

臺灣高等法院高雄分院民事判決

113年度上字第228號

上訴人 陳泰臨

訴訟代理人 黃振羽律師

陳樹村律師

被上訴人 華南商業銀行股份有限公司

法定代理人 黃俊智

訴訟代理人 鄭文華

上列當事人間第三人異議事件，上訴人對於民國113年6月26日臺灣屏東地方法院112年度訴字第305號第一審判決提起上訴，本院於113年12月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：

(一)上訴人於民國104年3月15日向許金治承租坐落屏東縣里○鄉○○○段000○0地號土地（下稱494之4地號土地）作為建築基地，並於同年6月間出資，委由鉸鎰工程有限公司（下稱鉸鎰公司）興建鐵皮建物乙棟（未辦保存登記，下稱系爭建物）作為倉庫使用。

(二)民企企業有限公司（下稱民企公司）於102年間向被上訴人申貸（下稱系爭借款），經許金治提供494之4地號土地，民企公司則提供同段494之7地號土地及其上同段107、123建號建物作為共同抵押物（以下分稱494之7地號土地、107建號建物及123建號建物），擔保系爭借款之清償。被上訴人於107年間以抵押權人身分，聲請准對494之4、494之7地號土地及107、123建號建物（以下合稱系爭抵押不動產）強制執行，經臺灣屏東地方法院（下稱屏東地院）以107年度司拍

01 字第311號民事裁定（下稱抵押物拍賣裁定）准許，續於110
02 年以抵押物拍賣裁定為執行名義聲請強制執行，經屏東地院
03 以110年度司執字第15257號執行事件（下稱系爭執行事件）
04 受理，並委由台灣金融資產服務股份有限公司南部分公司執
05 行拍賣程序，由該公司以110年度屏金職字第360號案件受理
06 （下稱360號執行案件）。

07 (三)執行法院誤認系爭建物為民企公司所有，因而暫編為同段12
08 5建號建物併予查封拍賣。但系爭建物實為上訴人原始出資
09 而取得所有權，非系爭借款之抵押物，亦非123建號建物之
10 部分或附屬物。爰請求確認系爭建物為上訴人所有，及依強
11 制執行法第15條前段規定，請求撤銷就系爭建物所為之執
12 行程序（下稱系爭建物執行程序）等語，並聲明：確認系爭建
13 物為上訴人所有。系爭建物執行程序，應予撤銷。

14 二、被上訴人抗辯：系爭建物為民企公司所有，並非上訴人所
15 有。上訴人所提事證不足以證明系爭建物由其出資興建而原
16 始取得所有權，主張並無理由，應予駁回等語，並聲明：上
17 訴人之訴駁回。

18 三、原審判決上訴人全部敗訴。上訴人不服，提起上訴，上訴聲
19 明：原判決廢棄。確認系爭建物為上訴人所有；系爭建物執
20 行程序，應予撤銷。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

21 四、兩造不爭執之事項及爭點

22 (一)兩造不爭執之事項

23 1.系爭建物未辦理所有權第一次登記。

24 2.系爭建物坐落之494之4地號土地，由許金治於102年9月11日
25 登記為所有權人。

26 3.許金治於102年間擔任民企公司向被上訴人借款之連帶保證
27 人，並於102年9月12日以494之4地號土地，設定300萬元之
28 最高限額抵押權予被上訴人；民企公司則於同日以494之7地
29 號土地及107建號建物，設定1,200萬元之最高限額抵押權予
30 被上訴人。其後權利價值約定變更為2,000萬元，並增加123
31 建號建物為抵押品。

01 4.被上訴人於107 年間向臺灣高雄地方法院對民企公司、許金
02 治、林子棋（原名林也欽）、江紅及陳惠恭等提起清償借款
03 訴訟並獲勝訴確定（案號：107年度重訴字第299號，下稱29
04 9號事件）。

05 5.被上訴人於110年4月以抵押物拍賣裁定為執行名義，向屏東
06 地院聲請強制執行，債務人為民企公司、陳惠恭及許金治，
07 經系爭執行事件受理（執行標的之建物為：107建號建物：
08 門牌為屏東縣里港鄉中南路7號，123建號建物：同路7-1
09 號）。

10 6.系爭建物執行政序，因停止執行而尚未終結。

11 7.林子棋為許金治之子，曾於民企公司任職。

12 8.上訴人為友泰有限公司（下稱友泰公司）之負責人（原名子
13 甫企業有限公司，於109年變更。以下以子甫公司稱之）。

14 (二)爭點

15 1.系爭建物是否由上訴人出資興建而原始取得所有權？

16 2.上訴人依強執法第15條請求撤銷就系爭建物執行政序，有無
17 理由？

18 五、本件之認定

19 (一)上訴人就系爭建物為其出資興建而原始取得所有權乙節，舉
20 證尚有不足，難以採信。

21 1.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
22 制執行政序終結前，向執行法院對債權人提起異議之訴，強
23 制執行法第15條前段定有明文。所謂就執行標的物有足以排
24 除強制執行之權利者，係指對於執行標的物有所有權、典
25 權、留置權、質權存在情形之一者而言。不動產物權依法律
26 行為而取得者，非經登記不生效力；而非依法律行為取得
27 者，如主張自己出資建築房屋而原始取得其所有權，雖不以
28 登記為取得所有權之要件，但其取得所有權之原因必須有相
29 當之證明，否則即無從認其有所有權之存在（最高法院105
30 年度台上字第457號民事判決意旨參照）。

31 2.上訴人主張系爭建物由其出資興建乙節，陳稱：為興建倉儲

01 設施，於104年3月15日先向許金治承租494之4地號土地，租
02 期自104年4月1日至109年3月31日，後於同年6月與鎡鎡公司
03 簽訂承攬契約，委由鎡鎡公司承作興建工程，並於同年8月
04 完工。完工後，部分供上訴人經營之友泰公司作為倉庫使
05 用，部分出租予民企公司、仲億科技有限公司（下稱仲億公
06 司），於租期屆至前再續租至115年3月3日等語。經查：

07 (1)上訴人向許金治承租494之4地號土地，租期自104年4月1日
08 至109年3月31日，於租期屆至前再續租至115年3月3日乙
09 情，有土地租賃契約書2份為證（見訴卷第43至53頁），堪
10 可採信。查閱第一份租賃契約書末頁空白處有手寫註記「乙
11 方於租賃期間所建之建物，於租約期滿時，不續時，不得拆
12 除建物」（乙方為上訴人，見訴卷第45頁）；第二份租約亦
13 比照寫入相同註記內容（見訴卷第51頁），堪認上訴人租用
14 系爭土地係作為建築基地之用。又系爭建物確實坐落於494
15 之4地號土地乙情，有小港地政事務所建物測量成果圖乙份
16 可查（見本院卷第137頁），另依上訴人所提出之空拍圖及
17 興建過程存證照片亦可佐證系爭建物當於104年間所建（見
18 訴卷第103至106、113至116頁）。

19 (2)至於系爭建物是否由上訴人出資興建乙節，證人林子棋雖證
20 稱：於104年間任職民企公司，職稱為業務經理，未在于甫
21 公司任職。我原是正裕電機公司負責人，正裕公司因財務問
22 題而倒閉。我在正裕時期認識上訴人，並有生意財務往來，
23 算是生意上的朋友關係，因此有本件合作模式（林子棋代上
24 訴人尋找並接洽施工廠商）。系爭建物由上訴人出資興建，
25 上訴人表示子甫公司在做奶粉批發進口，要作為儲存倉庫。
26 興建工程由林文獻負責鋼構，泥作地板為吳煥石，水電則
27 是由一位里港陳先生承作。就工程款如果大額就用支票，小
28 額就用現金支付，因為金額比較大，不方便身上帶大筆現金。
29 上訴人沒有支票，所以我會到台南跟上訴人碰面談生意的
30 事情，上訴人順便領錢交給我，我存入我的支票帳戶，以我
31 名義開支票，再轉交給工程人員。我有跟林文獻說是子甫公司

01 要建倉庫，不是民企公司等語（見訴卷第258至264頁）。另
02 鉉鎰公司之負責人林文獻則證稱：有關係爭建物，最初由林
03 子棋找我接洽，詢問有無承作廠房興建工程，我回稱有，林
04 子棋第2次即提供圖面請我估價，沒有簽訂書面契約。林子
05 棋並未跟我說是誰要興建，相關施工細節、請款等從頭到尾
06 都由林子棋跟我聯繫。工程款項以現金、支票方式收取。我
07 不知道林子棋是什麼公司，但稱他林經理。我只有承作鋼構
08 部分，地基是別人做的等語（見訴卷第222至225頁）。

09 (3)互核林子棋、林文獻證述，參以被上訴人不爭執系爭建物之
10 鋼構工程係由鉉鎰公司承作（見本院卷第161頁），堪認系
11 爭建物興建工程，確由林子棋實際尋找、接洽施工廠商乙情
12 為真。然而，林子棋雖證稱系爭建物係由上訴人出資興建，
13 且上訴人係交付現金，林子棋再存入自己支票帳戶後簽發支
14 票給付工程款，或逕以現金轉交施工廠商等情，但林文獻依
15 其記憶僅知與其接洽之林子棋為經理身分，而工程款之給付
16 亦僅由林子棋以現金或以收受支票付款，並未與上訴人直接
17 接洽，且依林子棋所述支票亦非以上訴人名義簽發，難以藉
18 由林文獻證述或工程款金流溯源確認林子棋所證是否可信。

19 (4)其次，林文獻雖已不復記憶業主為何人，但依上訴人提出之
20 鉉鎰公司104年5月15日報價單，以及土木、廁所水電及男女
21 廁所泥作工程承包商所出具之款項紀錄表、工程明細表及內
22 部設備及管線估價單所示，業主均填載為子甫公司（見訴卷
23 第187、203至206頁）。則若林子棋所證為真即出資之人為
24 上訴人，何以林子棋卻告知承包商委託興建倉庫之人為子甫
25 公司，而非上訴人，本有疑問。

26 (5)再者，若因子甫公司有倉儲需求而興建系爭建物，上訴人本
27 得直接以子甫公司資金支應，尚可計入經營成本申報稅務；
28 如因金額較大，不宜攜帶現金給付而採支票付款，更可使用
29 子甫公司所屬帳戶辦理；上訴人縱無須親自洽尋施工廠商，
30 亦可指派子甫公司人員辦理，皆較方便，亦合情理。然依林
31 子棋所證，上訴人卻捨之不為，反以自己私人資金支付，且

01 找他家公司之經理處理耗時費力之倉儲興建事務，又須林子
02 棋以自己名義簽發支票付款，皆與常理有違。

03 (6)又林子棋除是許金治之子外，亦有擔任系爭借款之連帶保證
04 人，且林子棋所屬之民企公司，即為系爭借款之主債務人
05 (見299號民事判決)，則系爭建物是否屬上訴人所有，抑
06 或屬子甫公司或被上訴人所辯之民企公司所有，與林子棋甚
07 具利害關係。此外，林子棋尚且擔任上訴人向其母許金治租
08 用494之4地號土地之租約連帶保證人(見訴卷第107頁)；
09 上訴人、許金治又為仲億公司前後任之負責人(見本院卷第
10 113、115頁)，可見林子棋與上訴人、許金治之連結瓜葛甚
11 深且久，並非僅止於親屬友人情誼而已，本難以期待林子棋
12 為客觀證述。況林子棋證稱：494之4地號土地之所以信託登
13 記給上訴人，主要上訴人怕系爭建物被拍賣，上訴人即得以
14 信託登記人之名義異議，土地實際所有人還是許金治等語
15 (見訴卷第266、267頁)，可見上訴人為謀求系爭建物不被
16 拍賣而擇一切手段，本件即難以排除林子棋有所偏頗而為本
17 件證述。基上，本件尚難採信林子棋就系爭建物為上訴人出
18 資之證述。

19 (7)至於上訴人所提屏東地院108年12月18日執行筆錄(見訴卷
20 第185頁)，有記載上訴人陳述系爭建物為其出資興建之內
21 容。而該執行筆錄雖非本件之筆錄，但該內容實質既為上訴
22 人之陳述，即不應作為本件上訴人主張可信之佐證。

23 (8)綜上，林子棋所為證述尚難採信，林文獻之證述亦無法佐認
24 上訴人為實際出資興建系爭建物之人。此外，上訴人所提報
25 價單等文件所載業主更非上訴人，則上訴人主張其為出資而
26 原始取得系爭建物所有權乙節，舉證即有不足，難以採認。

27 (二)上訴人依強制執行法第15條前段規定請求撤銷就系爭建物執
28 行程序，為無理由。

29 上訴人既未足舉證其為系爭建物原始所有人，上訴人主張依
30 強制執行法第15條前段規定請求撤銷就系爭建物執行程序，
31 即無理由。

01 六、綜上所述，上訴人主張系爭建物由其出資興建而原始取得所
02 有權乙節，舉證尚有不足。從而，上訴人請求確認系爭建物
03 為其所有，以及依強制執行法第15條前段規定請求撤銷就系
04 爭建物執行程序，均為無理由，不應准許。原審為上訴人敗
05 訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄
06 改判，為無理由，應駁回上訴。

07 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用之證
08 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
09 逐一論列，附此敘明。

10 八、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

11 中 華 民 國 113 年 12 月 25 日

12 民事第五庭

13 審判長法 官 邱泰錄

14 法 官 王 璇

15 法 官 高瑞聰

16 以上正本證明與原本無異。

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，其
18 未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書
19 （均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或
20 具有律師資格之人之委任狀，並依附註條文規定辦理。如委任律
21 師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 113 年 12 月 25 日

23 書記官 沈怡瑩

24 附註：

25 民事訴訟法第466條之1：

26 對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人，但上訴
27 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

28 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為
29 法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法
30 院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

31 第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。

