

臺灣橋頭地方法院民事判決

111年度訴字第99號

原告 黃永盛

黃永芳

共同

訴訟代理人 劉嘉裕律師

陳吉思律師

原告 聯新物流股份有限公司

法定代理人 劉芬弦

訴訟代理人 呂富田律師

被告 陳嘉松

被告 臺灣中小企業銀行股份有限公司

法定代理人 林謙浩

訴訟代理人 董瓊雲

被告 臺灣銀行股份有限公司

法定代理人 呂桔誠

訴訟代理人 周昱志

葉紘瑋

李玲玲

被告 華南商業銀行股份有限公司

法定代理人 張雲鵬 住居臺北市○○區○○○路○段000巷
0弄0號

訴訟代理人 黃宏滄

被告 中租迪和股份有限公司

法定代理人 陳鳳龍

01 當事人間第三人異議之訴事件，本院民國111年4月14日言詞辯論
02 終結，判決如下：

03 主 文

04 臺灣高雄地方法院一〇九年度司執全字第274號假扣押強制執
05 行事件，及臺灣橋頭地方法院一〇九年度司執全助字第一八七
06 號、一一〇年度司執全助字第二八號、一一〇年度司執全助字第
07 四六號、一一〇年度司執全助字第六二號、一一〇年度司執字第
08 二一一一五號、一一〇年度司執字第四一六八七號、一一〇年度
09 司執字第五二八三四號、一一〇年度司執字第五九八一二號假扣
10 押強制執行事件及強制執行事件，就坐落高雄市○○區○○段○○
11 ○○○○○○○○○○○地號土地上之門牌號碼高雄市○○區○○
12 路○○○○號建物所為之強制執执行程序應予撤銷。

13 原告黃永盛、黃永芳之訴駁回。

14 訴訟費用由被告負擔。

15 事實及理由

16 一、被告陳嘉松、中租迪和股份有限公司經合法通知，無正當理
17 由未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 條所列各
18 款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

19 二、原告主張：

20 （一）被告陳嘉松於民國109年10月12日提出聲請民事假扣押強
21 制執行狀，主張坐落高雄市○○區○○段00○00○00○00
22 地號土地上之門牌號碼高雄市○○區○○路0000號未保存
23 登記建物（下稱系爭建物）為訴外人新鈴汽車股份有限公
24 司（下稱新鈴公司）所有，聲請臺灣高雄地方法院（下稱
25 高雄地院）查封執行，經該院以109年度司執全字第274號
26 假扣押強制執行事件受理後，囑託本院執行，而經本院以
27 109年度司執全助字第187號於109年11月11日查封系爭建
28 物。於上開假扣押執行之後，被告臺灣中小企業銀行股份
29 有限公司（下稱臺灣中小企銀）、臺灣銀行股份有限公司
30 （下稱臺灣銀行）、華南商業銀行股份有限公司（下稱華
31 南銀行）亦分別聲請本院以110年度司執全助字第28、4

01 6、62號聲請將系爭建物合併為假扣押執行。嗣後，系爭
02 建物經被告中租迪和股份有限公司（下稱中租公司）、被
03 告臺灣中小企銀股份有限公司向本院聲請本案強制執行，
04 經本院分別以110年度司執字第21115、41687號受理之
05 後，被告臺灣銀行、華南銀行亦向本院聲請為併案本案強
06 制執行，經本院分別以110年度司執字第52834號、59812
07 號就系爭建物為合併執行在案。

08 （二）惟系爭建物係：原告黃永盛、黃永芳之母即訴外人黃盧
09 秀，於90年6月2日與原告聯新物流股份有限公司（下稱
10 聯新公司）簽訂土地租賃契約書（下稱系爭租約），將黃
11 盧秀所有高雄市○○區○○段00○○地號土地出租予原告
12 聯新公司後，由原告聯新公司於90年間在上開33、53地號
13 土地上出資所興建，故系爭建物之原始起造人及所有權人
14 為原告聯新公司。嗣系爭租約於95年6月1日租約期滿
15 後，依系爭租約第19條「租約期滿，地上建物全部無條件
16 歸地主所有，（承租人）不得要求任何補償。」之方約
17 定，系爭建物之事實上處分權因而移轉予黃盧秀。而黃盧
18 秀之後於106年9月19日過世後，由其繼承人黃永盛、黃
19 永芳、黃錦桂、陳黃錦芬、黃錦蕊繼承後，全體繼承人已
20 於協議分割遺產時，將上開33、53地號土地及其上之系爭
21 建物分歸予原告黃永盛、黃永芳共有。故系爭建物之所有
22 權為原告聯新公司所有，而事實上處分權則已移轉為原告
23 黃永盛、黃永芳共有，並非新鈴公司所有，被告等人聲請
24 對系爭建物為上開假扣押及本案強制執行，均是對於第三
25 人所有之標的為執行，原告自得提起本件第三人異議之
26 訴。爰依強制執行法第15條規定提起本訴等語。並聲明如
27 主文第1項所示。

28 三、被告抗辯：

29 （一）被告臺灣中小企銀、臺灣銀行、華南銀行以：系爭建物於
30 109年10月26日本院為假扣押查封時，當時在場之第三人
31 即新鈴公司會計林佩瑤曾陳稱系爭建物為新鈴公司所有，

01 做為辦公及修車之用，且系爭建物於96年6月間經新鈴公
02 司為稅籍登記而登記新鈴公司為納稅義務人，故系爭建物
03 應為新鈴公司所有，而非原告聯新公司所有。另原告黃永
04 盛、黃永芳只為系爭建物之事實上處分權人，依最高法院
05 107 年度台上字第306 號、105 年度台上字第2376號、96
06 年度台上字第1109號民事判決意旨，事實上處分權並非為
07 所有權，不得提起第三人異議之訴請求排除強制執行，原
08 告黃永盛、黃永芳提起本件第三人異議之訴，顯無理由。
09 原告等人之本件主張為無理由等語置辯。並聲明：原告之
10 訴駁回。

11 (二) 被告陳嘉松未於言詞辯論期日到場，但曾提出書狀以：被
12 告與新鈴公司間假扣押強制執行事件（本院109 年度司執
13 全助字第187 號），於109 年10月26日下午2 時30分赴現
14 場會勘，新鈴公司董事長黃煥永並未出面，而係由其妻子
15 李惠蘭出面代理，李惠蘭當日向伊及本院執行人員提出一
16 份建築物坐落圖（該圖現仍由新鈴公司持有中），圖上標
17 有該地上建物為未經保存登記之建物，詳載辦公室部分建
18 築資金為新臺幣1,870,000 餘元，並稱辦公室後方鋼骨鐵
19 皮結構設備係新鈴公司後來自行出資增建，用作大貨車維
20 護保養之用等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

21 (三) 被告中租公司未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何
22 聲明或陳述。

23 四、兩造不爭執事實：

24 (一) 被告陳嘉松主張其對訴外人新鈴公司有債權存在，向屏東
25 地院聲請109年度司裁全字第209號假扣押裁定後，持該裁
26 定於109 年10月12日向高雄地院提出民事假扣押強制執行
27 狀聲請狀，主張系爭建物為訴外人新鈴公司所有，聲請高
28 雄地院予以查封，經該院以109 年度司執全字第274 號假
29 扣押強制執行事件受理後囑託本院執行，經本院以109年
30 度司執全助字第187 號假扣押執行案件受理後於109 年11
31 月11日查封系爭建物。

01 (二) 本院為上開假扣執行後，因訴外人新鈴公司之其他債權人
02 即被告臺灣中小企銀、臺灣銀行、華南銀行，亦分別聲請
03 對系爭建物為假扣押執行，而經本院分別以110 年度司執
04 全助字第28、46、62號併案至109年度司執全助字第187
05 號，對系爭建物合併為假扣押執行。

06 (三) 上開假扣案件查封執行後，系爭建物於110年間經被告中
07 租公司、臺灣中小企銀、臺灣銀行、華南銀行向本院聲請
08 為本案強制執行，經本院分別以110 年度司執字第21115
09 號、41687號、52834號、59812號受理在案（其中110年度
10 司執字第41687號、52834號、59812號，係併案至110 年
11 度司執字第21115號合併執行）。

12 (四) 系爭建物坐落於坐落高雄市○○區○○段00○○○○
13 ○○○○○地號土地上。並有109年度司執全助字第187號卷
14 內之仁武地政事務所建物謄本及測量成果圖在卷可稽。

15 (五) 高雄市○○區○○段00○○地號土地上，於系爭建物興建
16 之90年間係原告黃永盛、黃永芳之母即訴外人黃盧秀所
17 所有。黃盧秀於106 年9 月19日過世後，由繼承人黃永盛、
18 黃永芳、黃錦桂、陳黃錦芬、黃錦蕊等人繼承，上開繼承
19 人於106年9月19日訂立遺產分割協議，將上開33、53地號
20 土地及其上之系爭建物分歸由原告黃永盛、黃永芳所共
21 有。並有土地登記謄本、遺產分割協議書在卷可稽（卷一
22 第49-53頁）。

23 (六) 聯新公司（90年間由原告郭明霖擔任負責人），曾於90年
24 6月2日與訴外人黃盧秀訂立租賃契約，向訴外人黃盧秀承
25 租高雄市○○區○○段00○○地號土地，租賃期間至95年
26 6 月1日此，並系爭租約第19條約定「租約期滿，地上建
27 物全部無條件歸由地之所有...」。並有租賃契約書在卷
28 可稽（卷一第41頁以下）。

29 五、本件爭點：

30 (一) 系爭建物為何人所興建？所有權及事實上處分權為何人所
31 有？

01 (二) 原告等人提起本件訴訟是否符合第三人異議之訴之要件？
02 其等主張就系爭建物所為之強制執行程序應予撤銷，有無
03 理由？

04 六、系爭建物為何人所興建？所有權及事實上處分權為何人所
05 有？

06 (一) 經查，原告主張之上開事實業據其提出假扣押聲請狀、上
07 開執行事件之本院執行處函、聯新公司與黃盧秀於90年6
08 月2日簽定之仁雄段33及53土地租賃契約書、土地登記第
09 一類電子謄本、戶籍謄本、遺產分割協議書、聯新物流股
10 份有限公司營利事業登記證及公司變更登記表、林務局農
11 林航空測量所核發92年10月19日拍攝之航照圖及地籍圖、
12 林務局農林航空測量所核發之96年4月16日拍攝仁武區仁
13 雄段33及53地號2筆土地上之廠房之航照圖、新鈴公司與
14 黃盧秀於94年7月1日簽定之仁雄段33及53土地租賃契約書
15 (卷一第21頁以下、卷二第51頁以下、卷二第148頁以
16 下)等為證。聯新公司既與黃盧秀於90年6月2日簽定系爭
17 租約，向黃盧秀承租仁雄段33及53土地作為公司營業之
18 用，衡諸常情，自會於上開土地上興建建物，否則公司豈
19 非無法辦公及營業，且依原告提出之林務局農林航空測量
20 92年10月19日航照圖所示，系爭建物於92年10月19日之前
21 確實即已存在，而於此段期間，上開土地之承租使用係只
22 有聯新公司一人，依此情形，自足認定系爭建物應確實是
23 聯新公司所興建，故原告主張系爭建物係聯新公司於90年
24 間在上開33、53地號土地上出資所興建，系爭建物之原始
25 起造人及所有權人為原告聯新公司，堪認屬實。

26 (二) 被告雖抗辯：系爭建物於109年10月26日本院為假扣押查
27 封時，當時在場之新鈴公司會計林佩瑤曾陳稱系爭建物為
28 新鈴公司所有，做為辦公及修車之用云云。惟查：

29 (一) 依原告提出之新鈴公司與黃盧秀簽定之仁雄段33及53土地
30 租賃契約書(卷二第149頁以下)所載，新鈴公司係於94
31 年7月1日始向黃盧秀承租仁雄段33及53土地，而依前段所

01 述，系爭建物係於92年10月19日之前早已存在，故系爭建
02 物顯不可能係新鈴公司所興建。

03 (二)且證人林佩瑤於本院證稱「(澄觀路1318號系爭房屋是何
04 人蓋的，你是否清楚?)一開始是聯新公司蓋的，我們新
05 鈴公司去向聯新公司分租的。」、「(你如何知道是聯新
06 公司蓋的?)因為我們公司去承租之前，房子就蓋好在那
07 邊了。」、「(既然你剛才陳稱，你們公司去跟聯新公司
08 分租之前，房子就已經蓋好在那邊，為何在本院109年度
09 司執全助字第187號執行案件，本院書記官去現場執行
10 時，你會陳稱說房子及鋼構棚架為新鈴公司所有，作為辦
11 公室及修車之用?)因為聯新公司後來就沒有承租，我們
12 新鈴公司就全部承租，所以我當時才會這樣說。聯新公司
13 在我們新鈴公司承租後，約幾年後(詳細是幾年記不清
14 楚)，就搬走了，全部變成我們新鈴公司承租，所以我才
15 這樣說。」、「(根據我們去聲請的航照圖92年10月19
16 日、96年4月16日航照圖均相同，另鈞院109年12月1日去
17 現場查封的圖，這三個圖均完全一樣，證人有何意見?)
18 應該是都是一樣的，但新鈴公司有加蓋一點點。」、「
19 「(加蓋是室內的裝潢還是哪個部分?)是倉庫有稍微改
20 建，就裡面隔1個房間做倉庫。」等語(見卷二第169頁以
21 下之證人筆錄)。

22 (三)故依上開事證，被告所辯，與事實不符，即不足採信。且
23 依證人林佩瑤之上開證述，亦可證原告於前段主張之系爭
24 建物確係聯新公司所出資所興建，系爭建物之原始起造人
25 及所有權人均為聯新公司，確屬事實。

26 (四)至證人林佩瑤雖證稱「新鈴公司有加蓋一點點。」、「加
27 蓋的是倉庫有稍微改建，就裡面隔1個房間做倉庫。」等
28 語。惟按「動產因附合而為不動產之重要成分者，不動產
29 所有人，取得動產所有權。」，民法第811條定有明文。
30 次按，所謂建築物，係指劃定可供無人利用之一定空間，
31 作為所有權支配客體之構造物，基於所有權標的物獨立性

原則，及一物一權主義之要求，建築物之特定部分必須具備構造上及使用上之獨立性，始能成為獨立所有權之客體。所謂附屬建物，係指依附於原建築以助其效用而未具獨立性之次要建築而言，諸如依附於原建築而增建之建物，缺乏構造上及使用上之獨立性，或僅具構造上之獨立性，而無使用上之獨立性，並常助原建築之效用等是，此類附屬建物依民法第811條規定應由原建築所有人取得增建建物之所有權，原建築所有權範圍因而擴張。另按，所有人於原有建築物之外另行增建者，如增建部分與原有建築物無任何可資區別之標識存在，而與之作為一體使用者，因不具構造上及使用上之獨立性，自不得獨立為物權之客體，原有建築物所有權範圍因而擴張，以原有建築物為擔保之抵押權範圍亦因而擴張。倘增建部分於構造上及使用上已具獨立性，即為獨立之建築物。苟其常助原有建築物之效用，而交易上無特別習慣者，即屬從物，而為抵押權之效力所及。若增建部分已具構造上之獨立性，但未具使用上之獨立性而常助原有建築物之效用者，則為附屬物。其使用上既與原有建築物成為一體，其所有權應歸於消滅；被附屬之原有建築物所有權範圍因而擴張，抵押權之範圍亦同。是從物與附屬物雖均為抵押權之效力所及，惟兩者在概念上仍有不同，有最高法院88年度台上字第485號、100年度台上字第4號、103年度台上字第919號判決意旨可參。依證人林佩瑤證述之「新鈴公司加蓋的是倉庫有稍微改建，就裡面隔1個房間做倉庫。」等語可知，新鈴公司改建之倉庫，並不具有構造上及使用上之獨立性，而不具有獨立之所有權，自仍應附屬於系爭建物，而為聯新公司所有。

（三）另被告陳嘉松雖抗辯如上，惟查本院執行處於109年10月26日至系爭建物現場執行時，新鈴公司之在場人並非李惠蘭，而是新鈴公司會計林佩瑤，且林佩瑤係陳稱：系爭建物為新鈴公司所有，做為辦公及修車之用等語，有本院10

01 9 年度司執全助字第187 號109 年10月26日之查封筆錄在
02 執行卷可稽，故被告辯稱：本院執行處現場執行時係李惠
03 蘭出面代理，李惠蘭並稱辦公室後方鋼骨鐵皮結構設備係
04 新鈴公司後來自行出資增建，用作大貨車維護保養之用等
05 語云云，核與事實不符，不足採信。

06 七、原告等人提起本件訴訟是否符合第三人異議之訴之要件？其
07 等主張就系爭建物所為之強制執行程序應予撤銷，有無理
08 由？

09 （一）原告聯新公司部分：

10 按「第三人就執行標的物有足以排除強制執行之權利者，
11 得於強制執行程序終結前，向執行法院對債權人提起異議
12 之訴。如債務人亦否認其權利時，並得以債務人為被
13 告。」，強制執行法第15條定有明文，而所謂「第三人就
14 執行標的物有足以排除強制執行之權利者」，則係指第三
15 人就執行標的物有所有權、質權、...等權利而言。經
16 查，系爭建物為原告聯新公司出資興建，原始起造人及所
17 有權人均為聯新公司，為原告聯新公司所有等屬實，業見
18 前述。故原告聯新公司依強制執行法第15條之規定提起本
19 件第三人異議之訴，請求撤銷如主文第1項所示案號之強
20 制執行事件，就系爭建物之強制執行程序，為有理由，應
21 予准許。

22 （二）原告黃永盛、黃永芳部分：

23 按「強制執行法第15條，所謂就執行標的物有足以排除強
24 制執行之權利者，係指對於執行標的物有所有權、典權、
25 留置權、質權存在情形之一者而言（本院44年台上字第72
26 1號判例參照），並不包括事實上之占有及處分權在內。
27 次按不動產物權，依法律行為而取得者，非經登記不生效
28 力，民法第七百五十八條定有明文。此項規定，並不因不
29 動產為違章建築而有例外（本院62年台上字第2414號判例
30 參照）。」，有最高法院96年度台上字第1109號、100年
31 度台上字第224號、105 年度台上字第1971號、105 年度

01 台上字第2376號、107 年度台上字第306號判決要旨可
02 參。故事實上處分權人不能基於所有權人之地位，亦不得
03 依類推適用民法第767條之規定，提起第三人異議之訴。
04 本件原告黃永盛、黃永芳只為系爭建物之事實上處分權
05 人，自不得提起本件第三人異議之訴，故其二人之本件主
06 張，即不足採，為無理由。

07 八、綜上所述，本件原告聯新公司之訴，為有理由，應予准許；
08 原告黃永盛、黃永芳之訴，為無理由，應予駁回。。

09 九、本件事證及法律關係已臻明確，兩造其餘主張、陳述及舉
10 證，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，附此敘明。

11 十、訴訟費用負擔之依據：本件原告等人雖有部分勝敗，惟考量
12 被告部分係全部敗訴，因此訴訟費用仍應由被告負擔始為公
13 平，爰民事訴訟法第79條諭知如主文第3項所示。

14 中 華 民 國 111 年 7 月 29 日

15 民事第一庭 法 官 郭文通

16 以上正本係照原本作成。

17 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
18 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 111 年 7 月 29 日

20 書記官 林香如