

臺灣高等法院臺中分院民事判決

114年度重上字第227號

上訴人 吳云雅即吳根□

訴訟代理人 林瓊嘉律師

被上訴人 陽信商業銀行股份有限公司

法定代理人 陳勝宏

訴訟代理人 蔡坤儒

被上訴人 臺中市大肚區農會

法定代理人 趙國正

訴訟代理人 陳瑜鴻

郭一燊律師

上列當事人間債務人異議之訴事件，上訴人對於中華民國114年7月30日臺灣臺中地方法院113年度重訴字第500號第一審判決提起上訴，本院於115年4月7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、上訴人主張：

(一)、附表一、二所示不動產（合稱系爭不動產）原為伊所有，訴外人○○○自民國104年起借款予伊前長媳○○○，並唆使○○○偽造伊長子○○○票據為借貸擔保，嗣本票到期，○○○無力償還，○○○遂要脅○○○，並以節稅為由，騙取伊房地權狀及印鑑證明，將系爭不動產以買賣為原因移轉所有權登記予○○○；嗣○○○於108年4月間，以附表一所示不動產為擔保，向被上訴人陽信商業銀行股份有限公司（下稱陽信銀行）申貸消費金融放款新臺幣（下同）800萬元（下稱系爭陽信貸款），並於108年4月16日設定960萬元

01 最高限額抵押權登記（登記字號：清普登字第000000號，下
02 稱甲抵押權）予陽信銀行，於000年0月00日以附表二所示不
03 動產為擔保，向被上訴人臺中市○○區農會（下稱大肚農
04 會）借貸1320萬元（下稱系爭農會貸款），並於000年0月00
05 日設定1320萬元最高限額抵押權登記（登記字號：龍清登字
06 第000000號，下稱乙抵押權）予大肚農會；惟伊與被上訴人
07 間並無債之關係，甲、乙抵押權擔保債務存在於○○○與被
08 上訴人間，抵押權失所附麗而不存在，○○○就系爭不動產
09 設定抵押權，屬無權處分，未經伊承認，抵押權設定為無
10 效，被上訴人違反徵信及授信準則，非民法第759條之1之善
11 意第三人，不適用土地法第43條規定，且使○○○詐得貸
12 款，要求伊負擔清償責任，違反衡平及誠信原則，被上訴人
13 應負百分之70之過失責任。爰依民法第767條第1項規定，請
14 求被上訴人塗銷附表一、二所示甲、乙抵押權登記。

15 (二)、惟陽信銀行經執原法院112年度司拍字第380號確定裁定（下
16 稱第380號裁定）聲請原法院113年度司執字第00000號強制
17 執行事件（下稱第00000號執行事件）對附表一所示不動產
18 為強制執行；○○農會執原法院113年度司拍字第105號確定
19 裁定（下稱第105號裁定），聲請原法院114年度司執字第
20 64000號強制執行事件（下稱第00000號執行事件）對附表二
21 所示不動產強制執行。而因被上訴人設定如附表一、二所示
22 甲、乙抵押權均不存在，爰依強制執行法第14條第2項規
23 定，請求第52990號、第00000號執行事件，就系爭不動產所
24 為強制執行程序應予撤銷等語（原審為上訴人敗訴之判決，
25 上訴人不服，提起上訴）。並上訴聲明：(一)、原判決廢棄。
26 (二)、陽信銀行應向臺中市清水地政事務所（下稱清水地政）
27 塗銷附表一所示最高限額抵押權設定登記。(三)、大肚農會應
28 向臺中市龍井地政事務所（下稱龍井地政）塗銷附表二所示
29 最高限額抵押權設定登記。(四)、第52990號事件就上訴人所
30 有附表一所示不動產之強制執行程序應予撤銷。(五)、第
31 64000號執行事件就上訴人所有附表二所示不動產之強制執

01 行程序應予撤銷。

02 二、被上訴人方面：

03 (一)、陽信銀行則以：○○○於108年4月間邀同訴外人○○○為連
04 帶保證人，以其名下所有如附表一所示不動產為擔保，申貸
05 消費金融放款800萬元，伊依當時登記謄本內容，信賴公示
06 登記，無從得知附表一所示不動產存有如上訴人所述爭議，
07 伊為善意第三人，所取得權利並不受影響。伊依銀行相關授
08 信準則予以評估後設定抵押權並撥貸予○○○，不能僅因伊
09 為金融機構，便要求負擔絕對嚴實且無任何偏差之徵信義
10 務，有違公平正義及衡平原則。又○○○自109年6月起即未
11 依約繳付本息，負欠本金000萬元暨其利息、違約金之消費
12 借貸債務，經聲請強制執行○○○及○○○名下財產，部分
13 受償後尚欠625萬8688元，方就附表一所示不動產聲請強制
14 執行，並無不合，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

15 (二)、○○農會：○○○於108年4月26日向伊借貸1320萬元，並以
16 附表二所示不動產為抵押權設定，斯時該等不動產登記謄本
17 上記載之所有權人為○○○，伊無從得知附表二所示不動產
18 存有上訴人所述爭議，伊係善意信賴附表二所示不動產登記
19 謄本之記載，而為抵押權設定。上開貸款之承辦人員依據一
20 般徵信流程，於○○○填寫授信申請書、提供擔保品資料
21 後，進行資料審核，依序申請土地及建物謄本、地籍圖謄
22 本、建物測量成果圖謄本，及利用網路向金融聯合徵信中心
23 查詢○○○之銀行往來信用狀況，並確實前往擔保品所在地
24 實地勘查，以了解不動產之周遭環境及區域行情，並依據農
25 會漁會信用部徵信及授信業務作業手冊中有關「徵信及授信
26 處理流程與工作說明」之注意事項，於擔保品調查報告表詳
27 實註記擔保品之坐落地點、地形、建築構造、用途、位置、
28 交通等資訊，編制不動產及鄰近地區交通道路等環境之簡圖
29 不動產全景之照片等。承辦人員與○○○對保時亦要求○○
30 ○切結附表二所示不動產現無租賃關係，未與他人約定典租
31 契約，是伊辦理本件抵押貸款並無違反相關徵信作業。嗣○

○○未依約還款，伊本於抵押權之追及效力，就供擔保之抵押不動產聲請強制執行等語資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

三、本件整理兩造不爭執事項及爭點如下：（見本院卷(一)第274至280頁）

(一)、不爭執事項：

- 1、系爭不動產原為上訴人所有。附表一及附表二編號1、2所示土地，於107年12月13日以買賣為原因移轉所有權登記予○○○○，附表二編號3所示建物於108年1月3日以買賣為原因移轉所有權登記予○○○○。
- 2、本院於111年2月23日以109年度重上字第185號上訴人與○○○○間請求塗銷所有權登記事件，判決上訴人與○○○○間就系爭不動產所有權登記，應予塗銷，嗣經最高法院111年度台上字第1928號駁回○○○○此部分之上訴確定（下稱系爭塗銷所有權登記事件）。
- 3、系爭不動產於112年3月9日以判決回復所有權為登記原因，回復登記為上訴人所有。
- 4、○○○○於108年4月間，邀同訴外人○○○○為連帶保證人，並以附表一所示不動產（當時仍登記在○○○○名下）為擔保，向陽信銀行申貸消費金融放款800萬元（即系爭陽信貸款），並於108年4月16日設定960萬元最高限額抵押權登記（登記字號：清普登字第000000號，即甲抵押權）予陽信銀行。
- 5、○○○○於108年4月26日以附表二所示不動產（當時仍登記在○○○○名下）為擔保，向○○農會借貸1320萬元（即系爭農會貸款），並於108年5月24日設定1320萬元最高限額抵押權登記（登記字號：龍清登字第000000號，即乙抵押權）予大肚農會。
- 6、原法院於112年11月17日以第380號裁定，准陽信銀行就附表一所示不動產准予拍賣（見司調卷第73至75頁），嗣陽信銀行執第380號裁定及確定證明書為執行名義，聲請第52290號

執行事件對附表一所示不動產為強制執行，執行程序尚未終結。

7、原法院於113年5月6日以第105號裁定，准大肚農會拍賣如附表二所示不動產（見中司調卷第77至83頁），嗣大肚農會執第105號裁定及確定證明書為執行名義，聲請第00000號執行事件對附表二所示不動產強制執行，執行程序尚未終結。

8、系爭陽信貸款係由陽信銀行職員○○○進行貸款徵信、授信相關事宜。

9、系爭農會貸款係由大肚農會職員陳彥德、洪秀靜進行貸款徵信、授信相關事宜。

□、○○○前因明知○○○未獲上訴人同意或授權簽發面額各1900萬元本票2紙，與○○○共同偽造上訴人簽名捺印、倒填本票日期，而由○○○復將之交付與○○○，作為向○○○借款之擔保及證明，所涉與○○○共同偽造有價證券部分，業經本院111年度上訴字第853號刑事判決（下稱系爭刑事判決）判決○○○有罪。另臺灣臺中地方檢察署（下稱臺中地檢署）檢察官起訴○○○與○○○共同基於行使偽造私文書及使公務員登載不實之犯意聯絡，騙取上訴人交付登記在其名下之不動產（包括附表一、二）所有權狀及印鑑證明，將系爭不動產過戶登記為○○○所有，再由○○○以上開不動產向金融機構抵押借款而設定甲、乙抵押權，以償還○○○之借款等，所涉與○○○共同使公務員登載不實，及行使偽造私文書罪部分，經系爭刑事判決判決○○○無罪，○○○有罪。系爭刑事判決經上訴後，經最高法院113年度台上字第2709號判決駁回上訴確定（下稱系爭刑事案件）。

□、上訴人前於111年間（當時系爭不動產仍在○○○名下），對被上訴人向原法院聲請109年度司執字第1267、149449號強制執行事件（下稱系爭109年執行事件），提起原法院111年度重訴字第81號第三人異議之訴（下稱第81號事件），經第81號事件於111年10月19日判決上訴人對附表一、二所示不動產所有權存在，另駁回上訴人關於撤銷系爭109年執行

事件之執行程序之請求，上訴人提起上訴後，因系爭不動產於112年3月9日已回復登記予上訴人所有，上訴人撤回第81號事件關於請求撤銷系爭109年執行事件之執行程序部分之起訴（見原審卷(一)第171至190頁）。

- 、上訴人前以○○○於進行系爭陽信貸款業務時，明知附表一所示不動產為上訴人出租收益，並非空地，竟在授信報告不實填載：「現況閒置中、貸放前徵提空地貸款具結書等不實內容」，致陽信銀行核准○○○之貸款，提起行使業務登載不實刑事告訴，經臺中地檢署114年度偵字第3166號不起訴處分，嗣經臺灣高等檢察署臺中分署（下稱臺中高檢署）114年度上聲議字第3279號駁回再議確定。

(二)、爭點：

- 1、上訴人主張陽信銀行、大肚農會違反徵信及授信準則，非民法第759條之1之善意第三人，不適用土地法第43條推定效力之規定，有無理由？
- 2、上訴人主張○○○與被上訴人設定之甲、乙抵押權，屬無權處分，未經其承認，依據民法第118條第1項規定，應屬無效，有無理由？
- 3、上訴人依據民法第767條規定，請求陽信銀行應塗銷甲抵押權設定登記，有無理由？
- 4、上訴人依據強制執行法第14條第2項，請求第52990號執行事件，就附表一所示不動產所為強制執行程序應予撤銷，有無理由？
- 5、上訴人依據民法第767條規定，請求大肚農會塗銷乙抵押權設定登記，有無理由？
- 6、上訴人依據強制執行法第14條第2項規定，請求第64000號執行事件，就附表二所示不動產之強制執行程序應予撤銷，有無理由？

四、得心證之理由：

- (一)、按執行名義成立後，如有消滅或妨礙債權人請求之事由發生，債務人得於強制執行程序終結前，向執行法院對債權人

01 提起異議之訴。如以裁判為執行名義時，其為異議原因之事
02 實發生在前訴訟言詞辯論終結後者，亦得主張之。執行名義
03 無確定判決同一之效力者，於執行名義成立前，如有債權不
04 成立或消滅或妨礙債權人請求之事由發生，債務人亦得於強
05 制執行程序終結前提起異議之訴。強制執行法第14條第1、2
06 項定有明文。陽信銀行執第380號確定裁定為執行名義，聲
07 請第52990號執行事件對上訴人所有如附表一所示不動產強
08 制執行；另大肚農會執第105號確定裁定為執行名義，聲請
09 第64000號執行事件對上訴人所有如附表二所示不動產強制
10 執行，執行程序均未終結，為兩造所不爭執（見不爭執事項
11 6、7），並據本院調取上開執行事件卷宗核閱無訛。上訴
12 人主張本件有消滅或妨礙被上訴人請求之事由，則上訴人提
13 起本件債務人異議之訴，程序上應無不合，先予敘明。

14 (二)、上訴人主張其為系爭不動產之所有權人，○○○非系爭不動
15 產所有權人，無權處分而設定甲、乙抵押權予被上訴人，未
16 經其承認，被上訴人並非善意第三人，故甲、乙抵押權設定
17 行為均無效；另其與被上訴人間亦無債權債務關係，甲、乙
18 抵押權均不存在，應予塗銷，因此被上訴人不得執第380
19 號、第105號確定裁定對其為強制執行，第52990號、第
20 64000號執行事件之強制執行程序應予撤銷等語，惟為被上
21 訴人所否認，並以前詞置辯。而按無權利人就權利標的物所
22 為之處分，經有權利人之承認始生效力。無權利人就權利標
23 的物為處分後，取得其權利者，其處分自始有效。但原權利
24 人或第三人已取得之利益，不因此而受影響。民法第118條
25 第1、2項定有明文。次按不動產物權經登記者，推定登記權
26 利人適法有此權利。因信賴不動產登記之善意第三人，已依
27 法律行為為物權變動之登記者，其變動之效力，不因原登記
28 物權之不實而受影響，為民法第759條之1所明定；又依本法
29 所為之登記，有絕對效力，土地法第43條亦有明文。土地法
30 第43條所稱依本法所為之登記，有絕對效力，係為保護第三
31 人交易之安全，將登記賦予絕對真實之效力，此項不動產物

01 權登記公信力之規定，與98年1月23日修正公布、同年7月23
02 日施行之民法第759條之1第2項，增訂「不動產物權登記之
03 公信力，與因信賴不動產登記之善意第三人，已依法律行為
04 為物權變動之登記者，其變動之效力，不因原登記物權之不
05 實而受影響」之規範趣旨並無不同（最高法院101年度台上
06 字第1412號判決意旨參照）。又不動產辦理所有權移轉登
07 記，依土地法第72條、第73條第1項，及土地登記規則第34
08 條、第37條第1項、第40條規定，必須由買賣雙方或其授權
09 之人辦理，且需附所有權狀、出賣人之印鑑章，在此程序下
10 所為之物權登記，就善意第三人而言，自可信賴其登記為真
11 正，避免因土地登記簿所載之權利狀態如與真正之權利狀態
12 不相符時，遭受意外之損害。如第三人因信賴登記而取得土
13 地權利時，通常可認信賴者不知其為不實，此項善意取得應
14 受推定，主張非善意者，應就此事實負舉證責任（最高法院
15 109年度台上字第2167號判決意旨參照）。又土地登記名義
16 人為非真正權利人時，為保護第三人交易之安全，將登記事
17 項賦予絕對真實之公信力，使因信賴現存登記而取得權利之
18 善意第三人，即不知物權登記係屬不實者，不因登記原因之
19 無效或撤銷而被追奪。倘係惡意自不受登記公信力之保護，
20 至不知有無重大過失而不知則非所問（謝在全著民法物權論
21 上103年9月版第89頁）。所謂惡意，係指明知土地登記簿謄
22 本所登記之所有人，非真正之所有人，或明知其所有權之登
23 記有無效或得撤銷之原因而言（最高法院87年度台上字第
24 929號、108年度台上字第1043號判決意旨參照）。此外，依
25 土地法所為之登記有絕對真實之公信力，縱登記名義人之登
26 記原因有瑕疵，在債權人未提起塗銷登記之訴，並得有勝訴
27 之確定判決以前，該登記並不失其效力，登記名義人將其權
28 利移轉登記予第三人，係有權處分，非無權處分（最高法院
29 108年度台上字第23號判決意旨參照）。

30 (三)、系爭不動產原為上訴人所有，上訴人前長媳○○○於系爭刑
31 事案件自承其向上訴人佯稱要將系爭不動產過戶至○○○及

○○○共同經營之坤淨有限公司名下，而向上訴人拿取印鑑證明及不動產所有權狀交予○○○；嗣系爭不動產先後於107年12月13日、108年1月3日以買賣為原因移轉所有權登記予○○○；嗣系爭塗銷所有權登記事件判決○○○應將系爭不動產之所有權登記塗銷確定，系爭不動產於112年3月9日以判決回復所有權為登記原因，回復登記為上訴人所有等情，為兩造所不爭執，並有系爭塗銷所有權事件判決、系爭刑事案件判決在卷足參（見不爭執事項1至3、□、本院卷(一)第189至205、207至259頁），堪認為事實。又系爭刑事案件檢察官係於109年間對○○○、吳驊驊提起公訴（見本院卷(一)第207頁），而○○○係於000年4月間以其為系爭不動產所有權人身分，分別向被上訴人申貸，及提供附表一、二所示不動產設定甲、乙抵押權予陽信銀行、大肚農會（見不爭執事項4、5）。則被上訴人在設定甲、乙抵押權時，應無可能知悉○○○取得系爭不動產之過程。又○○○於設定甲、乙抵押權時，登記為系爭不動產之所有權人，縱登記原因有上訴人所指之情事，然在未判決塗銷確定前，該登記不失其效力，依前揭最高法院判決意旨，已難認○○○設定甲、乙抵押權之行為，為無權處分。又系爭不動產之登記依土地法第43條，有絕對效力，且其真實之外觀強度極高，依一般常情，可認信賴者不知其為不實。上訴人雖主張被上訴人非善意第三人，然並未提出具體事證證明被上訴人於108年4、5月間核貸當時，已知悉○○○並非真正所有權人，或明知○○○之所有權登記有無效或得撤銷之原因，則上訴人逕謂被上訴人非信賴登記之善意第三人，不受土地法第43條之保護，甲、乙抵押權之設定行為為無效云云，已非可採。

(四)、上訴人雖以○○○向被上訴人申請貸款時，陽信銀行有未確實審查○○○還款來源、還款能力；未評估○○○另擔任銀行貸款保證人、其對訴外人○○之民間借款已遭追償，復未查明附表一所示土地上未保存建物之實際所有人及占有人，而於徵信報告填載上開土地閒置中、貸放前徵提空地貸款具

01 結書等不實內容等徵信不實、違反徵信原則之情事，非善意
02 第三人云云。經查：

03 1、按辦理授信業務應本安全性、流動性、公益性、收益性及成
04 長性等5項基本原則，並依借款戶、資金用途、還款來源、
05 債權保障及授信展望等五項審核原則核貸之，即中華民國銀
06 行公會會員授信準則第20條所定授信原則。陽信銀行關於審
07 核系爭陽信貸款情形，據其提出提案單、○○○106年綜合
08 所得稅各類所得資料清單、空地貸款切結書、鑑估總表、鑑
09 估表、現勘照片、房屋稅籍證明、空地貸款具結書、土地、
10 建物改良物抵押權設定約定書、抵押權塗銷申請書在卷供參
11 （見原審卷(二)第63至68、103至116頁、本院卷(一)第163至177
12 頁）。

13 2、上訴人雖謂○○○於106年收入僅41萬元，竟貸款7000萬
14 元，顯對其還款來源及能力未確實評估云云。惟系爭陽信銀
15 行貸款金額係800萬元，並有附表一所示不動產作為擔保
16 品。上訴人所稱7000萬元貸款，應係指○○○另以○○段00
17 地號土地為擔保品，訴外人○○為連帶保證人之貸款案件，
18 與系爭陽信銀行貸款無涉，況且，上訴人亦自陳○○段00地
19 號土地評價1億256萬7000元，債信良好（風險低）（見本院
20 卷(一)第379頁）。縱○○○尚有前述7000萬元貸款，應無甚
21 影響對系爭陽信貸款之貸款審核。至於上訴人所稱○○○擔
22 任福人國際有限公司（下稱福人公司）向陽信銀行借款300
23 萬元之保證人部分，難謂與系爭陽信貸款有關，且陽信銀行
24 仍予以核貸系爭陽信貸款，亦屬其依個案情形及風險研判之
25 結果，尚難逕謂有何徵信不實或違反授信原則之情形。此
26 外，上訴人所稱○○○積欠○○1600萬元部分，惟衡以借款
27 人之民間貸款尚未據借款人告知，陽信銀行並無從得知此
28 情，亦無從查知，再者，依據上訴人提出之○○對○○○聲
29 請本票准予強制執行，原法院係於108年11月8日始作成108
30 年度司票字第7289號裁定（見本院卷(二)第127頁），亦非陽
31 信銀行於108年4月間審核系爭陽信銀行貸款所能得知。故上

01 訴人以上情主張陽信銀行徵信不實、違反授信原則云云，難
02 以採信。

03 3、上訴人復主張附表一所示土地上有未保存登記建物（下稱系
04 爭未保存登記建物），並非空地，被上訴人竟在授信報告不
05 實填載：「現況閒置、貸放前徵提空地貸款具結書」等不實
06 內容，且未查明該建物之實際所有權人、有無租用或第三人
07 占用之情形，違反徵信原則云云。被上訴人則抗辯其上有未
08 保存建物之土地，仍係依陽信銀行不動產貸款作業辦法第二
09 章空地貸款審核，因為只有土地可以設定抵押權，在實務上
10 都會向借款人徵提房屋稅籍證明或水電帳單等語。查，據證
11 人即承辦系爭陽信貸款之○○○於原審證稱：伊係陽信銀行
12 襄理，伊有實地到場勘估附表一所示土地；（提示司調卷第
13 313頁，其上記載「供押不動產於提供及辦妥設定抵押權
14 時，確無任何租賃關係存在，亦無被第三人佔有及借用等情
15 事」）這是代書依照陽信銀行要求之內容去填載；本件是空
16 地貸款，依陽信銀行規範須要簽空地貸款切結書，如果土地
17 上有未辦保存登記建物，伊等會在勘估報告寫出來，會要求
18 借款人提供權屬證明，請客戶提供房屋稅籍資料確定權利
19 人，不必然要提供水電居住證明；土地上有未辦保存登記建
20 物不會影響土地價值，因為不會估建物價值等語（見原審卷
21 (一)382至385頁），再對照○○○申請系爭陽信貸款時，系爭
22 未保存登記建物之納稅義務人為○○○（見原審卷(二)第111
23 頁），且於系爭陽信貸款提案單上亦記載擔保土地上有未保
24 存登記建物等情（見本院卷(一)第165頁），顯然已包括在系
25 爭陽信貸款之審核內容。上訴人雖再稱：系爭未保存登記建
26 物自現場照片應知有人居住，並非閒置，陽信銀行卻稱派員
27 至現場勘察無人應門，研判該建物為閒置，顯然徵信不實云
28 云。惟據上訴人所提出之現場照片（見原審卷(一)第367至375
29 頁）上所示拍照時間為114年2月14日，顯非本件○○○申請
30 貸款時之現況，且上訴人亦不否認當時陽信銀行人員有至現
31 場拍照如本院卷(一)第173至175頁所示（見本院卷(二)第136

頁），則上訴人此部分主張，亦無足採。此外，第81號事件法官曾針對上訴人上開質疑事項函詢金融監督管理委員會檢查局（下稱金檢局），並未據金檢局指出有何作業疏失不當等情（見原審卷(三)第49至56頁）；另上訴人對○○○提起偽造文書告訴，亦經臺中地檢署檢察官不起訴處分，並經臺中高檢署駁回上訴人之再議確定（見本院卷(一)第261至269頁）。而審之一般銀行從事貸放業務，須遵守銀行公會授信準則及銀行自身所定之相關授信、徵信、擔保品調查估價等作業辦法審核，倘有違反，除自身可能遭受損失，亦將受到主管機關相關懲處或糾正，衡情當會相當謹慎，且在承辦人初步調查徵信後，需由各級主管逐一批核，甚至需總行同意，是縱在徵信、調查或審查過程中發生些許出入，亦難逕指有何明知物權登記不實而仍予核貸之情事。本件上訴人前揭所舉情事，尚無從認陽信銀行關於系爭陽信貸款有何徵信不實或違反授信原則之情事，亦無從認陽信銀行明知附表一所示不動產非○○○所有，或無權設定甲抵押權之情事。從而，上訴人主張陽信銀行並非善意第三人，不適用民法第759條之1、土地法第43條，陽信銀行與○○○設定之甲抵押權為無效，應予塗銷云云，洵屬無據。

(五)、上訴人主張大肚農會○○○年所得僅41萬餘元，且尚遭○○追償欠款，於陽信銀行尚有高額貸款及擔任保證人之情形，大肚農會未審慎評估○○○之還款來源、能力；亦未確實徵信附表二編號3所示建物（下稱000建號建物）為上訴人住處，徵信顯然不實，違反授信原則，並非善意第三人云云。而查：

1、大肚農會關於系爭農會貸款之審核資料有○○○切結書、個人資料表、收入來源補流說明、106年綜合所得稅各類所得資料清單、還款來源聲明書、不動產調查表、大肚農會信用部客戶信用評分表、徵信報告表、授信審議委員會會議記錄、房屋租賃契約書（出租人○○○），及大肚農會114年3月27日肚農信字第0000000000號函檢送之徵信勘估資料等在

卷可參（見原審卷(二)第117至155、421至571頁）。上訴人雖稱○○○於106年綜合所得稅總額僅41萬3902元，大肚農會於徵信報告書卻記載500餘萬元（見原審卷(二)第441頁），明顯造假云云，而查，大肚農會徵信報告所載○○○之收入情形，除依據○○○106年綜合所得稅各類所得資料清單外，尚有○○○出具之還款來源聲明書、收入來源補充說明記載：其目前經營力晶建設有限公司、福人公司，並為投資昕晟建設有限公司股東，尚投資不動產租賃等語，並列出租賃收入明細統計表，及提出多份以○○○為出租人之房/店屋租賃契約書為憑（見原審卷(二)第435至439、447至571頁）

；另據證人即承辦系爭農會貸款之洪秀靜於原審證稱：伊擔任徵信工作，一般銀行作業，客戶收入並非以國稅局報稅資料為主，伊等依據客戶提供之佐證資料，例如租賃契約、存摺影本，來認定有無還款能力；○○○保證債務，因是保證人，不是債務人，不會算在他的負債等語（見原審卷(二)第177頁）；另據證人即承辦系爭農會貸款之陳彥德於原審證稱：伊放款前會向聯徵中心查詢，而○○○向陽信銀行申貸資料需隔二、三個月才會顯示等語（見原審卷(二)第172頁）。足見上訴人逕稱大肚農會徵信報告書所載○○○收入等情為造假，就○○○還款能力及來源未確實評估云云，洵屬無據。又大肚農會依據○○○所提出之前揭資料，評估其收入及還款來源，且尚有如附表二所示不動產為擔保品，而據以核貸，已難認大肚農會未就○○○之還款來源及還款能力為審慎評估，而有上訴人所稱徵信不實，違反授信原則之情形。

- 2、上訴人復稱大肚農會未調查000建號建物實際所有權人、是否遭第三人占有，有無租賃契約，顯有疏失云云。查，依據洪秀靜於原審證稱：辦理系爭農會貸款時，伊有到現場實際勘估，當天有帶土地建物登記謄本、地籍圖到場，針對地籍圖看標的物位置是否與地政機關相符，並有拍照；因時間已久，不記得房屋使用情況，如果建物有出租他人，會請客戶

01 提出租賃契約書，估價時會扣除押租金；伊等沒有進到屋內
02 訪談，徵信作業規定所稱的訪談，是指跟客戶洽談，詢問客
03 戶基本資料，實地調查是依據地政機關提供的資料到現場查
04 看擔保品，並沒有必要訪談住居者；伊等亦無訪談附近居
05 民、仲介公司，因借款涉及隱私，伊等不會去問等語；伊不
06 知道附表二所示不動產登記為○○○所有為不實等語；另證
07 人陳彥德證稱：伊擔任徵信工作，因為地政機關核發之登記
08 謄本已是貸款人（即○○○）的名字，不需要他提供水電資
09 料，也沒有必要入屋查看房屋實際使用狀況，也無必要詢問
10 隔壁鄰居，且涉及個人隱私，很多人不想讓別人知道（指借
11 款之事）等語（見原審卷(二)第171至176頁），則上訴人主張
12 被上訴人未查明000號建物實際使用者非○○○，否則即知
13 ○○○非實際權利人，可證大肚農會非善意第三人云云，委
14 無足採。

15 3、另上訴人所稱大肚農會未評估○○○以○○段00號土地向陽
16 信銀行貸款，○○為連帶保證人，及○○復向○○○追償
17 1600萬元等情，為徵信不實云云。而查，大肚農會已將其所
18 徵信取得○○○於金融機關貸款情形，記載於其徵信報告書
19 （見原審卷(二)第441頁），至於○○○向○○所為之民間貸
20 款，倘未據○○○主動告知，大肚農會並無從查知此情，又
21 ○○對○○○聲請本票准予強制執行之裁定，係在108年11
22 月8日始作成，已如前述，非大肚農會在108年4、5月間審核
23 系爭農會貸款所能得知。

24 4、是以上訴人所舉事證，並無從認大肚農會關於系爭大肚農會
25 貸款有何徵信不實或違反授信原則之情事，亦無從認大肚農
26 會明知附表二所示不動產非○○○所有，或無權設定乙抵押
27 權之情形，則上訴人主張大肚農會非善意第三人，不適用民
28 法第759條之1、土地法第43條，陽信銀行與○○○設定之乙
29 抵押權為無效，應予塗銷云云，亦屬無據。

30 (六)、另上訴人雖稱其與被上訴人間並無債權債務關係，甲、乙抵
31 押權亦不存在云云。惟按抵押權為不動產物權，非經登記不

生效力，抵押權人僅能依設定登記之內容行使權利（最高法院72年台上字第2432號判決意旨參照）。抵押債務人為何人，應以設定登記之內容為準。系爭不動產所設定之甲、乙抵押權，登記擔保債權為債務人○○○對於被上訴人所負債務，此有系爭不動產土地建物登記謄本在卷可稽，亦為兩造所不爭執（見原審卷(一)第255至289頁；不爭執事項4、5），而經被上訴人於執行○○○及保證人○○○財產後，尚欠陽信銀行377萬6467元本息，欠大肚農會693萬8992元本息等情，據被上訴人陳明在卷（見原審卷(一)第57頁、卷(三)第63頁），被上訴人並分別聲請第52990號、第64000號執行事件強制執行在案（見不爭執事項6、7），則抵押權所擔保債權非不存在。甲、乙抵押權登記擔保債權既非上訴人對於被上訴人之債務，則上訴人是否負欠被上訴人債務，與甲、乙抵押權擔保債權是否存在無涉，是上訴人主張其並無負欠被上訴人債務，被上訴人就系爭不動產所設定甲、乙抵押權均不存在，應予塗銷云云，亦非可採。

(七)、上訴人復主張被上訴人關於本件貸款之審核程序有疏失，關於甲、乙抵押權之設定，亦與有過失，被上訴人未塗銷甲、乙抵押權，並對系爭不動產為強制執行，係違反誠信原則云云。惟被上訴人之核貸過程已難認有上訴人所指徵信不實或違反授信原則之情事，且按所謂誠信原則，係在具體的權利義務之關係，依正義公平之方法，確定並實現權利之內容，避免當事人間犧牲他方利益以圖利自己，應以權利人及義務人雙方利益為衡量依據，並應考察權利義務之社會上作用，於具體事實妥善運用之方法。被上訴人依據與○○○間之消費借貸關係，而設定甲、乙抵押權，甲、乙抵押權並無無效或得撤銷之情形，被上訴人據以對系爭不動產實行抵押權，核屬正當權利之行使，並無違反誠信原則，亦無何過失可言。上訴人主張被上訴人與有過失，應負擔損害百分之70，應將甲、乙抵押權塗銷，且不得對其強制執行云云，為無可採。

01 (八)、基上，上訴人未能舉證證明被上訴人於核貸時知悉○○○並
02 非系爭不動產真正所有權人，堪認被上訴人係屬善意第三
03 人，依前揭說明。上訴人所指被上訴人徵信不實、違反授信
04 原則，被上訴人不適用民法第759條之1、土地法第43條規定
05 云云，洵屬無據。從而，上訴人主張被上訴人就附表一、二
06 所示不動產所設定甲、乙抵押權無效或不存在，請求被上訴
07 人塗銷甲、乙抵押權，於法未合。又被上訴人執前揭執行名
08 義聲請拍賣抵押物強制執行，核無被上訴人債權不成立、消
09 滅或妨礙債權人請求之事由發生，上訴人請求撤銷第52290
10 號、第64000號執行事件之強制執行程序，亦無理由。

11 五、綜上所述，上訴人依民法第767條第1項規定，請求(1)陽信銀
12 行應向清水地政塗銷甲抵押權設定登記；(2)大肚農會應向龍
13 井地政塗銷乙抵押權設定登記；(3)第52990號事件就上訴人
14 所有附表一所示不動產之強制執行程序應予撤銷；(4)第6400
15 0號執行事件就上訴人所有附表二所示不動產之強制執行程
16 序應予撤銷，均無理由，應予駁回。從而，原審為上訴人敗
17 訴之判決，核無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄
18 改判，為無理由，應予駁回其上訴。

19 六、本件事證已臻明確，兩造其餘訴訟資料及攻擊防禦方法，經
20 本院審酌後，認與判決結果尚不生影響，無逐一論述之必
21 要，附此敘明。

22 七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

23 中 華 民 國 115 年 4 月 30 日
24 民事第九庭 審判長法官 吳崇道
25 法官 林孟和
26 法官 李慧瑜

27 正本係照原本作成。

28 上訴人得上訴。

29 如不服本判決，須於收受判決送達後20日內向本院提出上訴書狀
30 ，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院提出上訴
31 理由書狀（均須按他造人數附具繕本）。

上訴時應提出委任律師為訴訟代理人之委任狀。具有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項之情形為訴訟代理人者，另應附具律師及格證書及釋明委任人與受任人有該條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 周巧屏

中 華 民 國 115 年 4 月 30 日

附表一：

編號	坐落標示 ○○市○○區 ○○段	權利範圍	他項權利登記							共同擔保
			登記日期	權利種類	抵押權人	債務人	擔保債權總金額（新臺幣）	債權額比例	登記字號	
1	000地號土地	全部	000年 0月00 日	最高 限額 抵押 權	○○ 銀行	○ ○ ○	960萬元	1/1	清普登 字第00 0000號	000、 000、 000、 000、 000 地號
2	000地號土地	全部								
3	000地號土地	全部								
4	000地號土地	全部								
5	000地號土地	2/140								
6	000地號土地	2/140								

附表二：

編號	坐落標示 ○○市○○區 ○○段	權利範圍	他項權利登記							共同擔保
			登記日期	權利種類	抵押權人	債務人	擔保債權總金額（新臺幣）	債權額比例	登記字號	
1	0000地號土地	全部	108年 5月24 日	最高 限額 抵押 權	○○ 農會	○○ ○	1320萬 元	1/1	龍清登 字第00 0000號	0000、 0000地 號、00 0建號
2	0000地號土地	1/200								
3	000建號建物	全部								