

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度重訴字第578號

原告 韓太閣餐飲有限公司

法定代理人 許秀年

訴訟代理人 周志一律師

梁育玫律師

被告 林沛忻 住○○市○○區○○路○段000巷00
號四樓

吳明芬

共同

訴訟代理人 曾朝誠律師

單祥麟律師

上列當事人間確認抵押權不存在等事件，本院於民國113年3月13
日言詞辯論終結，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。但請求之
基礎事實同一，或不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在
此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第7款分別定有明
文。原告於本院審理中追加起訴，請求確認後開抵押債權不
存在，而為被告林沛忻、吳明芬(以下合稱被告、分稱其名)
所爭執，然原告此追加起訴部分，與其起訴請求確認抵押權
讓與關係不存在、塗銷抵押權設定登記部分，乃基於同一之
基礎事實，且不甚礙被告之防禦及訴訟之終結。揆諸上開法
條規定，原告本件追加起訴部分尚屬適法，合先敘明。

01 貳、實體方面：

02 一、原告起訴主張：原告所有如附表所示不動產(下稱系爭不動
03 產)，於民國107年10月15日(按登記完成日為107年10月16
04 日)由臺北市中山地政事務所以中山字第21492號所設定新臺
05 幣(下同)1,500萬元最高限額抵押權(下稱系爭抵押權)予被
06 告林沛忻，惟原告未取得任何借貸款項。嗣未經原告同意，
07 被告林沛忻於109年2月20日就系爭抵押權為權利內容變更登
08 記(按登記完成日為109年2月21日)，又於109年6月4日讓與
09 移轉登記予以被告吳明芬(按登記完成日為109年6月8日)。
10 故有提起本件消極確認之訴及訴請塗銷抵押權之必要，爰聲
11 明：(一)確認被告林沛忻、吳明芬就原告所有系爭不動產有權
12 利價值1,500萬元之最高限額抵押權讓與關係不存在。(二)被
13 告吳明芬應將系爭不動產關於被告林沛忻之最高限額抵押權
14 設定，於109年6月4日(按登記完成日為109年6月8日)以讓與
15 為原因，向臺北市中山地政事務所所為之抵押權讓與登記予
16 以塗銷。(三)確認被告林沛忻就原告所有系爭不動產，於107
17 年10月15日(按登記完成日為107年10月16日)由臺北市中山
18 地政事務所以中山字第21492號所設定1,500萬元最高限額抵
19 押權所擔保之債權不存在。(四)確認被告林沛忻就原告所有系
20 爭不動產，於109年2月20日(按登記完成日為109年2月21日)
21 由臺北市中山地政事務所以中山字第2095號所為權利內容變
22 更最高限額抵押權所擔保之債權不存在。(五)被告應將上開最
23 高限額抵押權登記予以塗銷。

24 二、被告則以：原告前有資金周轉之需求，向被告林沛忻借款，
25 並以其所有之系爭不動產設定最高限額1,500萬元之系爭抵
26 押權，此有107年10月15日中山字第21492號土地登記聲請書
27 可稽。因最高限額抵押權之讓與需於土地登記申請書上蓋有
28 抵押人之大小章程序始臻完備。因此，被告林沛忻欲將系爭
29 抵押權讓與被告吳明芬前，已先行通知原告，並得到原告允
30 許後，始委託吳秋榮代為辦理。由原告之特助持大、小章給
31 吳代書並表示其受原告委託處理此事，並將之蓋於原證3之

01 土地登記申請書上，而持土地登記申請書至中山地政事務
02 所，辦理系爭抵押權之讓與，並做成原證3之中山字第7317
03 號土地登記聲請書。承上，欲辦理土地登記相關事項之變
04 更，需蓋有申請人之印鑑章，如印鑑章上之圖形與先前辦理
05 之土地登記事項有所不同，地政事務所即無法辦理之。再
06 者，印鑑章並非一般人得任意取得之物，除印鑑章所載之公
07 司行號或法定代理人外，自係與印鑑章所載之人關係密切或
08 經其同意之人使有可能取得。況且，參原證1、原證2及原證
09 3之土地登記申請書上所蓋原告及其法定代理人之印鑑章皆
10 屬相同，亦足證原證3之印鑑章係原告之特助經原告同意後
11 提供予吳代書使用之至明，原告空言其對此毫不知情，顯為
12 臨訟捏造之詞，不足採信。另原告又於民事準備三狀中主張
13 原告確實有向被告林沛忻借款並以此設定系爭抵押權作為擔
14 保，惟原告並未取得款項云云。然查，原告與被告林沛忻間
15 係於107年10月即已成立消費借貸關係，並設定系爭抵押權
16 作為擔保。惟原告卻遲至112年12月之民事準備三狀中始表
17 示原告未取得款項，距離雙方成立消費借貸關係已逾5年後
18 原告始為上開主張，顯然與常理有違，不足採信。本件原告
19 之主張均無理由，爰答辯聲明：原告之訴駁回。

20 三、不爭執事項：

21 (一)附表所示不動產即系爭不動產為原告所有。

22 (二)系爭不動產於107年10月16日登記設定擔保1,500萬元債權之
23 第二順位最高限額抵押權即系爭抵押權予被告林沛忻，擔保
24 債權確定日期為137年10月14日，利息、遲延利息、違約金
25 依照各債務契約所約定之利率及違約金計算，經臺北市中山
26 地政事務所以中山字第21492號收件辦畢登記（見本院卷第3
27 5至41頁）。嗣於109年2月21日登記變更系爭抵押權之擔保
28 債權確定日期為137年10月15日，且將利息、遲延利息、違
29 約金之約定變更為「無」，經臺北市中山地政事務所以中山
30 字第2095號收件辦畢登記（同原證2、見本院卷第42至46
31 頁）。

01 (三)被告林沛忻將系爭不動產之變更後系爭抵押權於109年6月8
02 日讓與登記予被告吳明芬，經臺北市中山地政事務所以中山
03 字第7317號收件辦畢登記（同原證3、見本院卷第51至61
04 頁）。

05 四、得心證理由：

06 (一)原告提起本件訴訟，有無確認利益？

07 按確認之訴非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提
08 起；民事訴訟法247第第1項前段定有明文。而所謂即受確認
09 判決之法律上利益，係指法律關係之存在與否不明確，原告
10 主觀上認為其在法律上之地位有不妥之狀態存在，且此種不
11 妥之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最高法院52年度
12 台上字第1240號、42年度台上字第1031號裁判意旨參照）。
13 原告主張其與被告林沛忻間並無系爭抵押權所擔保之債權債
14 務關係存在，且被告林沛忻未經原告同意將變更後之系爭抵
15 押權讓與被告吳明芬，系爭抵押權、變更後之系爭抵押權讓
16 與移轉對原告不存在等語，惟為被告所否認，則兩造就擔保
17 債權是否存在顯有爭執。而系爭抵押權、變更後之系爭抵押
18 權讓與移轉，對原告存在與否，涉及原告應否擔負抵押人義
19 務，原告在私法上之地位因而有受侵害之危險，是原告提起
20 本訴請求確認系爭抵押權所擔保之債權不存在、變更後之系
21 爭抵押權讓與移轉對原告不生效力，如經法院為勝訴判決，
22 即得除去此等危險，故其提起本件確認之訴，即有確認利
23 益。

24 (二)原告與被告林沛忻間有無系爭抵押權所擔保之債權存在？

25 1.按金錢借貸契約，固屬要物契約，應由貸與人就交付金錢之
26 事實負舉證之責，但若貸與人提出之借用證內，經載明借款
27 額，當日經借用人親收足訖無訛者，要應解為貸與人要物
28 性之具備，已盡舉證責任，借用人倘欲否認此主張，即不得
29 不更舉反證俾資證明，最高法院112年度台簡上字第42號判
30 決意旨參照。

01 2.原告主張：未取得任何借貸款項云云。被告林沛忻就其抗辯
02 擔保債權存在之事實，業據提出107年10月15日借款借據暨
03 不動產設定擔保承諾書(下稱系爭承諾書)、華南商業銀行存
04 款人收執聯等件為證(見本院卷第233、235頁)。觀諸系爭承
05 諾書載明「立借據人韓太閣餐飲股份有限公司、王帝勝、鄧
06 筑双共同借款人茲收到林沛忻小姐107年10月16日由銀行匯
07 入鄧筑双小姐華南銀行儲蓄分行再轉至韓太閣餐飲股份有限
08 之借款新臺幣壹仟萬元整，並承諾及同意開立支票及本票作
09 押暨提供借名登記他人之臺北市中山區森林北路119巷40號
10 一樓、臺北市○○區○○○路000巷00號地下一層之房屋及
11 所屬土地授權設定第二順位抵押權予出借人林沛忻…」等
12 語，此經原告用印確認，有系爭承諾書在卷可稽。雙方既有
13 借貸款項已全數交付之記載，依首開說明，應認被告林沛忻
14 就借款之交付乙節已為相當證明。再依前揭被告林沛忻提出
15 之存款人收執聯可知，被告林沛忻確實於107年10月17日將
16 1,000萬元存入訴外人鄧筑双(下逕稱其名)設於華南商業銀
17 行帳戶即系爭承諾書指定之帳戶交付原告借款。至鄧筑双是
18 否將借得款項款交付原告，此屬原告與鄧筑双關於系爭承諾
19 書履行之爭議，並無礙於被告林沛忻已交付之事實，亦與系
20 爭抵押權之成立及效力無涉。況且，系爭抵押權於107年10
21 月16日即已設定登記，而原告竟在設定5年後，遲至112年12
22 月20日書狀始主張借款交付問題，顯與常情不符，益見原告
23 主張並不可取。是原告以未實際收到借款，而主張系爭抵押
24 權所擔保之債權不存在云云，洵屬無稽。

25 3.基上，被告林沛忻與原告間有1,000萬元之消費借貸關係存
26 在乙情，應堪認定，而抵押權擔保債權總金額設定高於本金
27 債權，亦與民間含利息或違約金及執行費用加計之習慣相
28 符，是被告林沛忻辯稱系爭抵押權所擔保之債權1,500萬元
29 存在乙情，應認有據。

30 (三)被告林沛忻於109年2月21日就系爭抵押權所為權利內容變更
31 登記、被告吳明芬於109年6月8日受讓變更後之系爭抵押權

01 登記，辦理上述登記時所擔保之債權是否存在？又是否未經
02 原告同意而無效？

03 1.被告林沛忻所設定系爭抵押權之擔保借款債權存在，業如前
04 述。則被告林沛忻於109年2月21日就系爭抵押權所為權利內
05 容變更登記，被告吳明芬於109年6月8日登記受讓變更後之
06 系爭抵押權，該抵押權所擔保債權自均存在，應無疑義。

07 2.又原告雖稱被告林沛忻於109年2月21日就系爭抵押權所為權
08 利內容變更登記，被告吳明芬於109年6月8日所登記受讓變
09 更後之系爭抵押權，均未經原告同意云云，為被告所否認。
10 經查：

11 (1)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
12 但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事
13 訴訟法第277條定有明文。此項規定，固已揭示舉證責任分
14 配之方向，惟此規定尚無具體標準，仍應視事件各別情形之
15 不同而為具體認定，使舉證責任公平合理分配於兩造負擔。
16 當事人就構成私法關係之法律事實，分為常態事實與變態事
17 實，主張變態事實者，就該事實應負舉證責任，始符條文旨
18 趣。依卷附臺北市中山地政事務所函檢附之抵押權登記申請
19 資料，系爭不動產於109年2月21日就系爭抵押權所為權利內
20 容變更登記及109年6月8日所為讓與登記(見本院卷第42至61
21 頁)，均有原告公司之大小印鑑章及公司變更登記表，又原
22 告不爭執前揭已登記在案之公文書登記謄本及上載印鑑之形
23 式真正(見本院卷第183、255頁)。揆諸前揭說明，原告對前
24 揭登記在案之權利內容變更登記及讓與登記為反對主張，自
25 應就該等登記不生效力之變態事實負舉證之責。

26 (2)查證人即承辦系爭抵押權109年2月21日權利內容變更登記、
27 109年6月8日讓與登記之代書吳秋榮於本院證稱：「(【提
28 示原證2之土地登記申請書】，請問這份文件是證人承辦的
29 嗎？承辦抵押權之權利內容『變更』」的過程為何？)這個
30 案件是我辦理的，我不記得是誰委託我，但我是我受委託辦
31 理一定有收齊雙方應備妥的文件。否則地政事務所怎麼核准

01 登記？至於你要問我認識誰的部分已經是3年前的事情我無法
02 回答。至於這些文件是誰交給我的、我找誰收的我記不起
03 來了，但是文件一定都是正確的。（承辦過程有無出現一位
04 『王帝勝先生』？如有，他對於本案辦理，有無做什麼
05 事？）我應該沒有聽過這個人。（【提示原證3之土地登記申
06 請書】，請問這份文件是證人承辦的嗎？承辦抵押權「讓
07 與」的過程為何？）是我承辦的，我不記得是誰委託的，但
08 雙方的資料一定收齊的，而且是正確無誤的，地政事務所才
09 會准予登記。（同樣的問題，承辦過程有無出現一位『王帝
10 勝先生』？如有，他對於本案辦理，有無做什麼事？）沒有
11 印象，也沒有出現這個人的名字過。（前述原證2與原證3的
12 辦理事項，對於抵押權過讓與或變更時，原告有沒有提過債
13 權的相關情形？）我們受委託的工作只是備齊文件到地政事
14 務所辦理登記，至於雙方的債權債務的實際關係不是我要了
15 解的事情，因為不是我受委任的範圍。」（請問證人你剛
16 剛說這件抵押權讓與是由你所辦理，那你還記得當時是何人
17 請你辦理的嗎？）我真的記不得實際情況了。（請問證人，那
18 你還記得辦理原證3抵押權讓與登記時，是在哪裡用印的或
19 是取得相關文件，就是地點為何？（提示原告韓太閣餐飲有
20 限公司位於系爭不動產位置的GOOGLE街景圖圖片）是否在照
21 片上的地點？〈法官問：對被告訴代提出的GOOGLE街景圖圖
22 片有無意見？兩造：沒有意見。〉我隱約有點印象好像有去
23 GOOGLE照片上的地點蓋過印章，我能想到的就這樣而已。

24 （請問證人，原告公司的大小章使用完畢後交付何人？）我
25 們不跟客戶收印章，沒有還給誰。我們當下蓋完章不會收任
26 何客戶印章。我們只有在需要蓋印的時候用印，完畢就留在
27 該處。」等語（見本院卷第252至254頁）。以證人單純係受委
28 任辦理上述系爭抵押權之權利內容變更及讓與登記，衡情應
29 無故為不利於原告證述之理，而依其證述，足見證人係取得
30 當時辦理登記所需之公司變更登記表、公司印鑑章等重要資
31 料後始得辦理。衡諸該等文件或印鑑章要無任意放置之可

01 能，顯非一般人得輕易取得，苟非經權限者同意，如何知悉
02 資料放置處所，甚至能貿然將之交與素未謀面之他人持以辦
03 理登記事項。則原告僅空言主張不知系爭不動產於109年2月
04 21日就系爭抵押權辦理權利內容變更登記，亦不知被告吳明
05 芬於109年6月8日受讓變更後之系爭抵押權登記云云，顯與
06 常情有悖，不足採信。足見系爭抵押權於109年2月21日辦理
07 權利內容變更登記，及109年6月8日讓與移轉登記，均已取
08 得抵押人即原告之同意，原告否認上情並稱未經其同意云
09 云，未提出證據資料以實其說，自屬無據，為不可採。

10 3.又被告吳明芬於109年6月8日自被告林沛忻受讓變更後之系
11 爭抵押權登記，既經抵押人即原告同意，自與民法第881條
12 之8規定相符。是原告主張此讓與違反前揭規定而不生物權
13 效力云云，洵屬無稽。而被告林沛忻既為系爭不動產之抵押
14 權人，自可將所為變更後之系爭抵押權及所擔保之1,500萬
15 元借款債權讓與他人，受讓人當然取得讓與人之地位，則被
16 告林沛忻將變更後系爭抵押權及所擔保之1,500萬元借款債
17 權一併讓與被告吳明芬之事實，應與事實相符，堪信為真
18 實。綜上可知，原告之主張均無足採，被告則已舉證證明系
19 爭抵押權所擔保之債權存在，且被告林沛忻、吳明芬間讓與
20 變更後系爭抵押權之行為亦屬有效，應認原告之主張為無理
21 由。

22 (四)原告請求塗銷系爭抵押權、變更後系爭抵押權讓與登記，均
23 無理由：

24 按抵押權係以擔保債務之清償為目的，從屬於擔保債權而存
25 在，該債權未消滅前，除抵押權有消滅之原因外，抵押權應
26 繼續存在。查原告既以債務人兼義務人之身分，與被告林沛
27 忻、被告吳明芬間辦妥之系爭抵押權及變更後系爭抵押權讓
28 與移轉登記，又原告與被告吳明芬受讓自被告林沛忻之借款
29 債權尚未消滅，且原告亦未能證明上述抵押權所擔保之債權
30 業已清償，則抵押權之債權現應仍存在。原告既不能舉證證
31 明上述抵押權債權有何不存在或消滅之事由，則其主張即無

足採。從而，其依民法第767條中段訴請塗銷上開抵押權登記，均屬無據，不應准許。

五、綜上，原告未能舉證證明被告抵押債權不存在，或者有如其所述抵押權變更登記、讓與移轉登記無效之情形，其主張顯無足採。從而，原告依確認訴訟及民法物上請求權等法律關係，請求判決如訴之聲明所示，均無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與本件判決結果不生影響，爰不另一一論述，其餘調查證據之聲請亦核無必要，併予敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 4 月 12 日
民事第二庭 法 官 林禎瑩

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 4 月 12 日
書記官 葉佳昕

附表：

土地標示							
編號	土 地 坐 落					面積	權 利 範 圍
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	平 方 公 尺	
1	臺北市	中山區	正義段	二	243	198	12 分 之4

建物標示						
編號	建號	基 地 坐 落	主要建 材房屋 層數	建 物 面 積		權 利 範 圍
		----- 建 物 門 牌		層 次 及 層 次面積	附 屬 用 途 及面積	
1	1401	臺北市○○區○○ 段○○段000地號	5 層 樓	1層：	平台：	1分之1

(續上頁)

01

		----- 臺北市○○區○○ ○路000巷00號	鋼筋混 凝土造	116.74	14.56	
2	1400	臺北市○○區○○ 段○○段000地號 ----- 臺北市○○區○○ ○路000巷00號地下 室	5 層 樓 鋼筋混 凝土造	地下層： 155.44	無	1分之1