

臺灣桃園地方法院民事判決

114年度訴字第2217號

原告 周端瑾

訴訟代理人 楊宗翰律師

受告知

訴訟人 元大國際資產管理股份有限公司

法定代理人 宋耀明

被告 黃美麗

訴訟代理人 蔡慶宗律師

被告 胡志緯

上列當事人間請求撤銷抵押權設定行為等事件，本院於民國115年7月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告間就被告黃美麗將桃園市○鎮區○○段000地號土地所有權全部，於民國111年1月19日登記完畢，權利人為被告胡志緯，擔保債權總金額新臺幣200萬元之普通抵押權設定行為應予撤銷。

二、被告胡志緯應將前項抵押權設定登記塗銷。

三、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

（一）原告與被告黃美麗於民國86年間成立金錢借貸關係，原告依法取得對被告黃美麗之債權，本金總額新臺幣（下同）492萬元。嗣雙方經法院調解成立，由被告黃美麗每月分期償還6,000元，而自108年至112年12月止，被告黃美麗已償還78萬6,000元，尚有本金413萬4,000元未清償。於113年1月間，被告黃美麗主動聯繫原告，表示願將其於108年間經遺贈取得坐落於桃園市○鎮區○○段000地號之土地（下稱系爭土地），設定第二順位抵押權300萬元予原

告作為債務擔保（附有條件：1. 房屋得讓其居住至終老。
2. 若將來償還總額達10萬元，原告即須辦理塗銷抵押權設定登記。），原告考量年事已高且別無他產，並出具切結書（下稱系爭切結書）同意其可居住至終老、無須再按月攤還借款，雙方即於同年2月依協議就系爭土地辦理第二順位抵押權設定登記（下稱第二順位抵押權）。而原告於113年2月1日簽立系爭切結書時，雖已知悉被告就系爭土地設定有第一順位抵押權（下稱系爭抵押權）存在，惟斯時原告尚未知悉系爭抵押權設定之原委，卻於114年4月間原告接獲訴外人元大國際資產管理股份有限公司（下稱元大公司）聲請撤銷第二順位抵押權設定之民事訴訟起訴書，指稱元大公司於110年間即與被告黃美麗協商清償，被告黃美麗竟於其與元大公司敗訴確定後將系爭土地設定系爭第二順位抵押權，亦經元大公司告知：被告黃美麗於110年間與元大公司進行協商期間，竟於111年1月19日將系爭土地設定系爭抵押權予被告胡志緯等情，並於114年5月29日因與被告黃美麗於電話中，討論另案元大銀行訴請撤銷原告與被告黃美麗間就系爭土地設定之第二順位抵押權時，被告黃美麗於電話中自認被告胡志緯明知被告黃美麗無資力清償鉅額債務，為免被告黃美麗遭債權人元大銀行追償債務而與其辦理抵押權之設定，此有兩造之電話錄音及譯文可稽。又被告黃美麗稱被告2人間之借貸關係，係持續10餘年方累積到約200萬元，絕非如被告答辯所說係於111年1月19日設定系爭抵押權所生之債權，且被告2人間並未就渠等之借貸關係簽有借據或其他憑證（被告提出之借貸契約時點為111年1月20日，於設定系爭抵押權之後），足徵被告間係事後才於系爭土地上設定系爭抵押權以妨礙其他債權人受償，則該設定抵押權行為實屬事後設定之無償行為甚明。是以，被告黃美麗於對原告所積欠之債務未清償前，即將系爭土地設定系爭抵押權予被告胡志緯，顯已減少其一般財產，影響其清償全部債務之能力，

01 致原告之債權有履行不能或行使困難之情形，此舉實有損
02 原告債權之清償，而構成民法第244條規定詐害債權之情
03 事。

04 (二) 被告辯稱系爭土地價值452萬餘元，被告間未共謀設定全
05 額抵押權而僅設定第一順位之200萬元抵押權，並未損害
06 原告債權之故意云云，惟查爭土地價值是否有452萬尚需
07 鑑價方可確定，且若該土地確實價值452萬元，該價值本
08 可以拍賣後由全體債權人按債權比例受償，現因被告間共
09 謀設定第一順位之200萬元抵押權，使其餘債權人只得就
10 剩餘價值252萬元受償，亦妨害全體債權人得公平受償之
11 金額，而使原告受有損害甚明。至被告另稱原告行使民法
12 244條撤銷權已逾1年除斥期間，然原告係於114年5月29日
13 與被告通話後，才知悉被告間就系爭土地於111年1月19日
14 所為之系爭抵押權設定登記行為屬於事後設定抵押權之無
15 償行為，是以原告於114年8月12日提起本件訴訟撤銷被告
16 間之上開無償行為，尚未逾民法245條所定之1年除斥期
17 間，被告所辯實無理由。

18 (三) 綜上，原告爰依民法第244條第1項規定，請求撤銷被告間
19 之設定系爭抵押權行為，及依民法第244條第4項規定，請
20 求被告胡志緯塗銷系爭抵押權登記等語，並聲明：1. 被告
21 間就被告黃美麗將系爭土地所有權全部，於111年1月19日
22 登記完畢，擔保債權總金額200萬元正之抵押權權設定行
23 為應予撤銷。2. 被告胡志緯應將前項抵押權設定登記塗
24 銷。

25 二、被告黃美麗則以：

26 (一) 依兩造間113年1月31日協議書及113年2月1日系爭切結書
27 之內容可知，原告至少於113年2月1日已知悉被告年事已
28 長，無法正常工作，經濟拮据，無能力按月還款，且已將
29 系爭土地設定擔保債權總額200萬之系爭抵押權等節，倘
30 若被告之設定200萬元之債權擔保有害於原告之權利，原
31 告之起訴時間依起訴狀繕本所載為114年8月12日，其撤銷

01 訴權已逾1年不行使而消滅。

02 (二) 被告於111年1月間因經濟拮据，為了籌借資金償還每月給
03 付原告6,000元及保險、醫療等支出，向胡志偉借款200萬
04 元，始將系爭土地設定擔保債權總額200萬之抵押權，此
05 有被告與胡志偉簽立之借據契約可稽，故被告將系爭土地
06 設定200萬元抵押權予胡志偉係屬有償行為。又系爭土地
07 係屬都市計畫內之住宅區，與系爭土地相鄰2筆之359地號
08 土地，依實價登錄於111年12月5日之交易價格每坪20.95
09 萬元，可推知系爭土地面積72.60平方公尺，計21.96坪
10 ($72.60 \times 0.3025 = 21.96$)，價值約達452萬元 ($21.96 \text{ 坪} \times$
11 $20.95 \text{ 萬元} = 452 \text{ 萬元}$)，可認被告確為籌借所需資金200萬
12 元作為償還原告每月6,000元及保險、醫療等支出，不得
13 已始將系爭土地抵押予胡志偉設定200萬元之債權擔保，
14 若被告係惡意要損害原告之權利，當可以等同系爭土地市
15 價之金額設定，足證被告並非惡意損害債權人之權利。

16 (三) 被告胡志偉於設定抵押權時，對被告黃美麗對外之債務並
17 不知情，更不認識原告亦不知悉原告對被告有債權存在，
18 況原告主張被告胡志偉知情及系爭抵押權設定為通謀虛偽
19 意思表示等情，均未舉證以證其說等詞，資為抗辯，並答
20 辯聲明：原告之訴駁回。

21 三、被告胡志偉則以：被告黃美麗為被告胡志偉母親之好友，曾
22 於被告胡志偉父親經商失敗時予以援助。而被告黃美麗於疫
23 情期間經濟陷於困難，僅領有政府年金每月7,665元。被告
24 胡志偉母親為感念其當年之協助，遂要求被告胡志偉借款予
25 被告黃美麗度過難關，被告胡志偉同意出借款項但希望能有
26 不動產作為擔保以保障自身權益，為此被告黃美麗於111年1
27 月17日申請以名下之系爭土地設定200萬元抵押權予被告胡
28 志偉（即系爭抵押權）作為借款之擔保。此外，被告胡志偉
29 平日因工作繁忙無暇照顧父母，同時也委請被告黃美麗陪伴
30 父母出遊、在外用餐等，所花費之支出亦由被告胡志偉負
31 擔。且因被告胡志偉在市場擺攤工作，沒有時間至銀行取款

01 或匯款，故當被告黃美麗有金錢需求時，皆必須親自至市場
02 攤位向被告胡志緯領取，金額由雙方約定，並以借據、收據
03 或本票為憑。至被告黃美麗在外所積欠其他債務，被告胡志
04 緯並不知情，因為已有系爭抵押權為擔保，故未加過問等
05 詞，資為抗辯，其餘答辯及聲明均同被告黃美麗所述。

06 四、得心證之理由：

07 （一）系爭抵押權並無擔保債權存在：

08 1、按抵押權所擔保之債權，其種類及範圍，屬於抵押權之內
09 容，固可由契約當事人自行訂定，此觀民法第861條但書
10 規定可明，然抵押權為不動產物權，依法應經登記始生物
11 權之效力，非經登記不生效力，抵押權人僅能依設定登記
12 內容行使其權利，以符登記公示原則（最高法院72年台上
13 字第2432號裁判、102年度台上字第2069號判決要旨參
14 照）；再按當事人主張與他方有消費借貸關係存在者，自
15 應就該借貸意思互相表示合致及借款業已交付之事實，均
16 負舉證之責任。查被告主張系爭抵押權係其等借貸關係所
17 生之抵押債權，為原告所否認，自應由被告對系爭抵押權
18 所擔保之債權存在一事負舉證責任。

19 2、自原告所提出的被告黃美麗與原告對話錄音譯文（原證1
20 1，本院卷第285頁）中以下對話：

21 原 告：其實這個時間點怪怪的啊？？因為你在111年才設定給
他的啊。

被告黃美麗：對啊！那就是跟你講那個元大一直在找我啊？那時候
元大叫我去跟人家借錢啊！一直叫我去跟家借啊，你
聽懂嗎？為什麼我會弄兩三年，就是元大一直叫我去
跟人借啊，那我就跟他講啦，我說我說現在那個一直
找我，我說我說你看是不是可以幫他，他就說：那我要
我我是幫你，我有可能幫你生活上有困難，他說可是
我跟你講一下，那欠我的，你就要把這個把這個都給
我弄好。我說好啦~那我當然好啊，不然人家一直都在
幫我的忙，我能我能說不要嗎？

原告：對，所以所以就算你沒有設定房子給他，那他也是一直在幫助你。

被告黃美麗：就這十幾年，那時候我也沒有房子也沒有東西啊！對不對？我也沒有東西啊！

原告：他也不會跟你要寫借據喔~

被告黃美麗：有啊~借據就是辦了設定了，我就就那個啦~...

可見在系爭抵押權設定之前，被告胡志緯已多次借款予被告黃美麗，而後來因元大公司催款，被告黃美麗又向被告胡志緯借款，被告胡志緯遂要求設定系爭抵押權，本足以認定系爭抵押權所擔保債權存在且符合抵押權的從屬性原則；然被告黃美麗於本院言詞辯論時稱：我向被告胡志緯陸續借的錢在111年1月31日（後更正為111年1月20日）前都已經還清，111年1月31日（後更正為111年1月20日）說好借200萬元，之後再向他慢慢拿等語（本院卷第325頁），且經本院一再向其確認，其明確表示借錢的時間就是簽借據的時間（即本院119-201頁借據契約上的111年1月20日）可知系爭抵押權設定時，被告2人已無任何債權債務關係，且尚未達成「再借款200萬元」的意思表示合致，雖被告黃美麗抗辯「銀行都是先設定抵押權再借錢」云云，確實一般交易實務上債權人為確保自己權利，多係於借款債務人設定抵押權完成後債權人始會實際撥付借款，故實務上不會僅因普通抵押權設定後始交付借款，即認為該抵押權所擔保之債權不存在（最高法院112年度台上字第325號判決意旨、臺灣高等法院暨所屬法院 111 年法律座談會民事類提案第5號結論參照），惟此等抵押權從屬性的放寬，至少要有「已達成借貸合意，但尚未交付金錢」為要件，若連借款合意都沒有即先設定抵押權，自與普通抵押權從屬性不符，而無法以「借貸合意成立在普通抵押權設定之後」的債務做為擔保債權；更何況依照系爭土地第一類謄本及系爭抵押權登記申請書中的土地、建築改良物抵押權設定契約書（本院卷第83、115-121頁）明確載明擔保債權種類及範圍為「擔保民國111年1月17日

01 之金錢借貸」，其擔保範圍自不及於被告2人「111年1月2
02 0日之借貸」，即便是誤載或誤寫，基於上揭公示原則
03 （非經登記不生物權效力），亦不得以之對抗包含原告在
04 內的第三人，何況經本院向被告黃美麗一再確認，其仍堅
05 稱借款之日確是在簽署借據契約之日即111年1月20日，可
06 見根本並沒有系爭抵押權所擔保的「111年1月17日金錢借
07 貸」的債權債務存在。

08 （二）原告請求撤銷系爭抵押權設定，為有理由：

- 09 1、按民法第244條第1、2項所稱之無償或有償行為，係以債
10 務人與第三人間之行為有無互為對價關係之給付為其區別
11 標準（最高法院101年度台上字第498號民事裁判參照）。
12 準此，所謂對價關係，乃指主觀上雙方當事人所為給付互
13 相依存，互為因果而有報償關係之意，亦即，雙方行為間
14 互有補償性質，而彼此互為代價而言。按債權人行使民法
15 第244條規定之撤銷權，以債務人之行為有害及債權，為
16 其要件之一。此之所謂害及債權，乃指債務人之行為，致
17 積極的減少財產，或消極的增加債務，因而使債權不能獲
18 得清償之情形（最高法院81年度台上字第207號民事裁判
19 要旨參照）。債權人之撤銷權，係基於債務人之全部財產
20 為債權人之總擔保，債務人之行為致債權之共同擔保減
21 少，害及債權人利益時，債權人即得行使撤銷權。普通抵
22 押權與最高限額抵押權，均以確保債務之清償為目的而設
23 定之擔保物權，不同處僅在於抵押權設定時擔保之債權額
24 是否確定而已。是債務人提供所有不動產，不問係設定普
25 通抵押權或最高限額抵押權，若使債權之共同擔保減少，
26 害及債權人利益時，債權人均得依法訴請撤銷，並無軒輊
27 （最高法院103年度台上字第1369號判決參照）。
- 28 2、系爭抵押權並無擔保債權存在一節已如前述，可見被告黃
29 美麗將系爭土地予被告胡志緯設定系爭抵押權並無對價關
30 係，為無償行為。而被告黃美麗已70多歲、並無子女、每
31 月僅有年金收入數千元，經濟拮据等情，為被告2人間簽

01 立的借據契約上載明甚詳（本院卷第199頁），可見被告
02 黃美麗除卻系爭土地，其財產已不敷清償其對原告之債
03 務，由是以觀，當可徵被告設定系爭抵押權之無償行為，
04 已然導致被告黃美麗之責任財產不足以作為其全體債權之
05 總擔保，足見系爭抵押權登記之存在，確有害及原告債權
06 之情形。而被告胡志緯既然也是設定系爭抵押權與簽立借
07 貸契約之當事人，對於上揭設定之內容與借款契約成立之
08 時間等致有系爭抵押權設定行為有得撤銷之原因一節自無
09 不知之理，原告自可依民法第244條第4項請求被告胡志緯
10 塗銷系爭抵押權之設定登記。

11 （三）原告行使撤銷權並未逾除斥期間：

- 12 1、按民法第244條第1項之撤銷訴權，依同法第245條規定，
13 自債權人知有撤銷原因時起，一年間不行使而消滅。該項
14 法定期間為除斥期間，其時間經過時權利即告消滅。此項
15 除斥期間有無經過，縱未經當事人主張或抗辯，法院亦應
16 先為調查認定，以為判斷之依據（最高法院85年台上字第
17 1941號判例參照）。至上述1年之期間，須自債權人知有
18 撤銷原因，始能起算。所謂撤銷原因係指構成行使撤銷
19 權要件之各事由而言。在無償行為，應自債權人知有害
20 及債權之事實時起算；倘債權人僅知悉債務人有為無償行
21 為之事實，而對於該無償行為係有害及債權，並不知悉，
22 則債權人之撤銷權尚不能因一年間不行使而消滅（最高法
23 院97年度台上字第1865號、100年度台上字第1058號、101
24 年度台上字第1753號判決意旨參照）。
- 25 2、雖自原告與被告黃美麗簽立的系爭切結書（日期為113年2
26 月1日，本院卷第69頁）之內容有提及「一胎」等語雖可
27 知悉當時原告已知悉系爭抵押權的存在，然上述「系爭抵
28 押權並無擔保債權存在」而構成無償行為的原因，尚需取
29 得被告間之債權債務相關資料及抵押權登記資料相互比對
30 始能知悉，故被告主張被告至遲於系爭切結書簽立之日即
31 113年2月1日即應開始計算撤銷訴權的除斥期間，並無理

01 由。

02 五、綜上所述，原告依民法第244條第1項規定，請求撤銷被告間
03 之設定系爭抵押權行為，及依民法第244條第4項規定，請求
04 被告胡志緯塗銷系爭抵押權登記，為有理由，應予准許。

05 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
06 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

07 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

08 中 華 民 國 115 年 7 月 17 日

09 民事第三庭 法 官 洪瑋孺

10 正本係照原本作成。

11 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

12 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 115 年 7 月 17 日

14 書記官 謝喬安