

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

109年度壠簡字第1441號

原告 邱素珍  
即反訴被告  
被告 興利建設股份有限公司  
即反訴原告  
法定代理人 黃全良  
訴訟代理人 林邦棟律師  
梁景閔

上列當事人間請求塗銷抵押權登記事件，本院於民國110年11月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原告之訴駁回。
- 二、本訴訴訟費用新臺幣參仟捌佰陸拾元由原告負擔。
- 三、反訴被告應給付反訴原告新臺幣壹拾肆萬元，及自民國一百一十年二月九日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
- 四、反訴訴訟費用新臺幣壹仟肆佰肆拾元由反訴被告負擔。
- 五、本判決第三項反訴原告得假執行；反訴被告如以新臺幣壹拾肆萬元為反訴原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項

- 一、被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項分別定有明文。所謂反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有牽連關係者，乃指反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係兩者之間，或反訴標的之法律關係與本訴被告作為防禦方法所主張之法律關係兩者之間，有牽連關係而言。即舉凡本訴標的之法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與反訴標的之法律關係同一，或當事人雙方所主張之權利，由同一法律

關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴標的之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認兩者間有牽連關係（最高法院70年度台抗字第522號裁定意旨參照）。經查，被告即反訴原告於本件繫屬中提起反訴請求原告即反訴被告應給付反訴原告新臺幣（下同）140,000元，及自反訴起訴狀送達反訴被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息（見本院卷第33頁至第84頁）。經核其反訴訴訟標的係本訴之標的即坐落桃園市○○區○○○段○○○○○號土地及其上同段1597建號建物（門牌號碼：桃園市○○區○○○路○○○巷○○○號，下稱系爭房屋，以下與土地合稱系爭不動產）之抵押權（下稱系爭抵押權）設定所擔保債權之請求權，且兩者攻擊防禦方法有牽連關係，是其提起反訴，核無不合，應予准許。

二、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第3款定有明文。查本件反訴原告起訴時原聲明：反訴被告應給付反訴原告140,000元，及自民國107年2月11日起至清償日止，按年息5%計算之利息，後於110年4月20日言詞辯論期日變更利息起算日自反訴起訴狀送達原告翌日起算（見本院卷第130頁），依上揭規定，於法有據，應予准許。

三、原告經合法通知，而未於最後言詞辯論期日到場，經核無民事訴訟法第386條各款所列情形，依同法第385條第1項，爰依被告之聲請，由其一造辯論判決。

## 貳、實體方面

### 一、本訴部分

（一）原告主張：原告於103年10月30日將其所有系爭不動產設定普通抵押權360,000元予被告，擔保債權範圍為「擔保債務人對抵押權人於103年10月2日所立借款契約發生之債務」，然兩造實際上並無103年10月2日所立借款契約發生之債權債務關係，該抵押權登記屬虛偽擔保登記，被

01 告曾以其為抵押權人，持他項權利證明書登記事實為據，  
02 聲請拍賣系爭不動產，經本院108年度司拍字第682號受  
03 理，但本院命被告提出債權證明文件而被告未提出，經本  
04 院裁定駁回該案拍賣抵押物之聲請，又抵押權為擔保物權  
05 ，須以擔保之債權存在為前提，倘擔保債權並未發生，抵  
06 押權即失所附麗，縱有抵押權登記，亦屬無效。則本件系  
07 爭不動產設定抵押權時，兩造間未發生任何擔保債權債務  
08 關係，基於抵押權從屬性，系爭不動產抵押權應認無效，  
09 而系爭抵押權設定對於原告所有權之完整性即價值顯然有  
10 所妨害，原告自得依法訴請塗銷系爭不動產抵押權，為此  
11 ，爰依民法第767條規定提起本件訴訟等語。並聲明：

12 （一）確認被告就系爭不動產所設定登記之普通抵押權及  
13 所擔保之103年10月2日所立借款契約債權均不存在。（  
14 二）被告應將系爭不動產以桃園市楊梅地政事務所收件字  
15 號楊地字第186040號收件、擔保債權總金額360,000元之  
16 普通抵押權設定登記予以塗銷。

17 （二）被告則以：被告前於102年8月20日就坐落桃園市楊梅區  
18 興達大鎮之不動產建案，委請訴外人台灣三璞建設股份有  
19 限公司（下稱台灣三璞公司）簽定合作銷售契約書對外銷  
20 售前開建案。系爭不動產原由訴外人即原告友人陳美惠與  
21 台灣三璞公司進行洽商，陳美惠給付100,000元作為定金  
22 並為承買之表示，後因陳美惠反悔拒絕買受，台灣三璞公  
23 司另與原告進行接洽，原告同意以總價1,000,000元為對  
24 價承買系爭不動產，另再支付100,000元作為簽約金，並  
25 告知台灣三璞公司會就系爭不動產買賣價金差額部分申辦  
26 貸款以為支付，然原告向銀行申貸貸款600,000元，最終  
27 銀行核貸金額為500,000元，原告遂就前揭核貸金額以其  
28 夫名義撥付被告，再扣除已支付之簽約金100,000元、陳  
29 美惠遭沒收之定金100,000元後，原告尚未給付餘款30  
30 0,000元，原告遂與被告達成協議，將剩餘300,000元改  
31 為被告對原告之借款，及以系爭不動產設定擔保債權金額

300,000 元之第二順位系爭抵押權作為擔保，原告更簽署借據，並簽發發票日103年9月27日、票面金額200,000元、票據號碼TH0000000號之本票（下稱系爭本票）為擔保，故原告對被告確實存有源自系爭不動產買賣價金餘款之消費借貸債務存在，雖系爭不動產抵押權設定書所記載之債權發生日期為103年10月2日，又原告簽署借據時間雖為同年9月27日，期間因文件交付流程，被告遲至103年10月2日才取得借據方能向地政機關提出系爭不動產抵押權之設定申請，但仍不影響原告對被告確實有消費借貸債務300,000元存在，並同意以系爭不動產設定抵押權作為擔保之事實。再原告曾於104年1月4日、同年2月15日及3月15日分別匯款10,000元予被告，此與上開借據所載原告就其向被告借款200,000元，應分為20期而於每月12日給付10,000元之清償約定相符（自103年10月至12月3期分期款項，是由原告直接給付予台灣三璞公司，再由台灣三璞公司轉交予被告，後因被告與台灣三璞公司終止合作，遂改由原告直接匯款予被告），亦可證明原告所簽發系爭本票係就分期款項之擔保，故原告主張系爭抵押權不存在顯屬無據等語，資以抗辯。並聲明：如主文第1項所示。

## 二、反訴部分

（一）反訴原告主張：反訴被告因購置系爭不動產，向反訴原告借款300,000元以支付餘款，除簽署借據為證外，並針對其中200,000元款項簽發系爭本票作為擔保，故反訴原告對反訴被告確有系爭本票所示之票據債權存在。而反訴被告在系爭不動產過戶完畢後，僅支付6期分期金額即60,000元後，旋即不再清償其餘借款，是反訴原告就系爭本票對於反訴被告尚有140,000元之本票債權存在，經反訴原告以存證信函通知反訴被告應就差額尾款之事盡速清償，反訴被告收受該信函後固未否認對反訴原告尚有欠款未清償之事實，卻狡稱系爭不動產因有瑕疵造成其多年房租損

01 失，要求反訴原告應先賠償相關瑕疵所生損失並完成修繕  
02 後，始同意清算其對反訴原告之騰餘債務，而反訴原告就  
03 系爭本票對反訴被告享有之票據債權雖已罹逾時效，然反  
04 訴原告仍得依票據法第22條第4項規定請求反訴被告償還  
05 其因前開票據債權時效消滅所受之利益，為此，爰依票據  
06 法第22條第4項規定提起本件反訴等語。並聲明：如主文  
07 第3項所示。

08 (二) 反訴被告未於最後言詞辯論期日到場，惟前次到庭以：反  
09 訴原告所述200,000元是系爭不動產買賣價金，兩造間無  
10 借貸關係，系爭房屋多有瑕疵、壁癌漏水，所以只還6期  
11 ，不願意償還剩餘140,000元，且系爭本票已經罹於時效  
12 等語，資以抗辯。並聲明：反訴原告之訴駁回。

13 三、原告主張其向被告購買系爭不動產，買賣價金為1,000,000  
14 元，尚有餘款140,000元未給付，原告簽立系爭本票並設定  
15 擔保債權總金額360,000元之系爭抵押權登記予被告；被告  
16 向本院聲請對系爭不動產拍賣，經本院108年度司拍字第  
17 682號裁定駁回等情，業據其提出系爭不動產登記第一類謄  
18 本、本院108年度司拍字第682號裁定各1份附卷可稽（見  
19 本院卷第7至12頁），且為被告所不爭執，堪信為真實。

20 四、本院之判斷：

21 (一) 本訴部分

- 22 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  
23 ，民事訴訟法第277條前段定有明文。故主張權利存在之  
24 人，就其權利構成要件事實負有舉證之責。民事訴訟如係  
25 由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不  
26 能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯  
27 事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原  
28 告之請求（最高法院17年上字第917號判例意旨參照）。  
29 2.原告主張兩造間就系爭不動產未存在103年10月2日之消  
30 費借貸關係，請求塗銷系爭抵押權等語，惟被告辯稱原告  
31 簽署借據，並簽發系爭本票，是被告對原告仍有債權存在

等語。經查，參原告於103年9月27日簽署借據所示，原告向被告借款200,000元，並以系爭不動產設定第二順位抵押權予被告，借款期數共分20期，原告應於每月12日匯款至被告指定帳戶償還本金等節，有借據1份可稽（見本院卷第74頁），兩造均不爭執原告前因無法支付系爭不動產尾款，故向被告借款200,000元，且原告就其簽署借據、系爭本票一節亦不否認，復參酌系爭不動產登記第一類謄本上所載之擔保債權種類及範圍為「擔保債務人對抵押權人於103年10月2日所立借款契約發生之債務」，及原告所簽署之借據等情，系爭抵押權之設定時間在該借據訂立後，兩者僅相隔數日，是綜觀上開事證及兩造論述，原告既已簽署借據作為借款之證明，堪信兩造間確有200,000元之消費借貸關係，又原告於審理時自陳僅清償6期借款計60,000元，尚餘140,000元未償還等語，顯見被告對原告仍有140,000元之借款債權存在，準此，原告訴請確認兩造間就系爭抵押權設定及所擔保之103年10月2日所立借款契約債權均不存在，應無理由。

## （二）反訴部分

1. 按票據上之債權，雖依本法因時效或手續之欠缺而消滅，執票人對於發票人或承兌人，於其所受利益之限度，得請求償還，票據法第22條第4項定有明文。又票據法第22條第4項規定之利得償還請求權，係基於票據時效完成後所生之權利，與票據基礎原因關係所生之權利各自獨立，其消滅時效為15年（最高法院96年台上字第2716號判決意旨參照）。是以，反訴被告於103年9月27日簽發系爭本票，未記載到期日，有系爭本票1份在卷可稽（見本院卷第75頁），視為見票即付，反訴原告對反訴被告之票據上權利，自發票日103年9月27日起算，3年間不行使，於106年9月27日時效消滅，而其票據法第22條第4項之請求權，則自106年9月27日起算15年，至121年9月27日而時效消滅。

01 2.本件反訴被告於103年9月27日向反訴原告借款200,000  
02 元，反訴被告於同日簽立借據、簽發系爭本票作為擔保之  
03 用，系爭本票已於106年9月27日罹於票據時效，而反訴  
04 被告迄今尚積欠140,000元未清償，業如前述，堪認反訴  
05 被告即因票據上之債權罹於時效消滅而受有140,000元之  
06 利益，從而，反訴原告本於票據法第22條第4項利益償還  
07 請求權之法律關係，請求反訴被告給付140,000元及自反  
08 訴起訴狀繕本送達翌日即110年2月9日起至清償日止，  
09 按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。

10 3.至反訴被告主張系爭不動產多處漏水，顯有瑕疵，欲解除  
11 兩造間買賣契約等語，然本件反訴係原告係請求返還借款  
12 ，與系爭不動產是否漏水實屬二事，是其此部分所辯，亦  
13 非可採。

14 五、綜上所述，原告本訴請求為無理由，應予駁回；反訴原告請  
15 求反訴被告應給付反訴原告140,000元，及自反訴起訴狀繕  
16 本送達翌日即110年2月9日起至清償日止，按年息5%計  
17 算之利息為有理由，應予准許。

18 六、本判決反訴原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條訴訟適  
19 用簡易程序所為反訴被告敗訴之判決，爰依同法第389條第  
20 1項第3款之規定，職權宣告假執行。

21 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審  
22 酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

23 八、本訴、反訴訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。並依  
24 職權核定訴訟費用額如主文第2、4項所示。

25 中 華 民 國 110 年 11 月 30 日  
26 中壢簡易庭 法 官 張 得 莉

27 以上為正本係照原本作成。

28 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上  
29 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後  
30 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

31 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 110 年 11 月 30 日  
02 書記官 鄭涵勻