

臺灣苗栗地方法院民事判決

110年度訴字第492號

原告 照福生活新象股份有限公司

法定代理人 李思綺

訴訟代理人 古同亮

被告 張景森

上列當事人間請求塗銷抵押權登記事件，本院於民國111年1月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將如附表所示最高限額抵押權登記均塗銷。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：附表「抵押權設定標的」欄所示不動產（下稱系爭房地）為古同亮所有，借名登記在原告名下。原告有將系爭房地設定如附表所示抵押權（下稱系爭抵押權）予被告，並於民國110年3月8日完成登記，惟原告與被告間並無債權債務關係，爰依第767條第1項規定提起本訴，請求被告塗銷系爭抵押權登記。並聲明：被告應將系爭抵押權登記塗銷。

二、被告則以：本件因古同亮欲出售其所有19筆土地、54戶房屋（包含系爭房地）【下合稱系爭不動產】，第三人張德發乃與古同亮接洽購買乙事，並與被告、第三人曾俊量合作此案，嗣由被告代表與古同亮簽立房屋土地整合出售授權書，事後雖有找到潛在買主，但因系爭不動產產權複雜，故買主要求先整合產權再談買賣，經張德發向古同亮告知此事，古同亮稱沒有資金進行產權整合，乃協議由被告先墊付整合之代辦費用，古同亮則提供系爭房地設定系爭抵押權予被告作為操辦費用的擔保，現被告已支出整合費用，故原告請求塗銷抵押權，並無理由等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利判決，願預供擔保，請准宣告免為假執行。

01 三、得心證之理由：

02 (一)按抵押權為不動產物權，非經登記，不生效力，抵押權人僅
03 能依設定登記之內容行使權利，是抵押債務人究為何人，應
04 以設定登記之內容為準（最高法院72年台上字第2432號判例
05 參照）；抵押權為不動產物權，非經登記，不生效力，抵押
06 權人僅能依設定登記內容行使其權利，本件抵押權既登記為
07 某甲本人債務之擔保，而不及其他，自應審究某甲對某丙是
08 否負有債務，而為應否准許塗銷登記之判斷（最高法院70年
09 度第18次民事庭會議決議(三)）。又最高限額抵押契約定有存
10 續期間者，訂立契約之目的，顯在限制於該存續期間內所發
11 生之債權，始為最高限額抵押權所擔保債權，並以存續期間
12 屆滿之日為所擔保債權之確定期日，而最高限額抵押權所擔
13 保之原債權確定後，該最高限額抵押權擔保不特定債權之特
14 性消滅，擔保之債權由約定擔保範圍內之不特定債權變更為
15 擔保該範圍內之特定債權，並回復抵押權之從屬性（最高法
16 院103年度台上字第1977號判決意旨參照），倘最高限額抵
17 押權之存續期間業已屆滿，而存續期間內倘無所擔保之債權
18 發生，抵押人當然亦得依抵押權之從屬性訴請抵押權人塗銷
19 抵押權登記，自不待言。又抵押權為擔保物權，以擔保之債
20 權存在為前提，倘擔保債權並未發生，抵押權即失所附麗，
21 縱有抵押權登記，亦屬無效（最高法院103年度台上字第393
22 號判決意旨參照）。又按所有人對於妨害其所有權者，得請
23 求除去之，民法第767條第1項中段定有明文。

24 (二)經查，附表「抵押權設定標的」欄所示系爭房地為古同亮所
25 有，借名登記在原告名下；原告有將系爭房地設定如系爭抵
26 押權予被告，並於110年3月8日完成登記，為兩造所不爭執
27 （見本院卷第178、179頁），復有系爭房地之土地、建號謄
28 本、系爭抵押權設定契約書在卷可憑（見本院卷第35、37、
29 25、27、33、63至107頁），此部分事實堪予認定。又被告
30 抗辯系爭抵押權係因古同亮欲出售系爭不動產，而由張德發
31 出面與古同亮協議代墊相關費用等情，固據原告自認：因古

01 同亮所有系爭不動產有部分有些將被拍賣，需要透過律師去
02 處理而有費用支出之必要，張德發表示願意墊付此部分費
03 用，所以古同亮將系爭房地設定予他等語在卷（見本院卷第
04 178頁），足見代墊費用之協議係存於古同亮與被告（或張
05 德發）間，相關之債權債務亦發生於其等間，並非原告，此
06 亦為被告自認在案（見本院卷第180頁）。而系爭抵押權登
07 記內容中「擔保債權種類及範圍」為擔保「債務人對抵押權
08 人（即被告）現在及將來在本抵押權設定契約書所定最高限
09 額內所負之債務，包括借款、墊款、票據」，且「義務人兼
10 債務人」為「原告」，「擔保債權確定期日」為110年9月3
11 日，有系爭抵押權設定之土地登記申請書在卷可憑（見本院
12 卷第37頁），故系爭抵押權之設定內容，係在擔保系爭抵押
13 權存續期間即110年3月8日至110年9月3日，原告對於被告
14 之債務，惟被告所指代墊款協議之相對人既係「古同亮」，
15 是債務人自為古同亮，非原告（古同亮與原告為不同人
16 格），被告如對古同亮有何代墊款債權，自非系爭抵押權擔
17 保之範圍。從而，系爭抵押權既已確定，被告亦未舉證證明
18 其對原告於系爭抵押權存續期間有何債務，擔保債權既未發
19 生，基於抵押權之從屬性，抵押權即失所附麗而不存在，然
20 被告之系爭抵押權登記既仍存在，對於原告就系爭房地所有
21 權之行使自屬有所妨害，故原告依民法第767條第1項訴請
22 被告塗銷系爭抵押權登記，即屬有據。

23 四、綜上，原告請求如主文第1項所示，為有理由，應予准許。

24 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦及舉證，經審酌後，
25 均於判決結果不生影響，爰不一一論駁。

26 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

27 中 華 民 國 111 年 1 月 27 日

28 民事第一庭 法 官 黃思惠

29 以上正本係照原本作成。

30 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（須
31 附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01
02
03
04

附表

編號	抵押權設定標的	抵押權設定明細	
1	苗栗縣○○鄉○○段000地號土地（應有部分10000分之1085）。	登記日期：民國110年3月8日權利種類：最高限額抵押權字號：大地資字第005880號。登記原因：設定。權利人：張景森。債權比例：全部（1分之1）。擔保債權總金額：新臺幣600萬元。擔保債權種類及範圍：擔保債務人對抵押權人現在及將來在本抵押權設定契約書所定最高限額內所負之債務，包括借款、墊款、票據。擔保債權確定期日：民國110年9月3日。清償日期：依照各個債務契約所約定之清償日期。利息（率）：無。遲延利息（率）：無。違約金：無。債務人及債務額比例：照福生活新象股份有限公司，債務額比例1分之1。設定義務人：照福生活新象股份有限公司。證明書字號：110大湖地字第000089號。流抵約定：債務已屆清償期而未受清償時，本抵押物所有權移屬抵押權人所有。	設定權利範圍：10000分之1085
2	苗栗縣○○鄉○○段000地號土地（應有部分10000分之1084）		設定權利範圍：10000分之1084
3	苗栗縣○○鄉○○段000○號建物（全部1分之1）		設定權利範圍：（全部1分之1）
4	苗栗縣○○鄉○○段000○號建物（全部1分之1）		設定權利範圍：（全部1分之1）