臺灣桃園地方法院民事判決

108年度訴字第2249號

原　　告　許秋萍
　　陳青
　　吳鐵宏
　　林振捷
共　　同
訴訟代理人　王玉珊律師
被　　告　莊春桃
訴訟代理人　林清漢律師
複 代理 人　侯銘欽律師
　　趙俊翔律師

上列當事人間請求確認抵押權不存在事件，本院於民國109 年5月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

確認被告就如附表一所示最高限額抵押權所擔保之債權不存在。
被告應將如附表一所示最高限額抵押權登記予以塗銷。
本院一〇九年度司執字第一四三七六號強制執行事件之強制執行程序應予撤銷。
訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255 條第1 項但書第2 款定有明文。本件原告起訴時原聲明為：確認原告陳青、吳鐵宏、林振捷所有坐落桃園市〇〇區〇〇段〇〇〇號土地（權利範圍892/1000，下稱系爭土地）於民國105 年5月25日為被告設定如附表一所示最高限額抵押權（下稱系爭抵押權）所擔保之債權於超過新臺幣（下同）1,341,744 元部分不存在（見本院卷第3 頁）。嗣原告之聲明迭經變更，最後於109 年3 月17日具狀變更為：㈠確認系爭抵押權所擔保之債權不存在。㈡被告應將系爭抵押權登記予以塗銷。㈢

鈞院109 年度司執字第14376 號強制執行事件之強制執行程序應予撤銷（見本院卷第393 頁）。經核原告訴之聲明變更前、後，均係基於系爭土地設定系爭最高限額抵押權之同一基礎事實，揆諸前開規定，並無不合，應予准許。

二、次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。又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之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言。經查，原告陳青、吳鐵宏、林振捷現為系爭土地之所有權人，原告許秋萍則為抵押債務人，渠等主張系爭土地所設定之系爭抵押權所擔保之債權並不存在，系爭抵押權之登記應予塗銷，及系爭執行程序應予撤銷等情，為被告所否認，則兩造就系爭抵押權所擔保債權是否存在顯有爭執，且攸關被告依強制執行程序聲請拍賣系爭土地有無執行實益及其得受償金額之多寡，對於原告於私法上之地位難謂無受侵害之危險，又此項危險得以對被告之確認判決予以除去，則原告提起本件確認之訴，應有即受確認判決之法律上利益而有權利保護之必要。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

㈠原告許秋萍（以下直稱姓名）前曾透過仲介媒合，與被告及訴外人鄭弼榮、何俊緯、詹淑禎、陳瑞賢、李麗珠、陳年妹、王浩安（下稱鄭弼榮等7 人，分開則各稱姓名）共同出資購買系爭土地，並於102 年6 月20日以買賣為原因、移轉系爭土地所有權登記至許秋萍名下。嗣因許秋萍另有資金需求，於102 年8 月間以系爭土地設定擔保債權總金額為3, 216 萬元之最高限額抵押權，向大園區農會申辦貸款，詎上開共同投資人知悉許秋萍上開貸款情事後，要求許秋萍應提供渠等擔保，避免造成渠等損害，遂商議以系爭土地依原出資額一倍之金額（即5,800 萬元）設定系爭抵押權，並據此分配

抵押權比例（詳如附表二所示），同時簽署相同面額之本票及借款憑證各乙紙，作為渠等出資上開土地買賣價金之確認。

㈡嗣許秋萍於106年4月間透過仲介再與共同投資人協議，由許秋萍將系爭土地之部分持分依渠等投資比例過戶登記，其餘持分則設定預告登記予陳年妹，約定許秋萍應於106年8月15日前清償並塗銷上開大園區農會之最高限額抵押權登記，否則許秋萍須以現金清償各該共同投資人所投資之金額，許秋萍並在日期為106年4月14日之協議書上簽名以示負責，惟被告當時已擬對許秋萍提起刑事背信告訴，拒絕於該協議書上簽名。而許秋萍屆期無法塗銷大園區農會之抵押權登記，遂於106年12月11日與鄭弼榮等7人另行簽署債務清償協議書，以許秋萍另案投資標的權利與鄭弼榮等7人之本件投資標的權利作為交換，且鄭弼榮等7人除同意解除預告登記外，並應將登記在渠等名下之系爭土地應有部分返還許秋萍，及塗銷渠等在系爭土地上之抵押權設定登記，上開約定業經雙方履行完畢。

㈢而許秋萍已先後於107年1、3、5月間將系爭土地應有部分19992/100000、60563/100000、8645/100000以買賣為原因、移轉所有權登記至原告陳青、吳鐵宏、林振捷名下（以下直稱姓名），並將買賣價金用以清償許秋萍對於大園區農會之抵押貸款，詎被告竟於108年7月2日，以許秋萍尚欠抵押權擔保債務600萬元屆期未清償為由，向鈞院聲請拍賣抵押物，經鈞院以108年度司拍字第359號裁定准許在案，被告嗣於109年2月20日持系爭拍賣抵押物裁定，具狀向鈞院民事執行處聲請強制執行，現由鈞院109年度司執字第00000號強制執行事件受理中。

㈣系爭抵押權設定登記後，許秋萍曾試圖與被告溝通，希望返還系爭土地依其出資額所換算之持分，或直接返還其出資額300萬元，惟被告堅持不允，要求許秋萍應返還600萬元，拒絕簽署任何協議書，是被告與許秋萍間自未就系爭抵押權

為任何履約約定，而無違約之可能，即系爭抵押權設定契約書中「擔保債權種類及範圍」欄所載「權利人所支付買賣價金於違約時返還之用」，因尚未約定而無從討論有無違約情事，自無請求返還之餘地；另「違約金」欄記載「加倍賠償」部分，亦因雙方無約定而無違約情況之發生，亦無由加倍計算，故系爭抵押權所擔保之債權並不存在；又系爭抵押權登記之存在，係對於陳青、吳鐵宏、林振捷就系爭土地之所有權有所妨害，陳青、吳鐵宏、林振捷自得依民法第767 條第1 項中段之規定，訴請被告將系爭抵押權之設定登記予以塗銷；再者，系爭抵押權登記既應塗銷，被告即非系爭土地之抵押權人，則被告以抵押權人之地位，聲請拍賣系爭土地之強制執行事件，自屬有消滅債權人請求之事由發生，亦得依強制執行法第14條第2 項之規定，請求將系爭執行程序予以撤銷。

㈤並聲明：如上開變更後之聲明所示。

二、被告則以：被告於102 年間出資300 萬元，與許秋萍及鄭弼榮等7 人共同合資購買系爭土地，協議將系爭土地借名登記在許秋萍名下，因許秋萍未經其他共同投資人同意，擅自以系爭土地向大園區農會借款並設定擔保債權金額為3,216 萬元之最高限額抵押權，被告及鄭弼榮等7 人為保權益，遂要求許秋萍以系爭土地依原出資額加倍之金額設定系爭抵押權，故被告就系爭抵押權之債權額比例部分設定登記為600/5800，即原出資300 萬元加倍之金額，許秋萍同時簽立借款憑證及面額為5,800 萬元之本票，其上記載：「許秋萍於民國105 年5 月20日向債權人鄭弼榮、何俊緯、莊春桃、詹淑禎、陳瑞賢、李麗珠、陳年妹、王浩安共8 人共計借款新臺幣5,800 萬元，借款人保證於民國106 年12月31日前清償」等語，足見原共同投資之投資款性質已合意轉為借款性質，故系爭抵押權設定契約書中「擔保債權種類及範圍」欄所載「權利人所支付買賣價金於違約時返還之用」係在擔保被告投資（後轉為借款）300 萬元之本金，「違約金」欄記載之「

加倍賠償」即為許秋萍未於106年12月31日前清償該300萬元本金應加倍賠償之約款，故系爭抵押權所擔保之債權為600萬元，況許秋萍已於107年間將系爭土地出售予陳青、吳鐵宏、林振捷所有，惟始終未曾向被告說明結算結果及按投資比例分配價金，亦屬抵押權設定契約書中所稱違約情事，被告聲請拍賣抵押物，並主張因許秋萍違約，債權額加倍賠償為600萬元，自屬有據，是原告起訴請求確認系爭抵押權所擔保之債權不存在、塗銷系爭抵押權登記及撤銷系爭拍賣抵押物強制執行程序，均為無理由等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執之事項：

㈠許秋萍於102年間曾透過仲介媒合，與被告及鄭弼榮等7人共同出資購買系爭土地（被告出資300萬元），並於102年6月20日以買賣為原因、移轉系爭土地所有權登記至許秋萍名下。

㈡許秋萍於102年8月8日以系爭土地設定擔保債權總金額為3,216萬元之最高限額抵押權，向大園區農會申辦貸款，該貸款係於107年2月9日清償。

㈢系爭土地於105年5月25日以許秋萍為設定義務人兼債務人，被告為權利人，設定權利範圍892/1000，債權額比例600/5800，擔保債權總金額5,800萬元之最高限額抵押權（抵押權設定明細詳如附表一所示）。

㈣許秋萍有簽署內容為：「茲借款人許秋萍於民國105年5月20日向債權人：鄭弼榮、何俊緯、莊春桃、詹淑禎、陳瑞賢、李麗珠、陳年妹、王浩安共8人共計借款新臺幣伍仟捌佰萬元正，並確已收受無誤不另據。借款人保證於民國106年12月31日前清償，並簽立如附件所示（即不爭執事項㈤）之本票乙紙為借款憑證。借貸之用途：購買不動產。借款人另預先開立同借款金額之本票乙張，若本人未於上述日期前清償，被借款人得就本人因延遲清償而衍生之利息、違約金、訴訟及其他費用，請求法院裁定賠償之。恐口說無憑，特立

此據一式貳份，借款人及債權人各執一份。於民國105年5月20日收訖新臺幣伍仟捌佰萬元正。借款人簽名：許秋萍」之借款憑證。

㈤許秋萍有簽署發票日期為105年5月20日，內容為：「憑票於中華民國○年○月○日無條件向鄭弼榮、何俊緯、莊春桃、詹淑禎、陳瑞賢、李麗珠、陳年妹、王浩安或其指定人支付新臺幣伍仟捌佰萬元整」之本票乙紙。

㈥許秋萍與鄭弼榮等7人於106年12月11日簽立債務清償協議書，共同約定以許秋萍另案投資標的權利與鄭弼榮等7人之本件投資標的權利作為交換，且鄭弼榮等7人除同意解除預告登記外，並應將登記在渠等名下之系爭土地應有部分返還許秋萍，及塗銷渠等在系爭土地上之抵押權設定登記，上開約定業經雙方履行完畢。

㈦許秋萍分別於107年1月3日、107年3月7日、107年5月2日將系爭土地應有部分19992/100000、60563/100000、8645/100000以買賣為原因移轉登記予陳青、吳鐵宏、林振捷。

㈧被告以許秋萍尚欠抵押權債務600萬元屆期未清償為由，於108年7月2日向本院聲請拍賣抵押物，經本院以108年度司拍字第359號裁定准許在案。被告復於109年2月20日持該裁定及確定證明書具狀向本院民事執行處聲請就系爭土地予以強制執行拍賣，本院民事執行處以109年度司執字第00000號事件受理中。

四、原告主張系爭抵押權僅在擔保各共同投資人之出資額不受大園區農會貸款抵押權所侵害，許秋萍簽署如不爭執事項㈣㈤所示之借款憑證及本票，其中清償日期係權宜書寫，僅為使抵押權設定金額合理化而已，許秋萍與被告間並無借款關係，系爭抵押權所擔保之債權並不存在，被告自應塗銷系爭抵押權登記，且系爭強制執行程序亦應予撤銷等情，為被告所否認。經查：

㈠按最高限額抵押權為抵押權之一種，債權人與債務人或第三

人訂立最高限額抵押權，應經登記，非經登記，不生效力，抵押權人僅能依設定登記之內容行使權利，是抵押債務人及債權人為何人，並抵押權擔保之債權種類及範圍為何，均應以設定登記之內容為準，而不許以登記以外之事由認定之，否則即有違物權公示之原則。又抵押權所擔保之債權，其種類及範圍，屬於抵押權之內容，依法應經登記，始生物權之效力，但如因內容過於冗長，登記簿所列各欄篇幅不能容納記載，可以附件記載，作為登記簿之一部分，故關於最高限額抵押權所擔保之債權，如未記載於登記簿，則須於聲請登記時所提出視為登記簿附件之最高限額抵押權設定契約書，有該項債權之記載者，始為抵押權效力所及，若於登記簿及最高限額抵押權設定契約書均未記載者，即非抵押權所擔保之債權，應非抵押權效力所及。

㈡次按最高限額抵押權，係債權人對債務人一定範圍內之不特定債權，預定一最高限額，由債務人或第三人提供不動產予以擔保之抵押權；最高限額抵押權所擔保之債權，為債權人與債務人間一定法律關係所生之債權，或基於票據所生之權利，所擔保之原債權，因最高限額抵押權人聲請裁定拍賣抵押物而確定，此觀民法第881條之1第1項、第2項、第881條之12第1項第5款之規定自明。而系爭抵押權所擔保之債權，業因被告於108年7月2日聲請拍賣系爭土地而確定（見本院卷第321頁），則系爭抵押權既已歸於確定，自應確定所擔保之債權範圍及其金額為若干，亦即該抵押權所擔保者已由不特定債權變為特定債權。又系爭土地原登記在許秋萍名下，許秋萍以系爭土地作為擔保，於105年5月25日設定系爭抵押權予被告，而系爭抵押權之抵押權設定契約書及系爭土地登記謄本均係記載：「權利人：莊春桃。義務人兼債務人：許秋萍。擔保債權總金額：5,800萬元。債權額比例：600/5800。擔保債權種類及範圍：權利人所支付買賣價金於違約時返還之用。違約金：加倍賠償」等語（見本院卷第103至111、第381至383頁），是本件系爭抵押權所

擔保之債權種類應僅限於「被告所支付買賣價金於違約時返還之用」，堪以認定。

㈢兩造雖不爭執被告於102年間出資支付300萬元，與許秋萍及鄭弼榮等7人共同合資購買系爭土地之事實，倘若該300萬元係屬上開抵押權設定契約中所謂「被告所支付買賣價金」，惟遍查全卷，並無任何關於「共同合資購買系爭土地於何種情況為違約」之債權契約之存在，自不能單憑被告確有出資支付300萬元購買系爭土地之事實，即遽認係屬系爭抵押權所擔保之債權種類範圍。至於被告辯稱許秋萍已分別於107年1月3日、107年3月7日、107年5月2日將系爭土地應有部分19992/100000、60563/100000、8645/100000以買賣為原因移轉登記予陳青、吳鐵宏、林振捷所有，卻未出具結算報告及依投資比例分配價金，係屬違約云云，惟許秋萍與被告間前未曾約定若系爭土地有處分事實後，應於何期限內完成結算及分配之義務，是縱許秋萍有此義務，亦屬無確定期限，被告自應先踐行定相當期限催告之程序，始得確定許秋萍應履行義務之時間，倘許秋萍逾期未為處理，方能謂有「違約」之情，然迄至被告於108年7月2日向本院聲請拍賣抵押物為止，未見被告提出任何踐行前述定期催告程序之事證以實其說，自難認於系爭抵押權歸於確定前，已發生「被告所支付買賣價金於違約時應返還」情事。

㈣被告再辯稱於設定系爭抵押權之際，許秋萍有簽署如不爭執事項㈣㈤所示之借款憑證及本票，已足證明系爭抵押權所擔保之債權存在云云。惟該憑證已明載：「茲借款人許秋萍於民國105年5月20日向債權人：鄭弼榮、何俊緯、莊春桃、詹淑禎、陳瑞賢、李麗珠、陳年妹、王浩安共8人共計借款新臺幣伍仟捌佰萬元正，並確已收受無誤不另據。借款人保證於民國106年12月31日前清償，並簽立如附件所示（即不爭執事項㈤）之本票乙紙為借款憑證。借貸之用途：購買不動產」等語（見本院卷第13頁），顯為「借款債權關係」所為之約定，文義上與系爭抵押權設定契約書上「被告所支付

買賣價金於違約時返還之用」已不能完全相合，況該等憑證及本票並未作為系爭抵押權設定契約書之「附件」，此據桃園市政府中壢地政事務所函覆在卷自明（見本院卷第101至127頁）。揆諸抵押權乃為擔保特定債權而存在，且係就特定物設定之，抵押物與擔保債權應均屬構成抵押權內容之重要部分，是以抵押權需以登記方法加以公示者，不啻著重於標的物之特定（何一不動產有抵押權），尚包括所擔保債權之特定，必該債權「種類及擔保總金額」均特定，於確定抵押權人對抵押物所得支配交換價值之限度後，後次序抵押權之設定始不致陷於不安狀態，或阻礙抵押物交換價值之有效利用。故已構成抵押權重要內容一部之特定標的物及特定擔保債權「種類暨擔保債權總金額」（標的物及擔保債權均特定），俱應為抵押權登記事項之範圍，各該特定事項非經依法逐一登記後，不生物權之效力，此即為抵押權所揭櫫表裏有密切關係之「公示原則」與「特定原則」，是以系爭抵押權人即被告僅能依設定登記之內容行使權利，而系爭抵押權所擔保之債權種類為何，均應以設定登記之內容為準，自「不」許以登記以外之事由認定之，否則有違物權公示、特定之原則。準此，本件固堪認系爭抵押權之設定緣由與「被告支付300萬元與他人共同合資購買系爭土地」有關，然依前所述抵押權之「公示原則」與「特定原則」，抵押權人所得行使之權利，既應以設定登記之內容為準，本件系爭抵押權所擔保之債權種類既登記為「被告所支付買賣價金於違約時返還之用」，而被告並未舉證關於許秋萍與被告間就該買賣價金究竟於何種情況為違約，且系爭借款憑證及本票亦非於登記時作為系爭抵押權設定契約書之附件，則被告謂系爭抵押權所擔保之債權種類係「不爭執事項㈣㈤借款憑證、本票所述之借款債權」云云，即有所齟齬，其所辯洵非足採，則原告訴請確認系爭抵押權所擔保之債權不存在，即為有理由。

㈤再按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第76

7條第1項中段定有明文。又最高限額抵押權確定後，即成為普通抵押權，其從屬性因而回復，依抵押權之從屬性，倘無擔保債權存在，自應許抵押人或所有權人請求塗銷抵押權設定登記。查系爭抵押權係擔保「被告所支付買賣價金於違約時返還之用」，並未擔保被告對於許秋萍之借款債權，惟被告與許秋萍間合資購買土地之關係，並無何種情況係屬違約之約定，系爭抵押權所擔保之債權並未發生，且縱令許秋萍與被告間曾協議將被告投資之300萬元轉作借款，亦因該借款憑證並未作為抵押權設定契約書之附件，自非系爭抵押權擔保效力所及。而被告係於108年7月2日聲請拍賣抵押物，系爭抵押權已歸於確定，亦即系爭抵押權所擔保之債權已確定不存在，業如前述，則系爭抵押權自亦隨同失效，然系爭抵押權之設定登記對於陳青、吳鐵宏、林振捷就系爭土地之所有權確實有所妨害，是陳青、吳鐵宏、林振捷依民法第767條第1項中段規定，請求被告塗銷系爭抵押權登記，於法有據，應予准許。

㈥末按執行名義無確定判決同一效力者，於執行名義成立前，如有債權不成立或消滅或妨礙債權人請求之事由發生，債務人亦得於強制執行程序終結前提起異議之訴，強制執行法第14條第2項定有明文。又抵押權人於債權已屆清償期而未受清償者，得聲請法院拍賣抵押物，就其賣得價金而受清償，亦為民法第873條第1項所明定。故須抵押權已經依法登記，且抵押債權已屆清償期而未受清償，法院始得准許拍賣抵押物之裁定，並據以強制執行。惟系爭抵押權所擔保之債權並不存在，且系爭抵押權應予塗銷等情，既經認定如上，則被告行使系爭抵押權並聲請拍賣抵押物，自與上開規定不合。從而陳青、吳鐵宏、林振捷依強制執行法第14條第2項之規定，請求撤銷系爭強制執行事件所為之強制執行程序，為有理由，應予准許。

五、綜上所陳，原告請求確認系爭抵押權所擔保之債權不存在，及被告應塗銷系爭抵押權登記，暨系爭強制執行事件所為之

強制執行程序應予撤銷，均為有理由，應予准許。

六、本件事證已臻明確，原告雖聲請傳訊媒合被告投資本件系爭土地之仲介人員即證人陳瑞賢，欲證明設定系爭抵押權登記之經過等語，惟審酌抵押權之「公示原則」與「特定原則」，抵押權人所得行使之權利，既應以設定登記之內容為準，兩造自無從再以證人之證述，作為補足或推翻抵押權設定契約所登載之內容，縱有其他口頭約定，亦不在抵押權設定契約設定登記範圍內，而非系爭抵押權擔保效力所及，從而原告請求傳訊證人陳瑞賢以證明設定系爭抵押權登記之經過等語，即屬無必要，且不影響本院前揭所論述之理由。而兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核與判決結果皆不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　5　　日

民事第五庭　法　官　周珮琦

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　　109　　年　　6　　月　　8　　日

書記官　李慧慧

附表一：

不動產明細	抵押權設定明細
桃園市○○區○○段85地號土地 登記所有權人： 陳青（19992/100000） 吳鐵宏（60563/100000） 林振捷（8645/100000）	收件年期：民國105年 字號：壢蘆登跨字第004440號 登記原因：設定登記 登記日期：民國105 年5 月25日 權利人：莊春桃 權利種類：最高限額抵押權 擔保債權總金額：新臺幣5,800 萬元 擔保債權種類及範圍：權利人所支付買賣價金於違約時返還之用。 債權額比例：600/5800

（續上頁）

	擔保債權確定期日：無 清償日期：無 利息（率）：無 遲延利息（率）：無 違約金：加倍賠償 其他擔保範圍約定：抵押權人實行抵押權費用與因債務不履行之賠償 債務人：許秋萍 債務額比例：全部 權利標的：所有權 設定權利範圍：892/1000

附表二：

姓　名	設定權利人金額	抵押權比例	備註
鄭弼榮	200萬元x 2倍＝400萬元	400/5800	設定抵押權金額：原投資款x 2倍
何俊緯	200萬元x 2倍＝400萬元	400/5800	
莊春桃	300萬元x 2倍＝600萬元	600/5800	
詹淑禎	300萬元x 2倍＝600萬元	600/5800	
陳瑞賢	400萬元x 2倍＝800萬元	800/5800	
李麗珠	400萬元x 2倍＝800萬元	800/5800	
陳年妹	500萬元x 2倍＝100萬元	1000/5800	
王浩安	600萬元x 2倍＝1200萬元	1200/5800	