

臺灣高等法院民事判決

108年度上字第1015號

上訴人 第一商業銀行股份有限公司

法定代理人 邱月琴

訴訟代理人 傅金銘

黃恩佑

邱瀚霆

被上訴人 云強實業股份有限公司

兼

法定代理人 江木坤

共 同

訴訟代理人 陳鄭權律師

詹立言律師

上列當事人間第三人異議之訴事件，上訴人對於中華民國108年5月10日臺灣桃園地方法院107年度訴字第2264號第一審判決提起上訴，本院於110年9月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

被上訴人在第一審之訴駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人法定代理人於民國109年11月16日變更為邱月琴（見本院卷(一)第365-368頁），其具狀聲明承受訴訟，應予准許。

二、被上訴人主張：坐落桃園市○○區○○段000○000地號土地（下合稱系爭土地）本係被上訴人江木坤所有，並在81年以前興建門牌號碼桃園市○○區○○○路000○000號未辦理保

存登記建物（下合稱系爭房屋，分別稱為288號房屋、290號房屋）。81年間，江木坤將系爭土地與房屋售予訴外人郭明蓮，土地已過戶至郭明蓮名下。98年間，江木坤以新臺幣（下同）500萬元向郭明蓮購得系爭房屋事實上處分權，並占有使用該屋；另於99年取得系爭土地所有權。迨101年1月2日，江木坤將系爭房屋事實上處分權1/10移轉予被上訴人云強實業股份有限公司（下稱云強公司）。嗣上訴人對郭明蓮聲請原法院107年度司執字第39887號強制執行事件（下稱系爭執行事件）並查封系爭房屋。伊為系爭房屋事實上處分權人，自得排除前開執行，爰依強制執行法第15條規定，訴請：系爭執行事件就系爭土地上系爭房屋所為執行程序，應予撤銷等語。

三、上訴人則以：被上訴人應證明江木坤與郭明蓮在98年成立系爭房屋買賣契約，但是迄無買賣文件或交付價金資料，所述顯非可信。江木坤既未自郭明蓮取得系爭房屋事實上處分權，云強公司也無從繼受取得其中1/10權利，二人均無從排除系爭執行事件關於系爭房屋之執行程序等語，資為抗辯。

四、原審就被上訴人之請求，判決：系爭執行事件就系爭房屋所為執行程序，應予撤銷。上訴人上訴並聲明：(一)原判決廢棄；(二)被上訴人第一審之訴駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

五、兩造不爭執事項：（見本院卷(二)第127-129頁）

(一)系爭土地（原為桃園市○○區○○○段○○○○段000○○地號）本係江木坤所有，並在81年以前雇工興建系爭房屋（門牌原為桃園市○○區○○街000巷000○○000號），江木坤為原始起造人（見本院卷(一)第443-444頁）

(二)江木坤於81年間，將系爭土地所有權及系爭房屋事實上處分權移轉予郭明蓮。

(三)98年3月12日，郭明蓮以系爭土地為江木坤設定登記擔保金額3000萬元、存續期間至128年3月9日之最高限額抵押權，並設定登記供建築使用、存續期間至128年3月9日之地上權

01 (見原審卷第152-160頁抵押權設定契約書、第140-143頁地
02 上權設定契約書、本院卷(二)第141-144頁土地謄本)

03 (四)江木坤對郭明蓮聲請原法院98年度司執字第56658號強制執
04 行事件(下稱98年執行事件)，聲請拍賣系爭土地。嗣於99
05 年4月27日，江木坤以債權抵繳價金而取得系爭土地所有
06 權，已在99年8月10日完成所有權移轉登記(見本院卷(二)第1
07 51頁執行筆錄、原審卷第12-13頁土地謄本)。

08 (五)上訴人對郭明蓮聲請系爭執行事件，於107年8月9日查封系
09 爭房屋(當時門牌號碼仍為桃園市○○區○○街000巷000○
10 000號，土地地號仍為桃園市○○區○○○段○○○○段000
11 ○00地號，見本院卷(二)第159-161頁查封筆錄與切結)。

12 (六)系爭房屋共計有4個稅籍(見本院卷(一)第95-107頁桃園市政
13 府地方稅務局108年年10月28日桃稅房字第1080038287號公
14 函與稅籍證明書)：

15 (1)稅籍Z000000000000：屬288號、290號房屋，納稅義務人郭
16 明蓮，1620.48平方公尺，於82年2月起課，至109年
17 已折舊27年。

18 (2)稅籍Z000000000000：屬288號房屋，納稅義務人江木坤(9
19 /10)、云強公司(1/10)，573.3平方公尺，於98年
20 7月起課，至109年已折舊10年。

21 (3)稅籍Z000000000000：屬290號房屋，納稅義務人江木坤，6
22 67平方公尺，於98年7月起課，至109年已折舊10年。

23 (4)稅籍Z000000000000：屬288號房屋，納稅義務人江木坤(9
24 /10)、云強公司(1/10)，206.7平方公尺，於98年
25 7月起課，至109年已折舊10年。

26 (七)本院於109年9月18日會同兩造、稅捐與地政人員履勘測量現
27 場，嗣桃園市龜山地政事務所完成附圖所示測量成果圖。本
28 院於110年1月11日準備程序比對稅捐資料與測量成果圖，前
29 述稅籍所列房屋位置與面積大致如下：(見本院卷(一)287-29
30 3頁稅捐房屋圖面、第315-329頁履勘筆錄及相片、353頁測
31 量成果圖、第386頁筆錄)

01 (1)稅籍Z000000000000：近似測量成果圖A、B、C、D部分。

02 A、B、C（C1及C2）、D面積分別為：97.6平方公尺、52
03 1.95平方公尺、248.85平方公尺、762.94平方公
04 尺，合計1631.34平方公尺。

05 (2)稅籍Z000000000000：近似測量成果圖A、B。

06 (3)稅籍Z000000000000：近似測量成果圖D部分。

07 (4)稅籍Z000000000000：近似測量成果圖C部分

08 (八)郭明蓮就江木坤申請系爭房屋稅籍行為提出偽造文書告訴，
09 經臺灣桃園地方檢察署檢察官以104年度偵字第24554號不起
10 訴，並經臺灣高等檢察署105年度上聲議字第1259號駁回再
11 議確定（見原審卷第184-193頁處分書）

12 六、經查：

13 (一)按「當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任
14 」，民事訴訟法第277條前段定有明文。次按主張法律關係
15 存在之當事人，須就該法律關係發生所須具備之特別要件，
16 負舉證之責任（最高法院48年台上字第887號判例意旨參
17 照）。本件被上訴人江木坤主張系爭房屋由其興建並出售予
18 郭明蓮，郭明蓮再售予江木坤，江木坤則其中1/10移轉予云
19 強公司，系爭房屋並非執行債務人郭明蓮財產，故上訴人就
20 系爭房屋所為強制執行應予撤銷等情；為被上訴人所否認。
21 依上說明，應由上訴人就有利於己事實負舉證責任。

22 (二)上訴人於107年8月9日查封系爭房屋（見不爭執事項(五)）；
23 被上訴人認上訴人並未指明執行標的稅籍，前開查封核屬指
24 封錯誤云云（見本院卷(二)第67頁）。惟強制執行法並未要求
25 債權人陳報違建稅籍始可進行查封，被上訴人所陳，顯係誤
26 解法令，先予說明。

27 (三)江木坤主張其為系爭房屋之原始起造人，為上訴人所不爭執
28 。又被上訴人主張郭明蓮於98年以500萬元出售系爭房屋予
29 江木坤，雙方合意以系爭土地設定地上權代替物權讓與契
30 約。其遂分別將200萬元與300萬元價金匯入郭明蓮帳戶云云
31 （見本院卷(二)第25-26頁、卷(一)第416頁）。上訴人則予否

01 認，且價值500萬元不動產買賣並非小額交易，依社會常
02 情，當事人會簽立書面以確認標的物與價金；江木坤迄未提
03 出任何買賣契約文件，且於言詞辯論期日自承找不到匯款資
04 料（見本院卷(二)第127頁），所述已有不足。

05 (四)至於郭明蓮於98年3月12日提供系爭土地，為江木坤設定登
06 記擔保金額3000萬元、存續期間至128年3月9日之最高限額
07 抵押權，並設定登記供建築使用、存續期間至128年3月9日
08 之地上權（見不爭執事項(三)）。但是，抵押權係擔保物權性
09 質，藉以擔保債權之實現，此與坐落系爭土地上系爭房屋之
10 相關權利移轉，並無關聯。而地上權屬用益物權性質，郭明
11 蓮雖以系爭土地供江木坤做建築使用而設定地上權，但無隻
12 字片語記載地上物（系爭房屋）一併移轉予江木坤，亦無從
13 遽然推論郭明蓮已將系爭房屋移轉江木坤。何況，依前開抵
14 押權與地上權設定資料，可知江木坤為保障權利遂要求郭明
15 蓮設定各項物權、並訂立相關書面，若是江木坤確向郭明蓮
16 承買系爭房屋，理當共同簽立書面以載明相關權義；惟江木
17 坤竟無買賣文件與交付價金資料，實與交易習慣不符，自難
18 採信。

19 (五)其次，江木坤於98年執行事件聲請拍賣郭明蓮名下系爭土
20 地，99年3月30日拍賣公告備註五固然記載：「本件標的物
21 第9-7、10地號土地上座落有不在本件拍賣範圍內之數棟連
22 接之鐵皮建物，外觀為倉庫、廠房，門牌為桃園縣○○鄉○
23 ○村000巷000○000號，據債權人陳報稱：該建物為債權人
24 江木坤所有，請應買人注意」，嗣於99年4月7日寄存送達予
25 郭明蓮（見原審卷第30-32頁即本院卷(二)第145-147頁拍賣公
26 告、第149頁送達證書）。惟拍賣公告表明江木坤自稱為系
27 爭房屋權利人，執行法院亦未確認其主張為真實；則被上訴
28 人僅因郭明蓮與上訴人未針對拍賣公告註記表達異議，遽認
29 二人默示承認江木坤取得系爭房屋權利云云（見本院卷(二)第
30 26-27、126頁），亦無可採。

31 (六)再其次，系爭房屋共計有「Z00000000000」至「Z0000000000

00」等4個稅籍（見不爭執事項(六)）。惟查：

(1)郭明蓮於84年1月7日即申報設立稅籍「Z00000000000」；嗣江木坤於98年9月2日就系爭房屋分別申報設立稅籍「Z00000000000」、「Z00000000000」，101年2月1日就「Z00000000000」稅籍分割出「Z00000000000」稅籍，此有桃園市政府地方稅務局108年年10月28日桃稅房字第1080038287號公函在卷可考（見本院卷(一)第95-96頁）。可知郭明蓮已在84年申請系爭房屋稅籍「Z00000000000」，江木坤則在98年才陸續申請3個稅籍即「Z00000000000」、「Z00000000000」、「Z00000000000」。

(2)本院於109年9月18日會同兩造、稅捐與桃園市龜山地政事務人員實測，並完成附圖所示測量成果圖，110年1月11日會同兩造比對附圖與稅捐資料：(1)稅籍「Z00000000000」房屋、位置與面積約為附圖所示A、B、C、D部分，共1631.34平方公尺；(2)稅籍「Z00000000000」房屋位置與面積近似附圖A、B；(3)稅籍「Z00000000000」房屋位置與面積似測量成果圖D部分；(4)稅籍「Z00000000000」房屋位置與面積近附圖C部分（見不爭執事項(七)）。足見郭明蓮就系爭房屋所申設「Z00000000000」稅籍始終存在，其位置與面積相當於江木坤事後申請「Z00000000000」、「Z00000000000」、「Z00000000000」稅籍之總合。

(3)由於「Z00000000000」稅籍仍在郭明蓮名下，江木坤在98年並未要求變更稅籍為其名義，尚難認二人達成移轉系爭房屋之合意。至於被上訴人主張其就「Z00000000000」、「Z00000000000」、「Z00000000000」稅籍繳納房屋稅多年，可見其已取得系爭房屋云云（見本院卷(二)第26頁），核屬重複申設稅籍之結果，故為本院所不採。至於郭明蓮就江木坤申請系爭房屋稅籍一事提出偽造文書告訴，固經不起訴確定（見不爭執事項(八)），核屬刑事認定，且刑案並未審酌江木坤提出有無買賣、稅籍是否移轉等節，尚無從據此推論郭明蓮已將系爭房屋移轉江木坤。

01 (七)又郭明蓮於原審108年2月21日庭期結證稱：「(問：證人是
02 否於民國81年左右，有向原告江木坤購買桃園市○○區○○
03 ○段○○○○段0○○號、同段同小段10號土地?)有買，但是
04 是我不知道民國幾年，已經很久了，我也忘記了」、「(問
05 ：當時土地上是否有兩間未辦理保存登記之廠房?廠房之所有
06 權人為何?兩間廠房與土地當時有一併賣給妳嗎?)有兩
07 間廠房，當初我是買土地，地上權也全部歸我，有包含該兩
08 間廠房」、「(問：請問買下廠房後是否有去申請設立門牌
09 及稅籍?)有」、「(問：民國98年間是否因有資金上之需
10 求，而以上開土地向原告江木坤抵押借款?)有」、「(問
11 ：當時是否因土地價值不足，有將土地上兩間廠房賣給原告
12 江木坤?請問當時就廠房部分有簽立買賣契約嗎?)我不是
13 賣，我是用抵押的。我是拿土地的所有權狀去代書那邊辦抵
14 押。土地上兩間廠房我是用抵押的，我不是賣。沒有任何書
15 面證明」、「(問：提示原證一、原證二，請問上開土地為
16 何要設定地上權予原告江木坤?地租部分為何是每年新臺幣
17 10元?)…我給原告設定是想有一天我也會還原告錢，所以
18 就拿土地去給原告設定，我認為應該是設定土地，但是是設
19 定什麼權利我就知道了」、「(問：提示本院卷第140頁
20 土地登記聲請書，對於聲請書上有你的簽名，有何意見?)
21 確實是我的簽名，我跟原告借錢，當然要設定。但是設定的
22 內容因為十幾年了，所以我不知道」、「(問：請問當時有
23 將廠房鑰匙、遙控器等交予原告江木坤嗎?)我不敢確定有
24 還是沒有，因為已經是十幾年前的事情了」、「(問：你民
25 國98年有資金需求跟原告借錢，你方才稱是有提供擔保，所
26 以你認為你就是拿土地去提供擔保?)是」、「(問：你有
27 要把這兩個廠房交給別人的意思嗎?)沒有」、「(問：原
28 告借你多少錢?)2000萬左右」等語(見原審卷第164-169
29 頁筆錄)。依郭明蓮上開證詞，其於98年向江木坤借款，並
30 提供不動產做為擔保品，但未將系爭房屋移轉予江木坤；參
31 以江木坤於98年3月12日登記為抵押權與地上權權利人，卻

01 無系爭房屋買賣契約文件，且系爭房屋稅籍「Z00000000000
02 0」仍在郭明蓮名下，應認郭明蓮上開證詞為可採。至於郭
03 明蓮就系爭房屋鑰匙與遙控器等物交付是否江木坤一節，雖
04 然無法確認，純屬對於10年多年前細節記憶模糊，尚不足以
05 為有利被上訴人之判斷。

06 (八)被上訴人既未證明江木坤於98年自郭明蓮取得系爭房屋權利
07 ，則其主張江木坤另在101年1月2日系爭房屋權利1/10移轉
08 予云強公司，二人均為系爭房屋權利人，得撤銷系爭執行事
09 件關於強制執行程序云云，即無可採。

10 七、綜上所述，被上訴人依據強制執行第15條規定，訴請：系爭
11 執行事件就系爭土地上系爭房屋所為執行程序，應予撤銷。
12 為無理由，不應准許。原審為被上訴人全部勝訴判決，自有
13 未洽。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理
14 由。應由本院予以廢棄改判如主文第2項所示

15 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及證據，經斟
16 酌後，認均不足以影響本判決結果，自無逐一詳予論述之必
17 要，併予敘明。

18 九、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第
19 78條，判決如主文。

20 中 華 民 國 110 年 9 月 28 日
21 民事第十一庭

22 審判長法 官 李慈惠

23 法 官 謝永昌

24 法 官 吳燁山

25 正本係照原本作成。

26 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
27 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
28 （均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具
29 有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資
30 格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1第1項但
31 書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，

01 應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 110 年 9 月 28 日

03 書記官 莊雅萍