最高法院民事裁定

112年度台抗字第762號

再 抗告 人　華利鋼鐵有限公司

法定代理人　林美惠

代　理　人　林雅儒律師

上列再抗告人因與相對人允瑞富建設股份有限公司間聲請強制執行聲明異議事件，對於中華民國112年6月20日臺灣高等法院臺中分院裁定（112年度抗字第193號），提起再抗告，本院裁定如下：

主　文

原裁定廢棄，應由臺灣高等法院臺中分院更為裁定。

理　由

一、本件再抗告人持債權憑證為執行名義，聲請臺灣臺中地方法院（下稱臺中地院）民事執行處（下稱執行法院）以111年度司執字第115908號強制執行事件，強制執行相對人於坐落○○市○○區○○段274-13地號土地（下稱系爭土地）上興建之地下二層未辦保存登記建物（下稱系爭建物）。相對人以：系爭建物業經伊於民國109年3月12日出賣轉讓予第三人旭里建設開發有限公司（下稱旭里公司），旭里公司另向臺中市政府都市發展局（下稱臺中都發局）申請核發合法建築執照，該建物已非伊所有為由，依強制執行法第12條規定，聲明異議，聲請撤銷執行法院對系爭建物所為之強制執行程序。經臺中地院司法事務官以111年度司執字第115908號裁定（處分）駁回，相對人不服，提出異議，亦經該院法官以112年度執事聲字第5號裁定（下稱第5號裁定）駁回，相對人對之提起抗告。

二、原法院以：再抗告人聲請執行法院對系爭建物為強制執行，執行法院於得調查認定範圍內應自行判斷。違章建築之讓與，雖不能為不動產之所有權移轉登記，仍應認為讓與人讓與該違章建築之事實上處分權予受讓人。綜合相對人與旭里公司於109年3月12日、同年月25日簽訂之不動產買賣契約

書、未保存登記建物讓與出售契約書，及建造執照申請書、臺中都發局申請案件核發流程管制系統、電費憑證等件以觀，相對人以新臺幣（下同）1億9000萬元、5000萬元出售系爭土地、建物予旭里公司，並應將系爭建物出售讓與之事陳報執行法院，確保旭里公司受領交付、占有使用而取得事實上處分權。另參第三人合迪股份有限公司（下稱合迪公司）於另件臺中地院111年度司執字第91735號強制執行事件聲請就系爭建物為強制執行，嗣經執行法院認定相對人非系爭建物之事實上處分權人，駁回合迪公司之執行。是系爭建物難認係相對人所有之責任財產，相對人聲明異議及提出異議，為有理由，司法事務官之處分及第5號裁定予以駁回，有欠允當等詞，因而將之均予廢棄。

三、按建物之物權，由出資興建者取得其所有權，與依法律行為而取得者有別，後者非經登記，不生效力，此觀民法第758條第1項規定甚明。是建物在未辦理保存登記前，受讓人無法因讓渡而辦理所有權移轉登記，縱使受領交付占有而取得事實上處分權，仍無法認為係所有權人。至於建築執照或使用執照之起造人名義，與房屋興建完成後所有權之歸屬，誠屬二事，第三人無從以變更建造執照或起造人方式取得未辦保存登記建物之所有權。查系爭建物由相對人出資興建（原始起造）而取得所有權，惟未辦理保存登記，相對人於109年3月間將之出賣讓與旭里公司，由旭里公司取得事實上處分權，為原法院確定之事實（見原裁定第3頁）。果爾，以旭里公司依買賣法律行為而受讓取得系爭建物之事實上處分權，並未辦理所有權移轉登記，依民法第758條第1項規定，無從取得所有權之情況，能否認為系爭建物已非相對人所有，執行法院不得對該建物為強制執行？自滋疑義。原法院未推闡明晰，逕以旭里公司取得系爭建物之事實上處分權，並申請辦理建造執照變更，遽謂系爭建物已非屬相對人所有，自有未洽。再抗告論旨，指摘原裁定適用法規顯有錯誤，求予廢棄，非無理由。

四、據上論結，本件再抗告為有理由。依強制執行法第30條之1，民事訴訟法第495條之1第2項、第477條第1項、第478條第2項，裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　9　　月　　28　　日

最高法院民事第四庭

審判長法官　袁　靜　文

法官　陳　靜　芬

法官　蔡　孟　珊

法官　藍　雅　清

法官　林　金　吾

本件正本證明與原本無異

書　記　官　林　沛　侯

中　　華　　民　　國　　112　　年　　10　　月　　12　　日