臺灣新北地方法院民事判決

108年度重訴字第269號

原　　告　鍾月琴
原　　告　吳雲南
共　　同
訴訟代理人　陳惠如律師
被　　告　吳龍潭
訴訟代理人　林明正律師
複代理人　曹尚仁律師
　　林育生律師
被　　告　江欣耘
被　　告　陳玉玫
訴訟代理人　呂康德律師
被　　告　王麗君

上列當事人間請求確認抵押權不存在等事件，經本院於民國108年12月2日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告江欣耘應將附表2所示不動產所有權移轉登記與原告鍾月琴。

二、確認被告吳龍潭所持有附表1所示本票對被告江欣耘之本票債權不存在。

三、確認被告吳龍潭與被告江欣耘間就附表2所示不動產於民國107年1月16日登記（字號：莊中登字第000760號；證明書字號：107中登他字第000656號），擔保債權總金額新臺幣1,425萬元之最高限額抵押權及所擔保之債權均不存在。

四、被告吳龍潭應將附表2所示不動產上前項最高限額抵押權登記以及於民國107年1月16日之預告登記（字號：民國107年1月15日107莊中登字第770號）均予以塗銷。

五、被告吳龍潭不得以臺灣臺北地方法院107年度司票字第9554號民事裁定為執行名義對被告江欣耘名下附表2所示不動產為強制執行；本院107年度司執助字第4204號強制執行事件，就附表2所示不動產之強制執行程序應予撤銷。

六、被告王麗君應給付原告吳雲南新臺幣壹仟貳佰肆拾萬元，及自民國108年6月7日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

七、原告其餘之訴駁回。

八、訴訟費用由被告江欣耘、吳龍潭連帶負擔百分之四十八，餘由被告王麗君負擔。

九、本判決第六項於原告吳雲南以新臺幣肆佰萬元供擔保後，得假執行。但被告王麗君如以新臺幣壹仟貳佰肆拾萬元為原告吳雲南預供擔保，得免為假執行。

十、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

甲、程序方面：

本件被告江欣耘未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

乙、實體方面：

壹、原告主張：

一、訴之聲明：（見本院卷三第12頁、第15至19頁）

㈠被告江欣耘應將如附表2所示之不動產所有權移轉登記予原告鍾月琴。

㈡

1.先位聲明：

⑴確認被告吳龍潭所持有如附表1所示之本票對被告江欣耘之本票債權不存在。

⑵確認被告吳龍潭與被告江欣耘間對附表2所示之不動產，於民國107年1月16日登記，字號：莊中登字第000760號、證明書字號：107中登他字第000656號，擔保債權總金額新臺幣（下同）1,425萬元之最高限額抵押權及所擔保之債權均不存在。

2.備位聲明：被告江欣耘與被告吳龍潭間於107年1月15日所為950萬之消費借貸行為、就如附表1所示本票之票據行為，及

就附表2所示之不動產於107年1月16日登記，證明書字號：107中登他字第000656號，擔保債權總金額1,425萬元之最高限額抵押權登記行為，均應予撤銷。

㈢

1.先位聲明：

⑴被告吳龍潭應將附表2所示之不動產，於107年1月16日登記，證明書字號：107中登他字第000656號，擔保債權總金額1,425萬元之最高限額抵押權登記予以塗銷。

⑵被告吳龍潭應將附表2所示之不動產，於107年1月16日之預告登記（107年1月15日107莊中登字第770號）予以塗銷。

⑶被告吳龍潭不得以臺灣臺北地方法院（下稱臺北地院）107年度司票字第9554號民事裁定為執行名義，對被告江欣耘為強制執行；臺灣新北地方法院民事執行處107年度司執助字第4204號就附表2所示不動產之強制執行程序應予撤銷。

2.第一備位聲明：被告江欣耘及被告吳龍潭應連帶給付原告鍾月琴920萬元，及自107年3月26日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。

3.第二備位聲明：

⑴被告江欣耘應給付原告鍾月琴920萬元，及自107年3月26日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。

⑵被告吳龍潭應給付原告鍾月琴920萬元，及自107年3月26日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。

⑶如其中一被告給付，其他被告於給付範圍內免為給付。

㈣被告王麗君應將附表3所示之不動產所有權移轉登記予原告吳雲南。

㈤

1.先位聲明：確認被告陳玉玫與被告王麗君間對附表3所示之不動產，於107年2月8日登記，字號：板登字第031980號、證明書字號：107北板他字第002196號，擔保債權總金額1,800萬元之最高限額抵押權及所擔保之債權均不存在。

2.備位聲明：被告王麗君與被告陳玉玫間於107年2月8日所為

1,200萬之消費借貸行為及就附表3所示之不動產，於107年2月8日登記，證明書字號：107北板他字第002196號，擔保債權總金額1,800萬元之最高限額抵押權登記行為，均應予撤銷。

㈥

1.先位聲明：

⑴被告陳玉玫應將附表3所示之不動產，於107年2月8日登記，證明書字號：107北板他字第002196號，擔保債權總金額1,800萬元之最高限額抵押權登記予以塗銷。

⑵被告陳玉玫應將附表3所示之不動產，於107年2月8日之預告登記（107年2月7日板登字第31990號）予以塗銷。

⑶被告陳玉玫不得以臺灣新北地方法院107年度司拍字第888號民事裁定對被告王麗君為強制執行；臺灣新北地方法院民事執行處107年度司執字第144605號就附表3所示不動產之拍賣抵押物強制執行程序應予撤銷。

2.第一備位聲明：被告王麗君及被告陳玉玫應連帶給付原告吳雲南1,240萬元，及自107年4月30日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。

3.第二備位聲明：

⑴被告王麗君應給付原告吳雲南1,240萬元，及自107年4月30日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。

⑵被告陳玉玫應給付原告吳雲南1,240萬元，及自107年4月30日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。

⑶如其中一被告給付，其他被告於給付範圍內免為給付。

㈦訴訟費用由被告連帶負擔。

㈧就上開第㈤2.項第一備位聲明及第㈤3.項第二備位聲明，原告鍾月琴願供擔保，請准宣告假執行。

㈨就上開第㈥2.項第一備位聲明及第㈥3.項第二備位聲明，原告吳雲南願供擔保，請准宣告假執行。

二、實體事項（原告鍾月琴對被告吳龍潭及被告江欣耘部分）：

㈠背景說明：

1.緣原告鍾月琴因擬出售附表2所示之不動產（下稱水源路房地），於106年12月間經由房仲介紹，由原告鍾月琴之女曾凱青與訴外人林俊誠接洽，經磋商後雙方同意買賣價金為1,400萬元，林俊誠並指定要由地政士即沈咨凡辦理簽約事宜。

2.原告鍾月琴、原告鍾月琴之女曾凱青及原告鍾月琴女婿陳軒瑱於106年12月25日至地政士沈咨凡所在「中華地政士聯合法律事務所」（地址：台北市○○區○○街○○巷○號）簽訂水源路房地之不動產買賣契約書（甲1證5），簽約當時林俊誠始出示被告江欣耘之授權書，以江欣耘較好向銀行貸款為由，表示要以被告江欣耘為買受人向原告鍾月琴購買水源路房地，同時在場之李孟烽亦附和「比較好貸，還有利率比較低」。

3.依水源路房地買賣契約，買賣價金為1,400萬元，分三期給付，第1期簽約用印款140萬元（買賣總價款10%）；第2期完稅款140萬元（買賣總價款10%）；第3期尾款1,120萬元（買賣總價款80%），林俊誠並代理被告江欣耘簽發面額為1,120萬元之本票乙紙作為擔保。

4.簽約當時，代理被告江欣耘簽約之林俊誠始又表示因買方要向銀行貸款，需要時間，要求延後尾款給付期限，故雙方雖於106年12月25日即已簽約，但卻約定延至（簽約日3個月後）107年3月26日前給付尾款並同時交屋；此外，沈咨凡並向在場之原告鍾月琴、原告鍾月琴之女曾凱青及原告鍾月琴女婿陳軒瑱表示由伊保管擔保本票，以及水源路房地所有權狀及印鑑證明等過戶文件。原告鍾月琴因信賴沈咨凡係領有專業執照之地政士，係中立第三方，且在被告林俊誠、李孟烽及地政士你一言我一語、互相附和的話術下，未察覺水源路房地買賣暗藏陷井，繼續完成簽約手續並將前揭擔保尾款給付之本票、水源路房地所有權狀及印鑑證明等過戶文件交由沈咨凡保管。事後經查，沈咨凡竟擅將原告鍾月琴交付保管之不動產過戶文件交予被告江欣耘辦理過戶，水源路房地所

有權於107年1月2日即已遭移轉登記至被告江欣耘名下，其後並旋即於107年1月16日再遭設定擔保1,425萬元之最高限額抵押權並辦畢預告登記予被告吳龍潭。

5.原告鍾月琴於106年12月25日簽約當日收到由林俊誠交付之部分簽約用印款現金10萬元，簽約日翌日即106年12月26日亦收到以被告江欣耘為匯款人之其餘簽約用印款130萬元；其後於107年1月11日再收到以江欣耘為匯款人之完稅款139萬4011元（即第二期完稅款140萬元扣除代繳房屋稅5989元後為139萬4011元）。原告鍾月琴以為此係正常作業流程，僅知買方至此均依約付款，此時尚不知水源路房地已遭移轉。

6.詎料，水源路房地買賣契約之尾款1120萬元給付期限於107年3月26日屆至，然被告江欣耘竟未給付，並以資金週轉不靈為由要求寬限，原告鍾月琴於107年4月10日曾寄發中和宜安郵局000080號存證信函，表示尾款若未於107年4月18日上午11點前給付則解除買賣契約，惟被告江欣耘迄前述期限仍未付清。又原告鍾月琴之女曾凱青為此曾要求沈咨凡返還代為保管之擔保本票，然沈咨凡竟以需請示主管、現在在走法律程序要等結果等各種理由推拖拒絕返還，原告鍾月琴始驚覺可能遭騙。

7.水源路房地買賣契約之尾款屆期未付，經原告鍾月琴之女曾凱青及原告鍾月琴之女婿陳軒瑱持續催討交涉，原告鍾月琴曾分別於107年4月9日及107年5月4日各再收到100萬元匯款，其餘尾款便未獲給付，迄今尚有920萬元之尾款未付。

㈡水源路房地買賣契約業已解除，被告江欣耘應將水源路房地所有移轉登記予原告鍾月琴所有：

1.按「買方如有違反本約各項義務者，即為買方違約。賣方得訂相當限期催告履行，逾期如未履行，賣方得解除本契約，並將已收價款全數沒收，充作違約金」，水源路房地買賣契約第9條第1項已有明文約定。

2.被告江欣耘逾107年3月26日尾款給付期限而未給付，已有違

約，經原告鍾月琴數度催請給付而仍未付清，原告鍾月琴並曾於107年4月10日寄發中和宜安郵局000080號存證信函與被告江欣耘予以催告，並同時表示若未於107年4月18日上午11時前給付尾款，則以該函視為解除契約之意思表示，該函已送達被告江欣耘，因被告江欣耘迄今皆未能給付尾款，故可知水源路房地買賣契約業已解除。倘若認前述存證信函仍未解除水源路房地買賣契約，則原告鍾月琴併以本件民事起訴狀向被告江欣耘為解除水源路房地買賣契約之意思表示，民事起訴狀繕本並已於108年7月18日送達被告江欣耘。

3.水源路房地買賣契約業已解除，原告鍾月琴自得依水源路房地買賣契約第9條第1項約定沒收已收價款，並依民法第259條規定請求被告江欣耘回復原狀。此亦經被告江欣耘到庭表示同意原告鍾月琴請求（108年8月23日言詞辯筆錄），從而被告江欣耘應將水源路房地所有移轉登記予原告鍾月琴所有。為此請求如訴之聲明第㈠項。

㈢水源路房地借款本票債權、水源路房地抵押債權、水源路房地抵押權有不成立或無效原因而不存在：

1.被告江欣耘係擔任陳國帥為首詐欺犯罪組織之不動產登記及向民間金主借款之人頭，為被告江欣耘所自承，被告江欣耘既然係作為陳國帥的人頭與被告吳龍潭簽訂水源路房地借款之消費借貸契約，則被告江欣耘與被告吳龍潭間難謂有成立消費借貸契約之「合致意思表示」，遑論為擔保借款而與陳國帥共同簽發水源路房地如附表1所示之借款本票或為最高限額抵押權登記、預告登記：

⑴被告江欣耘夥同林俊誠、李孟烽、沈咨凡及陳國帥等人所犯「假買屋真詐財」案件，業經臺灣士林地方檢察署（下稱士林地檢署）檢察官以渠等共同涉犯組織犯罪、加重詐欺、洗錢等罪向臺灣士林地方法院（下稱士林地院）提起公訴（士林地院108年度金重訴第6號）。依被告江欣耘於士林地院審理中所陳，可見被告江欣耘僅是作為陳國帥的人頭而已。

⑵另就水源路房地買賣過程、為何設定預告登記、抵押權予被

告吳龍潭，被告江欣耘於本件言詞辯論到庭時亦表示「買賣過程我不清楚」、「後面預告登記給吳龍潭的部份我不清楚」，「我對些東西都不清楚」。而就有無向被告吳龍潭借款？被告江欣耘固稱有簽借據、撥款同意書，然被告江欣亦自承「不知是簽了什麼東西」，「沒有」見過被告吳龍潭，並表示錢「沒有交付給我」，「他們叫我這樣寫」、「我只是去簽東西而已」、「我只是被通知出面，當場的人我也不認識」。再者，被告江欣耘亦表示簽文件的時候「我原來在當下以為只是買賣的流程」，以為簽的都是買賣的相關文件，當時「不知道」要用被告江欣耘名義「向吳龍潭借錢」。

⑶承前可知，被告江欣耘在簽借款契約、撥款同意書等文件當時既未見過被告吳龍潭，也自承不知是簽了什麼東西，當下以為只是買賣，也沒特別說是借款，就是在一些已準備好的資料上簽名，就連當時在場的人也不認識，更表示並沒有收到錢，若然，被告江欣耘對於借款的對象、借款金額、利率既然皆無概念，則被告江欣耘與被告吳龍潭間就消費借貸契約之金額、利率等契約必要之點實無可能意思表示合致；甚至連所謂的借款也沒拿到，亦不符消費借貸契約須交付借款之成立要件。遑論會有設定預告登記或是抵押權的合意。

⑷另依新北市新莊地政事務所函復臺北市政府警察局大同分局之水源路房地抵押權設定資料以觀（甲1證9），水源路房地抵押權係由被告吳龍潭之代書「李雷傑」所單獨辦理設定，被告江欣耘既未同行，「土地登記申請書」、「土地、建築改良物抵押權設定契約書」等文件均只有蓋用「江欣耘」印章之印文，然該水源路房地抵押權設定登記時所附之被告江欣耘「印鑑證明」，係早在106年12月13日即已核發，而當時原告鍾月琴既尚未決定出售水源路房地且水源路房地亦尚未過戶至被告江欣耘名下，則被告江欣耘所申請之該紙「印鑑證明」自無可能係為同意理水源路房地抵押權設定所用。由此益證被告江欣耘稱不知道以其名義向吳龍潭借錢應非虛言，被告吳龍潭與被告江欣耘更無可能會有設定預告登記或

是抵押權的合意。

⑸被告吳龍潭自承其係透過介紹人袁蓉輝與陳國帥連繫接洽，水源路房地借款契約簽署之時，被告吳龍潭及被告江欣耘間彼此既互不認識、也沒見過彼此，又被告江欣耘係作為陳國帥的人頭，非但不識被告吳龍潭也不明借款細節，難謂被告江欣耘與被告吳龍潭間有成立消費借貸契約之「合致意思表示」，當亦無為擔保借款而與陳國帥共同簽發水源路房地借款本票或為最高限額抵押權登記、預告登記之「合致意思表示」。是以被告江欣耘與被告吳龍潭間之消費借貸行為、與陳國帥共同簽發水源路房地借款本票之發票行為、以水源路房地擔保之最高限額抵押權之設定登記及預告登記，均因意思表示不一致而自始未成立。

2.退步言，水源路房地之消費借貸契約、水源路房地借款本票、水源路房地預告登記及水源路房地抵押權登記，縱非自始未成立，亦屬通謀而為虛偽意思表示而無效：

⑴水源路房地之借款、水源路房地借款本票之簽發、水源路房地預告登記及水源路房地抵押權登記之設定，所涉金額鉅大但審核時間甚短，甚至以現金交付，已違常情。

⑵被告吳龍潭提出之「提款紀錄」僅能顯示被告吳龍潭於某年月日有多少款項之存提記錄，然此並不能證明提出之款項去處？是否用於水源路房地借款？或者是否業已交付？

⑶原告鍾月琴否認被告吳龍潭提出之「貸款契約」及被告江欣耘面前有大筆現金之「照片」形式上之真正。縱被告吳龍潭曾與銀行簽訂貸款契約，然被告吳龍潭有無確實動支？不得而知。縱被告吳龍潭確曾動支向銀行貸出款項，然此亦並不足以證明貸出款項之流向去處為何？未必用於水源路房地借款，也未必實際交付。

⑷此外，被告吳龍潭稱有高達950萬元之借款，惟倘若真有出借如此鉅款，或為安全起見或為便於日後證明款項收受，在通常情況下，以匯款方式應較為常見，然被告吳龍潭竟以「現金」交付，即與常情有違，尤為可疑。

⑸被告吳龍潭提出之「撥款同意書」則更為可疑，被告吳龍潭既主張係交付被告江欣耘950萬元現金以為借款，然撥款同意書卻刻意分別為「確實收到現金捌拾萬陸仟元整。」以及「確實收到現金捌佰陸拾玖萬肆仟元整。」2筆款項記載，顯與被告吳龍潭主張950萬元大筆現金一次交付之實情不同。

⑹本件刑事案件首謀陳國帥前經士林地檢署檢察官提起公訴，於士林地院開庭審理至今仍無法完整交待所謂以被害人房地作為擔保向民間金主的「貸款」去向為何？若確實有借款，迄今豈會包含陳國帥個人及人頭帳戶在內之銀行帳戶餘額多數皆不及1千元？由此亦可證陳國帥實際並未以水源路房地等被害人房地向被告吳龍潭等民間金主借款。

3.被告吳龍潭明知被告江欣耘係陳國帥之人頭，亦明知被告江欣耘名下之不動產實際應非被告江欣耘所有，而皆原係詐欺案件被害人之不動產。倘若被告吳龍潭對被告江欣耘真有950萬元之借款債權，被告吳龍潭原可逕實行抵押權聲請拍賣抵押物以回收其債權，惟被告吳龍潭竟以乙紙被告江欣耘簽發之950萬元本票同時對被告江欣耘名下所有三筆（原係詐欺案被害人所有）不動產聲請強制執行，殃及無辜，其間並再陳報其抵押債權參與分配，居心何在？

4.又經查，陳國帥名下亦有數筆不動產，被告吳龍潭既明知被告江欣耘係陳國帥之人頭，倘若借款債權為真，被告吳龍潭為確保債權回收，豈會僅選擇執行陳國帥之工作薪資及帳戶存款，卻刻意避開陳國帥名下之不動產不為執行，然而卻另以重複主張債權之手法設法要將被告江欣耘名下不動產拍賣變現？被告吳龍潭所為顯然係協助詐欺集團將詐騙過戶之不動產變現，至於其併對詐欺首謀陳國帥聲請強制執行，僅是掩人耳目之舉。

5.被告吳龍潭捨聲請拍賣抵押物裁定不為而以本票債權對被告江欣耘名下所有不動產（含江欣耘名下三筆不動產）聲請強制執行，顯已預料身為人頭的被告江欣耘將不會於強制執行

程中提出任何異議，被告吳龍潭擬藉此重複主張債權從而可對被告江欣耘名下財產收取雙倍債權，由此益見被告吳龍潭非僅是與被告江欣耘等人有正常商業往來之民間金主，其實係為謀暴利而與被告江欣耘及陳國帥等人共同詐欺及洗錢之加害人（共同侵權行為人）。

6.被告吳龍潭身為專業之民間借貸業者，其決定出借高額款項前，除擔保之不動產外，自應會對於借款人及及連帶保證人之背景、借款動機目的、資力、還款能力及來源等詳加調查，倘若借款為真，被告吳龍潭明知陳國帥為實際借款人（至少形式上亦是連帶保證人及本票之共同發票人），被告吳龍潭理應在決定借出款項之前已詳盡調查之能力（至少亦可要求借款人及連帶保證人自行提供相關財力證明），然被告吳龍潭竟以透過中人介紹，只看擔保不動產價值，其餘一概不知等理由，以作卸責推託之詞。

7.綜上，水源路房地之消費借貸契約有無成立？款項有無交付？水源路房地抵押權登記所擔保之債權為何？等等均有諸多疑點。被告吳龍潭明知被告江欣耘僅係擔任陳國帥之人頭，其個人並無借款、簽發本票、設定抵押權或預告登記之意。被告吳龍潭固提出借款契約（兼作借據使用）、本票、抵押權設定契約書影本、撥款同意書、提款紀錄、照片、貸款契約書等影本，主張水源路房地借款契約、本票債權、水源路房地抵押權及水源路房地預告登記均有效成立云云，惟被告江欣耘既已自承做為人頭，被告江欣耘在簽署此類文件當時既未見過被告吳龍潭，不知是簽什麼，以為簽的都是買賣的相關文件，也沒特別說是借款，更表示並沒有收到錢，是以被告吳龍潭與被告江欣耘與間相互明知為非真意所為簽署或辦理之水源路房地之消費借貸契約、水源路房地借款本票、水源路房地預告登記及水源路房地抵押權登記，縱非自始未成立，亦屬通謀而為虛偽意思表示而無效。被告吳龍潭提出之前述文件顯係為取信於第三人所為之書面及給付價金之外觀，被告吳龍潭所辯不可採。被告江欣耘與被告吳龍潭間之

水源路房地借款、為擔保借款而簽發水源路房地本票、辦理水源路房地預告登記及水源路房地最高限額抵押權登記既有不成立或無效原因，此關乎原告鍾月琴能否回復水源路房地之原狀，然為被告吳龍潭所否認，再者被告吳龍潭亦業已持附表1所示之本票向法院聲請本票裁定，並據以對被告江欣耘名下之不動產（含水源路房地）聲請強制執行，兩造法律上之地位即有不安之狀態，且此種不安之狀態得以確認判決除去，故原告鍾月琴提起本件訴訟有即受確認判決之法律上利益。茲爰依民法第242條代位被告江欣耘對執票人被告吳龍潭提起非訟事件法第195條確認本票債權不存在之訴，又原告鍾月琴並屬非訟事件法第10條規定之利害關係人，並依非訟事件法第74條之1準用同法第195條之規定對抵押權人被告吳龍潭提起確認抵押債權及抵押權均不存在之訴，如訴之聲明第㈡項1.先位聲明。

㈣退步言，附表1所示本票之本票債權、水源路房地借款債權及水源路房地抵押權如未經確認不存在，原告鍾月琴得聲請撤銷被告江欣耘與被告吳龍潭間水源路房地借款行為、附表1所示本票之票據行為及水源路房地抵押權登記行為：

1.縱設若附表1所示本票、水源路房地借款債權及水源路房地抵押權，非因意思表示不成立或非屬通謀虛偽設定而無效（原告鍾月琴否認，此僅假設語氣），被告江欣耘與被告吳龍潭間前述行為亦得撤銷：

⑴經查，附表1所示本票面額以及水源路房地抵押債權（即水源路房地借款債權）皆各有950萬元，且水源路房地抵押權係擔保最高限額1,425萬元之債權，則被告吳龍潭不但一方面持附表1所示本票債權950萬元對被告江欣耘聲請強制執行，並另持水源路房地抵押債權950萬元聲明參與分配（被告吳龍潭又可於該債權額內優先受償）而對被告江欣耘重複主張債權。而原告鍾月琴解除買賣契約前，被告江欣耘尚有920萬元之尾款未付。縱原告鍾月琴解除契約，對被告江欣耘亦有水源路房地回復原狀請求權及損害賠償請求權，水源路

房地之買賣價格為1,400萬，倘若被告吳龍潭持附表1所示950萬元本票債權（甚或併以水源路房地抵押債權950萬元主張優先受償）對被告江欣耘主張並據以聲請對水源路房地強制執行，則原告鍾月琴之尾款債權或水源路房地回復原狀請求權及損害賠償請求權必然受到侵害。

⑵按理倘若水源路房地借款債權為真，被告江欣耘持水源路房地向被告吳龍潭借款並簽發水源路房地借款本票及抵押權登記後，應將借得款項給付原告鍾月琴以支水源路房地買賣之尾款。惟查，水源路房地買賣尾款仍未付清，可見被告江欣耘實際上並未從被告吳龍潭借取任何款項，實則，附表1所示本票及水源路房地抵押權登記之目的並非為擔保實際借款，而係為刻意製造增加被告江欣耘之債務數額及水源路房地之物上負擔以避免原告鍾月琴日後追償尾款而虛偽設定。可想而知的是，被告江欣耘必定不會清償水源路房地借款而會任由水源路房地遭拍賣取償（實際情況也確是如此）。從而被告江欣耘與被告吳龍潭間之水源路房地借款、附表1所示本票，以及就水源路房地設定最高限額抵押權登記之行為，皆屬侵害原告鍾月琴債權之無償行為，原告自得依民法第244條第1項之規定，聲請撤銷水源路房地借款之消費借貸行為、附表1所示本票之票據行為、就水源路房地設定最高限額抵押權登記行為。

⑶縱設若水源路房地借款債權為真，然被告江欣耘作為陳國帥人頭，其與陳國帥共同簽發附表1所示本票以及以水源路房地設定最高限額抵押權登記之行為，顯係被告江欣耘以借款為名，擬由將來不履行借款契約使被告吳龍潭得以主張實行本票債權或實行抵押權而以拍賣方式將水源路房地變現脫產，藉此妨害原告鍾月琴水源路房地尾款債權或水源路房地回復原狀請求權及損害賠償請求權之實現。被告江欣耘持附表1所示本票及水源路房地為擔保向被告吳龍潭借款並為水源路房地預告登記及抵押權登記時，即明知有損害於原告鍾月琴之債權，被告吳龍潭亦明知有妨礙原告鍾月琴債權之情事

，而屬有償詐害原告鍾月琴之債權，從而原告鍾月琴亦得依民法第244條第2項之規定訴請撤銷此水源路房地之消費借貸、附表1所示本票之票據行為、就水源路房地設定最高限額抵押權登記之行為。

2.承前，倘認附表1所示本票、水源路房地借款債權（水源路房地抵押債權）及水源路房地抵押權，非因意思表示不成立或非屬通謀虛偽意思表示而無效（原告鍾月琴否認，此僅假設語氣），原告鍾月琴亦主張依民法第244條第1項或民法第244條第2項之規定，聲請撤銷附表1所示本票、水源路房地借款、就水源路房地設定最高限額抵押權登記之行為，如訴之聲明第㈡項2.備位聲明。

3.原告鍾月琴係於107年12月間收受士林地檢署檢察官起訴書後，始獲悉被告吳龍潭涉有至少二件與本起「假買屋真詐財」案件有關之借款，另於108年2月間委任告訴代理人向士林地院聲請調閱刑事案卷宗後，始獲悉被告江欣耘自承係陳國帥之人頭，至此方確知被告江欣耘與被告吳龍潭間有詐害原告鍾月琴債權之情，附此說明。

㈤被告江欣耘現為水源路房地所有權之登記名義人，水源路房地借款本票債權、水源路房地抵押債權及水源路房地抵押權既經確認不存在或撤銷，被告江欣耘怠於行使權利，原告鍾月琴為保全債權，自得代位被告江欣耘主張應塗銷水源路房地預告登記及水源路房地抵押權登記，並代位被告江欣耘提起債務人異議之訴請求排除水源路房地拍賣執行程序之執行力：

1.原告鍾月琴為保全債權（民法259條之回復原狀請求權），得依民法第242條規定代位被告江欣耘請求被告吳龍潭將水源路房地抵押權登記及水源路房地預告登記予以塗銷：

⑴附表1所示本票債權、水源路房地抵押債權及水源路房地抵押權，或因意思表示未合致而未成立，或因通謀虛偽意思表示而無效。而附表1所示本票債權既然係被告江欣耘及陳國帥為擔保水源路房地借款而簽發，水源路房地借款債權既有

前述不成立或無效原因，附表1所示本票債權亦應因此而不成立或無效。此外，抵押權乃就抵押物賣價金得優先受償之權利，必從屬於債權而存在，亦即必須有被擔保之債權合法存在為前提，苟無債權發生，即無抵押權之存在可言。若所擔保之債權不存在，縱為抵押權之登記，抵押權仍難成立。被告江欣耘與被告吳龍潭間既無水源路房地借款債權（即水源路房地抵押債權）存在，依抵押權之從屬性原則，水源路房地借款抵押權即不存在。退步言，縱設若附表1所示本票、水源路房地借款債權及水源路房地抵押權，非因意思表示不成立或非屬通謀虛偽設定而無效，被告江欣耘與被告吳龍潭間前述行為，亦因係詐害債權行為而經撤銷。

⑵另被告吳龍潭就水源路房地於107年1月16日之預告登記，內容係為「保全標的物權利之請求權」，惟被告江欣耘與被告吳龍潭之水源路房地借款債權既有前述之確認不存在或經撤銷之情，則被告吳龍潭不可能因行使該借款債權進而取得請求移轉水源路房地所有權之權利，從而水源路房地預告登記已失其依據，則該預告登記即應予塗銷。

⑶被告江欣耘現為水源路房地之所有權登記名義人，水源路房地抵押權登記及水源路房地預告登記之存在，顯已妨害被告江欣耘就水源路房地所有權之完整，對水源路房地所有權造成妨害；且本件被告吳龍潭受有水源路房地抵押權登記及預告登記之利益，係無法律上之原因致被告江欣耘受有損害。被告江欣耘本得基於所有人之地位，依民法第767條第1項中段及民法第179條規定，請求被告吳龍潭塗銷水源路房地抵押權登記及預告登記，惟被告江欣耘怠於行使此項權利，則原告鍾月琴為保全債權（民法259條之回復原狀請求權），自得依民法第242條規定代位被告江欣耘請求被告吳龍潭將水源路房地抵押權登記及預告登記予以塗銷。

2.倘附表1所示本票債權、水源路房地抵押債權（水源路房地借款債權）及水源路房地抵押權業經鈞院確認不存在或經撤銷，則臺灣新北地方法院107年度司執助字第4204號清償債

務強制執行程序將失所附麗，被告江欣耘自得依強制執行法第14條第2項提起債務人異議之訴以排除強制執行，惟因被告江欣耘怠於行使此項權利，則原告鍾月琴為保全債權（民法259條之回復原狀請求權），自得依民法第242條代位被告江欣耘依強制執行法第14條第2項對被告吳龍潭提起債務人異議之訴，以排除水源路房地拍賣程序之執行力。

㈥倘若鈞院未能准予塗銷水源路房地抵押權登記及預告登記並排除水源路房地拍賣程序之執行，因水源路房地已無法回復原狀（登記為原告鍾月琴所有且未設定抵押權及預告登記），則原告鍾月琴改請求被告江欣耘等人以金錢賠償損害：

1.損害賠償數額：

⑴若水源路房地所權登記名義未能移轉回復於原告鍾月琴名下，原告鍾月琴遭被告江欣耘等人詐欺、洗錢而至少受有水源路房地未付買賣尾款920萬元之損害：

①依水源路房地買賣契約第7條第1項約定，被告江欣耘應於107年3月26日前給付原告鍾月琴1,120萬元尾款，然逾期未付，其後固陸續再給付共200萬元，惟迄今仍有920萬元尾款未付，原告鍾月琴為此至少受有920萬元之損害。

②被告江欣耘及被告吳龍潭等人對原告鍾月琴為詐欺、洗錢等侵權行為致原告鍾月琴受有至少920萬元尾款債權之損害，該尾款應於107年3月26日前給付，然逾期未付，則損害自該期限屆至起即已發生，從而依民法第213條、第215條、第203條規定，被告江欣耘及被告吳龍潭等人應給付原告鍾月琴920萬元以回復損害發生前之原狀，並自107年3月26日起加給週年利率5%之利息。

⑵倘認水源路房地抵押權登記不能塗銷，因抵押權之追及性，水源路房地所有權登記名義縱移轉回復登記予原告鍾月琴名下，水源路房地交易價值因仍有抵押權登記之物上負擔所致交易價值之貶損，水源路房地之原狀實屬回復不能，原告因被告江欣耘、被告吳龍潭等人詐欺、洗錢所受損害仍不少於未付買賣尾款債權數額：

①依水源路房地抵押權設定契約書所載，水源路房地抵押權所擔保者係被告江欣耘對被告吳龍潭現在（包括過去所負現在尚未清償）及將來在水源路房地抵押權設定契約書所定950萬元最高限額範圍內所負之債務，包括借款、違約金等。倘依被告吳龍潭所陳報之水源路房地抵押債權，被告江欣耘有950萬元之借款本金、月息2%（相當於年利率24%）及每萬元每日30元（相當於年利率109.5%）違約金等應清償。

②是倘認水源路房地抵押權登記不能塗銷，因抵押權之追及性，被告江欣耘名下之水源路房地所有權登記名義縱經原告鍾月琴解除契約而移轉回復登記予原告鍾月琴名下，水源路房地交易價值因仍有抵押權登記之物上負擔所致交易價值之貶損，水源路房地之原狀實屬回復不能。

③被告吳龍潭所陳報之水源路房地抵押債權，倘若加計自107年5月17日（附表1所示本票提示未獲付款之日）起算之利息及違約金，系爭抵押權所擔保之債權額迄今已累計超過最高限額1,425萬元（算至108年5月16日止即已超過，計算式：950萬元＋利息950萬元x 20%＋違約金950萬元x 109.5%）。從而倘若原告鍾月琴為向被告吳龍潭以第三人清償方式塗銷水源路房地抵押權，至少應有1,425萬元始能塗銷水源路房地抵押權以回復水源路房地所有權之原狀。

2.洗錢防制法第2條、第3條第2款及第13款，以及第14條第1項係民法第184條第2項違反保護他人之法律。縱水源路房地借款及水源路房地抵押權為真，亦可以是共同或幫助詐欺或洗錢之手法。被告吳龍潭所為係屬陳國帥為首犯罪集團之詐欺及洗錢手法所不可缺少之一環，其縱非犯罪集團之成員，至少有共同或幫助犯罪集團之詐欺、洗錢犯行：

⑴陳國帥為首詐欺犯罪組織等人，以被告江欣耘等人作為不動產登記名義之人頭和受騙之原告鍾月琴等被害人簽約、取得不動產權狀等過戶文件並進而將不動產過戶登記於人頭名下，其後並再以該遭騙過戶之不動產作為擔保，持向被告吳龍潭等民間金主借款，藉此取得近不動產市價約8成之現金（

民間金主以不動產市價約8成計算出借金額），其後以未清償借款使民間金主實行抵押權拍賣擔保不動產以回收債權，此舉形同係將詐欺之「犯罪所得（不動產）」轉換為「擔保物權」並取得「借款」，渠等所為實已該當洗錢防制法第2條第1款「意圖掩飾或隱匿特定犯罪所得來源，或使他人逃避刑事追訴，而移轉或變更特定犯罪所得」之洗錢罪。

⑵而被告江欣耘擔任陳國帥為首詐欺犯罪組織之人頭（不動產移轉登記、出面向民間金主借款、配合設定抵押權），以其名義擔任水源路房地之所有權登記名義人，核其所為除構成參與犯罪組織外，並與陳國帥等人構成共同詐欺，並已該當洗錢防制法第2條第2款「掩飾或隱匿特定犯罪所得之本質、來源、去向、所在、所有權、處分權或其他權益者」之洗錢罪。

⑶被告吳龍潭擔任民間金主出借款項並設定抵押權之所為，係屬陳國帥為首犯罪集團詐欺及洗錢手法所不可缺少之一環，被告吳龍潭其縱非犯罪集團之成員，至少與被告江欣耘及陳國帥等人前揭犯行有共同或幫助詐欺、洗錢。

⑷縱被告吳龍潭有出借水源路房地借款，被告吳龍潭主觀上明知或可得而知作為借款擔保設定之水源路房地係特定犯罪所得（被告江欣耘及陳國帥等人詐欺取得水源路房地），其猶仍配合借款並設定抵押權（收受特定犯罪所得）等，使原告鍾月琴難以回復水源路房地原狀，縱以合於水源路房地市價範圍內出借款項（公開市場上合理價格交易），至少亦已該當洗錢防制法第2條第3款「收受、持有或使用他人之特定犯罪所得」之洗錢罪。

⑸水源路房地之所有權已遭移轉予被告江欣耘名下，然尾款迄未付清，水源路房地抵押權之設定將使原告鍾月琴求償無門，縱被告吳龍潭有出借該等款項，然被告吳龍潭為取得交易之獲利（賺取高額利息）仍收受該特定犯罪所得（將水源路房地設定高額抵押）借出鉅款，縱使是公開市場上合理價格交易（以水源路房地之市價估算出借金額），亦不影響洗錢

行為之成立。被告吳龍潭所為，顯已該當洗錢防制法第2條第3款所定之「收受、持有或使用他人之特定犯罪所得」之洗錢行為。

3.被告江欣耘及被告吳龍潭對原告鍾月琴為共同侵權行為應負連帶賠償責任：

⑴被告吳龍潭所為係屬陳國帥為首犯罪集團之詐欺及洗錢手法所不可缺少之一環，縱非犯罪集團之成員，至少有共同或幫助犯罪集團之犯行，與被告江欣耘等人共同不法侵害原告鍾月琴權利，依民法第185條負應連帶負損害賠償責任：

①被告江欣耘、林俊誠、李孟烽、沈咨凡、陳國帥及被告吳龍潭等人各分工職司扮演不同角色以共同詐騙原告鍾月琴之水源路房地並確保犯罪所得。林俊誠係負責出面接洽購屋事宜，林俊誠、李孟烽共同與原告鍾月琴議約、簽約，沈咨凡則以專業代書的身份從旁協助林俊誠、李孟烽，使原告鍾月琴誤信被告江欣耘有意購買水源路房地並有依約按期給付價金之意願進而同意簽約並交付過戶等相關文件。又沈咨凡未盡其作為地政士應對原告鍾月琴所負之注意義務及保管文件及本票之責，除於簽約時與林俊誠等人相互配合唱應以取信於原告鍾月琴，更擅自交付水源路房地過戶文件，使水源路房地未經原告鍾月琴同意遽遭過戶並設定最高限額抵押權與預告登記予被告吳龍潭，沈咨凡甚至在被告江欣耘逾期未付尾款後亦拒不交還擔保本票。陳國帥係位居幕後負責調度資金並主導操縱整起「假買屋真詐財」案件之人。被告吳龍潭係擔任民間金主而為虛偽借款及抵押權設定。渠等共同詐騙原告鍾月琴之水源路房地並為確保犯罪所得而辦理借款並於水源路房地設定高額抵押權，係共同故意以背於善良風俗之方法加損害於原告鍾月琴，應依民法第184條第1項及民法第185條對原告鍾月琴負連帶侵權行為責任。

②實則，被告吳龍潭並未出借任何款項予被告江欣耘（高達950萬元金額以現金交付即已違反常情），其係擔任民間金主之角色，與被告江欣耘通謀虛偽而為水源路房地借款、簽發

附表1所示本票及水源路房地抵押權及預告登記之設定，使被告江欣耘背負950萬元之本票及借款債權並造成水源路房地有高達擔保1,425萬元最高限額抵押權之設定，使被害人即原告鍾月琴難以回復水源路房地原狀，藉此與陳國帥等人從事「變更」、「掩飾或隱匿」「假買屋真詐財」案件犯罪所得之洗錢行為。退步言，被告吳龍潭縱有出借款項，然被告吳龍潭主觀上認識陳國帥等人係非法取得水源路房地，明知被告江欣耘必定無意且無力償還此假借款，而其仍借出鉅款實係幫助陳國帥等人將騙得水源路房地變現（一開始即擬在被告江欣耘無力償還債款時聲請拍賣將水源路房地），藉由拍賣（取得之價金）而變為合法所得，亦是藉此與陳國帥等人從事「變更」、「掩飾或隱匿」「假買屋真詐財」案件犯罪所得之洗錢行為。尤有甚者，被告吳龍潭所為亦單獨該當「收受」犯罪所得之洗錢行為。渠等所為洗錢行為，係共同故意以背於善良風俗之方法、並違反保護他人之法律，加損害於原告鍾月琴，並應依民法第184條第1項後段、民法第184條第2項及民法第185條對原告鍾月琴負連帶侵權行為責任。

③承前，被告吳龍潭擔任民間金主之角色，係陳國帥為首犯罪集團之詐欺及洗錢手法所不可缺少之一環，縱非犯罪集團之成員或縱未與被告江欣耘及陳國帥等人有共同詐欺之意思聯絡，亦至少即具有幫助詐欺、洗錢之行為，亦為共同侵權行為人，與被告江欣耘等人共同不法侵害原告鍾月琴。

⑵核被告江欣耘、林俊誠、李孟烽、沈咨凡、陳國帥及被告吳龍潭等人行為，最終皆造成原告鍾月琴無法收回920萬元尾款債權之損害，而渠等所為與原告鍾月琴所受損害間有因果關係，亦皆屬本起詐欺及洗錢手法所不可缺少之一環，共同不法侵害原告鍾月琴之財產權甚明，依民法第184條第1項後段、民法第184條第2項及民法第185條規定應對原告鍾月琴負連帶損害賠償責任。原告鍾月琴茲僅暫先對被告江欣耘及被告吳龍潭請求負連帶損害賠償之責，故爰請求如訴之聲明

第㈢項2.第一備位聲明。

4.被告吳龍潭至少應與被告江欣耘等人對原告鍾月琴負不真正連帶賠償之責：

⑴被告江欣耘夥同林俊誠、李孟烽、沈咨凡及陳國帥等人共同詐騙原告鍾月琴所有之水源路房地，侵害原告鍾月琴尾款債權，渠等應依民法第184條第1項後段、民法第184條第2項及民法第185條對原告鍾月琴負共同侵權行為之責，已如前述。

⑵倘認被告吳龍潭非屬陳國帥係主持、操縱及指揮「假買屋真詐財」犯罪組織之成員，或以被告吳龍潭所擔任民間金主之角色不足以與被告江欣耘等人對原告鍾月琴構成共同侵權行為，然被告吳龍潭對於水源路房地係被告江欣耘等人非法取得、事涉詐欺等犯行，知之甚詳，其猶仍配合借款並設定預告登記、抵押權等，使原告鍾月琴難以回復水源路房地原狀，與收受被告江欣耘及陳國帥等人共同詐騙原告鍾月琴之犯罪所得無異，縱未與被告江欣耘、陳國帥等人構成共同侵權行為，惟其收受不法犯罪所得之洗錢行為，既足使被害人原告鍾月琴難以回復水源路房屋原狀，因而發生損害，仍係對於被害人原告鍾月琴故意以背於善良風俗之方法為另一侵權行為。又如前述，被告吳龍潭至少已該當洗錢防制法第2條第3款「收受、持有或使用他人之特定犯罪所得」之洗錢罪，係違反保護他人之法律，亦單獨構成侵害原告鍾月琴尾款債權之侵權行為。從而，倘被害人原告鍾月琴因而受有損害，即得依民法第184條第1項後段或民法第184條第2項，請求收受不法犯罪所得之被告吳龍潭賠償損害。從而被告吳龍潭應與被告江欣耘、林俊誠、李孟烽、沈咨凡及陳國帥等人對原告鍾月琴負不真正連帶賠償責任。原告鍾月琴茲僅暫先對被告江欣耘及被告吳龍潭請求負損害賠償之責，故爰請求如訴之聲明第㈢項3.第二備位聲明。

三、實體事項（原告吳雲南對被告陳玉玫及被告王麗君部分）：

㈠背景說明：

1.緣原告吳雲南因擬出售附表3所示不動產（下稱縣民大道房地），於106年11月間在網路591房訊中刊登廣告，107年1月上旬，訴外人趙子頤及簡堃翊2人佯稱夫妻主動連繫，渠2人以換屋為由向原告吳雲南表示擬購買縣民大道房地，經磋商後雙方同意買賣價金為1,550萬元，渠2人並表示要指定由渠等熟識的地政士沈咨凡辦理簽約及過戶事宜。

2.原告吳雲南於107年1月25日依趙子頤及簡堃翊2人要求至地政士沈咨凡所在之「中華地政士聯合法律事務所」（地址：台北市○○區○○街○○巷○號）辦理簽約事宜，惟簽約當時原告吳雲南發現買受人姓名竟改為被告「王麗君」，原告吳雲南雖當場提出質疑，然經趙子頤及簡堃翊表示渠等夫妻2人均美國籍，為免稅金問題，已取得阿姨王麗君同意以其名義購買云云，並提出被告王麗君身分證正本為證。原告吳雲南因之前並無出售房屋之經驗，再加上在場的專業地政士沈咨凡亦認無問題，故便未再質疑乃與趙子頤（以被告王麗君代理人名義）簽訂縣民大道房地之不動產買賣契約書（甲2證3。

3.依縣民大道房地買賣契約，買賣價金為1,550萬元，分3期給付，第1期簽約用印款155萬元（買賣總價款10%）；第2期完稅款155萬元（買賣總價款10%）；第3期尾款1240萬元（買賣總價款80%）。復因趙子頤向原告吳雲南佯稱需回美國籌款，要求將尾款給付期限延至107年4月30日，俾渠等履約，從而雙方雖於107年1月25日即已簽約，但卻約定延至簽約日3個月後即107年4月30日前給付尾款並同時交屋。

4.在107年1月25日簽約當時，沈咨凡以買賣契約用印為由，取得原告吳雲南之印鑑後，在原告吳雲南不知情下，蓋用於縣民大道房地過戶文件之公契上，同時並要求原告吳雲南交付印鑑證明及權狀等過戶文件由其保管，惟因簽約當時趙子頤未能如數支付簽約用印款155萬元，故原告吳雲南僅同意先交付印鑑證明，要求保留已簽署的買賣契約書及權狀，待收受簽約用印款並辦妥「履約保證」後交付，故雙方約定次日

107年1月26日至沈咨凡指定之玉山銀行民權西路分行辦理信託手續時一併交付。

5.107年1月26日雙方至玉山銀行民權西路分行辦理「價金信託」手續（原告吳雲南當時誤信沈咨凡表示「價金信託」和「履約保證」保障相同，事後方知當時辦理的「價金信託」與「履約保證」差異甚大），原告吳雲南於當日收到155萬元匯款後，因信賴沈咨凡係領有專業執照之地政士，係中立第三方，未察覺有異，乃將縣民大道房地權狀交付沈咨凡，趙子頤代理被告王麗君簽發面額為1,240萬元作為擔保尾款支付之本票乙紙亦一併交由沈咨凡保管。

6.原告吳雲南於107年1月26日簽約翌日收到簽約用印款155萬元；其後於107年2月5日再收到完稅款1,546,263元（即第2期完稅款155萬元扣除代繳房屋稅3,737元後為1,546,263元）。原告吳雲南以為此係正常作業流程，僅知買方至此均依約付款，此時尚不知縣民大道房地已遭移轉。

7.嗣於107年3月7日，原告吳雲南接獲玉山銀行民權西路分行通知，稱縣民大道房地業已移轉至被告王麗君名下，然皆未有買賣價金匯入信託專戶，信託契約已失效，並提醒原告吳雲南注意後續發展云云。原告吳雲南在獲悉前揭通知後，立即向地政機關調取縣民大道房地謄本查看，始驚覺縣民大道房地所有權於107年2月2日即已遭移轉登記予被告王麗君，其後並旋於107年2月8日遭設定1,800萬元之最高限額抵押並於同日辦畢預告登記予被告陳玉玫。

8.原告吳雲南為此曾要求沈咨凡返還代為保管之擔保本票，然沈咨凡先是以縣民大道房地買賣契約之尾款給付期限未屆至，於尾款期限過後則是改口以有買有爭議等各種理由推拖拒絕。

9.縣民大道房地買賣契約之尾款給付期限於107年4月30日屆至，然被告王麗君並未給付1,240萬元尾款，縱經原告吳雲南數度催請付款皆未獲置理，迄今共有1,240萬元之尾款未付。

㈡縣民大道房地買賣契約業已解除，被告王麗君應將縣民大道房地所有移轉登記予原告吳雲南所有：

1.按「買方如有違反本約各項義務者，即為買方違約。賣方得訂相當限期催告履行，逾期如未履行，賣方得解除本契約，並將已收價款全數沒收，充作違約金」，縣民大道房地買賣契約第9條第1項已有明文約定。

2.被告王麗君逾107年4月30日尾款給付期限而未給付，已有違約，經原告吳雲南數度催請給付而仍未給付，原告吳雲南並曾於107年12月14日寄送新北市政府郵局000799號存證信函與被告王麗君予以催告，然被告王麗君迄今皆未能給付尾款，原告吳雲南茲以本件民事起訴狀向被告王麗君為解除縣民大道房地買賣契約之意思表示，民事起訴狀繕本並已於108年5月23日送達被告王麗君。

3.縣民大道房地買賣契約業已解除，原告吳雲南自得依縣民大道房地買賣契約第9條第1項約定沒收已收價款，並依民法第259條之規定請求被告王麗君回復原狀，從而被告王麗君應將縣民大道房地所有移轉登記予原告吳雲南所有。為此請求如訴之聲明第㈣項。

㈢縣民大道房地抵押債權、縣民大道房地抵押權有不成立或無效原因而不存在：

1.被告王麗君係擔任陳國帥為首詐欺犯罪組織之不動產登記及向民間金主借款之人頭，為被告王麗君所自承，被告王麗君既然係作為陳國帥的人頭與被告陳玉玫簽訂縣民大道房地借款之消費借貸契約，則被告王麗君與被告陳玉玫間難謂有成立消費借貸契約之「合致意思表示」，遑論為擔保借款而與陳國帥共同簽發縣民大道房地借款本票或為最高限額抵押權登記、預告登記：

⑴被告王麗君夥同趙子頤、簡堃翊、沈咨凡及陳國帥等人所犯「假買屋真詐財」案件，業經士林地檢署檢察官以渠等共同涉犯組織犯罪、加重詐欺、洗錢等罪向士林地院提起公訴。依被告王麗君於士林地院審理中所陳，足徵被告王麗君僅是

作為陳國帥的人頭而已。

⑵被告王麗君固稱有簽借據，然被告王麗君亦自承「我不知道簽什麼」，「不認識張傳」、「陳玉玫其實我也不太記得」，並表示「沒有拿到錢」、「他們房子後面怎麼處理我不曉得」、「我不懂這個。我就是拿名字給朱克立買房子而已。」。

⑶承前可知，被告王麗君在簽署借據、領款收據等文件時既「我不知道簽什麼」」、也並表示「沒有拿到錢」，若然，則被告王麗君對於借款的對象、借款金額、利率既然皆無概念，則被告王麗君與被告陳玉玫間就消費借貸契約之金額、利率等契約必要之點實無可能意思表示合致；甚至連所謂的借款也沒拿到，亦不符消費借貸契約須交付借款之成立要件。遑論會有設定預告登記或是抵押權的合意？更何況，被告王麗君表示「我不知道有設抵押權登記」、「就是拿名字給朱克立買房子而已。」、「他們房子後面怎麼處理我不曉得」，由此可見被告王麗君與被告陳玉玫間不可能會有設定預告登記或是抵押權的合意。

⑷縣民大道房地抵押權登記「土地、建物改良物抵押權設定契約書」所載擔保債權內容與被告陳玉玫所提出之「借據」所載之借貸內容並不相同，則被告陳玉玫主張「借據」所載之借貸內容係縣民大道房地抵押權擔保之債權，並無依據。

⑸被告陳玉玫自承其係透過介紹人張顥學，與陳國帥連繫接洽，縣民大道房地借款契約簽署之時，被告陳玉玫及被告王麗君間彼此既互不認識、之前也沒見過彼此，又被告王麗君既然係作為陳國帥的人頭，非但不識被告陳玉玫也不明借款細節，難謂被告王麗君與被告陳玉玫間有成立消費借貸契約之「合致意思表示」，當亦無為擔保借款而與陳國帥共同簽發縣民大道房地借款本票或為最高限額抵押權登記、預告登記之「合致意思表示」。是以被告王麗君與被告陳玉玫間之消費借貸行為、與陳國帥共同簽發縣民大道房地借款本票之發票行為、以縣民大道房地擔保之最高限額抵押權之設定登記

及預告登記，均因意思表示不一致而自始未成立。

2.退步言，縣民大道房地之消費借貸契約、縣民大道房地預告登記及縣民大道房地抵押權登記，縱非自始未成立，亦屬通謀而為虛偽意思表示而無效：

⑴縣民大道房地之借款、縣民大道房地預告登記及縣民大道房地抵押權登記之設定，所涉金額鉅大但審核時間甚短，已有違常情。

⑵被告陳玉玫固以領款收據、存摺內頁、匯出匯款憑證等影本以證有出借款項之資金來源並經被告王麗君收受，惟此顯係為取信於第三人所為之書面及給付價金之外觀，並不能遽以證明被告王麗君與被告陳玉玫有合法有效之消費借貸契約存在。

⑶本件刑事案件首謀陳國帥前經士林地檢署檢察官提起公訴，於士林地院開庭審理至今仍無法完整交待所謂以被害人房地作為擔保向民間金主的「貸款」去向為何？若確實有借款，迄今豈會包含陳國帥個人及人頭帳戶在內之銀行帳戶餘額多數皆不及1千元？由此可證，陳國帥實際並未以縣民大道房地等被害人房地向被告陳玉玫等民間金主借款。被告陳玉玫藉前述資料主張其已交付借款云云，並不可採。

⑷另被告陳玉玫固然以證人張顥學108年8月23日就本件到庭證與被告陳玉玫所述內容一致，以此證明被告陳玉玫與王麗君就借款及設定抵押無通謀而為虛偽意思表示，其二人對於借款金額、利息及以縣民大道房地供擔保等法律行為，並無意思表示不一致之情形云云，惟證人張顥學所言與被告陳玉玫前於107年6月25日檢察官偵訊時之陳述顯然不同，是證人張顥學所述應不可採。

⑸綜上，縣民大道房地之消費借貸契約有無成立？款項有無交付？縣民大道房地抵押權登記所擔保之債權為何？等等均有諸多疑點。被告陳玉玫明知被告王麗君僅係擔任陳國帥之人頭，其個人並無借款、簽發本票、設定抵押權或預告登記之意。被告陳玉玫固提出被告王麗君簽署之土地登記申請表資

料、借據、本票、領款收據等影本為證，主張縣民大道房地借款契約、本票債權、縣民大道房地抵押權及縣民大道房地預告登記均有效成立云云，惟誠如前述，被王麗君既已自承做為人頭，被告王麗君在簽署此類文件，並不知道有借款、設定抵押權，是以被告陳玉玫與被告王麗君與間相互明知為非真意所為簽署或辦理之縣民大道房地之消費借貸契約、縣民大道房地借款本票、縣民大道房地預告登記及縣民大道房地抵押權登記，縱非自始未成立，亦屬通謀而為虛偽意思表示而無效。被告陳玉玫提出之前述文件顯係為取信於第三人所為之書面及給付價金之外觀，被告陳玉玫所辯不可採。

3.被告陳玉玫對被告王麗君擔任陳國帥為首詐欺犯罪組織之不動產登記及借款之人頭，知之甚詳，被告陳玉玫稱縣民大道房地借款係透過張顥學介紹，被告陳玉玫對於陳國帥等人可能涉犯之罪嫌完全未參與，亦不知悉，本件僅為一般民間借貸之情形云云，實不可採。且依檢察官起訴書所載，被告陳玉玫除於本件原告吳雲南遭騙的詐欺案中出借款項1,200萬元並於縣民大道房地設定最高限額抵押外，並在另名被害人高翠黛遭騙的詐欺案中亦出借770萬元並設定抵押。又原告吳雲南遭騙的詐欺案及另案被害人高翠黛遭騙案件，實際皆係陳國帥以其名義（並非以人頭被告王麗君或人頭陳詩龍名義）出面與金主接洽，此由本件縣民大道房地借款本票係由被告王麗君與陳國帥共同簽發，亦可得知。被告陳玉玫固稱縣民大道房地借款係透過張顥學介紹，惟實則應係張顥學之父張傳。則為何刻意於本件改稱係透過張傳之子張顥學介紹，藉以迴護張傳，動機實有可疑。而士林地檢署檢察官向士林地院起訴之系爭刑事案件，其中涉案民間金主宣稱係透過中間人張傳介紹的案件即有3件，其中被告陳玉玫即涉及其中2件。張傳縱僅是介紹人，然其所介紹的案件竟有高達3件皆涉同一詐欺集團之詐欺、洗錢案，張傳是否詐欺同夥、未涉犯罪？已有可疑。

4.被告陳玉玫身為專業之民間借貸業者，其決定出借高額款項

前，除擔保之不動產外，自應會對於借款人及及連帶保證人之背景、借款動機目的、資力、還款能力及來源等詳加調查，倘若借款為真，被告陳玉玫明知陳國帥為實際借款人（至少形式上亦是連帶保證人及本票之共同發票人），被告陳玉玫理應在決定借出款項之前已詳盡調查之能力，其聲稱係透過中人介紹、只看擔保不動產價值、其餘一概不知等理由云云，實違常情。何況被告陳玉玫所涉案件不只一件，且皆由張傳所轉介，想必被告陳玉玫對陳國帥等人詐騙模式已知之甚詳，其猶仍出面擔任民間金主並設定抵押，實明知或可得而知縣民大道房地等遭騙過戶之不動產實係詐欺犯罪所得。縱被告陳玉玫並未對陳國帥等人加以調查，亦是有能力調查而刻意消極不為調查，係擬以介紹人作為防火牆，主張其一概不知而為卸責推託規避責任，並非善意第三人，不應受到保護。被告陳玉玫實係專業之民間金主並具有豐富放貸之經驗，方知在抵押權設定時，選擇僅登記高額違約金以規避法定利率上限，並於聲請拍賣抵押物並於強制執行時，始將載有高額利息之借據等文件提出作為抵押權所擔保之債權，其為謀暴利，而巧取利益，實明知或可得而知縣民大道房地等遭騙過戶之不動產實係詐欺犯罪所得，僅是為規避責任而佯稱不知。

5.被告王麗君與被告陳玉玫間之縣民大道房地借款、為擔保借款而辦理之縣民大道房地預告登記及縣民大道房地最高限額抵押權登記既有不成立或無效原因，此關乎原告吳雲南能否回復縣民大道房地之原狀，然為被告陳玉玫所否認，再者被告陳玉玫亦業已持縣民大道房地借據、本票等文件向鈞院聲請本票裁定及拍賣抵押物裁定，並據以對被告王麗君名下之不動產（含縣民大道房地）聲請強制執行，兩造法律上之地位即有不安之狀態，且此種不安之狀態得以確認判決除去，故原告吳雲南提起本件訴訟有即受確認判決之法律上利益，並屬非訟事件法第10條規定之利害關係人，爰依非訟事件法第74條之1準用同法第195條之規定，對抵押權人被告陳玉玫

提起確認抵押債權及抵押權均不存在之訴，如訴之聲明第㈤項1.先位聲明。

㈣退步言，倘縣民大道房地借款債權及縣民大道房地抵押權未經確認不存在，原告吳雲南得聲請撤銷被告王麗君與被告陳玉玫間縣民大道房地借款行為及縣民大道房地抵押權登記行為：

1.縱設若縣民大道房地借款債權及縣民大道房地抵押權，非因意思表示不成立或非屬通謀虛偽設定而無效（原告吳雲南否認，此僅假設語氣），被告王麗君與被告陳玉玫間前述行為亦得撤銷：

⑴經查，縣民大道房地抵押債權（即縣民大道房地借款債權）為1,200萬元，且縣民大道房地抵押權係擔保最高限額1,800萬元。而原告吳雲南解除買賣契約前，被告王麗君尚有1,420萬元之尾款未付；縱原告吳雲南解除買賣契約，對被告王麗君亦有縣民大道房地回復原狀請求權及損害賠償請求權，而縣民大道房地之買賣價格為1,550萬元，倘若被告陳玉玫持1,200萬元縣民大道房地借款債權（即縣民大道房地抵押債權）對被告王麗君主張並據以聲請對縣民大道房地強制執行，則原告吳雲南之尾款債權或縣民大道房地回復原狀請求權及損害賠償請求權必然受到侵害。

⑵按理倘若縣民大道房地借款債權為真，被告王麗君持縣民大道房地向被告陳玉玫借款及抵押權登記後，應將借得款項給付原告吳雲南以支付縣民大道房地買賣之尾款。惟查，縣民大道房地買賣尾款迄今未付，可見被告王麗君實際上並未從被告陳玉玫借取任何款項，實則，縣民大道房地抵押權登記之目的並非為擔保實際借款，而係為刻意製造增加被告王麗君之債務數額及縣民大道房地之物上負擔以避免原告吳雲南日後追償尾款而虛偽設定。可想而知的是，被告王麗君必定不會清償縣民大道房地借款而會任由縣民大道房地遭拍賣取償（實際情況也確是如此）。從而被告王麗君與被告陳玉玫間之縣民大道房地借款，以及就縣民大道房地設定最高限額

抵押權登記之行為，皆屬侵害原告吳雲南債權之無償行為，原告自得依民法第244條第1項之規定，聲請撤銷縣民大道房地借款之消費借貸行為以及就縣民大道房地設定最高限額抵押權登記行為。

⑶縱設若縣民大道房地借款債權為真，然被告王麗君作為陳國帥人頭，就縣民大道房地設定最高限額抵押權登記之行為，顯係被告王麗君以借款為名，擬由將來不履行借款契約使被告陳玉玫得以實行抵押權拍賣而將縣民大道房地變現脫產，藉此妨害原告吳雲南縣民大道尾款債權或縣民大道房地回復原狀請求權及損害賠償請求權之實現。被告王麗君持縣民大道房地向被告陳玉玫借款並為縣民大道房地抵押權登記時，即明知有損害於原告吳雲南之債權，被告陳玉玫亦明知有妨礙原告吳雲南債權之情事，而屬有償詐害原告吳雲南之尾款債權，從而原告吳雲南亦得依民法第244條第2項之規定訴請撤銷縣民大道房地之消費借貸行為以及就縣民大道房地設定最高限額抵押權登記之行為。

2.承前，倘認縣民大道房地借款債權（縣民大道房地抵押債權）及縣民大道房地抵押權，非因意思表示不成立或非屬通謀虛偽意思表示而無效（原告吳雲南否認，此僅假設語氣），原告吳雲南亦主張依民法第244條第1項或民法第244條第2項之規定，聲請撤銷縣民大道房地借款以及就縣民大道房地設定最高限額抵押權登記之行為，如訴之聲明第㈤項2.備位聲明。

4.原告吳雲南係於107年12月間收受士林地檢署檢察官起訴書後，始獲悉被告陳玉玫涉有至少二件與本起「假買屋真詐財」案件案有關之借款，另於108年2月間委任告訴代理人向士林地院聲請調閱刑事案卷宗後，始獲悉被告王麗君自承係陳國帥之人頭，至此方確知被告王麗君與被告陳玉玫間有詐害原告吳雲南債權之情，附此說明。

㈤被告王麗君現為縣民大道房地所有權之登記名義人，縣民大道房地抵押債權及縣民大道房地抵押權既經確認不存在或撤

銷，被告王麗君怠於行使權利，原告吳雲南為保全債權，自得代位被告王麗君主張應塗銷縣民大道房地預告登記及縣民大道房地抵押權登記，並代位被告王麗君提起債務人異議之訴請求排除縣民大道房地拍賣執行程序之執行力：

1.原告吳雲南為保全債權（民法259條之回復原狀請求權），得依民法第242條規定代位被告王麗君請求被告陳玉玫將縣民大道房地抵押權登記及縣民大道房地預告登記予以塗銷：

⑴縣民大道房地抵押債權及縣民大道房地抵押權，或因意思表示未合致而未成立，或因通謀虛偽意思表示而無效。此外，抵押權乃就抵押物賣價金得優先受償之權利，必從屬於債權而存在，亦即必須有被擔保之債權合法存在為前提，苟無債權發生，即無抵押權之存在可言。若所擔保之債權不存在，縱為抵押權之登記，抵押權仍難成立。被告王麗君與被告陳玉玫間既無縣民大道房地借款債權（即縣民大道房地抵押債權）存在，依抵押權之從屬性原則，縣民大道房地抵押權即不存在。退步言，縱設若縣民大道房地借款債權及縣民大道房地抵押權，非因意思表示不成立或非屬通謀虛偽設定而無效，被告王麗君與被告陳玉玫間前述行為，亦因係詐害債權行為而經撤銷。

⑵另被告陳玉玫就縣民大道房地，於107年2月8日之預告登記，內容係為「未辦妥所有權移轉登記予請求權人前不得移轉予他人」，惟被告王麗君與被告陳玉玫之縣民大道房地借款債權既有前述之不成立或無效之情，則被告陳玉玫不可能因行使該借款債權進而取得請求移轉縣民大道房地所有權之權利，從而依前述最高法院見解可認縣民大道房地預告登記已失其依據。縣民大道房地預告登記既已失其依據，則該預告登記即應予塗銷。

⑶被告王麗君現為縣民大道房地之所有權登記名義人，縣民大道房地抵押權登記及縣民大道房地預告登記之存在，顯已妨害被告王麗君就縣民大道房地所有權之完整，對縣民大道房地所有權造成妨害；且本件被告陳玉玫受有縣民大道房地抵

押權登記及預告登記之利益，係無法律上之原因致被告王麗君受有損害。被告王麗君本得基於所有人之地位，依民法第767條第1項中段及民法第179條規定，請求被告陳玉玫塗銷縣民大道房地抵押權登記及預告登記，惟被告王麗君怠於行使此項權利，則原告吳雲南為保全債權（民法259條之回復原狀請求權），自得依民法第242條規定代位被告王麗君請求被告陳玉玫將縣民大道房地抵押權登記及縣民大道房地預告登記予以塗銷。

2.倘若縣民大道房地抵押債權（縣民大道房地借款）及縣民大道房地抵押權業經鈞院確認不存在或經撤銷並認應予塗銷，則臺灣新北地方法院107年度司執字第144605號拍賣抵押物強制執行程序將失所附麗，被告王麗君自得依強制執行法第14條第2項提起債務人異議之訴，以排除強制執行，惟因被告王麗君怠於行使此項權利，則原告吳雲南為保全債權（民法259條之回復原狀請求權），自得依民法第242條代位被告王麗君依強制執行法第14條第2項對被告陳玉玫提起債務人異議之訴，以排除縣民大道房地拍賣程序之執行力。

㈥倘若鈞院未能准予塗銷縣民大道房地抵押權登記及預告登記並排除縣民大道房地拍賣程序之執行，因縣民大道房地已無法回復原狀（登記為原告吳雲南所有且未設定抵押權及預告登記），則原告吳雲南改請求被告王麗君等以金錢賠償損害：

1.損害賠償數額：

⑴若縣民大道房地所權登記名義未能移轉回復於原告吳雲南名下，原告吳雲南遭被告王麗君等人詐欺、洗錢而至少受有縣民大道房地未付買賣尾款1,240萬元之損害：

①依縣民大道房地買賣契約第7條第1項約定，被告王麗君應於107年4月30日前給付原告吳雲南1,240萬元尾款，惟迄今分文未付，原告吳雲南為此至少受有1,240萬元之損害。

②被告王麗君及被告陳玉玫等人對原告吳雲南為詐欺、洗錢等侵權行為致原告吳雲南受有至少之1,240萬元尾款債權之損

害，該尾款應於107年4月30日前給付，然逾期未付，則損害自該期限屆至起即已發生，從而依民法第213條、第215條、第203條規定，被告王麗君及被告陳玉玫等人應給付原告吳雲南1,240萬元以回復損害發生前之原狀，並自107年4月30日起加給週年利率5%之利息。

⑵倘認縣民大道房地抵押權登記不能塗銷，因抵押權之追及性，縣民大道房地所有權登記名義縱移轉回復登記予原告吳雲南名下，縣民大道房地交易價值因仍有抵押權登記之物上負擔所致交易價值之貶損，縣民大道房地之原狀實屬回復不能，原告因被告王麗君、被告陳玉玫等人詐欺、洗錢所受損害仍不少於未付買賣尾款債權數額：

①依縣民大道房地抵押權設定契約書所載，縣民大道房地抵押權所擔保者係被告王麗君對被告陳玉玫現在（包括過去所負現在尚未清償）及將來在縣民大道房地抵押權設定契約書所定1,800萬元最高限額範圍內所負之債務。倘依被告陳玉玫所陳報之縣民大道房地抵押債權，被告王麗君有1200萬元之借款本金、月息1.5%（相當於年利率18%）及每萬元每日20元（相當於年利率73%）違約金等應清償。

②是倘認縣民大道房地抵押權登記不能塗銷，因抵押權之追及性，被告王麗君名下之縣民大道房地所有權登記名義縱經原告吳雲南解除契約而移轉回復登記予原告吳雲南名下，縣民大道房地交易價值因仍有抵押權登記之物上負擔所致交易價值之貶損，縣民大道房地之原狀實屬回復不能。

③被告陳玉玫所陳報之縣民大道房地抵押債權，倘若加計自107年5月8日（縣民大道房地借款期限）起算之利息及違約金，該抵押所擔保之債權額迄今已累計超過最高限額1,800萬元（算至108年5月7日止即已超過，計算式：1200萬元＋利息1,200萬元x 18%＋違約金1,200萬元x 73%），已達縣民大道房地抵押權1,800萬元之擔保最高限額，從而倘若原告吳雲南為向被告陳玉玫以第三人清償方式塗銷縣民大道房地抵押權，至少應有1,800萬元始能塗銷縣民大道房地抵押權以

回復縣民大道房地所有權之原狀。

2.洗錢防制法第2條、第3條第2款及第13款，以及第14條第1項係民法第184條第2項違反保護他人之法律。縱縣民大道房地借款及縣民大道房地抵押權為真，亦可以是共同或幫助詐欺或洗錢之手法。被告陳玉玫所為係屬陳國帥為首犯罪集團之詐欺及洗錢手法所不可缺少之一環，其縱非犯罪集團之成員，至少有共同或幫助犯罪集團之詐欺、洗錢犯行：

⑴陳國帥為首詐欺犯罪組織等人，以被告王麗君等人作為不動產登記名義之人頭和受騙之原告吳雲南等被害人簽約、取得不動產權狀等過戶文件並進而將不動產過戶登記於人頭名下，其後並再以該遭騙過戶之不動產作為擔保，持向被告陳玉玫等民間金主借款，藉此取得近不動產市價約8成之現金（民間金主以不動產市價約8成計算出借金額），其後以未清償借款使民間金主實行抵押權拍賣擔保不動產以回收債權，此舉形同係將詐欺之「犯罪所得（不動產）」轉換為「擔保物權」並取得「借款」，渠等所為實已該當洗錢防制法第2條第1款「意圖掩飾或隱匿特定犯罪所得來源，或使他人逃避刑事追訴，而移轉或變更特定犯罪所得」之洗錢罪。

⑵而被告王麗君擔任陳國帥為首詐欺犯罪組織之人頭（不動產移轉登記、出面向民間金主借款、配合設定抵押權），以其名義擔任縣民大道房地之所有權登記名義人，核其所為除構成參與犯罪組織外，並與訴外人陳國帥等人構成共同詐欺，並已該當洗錢防制法第2條第2款「掩飾或隱匿特定犯罪所得之本質、來源、去向、所在、所有權、處分權或其他權益者」之洗錢罪。

⑶被告陳玉玫擔任民間金主出借款項並設定抵押權之所為，係屬陳國帥為首犯罪集團詐欺及洗錢手法所不可缺少之一環，被告陳玉玫其縱非犯罪集團之成員，至少與被告王麗君及陳國帥等人前揭犯行有共同或幫助詐欺、洗錢。

⑷縱被告陳玉玫有出借縣民大道房地借款，被告陳玉玫主觀上明知或可得而知作為借款擔保設定之縣民大道房地係特定犯

罪所得（被告王麗君及陳國帥等人詐欺取得縣民大道房地），其猶仍配合借款並設定抵押權（收受特定犯罪所得）等，使原告吳雲南難以回復縣民大道房地原狀，縱以合於縣民大道房地市價範圍內出借款項（公開市場上合理價格交易），至少亦已該當洗錢防制法第2條第3款「收受、持有或使用他人之特定犯罪所得」之洗錢罪。

⑸縣民大道房地之所有權已遭移轉予被告王麗君名下，然尾款迄未付清，縣民大道房地抵押權之設定將使原告吳雲南求償無門，縱被告陳玉玫有出借該等款項，然被告陳玉玫為取得交易之獲利（賺取高額利息）仍收受該特定犯罪所得（將縣民大道房地設定高額抵押）借出鉅款，縱使是公開市場上合理價格交易（以縣民大道房地之市價估算出借金額），亦不影響洗錢行為之成立。被告陳玉玫所為，顯已該當洗錢防制法第2條第3款所定之「收受、持有或使用他人之特定犯罪所得」之洗錢行為。

3.被告王麗君及被告陳玉玫對原告吳雲南為共同侵權行為應負連帶賠償責任：

⑴被告陳玉玫所為係屬陳國帥為首犯罪集團之詐欺及洗錢手法所不可缺少之一環，縱非犯罪集團之成員，至少有共同或幫助犯罪集團之犯行，與被告王麗君等人共同不法侵害原告吳雲南權利，依民法第185條負應連帶負損害賠償責任：

①被告王麗君、趙子頤、簡堃翊、沈咨凡、陳國帥及被告陳玉玫等人等人各分工職司扮演不同角色以共同詐騙原告吳雲南之縣民大道房地並確保犯罪所得。趙子頤及簡堃翊係負責出面接洽購屋事宜並與原告吳雲南議約、簽約，沈咨凡則以專業代書的身份從旁協助趙子頤、簡堃翊，使原告吳雲南誤信被告王麗君有意購買縣民大道房地並依約按期給付價金之意願進而同意簽約並交付過戶等相關文件。又沈咨凡未盡其作為地政士應對原告吳雲南所負之注意義務及保管文件及本票之責，除於簽約時與趙子頤及簡堃翊等人相互配合唱應以取信於原告吳雲南，更擅自交付縣民大道房地過戶文件，使縣

民大道房地未經原告吳雲南同意遽遭過戶並設定最高限額抵押權與預告登記予被告陳玉玫，沈咨凡甚至在被告王麗君逾期未付尾款後縱經請求亦拒不交還擔保本票。陳國帥係位居幕後負責調度資金並主導操縱整起「假買屋真詐財」案件之人。被告陳玉玫潭則是擔任民間金主而為虛偽借款及抵押權設定。渠等共同詐騙原告吳雲南之縣民大道房地並為確保犯罪所得而辦理借款並於縣民大道房地設定高額抵押權，係共同故意以背於善良風俗之方法加損害於原告吳雲南，應依民法第184條第1項及民法第185條對原吳雲南負連帶侵權行為責任。

②實則，被告陳玉玫並未出借任何款項予被告王麗君，其係擔任民間金主之角色，與被告王麗君通謀虛偽而為縣民大道房地借款、縣民大道房地抵押權及預告登記之設定，使被告王麗君背負1,200萬元之本票及借款債權並造成縣民大道房地已有高達擔保1,800萬元最高限額抵押權之設定，使被害人即原告吳雲南難以回復縣民大道房地原狀，藉此與陳國帥等人從事「變更」、「掩飾或隱匿」「假買屋真詐財」案件犯罪所得之洗錢行為。退步言，被告陳玉玫縱有出借款項，然被告陳玉玫主觀上已認識被告王麗君及陳國帥等人係非法取得縣民大道房地，明知被告王麗君必定無意且無力償還此假借款，而其仍借出鉅款實係幫助陳國帥等人將騙得縣民大道房地變現（一開始即擬在被告王麗君無力償還債款時聲請拍賣將縣民大道房地），藉由拍賣（取得之價金）而變為合法所得，亦是藉此與陳國帥等人從事「變更」、「掩飾或隱匿」「假買屋真詐財」案件犯罪所得之洗錢行為。尤有甚者，被告陳玉玫所為亦單獨該當「收受」犯罪所得之洗錢行為。渠等所為洗錢行為，係共同故意以背於善良風俗之方法、並違反保護他人之法律，加損害於原告吳雲南，並應依民法第184條第1項後段、民法第184條第2項及民法第185條對原告吳雲南負連帶侵權行為責任。

③承前，被告陳玉玫擔任民間金主之角色，係陳國帥為首犯罪

集團之詐欺及洗錢手法所不可缺少之一環，縱非犯罪集團之成員或縱未與被告王麗君及陳國帥等人有共同詐欺之意思聯絡，亦至少即具有幫助詐欺之行為，亦為共同侵權行為人，與被告王麗君等人共同不法侵害原告吳雲南。

④核被告王麗君、趙子頤、簡堃翊、沈咨凡、陳國帥及被告陳玉玫等人行為，最終皆造成原告吳雲南無法收回1,240萬元尾款債權之損害，而渠等所為與原告吳雲南所受損害間有因果關係，亦皆屬本起詐欺及洗錢手法所不可缺少之一環，共同不法侵害原告吳雲南之財產權甚明，依民法第184條第1項後段、民法第184條第2項及民法第185條規定應對原告吳雲南負連帶損害賠償責任。原告吳雲南茲僅暫先對被告王麗君及被告陳玉玫請求負連帶損害賠償之責，如訴之聲明第㈥項2.第一備位聲明。

5.被告陳玉玫至少應與被告王麗君等人對原告吳雲南負不真正連帶賠償之責：

⑴被告王麗君夥同趙子頤、簡堃翊、沈咨凡及陳國帥等人共同詐騙原告吳雲南所有之縣民大道房地，侵害原告吳雲南尾款債權，渠等應依民法第184條第1項後段、民法第184條第2項及民法第185條對原告吳雲南負共同侵權行為之責，已如前述。

⑵倘認被告陳玉玫非屬陳國帥係主持、操縱及指揮「假買屋真詐財」犯罪組織之成員，或以被告陳玉玫所擔任民間金主之角色不足以與被告王麗君等人對原告吳雲南構成共同侵權行為，然被告陳玉玫對於縣民大道房地係被告王麗君等人非法取得、事涉詐欺等犯行，知之甚詳，其猶仍配合借款並設定預告登記、抵押權等，使原告吳雲南難以回復縣民大道房地原狀，與收受被告王麗君及陳國帥等人共同詐騙原告吳雲南之犯罪所得無異，縱未與被告王麗君、陳國帥等人構成共同侵權行為，惟其收受不法犯罪所得之洗錢行為，既足使被害人原告吳雲南難以回復水源路房屋原狀，因而發生損害，仍係對於被害人原告吳雲南故意以背於善良風俗之方法為另一

侵權行為。又如前述，被告陳玉玫至少已該當洗錢防制法第2條第3款「收受、持有或使用他人之特定犯罪所得」之洗錢罪，係違反保護他人之法律，亦單獨構成侵害原告吳雲南尾款債權之侵權行為。從而，倘被害人原告吳雲南因而受有損害，即得依民法第184條第1項後段或民法第184條第2項，請求收受不法犯罪所得之被告陳玉玫賠償損害。從而被告陳玉玫應與被告王麗君、趙子頤、簡堃翊、沈咨凡、李孟烽及陳國帥等人對原告吳雲南負不真正連帶賠償責任。原告吳雲南茲僅暫先對被告王麗君及被告陳玉玫請求負損害賠償之責，如訴之聲明第㈥項3.第二備位聲明。

貳、被告吳龍潭答辯：

一、答辯聲明：

㈠原告之訴均駁回。

㈡如受不利益判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

二、被告吳龍潭對下列事項不爭執：

㈠附表2所示之水源路房地於107年1月16日設定1,425萬元最高限額抵押權（證明書字號107莊中登字第000760號）與被告吳龍潭。

㈡水源路房地於107年1月16日已為預告登記。

㈢被告江欣耘、訴外人陳國帥於107年1月15日開立附表1所示之本票交付被告吳龍潭。

㈣被告吳龍潭持附表1之本票向臺北地院聲請本票裁定獲准（案號：107年度司票字第9554號）。

㈤被告吳龍潭以附表1之本票裁定聲請執行法院就被告江欣耘名下之水源路房地，以及另筆坐落新北市○○區○○段○○○○號土地暨其上新北市○○區○○段○○○○○號、門牌號碼新北市○○區○○路○○○號4樓建物、台北市○○區○○段○○段000地號暨其上台北市○○區○○段○○段0000○號、門牌號碼台北市○○區○○街○○○巷○號建物、薪資、永豐商業銀行存款等財產予以強制執行，目前由臺灣新北地方法院民事執行處以107司執助日字第4204號（日股）受理中。

㈥被告江欣耘、訴外人陳國帥、沈咨凡、朱克立、李孟烽、周建璋、林俊誠、趙子頤、簡堃翊、邱陳佑竑、吳宗彥、吳亭佑、洪冠傑、王麗君、林芝宇、陳詩龍等人因涉犯詐欺案件，經士林地檢署以107年度偵字第14307、14516、14517、14518、14519、14520、14521、14522、15295、16568、16737、16807、18358、18360、18361、18362、18363、18472、18720號起訴，現由士林地院刑事庭以107年度金重訴字第6號（禮股）審理中。

㈦被告吳龍潭獲士林地檢署檢察官以107年度偵字第14307、14515、14516、14517、14518、14519、14520、14522、16568、16737、18360、18363、18472、18473號不起訴處分書，經再議後發回續偵（108年度偵續字第90號，定股）。

三、被告吳龍潭答辯理由：

㈠附表1之本票、水源路房地上之系爭1,425萬元最高限額抵押權、系爭預告登記均為有效成立：

1.被告江欣耘107年1月15日向被告吳龍潭借款950萬元，並同時開立附表1之950萬元本票、簽立土地、建築改良物抵押權設定契約書，以系爭1,425萬元之最高限額抵押權作為擔保，並辦理系爭預告登記，嗣系爭1,425萬元之最高限額抵押權設立登記、預告登記後即107年1月17日被告吳龍潭交付被告江欣耘950萬元，此有借款契約書（兼作借據使用）、本票、土地、建築改良物抵押權設定契約書、他項權利證明書、撥款同意書、提款紀錄（見被證1、2、3、4、5、6）可證。據此，被告江欣耘與被告吳龍潭間之950萬元消費借貸契約、附表1之本票、系爭1,425萬元之最高限額抵押權、系爭預告登記均為有效成立，被告吳龍潭自得依法聲請本票裁定、就包含水源路房地在內之被告江欣耘之資產進行強制執行以實現債權。

2.原告鍾月琴稱：「被告江欣耘係作為陳國帥之人頭與被告吳龍潭簽訂消費借貸契約，則被告江欣耘與被告吳龍潭間已難謂有成立消費借貸契約之合致意思表示，當亦無為擔保借款

而與陳國帥共同簽發水源路房地借款本票或為最高限額抵押權登記、預告登記之合致意思表示」，然被告江欣耘與被告吳龍潭間之950萬元消費借貸契約、附表1之本票、系爭1,425萬元之最高限額抵押權、系爭預告登記均為有效成立，且被證1借款契約書（兼作借據使用）、被證2本票、被證3土地、建築改良物抵押權設定契約書、被證5撥款同意書等文件均有被告江欣耘書寫內容、簽名、用印，足徵被告江欣耘與被告吳龍潭有為前開行為之意思表示合致，應與被告江欣耘是否為訴外人陳國帥之人頭無涉。況被告江欣耘於另案之陳述，姑且不論真偽，推諉卸責亦屬人之常情，不應僅憑一人之詞為本案之判斷。

3.原告鍾月琴稱：「水源路房地之消費借貸契約、水源路房地借款本票、水源路房地預告登記及水源路房地抵押權登記，縱非自始未成立，亦屬通謀而為虛偽意思表示而無效」，然：

⑴承上，被告江欣耘與被告吳龍潭間之950萬元消費借貸契約、附表1之本票、系爭1,425萬元之最高限額抵押權、系爭預告登記均為有效成立，且被告吳龍潭認為該筆借款，具有本票、最高限額抵押權、預告登記等作為擔保，水源路房地亦為被告江欣耘所有，被告吳龍潭對於訴外人陳國帥等人可能涉犯之罪嫌完全未參與，亦不知悉，更遑論被告吳龍潭有任何通謀而為虛偽意思表示之情況，本件僅為一般民間借貸之情形。

⑵又原告鍾月琴稱被告吳龍潭有通謀虛偽意思表示之情形，卻均未依據民事訴訟法第277條規定詳盡舉證責任，自應受不利認定。

㈡原告鍾月琴稱：「水源路房地借款債權（水源路房地抵押權），水源路房地借款本票，水源路房地高限額抵押權及水源路房地預告登記，縱非因意思表示不成立或非屬通虛偽意思表示而無效，原告鍾月琴亦主張依民法244條第1項或民法第244條第2項之規定，聲請撤銷水源路房地借款之消費借貸行

為、水源路房地借款本票之票據行為、就水源路房地設定預告登記及最高限額抵押權登記行為」，然：

1.承上，被告江欣耘與被告吳龍潭間之950萬元消費借貸契約、附表1之本票、系爭1,425萬元之最高限額抵押權、系爭預告登記均為有效成立，至於被告江欣耘是否履行其與原告鍾月琴間之買賣契約，實非被告吳龍潭所得以干預，原告鍾月琴空言被告等人係刻意增加被告江欣耘之債務數額及水源路房地之物上負擔避免原告鍾月琴日後追償尾款而虛偽設定，應難可採。

2.且被告吳龍潭對於陳國帥等人可能涉犯之罪嫌完全未參與，亦不知悉，被告吳龍潭既然出借950萬元，自希望取得本票、抵押權、預告登記等擔保，應與明知有妨礙原告鍾月琴債權有別，況以被告吳龍潭之立場，當然希望被告江欣耘清償包含被告吳龍潭在內之所有債務，避免因為被告江欣耘資力不足而致使被告吳龍潭之債權無法實現，亦徵原告鍾月琴空言被告吳龍潭有詐害債權之情事，難謂可採。

㈢承上，被告江欣耘與被告吳龍潭間之950萬元消費借貸契約、系爭950萬元本票、系爭1,425萬元之最高限額抵押權、系爭預告登記均為有效成立，原告鍾月琴抑或被告江欣耘均無消滅或妨礙債權人請求之事由發生，故原告鍾月琴依據民法第242條代位行使強制執行法第14條第2項之債務人異議之訴，應無理由，台灣新北地方法院民事執行處（107司執助日字第4204號）強制執行程序亦無庸撤銷。

㈣被告吳龍潭不構成侵權行為：

被告吳龍潭再次強調對於陳國帥等人可能涉犯之罪嫌完全未參與，亦不知悉，原告空言被告吳龍潭為陳國帥等人詐欺及洗錢手法不可缺少之一環、已認識被告江欣耘及陳國帥等人正欲從事犯罪或係正在從事犯罪，顯非可採，尤以，被告吳龍潭確實出借950萬元，因而與被告江欣耘成立950萬元消費借貸契約、要求被告江欣耘開立附表1之本票、設定系爭1,425萬元之最高限額抵押權、設定系爭預告登記作為擔保，甚

為合理，亦無犯罪動機，至於以借名登記或以人頭方式進行不動產交易、消費借貸、開立本票等行為交易實務甚為常見，難均指為不法甚至於是犯罪，據此，被告吳龍潭並無任何侵權行為，不應負損害賠償責任。

㈤被告江欣耘辯稱伊有簽借據，有實際借錢，我只有出面，他們只是請我出面簽東西，但是我不知道簽了什麼東西、借款沒有交付給我云云，然：

1.被告江欣耘亦自承被證5為其親自書寫，又被告江欣耘於被證5撥款同意書親自書寫：「確實已收到現金捌拾萬陸仟元整江欣耘107年1/17」、「確實已收到現金捌佰陸拾玖萬肆仟元整江欣耘107年1/17」等語，豈能事後翻異以不知簽了什麼東西、借款沒有給我云云以推諉卸責。況，被告江欣耘並曾107年8月31日以台北大同郵局410存證信函表明借款均正常繳息，要求被告吳龍潭必須撤回強制執行程序（被證7），足徵被告江欣耘確實知悉系爭借款事實。

2.被告江欣耘係於107年1月17日於聯邦銀行新莊富國分行簽立被證5之撥款同意書、並現場點收借款（被證8）

㈥被告吳龍潭之聯邦銀行富國分行帳號000000000000存款帳戶與聯邦銀行並約定有循環型貸款（被證9），被告吳龍潭交付被告江欣耘之借款950萬元，其中898萬元係以向銀行貸款方式取得，且於被告江欣耘未依約清償時，被告吳龍潭係就所查得之被告江欣耘、陳國帥名下所有財產進行強制執行（包含3筆不動產、薪資、存款等，見被證10），均可顯示被告吳龍潭確實將借款借予被告江欣耘，嗣後基於債權救濟聲請強制執行，並未與被告江欣耘有通謀虛偽意思表示，亦未涉及詐欺、洗錢等不法行為。

㈦原告稱水源路房地抵押權登記所附之江欣耘印鑑證明係早於106年12月13日即已核發，當時原告鍾月琴尚未決定出售水源路房地，且水源路房地亦尚未過戶至江欣耘名下，故江欣耘該紙印鑑證明無可能同意為押權登記所用，然該印鑑證明於申請移轉水源路房地，並未違反申請目的。縱江欣耘於

106年12月13日申請印鑑證明時，無進行水源路房地交易之動機，仍不等同江欣耘事後不欲締結買賣契約，抑或設定抵押權等行為，原告之主張不符合論理法則。

㈧被告吳龍潭於取得執行名義向國稅局查陳國帥之不動產時，僅查得位於新北市○○區○○路之房屋，經被告再向地政事務所調取登記謄本時，該房屋並非登記於陳國帥名下，歲而僅能就陳國帥之薪資債權、存款等財產聲請強制執行，並非原告所稱刻意避開執行陳國帥之不動產。

㈨被告吳龍潭與訴外人袁蓉輝均未遭檢察官起訴涉詐欺、洗錢犯行，原告僅憑訴外人袁蓉輝介紹4件借貸案件，即認袁蓉輝可能涉案，並進而推論被告吳龍潭對於陳國帥等人詐騙模式知之甚詳，並不符證據法則。況另案涉案人數眾多，金額甚鉅，其中包含數位從事私人借貸業者，原告單以袁蓉輝介紹4件借貸案件，就認定被告吳龍潭知悉詐騙手段，實屬牽強。

參、被告陳玉玫答辯：

一、答辯聲明：原告之先位之訴及備位之訴均駁回。

二、被告陳玉玫對下列事項不爭執：

㈠原告吳雲南原所有附表2即縣民大道房地於107年1月25日與訴外人趙子頤簽訂不動產買賣契約書，於107年2月2日移轉登記於被告王麗君名下。

㈡被告王麗君於107年2月7日親新北市至板橋地政事務所將縣民大道房地設定最高限額抵押權1,800萬元，並為預告登記。

㈢原告告訴被告王麗君、陳玉玫詐欺等案，被告王麗君被士林地檢署依法提起公訴，對被告陳玉玫則為不起訴處分，嗣經原告吳雲南聲請再議，台灣高等檢察署發回續偵，案件在士林地檢署續行偵查中，尚未偵結。

三、被告陳玉玫答辯理由：

㈠原告提起之預備合併之訴，是否具備合法要件：

所謂預備合併之訴，乃原告對於同一被告預慮其所提起之訴

有受敗訴判決之虞，於起訴時合併提起不能並存之訴訟，以備於先位之訴受敗訴判決時，期能就後位之訴獲得勝訴判決，其先位之訴與備位之訴始終存有附條件關係。先位之訴無理由，為後位請求之停止條件，先位之請求有理由，為後位請求之解除條件。在本件中，原告吳雲南對被告陳玉玫、王麗君請求之先位聲明如及備位聲明如其108年7月18日之準備書狀，其先位及備位聲明並不具有以上所說的條件關係，因此其預備合併之訴有下列之疑義：

1.備位之訴與先位之訴居於附條件關係之地位，並無容許第二備位之訴之情形存在。

2.其㈤2.之備位聲明與㈥1.⑴之先位聲明並無太大不同，而㈤、㈥之聲明之間居於什麼關係，令人無法索解。

3.有部分備位之訴之請求與先位之訴並無附條件關係之情形，原告以預備之訴的方式請求鈞院判決，似不備預備合併之訴之合法要件。

㈡被告陳玉玫與王麗君之間所訂消費借貸契約、設定最高限額抵押權、預告登記等法律行為，有無意思表示不一致？有無通謀而為虛偽意思表示之情形？

1.就原告吳雲南於起訴狀所敘述被騙出售並過戶縣民大道房地與被告王麗君乙事，被告陳玉玫全不知情。被告陳玉玫係於107年2月初透過代書友人張顥學介紹，表示縣民大道房地之屋主近日買了一間房子，因為銀行貸款手續麻煩，託其找人借錢，問被告是否願意出借，借款金額大約1,200萬左右，被告表示要看看系爭房地，再做考慮。被告在看屋前上網查詢附近房地實價登錄資料，縣民大道房地大樓附近之成交行情在每坪62-68萬元之間，縣民大道房地之坪數約24.66坪（主建物54.8m2、附屬建物陽台5.8m2、共有部分：1830.73×00 0000000 =11.46m2，1450.54× 000000000 =9.47m2，（54.8+5.8+11.46+9.47）x 0.3025），則其保守價位在1528.92萬元（24.66× 62萬）與1676.88萬元（24.66× 68萬）之間；在借款前，張顥學帶被告至現場看屋，當時房屋未有人

居住，為空屋，房屋雖小，屋況還不錯；被告也有詢價信義房屋板橋府中店之張裴漢先生（住址：新北市○○區○○街○○號），探詢縣民大道房地所在之房屋行情。因此，被告對於系爭房地之市價已大致心中有譜，心中盤算，1,200萬元之債權以縣民大道房地設定抵押權應有十足的保障，乃回電張顥學同意借貸。

2.縣民大道房地之抵押權設定係由被告王麗君親自至新北市板橋地政事務所辦理，當時乃由地政人員核對身分，地政事務所課員路宗軒在抵押權設定契約書每頁要求王麗君親自簽名，由路宗軒課員核對身分，此有全份土地登記申請書為憑。被告王麗君於108年10月21日之辯論庭答稱「我不知道我去簽什麼…」云云，與事實不符，全是卸責之詞。

3.107年2月8日，被告陳玉玫、王麗君與介紹人張顥學約好在國泰世華銀行臨沂分行簽立借據、本票，王麗君簽立借據、本票時，連帶債務人陳國帥事先已經在借據、本票上簽名、蓋章，當時王麗君表示，連帶債務人陳國帥為其同母異父弟弟，被告心想，多一個連帶債務人對債權人多一份保障，因此沒有提出反對意見。後來就辦理撥款手續，當時被告王麗君要求領現100萬元，另1,100萬元匯入王麗君所指定之連帶債務人陳國帥之帳戶，被告陳玉玫有再次向王麗君確認匯款帳戶，王麗君明確表示「確定」，並當場簽立領款收據，收據上書明「王麗君同意匯入陳國帥的帳戶」之字句。被告乃依王麗君指示提現100萬元交王麗君，另1,100萬元匯入陳國帥永豐銀行忠孝分行之帳戶，此有被告陳玉玫國泰世華臨沂分行之存摺內頁領現100萬元及匯出匯款1,100萬元之資料及匯款匯出憑證可憑。審判長於108年10月21日辯論庭時提示被證3借據、被證4本票、被證5領款收據，被告王麗君坦承乃其所簽，是在國泰世華銀行簽的；審判長再詢問王麗君：「在簽上開提示的借據、本票、領款收據當時是否知道是以被告王麗君的名義跟陳玉玫借錢？」王麗君回答：「我知道，保人是我弟弟」。至於1200萬元借款，王麗君答稱都匯給

陳國帥，惟依匯款單及領現存摺所示，加以證人張顥學之證言，王麗君確有收現金100萬元。

4.證人張顥學108年8月23日就本案到庭作證，證人證稱其聯絡介紹被告陳玉玫借款、看屋、以系爭房地供擔保設定抵押權，至國泰世華銀行辦理對保、簽本票、借據、告知王麗君借款利息、交付現金100萬元，其餘金額匯至王麗君指定戶頭等事，與被告陳玉玫所述內容一致，其二人係在隔離狀態之下，由鈞長先訊問被告陳玉玫，訊問完畢再點呼證人至法庭作證，證人證述內容真實可信，證明被告陳玉玫與王麗君就借款及設定抵押權乙事，絕無通謀而為虛偽意思表示，其二人對於借款金額、利息及以系爭房地供擔保等法律行為，並無意思表示不一致之情形。其中關於最高限額抵押權設定之申請，先由證人張顥學父親張傳與債務人談定，告以借貸金額、利息及債權人為何人等事，抵押權設定契約書等文件先由證人之代書事務所人員預先繕打，並經被告陳玉玫授權證人在相關文件上用印，證人並派遣一位員工陪同王麗君至板橋地政事務所辦理，其設定之內容既事先經由證人及其父親張傳分別告知二位被告，被告王麗君並於107年2月7日親自到新北市板橋地政事務所辦理，其設定系爭抵押權之程序難謂有何瑕疵可指。

5.原告吳雲南起訴請求確認被告陳玉玫之最高限額抵押權及債權不存在，抵押權應予塗銷等請求，其請求之理由乃謂被告陳玉玫與王麗君之間簽訂消費借貸契約之意思表示不一致，或屬通謀虛偽而為意思表示，惟：

⑴如上所述及依被告所附相關證據，被告王麗君向被告陳玉玫借貸1,200萬元，並以提供系爭房地設定最高限額抵押權1,800萬元擔保為要約，而被告陳玉玫對於王麗君之要約為承諾，依民法第153條第1項規定：當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。承上，王麗君借款及提供其縣民大道房地設定抵押權擔保之要約，被告陳玉玫對之為承諾，其間債權契約已成立無疑，何來意思表示不一致

；且被告王麗君簽立借據、本票之行為乃於107年2月8日在國泰世華銀行臨沂分行被告陳玉玫面前親簽，且抵押權設定手續亦由王麗君本人親自到地政事務所辦理，何來意思表示不一致？債權契約成立後，被告陳玉玫給付借貸金額1200萬元予王麗君（100萬元付現，另1,100萬元匯入王麗君指定之戶頭），何來原告所謂之意思表示未合致？

㈡次按通謀虛偽意思表示至少應具備三要件：1.須有意思表示存在。2.須表示與真意不符。3.須其非真意的表示與相對人通謀。在本件中，依刑事起訴書（原告所提甲1證1）所載犯罪事實，訴外人陳國帥似係以假買賣真詐財之方式，借用人頭向原告購屋，僅支付二成價金即將房屋過戶等事。惟就被告陳玉玫而言，在介紹人張顥學詢問被告借款意願之時，其提供之土地及建物謄本上之所有權人為王麗君；且被告於借款前曾前往看屋，該房屋為空屋，被告無從知悉原告吳雲南與王麗君買賣價金未付清之事實，亦無從知悉所謂陳國帥詐欺集團之犯罪事實；被告只因為王麗君想要借錢，被告評估縣民大道房地設定抵押權有足夠的保障，而被告為單親母親，扶養一就讀醫學系的女兒，出借之資金乃係被告以自住房屋向國泰世華銀行貸款取得，藉此可賺一點利息（月息1.5%），對生活不無助益，乃予同意；被告是真真實實付出1,200萬元的現金，被告目的是借錢給王麗君收一點利息，被告至107年8月8日止，每月均收到王麗君以中華國際資產公司名義匯入之利息18萬元（被證8），後來因原告提起刑事告訴，王麗君才停付利息。即使王麗君當時為陳國帥的人頭（被告出借現金之時並不知情），王麗君「無欲為其意思表示所拘束之意」，然被告陳玉玫並無與其通謀而為虛偽意思表示之合意，依最高法院判例意旨，本件尚不能指為通謀而為虛偽意思表示，原告以兩被告之間意思表示不一致或以兩被告通謀而為虛偽意思表示而無效云云，核之以上說明及証據，其訴顯無理由。

㈢原告吳雲南依民法第244條第1項或第2項規定訴請撤銷縣民

大道房地之消費借貸行為以及就縣民大道房地設定預告登記及最高限額抵押權登記之行為，有無理由？

原告吳雲南以被告王麗君與陳玉玫間借款、預告登記及最高限額抵押權登記之行為，皆屬侵害原告之行為，其得依民法第244條第1項規定，聲請撤銷以上之行為；又設若借款為真，則依民法第244條第2項規定訴請撤銷上開行為云云，實則原告依民法第244條第1項或第2項行使撤銷權，均無理由，分述如下：

1.承上所述，被告陳玉玫與王麗君之消費借貸契約為真正，且被告陳玉玫確有交付現金1,200萬元，最高限額抵押權亦為王麗君親自到板橋地政事務所辦理登記，其非無償行為，應無疑義，原告依民法第244條第1項規定撤銷詐害行為，自無理由。

2.民法第244條撤銷權之行使在保全債務人之責任財產，苟其責任財產尚足清償債務，債權之擔保即無欠缺，即無准債權人行使撤銷權之餘地。就本件而言，尚不符民法第244條第2項之要件，理由如下：

⑴依民法第244條第3項規定：「債務人之行為…僅有害於以給付特定物為標的之債權者，不適用前二項之規定」，核原告吳雲南對王麗君之請求乃回復原狀（將縣民大道房地返還原告），無關於王麗君之責任財產是否減少而陷於無資力之問題，自無適用第244條第2項規定之餘地。

⑵即使以上之情形不論，被告借貸王麗君1,200萬元，王麗君之總體財產（責任財產）並無減少，無損害債權人之權利可言，自不得指為民法第244條第1項或第2項之詐害行為。

⑶被告陳玉玫並不知道王麗君與原告吳雲南之間債務糾紛及詐欺行為，被告陳玉玫亦無受益可言，不符民法第244條第2項之要件。

3.綜據上陳，原告吳雲南依民法第244條第1項或第2項撤銷消費借貸契約，塗銷預告登記及抵押權設定登記，依法無理。

㈣被告陳玉玫主張其於辦理最高限額抵押權設定登記時為善意

第三人，因信賴被告王麗君為縣民大道房地之所有權人，而為抵押權設定登記，依民法第759條之1第2項規定，其權利應受保障，有無理由？

1.按依民法第759條之1第1項規定：「不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利」，依我民法之規定，因為登記係不動產物權公示之方法，登記程序通常由公權力介入，登記機關對於不動產登記之聲請，均為嚴格之實質審查，依登記所表彰之物權，自應推定具有權利存在。其推定之內容包括：⑴推定登記物權應屬於登記名義人所有，其具有登記之權利。⑵物權變動一經登記，推定該物權變動之合法存在。依本條項規定，被告王麗君於107年2月7日親至新北市板橋地政事務所辦理抵押權設定登記時，縣民大道房地登記之所有權人為王麗君，王麗君依本條規定推定其為所有權人，自有據此所有權為抵押權設定之權利。

2.復按依民法第759條之1第2項規定：「因信賴不動產登記之善意第三人，已依法律行為為物權變動之登記者，其變動之效力不因原登記物權不實而受影響」，此即登記之公信力。在本件中，即使如原告吳雲南所陳稱，被告王麗君係以陳國帥為首詐欺集團之人頭，其僅支付部分價金即過戶縣民大道房地，而有詐欺行為存在；然被告陳玉玫係因消費借貸契約出借1,200萬元與王麗君，而依法為最高限額抵押權之登記；被告陳玉玫完全不知道原告吳雲南被詐欺乙事，被告因信賴登記，且縣民大道房地提供之抵押權設定足以保障其1,200萬元之債權，才出借此1,200萬元，此有借據、本票、領款收據、被告國泰世華銀行存摺內頁提款及匯款資料、匯出匯款憑證等證據可憑，若被告陳玉玫知情原告被詐騙，豈會冒1,200萬元損失之風險與王麗君簽訂消費借貸契約及設定抵押權之法律行為，故原告陳玉玫為善意第三人，依本條項之規定，系爭最高限額抵押權之登記應受保護。

㈤原告吳雲南依民法第242條代位被告王麗君依強制執行法第14條第2項對被告陳玉玫提起債務人異議之訴，請求撤銷強

制執行程序，有無理由？

1.原告無代位權可資行使：

債權人依民法第242條規定行使代位權，必須債務人怠於行使其權利，且債務人已負遲延責任，而有保全債權之必要。現就債務人（王麗君）是否有怠於行使其權利加以論述，藉以論斷原告吳雲南是否得依本條行使代位權：

⑴被告聲請拍賣抵押物係因被告王麗君給付遲延，故依法聲請鈞院准予拍賣抵押物，俟於准拍賣之裁定確定後，被告始聲請強制執行。

⑵被告王麗君確有向被告陳玉玫借款1,200萬元，並以縣民大道房地為被告設定1,800萬元之最高限額抵押權，嗣因王麗君遲延給付本利才遭強制執行，王麗君何來權利可以行使而未行使之情？

⑶至於原告對於被告王麗君之債權為何？因本案繫屬於鈞院，尚未有終局判決，因此王麗君是否已負遲延責任，實無從判斷，原告吳雲南又何來代位權可以行使。

⑷綜據上陳，原告並無民法第242條之代位權可以行使，其代位王麗君提起債務人異議之訴，顯不合法。

2.以上之代位權行使合法與否暫不置論，原告吳雲南代位提起債務人異議之訴，亦顯無理由：

⑴債務人依強制執行法第14條第2項提起異議之訴，應證明債權不成立，如不能證明債權不成立，異議之訴自無理由。

⑵原告所謂債權不成立之理由，乃謂兩被告間成立消費借貸契約，設定最高限額抵押權、預告登記等意思表示不一致，或為通謀虛偽意思表示，二被告間是否有此等情形，被告已說明及舉證如上，茲不再贅述，被告引用同上之說明。

⑶被告陳玉玫係因信賴王麗君為所有權人，且經過調查及評估，被告始同意借貸1,200萬元予王麗君，現該債務並未清償，自無所謂有債權不成立、消滅或妨礙債權人請求之事由，原告代位提起之異議之訴顯無理由。

㈥結論：原告向士林地檢署具狀告訴被告陳玉玫涉嫌詐欺等罪

，業經該署於107年12月13日以107年度偵字第14307等號為不起訴處分在案，此有該案不起訴處分書可稽。再者，訴外人陳國帥於士林地檢署檢察官偵查時供稱：「不動產移轉登記至指定人頭名下時，就會找適當金主借錢，金主是透過中人報過來，伊並不認識，也沒有固定配合…」（被證9）。被告陳玉玫為一單純之家庭主婦，其為賺取利息供家計及就讀醫學系女兒生活所需，以其所有自住房屋向銀行辦理透支之抵押貸款所得資金出借王麗君，並無與王麗君就消費借貸為通謀虛偽意思表示，原告認為被告二人之間關於借貸等事意思表示不一致或通謀虛偽意思表示即無依據。此外，原告依民法第244條第1項或第2項訴請鈞院撤銷消費借貸契約、塗銷抵押權登記、預告登記，亦無理由，已如上陳；其依民法第242條代位行使王麗君之權利，提起債務人異議之訴，請求撤銷強制執行程序，並依侵權行為請求損害賠償，自失附麗，請依法駁回其先、備位之訴。

肆、被告江欣耘則以：我同意原告的請求。就照法院程序。水源路房地買賣過程我不清楚，因為主要經手不是我在經手，是公司的人在經手，我個人的相關資料是交給中華公司，實際負責人是陳國帥，後面預告登記給吳龍潭的部份我不清楚，我對這些東西都不清楚。我有簽借據，有實際借錢，我只是出面，他們只是請我出面簽東西，但是我不知道簽了什麼東西。我沒有見過吳龍潭，只有在士林地院開庭的時候見過。吳龍潭沒有交付950萬元的借款給我。原證5是我簽的，當時他們叫我寫什麼，他們就是在銀行辦的人，我記得是在一家銀行，他們叫我這樣寫，那個款是公司拿走了，我只是去簽東西而已。他們就是那邊的人，我也不認識，我只是被通知出面，當場的人我也不認識，我是配合中華公司。那時候我們在士林開庭的時候，他們有拿照片，好像是這件，那個照片是我坐著，錢在桌上，士林地院有問我照片的人是不是我，我說對，我沒有自己收走，因為當時是在銀行，所以錢是匯到中華公司，桌上的錢是對方拿出來的，對方我不認識。

錢是匯到中華公司，是我當場看到的，因為當時在銀行，應該有匯款的單據，因為當下銀行有收，好像是用我的名字匯的，他們在現場都已經講好，我感覺我就是出面辦理，我去也沒講什麼話，就是簽文件，我去的時候他們資料都已經準備好了，我簽了什麼我不清楚，我去士林地院開庭給我看我才知道我簽了什麼東西。在士林地院開庭的時候才知道借錢，我原來在當下以為只是買賣的流程。因為當初會借我的名字就是說要買賣房子。所以當時不知道要用我的名字跟吳龍潭借錢等語。

伍、被告王麗君未為答辯聲明，並辯稱：我弟弟陳國帥用我的名字買了縣民大道房地，所以我也不清楚整個過程。對於原告吳雲南請求我將縣民大道房地所有權移轉登記返還原告吳雲南部分，我同意。對於原告吳雲南請求確認我與陳玉玫間，就縣民大道房地，於107年2月8日登記，擔保債權總金額1,800萬元之最高限額抵押權及所擔保之債權均不存在，我沒有意見，我不知道，我不懂。我不曉得我有去辦抵押權，我也不知道什麼叫預告登記。對於原告吳雲南備位聲明請求我給付原告吳雲南1,240萬元及利息部分，我沒有錢，而且我只是我弟弟叫我幫他登記名字買房子，我也不知道會有這些事情。我有去地政事務所，我不知道我去簽什麼，就是公司的人叫我去的，我弟弟他有叫人來接我去地政事務所，我去地政事務所的時候有一個員工帶我去，不曉得辦什麼手續，然後就有簽名。我是在世華銀行見過被告陳玉玫，就是借錢簽本票，買房子要用的，是陳國帥叫我去的。被證3的借據、被證4的本票是我簽的，是在國泰世華銀行簽的。上開借據上面寫的借款1,200萬元我沒有收到，都匯給陳國帥，他上面好像有一個戶頭，我簽本票上面好像有一個戶頭，我不知道是誰寫的，我去簽的時候他上面就寫好了。我簽了名就走了。被證5領款收據上面的字應該是我寫的，右上角匯到陳國帥那是我寫的，我記得我是簽一個本票上面有一個帳戶號碼，這是什麼我不記得了。我不知道我填寫什麼東西，但是

我有簽名。他們叫我簽，我就簽，我也不知道我簽了什麼東西，我不曉得我是去辦什麼東西。因為我已經同意房子登記在我名下，因為我弟弟他本來就是在買賣房子，我也沒有想說會有什麼問題，他說員工會帶我去辦手續，就說有個人會帶我去地政事務所還是戶政事務所。我在簽上開借據、本票、領款收據當時，我知道是以我的名義跟陳玉玫借錢，保人是我弟弟等語。

陸、下列事項為兩造所不爭執或未爭執，並有以下證據可證，而堪以認定：

一、原告鍾月琴於106年12月25日就其所有附表2所示之水源路房地，與被告江欣耘（由訴外人林俊誠代理）簽立不動產買賣契約書，將水源路房地以總價1,400萬元出售與被告江欣耘。惟被告江欣耘僅支付價金480萬元，尚有尾款920萬元已逾期迄未給付。經原告鍾月琴於107年4月10日寄發中和宜安郵局000080號存證信函催告被告江欣耘於107年4月18日上午11時前給付尾款，逾期視為原告與被告江欣耘合意解除契約等語。原告鍾月琴並主張以本件民事起訴狀繕本送達被告江欣耘作為解除水源路房地買賣契約之意思表示。本件民事起訴狀繕本已於108年7月18日送達被告江欣耘。以上事實，並有水源路房地不動產買賣契約書1份、購屋付款簽收簿1紙、本票2紙、地政士辦理各項案件收取之文件明細表1紙、購屋價金付款簽收單2紙、匯款申請單2紙、存證信函1份等件影本、原告本件民事起訴狀繕本送達被告江欣耘之送達證書附卷可證（見本院卷一第189至204頁、第37、503頁）。

二、原告鍾月琴所有之水源路房地，於107年1月2日遭地政士沈咨凡以買賣為原因，辦理所有權移轉登記至被告江欣耘名下。並於107年1月16日遭設定抵押權人為被告吳龍潭、債務人及義務人均為被告江欣耘之最高限額1,425元萬元抵押權（登記字號：莊中登字第000760號、證明書字號：107中登他字第000656號），以及於107年1月16日經預告登記，登記請求權人為被告吳龍潭、義務人為被告江欣耘（登記字號：10

7年1月15日107莊中登字第770號）。以上事實，並有水源路房地登記謄本、異動索引附卷可稽（見本院卷一第347至362頁）。

三、水源路房地於107年8月6日經本院107年度司執全水字第451號假處分事件囑託地政機關為查封登記（假處分債權人為原告鍾月琴、債務人為被告江欣耘，登記日期為107年8月6日，字號：107北中地登字第136100號），以及依士林地檢署107年9月5日士檢貴德106他4978字第38163號函辦理之禁止處分登記（登記日期為107年9月6日，字號：107北中地登字第155210號），有前開登記謄本附卷可證（見本院卷一第347至359頁）。

四、被告吳龍潭於107年8月14日持臺北地院107年度司票字第9554號裁定為執行名義，向臺北地院民事執行處聲請對江欣耘之財產為強制執行，經臺北地院107年度司執字第81377號受理，並囑託本院107年度司執助字第4204號強制執行事件（下稱本院4204號執行事件）執行附表2所示水源路房地及被告江欣耘名下另筆坐落新北市蘆洲區之房地。本院4204號執行事件遂就水源路房地調卷（本院107年度司執全字第451號假處分事件卷）執行，尚未執行終結。以上，並經本院調閱本院4204號執行事件全卷。

五、原告吳雲南於107年1月25日就其所有附表3所示縣民大道房地，與被告王麗君簽立不動產買賣契約書，將縣民大道房地以總價1,550萬元出售與被告王麗君。惟被告王麗君僅支付價金310萬元，尚有尾款1,240萬元已逾期迄未給付。經原告吳雲南於107年12月14日寄發新北市政府郵局000799號存證信函催告被告王麗君於函到10日內給付尾款。被告王麗君迄仍未給付尾款1,240萬元，經原告吳雲南主張以本件民事起訴狀繕本送達被告王麗君作為解除縣民大道房地買賣契約之意思表示。本件民事起訴狀繕本已於108年5月23日送達被告王麗君。以上事實，並有縣民大道房地不動產買賣契約書1份、本票1紙、地政士辦理各項案件收取之文件明細表3紙、

存證信函1份等件影本、原告本件民事起訴狀繕本送達被告王麗君之送達證書附卷可證（見本院卷一第227至238頁、第65、289頁）。

六、原告吳雲南所有之縣民大道房地，於107年2月2日遭地政士沈咨凡以買賣為原因，辦理所有權移轉登記至被告王麗君名下。並於107年2月8日遭設定抵押權人為被告陳玉玫、債務人及義務人均為被告王麗君之最高限額1,800元萬元抵押權（登記字號：板登字第031980號、證明書字號：107北板他字第002196號），以及於107年2月8日經預告登記，登記請求權人為被告陳玉玫、義務人為被告王麗君欣耘（登記字號：107年2月7日板登字第31990號）。以上事實，並有縣民大道房地登記謄本、異動索引附卷可稽（見本院卷一第363至382頁）。

七、縣民大道房地於107年3月27日經本院107年度司執全地字第190號假扣押事件囑託地政機關為查封登記（假扣押債權人為原告吳雲南、債務人為被告王麗君，登記日期為107年3月27日，字號：板登字第66580號），以及依士林地檢署107年9月5日士檢貴德106他4978字第38164號函辦理之禁止處分登記（登記日期為107年9月7日，字號：板登字第250820號），有前開登記謄本附卷可證（見本院卷一第363至378頁）。

八、被告陳玉玫於107年12月10日持本院107年度司拍字第888號裁定為執行名義，向本院民事執行處聲請對被告王麗君名下之縣民大道為拍賣抵押物之強制執行，經本院107年度司執字第144605號受理（下稱本院144605號執行事件）。本院000000號執行事件，遂就縣民大道房地調卷（本院107年度司執全字第190號假扣押事件卷）執行，尚未執行終結。又本院144605號執行事件另有被告王麗君之他債權人華南商業銀行股份有限公司（下稱華南銀行）聲請併案執行（本院108年度司執全字第482號）。嗣原告吳雲南雖於107年12月24日具狀撤回本院107年度司執全地字第190號假扣押執行，然因縣○○道○地0000000000號執行事件調卷執行，故不得

啟封。以上事實，並經本院調閱本院144605號執行事件全卷。

柒、本件爭點及本院之判斷：

一、原告聲明第㈠項請求被告江欣耘將附表2所示水源路房地所有權移轉登記與原告鍾月琴部分：

㈠原告鍾月琴主張：被告江欣耘就水源路房地之買賣價金，已逾買賣契約所約定107年3月26日尾款給付期限而未給付，經原告鍾月琴數度催請給付而仍未付清，原告鍾月琴並曾再於107年4月10日寄送中和宜安郵局000080號存證信函與被告江欣耘，催告於107年4月18日上午11時前給付尾款，被告江欣耘仍迄未給付。原告鍾月琴已以本件起訴狀繕本送達被告江欣耘為解除水源路房地買賣契約之意思表示。故原告鍾月琴依民法第259條請求被告江欣耘回復原狀，將水源路房地所有移轉登記與原告鍾月琴等語。被告江欣耘則於本件108年8月23日言詞辯論期日到庭表示：「我同意原告的請求。」（見本院卷一第551頁）。

㈡按當事人於言詞辯論時為訴訟標的之捨棄或認諾者，應本於其捨棄或認諾為該當事人敗訴之判決，民事訴訟法第384條定有明文。次按民事訴訟法第384所謂為訴訟標的之認諾，係指被告就訴訟標的，承諾原告依訴之聲明所為關於法律關係之主張，即被告對于原告依訴之聲明所為關于某法律關係之請求，向法院為承認者而言，其承認須於言詞辯論時為之，始生訴訟法上認諾之效力。被告於言詞辯論時為訴訟標的之認諾，法院即應不調查原告所主張為訴訟標的之法律關係是否果屬存在，而以認諾為該被告敗訴之判決基礎。是被告江欣耘已於本件108年8月23日言詞辯論期日表示同意原告鍾月琴本件對伊之請求，自係就該訴訟標的所為之認諾，而生訴訟法上認諾之效力。則依前開規定，本件自應本於被告江欣耘之認諾而為被告江欣耘敗訴之判決。

㈢又被告就原告所主張之訴訟標的為認諾者，以其對於訴訟標的之法律關係或權利得自由處分為限。否則不得據為認諾判

決之基礎。被告如對於不得自由處分之訴訟標的為認諾者，不生認諾之效力。本件水源路房地，目前仍登記於被告江欣耘名下所有，惟其上有吳龍潭為請求權人之系爭預告登記，以及本院107年度執全水字第451號假處分查封登記，以及依士林地檢署107年9月5日士檢貴德106他4978字第38163號函辦理之禁止處分登記，有登記謄本附卷可稽（見本院卷一第347至359頁），均如前述。且查，被告吳龍潭已以臺北地院107年度司票字第9554號裁定為執行名義，向臺北地院民事執行處聲請對江欣耘之財產為強制執行，經臺北地院107年度司執字第81377號受理，並囑託本院4204號執行事件執行示水源路房地及其他被告江欣耘名下之財產，尚未執行終結，業經本院調閱本院4204號執行事件執行全卷，亦如前述。故目前被告江欣耘就水源路房地似無自由處分之權利。然查：

1.按土地法第79條之1第1、2、3項規定：「聲請保全下列請求權之預告登記，應由請求權人檢附登記名義人之同意書為之：一、關於土地權利移轉或使其消滅之請求權。二、土地權利內容或次序變更之請求權。三、附條件或期限之請求權。前項預告登記未塗銷前，登記名義人就其土地所為之處分，對於所登記之請求權有妨礙者無效。預告登記，對於因徵收、法院判決或強制執行而為新登記，無排除之效力。」是預告登記係對於他人之不動產權利，為保全請求權人依上開法文所規定之請求權，而預先所為之登記，為限制登記之一，亦屬保全登記，其目的固在於限制不動產登記名義人對其不動產有妨害保全之請求權之處分。然對於法院判決而為新登記，並無排除之效力。是該預告登記，並無使原告鍾月琴此項對被告江欣耘移轉水源路房地之請求，處於給付不能之狀態，本院自仍得判命被告江欣耘為移轉登記。

2.水源路房地經原告鍾月琴聲請前開假處分執行（案號：本院107年度司執全水字第451號），而經假處分查封登記後，雖因被告吳龍潭持對被告江欣耘金錢債權之執行名義聲請強制

執行，而經本院4204號執行事件調取上開假處分執行卷而為該金錢債權之終局執行，然本院4204號執行事件被告吳龍潭對水源路房地之執行程序應予撤銷（理由詳後述），且本院4204號執行事件查無其他併案債權人，業經本院調閱該執行事件全卷。職是，按土地登記規則第141條規定：「土地經辦理查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或因法院裁定而為清算登記後，未為塗銷前，登記機關應停止與其權利有關之新登記。但有下列情形之一為登記者，不在此限：一、…二、依法院確定判決申請移轉、設定或塗銷登記之權利人為原假處分登記之債權人。三、…。有前項第二款情形者，應檢具法院民事執行處或行政執行分署核發查無其他債權人併案查封或調卷拍賣之證明書件。」。是不動產經法院囑託辦理查封、假扣押、假處分登記後，在未為塗銷登記前，依土地登記規則第141條第1項前段規定，登記機關既應停止與其權利有關之新登記，則對該不動產相關權利登記之請求，即處於給付不能之狀態，法院自不得命為該相關權利之登記。此並有最高法院100年度台上字第367號裁判要旨可參。蓋此時，對債務人言，就該不動產已喪失處分之權能，即處於給付不能之狀態，法院自無從命為移轉登記。然如係該條項但書規定之第2款情形，則只要檢具上開規定第2項「執行法院核發查無其他債權人併案查封或調卷拍賣之證明書件」即得向地政機關辦理移轉登記，而無給付不能之情事。因此，本件前開假處分登記之債權人即為原告鍾月琴，本院4204號執行事件目前又查無其他被告吳龍潭以外之其他併案債權人，則於被告吳龍潭上開對水源路房地之執行程序如於本件經判決應予撤銷確定，則原告鍾月琴本項對被告江欣耘請求移轉水源路房地之請求獲勝訴確定判決後，只要檢具上開規定第2項之證明書件，即得向地政機關辦理水源路房地移轉登記，而無給付不能之情形。

3.關於水源路房地經士林地檢署檢察官為禁止處分登記部分，則按刑事訴訟法第133條規定：「可為證據或得沒收之物，

得扣押之。為保全追徵，必要時得酌量扣押犯罪嫌疑人、被告或第三人之財產。對於應扣押物之所有人、持有人或保管人，得命其提出或交付。扣押不動產、船舶、航空器，得以通知主管機關為扣押登記之方法為之。扣押債權得以發扣押命令禁止向債務人收取或為其他處分，並禁止向被告或第三人清償之方法為之。依本法所為之扣押，具有禁止處分之效力，不妨礙民事假扣押、假處分及終局執行之查封、扣押。」。次按刑法第38條之3規定：「第三十八條之物及第三十八條之一之犯罪所得之所有權或其他權利，於沒收裁判確定時移轉為國家所有。前項情形，第三人對沒收標的之權利或因犯罪而得行使之債權均不受影響。第一項之沒收裁判，於確定前，具有禁止處分之效力。」；上開第2項規定之立法理由為：「刑法沒收目的在剝奪犯罪不法利得，以預防犯罪，基於被害人保護優先及交易安全之維護，不僅第三人對於沒收標的之權利不應受沒收裁判確定效力影響，對於國家沒收或追徵之財產，因與犯罪行為有關，自應賦予被害人優先行使其債權之權利，以避免因犯罪行為人履行不能，致求償無門，有害於被害人權利之實現。爰修訂原條文第2項規定。」。準此，第三人於沒收標的或為追徵目的而扣押之財產上，原已存在權利之存續及行使，或被害人因犯罪而得行使之債權，均不因沒收裁判確定或扣押而生任何障礙，方符交易安全維護及犯罪被害人保護優先之立法目的，以及憲法第15條所定人民之財產權應予保障之本旨，此並有臺灣高等法院107年度法律座談會民執類提案第12號問題㈠審查意見可參。是士林地檢署檢察官依刑事訴訟法第133條規定就水源路房地所為禁止處分，應不影響該刑事案件水源路房地之被害人即本件原告鍾月琴本於法院民事確定判決就水源路房地得請求被告江欣耘返還而為移轉登記之權利。

㈣從而，原告鍾月琴依民法第259條請求被告江欣耘將水源路房地所有移轉登記與原告鍾月琴，為有理由，應予准許。

二、原告聲明第㈡項之先位聲明部分：

㈠原告主張：被告江欣耘為陳國帥之人頭，被告江欣耘並無與被告吳龍潭成立系爭950萬元消費借貸契約之意思表示合致，亦無為擔保借款而與陳國帥共同共同簽發附表1所示之本票以及於水源路房地設定最高限額抵押權、預告登記與被告吳龍潭之意思表示合致，故被告江欣耘與被告吳龍潭間之系爭950萬元消費借貸行為、與陳國帥共同簽發附表1所示本票之發票行為、以水源路房地為擔保設定最高限額抵押權之設定登記及預告登記，均因意思表示不一致而自始未成立；退步言之，上開行為亦屬被告江欣耘與被告吳龍潭間通謀而為虛偽意思表示而無效。故原告鍾月琴聲明第㈡項先位請求確認被告吳龍潭所持有如附表1所示本票對被告江欣耘之本票債權不存在，以及確認被告吳龍潭與被告江欣耘間就水源路房地於107年1月16日登記，擔保債權總金額1,425萬元之最高限額抵押權及所擔保之債權均不存在等語。被告吳龍潭則否認原告鍾月琴上開主張，並以前揭情詞為辯。

㈡經查：

1.按土地法第43條所稱依本法所為之登記，有絕對效力，係為保護第三人交易之安全，將登記賦予絕對真實之效力，此項不動產物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日施行之民法第759條之1第2項，增訂「不動產物權登記之公信力，與因信賴不動產登記之善意第三人，已依法律行為為物權變動之登記者，其變動之效力，不因原登記物權之不實而受影響」之規範趣旨並無不同。各該信賴登記而受保護之規定，除須為信賴登記之善意第三人，並有移轉不動產所有權之合致意思，及發生物權變動登記之物權行為外，必以依合法有效之法律行為而取得者，始得稱之。此並有最高法院101年台上字第1412號判決要旨可參。次按民法上所謂意思表示，係指表意人將企圖發生一定私法效果之意思，表示於外部之行為而言。即意思表示為表意人因期望發生一定私法上效果，並基此意思而表示於外部之過程。是表意人之意思具有「效力意思」（欲引起法律上一定效力之欲

望）及「表示意思」（有使存於內部之效力意思與其表現於外部之行為相聯絡之意思），並有依其行為足以推知內部之效力意思之「表示行為」，意思表示始為完足。倘當事人間之約定，欠缺法律行為上之效果意思，因當事人間欠缺意思表示存在，而無意思表示之合致，即不得認為成立契約。至於民法第87條第1項規定：「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。但不得以其無效對抗善意第三人。」上開規定所謂通謀虛偽意思表示，係指表意人與相對人相互明知為非真意之表示而言，必須表意人與相對人均明知其互為表現於外部之意思表示係屬虛構，而有不受該意思表示拘束之意，始足當之，故規定此項意思表示為無效。本件原告鍾月琴主張被告江欣耘與被告吳龍潭間之系爭950萬元消費借貸及簽發附表1所示本票、於水源路房地為抵押權設定、預告登記以為上開借款擔保之意思表示不一致而自始未成立，退步言之，上開行為係其2人通謀而為虛偽意思表示而無效等節，既為被告吳龍潭所否認，則原告鍾月琴就上開利於己之事實，固有舉證之責任。惟原告就上揭利己之待證事實，苟能證明在經驗法則或論理法則上，足以推認該待證事實存在之間接事實，即無不可，非以直接證明該待證事實為必要（民事訴訟法第282條規定參照）。蓋表意人與相對人之約定，是否欠缺法律行為上之效果意思，或是否為通謀而為虛偽意思表示，此內心之意思難於舉出直接證據以實之，自得由原告提出並證明在經驗法則或論理法則上，足以推認該待證事實之間接事實，以盡其舉證責任，非以直接證明為必要。若依相關交易原因關係、背景事實，按一般經驗法則、論理法則之判斷，足以推論之，自無不可。

2.本件被告吳龍潭抗辯：被告江欣耘係於107年1月15日向其借款950萬元，同時簽發附表1所示之本票、簽立抵押權設定契約書，嗣水源路房地辦理系爭1,425萬元之最高限額抵押權登記及預告登記後，其於107年1月17日交付江欣耘950萬元現金等語（見本院卷一第385至386頁），並提出借款契約書

（兼作借據使用）、附表1所示本票、抵押權設定契約書、撥款同意書、吳龍潭於聯邦銀行之綜合存款存摺、現金照片、聯邦銀行貸款契約書、台北大同郵局000410號存證信函等件影本為證（見本院卷一第393至400頁、第403、405頁；卷二第433至436頁、第587至594頁）。經核上開借款契約書（兼作借據使用）記載簽立日期為107年1月15日，其上乙方（即借款人）欄位有江欣耘之簽名及印文，惟甲方（即債權人）欄位則僅有吳龍潭之印文，而無吳龍潭之簽名。附表1所示本票上載簽立日期為107年1月15日，其上有江欣耘之簽名及印文。上開抵押權設定契約書，上載簽立日期為107年1月15日，其上只有江欣耘、吳龍潭之印文，而無其2人之簽名；上開撥款同意書則記載簽立日期為107年1月17日，上載江欣耘於107年1月17日向「債權人」借款950萬元，及同意將所借款項以收取現金806,000元、8,694,000元方式收取。並註記江欣耘確實收到現金806,000元及8,694,000元等語，及有江欣耘之簽名及印文（見本院卷一第403頁）；上開吳龍潭於聯邦銀行綜合存款存摺則顯示該帳戶於107年1月17日現金支出950萬元（見本院卷第405頁）。而經核對結果，被告吳龍潭所提上開文書上江欣耘之印文均相同，且與水源路房地買賣契約上江欣耘之印文，以及水源路房地向地政機關辦理移轉登記至被告江欣耘名下時提出之土地登記申請書、土地所有權移轉買賣契約書上江欣耘之印文亦均相同，與水源路房地向地政機關辦理抵押權登記及預告登記與被告吳龍潭時提出之土地登記申請書、抵押權設定契約書、江欣耘106年12月13日印鑑證明上之江欣耘之印文亦均相同（見本院卷一第189至195頁、卷二第56至60頁、第70至75頁、第513頁），顯然上開文書上江欣耘之印文，均為被告江欣耘同一印鑑章所蓋。

3.而被告江欣耘於本件108年8月23日言詞辯論期日到庭陳稱：水源路房地買賣過程我不清楚，因為主要經手不是我在經手，是公司的人在經手，我個人的相關資料是交給中華公司，

實際負責人是陳國帥，後面預告登記給吳龍潭的部份我不清楚，我對這些東西都不清楚。（問：被告江欣耘有將水源路房地跟吳龍潭借款嗎？）我有簽借據，有實際借錢，我只是出面，他們只是請我出面簽東西，但是我不知道簽了什麼東西。（問：被告有無見過吳龍潭？）沒有，只有在士林地院開庭的時候見過。（問：吳龍潭有無交付950萬元的借款給你嗎？）沒有交付給我。　問：（提示本院卷一403頁「撥款同意書」）這是被告簽的嗎？Ｖ對，是我簽的，當時他們叫我寫什麼，他們就是在銀行辦的人，我記得是在一家銀行，他們叫我這樣寫，那個款是公司拿走了，我只是去簽東西而已。（問：被告所稱的他們究竟是什麼人？）就是那邊的人，我也不認識，我只是被通知出面，當場的人我也不認識，我是配合中華公司。（問：被告江欣耘稱上開款項是公司拿走，是用何方式交付？）那時候我們在士林開庭的時候他們有拿照片，好像是這件，那個照片是我坐著，錢在桌上，士林地院有問我照片的人是不是我，我說對，我沒有自己收走，因為當時是在銀行，所以錢是匯到中華公司，桌上的錢是對方拿出來的，對方我不認識。（問：被告稱錢是匯到中華公司，是被告當場看到的嗎？）是，因為當時在銀行，應該有匯款的單據，因為當下銀行有收，好像是用我的名字匯的，他們在現場都已經講好，我感覺我就是出面辦理，我去也沒講什麼話，就是簽文件，我去的時候他們資料都已經準備好了，我簽了什麼我不清楚，我去士林地院開庭給我看我才知道我簽了什麼東西。（問：被告江欣耘剛剛稱有借錢，被告什麼時候才知道拿水源路的房子去跟吳龍潭借錢？）在士林地院開庭的時候才知道，我原來在當下以為只是買賣的流程。（問：被告的意思是在當下簽文件的時候以為簽的都是買賣的相關文件？）因為當初會借我的名字就是說要買賣房子。（問：所以當時知道要用你的名字跟吳龍潭借錢嗎？）不知道等語（見本院卷一第552至554頁）。又本件經本院向士林地院調取該院107年度金重訴字第6號刑事案件全部電

子卷證（光碟3片；附於本件卷末證物袋內），經查被告江欣耘於該刑事案件偵查中（士林地檢署106年度他字第4978號）之107年8月23日偵訊時陳稱：我從來沒有在中華地政聯合法律事務所工作。我以前跟陳國帥是男女朋友，現在不是。我不認識林俊誠，也沒有跟他去看過水源路房地。當初朱克立跟我說他們要買賣房屋，需要多一點案件，他們認為我年輕，可以借我的名義，而且買了就會賣，只是借名字，沒有太大的關係，時間應該在去年，朱克立打電話跟我說的，朱克立是我以前的老闆，公司是做不動產的，公司名稱我忘記了，我是在電話中同意朱克立借用我的名字，朱克立說有需要再找我出來簽文件，後來朱克立有找我出面簽文件，我記得有簽過兩次，有一次在地政事務所，但我不懂文件內容。我是同意朱克立用我的名義，並不是林俊誠，我不認識林俊誠。朱克立說因為用我的名義，所以要向我借帳戶。我提供永豐北三重分行帳戶給朱克立。我記得去年就提供了，就是他們向我借名登記的時候，目前帳戶還沒有還我，不曉得誰在用，但我是借給朱克立。（問：107年1月15日，你跟陳國帥共同簽發950萬元本票，錢哪裡去了？）我簽的時候只有我的資料，沒有其他資料，是朱克立聯絡我去銀行，會有人在那邊帶我，叫我簽一些文件，錢由朱克立公司的人拿走，但對方是誰我不認識。朱克立跟陳國帥是朋友關係，我聽陳國帥說他們一起開公司，一起工作。辦理不動產過戶登記時，帶我去地政事務所的人是朱克立公司的員工，我也是聽朱克立的指示才去辦的，我是基於朋友關係幫忙等語，並有該日訊問筆錄影本附卷可稽（見本院卷二第119至122頁）；於士林地檢署106年度他字第4074號偵查中之107年9月28日警詢時陳稱：我只知道有「中華」公司，但我不知道全名是什麼，在台北市○○區○○街上。「中華」公司是陳國帥及朱克立一起經營的。鍾月琴所有之水源路房地我不知道是何人前往簽約，我當時亦不在場，是過戶在我名下。因為陳國帥及朱克立所經營的「中華」公司，要在短期內購買大量房

產，所以就請我幫忙，要我提供身分供他們過戶房子，我當時只有提供我雙證件影本、銀行帳戶等資料給陳國帥及朱克立，之後就都是他們去操作，所以我當時也不知道是哪間房產過戶到我名下，直到107年8月間，我收到士林地檢的傳票去開庭，我才知道兩間房產登記我名下，分別是水源路房地及位於台北市○○區○○街房地等語，有上開警詢調查筆錄可稽（見上開偵查卷第161至164頁），同日檢察官偵訊時，被告江欣耘陳稱：我沒有在中華地政聯合法律事務所任職，我是在安家房仲公司任職。一開始好像是朱克立跟我說要借名登記，陳國帥也有講，但他們講對我不會有影響，1、2個月就會用掉了。水源路房地我沒有去簽約或出資，是上次開庭我才知道。水源路房地我確實沒有出資或貸款，我不知道水源路房地怎麼來的，只知道是公司借名登記。為了房子跟我接洽的只有朱克立跟陳國帥。他們是跟我講短期買賣。好像是陳國帥跟我講，有人會跟我約在銀行，我就只是過去簽名。水源路房地是約在銀行裡面，但我不知道他們借了什麼，一樣叫我簽名等語，有該日訊問筆錄可稽（見上開偵查卷第187至193頁，及本院卷二第131至137頁）；被告江欣耘於該刑事案件士林地院刑事庭108年1月28日準備程序期日則陳稱：我沒有參與水源路房地簽約、過戶事宜，僅單純借名登記。我有去地政事務所，但不清楚是要辦理什麼流程。我是借名義給陳國帥。水源路房地如何簽約、款項給付我完全不瞭解。（問：水源路房地你有無向吳龍潭借款簽約、辦理抵押權設定？）印象中有到一個銀行，我只是聽他們說是買賣需求，需要簽一些文件，對方是甚麼人我都不知道，也沒特別說是借款，就是請我在上面簽名，因為他們已經將資料準備好。我永豐銀行北三重分行帳號000000000*****號帳戶是放在他們公司當作借名登記買賣流程需要的東西等語，並有該日準備程序筆錄影本附卷可稽（見本院卷二第165至168頁）。

4.被告吳龍潭於上開刑事案件偵查中（士林地檢署106年度他

字第558、1269、1867、2080號）之107年5月24日偵訊時陳稱：借款給江欣耘是經由袁蓉輝介紹，說會提供房子作擔保，是屋主江欣耘出面借款。江欣耘應該是跟我公司的小姐及代書去設定的，而且代書後來拿本票到陳國帥辦公室請陳國帥本人簽名。現金是交給江欣耘，是在聯邦銀行富國分行交的，現場還有照相，是我直接從銀行提領出來，直接交給江欣耘，這是江欣耘要求交現金。利息一個月2分利。本來說3個月就要還款，但票一直在延，至今本金都沒有還，但利息有付，到這個月還是有付利息。房子的價值是拜託當地房仲業者幫我們評估。大約借7成左右等語，有訊問筆錄影本附卷可稽（見本院卷二第79至82頁）。是被告江欣耘與被告吳龍潭就以水源路房地為擔保設定抵押、辦理預告登記、簽立附表1所示本票，以向吳龍潭借款之洽談過程等情節所述已有不一致。

5.另訴外人林俊誠於於上開刑事案件偵查中（士林地檢署107年度偵字第14524號等）之107年11月29日偵訊時則陳稱：…我是公司（中華國際資產開發有限公司及中華地政士聯合法律事務所）的資深人員…在公司唯一對於工作可以決定說可以或不可以的是陳國帥。…依公司內規，價格一向由公司老闆做決定。…本件我參與的部分是老板陳國帥指示我簽約到場看合約。…我們在（買賣）現場都是講家庭或親戚關係，因為老板陳國帥跟我們講，對外不要說我們是投資，要說我們是自住。我看了房子要借錢，金主跟借款是公司處理的，我們業務只做到簽完合約。…合江街這件我真的沒有帶看過房子，參與的只有簽約那天。但別件我確實有帶金主看過房子，只是金主怎麼來、怎麼借款，我都不知道，公司只是指示叫我們帶看。是公司老板陳國帥指示我金主要看屋，叫我帶看等語（見士林地院107年度金重訴字第6號刑事案件電子卷證光碟⑴中士林地檢107年度他字第4449號偵查卷電子檔第61至63頁）。訴外人李孟峰於107年9月28日警詢時陳稱：我從102年9月間進公司（中華國際資產開發有限公司及中華

地政士聯合法律事務所）…我是負責行政總務等打雜事務，後來有兼人事工作。中華國際興業有限公司及中華國際資產開發有限公司之前的負責人是陳國帥跟朱克立都有擔任過負責人。沈咨凡負責代書（地政士），林俊誠是業務。陳國帥是公司負責人負責找金主的。王麗君是陳國帥的姐姐。江欣耘是之前員工已經離職。公司最主要就是房地產買賣。我是對公司負責人陳國帥負責，實際經營者陳國帥發薪水。我有加入公司LINE群組。群組裡面基本上都是老闆陳國帥下指示。公司找尋房屋買賣物件都是陳國帥指示業務辦理。是由陳國帥找王麗君、江欣耘等人頭過戶登記房屋。是由陳國帥找民間借款公司借錢。…中華地政士聯合法律事務所是陳國帥所成立的，公司資金也是陳國帥所提供的資金，公司獲利的方式係先由公司的業務在網路上透過591房屋資訊來尋找欲販賣房屋，再將資料交由陳國帥決定是否購買及購買金額，…後來陳國帥決定跟民間借貸，這是陳國帥經營方式等語，有台北市警察局大同分局調查筆錄可稽；同日檢察官偵訊時，李孟峰陳稱：我在102年9月左右進公司，當時公司名稱一開始叫安家。當時陳過帥跟朱克立都在。江欣耘是我當時的同事。105年10月左右公司改成中華地政士聯合法律事務所。公司分成業務、代書、秘書、會計部門。業務主管是林俊誠。登記名義人的印鑑證明及印鑑章，老板陳國帥會叫我保管，我還有保管過戶完的權狀跟買賣簽完約的合約書、本票，也是老板陳國帥叫我保管，有時候才會交給老板陳國帥。我算是沈咨凡的直屬主管等語，有該日訊問筆錄可稽（見士林地院107年度金重訴字第6號刑事案件電子卷證光碟⑴中士林地檢107年度他字第4074號偵查卷電子檔第207至225頁、第249至261頁）。

6.綜合上開事證互核對照以參，可知訴外人陳國帥為中華國際資產開發有限公司及中華地政士聯合法律事務所之實際負責人，其邀集江欣耘等人擔任不動產買賣移轉登記之人頭，惟由陳國帥實際指派員工林俊傑等人負責與賣方洽談買賣價金

及辦理簽約等事宜，以及指示沈咨凡地政士辦理不動產簽約、過戶等事宜，相關登記名義人（人頭）之印鑑證明及印鑑章、人頭帳戶、過戶完之不動產權狀、買賣契約書、本票等件，則均係由陳國帥指示訴外人李孟峰等人保管，並由陳國帥就因此取得之不動產，覓得金主，並由其或其指派之員工與金主洽談借款金額、設定抵押等事宜後，再通知該不動產之登記名義人（人頭）出面於相關文件上簽名。是被告江欣耘辯稱其僅是提供其名義登記為不動產所有人，並無同意陳國帥等人以其名義向金主借款，且其僅是配合到場於陳國帥備妥之文件上簽名，至於所簽文件內容為何其並不清楚，其以為是買賣文件，並不知是要設定抵押借款，亦不知對方（貸與人）是何人，其亦未收到任何借款，也不知什麼是預告登記等情，應堪信為真實。職是，被告江欣耘並不認識被告吳龍潭，且查其所簽立附表1之本票、上開撥款同意書上，亦無記載貸與人為吳龍潭，是其雖應陳國帥之要求，形式上於上開文書上為簽名之行為，然其個人實際上並無任何向被告吳龍潭為借款之法效意思。且被告江欣耘當時並不知陳國帥究係將何筆不動產借名登記於其名下，則其顯亦無可能就「水源路房地」為同意設定抵押權及辦理預告登記與被告吳龍潭之法效意思。再者，上開水源路房地向地政機關提出辦理抵押權設定登記、預告登記之申請書、設定契約書上所蓋江欣耘印文之印鑑章及印鑑證明，早於水源路房地移轉登記至江欣耘名下之前，即已提供與陳國帥，均不在被告江欣耘持有之中，是上開申請、設定登記文件上之江欣耘印文，顯非被告江欣耘所蓋，而係陳國帥等人所為，且上開設定、申請登記文件上無任何被告江欣耘之簽名亦得以佐證。而原告主張被告吳龍潭為專業民間金主，具豐富放貸經驗，本件陳國帥詐騙案涉案之民間金主，被告吳龍潭涉及其中二件，另一件係被告吳龍潭以其女兒名義所放貸等節，為被告吳龍潭所未爭執，並有士林地檢署檢察官107年度偵字第14307、14516、14517、14518、14519、14520、14521、14522、15295

、16568、16737、16807、18358、18360、18361、18362、18363、18472、18720號起訴書影本在卷可參（見本院卷一第125至184頁）。又被告吳龍潭自承系爭於水源路房地辦理抵押借款，實際是其公司的小姐及代書去設定辦理，其代書是拿本票到陳國帥辦公室請陳國帥本人簽名等語，可證相關洽談與辦理抵押設定登記等過程，被告吳龍潭本人亦未曾親自出面與被告江欣耘洽談，而係被告吳龍潭公司之人員至陳國帥經營之中華國際資產開發有限公司、中華地政士聯合法律事務所與陳國帥等人洽商辦理，並由陳國帥於上開借款契約書、本票上簽名。加以水源路房地辦理抵押權設定、預告登記所需被告江欣耘之印鑑章、印鑑證明、水源路房地所有權狀等件，皆係在陳國帥經營之公司保管持有當中，益證被告吳龍潭及其人員是與陳國帥洽談及辦理水源路抵押借款、簽約、用印，以及包含以何人頭名義作為借方與貸方等相關事宜後即據以辦理，而非與被告江欣耘洽商並達成上開事項之意思表示合致。且由上開事證以及水源路房地甫於107年1月2日以買賣為原因移轉所有權登記至江欣耘名下，旋於同年月16日辦理預告登記以及辦理高達1,425萬元之最高限額抵押權登記與被告吳龍潭，已悖於一般交易常態，加以高達950萬元之借款金額，竟係以現金方式為一次交付，被告江欣耘要如何點收此大額現金，顯係實際借款人陳國帥為掩飾、切斷其自不法取得之水源路房地而取得之該筆高額款項利益之金流流向，企圖製造金流斷點，藉以隱匿陳國帥等人詐欺犯罪所得去向，以逃避受追訴，依一般經驗法則，明顯可知此應非正常及正當之交易行為。因此，身為專門從事民間借貸之被告吳龍潭，實難諉為不知被告江欣耘只是依陳國帥與被告吳龍潭間之約定，形式上出面簽立前開借款契約書、附表1所示之本票、撥款契約書等文件之陳國帥之工具，即被告吳龍潭應明知或可得而知係陳國帥本於與其之約定，而機械式令被告江欣耘出面擔任人頭於上開文件上簽名，藉以虛偽製造係由水源路房地登記所有權人江欣耘向被告吳龍潭為

抵押借款之假象，使該水源路房地之抵押權設定登記、預告登記形式上合法化，被告江欣耘個人實際上並無與被告吳龍潭間為上開借款、簽發本票、抵押權設定、預告登記行為之任何法效意思，遑論與被告吳龍潭為意思表示之合致。是上開形式上經由被告江欣耘於上開文件上簽名而表彰出之向被告吳龍潭借款、設定抵押、預告登記、簽立本票與被告吳龍潭以為借款擔保等行為，均欠缺被告江欣耘之法效意思，並無被告江欣耘與被告吳龍潭間之意思表示合致，而因此皆不成立於被告江欣耘與被告吳龍潭之間，且此為被告吳龍潭所明知或可得而知，應堪以認定。從而，原告鍾月琴聲明第㈡項先位請求確認被告吳龍潭所持有如附表1所示本票對被告江欣耘之本票債權不存在，以及確認被告吳龍潭與被告江欣耘間就附表2所示水源路房地於107年1月16日登記，擔保債權總金額1,425萬元之最高限額抵押權及所擔保之債權均不存在，應皆為有理由。

三、原告聲明第㈡項之備位聲明部分：

原告鍾月琴聲明第㈡項先位請求確認被告吳龍潭所持有如附表1所示本票對被告江欣耘之本票債權不存在，以及確認被告吳龍潭與被告江欣耘間就附表2所示水源路房地於107年1月16日登記，擔保債權總金額1,425萬元之最高限額抵押權及所擔保之債權均不存在，既均為有理由，已如前述。則其聲明第㈡項之備位聲明，依民法第244條第1、2項規定，請求「被告江欣耘與被告吳龍潭間於107年1月15日所為950萬之消費借貸行為、就如附表1所示本票之票據行為及就水源路房地於107年1月16日登記，證明書字號：107中登他字第000000號，擔保債權總金額1425萬元之最高限額抵押權登記行為，應予撤銷。」，即毋庸予以審酌。

四、原告聲明第㈢項之先位聲明部分：

㈠按民法第242條規定：「債務人怠於行使其權利時，債權人因保全債權，得以自己之名義，行使其權利。但專屬於債務人本身者，不在此限。」。民法第767條第1項規定：「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。」。次按強制執行法第14條第1、2項規定：「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提起異議之訴。如以裁判為執行名義時，其為異議原因之事實發生在前訴訟言詞辯論終結後者，亦得主張之。執行名義無確定判決同一之效力者，於執行名義成立前，如有債權不成立或消滅或妨礙債權人請求之事由發生，債務人亦得於強制執行程序終結前提起異議之訴。」。

㈡本件原告鍾月琴對被告江欣耘有回復原狀返還水源路房地之債權存在，已如前述。而系爭形式上由被告江欣耘向被告吳龍潭借款950萬元、於水源路房地為抵押權設定登記、預告登記、簽立附表1所示之本票與被告吳龍潭以為借款擔保之行為，實際上均欠缺被告江欣耘之法效意思，並無被告江欣耘與被告吳龍潭間之意思表示合致，而皆不成立，亦如前述。是被告江欣耘現仍登記為水源路房地之所有權人，本得依民法第767條第1項中段規定請求被告吳龍潭塗銷水源路房地上之系爭1,425萬元之最高限額抵押權登記以及預告登記，以及依強制執行法第14條第2項提起債務人異議之訴，以撤銷被告吳龍潭以附表1所示本票聲請之本票裁定（臺北地院107年度司票字第9554號）為執行名義所聲請對被告江欣耘名下水源路房地之本院4204號執行事件之強制執行程序。然被告江欣耘怠於行使上開權利，則原告鍾月琴為保全其債權，而以自己之名義，代位江欣耘，依前開規定，聲明請求被告吳龍潭應將水源路房地系爭1,425萬元最高限額抵押權登記、預告登記塗銷，以及被告吳龍潭不得以臺北地院107年度司票字第9554號民事裁定為執行名義，對被告江欣耘名下之水源路房地為強制執行，以及本院4204號強制執行事件，就附表2所示水源路房地不動產之強制執行程序應予撤銷，均為有理由，應予准許。至於原告鍾月琴聲明請求被告吳龍

潭不得以臺北地院107年度司票字第9554號民事裁定為執行名義，對被告江欣耘名下水源路房地以外之其他財產為強制執行部分，則因被告江欣耘名下水源路房地以外之其他財產與原告鍾月琴所欲保全其對被告江欣耘移轉登記返還水源路房地所有權之債權無關，自無從代位被告江欣耘行使此部分權利，故原告鍾月琴此部分請求，應予駁回。

五、原告聲明第㈢項之備位聲明部分：

原告鍾月琴聲明第㈢項之先位聲明既為一部有理由，已如前述。則原告鍾月琴此項備位主張以：倘若未能准予塗銷水源路房地抵押權登記及預告登記並排除水源路房地之強制執行，則水源路房地已無法回復原狀，原告鍾月琴改請求被告江欣耘、吳龍潭金錢賠償，故第一備位聲明請求「被告江欣耘及被告吳龍潭應連帶給付原告鍾月琴920萬元及自107年3月26日起至清償日止按週年利率5%計算之利息」；第二備位聲明請求：「㈠被告江欣耘應給付原告鍾月琴920萬元，及自107年3月26日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。㈡被告吳龍潭應給付原告鍾月琴920萬元，及自107年3月26日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。㈢如其中一被告給付，其他被告於給付範圍內免為給付。」，即均毋庸予以審酌。

六、原告聲明第㈣項請求被告王麗君將附表3所示縣民大道房地所有權移轉登記與原告吳雲南部分：

㈠原告吳雲南主張：被告王麗君就縣民大道房地之買賣價金，已逾買賣契約所約定107年4月30日尾款給付期限而未給付尾款1,240萬元，經原告吳雲南催請給付而仍未付清，原告吳雲南並曾於107年12月14日寄送存證信函予被告王麗君催告其於函到10日內給付尾款，被告王麗君仍迄未給付。原告吳雲南已以本件起訴狀繕本送達被告王麗君為解除縣民大道房地買賣契約之意思表示。故原告吳雲南依民法第259條請求被告王麗君回復原狀，將縣民大道房地所有移轉登記與原告吳雲南等語。被告王麗君雖於108年10月21日言詞辯論期日

到庭陳稱同意原告吳雲南請求將縣民大道房地所有權移轉登記返還原告吳雲南等語（見本院卷二第468頁）。然被告就原告主張之訴訟標的為認諾者，以其對於訴訟標的之法律關係或權利得自由處分者為限。否則，不得據為認諾判決之基礎。被告如對於不得自由處分之訴訟標的為認諾者，不生認諾之效力。

㈡按除依法院確定判決申請移轉、設定或塗銷登記之權利人為原假處分登記之債權人外，土地經法院囑託辦理查封、假扣押、假處分登記後，未為塗銷前，登記機關應停止與其權利有關之新登記，土地登記規則第141條第1項第2款定有明文。是不動產經法院囑託辦理查封登記後，在未為塗銷登記前，登記機關既應停止與其權利有關之新登記，則對該不動產相關權利登記之請求，即處於給付不能之狀態，法院自不得命為該相關權利之登記。此並有最高法院107年台上字第2428號判決可參。

㈢本件被告王麗君名下之縣民大道房地於107年3月27日經本院107年度司執全地字第190號假扣押事件囑託地政機關為查封登記（假扣押債權人為原告吳雲南、債務人為被告王麗君，登記日期為107年3月27日，字號：板登字第66580號），以及依士林地檢署107年9月5日士檢貴德106他4978字第38164號函辦理之禁止處分登記（登記日期為107年9月7日，字號：板登字第250820號），已如前述。嗣被告陳玉玫於107年12月10日持本院107年度司拍字第888號裁定為執行名義，聲請對被告王麗君名下之縣民大道為拍賣抵押物之強制執行，經本院144605號執行事件受理，並調本院107年度司執全字第190號假扣押事件卷執行，又本院144605號執行事件另有被告王麗君之他債權人華南銀行併案執行（本院108年度司執全字第482號）。嗣原告吳雲南雖於107年12月24日具狀撤回本院107年度司執全地字第190號假扣押執行，然因縣○○道○地0000000000號執行事件調卷執行，故不得啟封。

均如前述。則依上說明，縣民大道房地現由被告陳玉玫聲請

強制執行查封中，並無得撤銷該強制執行之事由（理由詳後述），且尚有被告王麗君之他債權人華南銀行併案執行查封中，則原告吳雲南對被告王麗君就該不動產相關權利登記之請求，即處於給付不能之狀態，本院自不得命為該相關權利之登記。

㈣因此，原告聲明第㈣項請求被告王麗君將附表3所示縣民大道房地所有權移轉登記與原告吳雲南，即無從准許，應予駁回。

七、原告聲明第㈤項之先位聲明部分：

㈠原告吳雲南主張：被告王麗君為陳國帥之人頭，被告王麗君無與被告陳玉玫成立消費借貸契約之意思表示合致，遑論為擔保借款而與陳國帥共同簽發被告陳玉玫所提面額1,200萬元、發票日期107年2月8日、到期日107年5月8日之本票（被證4；見本院卷一第441頁）或於縣民大道房地設定最高限額抵押權、預告登記。是以被告王麗君與被告陳玉玫間消費借貸契約、縣民大道房地最高限額抵押權設定、預告登記，均自始未成立。退步言之，縱非自始未成立，上開行為亦屬被告王麗君與被告陳玉玫間通謀而為虛偽意思表示而無效。故原告吳雲南聲明第㈤項先位請求確認被告陳玉玫與被告王麗君間就附表3所示縣民大道房地於107年2月8日登記，擔保債權總金額1,200萬元之最高限額抵押權及所擔保之債權均不存在等語。被告陳玉玫則否認原告吳雲南上開主張，並以前揭情詞為辯。

㈡經查：

1.本件108年8月23日言詞辯論期日，經本院請證人張顥學暫退庭外後，被告陳玉玫在庭陳稱：在107年2月初的時候，張顥學有傳縣民大道房地的謄本給我，說屋主急著要用錢，想要借款1200萬元，我當時候有去查實價登錄還有問信義房屋當地的行情，我覺得借款1200萬元對我的債權有保障，所以我同意借款，後續辦理的經過情形是王麗君本人到板橋地政辦理抵押權設定，我沒有在場，是王麗君去辦的，張顥學公司

的員工陪他去的，辦完設定抵押之後，在107年2月8日我跟張顥學還有王麗君跟好像還有王麗君的一個朋友在國泰世華銀行臨沂分行付款給王麗君，王麗君那天在國泰世華簽借據和本票，簽完之後，王麗君要求領現金100萬元，其餘的款項1100萬元匯到王麗君指定的帳戶，我100萬元現金當場在銀行領款給王麗君，剩下的1100萬元就照王麗君的指定帳號匯進去，當場就匯了，然後我們就離開了。我從事普爾茶買賣。我跟張顥學認識大概兩年多了，因為就在107年2月初他認為以縣民大道市價的行情提供擔保對我的借款有保障，我曾經有配合張顥學做借款，在這之前他有介紹一個案子，剛好他有還錢了。我借錢給王麗君有約定利息，約定月息百分之1.5，王麗君每個月都有準時匯到我的戶頭，是每個月8日匯款18萬元到我的帳戶，到去年8月以後就沒有匯了。（問：借款給王麗君有沒有預扣利息？）那天在國泰世華銀行的時候王麗君有說要先付3個月的利息給我，就是從當時我給她的100萬元裡面給我的。當天張顥學有在場。我所提被證3之借據、被證4之本票、被證5之領款收據都是同一天在國泰世華臨沂分行簽的，在場有王麗君、我、張顥學，還有一位好像王麗君的好朋友。被證5之領款收據上「王麗君同意匯入陳國帥的帳戶」是王麗君寫的。上開領款收據簽立時，借款已交給王麗君了。當場在等銀行付款的時候簽的，也就是在辦理的當下簽的。我所提被證6存摺影本資料，於107年2月8日現金支出100萬元、匯出匯款1100萬元前，該帳戶餘款為負數，這是因為我用我自己住的房子去國泰世華銀行辦理房貸借款，是透支型的理財房貸，這個透支型房貸在本件借款之前已經辦了5、6年了，所以我可以透支領款，等同我跟國泰世華借錢。我的額度是3800萬元，是我當時買房子就設定好了。我上開主張的利率、擔保品，細節是在107年2月初張顥學跟我講的時候就跟我講借款條件跟金額了。我在國泰世華銀行撥款當天，也有跟王麗君確認，王麗君說她知道，王麗君當天一起去的朋友是一位男性。（問：被告跟張顥學

總共合作了幾件這樣的借款？）因為剛好有一件他之前介紹我的有還款，所以他介紹這一件的時候我就答應借款了，張顥學前前後後沒有介紹過很多件給我，但是有介紹過，沒有超過5件以上。我只認識張顥學，是張顥學一個人帶我去看屋（縣民大道房地），現場開門的人我不認識，我只記得是空屋等語（見本院卷一第556至560頁）。證人張顥學嗣則於該期日入庭證稱：我於泉寶不動產投資顧問實業有限公司擔任一般業務，就是做不動產買賣。王麗君名下縣民大道房地於107年2月8日辦理1,800萬元最高限額抵押權與陳玉玫，是我介紹辦理的，那時候接案子是我爸爸張傳也是上開公司的實際負責人有叫我找陳玉玫，說這個房子要借貸，我爸爸應該是跟陳國帥聯絡的，我不知道我父親原來認不認識陳國帥，我不認識陳國帥，後來因為他要借錢，我就帶陳玉玫去看房子，我帶陳玉玫去看房子之前是跟陳玉玫講有一位王小姐要借錢，要借1200萬元，還是1100萬元，因為實際房子是王小姐的，後來撥款的時候王小姐有出面，之前我不知道，因為是我爸爸在聯絡，是我爸爸叫我帶陳玉玫去看屋，不是我負責跟對方聯絡的，看完屋之後陳玉玫覺得OK，經過評估過幾天後就辦理抵押權設定。看屋當天不是王麗君開門，可能是王麗君朋友開的，開門的人我不知道是誰，看完之後就辦理抵押權設定，是王麗君自己去辦理的，因為他有送件，送完件之後因為要對保，簽本票借據，所以就約在國泰世華臨沂分行，當天有我跟陳玉玫還有王麗君還有王麗君的一個男性朋友，不是陳國帥，當天辦理的情形，在當下也有再告知王麗君借款的條件，條件就是說利息約定每個月百分之1.5，因為他說要匯到他指定的戶頭，錢有100萬元是領現金，其他的是匯到他指定的戶頭，100萬現金是到那邊再領，是在國泰世華銀行當場在領的，其他的匯款是當下辦理的，利息是用匯款的方式支付。當天在國泰世華銀行領現之後，王麗君說要先付利息，付兩到三個月的利息，所以當下付的現金給陳玉玫。　問：（提示被告陳玉玫所提被證3之借據、

被證4之本票）是何時、何地簽立？Ｖ在國泰世華當下簽的。上開本票上面陳國帥的簽名是陳國帥本人簽的。因為我是之前在陳國帥的公司，在大龍街的公司，我先拿去給他簽的，因為多一個人擔保，多一個保證，可能是我爸爸要求要多一個擔保，陳國帥是在我面前簽的。　問（提示被告陳玉玫所提被證5之領款收據）是何時、何地簽立？Ｖ當下，就是在國泰世華那天。被證5之領款收據上「王麗君同意匯入陳國帥的帳戶」是王麗君本人簽的。（問：上開領款收據簽立時，借款是否已交付王麗君？）當下一起作業的，是全部一起簽完再一起匯款的。（問：為何本件會找陳玉玫來借款給王麗君？）因為我認識，之前有合作過一件。（問：本件借款的相關借款金額、利息等條件是誰跟誰談的？）當下就有跟王麗君談，抵押權設定以前是誰跟誰談要問我父親，在抵押權設定以前我有告知陳玉玫借款的金額跟條件，但是那個時候王麗君跟陳玉玫還沒有見過面。（問：證人剛剛提到的借款金額跟條件是不是證人的父親告知證人？）在抵押權設定之前是我父親跟我說的，我只有在撥款的時候，就是在國泰世華那天還沒有撥款之前有當場先告知王麗君，王麗君同意我們才做後面的動作。我之前跟陳國帥沒有配合過，我父親也沒有。（問：證人剛剛稱是拿本票跟收據去跟陳國帥簽名，是誰跟陳國帥聯絡？）是我父親在處理的。（問：上開提示的領款收據及借據上面陳國帥的簽名是什麼時候簽的？）就是跟剛才的本票一起簽的，會給陳國帥簽名好像是他跟王麗君有親戚關係，這是撥款前的時候王麗君自己說的等語（見本院卷一第560至564頁），核與被告陳玉玫所述情節並無不符。

2.又被告陳玉玫所提借據（被證3；見本院卷一第439至440頁），上載簽立日期為107年2月8日、借款人為王麗君、連帶債務人為陳國帥、債權人為陳玉玫、借款金額為1,200萬元，並載明以縣民大道房地設定抵押權為擔保等內容；被告陳玉玫所提本票（被證4；見本院卷一第441頁），上載簽立日

期為107年2月8日、發票人為王麗君、陳國帥，面額為1,200萬元。被告陳玉玫所提領款收據（被證5；見本院卷一第443頁），上載簽立日期為107年2月8日、領款人為王麗君、陳國帥，並載明立據人以所有縣民大道房地設定抵押權向陳玉玫借款1,200萬元，該抵押借款金額領款人已收到現金100萬元，及匯款1,100萬元存入陳國帥於永豐銀行忠孝分行之帳戶，並手寫註記「王麗君同意匯入陳國帥的帳戶」；被告陳玉玫所提其於國泰世華銀行臨沂分行之存摺影本（見本院卷一第445至447頁、第451至459頁），以及國泰世華銀行匯出匯款憑條，顯示107年2月8日當天，被告陳玉玫確實自其上開帳戶提領現金100萬元，及匯款匯出1,100萬元至陳國帥於永豐商銀忠孝分行之帳戶內，以及被告陳玉玫上開帳戶107年5月8日、107年6月8日、107年7月9日、107年8月8日均有中華國際資產匯入18萬元之利息。核與被告陳玉玫前開所述相符。

3.又被告王麗君到庭陳稱：是我弟弟陳國帥叫我幫他登記名字買房子。我有地政事務所，我不知道我去簽什麼，就是公司的人叫我去的，我弟弟他有叫人來接我去地政事務所，我去地政事務所的時候有一個員工帶我去，不曉得辦什麼手續，然後就有簽名。我是在世華銀行見過被告陳玉玫，就是借錢簽本票，買房子要用的，是陳國帥叫我去的。 問：（提示本院卷一第439到第441頁，被證3的借據、被證4的）本票是你簽的嗎？V是我簽的，是在國泰世華銀行簽的。上開借據上面寫的借款1200萬元我沒有收到，都匯給陳國帥，他上面好像有一個戶頭，我簽本票上面好像有一個戶頭，我不知道是誰寫的，我去簽的時候他上面就寫好了。（問：錢是否是你匯去給陳國帥？）沒有，我簽了名就走了。 問：（提示被證5領款收據V是否是你簽的？V上面字應該是我寫的，右上角匯到陳國帥那是我寫的，我記得我是簽一個本票上面有一個帳戶號碼，這是什麼我不記得了。我上開說帶我去地政事務所的員工是陳國帥公司的員工，他好像姓李，全名我

忘記了，是男生。抵押權設定上面那些資料表格我有簽名，我不知道我填寫什麼東西。我在地政事務所簽名的時候，他們叫我簽，我就簽，我也不知道我簽了什麼東西，我不曉得我是去辦什麼東西。（問：為什麼你弟弟公司的員工叫你簽你就簽？）因為房子我已經同意房子登記在我名下，因為我弟弟他本來就是在買賣房子，我也沒有想說會有什麼問題，他說員工會帶我去辦手續，就說有個人會帶我去地政事務所還是戶政事務所。（問：被告王麗君在簽上開提示的借據、本票、領款收據當時是否知道是以被告王麗君的名義跟陳玉玫借錢？）我知道，保人是我弟弟等語（見本院卷二第469至471頁）。佐以系爭縣民大道房地之抵押權設定契約書上，以及王麗君身分證影本上，地政機關所蓋「指定人員核符簽證。義務人（權利人）親自到場核對身分。義務人（權利人）簽章」欄位上，確均有被告王麗君之親自簽名，並有地政機關承辦課員蓋章，及註記日期時間為「107. 2.7.10:13」（見本院卷一第431、433、435頁、卷二第294、295、298頁），另該抵押權設定登記事件，地政機關之「核對民眾身分注意事項檢核表」，各檢核項目包含「當事人真意：當事人申辦不動產登記真意」、「核對身分無誤：事人於申請書或登記證明文件親自簽名並註明時間日期」均經承辦之地政事務所人員勾選完成檢核（見本院卷一第437頁、卷二第301頁）。且被告王麗君於前開刑事案件偵查中（士林地檢署107年度內11字第34號）107年9月5日檢察官訊問時亦到庭陳稱：上開借據等文件簽名都是我簽的，印章都是我蓋的。談借款時，陳國帥沒有去等語；於107年9月28日到庭陳稱：陳國帥說要借我的名字來買房，我說好。陳國帥叫我簽什麼我就簽，他是我弟弟，所以我很信賴他等語。有上開期日之訊問筆錄影本各1份附卷可稽（見本院卷二第361至366頁、第369至375頁）；於士林地院107年度金重訴字第6號刑事案件108年1月28日準備程序期日，被告王麗君到庭陳稱：辦理到我名下的房屋，我有同意陳國帥辦理該屋的抵押或借款等語，

有該期日之筆錄影本附卷可稽（見本院卷二第397至399頁）。足證被告王麗君並非僅單純同意擔任陳國帥購屋登記名義人，並同意以其名義向金主借款，並以其名義登記之不動產設定抵押、預告登記以為借款之擔保。且其確實與被告陳玉玫共同於107年2月8日在國泰世華銀行臨沂分行簽立前開借據、本票、領款收據等件，及辦理借款領取、指定借款匯入陳國帥帳戶等事宜，其並確實有親自簽立抵押權設定契約書及蓋用其印鑑章以辦理縣民大道房地之抵押權設定登記、預告登記事宜。是被告王麗君與被告陳玉玫之間，確實有成立系爭1,200萬元消費借貸契約之意思合致，以及簽立前開面額1,200萬元之本票，並於縣民大道房地辦理系爭1,800萬元最高限額抵押權、預告登記與被告陳玉玫，以為上開借款擔保之意思合致，應堪認定。

4.至原告主張，縱被告王麗君與被告陳玉玫間，有成立1,200萬元消費借貸契約之意思合致，以及簽立前開面額1,200萬元之本票，並於縣民大道房地辦理系爭1,800萬元最高限額抵押權與被告陳玉玫，以為上開借款擔保之意思合致，上開行為亦屬被告王麗君與被告陳玉玫間通謀而為虛偽意思表示而無效一節，則並未能提出相當之證據證明，僅憑被告陳玉玫前有放貸經驗、收取高額利息等，即臆測被告陳玉玫並無與被告王麗君成立1,200萬元消費借貸契約、於縣民大道房地設定系爭1,800萬元最高限額抵押權之真意云云，自無可採。

㈢因此，原告聲明第㈤項之先位聲明請求確認被告陳玉玫與被告王麗君間就附表3所示縣民大道房地於107年2月8日登記，擔保債權總金額1,200萬元之最高限額抵押權及所擔保之債權均不存在，應為無理由。

八、原告聲明第㈤項之備位聲明部分：

㈠原告吳雲南主張：如被告陳玉玫與被告王麗君間系爭1,200萬元借款債權及就縣民大道房地設定之最高限額抵押權及所擔保之債權未經確認不存在，則因原告吳雲南於解除縣民大

道房地買賣契約前，對被告王麗君有尾款價金債權，於解除買賣契約後，對被告王麗君有回復原狀請求權及損害賠償請求權，是被告陳玉玫以對被告王麗君間系爭1,200萬元借款債權對縣民大道房地為強制執行，則原告吳雲南之上開債權必然受侵害，故原告吳雲南備位依民法第244條第1、2、4項規定請求撤銷被告陳玉玫與被告王麗君間上開借款行為及最高限額抵押權設定登記行為等語。被告陳玉玫則否認原告吳雲南有民法第244條第1、2項之撤銷權，並以前開情詞為辯。

㈡按民法第244條規定：「債務人所為之無償行為，有害及債權者，債權人得聲請法院撤銷之。債務人所為之有償行為，於行為時明知有損害於債權人之權利者，以受益人於受益時亦知其情事者為限，債權人得聲請法院撤銷之。債務人之行為非以財產為標的，或僅有害於以給付特定物為標的之債權者，不適用前二項之規定。債權人依第1項或第2項之規定聲請法院撤銷時，得並聲請命受益人或轉得人回復原狀。但轉得人於轉得時不知有撤銷原因者，不在此限。」；第245條規定：「前條撤銷權，自債權人知有撤銷原因時起，一年間不行使，或自行為時起，經過十年而消滅。」。又民法第245條所定撤銷權得行使之期間，自係法定除斥期間，其時間經過時權利即告消滅。是此項除斥期間有無經過，縱未經當事人主張或抗辯，法院亦應先為調查認定，以為判斷之依據。

㈢查原告於108年5月1日提起本件訴訟，有其起訴狀上本院收狀戳可證（見本院卷一第9頁）。又原告於其本件起訴狀陳稱：原告吳雲南於107年3月7日接獲玉山銀行民權西路分行通知，稱縣民大道房地業已移轉至被告王麗君名下，然皆未有買賣價金匯入信託專戶，信託契約已失效，並提醒原告吳雲南注意後續發展。原告吳雲南立即向地政機關調取縣民大道房地登記謄本，驚覺縣民大道房地已於107年2月2日移轉登記與被告王麗君，其後並旋於107年2月8日遭設定1,800萬

元之最高限額抵押權與被告陳玉玫等語（見本院卷一第64頁）。而於本件108年7月15日言詞辯論期日，原告吳雲南本人到庭陳稱：其於107年3月7日銀行通知時，即知道縣民大道房地已移轉登記與被告王麗君及設定抵押權與被告陳玉玫等語（見本院卷一第494頁）。是可認原告吳雲南於107年3月7日已知有撤銷原因。是其於108年5月1日始提起本件訴訟，而位依民法第244條第1、2規定為上開備位請求撤銷被告陳玉玫與被告王麗君間系爭1,200萬元之借款行為及於縣民大道房地為最高限額抵押權設定登記行為，已逾1年之法定除斥期間，即無從准許。

㈣退步言之，原告吳雲南解除買賣契約後，依民法第259條對被告王麗君請求返還移轉縣民大道房地所有權之權利，依民法第244條第3項規定，並不適用同條第1、2項規定。又被告陳玉玫與被告王麗君間系爭1,200萬元之借款行為及於縣民大道房地設定系爭1,800萬元最高限額抵押權以為借款擔保之行為，係有效成立之有償行為，且非通謀而為虛偽意思表示，皆如前述。原告吳雲南復未能舉證證明被告陳玉玫於為上開行為時，明知有損害於原告吳雲南對被告王麗君之價金尾款債權或損害賠償債權，則原告吳雲南自無從依民法第244條第1、2項規定請求撤銷被告王麗君與被告陳玉玫間之上開行為。

㈤職是，原告吳雲南聲明第㈤項之備位聲明請求撤銷被告王麗君與被告陳玉玫間系爭1,200萬元之消費借貸行為以及就縣民大道房地之系爭1,800萬元最高限額抵押權設定登記行為，均無理由，應予駁回。

九、原告聲明第㈥項之先位聲明部分：

原告吳雲南前開聲明第㈤項先位請求確認被告陳玉玫與被告王麗君間就縣民大道房地於107年2月8日登記，擔保債權總金額1,800萬元之最高限額抵押權及所擔保之債權均不存在，並無理由，已如前述。則其以被告陳玉玫與被告王麗君間就縣民大道房地於107年2月8日登記，擔保債權總金額1,800

萬元之最高限額抵押權及所擔保之債權均不存在為由，主張依民法第242條代位被告王麗君依民法第767條第1項中段、第179條、強制執行法第14條第2項規定，聲明請求被告陳玉玫將就縣民大道房地之上開最高限額抵押權登記及預告登記塗銷，以及聲明請求被告陳玉玫不得以本院院107年度司拍字第888號民事裁定對被告王麗君為強制執行、本院000000號執行事件就附表3所示縣民大道房地之強制執行程序應予撤銷，即不能認有理由，應予駁回。

十、原告聲明第㈥項之第一備位聲明及第二備位聲明部分：

㈠原告吳雲南主張：被告王麗君夥同訴外人陳國帥等人以「假買屋真詐財」之方式共同詐欺原告吳雲南之縣民大道房地。若縣民大道房地所有權不能移轉登記回復原告吳雲南名下，則原告吳雲南受被告王麗君等人詐欺、洗錢，至少受有縣民大道房地買賣價金尾款1,240萬元之損害；縱縣民大道房地所有權能移轉登記回復原告吳雲南名下，倘其上被告陳玉玫之抵押權不能塗銷，則縣民大道房地之交易價值將因該抵押權設定登記而而貶損，故縣民大道房地實屬回復原狀不能。而被告王麗君、被告陳玉玫與陳國帥等人共同詐欺原告吳雲南，被告陳玉玫係擔任民間金主而為虛偽借款及抵押權設定，藉此變更、掩飾或隱匿被告王麗君、陳國帥等人「假買屋真詐財」犯罪所得之洗錢行為，且被告陳玉玫並單獨該當收受該犯罪所得之洗錢行為。其等係共同詐騙造成原告吳雲南至少受有1,240萬元尾款債權之損害。縱被告陳玉玫與被告王麗君、陳國帥等人無共同詐欺之意思聯絡，至少亦有幫助詐欺之行為，且被告陳玉玫擔任民間金主之角色，為陳國帥為首之犯罪集團詐欺及洗錢手法不可或缺之一環，被告陳玉玫亦單獨該當收受犯罪所得之洗錢行為，而違反洗錢防制法第2條、第3條第2款、第13款、第14條第1項等規定為保護他人之法律。故原告吳雲南得依民法第184條第1項後段、第2項請求被告王麗君、被告陳玉玫負侵權行為損害賠償之責。是原告吳雲南第一備位主張被告王麗君、被告陳玉玫為共同

侵權行為人，故依民法第185條請求被告王麗君、被告陳玉玫連帶給付原告吳雲南1,240萬元及自107年4月30日起至清償日止按年息5%計算之利息；若認被告陳玉玫並非屬陳國帥等人「假買屋真詐財」之犯罪集團成員，或認被告陳玉玫與被告王麗君對原告吳雲南不構成共同侵權行為，然被告陳玉玫對於縣民大道房地係被告王麗君等人非法取得知之甚詳，猶配合辦理系爭抵押權登記及預告登記等，始原告吳雲南無從回復縣民大道房地原狀，而發生損害，被告陳玉玫對原告吳雲南仍係故意以背於善良風俗之方法為另一侵權行為，且告陳玉玫之行為至少該當洗錢防制法第2條第3款之洗錢罪，係違反保護他人之法令，亦單獨構成侵害原告吳雲南尾款債權之侵權行為，而與被告王麗君間為不真正連帶賠償責任，故原告吳雲南第二備位聲明請求：1.被告王麗君應給付原告吳雲南1,240萬元及自107年4月30日起至清償日止按年息5%計算之利息。2.被告陳玉玫應給付原告吳雲南1,240萬元及自107年4月30日起至清償日止按年息5%計算之利息。3.如其中一被告給付，其他被告於給付範圍內免為給付等語。被告王麗君就原告吳雲南上開主張未為何爭執，僅以沒錢賠償為辯。被告陳玉玫則否認對原告吳雲南有何侵權行為。

㈡按民法第184條第1、2項規定：「因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能證明其行為無過失者，不在此限。」、第185條規定：「數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任。不能知其中孰為加害人者亦同。造意人及幫助人，視為共同行為人。」。而民法第185條第1項所謂之數人共同不法侵害他人之權利，係指各行為人均曾實施加害行為，且各具備侵權行為之要件而發生同一事故者而言，是以各加害人之加害行為均須為不法，且均須有故意或過失，並與事故所生損害具有相當因果關係者始足當之；第2項所稱之幫助人，係指幫助他人使其容易遂行侵權行為之

人，其主觀上須有故意或過失，客觀上對於結果須有相當因果關係，始須連帶負損害賠償責任。次按民法第213條第1、2項規定：「負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀。因回復原狀而應給付金錢者，自損害發生時起，加給利息。」。是因回復原狀而應給付金錢者，依民法第213條第2項規定，固得請求自損害發生時起之利息，惟該條所定係指金錢被侵奪者，回復原狀即應給付金錢者而言，至於以金錢代替回復原狀之情形，則無該條項適用之餘地。惟侵權行為人支付該金錢遲延時，被害人仍得依民法第233條第1項規定請求法定利息，且給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起負遲延責任。其經債權人起訴，或依督促程序送達支付命令者，與催告有同一之效力，民法第229條第2項定有明文。

㈢本件被告王麗君確有同意陳國帥以其名義向原告吳雲南購買縣民大道房地，且未依約給付尾款1,240萬元，即將縣民大道房地所有權移轉登記至其名下，並設定系爭抵押權及預告登記與被告陳玉玫以為借款之擔保，而向被告陳玉玫借款1,200萬元，以此「假買賣真詐財」之方式與陳國帥等人共同詐欺侵害原告吳雲南所有之縣民大道房地，致原告吳雲南至少受有1,240萬元尾款價金之損害，原告吳雲南已解除該買賣契約，及其請求被告王麗君回復原狀移轉登記返還縣民大道房地係屬給付不能等情，已如前述，是原告吳雲南主張被告王麗君有上開侵權行為，而依民法第184條第1項後段、第2項規定為上開第一、二備位聲明，請求被告王麗君應賠償其1,240萬元，及自本件起訴狀繕本送達被告王麗君翌日即108年6月7日起（見本院卷一第339頁送達證書）至清償日止，按年息5%法定利率年息5%計算之遲延利息，為有理由，應予准許；逾此部分之利息請求，則無理由，應予駁回。

㈣至於原告主張被告陳玉玫與被告王麗君為共同侵權行為人，應依民法第184條第1項後段、第2項（違反洗錢防制法第2條

、第3條第2款、第13款、第14條第1項規定），及第一備位依民法第185條規定請求被告陳玉玫應與被告王麗君連帶負共同侵權行為損害賠償之責，第二備位主張被告陳玉玫應與被告王麗君應對原告吳雲南負不真正連帶賠償之責一節。則查：

1.原告並未能提出相當之證據足資證明被告陳玉玫有何與被告王麗君、訴外人陳國帥等人共同或有何幫助被告王麗君、陳國帥等人以「假買屋真詐財」之方式詐欺取得原告吳雲南所有縣民大道房地之侵權行為，其此部分主張已難認有據。至於縣民大道房地所有權已移轉登記至被告王麗君名下後，被告王麗君持以向被告陳玉玫為抵押借款，被告陳玉玫因此與被告王麗君訂立消費借貸契約並交付借款與被告王麗君，以及於被告王麗君名下之縣民大道房地設定抵押權與預告登記以為擔保之行為，並無違反何善良風俗可言。且原告吳雲南未能舉證證明被告陳玉玫明知被告王麗君係不法取得縣民大道房地，亦不能證明被告陳玉玫與被告王麗君間系爭消費借貸契約及系爭抵押權設定登記、預告登記為其2人通謀而為虛偽意思表示，皆如前述，則原告吳雲南以被告陳玉玫有故意以背於善良風俗之方法加損害於原告吳雲南，應依民法第184條第1項後段對原告吳雲南負侵權行為損害賠償之責，即屬無據。

2.按105年12月28日修正公布，106年6月28日施行之洗錢防制法第2條規定：「本法所稱洗錢，指下列行為：一、意圖掩飾或隱匿特定犯罪所得來源，或使他人逃避刑事追訴，而移轉或變更特定犯罪所得。二、掩飾或隱匿特定犯罪所得之本質、來源、去向、所在、所有權、處分權或其他權益者。三、收受、持有或使用他人之特定犯罪所得。」。第3條第2、13款規定：「本法所稱特定犯罪，指下列各款之罪：…二、刑法第121條第1項、第123條、第201條之1第2項、第268條、第339條、第339條之3、第342條、第344條、第349條之罪。…十三、本法第14條之罪。」；第14條第1項規定：「有第二條各款所

列洗錢行為者，處七年以下有期徒刑，併科新臺幣五百萬元以下罰金。」。而洗錢防制法係於105年12月28日修正，本次修法係參考國際防制洗錢金融行動工作組織（Financial Action Task Force）40項建議之第3項建議，並參採聯合國禁止非法販運麻醉藥品和精神藥物公約及聯合國打擊跨國有組織犯罪公約之洗錢行為定義，將洗錢行為之處置、多層化及整合等各階段，全部納為洗錢行為，完整規範洗錢之所有行為模式。不惟就洗錢行為之定義（第2條）、前置犯罪之門檻（第3條）、特定犯罪所得之定義（第4條），皆有修正，抑且因應洗錢行為定義之修正，將修正前同法第11條第1項、第2項區分為自己或為他人洗錢罪，而有不同法定刑度，合併移列至第14條第1項，亦不再區分為不同罪責，同處7年以下有期徒刑，併科500萬元以下罰金，以求與國際規範接軌，澈底打擊洗錢犯罪。從而修正後之新法第14條第1項之一般洗錢罪，只須有第2條各款所示洗錢行為之一，而以第3條規定之特定犯罪作為聯結為已足。申言之，洗錢之定義，在新法施行後，與修正前規定未盡相同，因此是否為洗錢行為，自應就犯罪全部過程加以觀察，不僅須行為人客觀上有掩飾或隱匿特定犯罪所得之財物或財產上利益之具體作為，主觀上更須具有掩飾或隱匿其犯罪所得或變得之財產或財產上利益與犯罪之關聯性，使其來源形式上合法化，以逃避國家追訴、處罰之犯罪意思，始克相當。此有最高法院108年台上字第3086號刑事判決可參照。本件原告主張被告陳玉玫有違反上開洗錢防制法之規定，而依民法第184條第2項請求被告陳玉玫對原告吳雲南負侵權行為損害賠償之責。然原告並未能舉證證明被告陳玉玫與被告王麗君間系爭1,200萬元之消費借貸關係及於縣民大道房地設定系爭抵押權、預告登記之行為為其2人通謀而為虛偽意思表示，業如前述，原告復未能提出其他證據足資證明被告陳玉玫具備上開洗錢罪之主觀犯意，則依前開說明，自不能認被告陳玉玫有何違反上開洗錢防制法之規定，致生損害於原告吳雲南之侵權行

為可言。因此，原告吳雲南依民法第184條第2項請求被告陳玉玫對其負侵權行為損害賠償之責，亦屬無據。

3.職是，原告聲明第㈥項之第一備位聲明及第二備位聲明，關於請求被告陳玉玫給付1,240萬元及自107年4月30日起至清償日止按年息百分之5計算之利息，皆為無理由。

十一、綜上所述，本件原告鍾月琴：㈠依民法第259條請求被告江欣耘將水源路房地所有移轉登記與原告鍾月琴。㈡請求確認被告吳龍潭所持有如附表1所示本票對被告江欣耘之本票債權不存在。㈢請求確認被告吳龍潭與被告江欣耘間就附表2所示水源路房地於107年1月16日登記，擔保債權總金額1,425萬元之最高限額抵押權及所擔保之債權均不存在。㈣依民法第242條代位江欣耘依民法第767條第1項中段規定請求被告吳龍潭塗銷水源路房地上之系爭1,425萬元之最高限額抵押權登記以及預告登記。㈤依民法第242條代位江欣耘依強制執行法第14條第2項提起債務人異議之訴，請求被告吳龍潭不得以臺北地院107年度司票字第9554號民事裁定為執行名義對被告江欣耘名下之水源路房地為強制執行，以及本院4204號強制執行事件就附表2所示水源路房地不動產之強制執行程序應予撤銷。均為有理由，應予准許。原告吳雲南依民法第184條第1項後段、第2項，請求被告王麗君給付原告吳雲南1,240萬元，及自108年6月7日起至清償日止，按年息5%法定利率年息5%計算之遲延利息，為有理由，應予准許。原告鍾月琴、吳雲南逾上開部分之請求，則為無理由，應予駁回。

十二、原告吳雲南上開勝訴部分所為假執行之聲請，核無不合，爰酌定相當之擔保額准許之，並酌定相當之擔保金額准被告王麗君供擔保後免為假執行。至原告敗訴部分，其等此部分假執行之聲請則失去依據，應予駁回。

十三、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，經核與判決結果無影響，毋庸再一一審酌，附此敘明。

結論：本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第79條、第85條第1、2項、第390條、第392條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　1　　月　　3　　日

民事第一庭　　法　官　黃信樺

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　　1　　月　　3　　日

書記官　張珮琪

附表1：

本票附表：				
編　號	發　票　人	發　票　日	票面金額（新臺幣）	到　期　日
001	江欣耘、陳國帥	107年1月15日	九百五十萬元	未載
備註	即臺灣臺北地方法107年度司票字第9554號裁定所載之本票。			

附表2：（水源路房地）

編號	土地坐落				面積	權利範圍
	縣市◯鄉鎮市區◯		段	◯◯段	地號	平方公尺	
1	新北市	中和區	南工		182	2136.90	100000分之432
	備考						

編號	建號	基地坐落 ---------- 建物門牌	建築式樣主要建築材料及房屋層數	建物面積（平方公尺） 樓層面積合計	建物面積（平方公尺） 附屬建物主要建築材料及用途	權利範圍
1	2531	新北市中和區南工段182 地號 ---------- 新北市中和區水源路132 巷7 號22樓之2	鋼筋混凝土造26層樓房	22樓層：42.48 合　計：42.48	陽台：4.60 雨遮：4.37	全部
	備考	含共同使用部分2656建號				

附表3：（縣民大道房地）

編號	土地坐落				面積	權利範圍
	縣　市◯鄉鎮市區◯		段	◯◯段	地　號	平方公尺	
1	新北市	板橋區	府中		1899	349.00	100000分之597
2	新北市	板橋區	府中		1900	731.00	100000分之597
	備考						

編號	建號	基地坐落 ---------- 建物門牌	建築式樣主要建築材料及房屋層數	建物面積（平方公尺） 樓層面積合計	建物面積（平方公尺） 附屬建物主要建築材料及用途	權利範圍
1	5699	新北市板橋區府中段1900地號 ----------	鋼筋混凝土造15層樓	13層：54.80 合計：54.80	陽台：5.80	全部

（續上頁）

		新北市板橋區縣民大道1段185之1號13樓	房			
	備考	含共同使用部分5798、5799建號				