

臺灣屏東地方法院民事判決

112年度訴字第305號

原告 陳泰臨
訴訟代理人 陳樹村律師
複代理人 陳明瑾律師
訴訟代理人 黃振羽律師
被告 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 廖仁瑜

上列當事人間第三人異議之訴事件，本院於民國113年5月23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

壹、程序方面

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者，不在此限。被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加。民事訴訟法第255條第1項第2款、第2項定有明文。又不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第256條亦有明文。查原告起訴時主張坐落於屏東縣○○鄉○○○段000○0地號土地上之未辦保存登記建物為其所有，卻遭被告主張為債務人民企企業有限公司（下稱民企公司）之財產，聲請強制執行拍賣，為此提起第三人異議之訴，並聲明：（一）本院110年度司執字第15257號強制執行事件、110年度屏金職字第360號強制執行事件，確認原告為坐落於屏東縣○○鄉○○○段000○0地號土地（下稱系爭土地）上暫編建號125建物（下稱系爭建物）之所有權人。（二）確認系爭建物被法拍時，原告有優先承

01 買權。(三)願供擔保請准宣告假執行。嗣具狀更正聲明
02 為：本院110年度司執字第15257號強制執行事件、臺灣金融
03 資產服務股份有限公司南部分公司110年度屏金職字第360號
04 強制執行事件(下稱系爭執行事件)，就系爭建物強制執行
05 程序部分，應予撤銷(見本院卷第95頁)，復又具狀追加請
06 求確認系爭建物為原告所有(見本院卷第233頁)，經核原
07 告所為係更正其事實上或法律上陳述，並基於同一基礎事實
08 追加請求確認系爭建物為其所有，且被告就此追加亦無異議
09 而為言詞辯論(見本院卷第257頁)，核與前揭規定相符，
10 應予准許。

11 二、次按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利
12 益者，不得提起之。民事訴訟法第247條第1項前段定有明
13 文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否
14 不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存
15 在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言(最
16 高法院52年台上字第1240號判決意旨參照)。本件原告主張
17 系爭建物為其出資興建，由其原始取得系爭建物之所有權，
18 並非債務人之財產，故不得拍賣系爭建物，惟此為被告所否
19 認，並聲請對系爭建物為強制執行，則兩造間就系爭建物之
20 所有權歸屬既有爭執，而此項爭執得以本件確認判決除去
21 之，則原告提起本件確認之訴，即有確認之法律上利益。

22 貳、實體方面

23 一、原告主張：

24 (一)系爭執行事件之執行標的為系爭土地及坐落其上之系爭建
25 物，惟系爭土地原係訴外人許金治於102年9月11日購得(嗣
26 於000年0月00日間信託登記予原告)，原告為興建倉儲設
27 施，於104年3月15日與許金治簽訂租賃契約承租系爭土地，
28 租期自104年4月1日至109年3月31日止(下稱第一次租賃契
29 約)，同年6月與訴外人鎡鎡工程有限公司簽訂承攬契約，
30 於系爭土地上興建倉庫，同年8月完工，作為訴外人友泰公
31 司之倉庫使用，部分則出租予訴外人民企企業有限公司(下

01 稱民企公司)、仲億科技有限公司(下稱仲億公司),嗣於
02 第一次租賃契約租期屆滿前,再與許金治簽訂第二份租賃契
03 約續租系爭土地,是系爭建物既為原告出資興建而原始取得
04 所有權,原告自為系爭建物之所有權人。

05 (二)系爭執行事件原執行標的為系爭土地之鄰地即同段494之7地
06 號土地(下稱494-7土地)及其上同段123建號建物廠房(下
07 稱123建物),494-7土地為訴外人陳惠恭以民企公司名義於
08 000年0月間購得,並於104年12月17日領得建築執照,105年
09 間在494-7土地上興建123建物,105年5月13日領得使用執
10 照,其後民企公司再以123建物向被告辦理抵押貸款,而系
11 爭建物與123建物有各自獨立之出入口、圍牆,利用狀況與
12 機能亦不相同,具使用上之獨立性,且123建物興建時,系
13 爭建物早已完工,自不受123建物抵押權效力所及。詎被告
14 以民企公司105年之財務報表推論系爭建物亦為民企公司建
15 造,聲請一併查封拍賣系爭建物,執行法院亦誤認系爭建物
16 為民企公司所有而為查封拍賣,顯已侵害原告之財產權,爰
17 依強制執行法第15條規定提起第三人異議之訴等語。並聲
18 明:(一)確認屏東縣○○鄉○○○段000○0地號土地上暫
19 編建號125號建物為原告所有。(二)臺灣屏東地方法院110
20 年度司執字第15257號、臺灣金融資產服務股份有限公司南
21 部分公司110年度屏金職字第360號強制執行事件,就屏東縣
22 ○○鄉○○○段000○0地號土地上暫編建號125號建物強制
23 執行程序部分,應予撤銷。

24 二、被告則以:

25 (一)依目前實務見解可知,違章建築因無法登記,未具備民法第
26 758條第1項所定不動產物權依法律行為而取得之登記生效要
27 件,故事實上處分權人無法主張違章建築為其原始取得而提
28 起第三人異議之訴,原告並無足以排除強制執行之權利,其
29 提起本件訴訟,應予駁回。

30 (二)本院108年度司執字第35082號強制執行事件(下稱108司執35
31 082事件)之執行標的同為系爭房地,原告曾對108司執35082

01 事件之裁定提出異議，本院109年執事聲字第25號裁定、臺
02 灣高等法院高雄分院109年度抗字第249號裁定均認為原告無
03 法證明系爭建物由何人、於何時興建，原告於本件亦未提出
04 直接證據證明系爭建物為其所興建。

05 (三)另查仲億公司負責人於110年7月14日登記負責人為原告，同
06 年10月4日登記為許金治，111年10月4日又登記為原告，是
07 原告與許金治間顯非單純之租賃關係，且本件證人林也欽為
08 許金治之子，亦為本件抵押權所擔保債權之連帶保證人，與
09 系爭執行案件利害關係甚深，尚難期待其所陳述為真，故是
10 不得僅憑原告陳述或證人證詞即認定系爭建物為原告出資興
11 建。綜上，原告之主張並無理由，應予駁回等語，並聲明：
12 原告之訴駁回。

13 三、兩造所不爭執事項：

14 (一)系爭建物為未經辦理建物所有權第一次登記之建物。

15 (二)系爭執行案件之強制執执行程序尚未終結。

16 四、本件之爭點：

17 (一)原告主張系爭建物為其所有，是否有理由？

18 (二)原告依強制執行第15條之規定，請求撤銷系爭執行事件就系
19 爭建物所為之強制執执行程序，是否有理由？

20 茲分別析述如下：

21 (一)原告主張系爭建物為其所有，為無理由：

22 1.按不動產物權依法律行為取得者，非經登記不生效力，民法
23 第758條定有明文，此項規定，並不因不動產為違章建築而
24 有例外（最高法院62年度台上字第2414號判決先例要旨參
25 照）。又未辦理建物第一次所有權登記以前，房屋所有權屬
26 於出資興建之原始建築人（最高法院96年度台上字第2772號
27 判決要旨參照）。次按當事人主張於己有利之事實者，就其
28 事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。如
29 係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不
30 能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事
31 實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之

01 請求（最高法院107年度台上字第2320號判決要旨參照）。
02 查系爭建物係未辦理第一次所有權登記之建物一節，為兩造
03 所不爭執，故系爭建物所有權自應屬於出資興建之原始建築
04 人所有。又原告主張系爭建物係其出資興建，既為被告所否
05 認，則原告即應就系爭建物係其出資興建之事實，負舉證責
06 任。

07 2.經查：

08 (1)原告主張系爭建物為其所興建，並提出照片、估價單、空照
09 圖、鉅鎰工程有限公司報價單、子甫企業有限公司里港倉庫
10 工程土木工程款項紀錄表、廁所水電工程明細表、男女廁所
11 泥作工程明細表等為據（見本院卷第181至189、203至206
12 頁），然觀諸上開證據，其上標的與系爭建物是否具有同一
13 性，已有可疑，況其上並無任何關於系爭建物係原告所興建
14 或出資之記載，是尚難僅憑上開證據，而為有利原告之認
15 定。

16 (2)又證人林文獻於本院審理時到庭具結證述：「（你是鉅鎰工
17 程有限公司的負責人嗎？）是。（鉅鎰工程有限公司的經營
18 項目？）興建廠房、鋼構加工。（對這份報價單有無印
19 象？）有。（是否是陳泰臨跟你聯絡簽約的？）不是，是林
20 子棋跟我聯絡的。（林子棋如何跟你聯絡？）第一次他找不到
21 我，在我工廠附近運動，然後就進去詢問我是否在做興建
22 廠房的工作，我說是，第二次他就提供圖面請我估價。（他
23 有無跟你說這是要由誰興建的？）沒有，因為從頭到尾都是
24 林子棋跟我聯繫施工細節、請款等等。（你如何收取本件施
25 工的款項？）我記得有以現金、支票的方式支付。（林子棋
26 跟你聯絡簽約，有無跟你表明該廠房的用途？）沒有，只有
27 說興建廠房。（是否都跟林子棋收款？）是的。」等語明確
28 （見本院卷第222至224頁）。從上開證人之證述可知，證人
29 林文獻均係與林子棋（即林也欽）聯絡簽約、聯繫施工細節
30 及請款，並無與原告接洽興建事宜，故原告提出之鉅鎰工
31 程有限公司報價單主張系爭建物為其所出資興建，尚屬無據。

01 (3)證人林也欽於本院審理時到庭具結證述：「(系爭建物是誰
02 出資興建?)是陳泰臨。(興建系爭建物的資金如何交付給
03 各該承攬人?)如果金額大就開支票,金額小的就是現金交
04 付。(是陳泰臨親自交付嗎?)都是陳泰臨轉交給我,由我
05 代為支付給這些工程人員。(陳泰臨如何將興建系爭建物的
06 資金交付給你?)我都會到台南去跟陳泰臨見面,他就會順
07 便領錢出來給我由我帶回屏東里港。(你有告訴林文獻,是
08 子甫公司要建倉庫,不是民企公司?)對,有明確跟他說。
09 (系爭建物興建費用有開支票是何人的支票?)是開我的支
10 票。(所以款項是從你的支票帳戶支應?)對。(你有在原
11 告公司上班嗎?)沒有。(為何子甫公司上面的聯絡人是林
12 子棋?)我是在民企公司任職,並沒有在子甫公司任職。」
13 等語(見本院卷第258至267頁)。由證人林也欽上述證詞可
14 知,系爭建物興建資金款項均係由林也欽交付予工程人員,
15 而非原告甚明,則原告是否果為系爭建物之興建者及資金來
16 源,即有可疑。至原告有無將系爭建物興建資金款項交付證
17 人林也欽,則未據原告舉證以實其說,自難單憑證人林也欽
18 空言原告有領錢交付而為有利原告之認定。又證人林也欽上
19 開證述：「(你有告訴林文獻,是子甫公司要建倉庫,不是
20 民企公司?)對,有明確跟他說。」云云,與證人林文獻上
21 開證述：「(他有無跟你說這是要由誰興建的?)沒有,因
22 為從頭到尾都是林子棋跟我聯繫施工細節、請款等等。(林
23 子棋跟你聯絡簽約,有無跟你表明該廠房的用途?)沒有,
24 只有說興建廠房。」等語不符,參酌證人林也欽為上開土地
25 租賃契約書所載原告之連帶保證人,有租賃契約書在卷可佐
26 (見本院卷第107至112頁),則證人林也欽於系爭執行事件
27 之利害關係甚深,證人林文獻則無利害關係,自以證人林文
28 獻之證詞較為可採。

29 (4)證人林也欽復證述：「(104年你當時在何處任職?)民企
30 公司任職,職稱為業務經理。(民企公司是否有於104年7月
31 27日將公司遷移到屏東縣○○鄉○○村○○路0號?)有,

01 但時間我不清楚。（你母親名字？）許金治。（494之4地號
02 土地是否於107年8月31日信託登記予原告？）是。（是否知
03 道為何要信託登記給原告？）當初有跟原告借款，494之4地
04 號土地有提供給民企公司向華南銀行借款抵押，民企公司沒
05 有依約繳款的時候，原告怕會被拍賣，所以就要求信託給
06 他。（許金治向原告借款的金額？）150萬元。（民企公司向
07 華南銀行借款多少？）約7900萬元。（民企公司有使用過
08 494之4地號土地上的建物嗎？）後來民企公司於106年有向
09 原告承租494之4地號土地上的建物，是租整棟，並且為了方
10 便起見，將兩棟間的間隔也蓋起來，也是蓋鐵皮廠房，這是
11 民企公司出錢蓋的，並且將所有間隔都拆除，成為一整棟。
12 （民企公司向原告承租494之4土地上的建物，租金多少？）
13 4、5萬的樣子。（原告在許金治的土地上建房屋，有無繳納
14 租金？）有。（有信託登記為何要繳租金？）一開始就是租
15 地給原告建屋。信託登記主要是怕被拍賣。（許金治信託登
16 記給原告的實益為何？）這樣原告就可以去異議，因為原告
17 是信託登記人。（租金是你在收嗎？）一般都是我在收，我
18 不在時就是我太太江紅收。（現在還有向原告收取租金
19 嗎？）被法院查封以後就沒有再收了。（你還記得何時被法
20 院查封的嗎？）大概是107或108年的時候。（其上簽名林也
21 欽是否為你簽名？）是。（你剛才說被查封以後就沒有收租
22 金了，為何109年到111年還有你收受租金的簽名？）何時查
23 封我忘記了，記不起來了。（所以簽名代表你真的有收租金
24 嗎？）是的。」等語（見本院卷第258至267頁）。從證人林
25 也欽上開證詞可知，系爭建物遭法院查封以後即無收租金，
26 惟觀諸原告提出之屏東縣○○鄉○○○段00000號土地租金
27 支出紀錄（見本院卷第209至211頁），自104年3月10日起至
28 110年12月15日其上「收款人」欄均有林也欽或江紅之簽
29 名，可知迄至110年12月15日仍有證人林也欽收租紀錄，是
30 上開收租紀錄「林也欽」簽名時間顯非正確，自難以該收租
31 紀錄認定確有收租之事實，故原告提出之土地租賃契約書及

01 租金支出紀錄，其真實性即有可疑，非可採信。

02 (5)又原告主張系爭建物興建後部分作為自己公司（友泰公司）
03 倉庫使用，部分出租給民企公司、仲億公司作為倉庫使用等
04 情（見本院卷第174、200頁），然此主張與證人林也欽上開
05 證述：「（民企公司有使用過494之4地號土地上的建物
06 嗎？）後來民企公司於106年有向原告承租494之4地號土地
07 上的建物，是租整棟，並且為了方便起見，將兩棟間的間隔
08 也蓋起來，也是蓋鐵皮廠房，這是民企公司出錢蓋的，並且
09 將所有間隔都拆除，成為一整棟。（民企公司向原告承租49
10 4之4土地上的建物，租金多少？）4、5萬的樣子。」等語，
11 即有不符。且查仲億公司於110年7月14日登記負責人為原
12 告，於111年10月4日登記負責人變更為許金治，原告登記為
13 董事，有經濟部商工登記公示資料在卷可佐，足認原告與訴
14 外人許金治間，非僅單純承租土地之關係甚明。況衡諸常
15 情，於民企公司向被告借款約7900萬元之際，訴外人許金治
16 應無僅因積欠原告150萬元債務而將系爭土地信託登記予原
17 告之理，亦應無以較低價格出租系爭土地後再以較高價格承
18 租系爭建物之理，故其所為顯與常理有悖，究其原因無非係
19 為避免遭強制執行，較符事理之常。並佐以證人林也欽上開
20 證述：「信託登記主要是怕被拍賣，許金治信託登記給原
21 告，這樣原告就可以去異議。」等語，益徵信託登記與前開
22 租約應同為避免系爭土地、建物遭強制執行之手段。亦足見
23 證人林也欽上開證述：系爭建物は原告陳泰臨興建云云，而
24 為有利原告之陳述，應係迴護之詞，不足採信。故原告提出
25 租約主張承租訴外人許金治土地為興建系爭建物，系爭建物
26 為其出資興建云云，均不足採信，自難認原告之主張為真
27 正。

28 (6)從而，系爭建物無從認定為原告所出資興建，此外，原告所
29 舉證據復不足以證明系爭建物為其所出資興建，則其主張系
30 爭建物為其所有，洵屬無據。

31 (二)原告依強制執行法第15條之規定，請求撤銷系爭執行事件就

01 系爭建物所為之強制執执行程序，為無理由：

02 1.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
03 強制執执行程序終結前，向執行法院對債權人提起異議之訴。
04 如債務人亦否認其權利時，並得以債務人為被告。強制執行
05 法第15條定有明文。又所謂就執行標的物有足以排除強制執
06 行之權利者，係指對於執行標的物有所有權、典權、留置
07 權、質權存在情形之一者而言（最高法院44年度台上字第72
08 1號民事判決先例參照）。

09 2.查系爭建物，無從認定為原告所出資興建，自難認為其所
10 有，已如前述，原告主張系爭建物為其所有，依強制執行法
11 第15條規定，提起本件第三人異議之訴，請求撤銷對系爭建
12 物所為之強制執行，自屬無據。

13 五、綜上所述，系爭建物無從認定為原告所出資興建，系爭建物
14 既非原告所有，其依強制執行法第15條規定，請求撤銷系爭
15 執行事件就系爭建物所為之強制執执行程序，不應准許，應予
16 駁回。又原告追加請求確認系爭建物為原告所有，亦無理
17 由，應駁回其追加之訴。

18 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述暨所提之證據，經
19 審酌均與本院前揭判斷不生影響，爰不一一詳予論述，附此
20 敘明。

21 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

22 中 華 民 國 113 年 6 月 26 日
23 民事第三庭 法 官 陳茂亭

24 正本係照原本作成。

25 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
26 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 113 年 6 月 26 日
28 書記官 房柏均