非得以此認定原告為未辦保存登記之系爭建物之所有權人或事實上處分權人，原告為無權占有系爭建物。另原告主張系爭土地與系爭建物間應依民法第425條之1推定有租賃關係，惟原告既經系爭確定判決認定並未取得系爭建物之事實上處分權，自無可能與系爭土地間推定有租賃關係存在。縱原告取得事實上處分權，然上開條文應以土地及其上房屋之所有權同屬一人所有為前提下始有適用之餘地，而系爭建物為未辦保存登記建物，無法辦理所有權登記，原告自無法以登記方式取得所有權，且自本翊公司取得系爭土地所有權時起，系爭土地及系爭建物從未屬於一人，自無從認定兩造間有租賃關係存在。此外，倘系爭建物得適用上開條文，然被告、本翊公司及房志彥皆明知簽訂系爭信託契約之目的係為進行土地開發及取得星展銀行之融資，則系爭建物將拆除而不應繼續存在或讓與第三人，故被告及本翊公司不可能與他人成立租賃關係或將事實上處分權讓予他人，使系爭建物繼續存在於系爭土地。再者，系爭建物經訴外人高力國際不動產估價師聯合事務所就系爭土地及系爭建物進行估價，其提出之估價報告中已載明系爭建物屋齡約40年，已逾經濟耐用年限；且經鈞院核定系爭建物價額為31萬9,700元，而若以面積及土地公告現值計算系爭土地之價值，應為2,084萬3,492元，已逾系爭建物價值之65.19倍，足認系爭建物已無足堪正常使用之經濟價值。再依原告申請之建築執照及拆除執照上所列載之土地為系爭土地，非僅有第217號地號土地，已足證明預計拆除之標的包括系爭土地上之所有地上物（即包含系爭建物），而其上未載明系爭建物之門牌號碼僅係因其為未辦保存登記建物，並無建築物資料可供填寫所致。而原告於本件訴訟並未提出足以推翻系爭確定判決之資料，故原告應受系爭確定判決之拘束，不得再為相反之主張，且原

告之主張皆為系爭確定判決言詞辯論終結前即已存在之事由，並不符提起債務人異議之訴之要件。再原告前曾於106年7月28日就系爭確定判決提起再審之訴，亦經高院以106年度再易字第81號判決駁回確定在案等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

（一）按執行名義成立後，如有消滅或妨礙債權人請求之事由發生，債務人得於強制執行程序終結前，向執行法院對債權人提起異議之訴。如以裁判為執行名義時，其為異議原因之事實發生在前訴訟言詞辯論終結後者，亦得主張之。強制執行法第14條第1項定有明文。而所謂消滅債權人請求之事由，例如清償、提存、抵銷、免除、混同、債權讓與、債務承擔、更改、消滅時效完成、解除條件成就、契約解除或撤銷、另訂和解契約，或其他類此之情形。所謂妨礙債權人請求之事由，例如債權人同意延期清償、債務人行使同時履行抗辯權等（最高法院98年度台上字第1899號裁判意旨參照）。又債務人所主張消滅或妨害債權人請求之事由，須係發生在執行名義成立之後者始得為之。若主張之事由在執行名義成立之前即已存在，則為執行名義之裁判，縱有未當，亦非異議之訴所能救濟，亦即如係以裁判為執行名義時，其為異議原因之事實發生在前訴訟言詞辯論終結前者，縱該為執行名義之裁判有何不當，即與異議之訴之要件不符，即不得提起（最高法院97年度台上字第2653號裁判意旨參照）。

（二）經查，本件被告（即債權人）聲請系爭執行事件乃以系爭確定判決為執行名義，且系爭執行事件前經本院以109年度北簡聲字第230號裁定准許原告供擔保，於本件債務人異議之訴終結前暫予停止，現執行程序尚未終結等情，有本院109年度北簡聲字第230號裁定可參，並經本院依職權調閱系爭執行事件卷宗核閱屬實，且為被告所不爭執，堪信為真實。被告既係以系爭確定判決為執行名義聲請系爭

執行事件，依前開說明，原告僅得以發生在系爭確定判決言詞辯論終結後之事實，對被告提起異議之訴。惟核諸原告提起本件債務人異議之訴無非係以：1、系爭信託契約之信託財產並不包含系爭建物，被告並非系爭建物之事實上處分權人，故被告無從依據民法第767條第1項規定訴請原告遷讓返還系爭建物。2、系爭建物之事實上處分權經本翊公司轉讓予房志彥，再經房志彥出售予張貴和，嗣由張貴和之繼承人即原告繼受，被告不得僅憑系爭信託契約對抗原告，原告有使用系爭建物之正當權源，且系爭土地與系爭建物間依民法第425條之1推定有租賃關係存在。3、臺北地檢署102年度偵字第15062號不起訴處分書理由載明：「被告張貴和101年10月間，透過伊友人房志彥介紹借錢與統鉅公司，於101年11月間先匯款6,000萬元，之後被告李新發大兒子李俊威，表示法院判決系爭土地是統鉅公司的，要繳交1,117萬5,815元才能過戶給統鉅公司，向被告張貴和再借1,117萬5,815元，被告張貴和後來找房志彥交涉，由被告李新發及李俊威於102年4月19日出具切結授權書，授權房志彥就系爭土地可自行設定信託、過戶及買賣與收受價金，統鉅公司絕無異議，被告張貴和於同日委託房志彥前往臺北地院幫統鉅公司繳納1,117萬5,815元，於102年4月22日取得臺北地院不動產權利移轉證明書，於102年4月26日委託代書辦理拍賣之所有權移轉登記，將系爭土地所有權移轉登記於統鉅公司，同時辦理5,000萬元抵押權登記，並將系爭土地信託到被告張貴和名下，之後因為李俊威簽發給被告張貴和的本翊公司支票退票，被告張貴和擔心統鉅公司財務有問題，就要求統鉅公司將系爭土地過戶，並口頭承諾如果統鉅公司還錢，就將系爭土地返還統鉅公司，並於102年5月22日將系爭土地辦理過戶到被告張貴和名下等情，有上海商業儲蓄銀行匯出匯款單5張、102年4月19日統鉅公司書立之切結授權書、臺北地院102年4月19日民事案款收據、臺北市古亭地政事

務所102年9月10日北市古地資字第10231195600號函附卷可稽，足見統鉅公司係因積欠被告張貴和8,000萬元債務，且為了取得臺北地院不動產權利移轉證明書以辦理系爭土地移轉登記及後續之土地開發，再向被告張貴和借款1,117萬5,815元，而同意授權被告張貴和之仲介房志彥就系爭土地可自行設定信託、過戶及買賣，統鉅公司與被告張貴和買賣系爭土地過程並未施用何詐術甚明，…」，可證系爭買賣契約並非房志彥所偽造等事由。然核諸上開事由均非屬系爭確定判決言詞辯論終結後所發生之事實，且原告主張之前揭1、2事由業經系爭確定判決列為重要爭點事項並已為判斷。基上，原告主張之事由因係於執行名義成立之前即已存在，依前揭說明，系爭確定判決縱有不當，亦非強制執行法第14條第1項規定所能救濟。從而，原告提起本件債務人異議之訴，即屬無據。

四、綜上所述，原告依強制執行法第14條規定，請求撤銷本院系爭執行事件關於就原告等所有之系爭土地上之系爭建物騰空遷讓返還予被告之強制執行程序，應予撤銷，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與本件判決結果無影響，爰不另予一一論述，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　2　　月　　26　　日

臺北簡易庭　法　官　陳家淳

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路0段000巷0號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）

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　　3　　月　　5　　日

書記官　蘇炫綺