臺灣高等法院民事裁定

108年度抗字第389號

抗　告　人　京城國際建築經理股份有限公司

法定代理人　陳明輝

上列抗告人因與相對人莊英俊、莊英銳間聲明異議事件，對於中華民國108年2月22日臺灣士林地方法院107年度執事聲字第103號裁定提起抗告，本院裁定如下：

主　文

原裁定及原法院司法事務官於民國一百零七年八月三十日所為一〇七年度司執全字第九三號裁定均廢棄。

理　由

一、相對人執臺灣臺北地方法院107年度司裁全字第432號裁定為執行名義（下稱系爭執行名義），向原法院民事執行處（下稱執行法院）聲請假扣押債務人台灣蘭麗開發股份有限公司（下稱蘭麗公司）所有坐落臺北市〇〇區〇〇段0〇段000地號土地（下稱220地號土地）上未辦理保存登記建物〈下稱C區建物，即臺北市政府都市發展局（下稱都發局）103建字第262號建造執照，嗣於民國107年11月22日辦理所有權第一次登記，建物編為31377至31382號〉，及同段同小段155-2、222-2、222-3地號土地（下稱155-2地號等土地）上未辦理保存登記建物（下稱A區建物，即都發局103建字第297號建造執照），執行法院於107年3月8日到場查封C區及A區建物（下合稱系爭建物），並囑託臺北市士林地政事務所（下稱地政事務所）辦理查封登記完畢（即107年度司執全字第93號強制執行事件，下稱系爭執行事件）。抗告人對此聲明異議，經原法院司法事務官於107年8月30日以107年度司執全字第93號裁定駁回其聲明，抗告人再為聲明異議，原法院於108年2月22日以107年度執事聲字第103號裁定駁回其異議。抗告人不服，提起抗告。

二、抗告意旨略以：蘭麗公司與第三人林士民（即蘭麗公司之法定代理人）合作開發住宅興建工程，於106年10月19日共同信託予抗告人，並分別簽訂A區、C區不動產信託契約書（下

稱系爭信託契約），系爭信託契約第3條約定信託財產包含地上建物之起造權利、興建中之建物及完工後之建物。系爭建物於查封時尚未完成建物所有權第一次登記，惟建造執照之起造人已變更為抗告人，依財產上外觀即可認定屬信託財產，為抗告人所有，依信託法第12條規定，相對人不得聲請對系爭建物為強制執行，原裁定忽視司法事務官以實體審認系爭建物屬蘭麗公司所有，非僅就外觀形式審查之違誤，駁回抗告人之異議，於法有違等語，並聲明：原裁定廢棄，相對人於原法院之聲請駁回。

三、相對人則以：系爭建物於查封時未保存登記，所有權由原始出資人取得，非以建築執照起造人名義誰屬作為認定依據，而查封當時之現場銷售人員均為蘭麗公司員工，相關銷售文宣載明「投資興建／台灣蘭麗開發股份有限公司」，依系爭建物形式外觀，亦無任何足資認定屬信託財產之表徵，應認系爭建物屬蘭麗公司所有。又系爭建物於系爭信託契約簽訂時已屬民法所定不動產，依該契約第3條第5款約定，應「完成信託移轉登記」始屬信託財產，而系爭建物於查封時屬未辦保存登記，無從辦理信託登記，即非信託財產，抗告人受託範圍僅限起造人之名義變更，非系爭建物所有權人，不得依信託法第12條規定主張相對人就系爭建物不得強制執行，且依信託法第4條規定，亦不得對抗相對人等語，並聲明：抗告駁回。

四、按執行法院為非訟法院，僅得依執行名義為強制執行，無權調查審認當事人實體上權利義務之爭執（最高法院101年度台抗字第1070裁定意旨參照）。債權人查報之財產是否屬債務人所有，執行法院應依強制執行時該財產之種類、外觀、債權人所提證據或卷存相關資料，先為形式審查，認該財產屬債務人所有者，始得開始強制執行程序。如係不動產者，應以地政機關登記名義之外觀為調查認定之依據；如未於地政機關登記者，即得依房屋納稅義務人、建造執照、使用執照等相關公文書認定之。倘未先為形式審查即逕予強制執行

，嗣依該財產之外觀，認確非屬債務人之財產時，即應撤銷其執行處分，無待第三人提異議之訴以資救濟（最高法院96年台抗字第17號、106年度台抗字第650號裁定意旨參照）。次按受託人因信託行為取得之財產權為信託財產。受託人因信託財產之管理、處分、滅失、毀損或其他事由取得之財產權，仍屬信託財產；對信託財產不得強制執行。但基於信託前存在於該財產之權利、因處理信託事務所生之權利或其他法律另有規定者，不在此限，信託法第9條、第12條第1項分別定有明文。又信託法第12條立法理由揭明：「信託財產名義上雖屬受託人所有，但受託人係為受益人之利益管理處分之，故原則上『任何人』對信託財產不得強制執行。但為保障信託關係發生前已生之權利及因信託財產所生或處理信託事務發生之稅捐、債權，依下列權利取得之執行名義可例外對信託財產強制執行：一、就信託財產因信託前存在於該財產之權利（例如抵押權）；二、因處理信託事務所生之權利（例如修繕信託財產之修繕費債權）；三、其他法律有特別規定得對信託財產強制執行之權利（例如有關稅法中明定之稅捐債權）」。準此，財產權經委託人移轉與受託人而成為信託財產後，該信託財產名義上屬受託人所有，變形之信託財產亦屬受託人所有，除有信託法第12條第1項但書所定情形外，委託人之債權人不得對之為強制執行。

五、經查：

㈠、相對人執系爭執行名義，向執行法院聲請假扣押系爭建物，執行法院於107年3月8日到場查封系爭建物時，系爭C區建物已完工，A區建物尚未完工，經執行法院囑託地政事務所就系爭A區建物現況測量後，與C區建物併同為查封登記完畢等情，有系爭執行事件卷附之查封筆錄、履勘筆錄、地政事務所107年8月2日北市士地測字第1076008563號函等可稽〈見外放系爭執行事件影卷（下稱執行案卷，原卷無編頁）第7-8、11-12、51-67頁〉。又蘭麗公司與林士民合作於220地號、155-2地號等土地上興建住宅，為順利興建完成，擬向

訴外人京城銀國際租賃股份有限公司（下稱京城銀公司）融資，於106年10月19日與抗告人、京城銀公司就上開土地分別簽定不動產信託契約書（二份契約書除標的物外，其餘內容大致相同，逕稱系爭信託契約，見執行案卷第25-39頁）。系爭信託契約前言載明：「甲（即林士民）、乙（即蘭麗公司）雙方同意共同委託丙方（即抗告人）為本專案不動產之信託受託人，為受益人之利益及信託目的而為之開發、管理及處分信託財產。」，第2條約定：「一、甲方為本信託契約土地之委託人。二、乙方為本信託契約起造權利、興建中或完工後建物及資金之委託人。三、丙方為本信託契約土地、起造權利、興建中或完工後建物及資金之受託人。四、丁方（即京城銀公司）為本專案之貸款融資機構，其融資債權應受保障，但以實際已撥付乙方之融資金額為限。五、甲乙雙方為本契約之受益人。....」，第3條：「一、甲方所有臺北市○○區○○段○○段00000000000000000地號等三筆土地，面積共計416.74平方公尺，權利範圍全部（註：另份契約之土地為220地號土地，面積共計316平方公尺，權利範圍全部）。....二、乙方對於本專案地上建物起造權利〈建照號碼：103建字第0297號（註：另份契約之建照號碼為103建字第0262號）、興建中尚未完工之建物及順利興建完工後之建物。三、甲方或乙方提供存入本契約信託專戶之資金（含現金存款及票據），包括但不限於自有資金、丁方核貸入信託專戶之融資款項、本專案之銷售（含預售）收入、相關之代收付款項等。四、因管理、運用或處分上開信託財產所取得之權利、收益或財產。五、上開一至三項，其中不動產部分應完成信託移轉登記予丙方，建造執照起造人名義信託變更為丙方，金錢部分應完成存入本契約之信託專戶後，始為本契約之信託財產。」，第7條：「丙方為管理本專案之信託財產，應於本契約簽約後設置本專案之信託專戶、專戶名稱、資金來源、支出項目約定如下：....二、專戶資金來源：本專案之信託專戶資金來源包括本專案房地銷售

（含預售）所得、丁方核貸融資款及乙方自備資金等。三、專戶支出項目：本專案之信託專戶支出項目包括本專案土地款、興建費用、丁方核貸融資之本息、相關稅規費、銷售費用、丙方之信託費用及本專案相關支出等。」，依上開約定，顯見系爭信託契約約定之信託財產，非僅220地號、155-2地號等土地，尚包括信託專戶之資金（包括蘭麗公司自有資金、京城銀公司融資款項、專案銷售收入等），本於信託財產所取得之權利、收益或財產，及建造執照起造人名義變更為抗告人之興建中尚未完工之建物或順利興建完工後之建物，系爭建物形式上係由抗告人以受託管理之信託財產即信託專戶資金所興建。而蘭麗公司已依系爭信託契約之約定，於106年11月20日將系爭建物建造執照之起造人變更為抗告人，有建造執照及起造人名義變更表、都發局107年3月16日北市都授建字第10732246700號函可佐（見執行案卷第10、44-49頁），依信託法第9條第2項規定，屬信託財產之一部，除有同法第12條第1項但書所定情形外，債權人不得對之為強制執行。

㈡、雖相對人抗辯：查封時現場均為蘭麗公司人員，文宣均記載由蘭麗公司投資興建，依系爭建物形式外觀無法認定屬信託財產，且系爭建物於查封時已屬民法所定不動產，未依系爭信託契約第3條第5款約定辦理信託登記，即非信託財產。況系爭建物未經信託登記，亦不得對抗相對人等語。按執行法院就債權人聲請執行之財產，於形式審查是否屬債務人所有時，應審酌之資料包括該財產之種類、外觀、債權人所提證據及卷存相關資料等為調查認定之依據，非僅得就財產本身之外觀為審查。查系爭建物之建造執照、起造人名義變更資料等公文書，均載明起造人為抗告人，依此項登記之外觀，即可認定抗告人為系爭建物之所有權人，縱現場人員隸屬蘭麗公司，文宣記載蘭麗公司投資興建，亦僅得認系爭建物由蘭麗公司銷售，無法憑以認定蘭麗公司為所有權人。又系爭信託契約第3條第5款明確約定建造執照起造人名義信託變更

為抗告人後，即屬信託財產，而系爭建物之起造人已變更為抗告人，自屬信託財產，相對人抗辯系爭建物未依系爭信託契約第3條第5款約定辦理信託登記，即非信託財產，顯與上開約定未符。另按信託法第4條第1項規定：「以應登記或註冊之財產權為信託者，非經信託登記，不得對抗第三人。」，係指以財產權之取得需經登記之情形，抗告人係依民法第759條所定基於其他非因法律行為（即以信託專戶資金所興建原始起造）而於登記前取得系爭建物所有權，自無上開規定之適用。從而，相對人上開所辯，均無所據。

㈢、綜上，系爭建物係抗告人因信託行為取得之財產，相對人未釋明其對蘭麗公司之執行債權有信託法第12條第1項但書所定基於系爭信託契約前存在於信託財產之權利、因處理系爭信託契約事務所生之權利或其他法律另有規定等各情，其聲請對系爭建物為強制執行，自違反信託法第12條第1項前段規定，不應准許。執行法院就系爭建物所為強制執行，自有不當，抗告人對之為聲明異議，尚非無據，原裁定維持原法院司法事務官所為駁回抗告人之聲明異議，自有未洽，抗告意旨指摘原裁定不當，求予廢棄，非無理由，應由本院將原裁定及司法事務官所為之裁定予以廢棄，發回原法院，由司法事務官另為適法之處理。

七、據上論結，本件抗告為有理由，爰裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　9　　日

民事第十三庭

審判長法　官　吳麗惠

法　官　林純如

法　官　邱蓮華

正本係照原本作成。

本裁定除以適用法規顯有錯誤為理由外，不得再抗告。如提起再抗告，應於收受送達後10日內委任律師為代理人向本院提出再抗告狀。並繳納再抗告費新臺幣1千元。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　10　　日

書記官　蘇意絜