

臺灣新北地方法院民事判決

114年度訴字第2056號

原告 王新發

訴訟代理人 劉逸柏律師

杜佳燕律師

被告 陳高記

訴訟代理人 詹德柱律師

上列當事人間請求第三人異議之訴事件，經本院於民國115年6月30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、原告訴之聲明：臺灣新北地方法院113年度司執字第151250號拆屋還地強制執行事件之強制執行程序應予撤銷。並主張略以：

(一)原告為系爭建物（詳下述）之所有權人，具備排除強制執行之權利：

依強制執行法第15條前段規定，第三人就執行標的物有所有權等足以排除強制執行之權利者，得提起異議之訴（最高法院107年台上字第306號、107年台上字第906號判決意旨參照）。又興建新建築物乃所有權之創造，非因法律行為取得，應歸屬於出資興建人（最高法院101年台上字第127號、85年台上字第247號判決意旨參照）。查新北市○○區○○坑○段000地號土地（下稱系爭土地）上如附圖所示000(0)（面積75.5平方公尺）及000(0)（面積315.96平方公尺）之地上物（下稱系爭建物），係原告分別於民國92年12月、101年12月出資向訴外人黃○渝購買受讓後興建，此有讓與書可稽，故原告為系爭建物之原始起造人及所有權人。

(二)原告並未交付系爭建物給他人，系爭建物之所有權與事實

01 上處分權均屬原告：

02 未辦理保存登記之違章建物雖無法辦理所有權移轉登記，
03 但在讓與人交付受讓人時，受讓人始取得事實上處分權
04 （最高法院89年台上字第1480號判決意旨參照）。原告固
05 於98年間將系爭土地應有部分以買賣為原因移轉予原告之
06 子王○緯，並隨之「贈與」系爭建物，然原告尚未交付系
07 爭建物予王○緯，目前仍由原告占有使用中。臺灣高等法
08 院111年度上字第1618號案件中，亦有證人王○證稱：原
09 告居住於上開房屋內。復依系爭土地共有人王○、王○緯
10 於113年9月18日簽立之土地利用決定書，要求原告需於建
11 物內設置管理王家祠堂，足證事實上處分權仍屬原告，並
12 未讓與出去，且原告亦得依民法第408條第1項隨時撤銷贈
13 與。退步言之，縱認王○緯已取得系爭建物之事實上處分
14 權（原告否認），原告仍為所有權人。系爭前案確定判決
15 （詳不爭執事項(四)）未探究出資興建者為何人，逕認王○
16 緯為所有人，實有違誤。

17 (三)本件並無欠缺確認利益或當事人不適格之問題：

18 第三人異議之訴為形成之訴，原告僅需證明自己為所有權
19 人即可撤銷執行程序。被告母親陳程○雲曾對原告提起竊
20 佔告訴經不起訴處分（臺灣新北地方檢察署112年度偵字
21 第3908號），被告自始明知原告為出資興建者，卻於前案
22 拆屋還地訴訟（詳不爭執事項(四)）未將原告列為當事人，
23 顯有當事人不適格。此外，被告援引之最高法院50年台上
24 字第1236號判例，其背景事實為買賣契約履行且買受人已
25 受領交付，與本件原告尚未交付系爭建物，且原告與王○
26 緯間也非買賣糾紛，案情有所不同，自不得比附援引等
27 語。

28 二、被告答辯聲明：原告之訴駁回。並略以下列情詞置辯：

29 (一)原告已將事實上處分權讓與王○緯，提起本訴已無確認利
30 益可言：

31 依最高法院50年台上字第1236號判例意旨，原建築人出賣

（或讓與）違章建築物並交付後，事後若以不能登記為由，隨時主張原始取得所有權而訴請確認或撤銷查封，將無以確保交易安全，應認無受確認判決之法律上利益。原告縱為出資興建人，但既已於98年間將系爭建物贈與並讓與事實上處分權予其子王○緯，其因原始起造取得之所有權權能已被掏空，徒存「原始取得所有權之名義」，故原告提起本件訴訟並無確認利益。

(二)系爭建物之事實上處分權歸屬王○緯一事，已於系爭前案確定判決裡認定屬實，原告應不得再予爭執：

依最高法院84年台上字第2483號判決意旨，債務人若已受領違章建築並取得事實上處分權，原始建築人即不得再主張所有權請求撤銷查封。原告於98年將土地移轉及建物（前案A屋）贈與王○緯後，王○緯復於99年在000(0)搭蓋鐵皮屋（前案B屋），並於102年將A屋改建為000(0)鐵皮屋。此「興建始末」及「權利歸屬王○緯」之事實，於前案拆屋還地訴訟（詳不爭執事項(四)）中，均不爭執。且原告於前案高院112年3月1日準備程序親自到庭，對王○緯訴訟代理人當庭陳述「鐵皮屋是王新發一併贈與並交付給上訴人的」等語，未表示反對，並證稱「我和我太太、上訴人（王○緯）都住在那邊」。自足認系爭建物之事實上處分權人確實已非原告，原告既非權利人，自無提起本訴之當事人適格。

(三)本件實係原告藉詞拖延強制執执行程序：

原告曾提起確認系爭土地使用權存在之訴，業經鈞院114年度訴字第284號民事判決駁回，認定原告無占有使用之正當權源。又原告於本案開庭時辯稱王○緯未居住於該建物內，顯與其於前案訴訟中稱王○緯居住於該處之陳述相矛盾，足證原告提起本訴僅為拖延拆屋還地之強制執执行程序，顯非可採等語。

三、兩造不爭執之事實

(一)坐落於系爭土地上之系爭建物，為未辦理保存登記之違章

01 建築，且係由原告出資所興建。

02 (二)原告於98年9月1日，將其名下系爭土地之所有權應有部分
03 （權利範圍三分之一）以買賣為原因移轉登記予其子王○
04 緯；並於當時將系爭建物贈與給王○緯。（關於系爭建物
05 是否已交付並移轉事實上處分權予王○緯一節，兩造則有
06 爭執）。

07 (三)目前系爭土地之共有人為訴外人王○、王○緯及被告等三
08 人，權利範圍各為三分之一。

09 (四)被告之被繼承人陳○吾（由其妻陳程○雲為法定代理人）
10 於110年間對王○緯提起拆屋還地訴訟。該案歷經本院110
11 年度訴字第2019號、臺灣高等法院111年度上字第1618號
12 及最高法院113年台上字第1563號等裁判，業已確定（以
13 下合稱系爭前案、系爭前案確定判決）。判決結果係命王
14 ○緯應將系爭建物拆除，並將占用土地騰空返還予陳○吾
15 及全體共有人。

16 (五)陳○吾於112年4月25日死亡，經全體繼承人協議分割，陳
17 ○吾對於系爭土地之權利範圍已由被告單獨繼承。

18 (六)被告依系爭前案確定判決，向本院聲請拆屋還地之強制執
19 行程序，經本院以113年度司執字第151250號受理。原告
20 隨後提起本件第三人異議之訴，並聲請停止執行，經本院
21 三重簡易庭以113年度重聲字第189號裁定准許原告供擔保
22 後暫停前開強制執行程序。

23 四、本件爭點及本院之判斷：

24 (一)本件原告是否已將事實上處分權移轉給其子王○緯？本院
25 判斷如下：

26 1.按未辦保存登記之不動產（即違章建築）因未辦理不動
27 產登記，故無法依民法第758條之規定辦理所有權移轉
28 登記。依我國向來之司法實務見解，違章建築雖無法辦
29 理所有權移轉登記，但仍可移轉其「事實上處分權」，
30 以利解決實際發生的交易困境。而「事實上處分權」的
31 核心在於對該建物擁有「實際的管領與支配力」。，受

01 讓人必須在受領交付後，方能取得該建物的事實上處分
02 權（最高法院110年台上字第1716號判決意旨參照）。
03 換言之，事實上處分權之讓與，不能僅憑單純的「約
04 定」（即讓與合意）即發生權利移轉的效力，仍必須以
05 「交付」（即移轉占有）未辦保存登記之不動產為其要
06 件。是以，本件原告固承認有「贈與」系爭建物給兒子
07 王○緯，但仍需有移轉占有之交付行為，才會發生移轉
08 事實上處分權的效果。

09 2.再按所謂「移轉占有之交付」，並不以現實交付為限，
10 依民法第946條第2項準用同法第761條之規定，本件於
11 受讓人已占有系爭建物者，於讓與合意時，即生效力。
12 讓與系爭建物，而讓與人仍繼續占有者，讓與人與受讓
13 人間，得訂立契約，使受讓人因此取得間接占有，以代
14 交付。讓與系爭建物，如其係由第三人占有時，讓與人
15 得以對於第三人之返還請求權，讓與於受讓人，以代交
16 付，此乃法律之當然解釋。本件原告主張王○緯並未居
17 住在系爭建物內，故其並未交付系爭建物給王○緯云
18 云，為被告所否認，認為原告確已經將事實上處分權移
19 轉交付給王○緯等語。就兩造此一爭執，本院認定如
20 下：

21 (1)在系爭前案之臺灣高等法院111年度上字第1618號審
22 理中，該案之證人王○於112年4月7日到庭具結證稱
23 略以：系爭建物是我二哥王新發蓋的，時間很久了，
24 平常是王新發和他的家人在住，王新發和他太太，他
25 女兒偶爾也會去住，上訴人（即王○瑋）也住在那裡
26 等語（見本院卷第93頁），已證稱王○緯確實有住在
27 系爭建物內。

28 (2)同上庭期，王○緯對法院表示其本人對系爭建物有事
29 實上處分權一事，並不爭執（見本院卷第102頁）。

30 (3)在同上案件112年3月1日之準備期日，上訴人（王○
31 緯）之代理人當庭陳述：系爭建物は王新發出售土地

給王○緯時一併「贈與並交付」給王○緯的。（見本院卷第180頁）。

(4)在同上準備期日，本案原告王新發以證人身分具結證稱：系爭建物是我和我太太、王○緯和我女兒都住那邊。有用木板隔成五間，其中一間放祖先牌位，其他是我與王○緯全家、我女兒、我太太住在裡面。我女兒一間房，王○緯全家一間，我有一間，我太太有一間（中略）有鋪設水泥地停車使用，我駕駛小發財車，王○緯名下也有一輛自小客車，平常都停在水泥地上等語（見本院卷第181-182頁），可見本件王○緯全家都有住在系爭建物中作為住所使用，當無疑義。原告於本訴訟中翻異前詞，稱王○緯並未居住在系爭房屋裡云云，顯然不實，無從採信。

(5)再者，本件原告於113年11月1日提出之《民事起訴暨聲請停止執行狀》係由訴訟代理人二名律師撰狀，於其訴狀第4頁至第5頁已明確記載：「王○緯就系爭建物僅取得系爭物之事實上處分權」等語甚明。本件訴訟代理人事後才主張前揭書狀內容係屬誤載，因原告不諳法律云云，亦與常情不符，實難遽信。

(6)原告雖稱其本人一直住在系爭建物內，還設有祖先祠堂，足見事實上處分權仍屬於其本人云云。然本院認為，王○緯是原告的兒子，其受讓系爭建物之事實上處分權後，與爸爸媽媽繼續同住在一起，也負擔起祭祀祖先的責任，乃至姐妹要回來同住也可以，都是人情之常，並不足以因此而推認原告並未將系爭建物的事實上處分權讓與王○緯。

3.綜上所述，本件原告主張其贈與系爭建物給王○緯，但並未交付，所以王○緯並未取得事實上處分權云云，與前列諸多客觀事證不符，亦有違訴訟法上禁反言之誠信原則，本院不予採信。

(二)被告持系爭前案確定判決對系爭建物之事實上處分權人王

○緯為拆屋還地之強制執行，原告可否基於系爭建物所有權人（起造人）之地位，提起本件第三人異議之訴？本院就此爭點認定如下：

1.按違章建築物雖為地政機關所不許登記，尚非不得以之為交易之標的，原建築人出賣該建築物時，依一般規則，既仍負有交付其物於買受人之義務，則其事後以有不能登記之弱點可乘，又隨時主張所有權為其原始取得，訴請確認，勢無以確保交易之安全，故本院最近見解，認此種情形，即屬所謂無即受確認判決之法律上利益，應予駁回。是其確認所有權存在之訴，既應駁回，則基於所有權而請求撤銷查封，自亦無由准許（最高法院50年台上字第1236號民事判例參照）。又按第三人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；又如債務人係買受違章建築之買受人並受領交付而取得事實上處分權，原始建築人即不得再以其不能登記為由主張所有權為其原始取得而訴請確認，其基於所有權而請求撤銷查封，亦無由准許。本件係爭房屋固由第三人周○欽建築完成為原始建築人，然周○欽既將系爭房屋出售轉讓並完成交付，而由債務人何義雄取得事實上處分權，則上訴人代位系爭房屋原始建築人周○欽提起本件第三人異議之訴，自屬無從准許（最高法院84年台上字第2483號判決意旨參照）。換言之，強制執行法第15條規定，第三人須就執行標的物有「足以排除強制執行之權利」始得提起異議之訴。而拆除房屋屬於一種事實上的處分行為，法院既已判決事實上處分權人敗訴確定，代表該建物對該筆土地屬於無權占有。起造人本身雖然是建物的所有權人，但對該土地亦無合法的占有權源。起造人所殘存的、無實質權能的建物所有權，在實體法上無法對抗土地所有權人即執行債權人基於民法第767條所主張的物上請求權。也就是說，起造

人因將未辦保存登記建物之事實上處分權交付移轉給了他人，其所謂的建物所有權已經喪失了能夠合法管理使用的實質內涵，難以構成強制執行法第15條所謂「足以排除強制執行之權利」。

2. 上開法律見解，由司法院民事廳（83）廳民一字第22562號之法律問題討論亦可推知。該法律問題為：「某甲於八十年間，將所建造未辦理保存登記之房屋出售予某乙，嗣後某乙因積欠債務，致買受之上開房屋為債權人聲請法院查封，經拍賣後，該房屋由某丙拍定取得，嗣上開房屋經輾轉出售，分別由某丁買受，於某丁占有使用中。再由某丁之債權人，聲請法院對之強制執行，於強制執行程序中，某丙旋即主張為房屋之所有權人而以自己名義提起異議之訴，問所提起之第三人異議之訴是否有理由？」審查意見為：「依照民法第759條之規定，丙已因強制執行而取得該房屋之所有權，雖丙未為所有權登記，而轉售與丁占有使用，丁之債權人對之聲請強制執行，丙提起第三人異議之訴，似乎不無理由。然參酌最高法院50年台上字第1236號判例意旨，應認其異議之訴為無理由。（參照台灣高等法院暨所屬法院六十三年法律座談會民事類第十六號提案。）」；併司法院民事廳研究意見為：「丙因強制執行，拍定買受系爭房屋，並由法院發給權利移轉證書，依民法第七百五十九條、強制執行法第九十八條規定，丙已取得該房屋所有權（民事法律問題研究彙編第七輯第一五七則參照）。惟系爭房屋為違章建築，丙仍無法登記為所有權人，丙雖將該房屋轉售於丁，並交付丁占有使用，所有權仍屬於丙，嗣後丙於丁之債權人聲請強制執行查封拍賣該房屋時，提起第三人異議之訴，主張房屋為其所有，固屬有據，惟為確保交易之安全，參酌最高法院50年台上字第1236號判例意旨，應認其基於所有權請求撤銷強制執行程序，為無理由。」足見在本案的狀況下，依照我國

01 法院向來的實務見解，均認為起造人在移轉事實上處分
02 權於他人之後，縱然起造人的身分而仍為未辦保存登記
03 建物之所有權人，但為了確保交易之安全，其所提起第
04 三人異議之訴，均應認為無理由。

05 3.綜上，本件原告既已將系爭建物之事實上處分權移轉交
06 付予其子王○緯，被告並已對王○緯取得拆屋還地之確
07 定勝訴判決，據以強制執行。原告於前開確定判決執行
08 中，再以起造人是所有權人的身分為由，提起本件第三
09 人異議之訴，揆諸上開說明，自非法之所許。

10 五、綜上所述，本件原告之訴為無理由，應予駁回。本案事證已
11 臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經核於本院認定
12 之事實不生影響，爰不予一一論駁，附此敘明。

13 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

14 中 華 民 國 115 年 7 月 30 日

15 民事第八庭 法 官 許映鈞

16 以上正本係照原本作成

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。如
18 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 115 年 7 月 30 日

20 書記官 陳逸軒