

臺灣屏東地方法院民事判決

112年度訴字第720號

原告 曾家寶

訴訟代理人 李俊賢律師

張正億律師

被告 百富控股股份有限公司

法定代理人 黃建融

被告 楊釗福

吳明娟

共同

訴訟代理人 黃建融

上列當事人間回復所有權登記等事件，本院於民國115年2月9日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

(一)、本院一一一年度司執字第三三五六五號強制執行事件中，拍賣如附表所示未保存登記之建物之拍定行為及發給權利移轉之強制執行行為應予撤銷。

(二)、被告百富控股股份有限公司、楊釗福、吳明娟應將如附表所示未保存登記之建物返還予原告曾家寶及其他全體共有人柯秀鸞、曾家銘。

(三)、訴訟費用由被告連帶負擔。

(四)、本判決第二項於原告以新臺幣290,000元為被告供擔保後，得假執行；但被告以新臺幣869,989元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、被告百富控股股份有限公司、楊釗福、吳明娟經合法通知，而被告均無正當理由，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一

01 造辯論而為判決。

02 二、原告主張：

03 (一)、曾坐落於門牌號碼屏東縣○○鄉○○村○○路00○0號，
04 面積23平方公尺，稅籍編號：00000000000號之建物(下稱
05 乙建物)為訴外人曾明崇所有，另相同門牌號碼屏東縣○
06 ○鄉○○村○○路00○0號之面積48.6平方公尺，稅籍編
07 號：00000000000號之建物(下稱甲建物)則為訴外人曾
08 明財所有，詎本院111年度司執字第33565號債務清償強制
09 執行事件中，依屏東縣東港地政事務所以95年12月11日屏
10 港地一字第0950008775號函，覆本院95年度執全字第1507
11 號假扣押強制執行事件，辦理查封登記案所繪製之平面位
12 置圖，誤將甲建物誤認為曾明崇所有，而為拍賣，並由被
13 告等人拍定。過去曾明崇確曾於民國80年間在屏東縣○○
14 鄉○○段000地號土地(下稱系爭土地)上之乙建物內經
15 營「好來塢卡啦OK」，然乙建物已於80至90年間，因道路
16 徵收而滅失，惟其未向國稅局辦理註銷登記，故其95年之
17 財產歸屬資料清單仍載有乙建物，因而致95年間之上開查
18 封登記事件，誤將曾明財所有之甲建物指稱為曾明崇所
19 有，且道路徵收之事實亦經載明於假扣押筆錄「部分占用
20 面積係計畫道路已徵收」。惟本院111年度司執字第33565
21 號債務清償強制執执行程序(下稱系爭執执行程序)未與徵收
22 機關確認暨比對徵收範圍與曾明崇所有房屋之方位與面積
23 以特定執行標的，仍延續屏東縣東港地政事務所以95年12
24 月11日屏港地一字第0950008775號函誤指曾明財所有之甲
25 建物為曾明崇所有之乙建物，其所為拍賣等執执行程序應屬
26 無效，原告為曾明財之繼承人，當未喪失如附表所示建物
27 之所有權，爰依民法第767條第1項前段、第828條第2項準
28 用第821條之規定，請求被告返還如附表所示之建物。

29 (二)、並聲明：

30 1.本院111年度司執字第33565號強制執行事件中，拍賣如附
31 表所示未保存登記之建物之拍定行為及發給權利移轉之強

01 制執行行為應予撤銷。

02 2.被告百富控股股份有限公司、楊釗福、吳明娟等人應將如
03 附表所示未保存登記之建物返還予原告曾家寶及其他全體
04 共有人柯秀鸞、曾家銘。

05 3.原告願供擔保，請准宣告假執行。

06 三、被告則以：

07 (一)、原告依稅籍資料主張甲建物係民國62年興建，為房屋稅所
08 載起課年月為61年1月，與原證2稅籍資料所指建物是否同
09 一，應有疑問。另訴外人曾明崇為00年00月00日生，於原
10 告主張62年興建甲建物時，尚未成年，是否有財力興建甲
11 建物亦屬可議，且甲建物與附表135建號所示建物面積不
12 符，難認甲建物與135建號建物為同一建物，原告所提原
13 證2資料實無足證明所稱甲建物即為附表135建號建物。而
14 曾明崇所有之乙建物並未遭徵收而滅失，此由原證5即本
15 院95年度民執全字第1507號假扣押執行筆錄中曾明崇、曾
16 明財母親當場指述明確。實際上原告主張之甲建物因65年
17 間颱風、地震等天災滅失，由訴外人曾欽祥於同址興建3
18 層樓透天建物。故原告主張乙建物已滅失，實無足採。

19 (二)、另參以訴外人曾明崇之國稅局財產清單，明確載明135建
20 號建物為曾明崇之財產，其稅籍編號為00000000000號，
21 兩者之稅籍編號不同，亦證原告主張之甲建物與135建號
22 建物並非同一。再由本院系爭執执行程序，執行處請東港分
23 局就屏東縣○○鄉○○村○○路00○○號房屋狀況所製作
24 之查訪資料，查封標的房屋均未有曾明財之記載，亦可說
25 明原告主張曾明財所有之甲建物確已滅失。又依訴外人曾
26 欽祥於系爭執执行程序提出之陳報狀、租約，係由曾明崇承
27 租，即可證明135及177建號建物確為訴外人曾明崇所有無
28 疑。系爭135、177建號建物確為訴外人曾明崇所有，原告
29 自無法依繼承關係取得所有權，被告請求尚屬無據甚明等
30 語。

31 (三)、並聲明：

01 1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

02 2.如受不利益判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

03 四、得心證之理由：

04 (一)、本件爭點在於：系爭執行程序中查封並拍賣之未保存登
05 記建物原所有權人是否為債務人曾明崇。經查：

06 1.系爭執行程序中本院曾函詢屏東縣政府財稅局東港分局：
07 門牌號碼屏東縣○○鄉○○村○○路00○0號房屋之課稅
08 明細表及平面圖，經該局函覆有稅籍編號000000000000(曾
09 欽祥、總面積267.3、方形四層建物)、000000000000(曾明
10 財、總面積48.6、方形一層加強磚主體、RC屋頂、水泥外
11 牆、石粉內牆、水泥地坪房屋)、000000000000(曾明崇、2
12 3.1、三角形一層加強磚主體、RC屋頂、水泥外牆、石粉
13 內牆、水泥地坪房屋)，此有該局函文(見本院111年度司
14 執字第33565號卷第47至54頁)在卷可查。雖課稅義務人並
15 非必然為所有權人，然於兩造並未就此部分為爭執之情形
16 下，本院因可合理認定本件為課稅義務人與所有權人相合
17 之情形，故因此認定曾欽祥、曾明財、曾明崇各亦為其納
18 稅標的之所有權人，合先敘明。

19 2.原告主張系爭執行程序中查封與拍賣之建物非曾明崇所
20 有，本件拍定建物之面積如附表所示，明顯與前開稅籍資
21 料不符，是拍定之建物是否確為曾明崇所有已有可疑。再
22 者，從稅籍資料中可看出，曾明崇所有之建物為三角形，
23 然本件所查封建物明顯非三角形，益加可見所查封之建物
24 與曾明崇所有建物有間。

25 3.原告主張：曾明崇所有建物業經徵收並拆除，現況已為道
26 路等語。經本院到場履勘，目前現場僅有4層房屋及一層
27 房屋一棟(有勘驗測量筆錄及現場照片在卷可稽，見本院
28 卷第207至215頁)，與稅籍資料中有三間建物之情形不
29 符，加以現存建物旁確實為轉角彎路，是與原告稱此處前
30 經徵收為道路乙情相符。復經曾明崇本人到庭證稱：我的
31 房子在三角窗那邊，我有經營卡拉OK，後來被政府徵收，

01 我有領到錢，現在現場已經沒有我的房子了等語(見本院
02 卷第291至292頁)，及有曾明崇指認之照片附卷可憑(見本
03 院卷第297頁)，衡情本件拍賣係為清償曾明崇之債務，應
04 以認定查封並拍定曾明崇之房屋對曾明崇較為有利，然曾
05 明崇卻未為對己有利之證詞，益加可見其所言確屬真實，
06 其才如此為證言。且系爭執行程序中亦曾託屏東縣政府警
07 察局東港分局至門牌號碼屏東縣○○鄉○○村○○路00○
08 0號查訪，查訪員警亦回報現場無曾明崇所有房屋(見本院
09 111年度司執字第33565號卷第120頁)，而與曾明崇之證言
10 相符。從而，原告稱曾明崇之建物已遭徵收，現場已無曾
11 明崇所有之建物，應屬真實。

12 4.綜上，系爭執行程序所查封並由被告所拍定之如附表所示
13 建物拍賣前並非債務人曾明崇所有，應可認定。

14 (二)、原告之請求為有理由：

15 1.強制執行中拍賣之不動產為第三人所有者。其拍賣為無
16 效。所有權人於執行終結後。亦得提起回復所有權之訴。
17 請求返還。法院判令返還時。原發管業證書當然失其效
18 力。法院自可命其繳銷(司法院院字第578號解釋參照)。
19 強制執行中拍賣之不動產為第三人所有者，其拍賣為無
20 效。所有權人於執行終結後，亦得提起回復所有權之訴請
21 求返還，法院判令返還時，原發管業證書當然失其效力，
22 法院自得命其繳銷，業經司法院院字第578號解釋在案。
23 至強制執行法第98條規定拍賣之不動產，買受人自領得執
24 行法院所發給權利移轉證書之日起，取得該不動產所有
25 權，係指拍賣之不動產本得為強制執行之標的物者而言，
26 若不動產屬於第三人所有，而不應為強制執行之標的物
27 者，即應依上開解釋辦理(最高法院30年度上字第2203號
28 民事判例參照)。誤對第三人之財產為強制執行拍賣，除
29 動產拍定人應受民法善意受讓規定之保護，及不動產拍定
30 人應受土地法第43條規定之保護者外，其拍賣為無效，拍
31 定人並不能取得所有權，所有權人於執行終結後，仍得提

起回復所有權之訴，請求返還(最高法院93年度台上字第287號判決參照)。

2.又按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項、第821條分別定有明文。系爭強制執行中所拍賣之不動產為第三人所有業經認明如前，而該不動產為未保存登記建物，既未經登記，不動產拍定人則無從受土地法第43條規定之保護，故依上開解釋及判例意旨，如附表所示建物之拍賣應為無效，原告基於繼承及所有權人地位，請求撤銷系爭強制執行程序，及將該建物返還與曾明財之繼承人(即原告及全體共有人)，自有理由。

五、綜上所述，本件原告依繼承關係及民法第767條第1項前段、第828條第2項準用第821條之規定，向被告請求如訴之聲明所示，為有理由，應予准許。又兩造各陳明願供擔保，請准宣告假執行或免為假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，併准許之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法，經審酌後，認與判決基礎之事實及結果並無影響，爰不一一贅述，併此敘明。

據上論結，本件原告之訴有理由，依民事訴訟法第78條、第85條第2項、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 115 年 2 月 26 日
民事第三庭 法 官 薛侑倫

正本係照原本作成。

如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

如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 115 年 3 月 2 日
 02 書記官 李佩玲

03 附表：
 04

編號	建號	基地坐落	建築式樣主	建物面積（平方公尺）		權利範圍
		建物門牌	要建築材料 及房屋樓層	樓層面積合計	附屬建物材料 及用途	
1	135	屏東縣○○鄉○○ 段000○000○0000 0○00000○000○0 0000地號 ----- 屏東縣○○鄉○○ 村○○段00○0號	加強磚造	一層：37.05 附屬建物：8.69 合計：45.74	磚牆石棉瓦頂	全部
2	177	屏東縣○○鄉○○ 段000○000○000 ○00000○000○○ ○段00000地號 ----- 屏東縣○○鄉○○ 村○○路00○0號	1層	一層：33.22 合計：33.22		全部