

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度重訴字第110號

原告 鄧邵

訴訟代理人 李岳洋律師
林蔡承律師
陳樹村律師

被告 李貴珍

訴訟代理人 林達傑律師

上列當事人間請求塗銷最高限額抵押權等事件，本院於民國114年12月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認被告所持有原告於民國一百一十三年九月十日簽立借款契約書所示對原告新臺幣貳仟萬元之債權不存在。

確認被告所持有原告於民國一百一十三年九月十日簽發票面金額新臺幣貳仟萬元之本票債權不存在。

被告應將如附表所示不動產於民國一百一十三年九月十一日以建大字第○一三二六○號登記，擔保債權金額新臺幣參仟萬元之最高限額抵押權登記予以塗銷。

被告應將如附表所示不動產於民國一百一十三年九月十日以建大字第○一三二七○號預告登記設定予以塗銷。

訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

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益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。而該條所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以對於被告之確認判決除去之者而言（最高法院42年台上字第1031號判決意旨參照）。經查，原告主張被告對

01 原告所有坐落如附表所示之不動產（下稱系爭不動產）所設
02 定如附表所示之最高限額抵押權（下稱系爭抵押權），及所
03 擔保之債權不存在等節，經被告所否認，則原告之法律上地
04 位及權利即處於不安定之狀態，且此狀態得藉由本件確認判
05 決加以除去，則原告提起本件訴訟，自有即受確認判決之法
06 律上利益。

07 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求
08 之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第
09 2款定有明文。經查，本件原告起訴時原依民法第92條、第7
10 2條、第74條、第767條第1項中段請求，並聲明：（一）確認被
11 告所持有原告於民國113年9月10日簽立借款契約書（下稱系
12 爭借款契約）所示對原告新臺幣（下同）2,000萬元之債權不
13 存在。（二）確認被告所持有原告於113年9月10日簽發面額2,00
14 0萬元之本票（下稱系爭本票）債權不存在。（三）被告應將系
15 爭不動產所登記之系爭抵押權設定予以塗銷。（四）被告應將
16 系爭不動產於113年9月10日以建大字第1327號所登記之預告
17 登記（下稱系爭預告登記）予以塗銷（見本院卷一第7頁至第8
18 頁）。嗣於114年12月26日本院言詞辯論期日以言詞追加民法
19 第184條、第185條為請求權基礎，聲明同前（見本院卷二第1
20 64頁）。核其所為，與起訴主張之請求基礎事實同一，訴訟
21 證據及資料具有同一性，可於本院審理程序中加以利用，合
22 於前揭法條規定，應予准許。

23 貳、實體方面：

24 一、原告主張：伊於113年7月間遭詐欺集團成員「張慕妍」、
25 「孫旭威」及被告等人施以言語行動、傳媒資訊或數人分工
26 等交互運作之假投資詐術，使伊逐步陷於錯誤，而陸續為下
27 列行為：（一）先於113年9月10日依詐欺集團成員指示，配合
28 至臺北○○○○○○○○○○申請印鑑證明，旋即由年籍不詳
29 之詐欺集團成員開車搭載伊前往「孫旭威」指定之處所，與
30 「孫旭威」事先安排之一名女性代表簽約，並取得向「張慕
31 妍」所屬投顧公司借貸之信用金，惟該書面並未事先供伊審

閱，簽署後亦未提供伊留存；(二)資金匯入伊臺灣銀行帳戶後，再依詐欺集團成員指示，將其中200萬元轉帳至「孫旭威」提供之銀行帳戶，其餘全數在臺灣銀行購買黃金6公斤，轉交「易通圓投資股份有限公司」(下稱易通圓公司)之經辦人員，充作伊在該公司之投資。詎伊嗣後至地政事務所調閱系爭不動產之土地及建物謄本，發現系爭不動產於113年9月10日以建大字第013270號所為之系爭預告登記、系爭抵押權登記之權利人均記載為被告，甚至載有流抵約定(下稱系爭流抵約定)，與詐欺集團成員所告知之情形不同，伊始驚覺受騙並報警處理，現由臺灣臺北地方檢察署以114年度偵字第10610號(下稱系爭刑案)偵查中。伊業於113年12月23日以律師函，依民法第92條向被告傳達撤銷113年9月10日所為全部曾簽名或未簽名文件之所有對話或非對話意思表示，兩造間於113年9月10日所簽立之系爭借款契約、系爭本票債權契約均不成立。又伊係遭被告所屬詐騙集團以約定高額貸款利息、設定抵押及流抵約定等巧取方式，試圖蠶食伊賴以為生之住所，依民法第72條規定，系爭借款契約及系爭本票之簽署均因背於公序良俗而無效。另自兩造間締約之過程與關係、給付與對待給付嚴重失衡、原告遭被告所屬詐騙集團成員施以假投資詐術等一切情狀觀之，應認伊簽立系爭借款契約及系爭本票之法律行為，係因被告及所屬詐騙集團趁伊之急迫、輕率或無經驗，依當時情形顯失公平，依民法第74條規定，應撤銷上開法律行為或減輕伊之給付。綜上，兩造間既無債權債務關係存在，則以此債權為原因關係所辦理之系爭抵押權登記，亦失所附麗，被告應依民法第767條第1項規定將系爭抵押權登記予以塗銷。又兩造既無任何所有權移轉之意思，系爭預告登記之原因事實不存在，應予塗銷。且伊不知悉流抵為何，系爭流抵約定即非系爭抵押權所擔保之範圍。而被告為脫免所得稅之繳納，於登記簿上登記為無，即不得再主張系爭抵押權所擔保之債權有利息及遲延利息之存在。另本件所約定之利息已接近民法第205條所定1

01 6%之上限，然被告既可主張高額利息，其利息已獲利驚人，
02 又要求超過100%以上之違約金，顯失公平，應予酌減至零，
03 爰依民法第92條、第72條、第74條、第184條、第185條、第
04 767條第1項中段提起本件訴訟等語。並聲明：(一)確認被告
05 所持有原告於113年9月10日簽立系爭借款契約所示對原告2,
06 000萬元之債權不存在。(二)確認被告所持有原告於113年9
07 月10簽發之系爭本票債權不存在。(三)被告應將系爭不動產
08 所登記之系爭抵押權設定予以塗銷。(四)被告應將系爭不動
09 產之系爭預告登記予以塗銷。

10 二、被告則以：伊確係合法借貸2,000萬元予原告，原告並因此
11 提供其所有系爭不動產為伊設定系爭抵押權作為擔保，伊為
12 此匯付預扣3個月約定利息後之1,905萬500元至原告名下帳
13 戶，無任何不法情事。況依一般經驗法則，實施詐騙之不法
14 分子所投入之金錢勢必遠遠小於因此所得之不法利益，否則
15 豈會有不法分子甘冒此法律風險，從事可能無利可圖之犯
16 行？而伊在將借款匯至原告所有帳戶時，既已確定必須隨時
17 承受原告拒不依約償還之法律風險，是伊又豈可能會係原告
18 指訴之詐騙共犯？足證原告主張伊係與他人共同詐騙其財物
19 之假設，均屬違反經驗法則之臆測，不足採信。又伊並不知
20 悉原告遭詐騙乙節，伊僅係訴外人施志宗於113年9月7日主
21 動以通訊軟體Line向訴外人即友人黃進龍詢問借款事宜，並
22 提出系爭不動產之房地謄本，待施志宗依黃進龍要求提供借
23 款人身分資料後，由黃進龍回覆同意借款2,000萬元，並約
24 定於同年9月10日下午至訴外人賴秉庸地政士辦公室簽約，
25 伊於同意借款前已盡到相當之查證，且雙方協商借款過程，
26 亦無任何違反經驗法則之處，原告更係在賴秉庸詳細解說相
27 關書面所涉權利義務後，方才依序完成系爭借款契約暨抵押
28 權設定契約等書面之簽署，過程中並無任何詐騙或威脅原告
29 之情事，甚至賴秉庸及伊更多次提醒原告須小心遭到詐騙，
30 相關書面當日均僅製作1份，伊同樣未持有當天簽署之任何
31 書面繕本、影本，斷無原告所影射係伊蓄意藉此乘其身處輕

01 率無經驗之情狀，方才簽署各該書面之情事。伊於地政士完
02 成地政登記手續後，旋即於同年月11日將預扣約定月息1.5%
03 計算之3個月利息90萬元、地政士費用及地政規費4萬9,500
04 元後之餘額1,905萬500元匯付至原告指定本人名義設於臺灣
05 銀行信義分行之帳戶，並無原告主張係遭伊與詐騙集團共同
06 詐騙等情。本件既經伊證明系爭借款契約所載債權確實存
07 在，自應由原告舉證本件存有民法第72條、第92條或第74條
08 所規定之情形。綜上，原告主張均係出於主觀臆測，或因受
09 領借款後又遭他人詐騙，方欲以本件訴訟，將全部損害移轉
10 由伊全數承擔。原告就本件所提出之主張及請求，不足採信
11 且於法無據等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

12 三、系爭不動產為原告所有，於113年9月10日辦理系爭預告登記
13 及如附表所示系爭抵押權設定，權利人為被告，被告於同年
14 月11日匯款1,905萬500元至原告名下臺灣銀行帳戶等情，有
15 系爭預告登記、系爭抵押權設定登記之土地登記申請書、原
16 告帳戶明細資料在卷可稽(見本院卷一第179頁至第188頁、
17 第85頁)。原告主張遭被告所屬詐欺集團詐騙，陷於錯誤而
18 簽立系爭借款契約、交付系爭本票，並為系爭預告登記、系
19 爭抵押權設定，依民法第184條、第185條、第92條撤銷被詐
20 欺之意思表示，且系爭借款契約、系爭本票簽立，亦有民法
21 第72條、第74條之情形，應屬無效，請求確認系爭借款契約
22 之2,000萬元債權不存在、系爭本票債權不存在，被告應將
23 系爭抵押權設定及系爭預告登記予以塗銷等語，為被告所否
24 認，並以前詞置辯。茲說明得心證之理由如下：

25 (一)兩造就系爭借款契約內容達成意思表示合致，且被告已交付
26 消費借貸款項，兩造成立消費借貸契約：

27 按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約
28 即為成立，民法第153條第1項定有明文。本件原告主張從對
29 話紀錄內容，黃進龍以「我這邊能借他2000」，可見借款人
30 並非被告，兩造並無成立借貸契約等語。惟原告並不否認有
31 簽立系爭借款契約、系爭本票、設定系爭預告登記及系爭抵

押權等情，且經詢問資金用途時，原告亦自行告知係為海外購屋及購買黃金之用，有原告所簽立之資金用途切結書在卷可佐(見本院卷一第223頁)，足認原告於113年9月10日簽立系爭借款契約時，明確知悉係要向被告借款。復經證人賴秉庸到庭證述：伊是中港廣承地政士事務所的地政士，…被告是伊舊客戶，之前委託伊幫忙辦理案件，伊跟被告認識10多年。…當天是辦理一件借貸案件，原告要借款。…本件原告是跟被告借款，從一開始進會議室，原告自己有確認，原告有跟被告打招呼，問被告是否是金主，程序上有一張文件，伊記得是借款切結書，伊有跟原告敘述，原告是跟被告借款，有請原告寫被告名字，讓原告明確知悉等語(見本院卷一第290頁至第299頁)，並有原告簽立系爭借款契約時之錄影資料光碟及部分對話譯文附卷可憑(見本院卷一第224頁、第252頁至第254頁)。可認原告明確知悉係向被告借款，且就系爭借款契約之內容達成意思表示合致，嗣後被告亦有將消費借貸款項匯入原告帳戶內，足證兩造確有成立消費借款契約。至原告主張被告於匯款前，帳戶內資金不多，係由他人匯資金至被告帳戶，足認被告並非借款人等語。然借款資金來源為何，與兩造間是否有成立消費借款契約一事無涉，本件借款資金來源亦非系爭借款契約成立之要件，是此部分原告所述，於法無據，難認有理。

(二)原告主張係遭被告詐欺而簽立系爭借款契約、設定系爭預告登記及系爭抵押權，被告行為構成民法第184條、第185條，依民法第92條撤銷遭詐欺之意思表示等語，為無理由：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表示，但詐欺係由第三人所為者，以相對人明知其事實或可得而知者為限，始得撤銷之，民法第92條第1項固定有明文。本件原告主張本件係遭被告所屬詐欺集團成員「張慕妍」、「孫旭威」施以言詞行動、傳媒資訊或數人分工之手法為假投資詐術，致使伊陷於錯誤而簽立系爭借款契約、系爭本票等語，雖提出刑事告訴狀、受(處)理案件證明單、li

ne對話載圖、易通圓公司公庫送款回單、帳戶明細、刑事追加被告狀、刑事追加被告(二)狀為據(見本院卷一第57頁至第87頁、第107頁至第154頁)。惟此部分，僅能證明原告遭「張慕妍」、「孫旭威」所屬詐騙集團成員詐騙，原告並未提出任何證據，足以證明被告與「張慕妍」、「孫旭威」所屬詐騙集團間，有詐欺之犯意聯絡及行為分擔，是此部分原告主張遭被告詐欺、依民法第92條第1項規定撤銷系爭借款契約、系爭本票、設定系爭預告登記及系爭抵押權登記，被告行為亦構成民法第184條、第185條等語，均難認有據，應予駁回。

(三)原告簽立系爭借款契約、系爭本票，設定系爭預告登記及系爭抵押權之法律行為，違反民法第72條、第74條，應屬無效：

1、按法律行為，有背於公共秩序或善良風俗者，無效。民法第72條定有明文。而民法第72條所謂法律行為有背於公共秩序或善良風俗者無效，乃指法律行為本身違反國家社會一般利益及道德觀念而言。而法律行為是否違反公序良俗，則應就法律行為之內容、附隨情況，以及當事人之動機、目的及其他相關因素綜合判斷之。倘違反公序良俗之動機已表示於外部或已提升為法律行為的一部時，其法律行為應屬無效（最高法院107年度台上字第2166號判決要旨參照）。次按民法第74條第1項規定意旨，係違背公序良俗及誠信原則的特殊形態，因行為人違反公平交易原則，其法律行為的內容欠缺社會妥當性，法律允許不利益當事人事後減輕其給付，避免暴利行為之相對人獲取暴利，而有不公平情事發生（最高法院96年度台上字第2470號判決意旨參照）。從而若不具備暴利行為之要件，則應進一步審查該法律行為，有無暴利行為以外違反公序良俗之其他情況存在，即學說上所謂「準暴利行為」，蓋民法第74條第1項規定僅為公序良俗之具體化，並非用以排除或限制公序良俗。「準暴利行為」之判斷標準，客觀上需有「給付與對待給付間有重大而特別明顯的失

衡之程度」，主觀上需受暴利者「有可非難之惡意」，並依客觀失衡之事實推定其主觀上之惡意（吳從周教授，「論暴利行為：兼評最高法院103年度台上字第2445號判決」，臺大法學論叢第47卷第2期）。又刑法第344條規定重利罪，乃係禁止巧取利益以維持公共秩序；而取得顯失公平利益者，本非一般國民道德觀念所容許，核屬善良風俗。且行政院金融監督管理委員會（下稱金管會）鑑於高齡人士遭受金融剝削風險日益增加，自104年起要求金融機構應有具體保護作為，例如加強臨櫃關懷提問、推銷金融商品時應加強KYC（認識客戶）、KYP（認識商品）等措施，並應設置對高齡人士交易監控及加強查核機制。則據此足證為保障高齡人士之資產及生存權，金融機構就高齡人士之金融交易負有保護義務，已形成我國公序良俗之內涵，並經媒體、主管機關之宣導，而成為社會所得共見共聞之事實，且應認為非屬金融機構之自然人從事金融放款業務者，亦負有相同保護高齡人士之義務。臺灣高等法院110年度重上字第719號、最高法院113年度台上字第661號判決意旨可資參照。

- 2、本件觀之系爭借款契約約定借款金額為2,000萬元，月息為1.5分，預扣借款利息及還款條件合約同意書上亦記載月息為1.5分，系爭本票則記載「本票據利息自發票日起按年利率18%計算」等語（見本院卷一第257頁、第261頁、第263頁），然系爭抵押權設定之土地登記申請書上則記載「利息(率):無」、「遲延利息(率):無」等語（見本院卷一第182頁）。再參本件借款，已由被告預扣3個月利息90萬元及地政士費用、規費4萬9,500元等情，為被告所自承（見本院卷一第195頁）；而被告於同年月11日係匯款1,905萬500元至原告名下臺灣銀行帳戶一情，亦有原告帳戶資料、被告匯款資料可佐（見本院卷一第85頁、第221頁），可知被告收取之利率為週年利率18%，高於民法第205條規定之法定週年利率16%。又系爭借款契約第3條約定兩造設定系爭抵押權，擔保總金額為3,000萬元，同時辦理系爭預告登記，其中第5條借

款期限約定自113年9月10日起至同年12月9日止，第6條則約定若原告未依約還款或未按期繳息，全部債務視為一次到期，並約定懲罰性違約金為每逾一日每萬元罰30元等情(見本院卷一第257頁至第258頁、第182頁)。是從系爭借款契約之約定可知，系爭抵押權擔保債權額為3,000萬元，為原告借款之1.5倍，且若原告違約，每一日給付之違約金為每日6萬元(計算式： $2,000\text{萬元} \div 1\text{萬元} \times 30\text{元} = 6\text{萬元}$)，每年應付之違約金高達2,190萬元(計算式： $6\text{萬元} \times 365\text{日} = 2,190\text{萬元}$)，相當於週年利率109.5%(計算式： $2,190\text{萬元} \div 2,000\text{萬元} \times 100\% = 109.5\%$)。若依此計算原告借款自清償期屆至即113年12月9日起，至本件言詞辯論終結之114年12月26日止，原告依系爭借款契約應給付之違約金高達2,292萬元(計算式： $2,190\text{萬元} \times 382\text{日} / 365\text{日} = 2,292\text{萬元}$)，可認被告之給付與原告之對待給付間顯有重大而特別失衡之情形。

3、再參系爭借款契約第8條記載：「乙方(即原告)同意若乙方在清償日期不為清償或未依借款契約按期繳息，債權人得依民法之規定：債權已屆清償期而未為清償時，抵押物之所有權移屬於抵押權人」(見本院卷一第258頁)；系爭抵押權設定契約書第8項約定：「流抵約定：擔保之債權屆清償期而債務人未為清償時，抵押權人有權要求擔保物提供人將擔保物所有權移屬於抵押權人」(見本院卷一第181頁)。查系爭不動產位於臺北市大安區，與系爭不動產相近、同棟9樓之房屋於108年間之成交價格為3,700萬元，同棟11樓之2於106年間之成交價格為3,785萬元，有內政部不動產交易實價查詢資料附卷可佐(見本院卷一第53頁至第56頁)。是本件系爭借款契約於清償期屆至後，原告若未清償借款債務，被告依約即可取得價值高達3,700萬元以上之系爭不動產，相當原告借款之1.5倍以上，更足證被告之給付與原告之對待給付間顯有重大而特別失衡情形。

4、另觀之本件借款過程，原告前於113年7月間即遭詐騙集團以假投資方式詐騙而陸續交付現金，嗣於同年9月10日經詐騙

01 集團成員指示，於同日13時38分許先至戶政事務所辦理印鑑
02 證明，之後隨即在詐騙集團成員帶領下，於同日14時許至賴
03 秉庸代書事務所，與被告碰面辦理借款事宜，簽立系爭借款
04 契約、系爭本票等文件，之後相關文件於同日15時58分許即
05 送至臺北市建成地政事務所辦理系爭抵押權設定、系爭預告
06 登記設定等情，有原告印鑑證明文件、錄影光碟翻拍照片及
07 土地登記申請書在卷可佐(見本院卷一第183頁、第271頁、
08 第179頁至第188頁)。而由被告所提line對話紀錄可知，於
09 簽立系爭借款契約之前，兩造並無任何直接磋商，簽約當日
10 係兩造第1次碰面，在此之前均是由施志宗與黃進龍兩造洽
11 談，由施志宗於113年9月7日提出借款條件、系爭不動產房
12 間照片、權狀等文件，與黃進龍討論借款內容、簽約時間及
13 地點等情，亦有line對話紀錄在卷可參(見本院卷一第213頁
14 至第219頁)。黃進龍亦證述相關借款條件均是由施志宗跟伊
15 聯絡，伊並無與原告本人聯繫過。又借款條件是伊跟施志宗
16 談好後告訴賴秉庸代書，之後賴秉庸再製作相關文件等語
17 (見本院卷一第335頁至第336頁、第339頁)。是從借款之過
18 程可知，原告遭詐騙集團詐騙後，隨即透過詐騙集團成員循
19 管道找到施志宗，再由施志宗與黃進龍等人聯繫討論借款內
20 容，討論好後，兩造遂相約於113年9月10日在賴秉庸地政士
21 事務所簽約，當日原告即在詐騙集團人員帶領下於同日下午
22 13時許先至戶政事務所辦理印鑑證明，隨即至賴秉庸地政士
23 事務所簽約，於同日15時58分相關文件即已送至臺北市建成
24 地政事務所辦理系爭抵押權、系爭預告登記設定，短短不到
25 半日時間即完成相關文件簽立及設定，中間過程環環相扣，
26 並無讓原告能審慎知悉、閱覽系爭借款契約內容之時間，借
27 款過程顯與常情有違。且被告借款2,000萬元予原告時，即
28 已預收3個月利息合計90萬元，相當於年利率18%，違約金更
29 高達每日6萬元、每年2,190萬元，系爭抵押權擔保債權額高
30 達借款金額2,000萬元之1.5倍，並有系爭流抵約定，業如前
31 述。而觀之系爭借款契約，僅在第1條約定被告交付款項之

方式，並未約定原告還款方式，且金額高達2,000萬元，卻只約定3個月的還款期限，顯然無意使原告清償借款。是本件綜合觀察兩造間之締約過程與關係、給付與對待給付嚴重失衡之內容等一切情狀，應認為被告主觀上顯有可非難之惡意。

5、再參施志宗證述：當初這個案子是一個張小姐介紹給伊的，全名張淑喻，張淑喻是用line告訴伊原告這個案子，張淑喻傳給伊後，伊再傳給黃進龍。系爭不動產之照片及權狀都是張淑喻傳給伊的。…在接案時，張淑喻跟接案的代辦公司，有委託伊代收張淑喻、代辦公司及伊的勞務費用，至於是哪一間代辦公司伊不清楚。…在影片中伊提到孫先生，是因為一開始原告只有提到孫先生，伊有打去代辦公司詢問，為何原告只有提到孫先生，代辦公司說原告是孫先生介紹給代辦公司的。簽約前一天，張淑喻有分享一位黃爾瀚的聯絡方式給伊，所以當時伊是詢問黃爾瀚，黃爾瀚就是伊剛剛講的代辦公司，伊是用line打，黃爾瀚說這個案子是來自1位孫先生，伊不知道孫先生叫什麼名字。…影片光碟第18分5秒左右，伊當時是打電話給張淑喻，伊當時拿回來的紙是勞務費確認單，那張紙上面寫借貸總金額、勞務費的趴數及總金額，這是伊剛剛提到幫代辦公司、張淑喻代收及伊的勞務費。伊在影片中說孫先生有服務簽單，只是附和原告，因為伊的工作是資金方，伊只能趕快處理完伊的工作內容。…當日有要求原告簽一份同意書，要支付200萬元的代辦費，上面沒有寫要付給誰，只是請原告簽收確認代辦費的總金額。伊當時有告訴原告會提供伊父親的帳號，請原告匯代辦費，…伊在影片中提到代辦費要直接給孫先生，只是附和原告，但在張淑喻以上的人伊不清楚，伊也沒有孫先生的聯絡方式。原告將代辦費匯到伊父親帳戶後，伊的部分是拿代辦費的45%，剩下的55%是約代辦公司的助理吳宏文。…原告的借款條件是伊傳給黃進龍，黃進龍回覆後，伊再傳給張淑喻，因為伊那時不認識原告。伊在簽約前也沒看過原告，簽約當

01 天到達事務所，兩造有聊天，但伊沒有很仔細聽兩造的對話
02 內容，因為伊的工作就是把兩造約到代書事務所等語(見本
03 院卷一第346頁至第350頁)。從施志宗所述可知，兩造間之
04 借款條件，係由姓名年籍不詳之「黃爾瀚」所屬代辦公司透
05 過姓名年籍不詳之「張淑喻」聯繫施志宗，並將系爭不動產
06 之照片、權狀等資料傳給施志宗，再由施志宗與黃進龍聯
07 繫，確認借款內容後，再由施志宗將上情告知「張淑喻」。
08 之後原告即在詐騙集團成員之指示下，於約定時間到達賴秉
09 庸代書事務所，與被告簽立系爭借款契約、辦理系爭預告登
10 記及系爭抵押權設定。而本件原告係在詐騙集團成員「孫旭
11 威」之指示下向被告借款，在簽立系爭借款契約過程中，施
12 志宗對於原告提及「孫先生」時，均未再加以詢問，反而附
13 和原告所言，足認施志宗應知悉指示原告向被告辦理借款之
14 「孫旭威」為何人。施志宗雖稱有打去代辦公司詢問，為何
15 原告只有提到孫先生，代辦公司說原告是孫先生介紹給代辦
16 公司的等語，然施志宗對於本件介紹原告辦理貸款之「張淑
17 喻」、「黃爾瀚」、「孫先生」等人，均無法提供年籍資
18 料，施志宗既為本件借貸之介紹人，對於案件來源應有一定
19 之掌握，始有辦法尋得可貸款之人，然施志宗卻對此部分均
20 無法提供介紹原告借款之人任何年籍資料，亦足認施志宗對
21 於原告可能遭詐騙而向被告貸款一情，有所預見或知悉。亦
22 可認本件原告向被告借款過程，顯與一般正常借貸有違。

- 23 6、另從證人洪志成所提供之「李貴祥的群組」line對話紀錄觀
24 之，綽號「阿呆龍」(即黃進龍)於113年9月7日傳送系爭不
25 動產之資料予洪志成，並註明「75歲、不綁約、土地增值稅
26 320」，之後洪志成、黃進龍便討論是否要綁約、公證一
27 事，黃進龍於群組中稱「借款人有軍政背景」、「看了一下
28 110有」、「2000，1.5分，不綁約」、「可接受」、「下一
29 位上車若2500，0.64成」等語，洪志成則稱「我覺得應該要
30 公證」，因為認為借款人即原告有軍政背景，所以公證會比
31 較好等語，經黃進龍告知「但做到1.5公證好像有問題」，

01 隨即群組成員便以語音通話方式洽談等情，有前開line對話
02 紀錄可佐(見本院卷一第381頁至第399頁)。從前開對話內容
03 可知，黃進龍於「李貴祥的群組」中告知洪志成有原告借款
04 一事，之後兩人便在群組中討論原告因有軍政背景、希望能
05 用公證方式，並討論到因為要收取每月1.5分的利息、可能
06 用公證程序辦理會有問題等情，其中黃進龍提及「下一位上
07 車若2500，0.64成」等語，其意為何，尚非無疑。且過程中
08 被告或黃進龍等人，均未詢問施志宗係何人介紹原告借款、
09 原告因何緣故須借如此大筆款項等語，再參施志宗介紹原告
10 向被告借款，卻無法提出代辦公司名稱、「張淑喻」、「黃
11 爾瀚」、「吳宏文」之聯繫方式，亦可認被告對於本件透過
12 施志宗介紹而來之原告借款案件，非一般正常民間借貸案件
13 一情，有所預見或知悉。

14 7、再依施志宗所述，施志宗僅單純幫「張淑喻」介紹原告借款
15 之金主，即可與所稱「張淑喻」、代辦公司獲取高達200萬
16 元之勞務費，且此一款項係要求原告匯至施志宗父親帳戶，
17 再由施志宗取出交予所稱代辦公司「吳宏文」等人，可知施
18 志宗與代辦公司、「張淑喻」、「黃爾瀚」、「吳宏文」等
19 人間具一定信賴關係，代辦公司、「張淑喻」、「黃爾
20 瀚」、「吳宏文」才會放心委託施志宗出面向原告收取200
21 萬元之勞務費用。再從原告遭詐騙集團詐騙、依詐騙集團指
22 示借款後，不久即可透過詐騙集團介紹向被告借款，系爭不
23 動產之相關資料，更是透過詐騙集團、施志宗所稱代辦公
24 司、「張淑喻」傳予施志宗，再由施志宗聯絡黃進龍等人，
25 並在短短數天內即由被告出面借款2,000萬元以原告，可合
26 理懷疑施志宗、被告、黃進龍、洪志成等人，與詐騙原告之
27 集團間，關係匪淺，縱無法證明被告有參與詐騙原告之行
28 為，然從借款過程中之不合理處、施志宗、黃進龍、洪志成
29 間聯繫經過、被告於簽立系爭借款契約前從未與原告洽談過
30 等情，及系爭借款契約內容之給付與對待給付顯不相當等一
31 切情狀，均可認本件被告主觀上顯有可非難之惡意。

01 8、被告雖抗辯於簽立系爭借款契約過程中，都有一再與原告確
02 認是否遭詐騙，反觀原告於過程中，自始至終均未提及「張
03 慕妍」、「孫旭威」等人或是易通圓公司，被告及地政士均
04 已盡提醒之道義責任等語。惟邇來詐騙集團行為猖獗，以借
05 貸外觀遂行詐騙之事，甚而刻意針對年長或獨居老人為詐騙
06 目標，在無現金存款可詐騙時，誘使將名下不動產設定擔保
07 以套利之詐騙手法，於實務上屢見不鮮，是嚴格檢視民間借
08 貸行為之構成要件，實屬必要。原告於113年7月間即遭詐騙
09 集團成員「張慕妍」以投資為由，陸續交付多筆現金，詐騙
10 集團再利用原告之信任，指示原告以系爭不動產抵押借款，
11 且於短時間內即透過施志宗、黃進龍、洪志成等人尋得被告
12 出面借款，借款後原告隨即經詐騙集團成員指示購買黃金交
13 付予詐騙集團成員，於密接短時間製造合法金流及完成相關
14 契約簽立及設定登記之申請，更顯原告遭詐騙集團精心設
15 局。被告及資金提供者黃進龍、洪志成平日即有在從事民間
16 借貸，均屬首揭詐騙手段之最後關鍵角色，其等與原告事前
17 未曾謀面、素不相識，卻能在數日內即完成本件抵押貸款，
18 豈是偶然。地政士雖於簽立借款文件過程中，一再詢問原告
19 是否有遭詐騙、有無投資比特幣、購買靈骨塔、有無收到假
20 公文書冒稱檢調機關等語，然斯時原告借貸之目的係為投資
21 易通圓公司，並非賴秉庸所詢問之前開事項，自會回應並非
22 遭詐騙等語。尚難以地政士於簽立系爭借款契約、系爭本票
23 過程中曾詢問原告是否遭詐騙一情，即認本件借貸合乎常
24 情。

25 9、再依被告所述，於借款前即已查悉原告身分，應知原告係具
26 一定資力之人，且借款原因僅係為海外購屋及購買黃金，並
27 無何急迫情事，若原告真有資金需求，本可將系爭不動產向
28 銀行抵押借款，借款利率、還款期間、條件均較向被告借款
29 為優。則在原告並無急迫之情況下，卻仍同意簽立系爭借款
30 契約、系爭本票並願負擔如此高額之利息、違約金，且若未
31 在3個月還款期限內清償，系爭不動產所有權即歸被告所

有，原告同意如此重大不利之借款條件，顯非事理之常，可認被告對於原告係遭詐騙一情，應有所知悉或預見，主觀上有可非難之惡意。原告雖曾擔任過公職，然簽立系爭借款契約、設定系爭預告登記及系爭抵押權時，已高齡75歲，且自111年2月起即經診斷罹有巴金森氏症，有原告所提診斷證明書在卷可稽(見本院卷二第137頁、第175頁至第179頁)。原告在無其他家人陪同下，由詐騙集團成員接送、孤身前往辦理本件借款，而在場之賴秉庸、被告、黃進龍、洪志成、施志宗均是平日有配合辦理貸款業務、彼此熟識之人，在不到一小時之時間內，即由原告簽立前開所述給付與對待給付間顯有重大而特別失衡情形之文件資料，復參現今社會此種假投資詐騙之情屢見不鮮，是本院綜合上情，依最高法院判決意旨，認非屬金融機構之自然人從事金融放款業務者，亦負有相同保護高齡人士之義務，本件應嚴格檢視兩造間民間借貸行為之構成要件，是從本件系爭借款過程、系爭借款契約內容之給付與對待給付顯不相當等一切情狀，應認被告主觀上顯有可非難之惡意，本件原告簽立系爭借款契約、系爭本票，設定系爭預告登記及系爭抵押權之法律行為，違反民法第72條情事，應屬無效。

(四)原告請求確認被告所持有系爭借款契約對原告之2,000萬債權、系爭本票債權不存在，及依民法第767條第1項中段，請求被告應將系爭抵押權設定、系爭預告登記設定予以塗銷等語，為有理由：

按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。民法第767條第1項定有明文。承上所述，原告主張遭詐騙而簽立系爭借款契約、簽發系爭本票及設定系爭預告登記、系爭抵押權，且為被告可得而知，依民法第72條規定，均因背於公序良俗而無效，原告依民法第767條第1項規定，請求被告塗銷系爭預告登記、系爭抵押權設定等語，均有理由，應予准許。

四、綜合上述，本件被告因系爭借款契約、系爭本票及系爭預告登記、系爭抵押權之設定，所得利益遠高其所貸與金額，其給付與對待給付間有重大而特別明顯失衡之情形，且對於原告係遭詐騙借款一情應有所知悉或預見，主觀上顯有可非難之惡意，巧取原告賴以為生之系爭不動產，則依上說明，系爭借款契約、系爭本票之簽發、系爭預告登記及系爭抵押權之設定，依民法第72條規定，均因背於公序良俗而無效。是原告主張系爭借款契約所示2,000萬元債權、被告所持有系爭本票債權均不存在，依民法第767條第1項中段規定請求被告塗銷系爭抵押權設定、系爭預告登記等語，均為有理由，應予准許。至原告請求囑託醫療院所就原告於113年9月10日之認知功能是否較一般人低下一情進行鑑定、向臺灣臺北地方檢察署調閱黃進龍、施志宗扣案手機擷圖畫面、施志宗扣案之「代辦費用同意書」、「代辦公司人員吳宏文簽收單」等情，於前開本院之判斷不生影響，難認有調查之必要，附此敘明。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 115 年 1 月 30 日
民事第五庭 法 官 賴淑萍

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 115 年 1 月 30 日
書記官 李昱萱

附表：

不動產標示	抵押權內容
1. 土地： (1)坐落臺北市○○區○○段○○段○○000000	1. 權利種類：最高限額抵押權 2. 字號：建大字第013260號 3. 登記日期：民國113年9月11日 4. 權利人：李貴珍

000地號(應有部分9/10000)。 (2)坐落臺北市○○區○○段○○段○○000000地號(應有部分9/10000)。 (3)坐落臺北市○○區○○段○○段○○000000地號(應有部分9/10000)。 2. 建物： 臺北市○○區○○段○○段○○0000000000號、門牌號碼臺北市○○區○○路0段0號10樓之2。	5. 債權額比例：全部 6. 擔保債權總金額：新臺幣3,000萬元 7. 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)及將來在本抵押權設定契約書所定最高限額內所負之借款、票據、墊款、保證之債務，包括利息、遲延利息、違約金、抵押權人所墊付之抵押物之保險費、對債務人取得執行名義之費用、實行抵押權之費用所生之債權。 8. 擔保債權確定期日：民國113年12月9日。 9. 清償日期：依照各個債務契約所約定之債務清償日期。 10. 利息(率)：無 11. 遲延利息(率)：無 12. 違約金：懲罰性違約金每逾一日每萬元以新台幣三十元計算。 13. 其他擔保範圍約定：(1)取得執行名義之費用。(2)保全抵押物之費用。(3)因債務不履行而發生之損害賠償。(4)因辦理債務人與抵押權人約定之擔保債權種類及範圍所發生之手續費用。(5)抵押權人墊付抵押物之保險費及按墊付日抵押權人基準利率計算之利息。 14. 債務人及債務額比例：鄧邵債務額比例全部 15. 權利標的：所有權 16. 設定權利範圍：10000分之99 17. 共同擔保地號：金華段一小段0000-0000、0000-0000、0000-0000 00. 共同擔保建號：金華段一小段00000-000
---	---