臺灣高等法院臺中分院民事判決

106年度重上更㈡字第27號

上　訴　人　昶泓企業社（合夥）
法定代理人　廖麗娟
訴訟代理人　陳泓銘
　　王翊至律師
視同上訴人　蔡忠和
　　何明洲
參　加　人　吳沛盈
訴訟代理人　莊典憲律師
　　吳瑞堯律師
複代理人　　莫筑涵
被上訴人　　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

上列當事人間第三人異議之訴事件，上訴人對於中華民國100年4月6日臺灣臺中地方法院99年度重訴字第439號第一審判決提起上訴，經最高法院第二次發回更審，本院於108年9月10日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決廢棄。

被上訴人在第一審之訴駁回。

第一、二審及發回前第三審訴訟費用均由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按「第三人就執行標的物有足以排除強制執行之權利者，得於強制執行程序終結前，向執行法院對債權人提起異議之訴。如債務人亦否認其權利時，並得以債務人為被告。」強制執行法第15條定有明文。被上訴人提起本件第三人異議之訴，請求撤銷臺灣臺中地方法院（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）就坐落臺中市○○區○○○段○○○○段000之0地號

土地（下稱系爭土地）上所興建建物之第3層至第6樓即暫編2419建號建物（下稱2419號建物）所為之強制執行程序，而系爭執行事件之執行程序，業因被上訴人已依臺中地院99年度聲字第228號裁定所示提供擔保而停止，其強制執行程序尚未終結，被上訴人所提本件第三人異議之訴程序上合於上揭規定，合先敘明。

二、次按訴訟標的對於共同訴訟之各人，必須合一確定者，共同訴訟人中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全體，不利益者，對於全體不生效力，民事訴訟法第56條第1項第1款定有明文。在強制執行程序中，第三人依強制執行法第15條提起異議之訴，若以多數債權人為被告，其訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定，即屬必要之共同訴訟（最高法院95年台抗字第659號裁定意旨參照）。本件被上訴人主張其為坐落系爭土地上2419號建物之所有權人，而依強制執行法第15條規定，以執行債權人昶泓企業社（合夥）、蔡忠和、何明洲為被告，起訴請求撤銷系爭執行事件就2419號建物所為之強制執行程序，其訴訟標的對於前開多數執行債權人必須合一確定，屬必要共同訴訟，是本件雖僅昶泓企業社提起上訴，依首開規定及說明，昶泓企業社上訴之效力及於其餘同造共同訴訟人蔡忠和、何明洲。又被上訴人提起第三人異議之訴，主張2419號建物為其出資興建而取得所有權，而併聲明請求確認其為2419號建物之所有權人，此既為昶泓企業社所否認，致被上訴人是否為2419號建物所有權人之私法上地位有不安之狀態，被上訴人自有民事訴訟法第247條第1項所定即受確認判決之法律上利益，則雖蔡忠和、何明洲於原審及本院前審先後具狀陳明對被上訴人之主張暨請求無意見，惟被上訴人除提起確認之訴外，既併提起提起第三人異議之訴，被上訴人是否為2419號建物所有權人，乃為其所提起第三人異議之訴有無理由之前提，而第三人異議之訴對昶泓企業社、蔡忠和、何明洲有合一確定之必要，已如

前述，則蔡忠和、何明洲雖陳明對被上訴人之主張暨請求無意見，依前開規定，對共同訴訟人全體不生效力，故本件仍應列蔡忠和、何明洲為視同上訴人，應併敘明。

三、再按就兩造之訴訟有法律上利害關係之第三人，為輔助一造起見，於該訴訟繫屬中，得為參加。民事訴訟法第58條第1項定有明文。參加人吳沛盈主張已受讓系爭執行事件併案債權人即訴外人○○營造工程有限公司（下稱○○公司）對執行債務人○○建設有限公司（下稱○○公司）之債權，對本件就2419號建物是否屬○○公司責任財產所為認定，有法律上利害關係，為輔助上訴人起見而聲請參加訴訟，並提出系爭執行事件減價拍賣通知、陳報債權讓與書狀為佐（見本院卷一第58-71頁），被上訴人對吳沛盈參加訴訟則無意見（見本院卷五第41頁），吳沛盈聲請參加訴訟，於上揭規定無違，應予准許。

四、視同上訴人蔡忠和、何明洲經合法通知，無正當理由，未於言詞辯論期日到場，且無民事訴訟法第386條所列各款情事，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、被上訴人主張：

○○公司於民國96年2月7日取得改制前臺中縣政府所核發之（096）府工建建字第00000號建築執照（下稱系爭建照）後，即於其所有系爭土地上興建案名為「華頓雙學館」之集合住宅。惟○○公司完成地下層及第1、2層（即因系爭執行事件查封而暫編為2220建號建物部分，下稱2220號建物）後，因資金短缺，無力繼續興建，○○公司乃於98年9月28日與被上訴人簽訂「建築物權利讓渡契約書」（下稱系爭讓渡書），將系爭建築執照所載之起造及繼續建築權利讓渡予被上訴人，被上訴人遂接手出資興建完成2419號建物，故2419號建物之所有權由被上訴人原始取得。詎被上訴人於系爭執行事件中，主張被上訴人所有之2419號建物為○○公司所有，聲請併予拍賣，侵害被上訴人對2419號建物所有權，故依強制執行法第15條規定，提起第三人異議之訴，並聲明求為撤

銷系爭執行事件就2419號建物所為強制執行程序、及確認2419號建物所有權為被上訴人所有之判決。

參、上訴人抗辯：

一、上訴人昶泓企業社（下稱昶泓企業社）部分：

2419號建物並非被上訴人所出資興建，○○公司係為規避強制執行，而與被上訴人訂立系爭讓渡書，系爭讓渡書並非真實。又○○公司於2220號建物受查封後，與被上訴人訂立系爭讓渡書，將系爭建照繼續建築之權利讓與被上訴人，由被上訴人繼續興建，違背強制執行法第51條第2項規定，該繼續興建之權利讓與行為對上訴人不生效力。再「華頓雙學館」建築物僅有一所有權，2419號建物並無獨立之區分所有權，於辦理保存登記前，難認被上訴人取得2419號建物之所有權，無足以排除上訴人對之為強制執行之權利等語，資為抗辯。並求為駁回被上訴人之訴。

二、視同上訴人蔡忠和、何明洲經合法通知，未於準備程序及言詞辯論期日到庭，僅以書狀陳稱：

蔡忠和、何明洲為系爭土地之第一順位抵押權人，二人受讓自臺中商業銀行股份有限公司（下稱臺中商銀）之債權可自拍賣程序獲足額清償，且據蔡忠和、何明洲所悉，坐落系爭土地上之2419號建物為被上訴人所出資興建等語。

肆、參加人吳沛盈陳述意旨：

○○公司（負責人陳逢茂）於99年12月13日尚與訴外人蔡○○、王○○簽訂買賣契約，約定○○公司將2419號建物中之第5層及土地應有部分出賣予蔡○○、王○○，買賣契約中載明買賣標的確係○○公司所有，該買賣契約並經公證，參之2419號建物興建所需金錢均由○○公司所使用之帳戶支出，足見2419號建物係由○○公司出資興建。被上訴人主張因出資興建而取得2419號建物所有權，並非事實。

伍、原審為被上訴人全部勝訴之判決，上訴人不服，提起本件上訴，兩造之聲明為：

一、上訴人及參加人聲明：

㈠原判決廢棄。

㈡被上訴人在第一審之訴駁回。

二、被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

陸、得心證之理由：

一、下列事項為兩造所不爭執，且有土地及建物登記謄本、建造執照、系爭讓渡書、照片等附卷可稽，並經調閱系爭執行事件全卷查核無訛，堪信為真正：

㈠○○公司於96年2月7日取得系爭建照後，即於系爭土地上興建案名為「華頓雙學館」之集合住宅（下稱系爭建案）。（原審卷一第16、17頁）

㈡昶泓企業社於96年4月26日與○○公司買賣契約，約定上訴人以總價新台幣（下同）2340萬元之價格向○○公司購買系爭建案二樓整層共36戶房屋暨坐落之系爭土地應有部分，上訴人並已支付價金720萬元。

㈢昶泓企業社於97年9月19日以臺中地院97年度裁全字第6849、6850號民事裁定為執行名義，聲請就○○公司所有系爭土地暨其上系爭建案尚未完工之建物為假扣押，經臺中地院以97年度執全字第3218號受理並囑託地政事務所於97年9月23日辦畢查封登記後，執行法院於97年11月18日會同昶泓企業社及地政機關測量尚未完工之系爭建案建物，測量結果系爭建案已興建之範圍為地下層及第1、2層（總面積合計2262.46平方公尺），並將上揭已興建部分暫編建號為2220號建物而辦理查封登記。

㈣臺中商銀於98年10月20日以臺中地院97年度執字第97783號債權憑證為執行名義，聲請就系爭土地暨其上2220號建物及系爭建照為強制執行，經臺中地院以系爭執行事件受理。執行法院於98年11月16日發函禁止系爭建照變更起造人名義，臺中縣政府於98年12月25日函覆同意管制禁止系爭建照變更起造人。

㈤系爭執行事件定於98年12月3日就系爭土地、2220號建物及系爭建照進行第一次拍賣程序，訴外人周○○於98年12

月2日具狀聲明異議，主張其已於98年8月27日取得上揭執行標的物之所有權及事實上之處分權。

㈥昶泓企業社於99年1月27日以臺中地院97年度重訴字第488號確定判決為執行名義，聲請就系爭土地、2220號建物及系爭建照為強制執行，經臺中地院以99年度司執字第8129號受理後，併入系爭執行事件執行。

㈦臺中商銀於99年5月27日撤回系爭執行事件強制執行之聲請。併案債權人即上訴人昶泓企業社於99年6月3日具狀聲請續行系爭執行事件之執行程序。

㈧系爭執行事件承辦書記官於99年6月23日會同昶泓企業社及地政機關人員至系爭土地現場測量時，系爭建案之建物主體結構已興建完畢，而將其中第3層至第6層部分（面積合計3147.58平方公尺）暫編建號為2419號建物而辦理查封登記。

㈨○○公司於92年6月9日核准設立，負責人為許○○。許○○與周○○於98年8月27日簽訂股權讓渡書，將○○公司之股權讓與周○○，周○○於98年9月7日登記為○○公司負責人。○○公司負責人嗣於98年10月30日變更為蔡志昌、於99年8月18日再變更為陳逢茂。

㈩被上訴人於96年7月12日核准設立，負責人蔡志昌、主營業所設在臺中市○區○○○街○○○號1樓。嗣於98年11月18日變更公司負責人為鍾素玉、營業所為臺中市○○區○○街○號2樓之1。復於99年2月1日變更負責人為蔡志昌、營業所為臺中市○區○○○路○○號1樓。

㈪昶泓企業社所提出如本院卷五第3至6頁所示照片為系爭建案建物之現狀照片。（見本院卷五第41頁）

二、按強制執行法第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，且原告應就其主張有足以排除強制執行之權利存在，負舉證之責任。本件被上訴人主張其為系爭執行事件執行標的物中2419號建物之所有權

人，有足以排除系爭執行事件強制執行之權利等語，為昶泓企業社所否認，並以前開情詞為辯，則視同上訴人蔡忠和、何明洲雖均陳明對被上訴人之主張暨請求無意見，然因本件對昶泓企業社及蔡忠和、何明洲有合一確定之必要，依民事訴訟法第56條第1項第1款規定，蔡忠和、何明洲上開不利益行為，對共同訴訟人全體不生效力，被上訴人自仍應就其主張有足以排除強制執行之權利存在，負舉證之責任。查，被上訴人主張其為2419號建物之所有權人，無非以2419號建物係由其出資興建而原始取得所有權等語，為其論據。經查：

㈠昶泓企業社於97年9月19日聲請假扣押系爭土地及其上建物時，系爭建案尚未興建完成，經執行法院囑託地政機關於97年11月18日測量之結果，當時系爭建案之建物已興建範圍為地下層及第1、2層（總面積合計2262.46平方公尺），並於測量後將上揭已興建之地下層及第1、2層部分暫編建號為2220號建物而辦理查封登記；至2419號建物部分，則係於系爭執行事件程序進行中，經執行法院於99年6月23日勘驗現場時始查悉系爭建案之建物主體結構已興建完畢，而囑託政機關人員測量後，將其中第3層至第6層部分（面積合計3147.58平方公尺）暫編建號為2419號建物而辦理查封登記，為兩造所不爭執，並經調閱系爭執行事件卷宗查核屬實。按之於法院查封程序，輒有查封標的物為未辦保存登記建物、地上物或甚至經保存登記建物事後擴建或增建部分，如未予測量登記，日後恐就查封效力範圍難以界定，致生糾紛，故於查封標的物為未辦保存登記建物、地上物、甚至經保存登記之建物事後有擴建或增建情事時，執行法院即應囑託地政機關測量、並編定一暫編之臨時建號，以供查封登記，俾明確界定查封效力範圍。此與一般建物興建完成、經建管機關核發使用執照後，編定建號所為保存登記，將使登記名義人因登記而取得權利之效果，並不相同。本件由2220號建物及2419號建物上述

編定建號及登記之過程可知，上揭二建號建物之編定及登記，單純只是為明確界定查封效力範圍，而暫時編定臨時建號供辦理查封登記，以明確查封範圍及確保查封效力而已，至上揭二暫時編定建號之標的物，是否得獨立為所有權之權利客體，仍應依實際狀況判斷之。

㈡按「稱區分所有建築物者，謂數人區分一建築物而各專有其一部，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬物之共同部分共有之建築物。」、「前項專有部分，指區分所有建築物在構造上及使用上可獨立，且得單獨為所有權之標的者。共有部分，指區分所有建築物專有部分以外之其他部分及不屬於專有部分之附屬物。」民法第799條第1、2項定有明文。依上規定，一建築物得區分為數個所有權者，以區分所有建築物內部在構造上及使用上可獨立者為限，倘建物僅有樓層結構體之外觀，其內部並無在構造上及使用上可獨立之各區分所有建築物，尚無從使數人得區分此一建物而各專有其一部，系爭建物即非民法第799條規定之區分所有建築物（最高法院104年度台抗字第313號裁定意旨參照）。

㈢依系爭建照（見原審卷一第16頁）所示，系爭建案所預定興建之建物屬集合住宅，而依調閱之臺中地院97年度執全字第3218號執行卷所附之系爭建照請照圖所示，系爭建案設計之建物2至6樓均為數十間套房，中間為一通道，出入須經由一樓共同大門之設計。由此足見系爭建案之建物興建完成後，乃屬民法第799條規定之區分所有建築物。而查，系爭建案因昶泓企業社聲請假扣押，於97年11月18日測量時，系爭建案已興建之範圍為地下層及1、2層（即2220號建物部分），嗣系爭執行事件於99年6月23日測量時主體結構興建完畢，因而再將第3至6層部分暫編建號為2419號建物，且系爭建案建物迄今仍未興建完成，其目前現狀如上訴人所提出本院卷五第3至6頁照片所示，均為兩造不爭執之事實，已如前述。由本院卷五第3至6頁照片可

明顯看出，系爭建案所興建之建物迄今僅有主結構體之樓底板、樑柱，既無外牆，內部亦均無牆壁、門、窗、衛浴設備等，足見系爭建案建物之第3至6層雖因查封而暫編為2419號建物，然其相對於系爭建案之建物整體而言，其在構造上及使用上，均無從獨立得區分此一建物而使人專有其一部，況2419號建物迄今不僅無使用上、經濟上之獨立性，亦因並無外牆而尚不足以避風雨，自難認2419號建物係獨立之建築物，自更無從成為區分所有建物，是2419號建物尚無從為所有權之權利客體，堪以認定。從而，被上訴人主張2419號建物有獨立所有權，且其為所有權人等語，自難採憑。

三、基上，2419號建物尚不足以避風雨，亦無使用上、經濟上之獨立性，尚難認係獨立之建築物，無從獨立成為所有權之權利客體，既詳如前述，則被上訴人雖提出臺中地院99年度司促字第37469號支付命令（○○公司請求被上訴人給付系爭建物之電梯設備買賣及安裝工程款）、證人即負責被上訴人公司會計業務之黃○○（原名黃○○）經手簽章之支出憑證（含統一發票），及往來廠商訴外人○○鋼鐵股份有限公司、○○鋼鐵有限公司、○○鋼鐵工業股份有限公司（含買賣契約書）、陳○○（鋼鐵綁紮，含工程承攬合約書）、紀○○（模板工程，含協議書）、○○實業股份有限公司（預拌混凝土，含訂貨合約書），○○工程行（混凝土壓送工程，含工程承攬合約書）、○○工程行（臨時水電材料）、○○水電工程行（水電，含工程承攬合約書）、○○公司（電梯，含電梯設備買賣合約書）、○○環保工程行（垃圾清運）、○○環保工程有限公司（垃圾清運）、○○工程行（雜工、粗工、點工等）、○○工程行（雜工、粗工、點工等）、○○起重工程行（吊鋼筋）、林○○、張○○（以上2人均為搭設臨時工務所之水電、隔間及鋁門窗等工程）等人簽名領取之工程款支票多紙（均為客票）及付款簽回單等支出憑證並工程合約

書等相關資料，並舉證人陳○○、周○○、林○○、吳○○（2419號建物工地主任）、黃○○等人，資為上開支出憑證及工程合約書等資料暨其主張有出資興建事實均屬真正之證據。然被上訴人之前開主張縱屬可採，因2419號建物無從獨立為所有權之權利客體，則被上訴人縱出資興建2419號建物，其所興建部分依民法第811條規定，亦因附合而由系爭建案原興建2220號建物之所有權人取得，被上訴人主張因出資興建2419號建物而原始取得所有權，洵不足採。本件因2419號建物縱係由被上訴人出資興建，被上訴人亦無從取得所有權，已如前述，故被上訴人聲請再傳喚周○○（即周駿凱）、林炳坤，以證明2419號建物確係被上訴人出資興建，即無必要，併此敘明。

四、再「實施查封後，債務人就查封物所為移轉、設定負擔或其他有礙執行效果之行為，對於債權人不生效力。」、「實施查封後，第三人未經執行法院允許，占有查封物或為其他有礙執行效果之行為者，執行法院得依職權或依聲請排除之。」為強制執行法第51條第2、3項所明定，上揭規定依同法第113條規定，於不動產強制執行準用之。準此，不動產實施查封後，第三人違背查封效力，就查封物取得所有權或其他物權登記，有礙執行效果者，對於債權人不生效力，第三人不得以其所有權或其他物權對抗債權人（最高法院99年度台抗字第340號裁定意指參照）。被上訴人復主張○○公司已將系爭建照所載之起造權利及繼續建築之權利全部轉讓被上訴人，並提出系爭讓渡書資為佐證。惟姑不論昶泓企業社否認系爭讓渡書之真正，且縱系爭讓渡書為真正，依系爭讓渡書所載，被上訴人與○○公司簽立系爭讓渡書之日期為98年9月28日（見原審卷一第29頁），乃在系爭土地及2220號建物分別於97年9月23日、97年11月27日辦畢查封登記之後（見原審卷一第8、18頁），而○○公司與被上訴人於系爭讓渡書第3條約定「甲乙雙方簽訂本契約書後，即生權利讓渡之效力，由乙方

（按即被上訴人）自行出資繼續興建於建築執照上面所標示之建築物，興建完成之建築物所有權全部屬於乙方所有，甲方並無異議。」等語，○○公司竟將已經查封之系爭建案建物處分予被上訴人，系爭讓渡書已屬違背查封之效力，對債權人之昶泓企業社應不生效力。況系爭建案所預定興建之建物屬集合住宅，屬民法第799條規定之區分所有建築物，已如前述，而區分所有建築物之專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，不得分離而為移轉或設定負擔，復為民法第799條第5項所明定，足見房屋之性質不能與其基地使用權分離而存在，而系爭讓渡書開首即載明○○公司讓與被上訴人之標的為「…建築執照『臺中縣政府（96）府工建建字第00370號』所載之起造權利及繼續建築之權利全部轉讓」，足見○○公司讓與被上訴人者，僅限於系爭建照所載之權利，未及於系爭土地，則如許被上訴人於系爭土地查封後，出資興建2419號建物並原始取得所有權，則日後2419號建物一旦興建完工，如非形成2419號建物無坐落基地之應有部分，損及系爭土地之完整使用收益權，即必將因受限於民法第799條第5項規定，而致減損已查封之2220號建物就坐落基地（即系爭土地）之應有部分比例，均將大大降低一般人競拍之意願，顯然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。從而，被上訴人與○○公司間之系爭讓渡書對昶泓企業社自不生效力，被上訴人自亦不得主張2419號建物之所有權而聲請撤銷該部分之強制執行程序。

五、綜上所述，2419號建物尚非得獨立成為所有權之權利客體，系爭讓渡書亦對昶泓企業社不生效力，被上訴人並未能取得2419號建物之所有權，則被上訴人主張其為2419號建物之所有權人，而訴請確認2419號建物之所有權為其所有，並依強制執行法第15條規定，提起第三人異議之訴，請求撤銷系爭執行事件就2419號建物所為強制執行程序，為無理由，不應准許。原審判決確認被上訴人為2419號建物

所有權人及撤銷系爭事件就2419號建物所為之強制執行程序，自有未洽。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由。自應由本院予以廢棄改判，如主文第二項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

七、據上結論，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第463條、第385條第1項前段、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　9　　月　　30　　日

民事第四庭　審判長法　官　張瑞蘭

法　官　洪堯讚

法　官　呂麗玉

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後二十日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後二十日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第四百六十六條之一第一項但書或第二項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴，發回更審後為訴之變更（追加、擴張）部分應一併繳納上訴裁判費。

書記官　趙郁涵

中　　華　　民　　國　　108　　年　　10　　月　　7　　日