

臺灣高等法院臺中分院民事判決

110年度重上更三字第56號

上訴人 昶泓企業社（合夥）

法定代理人 廖麗娟

訴訟代理人 陳泓銘

參加人 吳沛盈

訴訟代理人 吳瑞堯律師

複代理人 莊典憲律師

視同上訴人 蔡忠和

何明洲

被上訴人

即追加原告 寶興盛建設有限公司

法定代理人 蔡志昌

訴訟代理人 林軍男律師

追加被告 大容建設有限公司

法定代理人 江惠美

上列當事人間第三人異議之訴事件，上訴人對於民國100年4月6日臺灣臺中地方法院99年度重訴字第439號第一審判決提起上訴，經最高法院第三次發回更審，被上訴人並為訴之追加，本院於111年6月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審及發回前第三審訴訟費用由上訴人負擔。

確認坐落臺中市○○區○○○段○路○○段000○0地號土地上之0000建號建物所有權為追加原告所有。

原法院98年度司執字49689號強制執行事件關於臺中市○○區○○○段○路○○段000○0地號土地上之0000建號建物所為之強制

01 執执行程序應予撤銷。

02 追加之訴訴訟費用由追加被告負擔。

03 事實及理由

04 壹、程序事項：

05 一、按訴訟標的對於共同訴訟之各人，必須合一確定者，共同訴
06 訟人中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全
07 體，不利益者，對於全體不生效力，民事訴訟法第56條第1
08 項第1款定有明文。在強制執行程序中，第三人依強制執行
09 法第15條提起異議之訴，若以多數債權人為被告，其訴訟標
10 的對於共同訴訟之各人必須合一確定，即屬必要之共同訴訟
11 （最高法院95年台抗字第659號裁定意旨參照）。被上訴人
12 於原審主張其為臺中市○○區○○○段○路○○段000○0地
13 號土地（下稱系爭土地）上所興建建物之第3至6層即暫編
14 0000建號建物（下稱系爭建物）之所有權人，並依強制執行
15 法第15條規定，以執行債權人即上訴人昶泓企業社為被告起
16 訴請求撤銷原法院98年度司執字第49689號強制執行事件
17 （下稱系爭執行事件）就系爭建物所為之強制执行程序，並
18 於原審追加蔡忠和、何明洲為被告，則其訴訟標的對於前開
19 多數執行債權人必須合一確定，屬必要共同訴訟。是以，本
20 件雖僅昶泓企業社提起上訴，依首開規定及說明，因屬有利
21 於其餘同造共同訴訟人蔡忠和、何明洲之行為，依民事訴訟
22 法第56條第1項第1款規定，昶泓企業社上訴之效力自應及於
23 其餘同造共同訴訟人蔡忠和、何明洲，爰併列蔡忠和、何明
24 洲為視同上訴人。

25 二、次按當事人於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不
26 得為之，但該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原
27 非當事人之人為當事人者，不在此限，民事訴訟法第446條
28 第1項、第255條第1項第5款定有明文。又第三人依強制執行
29 法第15條規定提起異議之訴，債務人亦否認第三人主張之權
30 利時，並得以債務人列為共同被告，此際應認為類似必要共
31 同訴訟（最高法院63年度第1次民庭庭推總會決議(四)參

照）。茲查，被上訴人於原審聲明請求：(一)、確認坐落於系爭土地上之系爭建物之所有權為被上訴人所有。(二)、系爭強制執行事件就被上訴人所有系爭建物所為之強制執行程序應予撤銷。嗣於本院審理中，債務人大容建設有限公司（下稱大容公司）於民國110年12月30日具狀否認被上訴人對系爭建物有所有權（見本院卷(二)第223頁），被上訴人乃於111年2月8日具狀追加大容公司為被告（見本院卷(二)第297頁），則依上說明，應予准許。

三、上訴人雖以被上訴人未列系爭執行事件之全體債權人為被告，當事人應為不適格云云。然強制執行法第15條第三人異議之訴，係以排除執行標的物之強制執行為目的，是第三人提起異議之訴，應列對執行標的物聲請強制執行之債權人始可，異議之訴之訴訟標的法律關係對於執行債權人之數人間必須合一確定。但於該強制執行程序中，執行標的物為多數者，第三人應列其主張有排除強制執行權利之某一標的物聲請強制執行之債權人，當事人始為適格，第三人對於該標的物未聲請執行之債權人提起異議之訴者，為當事人不適格；亦即，對該標的物聲請執行之債權人，與其他未對該標的物聲請執行之債權人間，並無異議之訴訴訟標的法律關係合一確定之關係；又第三人異議之訴，係第三人基於實體法上之權利對強制執行提出異議，其訴訟標的為訴訟法上之異議權，自以否認第三人有排除強制執行權利之已聲請執行之債權人及參與分配之債權人為被告即已足，若債務人亦否認其權利時，再並以債務人為被告，其當事人即屬適格，要無同列其他併案債權人或有執行名義之參與分配債權人為被告之必要。查，系爭執行事件之債權人係以大容公司所有系爭土地及大容公司於系爭土地上興建之地下層及第1、2層（即因系爭執行事件查封而暫編為0000建號建物部分，下稱0000號建物）為強制執行標的物，嗣因昶泓企業社主張系爭建物為大容公司出資興建，並非被上訴人所有，故聲請併為執行，其餘併案債權人並未否認系爭建物為被上訴人所有，則依上

01 開說明，被上訴人未列本案以外之債權人為被告，並無當事
02 人不適格。

03 四、再按就兩造之訴訟有法律上利害關係之第三人，為輔助一造
04 起見，於該訴訟繫屬中，得為參加。民事訴訟法第58條第1
05 項定有明文。參加人吳沛盈主張已受讓系爭執行事件併案債
06 權人即訴外人文昌營造工程有限公司（下稱文昌公司）對執
07 行債務人大容公司之債權，對系爭建物是否屬大容公司責任
08 財產所為認定，有法律上利害關係，為輔助上訴人起見而聲
09 請參加訴訟，並提出系爭執行事件減價拍賣通知、陳報債權
10 讓與書狀為證，而被上訴人對吳沛盈參加訴訟則無意見（見
11 本院更二審卷(一)第58至71頁、卷(五)第41頁），則依上揭規
12 定，應予准許。

13 五、蔡忠和、何明洲及大容公司經合法通知，未於言詞辯論期日
14 到場，且核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依同法
15 第463條準用第385條第1項前段規定，依被上訴人之聲請，
16 由其一造辯論而為判決。

17 貳、實體事項：

18 一、被上訴人主張：大容公司於96年2月7日取得改制前臺中縣政
19 府所核發之（096）○○○○字第00000號建築執照（下稱系
20 爭建照）後，即於其所有系爭土地上興建安名為「華頓雙學
21 館」之集合住宅（下稱系爭建案）。惟大容公司完成地下層
22 及第1、2層即0000號建物後，因資金短缺，無力繼續興建，
23 乃於98年9月28日與伊簽訂「建築物權利讓渡契約書」（下
24 稱系爭讓渡書），將系爭建照所載之起造及繼續建築權利讓
25 渡予伊，伊遂接手出資興建完成第3至6層即系爭建物，故系
26 爭建物之所有權由伊原始取得。詎昶泓企業社於系爭執行事
27 件中，主張系爭建物為大容公司所有，聲請併予拍賣，侵害
28 伊對系爭建物所有權，故依強制執行法第15條規定提起第三
29 人異議之訴，並聲明求為撤銷系爭執行事件就系爭建物所為
30 強制執行程序，及確認系爭建物所有權為伊所有（原審為被
31 上訴人勝訴之判決，上訴人不服，提起上訴）。並答辯聲

01 明：上訴駁回。又追加大容公司為被告，並聲明：(1)確認系
02 爭建物之所有權為被上訴人所有。(2)系爭執行事件關於系爭
03 建物之強制執行程序應予撤銷。

04 二、上訴人及視同上訴人部分：

05 (一)、昶泓企業社則以：大容公司係為規避強制執行而與被上訴人
06 訂立系爭讓渡書，系爭讓渡書並非真實，且被上訴人實際上
07 並未出資興建系爭建物。又大容公司於0000號建物受查封
08 後，與被上訴人訂立系爭讓渡書，將系爭建照繼續建築之權
09 利讓與被上訴人，由被上訴人繼續興建，亦已違背強制執行
10 法第51條第2項規定，對伊不生效力，且為有礙於執行效果
11 之行為。再者，系爭建物僅有主結構之樓地板、樑柱，既無
12 外牆、門、窗設備，不足遮風避雨，且系爭建案之建築物僅
13 有一所有權，系爭建物並無獨立之區分所有權，於辦理保存
14 登記前，難認被上訴人取得系爭建物之所有權，無足以排除
15 伊對之為強制執行之權利等語，資為抗辯。並上訴聲明：1.
16 原判決廢棄。2.上廢棄部分，被上訴人於第一審之訴駁回。

17 (二)、視同上訴人蔡忠和、何明洲主張：伊等為系爭土地之第一順
18 位抵押權人，二人受讓自台中商業銀行股份有限公司（下稱
19 台中商銀）之債權可自拍賣程序獲足額清償；據伊等所悉，
20 大容公司已倒閉，系爭建物為被上訴人所出資興建。另何明
21 洲並稱伊係投資大容公司之負責人蔡志昌，而非投資大容公
22 司等語。

23 三、大容公司則以：否認被上訴人對系爭建物有所有權，系爭建
24 物為伊興建完成。

25 四、參加人為輔助昶泓企業社參加訴訟，陳述略以：系爭讓渡書
26 是被上訴人與大容公司虛偽簽立，系爭建物之廠商實際上均
27 係與大容公司交易，亦是由大容公司出資興建，被上訴人並
28 未實際出資。又依系爭執行事件之勘驗筆錄及當時照片所
29 示，系爭建物無外牆，無法有獨立出入口，構造上及使用上
30 均無獨立性，無法有單獨所有權，系爭建物係附合於0000號
31 建物而屬被上訴人所有。又依原法院民事執行處（下稱執行

01 法院)於98年10月30日查封標的物照片，現場建築物至少已
02 完成三樓結構體，且周駿凱提出執行異議時亦稱伊出資興建
03 至4樓，足見被上訴人並未出資興建系爭建物。又系爭土
04 地、0000號建物及系爭建照經查封後，被上訴人再興建為系
05 爭建物，亦屬改變查封物外觀，已違反查封效力等語。

06 五、得心證之理由：

07 (一)、下列事項，有系爭土地、建物登記謄本、系爭建照、系爭讓
08 渡書、照片、公司變更事項登記表等附卷可憑，及本院調閱
09 系爭執行事件全卷足參，復未據兩造及參加人爭執，應為事
10 實：

- 11 1、大容公司於96年2月7日取得系爭建照後，即於系爭土地上興
12 建案名為「華頓雙學館」之集合住宅即系爭建案。
- 13 2、昶泓企業社於96年4月26日與大容公司簽立買賣契約，約定
14 昶泓企業社以總價新臺幣（下同）2340萬元之價格向大容公
15 司購買系爭建案二樓整層共36戶房屋暨坐落之系爭土地應有
16 部分，昶泓企業社並已支付價金720萬元。
- 17 3、昶泓企業社於97年9月19日以原法院97年度裁全字第6849、
18 6850號民事裁定為執行名義，聲請就大容公司所有系爭土地
19 暨其上系爭建案尚未完工之建物為假扣押，經原法院以97年
20 度執全字第3218號受理，並囑託地政事務所於97年9月23日
21 辦畢查封登記後，執行法院於97年11月18日會同昶泓企業社
22 及地政機關測量尚未完工之系爭建案建物，測量結果系爭建
23 案已興建之範圍為地下層及第1、2層（總面積合計2262.46
24 平方公尺），並將上揭已興建部分暫編建號為0000號建物而
25 辦理查封登記。
- 26 4、台中商銀於98年10月20日以原法院97年度執字第97783號債
27 權憑證為執行名義，聲請就系爭土地暨其上0000號建物及系
28 爭建照為強制執行，經原法院以系爭執行事件受理。嗣執行
29 法院於98年11月16日發函禁止系爭建照變更起造人名義，臺
30 中縣政府於98年12月25日函覆同意管制禁止系爭建照變更起
31 造人。

- 01 5、系爭執行事件定於98年12月3日就系爭土地、0000號建物及
02 系爭建照進行第一次拍賣程序，訴外人周駿凱（原名周錦
03 榮）於98年12月2日具狀聲明異議，主張其已於98年8月27日
04 取得上揭執行標的物之所有權及事實上之處分權。
- 05 6、昶泓企業社於99年1月27日以原法院97年度重訴字第488號確
06 定判決為執行名義，聲請就系爭土地、0000號建物及系爭建
07 照為強制執行，經原法院以99年度司執字第8129號受理後，
08 併入系爭執行事件執行。
- 09 7、台中商銀於99年5月27日撤回系爭執行事件強制執行之聲
10 請。併案債權人即昶泓企業社於99年6月3日具狀聲請續行系
11 爭執行事件之執执行程序。
- 12 8、系爭執行事件承辦書記官於99年6月23日會同昶泓企業社及
13 地政機關人員至系爭土地現場測量時，系爭建案之建物主體
14 結構已興建完畢，而將其中第3層至第6層部分（面積合計
15 3147.58平方公尺）暫編建號為0000號建物而辦理查封登
16 記。
- 17 9、大容公司於92年6月9日核准設立，負責人為許素嫣。許素嫣
18 與周駿凱於98年8月27日簽訂股權讓渡書，將大容公司之股
19 權讓與周駿凱，周駿凱於98年9月7日登記為大容公司負責
20 人。大容公司負責人嗣於98年10月30日變更為蔡志昌、於99
21 年8月18日再變更為陳逢茂。
- 22 □、被上訴人於96年7月12日核准設立，負責人蔡志昌、主營業
23 所設在臺中市○區○○○街000號0樓。嗣於98年11月18日變
24 更公司負責人為鍾素玉、營業所為臺中市○○區○○街0號0
25 樓之0。復於99年2月1日變更負責人為蔡志昌、營業所為臺
26 中市○區○○○路00號0樓。
- 27 □、昶泓企業社所提出如本院更二審卷(五)第3至6頁所示照片為系
28 爭建案建物之現狀照片。
- 29 (二)、被上訴人主張其自大容公司受讓系爭建照之起造及持續建造
30 之權利，並出資興建系爭建物，且系爭建物得為獨立之客
31 體，伊因而取得所有權，伊有依強制執行法第15條所定足以

01 排除系爭執执行程序對系爭建物強制執行之權利等語，惟為昶
02 泓企業社、大容公司及參加人所否認，並以前詞置辯。故本
03 件之爭點厥為：1.被上訴人主張大容公司已依系爭讓渡書將
04 系爭建照之起造權利及持續建築之全部權利予被上訴人，是
05 否屬實？2.系爭建物是否被上訴人出資興建完成？3.大容公
06 司將系爭建照之起造權利及持續建築之全部權利讓與被上訴
07 人，是否違反查封效力？4.系爭建物是否得成為被上訴人以
08 原始出資取得所有權之客體？

09 (三)、被上訴人主張其確有自大容公司受讓系爭建照之建造權利及
10 繼續建築之權利，應有理由：

11 系爭讓渡書是於98年9月28日由被上訴人當時之法定代理人
12 蔡志昌及大容公司當時之法定代理人周駿凱所簽立，於系爭
13 讓渡書第一條約定：大容公司同意將系爭土地上系爭建照所
14 載之起造權利及繼續建築之權利全部讓渡予被上訴人；第二
15 條約定：讓渡金為500萬元，被上訴人應於98年11月30日全
16 部付清予大容公司或大容公司指定之人；第三條約定：雙方
17 於簽立本契約書後，即生權利讓渡之效力，由被上訴人自行
18 出資繼續興建於建築執照上面所標示之建築物，興建完成之
19 建物所有權全部屬於被上訴人所有，大容公司並無異議；第
20 四條約定：系爭土地上所設定之抵押權與債權，由大容公司
21 負責…如果該土地所有權可以轉讓時，大容公司應優先轉讓
22 給被上訴人，土地買賣價金另行協議（見原審卷(一)第29至30
23 頁、70至71頁）。被上訴人於98年10月27日、98年11月2
24 日、98年11月3日分別轉帳60萬元、180萬元、230萬元、30
25 萬元至陳奎瑜（陳逢茂之子）帳戶乙節，業據被上訴人提出
26 蔡志昌合作金庫取款、存款憑條及陳奎瑜合作金庫南台中分
27 行帳戶交易明細為證（見更審前本院卷(二)第182至185頁、本
28 院更一審卷(二)第93頁）。而據蔡志昌於原審證稱：讓渡金
29 500萬元伊有匯入大容公司指定的陳奎瑜的帳戶，伊是以被
30 上訴人之立場匯款（見原審卷(二)第53頁反面）；另於臺灣臺
31 中地方檢察署（下稱臺中地檢署）101年度偵字第119號、

01 101年度偵續字第66號詐欺案件（下稱101偵119號案件）陳
02 稱：伊是依周駿凱指示將系爭讓渡書之500萬元匯給陳逢茂
03 的兒子陳奎瑜；是陳逢茂介紹周駿凱跟我合作此案；周駿凱
04 亦稱：（你有無收到蔡志昌的500萬元款項？）有。（見本
05 院更一審卷(一)第131至133頁）。上訴人雖以被上訴人法定代
06 理人於98年11月18日由蔡志昌變更為鍾素玉，另大容公司法
07 定代理人於98年10月30日由周駿凱變更為蔡志昌（見原審卷
08 (一)第63至65頁、70至71頁），上開500萬元並非被上訴人支
09 付云云。惟法人有其獨立之人格，並不因法定代理人更異而
10 影響，是以被上訴人或大容公司之法定代理人有更異，亦不
11 影響被上訴人有依系爭讓渡書支付讓渡金之事實。另昶泓企
12 業社雖引用蔡志昌於101偵119號案件陳稱：當初是陳逢茂介
13 紹周駿凱跟伊合作系爭建案；復以陳逢茂在該案稱：伊是98
14 年11月才認識周駿凱等語，而主張98年11月以前陳逢茂既不
15 認識周駿凱，如何介紹蔡志昌與周駿凱簽立系爭讓渡書，系
16 爭讓渡書顯屬虛偽並倒填日期云云。惟觀之臺中地檢署訊問
17 筆錄，當時檢察官係訊問陳逢茂有關新店蘭花工程、嘉義台
18 電工程、南投信義工程等相關事項，陳逢茂為辯稱錦捷公司
19 跟伊無關，而陳稱於98年11月認識周駿凱（見本院更一審卷
20 (一)第127至128頁），又人之記憶本因時間經過有受影響，究
21 陳逢茂係為規避相關責任，或因記憶之故，已難逕予論斷。
22 昶泓企業社以擷取陳逢茂所為無關係爭建案部分之片斷供
23 述，做為推論系爭讓渡書是通謀虛偽，無從逕信。更何況蔡
24 志昌係基於支付被上訴人關於系爭讓渡書之讓渡金500萬元
25 而支付予大容公司，而大容公司確實有收到系爭讓渡書之
26 500萬元，亦據周駿凱證述明確，而大容公司也未曾因未取
27 得500萬元讓渡金而向被上訴人請求，則上訴人主張被上訴
28 人並未支付讓渡金予大容公司，系爭讓渡書為通謀虛偽云
29 云，洵無足採。此外，衡以大容公司於系爭土地上興建0000
30 號建物後，因資金困難而無法繼續興建，如有投資者願繼續
31 接手建築，於完成後獲致銷售利益，大容公司可藉由讓渡方

式多少回收已投注之資金，尚非有違於常情之情形。昶泓企業社逕指大容公司與被上訴人簽立系爭讓渡書是虛偽簽立云云，尚無足採。

(四)、被上訴人主張其出資興建系爭建物，應有理由：

1、昶泓企業社、大容公司及參加人雖均主張大容公司並未讓渡系爭建照權利，且系爭建物均係大容公司出資興建云云，惟並未提出系爭建物確係由大容公司出資之具體事證（詳後述）；再者，大容公司因資金週轉困難而遭昶泓企業社等債權人假扣押及聲請強制執行，豈有多餘資金挹注於系爭建案。此外，大容公司所有系爭土地及0000號建物已為債權人假扣押、查封，並將受強制執行等情，亦為大容公司所明知，則倘大容公司繼續再以自己資金投入興建系爭建案，無異僅使投入之資金悉數再供債權人拍賣受償而已，並無回收之可能，衡情大容公司當不會為此無利於己之舉。是以上訴人主張系爭建案均係大容公司出資興建乙節，已難採信。

2、而被上訴人主張系爭建物為其出資興建等情，據其提出原法院99年度司促字第37469號支付命令（台灣三菱電梯股份有限公司【下稱三菱公司】請求被上訴人給付系爭建物之電梯設備買賣及安裝工程款）、證人即負責會計業務之黃宜羚（原名黃毓倩）經手簽章之支出憑證（含統一發票），及往來廠商訴外人源成鋼鐵股份有限公司、由順鋼鐵有限公司、嘉一鋼鐵工業股份有限公司（含買賣契約書）、陳火成（鋼鐵綁紮，含工程承攬合約書）、紀益源（模板工程，含協議書）、民峰實業股份有限公司（下稱民峰公司，預拌混凝土，含訂貨合約書）、宸豐工程行（混凝土壓送工程，含工程承攬合約書）、智賢工程行（臨時水電材料）、宇電水電工程行（下稱宇電工程行，水電，含工程承攬合約書）、三菱公司（電梯，含電梯設備買賣合約書）、聯馳環保工程行（垃圾清運）、京旺環保工程有限公司（垃圾清運）、柏裕工程行（雜工、粗工、點工等）、德絃工程行（雜工、粗工、點工等）、阿元起重工程行（吊鋼筋）、林貴寅、張勝

01 宗（以上2人均為搭設臨時工務所之水電、隔間及鋁門窗等
02 工程）等人簽名領取之工程款支票多紙（均為客票）及付款
03 簽回單等支出憑證並工程合約書等相關資料，並作成支出總
04 表為證（見原審卷(一)第31至34頁、89至90頁、95至199
05 頁）。而查，雖然三菱公司與被上訴人之電梯設備買賣合約
06 內文記載受貨地點為臺中縣○○鄉○○路，然觀其封面所載
07 件名為「華頓學園」即系爭建案，另在三菱公司付款簽回單
08 亦記載「沙鹿華頓學園」（見原審卷(一)第172至182頁），足
09 見上開受貨地點「台中縣○○鄉○○路」應屬誤載，自難憑
10 此誤載即否認被上訴人確有向三菱公司訂購電梯之事實；況
11 且三菱公司並以之向被上訴人聲請核發支付命令，請求支付
12 電梯設備買賣及安裝工程款（見原審卷(一)第89至90頁），堪
13 認被上訴人確實有因系爭建案委請三菱公司裝設電梯之事
14 實。又昶泓企業社復爭執被上訴人與民峰公司預拌混凝土訂
15 貨合約書之真正（見原審卷(一)第136至137頁），惟據民峰公
16 司函覆本院表示上開合約書上所蓋民峰公司大小章為當初合
17 約所蓋印章無誤（見本院卷(二)第225至227頁）。另證人即民
18 峰公司林東樑於本院雖證稱：被上訴人與民峰公司簽的合約
19 書右下角沒有伊的簽名，合約書要有伊的簽名才是合格的合
20 約書；（提示本院卷(二)第439頁所示送貨單）此送貨單是99
21 年6月7日送給大容公司的送貨單，是吳國艷以大容公司名義
22 叫貨，伊沒有跟被上訴人合作過等語（見本院卷(二)第490至
23 493頁），然其復稱：被上訴人與民峰公司之合約書是伊蓋
24 好章交給黃宜羚；之前民峰公司與大容公司有簽合約；因為
25 大容公司退票，說要再找一家公司來承攬，叫伊蓋一份合約
26 書給她，伊不知道大容公司與被上訴人間的關係，亦不知道
27 吳國艷與被上訴人間之關係；原審卷(一)附件30至34之支出憑
28 證、付款簽回單上「林東樑」是伊簽名，大小章是伊蓋，伊
29 有收到支票等語（見本院卷(二)第496至497頁）。則倘若民峰
30 公司自始至終僅與大容公司有合約關係，民峰公司何需再應
31 黃宜羚之要求蓋一份合約書給她，況且林東樑已被告知會有

01 另一家公司來承攬，方再提供一份蓋好民峰公司大小章之合
02 約書，堪認民峰公司知悉有另一公司承受系爭建案，也願與
03 之簽約甚明，是以林東樑聲稱其未與被上訴人合作過，伊是
04 送貨給大容公司云云，與其前揭證詞矛盾，已無足採；又林
05 東樑所稱吳國艷係以大容公司名義叫貨等語，亦與吳國艷所
06 證伊係受僱於被上訴人乙節不符，亦難信之。且林東樑自承
07 大容公司的吳玉山有與之聯繫作證事宜，則林東樑之證詞是
08 否受其影響，亦非無疑。此外，昶泓企業社及參加人所提出
09 民峰公司之應收帳款分類表、送貨單上記載客戶名稱均為大
10 容公司（見本院卷(二)第369至377頁），主張民峰公司之交易
11 對象為大容公司，而非被上訴人云云。惟據林東樑上開所
12 證，民峰公司既知有另一家公司承受建案，並提供一份合約
13 書予黃宜矜，並繼續提供混凝土，則民峰公司應知其交易對
14 象並非大容公司，而上開應收帳款分類帳及送貨單乃民峰公
15 司之單方記載，亦不足以做為大容公司其後有與民峰公司交
16 易之事實。至於昶泓企業社主張被上訴人應係在其與宇電工
17 程行之工程承攬合約書所載原合約日期99年5月6日變造為99
18 年2月16日（見原審卷(一)第154至166頁、本院更二審卷(三)第
19 18至25頁），應為不實云云。惟據宇電工程行賴迪釗於臺中
20 地檢署108年度偵字第583號偽造文書案件中證稱：伊有承接
21 系爭建物之水電工程，打合約時是一位吳主任打電話給伊，
22 伊才去估價接此工程，談好後才打合約，伊於99年1月29日
23 去看現場，之後點工，隔天開始做，做到99年7月2日因為跳
24 票就撤場，系爭合約書確實是伊簽立的，被上訴人跳票後，
25 伊就聲請假扣押，後來伊和被上訴人和解，伊就把合約書原
26 本還給被上訴人，至於系爭合約書有無塗改，因為事隔多年
27 ，伊已經忘記了；伊的工程有時進場工作，但合約還沒有
28 打，本件工程伊是於99年1月29日到工地看，30日點工進
29 場，因為是趕工，所以前幾天都用點工，後續工程金額談好
30 後就開始做工程，吳國艷一開始委託的時候有說是大容公司
31 標到案，要伊進場工作，但後來到了第一次請款時，伊才知

01 道是被上訴人的工程，99年2月11日、3月15日、5月30日、5
02 月3日、7月15日的支票上賴迪釗之簽名為伊所簽名，伊有領
03 到支票等語（見本院更二審卷(四)第143頁），足見宇電工程
04 行實際上係於99年1、2月間即與被上訴人約定承作系爭建物
05 之水電工程，縱上開合約書有將99年5月6日更改為99年2月6
06 日，亦無礙於被上訴人確有委託宇電工程行施作系爭建案水
07 電工程之認定。

08 3、再據證人吳國艷於本院更審前準備程序證稱：伊於99年1月
09 受僱於被上訴人，公司除了伊，還有蔡志昌、黃宜矜；伊原
10 為偉昌公司員工，蔡志昌叫伊幫他把工程完成，伊擔任工地
11 主任，伊來了之後，被上訴人只有系爭建案這個案子；現場
12 工程是伊聯絡廠商進場施作，廠商再向黃宜矜領款；卷附之
13 工程日報表（見更審前本院卷(二)第2至171頁）是伊每日製作的，
14 印出來後每天簽名；進場材料伊有以電腦打請款單，請
15 款單有交給黃宜矜；伊有看被上訴人與廠商之合約，伊才知道
16 單價並計價；鋼筋綁紮陳火成、模板工人紀益源等人確實
17 是現場施作的廠商；伊有聽過周駿凱，但不認識，伊不認識
18 鍾素玉、陳逢茂；99年6月23日書記官至現場測量時，伊有
19 在現場，並在執行勘測筆錄上簽名等語（見更審前本院卷(二)
20 第203至206頁）；另據證人黃宜矜證稱：伊在被上訴人公司
21 擔任會計，負責公司內外帳，伊只針對華頓學園這個建案；
22 請款流程為廠商在月底前送請款單給工地主任，工地主任審
23 核他的請款數量、金額後，再送給伊在次月15日撥款；合約
24 是由伊製作，廠商是工地間談妥合約後，由伊與廠商製作合
25 約和簽章；被上訴人沒有甲存帳號，老闆會交給伊客票支付
26 帳款；老闆交給伊空白的客票，伊再填寫需要的金額；伊在
27 被上訴人公司服務快一年，老闆原本是鍾素玉，後來換成蔡
28 志昌；伊不知道被上訴人與大容公司的關係；伊與吳國艷的
29 薪水都是蔡志昌付的等語（見原審卷(二)第4至8頁、本院更一
30 審卷(一)第140頁）；另證人陳火成證稱：（提示原審卷(一)第1
31 09至122頁）伊於99年1月5日有與被上訴人簽立鋼筋綁紮工

程承攬合約書，是伊與領錢的會計黃小姐（指黃宜羚）簽的，黃小姐是代表被上訴人與伊簽約；是工地的吳主任（指吳國艷）打電話叫伊去做工程，伊不知道久牧公司；伊承攬範圍是3到6樓，伊有領到原審卷(一)附件11至17請款單據所示之款項，工地主任完成估驗後，就通知伊去領款等語（見原審卷(一)第234至236頁）。則依上開證人之證詞可知，吳國艷、黃宜羚在被上訴人興建3至6樓期間確有受僱於被上訴人，吳國艷在現場聯絡廠商、監工、及負責計價等事宜，黃宜羚則負責與廠商簽約，及後續支付廠商工程款事宜，且系爭建物興建過程並有吳國艷按日製作工程日報表，足見被上訴人主張其依系爭讓渡書受讓系爭建照權利後，有繼續興建系爭建物之事實，堪予採信。昶泓企業社雖指稱吳國艷製作之工程日報表僅吳國艷簽名，且其中99年1月9至13日無日報表之記載，2月1日與6月26日分別記載2次等情，均與工程慣例不符，應屬臨訟製作云云。惟查，執行法院囑託莊明哲建築師事務所於98年11月4日至現場勘估，依據其於鑑定重要內容摘要備註欄所載：本建造執照建物目前尚未完工，現場結構體完成至二樓頂版（見更審前本院卷(一)第192頁）；另執行法院於99年6月23日至現場查封，於執行勘測筆錄記載：吳國艷於現場稱主結構已全部興建完畢（見本院卷(二)第69頁），嗣經執行法院於囑託地政機關測量後將3至6層暫編號0000號建物，業如前述，足見此段期間系爭建案確有繼續建造至6層，而吳國艷確實為負責現場之工地主任，昶泓企業社徒以吳國艷製作之工程日報表有些許不合之處，即謂該工程日報表為虛偽製作，洵無足採。

4、昶泓企業社另以勞工保險投保資料顯示黃宜羚在98年7月7日至99年5月24日之投保單位為銘興營造股份有限公司（下稱銘興公司），99年7月1日起之投保單位為全富工程有限公司（下稱全富公司）（見更審前本院卷(一)第86頁），且據銘興公司回函表示該公司承攬「汐止市社后多目標體育館新建工程」期間，黃宜羚曾受僱擔任工地文書人員，並於任職期間

01 投保勞工保險與給付工資（見本院更二審卷(二)第17頁）；及
02 周駿凱曾於臺中地檢署99年度偵字第27393號案件偵查中
03 稱：黃宜羚是全富公司的會計，行政部分都是她處理等語
04 （見本院更二審卷(二)第53頁），及陳逢茂曾指示黃宜羚簽發
05 全富公司支票等情，主張黃宜羚非被上訴人之會計，黃宜羚
06 於原審所為其係被上訴人之會計，並為被上訴人與廠商簽
07 約、支付款項等證詞均為偽證云云。惟查，全富公司於99年
08 3月29日始核准設立，址設臺中市○○○路00號0樓（見本院
09 更二審卷(一)第233頁），與被上訴人於99年2月1日變更營業
10 住所之臺中市○區○○○路00號0樓（見不爭執事項□），
11 甚為相近。而據黃宜羚於其被訴偽證案件偵查中陳稱：被上
12 訴人公司址設○○○路00號0樓，全富公司設在同址0樓，有
13 時全富公司的陳逢茂會請伊幫忙，因為陳逢茂與蔡志昌認識
14 很久，他們有交集，陳逢茂請伊幫忙，伊還是會做；伊不是
15 正式任職在銘興公司，那時銘興公司有接一個台北的案子，
16 有文書處理工作，本來周駿凱請伊幫忙，說伊去處理就能加
17 入銘興公司，但後來伊沒有去幫忙；將勞保掛在銘興公司是
18 伊開出來的條件，之後伊沒有幫忙，算是掛人頭的勞保；99
19 年7月1日銘興公司把伊退保，伊知道被上訴人沒有設投保單
20 位，伊就問全富公司的陳逢茂，陳逢茂就說可以，叫伊自己
21 去加保；伊是被上訴人的員工，也確實有幫全富公司處理簽
22 發支票、文書處理及跑銀行等語（見本院更二審卷(二)第50頁
23 反面至51頁）；核與陳逢茂所稱：黃宜羚不是全富公司的員
24 工，是伊偶爾請黃宜羚幫忙，伊在0樓，黃宜羚在0樓，全富
25 公司裏面沒有什麼工作，也沒有什麼錢，支票放在黃宜羚那
26 邊，有人來請款，或有人要借票，伊會交待黃宜羚開給他等
27 語相符（見本院更二審卷(二)第52頁）；又周駿凱並非全富公
28 司之負責人，且其另於本院另案101年度重上字第99號案件
29 審理時證稱：黃宜羚是被上訴人之會計，不是全富公司會計
30 等語（見本院更二審卷(二)第53頁反面），自不得單憑周駿凱
31 之證述即認黃宜羚並未擔任被上訴人於施作系爭建物期間之

會計。且縱黃宜矜兼有幫全富公司處理事情，亦係因被上訴人與全富公司位置甚近，而受陳逢茂請託而處理，尚難逕認黃宜矜即非被上訴人之會計。此外，銘興公司並未檢附黃宜矜之出勤紀錄（已逾保存年限），亦未提出黃宜矜具體受薪情形為何，即無從證明黃宜矜在系爭建物興建期間確有出勤銘興公司而無法受僱於被上訴人之情事。又昶泓企業社告發黃宜矜於原審前揭證述所涉偽證罪部分，亦經臺中地檢署檢察官以103年度偵字第8761號不起訴處分確定（見本院更二審卷(二)第49至54頁）。況且，陳火成、吳國艷、陳逢茂等人亦均證述黃宜矜確有處理被上訴人之請款、開票等事宜；林東樑亦證稱被上訴人與民峰公司所簽的合約書，是黃宜矜向伊要的等語。昶泓企業社徒言稱黃宜矜未曾擔任被上訴人之會計，並以之推認黃宜矜證述關於處理被上訴人系爭建案等情為不實云云，洵無足採。

- 5、復查，被上訴人主張因興建系爭建物而支付廠商之各項款項均係以客票支付予廠商等情，據其提出訴外人洪麗文（陳逢茂之配偶）、高婕妤（陳逢茂之媳婦）、全富公司等人為發票人之支票影本，及各施作廠商表示收受該等支票之付款簽回單在卷為證（見原審卷(一)第98至99頁、103至107頁、114至122頁、125至134頁）。此外，依據陳逢茂於101偵119號案件偵查時陳稱：以洪麗文名義開票支付給小包，錢是被上訴人匯至伊兒子陳奎瑜合作金庫南台中分行帳戶，伊去跟洪麗文借票，伊再開給下包（見本院更一審卷(一)第132頁）；另據黃宜矜證稱：洪麗文、高婕妤、全富公司的票，關於系爭建案部分是蔡志昌指示伊簽發，其他部分是陳逢茂指示，錢的存入是陳逢茂及蔡志昌負責等語（見本院更一審卷(一)第140頁），亦與蔡志昌於該案偵查中所述：系爭建案工地結算出來，每個包商要多少錢，伊就去借空白支票，當時會計是黃宜矜，錢是伊的錢，伊代表被上訴人自伊帳戶匯至陳奎瑜帳戶，伊有借洪麗文、高婕妤等人的票，票是向陳逢茂拿的等語（見本院更一審卷(一)第141頁反面至142頁）相符。再

參諸陳奎瑜合作金庫南台中分行帳戶交易明細，確有蔡志昌陸續匯款數十至數百萬不等金額至陳奎瑜帳戶之情形（見本院更一審卷(二)第94至113頁），亦與上開陳逢茂、黃宜矜、蔡志昌等人所述互核相符。堪認被上訴人主張興建系爭建物相關款項是由被上訴人出資支付等語，堪屬可採。至於陳逢茂是否再自陳奎瑜帳戶提領供洪麗文等人之上開支票兌現，乃陳逢茂資金及票據調度之問題，並無礙被上訴人就上開借用客票部分已為付款之事實。又蔡志昌關於被上訴人興建系爭建物資金籌措而與陳逢茂間有借票或資金往來，乃渠等資金調配或另有何投資事宜，為蔡志昌與陳逢茂間之問題，無從逕認陳逢茂即為系爭建物實際出資之人；又陳逢茂係於99年6月23日經執行法院確認系爭建物之完成現況後之99年8月18日方變更為大容公司之負責人，亦無從認陳逢茂上開所為係代表大容公司而為之出資行為。再昶泓企業社雖主張江惠美分別於99年3月24日匯款500萬元、99年4月20日匯款1000萬元、99年5月17日匯款100萬元、99年5月28日匯款500萬元、99年6月28日匯款100萬元、99年6月15日匯款85萬元等至高婕妤、忠冠投資公司等帳戶，上開被上訴人所提出之洪麗文、高婕妤、全富公司之客票均是江惠美以上開款項兌現，實際出資人為江惠美云云。惟縱江惠美曾將款項匯至上開帳戶，其後輾轉使高婕妤、洪麗文等之支票兌現，然究江惠美匯款之原因為何，並無從逕自匯款之客觀行為推知，更無從認定江惠美為系爭建物實際出資人之事實，昶泓企業社此部分主張實屬無據。又江惠美之匯款均係在99年3月下旬以後，參之工程日報表，系爭建物斯時已達施作五樓頂板之程度（見更審前本院卷(二)第94頁），亦與昶泓企業社主張系爭建物係由江惠美出資興建等情不符；另江惠美係在102年4月25日因陳逢茂遭解任大容公司清算人職務後，經改選為清算人之後才擔任大容公司之法定代理人（見本院卷(三)第85頁），是以江惠美擔任法定代理人時，系爭建物於99年6月23日已完成目前狀態，江惠美更無可能基於大容公司法定代

理人身分為大容公司出資；此外，酌以參加人於書狀載稱：陳逢茂向江惠美、吳玉山詐得款項未悉數作為江惠美夫婦所投資三項工程款之用，反而將大部分款項挪用於其他工程及系爭建案等語（見本院卷(一)第57頁），足見江惠美前揭匯款至高婕妤、忠冠公司等帳戶之款項之原始目的並非為興建系爭建物至明。是以昶泓企業社主張系爭建物為陳逢茂邀江惠美投資，或系爭建物係江惠美出資或代表大容公司出資云云，均無可採。

- 6、又昶泓企業社主張其受大容公司通知表示大容公司已於98年8月27日將系爭土地及其地上建物之權利讓渡予周駿凱，大容公司不可能再將系爭建造執照之起造及繼續興建權利轉讓予被上訴人，並提出上開函文及股權讓渡書為據（見原審卷(一)第217頁、更審前本院卷(一)第60至62頁）。然觀之該股權讓渡書記載僅就系爭土地及地上建物(建物未完成)之全部股份讓渡，則系爭建照之權利仍屬於大容公司，自無礙於大容公司將系爭建照興建之權利讓與被上訴人；且據周駿凱於原審證稱：函文中所稱相關之權益、義務，新經營團隊將延續承受，所指的新團隊就是被上訴人（見原審卷(二)第24頁）。另昶泓企業社復主張伊受大容公司通知表示大容公司與久牧工程顧問有限公司（下稱久牧公司）簽立工程承攬契約書，約定將系爭建案之全部工程交由久牧公司承攬等情，據其提出大容公司函文及工程承攬契約書為證（見原審卷(一)第214至216頁）。而查，證人即久牧公司案件負責人林傳家於原審證稱：上開工程承攬契約書是伊與大容公司周駿凱簽的，當時該建案已停頓1年多，簽約後即幫大容公司處理前帳，即鋼筋、板模及鷹架等工程款，並開出支票，事後再進工地搭設工務所、圍籬等假設工程，及施作地上第3層之鋼筋、板模及灌漿等工程，做到這裡，大容公司周駿凱因為資金不足，另外找股東，不讓伊繼續做，並與伊解約，伊就退場，伊先前開出支票之票款即由周駿凱負責，後來伊才知道這些支票票款都是由被上訴人支付，被上訴人並未請伊繼續施

01 作，且地上第3層鋼筋、板模及灌漿部分之工程款亦非由伊
02 支付等語（見原審卷(二)第52頁），足見久牧公司僅短暫承作
03 系爭建物地上第3層部分工程，而該工程款亦由被上訴人支
04 付，其後亦已退出，則昶泓企業社主張大容公司未將系爭建
05 照興建權利讓與被上訴人，被上訴人並未出資興建云云，並
06 無足採。

07 7、再昶泓企業社以周駿凱曾於98年12月2日、99年1月26日、同
08 年2月4日於系爭執行事件具狀聲明異議，主張其已進行四層
09 樓之興建，為系爭建物權利人，可證大容公司並無將系爭建
10 造權利讓與被上訴人云云，並提出該等聲明異議狀為證（見
11 原審卷(二)第84頁）。惟參諸周駿凱上開聲明異議狀及所檢附
12 其與大容公司之股權讓渡書（見原審卷(二)第75頁），該股權
13 讓渡書所載讓渡標的為系爭土地及地上建物（建物未完
14 成），已如前述，且昶泓企業社係於99年1月27日聲請併案
15 執行，因台中商銀撤回執行後，始於99年6月3日以併案債權
16 人身分聲請續行執行，系爭建物係執行法院於99年6月23日
17 重新勘測系爭土地增建部分後，方暫編為0000建號即系爭建
18 物，足見周駿凱聲明異議時，其異議之標的物為系爭土地及
19 0000建號建物，並不及於系爭建物。況且，周駿凱係為阻止
20 債權人之執行而提出聲明異議狀，自難憑此逕認被上訴人並
21 未出資興建系爭建物。

22 8、另參加人於本院提出之蔡志昌於99年1月29日所立字據及受
23 款人為何明洲之1000萬元本票，及何明洲與蔡志昌LINE通話
24 錄音譯文（見本院卷(一)第89至93頁、357至363頁、367至380
25 頁），主張當時大容公司負責人為蔡志昌，故何明洲投資對
26 象為大容公司而非蔡志昌個人，足證系爭讓渡書係通謀虛偽
27 簽立云云。惟觀諸蔡志昌上開所立字據係記載：「茲收到何
28 明洲、蔡忠和投資大容建設有限公司位于台中市
29 ○○○○○○段○段路○○段00000號建案投資款1000萬元
30 正，並占有此建案稅後純利20%之股權。若此建案無利潤產
31 生，本人承諾保障投資額本金返回，並開立商業本票乙張作

01 為擔保，待投資本金返還時，一併取回。立書人：蔡志昌」
02 （見本院卷(一)第89頁），亦僅稱何明洲、蔡忠和投資大容公
03 司位在系爭土地上之建案，而非記載投資大容公司。自無從
04 以上開字據之記載即認何明洲、蔡忠和之1000萬元係投資大
05 容公司。另蔡志昌、何明洲之對話譯文內容亦僅2人談及有
06 投資系爭建案，何明洲並有拿錢給蔡志昌等語，並無從以對
07 話內容得知何明洲係投資大容公司。況且，依據何明洲於
08 110年12月20日以民事陳述意見狀陳稱：蔡志昌所立字據及
09 本票，是伊信賴蔡志昌，而投資蔡志昌，並非大容公司；另
10 與蔡志昌之對話譯文，是現任大容公司負責人江惠美與其配
11 偶吳玉山頻繁造訪，並不斷告知蔡志昌要賴帳，如伊提出收
12 據並陳述係投資大容公司，則將為伊討回500萬元投資款，
13 如不從也不會讓伊好過，伊不得已方依渠等指示撥電話予蔡
14 志昌為誘導對話等語（見本院卷(二)第125至127頁），足見昶
15 泓企業社主張何明洲、蔡忠和2人係投資大容公司，大容公
16 司實際上並未讓與系爭建照權利予被上訴人云云，洵無足
17 採。

- 18 9、參加人復提出陳逢茂於99年12月13日代表大容公司以1800萬
19 元將系爭土地按第五層面積所占土地面積持分及系爭建照所
20 載建物地上五層等出售予訴外人蔡啟鋒、王銘哲，並簽立不
21 動產買賣契約書，足見陳逢茂是系爭建案之實際負責人，系
22 爭建物為大容公司所有云云，據其提出不動產買賣契約書、
23 解除契約協議書及臺中地檢署106年度偵續一字8號不起訴處
24 分書、蔡啟鋒之信函等為證（見本院卷(一)第169至193頁）。
25 惟觀之上開不起訴處分書所載：江惠美於擔任大容公司負責
26 人後，向臺中地檢署提起告訴，主張蔡啟鋒與大容公司所簽
27 立之不動產買賣契約書係蔡啟鋒與陳逢茂通謀虛偽簽立（見
28 本院卷(一)第169頁），已與參加人（江惠美、吳玉山之女）
29 前揭於本院主張大容公司有出售系爭建物5層予蔡啟鋒等人
30 之事實有間；況且上開不動產買賣契約書係在99年12月13日
31 簽立，已在系爭建物於99年6月23日完成現況後所為，至於

01 陳逢茂在99年8月18日擔任大容公司法定代理人之後與訴外
02 人蔡啟鋒、王銘哲簽立上開契約，亦不當然可認系爭建物即
03 為大容公司所出資興建，是以參加人以上開事證主張系爭建
04 物實際上係陳逢茂為大容公司出資，應為大容公司所有云
05 云，洵無足採。

06 □、基上，被上訴人主張系爭建物為其出資興建，應屬可採。至
07 於昶泓企業社、大容公司及參加人所提諸項事證主張系爭建
08 物並非被上訴人出資興建，而係大容公司或他人出資云云，
09 為屬無據。

10 (五)、被上訴人主張系爭建物為獨立之不動產，伊原始出資興建系
11 爭建物而取得所有權，應有理由：

12 1、按稱不動產者，謂土地及其定著物。為民法第66條所明定。
13 而謂定著物係指非土地之構成部分，繼續附著於土地而達一
14 定經濟上目的，不易移轉其所在之物而言。雖係屋頂尚未完
15 全完工之房屋，如其已足避風雨，可達經濟上使用之目的
16 者，即屬土地之定著物，此於預定為區分所有建築物者，亦
17 同（最高法院70年度台上字第1779號、109年度台上字第
18 2927號民事裁判意旨參照）。又依同法第799條第1項規定，
19 稱區分所有建築物者，謂數人區分一建築物而各專有其一
20 部，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬物之
21 共同部分共有之建築物。再公寓大廈管理條例第3條規定，
22 公寓大廈指構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確
23 界線，得區分為數部分之建築物及其基地。區分所有：指數
24 人區分一建築物而各有其專有部分，並就其共用部分按其應
25 有部分有所有權。專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使
26 用上之獨立性，且為區分所有之標的者。查，依據系爭建照
27 可知系爭建案之建築物為地下1層、地面6層，預計戶數為
28 191戶之集合住宅設計（見原審卷(一)第16頁），而大容公司
29 建築完成地下層、第1及第2層（即0000建號建物），嗣由上
30 訴人出資繼續建築完成第3至6樓（即系爭建物），業如前
31 述；又系爭建案建物之主結構體已興建完成，且各樓底板及

01 頂板，系爭建案建物屋頂亦已完成等情，有現場照片在卷足
02 稽（見本院更二審卷(五)第3至6頁、本院卷(一)第323至325
03 頁），堪認已足遮避風雨；又執行法院囑託精誠不動產估價
04 師事務所勘估鑑價後，定系爭土地最低拍賣價格為5270萬
05 元、系爭0000號建物為3450萬元、系爭建物為4770萬元（見
06 本院更二審卷(四)第220至221頁），足見系爭建物具有相當之
07 經濟價值，且較系爭0000號建物有過之而無不及，亦無從認
08 屬系爭0000號建物之附屬建物。則綜合上情，系爭建物為預
09 定區分所有建物，其定著於系爭土地上，雖屬未完成建物，
10 然已足遮避風雨，可達經濟上使用之目的，依上開規定及說
11 明，應認係獨立之不動產。

12 2、按房屋之原始取得，係指出資建築房屋，不基於他人既存權
13 利，而獨立取得房屋所有權而言；又辦理建物第一次所有權
14 以前，房屋所有權屬於出資興建之原始建築人，與起造人及
15 納稅人名義誰屬無涉（最高法院69年度台上字第1581號、85
16 年度台上字第247號民事裁判意旨參照）。系爭建物為系爭
17 土地上之定著物，且為獨立之不動產，並由被上訴人原始出
18 資建築，業如前述，則依上開說明，被上訴人自屬系爭建物
19 之所有權人。

20 3、另昶泓企業社雖提出自網路擷取之某部落格於98年2月20日
21 張貼台中都會公園相關文章及所附照片（見本院更二審卷(一)
22 第151至153頁），及執行法院於98年10月27日於現場拍攝之
23 照片（見更審前本院卷(一)第145至146頁），主張系爭建案斯
24 時已完成3樓或4樓，系爭建物非悉數由被上訴人興建云云。
25 而查，上開網路部落格張貼照片是昶泓企業社於106年5月7
26 日自網路擷取，無從確認照片所示確為98年2月20日之現
27 況；又該照片僅顯示建物之一角，亦無從看出實際完成之樓
28 層為何。此外，執行法院於98年10月23日囑託莊明哲建築師
29 事務所至現場勘估，據該事務所於鑑定重要內容摘要備註欄
30 記載：本建造執照建物目前尚未完工，現場結構體完成至二
31 樓頂版（見更審前本院卷(一)第192頁），並據證人莊明哲建

01 築師於本院更一審準備程序證稱：伊是98年11月3日至現場
02 拍照，伊沒有進去，是就外觀照相；當時執行法院囑託是地
03 下1、2層，也是地政測量的範圍；從照片看無法判斷蓋了幾
04 層樓，因為那是山坡地，伊沒有進去，也沒有設計圖，無法
05 判斷到底是第幾層樓；備註欄只是加註伊鑑定範圍到2層樓
06 頂板，就是地政事務所測量的範圍等語（見本院更一審卷(三)
07 第91至92頁）；及觀之莊明哲於現場拍攝之照片，外觀上看
08 似有4層，然系爭建案為地下1層、地上6層之建築物，系爭
09 土地所在為山坡地，究以何處計算地上1層，並無從自照片
10 得知；此外，在現況最上一層之頂板部分尚有模板鋼筋，未
11 如下方已完成之樓板及頂板般厚實，尚難認該最上層部分已
12 經完工而得計算為完工之樓層，因此昶泓公司主張系爭建案
13 在98年10月27日已完成3層或4層云云，並無足採。

14 (六)、大容公司於98年9月28日與被上訴人簽立系爭讓渡書，並由
15 被上訴人繼續興建系爭建物，並無違背強制執行法第51條第
16 2項之規定：

17 依據強制執行法第51條第2項規定實施查封後，債務人就查
18 封物所為移轉、設定負擔或其他有礙執行效果之行為，對於
19 債權人不生效力。查，昶泓企業社係於97年9月19日以原法
20 院97年度裁全字第6849、6850號民事裁定為執行名義，聲請
21 就大容公司所有系爭土地暨其上系爭建案尚未完工之建物
22 （即系爭0000號）為假扣押，經執行法院囑託地政事務所於
23 97年9月23日辦畢查封登記；昶泓企業社嗣於99年1月27日以
24 原法院97年度重訴字第488號確定判決為執行名義，聲請就
25 系爭土地、0000號建物及系爭建照為強制執行，並併入系爭
26 執行事件執行；台中商銀於99年5月27日撤回系爭執行事件
27 強制執行之聲請，昶泓企業社於99年6月3日具狀聲請續行系
28 爭執行事件之執执行程序等情，為兩造所不爭執，業如前述。
29 足見昶泓企業社所為假扣押執行及執行法院97年9月22日查
30 封登記函之查封標的範圍僅系爭土地及系爭0000建號建物
31 （即地下室及第1、2層樓部分）而已（見原審卷(一)第66至68頁

01 及原法院97年度執全字第3218號卷），並不包括系爭建照之
02 起造及繼續興建權利在內；其後執行法院係迄至98年11月13
03 日始再發函就系爭建執之起造及繼續興建權利為「限制移
04 轉、設定抵押、出租及一切處分行為之假處分登記之行為
05 （見原審卷(一)第69頁）。基此，大容公司於98年9月28日以
06 系爭讓渡書將系爭建執之起造及繼續興建權利全部轉讓予被
07 上訴人，並無違反強制執行法第51條第2項規定之情形，系
08 爭執行事件之債權人自不得依該規定主張系爭讓渡書及被上
09 訴人繼續興建之行為對其不生效力。又昶泓企業社雖稱如許
10 被上訴人取得系爭建物所有權，系爭建物並無坐落基地之應
11 有部分，將損及系爭土地完整使用收益權，將因受限於民法
12 第799條第5項而減損系爭0000號建號就坐落基地之應有部分
13 比例，因而降低應買意願致妨礙執行效果云云。惟按民法第
14 877條規定：土地所有人於設定抵押權後，在抵押之土地上
15 營造建築物者，抵押權人於必要時，得於強制執行程序中聲
16 請法院將其建築物與土地併付拍賣。但對於建築物之價金，
17 無優先受清償之權。即系爭建物雖因被上訴人原始出資興建
18 而取得所有權，惟依上開規定，仍得依抵押權人之聲請將系
19 爭土地及系爭0000號建物與系爭建物併付拍賣，使之同歸一
20 人，僅就系爭建物拍得之價金無受償之權利而已。昶泓企業
21 社此部分所辯，自無可採。

22 (七)、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
23 強制執行程序終結前，向執行法院對債權人提起異議之訴。
24 為強制執行法第15條所明定。又該條所謂就執行標的是指物
25 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
26 權、典權、留置權、質權存在情形之一者而言（最高法院68
27 年台上字第3190號判決意旨參照）。而查系爭建物之強制執
28 行程序於本件言詞辯論終結時既尚未終結，有本院調取系爭
29 執行事件卷宗核閱無訛。而被上訴人受讓系爭建照之起造及
30 繼續興建權利，並本於自己所有之意思出資興建完成而原始
31 取得系爭建物之所有權，則被上訴人依據強制執行法第15條

規定，主張系爭建物為其所有，而提起第三人異議之訴，訴請撤銷系爭強制執行事件對系爭建物所為之強制執执行程序，洵屬正當，應予准許。

六、綜上所述，被上訴人請求確認系爭建物為其所有，並依強制執行法第15條規定，請求系爭執行事件關於被上訴人所有之系爭建物之強制執执行程序應予撤銷，均有理由，應予准許。從而，原審所為上訴人敗訴之判決，核無違誤，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。被上訴人追加大容公司為被告，請求確認系爭建物為被上訴人所有，及系爭執行事件關於系爭建物之強制執执行程序應予撤銷，為有理由，應予准許，

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提證據，經本院審酌後均認與本件之結論無涉，茲不再一一論列，併予敘明。

八、據上論結，本件上訴人之上訴為無理由，被上訴人之追加之訴為有理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 111 年 8 月 9 日
民事第五庭 審判長法官 游文科
法官 吳崇道
法官 李慧瑜

正本係照原本作成。

上訴人及追加被告均得上訴。

如不服本判決，須於收受判決送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院提出上訴理由書狀（均須按他造人數附具繕本）。因疫情而遲誤不變期間，得向法院聲請回復原狀。

上訴時應提出委任律師為訴訟代理人之委任狀。具有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項之情形為訴訟代理人者，另應附具律師及格證書及釋明委任人與受任人有該條項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴，發回更審後為訴之變更（追加、擴張）部分應一併繳納上訴裁判費。

01

書記官 陳秀鳳

02

中 華 民 國 111 年 8 月 9 日