

臺灣高雄地方法院民事判決

112年度訴字第199號

原告 鼎立投資有限公司

法定代理人 張國隆

訴訟代理人 陳煜昇律師

被告 華南商業銀行股份有限公司

法定代理人 張雲鵬

訴訟代理人 林詩慧

劉懷智

上列當事人間第三人異議之訴事件，本院於民國112年7月5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

一、原告主張：亞洲忠孝大廈係於民國67年間興建完成，屬公寓大廈管理條例（下稱管理條例）施行前已取得建造執照、使用執照之建物，不受管理條例關於共用部分不得約定專用規定之拘束，即亞洲忠孝大廈之頂樓平台、地下層得約定予特定區分所有權人使用。訴外人總匯建設發展股份有限公司（下稱總匯公司）於民國86年12月10日將亞洲忠孝大廈之地下室、頂樓突出物（下分別稱系爭地下室、系爭頂樓突出物）之使用權及其他基於所有權之其他權利，轉讓予訴外人陳清福，後陳清福於103年3月24日再將上開權利轉讓予訴外人黃成泉。嗣黃成泉、原告於107年4月16日簽立不動產買賣契約書，由原告以新臺幣（下同）5300萬元向黃成泉購買高雄市○○區○○段○○段000○00000○000地號土地（權利範圍10萬分之17720）及其上同地段692、693建號建物（門牌號碼高雄市○○區○○路000號2樓、2樓走廊，權利範

01 圍全部），黃成泉同時將亞洲忠孝大廈之系爭地下室、系爭
02 頂樓突出物之使用權讓與原告。又被告前執對總匯公司之執
03 行名義，以系爭地下室為總匯公司之財產，聲請強制執行系
04 爭地下室，案經本院111年度司執字第22510號強制執行事件
05 （下稱系爭執行事件）受理執行，因原告就系爭地下室有足
06 以排除強制執行之權利，自得請求被告不得對系爭地下室聲
07 請強制執行。為此，爰依強制執行法第15條規定，提起本件
08 訴訟等語。並聲明：被告不得執系爭執行事件所核發確定證
09 明書暨其衍生之債權憑證（即臺灣臺北地方法院87年民執公
10 4850字債權憑證），對系爭地下室聲請強制執行。

11 二、被告則以：被告前以系爭地下室為總匯公司之財產，聲請強
12 制執行系爭地下室，惟經系爭執行事件111年5月30日裁定駁
13 回，即系爭地下室現未遭到強制執行，原告提起本件訴訟，
14 顯與第三人異議之訴之要件不符。又系爭地下室面積達860
15 平方公尺，且具備獨立之電梯與樓梯間可供進出，應具構造
16 上及使用上之獨立性，可作為獨立區分所有權之客體。其
17 次，總匯公司為系爭地下室之起造人，原始取得系爭地下室
18 之所有權，且因系爭地下室並未辦理保存登記，現仍屬總匯
19 公司所有，原告取得者充其量為事實上處分權，尚不得以此
20 提起第三人異議之訴。另被告既持有對總匯公司之債權憑
21 證，自得聲請強制執行系爭地下室。並聲明：原告之訴駁
22 回。

23 三、兩造不爭執事項：（見本院卷第33頁）

24 (一)被告於111年3月間持臺灣臺北地方法院87年民執公4850字債
25 權憑證，以系爭地下室為總匯公司之財產，聲請強制執行，
26 前經系爭執行事件受理，系爭執行事件就有關被告以系爭地
27 下室為總匯公司之財產所為之強制執行之聲請，業經本院司
28 法事務官於111年5月30日裁定駁回並已確定。

29 (二)系爭地下室未為保存登記。

30 四、本院之判斷：

31 (一)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

01 強制執行程序終結前，向執行法院對債權人提起異議之訴，
02 強制執行法第15條前段定有明文。所謂就執行標的物有足以
03 排除強制執行之權利者，係指對於執行標的物有所有權、典
04 權、留置權、質權存在情形之一者而言，占有，不過對於物
05 有事實上管領之力，尚不包括在內（最高法院101年度台抗
06 字第787號裁定、44年台上字第721號判決先例意旨參照）。

07 (二)原告主張總匯公司已將系爭地下室、系爭頂樓突出物之使用
08 權及其他基於所有權之其他權利，轉讓予陳清福，後陳清福
09 再將上開權利轉讓予黃成泉，嗣黃成泉與原告簽立不動產買
10 賣契約書時，同時將系爭地下室、系爭頂樓突出物之使用權
11 讓與原告等情，業據原告提出總匯公司與陳清福簽立之使用
12 權讓與契約書、陳清福與黃成泉簽立之債權讓與契約書、
13 黃成泉與原告簽立之不動產買賣契約書等件（見審訴卷第31
14 至53頁）為憑，非無所據，然觀之黃成泉與原告簽立之不動
15 產買賣契約書第15條其他約定事項第2點載明：頂樓屋頂突
16 出物及地下室車位使用權一併移轉買方等語（見審訴卷第47
17 頁），原告亦自陳係向黃成泉購買系爭地下室之使用權（見
18 本院卷第33頁），則原告並非系爭地下室之所有權人，至為
19 明灼。況不論原告是否得依其與黃成泉簽立之不動產買賣契
20 約書請求黃成泉將系爭地下室所有權移轉登記予其所有，核
21 其性質仍僅為債權請求權，亦非取得系爭地下室之所有權或
22 其他物權，參照首開說明，自不足以排除系爭執行事件之強
23 制執行程序，其依強制執行法第15條規定，提起本件第三人
24 異議之訴，於法不合，無從准許。

25 五、綜上述，原告依強制執行法第15條規定，請求被告不得以系
26 爭執行事件所執之債權憑證對系爭地下室聲請強制執行，為
27 無理由，應予駁回。

28 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
29 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
30 逐一論列，附此敘明。

31 七、據上論結，本件原告之訴無理由，爰判決如主文。

01 中 華 民 國 112 年 7 月 25 日
02 民事第四庭法 官 黃顥雯

03 以上正本係照原本作成。

04 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
05 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 112 年 7 月 25 日

07 書記官 吳翊鈴