

臺灣士林地方法院民事判決

113年度重訴字第315號

01
02
03 原 告 蔡玉瑛
04 訴訟代理人 黃金昌律師
05 徐薇涵律師
06 被 告 英富開發有限公司
07 法定代理人 楊志宏
08 訴訟代理人 林健群律師
09 黃妘晞（原名黃昱婷）律師

10 上列當事人間確認最高限額抵押權不存在等事件，本院於中華民國
11 114年9月10日言詞辯論終結，判決如下：

12 主 文

- 13 一、確認兩造間就如附表一所示土地及建物於民國112年11月15
14 日所設定如附表一所示最高限額抵押權所擔保債權總金額新
15 臺幣壹仟捌佰萬元之債權不存在。
16 二、被告應將第一項所示最高限額抵押權之設定登記予以塗銷。
17 三、訴訟費用由被告負擔。

18 事實及理由

19 甲、程序事項：

20 按法定代理人之代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承
21 受其訴訟以前當然停止；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴
22 法院，民事訴訟法第170條、第176條分別定有明文。查原告
23 於民國113年1月29日起訴時，被告之法定代理人為陳宏亦
24 （見本院卷(一)第10、232頁），嗣於訴訟程序進行中變更為
25 楊志宏，經楊志宏於114年1月14日具狀聲明承受訴訟（見本
26 院卷(一)第342至346頁），核與前揭規定相符，應予准許。

27 乙、實體事項：

28 壹、原告主張：

- 29 一、原告已高齡70歲，於112年10月間接獲詐欺集團成員電話，
30 佯稱：原告帳戶有不明金流往來，涉嫌洗錢等案件云云，並
31 由詐欺集團成員偽裝成地檢署檢察官，要求原告領出其帳戶

01 款項及保險箱內金飾，交付司法機關公證，致原告陷於錯
02 誤，依指示於112年10月26日交付現金新臺幣（下同）586,0
03 00元及金飾，並取得詐欺集團交付之「臺灣臺北地方法院公
04 證申請書」。嗣詐欺集團成員LINE暱稱「王建成」之人繼續
05 對原告佯稱：原告須將所有如附表一所示土地及建物（下合
06 稱系爭房地）設定抵押權登記辦理貸款，向法院申請公證，
07 以證明原告有財產資力云云，並提供訴外人廖于瑩所申設之
08 永豐銀行帳號000-0000-0000-00號帳戶（下稱A帳戶）予原
09 告，佯稱係政府機關為查驗原告資金來源合法性所設置之專
10 戶，致原告陷於錯誤，於112年11月10日依「王建成」指示
11 將所申設之中華郵政帳號0000...0000號帳戶（完整帳號詳
12 卷，下稱B帳戶）辦理網路銀行，設定A帳戶為約定轉帳帳
13 戶，於同日將網路銀行密碼提供予「王建成」，「王建成」
14 並指示原告向訴外人即詐欺集團成員任展國際理財有限公司
15 （下稱任展公司）負責人、LINE暱稱「吉」之陳俊吉辦理貸
16 款，期間陳俊吉先以LINE聯繫訴外人即詐欺集團成員廖珮君
17 尋覓金主借款，廖珮君遂聯繫明知本件為詐欺案件之訴外人
18 即被告公司業務人員綽號「SEVEN」之張家齊，並告知陳俊
19 吉，陳俊吉再將張家齊介紹予原告，而與原告相約於112年1
20 1月14日至臺北市中山地政事務所（下稱中山地政）辦理抵
21 押權設定登記。嗣於112年11月14日陳俊吉、廖珮君、張家
22 齊，共同在中山地政，由陳俊吉要求原告簽署任展國際理財
23 專任委託貸款契約書，張家齊、廖珮君則向原告表示以系爭
24 房地抵押貸款金額900萬元，會將貸款匯至B帳戶，並要求原
25 告簽署借款契約書、本票、匯款同意書、切結書，訴外人即
26 代書楊介錫則幫助詐欺集團使原告簽署抵押權設定契約書、
27 預告登記同意書，辦理系爭房地設定如附表一所示擔保債權
28 總金額1,800萬元之最高限額抵押權登記（下稱系爭抵押
29 權），並設定預告登記，權利人為與本案全然無關之訴外人
30 陳凱徽。

31 二、又被告於112年11月16日匯款7,889,380元至B帳戶後，隨即

01 於附表二編號1至25所示時間遭網路跨行轉出如附表二編號1
02 至25所示款項，共計7,895,200元，原告係接獲中華郵政人
03 員電話告知B帳戶內款項轉出異常，始驚覺受騙，即於112年
04 12月5日至臺北市政府警察局內湖分局大湖派出所（下稱大
05 湖派出所）報案，其中廖于瑩、游登翔、林俊安、鄭莞薰、
06 蕭宇凌業經檢察官以幫助詐欺取財、洗錢等罪名提起公訴。
07 另陳俊吉、廖珮君及訴外人林明俊因上開行為犯詐欺取財、
08 洗錢等罪，亦經檢察官提起公訴，由臺灣臺北地方法院（下
09 稱臺北地院）以113年金重訴字46號審理中。

10 三、而張家齊為被告之代理人，其明知原告為詐欺之被害人，竟
11 與陳俊吉、廖珮君等詐欺集團成員詐騙原告在上開文書、本
12 票上簽名、蓋章，此觀系爭房地前未曾設定抵押權，原告若
13 有資金需求，向金融機構借款即可，無須向被告借款，且借
14 款期限僅3個月，利息高達年利率56.28%重利，若期滿未繳
15 利息，尚須每萬元每逾1日負擔30元違約金，每日違約金高
16 達27,000元，尚預扣利息54萬元、手續費18萬元、仲介費36
17 萬元、代書費及申請規費30,660元等，甚至原告還需額外支
18 付5,000元車馬費，更可證係受被告及詐欺集團共同詐騙始
19 為簽署上開文書、簽發本票、設定系爭抵押權之意思表示，
20 依民法第92條第1項規定，原告以起訴狀繕本之送達撤銷上
21 開意思表示。

22 四、被告與陳俊吉、廖珮君等詐欺集團成員共同以詐欺、重利等
23 手段詐騙原告，致原告莫名負擔債務及高額之重利，並設定
24 系爭抵押權登記，故意不法侵害原告之權利，且背於善良風
25 俗，亦違反保護他人之法律，原告因此受有損害，自得依民
26 法第184條、第213條第1項規定，主張損害賠償及回復原
27 狀。

28 五、被告明知其匯入B帳戶內款項將會遭詐欺集團成員轉出，原
29 告根本無力還款，仍要求原告簽署借款契約書、本票及設定
30 系爭抵押權登記，所約定之給付與對待給付重大明顯失衡，
31 被告無意使原告還款，意圖以強制執行取得系爭房地，其主

01 觀上具有可非難之惡意，實有背於公共秩序及善良風俗，依
02 民法第72條規定，應屬無效。

03 六、原告係因受詐騙而簽署上開文書、簽發本票，並無設定系爭
04 抵押權向被告借款之真意，且匯款同意書並未載明「匯款金
05 額」，張家齊亦未在告知原告實際匯款金額若干，依民法第
06 474條規定，兩造就借款金額未達成共識，兩造間並無消費
07 借貸及設定系爭抵押權之意思表示合致，且B帳戶實際支配
08 管理人為詐欺集團成員，被告縱有匯7,889,380元至B帳戶，
09 難認已交付借款予原告，兩造自無成立消費借貸契約及系爭
10 抵押權設定契約。再者，楊介錫僅係單方面依被告指示辦
11 理，全然不顧及原告之利益，要求原告設定預告登記，權利
12 人為與本案全然無關之陳凱徽，於短短30分鐘過程並未清楚
13 向原告說明設定系爭抵押權及預告登記對原告權利之影響，
14 難認原告已全然瞭解內容，而與被告達成設定系爭抵押權及
15 預告登記之意思表示合致。

16 七、因此，原告依民法第72條；民法第92條第1項及第114條第1
17 項；民法第184條第1項前段、後段、第2項、第188條第1項
18 前段、第213條第1項；民法第474條規定，擇一請求判決確
19 認系爭抵押權所擔保之債權不存在，並依民法767條第1項中
20 段規定，請求被告將系爭抵押權之設定登記予以塗銷，為
21 此，提起本訴等語。

22 八、並聲明：

23 (一)確認兩造間就系爭房地於112年11月15日所設定系爭抵押權
24 所擔保債權總金額1,800萬元之債權不存在。

25 (二)被告應將系爭抵押權之設定登記予以塗銷。

26 貳、被告則以：

27 一、被告係合法登記之正規公司，並未詐騙原告，也不認識原告
28 所稱之詐欺集團成員，更非詐欺集團之共犯。被告並無任何
29 公權力得以查核芯元企業社，被告僅須查證借款人確有借款
30 需求，並可提供擔保品，進行對保即可。被告係於112年11
31 月初經芯元企業社專員廖珮君介紹及提供資料，由張家齊於

01 112年11月10日以電話與原告照會，確認原告有向被告借款9
02 00萬元之需求後，乃於112年11月14日至中山地政進行對
03 保，當日張家齊已逐條向原告說明借款契約書內容，過程亦
04 提醒原告詐騙等犯罪猖獗，請原告確認借款用途及是否借
05 款，經原告逐條閱覽無誤，簽立借款契約書、本票、匯款同
06 意書、切結書、抵押權設定契約書，並指定被告將借款匯入
07 B帳戶，此有被告提出之通話明細單、錄影光碟及譯文在卷
08 可證。縱使原告受到他人詐騙而向被告借款，此乃屬原告借
09 款之動機，並非被告明知或可得而知，無礙於兩造間系爭借
10 款及設定系爭抵押權之意思表示合致，且被告亦依約匯款至
11 B帳戶，已完成借款之給付。又廖珮君之證述前後不一，自
12 不得據此認定張家齊有與詐欺集團合謀詐騙原告，再參以張
13 家齊於本院審理中已明確證述未曾受廖珮君告知本件為詐騙
14 案件予以配合；楊介錫於本院審理中亦證述私人借貸案件，
15 抵押權設定擔保總金額為債權之2倍，並辦理預告登記，係
16 屬常態，且系爭抵押權設定登記及預告登記相關文書均經原
17 告同意後簽名，可證被告對原告受詐騙之事毫無所悉，也未
18 參與詐騙原告，兩造間確有成立本件借款及系爭抵押權設定
19 契約之合意，並無任何背於公共秩序或善良風俗之情事。

20 二、又依借款契約書第5條約定系爭借款利息為月利率2%，核與
21 民間借款利息相當，且被告所扣除之1,110,620元，包括預
22 扣之三期利息，及代收代書服務費、設定規費、仲介費4%、
23 手續費2%，原告以1,110,620元計算三期之利息，主張月利
24 率4.69%，並非屬實。

25 三、再者，原告對被告提起確認本票債權不存在等訴訟，業經臺
26 灣臺中地方法院（下稱臺中地院）113年度重訴字第390號判
27 決，其理由認定兩造間確有成立消費借貸契約，並無違反公
28 共秩序或善良風俗之情事，原告亦未證明被告有參與詐騙，
29 不得依民法第92條第1項但書規定，撤銷意思表示，故原告
30 提起本訴，自無理由等語，資為抗辯。

31 四、並聲明：原告之訴駁回。

01 參、兩造不爭執事項：（見本院卷(二)第275至277頁、卷(三)第137
02 至138頁，並依判決編輯修改部分文字）

03 一、兩造對彼此所提出之書證形式上真正不爭執。

04 二、陳俊吉係任展公司之負責人；廖珮君係未辦理商業登記之芯
05 元企業社負責人；張家齊為被告之員工。

06 三、原告於112年10月26日自所開立之帳戶共計提領現金586,000
07 元，內容詳如本院卷(一)第32頁。

08 四、LINE暱稱「王建成」之人曾以LINE傳送A帳戶予原告，內容
09 詳如本院卷(一)第52頁。

10 五、原告於112年11月10日至內湖大湖郵局，訂立網路郵局暨相
11 關儲匯壽業務服務契約，並將A帳戶申請為原告所申設B帳戶
12 之約定轉帳帳戶，內容詳如本院卷(一)第62至64頁。

13 六、原告曾簽訂任展國際理財專任委託貸款契約書，委託任展公
14 司代為申辦貸款服務，約定委託貸款金額為900萬元，內容
15 詳如本院卷(一)第72頁。

16 七、LINE暱稱「吉」之人與原告於112年11月10日有如本院卷(一)
17 第68至70頁所示LINE對話內容。

18 八、張家齊於112年11月10日15時14分35秒至15時19分34秒撥打
19 電話至原告手機，內容詳如本院卷(一)第288頁。

20 九、中山地政於112年11月14日受理兩造為申請人之土地登記申
21 請書，申請就系爭房地設定系爭抵押權，並於112年11月15
22 日登記完畢，內容詳如本院卷(一)第250至257頁。

23 十、中山地政於112年11月14日受理申請就系爭房地設定預告登
24 記，原告為義務人即登記名義人、陳凱徽為權利人即請求權
25 人，並於112年11月15日登記完畢，內容詳如本院卷(二)第416
26 至421頁所載。

27 十一、被告於112年11月16日匯款7,889,380元至B帳戶，內容詳
28 如本院卷(一)第82頁。

29 十二、B帳戶於112年11月16日至113年3月5日網路跨行轉出共計
30 7,895,200元至如附表二所示帳戶，其中廖于瑩、游登
31 翔、林俊安、鄭莞薰、蕭宇凌業經檢察官以幫助詐欺取財

01 等罪名提起公訴，內容詳如本院卷(一)第304至329頁、卷(二)
02 第294至299頁、卷(三)第144至150頁。

03 十三、原告於112年12月5日14時46分以被詐欺取財為由，向大湖
04 派出所報案，內容詳如本院卷(一)第84頁。

05 十四、被告持本院卷(一)第166頁所示本票（下稱系爭本票）向臺
06 中地院聲請本票裁定准許強制執行，經臺中地院以113年
07 度司票字第3782號裁定准許確定在案。

08 十五、原告對被告提起確認本票債權不存在等訴訟，請求確認系
09 爭本票債權不存在，經臺中地院113年度重訴字第390號判
10 決確認系爭本票於逾7,889,380元及自112年11月16日起至
11 清償日止按年息16%計算之利息部分，對原告之本票債權
12 不存在，兩造上訴至臺灣高等法院臺中分院（下稱臺中高
13 分院），尚未確定，內容詳如本院卷(一)第176至183頁。

14 十六、陳俊吉、廖珮君及林明俊對原告所為涉犯刑法第339條之4
15 第1項第1、2款之三人以上共同冒用政府機關、公務員名
16 義犯詐欺取財、113年7月31日修正公布前洗錢防制法第14
17 條第1項之一般洗錢罪嫌，經臺灣臺北地方檢察署（下稱
18 臺北地檢署）檢察官以113年度偵字第29277號提起公訴，
19 由臺北地院以113年金重訴字46號審理中，內容詳如本院
20 卷(一)第364至384頁。

21 肆、本院之判斷：（依本院卷(二)第277頁所載兩造爭執事項進行
22 論述）

23 一、原告依民法第92條第1項及第114條第1項規定，請求確認兩
24 造間就系爭房地所設定系爭抵押權所擔保債權總金額1,800
25 萬元之債權不存在，為有理由，論述如下：

26 (一)按因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思
27 表示。但詐欺係由第三人所為者，以相對人明知其事實或可
28 得而知者為限，始得撤銷之；法律行為經撤銷者，視為自始
29 無效，民法第92條第1項、第114條第1項定有明文。次按代
30 理人之意思表示，因明知其事情或可得而知其事情，致其效
31 力受影響時，其事實之有無，應就代理人決之，民法第105

01 條前段亦有明定。此乃肇因於本人藉代理人之行為以擴大其
02 活動範圍，該代理人於代理權限內以本人名義所為或所受意
03 思表示而生之法律效果，依民法第103條第1項規定，均歸屬
04 於本人，因而代理人為代理行為時，其「明知或可得而知其
05 事情」事實之有無？應就為意思表示之代理人決之，並使法
06 律效果直接對本人發生效力（最高法院111年度台上字第564
07 號判決意旨參照）。再按被詐欺而為意思表示者，依民法第
08 92條第1項之規定，表意人固得撤銷其意思表示，惟主張被
09 詐欺而為表示之當事人，應就此項事實負舉證之責任（最高
10 法院44年台上字第75號判決意旨參照）。

11 (二)經查：

12 1.原告主張於上開期間，因受LINE暱稱「王建成」之人、暱稱
13 「吉」之陳俊吉、廖珮君等人所屬詐欺集團，以上開分工方
14 式詐騙，而將所申設之B帳戶辦理網路銀行，設定A帳戶為約
15 定轉帳帳戶，並將網路銀行密碼提供予「王建成」，嗣於11
16 2年11月14日在中山地政簽署任展國際理財專任委託貸款契
17 約書、借款契約書、本票、匯款同意書、切結書、抵押權設
18 定契約書、預告登記同意書，辦理系爭抵押權登記及預告登
19 記，被告於112年11月16日匯款7,889,380元至B帳戶後，於
20 附表二編號1至25所示時間陸續遭網路跨行轉出共計7,895,2
21 00元至附表二編號1至25所示帳戶，其中附表二編號1至7、1
22 2至15、18至21、24至25所示帳戶提供者，業經檢察官以幫
23 助詐欺取財、洗錢等罪嫌提起公訴之事實，業據原告提出存
24 摺交易明細、金飾照片、臺灣臺北地方法院公證申請書、LI
25 NE對話、申請網路銀行及約定轉帳帳戶資料、任展國際理財
26 專任委託貸款契約書、借款契約書、匯款同意書、本票、建
27 物及土地登記謄本、B帳戶交易明細、受（處）理案件證明
28 單、不動產登記費用明細表、附表二編號1至7、12至15、18
29 至21、24至25所示起訴書、臺北地檢署檢察官113年度偵字
30 第29277號起訴書為證（見本院卷(一)第32至86、304至329、3
31 64至384頁、卷(二)第294至299頁、卷(三)第144至150頁），並

01 有臺北地院114年2月18日函附廖珮君與陳俊吉之警詢、偵訊
02 筆錄在卷可佐（見本院卷(二)第49、58至64、82、85至86、92
03 至94、99、103、132至134、139至142、171至173、213至21
04 6頁），堪認屬實。足證原告係因遭詐欺集團詐騙，致陷於
05 錯誤，於112年11月14日在中山地政與被告之代理人張家齊
06 簽立借款契約書、本票、匯款同意書、切結書，並辦理系爭
07 抵押權設定登記及預告登記。

08 2.又原告主張被告之代理人張家齊於112年11月14日在中山地
09 政已明知原告為受詐欺集團詐騙之被害人之事實，業據其提
10 出借款契約書、匯款同意書、土地及建物登記謄本，並舉廖
11 珮君之警詢筆錄及本院審理中之證詞為證。經查：

12 (1)廖珮君於113年9月9日警詢中證述：英富開發的員工「SEVE
13 N」、LINE「曉彤」本名陳慧良知道所承接案件為詐欺被害
14 人案件，我都有當面跟他們討論，說我這邊要進詐欺的案
15 件，問他們要不要承接等語（見本院卷(二)第93頁）；於113
16 年9月20日警詢中證述：透過英富公司的「SEVEN」有蔡玉
17 瑛、楊筑君、羅麗雪，「SEVEN」、「陳慧良」都知情是詐
18 欺被害案件，因為我都有當面跟他們說是有問題的案件，這
19 些人跟我配合也都不只一次，他們認為只要說是我給的案
20 件，裝作不知情就可以了等語（見本院卷(二)第103頁）；於1
21 13年9月26日警詢中證述：金主代理人中陳慧良、綽號SEVEN
22 男子，他們都知道是詐欺案件等語（見本院卷(二)第64頁），
23 且廖珮君於114年7月2日本院言詞辯論期日證述：LINE暱稱S
24 EVEN之人為張家齊，警詢中所述SEVEN為張家齊，蔡玉瑛案
25 件，我跟張家齊在到地政對保前在臺中咖啡廳見過一次面，
26 當時陳慧良也在，介紹張家齊給我認識，蔡玉瑛資料是我提
27 供給陳慧良，後續報價是我跟張家齊討論等語（見本院卷(二)
28 第317至320頁）；核與張家齊於114年7月2日本院言詞辯論
29 期日證述：我在LINE暱稱SEVEN，本案是透過另外一位通路
30 「曉彤」陳慧良介紹認識廖珮君，我有跟廖珮君一起承辦楊
31 筑君、羅麗雪貸款案件等語相符（見本院卷(二)第325、327、

01 329頁），並有張家齊當庭提出之LINE對話在卷可佐（見本
02 院卷(二)第356至396頁）。參以廖珮君與張家齊間並無任何嫌
03 隙，自無設詞誣陷張家齊之必要，再佐以上開詐欺集團詐騙
04 之被害人除原告外，尚有楊筑君、羅麗雪係經由廖珮君、張
05 家齊向被告抵押借款，此有原告提出之臺北地檢署檢察官11
06 3年度偵字第29277號起訴書在卷可稽（見本院卷(一)第364至3
07 84頁），亦核與廖珮君所述情節相符，堪認廖珮君前述張家
08 齊於承接本件貸款時已經由其告知，而明知原告係受詐欺之
09 被害人乙節，係屬實在。

10 (2)又依借款契約書之記載借款金額900萬元，期間僅3個月，月
11 利率2.0%即每月利息18萬元，且預扣前三期利息，並由被告
12 代收代書服務費、不動產抵押權設定相關規費、仲介服務費
13 4.0%及本案手續費2.0%，且違約金以每逾1日每萬元30元計
14 算，被告甚至未於匯款同意書載明確切交付原告之借款金額
15 （見本院卷(一)第74至76頁）；另依土地及建物登記謄本，顯
16 示系爭抵押權登記擔保債權總金額高達1,800萬元，被告尚
17 以無關之第三人陳凱徽為權利人就系爭房地為預告登記（見
18 本院卷(一)78至81頁），凡此，均對原告甚為不利，而系爭房
19 地前未有任何抵押權之設定，縱原告已屬高齡，向金融機構
20 貸款並無窒礙難行之處，倘原告非受詐騙，究無簽立如此不
21 利於己契約及為上開登記之必要。再觀之現今詐欺猖獗，並
22 經由多層次分工、洗錢方式，以躲避查緝，被害人因遭詐騙
23 而將所有資產設定抵押貸款等情，已廣為報章媒體所報導披
24 露，被告為資本總額達1億4,000萬元之公司（見本院卷(一)第
25 232頁），具有相當之規模及專業性，於進行放款業務時，
26 衡情當對居間業者、借款人為一定之查核確認，以避免承接
27 不明放款業務淪為詐欺共犯之虞，張家齊既為被告之放款業
28 務人員，對此實難諉為不知，惟張家齊均未要求廖珮君提出
29 其真實身分與貸款資訊來源之證明文件、原告資金需求之證
30 明文件，以進行查核確認排除詐欺案件。綜上各情，更可證
31 廖珮君前述張家齊於承接本件貸款時已經由其告知，而明知

01 原告係受詐欺之被害人乙節，係屬真實。

02 3.至於被告雖以前詞辯稱其對原告受詐欺之事毫無所悉云云，
03 並提出本票、匯款同意書、切結書、抵押權設定契約書、臺
04 中地院113年度重訴字第390號民事判決、錄影光碟及譯文、
05 張家齊與廖珮君之LINE對話、通話明細單，及舉張家齊於本
06 院審理中之證詞為證。然查：

07 (1)被告所提出之本票、匯款同意書、切結書、抵押權設定契約
08 書（見本院卷(一)第166至174頁），均係原告受「王建成」、
09 陳俊吉與廖珮君等人所屬詐欺集團詐騙，且於被告之代理人
10 張家齊所明知之情形下所簽立，業經本院審認如前，尚難僅
11 以原告有簽名及蓋章於其上，即為有利於被告之認定。

12 (2)張家齊於114年7月2日本院言詞辯論期日雖證述：我在前往
13 中山地政前不認識廖珮君，從未碰過面，之前僅用LINE聯
14 繫，我印象中廖珮君沒有跟我說蔡玉瑛案件可能涉及詐欺，
15 如果有，我也不會承接，我記得是在本案之後，陳慧良、廖
16 珮君和我在臺中咖啡廳見面。在112年11月10日下午3時左
17 右，我有跟原告電話照會，與原告確認其身分、生日、身份
18 證字號、戶籍地址，確認完後，我表明我身分，是英富開發
19 有限公司業務專員，這邊有收到妳借貸需求，確認原告借款
20 金額為900萬元，問其是否清楚，是否為900萬元，原告回答
21 是，我才會再次確認資金用途，原告說她要家用週轉，只要
22 其講出明確資金用途，就會再次確認其有無受到第三方脅迫
23 或誘導或參加投資群組或遇到假檢察官之狀況，如果有就是
24 詐騙，原告說沒有，都不是，我就說妳是否清楚900萬元借
25 貸利息，原告回答清楚，我說月利率2%月繳18萬元，妳是否
26 清楚，她說對，我都知道，我再跟原告確認手續費2%，還有
27 跟原告確認對保時間及地點，與原告通話秒數299秒，我跟
28 原告再三確認是否涉及詐欺，當天在中山地政簽立切結書過
29 程也有跟原告確認，原告表示沒有等語（見本院卷(二)第325
30 至326、328至330、332至334頁）。然張家齊所述在112年11
31 月14日至中山地政前不認識廖珮君，未曾見面，廖珮君未向

01 其告知原告貸款係受詐欺乙節，核與被告提出之LINE對話，
02 顯示廖珮君與張家齊早於112年11月9日前即有往來（見本院
03 卷(一)第278至280頁），亦與廖珮君前述證詞不符，且張家齊
04 既係經陳慧良介紹認識廖珮君，衡情當於承接原告貸款前即
05 見面彼此熟悉，故張家齊此部分證述已有不實，自非可採。
06 又依被告提出之通話明細單，僅能證明張家齊曾於112年11
07 月10日與原告通話299秒之事實（見本院卷(一)第288頁），無
08 法證明其通話內容，且依上開通話時間顯然亦無法完成張家
09 齊所證述照會之繁瑣內容，足見張家齊此部分證述與事實有
10 所出入，不足採信。

11 (3)而依被告提出之錄影光碟及譯文（見本院卷(一)第186至194
12 頁、證物袋），顯示張家齊自始至終均未確實告知原告利息
13 每月若干、借款扣除前三期利息若干，以及代收之代書服務
14 費、設定登記規費、仲介費4%、手續費2%各為若干，最終被
15 告交付予原告之借款金額若干，亦未確實告知原告違約金以
16 每逾1日每萬元30元計算，每日應給付之違約金若干，致使
17 原告未發現利息及違約金過高，且扣除被告臚列項目後可取
18 得金額顯不相當，而無法及時查悉遭詐騙。又依被告提出之
19 錄音光碟及譯文，顯示張家齊於原告簽立切結書過程，僅向
20 原告稱：「好，那這張切結書就比較簡單齣，切結書的部分
21 阿有稍微跟妳說明一下，因為最近就是一樣防範這個洗錢防
22 制法跟詐騙猖獗的關係，所以我們會有立這個切結書，立書
23 人也就是借款人就是您齣，確有明確的目的資金用途，簡單
24 來說我們今天把這筆款項借給您，我們並不會干涉妳要做任
25 何的可能投資啊置產阿等等我們不會去干涉，但是呢妳這邊
26 可以看到非為第三人誘導、限制或干涉，並與相對人齣就是
27 就是我們公司齣成立有償借，喔有償消費借貸之法律關係，
28 惟現今為金融詐欺等刑事犯罪猖獗未休，簡單來說這一張切
29 結書齣就是嘿一個條款妳可以大概看一下。」原告：「恩、
30 恩。」張家齊續稱：「他主要就是防範我們剛剛講的，阿如
31 果沒有問題，看過，這邊立書人…。」原告：「就是說這個

01 要是有什麼問題，還是要繼續清償，還是要繳這些。」張家
02 齊答：「對，簡單來說它的債權一樣是成立的，對，它不會
03 因為說姊我們去干涉妳的使用用途然後發生了什麼問題，結
04 果這個債權卻不成立，不會有這個問題，對，啊立書人幫我
05 簽正楷簽名，…。」（見本院卷(一)第198至199頁、證物
06 袋），綜觀張家齊所解說內容核與切結書所載內容有所差
07 異，且未確實詢問原告資金用途及有無遭詐騙之情事，並刻
08 意將全然無涉之被告不干涉原告資金使用，與借款債權成立
09 相連結，混淆原告之認知。是依被告所提上開證據，尚難認
10 原告已理解簽立借款契約書、匯款同意書、本票、切結書之
11 效力，被告自不得據此主張免責，而謂對原告遭詐欺集團詐
12 騙之事毫無所悉。

13 (4)至於臺中地院113年度重訴字第390號判決，目前仍由臺中高
14 分院審理中，尚未確定（見本院卷(一)第176至183頁），本院
15 自不受該民事判決所認定事實之拘束，尚難據此即為有利於
16 被告之認定。

17 (5)另廖珮君於114年7月2日本院言詞辯論期日就張家齊是否知
18 悉原告遭詐騙乙節拒絕回答（見本院卷(二)第318頁），然此
19 部分廖珮君係依民事訴訟法第307條第1項第2、3款規定拒絕
20 證言，自不影響其前揭證述之效力。

21 (三)綜上所述，依原告所提之上開證據，足以證明原告係因遭
22 「王建成」、陳俊吉、廖珮君等人所屬詐欺集團詐騙，致陷
23 於錯誤，而以系爭房地設定系爭抵押權、預告登記，向被告
24 借款，並簽立借款契約書、本票、匯款同意書、切結書、抵
25 押權設定契約書、預告登記同意書，辦理系爭抵押權登記及
26 預告登記，而被告之代理人張家齊於112年11月14日在中山
27 地政已明知原告為遭上開詐欺集團詐騙之被害人，依前揭民
28 法第105條前段規定及判決意旨，此法律效力自及於被告。
29 因此，原告依民法第92條第1項但書規定，主張以起訴狀繕
30 本送達被告作為撤銷簽立上開契約、簽發本票之意思表示，
31 經被告於113年2月16日收受（見本院卷(一)第92頁），依民法

01 第114條第1項規定，上開契約、發票行為視為自始無效，故
02 原告請求確認兩造間就系爭房地所設定系爭抵押權所擔保債
03 權總金額1,800萬元之債權不存在，自屬有據，應予准許。
04 被告雖以前詞置辯，惟依其所提反證，不足以證明所述為
05 真，均非可採。

06 (四)另原告雖尚以民法第72條、第184條、第188條第1項前段、
07 第213條第1項、第474條規定為前揭請求，然此部分既為選
08 擇合併之訴，本院自無庸再予審究，併此敘明。

09 二、原告依民法767條第1項中段規定，請求被告將系爭抵押權之
10 設定登記予以塗銷，為有理由，論述如下：

11 (一)按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767
12 條第1項中段定有明文。

13 (二)查系爭抵押權所擔保債權總金額1,800萬元之債權既不存
14 在，則系爭抵押權之設定登記，妨礙原告對系爭房地所有權
15 之圓滿行使，則原告依上開規定，請求塗銷系爭抵押權之設
16 定登記，自屬有據，應予准許。

17 三、綜上所述，原告依民法第92條第1項、第114條第1項、第767
18 條第1項中段規定，請求：(一)確認兩造間就系爭房地於112年
19 11月15日所設定系爭抵押權所擔保債權總金額1,800萬元之
20 債權不存在。(二)被告應將系爭抵押權之設定登記予以塗銷，
21 為有理由，應予准許。

22 伍、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及證據，經
23 本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳
24 予論駁之必要，併此敘明。

25 陸、本件訴訟費用依民事訴訟法第78條規定，由敗訴之被告負
26 擔。

27 柒、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，
28 判決如主文。

29 中 華 民 國 114 年 10 月 14 日
30 民事第一庭 法 官 蘇錦秀

31 附表一：日期均為民國

		面積 (平方	所有權	權利範圍
--	--	--------	-----	------

01

土地	地號			公尺)	人	
	臺北市○○區○○段○○段000地號			1,415	蔡玉瑛	11213/540000
建物	建號	門牌號碼	坐落地號	面積(平方公尺)	所有權人	權利範圍
	臺北市○○區○○段○○段000○號	臺北市○○區○○路0段000巷0弄0號2樓	臺北市○○區○○段○○段000地號	層次面積：89.68 陽台面積：11.82	蔡玉瑛	全部
共有部分： ○○段○○段000建號：面積94.43平方公尺、權利範圍1002/10000。						

抵押權設定內容：

- 一、權利種類：最高限額抵押權
- 二、收件年期字號：112年內湖字第124310號
- 三、登記日期：112年11月15日
- 四、權利人：英富開發有限公司
- 五、債權額比例：全部
- 六、擔保債權總金額：新臺幣1,800萬元
- 七、清償日期：依照各個債務契約所約定之清償日期，如有一期不為清償視同全部到期。
- 八、利息(率)：無
- 九、遲延利息(率)：無
- 十、違約金：按每萬元每逾一日以新臺幣30元計付。
- 十一、債務人及債務額比例：蔡玉瑛債務額比例全部
- 十二、權利標的：所有權
- 十三、設定權利範圍：上開土地及建物所示權利範圍
- 十四、設定義務人：蔡玉瑛
- 十五、共同擔保地號：○○段○○段000地號
- 十六、共同擔保建號：○○段○○段000建號

(其餘未記載內容詳如登記謄本)

02

以上正本係照原本作成。

03

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。

04

05

中華民國 114 年 10 月 14 日

06

書記官 詹欣樺