

臺灣高等法院民事判決

110年度上字第660號

上訴人 信誠實業股份有限公司

法定代理人 鄧光珽

訴訟代理人 楊閔翔律師

黃珮菁律師

被上訴人 楊美華

訴訟代理人 田俊賢律師

複代理人 莊心潔

上列當事人間請求第三人異議之訴事件，上訴人對於中華民國110年3月26日臺灣新北地方法院108年度訴字第3606號第一審判決提起上訴，本院於111年1月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：被上訴人於民國106年7月31日持與訴外人優加力實業有限公司（下稱優加力公司）間拆屋還地等事件確定判決（歷審案號：臺灣新北地方法院103年度重訴字第324號、本院104年度重上字第664號判決、最高法院106年度台上字第1797號裁定，下稱另案）為執行名義，對優加力公司聲請「應將自坐落新北市○○區○○段○○○○段00○○0000○○0000地號等5筆土地（個別土地以地號稱之，下合稱系爭5筆土地）上如另案確定判決附圖（下稱附圖）所示A、B建物（下稱A、B建物）遷出並騰空」，及「應將附圖所示C、D建物（下稱C、D建物，與A、B建物合稱系爭建物）移除並騰空，將土地返還予被上訴人」之強制執行，經原法院民事執行處（下稱執行法院）以106年度司執字第86359號拆屋還地等執行事件（下稱系爭執行事件）受理。惟系爭5筆土地乃伊所有、借名登記於訴外人卓勝利名下，伊於

01 同小段325地號（下稱325地號）土地上興建門牌號碼新北市  
02 ○○區○○路00○0號之廠房即新北市○○區○○段○○○  
03 ○○段0○0○號建物（下稱系爭廠房）時，將部分建物即A、  
04 B建物建於30、321、322及329地號土地上，此部分建物仍屬  
05 系爭廠房一部分而由伊取得所有權；又縱認A、B建物具獨立  
06 性，但既為伊出資興建，伊仍取得原始所有權。嗣伊將系爭  
07 廠房、A、B建物出租予優加力公司，由優加力公司擴建C、D  
08 建物，然D建物與A、B建物均相連互通，無構造上及使用上  
09 之獨立性，為系爭廠房擴張之一部分；至C建物雖有構造上  
10 之獨立性，但作為倉庫使用，常助原有系爭廠房之效用，且  
11 依伊與優加力公司之約定，於租約屆期後已與A、B建物同屬  
12 伊所有，故C、D建物為伊所有，另案確定判決判命優加力公  
13 司遷出A、B建物、拆除C、D建物，已侵害伊對系爭建物  
14 之所有權或事實上處分權。又伊於另案訴訟程序僅為輔助優  
15 加力公司之參加人，不受另案確定判決既判力之拘束，且該  
16 判決就系爭建物所有權之認定對伊亦無爭點效之適用。爰依  
17 強制執行法第15條提起第三人異議之訴，於原審聲明：系爭  
18 執行事件就上訴人所有系爭建物之強制執行程序應予撤銷  
19 （原審為上訴人敗訴之判決，上訴人全部聲明不服提起上  
20 訴）。於本院上訴聲明：（一）原判決廢棄；（二）系爭執行事件就  
21 上訴人所有系爭建物之強制執行程序應予撤銷。

22 二、被上訴人則以：伊因買賣而取得系爭5筆土地所有權，A、B  
23 建物同屬伊買受之標的，優加力公司則因承租A、B建物使用  
24 而占用系爭5筆土地，並為C、D建物之起造人，取得C、D建  
25 物原始所有權及事實上處分權。又系爭廠房乃建於325地號  
26 土地上，與系爭建物顯非同一建物，系爭建物自非上訴人所  
27 有。況依兩造於102年9月17日簽立之不動產買賣契約第7條  
28 第5項、不動產預定買賣契約第7條第5項約定，上訴人已將  
29 A、B建物之事實上處分權讓與伊，自不得再對A、B建物主張  
30 為所有權人；又縱認A、B建物仍屬上訴人所有，然系爭執行  
31 事件乃係對優加力公司執行遷出騰空A、B建物，未對上訴人

01 行使A、B建物或系爭廠房之所有權構成妨礙，上訴人請求撤  
02 銷系爭執行事件之強制執执行程序，欠缺權利保護必要。另  
03 C、D建物為優加力公司所建，具構造上、使用上之獨立性，  
04 非A、B建物之附屬建物或從物，亦未由上訴人取得所有權及  
05 事實上處分權。再另案確定判決既已將「上訴人就執行標的  
06 物即系爭建物不具所有權」列為重要爭點，並經兩造、優加  
07 力公司於另案訴訟中就前開爭點進行充分之攻防，已使當事  
08 人為完整辯論，共同形成該案裁判基礎；且於訴訟程序中，  
09 上訴人以參加人身分從未主張有何民事訴訟法第63條第1項  
10 但書之情形，另案確定判決之爭點效自應擴張及於為參加人  
11 之上訴人，上訴人自不得反於該判決結果之爭點效而主張就  
12 系爭建物有所有權等語，以資抗辯。並答辯聲明：上訴駁  
13 回。

14 三、經查被上訴人前於106年7月31日持另案確定判決為執行名  
15 義，聲請對優加力公司關於「應將自坐系爭5筆土地上如附  
16 圖所示A、B建物遷出並騰空」，及「應將附圖所示C、D建  
17 物移除並騰空，將土地返還予被上訴人」部分為強制執行，  
18 經執行法院以系爭執行事件受理，尚未終結一節，業經本院  
19 調閱系爭執行事件及另案確定判決卷宗查明，堪認為實在。  
20 又上訴人主張伊為系爭建物所有權人，足以排除系爭執行事  
21 件之強制執执行程序等語，則為被上訴人否認，並以前詞置  
22 辯。茲查：

23 (一)、按從參加訴訟之參加人，其參加訴訟，並非直接為自己有所  
24 請求，僅在輔助當事人之一造為訴訟行為，使其勝訴之結  
25 果，間接保護自己私法上之利益，該訴訟仍為本案當事人間  
26 之訴訟，從參加人係以第三人之資格，輔助當事人之一造，  
27 究非請求確定私權之人或其相對人，不能認為係本案之當事  
28 人，更非民事訴訟法第401條第1項所稱之當事人（最高法院  
29 102年度台聲字第338號民事裁判要旨參照）。查上訴人固於  
30 另案訴訟為輔助該事件之被告即優加力公司而參加訴訟，惟  
31 其「參加效力」僅在上訴人與優加力公司間發生，不及於該

01 事件之原告即被上訴人，且上訴人非民事訴訟法第401條第1  
02 項所定之當事人，其與他造當事人即被上訴人間之關係，自  
03 非另案確定判決之既判力所能及，亦無爭點效之適用，先予  
04 敘明。

05 (二)、次按第三人就執行標的物有足以排除強制執行之權利者，得  
06 於強制執行程序終結前，向執行法院對債權人提起異議之  
07 訴，強制執行法第15條前段定有明文。惟所謂就執行標的物  
08 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  
09 權、典權、留置權、質權存在情形之一者而言（最高法院44  
10 年台上字第721號判例意旨參照）。上訴人雖主張伊為系爭  
11 建物所有權人，足以排除系爭執行事件就系爭建物之強制執  
12 行程序云云，惟為被上訴人否認。茲查：

13 1、就A、B建物部分：

14 被上訴人向卓勝利購入系爭5筆土地，於102年10月15日登記  
15 取得所有權；系爭5筆土地上未保存登記之A、B建物為上訴  
16 人所建，C、D建物則為優加力公司向上訴人承租A、B建物及  
17 所坐落土地時所增建；系爭建物及坐落土地，現為優加力公  
18 司占有使用中等情，為兩造所不爭執（原審卷第591至592  
19 頁、本院卷第120頁），且有系爭5筆土地登記謄本可參（本  
20 院卷第221至229頁），信屬真實。又另案確定判決係認定：  
21 被上訴人向卓勝利購買系爭5筆土地，並於102年10月15日登  
22 記取得所有權，優加力公司明知其與上訴人就系爭5筆土地  
23 及A、B部分建物所訂租約，於同年12月31日租期屆滿，上訴  
24 人無權續訂租約，仍與上訴人訂立租約，繼續占用系爭5筆  
25 土地，自無從拘束被上訴人而屬無權占有，被上訴人得本於  
26 土地所有權人地位請求優加力公司自A、B建物遷出，至於系  
27 爭5筆土地及A、B建物是否點交予被上訴人，不影響被上訴  
28 人訴請優加力公司遷出A、B建物及拆除C、D建物之權利等情  
29 （參另案二審確定判決事實及理由六(二)(三)(四)所載）；並可見  
30 另案確定判決並無認定A、B建物之權利歸屬為何。是本件縱  
31 認上訴人主張其為A、B建物之出資興建者，而A、B建物迄未

01 基於買賣契約而點交予被上訴人，其仍保有A、B建物所有權  
02 一節屬實，惟此應不影響另案確定判決所認被上訴人得依土  
03 地所有權人地位訴請優加力公司遷出A、B建物之權利，系爭  
04 執行事件亦未對上訴人行使A、B建物之所有權構成妨礙；且  
05 另案確定判決認定優加力公司無權占有系爭5筆土地一情是  
06 否錯誤，亦核非上訴人得依第三人異議之訴程序所得據以推  
07 翻。從而上訴人主張其本於A、B建物所有權人身分，足以排  
08 除另案確定判決關於命優加力公司遷出A、B建物之強制執行  
09 程序，自非可採。至上訴人另稱伊為A、B建物屬系爭廠房之  
10 一部分，非屬獨立建物云云，然查，系爭廠房所坐落土地為  
11 新北市○○區○○段○○○○○段000○○000○○000○○  
12 地號土地上，與系爭建物所坐落之系爭5筆土地已屬不同，  
13 有上訴人提出之系爭廠房所有權狀可參（原審卷第217至219  
14 頁）；且上訴人於出售系爭5筆土地時，一併將A、B建物出  
15 賣與被上訴人，亦有預定買賣契約書、買賣契約書可參（另  
16 案訴訟一審卷一第161頁反面、第206頁），則A、B建物既可  
17 單獨出售，可見與系爭廠房分屬不同所有權客體，故上訴人  
18 此部分主張，已難遽採。況系爭廠房與A、B建物是否為同一  
19 建物，亦不影響另案確定判決命優加力公司遷出A、B建物之  
20 效力，故上訴人另以其為系爭廠房所有權人為由，聲請調取  
21 系爭廠房之建築執照、使用執照及至現場就系爭廠房為履勘  
22 測量一節，亦無必要，併予敘明。

## 23 2、就C、D建物部分：

24 (1)、C、D建物係以鋼鐵建材搭建，與其他建物間有磚牆等構造相  
25 區隔，構造、外觀上可區分為不同建物。且C建物與其他建  
26 物間，係以不同出入門口進出，為獨立之建物；另D建物固  
27 與B建物相連，但其後方亦有門可出入，且B建物面積僅282  
28 平方公尺，然D建物為1094平方公尺，遠為B建物面積3、4倍  
29 之大等節，有現場照片及另案訴訟一審於103年8月28日履勘  
30 現場暨所製作之勘驗筆錄，暨囑託新北市樹林地政事務所派  
31 員測量所繪製之附圖可稽（另案訴訟一審卷一第79至81頁、

01 第91至109頁、二審卷一190至197頁)。參以C、D建物增建  
02 後未久，證人即優加力公司原始股東並曾任廠長、副總經理  
03 理、總經理之張嘉銘於104年4月7日在另案訴訟一審證述：  
04 A、B建物於系爭5筆土地出租時，本來就有，C、D建物は優  
05 加力公司後來所建，B、C建物間及B、D建物間均隔有磚牆，  
06 D建物後方有門口出入，且有兩間廁所等語（另案訴訟一審  
07 卷一第193反面、194頁），益徵當時C、D建物均直接對外通  
08 行，得單獨使用及具獨立之經濟效用。據此，C、D建物之於  
09 A、B建物，自具有構造上及使用上之獨立性，未附合於A、B  
10 建物，或屬系爭廠房、A、B建物之附屬建物，自非屬上訴人  
11 所有，且此不因B、D建物相互連通、無另設門為界，或系爭  
12 建物共用同一水電表（另案訴訟一審卷一第194頁反面、本  
13 院卷第269頁）而異其認定，則C、D建物既是優加力公司所  
14 建造具有獨立性之未辦理保存登記建物，優加力公司自原始  
15 取得C、D建物之所有權，且C、D建物與A、B建物所有權人不  
16 同，不符民法第68條規定主物、從物應為同一人所有之要  
17 件，C、D建物自非A、B建物之從物；準此，優加力公司自為  
18 C、D建物之所有權人已堪認定。上訴人主張其取得C、D建物  
19 所有權並非可採。至本院於110年12月9日至系爭建物現場勘  
20 驗結果時，D建物後方之出入口固有改變，現後方已無得對  
21 外通行之出入口，有勘驗筆錄及照片可參（本院卷第267至2  
22 94頁）。然參酌張嘉銘既為優加力公司原始股東並曾任廠  
23 長、副總經理、總經理，其就D建物增建後是否得對外通行  
24 之情形當無錯誤認知之可能，故其證述D建物後方有門口出  
25 入一節應為可採。況張嘉銘於上開證述後，迄今已經過6  
26 年，自有可能為優加力公司於另案確定判決後封閉原有之獨  
27 立出入口所致；然C、D建物原於建造後既已具獨立性，且非  
28 A、B建物之附屬建物，已由優加力公司單獨取得不動產所有  
29 權，此要與A、B建物為各自獨立之不動產物權客體，自不因  
30 現時改成無其他獨立出入口，而有何動產附合至A、B建物、  
31 或A、B建物所有權應擴張至C、D建物之餘地。

01 (2)、上訴人雖另主張依伊與優加力公司間之租約約定，C建物於  
02 租約屆期後已與A、B建物同屬伊所有云云。惟查依上訴人與  
03 優加力公司於99年12月21日、103年11月1日簽訂之租賃契約  
04 書、102年12月17日簽訂之補充協議書所載（另案訴訟一審  
05 卷一第57至59頁、第170至172頁、二審卷一第177至179  
06 頁），均無優加力公司於承租期間所興建之建物在租期屆滿  
07 後，所有權或事實上處分權移轉予上訴人之約定，且C、D建  
08 物迄今仍由優加力公司占有使用，已於前述，故上訴人此部  
09 分主張自無足採。從而，上訴人主張其為C、D建物之所有權  
10 人，足以排除另案確定判決命優加力公司拆除C、D建物之強  
11 制執行程序云云，洵無足採。

12 四、綜上所述，上訴人依強制執行法第15條規定，主張其為系爭  
13 建物之所有權人，請求撤銷系爭執行事件關於系爭建物之強  
14 制執行程序，為無理由，應予駁回。原審為上訴人敗訴之判  
15 決，理由雖有不同，結論則無二致，仍應予維持。上訴論旨  
16 指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上  
17 訴。

18 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證  
19 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
20 逐一論列，附此敘明。

21 六、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第2  
22 項、第78條，判決如主文。

23 中 華 民 國 111 年 1 月 26 日

24 民事第十三庭

25 審判長法官 邱景芬

26 法官 林純如

27 法官 柯雅惠

28 正本係照原本作成。

29 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  
30 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  
31 （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

01 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  
02 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  
03 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，  
04 應一併繳納上訴審裁判費。

05 中 華 民 國 111 年 1 月 27 日

06 書記官 陳泰寧