

臺灣高等法院臺中分院民事判決

112年度上字第199號

上訴人 黃昌振

訴訟代理人 柳慧謙律師

被上訴人 玉山商業銀行股份有限公司

法定代理人 黃男州

訴訟代理人 謝天時

楊世瑜

被上訴人 有限責任新竹第三信用合作社

法定代理人 葉傳福

訴訟代理人 陳振超

王珮珊

被上訴人 魏金文

訴訟代理人 李震華律師

被上訴人 赫帥建設有限公司

法定代理人 廖易赫（清算人）

上列當事人間第三人異議之訴事件，上訴人對於中華民國112年2月8日臺灣苗栗地方法院111年度訴字第298號第一審判決，提起上訴，本院於113年6月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

甲、程序部分：

一、按解散之公司除因合併、分割或破產而解散外，應行清算；解散之公司，於清算範圍內，視為尚未解散；公司經中央主管機關撤銷或廢止登記者，準用前開規定。又有限公司之清算，以全體股東為清算人，但公司法或章程另有規定或經股東決議，另選清算人者，不在此限，公司法第24條、第25條、第26條之1、第113條準用第79條亦分別定有明文。查被上訴人赫帥建設有限公司（下稱赫帥公司）已經主管機關經濟部中部辦公室於民國111年12月9日以經授中字第11135020950號函廢止登記，有公司基本資料、上開經濟部函文附卷可稽（見本院卷一第155、245頁），赫帥公司自應依前揭規定進行清算。惟該公司迄未向法院聲報清算人，亦有原法院112年6月12日苗院雅民字第1120000349號函在卷可憑（見本院卷一第169頁）。審之赫帥公司僅有股東即訴外人廖易赫1人，章程並無另選清算人之規定，有該公司章程在卷可參（見本院卷一第247至249頁），是揆諸上開規定，赫帥公司既尚未清算完畢，依公司法第25條之規定，於清算範圍內視為尚未解散，其法人格仍未消滅，自有當事人能力，並以廖易赫為其法定代理人，合先敘明。

二、赫帥公司經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

乙、實體部分：

壹、上訴人主張：伊於108年7月21日與赫帥公司訂立不動產預定買賣（暨委託興建）契約書（下稱系爭契約），買受坐落苗栗縣○○鎮○○段000地號土地（權利範圍全部）、779地號土地（應有部分26/4200）、782地號土地（應有部分54/25200）（下逕稱地號，合稱系爭土地），並委託赫帥公司在78

3地號土地上興建5層樓鋼筋混凝土造建物，土地買賣價金及建物承攬報酬各新臺幣（下同）750萬元；嗣於同年9月18日簽立補充協議書（下稱9月18日補充協議書），約定承攬報酬增加110萬元；繼於110年2月19日就建物興建事宜簽立「佳北街建案討論議定事項」（下稱2月19日議定事項），約定追加減項目；嗣發現赫帥公司提供783地號土地設定抵押權擔保借款債務，再於同年6月20日與赫帥公司簽立補充協議書（下稱6月20日補充協議書），約定第三期款549萬元，按照施工進度給付；第四期款則由伊代償赫帥公司抵押權擔保之借款，以為給付。伊已陸續於同年8月13日、同年9月18日、同年10月20日、110年2月9日分別匯款150萬元、11萬元、100萬元、50萬元，共計311萬元予赫帥公司。赫帥公司於110年6月2日就伊委託興建之地上建物（即暫編建號1561號，下稱系爭建物，與系爭土地合稱系爭不動產）申報竣工，經苗栗縣政府於同年7月26日發給使用執照在案。惟被上訴人玉山商業銀行股份有限公司（下稱玉山銀行）、有限責任新竹第三信用合作社（下稱新竹三信）、魏金文竟分別執對赫帥公司之執行名義，聲請原法院民事執行處（下稱執行法院）以110年度司執字第24518號清償債務執行事件（下稱系爭執行事件）強制執行查封系爭建物。系爭建物係伊出資委託赫帥公司興建，自應由伊原始取得系爭建物所有權。爰依強制執行法第15條規定，求為撤銷系爭執行事件關於系爭建物所為執行程序之判決（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴）。並上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)系爭建物之執行程序應予撤銷。

貳、被上訴人部分：

一、赫帥公司未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

二、其餘被上訴人辯以：

(一)玉山銀行部分：赫帥公司於系爭契約訂立前之108年6月24日即提供系爭土地設定最高限額抵押權、地上權予新竹三信，

且系爭建物之稅籍資料納稅人為赫帥公司，並非上訴人，上訴人並未舉證證明系爭建物由其出資建造。

(二)新竹三信部分：系爭契約就建物部分，約定由赫帥公司規劃設計、施工，並取得使用執照，辦理所有權第一次登記後，再移轉所有權予上訴人，顯見重在系爭建物所有權之移轉，應為買賣契約，而非承攬，上訴人支付之311萬元亦為買賣價金，非興建資金。赫帥公司曾於110年1月7日向伊辦理建築融資，貸得350萬元後，分別於同日、同年月8日匯款125萬元、220萬元予富晟營造有限公司（下稱富晟公司）、富有營造有限公司（下稱富有公司），足證系爭建物乃由赫帥公司出資建造而取得所有權。系爭建物主體於000年00月間即幾近完成，嗣上訴人與赫帥公司簽立110年2月19日議定事項，其內容均屬細作工程，與系爭建物主體興建並無關聯，被上訴人據此主張系爭建物係其委託赫帥公司興建，並無可採。

(三)魏金文部分：系爭土地始終登記在赫帥公司名下，上訴人僅給付311萬元買賣價金，不及土地買賣價金2分之1，足見上訴人迄未付清系爭土地之買賣價金。且系爭契約前言即載明係為不動產預定買賣事宜訂約，第1條亦謂「買賣價金及給付方法」，足見系爭契約就建物部分，亦為買賣契約，而非委託興建。系爭建物既由赫帥公司發包施作，建造執照之原始起造人亦為赫帥公司，其所有權應歸屬於赫帥公司，上訴人主張其以750萬元委託赫帥公司興建系爭建物，原始取得該建物所有權，並非事實。

(四)均答辯聲明：上訴駁回。

參、本院之判斷：

一、上訴人主張玉山銀行、新竹三信、魏金文分別執對赫帥公司之執行名義，聲請對尚未辦理保存登記之系爭建物強制執行，由執行法院以系爭執行事件受理，執行程序迄未終結等情，業據提出民事聲請假扣押強制執行狀為證（見原審卷一第29至33頁），並有假扣押查封筆錄、建物登記公務用謄本

(標示部)、建物測量結果圖、執行筆錄附卷可稽(見原審卷第95至98頁、第109、110頁、第113至117頁)，且為到庭之被上訴人所不爭執(見本院卷一第377頁不爭執事項二、三、卷二第212頁)，堪已認定。

二、上訴人固主張其出資委託赫帥公司興建系爭建物，為系爭建物所有權人，因依強制執行法第15條規定，提起本件第三人異議之訴等情。然被上訴人否認。查：

(一)強制執行法第15條所謂就執行標的物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權、典權、留置權、質權存在情形之一者而言(最高法院103年度台上字第860號判決意旨參照)。次按新建之房屋無論已未全部完工，倘依現狀已足避風雨可達經濟上使用之目的，即屬土地之定著物，而為民法上所指之不動產(最高法院77年度台上字第790號判決意旨參照)。

(二)查系爭建物雖未辦理保存登記，且於110年9月3日實施查封時尚在施工，但1至4樓主結構已經完成等情，有上開查封筆錄在卷可佐(原審卷第95至98頁)；又系爭建物建造執照所載原始起造人赫帥公司於同年6月2日向主管機關苗栗縣政府申報竣工，並於同年月29日申請使用執照，經苗栗縣政府於同年7月26日准予核發使用執照等情，亦為兩造所不爭執(見本院卷一第379頁不爭執事項第十三、卷二第212頁)，且有使用執照存根、備註附表、建造執照存根、使用執照申請書、審查表、委託書、現場抽驗紀錄表、建築物概要表、營造業承攬建築工程竣工查驗表附卷可查(見原審卷第101至105頁、第223頁、本院卷一第270至279頁)，並經本院調取建造執照、使用執照案卷查閱無訛。準此，系爭建物之結構體既已完成，足避風雨，可達經濟上之使用目的，即成為獨立之不動產，得為所有權客體，合先敘明。

(三)上訴人主張系爭建物乃其出資委託赫帥公司興建完竣，由其取得所有權，其已陸續給付311萬元予赫帥公司等情，並提出不動產預定(暨委託興建)契約書、9月18日補充協議

書、2月19日議定事項、6月20日補充協議書、匯款申請回條聯為證（見原審卷第25、27頁、第251至257頁、第261至271頁、第105至107頁）。被上訴人不爭執上訴人有與赫帥公司訂立系爭契約、上開補充協議書、議定事項，並已給付311萬元，惟否認系爭建物係由上訴人出資興建，為上訴人所有等情。經查：

1. 依系爭契約內容觀之，關於建物部分，應屬買賣契約：
 - (1) 系爭契約前言記載：「立契約書人：『買方』黃昌振（以下簡稱甲方）。『賣方』：赫帥建設有限公司代表人廖易赫（以下簡稱乙方）為下列不動產預定『買賣』事宜，雙方達成一致共識並訂立各條款如后…」；契約標的部分：「預定『買賣』不動產標示：土地：…。房屋：詳如附圖（尚依建築管理機關使用執照核發為準）」；第1條：「『買賣價金』及給付方法：『買賣總價金』為新台幣壹仟伍佰萬元整。(1)土地買賣價金為新台幣柒佰伍拾萬元整。(2)房屋『買賣價金』為新台幣柒佰伍拾萬元整。2.『價金』支付方式（共分五期交付款）：簽約款…交付賣方（乙方）收執保管…尾款：…於產權登記買方（甲方）名下…撥入賣方（乙方）指定帳戶…」；第3條罰則約定違約金以「買賣總價款」百分之15計算；第6條特約事項：「1.竣工日及建物登記日…俾利本件『買賣』大事順利圓滿解決」；9月18日補充協議書除亦以「買方」、「賣方」稱呼上訴人、赫帥公司外，並記載：「…不影響本約『買賣』之相關約定」等語，系爭契約及補充協議書一再使用與買賣相關之「買方」、「買賣」、「價金」等詞；且既曰「預訂」買賣契約，顯見買賣標的不僅包括當時已存在之系爭土地，更及於訂約時尚未興建之系爭建物，否則直接以「買賣契約」稱之即可，殊無另加「預訂」2字之必要。是由系爭契約之名稱、文義觀之，其買賣標的應包括當時預定但尚未興建之系爭建物無誤。
 - (2) 又系爭契約第1條關於價金支付方式約定：「（共分五期交付款）簽約款（暨定金款）：新台幣壹佰伍拾萬元整，於簽

訂本契約書時支付…工程款：新台幣壹佰伍拾萬元整，於本案第三樓樓地板灌漿完成時三日內支付該工程款，並同時開立產權移轉過戶前之款項擔保商業本票三紙…尾款：新台幣玖佰萬元整於產權登記買方（甲方）名下後，三日內將申辦之房貸撥入賣方（乙方）指定之帳戶，不足部分以現金一次補足。完工款：新台幣壹佰伍拾萬元整，於本案興建委託全部完竣時交付。點交款：新台幣壹佰伍拾萬元整，於本案委託興建全部完竣，並經甲方點交無訛時交付」，固就該契約約定上訴人應給付之款項約定分期給付之時間及方法，並有使用「委託興建」乙詞。然系爭契約並未將土地及建物應付款項分列，顯見就兩造不爭執屬於買賣性質之土地價金，亦係分期給付，且其中尾款部分更預定待「產權移轉過戶」予上訴人後，由上訴人以之設定抵押權貸款所得支付，則所謂「產權登記」，除783地號土地外，當兼指興建完成後之系爭建物所有權無誤，此與一般預售屋買賣，按房屋興建進度分期給付房地買賣價金，且買受人如有貸款支付買賣價金需求時，則先將房地所有權移轉登記予買受人所有後，再由買受人以所有權人名義提供該房地向銀行貸款支付之交易常態相符。

- (3)再者，系爭契約第3條違約罰則約定：「(一)乙方違反本契約之約定，未將不動產返還登記予甲方時，甲方得訂相當期限以書面催告乙方處理，乙方逾期仍未解決處理時，則甲方得單方解除本契約書，乙方應將已收訖甲方之全部款項，三日內無息返還甲方。支付甲方，並加計支付買賣總價款百分之十五（即新台幣225萬元整）作為罰性違約金；(二)甲方違反本契約之約定（未依約支付款項）時，經乙方定相當期限以書面催告甲方處理，甲方逾期仍未解決處理時，則乙方得單獨解除本契約書，甲方應支付乙方買賣價金總價款百分之十五（即新台幣225萬元整）作為罰性違約金（甲方如已支付之價款合計如溢總價款百分之十五，多則退甲方，反則不足總價款百分之十五，應補足總價款百分之十五）」（見原審

卷第253頁)，乃就上訴人、赫帥公司違約時，他方當事人得解除契約，並請求違約金之事由具體約定。依上開約定，縱赫帥公司已完成系爭建物之興建，若未履行所有權移轉登記予上訴人之義務，上訴人即得解除系爭契約；如上訴人未依約給付款項，赫帥公司亦得解除契約，此顯與一般買賣契約關於解除權之約定相若，而與承攬之性質迥異，否則赫帥公司既已完成系爭建物，契約目的已達，又何以賦予上訴人解除契約之權利？又赫帥公司完成系爭建物，即得依約請求上訴人給付承攬報酬，又焉需行使解除權？益證上訴人與赫帥公司關於系爭建物部分，其締約之真意實重在所有權之移轉，而非工作物之完成，甚為明確。

(4)復查，系爭契約除系爭建物外，尚包括系爭土地之買賣，而系爭建物坐落之基地即783地號土地，乃赫帥公司以買賣為原因，於108年6月21日登記為所有權人等情，有土地登記第一類謄本附卷可佐（見原審卷第119、121頁），堪認赫帥公司取得783地號土地所有權後1個月，即與上訴人於同年7月21日訂立系爭契約，將783地號土地出賣予上訴人無誤。又依系爭契約約定，赫帥公司於完成系爭建物後，始需併將系爭土地所有權移轉登記予上訴人，且於上訴人給付全部款項時，赫帥公司始有將系爭不動產點交予上訴人之義務。則在上訴人尚未取得所有權，復未受點交系爭土地前，又何來權利逕在赫帥公司所有之系爭土地上興建房屋？

(5)基上所述，由系爭契約內容觀之，上訴人與赫帥公司關於建物之約定，應屬買賣性質，至為明顯。

2.9月18日補充協議書、2月19日議定事項、6月20日補充協議書之約定，無礙於系爭契約關於建物部分，為買賣契約之事實：

(1)上訴人與赫帥公司訂立系爭契約後，關於建物部分，因擴大興建範圍，並增加價金、延後交屋日期，而簽立9月18日補充協議書；嗣追加減系爭建物內部配備、確定使用建材，再簽立2月19日議定事項，並約定後續付款時間及金額；又因

上訴人發現赫帥公司，於訂約後提供系爭不動產設定抵押權融資借款，因而與赫帥公司另立6月20日補充協議書，約定赫帥公司應立即將系爭土地所有權移轉登記予上訴人，並持續清償抵押權擔保之借款本息直至系爭建物點交為止，系爭建物則待取得使用執照後，辦理所有權移轉登記，並確認上訴人已付價金，及變更餘款給付之時間、交屋日期等，有前揭補充協議書、議定事項在卷可參（見原審卷第261至271頁、本院卷一第105至107頁）。其中2月19日議定事項、6月20日補充協議，雖將上訴人、赫帥公司稱謂分別更改為「業主」、「建商」，惟此並非民法所定有名契約之用語，且其所為約定，均未變更前述關於系爭契約著重建物所有權移轉登記之相關約定，自不因單純改變契約雙方當事人稱謂，而變更其權利義務關係。至2月19日議定事項雖就系爭房屋之設備之細項工程使用材料，或施工方式為約定，然赫帥公司在系爭土地上僅興建單一之系爭建物，衡情上訴人就系爭建物之構造、格局、材料之選擇等，當較之內含多單位建物之一般預售房屋買賣之買受人，有更大之自主空間；況上訴人與赫帥公司前於9月18日補充協議書第4條已約定：「甲乙雙方就本約所新建之房屋其建材（水泥、磚、門、窗、廚衛設備）及其它新建房屋所需之相關品項，皆由甲乙雙方自行喜樂協商決定，不影響『本約買賣』之相關約定」，益徵上訴人與赫帥公司嗣雖就系爭建物之構造、格局、建材等，與赫帥公司另有追加減之合意，仍無變更系爭契約關於建物部分，為買賣契約之性質。

- (2)另2月19日議定事項雖於第5條「經討論後訂定相關事項」第1至4款約定：「甲方（業主）全權委託監造方行使各項營造興建事宜」、「監造方只負責監造事項，圖面調整及繪圖仍屬乙方（建商）需要處理。監造方如有圖面可提供乙方（建商）參考」、「乙方（建商）於施工期間每一項目開始與施作過程建商須充分與監造方討論」、「乙方（建商）須提供施工進度表（每月或每周）供甲方（業主）或監造按表監

督」等語，上訴人並主張所謂前述約定之「監造方」即指證人李家銘等情，並舉李家銘為證。觀之李家銘於原審112年1月9日言詞辯論期日到庭證述：系爭建物從基礎到試作建造，都是由上訴人委託伊監造，興建過程是廖易赫與伊接洽，就按圖面去蓋，包括放樣、開挖、鋼筋、板模、灌漿、養護等，伊與廖易赫會互相約進度等語（見原審卷第342至346頁）。然查，李家銘雖領有營造工程管理類之技術士證（見原審卷第353頁），惟不具有建築法第13條規定之監造人資格等情，為上訴人所不爭執（見本院卷一第363頁），復非系爭建物建造執照、使用執照上所載監造人，亦有上開建造執照、使用執照存根可佐；參以李家銘於本院113年5月13日準備程序證述：伊之前曾擔任營造廠之工地主任，也經營過土木包工業、建設公司，後來暫停營業，於108年中認識上訴人，至110年間，是在經營清潔劑工廠，關於系爭建物之興建，是幫忙上訴人監工、看工程進度，確認現場施作情形與廖易赫提供之設計圖是否相符，上訴人要付款時，會詢問伊依照進度可否付款，當時系爭建物已取得建造執照，伊到工地現場時，如果上訴人在場，會包車馬費給伊，伊一週至少去看3至4次，是基於人情幫忙，沒有參與建造執照變更、使用執照申請，變更設計的事有與廖易赫討論等語（見本院卷二第84至86頁），堪認其僅因曾從事建築相關事業，基於友情誼，於系爭建物興建過程，無償提供上訴人意見，並幫忙注意系爭建物施工進度而已，其並非建築法負責監造系爭工程之人無誤，自難認系爭建物施工依法所需監造人，乃由上訴人委任。又李家銘於原審上開期日證稱：因施作過程，廖易赫都會延遲，且聽業界說廖易赫在外很多負債，所以針對工程進度及付款為調整，始簽立補充協議，以保全上訴人權利，其內容並未提到變更起造人之事，且廖易赫堅持要建物興建完成再一起過戶等語（見原審卷第345至347頁），足信2月19日議定事項之簽立，乃因系爭建物興建工程延宕，且擔心因廖易赫債務問題影響赫帥公司關於系爭

契約之履行，並無變更系爭契約性質之意。至李家銘雖於本院證述：上訴人說買了一塊地，賣地的公司說可以幫忙蓋房子云云（見本院卷二第86頁），然由其另證稱不知系爭建物之建造執照何人申請、上訴人與赫帥公司約定由赫帥公司擔任起造人之過程，使用執照部分伊未參與，伊僅有問進度等語（見原審卷第343至345頁、第347頁）觀之，李家銘並未參與系爭契約洽談、訂約之過程，自難徒憑其聽聞上訴人片面說詞，即認上訴人與赫帥公司就系爭建物乃委託興建，而非買賣之約定。

3. 系爭建物之建造執照、使用執照所載起造人均為赫帥公司，且由赫帥公司出資興建，應由赫帥公司原始取得其所有權：
 - (1) 按建築物原始所有權，屬於原始建築人；申請建築執照之起造人，通常並係原始建築人。且第一次所有權登記（即保存登記）亦係登記為起造人所有。依此，雖非不得推定申請建築執照之起造人，即為原始建築人，亦即原始所有權人。然如申請建築執照之起造人，實際並非原始建築人，不過由於其與原始建築人有以土地與房屋所有權互為移轉之約定，故使用其名義申請建築執照，則不得因而變更原始建築人原始取得所有權之事實，而認該申請建築執照名義上之起造人係為原始所有權人（最高法院74年度台上字第376號判決意旨參照）。
 - (2) 查系爭建物之建造執照、使用執照上所載起造人均為赫帥公司，有前揭建造執照存根、使用執照存根附卷可查。依前揭說明，應可推定赫帥公司即為系爭建物之原始建築人無誤。其次，上訴人雖聲請傳訊證人黃月英、陳瓊天證明系爭建物係由其出資建造。惟查，上訴人自承黃月英、陳瓊天均未與其訂立承攬契約，且：
 - ① 黃月英於本院準備程序時證稱：伊有承攬系爭房屋之鋼筋綁紮工程，是廖易赫找伊去施作的，關於要如何施作及工程款都是與廖易赫洽談，工程款也是廖易赫給付的，伊有開立統一發票給赫帥公司等語（見本院卷二第55至58頁），是鋼筋

綁紮工程，乃赫帥公司委由黃月英施作，工程款亦由赫帥公司給付，已可認定。

- ②陳瓊天於同日證述：伊是經由李家銘介紹認識上訴人及廖易赫，才承攬系爭建物之泥作工程，上訴人叫伊施作，再跟承包商廖易赫請款，因為赫帥公司承攬大部分工程，是伊的大包，伊是與赫帥公司訂約，工程如何計價是與廖易赫洽談，上訴人說該工程是要施作他的房屋，有允諾若伊沒拿到工程款，他會付給伊；伊去施工時，系爭建物結構體已經完成，其餘工程是由何人施作，伊不清楚，伊去施工時，現場亦有其他工班在場施作鋁門窗、水電工程，伊不知道他們是與何人訂約，伊有部分工程尚未完成，所以只拿到大部分工程款，工程款是廖易赫以自己或赫帥公司名義匯款給伊等語（見本院卷二第61至65頁），已明確證稱關於承攬系爭建物泥作工程之工程款如何計價，及嗣後工程款之給付，均由赫帥公司法定代理人廖易赫與其洽談及給付等情，顯見與其訂立泥作工程承攬契約之人，應為赫帥公司，並非上訴人。雖陳瓊天嗣又證稱：上訴人是業主，是上訴人出錢興建系爭建物云云（見本院卷二第65頁），惟此乃其聽聞上訴人所述而來，並未經查證等情，亦據其證陳在卷（見本院卷二第66頁），可見此僅為上訴人單方說詞，並無礙於與陳瓊天訂立系爭建物泥作工程承攬契約者，應為赫帥公司之認定。
- ③由黃月英、陳瓊天上開證述，益證其施作系爭建物之部分工程，均是與赫帥公司訂立承攬契約，並由赫帥公司給付工程款，是上訴人主張其有出資興建系爭建物云云，並無可採。
- ③另查，證人黃榮吉於同日證稱：伊是富晟公司、富有公司之實際負責人，伊有與赫帥公司就系爭建物興建工程訂立承攬契約，是由富晟公司承攬系爭建物工程規劃、整地、紮筋、灌漿等主結構部分，工程款應由赫帥公司給付，但之前廖易赫向伊借款未償，整地工程款亦未給付，其餘工程即由廖易赫另外發包找工人來施工，但因為是由伊公司申報施工，所以每層樓鋼筋綁紮完成，廖易赫都會通知伊與建築師到現場

勘查，伊亦負責監督工程進度，再向苗栗縣政府申報進度，直至4樓完成後申請使用執照，因此伊知道系爭建物後來是由廖易赫找小包來施作；赫帥公司雖有於111年1月7日、8日各匯款125萬元給富晟公司，惟其中部分是工程款，部分是清償借款等語（見本院卷二第68至74頁），並提出與富晟公司與赫帥公司訂立之工程契約書暨建造執照、平面圖、立面圖為證（見原審卷二第113至127頁）。依黃榮吉上開證言，亦可證富晟公司承攬系爭建物興建工程後，雖因赫帥公司無法依約給付工程款及償還借款，致未繼續施作，然系爭建物仍由赫帥公司另委由他人施作完成等情無訛。至李家銘雖於原審證述：伊從未在工地見過富晟公司或林國豐建築師等語（見原審卷第342頁），然其既係偶爾前往查看系爭建物施工進度，而非全程在場，且系爭建物興建工程乃委請訴外人林國豐建築師擔任監造人，林國豐並曾6度會同主管機關至現場進行勘驗等情，亦有建造執照變更內容記事在卷足憑（見原審卷第207頁），是縱李家銘不曾在工地遇過林國豐，亦不足證明黃榮吉上開證述不可採信，或上訴人主張系爭建物乃由其出資興建等情屬實。

(4)從而，系爭建物之建造執照、使用執照之起造人既為赫帥公司，且由赫帥公司分別與富晟公司、黃月英、陳瓊天等小包訂立承攬契約以施作完成，且工程款亦係由其給付，自應認係由其出資興建，而原始取得系爭建物所有權。上訴人就系爭建物實係由其出資興建乙節，並未舉證以實其說，自難信其此部分主張為真實。

(四)綜上各節，系爭契約關於建物之約定，實與一般預售屋買賣無異，且上訴人與赫帥公司訂約之目的，乃在取得赫帥公司將來興建完成建物之所有權，應屬買賣契約，允無疑義。又系爭建物，既由赫帥公司與富晟公司等人訂立承攬契約，並給付報酬，堪認被上訴人抗辯系爭建物乃由赫帥公司出資興建，應由其原始取得所有權，自屬有據。

三、綜上所述，上訴人既非系爭建物所有權人，則其依強制執行法第15條規定，提起第三人異議之訴，請求撤銷系爭建物之執行程序，自無理由，應予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴意旨，指摘原判決不當，請求廢棄改判，為無理由。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

五、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 113 年 7 月 17 日

民事第四庭 審判長法官 吳美蒼
法官 郭玄義
法官 郭妙俐

正本係照原本作成。

上訴人得上訴。

如不服本判決，應於收受送達後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日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

書記官 江丞晏

中 華 民 國 113 年 7 月 18 日