臺灣新竹地方法院民事判決

110年度訴字第62號

原　　告　黃添財
訴訟代理人　吳世敏律師(法扶律師)
被　　告　均達國際企業有限公司
000000000000000000
法定代理人　戴莉榛
兼上列一人
訴訟代理人　曾雲秋

上列當事人間請求確認擔保債權不存在等事件，本院於民國111年7月27日辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

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，但被告同意、請求之基礎事實同一、因情事變更而以他項聲明代最初之聲明者，不在此限；又被告於訴之變更或追加無異議，而為本案言詞辯論者，視為同意訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第1、2、4款、第2項分別定有明文。本件原告起訴時原聲明係請求：㈠確認被告均達國際企業有限公司(以下簡稱被告均達公司)對原告所有如附表所示房地(以下簡稱系爭房地)，經新竹縣竹東地政事務所於民國109年11月24日以東地字第132070號登記之擔保債權總金額新臺幣(下同)680萬元之最高限額抵押權及其所擔保之債權不存在。㈡被告應將前項抵押權設定登記及新竹縣竹東地政事務所於109年11月20日東地字第132080號預告登記，予以塗銷。嗣於訴訟進行中，因被告均達公司於110年2月19日以買賣為原因登記為系爭房地之所有權人，原告乃於110年5月24日具狀追加聲明㈢為：被告均達公司應將系爭房地所有權，權利範圍

全部返還登記予原告，有民事變更聲明狀可參(見本院卷第155頁)。復因被告均達公司於110年9月14日將系爭房地設定最高限額抵押權予曾雲秋，原告乃於110年12月3日準備程序期日追加曾雲秋為被告，並為曾雲秋同意(見本院卷第244頁)。原告再於111年2月25日具狀撤回原起訴狀聲明㈠、㈡，並變更聲明為：㈠被告曾雲秋應將其就系爭房地權利範圍全部，經新竹縣竹東地政事務所於110年9月14日以東地字第115330號(擔保債權總金額86萬元)最高限額抵押權設定登記塗銷。㈡被告均達公司應將系爭房地權利範圍全部，以買賣為原因，於110年2月19日經新竹縣竹東地政事務所所為所有權移轉登記塗銷，返還登記予原告等情，有民事追加起訴狀可稽(見本院卷第279頁)，均核與前揭規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

㈠、原告因有資金需求擬「以屋換小屋」之方式籌措資金，於109年9月4日透過訴外人黃○○之介紹，將系爭房地以530萬元出售予訴外人固碩實業有限公司(以下簡稱固碩公司)，並將房地權狀、印鑑證明及印鑑章等，交付予固碩公司之代理人即被告曾雲秋。原告嗣於109年10月間決定與固碩公司解除買賣契約，並向被告曾雲秋要求返還上開房地權狀、印鑑證明及印鑑章，均遭被告曾雲秋拒絕。原告察覺有異，旋於109年12月10日以竹東郵局存證號碼332號郵局存證信函通知固碩公司解除契約及不得使用原告交付之印鑑章、印鑑證明與房地權狀，再於109年12月8日向新竹縣竹東地政事務所申請變更印鑑證明。而由被告曾雲秋之陳述可知，固碩公司於接獲原告寄發之存證信函後即決定不再買受系爭房地，是原告與固碩公司間就系爭房地之買賣契約業已合意解除。詎固碩公司在未有何權利，且未經原告之同意下，竟將系爭房地買賣契約之權利義務轉讓予被告均達公司，被告曾雲秋再於110年2月8日持偽造之109年12月30日房地所有權買賣契約書將

系爭房地所有權移轉至被告均達公司名下，被告均達公司顯無法律上之原因受有取得系爭房地所有權登記之利益，致原告受有喪失系爭房地所有權登記之損害。此外，被告均達公司雖取得系爭房地所有權登記，然系爭房地原設定之第一順位抵押權(新光銀行)及第二順位抵押權(民間借貸范○○)登記，因固碩公司未代償債務，均未經塗銷，目前仍由原告繳納貸款，亦足證明被告均達公司取得系爭房地之所有權登記，屬無法律上之原因而受有利益之不當得利。此外，被告曾雲秋於110年9月14日擅自持系爭房地權狀向新竹縣竹東地政事務所辦理最高限額抵押權(擔保債權總金額86萬元)之設定登記，亦屬無效，自應予塗銷。

㈡、為此，爰依民法第179條、第767條第1項中段之規定提起本件訴訟，並聲明：

1被告曾雲秋應將其就系爭房地權利範圍全部，經新竹縣竹東地政事務所於110年9月14日以東地字第115330號(擔保債權總金額86萬元)最高限額抵押權設定登記塗銷。

2被告均達公司應將系爭房地權利範圍全部，以買賣為原因，於110年2月19日經新竹縣竹東地政事務所所為所有權移轉登記塗銷，返還登記予原告。

二、被告共同辯以：

㈠、固碩公司於109年9月4日以530萬元向原告買受系爭房地，雙方約定將價金中之100萬元用以清償原告積欠第二順位抵押權人范○○之債務，並未約定所有權應登記在何人名下，簽約當天被告曾雲秋即交付30萬元簽約款及備證款予原告，原告則將相關證件交付予被告曾雲秋。被告曾雲秋再於109年9月14日、109年10月間、109年11月11日各交付10萬元價金予原告。嗣原告透過訴外人黃○○向被告曾雲秋表示，系爭房地第二順位抵押權所擔保之債務金額為200萬元，原告並於109年12月17日寄發存證信函表示要撤銷系爭房地之買賣契約，然因原告未返還被告曾雲秋前所交付之買賣價金60萬元及相關稅款，固碩公司遂未與原告合意解除買賣契約，嗣將

系爭房地買賣之權利以530萬元轉讓予被告均達公司，而完成所有權移轉登記，故被告均達公司有權取得系爭房地之所有權。被告均達公司既為合法之所有權人，自得設定最高限額抵押權予被告曾雲秋，故原告請求塗銷被告曾雲秋於系爭房地設定之最高限額抵押權，亦無理由等語，資為抗辯。

㈡、均答辯聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

㈠、原告主張其於109年9月4日透過訴外人黃○○之介紹，將系爭房地以530萬元出售予固碩公司，固碩公司於當日交付簽約款及備證款予原告，原告同時交付房地權狀、印鑑證明及印鑑章予固碩公司之代理人即被告曾雲秋之事實，業據原告提出土地及建物登記第一類謄本、不動產買賣契約書等為證（見本院卷第13頁至第34頁），且為被告所不爭執，自堪信為真實。

㈡、原告復主張其與固碩公司間就系爭房地所成立之買賣契約，業經雙方合意解除，被告均達公司無權取得系爭房地所有權，及被告曾雲秋於110年9月14日就系爭房地所設定最高限額抵押權之物權行為，應屬無效等節，為被告所否認，並以前詞置辯，是本件所應審究者為：原告與固碩公司是否業已合意解除系爭房地之買賣契約？原告請求被告均達公司塗銷系爭房地之所有權移轉登記，返還登記予原告，有無理由？原告主張被告曾雲秋於110年9月14日就系爭房地所設定之最高限額抵押權，應屬無效，應予塗銷，有無理由？經查：

1原告與固碩公司並未合意解除系爭房地之買賣契約：

⑴按契約解除權之行使，依民法第258條第1項之規定，應向他方當事人以意思表示為之。又契約之合意解除與法定或約定解除權之行使，性質不同，效果亦異，前者為契約行為，即以第二次契約解除第一次契約，後者為單獨行為，其發生效力與否，端視有無法定或約定解除原因之存在，既無待他方當事人之承諾，更不因他方當事人之不反對而成為合意解除（最高法院82年度台上字第1429號判決意旨參照）。而民法上

所謂意思表示，係指表意人將企圖發生一定私法效果之意思，表示於外部之行為而言(最高法院95年度台上字第151號判決意旨參照)；不僅行為人內心想法有欲藉其表示發生特定法律效果之主觀意思，即有為某法律效果之法效意思或效果意思，並須有表示行為，將內心的法效意思表示於外部(最高法院102年台上字第2072號判決意旨參照)。

⑵原告主張系爭房地之買賣契約業經其與固碩公司合意解除一節，固提出竹東郵局存證號碼000332號郵局存證信函為證，被告曾雲秋亦證稱固碩公司接獲原告上開存證信函後，決定不要購買系爭房地等語（見本院卷第43至45頁、第222頁）。惟查，上開存證信函內容係記載：「…本人因換屋不成，解除與台端簽立不動產買賣契約，價金無息退還，本人繳交給地政士兼買方的過戶書類，印章文件，不得使用，並失去效力。」等情(見本院卷第43頁至第45頁)，顯見原告並非主張法律上之解除權，而係單方面要求固碩公司解除系爭房地之買賣契約，核屬要約之性質，仍須待固碩公司承諾後始發生解約之效果。又查，被告曾雲秋雖曾到庭證稱：「原告在109年12月17日寫存證信函說要撤銷系爭不動產買契約，…為了小孩的安全，所以固碩公司負責人說還是不要買」(見本院卷第222頁)，但被告曾雲秋又稱：「我同意兩造合意解除契約，但有一個要求他向我拿的錢還有我代墊的稅款一定要還給我」、「固碩公司沒有跟原告合意解除契約，我認為目前買賣契約還是存在」等語(見本院卷第288頁、第289頁)，由上以觀，被告曾雲秋所述，其真意應係待談妥原告應給付其代墊之稅款、價金後，固碩公司始同意解除契約，尚未能僅憑被告曾雲秋所言，即認為固碩公司已合意解除契約。再查原告未能提出相關事證舉證證明固碩公司曾向原告為同意解除系爭房地買賣契約之意思表示，而被告曾雲秋並非固碩公司之法定代理人，亦未受固碩公司之委任，雖其曾於本院審理時表示固碩公司之負責人同意解除契約等語，亦難認固碩公司確已同意解除系爭房地買賣契約且

該意思表示已到達原告。再者，迄本院言詞辯論終結前，原告並未舉證證明其與固碩公司就合意解除系爭房地買賣契約一事之重要之點即返還已付價金與代墊款之數額達成意思合致，自難認原告與固碩公司已合意解除系爭房地買賣契約。因此，被告抗辯原告與固碩公司並未合意解除系爭房地買賣契約，應屬可採。

2原告請求被告均達公司塗銷系爭房地之所有權移轉登記，返還登記予原告，為無理由：

⑴按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。又主張不當得利請求權存在之當事人，對於不當得利請求權之成立要件應負舉證責任，即應證明他方係無法律上之原因而受利益，致其受有損害。如受利益人係因其給付而得利時，所謂無法律上之原因，即指其給付欠缺給付之目的，故主張該項不當得利請求權存在之當事人，自應舉證證明其欠缺給付之目的，始符舉證責任分配之原則(最高法院99年度台上字第2019號判決要旨參照)。

⑵查原告與固碩公司簽訂之不動產賣契約書其中第8條第2項前段、第3項後段及第11條第3項分別約定：「由賣方於現場點交買方或登記名義人，買方應於約定點交日前搬遷完畢。」、「買方除應於訂約時將其情形告知買方外，並應於買賣標的物點交時一併交付予買方或其登記名義人，買方或其登記名義人應繼受其有關之權利義務。」、「本契約所定之權利義務對雙方之繼受人均有效力」(見本院卷第30頁至第31頁)，觀諸前揭約定之內容，足認買方即固碩公司於買受系爭房地後應可指定系爭房地之登記名義人，並由登記名義人繼受買賣契約書中所載之相關權利與義務，而未限定僅能登記至固碩公司名下。次查，系爭房地之買賣契約並未經契約當事人即原告與固碩公司合意解除，已如前述，則上開買賣契約仍有效存在，固碩公司依約得指定被告均達公司為系爭房地之登記名義人，並由被告均達公司登記為系爭房地

之所有權人，即非無法律上原因。被告曾雲秋以證人身分證稱：固碩公司將系爭房地買賣契約之權利轉讓予被告均達公司時，未通知原告等語（見本院卷第222頁），雖可認固碩公司、均達公司未履踐民法第301條、第297條第1項前段之規定，故均達公司尚不能因債之更改而取得系爭買賣契約當事人之資格，惟此不影響固碩公司有將被告均達公司指定為系爭房地登記名義人之權利。至於固碩公司、被告均達公司後續權利義務關係如何，則與原告無關。從而，原告依民法第179條、第767條第1項中段之規定，請求被告均達公司塗銷系爭房地所有權移轉登記，並返還登記予原告，為無理由。

3原告主張被告曾雲秋於110年9月14日就系爭房地所設定之最高限額抵押權無效，應予塗銷，為無理由：

查被告均達公司於110年2月19日取得系爭房地之所有權，並非無法律上原因，業如前述，故被告均達公司就系爭房地即得本於所有權人之地位為任意之處分，職是，被告均達公司基於所有權人之地位於110年9月14日將系爭房地設定最高限額抵押權，以擔保其對被告曾雲秋總金額86萬元範圍內之債務，自屬有權處分，而為有效。從而，原告依民法第179條、第767條第1項中段之規定主張被告曾雲秋前述最高限額抵押權無效，應予塗銷，亦屬無據。

㈢、綜上所述，原告與固碩公司間就系爭房地之買賣契約未經合意解除，固碩公司自得依不動產買賣契約之約定將系爭房地登記為被告均達公司所有，被告均達公司亦得基於所有權人之地位，將系爭房地設定最高限額抵押權予被告曾雲秋。從而，原告依民法第179條、第767條第1項中段之規定請求被告均達公司塗銷系爭房地於110年2月19日所為之所有權移轉登記，返還登記予原告；暨請求被告曾雲秋將系爭房地於110年9月14日所為擔保債權總金額86萬元之最高限額抵押權設定登記塗銷，均無理由，應予駁回。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及所提證據經審酌後認均

與本件判決結果無涉或無違，爰不一一論述，併此敘明。

五、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　8　　月　　24　　日

民事第一庭　審判長法　官　李珮瑜

法　官　張百見

法　官　李宇璿

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。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　8　　月　　25　　日

書記官　王恬如

附表：

編號	土地坐落				面積	權利範圍
	縣市	鄉鎮區	地段	地號	平方公尺	
1	新竹縣	○○鎮	○○段	0000	125.94	全部

編號	建號	基地坐落	建築式樣主要建材房屋層數	建物面積（平方公尺）	權利範圍
		門牌號碼		層次/層次面積/總面積	
1	671	○○段0000地號 ---------- 新竹縣○○鎮○○街00巷00弄0號	住家用鋼筋混凝土造2層樓	1層：77.17 2層：77.17 總面積：154.34	全部