

臺灣南投地方法院民事簡易判決

110年度投簡字第46號

原告 詹量得
詹春麗
詹紹珍
詹春準

共同

訴訟代理人 康春田律師

被告 新裕資產管理股份有限公司

法定代理人 酒井裕之

上列當事人間第三人異議之訴事件，本院於民國110年5月4日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

本院一〇九年度司執字第二七三三二號清償借款強制執行事件，
就如附表所示建物所為之強制執行程序，應予撤銷。
訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、第三人就執行標的物有足以排除強制執行之權利者，得於強
制執行程序終結前，向執行法院對債權人提起異議之訴。強
制執行法第15條前段定有明文。又共同共有人之權利義務，
依其共同關係所由成立之法律、法律行為或習慣定之。第82
0條、第821條及第826條之1規定，於共同共有準用之。
共同共有物之處分及其他之權利行使，除法律另有規定外，
應得共同共有人全體之同意。民法第828條亦定有明文。故
共同共有人本於共同共有權利為共有人全體之利益對第三人
為請求，應限於回復共有物時始得為之（最高法院100年度
台上字第1723號判決要旨參照）。是以，執行債權人如對公
同共有物強制執行，而侵害其他共同共有人之權利時，各公
同共有人對於第三人，自得就共同共有物之全部為本於所有
權之請求，單獨提起第三人異議之訴，排除對共同共有物之
強制執行（最高法院107年度台上字第2333號判決要旨參照

01)。經查，本件原告起訴主張本院109年度司執字第00000
02 號清償借款強制執行事件（下稱系爭執行事件）中被告所聲
03 請執行之門牌號碼南投縣○○鄉○○村○○巷00○0號未辦
04 保存登記建物（下稱系爭建物）為原告父親即訴外人詹長振
05 所有，詹長振死亡後，系爭建物由原告、訴外人詹清一、詹
06 啟裕、詹景堯等所共同繼承，是系爭建物應為原告及其他繼
07 承人本於繼承關係而共同共有。惟系爭執行事件中應執行之
08 系爭建物之執行債權人即被告，以系爭建物為詹啟裕單獨所
09 有而向本院聲請強制執行，參照上開說明，原告主張其等為
10 系爭建物之共同共有人，就系爭建物有排除強制執行之權利
11 而提起本件第三人異議之訴，其當事人適格並無欠缺，先予
12 敘明。

13 二、被告經合法通知，無正當理由，未於言詞辯論期日到場，核
14 無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由
15 其一造辯論而為判決。

16 貳、實體方面：

17 一、原告起訴主張：系爭建物係詹長振於民國67年間出資委請訴
18 外人謝福貴所興建，且未辦理所有權第一次登記，系爭建物
19 之所有權即應歸屬於原始出資興建者詹長振所有，嗣詹長振
20 於83年間去世，其繼承人均未辦理拋棄繼承，系爭建物由原
21 告、詹清一、詹啟裕、詹景堯等所繼承而成立共同共有關係
22 ，系爭建物並非詹啟裕或詹景堯所單獨所有，被告將系爭建
23 物列為詹啟裕、詹景堯之財產，並向本院聲請強制執行，顯
24 已侵害原告之所有權；又詹長振約於70年間入住系爭建物，
25 並約於75年間開始繳納房屋稅，而在75年之前的某日，稅捐
26 機關曾派人前來勘查系爭建物，當日無人在家，經稅捐人員
27 向鄰居詢問系爭建物現何人在居住使用，鄰居告以係詹啟裕
28 與詹長振全家人在居住使用等語，自此，系爭建物稅籍證明
29 登記納稅義務人即為詹啟裕之名字；而南投縣政府稅務局就
30 系爭建物房屋稅之納稅義務人雖出具證明書載寫為詹啟裕，
31 惟該文件僅屬行政機關課徵房屋稅之認定依據，不足以做為

01 系爭建物所有權歸屬之證明，爰提起本件訴訟等語。並聲明
02 ；如主文第1項所示。

03 二、被告經合法通知未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任
04 何聲明或陳述。

05 三、法院之判斷：

06 （一）被告持本院97年度執字第6710號債權憑證為執行名義聲請
07 對系爭建物為強制執行，而系爭建物之納稅義務人為詹啟
08 裕等情，業經本院依職權調取系爭執行事件卷宗核閱屬實
09 ，堪認此部分之事實為真。

10 （二）不動產物權依法律行為而取得者，非經登記不生效力，固
11 為民法第758條所明定，如非依法律行為而取得者，雖不
12 以登記為取得所有權之要件，但其取得所有權之原因如經
13 相當確實之證明，而認為有所有權之存在，自得據以排除
14 強制執行。而房屋之原始取得，係指出資建築房屋，不基
15 於他人既存權利，而獨立取得房屋所有權而言，並不以登
16 記為生效要件（最高法院89年度台上字第1480號判決意旨
17 參照）。

18 （三）經查，系爭建物為未辦保存登記建物，為兩造所不爭執，
19 參照上開說明，應以出資建築者為系爭建物之原始所有權
20 人，而原告既主張其等之父親為系爭建物之原始出資建築
21 者，其父親死亡後，系爭建物仍為全體繼承人所共同共有
22 ，自應就系爭建物為其等父親所出資建築乙節負舉證之責
23 。經查，證人謝福貴於本院審理時證稱：其認識原告，都
24 是同村的，其19歲開始幫人蓋房，50歲退休，其知悉系爭
25 建物，是原告父親找其去蓋，什麼時候蓋的忘記了，資金
26 是原告父親給付，多少其忘記了，其只有包工，沒有負責
27 料，料是原告父親自己準備，其當時包工一坪1000多元，
28 蓋好後原告父親居住，其蓋的是二層樓磚造，三樓鐵皮是
29 加蓋的等語（見本院卷第77頁至第79頁），本院審酌證人
30 謝福貴與兩造並無親屬關係，且經本院命具結後作證，而
31 又能大致陳述當時之工資行情，應認其上開所述，足以採

01 信，則系爭建物既為詹長振出資興建，則於詹長振死亡後
02 系爭建物即由詹長振之全體繼承人含原告共同繼承而為
03 共同共有，系爭建物即非詹啟裕或詹景堯單獨所有之不動
04 產，則原告主張其得依強制執行法第15條前段規定，撤銷
05 被告於系爭執行事件就系爭建物所為之強制執行程序，應
06 屬有據。

07 (四) 至系爭建物房屋稅之納稅義務人固為詹啟裕，惟原告主張
08 是因75年之前的某日，稅捐機關曾派人前來勘查系爭建物
09 當日無人在家，經稅捐人員向鄰居詢問系爭建物現何人
10 在居住使用，鄰居告以係詹啟裕與詹長振全家人在居住使
11 用，自此納稅義務人即為詹啟裕，核與75年時房屋稅條例
12 第4條規定：「房屋稅向房屋所有人徵收之。其設有典權
13 者，向典權人徵收之。共有房屋向共有人徵收之，由共有人
14 推定一人繳納，其不為推定者，由現住人或使用人代繳
15 。前項代繳之房屋稅，在其應負擔部分以外之稅款，對於
16 其他共有人有求償權。第一項所有權人或典權人住址不明
17 ，或非居住房屋所在地者，應由管理人或現住人繳納之。
18 如屬出租，應由承租人負責代繳，抵扣房租。」相符，故
19 房屋稅之納稅義務人未必即為房屋之所有權人，亦即房屋
20 稅籍登記，僅為行政上課徵稅捐之依據，尚難憑為房屋所
21 有權或事實上處分權歸屬之證明。

22 四、綜上所述，原告本於其等為系爭建物共同共有人之地位，主
23 張其等有足以排除系爭執行事件就系爭建物所為強制執行程
24 序之權利，而提起本件第三人異議之訴，為有理由，應予准
25 許。

26 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於本判決之結
27 果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

28 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

29 中 華 民 國 110 年 5 月 18 日
30 臺灣南投地方法院南投簡易庭
31 法 官 丁婉容

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）；並向本院繳足上訴裁判費。

中 華 民 國 110 年 5 月 18 日
書記官 詹書瑋

附表：

編號	建號	基地坐落	建物門牌	建築式樣主要建築材料及房屋層數	建物面積（平方公尺）		權利範圍	備考
					樓層面積合計	附屬建物主要建築材料及用途		
1	67	南投縣名間鄉三崙段1028、1029地號	南投縣名間鄉三崙村中庄巷13之3號	3層、加強磚造	1層：67.92 2層：84.37 3層：72.38 騎樓：16.45 合計：241.12	陽台4.70 雨遮5.64 涼棚：209.18	全部	未辦保存登記建物 67建號係繪測後暫編