

臺灣高等法院臺中分院民事裁定

112年度抗更一字第434號

抗 告 人 允瑞富建設股份有限公司

法定代理人 黃添進

相 對 人 華利鋼鐵有限公司

法定代理人 林美惠

上列抗告人因與相對人間聲明異議事件，對於中華民國112年2月16日臺灣臺中地方法院112年度執事聲字第5號裁定提起抗告，經最高法院發回更為裁定，本院裁定如下：

主 文

抗告駁回。

抗告及發回前再抗告費用由抗告人負擔。

理 由

- 一、抗告意旨略以：抗告人於民國109年3月12日，將坐落臺中市○○區○○段000000地號土地之地下二層未辦保存登記建物（下稱系爭建物）之事實上處分權，出售予第三人旭里建設開發有限公司（下稱旭里公司），且於系爭建物執行查封前，已交付旭里公司占有、使用、收益，由旭里公司於111年2月25日以系爭建物起造人身分重新申請建造執照，並向台灣電力公司申請供電，依形式審查可認抗告人非系爭建物之事實上處分權人。又原法院111年度司執字第91735號強制執行事件認定抗告人非系爭建物之事實上處分權人，本件111年度司執字第115908號強制執行程序（下稱本件執行程序）逕認抗告人仍為系爭建物之事實上處分權人，於112年1月6日駁回抗告人之聲明異議（下稱原處分），與前案執行程序所為認定不一致，顯有違裁判自縛性。爰請求廢棄原裁定，並駁回相對人於原法院之聲請等語。
- 二、按建物之物權，由出資興建者取得其所有權，與依法律行為而取得者有別，後者非經登記，不生效力，此觀民法第758條第1項規定甚明。是建物在未辦理保存登記前，受讓人無

法因讓渡而辦理所有權移轉登記，縱使受領交付占有而取得事實上處分權，仍無法認為係所有權人。至於建築執照或使用執照之起造人名義，與房屋興建完成後所有權之歸屬，誠屬二事，第三人無從以變更建造執照或起造人方式取得未辦保存登記建物之所有權。

三、經查，相對人前持原法院104年度司執字第55878號債權憑證為執行名義，並提出其上記載系爭建物起造人為振堡建設股份有限公司（即抗告人之前名稱）之建造執照，聲請強制執行抗告人興建之系爭建物，經原法院以本件執行程序受理在案。又系爭建物係由抗告人出資興建而原始取得所有權，有建築執照存根查詢系統、經濟部商工登記公示資料查詢服務可參（見司執卷第7、10至14頁），嗣抗告人於000年0月間將系爭建物之事實上處分權出售予旭里公司，由旭里公司取得事實上處分權乙情，有109年3月25日未保存登記建物讓與出售契約書、不動產買賣契約書可佐（見司執卷第38至39頁、第60至66頁）。然旭里公司依買賣法律行為而受讓取得系爭建物之事實上處分權，並未辦理所有權移轉登記，依民法第758條第1項規定，無從取得所有權，可認抗告人仍為系爭建物之所有人。至抗告人所提以旭里公司為起造人之建造執照申請書、戶名為旭里公司之台灣電力公司繳費憑證、違章建築認定通知書等（見抗字卷第25至29、41頁），與房屋興建完成後所有權之歸屬係屬二事，已如前述，不足為系爭建物所有權之認定依據。故司法事務官依外觀形式認定系爭建物屬抗告人所有，就系爭建物為強制執行程序，並無不合。另前案執行程序與本件執行程序，為不同之執行程序，本件執行程序並不受前案執行程序之認定所拘束，抗告人所辯本件執行程序與前案執行程序認定不一致，違反裁判自縛性云云，容有誤會。

四、綜上所述，原處分駁回抗告人之聲明異議，原裁定駁回抗告人之異議，核無違誤，抗告意旨猶執前詞，指摘原裁定不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

五、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

中 華 民 國 113 年 2 月 19 日

法官黃玉清
法官廖欣儀

再為抗告應以適用法規顯有錯誤為理由。

書記官 王麗珍

中 華 民 國 113 年 2 月 19 日