

01 臺灣新北地方法院民事判決

02 110年度訴字第1187號

03 原告 鄭彥坤

04 被告 金亦宏

05 上列當事人間請求確認抵押債權不存在等事件，於中華民國111  
06 年3月29日言詞辯論終結，本院判決如下：

07 主文

08 確認被告就原告所有坐落新北市○○區○○段○○○地號土地上  
09 權利範圍十八之七，以八三樹登字第○一四七六九號收件、於民  
10 國八十三年六月二十二日登記之擔保債權總金額本金最高限額新  
11 臺幣貳佰陸拾肆萬元之抵押權所擔保之債權不存在。

12 被告應將前項所示之最高限額抵押權登記塗銷。

13 原告其餘之訴駁回。

14 訴訟費用由被告負擔。

15 事實及理由

16 壹、當事人之主張：

17 一、原告方面：

18 聲明：(一)確認被告就原告所有坐落新北市○○區○○段○○  
19 ○段0000地號（重測後：鶯歌區國際段0000-0000地號）土  
20 地，面積465平方公尺，權利範圍18分之7，於民國83年6月  
21 23日以新北市樹林地政事務所（證明書字號：83北樹他自第  
22 4877號）登記之最高限額抵押權新臺幣（下同）264萬元整  
23 之擔保債權不存在。(二)被告應將第一項所示最高限額抵押權  
24 登記塗銷。(三)貴院109年度司拍字第642號拍賣抵押物事件，  
25 停止執行。

26 其陳述及所提出之證據如下：

27 (一)原告所有坐落新北市○○區○○段○○○段0000地號（重  
28 測後：鶯歌區國際段0000-0000地號），權利範圍18之7土  
29 地（下稱「系爭不動產」），於83年6月23日以新北市樹  
30 林地政事務所（證明書字號83北樹他自第4877號）登記之  
31 最高限額抵押權264萬元（下稱「系爭最高限額抵押

01 權」)之擔保債權已不存在，且系爭最高限額抵押權設定  
02 已妨害原告之所有權，此法律上地位不安狀態存在，能  
03 以確認判決將之除去，原告提起本件訴訟具備有即受確認  
04 判決之法律上利益。

05 (二) 被告債權已消滅不存在：

06 (一) 系爭最高限額抵押權所擔保之債權為擔保原告與訴外人鄭  
07 來發(已歿)兩人於83年6月間向被告之共同借款220萬  
08 元，並各提供持分18分之7(合計持分18分之14)之鶯歌  
09 區國際段938地號土地設定最高限額抵押權與聲請人為擔  
10 保。嗣後，債權人、債務人雙方協議，由訴外人鄭來發名  
11 下所持有18分之7之土地作價264萬元過戶與被告，原告與  
12 訴外人(即共同借款人)鄭來發所負債務已全數清償，是  
13 被告之債權已消滅不存在。

14 (二) 原告及訴外人鄭來發自83年6月間向被告借款220萬後，即  
15 無再向被告有任何借款，嗣後以訴外人鄭來發名下土地作  
16 價264萬元整過戶與被告後，原告及訴外人鄭來發所負債務  
17 已全數清償，被告債權亦已消滅不復存在，被告理應將  
18 訴之聲明第一項所示最高限額抵押權登記塗銷。

19 (三) 被告於貴院109年度司拍字第642號拍賣抵押物事件，民事  
20 聲請補充狀中稱「於民國89年間，由聲請人(即被告)代  
21 鄭彥坤家庭清償對黃平凱，陳福珍等人之欠款」云云，實  
22 屬無據，被告無法提供89年間原告及訴外人鄭來發任何借  
23 款之憑證。

24 (四) 被告聲請裁定拍賣抵押物事件中，提供訴外人鄭來發開立  
25 264萬元本票1紙，發票日為83年7月5日，此本票系被告所  
26 偽造，當初雙方簽定系爭最高限額抵押權契約時，原告及  
27 訴外人鄭來發均無開立任何本票作為擔保，亦無授權被告  
28 為本票金額、發票日及簽名等行為，此有在場證人鄭宣明  
29 可為證。

30 (五) 原告非要爭執被告不曾擁有對原告以及訴外人債權，更確  
31 認於簽訂系爭最高限額抵押權當時存在，只是於訴外人鄭

來發過戶名下持有土地與被告時，被告之債權已消滅並應將訴之聲明第一項所示最高限額抵押權登記塗銷，使原告之土地所有權得以回復完整之狀態。

(六)被告於系爭不動產上除由訴外人鄭來發過戶持有18分之7土地外，並另外取得18分之4，合計取得18分之11之所有權。被告於109年4月1日寄發存證信函與原告，欲以690萬（每坪8萬）出售被告名下18分11之土地，詢原告是否願意行使共有人之優先承買權。原告放棄優先承買權後，被告即以690萬售予他人。

(七)從上種種事實已可證原告對被告已無任何債務存在，被告亦已無系爭最高限額抵押權之存在。詎料，被告仍以不存在之債權聲請拍賣抵押物，如此巧取豪奪行徑，實損害原告之所有權至鉅。

(三)原告於提起本件訴請確認抵押債權不存在之訴後，為詳細了解當初本系爭土地設定抵押權及其後簽立之買賣契約，詢問原告方當初家族主要代表人鄭宣明【原告方：除原告外，尚有鄭來發、鄭宣明（證人）等共三人，被告方：除被告外，尚有金亦榮、金亦興等共三人】後，得知所有過程、事實及真相，茲條列於後：

(一)系爭最高限額抵押權設定前，原告方（原告、鄭來發、鄭宣明）之土地現況：鄭來發所有坐落新北市○○區○○段000地號（重測前：大湖段大湖小段33-3地號）土地面積466.45平方公尺權利範圍18分之7（合54.87坪），因獨生子鄭見和（先於鄭來發歿）負債而售予原告父親鄭來福，因共有農地無法過戶，由鄭來福指定權利人設定抵押權以待日後辦理過戶。鄭來福於73年間過世後，由鄭宣明繼承新北市○○區○○段000地號（重測前：新北市○○區○○段○○○段0000地號）土地面積397.44平方公尺權利範圍3分之1（合40.08坪）；原告繼承新北市○○區○○段000地號（重測前：大湖段大湖小段33-3地號）土地面積466.45平方公尺權利範圍18分之7（合54.87坪）。

(二)原告父親鄭來福於73年間過世後不久，因原告兄弟等均無意經營父親所留事業，兄弟等於學校畢業後均已分別就業，即結束父親所營事業。而於83年間原告兄弟等決定出售繼承之土地以清理父親所留之債權及債務，經由長輩介紹被告方等金氏兄弟與被告知大哥鄭宣明洽談買賣事宜。因原告、鄭宣明以及鄭來發等持有之土地均有土地抵押權之設定，以及最終買賣之範圍及價金尚未確定等因素，被告兄弟等要求先設定第二順位之最高限額抵押權以保障其日後之權益。

(四)雙方隨後於83年7月16日簽訂「預定買賣契約書」（證物一），雙方合意土地買賣總價款為522萬元，粗略建地以每坪10萬計價、農牧用地以每坪2萬計價（實為以每坪2.21萬計價），買賣標的為鄭宣明所有坐落新北市○○區○○○○○段○○○段0000地號面積397.44平方公尺權利範圍3分之1（合40.8坪），編訂為乙種建築用地，價金應為400.8萬元整（預定買賣契約書則粗估為390萬）；鄭來發所有坐落新北市○○區○○段○○○段0000地號土地面積466.45平方公尺，權利範圍18分之7（合54.87坪），價金121.2萬元整。

(五)至於原告所有坐落新北市○○區○○段○○○段0000地號  
(重測後：鶯歌區國際段938地號)土地面積466.45平方  
公尺，權利範圍18分之7係為買賣雙方同意原告保留得以  
出售他人或繼續持有之部分，不在該「預定買賣契約書」

01 之買賣範圍內之標的（預定買賣契約書所載「買賣標示  
02 物」註記及其圖示）。另據鄭來發所有持分範圍約54.87  
03 坪，以每坪約2.21萬計算，價金121.2萬，加上鄭宣明持  
04 有建地40.08坪價金400.8萬，合計522萬自明。

05 (六)83年7月16日雙方簽訂之土地「預定買賣契約」第二條A項  
06 雖載有新北市○○區○○段000000000地號（重測前：大  
07 湖段大湖小段33-3地號）土地面積466.45平方公尺權利範  
08 圍18分之7（合54.87坪），兩年內若變更為建地時，被告  
09 願更改為每坪以10萬元計價，但買方三人考量依當時土地  
10 法規之相關規定並無法順利變更為建地，且該預定買賣契  
11 約書同條D項記載：甲方（即買方）暫不過戶前乙方（即  
12 賣方）應支付超過法定利率之高額利息（每月2%之利息）  
13 予買方，與上述之2項最高限額抵押權約定「利息  
14 （率）：無，遲延利息（率）：無」不符，即當場婉拒此  
15 例外約定。

16 (七)賣方於婉拒此例外約定後（未刪除該例外約定並不影響買  
17 賣合約之效力），當場決定於簽約之同時即交付產權移轉  
18 登記之相關證件（土地所有權狀、印鑑證明、戶籍謄本及  
19 過戶必備書表等）予買方及其委託之代書，並當場由代書  
20 用印於土地買賣契約書等書表，使買方能隨時依其意願而  
21 為產權移轉登記，賣方則同意買方於過戶之前保留該最高  
22 限額抵押權為保障其權益。買方（被告等三人）即依約交  
23 付多張支票合計為522萬元整之買賣總價金（預定買賣契  
24 約書載有明細），其中除支付第一順位抵押權之債權人  
25 外，餘款則由賣方收取。被告等買方於89年1月土地法第3  
26 0條原規定「私有農地所有權之移轉，其承受人以能自耕  
27 者為限，並不得移轉為共有。……」刪除後，即不受以能  
28 自耕者身分的限制，陸續為上2項土地之產權移轉登記。

29 (八)因賣方鄭宣明及鄭來發兩人均已履行賣方應負之責任，交  
30 付產權移轉登記之相關證件予買方三人（被告、金亦榮、  
31 金亦興），買方亦於日後完成以上2筆產權移轉之登記。

01 (九)而原告個人所持分之土地原即不在該買賣標的範圍內，於  
02 簽約時即不需交付產權移轉登記之相關證件，被告於完成  
03 鄭來發所有權利範圍之移轉登記於自己後，理應塗銷最高  
04 限額抵押權登記，回復原告所有權之完整權能，被告不為  
05 塗銷登記竟又向貴院聲請拍賣抵押物，實巧取豪奪他人財  
06 產之行徑。

07 (十)被告於所呈答辯狀稱其陸續取得新北市○○區○○段000  
08 地號土地所有權利範圍18分之11，皆係被告自行分別向其  
09 他共有人購買所得，與原告所欠被告債務無關云云，更屬  
10 昧於事實強詞巧辯。該筆土地原持分共有人：原告持有18  
11 分之7，鄭來發持有18分之7，鄭益衫持有18分之4（嗣後  
12 售予鄭傳進，再售予被告）。鄭來發18分之7加上鄭益衫  
13 18分之4，即為被告陸續取得之權利範圍18分之11，故可  
14 證明83年7月16日簽約時賣方已履行買賣之義務完畢。

15 □原告主張被告所持有之本票係偽造，因被告從未提示此張  
16 本票予原告，係原告於向繫屬貴院109年度司拍字第642  
17 號拍賣抵押物事件之書記官取得該本票影本，發現係被告  
18 所偽造，始提起本件訴請確認抵押債權不存在訴訟，並未  
19 提起其他訴訟。

20 □綜上，不論是原告或訴外人鄭來發、鄭宣明均於83年7月1  
21 6日雙方簽訂土地「預定買賣契約」時，因已交付產權移  
22 轉登記所需之相關證件予被告等三人，債務均已履行完  
23 畢，被告等買方亦均完成產權移轉登記，原告所有土地上  
24 登記之最高限額抵押權之債權已不存在，被告應為塗銷該  
25 最高限額抵押權之登記。

26 (四)被告曾來電說詢問說要買我的持分，證明我有所有權並且  
27 沒有積欠被告。

28 (五)總價含農地沒有錯，農地也確實過戶給被告，被告確實有  
29 在使用，我們有拍照片，照片容後補陳，既然已經過戶完  
30 成，理論上要塗銷，我阿伯不會寫字，不可能簽本票，可  
31 能是被告偽造。我的農地部分確實已經過戶完成，建地部

01 分與本人無關。

02 **二、被告方面：**

03 聲明：請求駁回原告之訴。

04 其陳述及所提出之證據如下：

05 (一) 原告鄭彥坤兄弟於73年間繼承其父親鄭來福先生之財產及  
06 事業，於83年間事業無法經營下去，外面有債權人黃平  
07 凱、張德田等人及公司合夥人之債務亟待清償。乃向被告  
08 借款並代為清償原有抵押權債務，並將原告所有坐落鶯歌  
09 區國際段938地號（重測前：大湖段大湖小段33-3地號）  
10 連同共有人鄭來發先生土地併同設定共同擔保原告對被告  
11 之債務本金最高限額264萬元之抵押權。本土地為原告鄭  
12 家之家族多人所共有並分管之土地，原告鄭彥坤言明會在  
13 二年內將土地變更為建地（土地編定：一般農業區農牧用  
14 地）如變更為建地願依每坪10萬元計價過戶其權範圍7/18  
15 以償還對被告之債務，若無法變更土地用途則以每坪2萬  
16 元後移轉予被告。豈知原告無法變更土地使用區分為建地  
17 又無還款又不願過戶（83年時農地之取得有管制，89年農  
18 業發展條例修法後可以移轉）。另外被告於本筆土地所有  
19 權利範圍11/18，皆係被告自行分別向共有人購買所得與  
20 原告之所欠本人債務無關。

21 (二) 本票係由本抵押權之連帶債務人鄭來發所提供之。

22 (三) 本票印章是親蓋的，簽名部分是否是親簽，因為過太久了  
23 我不太清楚，可以詢問代書。聲請傳喚代書。我就是拿這  
24 張票聲請強制執行。

25 (四) 當初要賣給我的是包含農業用地的部分，因為農業用地的  
26 部分是多人持分，當時無法過戶，簽本票是之前鄭來發拿  
27 紿我姐姐，因為時隔太久有點記不起來，後來土地有過給  
28 我們，是我們用錢跟他買的。

29 (五) 原告說有過戶，但原告都沒有搬出去，我們也沒有趕原  
30 告，想說讓他有個地方住，房子的事情想說等原告母親百  
31 年以後再來追討。

01 (六) 過戶的部分是我們另外買的，並不是原告過戶給我們的，  
02 是我們跟另外兩位持有人購買的。

03 貳、得心證之理由：

04 一、原告主張其為坐落新北市○○區○○段000地號（重測前  
05 為：大湖段大湖小段33-3地號）土地之共有人，權利範圍為  
06 應有部分18分之7，其上設定有被告為抵押權人，債務人為  
07 原告與訴外人鄭來發等二人，擔保債權總金額264萬元，於8  
08 3年6月22日登記之本金最高限額抵押權（下稱系爭抵押  
09 權），並提出土地登記謄本為證據在卷可參（見本院卷第21  
10 至23頁），此部分事實當堪以認定。

11 二、原告又主張系爭抵押權乃為擔保原告與鄭來發前於83年間向  
12 原告借款220萬元而提供之擔保，後以鄭來發所擁有之所有  
13 權應有部分18分之7作價264萬元過戶予被告，用以抵償前揭  
14 借款債務，前揭借款業已清償完畢而消滅等語；但為被告所  
15 否認，並以前詞資為抗辯。經查：

16 (一) 依原告所提出之83年7月16日由買方金亦榮、金亦興及本  
17 件被告與賣方鄭宣明、鄭來發及本件原告雙方簽訂之預定  
18 買賣契約書影本所載之買賣標的物記載為：「台北縣○○  
19 鎮○○段○○○段○○○○地號、地目：田、面積肆陸伍  
20 平方公尺，右土地持分壹捌分之壹肆（鄭來發、鄭彥坤各  
21 持分壹捌分之柒），台北縣鶯歌鎮大湖段大湖小段參參之  
22 肆、地目：田、面積參玖陸平方公尺，右土地持分參分之  
23 壹（鄭宣明所有）及地上之建築改良物所有權利全部。  
24 註：甲乙雙方同意乙方得將33-3地號依附圖分割18尺出售  
25 與他人。（附圖略）」等語，則依上開書面契約所載，原告  
26 對於系爭土地之應有部分18分之7係列入買賣標的範圍  
27 內。

28 (二) 另依證人李志祥到庭陳稱：「當時有兩個標的，一個是有  
29 房屋的住宅，另一筆是農地。建築土地有辦過戶，房子是  
30 未保存登記，原告三兄弟及他母親還未把房子做繼承，所  
31 以土地有移轉給被告，房子的部分就還沒有，據所知應該

01 也還沒有點交給買方。農地因農地取得有農業發展條例的  
02 限制，賣方是說會變更為非農地再移轉，買賣就沒有辦  
03 成，該農地應該有設定抵押權。」、「設定跟塗銷是我經  
04 手的沒錯。」、「當時在交易習慣上，就買賣的部分，在  
05 沒辦法過戶時，權利人會就價金做設定擔保，就借款的話  
06 會設定抵押權。」、「我只知道雙方好像有親戚關係，關於債權部分我沒有經手，所以不清楚。」（見本院110年1  
07 0月19日言詞辯論筆錄），可知代書李志祥於受託代辦系  
08 爭抵押權登記時，所知之情節乃因系爭土地因屬於農地，  
09 而受法令限制無法於當時辦理所有權移轉登記，因而先辦  
10 理設定抵押權登記，藉以保障買受人之權益而為者，復參  
11 照新北市樹林地政事務所110年11月1日新北樹地登字第11  
12 06155269號函回復本院所查詢關於系爭土地於83年間因法  
13 令限制而有移轉限制之情形，可見證人李志祥之上開證言  
14 應堪採取為本件認定事實之佐證。

16 (三) 另證人鄭宣明到庭陳稱：「（問：你是否知道其上設定抵  
17 押權？）答：知道，當初是我去辦理的。當初我跟我二伯  
18 及原告跟被告兄弟三人，先設定最高限額抵押權，本來要  
19 做買賣合約，先作擔保，83年7月16日簽訂買賣合約，原  
20 告名下的不在這個買賣範圍內，當初簽完之後，我跟我二  
21 伯名下的部分是買賣範圍，在簽約當天就將所有過戶文件  
22 交給被告及代書，事後，因為牽涉原告及我二伯的土地屬  
23 於農業用地，所以沒辦法過戶，我名下的是建地，事後的  
24 才去過戶，他們過戶的時候沒有通知我們，他們自己去辦  
25 的，去年原告通知我說被告要申請拍賣18分之7的土地，  
26 我才知道這個情形。」、「簽合約當下有保留最左邊最大  
27 塊的地，就是保留給原告，不在範圍內，被告有在使用系  
28 爭土地的部分，提供給被告的親戚當鐵工廠使用，目前的  
29 所有權人是被告的親戚。」、「當初我們從頭到尾都沒有  
30 簽本票，鄭來發那塊土地當初是賣給我爸爸，雖然我二伯  
31 有持分，但事實上早就賣給我爸爸，所以我們才會直接賣

給被告」、「（原告問：土地過戶後是否還有跟被告有任何金錢往來？）答：都沒有。」、「（原告問：當初為何將我設定為抵押人？）答：起初設定時因為還沒有確定買賣的範圍，原告還沒有繼承之前，跟鄭來發持分的部分，有設定抵押權給別人，所以因為這樣就直接設定這兩筆來清償前一順位。」等語（見本院110年12月28日言詞辯論筆錄），其所陳述設定抵押權之經過與前揭代書李志祥所述情節相符，系爭抵押權乃為保障買受人一方在尚未能完成所有權移轉登記之前所作之擔保而設定，而雙方間買賣價金之交付則以原來債務抵償，且在前揭買賣雙方所簽訂之買賣契約書中依附圖分割部分土地由賣方自行出售與第三人部分即為本件原告所有之權利範圍等節，當堪已認定。

（四）至於被告抗辯其於83年間因代原告及其兄弟等人償還其他債權人黃平凱、張得田等人之債務一節，固據提出債務清償證明書、抵押權設定契約書、借據、他項權利證明書等影本為證據（見本院卷第63至81頁），被告並未另提出證據證明其所代為償還第三人黃平凱、張得田之款項為另外借貸與原告及其兄弟之借款，又未舉證證明其於83年間與原告及其兄弟、伯父等人簽訂前揭買賣契約書時，有另行支付買賣價金而非以舊債抵充價款等有利於己之事實，復參照被告於109年11月23日所提出於本院109年度司拍字第642號聲請拍賣抵押物之「民事聲請補充狀（裁定拍賣抵押物相對人係為債務人提供擔保之所有人）」記載：「貳、事實及理由：相對人於民國83年6月17日以附表所示不動產為債務人向聲請人所負債務之擔保，設定（本金）最高限額新臺幣264萬元之抵押權，依法登記在案。附件抵押權設定契約書、他項權利證明書、本票、登記簿謄本。緣因債務人鄭彥坤與聲請人於民國89年間，由聲請人代鄭彥坤家庭清償對黃平凱、陳福珍等人之欠款，雙方約定俟債務人申請變更土地使用用途並處分土地以清償借

款，並與其伯叔鄭來發（連貸債務人）共同提供土地及開立本票為連帶擔保；期間聲請人亦曾催討（附件：89年鈞民鈞院函影本）。豈知一拖多年仍未償還，日前亦電話連繫解決未果。謹依民法第八百七十三條第一項、非訟事件法第七十二條、民事訴訟法第七十八條及第九十五條聲請裁定准予拍賣抵押物，以保權益，實感德便。」等語，堪以認定上開被告代為償還被告及其兄弟對第三人黃平凱、張得田等人所負債務，轉而取得對原告及其兄弟之債權，當屬於原告所舉前揭83年間之借款，而用以抵充前揭土地買賣價金者，而被告對於原告及其兄弟等人所有債權，既已因雙方合意抵充買賣價金而受清償，則原告主張系爭抵押權所擔保之債權不存在一節，自堪以採取。從而，原告請求確認系爭抵押權所擔保之債權不存在一節，當堪准許。

(五) 又系爭抵押權設定登記內容固為擔保債務人對於債權人之借款債權，然依前述，系爭抵押權之設定原因乃作為前揭買賣土地於完成移轉登記前之買方擔保，而前揭買賣契約之賣方即原告及其兄弟、伯父等人業已依契約將買賣標的範圍之系爭土地所有權應有部分移轉登記予被告，而已履行完畢，已如前述，則原告主張系爭抵押權之擔保目的已經消滅一節，亦堪以採取。從而，原告請求被告應將系爭抵押權登記塗銷一節，亦堪認有理由。

三、綜上所述，原告主張系爭抵押權所擔保之債權業已消滅，請求確認系爭抵押權所擔保之債權不存在，並請求被告將系爭抵押權塗銷等節，均為有理由，應予准許。

四、至於原告請求停止執行部分，因並無原告所舉之109年度司拍字第642號強制執行程序進行中（該案號為聲請拍賣抵押物事件，並非強制執行事件案號），且原告未曾陳報有無強制執行案件進行中，自應予駁回。

參、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法與證據，經本院斟酌後，與本件判決結果已不生影響，故不一一論

01 列，附此敘明。

02 肆、結論：原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法  
03 第78條、第79條，判決如主文。

04 中 華 民 國 111 年 3 月 29 日  
05 民事第六庭 法 官 許瑞東

06 以上正本係照原本作成

07 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  
08 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 111 年 3 月 29 日  
10 書記官 曾怡婷