臺灣臺北地方法院簡易民事判決

110年度北簡字第6172號

原　　告　王木蘭

000000000000000000

訴訟代理人　陳恒寬律師

　　柯雪莉律師

　　周宣律師

被　　告　雍國投資股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　李治

被　　告　陳鳳秋

000000000000000000

　　吳冠霆

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間請求第三人異議之訴事件，本院判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、按原告之訴，依其所述之事實，在法律上顯無理由者，法院得不經言詞辯論，逕以判決駁回之，民事訴訟法第249條第2項定有明文。而所謂「原告之訴，依其所訴之事實，在法律上顯無理由者」，係指依原告於訴狀內記載之事實觀之，在法律上顯然不能獲得勝訴之判決者而言（最高法院62年台上字第845號判例意旨參照）。又按「簡易訴訟程序，除本章別有規定外，仍適用第一章通常訴訟程序之規定」，同法第436條第2項定有明文。

二、原告主張略以：

（一）原告於民國60年間自訴外人黃子錚取得坐落臺北市○○區○○段○○段000○00000地號土地（下稱系爭土地）上之臺北市○○區○○段○○段00○號建物（門牌號碼臺北市○○區○○街00巷0號，下稱系爭建物），並依法改建暨補強結構。被告陳鳳秋曾於105年5月5日委託訴外人大輪建設公司（負責人為被告吳冠霆）寄信至原告位於臺北市○○區○○路0段000巷00弄00號之居所，告知其已取得系爭土地所有權，希望向原告購買系爭建物或合作改建，顯已知原告實際居住處所。然於104年10月至105年4月間，被告陳鳳秋及訴外人單秀英、吳川仕與黃鳳紀等人買賣系爭土地時，均未通知原告，致原告喪失優先承買權利。於105年5月至108年11月間，原告與被告吳冠霆等多次洽談合建事宜，詎被告陳鳳秋於106年9月以系爭建物無權占有系爭土地為由，起訴請求原告返還不當得利，且於訴訟中隱瞞原告實際居所而聲請一造辯論，取得執行名義（即鈞院106年度北簡字第14278號民事判決，下稱系爭判決），復持該執行名義聲請強制執行系爭建物，於108年5月間由被告陳鳳秋得標承受系爭建物，並發給不動產權利移轉證書。原告知悉後即向鈞院聲請假處分獲准而執行保全程序，並對被告陳鳳秋提出侵權行為損害賠償、請求回復原狀之訴（即本院109年度訴字第2414號），是系爭建物所有權人應為原告。又被告雍國投資股份有限公司（下稱雍國公司）於鈞院109年度司執字第72957號強制執行事件（下稱系爭執行事件）原僅聲請拍賣系爭土地，惟於109年11月25日聲請追加執行系爭建物，然依109年12月15日、110年3月30日之拍賣通知可知，有無將系爭建物一併拍賣，並未減損系爭土地價值，尚無一併拍賣之必要；且系爭建物若於110年3月30日連同系爭土地一併拍賣，將嚴重影響原告權利，為此提起本件訴訟。

（二）並聲明：鈞院109年度司執字第72957號清償債務強制執行事件，對於臺北市○○區○○段○○段00號建號（門牌號

碼臺北市○○區○○街00巷0號）及其增建部分所為之強制執行程序，應予撤銷。

三、按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，並得以債務人為被告，強制執行法第15條固有明文。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（最高法院44年台上字第721號判例意旨參照）。又按強制執行法上之拍賣應解釋為買賣之一種，即以債務人為出賣人，拍定人為買受人（執行法院即代債務人出賣之人），故執行拍賣基地時，關於土地法第104條之規定亦在適用之列，而該條所定承租人之優先承購權，僅為租賃雙方之權利義務關係。如出租人違反此項義務，將其基地之所有權賣與他人，並已為土地權利變更登記時，承租人固僅能請求賠償損害，不得遽指該項買賣契約為無效。再按依土地法所為之登記，有絕對真實之公信力，縱使登記原因有無效之情形，在該登記未塗銷以前，其登記仍不失其效力（最高法院47年台上字第152號判例、70年度台上字第3402號裁判意旨參照）。經查：

1. 依原告之主張，系爭建物係經法院拍賣程序而由被告得標承受系爭建物，並已發給不動產權利移轉證書（參照系爭執行事件卷內之建物登記第一類謄本可知，系爭建物已登記所有權人為被告陳鳳秋，登記原因：拍賣，登記日期為：108年7月12日），依上述說明，依土地法所為之登記，有絕對真實之公信力，縱使登記原因有無效之情形，在該登記未塗銷以前，其登記仍不失其效力。是應認被告陳鳳秋現為系爭建物之所有權人。
2. 本件原告固主張其對系爭土地有優先承買權，縱認屬實，惟原告並未陳明此與系爭建物有何關聯性。況依上述說明，出租人縱有違反優先承買權義務，而將不動產所有權賣與他人，如已為土地權利變更登記，承租人僅能請求賠

償損害，不得遽指該項買賣契約為無效。

3.綜上，原告尚無系爭建物之所有權，即無排除強制執行之權利，其提起第三人異議之訴，自屬無據。

四、從而，原告提起本件訴訟，依其所述之事實，在法律上即無理由，爰不經言詞辯論，逕以判決駁回之。

五、依民事訴訟法第436條第2項、第249條第2項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　3　　月　　26　　日

臺北簡易庭

法　官　郭麗萍

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○區○○○路0 段000 巷0 號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。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　　3　　月　　26　　日

書記官　陳怡如