臺灣士林地方法院民事判決

108年度重訴字第172號

原　　告　謝瑋倫
　　謝沛穎
共　　同
訴訟代理人　景玉鳳律師
複　代理人　林曉筠律師
被　　告　兆苙投資有限公司
法定代理人　張苙恩
被　　告　吳昭慧
訴訟代理人　林明正律師
複　代理人　曹尚仁律師

上列當事人間第三人異議之訴等事件，本院於民國109 年7 月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告兆苙投資有限公司應將如附表所示之不動產，於民國一〇七年一月三日經新北市新莊地政事務所以買賣為原因所為之所有權移轉登記塗銷，回復登記為原告所有。

本院一〇七年度司執字第七五二三三號清償票款執行事件中關於如附表所示之不動產之強制執行程序，應予撤銷。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告兆苙投資有限公司負擔。

事實及理由

壹、原告起訴主張：

一、原告受被告兆苙投資有限公司（下稱兆苙公司）負責人張苙恩詐欺，而過戶如附表所示之不動產（即新北市〇〇區〇〇段〇〇〇〇〇號土地，及同段2149、2151、2150建號房屋；門牌號碼為新北市〇〇區〇〇路0 段000 號1 至3 樓）（下稱系爭不動產），依民法第92條規定，請求被告兆苙公司回復登記為原告名下所有：

㈠、緣原告前名下有系爭不動產，張苙恩於民國106 年7 月間自稱是惟泰興業有限公司（下稱惟泰公司）之股東，代表該公

司向原告二人及原告母親黃貴嬌提出合建案，並由王濬騰代表達昱工程公司出面說明合建方案與設計圖等，以取信原告及原告母親。談妥條件後，張芷恩遂於106 年7 月13日代表惟泰公司與原告簽立龍米段合作興建契約（下稱系爭合建契約），後張芷恩假稱欲將系爭不動產交由大眾銀行辦理信託，向原告騙取印鑑章、印鑑證明及身分證影本等文件，未經原告同意而擅自以系爭不動產先後設定抵押借款共計新台幣（下同）950 萬元，嗣後張芷恩再介紹自稱宸碁開發事業股份有限公司經理之陳子昱與原告認識，稱該公司為合建案合夥人之一，而因之前大眾銀行未核准辦理信託，故須將系爭不動產登記移轉予張芷恩所成立之兆芷公司名下，再以兆芷公司名義繼續辦理信託，可以節省近100 萬元之稅金，且此次移轉可增加系爭不動產之交易紀錄，提升系爭不動產之市價云云，原告年紀尚輕，欠缺社會經驗，對張芷恩、陳子昱等建商、投資公司代表所言不疑有他，遂與張芷恩簽立不動產買賣契約，及提供印鑑章、印鑑證明、權狀等，張芷恩於107 年1 月3 日將系爭不動產移轉登記至被告兆芷公司名下。嗣因張芷恩與陳子昱就詐騙所得利益分配不均，陳子昱遂向原告坦承被告兆芷公司並未進行合建案，張芷恩實為詐欺慣犯。又張芷恩向原告以合建案施行詐術，並成功將系爭不動產過戶至被告兆芷公司名下後，旋於短短5 日內，將系爭不動產設定擔保金額1,800 萬元之最高限額抵押權（下稱系爭抵押權）予被告吳昭慧，並訂有流抵之約定，原告知悉上情後，一再聯繫張芷恩，然其置之不理，原告遂提出刑事詐欺罪告訴，經臺灣新北地方檢察署以107 年度偵字第25170、28073 、31068 、35264 號提起公訴後，由臺灣新北地方法院107 年度金訴字第89號、臺灣高等法院108 年度上訴字第2706號刑事判決張芷恩犯詐欺取財等罪確定。

㈡、原告經向地政機關調取相關登記資料及提起刑事告訴後，於107 年5 月間向被告兆芷公司發函主張撤銷上開移轉所有權登記之意思表示，是系爭不動產係原告遭被告兆芷公司負責

人張芷恩詐欺而為處分，原告自得依民法第92條規定，請求被告兆芷公司將系爭不動產回復登記為原告所有。

二、系爭抵押權為被告吳昭慧配合被告兆芷公司負責人張芷恩辦理，目的係保有詐欺所得利益之行為，依民法第87條第1項規定，其意思表示無效，系爭抵押權當為無效：

㈠、被告吳昭慧主張其同意借與被告兆芷公司1,200萬元，並以系爭不動產設定抵押權為擔保，而實際上與被告兆芷公司負責人張芷恩接洽者為被告吳昭慧之父親吳龍潭，可知被告吳昭慧業承認吳龍潭有代理其之權限，依民法第103條規定，吳龍潭以被告吳昭慧名義所為之意思表示，直接對被告吳昭慧發生效力。

㈡、系爭不動產之房屋價值低落，顯然不足系爭抵押權擔保金額1,800萬元，被告吳昭慧仍同意借款予被告兆芷公司，違背借貸常態，顯見系爭抵押權係被告吳昭慧為配合張芷恩之詐欺犯行，以便保有不法所得即系爭不動產。又被告兆芷公司與張芷恩對被告吳昭慧之聲請核發本票裁定（原由本院107年度司票字第4541號受理，嗣移轉臺灣新北地方法院後經該院核發107年度司票字第3966號本票裁定），未曾提起抗告，卻對原告母親黃貴嬌聲請之臺灣新北地方法院107年度司票字第2008號本票裁定提起抗告，以妨礙該本票裁定確定，顯見被告兆芷公司與張芷恩故意為差別待遇，明顯偏袒被告吳昭慧。再被告吳昭慧雖辯稱其借款被告兆芷公司1,200萬，其中部分款項為被告兆芷公司清償中租迪和股份有限公司（下稱中租迪和公司）債務570萬2,105元，另交付被證2之支票二紙（下稱系爭支票二紙）及被證5之現金云云，惟查，中租迪和公司債務之債務人為惟泰公司，被告吳昭慧明知該筆款項係惟泰公司向中租迪和公司為清償，卻於本件訴訟中稱是為被告兆芷公司清償，足見被告吳昭慧明知實際上被告兆芷公司與惟泰公司均是受張芷恩所實質操控，張芷恩利用惟泰公司向原告等受害者以合建為由實施詐欺犯行；且被告吳昭慧於簽署撥款同意書與取得系爭抵押權前，即已交

付系爭支票二紙，可知該款項與借貸無關，系爭抵押權設定與借貸關係脫鉤，更可見被告吳昭慧係為配合張芷恩之詐欺犯行，方辦理有流抵約定之抵押權登記，以便保有不法所得即系爭不動產，是被告吳昭慧與張芷恩以通謀虛偽意思表示設定系爭抵押權，依民法第87條第1 項規定，其意思表示無效，系爭抵押權當為無效而應予塗銷。

三、被告吳昭慧執臺灣新北地方法院107 年度司票字第3966號本票裁定為執行名義，聲請對被告兆芷公司名下包括系爭不動產在內之財產為強制執行，經鈞院107 年度司執字第75233號清償票款執行事件（下稱系爭執行事件）受理，惟如前述系爭不動產為原告遭詐欺而移轉登記於被告兆芷公司名下，應回復為原告所有，且被告吳昭慧為配合張芷恩之詐欺犯行而設定系爭抵押權，系爭抵押權亦應予塗銷，是依強制執行法第15條規定，被告吳昭慧自不得就系爭不動產為強制執行，爰請求撤銷系爭執行事件之強制執行程序。

四、聲明：

㈠、被告兆芷公司應將系爭不動產於107 年1 月3 日經新北市新莊地政事務所以買賣為原因所為之所有權移轉登記塗銷，回復登記為原告所有。

㈡、被告兆芷公司與被告吳昭慧間於107 年1 月8 日經新北市板橋地政事務所為之系爭抵押權登記應予塗銷。

㈢、系爭執行事件之強制執行程序應予撤銷。

貳、被告兆芷公司辯稱：

一、被告與原告間有合建契約存在，未詐騙原告；又被告與吳昭慧間確有借貸關係，吳昭慧交付了1,200 萬元，有透過銀行轉帳及匯款等方式，並非虛偽設定系爭抵押權。

二、聲明：原告之訴駁回。

參、被告吳昭慧辯稱：

一、被告兆芷公司負責人張芷恩是否確實對原告實施詐欺而取得系爭不動產，並登記予被告兆芷公司，被告吳昭慧不明個中事由，惟被告吳昭慧同意借予兆芷公司1,200 萬元，乃因張

芷恩願以系爭不動產為擔保，而系爭不動產又確實登記為兆芷公司所有。原告認系爭不動產之價值恐不值1,800 萬元，係原告主觀認定，系爭不動產乃被告透過永慶房屋、東森房屋、全國不動產等房屋仲介詢價後，始同意借款1,200 萬元予張芷恩，並無不妥，且系爭不動產係獨立產權之3 層樓透天厝，平均單價當然遠高於原告所提電梯大樓房屋之交易價格。

二、被告吳昭慧借予被告兆芷公司1,200 萬元，除交付面額分別為70萬元及350 萬元之系爭支票二紙外，另代償被告兆芷公司積欠中租迪和公司之債務570 萬2,105 元，其餘209 萬7,895 元則以現款給付予張芷恩，上開款項合計1,200 萬元，被告吳昭慧借予被告兆芷公司1,200 萬元已無可置疑。原告雖質疑系爭抵押權於107 年1 月4 日向地政事務所提出申請，然遲至107 年1 月8 日方完成登記發生抵押權之效力，被告吳昭慧卻於107 年1 月3 日即交付系爭支票二紙予張芷恩，顯見被告吳昭慧非因系爭不動產可供擔保方同意借款予張芷恩云云，惟系爭支票二紙雖於107 年1 月3 日開立，然實際上係於107 年1 月4 日始交付張芷恩；退步言之，縱系爭支票二紙係於107 年1 月3 日就交付張芷恩，然該等支票乃於107 年1 月4 日才提示、於107 年1 月5 日撥款，而提前交付部分借款之支票，待抵押權設定申請、登記後，再陸續兌現、交付借款現金、代償，並無悖於常情；再償還中租迪和公司貸款之匯款憑條確實記載匯款人為惟泰公司，惟此為張芷恩所要求，被告吳昭慧確實不知緣由，且被告吳昭慧認為既然受款人為中租迪和公司，應為可信任且存在之債務，被告吳昭慧以清償該債務做為交付借款之方式，並無任何不法之情形，更難以此即認定被告吳昭慧參與或知悉張芷恩可能涉犯之詐欺行為。

三、被告吳昭慧以被告兆芷公司及張芷恩共同簽發之支票，於107 年5 月間持向法院聲請裁定，乃因被告兆芷公司及張芷恩未於約定之107 年4 月4 日清償借款，爾後又未依約支付利

息，被告吳昭慧為保障自身權益始依法追索，原告稱被告吳昭慧得悉張芷恩遭檢方調查後即向法院聲請本票裁定，以期保全張芷恩與被告同謀取得之系爭不動產，與事實不符。原告無視被告吳昭慧業經刑事程序還清白，仍胡亂指摘被告吳昭慧與張芷恩通謀，被告吳昭慧豈能甘服。

四、聲明：原告之訴駁回。

肆、兩造不爭執之事項：

一、被告兆芷公司負責人張芷恩代理惟泰公司於106 年7 月13日與原告簽訂系爭合建契約，約定由原告提供其等所有之系爭不動產所坐落之新北市○○區○○段○○○○○號土地為合建土地、由惟泰公司提供資金，合作興建房屋（見本院卷㈠第15至26頁之龍米段合作興建契約書）；

二、系爭不動產於107 年1 月3 日以買賣為原因移轉所有權登記至被告兆芷公司名下，被告兆芷公司於107 年1 月8 日設定（送件日期107 年1 月4 日）擔保金額1,800 萬元之最高限額抵押權予被告吳昭慧（見本院卷㈠第36至49、171 至186、188 至198 頁之原告與被告兆芷公司之不動產買賣契約書，及系爭不動產之土地及建物登記謄本、異動索引，暨系爭抵押權之登記案卷）；

三、被告吳昭慧於107 年5 月間執被告兆芷公司及負責人張芷恩共同於107 年1 月4 日簽發之面額1,200 萬元本票向本院聲請本票裁定，經本院107 年度司票字第4541號裁定移轉管轄至臺灣新北地方法院；嗣經臺灣新北地方法院於107 年7 月18日作成107 年度司票字第3966號本票裁定（見本院卷㈠第138 、144 頁之上開裁定）；

四、原告母親黃貴嬌執被告兆芷公司及負責人張芷恩共同於106 年12月22日簽發之面額各2,100 萬元、1,190 萬元本票向臺灣新北地方法院聲請本票裁定，經該院於107 年5 月8 日作成107 年度司票字第2008號裁定，被告兆芷公司及張芷恩提出抗告，嗣經臺灣新北地方法院於107 年8 月7 日以107 年度抗字第116 號裁定駁回抗告（見本院卷㈠第139 至143 頁

之上開裁定）；

五、被告吳昭慧執臺灣新北地方法院107年度司票字第3966號本票裁定為執行名義，聲請對被告兆芠公司名下包括系爭不動產在內之財產為強制執行，經本院107年度司執字第75233號清償票款執行事件受理（見本院調取之系爭執行事件卷宗）；

六、原告及原告母親黃貴嬌於107年間對被告兆芠公司負責人張芠恩等人提出刑事詐欺取財罪等告訴，經臺灣新北地方檢察署檢察官以107年11月28日107年度偵字第25170、28073、31068、35264號起訴書提起公訴後，臺灣新北地方法院107年度金訴字第89號、臺灣高等法院108年度上訴字第2706號刑事判決張芠恩犯詐欺取財等罪確定（見本院卷㈠第50至78、298至339頁，卷㈡第159至202頁之刑事案件起訴書及判決書）；

七、原告及原告母親黃貴嬌於107年間對被告吳昭慧及其父親吳龍潭等人提出刑事詐欺取財罪等告訴，經臺灣新北地方檢察署107年度偵字第25170、35630號、108年度偵字第13998號為不起訴處分後，臺灣高等檢察署108年度上聲議字第5090、5091號駁回再議；嗣再經臺灣新北地方法院108年度聲判字第83號裁定駁回交付審判之聲請（見本院卷㈠第251至280頁、卷㈡第298至307頁之上開處分書及裁定）。

伍、兩造之爭點：

一、原告是否受被告兆芠公司負責人張芠恩詐欺，而移轉系爭不動產之所有權予被告兆芠公司？

二、被告吳昭慧是否與被告兆芠公司負責人張芠恩通謀虛偽設定系爭抵押權？

三、本件原告之請求得否准許？

陸、得心證之理由：

一、關於原告是否受被告兆芠公司負責人張芠恩詐欺，而移轉系爭不動產之所有權予被告兆芠公司：

㈠、查被告兆芠公司負責人張芠恩代理惟泰公司與原告簽立系爭

合建契約，嗣並向原告佯稱大眾銀行未核准合建信託，將改向陽信銀行申辦，為節省稅賦需將系爭不動產先行過戶至被告兆芷公司名下，致原告陷於錯誤而於106 年12月22日簽具不動產買賣契約書，並提供印鑑章、印鑑證明、權狀等物，嗣張芷恩於107 年1 月3 日將系爭不動產之所有權移轉登記予被告兆芷公司，惟張芷恩並未進行向原告所稱之合建事務等情，業據張芷恩於刑事案件中坦認詐欺取財犯行在案，且有證人即刑事案件共同被告王濬騰於偵查中證稱：八里合建案是以張芷恩為首，張芷恩是惟泰公司實際負責人，惟泰公司本身不具建築資歷等語，及證人即刑事案件共同被告陳子昱於偵查中證稱：張芷恩明知惟泰公司為食品公司並無建築經驗，仍與地主簽立合建契約，其於106 年12月間前往原告之住處向其等佯稱過戶系爭不動產予兆芷公司可以節稅，原告遂將系爭不動產過戶予兆芷公司等語（見本院卷㈠第55至58頁）可佐，而張芷恩亦已經刑事案件判決犯詐欺取財等罪確定（見本院卷㈠第50至78、298 至339 頁，卷㈡第159 至202 頁），堪認原告此節主張為有據。被告兆芷公司負責人張芷恩於本件訴訟空言稱：刑事案件中伊有認罪是因為不想浪費司法資源，但民事訴訟伊要抗辯有與原告簽訂合建契約，並未詐騙原告云云，難信為真。

㈡、準此，原告因受被告兆芷公司負責人張芷恩詐欺，而於106 年12月與被告兆芷公司簽訂不動產買賣契約，及於107 年1 月3 日移轉系爭不動產之所有權登記予該公司，洵堪認定。

二、關於被告吳昭慧是否與被告兆芷公司負責人張芷恩通謀虛偽設定系爭抵押權：

㈠、原告主張系爭抵押權為被告吳昭慧配合張芷恩辦理，目的係保有詐欺所得利益之行為，乃通謀為虛偽意思表示，其意思表示無效，系爭抵押權當為無效等情，為被告吳昭慧所否認，並以前詞置辯。按表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示無效，民法第87條第1 項前段定有明文。又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

第三人應負舉證之責（最高法院48年台上字第29號判決意旨參照）。原告主張系爭抵押權係被告吳昭慧與張芷恩通謀虛偽設定，依前揭說明，應由原告就此負舉證之責。經查：

1、原告雖舉證人即不動產交易業者王棟隆於刑事案件審理中證稱：伊有到現場，伊一看到房子就覺得根本不用估了，只能估土地而已，看裡面也沒用，房子是真的很舊等語（見本院卷㈠第356 頁），及系爭不動產鄰近房產之實價登錄查詢網頁，顯示ＯＯ路Ｏ段屋齡13年之電梯大樓交易價格為每坪19萬餘元等情（見本院卷㈠第297 頁），而主張系爭不動產之房屋價值低落，顯然不足系爭抵押權擔保金額1,800 萬元，被告吳昭慧（由其父親吳龍潭代理）同意借款予被告兆芷公司，違背借貸常態云云。惟查：⑴系爭不動產包括房屋與土地部分，上開證人王棟隆並未明確證述土地部分之價值為何，自難遽認系爭不動產之價值明顯低落；⑵又系爭不動產之屋齡固逾40年且無電梯，然為3 層樓之透天厝，且土地及建物均屬獨立產權而未與其他人共有，有系爭不動產之登記謄本可稽（見本院卷㈠第171 至178 頁），其價值是否絕無高於上開實價登錄查詢內容之可能，亦非無疑。準此，原告主張系爭不動產之價值顯然不足擔保被告吳昭慧所稱之借款債權，難認可採。

2、原告雖舉被告吳昭慧所謂作為借款交付之系爭支票二紙，其簽收日期為107 年1 月3 日，乃被告吳昭慧與被告兆芷公司於107 年1 月4 日簽署撥款同意書、及於107 年1 月8 日取得系爭抵押權登記之前，而質疑該款項與借貸無關，系爭抵押權設定與借貸關係脫鉤云云；及舉被告吳昭慧所謂代償中租迪和公司之匯款單，顯示債務人非被告兆芷公司而係惟泰公司，而質疑被告吳昭慧明知張芷恩、兆芷公司與惟泰公司間之關係云云。惟查：

⑴、被告吳昭慧主張借款予被告兆芷公司1,200 萬元，包括交付面額分別為70萬元、350 萬元之系爭支票二紙，並代償積欠中租迪和公司之債務570 萬2,105 元，其餘209 萬7,895 元

則以現款給付予張芷恩等情，有被告兆芷公司107年1月4日借款契約書（兼作借據使用）、107年1月4日撥款同意書、107年1月4日簽發之本票，及票載發票日107年1月3日之系爭聯邦銀行本行支票二紙（支票影本下方記載張芷恩代表兆芷公司於107年1月3日簽收）、107年1月8日匯款中租迪和公司570萬2,035元（未含手續費）之聯邦銀行匯款單、張芷恩領受現金之相片等件（見本院卷㈠第222至229頁），及聯邦銀行富國分行109年1月14日函覆本院稱：系爭二紙支票已於108年1月4日、5日提示兌現等語（見本院卷㈡第129至131頁）可稽，而卷內復無任何證據資料顯示上開資金有回流借款人之情事，堪認被告吳昭慧確有交付款項之事實。

⑵、至原告前揭質疑被告吳昭慧於107年1月3日即交付系爭支票二紙予被告兆芷公司，乃被告吳昭慧與兆芷公司於107年1月4日簽署撥款同意書、及於107年1月8日登記取得系爭抵押權之前乙節，查依被告吳昭慧之父親吳龍潭於刑事案件偵查中陳稱：「伊於107年1月3日在聯邦銀行新莊富國分行先給張芷恩二張支票（發票人是陳美玉）、憑票支付是兆芷公司，票號是UE0000000（70萬元）、UE0000000（350萬元）」等語（見本院卷㈡第13頁），及被告兆芷公司負責人張芷恩亦於本院審理中陳稱：「（問：你是否確實於107年1月3日簽收支票？對於被告吳昭慧辯稱書立日期不正確，有何意見？）因107年1月3日當天是在銀行書寫的，我不知道為何被告吳昭慧這樣說。」等語（見本院卷㈠第423頁），核與系爭支票影本下方記載張芷恩代表被告兆芷公司簽收支票之日期為107年1月3日相符，固堪認被告兆芷公司確於該日期取得系爭支票二紙無訛，然擬供設定抵押權擔保借款之系爭不動產於107年1月3日已登記在被告兆芷公司名下，且被告吳昭慧於107年1月3日交付系爭支票二紙，與其和被告兆芷公司正式簽署借款契約書、撥款同意書及送件申請設定系爭抵押權之107年1月4日亦僅差1日，

則被告吳昭慧提前交付部分借款之支票，待抵押權設定申請、登記後，再陸續交付其餘借貸款項，當無顯違常情之處。

㈢、又原告質疑被告吳昭慧代償中租迪和公司之匯款單，顯示債務人非被告兆芷公司而係惟泰公司乙節，查依被告吳昭慧匯款中租迪和公司之聯邦銀行匯款單記載匯款人為「惟泰公司」（見本院卷㈠第228 頁），固堪認向中租迪和公司借款之債務人非被告兆芷公司，然被告吳昭慧就此辯稱係依被告兆芷公司負責人張芷恩之要求，其並不知緣由等情，核與借款人多有指定非由本人收受借款之常情，並無不合，自無從遽論被告吳昭慧知悉被告兆芷公司與惟泰公司間之關係，並謂其參與或知悉張芷恩實質操控該兩公司實施詐欺犯行。

3、原告雖以被告吳昭慧係因原告查悉遭詐騙而對張芷恩提出詐欺告訴，經刑事案件檢方傳訊被告吳昭慧後，被告吳昭慧始持被告兆芷公司及張芷恩共同簽發之本票向法院聲請本票裁定，並謂被告兆芷公司及張芷恩係因偏袒被告吳昭慧，而未就被告吳昭慧聲請之本票裁定提出抗告云云，惟此節關於被告行為動機之主張，洵屬原告自為推論之詞，尚屬無據。

㈡、準此，原告主張被告吳昭慧與被告兆芷公司負責人張芷恩通謀虛偽設定系爭抵押權，所舉證據不足證明其說，難認可採。

三、關於本件原告之請求得否准許：

㈠、查原告係因受被告兆芷公司負責人張芷恩詐欺，而於106 年12月與被告兆芷公司簽訂不動產買賣契約，及於107 年1 月3 日移轉系爭不動產所有權登記予該公司，業如前述。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；其撤銷應於發見詐欺後1 年內為之，但自意思表示後經過10年，不得撤銷，民法第92、93條定有明文。又按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，對於妨害其所有權者，得請求除去之，有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，同法第767 條第1 項亦有明文。本件原告已於107 年5 月24日委託律師發函被告兆芷公司，依民法第92條規定

，撤銷移轉系爭不動產所有權之意思表示等情，有原告提出之律師函及回證（見本院卷㈠第80至83頁）在卷可考，原告主張經此撤銷後，其等實質上仍為系爭不動產之所有權人，被告兆芷公司登記為系爭不動產之所有權人乃對原告所有權之妨害，而依民法第767 條第1 項規定，請求被告兆芷公司將系爭不動產於107 年1 月3 日以買賣為原因所為之所有權移轉登記塗銷，回復登記為原告所有，洵屬有據。

㈡、又被告兆芷公司實質上雖非系爭不動產之所有權人而無權設定系爭抵押權，惟如前述被告吳昭慧並無原告所指與被告兆芷公司通謀虛偽設定系爭抵押權之情事，其屬善意信賴系爭不動產產權登記之第三人，依土地法第43條規定，被告吳昭慧就系爭不動產登記取得之系爭抵押權應為有效，則原告主張依民法第767 條第1 項規定，請求被告吳昭慧塗銷系爭抵押權登記，無從准許。

㈢、再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，強制執行法第15條定有明文。查被告吳昭慧前係以臺灣新北地方法院107 年度司票字第3966號本票裁定為執行名義，請求強制執行被告兆芷公司所有之財產，經系爭清償票款執行事件受理在案，並非行使抵押權人之權利。而系爭不動產實質上非被告兆芷公司所有，並經原告向被告兆芷公司請求回復登記，則原告就系爭執行事件對於系爭不動產之強制執行程序，有排除執行之權利，是原告主張依強制執行法第15條規定，撤銷系爭執行事件中關於系爭不動產所為之強制執行程序部分，洵屬有據。

四、從而，原告提起本件訴訟，於請求被告兆芷公司將系爭不動產於107 年1 月3 日以買賣為原因所為之所有權移轉登記塗銷，回復登記為原告所有，及撤銷系爭執行事件關於系爭不動產之強制執行程序部分，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

五、本件判決基礎已臻明確，其餘攻防方法及訴訟資料，經本院

斟酌後，核與判決結果不生影響，不另一一論述。

六、據上論結，原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　31　　日

民事第二庭　法　官　孫曉青

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　31　　日

書記官　曾琬真

附表：

○土地標示	土地坐落			地號	面積（平方公尺）	權利範圍○
	○○鄉鎮市區	○段	小○段			
	新北市○○區	○○段		0000-0000	103.16	1/1

建物標	建○號	建物門牌						建物座落			建物	附屬建物	權利範圍
		○鄉鎮市區	○街路	○段	巷	號	樓	段	小段	地號	面積	面積	
	02149-000	新北市○○區	○○路	○		000		○○		0000-0000	73.20	4.80	1/1
	02150-000	新北市○	○○	○		000	三樓	○○		0000-0000	73.20	4.80	1/1

（續上頁）

		O區	路										
示	02151-000	新北市OO區	OO路	O		000	三樓	OO		0000-0000	73.20	4.80	1/1