

臺灣新北地方法院民事判決

114年度重訴字第815號

原告 周金條

訴訟代理人 朱武獻律師

被告 京城銀國際租賃股份有限公司

法定代理人 蔡淑真

訴訟代理人 吳雨學律師

上列當事人間請求確認最高限額抵押權無效等事件，經本院於民國115年5月21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。

理 由

壹、程序方面：

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者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第2款定有明文。查原告原聲明：(一)請求確認被告於民國106年5月22日與原告簽立之「土地、建築改良物抵押權設定契約書」無效。(二)被告就系爭房地所為最高限額抵押權登記予以塗銷。嗣原告於115年4月22日以民事變更暨追加訴之聲明狀變更追加聲明為：(一)請求確認被告於106年5月22日與原告簽立之「土地、建築改良物抵押權設定契約書」無效。(二)被告就系爭房地所為最高限額抵押權登記予以塗銷。(三)如因系爭房地遭強制執行拍賣致塗銷登記不能時，被告應給付原告自臺灣新北地方法院民事執行處114年度司執木字第124518號強制執行事件（下稱系爭執行事件）分配表被告實際受領之分配款（以不逾新臺幣〈下同〉2,424萬元為限），及自被告受領上開分配款之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(四)如因系爭房地遭強制執行拍賣致塗銷登記不能時，被告應給付原告系爭房地於起訴時之市場鑑定價值與實

01 際拍定價格間之差額損害，及自本追加訴狀繕本送達之翌日
02 起至清償日止，按年息5%計算之利息。(五)就第3及第4項之
03 給付，原告願供擔保請准宣告假執行。原告上開訴之變更追
04 加係基於同一基礎事實，核與前開規定相符，應予准許。

05 貳、實體方面：

06 一、原告主張：

07 (一)被告總經理陳明輝（下逕稱陳明輝）偕同忠揚營造工程有限
08 公司(下稱忠揚公司)負責人孫水吉之子孫鈺人（下逕稱孫鈺
09 人）於106年5月22日以土地都更合建、一同投資之話術誘騙
10 不識字之原告交付印章並簽立「土地、建築改良物抵押權設
11 定契約書」（下稱系爭抵押權設定契約），且未經原告同意逕
12 以原告提供之印章用印於系爭抵押權設定契約，嗣於106年5
13 月24日以原告所有新北市○○區○○段000○○000○○000 號土
14 地及新北市○○區○○段000 ○號即門牌號碼新北市○○區
15 ○○路000號(下稱系爭房地)為被告設定最高限額抵押權

16 （下稱系爭最高限額抵押權，擔保債權總額2,424萬元，實
17 際借貸2,020萬元），以擔保忠揚公司對被告之債務。陳明輝
18 復於107年年底偕同訴外人王國緯（下逕稱王國緯）至原告
19 處，要求原告償還所擔保忠揚公司剩餘債務18,866,053元，
20 被告並向鈞院聲請拍賣抵押物裁定(114年度司拍字第73
21 號)，原告遂以內湖文德郵局37號存證信函撤銷系爭抵押權
22 設定契約，系爭抵押權設定契約因詐欺之意思表示已經撤銷
23 而溯及失效(民法第92條)，或因偽造文書而自始無效(民法
24 第71條)，或因無權代理未經本人承認自不生效力(民法第17
25 0條第1項)，爰依民法第767條第1項中段、第113條規定之
26 規定請求塗銷系爭最高限額抵押權。

27 (二)被告誘使不識字之原告於契約上蓋章或於聲明書及告知書上
28 簽字而設定系爭最高限額抵押權2,424萬元，系爭最高限額
29 抵押權設定契約之簽約、對保程序有重大瑕疵，有違民法第
30 3條第3項、公證法第75條第1項、金融消費者保護法第9條及
31 第10條及最高法院91年度台上字第263號、87年度台上字第3

009號判決暨前揭各級法院裁判意旨，依法不生意思表示合致之效力。

(三)系爭最高限額抵押權未具體明定擔保債權之「特定基礎法律關係」，依法屬無效之「概括最高限額抵押權」；又依被告提出之被證8第4點、被證10第3至5點可知被告係因林口土地都更合建案為由接洽原告，然於被告所提出之被證7授信申請書、被證9批覆書，授信業務項目竟勾選「分期付款(二方交易)」且資金用途標的物明文記載為「存貨(辦公設備)」，資金用途記載不一致，足證兩造間並無設定系爭最高限額抵押權之意思表示合致。

(四)承上，被告持不存在之抵押權聲請強制執行，若系爭房地遭拍定且被告自拍賣價金中受有分配款，爰依民法第179條不當得利之規定請求返還分配款。又原告本得於正常市場自由處分系爭房地，因被告持不存在之抵押權聲請強制執行，致原告喪失依一般交易行情出售之機會，而遭受強制拍賣價格低於客觀市價之差額損害，爰依民法第184條第1項前段侵權行為損害賠償法律關係請求差額損害。

(五)並聲明：1.請求確認被告於106年5月22日與原告簽立之「土地、建築改良物抵押權設定契約書」無效。2.被告就系爭房地所為最高限額抵押權登記予以塗銷。3.如因系爭房地遭強制執行拍賣致塗銷登記不能時，被告應給付原告自系爭執行事件被告實際受領之分配款（以不逾2,424萬元為限），及自被告受領上開分配款之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。4.如因系爭房地遭強制執行拍賣致塗銷登記不能時，被告另應給付原告系爭房地於起訴時之市場鑑定價值與實際拍定價格間之差額損害，及自本追加訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。5.就第3及第4項之給付，原告願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以下列情詞為抗辯：

(一)忠揚公司於106年5月向被告借款，向被告申請辦理附條件買賣業務，額度為2,020萬元（下稱系爭授信案件），因原告

01 為忠揚公司持股36.5%之大股東，遂徵得原告同意，由原告
02 提供系爭房地作為擔保，並於106年5月24日設定系爭最高限
03 額抵押權。忠揚公司分別於107年5月間及108年5月間借新還
04 舊，惟自108年10月8日起，忠揚公司即未清償借款，被告始
05 於108年11月1日聲請本票裁定，並於109年7月28日取得債權
06 憑證。

07 (二)被告承作系爭授信案件皆按程序依規辦理，並由客戶提出申
08 請、業務訪談、客戶提供相關應備文件審核（包括財務報表
09 一資產負債表、401表等、身分證明文件、聯徵資料及擔保
10 品等相關資料），另經被告評估後送審並向原告對保。原告
11 雖主張遭陳明輝施以詐術，然原告提供其名下所有系爭房地
12 作為最高額度抵押權之物上擔保設定時，須提供系爭房地之
13 土地及建物所有權狀、印鑑證明，並簽立告知書、聲明書等
14 文件，原告主張被告施以詐術或有任何違法情事云云，不可
15 採信。

16 (三)關於系爭授信案件之「授信申請書」，被告之「審核意見
17 書」、「批覆書」及「公司徵信報告」，其上即有記載原告
18 為忠揚公司之大股東身分，且被證7「授信申請書」及被證9
19 「批覆書」亦有記載「A O 2先生僅提供物保不擔任本案連
20 保人」等字句，並經原告在被證5告知書及被證6聲明書親自
21 簽名，系爭授信案件之申請及對保程序亦經證人吳宗耿於本
22 院審理中證稱確有向原告告知物上擔保之意義、效果及經原
23 告同意、簽名等語甚明，原告主張不可採信。又原告追加聲
24 明第3、4項部分，無預為請求之必要。

25 (四)並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准
26 宣告免為假執行。

27 三、本院得心證之理由：

28 (一)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
29 者，不得提起，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。所
30 謂受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存否不明
31 確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得

01 以對於被告之確認判決除去之者而言。經查，原告主張兩造
02 於106年5月22日簽立之系爭抵押權設定契約無效，為被告所
03 否認，堪認原告私法上地位確有危險，且此危險可以法院之
04 確認判決除去之，應認原告有即受確認判決之法律上利益。

05 (二)原告主張系爭抵押權設定契約遭詐騙而簽立，而以證六內湖
06 文德郵局37號114年3月3日存證信函撤銷系爭抵押權設定契
07 約，並提出上開存證信函（見本院114年度重訴字第256號卷
08 第37至41頁）為據，惟按民法第92條規定：「因被詐欺或被
09 脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示。但詐欺係
10 由第三人所為者，以相對人明知其事實或可得而知者為限，
11 始得撤銷之。被詐欺而為之意思表示，其撤銷不得以之對抗
12 善意第三人。」，是因受詐欺而訂立契約，在該契約經依法
13 撤銷前，並非無效之法律行為（最高法院107年度台上字第1
14 795號、107年台上字第1258號判決意旨參照）。則依前開說
15 明，原告主張其因受被告等人詐欺而與被告系爭抵押權契
16 約，於未經原告合法撤銷前，該契約並非無效。次按民法第
17 93條規定：「前條之撤銷，應於發見詐欺或脅迫終止後，一
18 年內為之。但自意思表示後，經過十年，不得撤銷。」。查
19 原告於起訴狀稱：「107年年底，京城租賃公司總經理陳明
20 輝又偕友人即案外人吳國緯來原告處，並要求償還所擔保忠
21 揚公司剩餘債務餘額新台幣188,666,053元，原告隨即嚴正
22 否認有此擔保債務，並告知106年5月22日交付之印章以為蓋
23 印於都更合建契約，為何變成係擔保借款，根本是陳男與孫
24 男共同之詐騙行為，陳男當日並未否認。」等語（見同上本
25 院卷第15頁），再參酌原告提出上開存證信函之寄發時間，
26 足見原告於107年底即已發見其遭詐欺而簽立系爭抵押權契
27 約，而遲至114年3月3日始寄發上開存證信函為撤銷其與被
28 告訂立系爭抵押權契約之意思表示，且原告未舉證證明其已
29 於民法第93條所規定於107年底發見遭詐欺後一年內之除斥
30 期間合法向被告撤銷其與被告訂立系爭抵押權契約之意思表
31 示，系爭抵押權契約仍屬有效。原告主張系爭抵押權契約已

01 因其行使民法第92條撤銷權而溯及失效云云，委不可採。

02 (三)又按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
03 任，民事訴訟法第277條前段定有明文。故倘行為人否認有
04 侵權行為者，即應由請求人就此利己之事實舉證證明。再按
05 民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，
06 若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告
07 就其抗辯之事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦
08 應駁回原告之請求。原告主張系爭抵押權契約係被告偽造文
09 書、無權代理而蓋印云云，均為被告否認在卷，依上開說
10 明，原告就被告偽造系爭抵押權契約及被告無權代理等節，
11 自應舉證證明之。查原告於起訴狀及補充理由狀中自承系爭
12 抵押權契約上之原告印文確為其所交付之印章印文及被證5
13 告知書、被證6聲明書為其所簽名等語在卷（見本院114年度
14 重訴字第256號卷第17頁、114年度重訴字第815號卷第101
15 頁），又遍查卷內事證，原告迄未提出其他事證證明被告就
16 系爭抵押權契約有偽造及無權代理情事，是原告此部分之主
17 張，難認可採。

18 (四)原告又主張：被告誘使不識字之原告於系爭抵押權設定契約
19 蓋章及於被證6聲明書、被證5告知書上簽名而設定最高限額
20 抵押權2,424萬元，系爭抵押權設定契約之簽約、對保程序
21 有重大瑕疵，依法不生意思表示合致之效力；系爭最高限額
22 抵押權，未具體明定擔保債權之「特定基礎法律關係」，依
23 法屬無效之「概括最高限額抵押權」，並提出里長證明書為
24 據（見本院114年度重訴字第256號卷第23頁）。依該證明書
25 可知，原告因國小程度，無法理解里民公告版之公告，經里
26 長依公告內容告知，方才了解各項活動事宜，里長因認原告
27 為不識字里民乙節，據此，足認原告得經由告知及解釋而了
28 解里民公告之活動事宜，原告顯有為意思表示或受意思表
29 示，或辨識其意思表示效果之能力。再查證人吳宗耿於本院
30 審理中證稱：「我的工作資歷在銀行、租賃業、土地、金融
31 之相關經歷有10年左右。有任職於被告公司，大約是104年

01 左右，大約待了3 年，工作內容是招攬業務（即融資、租
02 賃）、撰寫報告、對保。我是徵授信人員。我任職被告公司
03 期間，有負責客戶名稱為忠揚營造工程有限公司之授信申請
04 案件。（〈提示被證7至被證10 即本院114年度重訴字第815
05 號卷第41頁以下之資料〉，請說明該授信申請案件之申請緣
06 由及審核過程？）被證7即忠揚公司為被告客戶之授信申請
07 書、被證10即忠揚公司為被告客戶之徵信報告上面有我的
08 印章，該授信申請案件來聲請的原因，已經過了十年，我印
09 象中是忠揚公司的負責人的兒子孫鈺人說有一塊土地要拿來
10 作借貸，所以我做徵信，後來照公司流程走，撥貸給忠揚公
11 司。（問：被證9 即忠揚公司為被告客戶之授信批覆書提到
12 原告A 0 2 僅提供物保不擔任本案連保人，為何特別有此約
13 定？原告A 0 2 是否有做後續的物保？）我們做融資前，會
14 有擔保品，原告本人只願意提供標的物做保證，才下這個條
15 件，聲請人有跟我說原告有同意作物保。被證9 「A 0 2 名
16 下... 設定第一順位抵押權做副擔保（鑑估淨值...）」的
17 記載不是我寫的，是我們公司審查寫的，估價應該是去查實
18 價登錄參考附近的成交行情。被證1、4之附條件買賣契約
19 書、被證5告知書上的印章是我的蓋章，被證5 的告知書應
20 該是孫鈺人帶我到原告家，原告簽的，該授信申請案件對保
21 程序有進行，現場講什麼話我忘記了，我的對保程序是依照
22 我們工作習慣，跟他說要拿東西出來擔保，相關文件也會提
23 供給給他看，若物保人不同意就不會簽名，如有對保，會提供
24 被證5告知書、被證6聲明書。（問：承上，上開被證5 是
25 「告知書」及被證6 是「聲明書」有本件原告之簽名或蓋
26 章，證人是否有親眼看到原告親自簽名？當時是在何時、何
27 地及為何原因的簽名蓋章？）原則上就是文件上壓的日期，
28 我當天GOOGLE的行程是在林口一個棒球場的附近，應該是下
29 午的時間，那天在誰的家我不清楚，但是是物保人親自簽
30 名，地點不記得。我有印象去原告家中的就是對保5月22日
31 那天跟著孫鈺人一起去找原告。被證3抵押權設定契約書及

01 其他約定事項等文件是代書做的，A O 2 的印章是由何人蓋
02 印我沒有印象。（問：依照你們業務對保程序，有無SOP？
03 有無錄音錄影？）一定要請他提供身份證確定是本人，不會
04 錄音錄影，會告知他這塊土地是要提供擔保，會告訴他借款
05 人是誰，有跟他說土地作抵押品若出事還不出錢，抵押品會
06 被拍賣。（問：本件跟A O 2 對保時，有無確認是本人？有
07 無依照上開作業流程？）已經過了很久，我忘記當時的情
08 況，但依照我的SOP 流程，應該是有跟他說。（問：你印象
09 中見到原告本人時，原告的身體及精神狀況如何？原告是否
10 能夠理解或知悉其提供名下不動產擔保的目的及責任？）我
11 沒有印象，但依照我們的工作習慣，若有問題的話我應該不
12 會繼續進行。」等語在卷（見本院114年度重訴字第815號卷
13 第110頁至第144頁），證人吳宗耿上開證稱關於系爭忠揚公
14 司授信案件及系爭房地物保之對保程序之細節雖證稱不太記
15 得，惟依證人吳宗耿證詞可知原告於系爭授信案件就其提供
16 所有之系爭房地設定抵押，做為忠揚公司債務之擔保，如債
17 務不足清償，系爭房地將被拍賣，拍賣價金用以清償擔保之
18 債務乙節，應明確知悉且同意提供系爭房地設定最高限額抵
19 押權。再交互參照上開證詞及被證7忠揚公司為被告客戶之
20 授信申請書、被證8審核意見書、被證9批覆書、被證5告知
21 書、被證6聲明書、被證1、4附條件買賣契約書、被證10公
22 司徵信報告所載內容可知，忠揚公司於106年5月間與被告往
23 來借款時，向被告申請辦理附條件買賣業務，額度為2,020
24 萬元，原告為忠揚公司持股36.5%股東，由孫鈺人偕同證人
25 吳宗耿至原告家中辦理物上擔保之對保程序，經由證人吳宗
26 耿向原告索取身分證件確認身分，並告知原告本件借款人為
27 何人、詢問原告是否同意提供所有之系爭房地作為借款之擔
28 保及提供系爭房地做為最高限額抵押權之物上擔保設定相關
29 之法律效果後，經原告同意提供系爭房地為本件授信案件之
30 物保，證人吳宗耿再提供告知書、聲明書予原告，由原告於
31 載有「忠揚公司向被告辦理租賃分期業務，A O 2 茲為全數

租賃業務之擔保物抵押人（即所有權人），有下列應注意重要事項，特此告知：『土地、建築改良物抵押權設定契約書』第(19)欄『擔保債權種類及範圍』：擔保債務人對抵押權人現在（包括過去所負現在尚未清償）及將來在本抵押權設定契約書約定最高限額內所負之債務，其中債務類別『保證』項目之法律關係說明如下：台端所擔保之借款人如擔任他人借款關係之保證人，其所保證之債務，於保證期間，或未獲清償前，此保證債務於該最高限額內，為抵押權擔保範圍，須負擔擔保責任。被告知人（即抵押人）對於前揭告知事項已確認瞭解其意..民國106年5月22日」等文字之告知書（見上開本院卷第97頁）及載有「立聲明書人A 0 2為擔保承租人/分期付款買受人對貴公司在『土地、建築改良物抵押權設定契約書』之『擔保債權種類及範圍』內，提供後列標示之不動產，由貴公司設定抵押權，茲向貴公司聲明所提供該等不動產設定抵押權...立聲明書人A 0 2無異議。承租人：忠揚公司..」等文字之聲明書（見上開本院卷第99頁）簽名、蓋印，且原告同意兩造因而訂立系爭最高限額抵押權契約，是認系爭抵押權設定契約為合法有效。原告主張系爭抵押權設定契約無效，即屬無據。

(五)原告又主張：依民法第767條第1項中段規定，被告就系爭房地所為最高限額抵押權登記應予塗銷云云，依民法第767條第1項中段規定：「所有權人對於妨害其所有權者，得請求除去之。」，然系爭最高限額抵押權之設定既屬合法有效（見前述），已難認有妨害原告所有權事由，原告復未提出其他事證足認被告妨害其所有權之行使，此部分主張，亦屬無據。

(六)原告另主張被告應依不當得利給付規定給付自系爭執行事件被告實際受領之分配款（以不逾2,424萬元為限）及依侵權行為規定給付原告系爭房地於起訴時之市場鑑定價值與實際拍定價格間之差額損害云云，惟原告主張系爭最高抵押權契約無效、塗銷系爭最高限額抵押權登記部分，既經本院前開

01 認定均屬無據，則忠揚公司未清償對被告之債務，被告於10
02 8年11月聲請本票准許強制執行裁定（臺灣臺北地方法院108
03 年度司票字第18746號），並於109年7月28日對忠揚公司取
04 得債權憑證（本院109年度司執字第90651號），嗣於114年
05 向本院聲請拍賣抵押物（即系爭房地）裁定，經本院以114
06 年度司拍字第73號裁定系爭房地准予拍賣確定後，被告即持
07 上開債權憑證及就系爭房地之拍賣抵押物裁定暨確定證明書
08 向本院民事執行處聲請強制執行系爭房地，此經本院調閱11
09 4年度司執字第124518號執行卷宗可證，是被告如因上開強
10 制執行程序而受領拍賣價金，即屬合法，核係有法律上原
11 因，亦無故意或過失之侵權行為可言。原告主張依民法第17
12 9條、第182條規定請求被告返還實際受領之分配款（以不逾
13 2,424萬元為限）及自被告受領上開分配款之翌日起至清償
14 日止，按年息5%計算之利息，及依民法第184條第1項前段
15 規定請求被告給付原告系爭房地於起訴時之市場鑑定價值與
16 實際拍定價格間之差額損害，及自本追加訴狀繕本送達之翌
17 日起至清償日止，按年息5%計算之利息，均屬無據。

18 四、綜上所述，原告訴之聲明1.至4.，均無理由，應予駁回。又
19 原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁
20 回。

21 五、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法、未經
22 援用之證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結
23 果，爰不逐一詳予論駁，併此敘明。

24 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

25 中 華 民 國 115 年 7 月 17 日
26 民事第一庭 法 官 傅紫玲

27 以上正本係照原本作成。

28 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
29 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 115 年 7 月 17 日
31 書記官 羅婉燕