

臺灣高等法院臺中分院民事裁定

114年度抗字第240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 社團法人臺中市仁化工業區廠商協進會

法定代理人 蔣國欽

上列抗告人因與相對人間聲明異議事件，對於民國114年4月24日臺灣臺中地方法院114年度執事聲字第4號裁定提起抗告，本院裁定如下：

主 文

抗告駁回。

抗告費用由抗告人負擔。

理 由

一、抗告人異議及抗告意旨略以：抗告人與第三人旭里不動產開發有限公司（下稱旭里公司）於民國109年3月12日簽立不動產買賣契約書，將臺中市○里區○○段000000地號土地（下稱系爭土地）及其地下二層未保存登記建物（下稱系爭建物，與系爭土地合稱系爭不動產）出售轉讓予旭里公司，旭里公司並於111年2月25日本於系爭建物起造人地位申請建造執照，並向台灣電力公司申請供電，足認抗告人已將系爭建物之事實上處分權讓與旭里公司。又第三人合迪股份有限公司（下稱合迪公司）前曾聲請對系爭建物強制執行（臺灣臺中地方法院111年度司執字第91735號，下稱他案），經他案執行法院認抗告人並非系爭建物之事實上處分權人，而於111年7月19日函（見臺灣臺中地方法院114年度執事聲字第10號卷第27頁）知合迪公司就系爭建物之執行為無理由，益可證明旭里公司確已取得系爭建物之事實上處分權，故系爭建

01 物非屬抗告人之責任財產。原裁定以抗告人為系爭建物之起
02 造人為由，認定系爭建物屬抗告人之責任財產，即有違誤，
03 爰提起抗告，請求廢棄原裁定等語。

04 二、按不動產未於地政機關登記者，執行法院得依房屋納稅義務
05 人、建築執照、使用執照等公文書，或其他相關證據，為認
06 定之依據。執行法院就財產之外觀可為債權人所查報之財產
07 屬於債務人所有之認定時，即應為強制執行。又強制執行法
08 第17條所謂於強制執行開始後，始發見債權人查報之財產確
09 非債務人所有者，應由執行法院撤銷其執行處分，係指查報
10 之財產確非債務人所有者而言。若該財產是否債務人所有尚
11 待審認方能確定，執行法院既無逕行審判之權限，尤非聲明
12 同法第12條所定之異議所能救濟，自應依同法第16條之規
13 定，由主張有排除強制執行權利之第三人，提起訴訟以資解
14 決，最高法院49年台抗字第72號裁定參照。又債權人查報之
15 財產是否確屬債務人之財產，執行機關僅能就財產上之外
16 觀，予以認定是否屬於債務人之財產，無確實調查該財產實
17 體上是否為債務人所有之責，至該財產是否屬債務人所有，
18 如尚待審認方能確定，則非執行法院所得逕行審判之權限，
19 從而，若債權人查報之財產外觀上已足使執行法院認定屬債
20 務人所有時，執行法院即應予以執行。

21 三、經查，原法院司法事務官處分意旨係以未辦保存登記建物，
22 其所有權應屬原始出資起造人，而依102中都建字第0339號
23 建造執照所示，系爭建物之原始起造人為振堡建設股份有限
24 公司即抗告人公司，故依此財產之外觀認定系爭建物屬於抗
25 告人所有（見本院卷第31頁）。抗告人雖辯稱其於109年3月
26 12日已將系爭建物出售予旭里公司，旭里公司並申請辦理建
27 造執照變更，旭里公司已取得系爭建物事實上處分權，並提
28 出不動產買賣契約書（原審卷第13至20頁）為證。惟按建物
29 之物權，由出資興建者取得其所有權，與依法律行為而取得
30 者有別，後者非經登記，不生效力，此觀民法第758條第1項
31 規定甚明。是建物在未辦理保存登記前，受讓人無法因讓渡

01 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
02 分權，仍無法認為係所有權人。至於建築執照或使用執照之
03 起造人名義，與房屋興建完成後所有權之歸屬，誠屬二事，
04 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
05 建物之所有權。查系爭建物由抗告人出資興建（原始起造）
06 而取得所有權，惟未辦理保存登記，抗告人縱於109年3月間
07 將之出賣讓與旭里公司，由旭里公司取得事實上處分權，惟
08 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
09 權，並未辦理所有權移轉登記，依民法第758條第1項規定，
10 無從取得所有權，系爭建物自仍屬抗告人所有，執行法院對
11 之為強制執行，並無違誤。抗告人逕以旭里公司取得系爭建
12 物之事實上處分權，並申請辦理建造執照變更，遽謂系爭建
13 物已非屬抗告人所有，並無可採(最高法院112年度台抗字第
14 762號裁定同此意旨)。至於抗告意旨所指他案執执行程序，與
15 系爭執执行程序為不同之執执行程序，系爭執执行程序並不受他案
16 執执行程序之認定所拘束。抗告人執此主張原處分之認定違
17 法，洵無足取。

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

21 五、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

22 中 華 民 國 114 年 6 月 23 日

23 民事第八庭 審判長法官 黃裕仁

24 法官 劉惠娟

25 法官 蔡建興

26 以上正本係照原本作成。

27 再為抗告應以適用法規顯有錯誤為理由。

28 如提起再抗告者應於裁定送達後10日內向本院提出抗告理由狀（
29 須按照他造人數附具繕本）並繳納裁判費新臺幣一千五百元，同
30 時委任律師或具有律師資格之關係人為代理人。

01

書記官 詹雅婷

02 中 華 民 國 114 年 6 月 23 日