

臺灣苗栗地方法院民事判決

113年度訴字第372號

原告 華融國際企業有限公司

法定代理人 李香慧

訴訟代理人 王少輔律師

林郁芸律師

被告 中租迪和股份有限公司

法定代理人 陳鳳龍

訴訟代理人 鄒慶龍

被告 大維國際建設有限公司

法定代理人 黃三維

上列當事人間請求第三人異議之訴事件，本院於民國113年9月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告於民國107年12月間欲向訴外人李秀香以新臺幣（下同）1,750萬元購買坐落苗栗縣○○鄉○○段000○○000地號土地及同段21建號（門牌號碼苗栗縣○○鄉○○村○○路00○○號）建物（下合稱系爭房地），因資金不足乃經由訴外人黃姿瑜即訴外人中台風神通運有限公司（下稱中台公司）之代表人，而向中台公司借款，中台公司遂向訴外人陳許秀鳳借款後再借貸1,650萬元予原告，原告乃得以購買系爭房地並於108年3月8日移轉登記為所有權人；為確保中台公司對原告之債權，乃與原告約定若原告未還款則願將

01 系爭房地過戶予中台公司，原告公司經理陳柏男因而將原告  
02 之大小章交給黃姿瑜以蓋印土地登記申請書等文件之用，嗣  
03 黃姿瑜將蓋妥原告及中台公司印鑑之空白土地登記申請書  
04 （下稱系爭土地登記申請書）轉交訴外人李鎡妙保管；陳許  
05 秀鳳、李鎡妙未得原告之同意，私自將土地登記申請書之權  
06 利人、買受人欄位所載中台公司塗改為陳許秀鳳後，於108  
07 年10月31日將系爭房地所有權移轉登記予陳許秀鳳所有（下  
08 稱甲移轉登記），原告與陳許秀鳳間無系爭房地移轉之合  
09 意，系爭房地上開所有權移轉登記之物權行為應屬無效；陳  
10 許秀鳳再於109年2月20日以買賣為原因將系爭房地所有權移  
11 轉登記（下稱乙移轉登記）予被告大維國際建設有限公司  
12 （下稱大維公司）所有，屬無權處分，原告拒絕承認而不生  
13 效力，並經本院以112年度訴字第75號判決認定被告大維公  
14 司應將系爭房地之乙移轉登記塗銷及陳許秀鳳應將系爭房地  
15 之甲移轉登記塗銷，並回復登記為原告所有。被告大維公司  
16 既明知其非系爭房地之所有權人，無權處分系爭房地之實際  
17 權利，竟與被告中租迪和股份有限公司（下稱中租公司）共  
18 謀成立系爭房地設定擔保債權總金額為1,200萬元之最高限  
19 額抵押權（下稱系爭抵押權）予被告中租公司之契約並於10  
20 9年4月22日登記系爭抵押權予被告中租公司，被告中租公司  
21 自無從取得系爭抵押權之權利，惟被告中租公司竟以被告大  
22 維公司為債務人而聲請拍賣系爭房地，經本院以112年度司  
23 拍字第120號拍賣抵押物強制執行事件受理在案，原告自得  
24 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  
25 事件就系爭房地所為強制執行程序，及依民法第767條第1項  
26 中段規定請求被告中租公司塗銷系爭抵押權登記。為此，爰  
27 依強制執行法第15條、民法第767條第1項中段之規定，提起  
28 本件訴訟等語。並聲明：(一)本院112年度司拍字第120號拍賣  
29 抵押物強制執行事件，就系爭房地所為之強制執行程序應予  
30 撤銷。(二)被告中租公司應將原告所有系爭房地之系爭抵押權  
31 登記均予以塗銷。

01 二、被告部分：

02 (一)被告大維公司則以：系爭房地為被告大維公司向陳許秀鳳於  
03 108年12月30日以1,750萬元購買取得，為善意有權取得系爭  
04 房地所有權，被告大維公司因資金需求與被告中租公司約定  
05 以設定抵押權方式借款5,400萬元，而提供系爭房地及其他  
06 即臺南市○○區○○段00000地號土地及其上同段8320至832  
07 8建號建物設定抵押權予被告中租公司，被告中租公司亦確  
08 有將前開金額貸與被告大維公司，被告間確有借貸關係，尚  
09 無通謀設定虛偽抵押權之情事等語，資為抗辯。並聲明：原  
10 告之訴駁回。

11 (二)被告中租公司則以：被告中租公司為擔保與被告大維公司間  
12 先後於111年8月26日、111年10月26日、112年3月31日之借  
13 貸2,000萬元、1,400萬元、2,000萬元，除由被告大維公司  
14 負責人擔任連帶保證人共同簽立本票外，並以系爭房地設定  
15 系爭抵押權為上開借貸履行之擔保，被告中租公司係基於土  
16 地、建物所有權登記公示外觀之公信力而信賴系爭房地為被  
17 告大維公司所有，進而往來借貸業務並徵提為上開借貸債權  
18 之擔保，對被告大維公司與陳許秀鳳、原告間之所有權移轉  
19 爭議事項不知悉，原告主張系爭抵押權為被告間通謀一節顯  
20 不可採，被告中租公司基於被告大維公司之違約而得依法對  
21 系爭房地聲請拍賣抵押物並優先受償，原告請求塗銷系爭房  
22 地執系爭抵押權登記並撤回強制執行程序，應無理由等語，  
23 資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

24 三、得心證之理由：

25 (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  
26 強制執行程序終結前，向執行法院對債權人提起異議之訴，  
27 強制執行法第15條定有明文。是以第三人異議之訴，須於執  
28 行程序開始後終結前始得為之，如強制執行程序已終結，或  
29 尚未開始，因執行程序已無從排除或無執行程序可資排除，  
30 均不得提起。經查，原告主張被告中租公司向本院聲請經本  
31 院以112年度司拍字第120號裁定（下稱系爭裁定）准許拍賣

01 抵押物在案乙情，為被告所不爭執，復經本院調取本院112  
02 年度司拍字第120號拍賣抵押物事件卷宗核閱無訛，堪信為  
03 真實。惟系爭裁定僅使被告中租公司取得執行名義而已，迄  
04 今被告中租公司尚未持系爭裁定向本院民事執行處聲請強制  
05 執行乙情，業經被告中租公司陳明在卷（見本院卷第177  
06 頁），並有本院民事查詢單1紙附卷可稽（見本院卷第87  
07 頁），堪認被告間以系爭裁定就系爭房地所為強制執行程序  
08 尚未開始。依上開說明，依系爭裁定就系爭房地所為強制執  
09 行程序既尚未開始，即無強制執行程序可資排除，則原告提  
10 起本件第三人異議之訴而請求撤銷強制執行程序，顯於法未  
11 合，應予駁回。

12 (二)按第三人主張表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，該  
13 第三人應負舉證之責（最高法院48年度台上字第29號原判例  
14 意旨參照）。又不動產登記係由國家機關作成，其真實之外  
15 觀強度極高，本應確保其登記之公示性，將登記事項賦予絕  
16 對真實之公信力。如第三人因信賴登記而取得土地權利時，  
17 通常可認信賴者不知其為不實，此項善意取得即應受推定，  
18 此乃土地法第43條規定「依本法所為之登記有絕對效力」之  
19 所由設，是以主張非善意者，自應就此事實負其舉證責任  
20 （最高法院99年度台上字第592號判決意旨參照）。查原告  
21 主張被告間就系爭房地所設定系爭抵押權登記均為共謀所為  
22 乙節，既均經被告否認在卷，自應由原告負舉證之責，惟原  
23 告就被告間係通謀虛偽設定系爭抵押權乙節未為舉證，其上  
24 開主張已難認有據。又被告大維公司以系爭房地於109年4月  
25 16日與被告中租公司為抵押權設定契約書並於同年月22日設  
26 定系爭抵押權登記時，均為系爭房地之登記名義人乙情，有  
27 系爭房地之登記謄本、苗栗縣銅鑼地政事務所113年9月4日  
28 同地一字第1130004548號函所附設定登記申請資料存卷可考  
29 （見本院卷第55至61、131至146、163至168頁），是此部分  
30 事實堪可認定。被告大維公司於系爭抵押權設定時，既均為  
31 系爭房地之登記名義人，縱認原告主張系爭房地之甲移轉登

01 記、乙移轉登記均屬無效及被告大維公司所為系爭抵押權設  
02 定契約、登記屬無權處分等情非虛，但原告未提出任何證據  
03 證明被告中租公司明知系爭房地之相關所有權移轉登記存有  
04 無效原因、無權處分等情事，則被告中租公司抗辯其屬信賴  
05 系爭房地登記之善意第三人，並已依法律行為而設定登記系  
06 爭抵押權，自應受民法第759條之1規定登記有推定權利適法  
07 之保護，而善意取得系爭抵押權等語，依上開說明，即屬有  
08 據。縱使原告於另訴得請求被告大維公司塗銷系爭房地之所  
09 有權移轉登記，但被告中租公司所取得之系爭抵押權並不因  
10 此而受影響，是原告主張被告中租公司無從取得系爭抵押權  
11 之權利云云，委無可採，則其請求被告中租公司應塗銷系爭  
12 抵押權登記，即無可取。

13 四、綜上所述，原告依強制執行法第15條規定提起第三人異議之  
14 訴，請求就系爭房地所為之強制執行程序應予撤銷，及依民  
15 法第767條第1項中段之規定，請求被告中租公司應將系爭房  
16 地之系爭抵押權登記均予以塗銷，均無理由，應予駁回。

17 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
18 核與判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

19 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

20 中 華 民 國 113 年 10 月 14 日

21 民事第一庭 法官 賴映岑

22 以上正本係照原本作成。

23 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。

24 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 113 年 10 月 14 日

26 書記官 趙千淳