

臺灣花蓮地方法院民事判決

114年度訴字第182號

原告 林裕盛

郭明峰

共同

訴訟代理人 吳明益律師

複代理人 彭鈞律師

被告 黃金生

訴訟代理人 魏辰州律師

被告 游建祥

上列當事人間請求塗銷土地抵押權登記等事件，本院於民國115年1月14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2人與被告游建祥等3人於民國111年3月8日約定「土地買賣合夥約定書」，原告林裕盛、被告游建祥、訴外人蔡○慶等3人又於111年3月23日約定「土地買賣合夥約定書」，以共同投資買賣坐落花蓮縣○○鄉○○段000○000地號土地（下僅稱地號）為合夥事宜，投資金額新臺幣（下同）780萬元，由原告林裕盛、郭明峰、被告游建祥、訴外人蔡○慶各佔股30%、20%、30%、20%。詎料被告游建祥基於不法所有之意圖，經告知並取得原告林裕盛辦理印鑑證明等相關文件之機會，擅自將印鑑證明等資料交付被告黃金生，由被告黃金生代理，於112年2月7日向花蓮地政事務所辦理普通抵押權設定，抵押權人分別為訴外人劉○萱、吳○蓁，設定抵押金額分別為95萬元、85萬元，後於114年2月25日讓與給被告黃金生（下稱系爭抵押權）。被告游建祥未得原告同意即在000土地設定如上之抵押權，並轉讓予被告黃

01 金生，致買家不願意購買，原告及全體合夥人因而受有損
02 害。另依照抵押權設定契約書之記載，登記原因為「擔保債
03 務人對抵押權人112年1月12日金錢借貸所生之債務」，據
04 此，系爭抵押權登記擔保之債權應僅限於被告游建祥與訴外
05 人劉○萱、吳○蓁於112年1月12日所成立之金錢借貸關係，
06 並非被告黃金生所辯之債務整合、抵押權重設或其他擔保內
07 容，均難認債權為同一，且被告黃金生提出之本票均係被告
08 游建祥開立予被告黃金生，與訴外人劉○萱、吳○蓁無涉，
09 顯見被告游建祥與劉○萱、吳○蓁並無債權債務關係。爰依
10 民法第767條第1項中段、第184條第1項前段、第680條準用
11 第544條等規定，提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告黃金
12 生應將坐落花蓮縣○○鄉○○段000地號土地於114年2月25
13 日花資登字第00000、00000號之普通抵押權登記（擔保債權
14 金額95、85萬元，擔保債務人對抵押權人112年1月12日金錢
15 借貸債權）予以塗銷；(二)被告游建祥應給付合夥人全體即原
16 告林裕盛、郭明峰、被告游建祥、訴外人蔡○慶180萬元，
17 及自114年7月18日民事更正聲明狀繕本送達被告之翌日起至
18 清償日止，按年息百分之5計算之利息。

19 二、被告抗辯

20 (一)被告黃金生則以：被告游建祥於111年間先持000土地（登記
21 名義人為被告游建祥）向被告黃金生抵押借款85萬元，並設
22 定抵押權，被告黃金生再於111年12月1日將該抵押權讓與給
23 訴外人吳○蓁，其後被告游建祥再以000土地透過被告黃金
24 生向訴外人劉○萱借款95萬元，並將000土地債務整合至000
25 土地，故上開二筆借款均設定抵押權於000土地，因為被告
26 游建祥遲未還款，故而劉○萱、吳○蓁要求被告黃金生還
27 款，並而債權轉回被告黃金生。另原告林裕盛既將土地所有
28 權狀、印鑑證明、印鑑章等交由被告游建祥，依客觀情形判
29 斷，足使第三人誤信原告林裕盛對被告游建祥授以代理權，
30 而有表見代理之情形，原告林裕盛自應負授權人之責任等
31 語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

01 (二)被告游建祥則以：當時向被告黃金生借款85、95萬元時確實
02 沒有得到原告林裕盛同意，被告黃金生後面的金主是劉○
03 萱、吳○蓁等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

04 三、本院之判斷

05 (一)訴之聲明第一項

06 1.按由自己之行為表示以代理權授與他人，或知他人表示為
07 其代理人而不為反對之表示者，對於第三人應負授權人之
08 責任，但第三人明知其無代理權或可得而知者，不在此
09 限，民法第169條定有明文。次按民法第169條規定之表見
10 代理係為保護第三人而設，本人如有使第三人信以為其有
11 以代理權授與他人之行為，而與該他人交易，即應使本人
12 負授權人之責任。不動產所有權狀、印鑑章及身分證等均
13 為辦理抵押權設定登記必備之文件，衡情所有人應妥為保
14 管，如經所有人同意而將不動產所有權狀、印鑑章、身分
15 證連同印鑑證明交付他人，持向代書辦理抵押權設定登
16 記，與單純交付印章不同，已非無使第三人信其為有以代
17 理權授與他人之表見行為（最高法院106年度台上字第491
18 號判決、105年度台上字第874號判決意旨參照）。

19 2.經查，原告林裕盛雖未同意被告游建祥執000土地為被告
20 設定系爭抵押權，然原告林裕盛既自認將其身分證、印鑑
21 章、印鑑證明、000土地之所有權狀交付予被告游建祥，
22 使被告游建祥得藉持有原告林裕盛印鑑章、身分證、印鑑
23 證明、000土地所有權狀之便，於系爭抵押權設定契約上
24 蓋用原告林裕盛之印鑑印文，持向代書即被告黃金生辦理
25 抵押權人為劉○萱、吳○蓁之系爭抵押權並借得借款，揆
26 諸上開說明及規定，已足認有使被告黃金生相信原告林裕
27 盛已為授權被告游建祥辦理系爭抵押權之表見行為，原告
28 林裕盛自應負授權人之責任，亦不因系爭抵押權讓與給被
29 告黃金生而有異。

30 3.至原告雖主張被告黃金生為實際借款之人，卻又代理劉○
31 萱、吳○蓁設定系爭抵押權，構成民法第106條自己代理

01 之行為而為無效等語，然依照被告游建祥於本院言詞辯論
02 期日稱：劉○萱、吳○綦為黃金生後面的金主等語（本院
03 卷第459頁），核與系爭抵押權原先設定與劉○萱、吳○
04 綦等情相符，堪信劉○萱、吳○綦實為真正借款予被告游
05 建祥之人，則被告黃金生代理劉○萱、吳○綦設定系爭抵
06 押權，並無自己代理之情事。

07 4.再按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第
08 767條第1項中段定有明文。系爭抵押權所擔保之借款債務
09 仍存在，原告林裕盛雖未授權被告游建祥設定系爭抵押
10 權，然原告林裕盛應負表見代理之授權人責任，故系爭抵
11 押權有效存在，已如上述，是原告林裕盛依民法第767條
12 第1項中段之規定，請求被告黃金生塗銷系爭抵押權登
13 記，難認有據。

14 (二)訴之聲明第二項

15 1.按合夥財產係合夥人全體共同共有，合夥並無獨立之人
16 格，其因合夥事務涉訟者，除由執行業務之合夥人代表合
17 夥為原告或被告外，應由全體合夥人為原告或被告，其當
18 事人始稱適格。共同共有人之債權行使，依民法第831條
19 準用第828條第3項規定，除法律另有規定外，應得其他公
20 同共有人全體同意，始能謂當事人適格無欠缺。

21 2.經查，原告主張其等與被告游建祥、訴外人蔡○慶為合夥
22 關係，依前述規定，原告以全體合夥人之共同債權起訴請
23 求被告游建祥負損害賠償責任，應得蔡○慶之同意，然本
24 件當事人並無蔡○慶，亦未見原告提出蔡○慶同意請求之
25 證明，本件訴訟當事人適格即有欠缺，原告請求即無從准
26 許。

27 四、綜上，原告依民法第767條第1項中段、第184條第1項前段、
28 第680條準用第544條等規定，請求如訴之聲明所示，均為無
29 理由，應予駁回。

30 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及證據資料，
31 經本院審酌後，認均不影響本判決之結果，爰不一一論述，

01 附此敘明。

02 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

03 中 華 民 國 115 年 1 月 29 日

04 民事第一庭 法 官 邱韻如

05 以上正本係照原本作成。

06 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
07 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
08 20日內補提上訴理由書（均須按他造當事人之人數附繕本並繳納
09 上訴裁判費）。

10 如委任律師提起上訴者，亦應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 115 年 1 月 29 日

12 書記官 蔡承芳