

臺灣士林地方法院民事判決

113年度重訴字第434號

原告 大家地產股份有限公司（原大家地產有限公司）

法定代理人 卓家雄

訴訟代理人 翁偉傑律師

被告 駿臨租賃股份有限公司

法定代理人 鄭友華

訴訟代理人 劉陽明律師

陳璧秋律師

上列當事人間請求塗銷抵押權登記事件，本院於民國115年1月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將附表所示不動產，由臺北市建成地政事務所於民國一〇八年十月二日設定收件字號一〇八年大同字第三九五八〇號如附表「抵押權設定內容」欄所示之最高限額抵押權登記予以塗銷。

二、訴訟費用由被告負擔。

事 實 及 理 由

一、原告主張：

(一)原告為附表「不動產標示」欄所示不動產（下稱系爭不動產）之所有權人，系爭不動產之前所有權人即訴外人陳思婷（下稱陳思婷）與被告於民國108年10月2日設定收件字號108年大同字第39580號如附表「抵押權設定內容」欄所示之最高限額抵押權（下稱系爭最高限額抵押權），惟陳思婷此後從未與被告有任何借貸事實，系爭最高限額抵押權所擔保之債權債務關係自始從未發生，且系爭不動產於112年5月22日又移轉登記讓與予原告，原告既非設定義務人，亦非擔保抵押權之債務人，而系爭最高限額抵押權之設定義務人陳思婷於系爭不動產讓與前既未積欠被告任何債務，於系爭不動產移轉後，原告自無代為償還任何抵押債務之需要。

01 (二)被告不但未借貸任何資金予陳思婷，甚至於112年8月2日具  
02 狀對原告就系爭不動產聲請拍賣抵押物，經本院認定自形式  
03 上觀之，尚無從認定被告對抵押義務人陳思婷有任何債權已  
04 屆清償期未獲清償，而得實行系爭最高限額抵押權之情形，  
05 而駁回被告之聲請確定在案。然被告既就系爭不動產對原告  
06 聲請拍賣抵押物，顯然針對系爭最高限額抵押權所擔保之債  
07 權債務浮動狀態已有中止而確定，對抵押義務人陳思婷間已  
08 有中止交易往來之意思，更遑論毫無業務往來之兩造，系爭  
09 最高限額抵押權所擔保之債權將不再繼續發生，且系爭最高  
10 限額抵押權所擔保之債權既於原告受讓系爭不動產時不存  
11 在，基於抵押權之從屬性，原設定之系爭最高限額抵押權應  
12 因而歸於消滅，為此依民法第881條之12第1項、第767條第1  
13 項中段規定提起本訴等語。並聲明：被告應將系爭最高限額  
14 抵押權登記塗銷。

15 二、被告則以：

16 (一)系爭最高限額抵押權設定之緣由及所擔保之債權發生經過如  
17 下：

- 18 1.訴外人嘉源建設股份有限公司（下稱嘉源公司）於108年4月  
19 24日與被告駿臨租賃股份有限公司（原駿臨資產管理有限公  
20 司）簽訂土地合作協議書（下稱系爭合作協議），由被告出  
21 資3,000萬元投資嘉源公司坐落臺北市○○區○○段○○000  
22 000000地號等土地之泊山妍新建案（下稱系爭建案），待興  
23 建完成後被告可分得105坪房屋及地下一層平面停車位2位，  
24 以作為投資報酬；嘉源公司除將系爭建案中424、426地號土  
25 地35坪過戶予被告外，並約定就系爭不動產設定債權額2,00  
26 0萬元之抵押權予被告，並於簽約同時開立支票2紙，金額分  
27 別為1,000萬元、2,000萬元作為擔保。
- 28 2.被告依系爭合作協議，分別於簽約日108年4月24日以匯款方  
29 式給付嘉源公司600萬元、108年5月10日再匯入400萬元，合  
30 計1,000萬元予嘉源公司。而嘉源公司為履行系爭合作協議  
31 第7條約定，於被告出資1,000萬元時，將臺北市○○區○○

01 路000巷00號1樓（即系爭不動產房屋部分，下稱系爭房屋）  
02 設定抵押權予被告作為擔保，故於108年7月1日嘉源公司與  
03 斯時嘉源公司負責人陳俊良之女兒陳思婷簽訂「借名登記協  
04 議書」，將系爭不動產借名登記於陳思婷名下，並約明嘉源  
05 公司為系爭不動產之實際所有權人，陳思婷對系爭不動產無  
06 處分權、管理權及使用權。隨後於108年7月25日陳思婷依嘉  
07 源公司之指示，與當時系爭不動產之所有權人即訴外人姜玉  
08 梅簽訂系爭不動產之買賣契約，於108年9月17日完成系爭不  
09 動產所有權移轉登記於陳思婷名下，再由陳思婷依嘉源公司  
10 指示，於108年10月2日就系爭不動產為被告設定系爭最高限  
11 額抵押權。

- 12 3.原告早於取得系爭不動產所有權之前，即已知悉系爭不動產  
13 系嘉源公司借名登記予陳思婷名下，且依被告與陳思婷於10  
14 8年9月30日簽訂之土地、建築改良抵押權設定契約書，包括  
15 被告與嘉源公司前簽訂之系爭合作協議及被告與陳思婷簽立  
16 之前開借名登記協議書，本於經驗法則、誠信原則，足證系  
17 爭最高限額抵押權設定登記擔保債權種類及範圍所約定之  
18 「全體債務人」應包括嘉源公司及陳思婷在內。

- 19 (二)信託受託人即訴外人新光國際租賃有限公司依嘉源公司指示  
20 於108年12月23日與被告就臺北市○○區○○段○○段000○  
21 000地號土地（下稱424、426地號土地）簽訂買賣契約，被  
22 告亦於108年12月25日就系爭建案再行出資860萬元，並依嘉  
23 源公司指示，將款項匯入「臺億建經受託信託財產專戶北投  
24 溫泉段」帳戶。待被告於109年1月13日取得424、426地號土  
25 地後，除於109年1月15日以地主身分與嘉源公司簽訂合建契  
26 約書，於同月31日再次就系爭建案出資1,140萬元，前後出  
27 資達3,000萬元。又由於嘉源公司就系爭建案未按興建時程  
28 施工，無法依原定110年11月20日前完成系爭建案總登記，  
29 為被告按得分配坪數所選定之戶別及車位，委託嘉源公司進  
30 行該不動產預售屋之銷售，被告與嘉源公司除於110年5月20  
31 日簽訂預售屋委託銷售契約外，並於110年6月4日簽訂系爭

01 合作協議之增補協議（下稱系爭增補協議），被告同意延長  
02 投資時程，並調整投資報酬，確認選屋之標的。

03 (三)嗣嘉源公司因資金需求，將系爭建案融資轉貸至中租迪和股  
04 份有限公司（下稱中租公司），於111年10月24日由委託人  
05 嘉源公司、陳來生、陳慶雄、邱瑤文、曾李拋、陳裕豐、黃  
06 得恩（均係系爭建案土地所有權人，下稱陳來生等6人）及  
07 被告；受託人臺億建築經理股份有限公司（下稱臺億公司）  
08 與中租公司簽訂建築經理業務委任暨信託契約書，就系爭建  
09 案所需興建費用，依嘉源公司與中租公司所簽署之借貸契約  
10 書相關約定辦理，由臺億公司依工程進度出具工程進度查核  
11 報告書，通知中租公司，由中租公司依照工程進度撥款存入  
12 信託財產專戶後，由臺億公司撥付嘉源公司。詎料，嘉源公  
13 司之負責人陳俊良於112年6月5日起即避不見面，不但未跟  
14 公司員工聯繫，更放任支票跳票；於112年7月8日更以簡訊  
15 通知系爭建案之所有預售屋承購戶表示其無法繼續系爭建案  
16 之興建，足證嘉源公司就系爭建案確已無法依約完工，更遑  
17 論依系爭合作協議及系爭增補協議，給付約定之投資報酬予  
18 被告。且中租公司於112年12月27日以嘉源公司分別於112年  
19 1、2、5、6月向其辦理7筆融資業務，自112年10月起即未依  
20 約還款，逕以陳來生等6人、嘉源公司、被告於111年12月27  
21 日登記設定予中租之7億3,440萬元最高限額抵押權，聲請就  
22 尚欠款項3億4,995萬9,831元拍賣抵押物以資受償。

23 (四)因嘉源公司未能依系爭合作協議、系爭增補協議給付投資報  
24 酬予被告，被告就系爭最高限額抵押權所擔保之原債權即被  
25 告就系爭建案出資之1,000萬元部分，於112年7月26日具狀  
26 向本院聲請抵押物拍賣裁定，該最高限額抵押權所擔保之債  
27 權範圍依民法第881條之12第1項第5款規定，即告確定。而  
28 原告早於取得系爭不動產所有權之前，即已知悉系爭不動產  
29 系嘉源公司借名登記予陳思婷名下，原告提起本訴以陳思婷  
30 未積欠被告債務為由，請求塗銷系爭最高限額抵押權登記，  
31 即屬無據等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

01 三、本院之判斷：

02 (一)原告主張為系爭不動產之所有權人，系爭不動產之前所有權  
03 人陳思婷與被告設定系爭最高限額抵押權，被告具狀對原告  
04 就系爭不動產聲請拍賣抵押物，經本院以112年度抗字第366  
05 號裁定駁回聲請確定在案等情，為被告所不爭執，原告此部  
06 分主張應堪信為真實。惟就原告主張系爭最高限額抵押權所  
07 擔保之債權不存在一節，則為被告所否認，並以前詞置辯。

08 (二)按稱最高限額抵押權者，謂債務人或第三人提供其不動產為  
09 擔保，就債權人對債務人一定範圍內之不特定債權，在最高  
10 限額內設定之抵押權；最高限額抵押權所擔保之債權，以由  
11 一定法律關係所生之債權或基於票據所生之權利為限；又最  
12 高限額抵押權所擔保之原債權，因最高限額抵押權人聲請裁  
13 定拍賣抵押物而確定，民法第881條之1第1、2項、第881條  
14 之12第1項第5款定有明文。再按抵押權具從屬性，以其擔保  
15 之債權存在為抵押權實行之要件，而於最高限額抵押權情  
16 形，係就債權人對債務人一定範圍內之不特定債權為擔保，  
17 故於抵押權設定時，未必已有所擔保之債權存在。又原債權  
18 一經確定，該抵押權與擔保債權之結合狀態隨之確定，此時  
19 該最高限額抵押權之從屬性即與普通抵押權完全相同。被告  
20 前以系爭最高限額抵押權人向本院聲請就系爭不動產予以拍  
21 賣，經本院以112年度司拍字第191號受理，依上開規定，系  
22 爭最高限額抵押權所擔保債權於被告向本院聲請拍賣系爭不  
23 動產即已確定。

24 (三)被告抗辯其與嘉源公司於108年4月24日簽訂系爭合作協議，  
25 由被告出資3,000萬元投資系爭建案，其中協議第7條並約定  
26 於被告出資1,000萬元時，將系爭房屋設定抵押權予被告作  
27 為擔保，被告先後108年4月24日匯款600萬元、同年5月10日  
28 匯款400萬元至嘉源公司帳戶，再經嘉源公司指示，於108年  
29 12月25日匯款860萬元至「臺億建經受託信託財產專戶北投  
30 溫泉段」帳戶，再於109年1月31日匯款1,140萬元至嘉源公  
31 司帳戶，因系爭不動產原登記姜玉梅名下，嘉源公司與陳思

01 婷簽訂「借名登記協議書」，以陳思婷為出名人，由陳思婷  
02 於108年7月25日與姜玉梅簽訂買賣契約，於108年9月17日將  
03 系爭不動產移轉登記予陳思婷，再於108年10月2日就系爭不  
04 動產設定系爭最高限額抵押權等情，此有被告所提系爭合作  
05 協議（本院卷第178-180頁）、匯款單據（本院卷第182、20  
06 6、234頁）、借名登記協議書（本院卷第184頁）、不動產  
07 買賣契約書（本院卷第186-190頁）、系爭不動產登記簿謄  
08 本（本院卷第198-201頁）、他項權利證明書（本院卷第202  
09 頁）等影本為證。

10 (四)按不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，  
11 非經登記，不生效力。民法第757條第1項定有明文。又抵押  
12 權所擔保之債權，其種類及範圍，屬於抵押權之內容，依法  
13 應經登記，始生物權之效力，如未於土地登記簿一一記載，  
14 應以抵押權人聲請登記時提出之抵押權設定契約書，視為登  
15 記簿之附件，在該契約書上記載之該抵押權所擔保之債權，  
16 始為抵押權效力之所及，若於登記簿及抵押權設定契約書均  
17 未記載者，即非抵押權所擔保之債權，應非抵押權效力所  
18 及。依臺北市建成地政事務所檢送系爭最高限額抵押權相關  
19 登記資料（本院卷第136-145頁），於「擔保債權種類及範  
20 圍」記載：「擔保權利人對全體債務人現在（包含過去所負  
21 現在尚未清償）及將來在本物權契約最高限額內所約定之借  
22 款、墊款及票據之權利，包括本金、利息、遲延利息、違約  
23 金及實行抵押權費用」等語。於「權利人或義務人欄」記  
24 載：「義務人兼債務人陳思婷」。從上開登記內容文意觀  
25 之，係以被告對債務人陳思婷之債權為系爭最高限額抵押權  
26 擔保標的。陳思婷雖為系爭不動產登記出名人，但未承擔嘉  
27 源公司對被告之債務。系爭最高限額抵押權所擔保債權於被  
28 告前向本院聲請就系爭不動產予以拍賣時，依民法第881條  
29 之12因而確定，而於擔保債權確定時，即與普通抵押權相  
30 同，如無債權存在時，依抵押權從屬性效果，抵押權即隨之  
31 消滅。

01 (五)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。  
02 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞  
03 者，得請求防止之。民法第767條第1項定有明文。被告對陳  
04 思婷無債權存在，系爭最高限額抵押權既已消滅，此部分登  
05 記自屬有害於系爭不動產所有權，原告本於所有人地位，依  
06 上開規定，請求被告塗銷系爭最高限額抵押權登記，應屬有  
07 據。

08 四、綜上所述，原告依民法第767第1項中段規定，請求被告塗銷  
09 系爭最高限額抵押權登記，為有理由，應予准許。

10 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及證據，經  
11 本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳  
12 予論駁之必要，併此敘明。

13 六、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，判決  
14 如主文。

15 中 華 民 國 115 年 2 月 4 日

16 民事第四庭

17 法 官 辜 漢 忠

18 以上正本係照原本作成。

19 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若  
20 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不  
21 命補正逕行駁回上訴。

22 中 華 民 國 115 年 2 月 4 日

23 書記官 林 蓓 娟

24 附表：

25

| 編號 | 不動產標示                                 | 抵押權設定內容   |
|----|---------------------------------------|---|
| 1  | 臺北市○○區○○段○○<br>段000地號土地（權利範圍<br>4分之1） | 權利種類：最高限額抵押權<br>登記日期：108年10月2日<br>登記字號：大同字第039580號<br>權利人：駿臨租賃股份有限公司<br>統一編號：00000000 |

|   |   |   |
|---|---|---|
|   |   | 住址：臺北市○○區○○路000號7樓<br>債權額比例：全部  |
| 2 | 臺北市○○區○○段○○段000○號建物（門牌號碼臺北市○○區○○路000巷00號） | 擔保債權總金額：新臺幣1,000萬元<br>擔保債權確定期日：民國138年9月29日<br>清償日期：依照各個契約約定<br>債務人及債務額比例：陳思婷債務額比例全部<br>權利標的：所有權<br>土地設定權利範圍：4分之1<br>建物設定權利範圍：全部<br>證明書字號：108北建字第005713號<br>共同擔保地號：圓環段三小段406地號<br>共同擔保建號：圓環段三小段512建號 |