

臺灣桃園地方法院民事判決

107年度訴字第2264號

原告 云強實業股份有限公司

兼法定

代理人 江木坤

共同

訴訟代理人 陳鄭權律師

詹立言律師

被告 第一商業銀行股份有限公司

法定代理人 董瑞斌

訴訟代理人 鄭守峯

上列當事人間請求第三人異議之訴事件，於民國108年4月19日
言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

本院一百零七年度司執字第三九八八七號強制執行事件就坐落桃園市○○區○○○段○○○○段○○○○○地號土地上之門牌號碼桃園市○○區○○街○○○巷○○○號、二九○號未辦保存登記建物所為之執行程序，應予撤銷。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告江木坤於民國81年以前，出資興建坐落桃園市○○區○○○段○○○○段000號、同段同小段10號土地（下稱系爭2地號土地）之未辦理保存登記建物（門牌號碼桃園市○○區○○街○○○巷○○○號、290號建物，下稱系爭建物），於81年間將系爭建物及系爭2地號土地一併出售予訴外人郭明蓮。郭明蓮於98年間，向原告江木坤借款新臺幣（下同）2,500萬元，將系爭2地號土地設定最高限額抵押權予原告江木坤，併將系爭建物之事實上處分權讓與原告江木坤，且已將系爭建物內相關物品清空，並將鑰匙、遙控器等物品點交予原告江木坤。詎郭明蓮因積欠被告連帶債務未清償，業經臺灣新北地方法院以103年度司執字第000000號核發債權憑證，再經被告聲請鈞院以107年度司執字第00

000 號強制執行事件（下稱系爭執行事件），查封系爭建物。惟系爭建物既屬其所有，由其管理使用，房屋稅仍由其繳納，既係由其出資興建，即應由其原始取得所有權，且其尚未將所有權移轉登記予郭明蓮，是郭明蓮尚未取得系爭建物所有權，被告不得對之聲請強制執行。爰依強制執行法第15條之規定，提起第三人異議之訴，求為撤銷系爭執行事件就系爭建物所為執行程序。並聲明：如主文第1項所示。

二、被告則以：原告未取得系爭建物之所有權，因為系爭建物未辦理保存登記；原告提出系爭建物之房屋稅籍資料，不足以認其為系爭建物之事實上處分權人，且當時納稅義務人係郭明蓮等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、本院得心證之理由

原告主張系爭建物係其出資所興建，於81年間僅因買賣而讓與事實上處分權予郭明蓮，惟98年間又自郭明蓮處受讓系爭建物事實上處分權，被告不得對之聲請強制執行，惟為被告所否認，並以前詞置辯。是本件主張爭點厥為：（一）系爭建物是否為原告出資興建？原告是否為系爭建物之所有人？（二）原告訴請撤銷系爭執行事件就系爭建物之執行程序，有無理由？茲判斷如下：

（一）按強制執行法第15條規定，第三人就執行標的物有足以排除強制執行之權利者，得於強制執执行程序終結前，向執行法院對債權人提起異議之訴。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（最高法院44年台上字第721號、68年台上字第3190號判例意旨參照）。又按不動產物權依法律行為而取得者，非經登記不生效力，固為民法第758條所明定，如非依法律行為而取得者，雖不以登記為取得所有權之要件，但其取得所有權之原因如經相當確實之證明，而認為有所有權之存在，自得據以排除強制執行。而房屋之原始取得，係指出資建築房屋，不基於他人既存權利，而獨立取得房屋所有權而言，並不

01 以登記為生效要件（此有最高法院89年度台上字第1480號
02 判決意旨參照）。再按以所有之意思興建房屋，即為原始
03 建築人而取得該房屋之所有權（最高法院70年度台上字第
04 1970號民事裁判要旨參照）。復按「不動產物權，依法律
05 行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力
06 ，民法第758條第1項定有明文，是不動產物權之變動，
07 必須辦理移轉登記始生效力，未辦理保存登記之建築物雖
08 不能辦理移轉登記，但仍有上開規定之適用。而未辦保存
09 登記之地上物為讓與時，雖因而不能辦理所有權移轉登記
10 ，致該地上物之所有權不能發生讓與之效力，但受讓人與
11 讓與人間非不得約定將該建築物之事實上處分權讓與於受
12 讓人。上開未辦保存登記地上物事實上處分權之取得，乃
13 基於出賣人與買受人移轉所有權之意思表示合致，以及買
14 受人藉由出賣人移轉占有，現實上取得占有狀態、使用權
15 及收益權。此種事實上處分權性質上係所有權部分權能之
16 集合，但與所有權不同」（臺灣高等法院105年度上更（
17 一））字第72號判決節錄可參）。

18 （二）原告江木坤主張其為系爭建物之事實上處分權人，業據其
19 提出系爭2地號土地之土地登記謄本、地上權之他項權利
20 證明書影本、桃園縣（現改制為桃園市，下同）政府地方
21 稅務局98年9月22日桃稅房字第0980122653號函、第0000
22 000000號函影本、系爭建物買賣契約書影本、房屋稅繳款
23 書影本附卷可參（見本院卷第12至28頁）。另質諸證人即
24 系爭建物搭建者蔡炤正到庭證稱：約於80、81年間曾接受
25 原告江木坤委託進行廠房搭建，系爭建物應該是伊所搭建
26 ；伊不認識郭明蓮、於承攬搭建系爭建物時，未看過郭明
27 蓮出現；約70、80年時，因李正木介紹而認識原告江木坤
28 ，現場大部分都是原告江木坤自己來處理，伊在施作工程
29 時，原告江木坤會來指導等語（見本院卷第83至86頁）。
30 又質諸證人郭明蓮到庭證稱：伊有向原告江木坤購買系爭
31 建物，系爭建物之門牌號碼非伊所申請等語（見本院卷第

163 至 170 頁），益徵系爭建物係由原告江木坤出資建造取得，堪信為真實。系爭建物既係由原告江木坤出資委由蔡炤正興建完成，依上開說明，原告江木坤主張系爭建物係由其原始取得所有權等語，應可採信。

（三）又被告辯稱原告已於 81 年間將系爭建物讓與郭明蓮云云。惟查系爭建物既未辦妥所有權第一次登記，亦未依民法第 758 條規定，移轉登記所有權予郭明蓮，故原告江木坤亦未喪失對系爭建物之使用、收益及事實上之處分權，自未能以變更房屋稅納稅義務人為郭明蓮，即認已將系爭建物之事實上處分權移轉給郭明蓮。是系爭建物縱經以買賣為原因，於稅法上變更登記郭明蓮為系爭建物之納稅義務人，惟既未辦理所有權移轉登記，原告江木坤仍不失為系爭建物之所有權人，故被告逕以郭明蓮為系爭建物之納稅義務人，遽認其為系爭建物事實上處分權人而為查封之強制執执行程序，非有理由。則兩造聲請再次函詢桃園市政府地方稅務局關於系爭建物納稅義務人為何人，已無調查之必要，附此敘明。

四、綜上所述，系爭建物既為原告江木坤所出資興建，即應由原告江木坤原始取得所有權，又既未辦妥所有權第一次登記，復未經移轉登記予他人，則原告江木坤自有足以排除系爭執行事件就系爭建物所為強制執执行程序之權利。從而，其依強制執行法第 15 條之規定，請求撤銷系爭執行事件就系爭執行標的物所為之執执行程序，為有理由，應予准許。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第 78 條。

中 華 民 國 108 年 5 月 10 日
民 事 第 四 庭 法 官 林 常 智

以上正本係照原本作成

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。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 108 年 5 月 10 日
書 記 官 吳 忻 蓓

