臺灣南投地方法院民事簡易判決

112年度投簡字第557號

原　　告　張明仁

被　　告　日盛台駿國際租賃股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　簡志明

訴訟代理人　廖偉進

上列當事人間第三人異議之訴事件，本院於民國112年12月18日言詞辯論終結，茲判決如下：

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：原告與訴外人張承鵬有金錢借貸關係，雙方於民國112年8月9日簽訂不動產買賣契約書，由張承鵬以新臺幣（下同）30萬元將其所有門牌號碼南投縣○○鄉○○村○○路000號建物（下稱系爭建物）出售予原告，因系爭建物未辦理第一次保存登記，遂約定以移轉房屋稅籍方式過戶，原告分別於111年9月27日匯款10萬元至張承鵬指定之帳戶、於112年4月10日轉帳3萬元及於112年8月9日匯款17萬元至張承鵬鹿谷郵局帳戶，嗣確認款項無誤後，即由原告委請代書於112年8月16日送件至南投縣政府稅務局辦理房屋稅籍移轉，並於同年8月21日完成且於8月24日印製房屋稅籍證明書，詎被告持舊有資料向本院聲請強制執行張承鵬所有財產，並經本院以112年度司執字第19926號清償票款強制執行事件（下稱系爭執行事件）受理，誤將原告所有之系爭建物認為係張承鵬所有而查封；被告查封系爭建物之時間為112年9月18日，斯時張承鵬與系爭建物無任何法律權利關係，且系爭建物之出資興建者為原告祖父即訴外人張連振，則張承鵬雖前為系爭建物房屋稅籍登記名義人，亦非建物所有權人，爰依強制執行法第15條之規定，提起本件訴訟。並聲明：系爭執

行事件就原告所有系爭建物所為之查封程序應予撤銷。

二、被告則以：稅籍資料之異動，原不足以作為未辦保存登記建物所有權之取得證明，而系爭建物為未辦保存登記建物，縱原告主張其向張承鵬購買系爭建物為真實，原告亦僅取得系爭建物之事實上處分權，無從辦理所有權移轉登記而取得系爭建物之所有權，是原告並無排除系爭執行事件強制執行程序之權利等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

㈠被告向本院聲請強制執行系爭建物，由本院以系爭執行事件受理在案，執行程序尚未終結等情，為兩造所不爭執，並經本院依職權調取上開強制執行卷宗核閱屬實，堪信為真。

㈡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。所謂就執行標的物有足以排除強制執行之權利者，係指對於執行標的物有所有權、典權、留置權、質權存在情形之一者而言（最高法院44年台上字第721號判例參照），並不包括事實上之占有及處分權在內（最高法院96年度台上字第1109號判決意旨參照）。又不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記不生效力，民法第758條定有明文。又違章建築雖然不能辦理所有權登記，但仍得為交易之標的物，且因其性質上屬於不動產，故買受違章建築者，仍須登記，始能取得所有權，不能因違章建築不能登記，而謂不適用民法物權編關於登記之規定（最高法院43年台上字第856號判例要旨可資參照）。再就未辦理保存登記之建築物為讓與時，雖因未辦理保存登記致不能辦理所有權移轉登記，該建築物之所有權不能發生讓與之效力，但受讓人與讓與人間非不得約定將該建築物之事實上處分權讓與於受讓人（最高法院74年度台上字1317號判決要旨參照）。揆諸上開說明，未辦保存登記建物之買受人因不能登記取得所有權，即不能本於所有權提起第三人異議之訴，且亦無法本於其事實上處分權提起之。

㈢經查，原告主張系爭建物為未辦保存登記建物，並由原告於112年8月9日向張承鵬所買受等情，固據其提出不動產買賣契約書、LINE對話紀錄、南投縣政府稅務局房屋稅籍證明書為證（見本院卷第16-23頁），並經本院向南投縣政府稅務局竹山分局調閱系爭建物歷次變更納稅義務人之資料核閱屬實（見本院卷第89-108頁），參以系爭執行事件卷宗內所附系爭建物稅籍紀錄表之納稅義務人記載為張承鵬，是系爭建物既原屬張承鵬所有，則被告請求本院查封執行系爭建物，依法並無違誤；又系爭建物既為未辦保存登記建物，縱原告已於系爭執行事件查封前向張承鵬購得，然卻無法辦理系爭建物所有權之移轉登記，故本件原告依法並未能取得系爭建物之所有權，縱原告已取得系爭房屋之事實上處分權，依照前開說明，未辦保存登記建物之買受人因不能登記取得所有權，當不得主張所有權而提起第三人異議之訴，亦無從本於事實上處分權提起第三人異議之訴。況系爭建物原始出資興建者為張連振，亦經原告自承明確（見本院卷第119-121頁），則系爭建物之所有人顯非原告自明。又原告復未能舉證說明其有前述所有權以外足以排除系爭建物強制執行之其他權利，其據以提起第三人異議之訴，即非足取。

四、綜上所述，原告依強制執行法第15條規定，請求系爭執行事件就原告所有系爭建物所為之查封程序應予撤銷，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，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　　1　　月　　8　　日

南投簡易庭 法　官　蔡孟芳

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）；並向本院繳足上訴裁判費

。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　1　　月　　8　　日

書記官　蘇鈺雯