

臺灣彰化地方法院民事判決

114年度訴字第1430號

原告

即反訴被告 王振源

訴訟代理人 張家豪律師

被告

即反訴原告 王威凱

訴訟代理人 楊惠雯律師

複代理人 洪健茗律師

上列當事人間請求確認抵押債權不存在(被告反訴請求所有權移轉登記)等事件，本院於民國115年5月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

反訴被告應將坐落彰化縣○○市○○段000○00000地號土地（權利範圍全部）之所有權移轉登記予反訴原告。

反訴訴訟費用由反訴被告負擔。

事實及理由

壹、程序事項

按「被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴。」、「反訴之標的，如與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起。」，民事訴訟法第259條及第260條第1項分別定有明文。上開所謂相牽連，係指為反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係間，或反訴標的之法律關係與作為本訴防禦方法主張之法律關係間，二者在法律上或事實上關係密切，訴訟資料有共通性或牽連性而得相互援用而言。其規範旨趣在同等保護當事人利益，擴大反訴制度解決紛爭之功能，避免相關聯之請求重複審理或裁判矛盾，符合訴訟經濟原則。

01 查：被告就原告所提本件確認抵押債權不存在等訴訟有爭  
02 執，遂於115年1月11日以書狀提起反訴，請求反訴被告應將  
03 附表一、附表二編號4所示土地（分割自重測前彰化縣○○  
04 市○○段○○○○段00000地號，下稱系爭土地）移轉所有  
05 權登記予反訴原告。核本訴與反訴之請求，同係基於抵押權  
06 所擔保之債權存否所生之糾紛，在法律及事實上關係密切，  
07 其資料有其共通性而相互牽連，則被告提起反訴，即無不  
08 合，應予准許。

## 09 貳、實體事項

### 10 一、本訴部分

#### 11 (一)原告主張：

12 系爭土地原為原告之父、被告之祖父即王樹基所有，其於民  
13 國（下同）99年8月23日，以買賣為原因，將系爭土地之所  
14 有權移轉登記予原告，故原告現為系爭土地所有權人。在王  
15 樹基移轉系爭土地予原告前，其曾於92年1月28日設定附表  
16 一所示抵押權（下稱系爭抵押權）予被告之父即王登位，以  
17 擔保王登位對王樹基之新臺幣（下同）300萬元之債權，惟  
18 王登位與王樹基間並無任何借貸關係，王登位亦不曾向王樹  
19 基主張過任何債權存在，足認系爭抵押權所擔保之債權自始  
20 不存在。而王登位已於97年5月24日死亡，系爭抵押權現由  
21 被告於106年11月6日分割繼承而登記，原告前促請被告塗銷  
22 系爭抵押權之登記，屢遭拒絕。為此，爰提起本件確認訴  
23 訟，及依民法第767條第1項規定訴請塗銷系爭抵押權登記等  
24 語。並聲明：確認被告就系爭土地於106年11月6日以彰資字  
25 第141270號所為之系爭抵押權設定登記及其擔保抵押債權均  
26 不存在。

#### 27 (二)被告辯以：

28 王樹基前於92年1月20日簽立抵押權設定契約書，將系爭土  
29 地設定系爭抵押權予王登位，王樹基的目的在「使系爭土地  
30 之產權，將來確能歸屬王登位」所為保障措施，非謂無一定  
31 權利義務關係，雖非借貸關係，但為實務上所認可之設定；

01 原告與王登位復於93年6月25日簽立承諾書「原告同意系爭  
02 土地之產權日後歸王登位所有」，此情亦為王樹基所知悉，  
03 並委以A01地政士辦理上情兼作見證人。又王樹基生前住  
04 在門牌號碼彰化縣○○市○○路000巷00號三合院（坐落在  
05 系爭土地上，下稱系爭三合院），並允許黃美寬（即王登位  
06 之妻、被告之母）於85年間在系爭土地及鄰地上設立百裕達  
07 企業有限公司之工廠（設彰化縣○○市○○路000巷○○○○  
08 號，下稱系爭工廠），皆由王登位及黃美寬負責打理王樹基  
09 之生活及飲食起居；而原告在98年以前，根本就不住在系爭  
10 三合院，不僅未為扶養照顧，亦未依承諾書按月給付孝養金  
11 直至王樹基死亡（101年年5月28日），更遑論原告稱自己以  
12 買賣為原因、遠低於市價行情（自稱80多萬元現金）向王樹  
13 基購得系爭土地，卻無從提出任何匯款紀錄、現金提領紀  
14 錄、收據或簽收文件作佐證，全憑口頭敘述，顯與一般不動  
15 產交易常情不符等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回，  
16 如受不利益之判決，願供擔保請准予宣告免為假執行。

17 (三)得心證之理由：

18 1.查系爭土地原為王樹基所有，其於85年4月19日同意王登位  
19 之妻、被告之母即黃美寬在系爭三合院旁、系爭土地上搭建  
20 系爭工廠。王樹基前於92年1月28日在系爭土地上設定系爭  
21 抵押權予王登位；嗣王樹基委請地政士A01辦理兼作見證  
22 人，使原告及王登位於93年6月25日簽立承諾書，將王樹基  
23 名下之不動產按附表二所載預為分配，此有系爭土地之土地  
24 登記謄本暨異動索引、手抄地登記簿、系爭工廠之營業（稅  
25 籍）登記資料公示查詢結果、現況照片、土地建築物改良物  
26 抵押權設定契約書、承諾書在卷可憑（見本院卷第171至183  
27 頁、第141頁、第185頁、第229至235頁、第35頁、第37  
28 頁）。其中附表二編號1—2土地及附表二編號3土地，均已  
29 按承諾書所載內容，各分歸原告及王登位取得。惟系爭土地  
30 未按承諾書所載分歸王登位取得，反係由原告於99年8月23  
31 日以買賣為原因取得；至系爭抵押權部分，因王登位於97年

01 5月24日死亡，由被告於106年11月6日單獨繼承系爭抵押權  
02 全部，為兩造所不爭執，並有戶籍謄本（除戶部分）、分割  
03 繼承協議書及遺產分割協議書為佐（見本院卷第125頁、第4  
04 9頁、第51頁），此部分堪信為實。

05 2.按普通抵押權，必先有被擔保之債權存在，而後抵押權始得  
06 成立，故祇須該抵押權已經登記，即應推定被擔保之債權已  
07 存在，倘否認該債權存在者，依民事訴訟法第277條前段規  
08 定，其自應就該債權不存在之有利於己之事實負舉證之責  
09 任，否則應為其敗訴之判決。又抵押權擔保之債權固以金錢  
10 債權為常態，但依民法第199條第2、3項規定，並不以此為  
11 限，其他種類之債權亦應包括在內而得為擔保債權，蓋此等  
12 債權，於債務人不為履行時，均可轉變為損害賠償之金錢債  
13 權。經查：

14 (1)王樹基前將附表二編號4即系爭土地，設定系爭抵押權予  
15 王登位，依土地建築物改良物抵押權設定契約書所載  
16 「...設定權利範圍為全部...擔保權利總金額為300萬  
17 元...『利息為無』...『遲延利息為無』...權利存續期  
18 限為92年1月20日起至96年1月19日止計4年...申請登記以  
19 外之約定事項註明『本件抵押係屬債權之保障，確非金錢  
20 借貸屬實』...」（見本院卷第35頁）。

21 (2)證人即地政士A O 1於000年0月0日到庭證述：

22 ①「（問：有無看過被證2的承諾書？當初說附表二編號2  
23 土地要給誰？）有，是王樹基拜託我製作的，承諾書是  
24 我寫的。他說他與他的兒子（即原告、王登位）都講好  
25 了，只是他不方便出面，才會由我來當見證人。當時說  
26 要將附表二編號2土地過戶予原告。」（見本院卷第202  
27 頁）

28 ②「（問：承諾書上記載『另現為王樹基名義之系爭土地  
29 建地，王登位辦理300萬元之系爭抵押權設定在案，日  
30 後產權歸屬王登位所有，原告誠願放棄該建地之繼受  
31 權...』是什麼意思？）系爭土地係建地，王樹基同意

01 給王登位（之妻黃美寬）蓋系爭工廠，王樹基住在旁邊  
02 的三合院，因為三合院就蓋在系爭土地上，所以我建議  
03 王樹基人還活著，先不要過戶予兒子（即王登位）。系  
04 爭土地就是要給王登位的，而原告要放棄繼承系爭土  
05 地，他不能承受該土地。」（見本院卷第202頁）

06 ③「（問：系爭抵押權係你辦理？為何設有期間？系爭抵  
07 押權設定時間為何在簽立承諾書之前？）是我辦理的，  
08 是我建議要設定期間，但期間係王樹基決定的，數字30  
09 0萬元也是王樹基決定的，當時系爭土地價值大約300萬  
10 元，王樹基要保障王登位之產權，不是債權債務關係。  
11 當時是先設定系爭抵押權，後製作承諾書，我有問過王  
12 樹基，原告是否知道這件事，他說原告知道。」（見本  
13 院卷第203頁）

14 ④「（問：系爭土地上除了系爭工廠外，上面還有其他建  
15 物嗎？有哪些人？）還有系爭三合院，王樹基、王登位  
16 都住在那裡，去的時候，都是王登位之妻即黃美寬招待  
17 我的，但我都沒有見過原告。」（見本院卷第204頁）

18 (3)證人黃美寬於115年4月8日到庭證述：

19 ①「（問：王樹基於93年間住在哪裡？97年間王登位死亡  
20 後，王樹基住在哪裡？有否搬到原告那邊去住？）持續  
21 住三合院，或是旁邊的系爭工廠，沒有變過；但原告住  
22 在哪裡我不知道，只大約知道在桃園龍潭。」（見本院  
23 卷第205頁）

24 ②「（問：原告有無住在系爭三合院過？是否知道系爭土  
25 地已於99年8月23日過戶予原告？）我大約係在70年間  
26 嫁過來，當時原告就已經沒有住在三合院，原告的戶籍  
27 後來雖曾經設籍在三合院，但是原告從沒有回來住過，  
28 只知道他在當地理師、看風水。我完全不知道系爭土地  
29 何時被過戶到原告名下，但有印象98年間，原告曾經回  
30 來過，並且找了兩個女人來照顧王樹基，直到王樹基死  
31 亡後，那兩個女人就走了，這段期間到底發生什麼事，

01 我真的不知道。」（見本院卷第205至206頁）

02 ③「（問：有承諾書，為何不及早處理？）王樹基有交代  
03 要等他死亡後才可以處理，後來王樹基死了，但那個時  
04 候我的小孩還在國外，我沒有能力處理。」（見本院卷  
05 第206頁）

06 (4)據此可認，王樹基生前確有委託地政士A01辦理其名下  
07 土地，預為分配予二個兒子原告、王登位；其中，王樹基  
08 應係考量自己所住三合院坐落在系爭土地上，基於對自己  
09 生活居住的保障，故就系爭土地部分，聽從地政士A01  
10 之建議，暫未辦理所有權移轉登記，僅就系爭土地先設定  
11 系爭抵押權予王登位，目的在「擔保日後履行移轉系爭土  
12 地所有權予王登位」及「保障王登位對系爭土地之產權」  
13 等契約義務。而王登位於97年5月24日死亡，其繼承人有  
14 黃美寬、王友君、被告、王豐樺即王淑玲、王瑄聆，渠等  
15 協議由被告單獨繼承系爭抵押權全部，被告自得就系爭抵  
16 押權辦理分割繼承之登記。原告雖主張：系爭抵押權所擔  
17 保，究竟係何人對何人之債權？惟何種特定債權？其金  
18 額、內容均尚有未明。惟系爭抵押權所擔保者為「擔保日  
19 後履行移轉系爭土地所有權予王登位」及「保障王登位對  
20 系爭土地之產權」等契約債權，依上說明，自可為系爭抵  
21 押權所擔保之債權。系爭抵押權既有上開擔保債權存在，  
22 並已明載擔保之債權金額為300萬元，原告不能證明系爭  
23 抵押權及其所擔保債權不存在，請求被告應將系爭抵押權  
24 予以塗銷，尚嫌無據，駁回其訴。

## 25 二、反訴部分

26 (一)反訴原告主張以：

27 事實及主張同本訴所述。為此，爰依承諾書之約定，提出反  
28 訴聲明：反訴被告應將系爭土地之所有權移轉登記予反訴原  
29 告。

30 (二)反訴被告答辯以：

31 事實及答辯同本訴所述及時效抗辯。並聲明：反訴原告之訴

01 駁回。

02 (三)得心證之理由：

03 1.按誠信原則乃斟酌事件之特別情形，衡量雙方當事人彼此之  
04 利益，使其法律關係臻於公平妥當之一種法律原則，法諺有  
05 云：「公平與善良，乃法律之法律」，誠信原則即為達此理  
06 想之手段，故具體適用誠信原則時，應斟酌各該事件之特殊  
07 情形，衡量雙方當事人之彼此利益，使之在法律關係上公平  
08 妥當始可。誠信原則為民法的帝王條款，作為契約解釋的基  
09 礎，適用於債之關係。誠信原則的機能，乃法官為個案適用  
10 法律，為符合公平正義的要求，介入私人間權利義務關係，  
11 對於行使權利及履行義務，進行調整、補充、限制的法律基  
12 礎。

13 2.次按民法上之債權契約，除法律有特別規定外，固僅於特定  
14 人間發生其法律上之效力，惟物之受讓人若知悉讓與人已就  
15 該物與第三人間另訂有債權契約，而猶於該契約成立後惡意  
16 受讓該物之所有權者，參照司法院大法官會議釋字第349號  
17 解釋及民法第148條所揭櫫之誠信原則，該受讓人亦仍應受  
18 讓與人原訂債權契約之拘束（最高法院90年度台上字第1060  
19 號、100年度台上字第463號判決意旨參照）。經查：

20 (1)據承諾書所載「附表二編號1、2土地分配予反訴被告，附  
21 表二編號3、4土地分配予王登位。」，此舉應係經過王樹  
22 基考量後之結果：①將相鄰之土地均分配予同一人所有，  
23 利於日後合併使用；②王樹基於85年間，即已同意王登位  
24 之妻即黃美寬在系爭土地蓋系爭工廠（主要坐落在系爭98  
25 1-1地號土地，部分坐落在系爭981-2地號土地），並在上  
26 面辦理百裕達企業有限公司之營業登記，嗣於99年間復同  
27 意黃美寬在系爭工廠旁加蓋三層樓建物（坐落在系爭982  
28 地號土地）；③反訴被告長年住在桃園市龍潭區，未實際  
29 住在系爭三合院已有數十餘年。基上理由，加之應係由王  
30 登位、黃美寬就近照顧王樹基之日常生活起居，故王樹基  
31 擬將系爭土地分配予王登位，當屬合理。

01 (2)至反訴被告固辯稱：系爭土地是我跟父親王樹基買的。王  
02 樹基說，系爭土地本來係要給王登位，但王登位不孝順，  
03 全部仰賴我的照顧，是我請二個人來幫忙照顧王樹基，王  
04 樹基感謝我長期奉養，主動提出將系爭土地出售予我，我  
05 有拿80萬元放在王樹基那邊當補償。」（見本院卷第211  
06 至212頁、第215至216頁）。惟查：①附表二編號4土地即  
07 系爭土地之財產價額，於99年間約高達739萬324元（366  
08 萬3944元+372萬6380元=739萬324元，見本院卷第237  
09 頁），反訴被告卻以遠低於市價行情之80多萬元購買，縱  
10 然係親屬間相互購買，此價格尚嫌過低而不實在；②就反  
11 訴被告向王樹基買系爭土地一事，亦據反訴原告提出99—  
12 101年度全國贈與資料清單予以辯駁「贈與人姓名王樹  
13 基...受贈人姓名A 0 2（即反訴被告）...土地所在地彰  
14 化縣彰化市聖安段978、981、981-1...」，反訴被告向王  
15 樹基購買系爭土地，非屬事實。③98至101年間，王樹基  
16 （民國00年00月00日生）之年齡約84歲至87歲，其當時他  
17 的身體、精神狀況為何，猶未可知？怎會輕易去更動早年  
18 承諾書上原預為分配給二兒子王登位、A 0 2之作法？且  
19 當時王登位已死亡（民國97年5月24日亡），王樹基對王登  
20 位之子女或妻，嗣後若真有所不滿，亦未見反訴被告提出  
21 王樹基另立書面資料，以改變承諾書上所載內容之資料。  
22 上開等情，就反訴被告所述，實有疑問。

23 (3)又反訴被告與王登位於93年6月25日簽立承諾書時，即已  
24 知悉「王登位前於92年1月28日就系爭土地已辦理系爭抵  
25 押權設定在案」，目的在「擔保日後履行移轉系爭土地所  
26 有權予王登位」及「保障王登位對系爭土地之產權」等契  
27 約債權，此等均在反訴被告受讓登記系爭土地前，所自知  
28 甚稔，仍執意佯稱係自己向王樹基購入系爭土地，並另案  
29 提起拆屋還地訴訟（本院114年度重訴字第245號），目的  
30 無非係在妨害反訴原告對系爭土地占有權利之行使；基於  
31 誠信原則，反訴被告自當受承諾書之約定拘束。而反訴原

01 告一人繼承其父王登位之系爭抵押權及基於該承諾書之權  
02 利，亦有（王登位）遺產分割協議書為憑，請求反訴被告  
03 移轉系爭土地所有權予反訴原告，核屬有據，應予准許。

04 (4)至反訴被告辯稱「承諾書係簽立於93年6月25日，直至108  
05 年6月25日即已屆滿，反訴原告遲至114年（應為115年1月  
06 11日）始提起反訴，請求反訴被告移轉系爭土地，爰依法  
07 提出時效抗辯而拒絕履行。」惟按請求權，因15年間不行  
08 使而消滅；消滅時效，自請求權可行使時起算，民法第12  
09 5條本文、第128條分別定有明文。查系爭土地之所有權移  
10 轉登記請求權，原約定應自王樹基死亡時始得行使，然王  
11 登位（97年5月24日歿）早於王樹基（101年5月28日歿）  
12 死亡，直至反訴原告於106年11月6日就系爭抵押權辦理分  
13 割繼承登記暨承受承諾書所約定權利，客觀上始處於「得  
14 行使權利之狀態」，以此時點起算並未罹於15年時效，反  
15 訴被告就此部分所辯，應不可採。

16 三、綜上所述，就本訴部分，原告請求確認系爭抵押權所擔保抵  
17 押債權不存在，及塗銷系爭抵押權設定登記，為無理由，均  
18 應予駁回；就反訴部分，訴請反訴被告將附表一（同附表二  
19 編號4）即系爭土地移轉登記予反訴原告，為有理由。

20 四、訴訟費用負擔之依據：

21 本訴、反訴部分：民事訴訟法第78條。

22 中 華 民 國 115 年 5 月 28 日

23 民事第四庭 法官 王鏡明

24 以上正本係照原本作成。

25 如不服本判決，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須按  
26 他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳  
27 納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 115 年 5 月 28 日

29 書記官 王宣雄

30 附表一：系爭抵押權

31 土地

01

編號	坐落				設定 權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	地號	
1	彰化縣	彰化市	聖安段	981	全部
2	彰化縣	彰化市	聖安段	981-1	全部

登記日期：民國106年11月6日  
 收件字號：106年彰資字第141270號  
 權利種類：抵押權  
 登記原因：分割繼承  
 權利人：A 0 3  
 債權額比例：全部  
 擔保債權總金額：新臺幣300萬元  
 存續期間：自民國92年1月20日至96年1月19日  
 清償日期：民國96年1月19日  
 設定義務人、債務人：王樹基

02  
03

附表二：承諾書（93年6月25日、重測前）

編號	重測前土地	重測後土地	擬分歸取得
1	彰化縣○○市○○段○ ○○○段000地號	彰化縣○○市○○段0 00地號	原告
2	彰化縣○○市○○段○ ○○○段00000地號	彰化縣○○市○○段0 00地號	原告(本來登記王登位名義，於91年12月15日贈與登記原告)；102年10月間原告移轉予陳王嬌
3	彰化縣○○市○○段○ ○○○段000地號	彰化縣○○市○○段0 00地號	王登位
4	彰化縣○○市○○段○ ○○○段00000地號	彰化縣○○市○○段0 00地號	王登位
		彰化縣○○市○○段0	

	0000地號	
<p>備註：</p> <p>❶原告與王登位依93年6月25日所簽立承諾書，分別受贈王樹基上開所有之土地。</p> <p>❷附表二編號2早年是登記在王登位之名義下。</p> <p>❸附表二編號4已由王登位於92年1月28日辦理300萬元抵押權設定在案。</p>		