

臺灣嘉義地方法院民事判決

113年度訴字第828號

原告 戴瑞河

被告 戴瑞沅

訴訟代理人 洪千雅律師

上列當事人間請求塗銷抵押權登記事件，經本院於民國113年12月18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、原告起訴主張：

(一)原告所有嘉義市○○段000○000○000○000段000號建物(下稱系爭不動產)，權利範圍1/2，經被告設定擔保債權新台幣(下同)400萬元之抵押權(下稱系爭抵押權)。但系爭抵押權係其妻戴柯惠美(已歿)擅自拿原告所有之系爭不動產權狀供被告設定抵押，並非原告提供權狀予被告。且原告與戴柯惠美從未向被告借錢，被告也從未匯款給原告，兩造間並無債權債務關係。戴柯惠美曾協助處理被告所有嘉義市○○○段000○00000地號土地與承租人羅復飄間三七五耕地租約問題，戴柯惠美並於91年5月2日代理被告出面與羅復飄洽談終止耕地三七五租約，及介紹被告購買農地，戴柯惠美才向被告收取400萬元佣金及勞務費用。系爭抵押權所擔保之債權不存在，原告請求塗銷抵押權登記。

(二)訴之聲明：被告應將如附表所示之抵押權登記塗銷。

二、被告則以：

(一)被告所有嘉義市○○○段000○00000地號土地與承租人羅復飄原訂有三七五耕地租約，戴柯惠美於91年5月2日代理被告出面與羅復飄洽談終止耕地三七五租約事宜，承租人羅復飄同意收受1,200萬元補償金而終止租約，並由戴柯惠美先行

01 墊付該1,200萬元。

02 (二)戴柯惠美向被告追討代墊款1,200萬元，但因被告並無足夠
03 現金清償，被告以1,750萬元將嘉義市○○○段00000地號土
04 地出賣予戴柯惠美，並於91年7月4日辦理所有權移轉登記。
05 該1,750萬元之買賣價金抵充1,200萬元後，戴柯惠美應再給
06 付被告550萬元。被告與戴柯惠美遂於91年6月18日訂立買賣
07 契約，戴柯惠美並同時開立到期日為91年7月18日、面額550
08 萬元本票乙紙予被告。

09 (三)然戴柯惠美並未於91年7月18日給付被告550萬元，被告於91
10 年9月27日以存證信函向戴柯惠美催告至遲應於91年10月7日
11 前給付完畢，否則即應再將前述土地返還所有權移轉登記。
12 戴柯惠美接獲該存證信函後於91年10月前僅清償150萬元，
13 並表示剩餘400萬元就轉為其與被告間之借款，而178-3地號
14 土地被告不再主張解除契約、回復所有權移轉登記。戴柯惠
15 美並表示該筆債務將轉由其與原告夫妻2人為連帶債務人，
16 並設定系爭抵押權以擔保被告債權。設定完畢後，原告及戴
17 柯惠美並共同簽發面額各200萬元本票2紙交被告收執，表示
18 該400萬元已轉為借款。

19 (四)原告及戴柯惠美截至100年9月前並未清償任何借款，被告於
20 100年10月向本院聲請拍賣抵押物裁定，原告則約於100年12
21 月間以書信請求被告能將清償期展延至原告父母均過世時。
22 被告同意將清償期延至原告父親過世(113年2月13日死亡)後
23 起算，故兩造借款之清償期應自113年2月14日起算。本件系
24 爭抵押權所擔保之債務既經原告請求緩期而尚未清償，故原
25 告訴請塗銷抵押權並無理由。

26 (五)原告雖主張戴柯惠美擅自拿其所有權狀供被告設定抵押，
27 然抵押權設定尚須提出原告之印鑑證明，若當時非經原告
28 同意，地政機關應無法受理。又民法第759-1條規定不動產
29 物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利，原告應就其
30 主張之各項變態事實負舉證責任。

31 (六)訴之聲明：

01 1、原告之訴駁回。

02 2、訴訟費用由原告負擔。

03 三、爭點事項：

04 (一)不爭執事項：

05 1、兩造為堂兄弟，原告與戴柯惠美為夫妻(戴柯惠美已歿)。

06 2、協議書、土地所有權買賣契約書真正。

07 3、戴柯惠美簽發面額550萬元本票、原告及戴柯惠美共同簽發
08 面額各200萬元本票2張為真正。

09 4、原告請求暫緩執行信函真正。

10 (二)爭執事項：

11 1、被告對原告系爭抵押權債權400萬元，是否存在？

12 四、本院判斷：

13 (一)被告對原告系爭抵押權債權400萬元，是否存在？

14 1、原告以其所有之嘉義市○○段000○000○000○000段000
15 號建物，權利範圍1/2，於91年11月8日設定系爭抵押權予被
16 告之事實，為兩造所不爭執，並有上開不動產之登記謄本可
17 證(本院卷第17-27、54、55頁)。可證上述不動產設定之系
18 爭抵押權登記，堪信為真實。

19 2、原告主張：「其配偶戴柯惠美曾協助處理被告所有嘉義市○
20 ○○段000○00000地號土地與承租人羅復飄間三七五耕地租
21 約問題，戴柯惠美並於91年5月2日代理被告出面與羅復飄洽
22 談終止耕地三七五租約，及介紹被告購買農地，戴柯惠美才
23 向被告收取400萬元佣金及勞務費用」等語。但上開事實為
24 被告所否認，原告亦無提出其他足以證明被告有積欠戴柯惠
25 美400萬元佣金之相關證據，且若原告主張之上開事實為
26 真，則戴柯惠美為債權人，被告為債務人，理應由被告提供
27 不動產予戴柯惠美設定抵押，以擔保其400萬元之債權，但
28 本件確係由原告提供其不動產而設定系爭抵押權，故本件設
29 定抵押權之事實，與原告所主張之事實顯然相違背。

30 3、經查：

31 (1)被告主張：「被告所有嘉義市○○○段000○00000地號土地

01 與承租人羅復飄原訂有三七五耕地租約，戴柯惠美於91年5
02 月2日代理被告出面與與羅復飄洽談終止耕地三七五租約事
03 宜，承租人羅復飄同意收受1,200萬元補償金而終止租約」
04 之事實，有戴柯惠美與羅復飄簽訂之協議書可稽(本院卷第6
05 5頁)。上開事實可證該1,200萬元補償金由戴柯惠美先行墊
06 付。

07 (2)被告主張：「戴柯惠美向被告追討代墊款1,200萬元，但因
08 被告並無足夠現金清償，被告以1,750萬元將嘉義市○○○
09 段00000地號土地出賣予戴柯惠美，並於91年7月4日辦理所
10 有權移轉登記。該1,750萬元之買賣價金抵充1,200萬元後，
11 戴柯惠美應再給付被告550萬元。被告與戴柯惠美遂於91年6
12 月18日訂立買賣契約，戴柯惠美並同時開立到期日為91年7
13 月18日、面額550萬元本票乙紙予被告」之事實，有所有權
14 移轉契約書、異動索引、面額550萬元之本票可證(本院卷第
15 67-73頁)。且原告對上開買賣契約書、本票之真正並不爭執
16 (本院卷第54頁)。又該買賣契約書之簽立日期為91年6月18
17 日，戴柯惠美所簽立550萬元之本票發票日期亦為91年6月18
18 日，與上開買賣契約書簽約之日期為同一日。可證被告主張
19 以1,750萬元出售178-3地號土地予戴柯惠美，而抵償戴柯惠
20 美所墊付之1,200萬元後，戴柯惠美應再給付被告550萬元之
21 事實等情相符。據上足證，被告上開主張應屬真實可信。

22 (3)被告主張「戴柯惠美未按約定於91年7月18日給付被告尾款5
23 50萬元，被告於91年9月27日以存證信函向戴柯惠美催告至
24 遲應於91年10月7日前給付完畢，否則即應再將前述土地返
25 還所有權移轉登記。戴柯惠美接獲該存證信函後於91年10月
26 前僅清償150萬元，並表示剩餘400萬元就轉為其與被告間之
27 借款，而178-3地號土地被告不再主張解除契約、回復所有
28 權移轉登記」之事實，有存證信函、原告與戴柯惠美於92年
29 1月24日所共同簽發面的200萬元之本票2張可證(本院卷第75
30 -77頁)，且原告對上開存證信函、本票之真正並不爭執(本
31 院卷第54頁)。又被告向戴柯惠美催討之存證信函係於91年9

01 月27日所寄發，原告與戴柯惠美所共同簽發之面額200萬元
02 本票2張，係於92年1月24日所簽發，而就被告向戴柯惠美以
03 存證信函催討債務不成後，於92年1月24日由原告與戴柯惠
04 美共同簽發面額200萬元本票2張予被告，以時序上觀之，並
05 無任何衝突或矛盾，故被告上開主張之事實應屬可信。

06 (4)被告主張：「原告及戴柯惠美截至100年9月前並未清償任何
07 借款，被告於100年10月向本院聲請拍賣抵押物裁定。原告
08 約於100年12月間以書信請求被告能將清償期展延至原告父
09 母均過世時。被告同意將清償期延至原告父親過世(113年2
10 月13日死亡)後起算，故兩造借款之清償期應自113年2月14
11 日起算」之事實，有本院100年10月14日100年司拍字第142
12 號民事裁定、確定證明書可稽(本院卷第79-85頁)。且查：

13 ①上開拍賣抵押物之裁定，已明確記載「原告與戴柯惠美於
14 92年1月24日共同向被告借款400萬元，並以系爭不動產設
15 定系爭抵押權」，該裁定已確定。可證原告當時已知悉對
16 被告有400萬元之債務，並設立系爭抵押權之事實。

17 ②原告亦承認本院卷第85頁之信函是其所書寫(本院卷第54
18 頁)，而該信函中原告表示：「..更何況錢也不是我借
19 的，我未曾向你借過錢，我一生未曾向別人開口借過錢，
20 我只希望今我讓你父母在陰間住的舒服，你也能回報，讓
21 我父母在陽上也舒服，..我沒有要求你塗銷，只是要求你
22 暫緩執行，等他們百年後你再執行也不遲，到時候地價更
23 好或許能返還你完整，..請你能暫緩執行..」。可見原告
24 當時已承認「雖然未向被告借錢，但承認有積欠被告債
25 務，要求被告暫緩強制執行」。是若原告不承認有該400
26 萬元債務，及設立系爭抵押權之事實，理應於收受該拍賣
27 抵押物裁定時，對被告提出爭執，然而原告非但未爭執，
28 反而以書信向被告承認有積欠債務及設定抵押權之事實，
29 可見系爭抵押權及該債權之設定，為原告所明知。

30 ③綜上所述，原告收受本院100年10月14日100年司拍字第14
31 2號民事裁定後，已可確認知悉被告主張之債權為400萬

元，原告又以書信向被告表示承認欠債，而請求暫緩強制執行，足可證明，原告當時已向被告確認積欠其400萬元，及設定抵押權之事實。

(5)原告主張係戴柯惠美擅自拿其所有權狀供被告設定抵押，且無抵押債權存在，但此為被告所否認。經查：

①按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任(民事訴訟法第277條前段)；按不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記不生效力(民法第758條)；不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利(民法第759條之1第1項)；另事實有常態與變態之分，其主張常態事實者無庸負舉證責任；反之，主張變態事實者，則須就其所主張之事實負舉證責任。系爭抵押權之登記名義人，依前揭民法規定，自可推定為適法之抵押權人，此為常態事實，原告主張系爭抵押權並非其同意而設立，且無抵押債權存在，此屬變態之事實，應由原告就其主張之變態事實負舉證責任原就該變態事實。但原告並未提出有關「張戴柯惠美擅自拿其所有權狀供被告設定抵押」之事證，其空言主張，並不可採信。

②況且抵押權設定尚須提出原告之印鑑證明，若當時非經原告同意，並提供其印鑑證明，地政機關應無法辦理系爭抵押權之登記。故依經驗法則而言，系爭抵押權之設定，應有得到原告之同意。是原告上開之主張，顯不可採。

(6)證人即被告之配偶蕭美滿證稱：「178及178-3地號都是被告的地，都有三七五租約，有一天戴柯惠美(即原告太太)拿了一張她跟佃農簽的契約書，說她有支付佃農1,200萬元，把上面二塊地的租約都取消，她拜託說178-3在她威士登的隔壁，希望借她作為威士登的停車場使用，要我先生還1,200萬元，但我們夫妻無法還1,200萬，我先生說既然要當停車場，因為178-3本來就是公共設施地，所以要把地賣給戴柯惠美，最後談成價錢是1,750萬元，抵銷1,200萬元，我先生請戴柯惠美再給付550萬元，戴柯惠美最後有還一部分，她

01 分三次還，最後剩下400萬元沒還，我先生就寄存證信函給
02 她，我先生說要取消這次的買賣，後來這400萬元沒辦法
03 付，戴柯惠美就跟我先生說這400萬元就當成借款借她，但
04 還是沒有還，我跟我先生去威士登跟戴柯惠美要錢，當時戴
05 柯惠美因還不出借款，原告當場跟我先生表示都是兄弟，不
06 會騙他，原告有說他太太週轉不靈，拜託我先生用他名下的
07 土地去抵押這400萬元，這事原告有同意，且當時兩方面夫
08 妻都在場，設定這400萬元抵押原告夫妻都有同意，後來又
09 開2張200萬元的本票，他們夫妻都有在本票上簽名，這是擔
10 保這400萬元債權之用，後來也有去跟他要，設定抵押權後
11 我們陸續都有去跟他們要錢」等語(本院卷第108頁)。是互
12 核證人所述與上述之事實相吻合，其相互輝映之結果，可證
13 上述事實與證人所述均可採信。又證人另提出原告寫給被告
14 之書信一封，而原告亦承認該書信是其所書寫(本院卷第10
15 9、113、114頁)。依證人所提出之書信內容，原告表示：

16 「..只希望你能給我一條出路，讓我慢慢地還你，讓我給你的
17 房租能稍微彌補你一些損失，因為我投資失利..，我很慚
18 愧見你，真是對不起你，請能給我一條生路」。可見原告在
19 該信函中，亦表示有積欠被告之債務。

20 4、綜上所述，原告明知其配偶戴柯惠美積欠被告400萬元未清
21 償，而同意與戴柯惠美共同簽立2張面額200萬元之本票予被
22 告，並設定系爭抵押權。而原告與戴柯惠美共同簽立上開本
23 票，依法應對被告負連帶給付之責任，故原告此舉顯然有承
24 擔戴柯惠美對被告之400萬元債務意思，然而戴柯惠美對400
25 萬元之債務並未因此而免責，故原告對戴柯惠美之400萬元
26 之債務承擔，是約定併存之債務承擔。故被告對原告確實有
27 400萬元之抵押債權存在。從而原告以系爭抵押權之400萬元
28 債權不存在，而請求塗銷系爭抵押權，為無理由，應予駁
29 回。

30 五、訴訟費用裁判之依據：民事訴訟法第78條。

31 中 華 民 國 114 年 1 月 3 日

民事第三庭法官 馮保郎

以上正本係照原本作成

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀(須按對造人數提出繕本)，及表明上訴理由，並依上訴利益繳交第二審裁判費。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中 華 民 國 114 年 1 月 3 日

書記官 張簡純靜

附表：

編號	不動產	抵押權登記事項
1	嘉義市○○段000○00 0○○○○○○段000 號建物	權利種類：抵押權 收件年期：民國91年 字號：嘉地字第163060號 登記日期：91年11月8日 權利人：戴瑞沅 債權額比例：全部 擔保債權總金額：新臺幣4,000,000元 存續期間：91年11月6日至121年11月6日 設定權利範圍：1/2