臺灣新北地方法院民事判決

114年度訴字第2500號

原　　告　鍾鳳英
訴訟代理人　康皓智律師
　　鍾宛蓁律師
被　　告　潘百靜
訴訟代理人　范振中律師
　　詹雅婷律師

上列當事人間請求撤銷契約等事件，經本院於民國115年6月9日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應將如附表二所示不動產於民國113年10月23日為被告設定之新臺幣11,250,000元之最高限額抵押權所擔保之債權於超過新臺幣8,476,873元部分之登記塗銷。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔百分之95，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、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項第2、3款分別定有明文。查，原告起訴時聲明：㈠被告與原告間就附表一編號1所示之不動產所為之借貸契約與所有權移轉均撤銷。㈡被告應塗銷附表一編號1所示不動產之所有權登記，並回復登記予原告（見臺灣新竹地方法院【下稱竹院】114年度訴字第411號卷【下稱竹院卷】第11頁）。嗣於民國114年5月29日言詞辯論期日，表示附表一編號1之土地應變更為附表一編號2所示（見竹院卷第79頁）。復於114年11月4日以民事準備暨陳報二狀，變更聲明為：㈠撤銷原、被告間於113年10月25日間簽署之消費借貸契約（下稱系爭借貸契約）。㈡被告應塗銷

附表二所示之不動產（下稱系爭不動產）抵押權登記。㈢願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第83至84頁）。經核原告所為上開訴之聲明之變更，核屬係本於同一基礎事實，且就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有一體性，亦不甚妨礙被告之防禦及訴訟之終結，符合上揭規定，應予准許。

貳、實體部分

一、原告主張：

㈠原告因詐欺集團（下稱系爭詐欺集團）成員即訴外人李惠珍施用詐術而陷於錯誤投資共新臺幣（下同）420萬元；嗣被告與系爭詐欺集團見有機可趁，遂勾結暱稱為「貸款專員Peter潘」、「俊儒-金主-貸款信貸」等人慫恿原告辦理貸款，由「貸款專員Peter潘」向原告宣稱其為中租員工，並傳送名片以取信原告，使原告陷於錯誤，認「貸款專員Peter潘」有能力找尋金主即「俊儒-金主一貸款信貸」借貸款項予原告，並由被告出名借款共750萬元予原告（下稱系爭借款），於113年10月25日簽署系爭借貸契約，原告旋以名下系爭不動產設定1,125萬元最高限額抵押權予被告（下稱系爭抵押權），並簽立票號TH0000000、面額750萬元之本票一紙（下稱系爭本票）以擔保系爭借款，嗣原告欲提領獲利款項時無法出金且發現該投資網站突然關閉，始驚覺受騙。

㈡原告得依民法第92條或第74條規定，請求撤銷系爭抵押權，並依民法第767條第1項中段規定，請求塗銷系爭抵押權之登記：

系爭借款、本票、抵押權設定，均係系爭詐欺集團施用詐術，使原告陷於錯誤而為意思表示所為，而被告與系爭詐欺集團間熟識且有行為分擔，顯可得而知其等詐欺原告，與民法第92條規定之情形相符。又原告於前揭投資詐騙中已投入鉅款而陷於財務困境，復在系爭詐騙集團持續洗腦下進行貸款，致進一步與被告成立系爭借款關係及設定系爭抵押權之行為，然原告對於不動產抵押及貸款流程欠缺經驗，且於簽

約過程中資訊顯不充分，包括簽署多份內容未明之文件、未獲提供契約副本，亦未充分理解相關費用及程序，足認係在輕率或無經驗之狀態下為意思表示，與民法第74條規定之情形相符。故原告得依民法第92條或第74條規定，以本件起訴狀繕本送達作為撤銷系爭借款、系爭本票及系爭抵押權之意思表示，並依民法第767條第1項規定，請求被告塗銷系爭抵押權登記。

㈢縱認前述詐欺行為未成立，然被告就系爭借款於扣除三期利息、代書費、服務費後，僅當面交付56萬元，及後續匯款550萬元至原告帳戶，則原告就系爭借款實際僅獲606萬元，則系爭借款債權應於606萬元內之範圍內為有效。爰依民法第74條、第92條第1項（擇一為有利原告之判決）、第767條第1項規定提起本件訴訟等語，並聲明：㈠撤銷原、被告間於113年10月25日間簽署之系爭借貸契約。㈡被告應塗銷系爭抵押權登記。㈢願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠兩造原不相識，因原告有資金需求，係透過中間人即訴外人王俊儒（下逕稱其名）介紹而認識。嗣兩造於113年10月25日簽署系爭借貸契約，約定由被告出借750萬元予原告即系爭借款，為擔保系爭借款，雙方於同日約定以原告名下系爭不動產設定系爭抵押權予被告。嗣被告向原告確認其借款用途為購買不動產自住後，即於同日與原告相約於板橋地政事務所交付現金200萬元並由原告本人收執，剩餘550萬元款項則依原告指示，以被告之國泰世華銀行帳戶分別匯款至原告名下各帳戶即永豐銀行150萬元、國泰世華銀行150萬元、第一商業銀行100萬元、安泰商業銀行100萬元、土城區農會50萬元，則系爭借貸契約已合法成立並履行，故原告依約應自114年1月下旬開始清償利息，惟迄今未支付任何利息，亦未返還借款。

㈡兩造間之法律關係僅為單純消費借貸，且被告於出借款項前亦向原告二次確認借款並非遭到詐騙而為之。另原告後續曾

再向被告請求借款100萬元，然因原告就系爭借款未還且需求之時間緊急，被告遂拒絕借款，並透過王俊儒轉由其他管道洽找原告，避免其遭到詐騙，故原告主張被告涉及系爭詐欺集團，全然無據。

㈢縱原告因遭第三人詐騙而產生資金需求，進而向被告借款，此亦僅屬於原告個人借款動機錯誤，與系爭借貸契約之成立無涉，且被告對於原告是否受詐騙並無從知悉，亦已盡調查義務，則其借款之意思表示效力當不受影響，亦不得據此主張撤銷系爭借貸契約等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本件不爭執事項：

㈠兩造於113年10月25日簽署系爭借貸契約，約定原告向被告借款750萬元。

㈡原告為擔保系爭借款而提供系爭不動產為擔保，設定最高限額抵押權1,125萬元。

㈢原告向被告表示借貸金額供作購買不動產自住使用。

㈣原告於113年10月25日有簽收如被證5之現金收據，被告並於當日匯款550萬元與原告。

四、本件爭點：

㈠被告有無詐欺原告？原告依據民法第92條規定，撤銷系爭借貸契約之消費借貸意思表示，有無理由？

1.按因詐欺或被脅迫，而為意思表示者，表意人固得依民法第92條第1項前段之規定撤銷其意思表示。但當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條定有明文。當事人主張其意思表示係被詐欺或脅迫而為之者，應就其被詐欺或被脅迫之事實，負舉證之責任。原告主張其遭被告及所屬系爭詐欺集團詐欺，因而簽署系爭借貸契約及辦理系爭抵押權設定乙情，為被告所否認，揆諸前開說明，應由原告就此有利於己之事實，盡舉證之責。

2.原告主張被告與LINE暱稱「貸款專員Peter潘」、「俊儒-金

主-貸款信貸」共同詐欺原告乙情，固據其提出原告與「貸款專員Peter潘」之line對話紀錄、原告與「俊儒-金主-貸款信貸」之line對話紀錄為證(見本院卷第113至134頁)。然查，依上開對話紀錄所示，原告於113年10月18日向「貸款專員Peter潘」提出借貸300萬元之需求，「貸款專員Peter潘」向原告表示需提供不動產作擔保，並告知所需之建物謄本、身分證、房屋現況照片等文件資料以及後續撥款流程；翌日即同年10月19日「貸款專員Peter潘」提出貸款750萬元、預扣3期利息、代書費及服務費，實拿606萬元之資訊，原告允諾後，「貸款專員Peter潘」再於同年10月21日與原告相約翌日辦理抵押權設定之時間以及教導原告與代書應對方式；113年10月25日「俊儒-金主-貸款信貸」將原告與宇凡拉進群組，並傳送交付現金之影片，並同時詢問原告借款用途、確認原告並無遭詐騙，原告並表示借貸用途為買房子並不是詐騙；114年1月13日原告在群組再詢問借貸期間以及利息數額等語，由上開訊息可知，原告先與「貸款專員Peter潘」聯繫並提出借款需求，由「貸款專員Peter潘」告知所需文件及貸款條件，並告知需以投資房地為由向金主借款；嗣原告再與「俊儒-金主-貸款信貸」之人聯繫，由「俊儒-金主-貸款信貸」負責與原告確認借貸原因及款項以及後續利息之交付，是原告係透過「貸款專員Peter潘」與「俊儒-金主-貸款信貸」取得聯繫，並取得系爭借貸款項，此僅得推知被告借貸款項與原告，係經由中間仲介「貸款專員Peter潘」、「俊儒-金主-貸款信貸」而與原告取得聯繫，並由仲介方交付款項予原告，要難以此即認被告有與系爭詐欺集團成員共同詐欺原告。

3.且經證人王俊儒證述：我是國泰世華銀行之業務理財專員，從事約8年，我自113年4月開始從事仲介借貸，因我朋友家從事代書，有借貸需求故而向我詢問有無借貸管道，我的金主就是我的客人，也就是被告，當時因被告是我的銀行客戶而認識，我有介紹蠻多人向被告借錢，原告就是其一。原告

是由我朋友吳宇凡介紹，吳宇凡會傳送欲借款人之借款原因、借款金額、不動產謄本、不動產照片等資料給我，我會先作不動產估價，看成數有無在安全值內，我再與金主聯絡，由金主決定是否同意借款，如果金主同意借款，吳宇凡就會去做抵押權設定，抵押權設定金額為借款金額之1.5倍，抵押權設定完畢後就會約款項交付時間以及簽署借據時間，時間都是吳宇凡約，並由吳宇凡準備借據、本票、設定文件、他項權利證書、詐騙宣導、無出租證明等資料，有些是交付款項時當場書寫，有些會在交付款項前書寫完畢，我幫忙介紹借貸可以取得超過1%以上的利息作為報酬；本件是吳宇凡向我表示有750萬元之借貸需求，我再轉告金主，系爭借貸契約書是原告在地政事務所書寫，當時在場有代書助理、吳宇凡、我及原告，被告並未到場，借貸契約書、證明書、授權書、建物無租賃切結書均是原告親筆簽名，我還有詢問借貸原因，怕原告被騙，我當天帶200萬元到現場，全數交給原告，原告有再算3個月利息即405,000元給我，吳宇凡介紹的案件都是預收3期利息，當日到現場是吳宇凡約的，當日交付金錢後，我有加原告的line並建立群組，群組人員就是我、吳宇凡及原告，「俊儒-金主-貸款信貸」就是我等語(見本院卷第145至156頁)；證人吳宇凡證述：我從事房屋仲介7年了，113年5月、6月開始兼職做資金借貸仲介，我大概經手有20件左右，因為後續發現中間人有問題而暫停仲介；王俊儒是我國中同學，我們有合作做資金借貸，由我母親友人張淑瑜介紹案件給我或我母親，我再轉介給王俊儒，由王俊儒評估房屋現值以及找金主，王俊儒會給我大概半個月利息，被告是王俊儒找的金主，我並不認識，交錢則是由張淑瑜去跟借款人約時間，再將時間告知我跟王俊儒，我會準備借款契約書、本票、防詐宣導等文件，借款會先預扣3期利息，沒有其他手續費及服務費；本件我與王俊儒到現場後，有向借款人詢問借款原因，原告表示是要換房子，確認沒有問題後，就請借款人寫借款契約書、授權書、證明

書、建物無租賃切結書、防詐宣導等文件，當日並送抵押權設定，設定完後就現場交付款項，交付現金200萬元予原告，原告再拿3個月預扣利息給王俊儒，剩下550萬元是匯款等語(見本院卷第196至203頁)，互核其等證述，關於仲介經過、借據等文件準備以及款項交付方式、預扣利息數額、抵押權設定等流程俱屬一致，且與前開原告與「俊儒-金主-貸款信貸」之line對話紀錄所示內容相核一致，可知其等證述，應堪採信。由此可知，吳宇凡經由他人介紹而得知原告有借貸需求，其進而將此資訊通知王俊儒，由王俊儒評估擔保品是否與借貸數額相當並與金主即被告聯繫，嗣被告同意出借款項後，由吳宇凡與介紹人約定抵押權設定及款項交付日期，以及準備需簽署之借貸等文件，由原告到場親筆簽署借貸契約、本票等文件後，王俊儒復為金主交付現金200萬元款項予原告，餘款則以匯款為之，顯見被告係經由熟識之銀行專員王俊儒知悉原告借貸需求，經由王俊儒告知擔保品相當後而出借款項，其出借款項之程序亦與民間借款流程相合，難認有何詐欺之情事。況即便原告係受人詐騙而向其等所告知管道向貸款公司接洽借款事宜，亦難遽認被告即係詐騙集團成員，或與詐騙集團成員共同詐騙原告；抑或被告確有知悉原告係受他人詐騙而向被告借款，並以系爭不動產設定系爭抵押權。

4.況原告另向「貸款專員Peter潘」詢問與代書之應答內容，由「貸款專員Peter潘」告知：「跟他說近期要投資房地產，跟幾個朋友在看，現在銀行不給貸款了，所以才找到民間」等語(見本院卷第121頁)，顯見原告於借貸時即欲對貸款人隱匿實際借款原因，原告復於防詐宣導文書上書寫「借貸用途為購買不動產自住」等語；並於王俊儒向其確認借貸原因時，表示「借貸用途、不是詐騙」等語，有該文書及對話紀錄在卷可參(見本院卷第43頁、第131頁)，可知原告在與王俊儒討論借貸事宜時，係以其與「貸款專員Peter潘」商議之購買房屋為借貸事由，被告及王俊儒亦係在以購屋為

借貸原因之基礎下出借款項，益徵被告對於原告實際借款原因並不知悉，遑論有與「貸款專員Peter潘」共同為詐欺原告之可能。

5.此外，原告就其所主張係遭詐騙而向被告借款，被告為共同詐騙之人或知悉其被詐騙事實或可得而知等情，未能提出其他可資證明之證據，則原告縱係因遭詐騙而向被告借款而將借款交付詐騙集團屬實，亦不足為原告有利之認定，其主張依民法第92條規定撤銷系爭借貸契約之意思表示，並請求塗銷系爭抵押權，尚不足取。

㈡原告依據民法第74條規定，撤銷系爭借貸契約之消費借貸意思表示，有無理由？

1.按法律行為，係乘他人之急迫、輕率或無經驗，使其為財產上之給付或為給付之約定，依當時情形顯失公平者，法院得因利害關係人之聲請，撤銷其法律行為或減輕其給付。民法第74條第1項定有明文。又民法第74條第1項規定意旨，係違背公序良俗及誠信原則的特殊形態，因行為人違反公平交易原則，其法律行為內容欠缺社會妥當性，法律乃允許不利益當事人事後減輕其給付，避免暴利行為之相對人獲取暴利，而有不公平情事發生。故民法第74條之適用，須具備二個要件，即主觀上，需係乘他人之急迫、輕率或無經驗，另客觀上，須其財產上之給付，或為給付之約定，依當時情形顯失公平，此二者均應就具體事實決之，由主張者負舉證責任。

2.查，本件原告並未就被告為詐欺集團成員，或與詐欺集團成員共同詐欺原告，或知悉原告受詐欺之事實，而向被告借款之事實舉證，已如前述。又系爭借貸契約之簽署日期為113年10月25日，本件係原告向被告借款750萬元，被告亦已以現金200萬元及以匯款方式交付該550萬元借款，原告因此提供系爭不動產設定系爭抵押權及預告登記以擔保系爭借款債務，客觀上難認有何顯失公平之情形。且原告係於代書、王俊儒、吳宇凡等人面前，親筆簽署系爭借貸契約及切結書等文件，並於王俊儒詢問原告借款之目的，原告陳稱係欲購屋

並於防詐宣導文件簽署借貸用途為購屋自住等情，已如前述。原告縱有遭詐騙集團詐欺之事，然原告並未能證明被告為詐欺行為共犯，或被告知悉原告遭他人詐騙之事實，顯見原告不能證明被告係利用原告急迫、輕率或無經驗之情形下，同意成立系爭借貸契約及設定系爭抵押權，自難認原告已盡舉證責任。從而，原告主張依民法第74條第1項之規定，請求撤銷系爭借貸契約及系爭抵押權等法律行為及減輕給付，並無理由，不應准許。

㈢原告依據民法767條規定，請求被告塗銷系爭抵押權，有無理由？

1.查，系爭抵押權為最高限額抵押權，且其登記擔保債權之種類及範圍：「擔保債務人對抵押權人現在(包含過去所負現在尚未清償)及將來在抵押權設定契 約書所定最高限額內所負之債務，包括借款、票據、保證債務」，並約定擔保債權清償日其為114年10月21日，有登記申請書在卷可參（見竹院卷第58頁），又兩造亦不爭執系爭抵押權擔保債權為系爭借款，是系爭抵押權擔保系爭借款，且系爭抵押權擔保之債權已屆期而確定，此部分事實，先予認定。

2.按抵押權為從物權，以主債權之存在為其存在之前提，故如主債權因清償、免除、抵銷或其他原因而消滅時，則抵押權自亦當然隨之消滅。而抵押權所擔保之主債權未全部消滅前，抵押人尚不得請求塗銷該抵押權設定登記（最高法院85年度台上字第227號判決意旨參照）。次按消費借貸為要物契約，因金錢或其他代替物之交付而生效力，故利息先扣之消費借貸，其貸款之本金應以利息預扣後實際交付借用人之金額為準（最高法院29年渝上字第1306號判例、107年度台上字第1031號判決意旨參照）。查：被告所交付之款項200萬元，其中405,000元為預扣利息，由原告自該200萬元再行取出交付給王俊儒乙節，此據證人王俊儒、吳宇凡證述如前，且為被告所不爭執，則上開405,000元既為預扣利息，而未實際交付借用人即原告，自不成立金錢借貸，無從認屬

系爭擔保債權確定日（即114年10月21日），為系爭抵押權擔保之債權範圍。至其餘1,595,000元現金及匯款550萬元，既已交付原告，縱原告稱代書費及服務費之費用其亦未取得等語，然上開款項為其與「貸款專員Peter潘」所合意之內容，與被告無涉，與貸與人先扣利息後未實際交付借款，不成立消費借貸之預扣利息不同，自仍屬被告交付原告借款之一部分，無從扣除。故被告已既將上開款項交付原告，其與原告於7,095,000元之範圍內消費借貸即已成立，洵堪認定。是兩造間之借款本金應為7,095,000元。

3.再系爭借款約定之利息以年利率百分之16計算乙情，此為兩造所不爭執(見本院卷第266頁)，而上開借款自113年10月25日至還款日114年1年25日，則借款期間之利息應為283,800元(計算式：7,095,000元x16%÷12個月x3個月=283,800元)，為系爭抵押權擔保範圍。至遲延利息部分，原告迄未清償契約借款，應負自約定債務清償日114年1月25日翌日起至114年10月21日止以年息16％計算之遲延利息836,627元（計算式：7,095,000元x16％÷365日x269日＝836,627元，元以下四捨五入），為系爭抵押權所擔保範圍。

4.至違約金部分，系爭借款契約約定違約金按逾期天數每日按每萬元加收30元計算之情，則有系爭借款契約（見本院卷第33頁）可據，該契約條款約定文義並明訂為懲罰性違約金，則其約定意旨為懲罰性違約金之約定至明。再按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文，此於違約金之作用為懲罰抑為損害賠償額之預定，均有適用（最高法院50年台抗字第55號原判例意旨參照）。又違約金是否相當，應依一般客觀事實、社會經濟狀況、當事人所受損害情形，及債務人若能如期履行債務，債權人可得享受之一切利益等情形，以為酌定標準（最高法院49年台上字第807號、51年台上字第19號原判例意旨參照）。兩造既已約定利息為年息16％計算，復未舉證證明其除遲延利息外有何其他之損害，本院審酌系爭債權本金為7,095,000元，原

告倘如期返還，被告可另行貸與他人，並依民法第205條規定收取16%之利息，足認被告得獲取之利益已屬豐厚，再參以現今銀行存款利率早已不及法定週年利率等情形，認本件按逾期天數每日按每萬元加收30元即21,285元，顯然過高，宜酌減為按民法第203條所規定法定遲延利息年息5%計算違約金較為合理適當，是原告請求261,446元(7,095,000元x5%÷365日x269日=261,446)違約金為有理由，逾此範圍之違約金額請求，即屬無據。

5.兩造間系爭抵押權所擔保債權確定為系爭契約本金7,095,000元、利息及遲延利息1,120,427元、及懲罰性違約金261,446元，逾此範圍，即無擔保之債權存在。是請求確認系爭抵押權所擔保之債權於超過本金7,095,000元、利息1,120,427元及懲罰性違約金261,446元均不存在，即屬有據；逾此部分之請求，自無理由。

6.再系爭抵押權登記所擔保之債權於契約約定債權確定日歸於確定，系爭抵押權成為普通抵押權，其從屬性因而回復，被告就本件擔保債權總金額1,125萬元之系爭抵押權，僅能證明該擔保債權有7,095,000元、利息及遲延利息1,120,427元、及懲罰性違約金261,446元，已如前述，則原告請求被告將系爭抵押權登記擔保債權金額超過7,095,000元、利息及遲延利息1,120,427元、及懲罰性違約金261,446元部分(共計債權總額為8,476,873元)塗銷，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則無理由。

五、綜上所述，原告依據民法第92條、74條撤銷系爭借貸契約意思表示，為無理由，應予駁回。其請求確認系爭抵押權擔保債權於超過8,476,873元之債權不存在，並塗銷該部分抵押權登記，為有理由，應予准許，逾此範圍，即無憑據，應予駁回。

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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　24　　日

民事第六庭　　法　官 陳幽蘭

附表一

編號	土地	建物	門牌號碼	所有權人	抵押權設定
1	新竹市○區○○段0000地號	F建物他項權利部	新竹市○區○○路000巷0弄0號	本係原告所有，以借貸之原因於113年10月23日辦理移轉登記予被告	原告於113年10月23日設定登記最高限額抵押權予被告潘百靜，擔保債權750萬元
2	新北市○○區○○段000地號				

附表二

編號	土地坐落				面積（平方公尺）	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	地號		
1	新北市	土城區	金城段	389	3407.24	33/10000
2	新北市	土城區	金城段	389-1	0.25	33/10000
3	新北市	土城區	金城段	389-2	10.83	33/10000

編號	建號	基地座落	建築式樣主要建築材料及房屋層數	建物面積		權利範圍
		建物門牌		樓層面積合計	附屬建物面積	
4	新北市○○區○○段0000○號	新北市○○區○○段000○00000地號 新北市○○	鋼筋混凝土造，18層樓	16層：72.95㎡ 合計：72.95㎡	陽台：16.09㎡	全部

		區○○路○段00○0號16樓				
	備考	共同部分：金城段3033、3035、3039、3041建號				

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　　7　　月　　27　　日

書記官　李奇翰