

臺灣士林地方法院民事判決

109年度重訴字第348號

原告 維正建設股份有限公司

法定代理人 周淑燕

訴訟代理人 劉彥良律師

被告 賴宏政

訴訟代理人 錢炳村律師

被告 王語婕

訴訟代理人 劉國斯律師

上列當事人間請求塗銷抵押權登記事件，本院於民國110年4月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認被告間就如附表一所示抵押權及所擔保之債權法律關係均不存在。

被告王語婕應將如附表一所示抵押權登記予以塗銷。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告起訴後，就訴之聲明第二項部分，更正僅請求命被告王語婕塗銷被告賴宏政（以下合稱被告，分則逕稱姓名）原所有臺北市○○區○○段○○○號土地（下稱系爭土地，權利範圍24537/100000，下稱系爭應有部分）於民國109年2月13日將系爭應有部分設定擔保債權總金額新臺幣（下同）6,000萬元之普通抵押權登記（下稱系爭抵押權，內容詳如附表一所示），被告雖均表示不同意（見本院卷一第379頁），然經核乃屬同一基礎事實，依照民事訴訟法第255條第1項但書第2款之規定，應屬合法，先予敘明。

二、原告起訴主張：賴宏政原為系爭土地共有人，伊欲向其他共有人購買系爭土地，並經他共有人於109年2月間通知賴宏政行使優先購買權未果，伊遂於同年3月26日將其應取得價金4,402萬3,536元辦理提存，嗣於109年4月9日以買賣為由登記為系爭土地所有人，然賴宏政竟於109年2月13日設定系爭抵押權登記予王語婕，依設定時點及賴宏政應無借款需求，

又對照系爭抵押權登記係擔保被告間109年2月11日借款，與被告所出具借款契約書所載109年2月3日並不相符，借款亦非由王語婕交付，更遠高於系爭土地時價，足見系爭抵押權之設定及所擔保之債權均出於被告間通謀虛偽所為，縱認系爭抵押權設定有效，然被告間既不存在109年2月11日消費借貸關係，而違反抵押權從屬性，爰依民法第87條第1項、第113條、第767條、民事訴訟法第247條規定，請求確認系爭抵押權及所擔保之債權均不存在，王語婕應塗銷系爭抵押權等語，並聲明：(一)確認被告間就系爭抵押權設定及所擔保之債權法律關係均不存在；(二)王語婕應就系爭抵押權設定予以塗銷。

三、被告則以：賴宏政與王語婕為多年好友，賴宏政因有資金需求，故向王語婕借款6,000萬元，並以系爭應有部分設定系爭抵押權予王語婕，雙方為此於109年2月3日簽訂借款契約書；其次，賴宏政設定系爭抵押權時，實不知悉原告向其他共有人買受系爭土地及共有人以存證信函通知行使優先購買權等節；又王語婕身為訴外人享趣玩國際有限公司（下稱享趣玩公司）負責人，該公司為創界數位科技有限公司（下稱創界公司）關係企業，資力雄厚，足以支付系爭借款，王語婕係分次交付借款予賴宏政或訴外人即賴宏政配偶張雅晴，此種先行設定抵押權再交付借款之狀況，所在多有，並無通謀虛偽情事，亦未違抵押權從屬性；況系爭抵押權登記擔保借款成立日期乃代書自行登載所致，本可依法更正；至於系爭土地過戶前原告即已知悉系爭抵押權之存在，提起本訴有違誠實信用原則等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

四、兩造不爭執事項（見本院卷一第383頁至第384頁）：

(一)原告與訴外人賴錦農等4人於108年12月26日就系爭土地簽訂土地買賣契約書（本院卷一第22頁至第33頁）。

(二)賴錦農等4人於109年2月7日以郵局存證信函方式通知其餘共有人賴宏政及訴外人王鼎守，限期15日內行使優先購買權，賴宏政住所管委會受僱人於同月10日收受（本院卷一第344

頁至第349頁)。

(三)王語婕於109年2月13日登記為系爭抵押權人，擔保債權總金額6,000萬元、擔保債權種類及範圍為109年2月11日之金錢消費借貸、清償日期為110年2月10日，債務人及設定義務人均為賴宏政(本院卷一第54頁至第64頁、第74頁)。

(四)原告於109年3月26日將賴宏政價金4402萬3,536元提存(本院卷一第342頁)。

(五)原告於109年4月9日以買賣為由登記為系爭土地所有人(本院卷一第70頁)。

五、得心證之理由：

(一)系爭抵押權及所擔保之債權均不存在

1.消費借貸契約屬要物契約，稱消費借貸者，於當事人間必本於借貸之意思合致，而有移轉金錢或其他代替物之所有權於他方之行為，始得當之。又普通抵押權之成立，以所擔保之債權存在為前提。而依當事人合意之內容及登記上之記載，擔保債權無從特定，或擔保債權無效、不成立、被撤銷或依其他情形無發生可能性時，該抵押權即違反成立上之從屬性而無效。

2.經查，原告向賴錦農等4人購買系爭土地，賴宏政為共有人之一，經賴錦農等4人於109年2月7日以郵局存證信函方式通知賴宏政限期行使優先購買權，該存證信函由賴宏政住所管委會受僱人於同月10日收受等情，為兩造所不爭執如前，並有土地買賣契約書、存證信函及收件回執在卷可佐(本院卷一第22頁至第33頁、第344頁至第349頁)，自堪信為真實；核以賴宏政既明白反對出售系爭土地(見本院卷二第22頁)，其受他共有人告知將依土地法第34條之1規定出售系爭土地之際，竟旋於翌日即109年2月11日向王語婕借款6,000萬元，並於同月13日以系爭應有部分為前述借款設定系爭抵押權，甚且約定有流抵條款，時間點極其接近，難謂僅屬巧合，況根據存證信函內容可知，系爭土地出售總價為1億8,133萬8,748元，依賴宏政所有之系爭應有部分，至少可分得價

01 金4,400餘萬元，尚難認賴宏政斯時有另向他人借貸高額資
02 金之必要，更加啟人疑竇；至賴宏政雖稱其未居住於臺北市
03 ○○區○○○路○○巷○○號10樓，截於109年2月下旬返回該處
04 收信始知出售一事云云（見本院卷二第24頁），並未舉證以
05 實其說，況該址即為賴宏政戶籍地址，亦與其所具名民事答
06 辯狀及提出借款契約書、領據簽收單上所載地址均屬一致（
07 見本院卷一第62頁、第136頁、第142頁、第240頁至第242頁
08 ），益徵賴宏政抗辯事後始悉此事云云，顯屬臨訟杜撰，自
09 難採信。

10 3. 被告雖以渠等間確存在消費借貸關係，並提出109年2月3日
11 借款契約書、支票、匯款收執聯、領款簽收單、存摺明細、
12 匯款委託書等件為憑（見本院卷一第142頁、第156頁至第
13 172頁、第240頁至第242頁、第370頁至第372頁、卷二第28
14 頁），惟查：

15 ① 被告所提借款契約書所載日期為109年2月3日（見本院卷一
16 第142頁），與系爭抵押權登記擔保債權種類及範圍乃「債
17 務人對抵押權人於『109年2月11日』訂立金錢消費借貸契約
18 所發生之債務」（見本院卷一第60頁），顯有齟齬不一，被
19 告雖執證人即土地代書陳宥達之證詞（見本院卷二第65頁至
20 第68頁），辯稱僅委託辦理登記時漏未說明消費借貸契約日
21 期一節，縱令此節為真，然核以被告所稱賴宏政自108年10
22 月早已有借款之意（見本院卷二第129頁、第139頁），卻截
23 至翌年2月間始簽立借款契約書，經比對前述告知出售系爭
24 土地、設定系爭抵押權之時間順序，仍使人高度懷疑被告間
25 消費借貸債權之真偽。

26 ② 其次，細繹被告提出之支票、匯款收執聯、領款簽收單、存
27 摺明細、匯款委託書（見本院卷一第156頁至第172頁、第24
28 0頁至第242頁、第370頁至第372頁、卷二第28頁），扣除其
29 中並未兌現、面額1,245萬元支票（見本院卷一第164頁、第
30 222頁），總金額約5,423萬元（內容詳如附表二所示），已
31 與所稱借款金額不符，且交付款項均在109年2月3日借款契

約書之後，多數甚且後於系爭抵押權設定之日，不僅悖於消費借貸契約之要物性，亦滋生違反抵押權從屬性之疑；何況，比對該等支票發票人、匯款人均非王語婕（如附表二編號1、3、4、6、7、8、10、11），或為由王語婕擔任負責人之享趣玩公司，或為與被告均無關聯之創界公司，且支票受款人及匯款對象亦多非賴宏政本人（如附表二編號1、3、7、10、11），或為賴宏政配偶張雅晴，或為訴外人富麗旺建設有限公司（下稱富麗旺公司），至所稱現金交付部分更僅有賴宏政簽名之簽收單（如附表二編號2、5、9），並無其他資金明細可供佐憑，難謂無拼湊金流之強烈嫌疑；另一方面，簽發前開支票及匯款之享趣玩公司、創界公司，資本額各1,500萬元、100萬元，創界公司自106年至108年度收入均為利息所得，分別為51元、146元、69元，而享趣玩公司除名下另有土地房屋外，於106年至108年度收入亦多來自利息所得，分別為115元、3,405元、437元等情，此有經濟部商工登記公示資料查詢服務、稅務電子閘門財產所得調件明細表在卷可佐（見本院卷一第200頁至第203頁、第282頁至第287頁、第290頁至第301頁），焉能有足夠資力多次匯款或開立支票金額5、600萬元甚或高達1千萬元以上款項，益加令人起疑被告間究否存有消費借貸意思之合致；更遑論賴宏政應得價金4,402萬3,536元於109年3月26日已提存本院，並於同月31日通知賴宏政等節，有本院109年度存字第368號案卷可佐，對照109年3月底為止被告所稱借貸僅3,063萬元（亦即附表二編號1至6），賴宏政斯時顯已具有足夠資金，卻反而繼續向王語婕借貸鉅額款項，實與一般經驗法則及常情大相違背，更增添被告間借貸乃虛妄不實之高度可能，故原告主張被告間不存在消費借貸一事，應屬可信。

③至於被告雖以最高法院91年度台上字第1955號、94年度台上字第932號、臺灣高等法院104年度重上字第1126號、臺灣臺南地方法院108年度訴字第341號民事判決，抗辯實務上就抵押權從屬性已採取緩和認定云云（見本院卷二第134頁、第

142頁至第144頁），惟被告如欲為一定範圍內不特定債權提供擔保，本可選擇設定登記從屬性已相當程度弱化之最高限額抵押權，又何需設定如本件之普通抵押權，何況，細繹該等判決內容，固稱抵押權從屬性解釋不妨從寬認定，然均以抵押權所擔保之債權有效存在作為前提，而本件被告所辯渠等間消費借貸，不僅違反要物契約本質，亦難謂已有借貸意思之合致，均如前述，即不能認系爭抵押權擔保之債權確實存在，另觀諸被告均稱借款分批交付係為避免大額利息支出（見本院卷二第130頁、第139頁），然對照被告109年2月3日借款契約書既約明利息按年利率20%計算，並應於每月30日給付（見本院卷一第142頁），果真有此筆借款存在，縱令分次交付款項，亦不生可因此避免支出利息之情事，又倘依本金6,000萬元年利率20%計算，賴宏政每月應支付之利息高達100萬元（計算式： $60,000,000 \times 20\% \div 12 = 1,000,000$ ），更顯與被告所述迄今交付之利息金額相距甚遠（見本院卷二第130頁至第132頁、第140頁至第141頁），益加印證被告間並不存在消費借貸關係，自不能比附援引他案判決而對渠等為有利認定。

4. 綜合上開說明及證據判斷，被告雖辯稱渠等間存有消費借貸關係云云，惟對照所稱借款時點、交付金流及資力等諸多巧合及不符常理之情節，均使人強烈質疑非真，則原告主張系爭抵押權所擔保之債權並不存在，確有憑據，該擔保債權既已不存，系爭抵押權亦違反成立上之從屬性而無效，故原告請求確認系爭抵押權及所擔保之債權均不存在，應為有理由。

(二) 王語婕應塗銷系爭抵押權登記

按抵押權為擔保物權，以擔保之債權存在為前提，倘擔保債權並未發生，抵押權即失所附麗，縱有抵押權登記，亦屬無效，所有權人自得本於所有權妨害除去請求權請求塗銷該抵押權登記。而系爭抵押權及所擔保之債權均不存在，已如前述，則原告依照民法第767條規定，請求王語婕塗銷系爭抵

押權登記，自屬有據；至於被告抗辯原告違反誠實信用原則云云，惟此乃所有權人正當權利之行使，況且，被告間消費借貸關係既非真實，卻作為系爭抵押權之擔保債權，並約定有流抵條款，深究其背後目的，難謂非藉此實質上杯葛出售系爭土地，進而架空土地法第34條之1規定，更無從認適法，故前開辯解亦非可採。

六、綜上所述，原告依照民事訴訟法第247條、民法第767條規定，請求確認系爭抵押權及所擔保之債權均不存在，並命王語婕塗銷系爭抵押權，均為有理由，應予准許。

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

八、據上論結，原告之訴為有理由，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 5 月 31 日
民 事 第 三 庭 法 官 劉 育 琳

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中 華 民 國 110 年 5 月 31 日
書 記 官 邱 勃 英

附表一：

不 動 產 明 細	普通抵押權設定明細
臺北市○○區○○段70地號土地 面積：444.05平方公尺 登記所有權人：維正建設股份有限公司 權利範圍：全部	1.登記日期：109年2月13日 2.字號：建士字第003040號 3.權利人：王語婕 4.債務人及設定義務人：賴宏政 5.擔保債權金額：6,000萬元 6.擔保債權種類及範圍：擔保債務人對抵押權人於109年2月11日訂立金錢消費借貸契約所發生之債務

(續上頁)

	7.清償日期：110年2月10日 8.權利標的及設定權利範圍：所有權 24537/100000 9.利息（率）、遲延利息（率）：無。 10.違約金：以每逾壹日每萬元罰30元核算懲罰性之違約金。 11.其他擔保範圍約定：取得執行名義費用、因債務不履行而發生之損害賠償金、為保全抵押物價值或保管抵押物所代為墊付之費用。 12.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。
--	--

附表二：

編號	日期	金額（新臺幣）	交付方式	卷證頁數	備註
1	109年2月4日	600萬元	支票（發票人：享趣玩公司，受款人：張雅晴）	本院卷一第156頁	
2	109年2月9日	60萬元	現金（領款人：賴宏政）	本院卷一第240頁	
3	109年3月9日	585萬元	匯款（匯款人：創界公司，受款人：張雅晴）	本院卷一第158頁	
4	109年3月10日	768萬元	支票（發票人：創界公司，受款人：賴宏政）	本院卷一第160頁	
5	109年3月15日	50萬元	現金（領款人：賴宏政）	本院卷一第240頁	

(續上頁)

6	109年3月 25日	1,000萬元	匯款(匯款人:享趣 玩公司,受款人:賴 宏政)	本院卷一第162 頁	
7	109年3月 25日	1,245萬元	支票(發票人:享趣 玩公司,受款人:富 麗旺公司)	本院卷一第164 頁	該支票未兌現
8	109年4月 1日	485萬元	匯款(匯款人:享趣 玩公司,受款人:賴 宏政)	本院卷一第166 頁	
9	109年5月 5日	30萬元	現金(領款人:賴宏 政)	本院卷一第242 頁	
10	109年5月 10日	600萬元	支票(發票人:享趣 玩公司,受款人:張 雅晴)	本院卷一第168 頁至第172頁	
11	109年7月 8日	1,245萬元	匯款(匯款人:享趣 玩公司,受款人:富 麗旺公司)	本院卷一第370 頁至第372頁	