

臺灣新竹地方法院民事判決

113年度訴字第980號

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31

原告 雲夢山丘股份有限公司

0000000000000000

法定代理人 邱于芸

訴訟代理人 沈明欣律師

被告 京城商業銀行股份有限公司

0000000000000000

法定代理人 戴誠志

訴訟代理人 蔡旺霖

黃水山

黃東榮

被告 新竹縣政府稅務局

0000000000000000

法定代理人 黃國峯

被告 安泰商業銀行股份有限公司

0000000000000000

0000000000000000

法定代理人 俞宇琦

訴訟代理人 李祥維

被告 合作金庫商業銀行股份有限公司

0000000000000000

法定代理人 林衍茂

訴訟代理人 蔡明順

黃浚祥

陳慶順

被告 臺灣中小企業銀行股份有限公司

0000000000000000

法定代理人 劉佩真

訴訟代理人 張淑媚

被告 合作金庫證券股份有限公司

01 0000000000000000

02 0000000000000000

03 法定代理人 羅瑞燕

04 訴訟代理人 王翠鴻

05 被 告 第一商業銀行股份有限公司

06 0000000000000000

07 法定代理人 邱月琴

08 被 告 上海商業儲蓄銀行股份有限公司

09 0000000000000000

10 0000000000000000

11 法定代理人 李慶言

12 訴訟代理人 陳思菱律師

13 被 告 台中商業銀行股份有限公司

14 0000000000000000

15 法定代理人 施建安

16 訴訟代理人 湯宗翰

17 被 告 彰化商業銀行股份有限公司

18 0000000000000000

19 法定代理人 胡光華

20 被 告 華南商業銀行股份有限公司

21 0000000000000000

22 法定代理人 張雲鵬

23 被 告 臺灣土地銀行股份有限公司

24 0000000000000000

25 法定代理人 張志堅

26 訴訟代理人 張景嵐

27 被 告 陳丕舒

28 0000000000000000

29 百世多麗股份有限公司

30 0000000000000000

31 上一人法定

01 代理人 陳煌銘

02 上列當事人間第三人異議之訴事件，本院於民國113年11月25日
03 辯論終結，判決如下：

04 主 文

05 原告之訴駁回。

06 訴訟費用由原告負擔。

07 事實及理由

08 壹、程序事項

09 本件被告新竹縣政府稅務局、第一商業銀行股份有限公司、
10 彰化商業銀行股份有限公司、華南商業銀行股份有限公司、
11 陳丕舒及百世多麗股份有限公司經合法通知，均未於最後言
12 詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，
13 爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決，合先敘明。

14 貳、實體事項

15 一、原告主張：

16 (一)被告與債務人台灣土地開發股份有限公司(下稱：台開公
17 司)因清償票款強制執行事件，經本院系爭112年度司執
18 助字第3062號強制執行事件(下稱：系爭執行事件)於日前
19 就附表所示之8筆不動產(地上建物)及其坐落之土地予以
20 查封，並委託台灣金融資產服務股份有限公司中部分公司
21 進行拍賣在案，惟查本院所查封之範圍(標的物)除土地
22 及部份建物屬台開公司所有外，其上如附表所示之建物
23 (下稱：系爭建物)乃原告本於自己所有之意思出資興建完
24 成，原始取得系爭建物之所有權，此從系爭拍賣公告中
25 「使用情形」欄第五點載明：「本件拍賣之不動產、動產
26 為『雲夢山丘』園區之一部」，足見除土地登記謄本記載
27 土地所有人為台開公司及部份建物原告不爭執其為債務人
28 所有外，系爭建物應可顯然辨識為原告所有，且原告占有
29 該系爭建物歷有時日，加上原告以公司名稱「雲夢山丘」
30 於網路、媒體行銷多時，更有當初興建系爭建物之包商可
31 證，皆可證明系爭建物確係原告出資所建。而房屋之原始

01 取得，係指出資建築房屋，不基於他人既存權利，而獨立
02 取得房屋所有權而言。又辦理建物第一次所有權以前，房
03 屋所有權屬於出資興建之原始建築人，與起造人及納稅人
04 名義誰屬無涉（最高法院69年度台上字第1581號、85年度
05 台上字第247號民事裁判意旨參照）。系爭建物為系爭土
06 地上之定著物，且為獨立之不動產，並由原告原始出資建
07 築，業如前述，則依上開說明，原告自屬系爭建物之所有
08 權人。被告誤將原告之所有物向本院聲請強制執行於法即
09 有不合。則原告依據強制執行法第15條規定，主張系爭建
10 物為其所有，提起第三人異議之訴，請求撤銷系爭執行事
11 件對系爭建物所為之強制執程序，洵屬正當，應予准
12 許。

13 (二)並聲明：本院112年度司執助字第3062號清償票據債務強
14 制執行事件，關於如附表所示不動產所為之強制執程序
15 應予撤銷。

16 二、被告則以：

17 (一)原告係屬債務人台開公司100%轉投資之從屬公司，其公司
18 經營管理顯受台開公司控制，又系爭執行標的之基地為台
19 開公司所有，顯見原告僅為台開公司轉投資創立，並為其
20 經營管理「雲夢山丘」園區。另原告之實收資本僅新台幣
21 (下同)100萬元，然系爭房地前經本院111年度司執字第11
22 244號強制執行事件委託嘉泰不動產估價師事務所進行估
23 價，於民國111年12月29日共鑑價586萬7,492元，是其價
24 值高於原告實收資本5倍之多，反觀台開公司之實收資本
25 高達96億元，顯然由台開公司出資興建系爭建物於其所有
26 之土地，並委由其轉投資之公司經營管理，顯較原告之主
27 張更合乎常理及商業運作之常態。

28 (二)又系爭執行事件於113年2月2日現場履勘做成查封筆錄，
29 並就使用情形載有：「本件拍賣之不動產、動產為『雲夢
30 山丘』園區之一部，園區內部由債務人管領使用」等情於
31 拍賣公告，是倘非台開公司在場員工聲稱如此，則查封筆

01 錄及拍賣公告又如何會記載系爭執行標的為「雲夢山丘」
02 園區之一部，並為債務人即「雲夢山丘園區」坐落之土地
03 所有權人台開公司所管領使用？如此，更足資辨認原告事
04 實上僅為台開公司經營管理其所有位於雲夢山丘園區之財
05 產。

06 (三)再者，原告就系爭建物為其出資興建並未舉證以實其說，
07 原告應提出興建系爭建物資金來源證明及如何支付之證明
08 文件，又「雲夢山丘」園區係屬債務人台開公司六大事業
09 之一，另該園區之網路行銷，於其臉書所示連結雲夢山丘
10 官網<https://vuninenghill.tw/>，其版權所屬為債務人台
11 開公司，有雲夢山丘GOOGLE網路資料、網路徵人啟示、清
12 潔費收據等資料為憑，該園區迄今均為債務人台開公司經
13 營、管理、占有使用，原告提起本件訴訟，顯係為干擾強
14 制執行程序之進行，顯無理由。

15 (四)並聲明：駁回原告之訴。

16 三、本院之判斷：

17 (一)按第三人就執行標的物有足以排除強制執行之權利者，得
18 於強制執行程序終結前，向執行法院對債權人提起異議之
19 訴，強制執行法第15條定有明文。又強制執行法第15條所
20 謂就執行標的物有足以排除強制執行之權利者，係指對於
21 執行標的物有所有權、典權、留置權、質權存在情形之一
22 者而言；換言之，若就執行之標的物並未取得前揭權利，
23 或僅係單純之占有，因依民法第940之規定，占有不過對
24 於物有事實上管領之力，自均不包含在內，而不得提起該
25 訴。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證
26 之責任，民事訴訟法第277條亦定有明文。另主張常態事
27 實者，就其事實無庸舉證，主張變態事者，應就變態事實
28 負舉證義務，此為舉證責任分配原則。又系爭房屋所坐落
29 之土地為債務人台開公司所有，則在自有土地上所建築房
30 屋，依常理而言，應係地主自地自建，如係非地主自地自
31 建之情況，則房屋所有權人與土地所有權人間就土地之使

01 用應有某種約定，以釐清權利義務，是自地自建為屬常態
02 事實，而在他人土地上建造房屋屬變態事實，依舉證責任
03 分配法則，主張變態事實之人自應負舉證責任，故原告主
04 張其出資興建完成系爭建物，既為被告否認，揆之上開規
05 定，即應由原告就此有利於己之事實，負舉證責任。

06 (二)又原告雖主張其出資興建系爭建物，惟未能提出興建系爭
07 建物資金來源證明資料以實其說，且於本院113年11月25
08 日言詞辯論期日亦陳稱並無將系爭建物列入原告公司之財
09 產清冊內(詳本院卷2第44頁)，則原告上開主張，顯有疑
10 義，尚難僅據原告片面所述，採為有利於原告之認定。

11 (三)再者，系爭建物位於「雲夢山丘」園區內，系爭建物坐落
12 之基地為訴外人台開公司所有，亦經本院依職權調閱111
13 年度司執字第11244號執行事件就系爭建物囑託測繪資料
14 附卷可稽(詳本院卷1第234頁至第270頁)，觀之系爭建物
15 用途為泡腳池、佛堂、廁所、鳥舍、溫室等，亦有系爭建
16 物使用狀況照片可佐(詳本院卷1第202頁至第218頁)，與
17 訴外人台開公司在「雲夢山丘」園區內興建之建物外觀呈
18 一體性規劃，並位在占地28公頃之「雲夢山丘」園區內
19 部，作為體驗園區環境之建築設施使用，此有「雲夢山
20 丘」官網將系爭建物列入園區營運範疇可佐：
21



01 核與系爭執行事件拍賣公告使用情形記載：「本件拍賣之
02 不動產、動產為雲夢山丘園區之一部，園區內部由債務人
03 台開公司管領使用，．．．」等情相符，故原告未能合理
04 說明其出資興建系爭建物之緣由，亦見原告上開主張系爭
05 建物為其出資興建，顯與常情有悖，要難採信。

06 四、綜上所述，原告主張出資興建系爭建物，既為被告否認，原
07 告就此亦未能舉證以實其說，則原告提起本件第三人異議之
08 訴，請求撤銷系爭執行事件就系爭建物所為之強制執行程
09 序，即屬無據，難予准許，應予駁回。

10 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
11 本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此
12 敘明。

13 六、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第385條
14 第1項前段、第78條，判決如主文。

15 中 華 民 國 113 年 12 月 13 日
16 民事第二庭法 官 王佳惠

17 以上正本係照原本作成。

18 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
19 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 113 年 12 月 13 日
21 書 記 官 黃伊婕

22 附表

編 建號	基地坐落	建築式 樣主要 建築材	建物面積(平方公尺)		權利	最低拍賣價格
			樓層面積	附屬建物主		
1 暫編 396	新竹縣新埔鎮寶 鎮段201-4、201 -5地號 (無)	木造、 餐廳、 泡腳池 、佛堂	一層：406.41 合計：406.41		全部	2,290,000元
2 暫編 402	新竹縣新埔鎮寶 鎮段201-16地號 空白	廁所	一層：40.04 合計：40.04		全部	180,000元
3 暫編 403	新竹縣新埔鎮寶 鎮段201-17地號 空白	廁所	一層：45.24 合計：45.24		全部	200,000元
4 暫編 397	新竹縣新埔鎮寶 鎮段282、283地 號 空白	鳥舍	一層：128.77 合計：128.77		全部	370,000元
5 暫編 398	新竹縣新埔鎮寶 鎮段287地號 空白	溫室	一層：583.40 合計：583.4		全部	280,000元
6 暫編	新竹縣新埔鎮寶	溫室	一層：254.03		全部	120,000元
	399 鎮段283地號 空白		合計：254.03			
7 暫編 400	新竹縣新埔鎮寶 鎮段283地號 空白	鳥舍	一層：25.16 合計：25.16		全部	30,000元
8 暫編 401	新竹縣新埔鎮寶 鎮段283地號 空白	溫室	一層：289.67 合計：289.67		全部	140,000元
						366萬