

臺灣苗栗地方法院民事判決

115年度訴字第35號

原告 黃則煜

訴訟代理人 段奇琬律師

被告 兆豐國際商業銀行股份有限公司

法定代理人 董瑞斌

訴訟代理人 黃傑琳律師

上列當事人間第三人異議之訴事件，本院於民國115年5月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告前持本院99年度訴字第426號、臺灣高等法院臺中分院101年度上字第79號、最高法院105年度台上字第731號、臺灣高等法院臺中分院105年度重上更一字第20號、最高法院107年度台上字第763號、臺灣高等法院臺中分院107年度重上更二字第47號判決（下合稱前案判決）、最高法院109年度台上字第2595號裁定（下稱前案裁定）及確定證明書為執行名義，向本院民事執行處聲請強制執行訴外人即原告之兄黃則鑫（下稱黃則鑫）名下如附表編號1所示土地（下稱系爭土地）應有部分1/2及門牌號碼苗栗縣○○鄉○○村00鄰○○○000號建物（稅籍編號：00000000000號、納稅義務人為黃則鑫、面積544.4平方公尺，下稱系爭200號建物，與系爭土地應有部分1/2下合稱系爭不動產），經本院以114年度司執字第10236號清償票款強制執行事件（下稱系爭強制執行事件）受理在案，本院民事執行處於民國114年6月2日前往系爭土地，查封系爭200號建物，查封面積如附表編號2、3所示竟為1591.52平方公尺（本院執行處實際查封之建物下稱系爭查封建物，即附表編號2及3所示之建物），

與系爭200號建物房屋稅籍證明書所載之面積顯不相符，實則系爭土地上有2棟未辦保存登記之建物，分別為系爭200號建物及門牌號碼苗栗縣○○鄉○○村00鄰○○○000號建物（稅籍編號：00000000000號、納稅義務人為原告，面積1074.5平方公尺，下稱系爭201號建物，與系爭200號建物合稱為系爭建物），系爭查封建物係由系爭200號建物及系爭201號建物內部打通，但2棟建物可輕易區隔，仍分別具構造上及使用上獨立性，原告為系爭201號建物之所有權人，而系爭建物目前由原告與訴外人即黃則鑫之配偶翁瑞媛（下稱翁瑞媛）共同出租予訴外人生森企業有限公司（下稱生森企業），然本院民事執行處誤將系爭201號建物納入查封範圍，致系爭201號建物併同納入系爭強制執行事件之拍賣範圍，若逕予拍賣，自屬嚴重侵害原告權益，爰依強制執行法第15條規定提起本件訴訟等語。並聲明：系爭強制執行事件就系爭查封建物所為之強制執执行程序，應予撤銷。

二、被告則以：系爭查封建物實為1棟建物，僅有一個出入門口無法區分為2棟構造上及使用上均具獨立性之獨立建物，而稅籍資料或門牌號碼，僅為行政管理措施，即使系爭查封建物有2筆稅籍資料及門牌號碼，亦不能直接認定系爭查封建物為2棟各自獨立之建物。被告於98年6月4日聲請對黃則鑫假扣押強制執行時，即已曾查封系爭200號建物，當時即暫編為如附表編號2所示之30建號建物，面積亦同附表編號2所示為1531平方公尺，迄今已逾16年未曾變更，而附表編號3增建之182建號建物為簡易鐵皮棚架，與30建號建物無任何可資區別之標誌存在，不具構造上、使用上獨立性，原30建號建物所有權範圍因而擴張，足見系爭查封建物確為黃則鑫所有，而非原告，被告予以查封拍賣並無違誤。再者，房屋稅籍證明書上之記載，僅係表彰房屋稅籍上所記載之納稅義務人，尚不得直接認定納稅義務人即為房屋之所有權人，縱使原告證明其為系爭查封建物之事實上處分權人，事實上處分權亦非強制執行法第15條所稱足以排除強制執行之權利。

01 而未辦理第1次所有權登記以前，房屋所有權屬於出資興建
02 之原始建築人，原告既未舉證其為系爭查封建物原始起造
03 人，而為所有權人，自無足以排除強制執行之權利等語，資
04 為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

05 三、兩造不爭執事項（本院卷第187頁，依判決格式修正文
06 句）：被告執前案判決、前案裁定及確定證明書為執行名
07 義，向本院民事執行處聲請執行黃則鑫所有系爭不動產，經
08 系爭強制執行事件受理在案，並為查封，查封標的建物即為
09 附表編號2及3之建物，經不動產估價師估價價值新臺幣（下
10 同）140萬7,700元。

11 四、法院之判斷：

12 原告主張其為系爭201號建物之所有權人乙節，為被告所否
13 認，並以前詞置辯，本院應審酌者厥為：原告是否為系爭20
14 1號建物之所有權人？系爭201號建物是否即為系爭查封建
15 物？說明如下：

16 (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
17 強制執行程序終結前，向執行法院對債權人提起異議之訴，
18 強制執行法第15條前段定有明文。又所謂就執行標的物有足
19 以排除強制執行之權利者，係指對於執行標的物有所有權、
20 典權、留置權、質權存在情形之一者而言，並不包括事實上
21 之占有及處分權在內（最高法院96年度台上字第1109號判決
22 意旨參照）。次按未辦理建物第一次所有權登記以前，房屋
23 所有權屬於出資興建之原始建築人（最高法院112年度台上
24 字第2025號判決意旨參照），且未辦建物所有權第一次登記
25 且所有人不明之房屋，其房屋稅向使用執照所載起造人徵收
26 之；無使用執照者，向建造執照所載起造人徵收之；無建造
27 執照者，向現住人或管理人徵收之，房屋稅條例第4條第4項
28 定有明文。是稅捐機關有關未辦建物所有權第一次登記之房
29 屋稅籍資料，所記載之納稅義務人，非必為所有權人，不能
30 僅憑房屋納稅義務人之記載，逕認其為房屋所有權人（最高
31 法院111年度台上字第502號判決意旨參照）。末按當事人主

張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文亦有明文。

(二)原告主張其為系爭201號建物之所有權人，為被告所否認，依上揭說明，自應由原告就此負舉證之責，合先敘明。

(三)原告主張系爭201號建物係在70年間所興建，當時興建資料難以還原，原告已經成年，確實有能力興建，且該建物自始登記房屋納稅義務人即為原告，承租人亦是向原告承租建物數10年，且系爭201號建物遭查封後，除了原告之外，亦沒有人出面主張其為所有權人、或事實上處分權人，故從系爭201號建物使用收益、稅籍登記等客觀事實足以佐證原告為系爭201號建物之所有權人等語，並提出系爭201號建物之房屋稅籍證明書為證（本院卷第25頁）。經查：

1.依本院職權調閱之系爭201號建物之房屋稅籍證明書（本院卷第39頁），原告主張其自始即為系爭201號建物之納稅義務人，固堪信為真實。惟原告雖為系爭201號建物之納稅義務人，然依前揭房屋稅條例第4條第4項規定及最高法院判決見解，不得據此即認其為系爭201號建物之所有權人，且苗栗縣政府稅務局所函覆之房屋稅籍證明書已載明「本資料係由房屋稅即紀錄表移列，僅供參考，不作產權及他項權利證明之用」（本院卷第43頁），故僅憑此房屋稅籍證明書，無從認定原告即為系爭201號建物之所有權人。

2.原告雖稱其於70年間已經成年，有能力興建系爭201號建物等語，且查原告確係於45年出生，此有戶籍謄本在卷可稽（系爭強制執行事件卷一），然其是否確有能力興建系爭201號建物，並未舉證，況縱係如此，有能力興建系爭201號建物者比比皆是，故亦難據此認定其為確為系爭201號建物之原始起造人而為所有權人。

3.本院民事執行處系爭強制執行事件114年11月28日苗院潔114司執地字第10236號通知之附表「使用情形」欄之第1點記載略以：98年7月3日現場查封，查封建物主要坐落於系爭土地，可能有一部分坐落於同段440號土地，現場為生森企業

01 社所使用，據在場人稱廠房係向債務人之父（按即原告、黃
02 則鑫之父）所租用等語、第3點記載略以：經洽詢承租人之
03 負責人郭先生表示，自83年10月起即與黃則鑫、原告簽訂房
04 屋租賃契約，租期5年，且每5年續約等語、第4點記載略
05 以：查封建物目前為生森企業向原告及翁瑞媛（下合稱原告
06 等2人）承租等語（本院卷第28至29頁），亦有原告等2人與
07 生森企業之住宅租賃契約書附卷可佐（系爭強制執行事件卷
08 一），足認，原告主張其就系爭201號建物具有使用收益
09 權，並非無據，惟具使用收益權之原因多端，亦無從以此認
10 定原告係原始出資興建系爭201號建物之人，且由翁瑞媛並
11 非系爭200號建物所有權人卻出租系爭200號建物，更可知
12 出租人非必為所有權人，故原告等2人共同出租系爭查封建
13 物之事實亦無從據以認定原告為系爭201號建物之所有權
14 人。此外，原告亦未舉證系爭201號建物即為系爭查封建
15 物。

16 五、綜上所述，原告未能舉證其為系爭201號建物之所有權人，
17 且系爭201號建物即為系爭查封建物，故其主張依強制執行
18 法第15條請求撤銷系爭強制執行事件有關係爭查封建物之強
19 制執执行程序，為無理由，應予駁回。

20 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院
21 審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘
22 明。

23 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

24 中 華 民 國 115 年 6 月 12 日
25 民事第一庭 法 官 王筆毅

26 以上正本係照原本作成。

27 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
28 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
29 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
30 應一併繳納上訴審裁判費。

31 當事人如對本件訴訟內容有所疑義，得聲請閱卷。

附表：

編號	土地坐落				面積	權利範圍	最低拍賣價格
1	縣市	鄉鎮市區	段	地號	平方公尺		
	苗栗縣	三義鄉	育英	441	1586.03	1/2	1,600萬
	備考	山坡地保育區／丙種建築用地（重測前為拐子湖段666-3地號）					
2	建號	基地座落 ----- 建物門牌	建築式樣主要 建築材料及房屋層數	建物面積（平方公尺）		權利範圍	最低拍賣價格
				樓層面積合計	附屬建物主要建築材料及用途		
	30	苗栗縣○ ○鄉○○ 段000○○ 00地號 ----- 苗栗縣○ ○鄉○○ 村00鄰○ ○○000 號	廠房，鋼架鐵皮、鋼架石棉瓦	1層： 1531 合計： 1531.0		全部	170萬
	備考	未辦保存登記建物30建號系會測後暫編，重測前：拐子湖段971建號					
3	建號	基地座落 ----- 建物門牌	建築式樣主要 建築材料及房屋層數	建物面積（平方公尺）		權利範圍	最低拍賣價格
				樓層面積	附屬建物主要建築		

					材料及用途		
	182	苗栗縣○○鄉○○段000○○000地號 ----- 苗栗縣○○鄉○○村00鄰○○○○000號	廠房、磚牆鋼造	1層： 60.52 合計： 60.52		全部	10萬
	備考	未辦保存登記建物、建號係會測後暫編。本建物增建一層總面積68.53平方公尺，其中8.01平方公尺逾越鄰地。					