

臺灣臺南地方法院民事判決

114年度重訴字第253號

原告 李炳堯

訴訟代理人 顏福松律師

鄭智元律師

被告 愛新覺羅開發股份有限公司

法定代理人 李俊欣

訴訟代理人 謝育錚律師

被告 李全教

訴訟代理人 蘇清水律師

黃郁庭律師

蘇國欽律師

上列當事人間第三人異議之訴事件，於民國114年9月2日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告李全教(即債權人)與被告愛新覺羅開發股份有限公司(即債務人)間本院113年度司執字第130709號清償債務強制執行事件，就坐落臺南市學甲區學甲段382-33、382-81、382-105、385-5、385-18、385-19、385-35、385-40、385-46、385-64、385-67、385-69、385-70、385-75、385-90、385-91、385-94、385-100、385-101、385-105、385-109、385-112、385-122、385-124、385-132、385-136、385-137、385-138、385-140、385-141、385-142、385-159、385-161、385-164地號土地所為之強制執行程序，應予撤銷。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣367,551元由被告連帶負擔，餘由原告負擔。

事實及理由

01 一、原告主張：

02 (一) 坐落臺南市學甲區學甲段382-33、382-81、382-105、38
03 5、385-18、385-19、385-35、385-40、385-46、385-6
04 4、385-67、385-69、385-70、385-75、385-90、385-9
05 1、385-94、385-100、385-101、385-105、385-109、385
06 -112、385-122、385-124、385-132、385-136、385-13
07 7、385-138、385-140、385-141、385-142、385-159、38
08 5-161、385-164地號土地（下合稱系爭34筆土地）、同段
09 385-148、385-62、385-65、385-186、385-187地號土地
10 （下合稱系爭5筆土地，與系爭34筆土地合稱系爭土地）
11 原均為原告所有，原告於民國105年間出售系爭土地，將
12 系爭34筆土地移轉登記予被告愛新覺羅開發股份有限公司
13 （下稱愛新覺羅公司）、系爭5筆土地移轉登記予被告李
14 全教。訴外人即系爭土地承租人方順裕、方裕國知悉原告
15 與被告買賣系爭土地並移轉所有權登記後，乃對被告提起
16 塗銷土地所有權移轉登記訴訟，並以原告為參加人，經本
17 院108年度重訴字第111號民事判決認方順裕、方裕國就系
18 爭土地有優先承買權，而判決塗銷系爭土地之所有權移轉
19 登記，嗣經被告提起上訴，經臺灣高等法院臺南分院（下
20 稱臺南高分院）108重上字第103號民事判決駁回上訴，再
21 經被告上訴，由最高法院111年度台上字第1847號塗銷所
22 有權移轉登記事件受理後，經被告撤回上訴而確定（上開
23 塗銷所有權移轉登記事件下稱另案）。

24 (二) 方順裕、方裕國對被告提起另案後，被告即對原告提起返
25 還價金及違約金訴訟，由本院108年度重訴字第226號返還
26 買賣價金等事件受理，被告於108年10月下旬收受另案第
27 一審敗訴判決後，同意與原告調解，兩造於109年6月3日
28 經本院以109年度移調字第56號返還買賣價金等事件達成
29 調解，調解內容第1項為：李炳堯願於系爭土地所有權移
30 轉或回復登記於李炳堯名下之日起30日內，給付被告新臺
31 幣（下同）41,588,000元（下稱系爭調解筆錄），被告自

01 應依系爭調解筆錄履行。詎被告李全教竟持本院110年度
02 司票字第2480號民事裁定（下稱系爭第1次本票裁定），
03 就登記被告愛新覺羅公司名下之系爭34筆土地聲請強制執
04 行，經本院110年度司執字第99662號給付票款事件受理
05 （下稱系爭第1次執行事件），原告提起本院111年度重訴
06 字第275號第三人異議之訴事件（下稱系爭第1次異議之
07 訴），嗣系爭第1次異議之訴進行中，被告李全教撤回系
08 爭第1次執行事件，本院111年度重訴字第275號民事判決
09 以原告無訴之利益，而駁回原告之訴。

10 （三）另案為形成之訴，另案確定後原告即為系爭土地之實質所
11 有權人，被告李全教竟仍持本院113年度司票字第1465號
12 民事裁定（下稱系爭第2次本票裁定），聲請對登記被告
13 愛新覺羅公司名下之系爭34筆土地強制執行，經本院113
14 年度司執字第130709號清償債務事件（下稱系爭第2次執
15 行事件）受理，原告乃依強制執行法第15條規定，提起本
16 件第三人異議之訴。又被告愛新覺羅公司是否有向被告李
17 全教借款近2億元，有臨訟詐欺之嫌等語。

18 （四）聲明：系爭第2次執行事件之強制執行程序應予撤銷。

19 二、被告愛新覺羅公司抗辯：

20 （一）系爭34筆土地均登記為被告愛新覺羅公司所有，依土地法
21 第43條規定，被告愛新覺羅公司為系爭34筆土地之所有權
22 人無疑，以原告主張之內容，其就系爭土地並無所有權、
23 典權、留置權、質權等權利，依最高法院107年度台上字
24 第2333號民事判決意旨，原告並無足以排除強制執行之權
25 利，不符強制執行法第15條規定提起第三人異議之訴之要
26 件。又被告間歷來素有消費借貸之法律關係存在，被告李
27 全教持有被告愛新覺羅公司簽發之本票，確係有債權債務
28 關係存在等語。

29 （二）聲明：原告之訴駁回。

30 三、被告李全教則抗辯：

31 （一）系爭34筆土地係登記於被告愛新覺羅公司名下，依土地法

第43條規定，登記具有絕對效力，原告不具對被告愛新覺羅公司主張塗銷系爭34筆土地所有權移轉登記之權利，且原告就系爭34筆土地無典權、留置權、質權等物權存在，依最高法院95年度台上字第1834號、85年度台上字第2020號民事判決意旨，原告提起本件第三人異議之訴，與強制執行法第15條規定要件不符，應無權利保護必要。又原告提起之系爭第1次異議之訴，業經判決駁回，足見原告主張顯無理由。兩造雖曾於109年6月3日達成系爭調解筆錄，然原告除有請求價金之權利，亦負有移轉所有權之義務，原告就系爭土地為義務人，而非權利人，原告就系爭土地並無任何權利可主張，即無法排除系爭34筆土地之強制執行。

(二) 被告李全教於系爭第1次異議之訴期間不慎遺失據以聲請系爭第1次本票裁定之本票，經被告聲請公示催告及除權判決後，被告愛新覺羅公司基於商業誠信，與被告李全教就同一借款原因，重新簽發同一票據金額及張數之本票交予被告李全教，被告李全教再執新簽發之本票向本院聲請系爭第2次本票裁定及系爭第2次執行事件等語。

(三) 聲明：原告之訴駁回。

四、兩造不爭執之事實（見本院114年9月2日言詞辯論筆錄，本院卷第174頁、第175頁）：

(一) 系爭土地原均為原告所有，原告於105年間出售系爭土地，將系爭34筆土地移轉登記予被告愛新覺羅公司、系爭5筆土地移轉登記予被告李全教。方順裕、方裕國知悉原告與被告買賣系爭土地並移轉所有權登記後，乃對被告提起另案，並以原告為參加人，經另案民事判決認方順裕、方裕國就系爭土地有優先承買權，判決塗銷系爭土地上開所有權移轉登記，被告提起上訴，方順裕、方裕國追加原告為被告，經臺南高分院另案民事判決駁回上訴，再經被告上訴至最高法院另案受理，後經被告撤回上訴而確定。

(二) 方順裕、方裕國對被告提起另案後，被告即對原告提起返

01 還價金及違約金訴訟，由本院108年度重訴字第226號返還
02 買賣價金等事件受理，被告於108年10月下旬收受另案第
03 一審敗訴判決後，同意與原告調解，兩造於109年6月3日
04 達成系爭調解筆錄之調解。

05 (三) 被告李全教持系爭第1次本票裁定，就登記被告愛新覺羅
06 公司名下之系爭34筆土地聲請強制執行，經系爭第1次執
07 行事件受理，原告提起系爭第1次異議之訴，嗣於系爭第1
08 次異議之訴進行中，被告李全教撤回系爭第1次執行事
09 件，本院111年度重訴字第275號民事判決以原告無訴之利
10 益，而駁回原告之訴。

11 (四) 被告李全教持系爭第2次本票裁定，聲請對登記被告愛新
12 覺羅公司名下之系爭34筆土地強制執行，經系爭第2次執
13 行事件受理，目前仍在強制執行程序中，原告乃依強制執
14 行法第15條規定提起本件第三人異議之訴。

15 五、兩造爭執之事項（見本院114年9月2日言詞辯論筆錄，本院
16 卷第175頁）：

17 原告得否對被告主張為系爭34筆土地的實質所有權人，依強
18 制執行法第15條規定提起第三人異議之訴？

19 六、本院得心證之理由：

20 原告主張另案為形成之訴，另案確定後原告即為系爭土地之
21 實質所有權人，原告得依強制執行法第15條規定提起第三人
22 異議之訴，請求撤銷系爭第2次執行事件之強制执行程序乙
23 節，均為被告所否認，並分別以前開情詞抗辯。經查：

24 (一) 按第三人就執行標的物有足以排除強制執行之權利者，得
25 於強制执行程序終結前，向執行法院對債權人提起異議之
26 訴。如債務人亦否認其權利時，並得以債務人為被告。強
27 制執行法第15條定有明文。此所謂債權人，係指聲請強制
28 執行特定標的物之人而言，如未聲請執行，縱對債務人有
29 債權存在，亦非該條所稱之債權人。此所謂就執行標的物
30 有足以排除強制執行之權利，係指對於執行標的物有所有
31 權、典權、留置權、質權存在情形之一者而言（參照最高

01 法院44年度台上字第721號、68年度台上字第3190號民事
02 判決意旨)。而民法第758條規定不動產物權，依法律行
03 為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記不生效力；及
04 土地法第43條依本法所為之登記，有絕對之效力之規定，
05 係為保護第三人且為交易安全之保障而將登記效力賦予絕
06 對真實之公信力，但第三人如已明知登記之不動產所有權
07 人並非實際之所有權人，即不得主張信賴該登記而據以對
08 抗真正之所有權人主張權利。再按基地出賣時，地上權
09 人、典權人或承租人有依同樣條件優先購買之權。房屋出
10 賣時，基地所有權人有依同樣條件優先購買之權。其順序
11 以登記之先後定之。前項優先購買權人，於接到出賣通知
12 後10日內不表示者，其優先權視為放棄。出賣人未通知優
13 先購買權人而與第三人訂立買賣契約者，其契約不得對抗
14 優先購買權人，此觀土地法第104條規定自明。是此項優
15 先購買權具有相對之物權效力，承租人一旦行使優先購買
16 權，即係對於出賣之出租人行使買賣契約訂立請求權，亦
17 即請求出賣人按照與第三人所約定之同樣條件補訂書面契
18 約。因出賣人與第三人以買賣為原因而成立之物權移轉行
19 為不得對抗優先購買權人，從而優先購買權人自得請求法
20 院確認優先購買權存在及塗銷該項登記，並協同辦理所有
21 權移轉登記（最高法院97年度台上字第2219號民事判決意
22 旨參照）。是土地承租人之優先購買權具有相對物權的效
23 力，不因買受人買受基地後，已輾轉移轉所有權於第三人
24 而有異，即最高法院106年度台上字第1263號民事判決亦
25 同此見解。故不動產物權之取得或確認其權利歸屬狀態，
26 原則上雖係以不動產登記之結果為判斷之依據，有絕對之
27 效力，但不動產之買賣及其所有權之移轉登記，因土地承
28 租人行使土地法第104條規定之優先購買權，而遭法院判
29 命塗銷原買受人與原土地所有權人之間所有權移轉登記並
30 回復為原土地所有權人所有時，基於此優先購買權具有相
31 對物權的效力，原買受人及之後受讓輾轉移轉土地所有權

之第三人，自均不得對優先購買權人及原土地所有權人主張信賴土地登記之所有權絕對效力。

(二) 經查依前開四、兩造不爭執之事實(一)、(二)所示內容，足認兩造於105年間買賣系爭土地之所有權移轉登記，業經確定之另案民事判決確認方順裕、方裕國就系爭土地有優先購買權，並判決塗銷被告間就系爭土地之所有權移轉登記；被告因此對原告提起本院108年度重訴字第226號返還買賣價金等事件，兩造嗣於109年6月3日達成系爭調解筆錄之調解，原告願於系爭土地所有權移轉或回復登記於原告名下之日起30日內，給付被告41,588,000元，被告已明確知悉原告與被告愛新覺羅公司間就系爭34筆土地之所有權移轉登記業經另案民事判決判命塗銷確定，則被告自不得對原告主張系爭34筆土地現仍登記為被告愛新覺羅公司所有之土地法第43條規定之信賴登記效力。又方順裕、方裕國係依土地法第104條規定行使優先購買權，而提起另案訴訟，另案第一審民事判決除判命塗銷兩造間就系爭土地之所有權移轉登記外，另判命被告應分別回復系爭土地之所有權登記予原告乙節，亦經本院依職權調閱另案卷查對無誤，且為兩造所不爭執(見本院114年9月2日言詞辯論筆錄，本院卷第173頁)，堪認兩造不論有無成立系爭調解筆錄之調解，被告業經確定之另案民事判決判命應塗銷系爭土地之所有權移轉登記及回復登記為原告所有，原告即因此回復系爭土地之所有權，僅依民法第759條規定，原告應經登記為系爭土地之所有權人，始得處分其物權，參照前段說明，被告即不得對原土地所有權人之原告主張信賴系爭34筆土地登記之所有權絕對效力。是原告主張其對系爭34筆土地有實質所有權，得依強制執行法第15條規定，請求排除系爭34筆土地遭被告李全教聲請系爭第2次執行事件之強制執行程序乙節，要屬有據。被告抗辯系爭34筆土地仍登記為被告愛新覺羅公司名下，依土地法第43條規定，原告就系爭土地並無足以排除強制執

行之權利，不符法強制執行法第15條規定之要件云云，均無可採。

七、綜上所述，系爭土地業經確定之另案民事判決判命被告應分別塗銷其與原告間之所有權移轉登記，並回復登記為原告所有，原告基於確定之另案民事判決已回復系爭土地之所有權，被告均已明知此情，自不得對原告主張土地法第43條規定之信賴登記效力，然被告李全教卻聲請系爭第2次執行事件就系爭34筆土地實施強制執执行程序，目前程序尚未終結，自侵害原告之所有權，則原告以其為系爭34筆土地之實質所有權人為由，請求撤銷系爭34筆土地之強制執执行程序，要屬有據。被告之抗辯，則無可採。又原告聲明請求撤銷系爭第2次執行事件之強制執执行程序，然系爭第2次執行事件除對系爭34筆土地不得強制執行外，原告並未舉證其有何權利可以撤銷系爭第2次執行事件之其餘強制執执行程序，是原告此部分之請求，要屬無據。從而原告依強制執行法第15條規定，請求撤銷系爭第2次執行事件對系爭34筆土地之強制執执行程序，為有理由，應予准許，原告請求撤銷系爭第2次執行事件之其餘強制執执行程序，為無理由，應予駁回。

八、末按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出之訴訟費用。共同訴訟人因連帶或不可分之債敗訴者，應連帶負擔訴訟費用。法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判。民事訴訟法第79條、第85條第2項、第87條第1項分別定有明文。本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，訴訟費用即第一審裁判費693,492元，本院審酌原告勝敗之情節，及核定第一審裁判費之訴訟標的價額包括被告李全教聲請強制執行之債權額40,183,584元及抵押權人合作金庫商業銀行股份有限公司之抵押權擔保債權額35,153,916元，因認本件訴訟費用應由被告連帶負擔53%（40,183,584元÷〈40,183,584元+35,153,916元〉=53%，百分以下四捨五入）為367,551元（元以下四捨五入，下同），餘32

01 5,941元由原告負擔，爰依職權確定如主文第3項所示。

02 九、本件判決結果已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法並證
03 據資料，經本院審酌後，認對判決結果不生影響，爰不逐一
04 論述，附此說明。

05 十、據上論結，本件原告之訴為一部分有理由、一部分無理由，
06 依民事訴訟法第79條、第85條第2項、第87條第1項，判決如
07 主文。

08 中 華 民 國 114 年 10 月 9 日
09 民事第四庭 法 官 林雯娟

10 上列正本證明與原本無異。

11 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表
12 明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送
13 達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴
14 者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 114 年 10 月 9 日
16 書記官 朱烈稽