

臺灣高等法院花蓮分院民事判決

114年度重上字第7號

上訴人 王立信

訴訟代理人 游成淵律師

複代理人 林佳薇律師

被上訴人 王立行

訴訟代理人 龍毓梅律師

上列當事人間請求塗銷土地抵押權登記事件，上訴人對於中華民國114年2月14日臺灣花蓮地方法院113年度重訴字第35號第一審判決提起上訴，本院於114年9月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

被上訴人在第一審之訴駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊為花蓮縣○○市○○段00000地號土地（下稱系爭地）之所有權人，系爭地於民國84年9月20日設定擔保債權金額新臺幣（下同）1,000萬元之普通抵押權予上訴人（下稱系爭抵押權），惟依系爭抵押權設定契約書中所載登記原因為「本抵押權之設定係為保障權利人之權益，實際上並無借貸等情事」等語，可證系爭抵押權所擔保之債權不存在，且為兩造所知悉。系爭抵押權之擔保原因，與抵押權登記之原因並不相同，兩造亦不欲受登記內容所載之金錢借貸關係拘束，可認系爭抵押權登記原因所載之金錢關係屬兩造通謀虛偽意思表示，依據民法第87條之規定，應屬無效，基於抵押權之從屬性，系爭抵押權登記為無效。又本院108年度重上更一字第9號民事判決（下稱前案）雖認定兩造間就系爭地成立使用借貸關係（下稱系爭使用借貸），惟依系爭抵押權登記內容，無從特定擔保債

01 權範圍包含上訴人所稱其就系爭地之系爭使用借貸權益或因系
02 爭使用借貸所生債務不履行損害賠償債權，故系爭抵押權登記
03 違反公示原則與特定原則，不生物權效力，系爭使用借貸債權
04 並非系爭抵押權擔保效力所及。系爭抵押權登記之存在，妨害
05 伊就系爭地權利之行使，爰依民法第767條第1項中段規定，求
06 為判命：上訴人應將系爭抵押權登記塗銷。

07 二、上訴人則以：

08 (一)伊為坐落系爭地上之同段0000建號建物(門牌號碼：花蓮縣
09 ○○市○○路000號，下稱系爭建物，與系爭地合稱系爭房地)
10 之所有人。系爭地分割自原同段000建號土地，系爭房地係兩
11 造之父王英俊(已歿)出售原000建號土地所得對價之一部。王
12 英俊將系爭地登記在被上訴人名下，並於系爭建物興建期間，
13 安排兩造設定系爭抵押權，被上訴人於系爭抵押權設定時，同
14 意系爭建物可繼續無償使用系爭地，依系爭抵押權設定契約書
15 內容可知，系爭抵押權之設定係為擔保伊能使用系爭地，防止
16 被上訴人擅自處分而侵害伊之權利，此為兩造所知悉，故系爭
17 抵押權確有擔保之債權存在，並非基於通謀虛偽意思表示而為
18 系爭抵押權設定登記。

19 (二)系爭抵押權設定契約書所載「權益」即指伊所有系爭建物可繼
20 續無償使用系爭地之系爭使用借貸，已足特定擔保債權，並以
21 被上訴人將來債務不履行時對伊所生損害賠償額1,000萬元，
22 登記為系爭抵押權擔保總金額，此實為系爭使用借貸債權之變
23 形，二者間並無扞格，故系爭抵押權設定已合於公示、特定原
24 則。

25 (三)依系爭抵押權設定當時土地登記規則，並未規定登記機關應於
26 登記簿記載抵押權所擔保債權種類，申請資料亦無「擔保債權
27 種類」之欄位可供登載。系爭抵押權設定契約書已載明所擔保
28 之債權係其他種類債權，非1,000萬元消費借貸金錢債權，經
29 地政機關審查後准予登記，足認合於當時相關規定。被上訴人
30 時隔30年，於系爭抵押權設定申請資料均已銷燬後始予爭執，
31 自不足採等語為辯。並聲明：被上訴人之訴駁回。

01 三、原審判決上訴人敗訴，上訴人不服，提起上訴，並聲明：原判
02 決廢棄；被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人答辯：上訴駁
03 回。

04 四、兩造不爭執事項(本院卷第90至91頁，並考量個人資料保護及
05 依卷證與論述方式修正)：

06 (一)被上訴人、上訴人分別為系爭地、系爭建物之實質所有權人及
07 所有權登記名義人。

08 (二)被上訴人於84年9月20日就系爭地設定普通抵押權予上訴人，
09 擔保債權金額1,000萬元(登記字號：○○字第000000號，即系
10 爭抵押權)。

11 (三)系爭建物於84年6月取得建築執照，85年2月26日完工，85年5
12 月6日完成第一次保存登記。

13 (四)前案判決「三、兩造不爭執事項」欄所載事項，兩造於本案不爭
14 執，摘錄如下：

15 1.系爭地同段原000建號土地原登記為王英俊所有，王英俊於84
16 年4月21日以買賣為原因，將所有權全部移轉登記予訴外人謝
17 金和，謝金和分割出系爭地後，再於84年7月27日以買賣為原
18 因將系爭地移轉登記予被上訴人。

19 2.系爭建物係於85年5月6日由王英俊及上訴人為建物所有權第一
20 次登記(王英俊權利範圍3/5，被上訴人權利範圍為2/5)，王
21 英俊再於98年7月23日以贈與為原因將系爭建物所有權移轉登
22 記予上訴人。

23 3.系爭建物於84年7月1日開工興建時，系爭地所有權人為謝金
24 和；85年5月6日由王英俊及上訴人為系爭建物所有權第一次登
25 記時，系爭地所有權人為被上訴人。

26 4.謝金和在84年6月出具系爭地使用權同意書供王英俊興建房
27 屋。

28 5.系爭建物即為王英俊與謝金和簽訂房地買賣契約中所約定由謝
29 金和所興建之房屋。

30 6.系爭房地位於花蓮市○○路市○○○○，附近建物0樓多供商
31 業營業之店面使用。

01 (五)前案關於「兩造間就系爭地成立使用借貸關係，借貸目的為於
02 系爭建物得使用期間，無償供系爭建物使用系爭地」(即系爭
03 使用借貸)之認定，於本案有爭點效。

04 (六)兩造間未曾成立1,000萬元消費借貸關係。

05 (七)兩造對卷附證據之形式上真正不爭執。

06 五、本院之判斷

07 (一)不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經
08 登記，不生效力。前項行為，應以書面為之，民法第758條定
09 有明文。是不動產抵押權之設定，應以書面為之。關於抵押權
10 所擔保之債權內容，如未於土地登記簿一一記載，得以抵押權
11 人聲請登記時所提出之抵押權設定契約書，視為登記簿之附
12 件，在該契約書上記載之該抵押權所擔保之債權，得視為抵押
13 權效力所及(最高法院109年度台上字第220號民事判決意旨參
14 照)。次按抵押權乃為擔保特定債權而存在，且係就特定物設
15 定之，抵押物與擔保債權應均屬構成抵押權內容之重要部分，
16 是以抵押權需以登記方法加以公示者，不啻著重於標的物之特
17 定(何一不動產有抵押權)，尚包括所擔保債權之特定，必該
18 債權「種類及金額」均特定，於確定抵押權人對抵押物所得支
19 配交換價值之限度後，後次序抵押權之設定始不致陷於不安狀
20 態，或阻礙抵押物交換價值之有效利用。因之，已構成抵押權
21 重要內容一部之特定標的物及特定擔保債權「種類暨金額」
22 (標的物及擔保債權均特定)，俱應為抵押權登記事項之範
23 圍，各該特定事項非經依法逐一登記後，不生物權之效力，此
24 即為抵押權所揭槩表裏有密切關係之「公示原則」與「特定原
25 則」(最高法院99年度台上字第1470號民事判決意旨參照)。又
26 抵押權之經濟價值雖繫於擔保債權之存在，然實現受償目的之
27 時間係在將來。為擴大擔保物權之利用效能，發揮媒介融資、
28 提高資金運用效率、支援經濟活動等社會作用，抵押權所擔保
29 之債權只須於實行時存在為已足，亦即無論普通抵押權或最高
30 限額抵押權，均得以將來可能發生之債權為被擔保債權。所不
31 同者，乃普通抵押權所擔保之債權，為發生原因客觀存在之特

01 定債權，包括債權額已確定或未確定之特定債權；最高限額抵
02 押權則係擔保一定範圍內，債權額尚未確定之不特定債權（最
03 高法院111年度台上字第37號民事判決意旨參照）

04 (二)被上訴人主張系爭抵押權登記內容無法特定擔保債權，所擔保
05 之債權不存在，系爭抵押權登記應屬無效等語。上訴人辯以：
06 系爭抵押權乃擔保系爭使用借貸債權，具從屬性、公示性及特
07 定性，應屬有效等語。經查：

08 1.系爭抵押權所擔保之債權應屬存在：

09 (1)兩造間就系爭地成立系爭使用借貸關係，業經前案認定在案，
10 於本案具爭點效之效力(見不爭執事項(五))。王英俊所有原000
11 建號土地於00年0月00日以買賣為原因移轉予謝金和，約以謝
12 金和建蓋系爭建物為價金之一部。謝金和遂於同年6月取得建
13 造執照，同年00日自原000建號土地分割出系爭地，同年7月
14 14日變更系爭建物起造人為王英俊與被上訴人，謝金和再於同
15 年7月27日將系爭地以買賣為原因移轉登記予被上訴人，於同
16 年9月20日設定系爭抵押權，同年9月27日變更系爭建物起造人
17 為王英俊、上訴人，系爭建物於85年5月6日第一次登記所有
18 權，王英俊、上訴人應有部分各 $\frac{3}{5}$ 、 $\frac{2}{5}$ 。王英俊復於98年7
19 月23日以贈與為原因，將系爭地應有部分 $\frac{3}{5}$ 移轉登記予上訴
20 人，有系爭地謄本、王英俊與謝金和房地買賣契約、系爭建物
21 起造人變更紀錄、建造執照可參(原審卷第116至125、129至
22 131頁)，兩造對此亦無爭執(見不爭執事項(四))。可知系爭房地
23 原屬王英俊之財產，其原欲將系爭房地所有權均登記在被上訴
24 人名下，惟嗣改將系爭建物登記予上訴人。

25 (2)系爭抵押權設定登記與系爭建物變更起造人為王英俊、上訴人
26 之日期雖相差7日，惟因行政機關作業時間非完全一致，已無
27 法排除系爭抵押權登記與變更起造人係同時分別向權責機關提
28 出申請之可能，縱申請日期些許落差，仍具時間上之緊密性；
29 系爭建物於84年9月27日變更起造人，被上訴人並未撤回系爭
30 地供系爭建物建築使用之同意，則其於申請系爭抵押權設定之
31 同時或緊接之後，仍同意系爭地續供系爭建物興建使用及變更

起造人為上訴人，足徵系爭抵押權設定與系爭使用借貸顯具關聯性。

(3)系爭抵押權設定契約書記載：擔保權利金額：1,000萬元、存續期限、清償日期均不定期、無遲延利息及違約金之約定，權利存續期限為不定期，於「聲請登記以外之約定事項」欄復記載：「本抵押權設定係保障權利人之權益，實質上並無借貸等情事」(原審卷第239頁)。而系爭建物位於花蓮市○○(見不爭執事項(四)6)，極具商業價值，若無法使用系爭地，上訴人將受有相當損害。系爭房地原屬王英俊財產，其將系爭建物及系爭土地所有權分別登記於兩造名下，容係為增加任一方單獨處分、出售不動產之困難度，避免○○○○○○○○及維持一定聯繫，增加家族凝聚力等，非無可能，無違常情。系爭抵押權設定契約書既經兩造合意簽訂，依約定內容、立約當時背景、契約目的、經濟價值、社會客觀認知及當事人所欲發生之法律效力，參以因債務不履行所生之損害賠償債權，其性質上為原債權之延長變形等情，兩造應有同意以設定系爭抵押權方式擔保上訴人系爭使用借貸權益，並約以被上訴人因不履行債務所應負之損害賠償額為1,000萬元之事實，應堪認定

(4)借貸於法律上可分為消費借貸、使用借貸，然一般人所稱借貸，通常指消費借貸。兩造間並無1,000萬元消費借貸關係，為兩造所是認(見不爭執事項(六))，則系爭抵押權設定契約書所載「實質上並無借貸等情事」，依兩造真意及法律專業之有限性，應係指消費借貸，而非系爭使用借貸，足認系爭抵押權登記並無登記原因與擔保原因不同之情形。

2.系爭抵押權登記當時施行之土地登記規則，並無就抵押權設定登記應登記事項內容及擔保債權種類如何於登記簿記載之明確規範，有花蓮地政事務所000年0月00日○○○○字第0000000000號函可參(本院卷61至62頁)。系爭抵押權係為擔保系爭使用借貸債權，登記簿已載明擔保權利金額為1,000萬元，設定契約書於「聲請登記以外之約定事項」欄復有上開記載，已足特定所擔保債權，並公示抵押權人對抵押物所得支配

01 交換價值限度，並無使後次序抵押權之設定陷於不安之狀態，
02 或阻礙抵押物交換價值之有效利用之情事，堪認已符合抵押權
03 之公示原則與特定原則。

04 (三)基上，上訴人所舉證據已足證明系爭抵押權所擔保之債權存
05 在，登記內容亦符合抵押權公示、特定原則，系爭抵押權登記
06 應屬有效，則被上訴人主張：系爭抵押權設定時，系爭建物尚
07 未興建完成，上訴人亦非起造人，並非擔保上訴人之系爭使用
08 借貸權益。系爭抵押權登記原因與擔保原因不同，系爭抵押權
09 登記原因之金錢關係屬兩造通謀虛偽意思表示，擔保債權並不
10 存在語，尚非可採。從而，被上訴人依民法第767條第1項中段
11 規定，請求塗銷系爭抵押權登記，即屬無據。

12 六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項中段規定，請求上訴
13 人塗銷系爭抵押權登記，為無理由，應予駁回。原審判決上訴
14 人敗訴，尚有未洽，上訴意旨求予廢棄改判，為有理由，爰由
15 本院予以廢棄改判如主文第二項所示。

16 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之
17 證據，經本院斟酌後，認為不足以影響本判決之結果，自無逐
18 一詳予論駁之必要，併此敘明。

19 八、據上論結，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

20 中 華 民 國 114 年 9 月 30 日

21 民事第二庭審判長法官 廖曉萍

22 法官 林恒祺

23 法官 鍾志雄

24 以上正本係照原本作成。

25 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
26 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
27 （均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或
28 具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師
29 資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項
30 但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師
31 提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 114 年 9 月 30 日
02 書記官 廖子絮

03 附 註：

04 民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

05 對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴
06 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

07 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為
08 法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法
09 院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理
10 人。