

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度訴字第7762號

原告 孫樹栢

訴訟代理人 余韋德律師

張尊翔律師

被告 臺灣新光商業銀行股份有限公司

法定代理人 賴進淵

訴訟代理人 鄭雅云

上列當事人間請求確認最高限額抵押權不存在等事件，本院於民國115年4月27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

一、按因不動產之物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所在地之法院管轄，民事訴訟法第10條第1項定有明文。按請求塗銷土地抵押權設定登記，顯在行使土地所有人之除去妨害請求權，自係因不動產物權涉訟，應專屬該不動產所在地之法院管轄（最高法院86年度臺上字第1421號判決意旨參照）。查原告請求確認不存在及應塗銷最高限額抵押權登記之不動產所在地為臺北市萬華區，係因不動產物權涉訟，揆諸前揭規定及說明，應由本院專屬管轄。

二、按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上地位有不安之狀態存在，此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最高法院52年臺上字第1240號裁判意旨參照）。查原告主張其為如附表1所示土地、建物（下合稱系爭不動產）所有權人，本件最高限額抵押權法律關係存否不明確，使原告就系爭不動產所有

01 權行使法律地位處於不安之狀態，而此種不安之狀態，原告
02 得以本件確認判決除去，揆諸前揭說明，原告應有即受確認
03 判決之法律上利益，合先敘明。

04 三、原告主張：原告之弟孫樹森前向訴外人日盛商業銀行股份有
05 限公司貸款新臺幣（下同）390萬元時，委請原告提供所有
06 系爭不動產為擔保品，嗣孫樹森於108年間將上開貸款移轉
07 由被告承受並縮減金額為340萬元（下稱第1筆貸款），原告
08 僅同意就第1筆貸款在系爭不動產設定普通抵押權。詎被告
09 及孫樹森竟未經原告同意於108年11月4日在系爭不動產設定
10 擔保總金額408萬元之最高限額抵押權（下稱系爭抵押
11 權），孫樹森更於110年7月2日再向被告借款160萬元（下稱
12 第2筆貸款）。原告僅同意就第1筆貸款設定普通抵押權，而
13 未同意擔保孫樹森未來之債務，兩造間無設定系爭抵押權之
14 意思合致，且被告未揭露抵押權擔保範圍即擅自向地政機關
15 設定系爭抵押權，違反公平交易法第25條、金融消費者保護
16 法第10條規定及民法第148條誠實信用原則。爰依民法第767
17 條、第184條第1項前段、後段、第2項規定提起本訴等語，
18 並先位聲明：（一）確認兩造間就原告所有系爭不動產，於108
19 年11月4日設定登記（收件字號：108年大建字第024380號）
20 之最高限額抵押權不存在；（二）被告應將前項最高限額抵押權
21 設定登記予以塗銷；備位聲明：（一）確認兩造間就原告所有系
22 爭不動產，於108年11月4日設定登記（收件字號：108年大
23 建字第024380號）之最高限額抵押權不存在；（二）被告應將前
24 項最高限額抵押權設定登記予以塗銷，並設定為附表2所示
25 債權之普通抵押權。

26 四、被告則以：依兩造簽立之其他約定事項第1條約定載明擔保
27 物提供者確認所設定抵押權之種類為最高限額抵押權，足見
28 原告同意將系爭不動產設定系爭抵押權予被告以擔保孫樹森
29 之借款債權，系爭抵押權有效成立。原告親自簽名、用印之
30 土地、建築改良物抵押權設定契約書明確揭示系爭抵押權之
31 種類及範圍、擔保債權總金額等事項，依物權公示、公信之

01 原則，原告當須就登記簿設定之最高限額抵押權負債權擔保
02 責任，原告自不得民法第767條、第184條第1項前段、後
03 段、第2項規定請求除去系爭抵押權登記或回復原狀。本件
04 為私權糾紛，不適用公平交易法等語，資為答辯，並聲明：
05 原告之訴駁回。

06 五、得心證之理由：

07 查原告為系爭不動產之所有權人，而系爭不動產於108年11
08 月4日設定系爭抵押權予被告等情，有土地登記第一類謄本
09 （卷第37-43頁）、建物登記第一類謄本（卷第45-47頁）、
10 土地登記申請書（卷第95-96頁）、土地、建築改良物抵押
11 權設定契約書（卷第97-100頁）、土地登記公務用謄本（卷
12 第103-108頁）、建物登記公務用謄本（卷第109-110頁）、
13 其他約定事項（卷第117頁）、土地、建築改良物抵押權設
14 定契約書（卷第119頁）為憑，復為兩造所無爭執，應堪認
15 屬實。至原告主張系爭抵押權不存在、被告應塗銷系爭抵押
16 權及設定為如附表2所示債權之普通抵押權，為被告否認，
17 並以前詞置辯，茲論述如下：

18 (一)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
19 擔保，就債權人對債務人一定範圍內之不特定債權，在最高
20 限額內設定之抵押權，民法第881條之1第1項定有明文。又
21 不動產登記係由國家機關作成，其真實之外觀強度極高，本
22 應確保其登記之公示性，將登記事項賦予絕對真實之公信力
23 （98年1月23日修正公布同年7月23日施行之民法第759條之1
24 第1項，已增訂「不動產物權經登記者，推定登記權利人適
25 法有此權利」之保障明文）（最高法院99年度臺上字第592
26 號判決意旨參照）。

27 (二)查系爭抵押權之土地、建築改良物抵押權設定契約書其他約
28 定事項第1條約定：擔保物提供人（即原告）向抵押權人
29 （即被告）提供本擔保物設定抵押權，擔保物提供人並確認
30 所設定抵押權之種類及擔保範圍，依照下列第(一)項之約定辦
31 理：(一)最高限額抵押權：擔保物提供人（蓋印原告印章）為

01 債務人對抵押權人現在（包括過去所負現在尚未清償）及將
02 來在本抵押權設定契約書所定最高限額內所負之債務，包括
03 1.票據、2.借款、3.透支、4.保證（係指債務人如擔任他人
04 借款關係之保證人，則其所擔保之債務，於保證期間，或未
05 獲清償前，此保證債務於本抵押權之最高限額內，屬於本件
06 抵押權擔保範圍，擔保物須負擔擔保責任）、5.信用卡契約、
07 6.貼現、7.承兌、8.墊款、9.買入光票、10.委任保證、11.開
08 發信用狀、12.進出口押匯、13.應收帳款承購契約、14.衍生性
09 金融商品交易契約及15.特約商店契約、16.信託關係所生之地
10 價稅、房屋稅、營業稅及公法上金錢給付義務等16項（卷第
11 99、117頁）；參以該約定事項下方記載：債務人及擔保物
12 提供人對前開全部約款內容業於簽署前經相當期間審閱確認
13 且充分瞭解及同意，並特別聲明本約定事項第1條有關擔保
14 物擔保範圍及第8條有關抵押權設定相關費用負擔等特別約
15 款，係與抵押權人協商後個別議定，茲簽章確認於後等語，
16 經債務人（孫樹森）及擔保物提供人（即原告）簽名並用印
17 在卷（卷第99、117頁），核與證人即原告之弟孫樹森到庭
18 具結證稱：被證1（即其他約定事項，卷第117頁）下方之債
19 務人及擔保物提供人欄位的印章是原告自己蓋的等語相符
20 （卷第146頁），堪認原告經審閱土地、建築改良物抵押權
21 設定契約書其他約定事項並親自簽章，其對於系爭抵押權之
22 種類為最高限額抵押權及其擔保範圍自無從諉為不知。原告
23 主張兩造間無設定系爭抵押權之意思合致、被告未揭露抵押
24 權擔保範圍云云，核與實情有違，殊難採憑。從而，原告依
25 民法第767條、第184條第1項前段、後段、第2項規定，先位
26 請求確認系爭抵押權不存在及塗銷系爭抵押權，備位請求確
27 認系爭抵押權不存在及塗銷系爭抵押權後設定為附表2所示
28 債權之普通抵押權，均無理由，應予駁回。

29 (三)至原告主張其僅同意就第1筆貸款設定普通抵押權，而未同
30 意設定系爭抵押權，被告未揭露系爭抵押權擔保範圍，違反
31 公平交易法第25條、金融消費者保護法第10條及民法第148

01 條云云。惟查，證人孫樹森到庭具結證稱：借款當天是我跟
02 原告兩個人一起去銀行，然後各自簽名；銀行提示文件時有
03 告訴我這是借款且是最高限額抵押權，銀行提示給我們的文
04 件都是我親自簽名、蓋章；（被證2土地、建築改良物抵押
05 權設定契約書，卷第119頁）應該都是行員蓋的，但是我們
06 當場有在旁邊確認，我及原告看著行員蓋的印章；（被證2
07 即土地、建築改良物抵押權設定契約書）□擔保債權總金額
08 的欄位，我在簽其他約定事項時，就已經填入登載為408萬
09 元等語（卷第146-148頁）。應堪認原告簽立其他約定事項
10 時，被告已告知本件係借款且為最高限額抵押權及擔保債權
11 總金額為408萬元，自難認被告有何違反公平交易法第25
12 條、金融消費者保護法第10條及民法第148條等規定，原告
13 前揭主張，殊難採憑。

14 六、綜上所述，原告依民法第767條、第184條第1項前段、後
15 段、第2項規，先位請求確認兩造間就原告所有系爭不動
16 產，於108年11月4日設定登記之系爭抵押權不存在及被告應
17 將系爭抵押權設定登記予以塗銷；備位請求確認兩造間就原
18 告所有系爭不動產，於108年11月4日設定登記之系爭抵押權
19 不存在及被告應將系爭抵押權設定登記予以塗銷，並設定為
20 附表2所示債權之普通抵押權，均無理由，應予駁回。

21 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院
22 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不另論述，併此敘明。

23 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

24 中 華 民 國 115 年 5 月 21 日
25 民事第八庭 法官 姚水文

26 以上正本係照原本作成。

27 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
28 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 115 年 5 月 21 日
30 書記官 吳華瑋

31 附表1

01 土地

02

編號	地段	地號	面積 (m ²)	權利範圍
1	臺北市萬華區華中段三小段	595	53	1/4
2	臺北市萬華區華中段三小段	595-1	44	1/4

03 建物

04

編號	基地座落	門牌	材料層數	面積 (m ²)	用途	權利範圍
1	臺北市萬華區華中段三小段595、595-1	臺北市○○區○○街000巷0弄00號2樓	加強磚造4層	68.04	住家用	1/1

05 附表2

06 第1筆借款

07

編號	借款日期	債權人	債務人	借款金額
1	108年11月5日	臺灣新光商業銀行股份有限公司 統一編號00000000	孫樹森 身分證字號Z000000000	新臺幣340萬元