

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度重訴字第557號

原告 朱婉綺

訴訟代理人 陳世川律師

被告 璦億建築經理股份有限公司

法定代理人 謝賀全

被告 劉慶輝

上二人共同

訴訟代理人 蘇文俊律師

複代理人 陳昀好律師

被告 李琬隆

上列當事人間請求返還信託物等事件，經本院於民國114年7月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告李琬隆應自如附表一所示建物遷出，並將如附表一所示建物返還予原告。

確認被告璦億建築經理股份有限公司就如附表一所示土地及建物，由臺中市中正地政事務所於民國一一三年四月九日以正雅登字第○○五五八○號收件（跨所申請，資料管轄機關臺中市雅潭地政事務所），及於同年月十六日登記如附表二所示最高限額抵押權及其所擔保之債權均不存在。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告李琬隆、璦億建築經理股份有限公司各負擔三分之一，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

被告李琬隆經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請由其一造辯論而為判決。

01 貳、實體方面：

02 一、原告主張：（一）原告與被告李琬隆於民國113年1月25日簽
03 訂「協議書」（下稱系爭第1份協議書），並約定原告將其
04 所有如附表一所示土地及建物（以下合稱系爭不動產）出售
05 予被告李琬隆，買賣價金為新臺幣（下同）10,000,000元，
06 及繳納方式係自113年2月5日起至115年1月5日止，被告李琬
07 隆應每月繳納2,000元至原告指定帳戶，及自115年2月5日起
08 至信託終止前，被告李琬隆應支付原告每月銀行貸款（約4
09 2,000元）至原告指定帳戶（下稱系爭買賣契約），以及原
10 告應提供印鑑證明、系爭不動產之所有權狀等，辦理信託予
11 被告李琬隆指定之第三人。且原告依約於113年1月間將系爭
12 不動產信託登記於被告李琬隆指定之訴外人李日隆名下（下
13 稱系爭第1次信託），被告李琬隆並已遷入系爭建物居住。

14 （二）因被告李琬隆於113年4月間要求將系爭第1次信託之
15 受託人變更為被告劉慶輝，故原告將印鑑章、印鑑證明等文
16 件交予被告李琬隆，被告李琬隆隨即於同年4月9日向地政機
17 關送件申辦塗銷系爭第1次信託登記，嗣地政機關於同年4月
18 12日塗銷系爭第1次信託登記後，被告李琬隆再於同年4月17
19 日向地政機關送件申辦系爭不動產信託於被告李琬隆指定之
20 被告劉慶輝名下，並由地政機關於同年4月22日辦妥信託登
21 記（受託人為被告劉慶輝及委託人為原告，下稱系爭第2次
22 信託）。（三）因原告未曾簽署被告所提「借款契約書（兼
23 作借據）」、收據、如附表四所示本票2張（下稱系爭本
24 票），亦未取得如附表3所示支票3張（下稱系爭支票），故
25 原告並未積欠被告璿億建築經理股份有限公司任何債務，然
26 被告李琬隆未經原告同意，擅自於113年4月9日向地政機關
27 送件為被告璿億建築經理股份有限公司設定登記如附表二所
28 示抵押權（下稱系爭抵押權），為此訴請確認如附表二所示
29 系爭抵押權及其所擔保之債權均不存在，及依民法第767條
30 第1項規定，請求被告璿億建築經理股份有限公司應塗銷系
31 爭抵押權登記。（四）原告與被告李琬隆於113年6月13日簽

01 訂「協議書」（下稱系爭第2份協議書），並約定被告李琬
02 隆應於同年7月31日前塗銷系爭抵押權登記，且將系爭第2次
03 信託之受託人變更為被告李琬隆，若被告李琬隆無法於同年
04 7月31日達成前揭事項，原告與被告李琬隆同意113年7月31
05 日即為系爭買賣契約之解除日。而系爭抵押權登記迄未塗
06 銷，系爭第2次信託之受託人亦未變更為被告李琬隆，故系
07 爭買賣契約業於113年7月31日解除，且原告於同年8月26日
08 以臺中法院郵局存證號碼001906號存證信函（下稱系爭存證
09 信函），通知被告李琬隆解除系爭買賣契約，原告為求慎重
10 再以本件起訴狀繕本送達被告李琬隆之方式，向被告李琬隆
11 為解除系爭買賣契約之意思表示。為此爰依民法第767條第1
12 項及第259條第1款規定，請求被告李琬隆應自系爭建物遷
13 出，並將系爭建物返還予原告。（五）原告係因系爭買賣契
14 約，而與被告劉慶輝簽訂信託契約，系爭買賣契約業經解
15 除，信託目的已屬不能完成而消滅，依信託法第65條規定，
16 系爭不動產即應歸屬原告所有。且原告與被告李琬隆借名之
17 被告劉慶輝簽訂信託之目的，僅為確保系爭買賣契約之履
18 行，原告與被告李琬隆、劉慶輝間並無簽訂信託之真意，應
19 屬通謀虛偽意思表示，依民法第87條第1項規定無效，然被
20 告李琬隆怠於行使權利，迄未向被告劉慶輝終止借名登記關
21 係，故原告依信託法第63條第1項規定，於113年8月26日以
22 系爭存證信函向被告李琬隆、劉慶輝為終止信託之意思表
23 示，且原告為求慎重，再以本件起訴狀及「民事準備書狀」
24 繕本送達被告李琬隆、劉慶輝之方式，向被告李琬隆、劉慶
25 輝為終止信託之意思表示，及依民法第242條規定，代位被
26 告李琬隆向被告劉慶輝終止信託、借名登記關係，並先位主
27 張依民法第87條第1項、第242條、第767條第1項、第179條
28 規定，及備位主張依信託法第65條及民法第242條規定，請
29 求被告劉慶輝應將系爭不動產之所有權移轉登記予原告等
30 語。並聲明：（一）被告劉慶輝應將如附表一所示系爭不動
31 產之所有權移轉登記予原告。（二）被告李琬隆應自如附表

01 一所示系爭建物遷出並返還予原告。(三) 確認被告璿億建
02 築經理股份有限公司就如附表一所示系爭不動產，由臺中市
03 中正地政事務所於113年4月9日以正雅登字第005580號收件
04 (跨所申請，資料管轄機關臺中市雅潭地政事務所)，及於
05 同年月16日登記如附表二所示系爭抵押權及其所擔保之債權
06 均不存在。(四) 被告璿億建築經理股份有限公司應塗銷系
07 爭抵押權登記。

08 二、被告劉慶輝與璿億建築經理股份有限公司則以：(一) 原
09 告、被告李琮隆與被告璿億建築經理股份有限公司於113年4
10 月16日簽訂「借款契約書(兼作借據)」，並約定借款3,00
11 0,000元(下稱系爭借款)之借款期限自113年4月17日起至
12 同年7月16日止，且被告璿億建築經理股份有限公司於同日
13 將如附表3所示系爭支票交予原告，用以交付系爭借款，故
14 原告、被告李琮隆與被告璿億建築經理股份有限公司間確存
15 有系爭借款之消費借貸關係。(二) 原告與被告李琮隆共同
16 就如附表一所示系爭不動產，於113年4月9日為被告璿億建
17 築經理股份有限公司設定如附表二所示系爭抵押權。且因原
18 告與被告李琮隆迄未清償系爭借款而有債務不履行之情事，
19 被告璿億建築經理股份有限公司對原告與被告李琮隆之系爭
20 借款債權3,000,000元及懲罰性違約金債權1,500,000元均已
21 確定，並為系爭抵押權所擔保之範圍，故如附表二所示系爭
22 抵押權及其所擔保之債權均有效存在。(三) 被告李琮隆將
23 系爭不動產信託登記予被告劉慶輝，並無通謀虛偽之情事，
24 被告劉慶輝亦否認有與原告或被告李琮隆成立借名登記關
25 係。再者，原告與被告劉慶輝訂定信託契約書已明文約定排
26 除信託法第63條第1項之適用等語資為抗辯。並聲明：原告
27 之訴駁回。

28 三、被告李琮隆未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明
29 或陳述。

30 四、本院之判斷：

31 (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

01 益者，不得提起之，民事訴訟法第247第1項前段定有明
02 文。而所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係
03 之存否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，
04 而此項危險得以對於被告之確認判決除去者而言（最高法
05 院42年度台上字第1031號民事裁判意旨參照）。經查，原
06 告主張：原告未曾簽署被告所提「借款契約書（兼作借
07 據）」、收據、如附表四所示本票2張（即系爭本票），
08 亦未取得如附表3所示支票3張（即系爭支票），並未積欠
09 被告璿億建築經理股份有限公司任何債務，然被告李琮隆
10 未經原告同意，擅自於113年4月9日向地政機關送件為被
11 告璿億建築經理股份有限公司設定登記如附表二所示抵押
12 權（即系爭抵押權）等情，為被告璿億建築經理股份有限
13 公司所否認並以前詞置辯，足見兩造對於系爭抵押權及其
14 所擔保之債權存否已發生爭執，該法律關係之存否不明
15 確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，且此項危險
16 得以對於被告之確認判決除去，是以，原告提起本件確認
17 之訴，有即受確認判決之法律上利益，先予敘明。

18 （二）原告主張：原告與被告李琮隆於113年1月25日簽訂「協議
19 書」（即系爭第1份協議書），並約定原告將其所有如附
20 表一所示土地及建物（即系爭不動產）出售予被告李琮
21 隆，買賣價金為10,000,000元，及繳納方式係自113年2月
22 5日起至115年1月5日止，被告李琮隆應每月繳納2,000元
23 至原告指定帳戶，及自115年2月5日起至信託終止前，被
24 告李琮隆應支付原告每月銀行貸款（約42,000元）至原告
25 指定帳戶（即系爭買賣契約），以及原告應提供印鑑證
26 明、系爭不動產之所有權狀等，辦理信託予被告李琮隆指
27 定之第三人。且原告依約於113年1月間將系爭不動產信託
28 登記於被告李琮隆指定之訴外人李日隆名下（即系爭第1
29 次信託），被告李琮隆並已遷入系爭建物居住等情，業據
30 其提出與所述相符之土地及建物登記謄本、協議書等影本
31 及地籍異動索引正本為證（見本院卷一第19至29頁、第47

01 至49頁、第57至59頁），並為被告璿億建築經理股份有限
02 公司與劉慶輝所不爭執（見本院卷一第240頁），而被告
03 李琮隆經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書
04 狀作何聲明或陳述以供審酌，是以，本院依調查證據之結
05 果，堪信原告之前揭主張為真正。

06 （三）又原告主張：因被告李琮隆於113年4月間要求將系爭第1
07 次信託之受託人變更為被告劉慶輝，故原告將印鑑章、印
08 鑑證明等文件交予被告李琮隆，被告李琮隆隨即於同年4
09 月9日向地政機關送件申辦塗銷系爭第1次信託登記，嗣地
10 政機關於同年4月12日塗銷系爭第1次信託登記後，被告李
11 琮隆再於同年4月17日向地政機關送件申辦系爭不動產信
12 託於被告李琮隆指定之被告劉慶輝名下，並由地政機關於
13 同年4月22日辦妥信託登記（受託人為被告劉慶輝及委託
14 人為原告，即系爭第2次信託）等情，業據其提出與所述
15 相符之土地登記申請書、登記清冊、塗銷信託登記同意書
16 等、信託契約書影本為證及地籍異動索引正本為證（見本
17 院卷一第33至39頁、第49、59頁、第61至67頁），並為被
18 告璿億建築經理股份有限公司與劉慶輝所不爭執（見本院
19 卷一第240、241頁），而被告李琮隆經合法通知，未於言
20 詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述以供審
21 酌，是以，本院依調查證據之結果，堪信原告之上開主張
22 為真正。

23 （四）另原告主張：因系爭不動產設定登記如附表二所示系爭抵
24 押權，故原告與被告李琮隆於113年6月13日簽訂「協議
25 書」（即系爭第2份協議書），並約定被告李琮隆應於同
26 年7月31日前塗銷系爭抵押權登記，且將系爭第2次信託之
27 受託人變更為被告李琮隆，若被告李琮隆無法於同年7月3
28 1日達成前揭事項，原告與被告李琮隆同意113年7月31日
29 即為系爭買賣契約之解除日。而系爭抵押權登記迄未塗
30 銷，系爭第2次信託之受託人亦未變更為被告李琮隆，故
31 系爭買賣契約業於113年7月31日解除等情，業據其提出與

01 所述相符之土地登記申請書、抵押權設定契約書、協議書
02 等影本及土地及建物登記謄本正本為證（見本院卷一第77
03 至87頁、第155至165頁），且被告璿億建築經理股份有限
04 公司與劉慶輝並不爭執原告與被告李琬隆於113年6月13日
05 簽訂系爭第2份協議書乙節（見本院卷一第241頁），及被
06 告李琬隆經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出
07 書狀作何聲明或陳述以供審酌，是以，本院依調查證據之
08 結果，堪信原告之前揭主張為真正。

09 （五）又原告主張：原告係因系爭買賣契約，而與被告劉慶輝簽
10 訂信託契約，系爭買賣契約業經解除，信託目的已屬不能
11 完成而消滅，依信託法第65條規定，系爭不動產即應歸屬
12 原告所有。且原告與被告李琬隆借名之被告劉慶輝簽訂信
13 託之目的，僅為確保系爭買賣契約之履行，原告與被告李
14 琬隆、劉慶輝間並無簽訂信託之真意，應屬通謀虛偽意思
15 表示，依民法第87條第1項規定無效，然被告李琬隆怠於
16 行使權利，迄未向被告劉慶輝終止借名登記關係，故原告
17 依信託法第63條第1項規定，於113年8月26日以臺中法院
18 郵局存證號碼001906號存證信函（即系爭存證信函）向被
19 告李琬隆、劉慶輝為終止信託之意思表示，且原告為求慎
20 重，再以本件起訴狀及「民事準備書狀」繕本送達被告李
21 琬隆、劉慶輝之方式，向被告李琬隆、劉慶輝為終止信託
22 之意思表示，及依民法第242條規定，代位被告李琬隆向
23 被告劉慶輝終止信託、借名登記關係，並先位主張依民法
24 第87條第1項、第242條、第767條第1項、第179條規定，
25 及備位主張依信託法第65條及民法第242條規定，請求被
26 告劉慶輝應將系爭不動產之所有權移轉登記予原告等情，
27 為被告所否認並以前詞置辯，復查：

- 28 1. 按表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示
29 無效，民法第87條第1項前段固定有明文，惟所謂通謀虛
30 偽意思表示，乃指表意人與相對人互相故意為非真意之表
31 示而言，故相對人不僅須知表意人非真意，並須就表意人

01 非真意之表示相與為非真意之合意，始為相當（最高法院
02 85年度台上字第235號民事裁判意旨參照）。次按法律行
03 為之緣由或動機，若未表現於外而成為標的之一部者，與
04 法律行為之效力，尚不生影響（最高法院79年度台上字第
05 1712號民事裁判意旨參照）。

06 2. 復按稱信託者，謂委託人將財產權移轉或為其他處分，使
07 受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管
08 理或處分信託財產之關係，信託法第1條定有明文。又按
09 信託關係，因信託行為所定事由發生，或因信託目的已完
10 成或不能完成而消滅，信託法第62條定有明文。再按信託
11 利益全部由委託人享有者，委託人或其繼承人得隨時終止
12 信託，信託法第63條第1項亦有明定。及依信託法第65條
13 規定：「信託關係消滅時，信託財產之歸屬，除信託行為
14 另有訂定外，依左列順序定之：一、享有全部信託利益之
15 受益人。二、委託人或其繼承人。」。

16 3. 另按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，由他方所
17 受領之給付物，應返還之，民法第259條第1款定有明文。
18 又按債務人怠於行使其權利時，債權人因保全債權，得以
19 自己之名義，行使其權利。但專屬於債務人本身者，不在
20 此限，民法第242條亦有明定。另按無法律上之原因而受
21 利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原
22 因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條亦有明文。
23 再按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
24 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有
25 權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。

26 4. 依原告提出系爭第1份協議書記載「買方：李璇隆（以下
27 簡稱甲方）賣方：朱婉綺（以下簡稱乙方）雙方就台中市
28 ○○區○○路○段00巷0號，買賣協議條件如下：1、雙方
29 同意買賣價金為壹仟萬元整，乙方實拿（所產生之土地增
30 值稅、契稅、房地合一稅皆由甲方支付）。2、於本協議
31 簽訂同時，甲方開立同額商業本票予賣方之指定代理人，

01 做為抵押（本票金額新台幣壹仟萬元整）。3、本協議簽
02 訂時乙方應提供土地所有權狀、建物所有權狀、印鑑證明
03 等，辦理信託予甲方所指定第三人。4、信託期間，信託
04 期限：自中華民國113年1月24日至中華民國120年1月23日
05 止，共計7年。5、繳款方式：113年2月5日起至115年1月5
06 日止，甲方每月繳費二千元至乙方指定帳戶。115年2月5
07 日起至信託終止前，甲方應支付乙方每月銀行貸款（約四
08 萬二千元）至乙方指定帳戶。6、信託完成日後，乙方應
09 配合甲方辦理相關過戶事宜，如有增加相關稅捐部分由甲
10 方負擔，乙方應配合甲方簽訂相關買賣契約事宜。7、信
11 託期間如應甲方需增建或改建本標的物，乙方應配合買方
12 辦理相關事宜與辦理銀行貸款。…。」等語（見本院卷一
13 第19頁），及依「民事起訴狀」記載「…嗣原告依約在11
14 3年1月30日將系爭房地辦理信託予被告李琮隆指定之第三
15 人李日隆（證三），被告李琮隆並已遷入系爭房地居住，
16 後被告李琮隆於113年4月間要求變更信託之受託人為被告
17 劉慶輝，原告基於信任遂將印鑑證明等文件交付被告李琮
18 隆去變更信託受託人為被告劉慶輝，被告李琮隆隨即在11
19 3年4月9日向地政機關送件辦理塗銷原告與李日隆間就系
20 爭房地之信託登記（證四），地政機關並於113年4月12日
21 塗銷原告與李日隆間就系爭房地之信託登記（證五），嗣
22 被告李琮隆再於113年4月17日向地政機關送件辦理變更信
23 託受託人為被告劉慶輝（下簡稱系爭信託契約，證六），
24 地政機關則於113年4月22日為信託登記（證七）。…」、
25 「…原告係因與被告李琮隆存有系爭房地買賣契約之緣故
26 始與被告劉慶輝簽訂信託契約，…。」等語（見本院卷一
27 第10、11、14頁），足見原告與被告李琮隆約定將系爭不
28 動產信託登記予被告李琮隆指定之人，且原告曾授權被告
29 李琮隆與被告劉慶輝簽訂信託契約及辦理系爭第2次信
30 託，並無通謀虛偽意思表示之情形，自無適用民法第87條
31 第1項、第242條、第767條第1項、第179條規定之餘地。

01 至原告聲請傳喚證人陶威遠，用以證明原告與被告劉慶輝
02 簽訂信託之目的，僅為確保系爭買賣契約之履行乙節，已
03 無調查之必要，附此敘明。

04 5. 觀諸系爭第1份協議書記載原告與被告李琬隆約定信託內
05 容，信託利益並非全部由原告享有，自無適用信託法第63
06 條第1項規定之餘地，則原告主張其依信託法第63條第1項
07 規定，向被告李琬隆為終止信託之意思表示，並不生效
08 力，亦不適用信託法第65條及民法第242條規定。

09 6. 依卷附113年4月16日信託契約書影本記載：「立契約書
10 人：委託人：朱婉綺（以下簡稱：甲方）受託人：劉慶輝
11 （以下簡稱：乙方）茲就下列土地房屋（含停車位）成立
12 信託管理契約，經雙方同意訂立下列各項條款，以資遵
13 守：第一條：土地座落 土地：潭子區東員寶段351-2地
14 號土地；權利範圍：1/1。房屋：潭子區東員寶段1263建
15 號房屋（門牌：潭子區大富路一段23巷3號）；權利：1/
16 1。…。第五條：非經乙方同意甲方不得終止本件信託管
17 理契約，…。」等語（見本院卷一第199頁），可見原告
18 與被告劉慶輝已有排除信託法第63條第1項適用之合意，
19 則原告主張其依信託法第63條第1項規定，向被告劉慶輝
20 為終止信託之意思表示，自不生效力，亦不適用信託法第
21 65條及民法第242條規定。

22 7. 查原告與被告李琬隆於113年1月25日簽訂系爭第1份協議
23 書，並約定原告將系爭不動產出售予被告李琬隆，買賣價
24 金10,000,000元之繳納方式係自113年2月5日起至115年1
25 月5日止，被告李琬隆應每月繳納2,000元至原告指定帳
26 戶，及自115年2月5日起至信託終止前，被告李琬隆應支
27 付原告每月銀行貸款（約42,000元）至原告指定帳戶（即
28 系爭買賣契約）等情已如前述，參以，原告自承係因與被
29 告李琬隆存有系爭買賣契約而與被告劉慶輝簽訂信託契約
30 乙節，是以，系爭買賣契約於113年7月31日解除後，依民
31 法第259條第1款規定，系爭第1份協議書記載被告李琬隆

01 自113年2月5日起所給付買賣價金，原告負有返還義務，
02 然遍查全卷並無任何證據顯示原告已履行此部分義務，尚
03 難認系爭第2次信託有何因信託目的不能完成而消滅之情
04 形，自無適用信託法第62條、第65條及民法第242條規定
05 之餘地。

06 8. 從而，原告先位主張依民法第87條第1項、第242條、第76
07 7條第1項、第179條規定，及備位主張依信託法第65條及
08 民法第242條規定，請求被告劉慶輝應將系爭不動產之所
09 有權移轉登記予原告，均為無理由，不應准許。

10 (六) 另原告主張：系爭買賣契約已於113年7月31日解除，原告
11 自得依民法第767條第1項及民法第259條第1款規定，請求
12 被告李琰隆應自系爭建物遷出並返還予原告等情，又查：

13 1. 查系爭不動產之登記所有權人現為被告劉慶輝，並非原告
14 等情，有土地及建物登記謄本正本在卷可稽（見本院卷一
15 第155、161頁），自堪信為真實。而原告既非系爭不動產
16 之所有權人，顯無適用民法第767條第1項規定之餘地。從
17 而，原告主張依民法第767條第1項規定，請求被告李琰隆
18 應自系爭建物遷出並返還予原告，為無理由，不應准許。

19 2. 原告與被告李琰隆於113年1月25日簽訂系爭第1份協議
20 書，並約定原告將系爭不動產出售予被告李琰隆，且被告
21 李琰隆已遷入系爭建物居住等情已如前述，是以，系爭買
22 賣契約於113年7月31日解除後，依民法第259條第1款規
23 定，被告李琰隆負有返還自原告所受領之給付物即系爭建
24 物之義務。從而，原告主張依民法第259條第1款規定，請
25 求被告李琰隆應自系爭建物遷出並返還予原告，為有理
26 由，應予准許。

27 (七) 又原告主張：因原告未曾簽署被告所提「借款契約書（兼
28 作借據）」、收據、系爭本票，亦未取得系爭支票，故原
29 告未積欠被告璿億建築經理股份有限公司任何債務，然被
30 告李琰隆未經原告同意，擅自於113年4月9日向地政機關
31 送件為被告璿億建築經理股份有限公司設定登記系爭抵押

01 權，為此訴請確認系爭抵押權及其所擔保之債權均不存
02 在，及依民法第767條第1項規定，請求被告璿億建築經理
03 股份有限公司應塗銷系爭抵押權登記等情，被告則以前詞
04 置辯，另查：

- 05 1. 被告璿億建築經理股份有限公司與劉慶輝共同訴訟代理人
06 先於113年12月13日提出「民事答辯（一）狀」記載「…
07 三、經查：（一）就被告璿億公司而言，本件發生經過，
08 乃於113年4月許，被告李琮隆與被告璿億公司接洽表示欲
09 與原告共向被告璿億公司借款新臺幣（以下同）300萬
10 元，被告璿億公司不疑有他，同意借款與300萬元予原告
11 與被告李琮隆二人，惟須將系爭房地設定抵押權及信託予
12 被告璿億公司以擔保上開借款，經被告李琮隆承諾會與原
13 告共同處理系爭房地信託及設定抵押權一事。（二）嗣於
14 同年4月9日，原告與被告李琮隆共同就系爭房地設定最高
15 限額抵押權予被告璿億公司，擔保債權總金額為450萬元
16 整，此有抵押權設定契約書、臺中市中正地政事務所他項
17 權利證明書可稽【被證1、被證2】。（三）復於同年4月1
18 6日，原告、被告李琮隆與被告璿億公司訂立借款契約書
19 （兼作借據），明定借款金額為300萬元，上有原告及被
20 告李琮隆二人之簽名、蓋章及指印【被證3】；同日，原
21 告並與被告劉慶輝訂立信託契約書，將系爭房地信託予被
22 告劉慶輝，以擔保前開借款，上亦有原告之簽名、蓋章及
23 指印【被證4】，並為信託登記，此有臺中市中正地政事
24 務所土地、建物所有權狀可稽【被證5】。被告璿億公司
25 亦於同日將借款金額300萬元，以三張支票（票面金額分
26 別為：277萬317元、18萬元、4萬9,683元，共300萬元）
27 交付予原告【被證6】，原告與被告李琮隆並簽發本票兩
28 張（票面金額分別為：300萬元、150萬元）交付予被告璿
29 億公司【被證7】，其中300萬元本票係擔保借款債權，15
30 0萬元本票係擔保債務不履行之懲罰性違約金【參被證3，
31 第二條、第三條第4項】。…」等語（見本院卷一第177至

01 178頁），復於114年3月11日提出「民事補正狀」記載
02 「…（一）被告李琮隆先前因曾向被告璿億公司借款而彼此相識，嗣113年4月許，被告李琮隆與再度與被告璿億公
03 司接洽表示欲與原告共向被告璿億公司借款新臺幣（以下
04 同）300萬元時，並聲稱已得原告同意，被告璿億公司便
05 不疑有他同意借款。（二）爾後，均由被告李琮隆單獨與
06 被告璿億公司見面，被告璿億公司與原告素未謀面；又因
07 被告李琮隆聲稱與原告是好友，由依攜相關文件給原告簽
08 名、蓋印較為便利，故被告璿億公司即提供空白之借款契
09 約書【參被證3】、信託契約書【參被證5】，以及空白支
10 票三張【參被證6】、空白本票兩張【參被證7】（下稱上
11 開文件）予被告李琮隆。（三）113年4月16日，被告李琮
12 隆即攜具有原告簽名、蓋章、捺手印之上開文件至被告璿
13 億公司（設：臺中市○○區○○里○○路○段000號B
14 1）予被告璿億公司之會計（即訴外人陳慧瑄），並完成
15 借款之手續，訴外人陳慧瑄同日亦將支票三張【參被證
16 6】交付予被告李琮隆。（四）故被告璿億公司不詳原告
17 與被告李琮隆確切係於何時何地簽署上開文件，僅知113
18 年4月16日係由被告李琮隆與被告璿億公司之會計（即訴
19 外人陳慧瑄）於璿億公司（設：臺中市○○區○○里○○
20 ○路○段000號B1）處理借款事宜。…」等語（見本院卷
21 一第302至303頁），可見關於「借款契約書（兼作借
22 據）」之簽署過程，被告先辯稱係由原告、被告李琮隆於
23 113年4月16日與被告璿億建築經理股份有限公司訂立，復
24 改稱被告璿億建築經理股份有限公司先將空白「借款契約
25 書（兼作借據）」交予被告李琮隆，被告李琮隆再於113
26 年4月16日將已有原告簽名、印文、指印之「借款契約書
27 （兼作借據）」交予被告璿億建築經理股份有限公司之會
28 計人員，及關於系爭借款之交付過程，被告先辯稱被告璿
29 億建築經理股份有限公司於113年4月16日將如附表三所示
30 系爭支票交予原告，復改稱被告璿億建築經理股份有限公
31

01 司之會計人員於113年4月16日將如附表三所示系爭支票交
02 予被告李琮隆，及關於如附表四所示系爭本票之交付過
03 程，被告先辯稱原告與被告李琮隆於113年4月16日簽發系
04 爭本票交予被告璿億建築經理股份有限公司，復改稱被告
05 璿億建築經理股份有限公司先將空白本票交予被告李琮
06 隆，被告李琮隆再於113年4月16日將已有原告簽名、印
07 文、指印之系爭本票交予被告璿億建築經理股份有限公司
08 之會計人員，及關於系爭抵押權之設定過程，被告先辯稱
09 於113年4月9日原告與被告李琮隆共同就系爭不動產為被
10 告璿億建築經理股份有限公司設定系爭抵押權，復改稱係
11 由被告李琮隆與被告璿億建築經理股份有限公司單獨見
12 面，被告璿億建築經理股份有限公司與原告素未謀面，則
13 被告所辯前情，容有疑義。

14 2. 系爭支票因臨櫃交易時影像已逾保存期限，故無法得知係
15 由何人提示付款，及3張系爭支票兌現皆存入台中商業銀
16 行和美分行帳號000000000000號、戶名米吉生活事業股份
17 有限公司，以及開戶資料記載該公司之代表人為李日隆等
18 情，有台中商業行總行於114年4月22日以中業執字第1140
19 011230號函檢送各類帳戶查詢表、開戶資料、回覆內容、
20 交易明細等影本在卷可稽（見本院卷一第339頁及證物
21 袋），足見原告並未取得系爭借款3,000,000元。

22 3. 被告璿億建築經理股份有限公司提出被告李琮隆於114年4
23 月15日簽署「切結書」影本雖記載：「本人李琮隆於113
24 年4月16日向璿億建築經理股份有限公司借款新台幣參佰
25 萬元整，關於共同借款人之所有借據本票皆為本人親簽用
26 印，且親自見證朱婉綺小姐親簽用印，…」等語（見本
27 院卷二第47頁）。然本院依被告聲請囑託法務部調查局鑑
28 定被告璿億建築經理股份有限公司所提「借款契約書（兼
29 作借據）」、收據、系爭本票上「朱婉綺」筆跡及指印，
30 與原告於114年4月9日本院言詞辯論期日當庭簽名及按捺
31 指印是否相符，經法務部調查局於114年6月11日以調科貳

01 字第11403169520號函檢送鑑定報告書記載：系爭本票上
02 指紋與原告指紋不同，應非同一人所有，及「借款契約書
03 （兼作借據）」、收據上指紋因捺印不清，特徵點不明，
04 歎難鑑定，以及上開資料上「朱婉綺」筆跡，因參對筆跡
05 數量不足，依現有資料歎難鑑定等情，有該函文及鑑定報
06 告書在卷可稽（見本院卷一第343至361頁），足認原告主
07 張未曾簽署被告所提「借款契約書（兼作借據）」、收
08 據、系爭本票等情，應堪採信。

09 4. 綜上以析，原告主張未曾向被告璿億建築經理股份有限公
10 司借款，亦未同意設定登記系爭抵押權等情，應堪採信。
11 從而，原告請求確認系爭抵押權及其所擔保之債權均不存
12 在，為有理由，應予准許。又系爭不動產之登記所有權人
13 現為被告劉慶輝，並非原告等情已如前述，則原告主張依
14 民法第767條第1項規定，請求被告璿億建築經理股份有限
15 公司應塗銷系爭抵押權登記，為無理由，不應准許。

16 （八）綜上所述，原告依民法第259條第1款規定，請求被告李琬
17 隆應自系爭建物遷出並返還予原告，及請求確認系爭抵押
18 權及其所擔保之債權均不存在，均為有理由，應予准許，
19 至逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

20 （九）本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及未經援用
21 之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結
22 果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

23 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項規
24 定。

25 中 華 民 國 114 年 9 月 24 日
26 民事第四庭 法 官 賴 秀 雯

27 以上為正本係照原本作成。

28 如不服本判決，應於送達後二十日內，向本院提出上訴狀並表明
29 上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達
30 後二十日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴
31 者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 附表一：土地及建物

04 一、土地部分：

05

編號	土地坐落						權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	地號	使用地類別	面積（平方公尺）	
1	臺中市	潭子區	東員寶段	351之2	空白	77	全部（1分之1）

06 二、建物部分：

07

編號	建號	基地坐落 ----- 建物門牌	主要 建材 及層 數	建物面積（平方公尺）		權利 範圍
				層次及面積	附屬建物用途及面積	
1	1263	臺中市○○ 區○○○段 000○○地號 ----- 臺中市○○ 區○○路0 段00巷0號	鋼筋 混凝 土 造， 3層	3層總面積：9 1.31 1層面積：37.4 4 2層面積：38.8 8 3層面積：14.9 9	陽台：13.5 0	全部（1分之1）

01

備考	無
----	---

02 附表二：最高限額抵押權

03 一、土地部分：

04

1. 土地標示：臺中市○○區○○○段000○○地號。
2. 登記次序：0000-000。
3. 登記日期：民國113年4月16日。
4. 登記原因：設定。
5. 字號：正雅登字第005580號。
6. 權利種類：最高限額抵押權。
7. 權利人：瑋億建築經理股份有限公司。
8. 債權額比例：全部。
9. 債務人：朱婉綺、李琰隆。
10. 設定義務人：朱婉綺。
11. 權利標的：所有權。
12. 設定權利範圍：全部。
13. 擔保債權總金額：新臺幣4,500,000元。
14. 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）及將來所負在本抵押權設定契約書所規定債權最高限額內之債務（包括借款、票據、墊款、保證、貼現、利息、遲延利息、違約金）。
15. 清償日期：依照各個債務契約所約定之清償日期。

05 二、建物部分：

06

1. 建物標示：臺中市○○區○○○段0000○號。
2. 登記次序：0000-000。
3. 登記日期：民國113年4月16日。

01

4. 登記原因：設定。
5. 字 號：正雅登字第005580號。
6. 權利種類：最高限額抵押權。
7. 權 利 人：瑋億建築經理股份有限公司。
8. 債權額比例：全部。
9. 債 務 人：朱婉綺、李琰隆。
10. 設定義務人：朱婉綺。
11. 權利標的：所有權。
12. 設定權利範圍：全部。
13. 擔保債權總金額：新臺幣4,500,000元。
14. 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）及將來所負在本抵押權設定契約書所規定債權最高限額內之債務（包括借款、票據、墊款、保證、貼現、利息、遲延利息、違約金）。
15. 清償日期：依照各個債務契約所約定之清償日期。

02 附表三：支票

03 編號1：支票號碼SMA0000000號，票面金額新臺幣（下同）180,0
04 00元，付款人台中商業銀行四民分行。

05 編號2：支票號碼SMA0000000號，票面金額49,683元，付款人台
06 中商業銀行四民分行。

07 編號3：支票號碼SMA0000000號，票面金額2,770,317元，付款人
08 台中商業銀行四民分行。

09 附表四：本票

10

編 號	票面金額 (新臺幣)	發票日 (民國)	到期日 (民國)	票據號碼

(續上頁)

01

1	3,000,000 元	113年4月16日	未載	WG0000000
2	1,500,000 元	113年4月16日	未載	WG0000000