

臺灣高雄地方法院民事判決

110年度重訴字第20號

原告 許立經

訴訟代理人 陳裕文律師

林于軒律師

被告 國星投資股份有限公司

法定代理人 吳志遠

訴訟代理人 戴國石律師

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，本院於民國112年7月20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

壹、程序事項：

一、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查原告起訴時聲明為：被告應將如附表所示之土地（下稱系爭土地）之所有權，權利範圍為全部，移轉登記予原告。原告其後於訴訟繫屬中，追加訴之聲明為：被告應就「高雄市前鎮區鎮東段597建號建物（門牌：高雄市前鎮區允棟市場內1之40號東北）」暨「高雄市前鎮區鎮東段1605建號建物（門牌：高雄市前鎮區鎮昌街21號）」辦理建物滅失登記（下稱系爭建物，與系爭土地合稱系爭不動產。以上參見本院109年度審重訴字第200號卷〈下稱本院審重訴字卷〉第11頁；本院111年度重訴字第20號卷〈下稱本院重訴字卷〉一第29頁）。核原告所為追加聲明與原先聲明，均係基於兩造間消費借貸關係是否存在之同一基礎事實，符合上開規定，應予准許。

01 貳、實體事項：

02 一、原告主張：

03 (一)訴外人黃鳳榮（別名國勝）於民國108年9月間透過訴外人即
04 原告友人陳孟勳向原告表示被告有資金需求，欲向原告借款
05 新臺幣（下同）4,000萬元，約定以被告所有系爭土地及其
06 上系爭建物設定普通抵押權及流抵約定、預告登記作為擔
07 保。黃鳳榮於108年9月18日偕同訴外人林裕文與原告見面，
08 林裕文並向原告表示其為被告之實際負責人，並提出被告之
09 108年9月15日授權書（下稱系爭授權書）、公司大小章、變
10 更登記表等，雙方乃於當日簽訂借款契約書（下稱B借款契
11 約書），借款期限為108年9月20至109年3月19日共計6個月。
12 並於B借款契約書第1條、第2條、第4條約定流抵約款。

13 (二)嗣兩造於108年9月23日處理抵押權設定及交付借款事宜，因
14 B借款契約書第1條約定，依B借款契約書第1條約定原告得以
15 本人及指定第三人為抵押標的之抵押權人，故被告即將系爭
16 土地以108年前專字第21650號為原告設定擔保債權總金額2,
17 000萬元之普通抵押權；另以108年前專字第21660號為原告
18 所指定之訴外人陳憲華設定擔保債權總金額2,000萬元之普
19 通抵押權（下合稱系爭抵押權）。原告於108年9月23日抵押
20 權設定完成後，即簽如附表2所示支票2紙予林裕文，剩餘借
21 款則以現金支付，林裕文依B借款契約書第2條約定交付如附
22 表3所示之本票1紙（下稱系爭本票）予原告。惟林裕文至銀
23 行欲兌現支票時，因現金不足，乃請求原告換票重開，原告
24 另簽發如附表4所示之支票3紙予林裕文，業經林裕文向銀行
25 提示且兌現。是原告已依B借款契約書約定交付4,000萬元之
26 借款，並由被告之實際負責人林裕文代被告收受借款。

27 (三)詎被告於借款期間尚未到期前，竟於108年11月間違反系爭B
28 契約書第6條約定申請變更登記，並於109年1月間以原告未
29 交付借款，借款債權不存在為由，起訴請求塗銷抵押權設
30 定，業經本院以另案109年重訴字第86號審理在案（下稱系
31 爭另案民事事件）。而兩造約定之清償日期已屆期，然被告

01 拒絕清償，原告自得依B借款契約書第1條、第2條、第4條約
02 定請求被告移轉系爭土地所有權予原告。倘認被告未授予代
03 理權予林裕文簽立B借款契約書，然被告已交付上開文件，
04 被告亦應負表見代理之授權人責任。另系爭建物業已滅失，
05 故兩造於B借款契約書第一條第(三)項即約定甲方(即被告)應
06 盡速辦理滅失登記，若被告違約而原告執行流抵約定時，系
07 爭建物仍尚未辦理滅失登記，原告得代位辦理，且被告應配
08 合申請並負擔所需費用。而被告至今仍未辦理該事項。為
09 此，爰依B借款契約書第1條、第2條、第4條約定，提起本件
10 訴訟。

11 (四)並聲明：

12 1.被告應將系爭土地所有權移轉登記予原告。

13 2.被告應就系爭建物辦理建物滅失登記。

14 二、被告則以：

15 (一)被告並未授予林裕文代理權向原告借款4,000萬元。林裕文
16 並非被告股東，更非實際負責人，被告對於黃鳳榮偕同林裕
17 文向原告借貸4,000萬元之事並不知情。

18 (二)緣被告前因有3,000萬元資金需求，乃經由林裕文介紹黃鳳
19 榮，於108年9月18日，由被告之法定代理人吳志遠南下在高
20 雄自立路、七賢路（或六合路口）之金礦咖啡廳與黃鳳榮見
21 面。黃鳳榮表示代表金主，可以商借3,000萬元，但須先行
22 以不動產設定抵押，抵押權設定完成後完成撥款，利息2%、
23 手續費4%，並由吳志遠先行書立3,000萬元之借款契約書
24 （下稱A借款契約書），當時債權人部分為空白，而因黃鳳
25 榮表示要先設定抵押權後再撥款，因而在108年9月18日由吳
26 志遠交付系爭土地所有權狀、被告之公司大小章及登記事項
27 卡予黃鳳榮收執，並由黃鳳榮在所有權影本上簽名為憑。惟
28 因吳志遠久候未獲撥款，遂另向他人借貸，並於108年10月1
29 2日以通話軟體LINE（下稱LINE）向黃鳳榮表示取消3,000萬
30 元借貸，相關費用由被告負擔。然均未獲置理，黃鳳榮亦未
31 歸還系爭土地之所有權狀，且未塗銷系爭抵押權設定。嗣吳

01 志遠察覺有異，又於109年2月10日南下至高雄新興地政事務
02 所查明實情，始悉原告竟於109年1月31日已向新興地政事務
03 所辦理不動產變更登記，吳志遠因認受騙，而向臺灣雲林地
04 方檢察署（下稱雲林地檢署）對林裕文提起侵占、詐欺及偽
05 造文書等罪嫌告訴，並經雲林地檢署起訴（下稱系爭刑
06 案）。是以，被告法定代理人吳志遠並無授權予林裕文向原告
07 借款，B借款契約書對被告不生效力；另原告亦自陳其並未
08 簽立A借款契約書，該契約書之消費借貸關係亦不成立。
09 兩造對於A、B借款契約書既均未成立消費借貸契約，則原告
10 依據B借款契約書之約定，請求移轉系爭土地所有權及辦理
11 系爭建物滅失登記，均無理由。

12 (三)並聲明：原告之訴駁回。

13 三、兩造不爭執事項：

- 14 1.吳志遠於108 年6 月3 日迄今仍為被告之法定代理人。
- 15 2.被告為系爭不動產之所有權人。
- 16 3.被告於108 年9 月間向原告借款（惟被告是透過黃鳳榮或林
17 裕文向原告借款，兩造有爭執），並由吳志遠於108 年9 月
18 18日在高雄市金礦咖啡店簽A 借款契約書，且將被告之公司
19 大小章、變更登記表及系爭不動產所有權狀交付給黃鳳榮。
- 20 4.系爭授權書、B借款契約書上之吳志遠之簽名均由林裕文所
21 書寫。林裕文並於108 年9 月18日攜帶系爭授權書、被告公
22 司變更登記表、系爭協議書與原告簽立B 借款契約書。
- 23 5.系爭不動產於108 年9 月23日設定抵押權予原告及陳憲華，
24 擔保債權金額各2,000萬元，擔保債權種類及範圍為債務人
25 對抵押權人於108 年9 月18日金錢借貸契約發生之債務，清
26 償日期為109 年3 月19日，且設定流抵約定即債權已屬清償
27 期而未為清償時，抵押物之所有權移轉於抵押權人。
- 28 6.原告於108 年9 月23日簽發如附表2所示之支票給林裕文，
29 林裕文交付系爭本票予原告。嗣因林裕文持上開支票前往銀
30 行兌現時，因銀行現金不足，故請求原告換票重開，原告另
31 開立如附表4所示之支票予林裕文，並均由林裕文提領兌

01 現。

02 四、兩造同意協議簡化爭點如下：

03 (一)吳志遠有無授權同意林裕文簽立B 借款契約書及系爭授權
04 書？

05 (二)原告依據B 借款契約書第一條第(一)項、第2 、4 條約定，以
06 及B 借款契約書第一條第(三)項約定，請求被告應將系爭土地
07 所有權全部，移轉登記與原告，及應就系爭建物辦理滅失登
08 記，有無理由？

09 五、經查：

10 (一)吳志遠並未授權同意林裕文簽立B 借款契約書及系爭授權
11 書。

12 1.查吳志遠前因認林裕文未經其授權，以被告名義和原告簽立
13 B借款契約書，而為本件消費借貸及設定系爭抵押權等行
14 為，涉犯偽造文書及詐欺取財等罪嫌，向雲林地檢署提起告
15 訴，並經雲林地檢署起訴。原告雖以林裕文於系爭刑案中證
16 述其有獲得吳志遠授權簽立B 借款契約書向原告借款及辦理
17 系爭抵押權等語（下稱系爭刑案二審卷二第132頁），主張
18 吳志遠有授權同意林裕文簽立B 借款契約書及系爭授權書等
19 節。惟參以林裕文是否獲被告授權辦理B借款契約書之借貸
20 事宜及系爭抵押權登記事項，係其於系爭刑案中涉嫌犯罪成
21 立與否之重要構成要件，衡情其為脫免上開罪責，即有可能
22 為對其有利之不實證述，就其所為之證述可信性顯有瑕疵，
23 自應有相當之證據為佐證，始堪認為真實。而查，其於系爭
24 刑案偵查及二審審理中證述：（提示系爭授權書）吳志遠的
25 簽名部分是我代簽的。我想說吳志遠授權就全部授權，所以
26 我沒有經過他同意就代吳志遠簽名了。我有代替吳志遠跟許
27 立經的代書簽署借款契約書及領收許立經開出的3,760萬元
28 票據。我拿B借款契約書給許立經簽名，跟他約定的內容是
29 沒有告訴吳志遠。我沒有特別拿出來告訴他。B借款契約書
30 內容，簽立契約書應給乙方4,000萬元本票，本票是我簽
31 的，以國星公司代表人吳志遠的名義簽的，我沒有告訴吳志

01 遠。也沒有告訴吳志遠，跟金主許立經借錢的本票要改成4,
02 000萬元、借款期限108年9月20日到109年3月19日等情。B借
03 款契約書利息是4,000萬元80萬元的利息，B借款契約書沒有
04 特別寫出來，是另外簽一張，是在我那裡，簽約的時候我沒
05 有告訴吳志遠有關B借款契約書內容、特別約定書及流抵約
06 定等語明確（以上參見系爭刑案偵查卷第92至93頁；系爭刑
07 案二審卷一第383至385頁）。審酌B 借款契約書、系爭授權
08 書均係由林裕文代吳志遠簽名於其上表徵授權，客觀上並無
09 從認吳志遠有授權林裕文以被告名義辦理B借款契約書及系
10 爭抵押權登記事項。林裕文雖又證述：於108年9月18日我和
11 吳志遠、黃鳳榮有約在金礦咖啡商議借款事宜。當時吳志遠
12 想要借款3,000萬元，當天也有簽立A借款契約書，但原告代
13 書表示若要借款就必須設定4,000萬元之抵押，我將這件事
14 情打電話告知吳志遠，並告訴吳志遠對方代書必須要借4,00
15 0萬元，但吳志遠說讓我處理就好等語（參見系爭刑案他字
16 卷三第123至124頁；系爭刑案一審卷一第294至295頁）。惟
17 其證述吳志遠當時於電話中授權予其等節，並無從提出任何
18 證明。且查，B借款契約書及系爭本票均係以被告法定代理
19 人吳志遠名義而簽立，B借款契約書約定之借款期限、不動
20 產流抵、利息支付等事項及系爭本票之票據責任，均攸關被
21 告及吳志遠之權益甚鉅，衡情吳志遠亦無可能僅於電話中逕
22 將該等重要財產事項授權予林裕文。是林裕文此部分證述吳
23 志遠已授權同意林裕文簽立B 借款契約書及系爭授權書，顯
24 與常情有悖，難認為真實。另參酌吳志遠於108年9月26日以
25 LINE傳送訊息詢問林裕文：「我們向黃董他們借款合同書已
26 取回，但權狀未取回，不知為何」，林裕文回覆：「因為還
27 沒撥款所以契約還沒生效所以先放在代書那邊」等語；吳志
28 遠於108年10月11日以LINE向林裕文傳送：「謝謝，買方也
29 同意在月底前，讓我動用2,000萬元，所以高雄黃董那邊的
30 借貸就不用了。麻煩下周可以辦理塗銷費用多少錢我會付
31 款。設定那麼久才告知不用錢，我知道對你或對他們都非常

不好意思，尚請諒解」等語，林裕文則回覆：「唉。您有時候真的讓我很為難我會轉達的」等語（參見系爭刑案一審卷一第187至189頁）。並參照林裕文早已於同年月18日以被告名義和原告簽立B借款契約書，且已於同年月24日提領原告給付之如附表4所示支票票款完畢等情，據此可察林裕文於108年9月26日仍對吳志遠佯裝借款契約尚未生效、撥款等情，且於同年10月11日仍未對吳志遠告知B借款契約書已簽署，而其已提領款項完畢等情。則依此情，更難認其證述吳志遠確實有授權同意林裕文簽立B借款契約書及系爭授權書等情為真實。因此，林裕文此部分證述，並無可採。

2. 證人黃鳳榮於系爭刑案一審審理中證述：我從事不動產買賣工作，介紹民間土地買賣或借貸。108年間因為林裕文要借款3,000萬元，所以我有在金礦咖啡和林裕文及吳志遠見面，當時是因為借貸問題要簽授權委託書，我要求林裕文要約所有權人出來授權給他，我要在場確認是本人簽名，我才有辦法運作這案件，因為我本身也會落款蓋章。授權書是要送給經代的時候，人家要確認有沒有完成完備的手續。當時吳志遠有當著我的面簽授權委託書給林裕文，但並不是系爭授權書，授權書大概內容就是某某地號所有權人簽名，要全權委託某某來向民間承借3,000萬元貸款，3,000萬元應該是當場寫的。該授權書當時由林裕文收下，再轉交給陳孟勳，並未交付給我，我不知道該授權書在何處等語（以上參見系爭刑案一審卷三第51至57、62至69頁）。審酌黃鳳榮證述吳志遠授權委託林裕文辦理借款事宜之方式，係以簽立授權書方式為之，與林裕文上開證述吳志遠當時係以電話授權其等節歧異，且本件迄今均無人提出黃鳳榮所稱之吳志遠當場簽立的授權書，則是否確實有該授權書存在已屬有疑，黃鳳榮此部分證述並無憑據，就其所述自難採信。又倘若吳志遠確有簽署授權予林裕文辦理貸款之授權書，林裕文逕將該授權書提出即可，為何仍須自行簽立系爭授權書再交付予原告，因此，黃鳳榮此部分證述亦與常理有違。再者，黃鳳榮

於系爭刑案一審審理中又證述：那天當場只有簽下一張授權書，而我簽署的借款契約書也不是A借款契約書，我也沒看過B借款契約書。3,000萬元簽完後好像經過1、2天，要送設定前，我跟林裕文聯繫時，林裕文說要多借1,000萬元，我跟他說我沒辦法答應，只能反應你的意見給金主決定，簽4,000萬那個借貸契約時我沒在場，我只是轉告，最後經代跟我說已經同意4,000萬元，我也樂觀其成。但我沒有跟吳志遠確認，也沒有介入這4,000萬元，系爭抵押權設定時也不是我能接觸的。我最後收到報酬是4,000萬元的報酬費用60萬元等語（以上參見系爭刑案一審卷三第66至71頁）。然查，黃鳳榮證述兩造間之借貸金額自3,000萬元更改成4,000萬元借款，及自稱並未參與4,000萬元借貸案件過程等節，與原告於系爭刑案一審審理中陳述：本件一開始就是要借4,000萬元，我當初答應房屋拆了就借4,000萬元，房屋沒有拆就借3,000萬元，後來陳孟勳說房屋已經拆了，所以要借4,000萬元等節，及原告於系爭另案民事事件中陳述：黃鳳榮告訴我的好朋友陳孟勳，說他有受到國星投資股份有限公司的授權，並有全部的權狀、公司登記大小章，需要資金4,000萬元去買一個市場外圍土地，並表示要3個月償還，土地去設定，如未償還，就以4,000萬元當價金賣這土地給我等節，以及系爭抵押權契約之代理人蘇明義於系爭刑案中證述：我是原告委託的代辦代理代書，我幫他處理這個抵押權登記，當初林裕文要借款，在六合路金礦咖啡那邊，他代表公司還有派一個法務來跟我們中間人協商借款契約內容，黃鳳榮也有在場，我們一開始討論時就直接討論4,000萬元這個數字，我是沒有聽過有說過3,000萬元等語存有重大歧異（參見系爭刑案一審卷三第97頁；本院重訴字卷二第45頁；系爭刑案二審卷26至30頁）。黃鳳榮此部分證述均無從自參與本件借款的在場人士獲得佐證，可信性亦屬有疑。另觀諸吳志遠於108年10月1日以LINE向黃鳳榮傳送訊息：「黃先生，跟你確認一下，我們的款項目前尚未撥款」等語，黃鳳

01 榮則回覆：「抱歉剛剛在開會，目前還在跟林董協調中」等
02 語（參見本院審訴字卷第173頁），黃鳳榮於系爭刑案一審
03 審理中經提示上開對話內容並詢問其為何如此回覆，黃鳳榮
04 卻僅回答：我忘記了，因為撥款流程我完全沒有接觸等語
05 （參見系爭刑案卷三第81頁），然參酌黃鳳榮自稱其係本件
06 借貸之介紹人，因其將會在借貸契約書上蓋印，故需確認吳
07 志遠有親簽委託書，卻又自稱其並未簽立A借款契約書，亦
08 未介入B借款契約書，及系爭抵押權設定等過程，卻可獲得
09 4,000萬元之勞務報酬等情。依其所述，其實質上僅有出面
10 確認吳志遠有無簽立授權書一情，其餘均未參與，即可獲得
11 60萬元報酬費用，亦有悖不動產交易實務常情。且其證述並
12 未介入4,000萬元借貸事宜，與蘇明義證述其當時有在場商
13 議等情不符，其證述並未介入撥款事宜，亦與其於上開回覆
14 吳志遠有關撥款事宜「目前還在跟林董協調中」等情有違，
15 顯然其所證述有避重就輕隱匿部分事實。是依上開事證綜合
16 參照，就其證述可信性有上開諸多瑕疵，則其證述有見證吳
17 志遠簽立授權書予林裕文一節，亦難認屬實。

18 3.再者，吳志遠於系爭刑案一審審理中經具結後證述：我要借
19 款3,000萬元，故委請林裕文找尋金主，108年9月18日我跟
20 林裕文、黃鳳榮約在高雄金礦咖啡碰面，黃鳳榮叫我簽一份
21 3,000萬元的借款契約書，當時債權人的欄位都是空白，我
22 以為金主是黃鳳榮，林裕文都稱呼他為黃董，我簽完就把土
23 地所有權狀、被告公司及負責人的印鑑章都交給黃鳳榮，黃
24 鳳榮有在土地所有權狀影本上簽收，要去辦抵押權設定，同
25 日下午還有傳LINE訊息跟黃鳳榮確認借款條件利息2%、手續
26 費4%、借款金額是3,000萬元，黃鳳榮有回覆「月息2分，勞
27 務費4%確定」，我沒有授權林裕文去向許立經借款4,000萬
28 元等語明確（參見系爭刑案一審卷二第352頁至第356頁、第
29 365頁至第368頁、第377頁至第384頁），並有其於108年9月
30 18日、10月12日與黃鳳榮間之LINE對話訊息可憑（參見系爭
31 刑案一審卷二第183至185頁、第191頁即本院審訴字卷第173

至175頁）。參以吳志遠自借貸時起，即向黃鳳榮確認借貸金額、利息及借款期間等重要借貸事項，且將系爭不動產權狀均交由黃鳳榮收受，有被告提出之黃鳳榮簽收系爭不動產的影本證明附卷可證（參見本院審重訴字卷第163至169頁），嗣未獲撥款時於亦係向黃鳳榮詢問緣故，其後又於109年10月12日再向黃鳳榮以LINE表示取消A借款契約書借貸事宜，並請協助處理塗銷抵押權設定事項等節，以上均有吳志遠與黃鳳榮間之LINE對話訊息可參。則依上開各事證，堪認吳志遠證述其僅曾於108年9月日向黃鳳榮表示欲借款3,000萬元，並簽署借款3,000萬元之A借款契約書，惟並未授權林裕文向許立經為B借款契約書等節，應為真實。此外，吳志遠確實於108年10月間已透過向他人借貸而獲取3,000萬元資金，有被告提出之借款協議書及吳志遠名下存摺內頁明細各1份附卷可證（參見本院重訴字卷二第195至207頁）。益徵其答辯並未獲得原告所交付之借款，而係另向他人借貸該筆3,000萬元借款等節，並非訛稱，則吳志遠證述被告並未收受原告交付之借款，應為可信。

4. 至吳志遠於109年2月10日雖有以LINE傳送訊息予林裕文：「吳董剛有位陳先生打來說高雄土地利息沒付，他說是跟他週轉的人。我說這事我不清楚，我在轉達給你，他留手機給我（號碼省略）」。林裕文即撥打電話予吳志遠通話。並於同年月13日傳送利息繳款單翻拍照片予吳志遠，吳志遠旋即又以LINE傳送訊息予林裕文：「利息怎麼可能只有218000？」、「4000萬二分，一月利息是80萬」等訊息，林裕文則回覆：「傳錯了」，並傳送另1張利息繳款單翻拍照片予吳志遠，吳志遠又以LINE傳送訊息予林裕文：「這才對」、「但這是12/23!」、「一月份也沒有付嗎？」（以上參見系爭刑案卷四第163頁至第167頁）。惟吳志遠於系爭刑案二審審理中針對上開對話內容已證述：我從108年9月18日簽好A借款契約書後，一直沒拿到錢，本來講好10月1日撥款，後來我在該日向黃鳳榮確認，他說還在跟林裕文協調，後來12

01 月份我請律師催促說我沒拿到錢，我不借了，請他們塗銷，
02 他們一直推託，黃鳳榮也不接我的電話了。我只能透過林裕
03 文，之後我在12月請律師發存證信函給原告，原告就到律師
04 事務所跟律師說錢已經被林裕文借走了，我說怎麼可能，我
05 東西是交給黃鳳榮，不是林裕文，我馬上質疑林裕文，但林
06 裕文說不會讓我損失會負責，說他會處理。因為我與原告有
07 訴訟，到2月10日前鎮地政事務所去辦理土地註記訴訟中，
08 結果地政人員跟我說已經有人送件要辦理過戶，林裕文並沒
09 有處理，所以我當天就到警局報案。林裕文於109年2月13日
10 傳送一張給付利息的繳款單21萬8千元給我，要交代說有在
11 處理，後來又傳了80萬元匯款單給我，那時我已經報案了，
12 我在訊息上會寫4千萬元2分，一個月利息80萬元，是因為原
13 告於108年12月間有到我們律師事務所向我們律師說4,000萬
14 元，應該是在我們律師要求原告塗銷，但原告提出支票表示
15 他拿走錢」，利息2分是我跟黃鳳榮的協議，借3千萬元利息
16 2分，80萬元是林裕文匯款給原告等語（以上參見系爭刑案
17 二審卷二第38至39頁）。審酌吳志遠與林裕文上開對話訊息
18 係於109年2月10、13日所傳送，距B借款契約書簽立時約已5
19 個月許，而有相當期間。倘若吳志遠確有授權林裕文簽立B
20 借款契約書，應無可能歷經數月後始才確認借貸金額及每月
21 應繳納之利息金額。而查吳志遠係於109年1月2日向本院對
22 原告提出系爭另案民事事件訴訟，業經本院調閱該事件卷宗
23 核閱無訛；其又於同年2月10日確有前往警局對林裕文提出
24 系爭刑案告訴，有其於109年2月10日警詢筆錄1份附卷可考
25 （參見系爭刑案他字卷一第7頁）。則關於吳志遠證述其於1
26 08年12月始知悉4千萬元係遭被告取走等節，經核與其發覺
27 後旋即分別於109年1、2月初提出其與原告、林裕文間之上
28 開訴訟為權利救濟，及直至109年2月10、13日始和林裕文討
29 論B借款契約書之借貸金額及每月應繳納利息等行為之時序
30 相符，且符合常理。據此自堪認吳志遠此部分證述較為可
31 採。原告以吳志遠與林裕文此部分LINE通話內容，主張吳志

01 遠確有授權林裕文向於告借款4千萬元等節，亦無可採而無
02 理由。此外，依一般民間借貸實務習慣，抵押權設定之擔保
03 金額通常多包含利息、執行等相關費用，故通常擔保之金額
04 多高於借款金額。是縱使系爭抵押權設定4,000萬元，高於A
05 借款契約書約定之3,000萬元借款，惟依吳志遠上開此情仍
06 不足以證明吳志遠確實有授權林裕文借貸B借款契約書之事
07 實，附此敘明。

08 5.綜上，原告主張被告之法定代理人吳志遠已授權同意林裕文
09 簽立B 借款契約書及系爭授權書，並無理由。

10 (二)另按民法第169條之規定，係就本人未曾授與代理權之他
11 人，竟以本人名義為代理行為，而因在本人外形表見之事
12 實，足使第三人信為有代理權。為保護交易安全，特使本人
13 負一定責任而設（參見最高法院73年度台上字第981號判決
14 意旨）。查林裕文以被告名義和原告簽立B借款契約書及辦
15 理系爭抵押權登記時，該等文件上雖蓋印被告及其法定代理
16 人吳志遠之大小章，惟按我國社會一般情形，當事人將自己
17 印章交付他人，委託該他人辦理特定事項者，比比皆是，倘
18 特有印章之該他人，除受託辦理特定事項外，其他以本人名
19 義所為之任何法律行為，均須由本人負表見代理之授權人責
20 任，勢將危害社會交易之安全（參見最高法院71年度台上字
21 第1355號判決意旨）。是單以該等文件上蓋印被告之大小章
22 印文，客觀上並未達足使第三人信其有代理權之情形存在，
23 而認被告應負表見代理之授權人責任。再觀諸系爭授權書與
24 B 借款契約書上吳志遠之簽名字跡完全不符，客觀上已難認
25 林裕文確實已獲得吳志遠授權，而原告復未再向吳志遠本人
26 求證有無授權之事實，業經原告自陳在卷，則被告對於林裕
27 文以其名義簽立B借款契約書之行為，自無授與代理權之外
28 觀，即與民法第169條規定之表見代理不符。另查，林裕文
29 代理被告簽署B借款契約書時，雖亦有提出被告與其、陳宗
30 雄共同向吳志遠借貸3,000萬元之協議書，有該份108年9月
31 協議書1份在卷考佐（參見本院重訴字卷一第83頁）。惟

01 查，法人與其負責人於法律上本為各自不同獨立人格主體，
02 縱使被告與林裕文均於該協議書上列屬借貸方，亦不足認此
03 可表彰被告有授與林裕文代理權之外觀，而表見代理之情，
04 併予敘明。

05 (三)原告依據B 借款契約書第一條第(一)項、第2 、4 條約定，以
06 及B 借款契約書第一條第(三)項約定，請求被告應將系爭土地
07 所有權全部，移轉登記與原告，及應就系爭房屋辦理滅失登
08 記，並無理由。

09 1.按抵押權所擔保者為原債權、利息、遲延利息、違約金及實
10 行抵押權之費用。但契約另有約定者，不在此限。民法第86
11 1條第1項規定定有明文。又普通抵押權之成立，以所擔保之
12 債權存在為前提。而依當事人合意之內容及登記上之記載，
13 擔保債權無從特定，或擔保債權無效、不成立、被撤銷或依
14 其他情形無發生可能性時，該抵押權即違反成立上之從屬性
15 而無效（參見最高法院110年度台再字第7號、108 年度台上
16 字第2668號判決意旨）。

17 2.林裕文未經吳志遠同意，以被告名義和原告簽立系爭借貸契
18 約及設定系爭抵押權登記之法律行為，均屬無權代理，且無
19 表見代理之情形，嗣經被告否認其效力，是B借款契約書與
20 系爭抵押權設定契約自不對被告發生效力。再審酌A、B借款
21 契約書之約定借款並不相同，借款期限亦不相同，顯然是2
22 份獨立互不相屬之借貸契約。而吳志遠雖曾代被告簽署A借
23 款契約書向原告借款，惟原告於系爭刑案一審中否認有簽署
24 A借款契約書，並自陳其於該契約書上之簽名及印文均屬偽
25 造，而林裕文初始即表示要借貸4,000萬元，從未聽聞原係
26 要借貸3,000萬元的消息等語（參見系爭刑案一審卷三第96
27 至98、206頁），據此足認原告並未同意出借A借款契約書之
28 3,000萬元。另原告雖同意出借B借款契約書約定之款項，然
29 而，被告之法定代理人吳志遠並未授權林裕文以被告名義和
30 原告簽立B借款契約書，亦未收受原告交付之借款，業經本
31 院認定如前。是兩造對於A、B借款契約書之重要事項亦均未

達意思表示一致，其等間就該2份借貸契約自均未成立。又兩造間既無3,000萬元或4,000萬元之消費借貸關係存在，是系爭抵押權所擔保之債權並不存在，因此，系爭抵押權已違反從屬性原則而無效。從而，原告依B借款契約書第1條、第2條、第4條約定，請求被告應將系爭土地所有權移轉登記予原告，及應就系爭建物辦理建物滅失登記，均無理由，應予駁回。

六、綜上所述，原告依B借款契約書第1條、第2條、第4條約定，請求被告應將系爭土地所有權移轉登記予原告，及應就系爭建物辦理建物滅失登記，均無理由，應予駁回。

七、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘提出之攻防方法、陳述及訴訟資料，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論列，附此敘明。

八、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 112 年 8 月 23 日
民事第三庭法 官 黃姿育

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 112 年 8 月 24 日
書記官 陳亭好

附表1：

編號	土地坐落					
	縣市	鄉鎮市區	段	地號	面積（平方公尺）	權利範圍
1	高雄市	前鎮區	鎮東	1615	849	全部
2	高雄市	前鎮區	鎮東	1615-1	3	全部
3	高雄市	前鎮區	鎮東	1616	136	全部
4	高雄市	前鎮區	鎮東	1622	54	全部

(續上頁)

5	高雄市	前鎮區	鎮東	1625	48	全部
---	-----	-----	----	------	----	----

附表2：

編號	發票人	支票號碼	票面金額 (新臺幣)	發票日	受款人
1	許立經	DA0000000	2,000萬元	108年9月23日	國星投資股份有限公司
2	許立經	DA0000000	1,760萬元	108年9月23日	國星投資股份有限公司

附表3：

編號	發票人	本票號碼	票面金額 (新臺幣)	發票日期	受款人
1	國星投資股份有限公司 吳志遠	0000000	4,000萬元	108年9月19日	無

附表4：

編號	發票人	支票號碼	票面金額 (新臺幣)	發票日	受款人
1	許立經	DA0000000	500萬元	108年9月23日	無
2	許立經	DA0000000	1,760萬元	108年9月23日	無
3	許立經	DA0000000	1,500萬元	108年9月23日	無