

臺灣橋頭地方法院民事判決

111年度重訴字第118號

原告 洪國棟

訴訟代理人 范仲良律師

被告 中租迪和股份有限公司

法定代理人 陳鳳龍

訴訟代理人 蔡明樹律師

邱龍彬

上列當事人間請求塗銷抵押權設定登記等事件，本院於民國114年3月11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。

事實及理由

一、原告主張：原告將所有坐落高雄市旗山區旗山段222-13、222-16、222-18、222-19、222-22、227-1、227-16、227-17、227-56、227-59、227-60、227-71地號土地之應有部分各均1/8（下合稱系爭土地）出售予訴外人好田工程有限公司（下稱好田公司），買賣價金新臺幣（下同）1000萬元，付款方式分三期，第一期款100萬元、第二期款100萬元、第三期款800萬元，原告與好田公司於民國109年12月3日簽訂土地買賣契約書（下稱系爭買賣契約）。好田公司表示其與被告來往許久，因系爭土地為共有土地之應有部分，一般金融機構無法貸款，好田公司擬向被告貸款，商請原告配合申辦，原告對申貸程序並不熟悉，於109年12月3日簽訂系爭買賣契約時，向代書及被告之承辦人員林敏生詢問，原告當場表示本件僅係買賣契約，原告不當借款人及擔保人，代書及林敏生均告知該貸款程序與原告無關，原告方配合被告之作業程序簽署擔保物提供同意書（下稱系爭同意書）及擔保物提

01 供人確認書(下稱系爭確認書；以下與系爭同意書合稱系爭
02 物保文件)。詎被告於109年12月14日以系爭土地及訴外人洪
03 信全即原告之兄長所有同一土地之應有部分1/8設定擔保債
04 權總金額2400萬元之最高限額抵押權(下稱系爭抵押權)，
05 因伊於109年12月3日已多次表示不當借款人及擔保人，亦未
06 同意系爭抵押權之設定內容，被告未經原告同意擅自設定系
07 爭抵押權，系爭抵押權應屬無效。又原告欲提供擔保之範圍
08 僅限於因系爭買賣契約而需撥入履保專戶之買賣價金，此為
09 被告取得系爭同意書時知之甚詳，系爭抵押權擔保債權之範
10 圍已逾越原告之同意範圍。系爭同意書及抵押權設定契約書
11 後附之「其他約定事項」(下稱系爭約定事項)乃被告訂定之
12 定型化契約，有顯失公平之情事，依民法第247條之1規定，
13 應屬無效。原告已明白表示不當借款人及擔保人，且原告以
14 系爭土地提供擔保之範圍，僅限於因系爭買賣契約而需撥入
15 履保專戶之買賣價金，被告承辦人員未向原告解說系爭抵押
16 權之擔保內容及效力，並向原告表示：到時候他(借款人)這
17 裡如果是怎樣GG怎樣的，跟你們兩個都沒有關係云云，藉此
18 欺罔原告，使原告需擔保其他高達3971萬元之債務，顯構成
19 公平交易法第25條規範之欺罔行為，原告得以受詐欺為由，
20 撤銷同意設定系爭抵押權之意思表示。另好田公司在109年1
21 2月3日簽訂系爭買賣契約之前，已向被告貸款1300萬元、8,
22 711,400元，該等貸款並非未履行系爭買賣契約用以匯入履
23 保專戶之貸款，好田公司向原告施用詐術表示向被告借款及
24 擔保與原告無關云云，騙取原告以系爭土地設定系爭抵押
25 權，核屬詐欺行為，原告得撤銷同意設定系爭抵押權之意
26 表示。系爭抵押權之設定登記有前述無效之情形，且原告同
27 意設定系爭抵押權之意思表示亦有不成立或經撤銷之情事，
28 系爭抵押權之設定登記妨害原告就系爭土地所有權之行使，
29 自得依民法第767條規定，先位請求被告將系爭土地之系爭
30 抵押權設定登記予以塗銷。又原告已明確對被告表示不當借
31 款人及擔保人，被告猶就原告所有之系爭土地設定系爭抵押

01 權，且於好田公司未為清償時，聲請拍賣系爭土地，致原告
02 蒙受巨大損失，顯有違反金融消費者保護法第9條第1項、第
03 10條規定，原告出售系爭土地予好田公司，好田公司向被告
04 貸款用以支付買賣價金，卻反而成為好田公司以原告所有系
05 爭土地向被告抵押借款，乃因被告未依金融消費者保護法相
06 關規定告知原告風險，及未盡善良管理人之義務所致，倘無
07 法塗銷系爭抵押權之設定登記，爰依金融消費者保護法第11
08 條、民法第188條第1項規定僱用人賠償責任之規定，備位請
09 求被告賠償原告1000萬元等語，求為判決：(一)先位聲明：被
10 告應將如起訴狀附表所示之不動產登記設定之擔保債權總金
11 額2400萬元之最高抵押權設定登記，予以塗銷。(二)備位聲
12 明：被告應給付原告1000萬元。

13 二、被告則以：原告於109年12月3日簽署擔保物提供同意書及擔
14 保物提供人確認書，此乃提供擔保品之物上保證人會簽署之
15 文件，原告同意以系爭土地設定系爭抵押權，又原告斯時與
16 好田公司間就系爭土地之買賣契約正在履行中，俟履約完
17 成，原告將系爭土地所有權移轉登記予好田公司，則系爭土
18 地之抵押人與債務人合而為一，此符合原告與好田公司原本
19 之規劃，其後，被告均已將好田公司申請之貸款匯款予好田
20 公司，好田公司或林昭生未履行系爭買賣契約，將買賣價金
21 給付原告，與被告無涉，亦不可歸責於被告。系爭抵押權之
22 設定並無原告所指無效或應撤銷之情事等語資為抗辯。並聲
23 明：原告先位及備位之訴均駁回。

24 三、本院於114年3月11日言詞辯論期日協同兩造彙整不爭執如下
25 (本院卷(二)第409至413頁)：

26 1.原告將其所有系爭土地出賣予好田公司，約定買賣總價款
27 1000萬元，分三期給付，買賣雙方於109年12月3日簽訂系
28 爭買賣契約、不動產買賣價金履約保證申請書，約定就系
29 爭土地買賣契約之履行，共同委任僑馥建築經理股份有限
30 公司辦理買賣價金履約保證事宜，履約保證信託專戶（銀
31 行別：中國信託銀行營業部，戶名：中國信託商業銀行股

份有限公司受託信託財產專戶，帳號：00000-0000000000
號，下稱系爭信託專戶）。好田公司於110年1月4日將第
一期款簽約款100萬元存入系爭信託專戶（本院卷(一)第336
頁）。好田公司迄今未將其餘買賣價金900萬元存入系爭
信託專戶，亦未給付原告。

2.原告於109年12月3日簽署系爭物保文件（本院卷(一)第87、
89頁）。

3.林鴻雌代書代理原告、洪信全及好田公司持土地登記申請
書、土地、建築改良物抵押權設定契約書（最後一頁附有
「其他約定事項」），及原告、洪信全提供之身分證正反
面影本、印鑑證明（本院卷(一)第304、305、310至330
頁），於109年12月4日向路竹地政事務所遞件，以系爭土
地及洪信全所有同地號土地應有部分各均1/8為好田公司
設定擔保債權總金額2400萬元之最高限額抵押權。依上開
抵押權設定契約書及登記謄本所載，該抵押權之債務人為
好田公司，「擔保債權種類及範圍」為「擔保債務人對權
利人現在（包括過去所負現在尚未清償）及將來在本抵押
權設定契約書所定債權最高限額內所負之債務，包括租
金、買賣價金、貸款、手續費、票款、墊款、保證債務、
應收帳務業務之違約責任」，「其他擔保範圍約定」欄則
記載「1.取得執行名義之費用。2.保全抵押物之費用。3.
因侵權行為或債務不履行而發生之損害賠償。4.權利人墊
付抵押物之保險費及其按依法定利率計算之利息。5.律師
費。」，上開抵押權設定登記於109年12月14日辦妥登
記。兩造對於上開土地登記申請書及土地、建築改良物抵
押權設定契約書上所蓋用原告、洪信全及好田公司（含負
責人）之印文之形式真正不爭執。

4.系爭土地迄今仍登記為原告所有，尚未依系爭買賣契約移
轉登記予好田公司。

5.被告對原告及洪信全聲請拍賣系爭土地及洪信全所有同地
號土地應有部分各均1/8，本院於110年11月30日以110年

度司拍字第184號裁定（下稱系爭裁定）准予拍賣。嗣被告持系爭裁定為執行名義，以對好田公司及江大河之本票債權（臺灣臺南地方法院110年度司票字第2997、2998號裁定）對系爭土地及洪信全之上開土地聲請拍賣，本院以111年度司執字第74252號強制執行事件（下稱系爭執行事件）受理，系爭執行事件之執行程序尚未終結。

- 6.原告與好田公司於110年11月22日簽署「終止不動產買賣價金履約保證協議書」（本院卷(一)第340頁），雙方合意解除系爭買賣契約，並同意向僑馥建經公司終止履約保證之申請，並於該協議書約定僑馥建經公司應將不爭執事項第1.項所載之第一期款扣除費用後匯入原告之帳戶，僑馥建經公司於扣除履約保證服務費600元後，於110年11月23日將餘額999,400元匯入原告帳戶（同上卷第336頁）。

四、得心證之理由：

- (一)原告主張系爭抵押權之設定有無效、不成立，以及其因錯誤、受詐欺而為意思表示，依民法第88條、第92條撤銷設定系爭抵押權之意思表示，有無理由？

- 1.按意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其事情即不為意思表示者，表意人得將其意思表示撤銷之。但以其錯誤或不知事情，非由表意人自己之過失者為限。當事人之資格或物之性質，若交易上認為重要者，其錯誤，視為意思表示內容之錯誤，民法第88條定有明文。復按因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示。但詐欺係由第三人所為者，以相對人明知其事實或可得而知者為限，始得撤銷之，民法第92條第1項定有明文。次按被詐欺而為意思表示者，表意人雖得撤銷其意思表示，惟主張被詐欺而為意思表示之當事人，應就此項事實負舉證之責任。又所謂詐欺，須詐欺之行為有使人陷於錯誤之故意，虛構或隱匿事實，並致受詐欺人基於此錯誤而為一定意思表示者，方足成立。

- 2.按債務之擔保有物保與人保二者，設定不動產抵押權屬

前者，擔任保證人屬後者，二者屬分立不同之法律關係。

3.原告主張其於109年12月3日簽訂系爭買賣契約過程中，已表示不當借款人及擔保人一節，經核原告提出之該日之對話譯文記載：李翔代書(B)向原告說明：我跟你解釋因為你是共有地，共有地你又在跑去跟人家借錢一定是不可能，所以他們(指好田公司)跟中租借，但是因為中租有一個期限，這變成要麻煩你們的先當擔保物提供人，也給我們...他們(指好田公司)是借款人；那等到過戶完了以後這就...等於全部都他們的事了，跟你們一點關係都沒有。那履保那是獨立的，新的約那當然就是要按照那個約定的時間付錢，然後我就會直接去保這個等語(本院卷(二)第173、174頁)，原告表示：我這樣聽起來，好像就是要我去當人頭去跟中租借錢等語，李翔答覆：那借款人不是你等語，原告回稱：借款人不是我等語，李翔答覆：對，你是我們擔保物提供人，原告答稱：喔；沒，因為我之前訊息是我聽我哥說我要先設定，然後...等語(同上卷第174頁)。原告稱：因為我哥他沒有給我表達得很清楚，我真的聽不懂等語，林招生稱：沒有，你要聽清楚等語，洪信全稱：沒有，借款人是他等語，林招生稱：是我們等語，洪信全稱：擔保人是我們，他履保之後...等語，林招生插入稱：你是提供人而已喔，不是擔保人喔；是提供人而已，不是擔保喔等語(同上卷第174頁)，李翔代書稱：你們就都不是借款人；就是提供這個地等語(同上卷第174、175頁)，原告表示：我的意思簡單說就是，第一我不當借款人，第二我不當擔保人等語，林招生答稱：不是，不是，都不是你；擔保人借款人都是我們；因為你這個地有優先承購權的問題，你要等到解決那沒有辦法等語，李翔代書並告知原告：你們叫做擔保物的提供人等語，林招生稱：提供人而已等語，原告稱：他(指原告之兄長洪信

全)不是講這樣，他說我要被人家設定等語，林招生稱：設定是進去沒錯；現在出來是不是你們優先承購權的問題就沒有了等語，原告稱：因為我這樣聽起來是第一我是借款人等語，林招生稱：沒啦，不可能啦；中租那邊，你也沒有辦法借等語(同上卷第175、176頁)；原告之姊姊(E)稱：不然就是全部就是他的賣你們，要借錢你們去借這樣做，對啊等語，李翔代書：對對對等語(同上卷第179頁)，原告稱：我的意思是這樣就對了等語，原告又稱：你要拿去借，不然乾脆我自己去借就好了；因為我聽一聽，我就想說，不然乾脆我就自己借就好了等語(同上卷第179、180頁)，李翔向原告表示：如果說我們現在先過完戶，然後再拿去跟中租借的話，你們(指原告與洪信全)也會怕，因為你不知道他借不借得出來，所以說這樣子是OK，只是說你們不是借款人放心啦；你不是借款人也不是保證人等語(同上卷第183頁)，李翔代書稱：中租的設定是跟我們一起啦；這樣這樣，剛才那個代書的意思是說，中租到時候同意設定的時候會蓋大章嘛等語(同上卷第185頁)，李翔代書稱：你要蓋章啊是蓋那個就是提供擔保物，因為你們土地還在你名下等語(同上卷第187頁)，林招生稱：你那一張要給他們簽的同意書給他們看一下，因為他弟弟(指原告)不太了解等語，代書稱：啊如果說你們寫的是擔保物提供人兼債務人，那就表示你們也有借到錢，那就看如果只要沒有債務你就可以了等語，原告答稱：嗯嗯嗯等語(同上卷第188頁)，復參酌以證人即代書李翔證述：原告有跟我說設定抵押權的事情，他有跟我說借貸要走在前面。原告有跟我說要請他當擔保人，拿土地出來設定抵押權，但是他不是借款人。原告跟我說由他提供土地來設定擔保，他擔心有風險。原告是先有說他不當借款人、不當擔保人，之後他們(即被告的人員、原告、林招生等人)有在一樓前段講完話之後，原

01 告有跟我說他同意提供土地設定抵押權，但是他擔心有
02 風險的這些話等語(同上卷第113、115、129)。綜諸上
03 開對話譯文及證人李翔之證言可知，原告起初誤解係以
04 自己之名義向被告借款或擔任人保之保證人，故一再表
05 示不願為借款人或擔保人等語，經李翔與林招生向原告
06 說明係以原告之系爭土地設定系爭抵押權，原告係擔保
07 物之提供者後，原告已同意設定系爭抵押權，並無原告
08 所指不同意、意思表示錯誤或受詐欺而為意思表示之情
09 事。原告於109年12月3日對話中所指之「擔保人」係指
10 「保證人」之意，原告於本件訴訟中故將物保與人保混
11 為一談，主張其於該日所稱不同意當擔保人係指不同意
12 提供系爭土地設定抵押權之意等語，核無足採。

- 13 4. 又原告與好田公司本於自身立場或利益之考量，於商議
14 系爭土地之買賣契約過程中就以系爭土地向被告設定抵
15 押權之事經過相當討論，而達成共識，且由109年12月3
16 日對話譯文內容，可見被告方之人員已向原告說明簽署
17 系爭物保文件之目的，並對原告告知：你們只是提供這
18 個土地；簽署系爭物保文件之目的係為避免他人冒用土
19 地所有權人名義等語，原告則答稱：這是因為他們買
20 賣，他們知道說有買我們的土地等語(同上卷第189
21 頁)，其後原告之姐姐表示：簡單扼要講，GG了不關我
22 們的事等語，被告方人員答稱：對等語，原告稱：不要
23 說，地也沒了，然後負債這樣等語，原告姐姐又稱：我
24 跟你說我們洪信全，大弟他從頭到尾就說什麼，就是什
25 麼名字給人家你們去借錢，然後他還要設定，然後怎樣
26 怎樣等語(同上卷第190頁)，由上開對話內容可知，原
27 告明確瞭解被告方人員所稱：「他這裡如果GG了，跟你
28 們兩個(指原告及洪信全)沒有關係」一語，係指原告及
29 洪信全提供系爭土地為被告設定系爭抵押權，可能會遭
30 受系爭土地遭拍賣之結果，但因原告與洪信全並非借款
31 人及保證人，故好田公司向被告借款，尚未清償，與原

01 告無涉，原告個人不因此對被告負債等語，又原告既確
02 認系爭確認書及理解內容後同意簽署，系爭物保文件之
03 文字非難理解，原告應能瞭解其內容文義，且原告並無
04 資金需求，若原告拒絕設定系爭抵押權，其本得拒絕簽
05 署系爭物保文件，並非唯有接受系爭物保文件一途，原
06 告故意曲解被告方人員上開陳述，指稱被告藉此騙取原
07 告簽署系爭物保文件，原告有意思表示錯誤或受被告詐
08 欺陷於錯誤之情事等語，核無足採。

09 5.原告主張好田公司在109年12月3日簽訂系爭買賣契約之
10 前，已向被告貸款1300萬元、8,711,400元，該等貸款
11 並非未履行系爭買賣契約用以匯入履保專戶之貸款，好
12 田公司向原告施用詐術表示向被告借款及擔保與原告無
13 關云云，騙取原告以系爭土地設定系爭抵押權，核屬詐
14 欺行為，原告得撤銷同意設定系爭抵押權之意思表示等
15 語。依民法第92條但書規定：「詐欺係由第三人所為
16 者，以相對人明知其事實或可得而知者為限，始得撤銷
17 之」，查洪信全於109年12月3日向李翔詢問：等於中租
18 迪和的錢和履保，中租迪和是直接撥給履保嗎？李翔代
19 書答稱：對(本院卷(二)第175頁)；林招生亦表示等於中
20 租迪和的錢是撥進去履保裡面等語(同上卷第176頁)，
21 而在上開對話後相隔一段時間，洪信全詢問：嗯那今天
22 中租他沒有要來？林招生答稱：對啊等他來等語，不知
23 名人士稱：來了，他們的代書(即林鴻雌代書之助理吳
24 承彥)來了等語(同上卷第177頁)，足見在林招生及李翔
25 向原告表示等於中租迪和的錢是撥進去履保專戶等語之
26 時，被告之承辦人員及協助辦理抵押權設定登記之吳承
27 彥尚未到場，其等根本不知上開對話經過。再觀諸被告
28 之承辦人員及吳承彥到場後，原告及其兄姊從未向被告
29 人員及吳承彥表示系爭抵押權之設定僅限於好田公司貸
30 款系爭買賣契約之價金，則縱認好田公司有對原告為詐
31 欺行為，關於被告明知或可得而知第三人好田公司對原

告為詐欺行為一節，原告並未舉證證明，原告以前開事由主張撤銷同意設定系爭抵押權之意思表示，於法自屬無據。

- 6.另查，系爭同意書為原告所簽署，其上記載：「立書人洪國棟同意提供如下附表所示之擔保物，作為好田工程有限公司(以下簡稱債務人)如有違反與貴公司往來本次融資性租賃/分期付款買賣/附條件買賣/借貸/應收帳款收買/特定票據等債務之擔保，或債務人、立書人如另有其他積欠貴公司任何債務情事時，貴公司均得隨時任意拍賣、處分該擔保物優先受償，立書人絕無異議，並願拋棄一切抗辯權，另立書人亦承諾配合貴公司簽署相關抵押權契約書，或繼續援用已有之抵押權設定契約書續為擔保。立書人並同意於前開所有債務全部清償前，絕不請求貴公司塗銷或變更擔保物之設定登記，如有違反，願無條件賠償貴公司一切損失」等語(本院卷(一)第87頁)，另兩造對於設定系爭抵押權之土地登記申請書及土地、建築改良物抵押權設定契約書上所蓋用原告、洪信全及好田公司(含負責人)之印文之形式真正不爭執，抵押權設定契約書後附之系爭約定事項第一條載明「擔保物提供人所提供之本抵押物之擔保範圍，包括債務人對抵押權人中租迪和股份有限公司(包括總公司及各分支機構)現在(包括過去所負現在尚未清償)及將來所負在本抵押權設定契約書所定債權本金最高限額內之包括但不限於租金、買賣價金、貸款、手續費、票款、墊款、保證債務、應收帳款業務、損害賠償及其他一切債務暨其利息、遲延利息、逾期利息、違約金、稅賦、實行抵押權費用與因債務不履行而發生之損害之清償」等語；土地登記申請書、抵押權設定契約書上並分別載明債務人為好田公司，債權人為被告，義務人(即抵押人)為原告，擔保債權總金額2400萬元，擔保債權確定期日為139年12月2日，擔保債權種類及範圍為「擔保債

務人對權利人現在(包括過去所負現在尚未清償)及將來
在本抵押權設定契約書所定債權最高限額內所負之債
務，包括租金、買賣價金、貸款、手續費、票款、墊
款、保證債務、應收帳款業務之違約責任」等語，有土
地登記申請書、抵押權設定契約書及系爭約定事項在卷
可佐(本院卷(一)第304、305、310至314頁)。原告雖主
張：依民法第247條之1第2款、第3款規定，系爭同意書
及系爭約定事項有加重他方當事人之責任、使他方當事
人拋棄權利或限制其行使權利等顯失公平之情事，應屬
無效等語，按上揭規定所指之「按其情形顯失公平
者」，則指依契約本質所生之主要權利義務，或按法律
規定加以綜合判斷有顯失公平之情形而言。查系爭同意
書及系爭約定事項固為被告預先擬定，惟觀諸其上所載
之擔保範圍所使用字體並未較其他文句或約定條款字體
為細小，且用詞簡單明瞭，並無任何使原告無從認識或
理解之情事，況且需借款之人為好田公司，原告並無資
金需求而需向被告借款，原告亦無一定須將系爭土地出
賣予好田公司而促成其得向被告借款之必要，本件亦無
被告挾其經濟上優勢地位，迫使原告於簽訂系爭同意書
及系爭約定事項當時處於無從選擇締約對象、無從磋商
變更之情況。而是否設定最高限額抵押權、擔保債權總
金額2400萬元及擔保範圍等事項均已載明於土地登記申
請書、抵押權設定契約書及系爭約定事項，於簽訂及用
印前任由原告自由決定，且原告亦得自由決定是否簽署
或磋商變更，自難認有無端加重原告以系爭土地負物上
保證之責任，拋棄權利或限制其行使權利，而有顯失公
平之情事。故原告上開主張，核屬無據，為無理由。原
告另主張其以系爭土地供好田公司作為向被告貸款之擔
保僅限於借貸好田公司為給付系爭買賣契約之買賣價
金，其未同意以系爭土地設定最高限額抵押權、高達24
00萬元之擔保債權金額及擔保債權確定期日為139年12

01 月2日等語，查系爭同意書上所載之擔保範圍已不限於
02 系爭買賣契約之價金之借貸，且該同意書為原告親自簽
03 名用印，又土地登記申請書、抵押權設定契約書及系爭
04 約定事項亦載明系爭抵押權之詳細內容，是原告主張其
05 設定系爭抵押權之擔保範圍僅限於擔保好田公司借貸系
06 爭買賣契約之價金等語，無足採信。

07 7.原告另主張：系爭同意書及系爭約定事項，依消費者保
08 護法第12條、金融消費者保護法第7條規定，有違平等
09 互惠原則及顯失公平等語。惟最高限額抵押權之設定已
10 為實務上所常見，為現今融資行為之常態，借款人向銀
11 行或提供借貸業務之公司提出借貸之要約，銀行及上開
12 公司須審酌借款人之資力、信用及有無提供相當擔保等
13 要件，作為是否放款及額度範圍之依據，其中就最高限
14 額抵押權之擔保方式，貸與人所冒之風險較低，較能增
15 強其對於借款人之放款意願，借款人亦能以較優惠之條
16 件或較低之放款利率自銀行獲得融資，乃平等互惠，尤
17 其原告並非借款人，亦非保證人，且原告本身並無資金
18 需求，已如前述，原告對於是否同意以系爭土地設定系
19 爭抵押權有完全自主決定之自由，並未無遭受任何壓
20 力，故原告上開主張，為不足採。

21 8.至於原告主張簽署系爭物保文件之過程，係受被告欺
22 瞞、誤導或隱匿重要交易資訊，核屬公平交易法第25條
23 所定足以影響交易秩序之欺罔行為等語，為被告所否
24 認，而依本院前揭審認結果，被告並無欺瞞、誤導或隱
25 匿重要交易資訊之行為，是原告此項主張殊無可採。

26 9.從而，原告主張其未曾同意設定系爭抵押權，且設定內
27 容已超逾其同意之範圍，系爭抵押權之設定有無效、不
28 成立之情事，以及其因錯誤、受詐欺而為意思表示，依
29 民法第88條、第92條撤銷設定系爭抵押權之意思表示，
30 再依民法第767條第1項規定，請求被告塗銷系爭抵押權
31 之設定登記等語，即無理由，不應准許。

01 (二)原告依金融消費者保護法第11條、民法第188條第1項規定
02 僱用人賠償責任之規定，請求被告給付原告1000萬元，有
03 無理由？

04 原告主張其已對被告表示不當借款人及擔保人，被告猶設
05 定系爭抵押權，嗣因好田公司未清償，被告聲請拍賣系爭
06 土地，致原告蒙受巨大損失，被告所為顯有違反金融消費
07 者保護法第9條第1項、第10條規定，此係因被告未依金融
08 消費者保護法相關規定對原告告知風險，及未盡善良管理
09 人之義務所致，倘無法塗銷系爭抵押權之設定登記，依金
10 融消費者保護法第11條、民法第188條第1項規定僱用人賠
11 償責任之規定，請求被告賠償原告1000萬元等語，查原告
12 同意設定系爭抵押權，並知悉系爭抵押權擔保債權之範
13 圍，且由原告於109年12月3日對話時表示不要說，地也沒
14 了，然後負債這樣等語(本院卷(二)第190頁)，原告清楚知
15 悉以系爭土地設定系爭抵押權，若好田公司未依約向被告
16 還款時，原告對於系爭土地將有因拍賣而喪失所有權之風
17 險，被告並無違反金融消費者保護法第9條第1項、第10條
18 規定之情形，故原告依金融消費者保護法第11條、民法第
19 188條第1項規定，請求被告賠償1000萬元，自屬無據。

20 五、綜上所述，原告先位聲明請求被告應將系爭抵押權設定登記
21 予以塗銷，及依金融消費者保護法第11條、民法第188條第1
22 項規定，備位聲明請求被告應給付原告1000萬元，均為無理
23 由，應予駁回。

24 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
25 審酌後認均於判決結果不生影響，爰不逐一論敘。至於原告
26 聲請對吳承彥為聲紋鑑定，比對109年12月3日對話錄音中自
27 26分55秒至28分18秒中標示「G」之人是否為吳承彥，因原
28 告並無陷於錯誤之情事，已如前述，自無鑑定之必要。原告
29 聲請傳喚原告之姊洪文萍作證，欲勾稽李翔證言之證確認等
30 語，因原告已有提出109年12月3日之對話錄音，以該等錄音
31 內容即可比對李翔之證言可信度，自無傳喚洪文萍之必要。

另系爭抵押權之土地申請書、抵押權設定契約書及系爭約定
事項已明載系爭抵押權擔保之範圍，則原告請求命被告提出
系爭同意書附於何申請案及該案全部資料，對於系爭抵押權
之擔保範圍並無影響，自無命被告提出之必要。

七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
判決如主文。

中 華 民 國 114 年 4 月 14 日
民事第二庭法 官 許慧如

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 114 年 4 月 14 日
書記官 林榮志