臺灣桃園地方法院民事判決

107年度簡上字第97號

上　訴　人　陳楊碧玉
訴訟代理人　陳崇善律師
上　訴　人　陳啟藏（陳寶錫之繼承人）
　　陳啟信（陳寶錫之繼承人）
　　陳春香（陳寶錫之繼承人）
被　上訴人　吳志成
訴訟代理人　范志誠律師
複　代理人　王道元律師

上列當事人間第三人異議之訴事件，上訴人對於民國107 年1 月19日本院桃園簡易庭104 年度桃簡字第1319號第一審判決提起上訴，於109 年1 月31日辯論終結，本院判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；前開承受訴訟人於得為承受時，應即為承受之聲明；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，民事訴訟法第168 條、第175 條第1 項、第176 條分別定有明文。本件上訴人陳寶錫於訴訟進行中之民國108 年7 月11日死亡，被上訴人具狀由其法定繼承人陳啟藏、陳啟信、陳春香聲明承受訴訟，此有民事聲明承受訴訟狀、陳寶錫繼承系統表、除戶戶籍謄本、全體繼承人最新戶籍謄本等在卷可參（見本院卷第98至104 頁），於法尚無不合，應予准許。

二、上訴人陳啟藏、陳啟信、陳春香經合法送達，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 條所列各款情形，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、上訴人於原審起訴主張及本院補充：

被上訴人雖曾以上訴人即原審訴外人陳啟信為被告，起訴請求陳啟信拆除坐落桃園市○○區○○段○○○ 號土地（下稱系爭土地）上門牌號碼為桃園市○○區○○街○○○ 號之房屋（下稱系爭房屋），並經鈞院100 年度訴字第992 號、臺灣高等法院101 年度上易字第1025號（下稱前案）判決上訴人陳啟信應拆除系爭房屋並返還系爭土地確定，然系爭房屋為未經保存登記建物，原始出資建築人實為上訴人陳楊碧玉與上訴人之被繼承人陳寶錫即原審原告等2 人（下稱上訴人陳楊碧玉等2 人），應屬該2 人所共有。系爭房屋為上訴人陳楊碧玉等2 人於民國50年至60年間向當時系爭土地共有人之吳粉（歿）、吳招（歿）承租系爭土地做為建物之基地使用，並由上訴人陳楊碧玉等2 人興建門牌號碼為龍山街192 號、龍山街194 號之房屋，後於62年時，上訴人陳楊碧玉等2 人為求192 號、194 號房屋得永久居住使用，方向吳粉、吳招以每坪新臺幣（下同）300 元之價金購買192 號房屋、194 號房屋占用系爭土地之基地，後於80年間，上訴人陳楊碧玉等2 人因192 號、194 號房屋老舊不堪使用，兩人共同出資以200 萬元找水泥工師傅郭勇雄將192 號、194 號房屋拆除，並興建兩層樓合計150 ㎡之系爭房屋（194 號門牌至此不存）。斯時考量系爭房屋將由長子陳啟信繼承，故將系爭房屋之稅籍登記至剛退伍返家工作約1 年，薪資每月不足20,000元之陳啟信名下，惟系爭房屋之興建費用均由上訴人陳楊碧玉等2 人所共同出資，系爭房屋之原始出資建築人實為上訴人陳楊碧玉等2 人。至陳啟信會以自己名義在鈞院100 年度訴字第992 號、臺灣高等法院101 年度上易字第1025號、102 年度再易字第47號、104 年度再易字第107 號應訴、上訴或提起再審，是因為陳啟信、陳寶錫、陳楊碧玉均不黯法律所致。又原審之證人郭勇雄因年代久遠，復以年歲已大，難免對於興建房屋之細節有記憶不清楚之處，且郭勇雄已明確說明系爭房屋確實有使用鋼筋混凝土進行建築即

關於「加強磚造建築物」等情，復以上訴人陳啟信當時甫退伍，應無資力興建系爭房屋，然原審對於系爭房屋之原始出資建築人為何人之爭議未採納證人郭勇雄之證述，亦未仔細了解何謂「加強磚造建築物」而徒以地政機關所登載之「加強磚造」字眼即認郭勇雄所言為虛，有所未洽。故上訴人陳楊碧玉等2人既為系爭房屋之真正所有權（共有）人，上訴人陳楊碧玉等2人自得依強制執行法第15條之規定排除、撤銷系爭執行事件對系爭房屋之執行程序，並一併確認上訴人陳楊碧玉等2人為系爭房屋之共有人等語。並聲明：（一）確認坐落於系爭土地上之系爭房屋（如附圖所示591⑴、591⑵、591⑼、591⑽部分）為上訴人所共有。（二）鈞院102年度司執字第92168號拆屋還地執行事件（下稱系爭執行事件）關於系爭房屋之強制執行程序應予撤銷。

二、被上訴人則以：

系爭房屋之稅籍登記名義人自始均為陳啟信，故上訴人對上訴人陳楊碧玉等2人於80年間有出資興建系爭房屋應負舉證之責，但上訴人並未提出證據以實其說。又上訴人雖稱陳啟信於79年剛退伍無資力出資興建系爭房屋，惟上訴人亦未提出證據證明系爭房屋之興建價格為何，僅泛稱花費200萬元，以80年之物價水準顯然誇大，且陳啟信縱然於80年間薪資不高，亦不能排除陳啟信是以積蓄、借款或其他方式出資的可能。另上訴人陳楊碧玉等2人縱使真有出資興建，但系爭房屋第一個稅籍納稅義務人就是登記為陳啟信，顯然上訴人陳楊碧玉等2人亦有將系爭房屋之權利讓與給陳啟信之意思。陳啟信雖辯稱不知法律觀念而於另案主張自己為系爭房屋所有人，惟參另案準備程序筆錄、親自撰寫之答辯狀，足見其均主張系爭房屋為其所有，且陳啟信於100年11月21日即委任律師，律師並於同年月22日庭呈委任狀、23日提出答辯狀，難認陳啟信經專業律師協助訴訟仍對所有權等觀念不明，復以另案民事答辯暨證據聲請狀長達11頁，亦難認陳啟信未向律師詳細說明實際案情。又原審以「加強磚造」係指系

爭房屋明顯有使用紅磚為建築材料之情，郭勇雄證述卻已明確排除紅磚作為建築材料，已與以磚頭為建材之事實不符，且經上訴人陳楊碧玉等2人誘導，郭勇雄之證述與原審明顯不符，自無可採；上訴人陳楊碧玉等2人徒指原審判決偏見，卻未具體指摘上訴理由或提出關於主張事實之證據等語置辯。並聲明：上訴人陳楊碧玉等2人之訴駁回。

三、原審為上訴人陳楊碧玉等2人敗訴之判決，上訴人陳楊碧玉等2人不服提起上訴，並聲明：（一）原判決不利益於上訴人陳楊碧玉等2人部分廢棄。（二）確認坐落於系爭土地上之系爭房屋（如附圖所示591 ⑴、591 ⑵、591 ⑼、591 ⑽部分）為上訴人陳楊碧玉等2人所共有。（三）系爭執行事件關於系爭房屋之強制執行程序應予撤銷。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項：

㈠系爭房屋坐落於系爭土地上，占用面積如附圖⑴⑵⑼⑽所示。

㈡系爭房屋之房屋稅於81年7月起課，稅籍登記名義人為陳啟信。

㈢陳啟信及被上訴人為系爭土地之共有人之一，上訴人非系爭土地之共有人，陳啟信於102年8月1日以買賣為登記原因取得系爭土地之應有部分。

㈣被上訴人前以系爭房屋無權占用系爭土地為由，對陳啟信起訴拆屋還地，經本院以100年度訴字第992號判決陳啟信敗訴，經陳啟信上訴後，經臺灣高等法院以101年度上易字第1025號判決駁回陳啟信之上訴而告確定。

㈤被上訴人以上開確定判決為執行名義聲請強制執行，經系爭執行事件受理在案，迄未終結。

五、本件爭點在於：

上訴人陳楊碧玉等2人以所有權人地位訴請撤銷系爭執行事件中系爭房屋之強制執行程序、確認為系爭房屋所有權人，有無理由？

六、本院之判斷：

㈠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。而強制執行法第15條，所謂就執行標的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權、典權、留置權、質權存在情形之一者而言。另按違章建築物雖為地政機關所不許登記，尚非不得以之為交易之標的，原建築人出賣該建築物時，依一般規則，既仍負有交付其物於買受人之義務，則其事後以有不能登記之弱點可乘，又隨時主張所有權為其原始取得，訴請確認，勢無以確保交易之安全，此種情形，即屬所謂無即受確認判決之法律上利益，應予駁回。是其確認所有權存在之訴，既應駁回，則基於所有權而請求撤銷查封，自亦無由准許（最高法院50年度台上字第1236號判決意旨參照）。是以，未辦理保存登記建物之事實上處分權讓與他人，於讓與後，該受讓人對於房屋除無法登記外，實質上已與所有權人無異，而能自由使用收益，出讓人或其繼承人自不得再對受讓人起訴確認為所有權人，於受讓人之債權人聲請對該房屋為強制執行時，亦不能本於所有權而出面排除強制執行程序之進行。再按當事人主張有利於己之事實者，就該事實負有舉證之責，民事訴訟法第277 條前段有明文規定。又民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。

㈡經查，系爭房屋為未經辦理保存登記之建物，此為兩造所不爭執，上訴人陳楊碧玉等2 人既就該房屋所有權之歸屬有所爭執，並主張為系爭房屋之所有權人，即應就此有利事實負舉證之責。本件上訴人陳楊碧玉等2 人主張系爭房屋為其等共同出資興建，上訴人陳楊碧玉等2 人係基於所有權人之地位提起本件第三人異議之訴等情，無非係以證人郭勇雄、陳

啟信證述為憑。惟查，證人郭勇雄於原審係證稱略以：伊是做建築行業的，系爭房屋是陳寶錫委託伊所建的，而錢都是去上訴人陳楊碧玉等2人家中拿的，分大概4、5次拿，打地基時付一次、打樁後付一次等，每次拿錢的時候上訴人陳楊碧玉等2人都在，系爭房屋是用鋼筋及水泥建的，但伊不記得多少錢了，也不記得系爭房屋是何時蓋的、蓋多久了，屋內的配置及房屋坪數伊也不記得，而系爭房屋附近伊只有負責蓋過系爭房屋，其他的房子是給一位建商蔡慶安請去做工蓋的等語（見原審卷一第70頁至第72頁），於本院準備程序時證稱：系爭房屋是伊蓋的，當時興建的材料是旁邊砌磚，中間的柱子是鋼筋混凝土，不是用RC牆，是加強磚造等語（見本院卷第85頁）。陳啟信於本院準備程序時證稱：伊約79年退伍，當時舊房屋屋頂快垮掉，陳寶錫說伊剛退伍，房子整修一下結婚時可以用，給伊當新房，陳寶錫找郭勇雄興建的，陳楊碧玉說大約花費200萬元等語（見本院卷第60頁）。綜合上開證人所述，上訴人陳楊碧玉等2人雖可能為原始出資興建之人，但本院認為系爭房屋原始出資興建之人縱為上訴人陳楊碧玉等2人，惟若於前案言詞辯論終結前，已將系爭房屋事實上處分權移轉給陳啟信，仍不得本於所有權人地位主張第三人異議之訴。

㈢經查，房屋之納稅義務人固不必然定為房屋所有權人，惟稅籍資料及相關設籍經過，尚非不得作為判斷對於房屋所有權或事實上處分權之佐證。稅籍登記雖僅供政府財政稅收之目的所設，未必皆與房屋產權之歸屬一致，然以一般民間交易習慣而言，就未能辦理保存登記之建物部分，本多以變更納稅名義人方式藉以表徵轉讓事實上處分權之狀態，且倘非建物產權之擁有者（指所有權人或事實上處分權人），自無大費周章變更納稅義務人名義而憑空負擔稅賦之理，是於無明顯相反之事證足以推翻房屋稅籍登記之真實性時，參酌房屋稅籍登記之事實據以推論其產權之歸屬，乃合乎事理常情。查，系爭房屋自81年6月3日起設立稅籍後，登記名義人始

終均為陳啟信迄今未曾變更，陳啟信亦於86年時即在系爭房屋設立新戶籍（從龍山街84號住變至系爭房屋），此有桃園市政府106 年6 月12日桃稅房字第1060041329號函暨附件、陳啟信之戶籍謄本各1 紙可憑（見原審卷二第187 頁至第188 頁、本院100 年度訴字第992 號卷第23頁），而系爭房屋接水、用電之名義人亦自80年7 月起為陳啟信，此有台灣電力股份有限公司桃園營業處106 年11月29日桃園字第1061131724號函暨附件、台灣自來水股份有限公司第二區管理處中壢服務所106 年11月29日台水二中業字第10600040901 號函各1 紙為證（見原審卷三第42頁至第43頁、第45頁），上訴人陳楊碧玉等2 人於61年9 月6 日即將戶籍遷入桃園市○○區○○街○○號，從未曾有遷入系爭房屋的狀況，此亦有上訴人陳楊碧玉等2 人之個人戶籍資料查詢結果2 紙為憑（見原審卷一第24頁至第25頁），可知上訴人陳楊碧玉等2 人與80年後所興建的系爭房屋之各方面關聯性（使用、設籍等）甚低，陳啟信與系爭房屋之關聯性反而極高。陳啟信尚且於本院準備程序證稱：系爭房屋重建以後，陳寶錫、陳楊碧玉怕其他兄弟以後爭執，而且陳寶錫、陳楊碧玉已經給伊大哥一棟房子，故系爭房屋留給伊，把稅籍和水電的名義都給伊，陳寶錫、陳楊碧玉於系爭房屋重建後沒有設戶籍在系爭房屋，重建後，是由伊、伊老婆、小孩同住在系爭房屋等語（見本院卷第60頁）。再者，前案訴訟過程中，陳啟信均以系爭房屋所有權人身分之身分應訴，從未曾抗辯系爭房屋所有權為上訴人陳楊碧玉等2 人所有，在前案一審判決書記載之不爭執事實中已認定陳啟信為系爭房屋事實上處分權人後，陳啟信於上訴理由及二審審理過程中亦從未就此點有所爭執，其於上訴審之提出書狀及開庭時之陳述均僅就系爭房屋是否有權占有系爭土地為抗辯等情，此有前案一、二審判決書可佐，並經本院核閱前案卷宗後，認定無訛。顯見陳啟信自己對系爭房屋具有事實上處分權（或其所認為之所有權）乙情，並不曾懷疑。綜合上情，本院認為在前案事實審言詞辯論

終結前，以陳啟信及上訴人陳楊碧玉等2 人之主觀想法及客觀作法綜合判斷，陳啟信就系爭房屋已具有事實上處分權等情，實堪認定。故系爭房屋是否由上訴人陳楊碧玉等2 人實際出資興建，已非本案重點。上訴人陳楊碧玉等2 人、陳啟信雖均辯稱因不諳法律，以為稅籍資料登記為陳啟信，陳啟信就是系爭房屋所有權人，之後才知道實際出資興建的人為所有權人，並未將系爭房屋事實上處分權移轉給陳啟信云云。然系爭房屋既然無從依土地登記規則第78條申請建物所有權登記，日後無法依民法第758 條所定方式移轉所有權，但仍得移轉事實上處分權迭為市場交易及司法實務所承認。而事實上處分權之移轉既無公示之登記資料可佐，僅能就其他相關證據加以認定，自上訴人陳楊碧玉等2 人及陳啟信就系爭房屋所進行之稅籍登記、設籍、水電登記，上訴人陳楊碧玉等2 人交付系爭房屋予陳啟信使用、並排除其他兄弟姐妹使用，陳啟信並以系爭房屋所有權人身分自居而應訴等情形觀之，以一般房產交易實務通念來看，系爭房屋事實上處分權已為陳啟信所有，毫無疑義，此與不諳法律乙情，並無關連，上開辯詞僅為創造上訴人陳楊碧玉等2 人就系爭房屋有所有權之法律上意見，並不足採。

㈣從法律層面而言，系爭房屋既已可作為交易、讓與之標的，事實上處分權經過移轉，為確保交易安全，原始起造人事後以有不能登記之弱點可乘，提起確認所有權存在之訴，應認無即受確認判決之法律上利益，則其基於所有權請求撤銷強制執行程序，亦不應准許，是以，未辦理保存登記建物之事實上處分權讓與他人，於讓與後，該受讓人對於房屋除無法登記外，實質上已與所有權人無異，而能自由使用收益，出讓人自不得再對受讓人起訴確認為所有權人，於受讓人之債權人聲請對該房屋為強制執行時，亦不能本於所有權而出面排除強制執行程序之進行，故上訴人陳楊碧玉等2 人主張系爭房屋為其等出資興建原始取得所有權，而本於所有權人之地位提起第三人異議之訴，請求撤銷系爭強制執行程序，及

確認系爭房屋為其等所有，均無理由，應予駁回。

七、綜上所陳，上訴人所提證據並無從證明陳啟信於前案言詞辯論終結前未取得系爭房屋之事實上處分權，故上訴人陳楊碧玉等2 人並無強制執行法第15條所謂有足以排除前開強制執行之權利存在，其確認系爭房屋所有權為其等所有，亦無理由，應予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，於法並無不合，上訴意旨猶執前詞指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及攻擊防禦方法，經核均與判決結果皆不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

九、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436 條之1第3 項、第449 條第1 項、第78條、第85條第1 項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　6　　日

民事第五庭審判長法　官　徐培元

法　官　林常智

法　官　黃致毅

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　6　　日

書記官　謝宛橙