

最高法院民事判決

109年度台上字第2927號

上訴人 寶興盛建設有限公司

法定代理人 蔡志昌

訴訟代理人 林軍男律師

被上訴人 昶泓企業社

法定代理人 廖麗娟

被上訴人 蔡忠和

何明洲

參加人 吳沛盈

訴訟代理人 吳瑞堯律師

上列當事人間第三人異議之訴事件，上訴人對於中華民國108年9月30日臺灣高等法院臺中分院第二審更審判決（106年度重上更（二）字第27號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院臺中分院。

理 由

本件上訴人主張：訴外人大容建設有限公司（下稱大容公司）依臺中縣（改制後為臺中市）政府核發（096）府工建建字第370號建築執照（下稱系爭建照），在其所有坐落臺中市○○區○○○段○路○○段000○0地號土地（下稱系爭土地）上興建「華頓雙學館」之6層集合住宅（下稱系爭建案），於完成地下層及地上第1、2層建物（即2220建號建物）後，因資金短缺，無力繼續興建，乃於民國98年9月28日與伊簽訂「建築物權利讓渡契約書」（下稱系爭讓渡書），將該建案起造及繼續建築權利讓渡與伊，由伊出資興建完成第3至6層建物（即2419建號建物，下稱系爭建物），系爭建物之所有權應由伊原始取得。詎被上訴人於臺灣臺中地方法院（下稱臺中地院）98年度司執字第49689號強制執行事件（下稱系爭執行事件），以系爭建物亦為大容公司所有，聲請併予拍賣，侵害伊對於該建物之所有權等情。爰依強制執行法第15條規定，求為撤銷系爭執行事件就系爭建物所為之強制執行程序，並確認系爭建物所有權為伊所有之判決。

01 被上訴人昶泓企業社（下稱昶泓企業社）則以：大容公司為規避
02 強制執行，而與上訴人訂立不實之系爭讓渡書，系爭建物並非上
03 訴人出資興建。縱認該協議書為真正，惟大容公司係於2220建號
04 建物受查封後始與上訴人訂立該協議書，依強制執行法第51條第
05 2項規定，該權利讓與行為對伊不生效力。另系爭建案為1棟建物
06 ，於辦理保存登記前，僅有一所有權，上訴人無從就系爭建物取
07 得區分所有權，自無排除伊對之為強制執行之權利等語，資為抗
08 辯。

09 原審廢棄第一審所為上訴人勝訴之判決，改判駁回其訴，係以：
10 大容公司之系爭建案預定興建之建物為地下1層、地上6層之集合
11 住宅，昶泓企業社於97年9月19日執臺中地院97年度裁全字第684
12 9、6850號民事裁定為執行名義，聲請就大容公司所有系爭土地
13 及2220建號建物為假扣押，經於同年月23日辦畢查封登記；訴外
14 人臺中商業銀行聲請臺中地院就系爭建照為強制執行，經該院以
15 98年11月16日函禁止系爭建照變更起造人名義，經改制前臺中縣
16 政府以98年12月25日函覆同意管制；嗣昶泓企業社於99年1月27
17 日以臺中地院97年度重訴字第488號確定判決為執行名義，聲請
18 就系爭土地、2220建號建物及系爭建照為強制執行，經臺中地院
19 以99年度司執字第8129號受理後，併入系爭執行事件執行，承辦
20 書記官於99年6月23日至現場測量時，系爭建案建物之主體結構
21 已興建完成，乃將第3至6層部分（面積3,147.58平方公尺）暫編
22 為2419建號建物，辦理查封登記，有土地及建物登記謄本等可稽
23 ，並為兩造所不爭。上訴人主張系爭建物為其於98年9月28日自
24 大容公司受讓系爭建照之起造及續建權利後所出資興建等語，固
25 舉證人即其會計黃宜羚（原名黃毓倩）等，並提出系爭讓渡書、
26 工程合約書等為證。惟依系爭建案建物之現場照片所示，其僅有
27 主結構體之樓底板、樑柱，並無外牆，內部亦無牆壁、門、窗等
28 ，可見其尚不足以避風雨，且於構造上及使用上均未達得獨立區
29 分而專有其一部之程度，非屬區分所有建築物，亦無從為所有權
30 之客體，且上訴人所興建部分，亦因附合於2220建號建物，應由
31 大容公司取得所有權。再者，昶泓企業社否認系爭讓渡書之真正

，縱認其為真正，依該讓渡書之記載，大容公司係在系爭土地及2220建號建物分別於97年9月23日、同年11月27日辦畢查封登記後之98年9月28日，始與上訴人簽立系爭讓渡書，且受讓標的包括業經查封之2220建號建物，大容公司已有違背查封效力之行為；況依系爭建照請照圖所示，系爭建案建物之第2至6層，係規劃為數十間套房，均經由1樓大門出入，為區分所有建築物，依民法第799條第5項規定，其專有部分與所屬共有部分及其基地之權利，不得分離而為移轉或設定負擔，而上訴人僅自大容公司受讓系爭建照權利，未包含系爭土地，如認上訴人得原始取得系爭建物之所有權，或將使該建物未有系爭土地之應有部分，損及系爭土地之完整使用收益權，或將減損2220建號建物就系爭土地之應有部分比例，降低第三人之應買意願，嚴重妨礙執行之效果，使執行債權人之債權蒙受重大不利益，系爭讓渡書對昶泓企業社自不生效力，上訴人亦不得基於系爭建物之所有權，請求撤銷該部分之強制執行程序。綜上，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系爭建物所為強制執行程序，並確認系爭建物之所有權為其所有，均非正當，不應准許等詞，為其判斷之基礎。

按民法第66條第1項所謂定著物，指非土地之構成部分，繼續附著於土地，而達一定經濟上目的，不易移動其所在之物而言。尚未完全完工之房屋，其已足避風雨，可達經濟上使用之目的者，即屬土地之定著物，此於預定為區分所有建築物者，亦同。查系爭建案預定興建之建物為地上6層之集合住宅，屬區分所有建築物，雖尚未全部完工，然各樓層均已具樓底板及樑柱，主結構體已興建完成，為原審認定之事實。果爾，該建案建物既為區分所有建築物，主結構體又已興建完成，各樓層均已具樓底板及屋頂板，似非不足以避風雨，且應已具相當之經濟價值。似此情形，能否謂其各層建物不得獨立作為區分所有權之標的，洵非無疑。倘該各層建物均得獨立作為區分所有權之標的，系爭建物即非動產，是否得附合於2220建號建物，而由大容公司取得所有權，非無研求之餘地。原審就此未詳加審究，徒以系爭建物尚無外牆，

不足以避風雨，內部亦均無牆壁、門、窗等，即認其不得作為區分所有權之客體，已有可議。次查，大容公司於98年9月28日與上訴人簽立系爭讓渡書，將系爭建照相關建築權利讓與上訴人時，2220建號建物固經假扣押，然系爭建照與系爭建物尚未經查封，亦為原審所認定。則大容公司將系爭建照相關建築權利讓與上訴人出資興建系爭建物，並無違反查封效力之問題；又系爭執行事件之併案債權人蔡孟娟，亦為系爭土地之抵押權人（見一審卷一第11、228頁），如抵押債務人之大容公司有同意上訴人在系爭土地上營造系爭建物，依民法第877條規定之立法意旨，似得將上訴人於抵押權設定後在土地上營造之建築物與抵押之土地併付拍賣，使之同歸一人所有。若此，能否謂如上訴人因出資興建而原始取得系爭建物所有權，即有降低第三人應買意願，損及執行債權人利益之情形，亦非無再予斟酌之必要。原審就此未詳加調查審認，徒以如由上訴人取得系爭建物所有權，將嚴重影響執行效果，即為上訴人不利之認定，並有未合。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。

據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

中華民國 110 年 6 月 9 日

最高法院民事第二庭

審判長	法官	陳重瑜
	法官	梁玉芬
	法官	周舒雁
	法官	黃書苑
	法官	陳麗玲

本件正本證明與原本無異

書記官

中華民國 110 年 6 月 17 日