

臺灣高等法院民事判決

113年度重上字第629號

上訴人 李辰浩
李鈞琳
李雅娟
李寶珠
李鈞珮

共同

訴訟代理人 王維立律師
賴邵軒律師
鄒純忻律師

共同

複代理人 郭驊漪律師
參加人 智寶建設股份有限公司

法定代理人 楊國志
訴訟代理人 吳文華律師
被上訴人 協坤建設股份有限公司

法定代理人 詹濱州
訴訟代理人 張克豪律師
複代理人 朱浩文律師（言詞辯論終結後解除委任）

上列當事人間第三人異議之訴事件，上訴人對於中華民國113年2月19日臺灣新北地方法院112年度重訴字第376號第一審判決，提起上訴，本院於114年6月11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：伊等與參加人智寶建設股份有限公司於民國105年4月28日簽訂原證1之智寶建設菁峰華廈委建契約書

01 (下稱系爭契約)，即約定由伊等出資委託參加人在坐落基
02 地即桃園市○○區○○段00○○○○地號土地興建如原判決
03 附表所示之門牌號碼為桃園市○○區○○路0段000號0至0
04 樓、000號0至0樓房屋（含共有部分及停車位，下合稱系爭
05 房屋），則雙方就系爭房屋有承攬關係存在，伊等自為系爭
06 房屋所有權人。又伊等雖與參加人於107年3月2日簽訂借名
07 協議書（下稱系爭借名契約），然僅由伊等借用參加人之名
08 義辦理起造人登記，與系爭房屋之所有權無涉，則參加人固
09 實際興建系爭房屋，惟伊等原始取得系爭房屋所有權而為實
10 際所有權人，俟系爭房屋興建完成後，伊等業已終止系爭借
11 名契約，並於110年9月30日簽署終止借名契約，參加人即負
12 有移轉系爭房屋予伊等之義務。詎伊等與參加人正準備辦理
13 系爭房屋所有權移轉登記時，因參加人對被上訴人有關於合
14 建帳務糾紛之債務，遭被上訴人聲請對參加人為假扣押，經
15 原法院以112年度司裁全字第21號裁定准許在案，並經原法
16 院以112年度司執全字第54號假扣押執行事件（下稱系爭執
17 行事件）受理，而囑託臺灣桃園地方法院（下稱桃園地院）
18 以113年司執助字第36號執行事件將系爭房屋辦理查封登記
19 完畢。惟伊等既為系爭房屋之實際所有權人，自有排除強制
20 執行之權利，爰依強制執行法第15條規定，求為命：系爭執
21 行事件關於系爭房屋之執行程序應予撤銷之判決（原審判決
22 駁回上訴人之訴，上訴人不服，提起上訴）。並上訴聲明：
23 (一)原判決廢棄；(二)系爭執行事件就系爭房屋所為執行程序應
24 予撤銷。

25 二、參加人輔助上訴人陳稱：伊未經上訴人之同意，逕於辦理變
26 更起造人同意書等文件上蓋印及簽名，並向桃園市政府建築
27 管理處申請變造系爭房屋之起造人為伊，且為免遭上訴人發
28 覺，乃向上訴人表示，將系爭房屋借名登記於伊名下，並以
29 伊名義辦理起造人登記，可使其等避免相關義務，且嗣後會
30 再以其他形式將系爭房屋移轉登記予上訴人，故雙方遂於
31 107年3月2日簽立系爭借名契約，系爭房屋所有權始登記在

01 伊名下。又因上訴人自始未知伊有未經同意蓋印及簽名，且
02 伊既曾向上訴人表示欲以借名登記方式暫登記於伊名下，致
03 上訴人未能檢具相關證明辦理建物所有權第一次登記，惟嗣
04 伊於辦理系爭房屋之所有權移轉登記時，遭系爭執行事件將
05 系爭房屋為查封登記，致伊未能辦理所有權移轉登記等語。

06 三、被上訴人則以：由上訴人與參加人簽立之系爭契約條款，及
07 參加人將系爭房屋置於其591不動產交易網站上銷售，並以
08 參加人之名義作為投資建設及企劃銷售單位，與參加人前於
09 系爭執行事件之履勘期日自承系爭房屋係與地主合建等情，
10 足見參加人係與上訴人為合建分售之買賣關係，而非單純委
11 建之承攬關係，上訴人並未因原始取得而為系爭房屋之所有
12 權人，自無從主張有足以排除強制執行之權利。縱認系爭房
13 屋係上訴人借名登記予參加人，而上訴人為實質所有權人，
14 然上訴人應承擔借名登記後可能產生之交易風險，倘有任何
15 爭議，亦僅屬其雙方之內部關係，上訴人應自行向參加人主
16 張損害賠償之責，無從在所有權移轉登記未完成前，逕以所
17 有權人之身分就系爭房屋主張任何權利等語，資為抗辯。並
18 答辯聲明：上訴駁回。

19 四、兩造不爭執事項：（見本院卷第272、284、429至430頁）

20 (一)系爭房屋坐落之基地即桃園市○○區○○段00地號土地，是
21 由同段00、00、00地號土地合併而成，合併前之土地所有權
22 人分別依序為上訴人李辰浩、李鈞琳、李雅娟。

23 (二)上訴人以系爭房屋起造人名義，申請取得桃園市政府核發之
24 (104)桃市都建執照字第會壜00000號建造執照，嗣於系爭
25 房屋興建過程中，參加人於107年3月12日申請變更系爭房屋
26 起造人為參加人（負責人：楊國志），經桃園市政府107年3
27 月14日府都建施字第0000000000號函准予備查，參加人於系
28 爭房屋興建完成後，以系爭房屋起造人名義於108年11月26
29 日申請使用執照，經桃園市政府108年12月16日府都建施字
30 第0000000000號函核發（108）桃市都施使字第壜00000號使
31 用執照。

01 (三)系爭房屋於110年2月18日辦理建物第一次保存登記，登記所
02 有權人為參加人。

03 (四)被上訴人與參加人間因合建契約帳務糾紛未明，參加人於
04 111年11月2日設定抵押權予第三人、擔保消費借貸債權450
05 萬元，被上訴人遂聲請假扣押，經原法院以112年度司裁全
06 字第21號裁定准許在案。

07 (五)被上訴人收受上開裁定後，查詢參加人名下財產，得悉系爭
08 房屋登記為參加人所有，被上訴人爰依上開裁定聲請對參加
09 人名下之系爭房屋、金融機構存款、信託專戶債權為強制執
10 行，經系爭執行事件所受理，並囑託桃園地院將系爭房屋辦
11 理查封登記完畢。

12 (六)原證1、2、4之形式上係為真正。

13 (七)上訴人有支付如上證2所示之3,000萬元予參加人。

14 五、得心證之理由：

15 (一)上訴人主張為系爭房屋所有權人，為無理由：

16 1.按不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，
17 非經登記，不生效力，民法第758條第1項亦有明定。又我國
18 民法就不動產物權採登記要件主義，除法律另有規定外，不
19 動產物權之有無，全依土地或建物登記簿登載之狀態為準
20 (最高法院102年度台上字第2071號判決意旨參照)。

21 2.系爭房屋原雖以上訴人為起造人申請取得建造執照，然於興
22 建過程中申請變更起造人為參加人，嗣系爭房屋興建完成
23 後，於110年2月18日辦理建物第一次保存登記，登記為參加
24 人所有；被上訴人前持原法院以112年度司裁全字第21號裁
25 定聲請對參加人名下之系爭房屋為強制執行，經系爭執行事
26 件囑託辦理查封登記完畢等情，為兩造所不爭執（不爭執事
27 項(二)、(三)、(四)、(五)參照），堪信為真。且系爭執行事件關於
28 系爭房屋之執行程序，於桃園地院以113年司執助字第36號
29 執行事件辦理查封登記完畢後，經上訴人聲請停止執行，桃
30 園地院裁定准予上訴人供擔保停止執行，該強制執行程序尚
31 未終結乙節，經調取原法院112年度司執全字第54號全卷核

閱屬實，並有桃園地院113年度聲字第146號裁定在卷可稽
(見本院卷第287至292頁)，堪以認定。

3. 上訴人雖主張：伊委由參加人建造系爭房屋，雙方所簽立委建契約書之性質為承攬契約，系爭房屋為伊出資興建，伊為系爭房屋實際所有權人，參加人僅係借名登記為系爭房屋之起造人，不影響系爭房屋所有權之認定云云。為被上訴人所否認，並以前詞置辯。經查：

(1) 上訴人與參加人簽定原證1之系爭契約(見原審卷第25至33頁、第215至227頁)，業據被上訴人不爭執其形式真正(不爭執事項(六)參照)，上訴人已支付參加人3,000萬元，並提出上證2之匯款申請書、工程款收據等附卷為憑(見本院卷第63至74頁)，且為被上訴人所不爭執(不爭執事項(七)參照)。參加人於本院審理中亦自承確有收受上訴人所交付上證2之3,000萬元等語(見本院卷第430頁)。是上訴人與參加人有簽立系爭契約，上訴人並因而交付3,000萬元予參加人乙節，堪以認定。

(2) 又系爭房屋起造人變更登記為參加人；系爭房屋於110年2月18日辦理建物第一次保存登記時，登記為參加人所有等情，為兩造所不爭執(不爭執事項(二)、(三)參照)，且參加人確有將系爭房屋刊登於591不動產交易網站上對外銷售，並於投資建設及企劃銷售單位標示參加人，有591不動產交易網站平台資料在卷可稽(見本院卷第301至309頁)，益徵參加人係以系爭房屋所有權人之身分對外銷售。上訴人雖稱其出資興建系爭房屋，原為變更前起造人，應由其原始取得系爭房屋所有權云云。然查，觀諸上訴人與參加人於107年3月2日簽立之借名協議書(見原審卷第35至36頁)第1條約定：

「座落基地為桃園市○○區○○段00○○○○地號土地上所興建之房屋，所有權係歸屬於甲方(即上訴人，下同)所有，但雙方協議將前開不動產借名登記於乙方(即參加人，下同)之名下，並以乙方名義辦理起造人登記」、第2條約定：「甲方得隨時終止本協議。一旦終止，乙方應立即無條

01 件配合辦理前開不動產之起造人變更、所有權移轉或清償銀
02 行貸款、塗銷抵押登記等手續」，可見除系爭房屋起造人名
03 義外，亦有約定系爭房屋之所有權借名登記予參加人。參加
04 人亦自承：伊為避免未經上訴人同意蓋印及簽名乙節遭上訴
05 人發覺，遂向上訴人表示借名登記於參加人名下，並以參加
06 人名義辦理起造人登記，可以使上訴人避免相關義務，故於
07 107年3月2日雙方簽立借名協議書，系爭房屋所有權因而登
08 記在參加人名下等語（見本院卷第368頁），上訴人已同意
09 變更起造人名義為參加人，並將系爭房屋借名登記予參加人
10 所有。參以參加人負責人楊國志於強制執行程序之履勘期日
11 陳稱：建物在108年蓋好，與地主合建，目前尚未售出等
12 語，有桃園地院113年度司執助字第36號執行事件113年2月
13 26日執行筆錄為證（見本院卷第233至239頁）。顯非上訴人
14 所述，僅就系爭房屋起造人名義為借名登記，不及於系爭房
15 屋所有權。而上訴人雖提出與參加人簽立之終止借名契約
16 （見原審卷第55至56頁），主張該借名登記關係於110年9月
17 30日已終止，伊自可行使系爭房屋所有權云云。然借名登記
18 關係終止後，借名人僅取得返還借名登記標的物之返還請求
19 權，非當然回復所有權，在標的物為不動產之情況下，其所
20 有權之變動依民法第758條須經登記，故在出名人將借名登
21 記之不動產移轉登記返還予借名人前，該所有權登記並不失
22 其效力。而系爭房屋現仍登記於參加人名下，有系爭房屋最
23 新建物登記資料在卷可參（見本院卷第413至421頁），且為
24 兩造所不爭執（見本院卷第430頁），上訴人主張其與參加
25 人借名登記關係終止後，即為系爭房屋所有權人，自無理
26 由。

27 4.從而，因上訴人與參加人間就系爭房屋有借名登記關係，系
28 爭房屋已登記為參加人所有，在未辦理所有權移轉登記前，
29 上訴人無從對第三人即被上訴人主張其為系爭房屋所有權
30 人。

31 (二)上訴人依強制執行法第15條規定，請求撤銷系爭執行事件就

01 系爭房屋所為執执行程序，為無理由：

02 1.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
03 強制執执行程序終結前，向執行法院對債權人提起異議之訴，
04 強制執行法第15條定有明文。又強制執行法第15條所定之第
05 三人異議之訴，係以排除執行標的物之強制執行為目的，故
06 該條所謂第三人就執行標的物有足以排除強制執行之權利
07 者，係指對於執行標的物有所有權、典權、留置權、質權存
08 在情形之一者而言，若為執行標的之不動產係登記於執行債
09 務人名下，縱令該第三人與執行債務人間有借名登記或信託
10 登記之法律關係，第三人僅依借名登記或信託登記關係，有
11 請求執行債務人返還該不動產所有權之債權而已，並無足以
12 排除強制執行之權利（最高法院102年度台上字第1056號、
13 103年度台上字第2142號判決意旨參照）。

14 2.上訴人既無從對被上訴人主張為系爭房屋所有權人，自無從
15 依強制執行法第15條規定，排除系爭執行事件就系爭房屋之
16 強制執执行程序。是上訴人對被上訴人提起第三人異議之訴，
17 請求撤銷系爭執行事件就系爭房屋所為之執执行程序，為無理
18 由。

19 六、綜上所述，上訴人依強制執行法第15條規定，請求撤銷系爭
20 執行事件就系爭房屋之執执行程序，即無理由，不應准許。原
21 審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不
22 當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

23 七、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
24 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
25 逐一論列；至於上訴人雖另具狀表示，參加人已自承未經上
26 訴人同意，擅自辦理系爭房屋第一次所有權登記，系爭房屋
27 確係上訴人自己出資委由參加人代為建築，被上訴人無從主
28 張土地法第43條規定，而聲請再開辯論。然因上訴人嗣後已
29 同意將系爭房屋所有權借名登記予參加人，在未辦理所有權
30 移轉登記前，上訴人無從主張為系爭房屋所有權人。則參加
31 人是否擅自以上訴人印章、簽名辦理系爭房屋第一次所有權

01 登記，即非本件應審究之範疇，亦不影響本院前開認定，自
02 無再開辯論之必要，上訴人所請不應准許，附此敘明。

03 八、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

04 中 華 民 國 114 年 7 月 2 日

05 民事第二庭

06 審判長法 官 紀文惠

07 法 官 賴武志

08 法 官 楊珮瑛

09 正本係照原本作成。

10 上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書
11 狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理
12 由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任
13 律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附
14 具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1
15 第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上
16 訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 114 年 7 月 2 日

18 書記官 高婕馨