臺灣臺北地方法院民事判決

108年度重訴字第1342號

原　　告　台鳳股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　黃建勛

訴訟代理人　吳尚昆律師

　　葉思慧律師

參　加　人　秀岡山莊第一期社區管理委員會

000000000000000000

法定代理人　郭先捷

參　加　人　秀岡山莊陽光特區管理委員會

000000000000000000

法定代理人　張福光

參　加　人　康橋國際學校

000000000000000000

法定代理人　李萬吉

上三人共同

訴訟代理人　王誠之律師

　　吳奕璇律師

被　　告　吳啟孝律師即秀岡開發事業股份有限公司破產管理人

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　梅玉東律師

參　加　人　永柏企業股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　鄭中平

訴訟代理人　陳婉儀

　　翁自清

潘東發

上列當事人間第三人異議之訴事件，本院於中華民國110年8月17日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

參加費用由參加人各自負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按破產法早於強制執行法（民國29年1月19日公布）前公布施行，並非有意排除強制執行法之適用。又破產制度係在債務人陷於不能清償其債務時，為使多數債權人獲得公平之滿足，並予債務人復甦機會，破產程序由破產管理人就債務人之總財產為變價分配，在法院公益監督之下具有相當之強制性，是第三人就破產管理人於破產程序所為強制執行之標的物，如有足以排除破產程序強制處分之效力者，應許該第三人得類推適用強制執行法第15條規定，提起異議之訴以為排除。原告台鳳股份有限公司(下稱台鳳公司）主張坐落新北市○○區○○○段00○00○00地號、秀岡段30-31、61-19、92-14地號及秀岡四段114、120地號土地上未辦保存登記建物即秀岡山莊自來水供水系統水池及加壓站7座（包括編號8、9、10、11、12、13、10甲號水池及加壓站，下合稱系爭地上物）為其出資興建，而原始取得所有權，被告為秀岡開發事業股份有限公司（下稱秀岡公司）之破產管理人(下稱秀岡公司破產管理人)，以系爭地上物屬秀岡公司破產財團之責任財產為由，於本院97年度執破字第3號破產執行事件中（下稱系爭破產執行事件），定於109年1月9日下午3時許拍賣系爭地上物，原告認其對於未辦保存登記之系爭地上物，有足以排除強制執行之權利，類推適用強制執行法第15條規定提起本件訴訟，依前揭說明，核無不合，應予准許。

二、關於訴訟參加：

(一)按就兩造之訴訟有法律上利害關係之第三人，為輔助一造起見，於該訴訟繫屬中，得為參加，民事訴訟法第58條第1項定有明文。又所謂有法律上利害關係之第三人，係指第三人在私法或公法上之法律關係或權利義務，將因其所輔助之當事人受敗訴判決有致其直接或間接影響之不利益，倘該當事人獲勝訴判決，即可免受不利益之情形而言，且不問其敗訴判決之內容為主文之諭示或理由之判斷，祇須其有致該第三人受不利益之影響者，均應認其有輔助參加訴訟之利益而涵攝在內，以避免裁判歧異及紛爭擴大或顯在化（最高法院97年度台抗字第414號裁定要旨參照）。

(二)參加人秀岡山莊第一期社區管理委員會（下稱秀岡一期管委會）、秀岡山莊陽光特區管理委員會(下稱陽光特區管委會)、康橋學校財團法人（下稱康橋學校）主張系爭地上物為其等共同占有、使用之自來水系統及加壓站，因原告原始取得系爭地上物之所有權並口頭承諾願無償提供其等使用，若原告敗訴，其等就系爭地上物之使用權將受有不利益之影響，堪認本件訴訟結果對參加人秀岡一期管委會、陽光特區管委會、康橋學校有法律上利害關係，則其等為輔助原告起見，各自於109年9月1日具狀就本件訴訟聲請為訴訟參加（本院卷二第427、491頁，卷三第5頁），合與上揭規定，應予准許。

(三)參加人永柏企業股份有限公司（下稱永柏公司）主張其為編號8水池及加壓站所在之新北市○○區○○段00000地號土地所有權人，且為破產人秀岡公司之債權人，有土地所有權狀、破產債權人名冊可憑（本院卷一第125頁），被告於系爭破產執行事件中已將編號8水池及加壓站進行公開拍賣，本院參酌如原告請求有理由，則參加人永柏公司無從於系爭破產執行事件中以土地所有權人之地位，就該水池及加壓站主張土地法第104條後段之優先承買權，並以債權人之地位，就拍賣變價而受償，堪認本件訴訟結果對參加人有法律上利害關係，則參加人為輔助被告起見，於109年2月14日具

狀就本件訴訟聲請為訴訟參加（本院卷一第113頁），合與上揭規定，應予准許。

三、參加人秀岡一期管委會之法定代理人於訴訟中變更為陳奕宏，再變更為郭先捷，有新北市新店區公所109年9月21日新北店工字第1092386129號函、新北市新店區公所110年7月22日新北店工字第1102372498號函可稽，茲據其聲明承受訴訟（本院卷三第329至332頁、卷五第199至200頁），核無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告台鳳公司主張及參加人秀岡一期管委會、陽光特區管委會、康橋學校陳述：

(一)秀岡公司於87年10月13日與台鳳公司簽訂土地買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定將坐落新北市○○區○○○段0號等土地及土地上之在建工程出售予台鳳公司。依系爭買賣契約附件二之在建工程明細包括公共管線、景觀、大公部分等項，可知系爭地上物等自來水加壓站相關設備均屬公共工程，於系爭買賣契約簽訂時尚未興建完成，經台鳳股份有限公司出資命秀岡公司繼續施工，並支出包括系爭地上物之工程款共新臺幣（下同）2,297,340,785元後，系爭地上物於88年4月9日完工並於同年10月5日取得雜項使用執照，而由台鳳公司以起造人身分原始取得系爭地上物所有權，但未辦保存登記。嗣於89年9月7日，秀岡公司與台鳳公司以協議書（下稱系爭協議書）解除系爭買賣契約，但台鳳公司於買賣契約存續期間出資興建系爭地上物而原始取得所有權之事實，不受系爭買賣契約解除之影響，且台鳳公司簽署系爭協議書迄今，亦未將系爭地上物點交予秀岡公司，僅有依秀岡公司與原告參加人之各區分所有權人買賣契約及秀岡山莊第一期住戶規約，將系爭地上物交付渠等使用、維護。系爭地上物所有權並無變動，仍為台鳳公司所有。

(二)詎秀岡公司受破產宣告後，被告即秀岡公司破產管理人竟認系爭地上物屬秀岡公司破產財團之財產，將之以系爭破產執

行事件為拍賣執行，侵害台鳳公司對系爭地上物之所有權。為此，爰類推適用強制執行法第15條規定提起第三人異議之訴，排除破產程序之執行，聲明：本院97年度執破字第3號破產執行事件，就系爭地上物所為之執行程序應予撤銷。

二、被告秀岡公司破產管理人答辯及參加人永柏公司陳述則以：

(一)秀岡公司與台鳳公司於87年10月13日訂立之系爭買賣契約已經解除，復於89年9月7日以系爭協議書約明雙方不得再本於原契約即系爭買賣契約為任何權利主張，台鳳公司即無理由在本件又持系爭買賣契約主張自己為起造人而原始取得系爭地上物所有權。

(二)系爭協議書所附「支付款項明細表」記載原告支付之工程款僅有「1.支付土地款1,523,000,000元；2.承擔貸款餘額902,000,000元；3.償還承擔貸款本金58,000,000元；4.支付在建俱樂部工程款20,000,000元；5.支付在建房屋工程款1,169,516元」，未提及公共設施項目之工程款，可見台鳳公司並未出資興建系爭地上物，其主張為系爭地上物之起造人乙節，亦屬無據。

(三)另台鳳公司曾持系爭協議書，向秀岡公司破產管理人申報其對破產人秀岡公司有2,214,169,513元之債權，且對98年4月17日第一次破產債權人會議將系爭地上物其中6座列為秀岡公司破產財團之財產乙節，從未提出異議，亦未曾表明其為系爭地上物之所有權人，可見其主張原始取得系爭地上物，並不可採。

(四)並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：原告主張其依系爭買賣契約而出資興建系爭地上物，為起造人，於系爭地上物完工後，原始取得所有權，嗣系爭買賣契約雖經解除，但系爭地上物並未點交返還秀岡公司，其仍為所有權人，自有權排除系爭破產執行事件之執行等語，惟被告否認之，並以前詞置辯。茲就本院判斷及理由析述如下：

(一)有關舉證責任：

1.按當事人主張有利於己之事實，就其事實負有舉證之責，民事訴訟法第277條本文定有明文。又第三人就執行標的物有足以排除強制執行之權利者，得於強制執行程序終結前，向執行法院對債權人提起異議之訴；如債務人亦否認其權利時，並得以債務人為被上訴人，強制執行法第15條固定有明文。惟此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，並最高法院68年台上字第3190號判決意旨可供參照。

2.查原告主張其有足以排除系爭破產執行事件執行之權利即所有權等語，被告否認之，依上揭規定，原告自應就其有出資興建系爭地上物、於解約後仍有系爭地上物所有權之有利事實負舉證之責。

(二)有關原告有無出資興建系爭地上物部分：

1.原告主張其有出資之事實，惟被告否認之。查系爭買賣契約第2條約定總價款為17,030,000,000元（170億餘元），第1項有關「本約土地價款」敘及「含公共設施用地及在建工程部分已施工及未施工之各項公共設施及整地工程費」，在同項「（二）」約定其中2,258,695,405元即22億餘元由台鳳公司支付乙方之其他當事人等語（本院卷一第18頁），經與系爭協議書之支付明細表內容參照可知，原告自列序號1之「支付土地款」部分僅給付1,523,000,000元即15億餘元（本院卷一第75頁），堪認原告對第三人工程款即乙方之其他當事人並未足額付款，對秀岡公司當然亦無全額付款（本院卷五第168頁）。且觀諸被告所提台鳳公司98年4月8日民事陳報狀陳報債權之內容（本院卷一第65、67頁)及原告所提秀岡山莊在建工程明細、實際支付工程款項明細與付款憑證（卷四第272至353頁），亦查無直接指涉原告對系爭地上物特定項目付款之內容，則原告於88年10月5日系爭雜項使用執照核發前，所付金錢既有不足，自難推認其必有專用、特

定於興建系爭地上物之出資。

2.依上，原告在系爭買賣契約約定外，以出資特定物等語，主張其為系爭地上物之起造人而原始取得所有權部分，並不可採。

(三)有關解約之效力部分：

1.按契約經解除者，溯及訂約時失其效力，與自始未訂契約同。不得仍主張因原訂契約所生之權利義務(最高法院80年度台上字第393號、86年度台上字第3545號判決同此意旨）。次按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解，有最高法院17年上字第1118號判決要旨可供參照。又契約乃當事人間在對等性之基礎下本其自主之意思、自我決定及自我拘束所成立之法律行為，基於私法自治及契約自由之原則，契約不僅在當事人之紛爭事實上作為當事人之行為規範，在訴訟中亦成為法院之裁判規範。因此，倘當事人所訂立之契約真意發生疑義時，法院固應為闡明性之解釋，即通觀契約全文，並斟酌立約當時之情形及其他一切證據資料，就文義上及理論上詳為推求，以探求當事人締約時之真意，俾作為判斷當事人間權利義務之依據。惟除非確認當事人於訂約時，關於某事項依契約計畫顯然應有所訂定而漏未訂定，致無法完滿達成契約目的而出現契約漏洞者，方可進行補充性之解釋（契約漏洞之填補），以示尊重當事人自主決定契約內容之權利，並避免任意侵入當事人私法自治之領域，創造當事人原有意思以外之條款，俾維持法官之中立性(最高法院103年度台上字第713號判決意旨參照)。另例如土地所有人提供土地，由建築商出資合作建屋，雙方按土地價款、房屋建築費比例，以分配房屋之約定，其契約之性質如何，應依其契約之內容並探求當事人之意思而決定之，非可一概而論，尚有最高法院91年台上字第1559號民事判決意旨可茲參酌。

2.原告主張其依系爭買賣契約而出資興建系爭地上物，為起造

人，於系爭地上物完工取得雜項使用執照後、系爭買賣契約期間，原始取得所有權，縱經解除系爭買賣契約，其仍為系爭地上物所有權人等語，固提出系爭買賣契約（本院卷一第17至37頁）、臺北縣工務局88店雜使字第017號雜項使用執照（本院卷一第39頁，下稱系爭雜項使用執照)等件為佐，並以證人陳海容證詞主張更無點交返還之事實，惟被告否認之，辯稱原告於解除系爭買賣契約後，已無由主張為起造人而原始取得等語（本院卷一第61至63頁）。經查，

(1)原告雖主張其於系爭雜項使用執照核發以前，已原始取得系爭地上物所有權（本院卷二第189頁）。惟按系爭地上物各項所有權狀態依完工時點區分，應僅有二種，第一種為訂立系爭買賣契約前秀崗已完工者，第二種為訂約以後完工者（本院卷二第189、190頁）。在第一種情形，因地上物已由秀崗公司出資完工，原告即非原始取得，縱原告訂有系爭買賣契約，亦僅能取得事實上處分權，或僅有權請求秀岡公司登記為所有權人。在第二種情形，原告固持系爭買賣契約，主張其與秀崗公司間約由原告出資以原始取得等語，而查系爭買賣契約業已解除之事實，為兩造所不爭執者（本院卷五第240頁），於解除契約後，系爭買賣契約自始無效，依上揭說明，與未訂約之情形相同。原告在此二情形，既無舉證證明系爭地上物係其自建者，亦欠缺分配所有權之契約約定，其主張原始取得部分，即失依據，其在系爭破產執行事件主張為所有權人等語，並不可取。

(2)原告又主張其於解約前、系爭買賣契約存續期間之原始取得，於解約後，已取得之所有權並不當然變動為秀岡公司所有等語，惟被告否認之（本院卷三第153至155頁）。查原告前與秀岡公司暨張秀政等7人於87年10月13日訂立系爭買賣契約，在第1條約定「買賣標的」為乙方即（秀岡公司暨張秀政等7人）所有土地、在建公共設施、整地工程、建築工程等項，在同條第2項第1款約定有關「已施工之各項公共設施及整地相關工程，未施工者，由乙方繼續施工完成」，第

2款約定「在簽約日止，秀岡公司在本約土地上興建中之房屋及俱樂部會館建物等已施工部分」（本院卷一第18頁），在第2條約定總款款為17,030,000,000元（本院卷一第19頁）等情後，兩造復解除系爭買賣契約，並在系爭協議書第3條約定已付價款轉為預付買賣房地之價款，在第8條約定「本約簽訂後，甲乙雙方（按甲方為台鳳公司，乙方為秀岡公司）應依本約履行，雙方均不得再本於原契約（按系爭買賣契約）為任何權利主張」等語（本院卷一第71頁），堪認原告因給付部分價金而對系爭地上物具有之出資法律關係，已全數意定更改為他種權利，並就原告曾取得權利沒有再為保留之意思表示，原告之出資地位已不復存在。再審諸有關系爭地上物之對外法律關係，原告不曾要求更改起造人秀岡公司為原告自己，系爭地上物完工後未曾參與任何一項之管理維護作業，嗣在破產程序初期也未曾對系爭地上物主張其為所有權人等情，為原告所不爭者（本院卷三第169、157頁、卷四第530至535頁），相較被告為起造人、長期有具體管理維護行為，均以所有權人自居，原告於解約後仍不置一詞之長期行為更可證明原告訂立系爭協議書之真意，包括回復為被告原始取得系爭地上物之法律關係，或有合意被告於解約後原始取得系爭地上物之默示表示。從而，原告於解約時自始失去原始取得之依據，其就秀岡公司占有之系爭地上物，即何以點交方式移轉物權之必要，此與曾讓與所有權或事實上處分權後之返還情形不同，原告容有誤解，其復主張證人陳海容陳述未點交乙節（本院卷四第359至364頁），可佐證其仍是原始取得之所有權人部分，並不可採。是原告主張系爭買賣契約解除後，已取得之物權並不當然變動為秀岡公司所有等語，有違系爭協議書第8條約定，並不可取，原告不能再對秀崗公司主張為所有權人。

2. 況系爭地上物尚未登記何人為所有權人，原告與秀岡公司約定起造人之事，屬其等內部關係，而原告自承其於本件起訴前，未曾管理維護系爭地上物，未曾將之列在公司財產清

冊，亦未曾在破產債權人會議主張非屬破產財團，為其所自認者，原告並對秀岡公司以所有權意思占有系爭地上物、維護系爭地上物等長期事態不置一詞，復於陳報破產債權時，將「本約簽訂後，甲乙雙方（按甲方為台鳳公司，乙方為秀岡公司）應依本約履行，雙方均不得再本於原契約（按系爭買賣契約）為任何權利主張」內部約定提報被告及其他破產債權人周知，審諸社會一般交易通念，堪認原告所為足致善意第三人即破產債權人相信秀岡公司為系爭地上物之真正所有權人。縱使原告為實質所有權人之主張可採，其權利至多僅得依內部債權關係，享有請求秀岡公司為其登記該不動產所有權或返還登記之債權，在尚未登記前，原告並不得以其與秀崗內部之債權契約，對抗秀岡公司破產管理人與破產債權人，自無本於所有權對該執行程序提起第三人異議之訴之餘地。

(四)依上，原告舉證不足認其於解除系爭買賣契約前，有對系爭地上物之特定項目出資之事實，其於解約後，自始無由對秀岡公司及破產債權人主張以內部約定為起造人而原始取得。原告既無原始取得系爭地上物所有權，即無行使異議權以請求排除強制執行之事由。此外，原告就執行標的物有何其他足以阻止物之交付或讓與之權利，亦未舉證，其提起第三人異議之訴，顯失所據。

四、綜上所述，原告就系爭地上物並無足以阻止物之交付或讓與之權利，其提起第三人異議之訴，為無理由，應予駁回。

五、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之舉證，經審酌核與本件判決結果不生影響，不再一一論述，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第86條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　9　　月　　16　　日

民事第二庭　　法　官　林修平

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如

委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　9　　月　　16　　日

書記官　賴靖欣