

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第2248號

原告 洪梅晏
訴訟代理人 吳勇君律師
王可文律師
複代理人 吳健瑋律師
被告 賓爵建設股份有限公司
0000000000000000
法定代理人 鄧光珽
訴訟代理人 蕭筑云律師

上列當事人間請求第三人異議之訴等事件，經本院於民國114年1月16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：

1 訴外人葉水龍原為坐落新北市○○區○○段0000地號、0000-1地號之地上權人及坐落0000地號上00建號之所有權人。葉水龍死亡後，00建號由訴外人黃根機、曾留玉葉、王葉勉、張阿寶、葉香桂、葉素、江葉雲卿及葉忠等8名子女繼承。約於60年間、89年間，00建號建物因年久失修不堪居住，故由長年居住其中之原告及配偶黃志隆（原名黃新倫，為訴外人黃根機之子暨繼承人）出資委託訴外人洪紹山拆除整修，並新建為門牌號碼新北市○○區○○路○段000巷0號之房屋（下稱系爭房屋），是原告及訴外人黃志隆皆屬系爭房屋之起造人，並持續居住至今。詎料，被告持本院110年度重訴字第188號民事確定判決之執行名義聲請對原告所有之系爭房屋強制執行，為本院113年度司執字第72381號受理在案，本院民事執行處於113年6月18日至系爭房屋現場為執行，並

01 辦理查封登記，原告此時驚覺權益受損，依強制執行法第11
02 9條第1項規定聲明異議，經本院113年度司執字第72381號函
03 通知原告應提起第三人異議之訴，原告爰依強制執行法第15
04 條規定提起本件訴訟，請求撤銷系爭房屋之強制執执行程序，
05 以資救濟。

06 2101年間，訴外人葉明智起訴對原告之配偶黃志隆（當時名
07 為黃新倫）請求返還系爭房屋，為本院101年度重簡字第127
08 3號受理在案，該判決認定：「系爭Aa建物核與葉水龍於38
09 年所登記之系爭00建號建物無關，則系爭Aa建物即非葉水龍
10 所遺遺產，應堪認定，原告主張凡0000地號土地上之建物即
11 為葉水龍之遺產範圍，容有誤會，尚非可採。系爭Aa建物既
12 非葉水龍遺產，原告亦未出資興建，原告核非系爭Aa建物之
13 公同共有人或所有權人，則原告尚非可就系爭Aa建物主張任
14 何權利，是原告先位主張被告黃新倫、翁漢昌應返還系爭A
15 建物予原告及公同共有人全體，實屬無據」、「系爭Bb建物
16 於89年間確有請證人洪紹山來施工，施工前的房屋狀態非
17 佳，四周牆壁有裂痕，甚或有磚塊掉落情況，屋頂瓦片也有
18 掉落情形，因此遇雨即會漏水，尚須使用器具盛水等情明
19 確，是系爭Bb建物施工前雖漏水情形嚴重，然仍勉強維持建
20 物架構，遮蔽風雨，供人居住使用，僅係生活上使用不便，
21 未達毀損滅失之程度，惟由證人洪紹山所述之施工方式可
22 知，其乃將房屋四周牆壁拆除，混合新、舊磚頭重新堆砌牆
23 面，另組窗框，並將屋頂瓦片全面拆除，改以白鐵搭建鐵皮
24 屋頂，房屋內部天花板用輕鋼架支撐，並於地板鋪設磁磚，
25 則在證人將四周牆壁及瓦片屋頂拆除之時，該建物主要架構
26 成分之牆面、屋頂均已然消失，事實上已失其不動產之結
27 構，而喪失原先不動產所有權」等語，認定系爭房屋已非原
28 先繼承自訴外人葉水龍之房屋，而屬黃新倫出資所造之新建
29 物。惟該判決以系爭0000-1地號土地之地上權權利為葉水龍
30 遺產，系爭0000-1地號土地既經被告黃新倫以系爭B、A建物
31 占用，且被告翁漢昌亦因有使用系爭A建物情形，而同有妨

01 害系爭0000-1地號土地地上權權利之情形，則原告依民法第
02 831條、第828條第2項準用第821條、第767條規定，並基於
03 地上權之排他性，備位請求黃新倫拆除系爭B、A建物並返
04 還該系爭B、A建物占用之0000-1地號土地返還予原告及公同
05 共有人全體，併請求被告翁漢昌自系爭A建物遷出，尚屬有
06 據。嗣黃新倫上訴，經本院102年度簡上字第297號民事判
07 決，將原審判決命黃新倫拆除AB建物還地部分廢棄，駁回葉
08 明智之訴。訴外人洪紹山於二審程序中證稱「（問：提示複
09 丈成果圖，問B、b是否你蓋的？）屋頂上的薄瓦已經破掉掉
10 下來，我就改成鐵片，牆壁就疊磚塊。我建造的時候請鐵工
11 二、三個人，水泥工請五個人，總共花了六天的時間，建造
12 的時候，被上訴人即上訴人葉明智有住在旁邊。重建舊物的
13 時候，裡面沒有人住」、「（問：你是否能確定是幾年重建
14 的？）89年，日期我不記得，但我可以確定是89年」、
15 「（問：請鈞院提示A、a、C，問這是誰建造的？）A、a、C
16 都是我建造的，C是先蓋的，是我當兵時來蓋的，還沒有蓋
17 之前是豬寮，蓋好之後，我大姊說要作家庭理髮，有隔一個
18 木板留個空間給被上訴人及上訴人葉明智的父親住」、
19 「（問：A、a、C部分的錢是誰出的？）都是我大姊（即本
20 件原告）出的…」等語（見原證3），本院102年度簡上字29
21 7號民事判決認定「A部分之建物不包含在葉水龍所遺之仁
22 興段00建號之內，葉明智亦未出資興建，則葉明智先位主張
23 其為A建物之公同共有人，請求黃新倫返還系爭A建物予葉
24 明智及公同共有人全體，請求翁漢昌遷出，洵屬無據。…觀
25 諸洪紹山之施工方式，其將原舊有建物之四個牆面、屋頂拆
26 除，則舊有建物已失其遮風避雨之作用，喪失獨立使用之經
27 濟價值，自難謂00建號之所有權仍然存在，縱黃新倫雇工在
28 原址以新磚塊、鐵皮整建，亦無從使00建號業已滅失之所有
29 權重新回復。…葉明智既不能證明其就ABb建物本於繼承有
30 公同共有之權利，則其請求翁漢昌遷出、黃新倫返還ABb建
31 物予葉明智及其他公同共有人全體，並請求黃新倫給付不當

01 得利予葉明智及其他公司共有人全體，為無理由，應予駁
02 回」。由前揭簡上判決，認定系爭房屋屬訴外人黃志隆及原
03 告出資所造之新建物。

04 3 就原證1附圖編號Aa建物，建築共花費約新臺幣（下同）30
05 萬元，由原告全額出資；就原證1編號Bb建物，建築共花費5
06 0萬元（可參原證2第6頁洪紹山之證述），由原告出資30萬
07 元，訴外人黃志隆出資20萬元。原告於60年間從事精緻理髮
08 （可參原證2第4頁姚振芳之證述），小孩理髮100元、成人
09 理髮700元、燙髮1000元，因原告理髮技術精湛遠近馳名，
10 故生意極為興隆，營業額一天最少為6000元，至多可至上萬
11 元，此外，原告另有兼職從事房屋買賣仲介，仲介成功一間
12 之分紅約為5000元。因此斯時原告一天能拿出1000元至1500
13 元補貼家用，綜合當時物價來看，原告實有相當之財力，得
14 以出資建物之新建或整修。原告已提出前案即本院101年度
15 重簡字第1273號及本院102年度簡上字第297號案件之言詞辯
16 論筆錄，訴外人姚振芳為當時里長，於一審曾證述：「據我
17 了解，原本是矮房子，後來拆掉重蓋，屋頂部分爛掉，有再
18 請人重蓋，大概在89年…」、「以前是比較低的房屋，被告
19 太太（即本件原告）在那裡做理髮…」、「我只知道拆起來
20 建，但不知道是怎麼樣施工，有看到屋頂破掉，房屋中間屋
21 頂瓦片整個陷落，房屋正門口附近牆壁也有塌陷…」、「提
22 示複丈成果圖（問：是在哪間理髮？）（被告太太即本件原
23 告）在小a及大A裡面建物理頭髮」。當時負責新建房屋之土
24 木師傅即證人洪紹山證述系爭房屋係原告出資，該證述距今
25 已有11年之久，而證人洪紹山殊無可能預料到11年以後所言
26 將成為本件爭點，故可信度極高，加以證人洪紹山為原告親
27 弟，故原告斯時皆係以現金給付予證人洪紹山，故無匯款紀
28 錄可資提供，應屬常情，是原告實已盡舉證證明系爭房屋由
29 原告原始出資之責任，應由被告提出反證，證明證人洪紹山
30 所言虛偽不實。然而，被告答辯卻從未爭執證人洪紹山所言
31 之真實性，反以「訴外人姚振芳、洪紹山於本院101年重簡

字第1273號事件審理時之證述，待證事實係系爭房屋為債務人黃志隆新建，與原告有無共同出資興建系爭房屋之事實完全無涉…原告迄今未就其出資金額與比例為任何主張，復未提出相關金流記錄證明其確有出資…上開訴訟均係由債務人黃志隆以系爭房屋所有權人之地位單獨應訴…原告仍未曾表明其為共同所有權人而參與洽談，在在可證原告自始欠缺成為系爭房屋所有權人之意思…債務人黃志隆及其女兒黃淑美均未表明原告為系爭房屋之共同所有權人…足見債務人黃志隆否認原告對於系爭房屋有所有權之意思…」等語以資抗辯，惟查：(1)訴外人姚振芳、洪紹山於本院101年度重簡字第1273號事件審理時之證述，待證事實係系爭房屋是否為後來所新建，致原始房屋毀損滅失，根本無欲證明系爭房屋係訴外人黃志隆單獨出資新建，被告並非該前案當事人，單以筆錄內容恣意猜測前案之待證事實，以謀求符合本案之答辯理由，實屬荒謬。即便前案待證事實與原告有無共同出資興建系爭房屋之事實無涉，為何不得以前案筆錄之證人證述，證明本案之待證事實，相反地，即係因前案之待證事實與本案待證事實無何干係，更能確保證人洪紹山之證言無受污染之可能性。(2)系爭房屋原始出資之實際所有權人固為原告，然訴外人黃志隆亦有對原證1之B、b建物出資，而與原告同為所有權人，又因訴外人黃志隆之祖先曾向系爭房屋所坐落土地之原所有權人取得默示地上權抑或使用借貸之權利，原告所有之系爭房屋方得有權坐落於土地上，因此在涉及關此系爭房屋返還房屋、拆屋還地、不當得利等訴訟中，爭點多為系爭房屋是否無權占有？訴外人黃志隆本即具有部分所有權，由其應訴於法並無違誤，本即無須原告參加訴訟，程序上是否須將原告同列為他案被告，此由他案之原告自行主張，本案原告實無權利亦無義務置喙，蓋因僅須訴外人黃志隆就所坐落土地具合法占有權源，原告所有之系爭房屋即能合法坐落於土地之上，是原告未參加前案其來有自，被告一再辯稱於系爭房屋相關之前案訴訟，原告皆未參加，且前案

01 判決稱訴外人黃志隆為系爭房屋所有權人，即猜測式地跳躍
02 論證原告並非系爭房屋之所有權人，卻全未提出任何證明原
03 告非系爭房屋所有權人之實證，刻意對證人姚振芳、洪紹山
04 之證述避而不談，實非妥適。更有甚之，訴外人黃志隆於前
05 案訴訟從未曾說過其為「單獨所有權人」，前案判決亦從未
06 曾提及訴外人黃志隆為「單獨所有權人」，然被告明知證人
07 洪紹山已證明系爭房屋為原告出資，卻疏未查明，而於前案
08 單獨以黃志隆為被告起訴，未追加原告為前案被告，難謂非
09 屬可歸責於被告之疏失，詎被告竟以自己之疏失，於本案猜
10 測原告非系爭房屋所有權人，等同係要求原告應自行參加前
11 案訴訟，否則即非系爭房屋所有權人，並將被告於前案訴訟
12 應負之追加當事人責任轉嫁予原告（換句語即係要求一般民
13 事訴訟之被告必須自己主動要求追加其他人為被告），其荒
14 謬之處應無須多言。(3)再者，一貫見解皆認建物由出資興建
15 者取得其所有權，則原告若未有成為系爭房屋所有權人之意
16 思，又為何會出資興建系爭房屋，依社會一般通念，自己出
17 資而成為建物之所有權人，此為正常人之邏輯，被告稱「原
18 告自始欠缺成為系爭房屋所有權人之意思」云云，完全與常
19 情悖離之猜測，殊無可採。(4)末查，訴外人黃志隆自始皆未
20 否認原告為系爭房屋之所有權人，然被告竟辯稱「債務人黃
21 志隆及其女兒黃淑美均未表明原告為系爭房屋之共同所有權
22 人…足見債務人黃志隆有否認原告對於系爭房屋有所有權之
23 意思」，可見被告抗辯皆屬穿鑿附會、無的放矢。綜此，原
24 告已提出相當之證據證明原告確為系爭房屋出資興建而原始
25 取得系爭房屋之所有權，然被告答辯非但從未就證人洪紹山
26 所言之真實性加以爭執，反而一再以「前案筆錄與本案待證
27 事實無關」、「原告不提出匯款紀錄」、「原告未參加前案
28 訴訟」、「訴外人黃志隆否認原告為系爭房屋之所有權人」
29 等悖於常理，且毫無根據之猜想，否認原告就系爭房屋具所
30 有權，核屬變態事實，應自負舉證責任，然被告卻從未提出
31 任何能實際證明原告並非系爭房屋所有權人之反證，是被告

01 所辯殊無理由甚明。

02 4 被告僅泛稱原告因與訴外人黃志隆同居，即構成實務及學界
03 幾無人承認之「默示訴訟擔當」，要無可採。所謂訴訟擔當
04 仍須被擔當人就實體上得以自己名義成為原告或被告之訴訟
05 實施權主動積極授予擔當人，方能令被擔當人承受民事訴訟
06 法第401條既判力效力之所及，否則若僅消極不為反對亦能
07 構成訴訟擔當，即無以民事訴訟法第401條嚴格限制既判力
08 效力所及之必要，有訴訟實施權之人即能藉機隨意擔當其他
09 有利害關係之人，則民事訴訟法最基本之程序保障將蕩然無
10 存。因此，訴訟擔當須主動且積極的授予訴訟實施權予他
11 人，殊無成立默示訴訟擔當之可能，實務及學說上亦幾未曾
12 出現類似見解。次查原告所引最高法院109年度台抗字第257
13 號民事裁定，其意旨實係指稱第三人若將訴訟實施權授與擔
14 當訴訟人，即不再該當於「非因可歸責於己之事由而未參加
15 訴訟」之情形，而不得對該確定終局判決提起第三人撤銷之
16 訴，然仍得提起再審之訴，不因本案訴訟係自己遂行或授權
17 他人遂行而有所不同，此裁定究與本件第三人異議之訴有何
18 干係。姑且不論原告事實上並未將訴訟實施權授予訴外人黃
19 志隆，強制執行法亦無「非因可歸責於己之事由而未參加訴
20 訟不得提起第三人異議之訴」之規定，與第三人撤銷之訴與
21 再審之訴規定完全不同，殊無執有關第三人撤銷之訴及再審
22 之訴之裁定，指稱原告不得提起第三人異議之訴之可能。再
23 者，實務上極少數提及默示訴訟擔當之判決，亦稱至少須經
24 法院依職權通知其他利害關係人而不起訴或應訴方能構成默
25 示訴訟擔當，則前案法院既未於前案通知原告參加訴訟，自
26 無構成默示訴訟擔當之可能，且被告明知證人洪紹山已有證
27 述系爭房屋為原告出資，卻疏未查明而未於前案起訴原告或
28 追加原告為前案被告，難謂非屬可歸責於被告之疏失，原告
29 自無可能因被告疏失而構成默示訴訟擔當，被告答辯僅泛稱
30 原告因與訴外人黃志隆同居，即構成實務及學說界幾無人承
31 認之「默示訴訟擔當」，並無可採。

01 5 並聲明：本院113年度司執字第72381號強制執行事件，就系
02 爭0000、0000-1地號土地上建物門牌號碼新北市○○區○○
03 路○段000巷0號之未保存登記建物，所為查封之強制執行程
04 序應予撤銷。

05 二、被告則以：

06 1 原告提起本件第三人異議之訴，主張其為系爭房屋之共同所
07 有權人，有足以排除強制執行之權利，自應就系爭房屋為其
08 出資興建，而原始取得所有權之有利事實負舉證之責。原告
09 援引訴外人姚振芳、洪紹山於本院101年度重簡字第1273號
10 及本院102年度簡上字第297號事件審理時之證述，欲證明其
11 有出資興建系爭房屋。然本院101年度重簡字第1273號事件
12 之背景事實為：訴外人葉明智主張其為系爭房屋之公同共有
13 人，起訴請求原告之配偶黃志隆應返還系爭房屋予全體公同
14 共有人。斯時黃志隆為證明系爭房屋為其單獨所有，故聲請
15 傳喚訴外人姚振芳、洪紹山到庭作證，有言詞辯論筆錄、黃
16 志隆當時提出之書狀可參。由此足見，訴外人姚振芳、洪紹
17 山於本院101年度重簡字第1273號事件審理時之證述，待證
18 事實係「系爭房屋為黃志隆新建」，與原告有無共同出資興
19 建系爭房屋之事實完全無涉。再者，訴外人洪紹山於該事件
20 二審即本院102年度簡上字第297號事件審理時，固證稱：

21 「（問：A、a、C部分的錢是誰出的？）都是我大姊出
22 的…」等語，惟縱認訴外人洪紹山之證述為真實（假設語
23 氣，被告否認之），亦不能排除原告僅係單純贈與或借貸金
24 錢予黃志隆之可能。況原告迄今未就其出資金額與比例為任
25 何主張，復未提出相關金流記錄證明其確有出資，自無從僅
26 憑訴外人洪紹山之片面陳述，遽認原告有基於自己取得建物
27 所有權之意思而出資。此外，系爭房屋涉及多起爭訟，除前
28 揭黃志隆與訴外人葉明智間返還房屋等事件外，尚有黃志隆
29 與被告間拆屋還地等事件（即本件執行名義判決），以及黃
30 志隆與訴外人林正添等人間拆屋還地等事件（現繫屬於臺灣
31 高等法院，案號：112年度重上字第275號）。上開訴訟均係

由黃志隆以系爭房屋所有權人之地位單獨應訴，且黃志隆就系爭房屋無權占有坐落土地之不當得利請求，從未抗辯應由共同所有權人按出資比例分擔，有本院111年度重訴字第54號事件之言詞辯論筆錄、臺灣高等法院112年度重上字第275號事件之準備程序筆錄及黃志隆所提書狀等件為證。而原告為黃志隆之配偶，長年共同居住於系爭房屋迄今，自不可能對於上開訴訟全然不知，竟遲未向法院主張其為系爭房屋之所有權人，或聲請參加訴訟，反而容認黃志隆本於系爭房屋所有權人之地位單獨應訴；甚且，於訴外人林正添等人與黃志隆就系爭房屋拆遷事宜洽談和解方案時，儘管攸關龐大利益，原告仍未曾表明其為共同所有權人而參與洽談，在在可證原告自始欠缺成為系爭房屋所有權人之意思，灼然至明。本院民事執行處書記官督同執達員到達系爭房屋實施查封時，黃志隆及其女兒黃淑美均未表明原告為系爭房屋之共同所有權人，僅稱：「2號主建物為債務人與其太太居住使用、占用…」等語，足見黃志隆有否認原告對於系爭房屋有所有權之意思。倘原告未依強制執行法第15條後段規定，於本訴訟追加債務人黃志隆為被告，將來原告必將於其他案件中再為追復爭執，浪費司法資源，如此顯然有違訴訟經濟，以及統一解決紛爭之要求，故請法院行使闡明權，令原告追加黃志隆為本件之被告。綜上，依訴外人姚振芳、洪紹山於本院101年度重簡字第1273號、102年度簡上字第297號事件審理時之證述，尚不足證明原告確有出資興建系爭房屋，且原告於系爭房屋先前相關爭訟之過程，均從未表明自己為所有權人，堪認原告縱有提供部分資金供興建系爭房屋之用（假設語氣，被告否認之），亦非基於原始取得所有權之意思而為之，衡以原告遲至系爭房屋遭查封後，始提起本訴訟主張其為共同所有權人，益徵原告應係受債務人黃志隆指使，為拖延執行程序而起訴，自無保護之必要。

2 倘若本院認定原告為系爭房屋之共同所有權人，原告對於本件執行名義判決之訴訟標的而言，即為實體法上之義務主

01 體，而為實質當事人。又原告與債務人黃志隆為夫妻，且長
02 年同居於系爭房屋中，足認原告對於債務人黃志隆始終以系
03 爭房屋所有權人地位單獨應訴乙節，應係明知且予以容認，
04 堪認原告已默示將訴訟遂行權授與債務人黃志隆，核與民事
05 訴訟法第401條第2項規定所稱「為他人而為原告或被告」之
06 情形相符，原告仍應受本件執行名義判決之既判力所及，始
07 能達到訴訟經濟、統一解決紛爭及法安定性之基本要求，乃
08 屬當然。

09 3 系爭房屋歷來所涉訴訟，均認定系爭房屋為債務人黃志隆出
10 資興建，原告或債務人黃志隆，從未向法院表明原告為共同
11 起造人。以下扼要說明各該訴訟之事實背景，以及法院認定
12 之結果，供法院卓參：

13 (1)訴外人葉明智與債務人黃志隆等人間遷讓房屋等事件（案
14 號：本院101年度重簡字第1273號、102年度簡上字第297
15 號，已確定）：

16 訴外人葉明智起訴主張：系爭0000地號土地及門牌號碼新北
17 市○○區○○路○段000巷0號建物（下稱系爭祖厝），為訴
18 外人葉水龍所有，嗣訴外人葉水龍死亡，由其子女共同繼承
19 後，再由黃志隆、葉明智輾轉繼承。詎黃志隆未經全體公同
20 共有人同意，擅自占用系爭祖厝，爰依民法第821條、第767
21 條、第828條第2項等規定，請求黃志隆將系爭祖厝騰空遷讓
22 返還予全體公同共有人等語（此係先位主張，備位主張與系
23 爭房屋所有權之歸屬無涉，於此不贅）。黃志隆於該案則抗
24 辯：系爭祖厝已於89年拆除重建而滅失，現存建物「均為」
25 伊出資新建（無建造執照，為違章建築），葉明智並非現存
26 建物之所有權人等語。一、二審判決均認黃志隆之抗辯為可
27 採。其中，就系爭房屋所有權歸屬，本院102年度簡上字第2
28 97號民事判決明確指出：「又據證人洪紹山證稱：A部分之
29 建物係黃新倫出資請伊在民國60幾年間所建等語，此與建物
30 謄本之記載『00建號於39年4月20日登記，坐落0000地號，
31 主要建材為磚造，面積為66平方公尺』即有不符，是A部分

之建物不包含在葉水龍所遺之仁興段00建號之內，葉明智亦未出資興建…」、「又據證人洪紹山於原審證稱：…觀諸洪紹山之施工方式，其將原舊有建物之四個牆面、屋頂拆除，則舊有建物已失其遮風避雨之作用，喪失獨立使用之經濟價值，自難謂00建號之所有權仍然存在，縱黃新倫雇工在原址以新磚塊、鐵皮整建，亦無從使00建號業已滅失之所有權重新回復。」，法院於前開事件中，係依據證人洪紹山之證詞，認定系爭房屋係由黃志隆單獨出資整建、新建，為系爭房屋之所有權人。

(2)被告與黃志隆間拆屋還地等事件(本院110年度重訴字第188號、臺灣高等法院112 年度重上字第586號、最高法院台上字第589號，已確定)：

本件被告於該案起訴主張：原告為系爭土地之所有權人，被告黃志隆興建之系爭房屋為無權占用系爭土地，妨害原告權利行使，並受有相當於租金之不當得利，爰依民法第767條第1項前段、第179條規定，請求黃志隆拆除系爭房屋、返還占用土地，並應給付相當於租金之不當得利。黃志隆則抗辯：伊符合時效取得地上權之要件，或基於默示使用借貸契約等占有權源，而有權占有系爭土地；原告行使權利違反誠信原則，而為權利濫用等語。前開事件歷審判決，均認黃志隆之抗辯並無足採，黃志隆分別提起第二審、第三審上訴，經駁回確定。其中，就系爭房屋所有權歸屬，臺灣高等法院112年度重上字第586號民事判決指出：「原審被告葉明智前以系爭建物為葉水龍繼承人共有…經原法院101年度重簡字第1273號、102年度簡上字第297號判決（下稱另案，見本院卷第255-275頁）以：…可見另案認定系爭祖厝之所有權已不存在，系爭建物係上訴人新建為其所有，故認葉明智請求上訴人返還系爭建物予葉水龍全體共有人，並無理由。又上訴人於另案亦自陳葉水龍於20年間興建之系爭祖厝已滅失，系爭建物為其於89年間出資新建（見本院卷第268頁），即無自20年間起算地上權情形。故上訴人抗辯其本於繼承關係

01 取得系爭祖厝，得以時效取得地上權為由，對抗被上訴人云
02 云，自不可採。」、「綜上，系爭祖厝之所有權已不存在，
03 系爭建物係上訴人新建為其所有，且上訴人申請地上權登記
04 業經駁回確定，本院無須就上訴人是否取得地上權為實體審
05 酌，業如前述…」、「系爭建物為上訴人於89年間新建，依
06 證人洪紹山於另案證述之施工方式，係將系爭祖厝之四個牆
07 面、屋頂拆除，在原址以新磚塊、鐵皮整建，葉水龍於20年
08 間興建之系爭祖厝已滅失而未存在，有如前述…」，再次肯
09 認系爭房屋為黃志隆出資興建之事實。

10 (3)訴外人林正添等人與債務人黃志隆等人間拆屋還地等事件

11 【案號：本院111年度重訴字第54號，債務人黃志隆不服提
12 起上訴，現繫屬於臺灣高等法院審理中（112年度重上字第2
13 75號）】：

14 訴外人林正添等人起訴主張：伊為系爭0000-1地號土地所有
15 權人，黃志隆等人於該土地登記之地上權，其權利價值、存
16 續期限皆為空白。考量該地上權設定範圍及現實使用狀況已
17 不符原設定目的，爰依民法第821條、第833條之1規定請求
18 終止該地上權。又黃志隆所有之系爭房屋部分坐落於該土
19 地，該地上權既已終止，亦得依民法第767條第1項中段、第
20 179條規定，請求拆除系爭房屋占用部分，及至拆屋還地之
21 日止，相當於租金之不當得利。黃志隆則抗辯：伊取得該地
22 上權之目的係租地建屋，現系爭房屋仍為黃志隆居住使用，
23 並無廢棄或不堪使用之情事，林正添等人不得依民法第833
24 條之1規定請求終止該地上權等語。本院經審理後，認林正
25 添等人之請求為有理由，就系爭房屋所有權歸屬，亦為以下
26 之認定：「又依本院前案訴訟（即本件被告葉明智對黃志隆
27 所提返還房屋等訴訟、本院101年度重簡字第1273號審理卷
28 第89頁筆錄背面至91頁筆錄背面），關於證人洪紹山之證
29 言，及同案第二審本院102年度簡上字第297號判決書第8頁
30 至第9頁之認定，附圖A部分（包括A1之綠色範圍），依證人
31 所證該部分建物是由被告黃志隆於60幾年間出資興建…另依

證人施工時建物狀況及其施工方式，其將原舊有建物之四個牆面、屋頂拆除，舊有建物已失其遮風避雨之作用，縱被告黃志隆雇工以新磚塊、鐵皮整建，亦無從使20號建物業已滅失之所有權重新回復等情，為兩造所不爭執…」、「查系爭建物A部分係未辦保存登記之建物，為被告黃志隆於60年間自行雇工興建，其中前半段靠151巷巷道部分（即系爭建物A-A1部分）為經營小吃店；後半段即A1部分為廁所，則由被告黃志隆占有使用，業經本院於111年8月5日現場履勘，並囑託地政機關測量如附圖所示（見本院卷二第199頁至第50頁、第503頁）；B部分為系爭建物之一部分，無獨立之出入口，須經由系爭建物坐落0000地號土地之大門位置出入，已如前述，且系爭建物A、B部分現均為被告黃志隆所有，亦為兩造所不爭。」，判命被告黃志隆應將系爭房屋占用0000-1地號土地部分予以拆除，並給付相當於租金之不當得利，由此足見，法院於此事件亦明確認定系爭房屋為黃志隆出資興建，而為單獨之所有權人。茲有附言者，被告於113年10月8日庭呈之民事答辯狀中，已明確記載：「此外，系爭房屋涉及多起爭訟…以及黃志隆與訴外人林正添等人間拆屋還地等事件（現繫屬於臺灣高等法院，案號：112年度重上字第275號）。」【詳民事答辯狀第3頁第3行以下】，是原告對於該訴訟目前繫屬於臺灣高等法院乙節，應確實知悉，然迄今仍未向臺灣高等法院聲請參加訴訟，足證原告確實非為系爭房屋之共同所有權人，或有何足以排除強制執行之權利，不言而喻。

4 原告主張其為系爭房屋之共同所有權人，無非係以訴外人洪紹山於訴外人葉明智與債務人黃志隆等人間遷讓房屋等事件中之證述，為其主要論據基礎。然於前揭各該事件，法院均援引訴外人洪紹山之證述，全數認定系爭房屋係由黃志隆出資興建，而為單獨之所有權人，原告迄今仍未提出其他事證，證明其確實有出資興建系爭房屋，且就其出資比例、資金來源等節，均未見任何說明，自無從僅憑訴外人洪紹山之

01 證述，遽認原告為系爭房屋之共同所有權人，乃屬當然。又
02 原告明知其對於系爭房屋無任何權利，猶提起本件訴訟干擾
03 強制執行，意圖使被告無法如期開發系爭土地，被告目前仍
04 持續負擔龐大之土地貸款利息，受有莫大之損害。倘若原告
05 仍執意為之，於本件訴訟終結之際，被告必將向原告請求賠
06 償全部損害，決不寬貸，併此敘明。並聲明：原告之訴駁
07 回。

08 三、兩造不爭之事實

09 被告持本院110年度重訴字第188號民事確定判決作為執行名
10 義，聲請對系爭房屋強制執行，為本院113年度司執字第723
11 81號受理在案，本院民事執行處於113年6月18日至系爭房屋
12 現場為執行，並辦理查封登記，執执行程序尚未終結。

13 四、原告主張：系爭房屋為原告及配偶黃志隆出資委託訴外人洪 14 紹山拆除整修新建，是原告及訴外人黃志隆皆屬系爭房屋之 15 起造人，並持續居住至今，原告基於所有權提起第三人異議 16 之訴，請求撤銷本院113年度司執字第72381號強制執执行程序 17 等情，為被告所否認，並以前詞置辯。經查：

- 18 1 本院101年度重簡字第1273號民事判決認定，系爭房屋經新
19 北市三重地政事務所測量，如原證1之複丈成果圖Aa、Bb建
20 物。該判決並認定：「系爭20號建物現登記之所有權人為葉
21 水龍，登記日期係39年4月20日，主要建材為磚造，建築層
22 數為1層，坐落在系爭0000地號土地之上，有系爭00號建物
23 建物謄本在卷可稽。然經本院至現場履勘之結果，現場有2
24 棟構造上獨立建物，一為進門之左側房屋，被告指稱此部分
25 為其約30年前興建，以前該部分為空地；另一為正面對門口
26 及門口右側房屋，即被告指稱之於89年拆除重建之房屋，進
27 門之左側房屋外觀如本院卷第42頁上方照片所示，正面對門
28 口及門口右側房屋則如同頁下方所示，有102年1月15日勘驗
29 筆錄及本院卷第42頁照片2張在卷為憑。嗣經新北市三重地
30 政事務所就履勘成果測繪成如附件複丈成果圖，是上開所指
31 之進門之左側房屋即為圖上所示之系爭Aa建物，其中a建物

01 範圍坐落在系爭0000地號上，A建物範圍則坐落在系爭0000-
02 1地號上；而正面對門口及門口右側房屋即為附件複丈成果
03 圖所示之系爭Bb建物，其中B建物範圍坐落在系爭0000-1地
04 號、b建物範圍則坐落在系爭0000地號建物上，另參以證人
05 即土木師傅洪紹山在庭具結證稱：系爭Aa建物也是伊施工
06 的，約60幾年的事，當時那裏是空地，也是用紅磚頭再塗水
07 泥，是被告黃新倫配偶也是伊姐姐拜託伊蓋的等語，足見系
08 爭Aa建物所在地原為空地，係60年代間被告黃新倫配偶委由
09 證人洪紹山就地興建，且依附件複丈成果圖所示，系爭Aa建
10 物具構造上之獨立性，並非為依附系爭Bb建物所增建之建
11 物，揆諸前揭說明，系爭Aa建物自非屬系爭Bb建物之附屬建
12 物，具單獨所有權而由原始起造者取得無訛，是系爭Aa建物
13 核與葉水龍於38年所登記之系爭20號建物無關，則系爭Aa建
14 物即非葉水龍所遺遺產，應堪認定，原告主張凡0000地號土
15 地上之建物即為葉水龍之遺產範圍，容有誤會，尚非可採。
16 系爭Aa建物既非葉水龍遺產，原告亦未出資興建，原告核非
17 系爭Aa建物之公同共有人或所有權人，則原告尚非可就系爭
18 Aa建物主張任何權利，是原告先位主張被告黃新倫、翁漢昌
19 應返還系爭A建物予原告及公同共有人全體，實屬無據。另
20 系爭Bb建物部分即為兩造有爭執之原祖厝建物，雖B建物範
21 圍坐落在系爭0000-1地號土地上，與系爭20號建物坐落在00
22 00地號土地之登記範圍有所不一，惟構造上系爭B建物乃依
23 附於系爭b建物旁，不具構造上之獨立性，且參以被告自
24 陳：系爭B建物也是就地拆掉重建之範圍，以前、現在是房
25 間，只有鐵皮蓋的廁所是近年加蓋，位置在系爭B建物前方
26 等語（見本院卷第92頁），足徵系爭B建物乃作為房間及廁
27 所之用，有助於系爭b建物使用之效能，顯見系爭B建物亦乏
28 使用上之獨立性而為系爭b建物之附屬建物，是系爭b建物所
29 有權範圍之擴張自及於B建物，而為單一所有權之建物。另
30 關於系爭Bb建物有無被告辯稱已於89年滅失重建之情事，經
31 本院依被告聲請通知證人洪紹山在庭證稱：系爭Bb建物は伊

01 叫工人去做的，89年有大修理，在還沒施工之前，房屋情況
02 是會漏水，後面瓦片整個掉落，四周磚塊牆壁可能是以前水
03 泥不牢固，牆壁塌陷，如果下雨會滲水進來，都有看到他們
04 用臉盆盛水，正門牆壁有重做，伊也再新做兩個窗框，有利
05 用原來磚塊拿來補，也有用新的磚塊修，所以先拆全部屋
06 頂，以前是蓋瓦片，用鐵架撐著，因為是古早厝，牆壁都塌
07 陷，再將後面牆壁打掉。牆壁遇到下雨時會吸水，加上以前
08 水泥施工不良，磚塊也不是很好，造成牆壁不穩固，有裂
09 痕，輕輕一敲就整個掉落，當時四週牆壁磚塊有些都掉下
10 來，有的搖搖欲墜，比較上方磚頭掉下來，屋頂整個崩壞，
11 有一部分瓦片壞掉就會讓屋頂整個崩落，所以後來用白鐵做
12 屋頂，牆壁部分則重新疊磚塊抹水泥，再組成牆等水泥乾塗
13 油漆，整個工程約50幾萬元，請了鐵工3人、做泥水工人4、
14 5個，做了約5、6天，屋頂內部有用輕鋼架，地板鋪用磁
15 磚，牆壁部分大多都用新磚塊堆砌，有2、3千塊，舊的磚塊
16 用比較少，是撿還可以用的用，在還沒施工前，整個牆壁的
17 磚塊有裂痕，房屋裡面可以看到外面，四面牆都有裂開，有
18 幾面裂的較多，幾面裂的較少，乾脆都打掉，後來重新疊起
19 來等語；另證人即兩造鄰居姚振芳到庭證稱：伊係兩造鄰
20 居，該房屋原本是矮房子，後來拆掉重蓋，屋頂部分爛掉，
21 有再請人重蓋，大概是在89年，有看到有人來施工，牆壁磁
22 磚、屋頂有蓋，有看到屋頂破掉，中間瓦片整個掉落，正門
23 門口附近牆壁也有塌陷等語。是由證人上開證詞可知，系爭
24 Bb建物於89年間確有請證人洪紹山來施工，施工前的房屋狀
25 態非佳，四周牆壁有裂痕，甚或有磚塊掉落情況，屋頂瓦片
26 也有掉落情形，因此遇雨即會漏水，尚須使用器具盛水等情
27 明確，是系爭Bb建物施工前雖漏水情形嚴重，然仍勉強維持
28 建物架構，遮蔽風雨，供人居住使用，僅係生活上使用不
29 便，未達毀損滅失之程度，惟由證人洪紹山所述之施工方式
30 可知，其乃將房屋四周牆壁拆除，混合新、舊磚頭重新堆砌
31 牆面，另組窗框，並將屋頂瓦片全面拆除，改以白鐵搭建鐵

01 皮屋頂，房屋內部天花板用輕鋼架支撐，並於地板鋪設磁
02 磚，則在證人將四周牆壁及瓦片屋頂拆除之時，該建物主要
03 架構成分之牆面、屋頂均已然消失，事實上已失其不動產之
04 結構，而喪失原先不動產所有權，縱後續證人洪紹山係原地
05 混用新、舊磚頭重新堆砌牆面，並加裝鐵皮屋頂，復施工成
06 房屋形態足以遮蔽風雨，然其所建之牆壁與屋頂均為重行搭
07 建，應屬重建之建物，堪予認定。原告雖主張此僅為重大修
08 繕，所使用之新建材乃添附於原建物上，原建物所有權並未
09 減失，且施工過程有人居住云云，然重大修繕應以建物於修
10 繕過程中未失其不動產整體架構為前提，惟本件施工過程
11 中，組成原建物之四周牆面及屋頂均已遭拆除，業如前述，
12 實已逾越重大修繕之程度，且依證人證詞，亦不知悉系爭建
13 物施工過程該建物是否有人居住，原告主張僅係重大修繕且
14 施工時有人居住等情，即非可採。是原葉水龍所遺留之系爭
15 20號建物已因上揭施工而失其不動產之架構而喪失所有權，
16 不復存在，被告辯稱89年所建之系爭Bb建物非葉水龍之遺
17 產，而為被告黃新倫出資興建之新建物，由被告黃新倫取得
18 系爭Bb建物所有權，尚值憑取。原告雖復主張依土地登記規
19 則第148條規定意旨，應辦理完建築物滅失登記後，原建築
20 物物權始歸於消滅等情，惟系爭20號建物已於證人洪紹山拆
21 除重建時事實上喪失不動產物權，自不因有無辦理滅失登記
22 而受影響，上開土地登記規則僅係求不動產登記公示效力之
23 一致性，而規定滅失時應辦理登記，非謂須辦理登記為不動
24 產滅失之生效要件，蓋不動產物權滅失係屬事實行為，自不
25 受民法第758條第1項規定之限制，原告此部分主張，實無可
26 採。是以原告先位主張其為系爭Bb建物之公同共有人而請求
27 被告黃新倫返還系爭Bb建物予原告其他公同共有人全體，即
28 非可採。從而，原告先位主張被告占用葉水龍遺產即系爭20
29 號建物期間之不當得利，自無由審酌，併此敘明。」

30 2 訴外人洪紹山於本院102年度簡上字第297號準備程序中證稱
31 「（問：提示複丈成果圖，問B、b是否你蓋的？）屋頂上的

01 薄瓦已經破掉掉下來，我就改成鐵片，牆壁就疊磚塊。我建
02 造的時候請鐵工二、三個人，水泥工請五個人，總共花了六
03 天的時間，建造的時候，被上訴人即上訴人葉明智有住在旁
04 邊。重建舊物的時候，裡面沒有人住」、「（問：你是否能
05 確定是幾年重建的？）89年，日期我不記得，但我可以確定
06 是89年」、「（問：請鈞院提示A、a、C，問這是誰建造
07 的？）A、a、C都是我建造的，C是先蓋的，是我當兵時來蓋
08 的，還沒有蓋之前是豬寮，蓋好之後，我大姊說要作家庭理
09 髮，有隔一個木板留個空間給被上訴人及上訴人葉明智的父
10 親住」、「（問：A、a、C部分的錢是誰出的？）都是我大
11 姊（即本件原告）出的…」等語（見原證3），本院102年度
12 簡上字297號民事判決認定「A部分之建物不包含在葉水龍
13 所遺之仁興段00建號之內，葉明智亦未出資興建，則葉明智
14 先位主張其為A建物之共同共有人，請求黃新倫返還系爭A
15 建物予葉明智及共同共有人全體，請求翁漢昌遷出，洵屬無
16 據。…觀諸洪紹山之施工方式，其將原舊有建物之四個牆
17 面、屋頂拆除，則舊有建物已失其遮風避雨之作用，喪失獨
18 立使用之經濟價值，自難謂00建號之所有權仍然存在，縱黃
19 新倫雇工在原址以新磚塊、鐵皮整建，亦無從使00建號業已
20 滅失之所有權重新回復。…葉明智既不能證明其就ABb建物
21 本於繼承有共同共有之權利，則其請求翁漢昌遷出、黃新倫
22 返還ABb建物予葉明智及其他共同共有人全體，並請求黃新
23 倫給付不當得利予葉明智及其他共同共有人全體，為無理
24 由，應予駁回」。

25 3 本件原告主張原證1附圖編號Aa建物，建築共花費約30萬
26 元，由原告全額出資；原證1編號Bb建物，建築共花費50萬
27 元，由原告出資30萬元，訴外人黃志隆出資20萬元，是原告
28 及訴外人黃志隆皆屬系爭房屋之起造人。惟查，綜合證人洪
29 紹山之一二審證詞（見本院卷第83、84、90、91頁筆錄影
30 本），可知Aa建物は六十幾年蓋的，是伊姊姊委託他蓋的，
31 不知道花了幾萬元，工資是伊姊姊出的，Bb部分是89年間蓋

01 的，工資50幾萬元，但沒有說工資是原告出的，尚不足以證
02 明原告前揭所稱；Aa建物，建築共花費約30萬元，由原告全
03 額出資；Bb建物，建築共花費50萬元，由原告出資30萬元，
04 訴外人黃志隆出資20萬元」之事實。又夫妻雙方對於婚姻共
05 同生活之維持均有責任，夫妻依其經濟能力、家事勞動或其
06 他情事分攤家庭生活費用乃屬當然，且於日常家務互為代
07 理，原告雖有出資委託證人洪紹山興建之外觀，但有可能是
08 代理配偶黃志隆給付工資給證人，不能直接認定原告出資興
09 建取得系爭房屋所有權。復從系爭房屋歷來所涉訴訟，黃志
10 隆對外均稱系爭房屋為其所建，本院110年度重訴字第188號
11 拆屋還地事件，黃志隆於法院勘驗現場時對法官陳稱ABC建
12 物都是他蓋的(見該卷一第104頁)，亦係由黃志隆為出租人
13 與第三人李善將簽訂系爭房屋租賃契約(見該卷一第223
14 頁)，而系爭房屋房屋稅納稅義務人也是黃志隆與訴外人葉
15 忠分別共有各二分之一(見台灣高等法院112年度重上字第58
16 6號卷第219、221頁)，原告住在系爭房屋自應知悉有上開情
17 事發生，在本件強制執执行程序前，均未對外宣稱係房屋所有
18 權人，縱使原告為所有權人，其遲至執执行程序中始主張自己
19 有所有權，提起第三人異議之訴，自有權利濫用之情事，有
20 違誠信原則，不值得保護其權利。

21 五、綜上，原告主張其為系爭房屋之所有權人，為不可採，其依
22 強制執行法第十五條規定，訴請撤銷本院113年度司執字第7
23 2381號強制執执行程序，為無理由，應予駁回。

24 六、結論：原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主
25 文。

26 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日

27 民事第七庭 法 官 陳映如

28 以上正本係照原本作成。

29 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
30 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日
02 書記官 黃頌茶