臺灣桃園地方法院民事簡易判決

113年度壢簡字第1534號

原　　告　謝宏明
訴訟代理人　陳萬發律師
被　　告　富旺都市更新股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　李台興
被　　告　黃致遠
000000000000000000
共　　同
訴訟代理人　劉知非

上列當事人間請求第三人異議之訴事件，本院於民國113年11月13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、程序事項：

按第三人就執行標的物有足以排除強制執行之權利者，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，強制執行法第15條前段定有明文。經查，被告於民國113年6月12日持本院於112年6月8日作成之112年度桃司偵移調字第598號調解筆錄為執行名義，聲請對訴外人李鄰、黃優勝之財產為強制執行，經本院民事執行處以113年度司執字第66607號給付懲罰性違約金事件（下稱系爭執行事件）受理在案，原告主張系爭執行事件之執行標的即桃園市○○區○○里○○○路000號（前側及後側）未登記建物（下稱本件建物）已由伊取得事實上處分權，故得依強制執行法第15條前段規定提起本訴。次查，系爭執行事件尚未終結乙節，業經本院調閱系爭執行事件卷宗查核屬實，原告提起第三人異議之訴，程序上即無不合。

貳、實體事項：

一、原告主張：緣伊係桃園市○○區○○段000○0地號土地（下稱系爭土地）之所有權人，而與訴外人即伊之弟江宏鈐於民國108年間，就系爭土地及同地段174之1地號土地之部分範圍出租與訴外人即承租人李鄰，未料李鄰竟於系爭土地擅自建築門牌號碼為桃園市○○區○○○路000號之違章建築鐵皮屋，嗣因該鐵皮屋不包含本件建物之部分（下稱系爭建物），經本院以109年度司執字第88722號強制執行事件辦理查封及拍賣，由被告於111年6月2日拍定並取得系爭建物之不動產權利移轉證書，嗣向本院主張系爭建物與系爭土地間存在租地建屋關係，提起請求核定租金等事件，經本院以111年度訴字第1677號民事判決駁回被告之訴，及臺灣高等法院112年度上易字第507號民事判決駁回上訴而確定，足認系爭建物乃無權占有系爭土地，且為被告所不得委為不知。又被告於系爭執行事件聲請將本件建物列為執行標的物，然前因李鄰積欠原告甚多租金債務未清償，乃於112年8月間同意將本件建物之事實上處分權讓與伊，並將房屋稅籍移轉登記為伊所有，是本件建物應屬伊所有之財產，是被告將本件建物誤認為李鄰之財產，於系爭執行事件聲請查封本件建物，已侵害伊私有之財產，且依最高法院20年抗字第525號判例之意旨，第三人主張有排除強制執行權利之標的不以所有權、典權、留置權、質權為限，再綜合最高法院50年台上字第1236號判例、80年度台上字第2516號民事判決及72年度台上字第1453號民事判決之意旨，應認伊取得本件建物之事實上處分權，除無法登記外，伊對本件建物所取得之權利，實質上與所有權人無異，伊乃執臺灣高等法院105年度重上字第115號民事判決之意旨，主張對本件建物之事實上處分權有足以排除強制執行之權利，依法得對被告提起第三人異議之訴；又被告拍定系爭建物後，伊即向被告提起拆屋還地等訴訟，經本院於112年4月12日以111年度重訴字第423號判決被告應將系爭建物拆除騰空，並將占用土地返還予伊等語，

及考量被告於系爭建物在本院進行法拍程序時，本院之法拍公告即已於使用情形欄註明占用土地關係不明等語，要求應買人注意，又於備註欄註記拍定人無法持本院核發之權利移轉證書辦理所有權登記，且應負被拆除之危險等語，均已足認被告知悉系爭建物對系爭土地係無權占有，亦悉李鄰已將本件建物之事實上處分權移轉予伊，卻仍查封本件建物，已有違背誠信原則且有權利濫用之情形，更不能以本件建物有無法登記之弱點可乘，於本件建物之事實上處分權移轉予伊後，仍主張本件建物為李鄰所有而聲請為強制執行之標的物，因而妨害本件建物之交易安全，已違背誠信原則，爰依強制執行法第15條之規定，提起本件訴訟等語。並聲明：系爭執行事件，關於被告與李鄰間，就本件建物所為之強制執行程序，應予撤銷。

二、被告則以：系爭建物及本件建物係李鄰出資興建完工，存在迄今，雖未辦理保存登記而屬違章建築，仍應認李鄰為系爭建物及本件建物之所有權人，嗣系爭建物經拍賣而由我等拍得，李鄰竟拒不搬遷，我才對李鄰提起訴訟，經調解而約定李鄰應於112年7月10日前搬遷，否則，按日給付新臺幣（下同）5,000元之懲罰性違約金，然李鄰自知無權占有系爭建物，仍不搬遷，也不願意繳納違約金而規避強制執行計，乃虛偽向主管機關申報本件建物而另設立房屋稅籍，然本件建物之所有權人仍為李鄰，不因稅籍證明記載原告為納稅義務人而認定原告為本件建物之所有權人，況原告並未提出任何有關本件建物移轉或讓與之契約，也未實質占有本件建物，已可疑原告是否確實取得本件建物之事實上處分權，縱使原告取得本件建物之事實上處分權，然依最高法院44年台上字第721號判例、103年度台上字第1668號、105年度台上字第2376號、107年度台上字第306號民事判決之意旨，應認為事實上處分權並非強制執行法第15條規定足以排除強制執行之權利，原告提起第三人異議之訴應無理由，況且，被告對於李鄰積欠原告租金之事及李鄰將本件建物之稅籍變更為原告

等情，均不知悉等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

㈠關於系爭土地與同地段第174之1地號土地之部分範圍前經原告與江宏鈐出租與李鄰，李鄰遂在原告所有之系爭土地上出資興建系爭建物與本件建物，而未辦保存登記，屬於違章建築，然系爭建物前經原告於本院拍賣程序拍得後，因李鄰拒絕交付系爭建物與被告，復經被告與李鄰調解，由被告取得系爭執行事件中之執行名義，被告乃於系爭執行事件將本件建物列為執行標的物，斯李鄰已將本件建物之事實上處分權讓與原告，並將房屋稅籍移轉登記為原告所有等情，為兩造所未爭執，且有本院113年7月23日桃院增字第113年度司執字第66607號函影本（見本院卷第10至11頁）、桃園市政府地方稅務局房屋稅籍證明書（見本院卷第12、36、38頁）、系爭土地之第1類土地登記謄本（見本院卷第13頁）、與系爭土地同地段第174之1地號土地之第1類土地登記謄本（見本院卷第14頁）、原告與江宏鈐對李鄰之土地出賃契約書（見本院卷第15至16頁背面）、本院111年6月2日桃院增字109年度司執字第88722號不動產權利移轉證書影本（見本院卷第17頁及其背面）、本院民事執行處110年4月6日桃院祥字109年度司執字第88722號通知影本（見本院卷第18至19頁）、桃園市政府地方稅務局中壢分局112年契稅繳款書（見本院卷第37頁）、系爭建物及本件建物航照圖（見本院卷第60至65頁）、本院111年度訴字第1480號遷讓房屋事件之勘驗筆錄影本、言詞辯論筆錄影本、判決書影本（見本院卷第75至86頁背面）、系爭建物與本件建物空拍圖（見本院卷第88至89頁）在卷可稽，並經本院調閱本院113年度司執字第66607號全卷及本院111年度訴字第1480號全卷查閱無訛，是此部分事實，首堪認定。

㈡事實上處分權是否為強制執行法第15條前段所稱足以排除強制執行之權利？

1.原告執以對本件建物具有事實上處分權，為被告所不爭執，

而認有強制執行法第15條前段所稱足以排除強制執行之權利，其主要理由無非係以事實上處分權人所享有之權能實質上等同於所有權人，並本於相類似事件，應為相同處理之法理，認為事實上處分權得據為排除強制執行之權利，若不以此保障事實上處分權人，終將使得未辦理保存登記之建築在房屋原始出資建築之人遭反覆執行拍賣程序，導致惡性循環而與法秩序不合等語，並提出臺灣高等法院105年度重上字第115號民事判決，為其憑據。然原告上開主張為被告所否認，是對於原告取得本件建物之事實上處分權能否認定為強制執行法第15條前段所稱足以排除強制執行之權利，厥為本件爭議之所在，饒有研求之必要。

2.實務見解整理：

⑴最高法院創立事實上處分權前之實務見解：第三人買受係屬違章建築，並未為所有權之移轉登記，依民法第758條規定，不動產物權依法律行為而取得者，非經登記不生效力。因此縱提出買賣契約及移轉租地契約，亦不過成立買賣之債權契約而已，仍難謂為對於違建物已生取得所有權之效力。第三人對違建物並無足以排除強制執行之權利存在，自為強制執行法第15條所不許（最高法院43年度台上字第856號民事判決先例意旨參照）。然若違建物係提起異議之訴之原告向第三人買受之財產，經法院誤予實施查封，因該第三人怠於行使權利，以排除其侵害，異議人自得代位行使，若該房屋為債務人自己所有，縱因違章建築而不能登記，亦因其居於債務人之地位，無排除強制執行之權利，則異議人自亦無代位權之可言（最高法院48年台上字第209號民事判決先例意旨參照）。又房屋之買賣無論房屋為違章建築與否，除其前手本身即為債務人外，在未為移轉登記前，凡因第三人就買賣標的物對於承買人主張權利，指由執行法院實施查封時，原出賣人既均附有擔保之義務，以排除第三人對承買人之侵害（參照民法第 349 條）。則承買人本於民法第 242 條代位前手行使此項權利，要無不合（最高法院52年度台上

字第681號民事判決先例意旨參照）。

⑵近期實務見解：認為事實上處分權並非強制執行法第15條所謂第三人就執行標的物有足以排除強制執行之權利，其中，執以事實上處分權僅為實務上便宜措施者，如最高法院112年度台上字第630號、107年度台上字第306號、同院107年度台上字第906號、106年度台上字第162號、105年度台上字第2376號判決、97年台上字第728號、96年度台上字第1109號、95年台上字第673號民事判決及臺灣高等法院109年度上字第1087號、109年度上易字第679號、108年度上易字第814號民事判決，未附理由者，如最高法院107年度台上字第306號民事判決及臺灣高等法院110年度上字第367號、110年度上字第119號、108年度上字第832號民事判決；未否認事實上處分權並非強制執行法第15條所謂第三人就執行標的物有足以排除強制執行之權利，但針對當事人是否有事實上處分權，為具體認定者，如臺灣高等法院112年度上字第874號、113年度上字第120號、112年度上字第494號、112年度上字第90號、110年度上字第660號、109年度上易字第1312號民事判決。

⑶本庭向來見解：本庭歷來針對上開爭議，向以事實上處分權並非強制執行法第15條所謂第三人就執行標的物有足以排除強制執行之權利，如本院112年度壢簡字第1832號、110年度壢簡字第485號、105年度壢簡字第1210號、105年度壢簡字第580號、105年度壢簡字第345號民事簡易判決。

3.按第三人就執行標的物有足以排除強制執行之權利者，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，強制執行法第15條定有明文。又第三人異議之訴，係第三人就執行標的物，因行使排除強制執行之權利，聲明不服之方法。故在第三人異議之訴，所應審究者，係第三人對於執行標的物，有無排除強制執行之權利，亦即第三人就執行標的物具有一定之權利，因強制執行而受侵害，而第三人在法律上並無忍受侵害之理由而言。

4.次按，所謂所有權，為社會之產物，應參酌其歷史之觀念而非僅憑邏輯之觀念，大致上，乃於法令限制範圍內，對於所有物具有永久全面與整體支配之物權，此係因所有權固然保障所有權人對於標的物為占有、管理、使用、收益及處分等全面及一切概括之支配，且各該支配權能化為單一體，換言之，各該支配權能僅係所有權一部分之具體化，且不予以預定時間限制，賦予所有權永久性之支配權能，始克落實所有人得依其自由意思對於標的物全面支配之最高保障與尊重，然在所有權社會化之結果下，所有權雖由個人所享有，但其行使應受法令之限制，諸如民法第765條即揭示此旨。而未辦保存登記之建物無法辦理所有權移轉登記，僅得讓與事實上處分權，然該處分權能係以物為對象，對物為占有、使用、收益及事實上處分，讓與人讓與該事實上處分權，係屬處分行為，以當事人間之讓與合意及讓與人將該未辦保存登記之建物交付，受讓人因受領交付而取得事實上處分權。換言之，事實上處分權，僅係得占有、使用、收益及事實上處分之狀態，與所有權之權能，得於法令限制之範圍內，自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人之干涉不同，並非所有權，對未登記之不動產肯認有事實上處分權，僅係實務上之便宜措施。此為何最高法院67年度第次民事庭庭長會議決定㈠係謂：「違章建築之讓與，雖因不能為移轉登記而不能為不動產所有權之讓與，但受讓人與讓與人間如無相反之約定，應認為讓與人已將該違章建築之事實上處分權讓與受讓人」，明示「不能為不動產所有權之讓與」，誠非創設未辦保存登記之建物之新物權。由此可知，事實上處分權之內容雖庶與所有權之大部分權能相類，然究竟不能認定事實上處分權實質上等同於所有權，始符實務上創設事實上處分權所演義之脈絡。

5.第按，物權，除依法律或習慣外，不得創設，民法第757條定有明文。此即所謂物權法定主義，以確保物權之特性，即物權之種類及其支配內容，並便於物權之公示，確保交易安

全與迅速，落實物權之絕對性，因此，應不容許創設與法秩序相違之新種類物權或與物權法定內容相異之物權，乃其核心之處，然其近來修法理由略謂：「若新物權秩序法律未及補充時，自應許習慣予以填補，故習慣形成之新物權，若明確合理，無違物權法定主義存立之旨趣，能依一定之公示方法予以公示者，法律應予承認，以促進社會之經濟發展，並維護法秩序之安定…又本條所稱「習慣」係指具備慣行之事實及法的確信，即具備法律上效力之習慣法而言，併予指明」，此係為避免物權法與社會需要脫節，允許緩和物權法定主義，容許具備法律上效力之習慣法予以補充，以實現物權法定主義作為私法自治之限制，而非禁止私法之發展，惟查，未辦保存登記之建物既為違法之建物，是否應受法律保障，尚容有疑問，則依民法第757條所定得創設物權之習慣，以具備慣行之事實及法的確信，即具備法律上效力之習慣法為限（民法第1條），並無違物權法定主義存立之旨趣，始足當之。且民法第2條規定：「民事所適用之習慣，以不背於公共秩序或善良風俗者為限」。未辦保存登記之建物之形成，係違反政府頒布有效之命令，有害公共秩序，自不能使違法建造之未辦保存登記之建物，成為新物權。且有無創設物權之習慣、其習慣之內容如何、是否為適用於全國、某一地區或某一特定族群之習慣，當事人對之有主張及舉證之責任。由此看來，事實上處分權是否能透過習慣法加以創設，終須通過法秩序衡平之檢視，非謂我國未辦保存登記之建物數量眾多，而認為早已成為我國文化下之產物，進而肯認事實上處分權於法秩序上之絕對地位。況且，民法第765條規定：「所有人，於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人之干涉」。其中所謂使用、收益或處分其所有物，乃所有人對物之積極行為，以產生所有物之價值，並成為其經濟利益之歸屬者，是為所有權之積極權能，至所謂得排除他人之干涉，是為所有權之消極權能。所有權之行使，在法令限制範圍內有充分之自由，

故民法第765條所規定之所有權權能不過例示而已，實不只以四者為限。而所謂處分之權能，有事實上之處分與法律上之處分，前者就標的物為物理之變形，改造或毀損等物理上之事實行為。後者乃就標的物之所有權為移轉、限制或消滅等，使所有權發生變動之法律行為。準此，事實上之處分權能僅為前揭所有權權能之一，已難認有將原屬於所有權權能之一之事實上處分權創設為另一物權之必要。

6. 再按，未辦保存登記之建物起造人可因創造該物之事實，當然取得支配權。如不與他人發生法律關係，或無國家公權力之干涉，本即得全面發揮其支配權能（含使用、收益、處分及排他性），此在個人主義、資本主義、自由社會中，乃當然之理。復按，憲法第15條已明確揭示，人民財產權應予保障。此與德國基本法第14條第1項「所有權應予保障。但其內容與界限，由法律定之」者不同。質言之，德國基本法之解釋，應認為財產權內涵著「自我內在限制」，因立法者就第一次對於所有權內涵之「形成」動作，不可能構成侵害，因而在此之前尚不存在於所謂憲法所有權內容。再對照我國憲法第23條揭示，所列舉之自由權利，除為防止妨礙他人自由、避免緊急危難、維持社會秩序，或增進公共利益所必要者外，不得以法律限制之。由此可推論憲法就所列舉之財產權保障，並無先為財產權「自我內在限制」之先決問題，乃直接以積極外在目的為限制，僅在符合公共利益等目的下，始允許以法律保留並符合比例原則，對財產權內容加以限制。所謂外在積極目的限制，應包括該財產權之形成，須法令之界定或法令之創設，始能獲得之財產權在內。例如土地所有權須依土地法規之丈量登記始能確立，或礦業權、商標專利權等經濟財產權之須依法令特許始能取得。又為憲法人民財產權之保障，旨在確保個人依財產之存續狀態行使其自由使用、收益及處分之權能，並免於遭受公權力或第三人之侵害，俾能實現個人自由、發展人格及維護尊嚴，此為大法官釋字第400號解釋意旨所明揭，從而，更能確立財產權如

無法律保留對其權利內容予以限制，其全部內容均受憲法基本人權保障。換言之，對於事實上處分權能否作為完整之權利看待，尚應檢視法秩序之體系下，是否對事實上處分權做出一定之法令限制，以符法律保留原則與比例原則，而不至使私法自治之本旨落空。

7.惟按，法律與憲法牴觸者無效；命令與憲法或法律牴觸者無效，憲法第171條第1項、第172條分別定有明文。又對於人民自由之限制，即應以法律，或經法律明確授權之命令為之，始符合法治國法律保留原則之要求。誠如憲法所定人民之自由及權利範圍甚廣，凡不妨害社會秩序公共利益者，均受保障。惟並非一切自由及權利均無分軒輊受憲法毫無差別之保障：關於人民身體之自由，憲法第8條規定即較為詳盡，其中內容屬於憲法保留之事項者，縱令立法機關，亦不得制定法律加以限制，而憲法第7條、第9條至第18條、第21條及第22條之各種自由及權利，則於符合憲法第23條之條件下，得以法律限制之。至何種事項應以法律直接規範或得委由命令予以規定，與所謂規範密度有關，應視規範對象、內容或法益本身及其所受限制之輕重而容許合理之差異：諸如剝奪人民生命或限制人民身體自由者，必須遵守罪刑法定主義，以制定法律之方式為之；涉及人民其他自由權利之限制者，亦應由法律加以規定，如以法律授權主管機關發布命令為補充規定時，其授權應符合具體明確之原則；若僅屬與執行法律之細節性、技術性次要事項，則得由主管機關發布命令為必要之規範，雖因而對人民產生不便或輕微影響，尚非憲法所不許。又關於給付行政措施，其受法律規範之密度，自較限制人民權益者寬鬆，倘涉及公共利益之重大事項者，應有法律或法律授權之命令為依據之必要，乃屬當然（大法官釋字第443號解釋意旨參照）。再按，立法機關以法律授權行政機關發布命令為補充規定時，其授權之內容、目的、範圍應具體明確，命令之內容並應符合母法授權意旨。至授權之明確程度，固不應拘泥於授權條款本身所用之文字，惟

仍須可由法律整體解釋認定，或可依其整體規定所表明之關聯意義為判斷，足以推知立法者有意授權行政機關以命令為補充，始符授權明確性之要求（憲法法庭111年憲判字第19號判決理由意旨參照）。第按，法律明確性之要求，非僅指法律文義具體詳盡之體例而言，立法者於制定法律時，仍得衡酌法律所規範生活事實之複雜性及適用於個案之妥當性，從立法上適當運用不確定法律概念而為相應之規定。如法律規定之意義，自法條文義及立法目的與法體系整體關聯性觀點觀察非難以理解，且個案事實是否屬於法律所欲規範之對象，為受規範者所得預見，並可經由司法審查加以認定及判斷者，即無違反法律明確性原則（大法官釋字第793號解釋理由書意旨參照）。可知法治國原則具有法安定性之要求，避免法律適用時產生不安之狀態，亦即人民要能明確知悉法律規定而有能力遵守之，則法律之訂定與解釋自然應達人民能預見之程度，並保障人民對於所預見法律規範內容之信賴，以符法律保留原則與法律明確性原則之要求，始能落實法治國原則之旨趣。此在司法權之實施，法院解釋法律並適用法律，亦當遵守憲法之本旨與法秩序一致性原則而為之，促使法律價值判斷或法律原則一致要求，達評價一致性（Wertungseingeit），促使立法規範目的能獲一貫性實現，避免評價矛盾，並符合憲法最高性之要求。復按，法律行為，違反強制或禁止之規定者，無效。但其規定並不以之為無效者，不在此限；法律行為，有背於公共秩序或善良風俗者，無效；違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能證明其行為無過失者，不在此限，民法第71條、第72條、第184條第2項分別定有明文，次按，土地所有人於他人之土地、建築物或其他工作物有瓦斯、蒸氣、臭氣、煙氣、熱氣、灰屑、喧囂、振動及其他與此相類者侵入時，得禁止之。但其侵入輕微，或按土地形狀、地方習慣，認為相當者，不在此限，民法第793條定有明文，對於上述侵入干擾之認定，有賴行政法規命令補充。斯公法與私法固屬不同

之法領域，然非謂公、私法間存在絕對阻隔，彼此毫無交集可言，而為落實上述法秩序一致性之要求，應避免相互矛盾之法規範同時存在，對於公法領域被認定為違法而被禁止之事物，自應於私法領域予以絕對禁止，此即所謂違法性之一致性（einheitliche Rechtswidrigkeit），僅係違法行為或違法事實所由生法律上之效力如何，尚應端視所違反之公法法規究屬具有保護人民權益之效力規定（Verbotsgesetz），或僅係行政上之取締規定（blosse Ordnungsvorschriften），而有所異。

8.另按，不動產物權依法律行為而取得者，非經登記不生效力，民法第758條定有明文。此項規定，於未經辦理保存登記之建物，既因無法為建物所有權第一次登記，無法具備「登記」之公示要件表徵其權利，不能為移轉登記而不能為不動產所有權之讓與，則其原始取得所有權者，即應為實際出資興建建物之人。又物權乃對標的物之直接支配，具有排他與優先效力，故物權之存在及其變動，必要有一定之公示方法以為表現，使當事人與第三人均得自外部認識其存在及內容，否則在交易旺盛，物權變動頻繁之今日，實將造成重大之困擾與混亂，無以保障交易之安全，是以民法上基於此項要求，遂有「公示原則」與「公信原則」之發生，以作為物權變動之二大原則。而所謂公示原則係指物權變動之際，必須以一定之公示方法表現於外，始能發生一定法律效果之原則。易言之，公示方法乃在對外顯示物權之變動及其變動後之物權現狀。此動物權變動之一定公示方法，在不動產物權為「登記」，在動產物權則為「交付」，此種公示方法即為民法第758條、第761條所採行。是以，在不動產之公示原則，其具體規範即為民法第758條第1項：「不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力」。是未經辦理保存登記之建物之讓與，雖因不能為移轉登記而不能為不動產所有權之讓與，但受讓人與讓與人間，如無相反之約定，應認為讓與人已將該未辦保存登記之建物

之事實上處分權讓與受讓人，並由受讓人因受領交付而取得事實上處分權，已如前述；所謂交付，依民法第946條第1項規定，即移轉其物之占有。蓋占有僅為對於物有事實上管領力之狀態，並非實體法上之權利，此為何無權占有人如不能證明其有本權存在，仍屬無權占有之所由來，又事實上處分權，僅係得占有、使用、收益及事實上處分之權利，與所有權之權能，得於法令限制之範圍內，自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人之干涉（民法第765條規定參照）不同，並非所有權，對未登記之不動產肯認有事實上處分權，僅係實務上之便宜措施，亦如前述，此早期實務創設事實上處分權時不將與之曰同為所有權，不僅為歷史脈絡上所正確無誤，更為法秩序所認同，從而，對於事實上處分權如何創設公示外觀，以溫和物權對世效之特性，而能達成對交易安全之兼顧，以符法秩序之衡平，厥係首要論究之處。

9.雖謂房屋稅原則上係向房屋所有人徵收（房屋稅條例第4條規定參照），且於一般交易習慣上，未辦保存登記建築通常係藉由變更房屋稅籍登記事項之納稅義務人名義，而為完成讓與事實上處分權之表徵，是就未辦保存登記房屋設籍登記為納稅義務人，如無反證，應可推認該稅籍登記之納稅義務人為該未辦保存登記房屋之所有人或事實上處分權人，故未辦保存登記房屋之稅籍登記名義人，仍不失為證明權利歸屬方法之一。惟查，房屋納稅義務人，並非必為房屋所有權人。又房屋所有人應向政府繳納房屋稅，乃在盡公法上之義務，且房屋稅籍之變更與否，與房屋所有權之移轉無涉，更非房屋所有權移轉之要件。準此，房屋稅籍之變更非辦未保存登記建物所有權或事實上處分權移轉之要件，房屋納稅義務人並非必為房屋所有權人或事實上處分權人。從而，稅捐稽徵機關就未辦保存登記建物稅捐事務，有為稅籍登記之納稅義務人之管理，而該稅籍登記與未辦保存登記建物所有權或事實上處分權之取得，無必然關係，更不能憑為一種穩定之公示方法，洵此，事實上處分權之取得究應如何證明，誠

具有現實上之困難，尤其係脫離依照法律規定而取得，為意定移轉之情形者，似僅能透過交付標的物作為其公示外觀，然而，觀諸事實上處分權之內容既然與所有權幾無所異，如何徒憑交付動作資為公示外觀，而認定已經保障社會交易安全，毋寧對於事實上處分權是否屬於一種創設與所有權內容有所相違之新物權，可以啟人疑竇。矧以，當事人訂立房屋買賣契約後，如有下列兩種情形：1.出賣人在將買賣標的物之房屋移轉登記為買受人所有以前，經執行法院查封，買受人不得本於所有權，依強制執行法第15條提起異議之訴。2.出賣人在買賣標的物之房屋移轉登記為買受人所有以前，再將同一房屋出賣於次承買人，並已為所有權移轉登記者，次承買人應受法律上之保護，得依民法第767條本於所有權對買受在先之承買人主張權利。準此，如若允許事實上處分權僅賴以交付之方式作為取得事實上處分權之公示方法，不啻較諸所有權移轉係以移轉登記為其公示方法所建立之交易秩序，更容易使交易安全陷入混亂之狀態。

10.又就事實上處分權作為交易上之便宜措施，實務何以容許存續多年？窺諸事實上處分權創設之初，係在避免原始起造人將未辦保存登記之建物之事實上處分權讓與受讓人後，因故反悔所由設，而未辦保存登記建物作為強制執行拍賣換價之標的時，依強制執行法第98條及民法第759條之規定，拍定人自領得權利移轉證書之日起即取得該建物之完整所有權，僅登記前不得處分而已亦即，不論拍賣時，未辦保存登記建物分屬空殼所有權人與事實上處分權人，仍因強制執行係以該建物為標的，並非以事實上處分權為標的，建物自會因拍定而移轉其所有權，原事實上處分權人前因買賣關係所受讓取得之事實上處分權，已不得對抗新所有權人；原空殼所有權人既早已喪失建物終局利益歸屬地位，亦不得對抗依民法第759條取得所有權之拍定人，故拍定人取得該建物之完整所有權，包含法律上及事實上之處分權，是事實上處分權是否應法院為強制執行程序而踐行拍賣，導致法秩序由生矛

盾，顯然應予否定，此為法秩序本身所能排除事實上處分權之存在而混亂法秩序所引起之交易安全危險，因此，本件並無所謂原告主張本件建物復經李鄰之債務人執行本件建物，導致本件建物遭反覆拍賣而影響交易安全之虞。

11.再者，建築物非經申請直轄市、縣（市）（局）主管建築機關之審查許可並發給執照，不得擅自建造或使用或拆除。但合於第78條及第98條規定者，不在此限；違反第25條之規定者，依左列規定，分別處罰：一、擅自建造者，處以建築物造價千分之50以下罰鍰，並勒令停工補辦手續；必要時得強制拆除其建築物。二、擅自使用者，處以建築物造價千分之50以下罰鍰，並勒令停止使用補辦手續；其有第58條情事之一者，並得封閉其建築物，限期修改或強制拆除之。三、擅自拆除者，處1萬元以下罰鍰，並勒令停止拆除補辦手續。建築法第25條第1項、第86條分別定有明文。是未經保存登記之建物係違反上開建築法第25條第1項、第86條第1、2款規定之建物，並由上開建築法第86條規定，及酌以同法第1條揭示「為實施建築管理，以維護公共安全、公共交通、公共衛生及增進市容觀瞻，特制定本法；本法未規定者，適用其他法律之規定」之意旨，應認為上開建築法第25條第1項、第86條應係為保障人民住居及生活安全所由設，此不僅攸關人民財產之保障，更涉及人民生命及身體安全之保護，當屬民法第71條禁止規定中之效力規定，為期能落實法秩序一致性、違法性之一致性，對於取得未經辦理保存登記之建築之事實上處分權者，既然規範上已使渠面臨隨時遭拆除建築之風險，自無由保障渠將此類建築作為交易之標的，換言之，交易者間固使買受者取得對標的物之事實上處分狀態，仍非謂該交易行為屬法之所允，從而，實務上最初所稱交易當事人間若無特別之約定而使買受人取得事實上處分權等語，宜解讀為買受人係取得對標的物事實上之處分狀態，並使得出賣人即建物原始起造人喪失對標的物之事實上處分權能，方能彰顯實務最初為能解決未經辦理保存登記建物眾多

之現實難題，所建置之便宜措施之解釋，然在法秩序一致性之要求下，斷不能以文義上容有「權」字，而遽謂事實上處分權屬於法律上之一種權利，否則，終使法規範之評價產生矛盾，而為人民無所措其手足。

12.綜上，為落實法秩序一致性之要求，以符法治國原則之本旨，所謂事實上處分權究非一種習慣性物權，更非一種權利，僅能認為係一種事實上狀態下建構之便宜措施，自不屬於強制執行法第15條前段所稱足以排除強制執行之權利，是原告上開主張，應屬無據。

㈢按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的，民法第148條第1項固有明文，惟若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，而苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之內。本件原告主張被告聲請本件執行事件，係以損害原告利益為其主要目的等語，伊之理由無非係以被告認識系爭建物乃無權占有系爭土地，且亦悉李鄰已將本件建物之事實上處分權移轉予伊，卻仍查封本件建物等情，為伊之憑據。惟查，被告即便知悉系爭建物與系爭土地間，存在無權占有關係，然無妨原告行使民法物上返還請求權及對物妨害除去請求權，反係被告應自行承擔系爭建物將來可能遭拆除之風險，而既稱為風險，則被告對於拍定系爭建物可能由生之將來法律上糾紛乙事，僅能認被告有預見可能性，殊無以之為被告已有預見，據以論斷被告主觀上有損害原告利益之目的；況且，事實上處分權究與所有權不同，已如前述，應認本件建物所有權仍歸屬於李鄰所有，原告查封本件建物，並聲請執行拍賣本件建物，固然妨害原告對本件建物現實上之事實狀態，於原告而言有所不利益，但被告此舉將使未來拍定人取得本件建物所有權，原告之事實上處分權將隨之消滅，足以消彌本件建物所有權與事實上處分權分離而有礙將來交易安全與避免衍生民事紛爭之風險，具有相當之公共利益；再者，房屋稅籍登記僅具有推定本件建物所有權人為原告之效果，亦將使被告無從單憑本件建物之稅籍登記

資料而認定原告取得本件建物之事實上處分權。準此，應認被告查封拍賣本件建物並無妨害公共利益，更無損害原告利益作為其主要目的，自無違反誠信原則可言，則原告上開主張，即屬無據。

四、綜上所述，原告依強制執行法第15條之規定，請求本院將系爭執行事件，關於被告與李鄰間，就本件建物所為之強制執行程序，予以撤銷，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌均與本院前揭判斷無影響，毋庸一一論述，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　11　　月　　28　　日

中壢簡易庭　法　官　黃丞蔚

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

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　　113　　年　　11　　月　　28　　日

書記官　巫嘉芸