臺灣新北地方法院民事判決

113年度金字第450號

原　　告　黃邦宇（原名：黃邦儒）

訴訟代理人　廖威智律師

複　代理人　王昱棋律師

　　張名儀

被　　告　江宗榮

訴訟代理人　張國權律師

被　　告　金富建設股份有限公司

法定代理人　劉賴偉

上　一　人

訴訟代理人　郭令立律師

被　　告　劉賴偉

被　　告　劉柏廷

上被告三人

訴訟代理人　劉薰蕙律師

　　林俊佑律師

被　　告　吳佳潤

　　魏建中

　　洪震宸

江文杰（即韓乙綺之承受訴訟人）

上列當事人間請求侵權行為損害賠償事件，本院於中華民國115年7月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受訴訟以前當然停止。第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。他造當事人，亦得聲明承受訴訟。民事訴訟法第168條、第175條分別定有明文。查被告韓乙綺於本件起訴後之民國114年1月17日死亡，且因其全體繼承人均已拋棄繼承或不明，經本院以114年度司繼字第2633號、第3193號、第3353號裁定選任江文杰地政士為被繼承人韓乙綺之遺產管理人，並均已確定等情，此有韓乙綺之繼承系統表、除戶謄本影本、全體繼承人之戶籍謄本影本、戶役政資訊網站查詢之韓乙綺個人除戶資料、個人基本資料、本院上開民事裁定影本、本院家事法庭114年10月21日新北院胤家俊114年度司繼字第3193號函在卷可考，復經原告具狀聲明由江文杰承受訴訟（見本院卷二第27頁、第31至47頁、限閱卷），核與前揭規定相符，應予准許。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第3款定有明文。查原告聲明原為：1.被告應連帶給付原告新臺幣（下同）7,952,190元及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。2.被告金富建設股份有限公司應將原告所有如附表所示之不動產，於

109年1月21日以新北市板橋地政事務所板登字第016950號收件之最高限額抵押權設定登記予以塗銷。3.原告願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷一第11至12頁）。嗣於審理中變更聲明第3項為：第一項聲明原告願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷二第488頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，經核與前開規定相符，應予准許。

三、本件被告江文杰未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，應依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、原告主張：

㈠被告江宗榮、廖美玲（111年6月1日死亡，原告對廖美玲之訴部分另由本院裁定駁回）為「江媽炒房團」之負責人，以廖美玲（即「江媽」）為首，辦理多場不動產投資講座，吸納參與講座之民眾成為會員，鼓吹會員投資被告劉賴偉、被告劉柏廷擔任負責人之被告金富建設股份有限公司（下稱金富公司）推出之房產，共謀將「金富帝寶」之房價炒作至與市價顯不相當後，再將不實價格登載於實價登錄表，以上開詐欺手法，另搭配低頭期款及向會員稱若貸款成數不足可向被告金富公司無息借款，使會員簽立契約及本票；此外，江媽炒房團另有合作之銀行行員，透過虛偽填載、不實審核等方式包裝購屋者資料，蒙蔽銀行授信人員，使會員獲得高額房貸，並要求會員申請「不限定用途」之印鑑證明，以利代書辦理房屋過戶。但江媽炒房團實係與被告金富公司、銀行員及代書相互勾結，當會員依照江媽炒房團指示完成上開行為後，被告等人先在未經屋主同意下，將房屋進行二胎設定與被告金富公司，隨後被告金富公司否認可提供無息借款，並將無力償還借款之會員，持其所簽本票向法院聲請本票裁定後再為強制執行，致會員之房屋遭拍賣，再由被告等人派員投標並得標，藉此賺取價差獲取不法利益。

㈡韓乙綺為原告與江媽炒房團之主要聯繫對象，江媽炒房團與

被告劉賴偉、劉柏廷共同基於詐欺之犯意聯絡，將共同作成之不實實價登錄內容提供與原告，致原告誤信如附表所示不動產（下稱系爭房地）之價值為每坪56萬元，並以原告可向被告金富公司無息借款為誘因，搭配被告韓乙綺向原告稱系爭房地之原所有人即被告吳佳潤急於脫手，使原告有立即締結買賣契約之壓力，遂於108年7月21日與被告吳佳潤成立不動產買賣契約，以3,530萬元（每坪589,000元）之顯高於市價行情之總價購買系爭房地，並由與江媽炒房團共謀之聯邦商業銀行股份有限公司（下稱聯邦銀行）行員即被告魏建中為原告辦理銀行貸款，惟因原告自有資金加上銀行貸款仍有不足，在被告韓乙綺遊說下，被告金富公司遂與原告簽立「無息借款合約書」（下稱系爭無息借款合約書），成立900萬元之消費借貸契約，並簽立本票擔保該借款，原告更依江媽炒房團要求提供不限定用途之印鑑證明，於貸款審核通過後，再由與江媽炒房團共謀之地政士即被告洪震宸為系爭房地辦理所有權移轉登記。爾後被告等人於未經原告同意下，竟於109年1月22日私自持原告提供之不限定用途之印鑑證明，將系爭房地於109年1月21日以新北市板橋地政事務所板登字第016950號收件之第二順位最高限額抵押權設定登記與被告金富公司（下稱系爭抵押權）。

㈢因被告等人共同詐騙原告，使原告誤信系爭房地有每坪589,000元之價值，惟系爭房地實際上僅有每坪45萬元價值，故原告受有7,952,190元之損害【計算式：57.21坪×(589,000元-450,000元)=7,952,190元】，爰依民法第184條第1項前段、後段、第185條規定，請求被告對原告連帶負擔7,952,190元之侵權行為損害賠償責任，並依民法第213條第1項規定，請求被告金富公司將系爭房地回復至發生損害前之狀態，即將系爭最高限額抵押權予以塗銷等語。

㈣並聲明：

1.被告應連帶給付原告7,952,190元及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

2.被告金富公司應將原告所有如附表所示之不動產（即系爭房地），於109年1月21日以新北市板橋地政事務所板登字第016950號收件之最高限額抵押權（即系爭最高限額抵押權）設定登記予以塗銷。

3.第一項聲明原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠被告江宗榮：

與原告實際接洽購買系爭房地、辦理貸款事宜之人均為韓乙綺、廖美玲，原告亦同意由其等代為辦理購屋、貸款，及向被告金富公司借款等事宜，原告並未與被告江宗榮、吳佳潤、洪震宸、劉賴偉、魏建中等人接洽，且未受詐欺或陷於錯誤，前開被告亦經原告提起刑事告訴後經臺灣新北地方檢察署（下稱新北地檢署）檢察官114年度偵字第48709號（下稱第48709號不起訴處分書）為不起訴之處分。且原告曾與金富公司簽立之「無息貸款合約書」，可知原告確有因購買系爭房地而向金富公司借款、簽發本票及設定系爭最高限額抵押權，並無詐欺情事等語，資為抗辯。並答辯聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

㈡被告金富公司、劉賴偉、劉柏廷：

被告就買賣價金、購屋條件之爭執，應係與被告吳佳潤間問題，與被告金富公司、劉賴偉、劉柏廷無關。且原告已自承有與被告金富公司成立借貸契約、簽立本票擔保該借款，並設定系爭最高限額抵押權等情，而系爭房地之前手即被告吳佳潤於106年1月間向被告金富公司購買系爭房地時購屋總價款為3,335萬元，因被告吳佳潤自備款及銀行貸款仍不足1,210萬元，故被告吳佳潤就不足部分與被告金富公司約定緩期清償，並簽立無息貸款合約書，並於106年2月24日在系爭房地上設定擔保金額為1,452萬（即欠款金額1.2倍）之第二順位抵押權與被告金富公司。後原告向被告吳佳潤購買系爭房地時買賣總價金為3,530萬元，原告尋聯邦銀行設定抵押金

額為2,640萬元，回推貸款金額不超過2,200萬元（計算式：2,640萬元÷1.2=2,200萬元），且聯邦銀行在成為第一順位抵押權人前應也不會撥款，故原告顯有800萬元以上資金缺口，自須承擔被告吳佳潤積欠被告金富公司之900萬元，否則無從完成其與被告吳佳潤之買賣。故原告即於109年1月16日簽發3張票面金額各為360萬元，共計1,080萬元之本票與被告金富公司，以承擔被告吳佳潤對被告金富公司之欠款債務，並提供不限定用途之印鑑證明、印鑑章、土地建物權狀等文件與被告金富公司設定系爭房地之系爭最高限額抵押權，於原告承擔債務之次日即109年1月17日，被告金富公司即塗銷義務人為被告吳佳潤之抵押權，原告應也因此取得聯邦銀行之撥款（應係直接撥款與台新國際商業銀行股份有限公司，下稱台新銀行）。且被告金富公司並無對原告提供不實之實價登錄內容，原告購買系爭房地、設定系爭最高限額抵押權，並非因被告金富公司詐欺之侵權行為而受有損害，況被告劉柏廷業經第48709號不起訴處分書為不起訴之處分，被告劉柏廷則受新北地檢署檢察官114年度偵字第53541號不起訴處分書（下稱第53541號不起訴處分書）為不起訴之處分等語。並答辯聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

㈢被告吳佳潤：

被告吳佳潤為系爭房地之前所有權人，跟本件無關，106年1月23日之實價登錄資料為被告吳佳潤與前手購買之價格，108年7月21日之實價登錄資料為原告與被告吳佳潤購買系爭房地之價格等語，資為抗辯。並答辯聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

㈣被告魏建中：

原告向被告吳佳潤購買系爭房地、設定系爭最高限額抵押權等事實均與被告魏建中無關，被告魏建中是於108年7月31日第一次與原告會面，並填寫聯邦銀行之貸款申請書，且業經

第48709號不起訴處分書為不起訴之處分等語，資為抗辯。並答辯聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

㈤被告洪震宸：

被告洪震宸為地政士，與其他共同被告江宗榮等人所設立之訴外人地大實業有限公司（下稱地大公司）僅有正常業務往來，被告洪震宸雖有時會協助地大公司完成撰擬不動產買賣契約、處理稅務、房地過戶等事項，然被告洪震宸係一獨立執業之代書，並非聽命或受僱於地大公司或所謂「江媽炒房團」或組織成員。被告洪震宸於本件僅係出於一般代書業務之認知，即買賣雙方自行洽談完畢後確定成立買賣契約，進而協助進行系爭房地之過戶事宜，對其他被告與原告間交易商談內容並無所悉，遑論有共同詐欺侵權之故意，且被告吳佳潤業經第48709號不起訴處分書為不起訴之處分等語，資為抗辯。並答辯聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

㈥被告江文杰未於言詞辯論期日到場，亦未提出任何書狀作任何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

㈠按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任。不能知其中孰為加害人者亦同。造意人及幫助人，視為共同行為人。民法第184條第1項、第185條分有明文。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限。民事訴訟法第277條定有明文。又按侵權行為，須以故意或過失不法侵害他人之權利為要件。關於侵權行為賠償損害之請求權，以受有實際損害為成立要件，若絕無損害亦即無賠償之可言。損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間，有相當因果關係為成立要件。故原告所主張損害賠償之

債，如不合於此項成立要件者，即難謂有損害賠償請求權存在（最高法院48年度台上字第481號判決意旨參照）。復按民法第275條規定連帶債務人中之一人受確定判決，而其判決非基於該債務人之個人關係者，為他債務人之利益亦生效力，故債權人以各連帶債務人為共同被告提起給付之訴，被告一人提出非基於其個人關係之抗辯有理由者，對於被告各人即屬必須合一確定，自應適用民事訴訟法第56條第1項之規定(最高法院111年度台上字第517號判決意旨參照)。至民事訴訟法第56條第1項第1款所謂共同訴訟人中一人之行為，有利益於共同訴訟人或不利益於共同訴訟人，係指於行為當時就形式上觀之有利或不利於共同訴訟人而言，非指經法院審理結果，有利者其效力及於共同訴訟人，不利者其效力不及於共同訴訟人而言（最高法院52年台上字第1930號判決先例意旨參照）。且按在辯論主義下，當事人雖負有聲明證據及舉證之責任，惟法院對於證據之採酌，本可在法律所規定之職權行使範圍內自由評價，其得採摘之證據，不以負舉證責任之當事人所提出者為限。基於證據共通及主張共通原則與辯論主義和共同訴訟人獨立原則向自由心證主義退讓之精神，法院自可在不違反經驗及論理法則之前提下，斟酌共同訴訟人之訴訟資料（包括共同訴訟人之陳述），作為裁判之基礎，以期發現真實並促進訴訟（最高法院103年度台上字第714號判決意旨參照）。查原告主張購買系爭房地及設定系爭最高限額抵押權均係受被告共同詐欺之侵權行為所受損害，被告應連帶給付原告7,952,190元本息，被告金富公司則應塗銷系爭最高限額抵押權之登記等節，為本件除被告江文杰以外之全體被告所否認，且有利於被告江文杰，其抗辯效力自應及於被告江文杰。職是，原告主張之侵權行為事實既為被告否認，應由原告就侵權行為成立要件負舉證責任。

㈡查原告於108年7月21日與被告吳佳潤簽立「不動產買賣契約書」，以總價3,530萬元（含第一期款170萬元、第二期款130萬元、第三期款230萬元、第四期尾款3,000萬元）向被告

吳佳潤購買系爭房地，該筆買賣之承辦代書為被告洪震宸，並於108年11月18日以買賣為原因為系爭房地之所有權移轉登記；原告於108年7月31日與聯邦銀行簽立「個人戶貸款申請書」，貸款2,200萬元，該貸款申請書記載「協銷人員或轉介人姓名（員編）」為被告魏建中，並於108年11月18日將系爭房地設定擔保債權總金額2,640萬元之最高限額抵押權與聯邦銀行；原告復於109年1月22日將系爭房地以字號板登字第016950號設定擔保債權總金額1,080萬元、擔保債權種類及範圍為「擔保債務人對抵押權人現在（包括過去所負限在尚未清償）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，包括上開買賣不動產之擔保契約」之系爭最高限額抵押權與被告金富公司；被告金富公司於原告買受系爭房地迄今均由被告劉賴偉任董事長，被告劉柏廷則為董事之一等節，有不動產買賣契約書、系爭房地建物登記第一類謄本影本、板橋地政事務所第16950號登記申請書影本、個人戶貸款申請書影本、被告金富公司股份有限公司變更登記表（見本院卷一第43至47頁、第49至52頁、第53至56頁、本院卷二第163頁、限閱卷）可稽，首堪認定。

㈢又原告就與本件主張之相同事實，對被告江宗榮、廖美玲、劉柏廷、韓乙綺、吳佳潤、魏建中、洪震宸、劉賴偉等人提起刑法第339條第2項之共同犯詐欺得利罪告訴，其中被告江宗榮、吳佳潤、魏建中、洪震宸、劉賴偉經第48709號不起訴處分書以罪嫌不足為不起訴之處分，廖美玲、韓乙綺經第48709號不起訴處分書以死亡為由為不起訴之處分，另被告劉柏廷經第53541號不起訴處分書以罪嫌不足為不起訴之處分等節，有第48709號、第53541號不起訴處分書影本可稽（見本院卷二第51至63頁），且經本院調取前開偵查案件卷宗查閱無訛。另被告江宗榮、劉賴偉、劉柏廷、韓乙綺，曾因與本件事實不同（原告非告訴人）之售屋糾紛，被告江宗榮因涉犯組織犯罪防制條例第3條第1項前段指揮犯罪組織、刑法第216條、第210條行使偽造私文書、刑法第339條之4第

1項第2款之3人以上共同詐欺取財、違反銀行法第125條之3第1項之詐欺銀行且犯罪所得達1億元以上等罪嫌；韓乙綺因涉犯組織犯罪防制條例第3條第1項後段參與犯罪組織、刑法第216條、第210條行使偽造私文書、刑法第339條之4第1項第2款之3人以上共同詐欺取財、違反銀行法第125條之3第1項之詐欺銀行且犯罪所得達1億元以上等罪嫌；被告劉賴偉、劉柏廷因涉犯刑法第214條使公務員登載不實罪嫌，而經新北地檢署檢察官111年度偵字第33132號、112年度偵字第2882號、第15190號起訴書提起公訴，現繫屬於本院113年度金重訴字第7號刑事案件審理中（其中韓乙綺被訴部分因死亡而經該案刑事判決公訴不受理在案），並經新北地檢署檢察官112年度偵字第5179號併辦意旨書移送併辦，另被告江宗榮、廖美玲、韓乙綺、洪震宸、劉賴偉、劉柏廷其餘被訴部分則經新北地檢署檢察官111年度偵字第33132號、第47542號、112年度偵字第2882號、第15190號不起訴處分書為不起訴處分，此節有前開起訴書、併辦意旨書、判決書、不起訴處分書等影本可查（見本院卷二第11至15頁、第65至104頁），並經本院調取本院113年度金重訴字第7號刑事案件電子卷證查閱無訛，先予敘明。

㈣訴之聲明第一項部分：

1.原告並未受有7,952,190元之購屋差額損害：

⑴查系爭房地之實價登錄資料記載曾於106年1月23日以每坪57.22萬元（每平方公尺17.31萬元）、總價3,335萬元售出；復於108年7月21日以每坪60.56萬元（每平方公尺18.32萬元）、總價3,530萬元售出，有內政部不動產交易實價查詢服務網網頁列印資料可稽（見本院卷二第389頁、第391頁），且原告、被告金富公司、劉柏廷、劉賴偉、吳佳潤均不爭執106年1月23日部分為被告吳佳潤向前手買受系爭房地、108年7月21日部分為本件原告向被告吳佳潤買受系爭房地之交易資料（見本院卷二第399至400頁），且原告表示：不確定廖美玲、韓乙綺所提供之不實實價登錄表是否為前開

實價登錄表，但廖美玲、韓乙綺提示與原告的實價登錄價格就如106年1月23日的實價登錄資料所示，亦不爭執被告吳佳潤向前手買受之價格如該實價登錄資料所示，但該價格是被告等人和江媽炒房團共同炒作出來的，參照其他買家像是訴外人陳筱慧、劉芯鈴、彭萬生、鍾乙淳等人於新北地檢署112年度偵字第15190號等案件（下稱另案起訴案件）偵查中所述，廖美玲會佯稱金富公司金富帝寶建案行情在每坪60萬元以上，使上開買家誤信自己用每坪55萬元至58萬元價格購屋是划算的，但經調查官詢問過程提示實價登錄實際行情只有每坪45萬元等語（見本院卷二第285至286頁、第400頁）。

⑵惟觀諸另案起訴案件中告訴人於警詢或偵查中所述，其中訴外人劉月綉稱：（問：經上網路查詢金富帝寶建案於105年至106年週邊房價實價登為每坪約47萬元上下，與妳購買金富帝寶建案每坪57萬元，每坪相差10萬元上下，為何妳還要購買？）因為建商說可低頭期款甚至是零元買房及二年無息貸款之方式，讓我認為可輕鬆購屋，我才會購買；訴外人劉芯鈴稱：（問：經上網路查詢金富帝寶建案於105年至106年週邊房價實價登為每坪約47萬元上下，與妳購買金富帝寶建案每坪55萬元，每坪相差10萬元上下，為何妳還要購買？）因為我沒有做市場調查，且完全相信江宗榮及廖美玲等人，他們說該建案行情已在每坪60萬元上下，我買一坪55萬元已經有賺了，二、三年後若要出售可再賺一筆，另該建案可以二年之內無息貸款，即承諾一或二年後會幫忙辦理轉增貸，再用增貸出來的錢還給建商等許多保證，所以我才會購買；訴外人彭萬生稱：（問：經上網路查詢金富帝寶建案於105年至106年週邊房價實價登為每坪約47萬元上下，與你購買金富帝寶建案每坪56萬元，每坪相差10萬元上下，為何你還要購買？）因為我和我老婆完全相信江宗榮及廖美玲等人，他們說該建案行情已在每坪60萬元上下，我買一坪56萬元多算已有賺了，二、三年後若要出售可再賺一筆，另該建案可以低頭期款甚至是零元買房及二年之內無息貸款，及承諾一

或二年後會幫忙辦理轉增貸，再用增貸出來的錢還給建商等許多保證，所以我才會購買；訴外人鍾乙淳表示：當時我與廖美玲有簽立「承購房屋協議說明」，載明我購買的是金富帝寶A1-13樓，總價欄位記有「2220/2490萬」，我不太記得廖美玲當時怎麼跟我說明為何會有2個價格，我理解的是其中一個是市價，一個是購屋價格，廖美玲有告訴我們可以用比較便宜的價格買到房子，房屋原價為2,490萬元，我可以用2,220萬元買到等語（見本院卷二第348頁、第363至364頁、第372頁、第379至380頁）。可知前開告訴人均係於105年至106年間向被告金富公司購入「金富帝寶」房屋，買入價格與當時週邊房價實價登錄價格相距約每坪7至10萬元，與本件原告係於108年間向於106年購入系爭房地之被告吳佳潤購買房屋，而非向被告金富公司購買房屋，買賣價格與吳佳潤購入同一房屋之價格相距約每坪2.5萬元，其買賣時間、情節明顯有異；且被告吳佳潤亦表示其於106年1月23日購入房屋之價格與實價登錄價格相同；又週邊房價即令有異，亦可能因房屋地段、屋齡、有無裝潢或其他屋況條件，或因買賣時間差異而有市價漲跌，或因買賣當事人間其他考量，諸如前揭告訴人所陳頭期款金額或貸款難易度等，以具體形成個別買賣契約中之買賣價金；再原告未舉其他事證，證明系爭房地於原告買受之108年間市價確為其主張之每坪45萬元，是難僅以前開告訴人所陳及另案起訴案件於偵查中查詢105年至106年間週邊房價實價登錄資料約為47萬元等節，而認廖美玲、韓乙綺出示前開106年間實價登錄價格與原告係施用詐術，或認系爭房地於108年間之客觀交易價值僅為原告所稱之每坪45萬元，是原告主張因此受有房價損害，並無可採。

2.至原告主張被告施用詐術之內容，除以不實實價登錄資料使原告誤信房屋價值外，尚包含被告以製作金流得順利予銀行貸款、扣除貸款即頭期款不足部分可向被告金富公司無息借款等詐術部分（見本院卷二第465頁）。惟原告自承：原告1

15年4月7日民事準備狀中第2頁第一點所載「自行或指示買家製作失效定存單或不實文件，提交銀行，致申貸銀行之核貸人員陷於錯誤而貸款與借款人」、第4頁第四點所載「製作金流得順利與銀行貸款」，僅是引用另案起訴案件之案情，本件原告金流都是實在的，沒有偽造之情形等語；原告不爭執與被告金富公司有消費借貸法律關係存在，如無息借款合約書所載900萬元等語（見本院卷二第399頁、第401至402頁），而難認前開原告主張為可採。

3.職是，原告既未受有7,952,190元之購屋差額損害，亦難認被告有何共同施用詐術之情，即不符侵權行為損害賠償請求權之構成要件，是原告依民法第184條第1項前段、後段、第185條規定，請求被告應連帶給付原告7,952,190元本息部分，即屬無據，應予駁回。

㈤訴之聲明第二項部分：

1.原告確有積欠被告金富公司900萬元債務：

⑴查原告與金富公司於109年1月16日簽立「公司無息貸款合約書」（下稱系爭無息貸款合約書），上載甲方為原告，乙方為被告金富公司，約定內容為「茲就甲方購買新北市○○區○○路000巷00號10樓房屋【按：即系爭房地門牌號碼】，因尚有購屋款900萬元整，同意就差額部分先開立1.2倍商業本票給於乙方，並於銀行撥款後二日內提供該戶為擔保品設定抵押權予乙方，待甲方償還購屋款差額時，乙方須退還甲方所開立的商業本票。若甲方對設定抵押權予乙方時提出任何異議，則視同違約，甲方應將購屋款差額之兩倍返還做為違約罰金，恐口無憑，特立此約」，有系爭無息貸款合約書影本可查（見本院卷二第195頁）。

⑵按依民事訴訟法第279條第1項、第3項規定意旨，當事人主張之事實，經他造於言詞辯論時自認者，無庸舉證，除當事人能證明其自認之事項與事實不符，而得依法撤銷外，該自認於辯論主義所行之範圍內，當有拘束當事人及法院之效力，他造即免就該事實之舉證責任，法院並應認其自認之事

實為真而以之為裁判之基礎，不得為與自認之事實相反之認定，當事人亦不得任意託詞更正事實上陳述，更為反於自認意旨之主張。查原告表示：對於被告金富公司主張「原告於109年1月16日開立三張360萬元，共計1,080萬元本票給被告金富公司，承擔吳佳潤對被告金富公司之購屋欠款債務，並提供印鑑證明、印鑑章、土地建物權狀等文件給被告金富公司設定第二順位抵押權，於原告承擔債務之次日即109年1月17日，金富公司即塗銷吳佳潤之抵押權，原告也因此取得聯邦銀行撥款與台新公司，而於109年1月21日塗銷台新銀行之第一順位抵押，金富公司並於109年1月22日設定原告之系爭最高限額抵押權」等情，對事實無意見，主張設定系爭最高限額抵押權未經原告同意等語；被告吳佳潤則表示：同意被告金富公司主張等語（見本院卷二第234頁）。是原告除爭執設定系爭最高限額抵押權之合意外，對被告金富公司其餘所主張事實，包含原告承擔被告吳佳潤債務部分，已為自認。嗣原告否認承擔被告吳佳潤向被告金富公司的借款等語，而撤銷自認，經被告金富公司表示不同意原告撤銷自認等語（見本院卷二第401至第402頁），自應由原告證明前開自認與事實不符，始得撤銷自認，惟原告並未舉證，且被告金富公司主張：原告在被告吳佳潤還未清償債務時就購買系爭房地，原告的貸款聯邦銀行已告知原告系爭房地上有被告金富公司之抵押權，原告如不承擔被告吳佳潤之貸款，被告金富公司不可能塗銷抵押權，聯邦銀行也不可能貸款，原告就無從完成與被告吳佳潤間買賣，原告也承認與被告金富公司間有借貸關係，金富公司也沒有再交付借款款項給原告，被告吳佳潤當時積欠被告金富公司之債務為900萬元等語（見本院卷二第402頁），則堪信原告以系爭無息貸款合約書向被告金富公司就購屋款差額借款900萬元部分，應係承擔被告吳佳潤原積欠被告金富公司之900萬元債務無訛。

2.原告與被告金富公司確有設定系爭最高限額抵押權之合意：查系爭無息貸款合約書上明載就前揭900萬元債務，原告同

意先開立1.2倍本票與被告金富公司，並於銀行撥款後二日內提供系爭房地為擔保品設定抵押權予被告金富公司等情。且原告亦不爭執有簽立1,080萬元之本票擔保前開借款及提供不限定用途之印鑑證明等情（見本院卷一第15頁）。惟原告爭執其與被告金富公司間並無設定系爭最高限額抵押權之合意，並以韓乙綺於第48709號不起訴處分書之案件偵查中供稱：「告訴人（即原告）可能不知道被設定抵押，所以雖然他有借錢，但他不知道被設定抵押」等語，及訴外人即另案起訴案件中告訴人陳志豪、劉月綉亦稱被告金富公司於其房屋設定第二順位抵押權未經渠等同意，倘知道要設定第二順位抵押權根本不會簽發本票等語為據（見本院卷二第287至288頁；韓乙綺偵查中筆錄見本院卷二第327頁）。惟查，原告前揭主張顯與系爭無息貸款合約書所載願提供系爭房地設定抵押一節不符，對此原告雖表示：系爭無息貸款合約書內容和原告主張矛盾是因為原告不了解契約內容等語（見本院卷二第403頁），然前開約定內容非屬難解，且設定抵押權與簽發本票均屬擔保債務之方法，債務人就同一擔保債務同時設定抵押權及簽發本票以為擔保，亦無不可，是原告此部分主張，難以採信，原告與被告金富公司確有設定系爭最高限額抵押權之合意，堪以認定。

3.從而，本件被告既無原告主張之侵權行為事實，且原告對被告金富公司有900萬元債務存在，再原告確有與被告金富公司設定系爭最高限額抵押權擔保該900萬元債務之合意，則原告依民法第213條第1項規定請求被告金富公司將系爭房地回復至發生損害前之狀態，即將系爭最高限額抵押權設定登記予以塗銷，並無理由，應予駁回。

四、綜上所述，原告以上開原因事實，依民法第184條第1項前段、後段、第185條規定，請求被告連帶給付7,952,190元本息，及依民法第213條第1項規定，請求被告金富公司將系爭最高限額抵押權設定登記予以塗銷，均屬無據，應予駁回。

又原告聲明第一項之訴既經駁回，其該部分假執行之聲請亦失其依據，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　2　　日

民事第五庭　審判長法　官　黃信樺

法　官　陳囿辰

法　官　陳彥君

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　　115　　年　　9　　月　　2　　日

書記官　游舜傑

附表：系爭房地

編號	土地/建物標示	面積（平方公尺）	權利範圍
1	新北市○○區○○段000地號土地	2,815	10,000分之91
2	新北市○○區○○段0000○號建物（坐落新北市○○區○○段000地號土地）	十層：117.37 陽台：12.5 雨遮：10.25	全部