

臺灣士林地方法院民事判決

112年度訴字第593號

原告 泓欣有限公司

法定代理人 郭雨琦

訴訟代理人 陳恒寬律師

複代理人 楊逸捷律師

被告 李柏漢

訴訟代理人 孫銘豫律師

複代理人 殷樂律師

上列當事人間第三人異議之訴事件，本院於民國112年9月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

本院111年度司執字第33583號清償債務強制執行事件，對附表編號1所示建物所為之強制執执行程序應予撤銷。

訴訟費用由被告負擔。

事 實 及 理 由

一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。民事訴訟法第262條分別定有明文。本件原告起訴請求撤銷本院111年度司執字第33583號清償債務強制執行事件（下稱系爭執行事件），對附表編號1-3所示建物所為之強制執执行程序，及於112年5月25日追加請求確認附表編號1 所示建物（下稱系爭建物）為其所有。惟原告已於112年5月25日具狀撤回關於請求撤銷對於附表編號2、3所示建物部分之訴（見本院卷二第4頁），再於112年6月20日撤回其追加請求確認系爭建物為其所有部分之訴（見本院卷二第358頁），且經被告同意撤回（見本院卷二第386-387頁），經核於法尚無不合。是以本院對於上開

01 撤回之訴部分自無再予審判之必要，先予敘明。

02 二、原告主張：被告以未辦理保存登記之系爭建物為訴外人即債
03 務人楊炫德所有而聲請強制執行，業經本院執行處以系爭執
04 行事件實施查封在案，執行程序尚未終結。惟系爭建物之稅
05 籍資料雖登記為楊炫德名下，但係由伊申請起造並出資興
06 建，伊為原始起造人而取得其所有權，系爭建物並非楊炫德
07 之財產，尚不得僅憑房屋稅籍資料逕認系爭建物為楊炫德出
08 資興建或為事實上處分權人。為此爰依強制執行法第15條規
09 定提起異議之訴，請求撤銷系爭執行事件對於系爭建物之執
10 行程序等語。並聲明：系爭執行事件對系爭建物所為之強制
11 執行程序應予撤銷。

12 三、被告則以：訴外人楊炫德為系爭建物第一次辦理稅籍登記之
13 納稅義務人，應認楊炫德為原始出資建造系爭建物而取得其
14 所有權；且原告係由楊炫德獨資設立，楊炫德主觀上亦認為
15 自己與原告為一體。又原告應證明出資興建之事實，惟其所
16 提證據至多僅能證明為系爭建物之名義起造人，不足證明系
17 爭建物為原告出資興建而原始取得所有權，仍應認由楊炫德
18 原始取得所有權等語，資為抗辯。並答辯聲明：原告之訴駁
19 回。

20 四、兩造不爭執之事實：

21 (一)被告前以楊炫德為債務人，對未辦理保存登記之系爭建物聲
22 請強制執行，經本院以系爭執行事件執行在案，並於111年7
23 月5日實施查封，目前執行程序尚未終結（見系爭執行事件
24 卷宗）。

25 (二)系爭建物之房屋稅納稅義務人登記為債務人楊炫德（見本院
26 卷一第228-230頁之房屋稅繳款書）。

27 (三)原告曾向臺北市政府申請設置「泓欣營建混合物分類場」，
28 （下稱系爭分類場），系爭分類場之廠區配置圖及臨時建物
29 平、立面圖係由原告委託顏明南建築師設計並繪製（見本院
30 卷二第88-92、138頁之地籍配置圖、現況實測圖、場區配置
31 圖、臨時建物平、立面圖），業經臺北市政府以96年1月30

01 日府都建字第09565981800號函准予設立（見本院卷二第7
02 6、80、178-182、200-210頁之申請人清冊、營運申請書
03 圖、臺北市政府函、顏明南建築師事務所函）。

04 (四)原告所申請興建系爭分類場（含管制室、機具保養廠即系爭
05 建物在內）之起造名義人為原告公司，而非原告之前公司負
06 責人楊炫德（見本院卷二第92、138頁之場區配置圖、臨時
07 建物平、立面圖；第384、413頁之言詞辯論筆錄）。

08 (五)建築師顏明南曾受原告委託設計系爭建物，並於96年7月20
09 日蓋章出具「結構及施工安全簽證」，由原告於「起造人：
10 泓欣有限公司、負責人：楊炫德」、顏明南於「建築師：顏
11 明南建築師事務所顏明南」處蓋章用印（見本院卷二第258
12 頁之結構及施工安全簽證）；業經臺北市政府消防局以96年
13 11月13日北市消預字第09634863000號函完成消防設備予以
14 備查，已領得臨時使用許可（見本院卷二第64、402-404頁
15 之消防局函、臺北市政府函）。

16 (六)原告曾於00年0月00日出具拆除切結書，切結同意於使用期
17 滿時無條件自行拆除系爭建物（見本院卷二第256頁之拆除
18 切結書）。

19 (七)原告曾於97年8月提送泓欣營建混合物分類場營運申請書圖
20 【定稿版】予臺北市政府，其中2.營運管理計畫中之2.4營
21 運管理及財務計畫記載：「……開發費用估計：…簡易辦公
22 室（即系爭建物），造價約220,000。」等語（見本院卷二
23 第28、68、134頁之營運申請書圖部分摘要；第413頁之顏明
24 南證言）。

25 (八)原告之法定代理人原為楊炫德，嗣於111年2月25日變更為郭
26 雨琦（見本院卷二第208-216頁之經濟部商工登記公示資料
27 及歷史資料）。

28 (九)兩造對於彼此各自提出書證之形式上真正均不爭執。

29 (十)上揭不爭執之事實，已為兩造所不爭，並有上開證據在卷足
30 憑，且經本院核對無誤，並經本院職權調閱系爭執行事件卷宗，
31 堪信為真正。

01 五、本院得心證之理由：

02 （一）系爭建物係由原告以其名義起造並實際出資興建，而原始
03 取得其所有權，並非債務人楊炫德所有：

04 1. 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
05 民事訴訟法第277條本文定有明文。又事實有常態與變態之
06 分，其主張常態事實者無庸負舉證責任，反之，主張變態事
07 實者，則須就其所主張之事實負舉證責任。且民事訴訟係在
08 解決私權糾紛，就證據之證明力採取相當與可能性為判斷標
09 準，亦即負舉證責任之人，就其利己事實為相當之證明，具
10 有可能性之優勢，即非不可採信。次按，未辦保存登記之建
11 物，由出資興建之人原始取得所有權（最高法院103年度台
12 上字第2590號判決意旨參照）。而所謂出資興建人，係指就
13 原始建物之興建負擔建築資金，並就其建築之事實取得該建
14 物之所有權者；至於該出資興建人就其資金來源為何、是否
15 為他人所提供（借用、贈與等），並不影響其因原始建築之
16 事實而取得所有權。

17 2. 查系爭建物為未辦保存登記之建物，房屋稅納稅義務人固登
18 記為債務人楊炫德等情，此為兩造所是認（見不爭執事實
19 二）。又被告雖抗辯：系爭建物為楊炫德出資興建而原始取
20 得所有權云云，並提出系爭建物之房屋稅繳款書及楊炫德之
21 全國財產稅總歸戶財產查詢清單以為證明（本院卷一第206
22 頁）。然房屋納稅義務人，並非必為房屋所有權人，繳納房
23 屋稅之收據，亦非即為房屋所有權之證明（最高法院40年台
24 上字第126號判例意旨參照）。蓋房屋稅籍資料係供稅籍管理
25 與租稅核課所為之行政措施，房屋稅納稅義務人之記載，非
26 即為房屋所有權或事實上處分權之證明（最高法院112年度
27 台上字第1158號裁判意旨參照），是被告僅以系爭建物之房
28 屋稅納稅義務人登記為債務人楊炫德，但其迄未提出楊炫德
29 出資興建系爭建物之證據資料，故其主張系爭建物為楊炫德
30 出資興建而取得所有權，已難遽信。

31 3. 原告曾向臺北市政府申請設置興建「泓欣營建混合物分類

場」，並委託顏明南建築師設計簽證，並繪製系爭分類場之廠區配置圖及臨時建物平、立面圖等資料，系爭分類場已包含系爭建物即管制室、機具保養廠在內，且其起造名義人為原告公司，並非楊炫德，業經臺北市政府以96年1月30日府都建字第09565981800號函准予設立等情，此為兩造所不爭，且有上開證據可佐(見不爭執事實(三)、(四)、(五))；並經證人顏明南建築師到庭證述：原告曾委託伊規劃設計、興建系爭分類場。伊設計系爭分類場包含系爭建物即管制室兼機具保養廠在內，系爭建物は整個分類場的唯一建物，並連同系爭分類場一起向臺北市政府提出申請，設置系爭建物之目的係供原告公司人員管理進出系爭分類場之車輛並填載表單的地方，系爭分類場如果沒有系爭建物，就沒有辦法運作，當時伊有估算系爭建物的開發費用即興建費用是22萬元；因為系爭建物は臨時建築物，只有在分類場的許可期間有效而已，依規定不需要申請正式的建築執照，但仍要由建築師來簽證，伊設計完成後，就將申請書提供給臺北市政府養工處審核，原告再依伊設計完成之圖面另外委託營造廠去興建；當時是以原告名義委託伊設計興建系爭建物，申請之起造名義人也是原告公司，楊炫德只是負責人，委託設計及起造人都是原告公司，不是楊炫德等語綦詳(見本院卷二第412-414頁)。可見系爭建物係屬於系爭分類場之一部，系爭分類場包含系爭建物在內之起造人皆為原告，並由其委託顏明南建築師設計興建，原告之前公司負責人楊炫德並非起造人甚明。況系爭建物之設置目的係為管制進出原告經營系爭分類場之車輛及營建混合物，非供楊炫德個人使用無誤。另衡以建物之起造名義人大多為實際出資興建之人，此為常態事實，被告尚未提出其他反證足以證明原告並未實際出資興建，已堪信原告所述其為系爭建物起造人並實際出資興建之事實非虛。

4. 原告申請設置之系爭分類場，已由臺北市政府以96年1月30日府督建字第09565981800號函准予設立在案。且依上開函

01 文之說明六已敘明：「場區內臨時附屬設施(管制室兼機具
02 保養場即系爭建物、圍牆)部分…符合『台北市免辦建築執
03 照建築物或雜項工作物處理原則』第2條第17項：辦公室60
04 平方公尺以下，圍牆2公尺以下之規定，准予備查，且(一)於6
05 個月內完工，依規定取得營運許可，否則撤銷本臨時附屬設
06 施之設置許可。(二)搭蓋臨時構造物之結構及設施安全，由顏
07 明南建築師簽證負責，應於施工前完成消防設備審查，並於
08 分類場申請營運許可前竣工，於竣工勘驗(含消防檢查)合
09 格，領得臨時使用許可(憑接水電)後方得使用。(三)本臨時附
10 屬設施使用期限同營運許可期限，屆期應停止使用恢復原
11 狀，但得依『台北市營建工程賸餘土石方及混合物資源處理
12 場設置管理暫行要點』規定申請展期，惟前揭期限內若貴公
13 司結束營運或經本府土資場專案審查小組決議勒令終止營
14 運，應自行拆除。」等語(見本院卷二第178-182頁)。又證
15 人顏明南建築師受原告委託設計系爭建物，業於96年7月20
16 日蓋章出具結構及施工安全簽證書，其上記載「有關泓欣公
17 司於九十六年一月申請設置『泓欣營建混合物分類處理
18 場』，坐落台北市○○區○○段○○段○○地號，有關本案
19 之臨時附屬設施(管制室兼機具保養場)，經本技師檢核，其
20 結構及施工安全無虞，恐口無憑，特例此簽證表存證」等
21 語，並由原告在「起造人欄：泓欣有限公司、負責人：楊炫
22 德」、顏明南於「建築師欄：顏明南建築師事務所顏明南」
23 處蓋章用印等情無誤，有系爭建物之結構及施工安全簽證在
24 卷可按(見本院卷二第258頁)。系爭分類場亦經臺北市政府
25 消防局以96年11月13日北市消預字第09634863000號函完成
26 消防設備予以備查，已領得臨時使用許可等情(見本院卷二
27 第64、396-398、402-404頁之消防局函、臺北市政府函)，
28 亦為兩造所是認(見不爭執事實(五))。而依臺北市政府消防局
29 96年11月13日函亦載明「原告申請設置之系爭分類場臨時使
30 用許可消防安全設備竣工查驗初查，經96年11月9日檢查結
31 果符合規定」等語(見本院卷二第64頁)。另原告為申請設置

01 系爭分類場，亦於107年5月9日委請延安消防設備師事務所
02 對於系爭建物（使用分區：臨時建築物）進行消防安全設備
03 設計審查、查驗、簽證事宜而支出費用（見本院卷二第314頁
04 之報價單）。且原告為申請在系爭分類場場區內設置臨時附
05 屬設施即系爭建物，已由臺北市政府都市發展局於107年5月
06 10日以北市都建字第10736856500號發函通知原告表示同意
07 備查，其記載略以「有關申請設置臨時附屬設施，辦公室
08 （含附屬空間）1 幢，…符合『臺北市免辦建術執照建築物或
09 雜項工作物處理原則』規定，…本院同意備查；並於旨揭處
10 理場申請營運許可前竣工，於竣工勘驗合格，領得臨時使用
11 許可（憑接水電）後方得使用。本臨時附屬設施使用期限同營
12 運許可期限，屆期應停止使用恢復原狀；惟前揭期限內若貴
13 公司（即原告）結束營運或經本府土資場專案審查小組決議
14 勒令終止營運，應即自行拆除（見本院卷二第300-302頁之
15 都市發展局函）。而臺北市政府亦於97年9月24日以府都建
16 字00000000000號函通知原告「四本府同意併案增設臨時附
17 屬設施（管制室兼機具保養場），應於營運許可期滿後，或經
18 勒令終止營運，無條件自行拆除並恢復原狀。」等語，以此
19 函准許原告申請設置之系爭分類場及系爭建物之營運許可等
20 情無誤（見本院卷二第404-406頁）。再者，系爭建物之水
21 費、電費均係由原告繳納（見本院卷一第20-24頁之繳費憑
22 證）；且原告曾於00年0月00日出具拆除切結書，其上記載
23 略以「原告於96年1 月申請設置系爭分類場，有關本案之臨
24 時附屬設施（管制室即系爭建物），同意於使用期滿時無條件
25 自行拆除系爭建物。」等語（本院卷二第256頁之拆除切結
26 書）。按房屋之拆除，為事實上之處分行為，未經辦理所有
27 權第一次登記之建物，僅所有人或有事實上處分權之人，方
28 有拆除之權限（最高法院97年度台上字第1101號裁判意旨參
29 照）。是以系爭建物既係由原告為起造名義人申請設置興
30 建，並出具拆除切結書同意於使用期滿自行拆除，原告倘未
31 實際出資興建系爭建物而取得其所有權，則其前公司負責人

楊炫德大可以自己名義出具切結書，當無可能以原告名義出具切結書同意自行拆除，足認原告主張其為實際出資興建系爭建物之原始起造人，洵非無據。此外，原告於97年8月提送浚欣營建混合物分類場營運申請書圖【定稿版】予臺北市政府，其中2.營運管理計畫中之2.4營運管理及財務計畫已記載：「……開發費用估計：…簡易辦公室（即系爭建物），造價約220,000。」等語（見本院卷二第134頁之營運申請書圖部分摘要），核與證人顏明南所證述：伊當時估算系爭建物之興建費用是22萬元等語相符（見本院卷二第413頁），益徵原告主張其有實際出資興建系爭建物而取得所有權非虛。復佐以原告為系爭分類場（含系爭建物在內）之起造人，核其申請設置興建系爭分類場之目的係為合法從事營建混合物分類事業，進行暫存、轉運及分類處理工作；系爭建物即管制室係供原告人員在系爭分類場管理進出車輛、填載表單所設置，是屬於系爭分類場之一部，若無系爭建物則該分類場即無法運作，已據證人顏明南證述明確。故本院綜合上揭系爭建物之設置原因、申請過程、實際經營使用等情事，堪認原告主張其為系爭建物之原始起造人，並實際出資興建而原始取得所有權等情為可採。

5. 被告雖以系爭建物之房屋稅納稅義務人登記為楊炫德，因認系爭建物為楊炫德出資興建云云，惟按房屋稅納稅義務人之記載，非即為房屋所有權或事實上處分權之證明，已如前述。又原告公司縱由債務人楊炫德所獨資設立，原告之公司資金來自於楊炫德，惟楊炫德於96、97年間雖為原告之公司負責人（見不爭執事實(八)），然原告與楊炫德仍屬不同之權利主體，不容混為一談。衡以系爭分類場（含系爭建物在內）既以原告之名義擔任起造人，而非楊炫德，且係為原告從事營建混合物分類業務而申請設置興建，並以原告之名義出資興建（見本院卷二第134頁），而系爭建物事實上亦供原告經營系爭分類場營運使用，故本院認原告為起造名義人並實際出資興建系爭建物而原始取得其所有權，較為可採。

01 是被告既未提出任何證據證明系爭建物係由楊炫德實際出資
02 興建，自不因楊炫德逕將房屋納稅義務人登記為自己，而未
03 登記為原告公司，遽認楊炫德已原始取得系爭建物所有權。
04 從而被告抗辯上情，即不足採。

05 (二)原告為系爭建物之所有權人，得請求撤銷對於系爭建物之系
06 爭執执行程序：

07 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
08 強制执行程序終結前，向執行法院對債權人提起異議之訴。
09 強制執行法第15條前段定有明文。又該條所謂就執行標的物
10 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
11 權、典權、留置權、質權存在情形之一者而言（最高法院68
12 年台上字第3190號判例意旨參照）。

13 2. 查系爭建物為未辦保存登記之建物，原告為起造人並實際出
14 資興建，已原始取得系爭建物之所有權，業經本院認定如
15 上。故依上開說明，原告為系爭建物之所有權人，自有足以
16 排除強制執行之權利。又被告前以楊炫德為債務人，對於系
17 爭建物聲請強制執行，經本院以系爭執行事件執行在案，並
18 於111年7月5日實施查封，目前执行程序尚未終結等情無誤
19 （見系不爭執事實(一)）。惟系爭建物既非債務人楊炫德所
20 有，則原告基於系爭建物所有權人之地位，提起第三人異議
21 之訴，請求撤銷就系爭建物所為之強制执行程序，於法有
22 據，應予准許。

23 3. 末查，原告在系爭執行事件已主張其為系爭建物之所有權人
24 （見系爭執行事件卷附之111年9月2日執行筆錄）；並於起
25 訴時具狀主張其為系爭建物之所有權人（見本院卷一第7
26 頁），是被告抗辯原告起訴時未曾主張其為系爭建物之所有
27 權人，尚有誤會，併此敘明。

28 六、綜上所述，原告因出資興建而原始取得系爭建物之所有權，
29 故其依強制執行法第15條規定，請求撤銷系爭執行事件對系
30 爭建物之強制执行程序，為有理由，應予准許。

31 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據資料，經

核與本件判決結果不生影響，爰不再逐一論述，併予敘明。
八、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，
判決如主文。

中華民國 112 年 9 月 28 日
民事第一庭 法官 陳章榮

以上正本係照原本作成。

被告如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴
狀，如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本
院得不命補正逕行駁回上訴。

中華民國 112 年 9 月 28 日
書記官 吳帛芹

附表：

編號	建號	建物門牌	坐落土地	總面積 (平方公尺)
1	臺北市○○區○○段○○段00000 ○號(登記原因：未登記建物查封)	臺北市○○區○○路000號未登記部分	臺北市○○區○○段○○段0000地號土地	69.39
2	臺北市○○區○○段○○段00000 ○號(登記原因：未登記建物查封)	臺北市○○區○○路000號左側未登記部分	臺北市○○區○○段○○段00○○000 00地號土地	79
3	臺北市○○區○○段○○段00000 ○號(登記原因：未登記建物查封)	臺北市○○區○○路000號右側未登記部分	臺北市○○區○○段○○段00○○00 地號土地	63.40

(續上頁)

01

	因：未登記建物 查封)			
--	----------------	--	--	--