

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度重訴字第301號

原告 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
被告 敦楊實業股份有限公司

法定代理人 游玉坤

被告 宏騰開發建設股份有限公司

法定代理人 張騰為

訴訟代理人 游玉坤

被告 劉璇

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

上列當事人間第三人異議之訴事件，本院於民國114年6月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文
原告之訴駁回。

01 訴訟費用由原告負擔，參加訴訟費用由參加人負擔。

02 事實及理由

03 壹、程序方面：

04 原告原起訴係聲明「臺灣桃園地方法院113年度司執助字第3
05 6號強制執行事件，就起訴狀附表所示房屋（即基地坐落桃
06 園市○○區○○段00地號土地，建號為同段2000至2008號，
07 門牌號碼為桃園市○○區○○路0段000號2至5樓、130號1至
08 5樓，含共有部分2009建號房屋及停車位，下合稱系爭房
09 屋）所為之強制執执行程序應予撤銷。」，嗣變更為「臺灣桃
10 園地方法院113年度司執助字第36號、112年度司執全助第43
11 號及113年度司執字第14169號強制執行事件，就系爭房屋所
12 為之強制執执行程序應予撤銷。」（本院卷一第76頁），係追加
13 併案執行之強制執行事件，且原告於起訴時已列上開強制執
14 行事件之債權人為被告，應認與起訴之原因事實相同，除原
15 告請求撤銷112年度司執全助第43號之執执行程序係屬重複
16 起訴由本院另以裁定駁回外，其餘追加合於民事訴訟法第2
17 55條第1項第2款規定，應予准許。

18 貳、實體方面：

19 一、原告主張：原告出資由參加人在桃園市○○區○○段00○00
20 ○00地號土地興建系爭房屋，並於民國105年4月28日簽訂委
21 建契約書（下稱系爭契約），且已給付新臺幣（下同）3,00
22 0萬元承攬款項予參加人，故系爭房屋於108年12月10日建築
23 完成時，即由原告原始取得系爭房屋之所有權，有足以排除
24 強制執行之權利。詎被告主張系爭房屋為參加人所有，分別
25 聲請強制執行拍賣系爭房屋（執行債權人及執行案號詳如附
26 表，下合稱系爭執执行程序），系爭執执行程序尚未終結，爰依
27 強制執行法第15條規定，提起本件訴訟等語。並聲明：對於
28 系爭房屋所為之系爭執执行程序應予撤銷。

29 二、參加人輔助原告陳稱：系爭房屋為原告出資、參加人興建，
30 未約定參加人分得系爭房屋。參加人未經原告同意，向桃園
31 市政府建築管理處申請變更系爭房屋之起造人為參加人，嗣

01 後才與原告於107年3月2日簽立借名協議書，系爭房屋所有
02 權才會登記在參加人名下等語。

03 三、被告則以：

04 (一)敦楊實業股份有限公司、宏騰開發建設股份有限公司：系爭
05 房屋於110年2月18日完成第一次登記，登記之所有權人為參
06 加人，依土地法第43條規定，此登記有絕對效力，至於原告
07 與參加人間內部關係，與善意第三人之被告無涉。原告非系
08 爭房屋所有權人，提起本件訴訟顯無理由等語置辯，並聲
09 明：原告之訴駁回。

10 (二)劉璇：依系爭契約第18條，原告尚未付清委建價款3,500萬
11 元前非系爭房屋所有權人，且系爭房屋於108年12月10日建
12 築完成迄今已5年多，原告遲未對參加人請求返還系爭房
13 屋，視同承認參加人為系爭房屋之所有權人。原告非系爭房
14 屋所有權人，無權提起第三人異議之訴等語置辯，並聲明：
15 原告之訴駁回。

16 四、得心證之理由：

17 (一)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
18 強制執行程序終結前，向執行法院對債權人提起異議之訴。
19 強制執行法第15條定有明文。如附表編號1、3就系爭房屋之
20 執行程序尚未終結，有本院民事紀錄科查詢表在卷可參（本
21 院卷一第407頁），合先說明。

22 (二)次按，自己出資建築之建築物，於建築完成時，取得建築物
23 之所有權。因其取得所有權，係屬原始取得性質，故不適用
24 民法第758條所定非經登記不生效力之規定。查系爭契約約
25 定為原告提供土地及出資由參加人興建，且未約定參加人可
26 分得系爭房屋及土地（本院卷一第27至34頁），應屬承攬性
27 質，即由出資人原告取得系爭房屋之所有權。至於系爭契約
28 第14條僅係約定由參加人指定代理人（例如地政士）辦理移
29 轉登記之行政手續，並非約定系爭房屋及土地登記於參加人
30 名下。而系爭契約第18條係約定原告未付清承攬款項前不得
31 將系爭契約之權利義務讓與他人，非謂原告未付清承攬款項

01 前不能取得系爭房屋所有權。

02 (三)惟按，強制執行法第15條所定之第三人異議之訴，以排除執
03 行標的物之強制執行為目的，故該條所謂第三人就執行標的
04 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
05 權、典權、留置權、質權存在情形之一者而言，若為執行標
06 的之不動產係登記於執行債務人名下，縱令該第三人（原
07 告）與執行債務人間有借名登記或信託登記之情形，僅享有
08 依借名登記或信託登記關係，得請求執行債務人返還該不動
09 產所有權之債權而已（最高法院103年度台上字第2142號民
10 事判決意旨參照）。

11 (四)查原告與參加人於107年3月2日簽立借名協議書（本院卷一
12 第235、236頁），約定原告借用參加人名義擔任起造人，且
13 第2條記載「甲方（原告）得隨時終止本協議。一旦終止，
14 乙方（參加人）應立即無條件配合辦理前開不動產之起造人
15 變更、所有權移轉或清償銀行貸款、塗銷抵押登記等手
16 續。」，顯然除了系爭房屋起造人名義外，亦有約定將系爭
17 房屋之所有權借名登記予參加人，則原告與參加人間就系爭
18 房屋之所有權存在借名登記關係，嗣參加人依前開借名協議
19 書之約定，於110年2月18日辦畢系爭房屋第一次登記後，參
20 加人即為系爭房屋之所有權人（本院卷一第107頁至123
21 頁），原告僅取得於終止借名關係後得依民法第179條規定
22 或類推適用民法第541條規定，請求參加人移轉系爭房屋所
23 有權登記予原告之債權而已。

24 (五)原告與參加人雖於110年9月30日簽立終止借名契約（本院卷
25 一第237、238頁），然原告僅有請求參加人返還系爭房屋之
26 債權，原告既非系爭房屋之所有權人，自無排除系爭執行程
27 序之權利。從而，原告依強制執行法第15條規定，請求撤銷
28 如附表編號1、3對於系爭房屋所為之系爭執执行程序，為無理
29 由。

30 五、綜上所述，原告之訴為無理由，應予駁回。

31 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判

01 決結果無影響，爰不予一一論述，併此敘明。
02 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第86條本文。
03 中 華 民 國 114 年 7 月 25 日
04 民 事 第 三 庭 法 官 吳 佩 玲

05 附表

06

編號	債權人	債務人	執行名義	聲請執行金額	執行案號	備註
1	敦揚實業股份有限公司 宏騰開發建設股份有限公司	智寶建設股份有限公司	新北地院112年度司票字第5840號裁定	1,950萬元	本院113年度司執助字第36號	新北地院112司執189852號囑託執行
2	協坤建設股份有限公司	智寶建設股份有限公司	新北地院112年度司裁全字第21號假扣押裁定	2,400萬元	本院112年度司執全助字第43號	新北地院112年度司執全字第54號囑託執行
3	劉璇	智寶建設股份有限公司	新北地院112年度司票字第3986號裁定	85萬元	本院113年度司執字第14169號	
	小計			4,435萬元		

07 以上正本係照原本作成。
08 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。
09 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
10 中 華 民 國 114 年 7 月 25 日
11 書記官 龍明珠