

臺灣高等法院臺中分院民事判決

110年度重上字第220號

上訴人 吳耀驊

訴訟代理人 張豐守律師

上訴人 吳心

被上訴人 吳□

訴訟代理人 林瓊嘉律師

上列當事人間請求第三人異議之訴事件，上訴人對於中華民國110年8月18日臺灣臺中地方法院109年度重訴字第143號第一審判決提起上訴，本院於111年8月24日言詞辯論終結，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

一、被上訴人主張：如附表一所示土地（下稱系爭土地）及附表二所示建物（下稱系爭建物，與系爭土地合稱系爭不動產）為伊所有。上訴人吳耀驊夥同伊媳婦即訴外人黃○○，訛稱將系爭不動產過戶予伊子陳○○，且將陳○○經營之坤淨有限公司（下稱坤淨公司）變更負責人為伊之方式，可將坤淨公司每月貸款金額於會計項目記為支出以抵稅云云，並利用伊不識字，將伊載至臺中市○○地政事務所（下稱○○地政）填寫文件，而將系爭土地以買賣為名義過戶移轉登記於吳耀驊名下；又以前詞誑騙伊將系爭建物所有權狀及印鑑章交予黃○○，黃○○隨即無權代理伊將系爭建物以買賣為名義過戶移轉登記於吳耀驊名下。嗣伊發覺後即聲請法院就系爭不動產為假處分，並對吳耀驊另案提起塗銷所有權移轉登記等訴訟。吳耀驊竟與上訴人吳心勾串，明知相互間無債權債務存在，而通謀製造假債權，由吳耀驊簽發如附表三所示之本票2紙（下稱系爭本票），交由吳心持向臺灣臺中地方法院（下稱中院）聲請本票裁定，並以該裁定為執行名義向中院聲請對系爭不動產強制執行，現由中院109年度司執字

01 第1265、64866號事件（下稱系爭執行事件）執行中。伊為
02 系爭不動產之真正所有權人，爰依強制執行法第15條規定，
03 求為命系爭執行事件就系爭不動產之強制執行程序（下稱系
04 爭執行程序）應予撤銷之判決。

05 二、上訴人抗辯：

06 (一)吳耀驊則以：伊借款予黃○○，嗣黃○○無力償還債務，經
07 被上訴人同意將系爭不動產移轉所有權予伊，俟債務全數清
08 償後，再行塗銷登記，伊並未詐騙被上訴人。伊因購地有資
09 金需求，先後向伊伯父吳心借款計新臺幣（下同）3,400萬
10 元尚未清償，吳心因此對伊名下財產聲請強制執行。又系爭
11 不動產目前仍登記在伊名下，該登記有絕對效力，被上訴人
12 提起本件第三人異議之訴並無理由云云，資為抗辯。

13 (二)吳心則以：吳耀驊確有向伊借款，並交付系爭本票作為擔
14 保，伊已先後依約匯款至吳耀驊名下之銀行帳戶，完成借款
15 之交付，並非捏造。系爭不動產所有權人既登記為吳耀驊，
16 伊聲請對之強制執行並無不合。吳耀驊與被上訴人、黃○○
17 間之糾紛，伊不知情，亦與伊無關云云，資為抗辯。

18 三、原審判決撤銷系爭執行程序，上訴人提起上訴，聲明：(一)原
19 判決廢棄。(二)上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人則答辯聲
20 明：上訴駁回。

21 四、兩造不爭執事項：

22 (一)黃○○為被上訴人長媳。陳○○為被上訴人長男，並為坤淨
23 公司之負責人。吳心為吳耀驊之堂伯。

24 (二)系爭土地原為被上訴人所有。嗣於107年12月11日，被上訴
25 人與黃○○、吳耀驊、地政士李明祥至○○地政。之後，系
26 爭土地所有權即以買賣為原因移轉登記於吳耀驊名下。被上
27 訴人當日有在相關申請資料上簽名。

28 (三)系爭建物原為被上訴人所有。嗣於107年12月28日，黃○○
29 持被上訴人身分證、印鑑證明、印鑑章及所有權狀等，將系
30 爭建物所有權以買賣為原因移轉登記於吳耀驊名下。

31 (四)吳心持中院108年度司票字第7289號民事裁定及確定證明

書，向中院聲請強制執行拍賣系爭不動產，經中院以系爭執行事件受理，尚未終結。

(五)吳耀驊持有黃○○所交付如附表四所示之票據號碼WG0000000、WG00000000、CH00000000等3張本票；其中票據號碼WG0000000、WG00000000，係黃○○於107年5月4日在「一零一文具○○店」購買。

(六)本院審理109年度重上字第185號事件時，曾將附表四所示本票3紙及借款契約書1紙上之「吳□」簽名，與被上訴人當庭書寫筆跡資料、金融機構開戶印鑑卡、印鑑證明申請書等筆跡資料，及被上訴人親自捺印之指紋卡等相關證據資料囑託法務部調查局進行筆跡、指紋鑑定等，嗣經鑑定結果認為上揭本票3紙及借款契約書1紙上之「吳□」簽名，與被上訴人當庭書寫、金融機構開戶印鑑卡、印鑑證明申請書等「吳□」簽名筆跡之筆劃特徵不同，研判應非同1人所書；另上揭本票3紙及借款契約書1紙上之「吳□」簽名處指紋，與被上訴人親自捺印之指紋卡之十指指紋不同，應非同一所有（見原審卷四21-29頁之法務部調查局110年5月13日鑑定書）。

五、得心證之理由

(一)被上訴人為系爭不動產之真正所有權人：

1.系爭土地於107年12月11日以買賣為原因移轉登記於吳耀驊名下，有土地登記申請書、土地所有權買賣契約書各2份可憑（均為影本，見本院卷○000-000、299-301、319-321、327-329），而上開土地所有權買賣契約書中有被上訴人之簽名等情，為兩造所不爭執（見不爭執事項(二)）。被上訴人就此陳稱：「黃○○叫我去，叫我在車上等，她去辦事情，簽名那次她沒有跟我說那是地政事務所，我又不認識字，我也不知道那裡是地政事務所，她跟我說，我兒子開公司，她叫我當負責人要我去簽名，簽名給我兒子，我兒子如果去貸款利息比較輕，我孫子在讀書補助比較多，一年可以省30萬元，叫我去簽名，但她沒有跟我說

01 那裡是地政事務所，我不知道那裡是辦什麼的，她叫我去
02 簽，我也不會簽，她載我去的，叫我在車內等，她去辦好
03 才叫我去簽名，我說我不會簽，還有一個叫李什麼的，在
04 做代書，我說我不會簽，他跟我說沒有關係慢慢寫，還有
05 那個人、那個人我不認識他，他站在旁邊看，他也沒有跟
06 我說這要簽給誰，也沒有跟我說寫什麼東西，我媳婦黃○
07 ○跟我說我當負責人就是要去寫要借錢，跟我孫子讀書會
08 比較省錢，我才會去簽名，我是要簽給我兒子，我不是要
09 簽給他，他又不是我什麼人，我為何要簽給他，我不識字
10 看不懂，我也不會」（見本院卷二28-29頁），吳耀驊則
11 辯稱：被上訴人為了要向伊借錢，才到○○地政將系爭不
12 動產過戶給伊云云（見本院卷三293頁），是被上訴人是
13 否因受騙而在上開文件簽名，即為兩造爭執所在。

- 14 2. 吳耀驊雖辯稱：坤淨公司向玉山銀行借款，連帶保證人為
15 黃○○、陳○○、被上訴人及被上訴人之夫陳○○，坤淨
16 公司的貸款都由黃○○繳納，這些錢都是伊借給黃○○、
17 陳○○、被上訴人，還有3,800萬元未還款云云。查吳耀
18 驊雖於中院108年度重訴字第545號塗銷所有權移轉登記事
19 件（下稱545案）提出借款契約書，惟該借款契約書上
20 「吳□」簽名經法務部調查局鑑定非被上訴人所簽（見不
21 爭執事項(六)），已難認被上訴人有向吳耀驊借款之情事，
22 且吳耀驊亦未提出匯款或交付金錢予被上訴人之證據，實
23 難徒憑坤淨公司對玉山銀行有還款需求，被上訴人為連帶
24 保證人，而據以推認被上訴人有向吳耀驊借款之事實。又
25 據黃○○於545案證稱：伊於104年至106年向上訴人借
26 錢，伊曾偷開陳○○的票給上訴人還款，是因伊投資股
27 票、期貨而向上訴人借錢，伊向上訴人借的錢沒有用在坤
28 淨公司，一開始只有用票向上訴人借錢，後來借貸金額比
29 較多之後，他要求伊提供本票，伊開始簽本票給他，之後
30 他說要簽被上訴人的本票，因為房產是被上訴人的名字，
31 伊名下沒有東西可以擔保，上訴人要名下有東西的人的本

票給他擔保等語（見本院卷○000-000頁），參以黃○○與吳耀驊曾有如下對話「黃○○：現在的狀況是我們家的人全部都不知道。上訴人：對阿」、「黃○○：這件事的過程我婆婆他們家的人完全不知情」，此有被上訴人於545案中提出108年8月27日之錄音對話譯文可憑（見本院卷二61頁之本院109年度重上字第185號判決理由），足見黃○○係因其個人投資股票、期貨而向吳耀驊借款，與坤淨公司及被上訴人無關，吳耀驊所辯自無可採。

3.黃○○又於545案中證稱：因為伊沒有辦法給吳耀驊抵押品，吳耀驊要伊想辦法跟被上訴人講，要拿被上訴人房產出來做擔保，伊也不知道怎麼跟被上訴人講，吳耀驊說不然你可以跟被上訴人說把房產辦到公司名下，可以節稅，又可以節省利息支出，吳耀驊跟銀行關係又很好，可以幫忙爭取比較好的條件、利率、額度，伊就用這個方式去跟被上訴人說房產過到公司名下，讓她變成公司的負責人，然後用公司的名字去貸款，這樣子有比較好的額度、利率，可以節省稅金，伊是用這個方式跟被上訴人講，她才會誤以為要過到她兒子公司名下，才把權狀給伊，才會協助伊去辦理印鑑證明等語（見本院卷三235頁），且於中院109年度訴字第2607號偽造有價證券案件（下稱2607刑案）證稱：吳耀驊說如果伊沒有辦法全部還給他，就必須要做設定跟登記部分，所以才會移轉被上訴人的不動產，移轉理由伊當初向被上訴人說要公司節稅，是吳耀驊教伊怎麼講，伊跟被上訴人講每個月的貸款可以抵扣營業所得，那時候她以為房子只要轉到坤淨公司名下，她的認知她會變成公司的負責人，房子在公司名下等語（見本院卷三97、98、124頁），核與被上訴人所陳遭黃○○所騙等情節大致相符，雖被上訴人事後理解成要將系爭不動產登記在陳○○名下，然此並無礙於被上訴人並無意要將系爭不動產移轉登記予吳耀驊之認定。

4.被上訴人於2607刑案證稱：黃○○說要擔任負責人就要去

01 簽名，她叫伊簽兩次，說以後需要的話，可以不用再來，
02 黃○○開車載伊去地政事務所，叫伊在車內等，他們進去
03 弄完才叫伊去簽名，有一個人在伊身邊，伊說伊不太會寫
04 也不識字，他說沒關係慢慢寫，就是那個代書李明祥，是
05 伊到法院才認出他，在後面隔一段距離就是吳耀驊，他們
06 都沒有說來地政事務所做什麼，如果說的話，伊怎麼可能
07 會簽名等語（見本院卷三156、157頁），核與黃○○於54
08 5案中證稱：被上訴人不認識字，她名字都要人家先寫給
09 她看，她再慢慢複寫這樣子，因為她沒有讀書，所以她不
10 識字，辦理過戶時，被上訴人有一起到地政事務所，被上
11 訴人先在車上等，所有東西都是伊等弄好之後，被上訴人
12 才去簽名，也沒有人跟她講要過給誰等語（見本院卷三23
13 6、237頁），及於2607刑案證稱：地政事務所那次，文件
14 都準備好後，被上訴人只有去簽名，簽完名就離開，在場
15 之人有伊、被上訴人、吳耀驊、李明祥跟地政人員，被上
16 訴人不認識字，伊跟她講說要去辦一些設定公司的事，被
17 上訴人簽完名走了，也沒有人跟她確認，吳耀驊沒有對被
18 上訴人說要移轉給他，李明祥也沒有說，只說要簽那邊等
19 語（見本院卷○○○○-000頁），互核相符，足見被上訴人
20 雖在前開土地所有權買賣契約書上簽名，然其完全不知上
21 開文件是要將系爭土地所有權移轉登記予吳耀驊，是被上
22 訴人主張遭黃○○、吳耀驊利用其不識字而移轉系爭土地
23 所有權等情，堪以認定。

- 24 5.據黃○○前揭證詞，被上訴人至○○地政簽立文件當天，
25 吳耀驊、代書李明祥均在現場，然土地登記申請書竟記載
26 被上訴人為吳耀驊之代理人（見本院卷二275、321頁），
27 李明祥就此雖於2607刑案證稱：一開始就表明伊不願意做
28 這個案件，因為黃○○與吳耀驊有債務關係，他們說不然
29 請伊幫他們做文件，因為他們不懂文件怎麼做，當事人要
30 去就給當事人自己送件，因為被上訴人是義務人，所以她
31 比較有關係，請義務人送件比較肯定一點云云（見本院卷

01 ○000-000頁），惟登記實務中並無應由賣方代理買方送
02 件之規定，李明祥前揭證詞已難憑採；又李明祥係專業之
03 代書業者，其親自到場竟不願代理雙方送件，足見其當時
04 已察覺系爭土地所有權移轉登記恐有問題，且吳耀驊當時
05 亦在場，也不願出面辦理移轉登記，在場之人竟未有一人
06 告知被上訴人係由其代理吳耀驊之事，反而任由不識字的
07 被上訴人受其等指示在文件上簽名，更見被上訴人主張其
08 若知悉要移轉系爭土地所有權予吳耀驊即不會簽名等情為
09 真，是被上訴人主張受吳耀驊、黃○○詐欺而在系爭土地
10 所有權買賣契約書簽名，實堪認定。

11 6.按民法第169條係為保護善意第三人而設，故本人有使第
12 三人信以為以代理權授與他人之行為而與之交易，即應使
13 本人對於第三人負授權人之責任，倘第三人已知或可得而
14 知該他人並無代理權者，此為無權代理，尚不得指為表見
15 代理（最高法院80年度台上字第1533號判決意旨參照）。
16 查系爭建物係由黃○○代理吳耀驊、被上訴人辦理所有權
17 移轉登記，有系爭建物之登記申請書可憑（見本院卷○00
18 0-000頁），惟據黃○○於545案證稱：被上訴人誤以為要
19 過到坤淨公司名下，才把權狀給伊，才會協助伊去辦理印
20 鑑證明，系爭不動產的抵押設定、出售，沒事先徵詢過被
21 上訴人的同意，伊被逼到不知道該怎麼辦，伊真的沒辦法
22 還吳耀驊錢，吳耀驊又說妳不還錢，就去妳家講，伊怕被
23 發現，用騙的方式去騙被上訴人拿出權狀、辦理印鑑證
24 明，配合吳耀驊去辦理貸款、過戶這些東西等語（見本院
25 卷三235、237頁），參以前述系爭土地所有權移轉登記之
26 過程，足見被上訴人並未授權黃○○代理其將系爭建物所
27 有權移轉登記予吳耀驊，且吳耀驊亦明知黃○○無代理
28 權，是黃○○無權代理被上訴人將系爭建物所有權移轉登
29 記予吳耀驊，對吳耀驊並無表見代理情事。

30 7.附表四所示本票之「吳□」簽名非被上訴人所簽，其上指
31 紋亦與被上訴人不符（見不爭執事項(六)），且據黃○○於

545案證稱：附表四編號1、2這兩張是伊同一天給吳耀驊，日期是吳耀驊叫伊押什麼時候，伊就押什麼時候，伊在107年底、108年初左右才給吳耀驊這兩張本票，但他叫伊寫104年、105年的日期，因為是在把房子過戶給他之後，他要求伊提供本票，但是日期他要伊押104、105年的日期，過戶是在107年12月完成的，這是過戶才交給他的本票，編號3這張是在107年2月有去設定600萬元抵押權之後，叫伊補給吳耀驊本票的部分，因為吳耀驊知道房產是被上訴人的名字，伊當初要跟他說伊開伊的本票給他，他說他不要，附表四所示本票上吳□簽名是伊簽的，指印也是伊的等語（見本院卷○000-000頁），足見附表四所示本票係在移轉系爭不動產所有權登記予吳耀驊之後，吳耀驊才要黃○○偽造，倘被上訴人確曾同意將系爭不動產移轉登記予吳耀驊，黃○○何須偽造附表四所示本票，益見被上訴人主張其係受吳耀驊、黃○○詐欺而將系爭土地所有權移轉登記予吳耀驊，且黃○○無權代理被上訴人將系爭建物所有權移轉登記予吳耀驊等情為真。

- 8.按因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示。但詐欺係由第三人所為者，以相對人明知其事實或可得而知者為限，始得撤銷之；法律行為經撤銷者，視為自始無效；又無代理權人以代理人之名義所為之法律行為，非經本人承認，對於本人不生效力，民法第92條第1項、第114條第1項、第170條第1項分別定有明文。查被上訴人係於107年12月11日在○○地政，受吳耀驊、黃○○詐欺，而為將系爭土地所有權移轉登記予吳耀驊之債權行為及物權行為，且被上訴人已於545案之108年11月27日言詞辯論期日當庭表示要撤銷受詐欺之意思表示（見本院卷四260頁），未逾1年之除斥期間，經被上訴人撤銷上開債權行為及物權行為之意思表示後，視為自始無效，被上訴人仍為系爭土地之所有權人。另黃○○無權代理被上訴人將系爭建物所有權移轉登記予吳耀驊，被上訴人經提起54

01 5案訴訟而拒絕承認，則系爭建物所有權移轉登記予吳耀
02 驊之債權行為及物權行為，對被上訴人均不生效力，被上
03 訴人仍為系爭建物之所有權人。至民法第92條第2項之善
04 意第三人係指善意取得權利之人，吳心對吳耀驊僅有債權
05 關係，尚未取得系爭不動產所有權，而吳耀驊就系爭不動
06 產移轉登記並非善意第三人，是上訴人2人均非民法第92
07 條第2項所保護之對象，自不得執此主張系爭不動產移轉
08 登記為有效，併予敘明。

09 (二)被上訴人自始為系爭不動產之所有權人，得提起本件第三人
10 異議之訴：

11 1.按土地法第43條所謂登記有絕對效力，係指土地之登記名
12 義人為非真正權利人時，為保護交易安全，將登記事項賦
13 予絕對真實之公信力，使因信賴現存登記而取得權利之善
14 意第三人，不因登記原因之無效或撤銷而被追奪（最高法
15 院103年度台上字第2030號判決意旨參照）。又按土地法
16 第43條所謂登記有絕對效力，係指土地之登記名義人與真
17 正權利人不同一，為保護因信賴登記而取得權利之第三人
18 而設，將登記事項賦予絕對真實之公信力，故第三人信賴
19 登記而取得土地權利時，不因登記原因之無效或撤銷而被
20 追奪，惟此項規定，並非於保護交易安全之必要限度以外
21 剝奪真正之權利，如在第三人因信賴登記而取得土地權利
22 之前，真正權利人仍得主張登記原因為無效或撤銷，而提
23 起第三人異議之訴。

24 2.吳心持中院108年度司票字第7289號民事裁定及確定證明
25 書，向中院聲請強制執行拍賣系爭不動產，經中院以系爭
26 執行事件受理，尚未終結等情，為兩造所不爭執（見不爭
27 執事項(四)）。又被上訴人係受吳耀驊、黃○○詐欺而移轉
28 系爭土地，復因黃○○無權處分而遭移轉系爭建物，被上
29 訴人已主張撤銷系爭土地所有權移轉登記之債權行為及物
30 權行為，並主張系爭建物所有權移轉登記予吳耀驊係黃○
31 ○無權處分而不生效力等情，業如前述，則系爭不動產之

真正權利人與登記名義人雖有不同一之情形，惟被上訴人自始即為系爭不動產之真正所有權人，此不因系爭不動產是否已回復登記而有不同；又吳耀驊係直接妨礙被上訴人行使系爭不動產所有權之人，而吳心僅係與吳耀驊有債權債務關係之人，均非土地法第43條及民法第92條第2項所保護之取得系爭不動產權利之善意第三人；況系爭執行事件尚未終結，並無善意第三人因信賴登記經拍賣取得系爭不動產，而須予特別保護之情形，是被上訴人主張其為系爭不動產真正所有權人而提起本件第三人異議之訴，於法有據。吳耀驊、吳心辯稱：土地法第43條規定土地登記有絕對效力，在545案獲得勝訴確定判決以前，吳耀驊為所有權人之登記仍不失效力，被上訴人提起本件第三人異議之訴為無理由云云，並無可採。

六、綜上所述，被上訴人依強制執行法第15條之規定，請求撤銷系爭執行程序，為有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，核無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，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。

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

中 華 民 國 111 年 9 月 28 日
民事第八庭 審判長法官 杭起鶴
法官 羅智文
法官 黃裕仁

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20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20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）。因疫情而遲誤不變期間，得向法院聲請回復原狀。

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466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

書記官 王麗珍

中華民國 111 年 9 月 28 日

附表

附表一：

編號	土地坐落				面積	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	地號	(m ²)	
1	臺中市	○○區	○○	000	24.95	全部
2	臺中市	○○區	○○	000	83.09	全部
3	臺中市	○○區	○○	000	9.00	全部
4	臺中市	○○區	○○	000	94.14	全部
5	臺中市	○○區	○○	000	180.00	2/140
6	臺中市	○○區	○○	000	155.43	2/140
7	臺中市	○○區	○○	0000	136.05	全部
8	臺中市	○○區	○○	0000	259.64	1/200

附表二

編號	建號	建物門牌	基地坐落	層數	建物面積		權利範圍
					面積	附屬建物	
1	398	臺中市○○區○○街000號	臺中市○○區○○段0000地號	4	270.36m ²	陽台7.35m ²	全部

附表三：

編號	發票日	票面金額(新臺幣)	到期日	利息起算日	票據號碼
1	108年2月20日	5,000,000元	108年6月30日	108年6月30日	TH000000
2	108年3月15日	11,000,000元	108年6月30日	108年6月30日	TH000000

附表四：

編號	發票日	發票人	票面金額(新	到期日	票據號碼
----	-----	-----	--------	-----	------

(續上頁)

01

			臺幣)		
1	104年8月3日	吳□、黃○○	1900萬元	未載	WG0000000
2	105年8月2日	吳□、黃○○	1900萬元	未載	WG0000000
3	107年4月3日	吳□	400萬元	未載	CH0000000