

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度訴字第1256號

原告 潘英宏

被告 皇家聯合控股有限公司

法定代理人 方耀慶

上列當事人間請求塗銷抵押權登記事件，本院於民國114年2月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、確認被告就原告所有如附表所示之不動產，於民國110年6月1日設定擔保債權總金額新臺幣500萬元之抵押權，暨所擔保債權均不存在。
- 二、被告應將前項之最高限額抵押權設定登記予以塗銷。
- 三、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

- 一、原告主張：如附表所示土地及建物(下稱系爭不動產)係由參與名為「超級房東」、「300壯士」之投資社團成員成立之合夥團體共同集資購買，兩造均為合夥人之一，系爭不動產之實質所有權人為出資之全體合夥人，原告亦為實質所有權人之一，其餘合夥人之應有部分係借名登記予原告名下，嗣後兩造約定系爭不動產由被告代管，被告應負責繳納系爭不動產各項稅捐、並將收取之租金分配予各合夥人，被告並非唯一出資購買系爭房屋之人，系爭不動產雖以兩造間有消費借貸之法律關係為由，設定附表所示之抵押權(下稱系爭抵押權)予被告，然原告未積欠被告任何債務，系爭抵押權乃虛偽設定，原告自得請求系爭抵押權及系爭抵押權所擔保債權(下稱系爭債權)均不存在，並依民法第767條第1項中段

01 規定，請求被告將系爭抵押權登記予以塗銷等語，並聲明：  
02 如主文第1至2項所示。

03 二、被告則以：伊固不爭執購買系爭不動產之資金來源係由合夥  
04 團體共同集資購買，但係由伊向合夥團體成員集資而來，系  
05 爭不動產頭期款是伊墊付，雖系爭債權之借款交付地點、交  
06 付款項係以匯款或現金交付，均因時間久遠均不復記憶，然  
07 確係由伊將購屋款、裝修款借予原告，故系爭抵押權設定之  
08 原因關係確係基於兩造間之消費借貸契約，系爭抵押權之設  
09 定，並非如原告主張為通謀虛偽意思表示，原告請求確認系  
10 爭債權、系爭抵押權均不存在，並依民法第767條第1項中段  
11 規定，請求伊將系爭抵押權登記予以塗銷，應屬無據等語置  
12 辯，並聲明：原告之訴駁回。

13 三、兩造不爭執事項：

14 (一)系爭不動產登記為原告所有。

15 (二)系爭不動產其上設有系爭抵押權。

16 四、本件之爭點為：(一)本件原告請求確認系爭債權、系爭抵押權  
17 均不存在，有無訴之利益？(二)系爭債權是否因兩造間之通謀  
18 虛偽意思表示而無效？(三)原告依民法第113條、第767條規  
19 定，請求被告塗銷系爭抵押權設定登記，是否於法有據？茲  
20 分別論述如下：

21 (一)本件原告請求確認系爭債權、系爭抵押權均不存在，有無訴  
22 之利益？

23 按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益  
24 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。  
25 而所謂有即受確認判決之法律上利益，係指法律關係存否不  
26 明確，原告在法律上之地位有不安之狀態存在或有受侵害之  
27 危險，而此種不安之狀態或危險，能以確認判決除去者而  
28 言。本件原告主張兩造間無債權債務關係，系爭抵押權乃虛  
29 偽設定登記，原告請求被告配合辦理塗銷登記，未獲置理，  
30 故原告法律上之地位即處於不安狀態，且該不安之狀態可經  
31 確認判決予以除去，是原告提起本件確認之訴，即有確認利

01 益，合先敘明。

02 (二)系爭債權是否因兩造間之通謀虛偽意思表示而無效？

03 1. 按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767  
04 條第1項中段定有明文。次按抵押權為從物權，以其擔保之  
05 債權存在為成立之要件，倘若所擔保之債權不存在，縱為抵  
06 押權之設定登記，仍難認其抵押權業已成立，此乃抵押權成  
07 立上之從屬性（最高法院106年度台上字第2537號判決意旨  
08 參照）。又抵押權為擔保物權之一種，於該抵押權擔保期  
09 間，須有擔保之債權存在，倘擔保債權並未發生，其抵押權  
10 即失所附麗（最高法院98年度台上字第1265號判決意旨參  
11 照）。

12 2. 經查，本件原告主張之事實，業據其提出與其所述相符之系  
13 爭不動產登記第一類謄本、被告出具之證明書、合夥團體對  
14 話紀錄、借名登記房屋貸款處理協議書、不動產產權爭議聲  
15 明書、不動產買賣契約書、原告與陳秀好間之對話紀錄、借  
16 款契約書、原告帳戶之對帳單、超級房東合夥契約書等件附  
17 卷可稽（見審卷第13-17頁、本院卷第45-148頁）。又審  
18 酌，依前揭被告書立之證明書所載：「因潘英宏與皇家聯合  
19 股份（漏載「有限」二字）公司投資高雄市○○區○○路○  
20 路00號11樓 土地標的：1. 高雄市○○區○○段000地號，面  
21 積：450公尺，權利範圍：10000分之462。2. 高雄市○○區  
22 ○○段00000地號，面積：10.00（漏載「平」字）方公尺，  
23 權利範圍：10000分之544 建物標示：高雄市○○區○○路  
24 ○路00號11樓 權利範圍1/1（按即系爭不動產）出具借款  
25 證明此證明純屬投資用，非個人借貸，伍佰萬元整之金額跟  
26 潘英宏完全無關。證明人皇家聯合股份（漏載「有限」二  
27 字）公司 統編：00000000 代表人方耀慶」有該證明書在卷  
28 可稽（見審卷第17頁），準此，兩造間雖有簽立借款契約書  
29 （見本院卷第99-101頁），然被告嗣後已自行書立系爭證明  
30 書交付原告，以證明系爭債權不存在。暨審酌被告亦不爭執  
31 前揭證據資料之真正（見本院卷第178頁），衡酌上情，原

01 告主張：系爭債權因兩造間之通謀虛偽意思表示而無效，  
02 系爭債權不存在等語，堪信為真。

- 03 3. 至被告固抗辯：兩造係共同購買系爭不動產，頭期款是被告  
04 墊付，雖借款交付地點，以匯款或現金方式交付原告，因時  
05 間久遠，均不復記憶，然被告確有借款予原告云云，惟查：  
06 原告就系爭債權存在，被告曾為借款交付一事，均予以否  
07 認，並提出原告之新光銀行帳戶110年1月至113年9月對帳單  
08 （含交易明細）為憑（見本院卷第105-136頁），以佐證於  
09 上開期間被告均未曾匯款予原告，反觀被告就借款交付之事  
10 實均未舉證以實其說，且被告前揭抗辯又與被告簽立之前揭  
11 證明書內容不符（見審訴卷第17頁），由前揭證據資料，參  
12 互以觀，應認被告此部分所辯，並無可採。

13 (三)原告依民法第113條、第767條規定，請求被告塗銷系爭抵押  
14 權設定登記，是否於法有據？

- 15 1. 按「無效法律行為之當事人，於行為當時知其無效，或可得  
16 而知者，應負回復原狀或損害賠償之責任。」「所有人對於  
17 無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所  
18 有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防  
19 止之。前項規定，於所有權以外之物權，準用之」，民法第  
20 113條、第767條分別定有明文。

- 21 2. 原告主張：系爭兩造間系爭債權不存在，堪信為真，業如前  
22 述。系爭債權既不存在，基於抵押權成立之從屬性，系爭抵  
23 押權即失所附麗而不存在，故系爭抵押權之登記繼續存續，  
24 當屬妨礙原告對系爭不動產之所有權。從而，原告依民法第  
25 767條第1項中段規定，請求被告將系爭抵押權予以塗銷，核  
26 屬有據，應予准許。

27 五、綜上所述，上訴人請求確認系爭債權、系爭抵押權均不存  
28 在，並依民法第767條第1項中段規定，請求被告應將系爭抵  
29 押權登記塗銷，為有理由，應予准許。

30 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證  
31 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不

01 逐一論列，附此敘明。

02 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

03 中 華 民 國 114 年 3 月 18 日

04 民事第三庭法官 林綉君

05 以上正本係照原本作成。

06 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  
07 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 114 年 3 月 19 日

09 書記官 張傑琦

10 附表：

11

編號	土地或建物	抵押權人	債務人/ 設定義 務人	債權額比 例	擔保債權 總金額 (新臺 幣)	債權清償 日期	設定權 利範圍	登記字號
1	高雄市○○區 ○○段000地 號土地	皇家聯合 控股有限 公司	潘英宏	1分之1	500萬元	115年8月 28日	10000 分之46	新鹽登字 第009660 號
	10000 分之54							
2	高雄市○○區 ○○段000○號 建物	皇家聯合 控股有限 公司	潘英宏	1分之1	500萬元	115年8月 28日	1分之1	新鹽登 字第009 660號