

臺灣橋頭地方法院民事判決

110年度重訴字第34號

原告 帝利開發有限公司

法定代理人 黃麗珍

訴訟代理人 宋瑞政律師

陳樹村律師

被告 趙品鈞

訴訟代理人 沈明達律師

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記事件，本院於民國110年9月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告與被告之母蔡雅雯前於民國109年3月24日、109年7月11日分別書立協議書，由原告向蔡雅雯借款新臺幣（下同）2,230萬元，並約定蔡雅雯得就原告所有如附表所示之不動產（下稱系爭房地）設定擔保債權額2,530萬元之普通抵押權。詎蔡雅雯與被告盜用原告之公司大小章，將系爭房地於109年9月29日，以信託為原因辦理所有權移轉登記予被告（下稱系爭登記），被告因而不當受有登記為所有權人之利益，並妨害原告之所有權。爰依民法第179條、民法第767條第1項中段規定，擇一請求被告塗銷系爭登記等語。並聲明：被告應將系爭登記塗銷。

二、被告則以：原告前向蔡雅雯借款，並於109年3月24日書立協議書，約定原告如未依約清償，蔡雅雯得管理或處分系爭房地；原告另於109年8月間與蔡雅雯達成合意，同意將系爭房地信託登記予被告，並親自在系爭登記申請文件上蓋章，作為借款之擔保等語為辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執之事項：

（一）原告與被告之母蔡雅雯前於109年3月24日書立原證1第一份協議書（審重訴卷第13至14頁），約定因原告前向蔡雅雯

借款，並由黃麗珍擔任連帶保證人，及蔡雅雯將為原告擔任原告向合作金庫商業銀行股份有限公司（下稱合作金庫）借款2,816萬元之保證人事宜，協議下列事項：

- 1.原告、黃麗珍、蔡雅雯同意，結算至109年4月15日止，原告、黃麗珍共同向蔡雅雯借款之總額為2,230萬元，每月利息為2.87%（未稅）。
- 2.原告所有系爭房地所有權狀正本應交由蔡雅雯保管，蔡雅雯不得在4個月內就系爭房地設定抵押權。
- 3.原告、黃麗珍保證於4個月內，將原告向合作金庫貸款2,816萬元部分轉貸其他銀行，並解除蔡雅雯連帶保證義務，並向蔡雅雯償還上開借款本金及利息。並約定蔡雅雯得就系爭房地設定普通抵押權。

(二)原告、黃麗珍與蔡雅雯於109年7月11日書立原證2第二份協議書（審重訴卷第15至16頁），將前項協議關於蔡雅雯得於簽訂第一份協議書4個月後就系爭房地設定抵押權部分，變更為約定原告、黃麗珍於簽立第二份協議書後5日內提供蔡雅雯設定擔保債權額2,530萬元之普通抵押權相關文件，並委請蔡雅雯收到文件後辦理設定。蔡雅雯嗣於109年7月29日設定擔保債權總金額2,780萬元之普通抵押權（下稱系爭2,780萬元抵押權），後經塗銷。（見審重訴卷第345頁，本院卷第179頁、第199頁）

(三)系爭房地於109年9月29日，以信託為原因，自原告名下辦理所有權移轉登記予被告。登記資料上記載由地政士王麗婷為登記代理人（地政士助理員陳柏志送件），係109年9月25日自新北市三重地政事務所寄出，於109年9月26日由岡山地政事務所收件辦理。

四、本件之爭點：

兩造間就系爭房地是否存有信託契約之合意？原告依民法第179條、民法第767條第1項中段規定，擇一請求被告塗銷系爭登記，有無理由？

五、本院之判斷：

(一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。次按契約書內當事人之印章如係真正，而該當事人否認係其本人所蓋乃至授權他人代蓋時，應由其負舉證責任。鑑於印章由本人或有權使用之人蓋用為常態，被人盜用或由無權使用之人蓋用為變態，主張該變態事實之當事人，自應就此印章被盜用之事實負舉證責任（最高法院104年度台上字第1190號判決意旨參照）。原告主張蔡雅雯與被告盜用原告之公司大小章，將系爭房地辦理系爭登記，為變態事實，應由原告就其印章遭盜用之事實，負舉證之責任。至被告辯稱原告與蔡雅雯間，就系爭房地存有信託契約之合意乙情，為原告所否認，則應由被告就此一有利於己事實，負舉證之責任。經查：

1.原告既不爭執系爭登記申請文件上所蓋用之原告印章為真正，惟未能舉出其他積極證據，證明系爭登記申請文件上之原告公司大小章，係遭被告或蔡雅雯所盜蓋，即難認原告就其主張印章遭盜蓋一情，已盡舉證責任，證人蔡雅雯亦陳證：原告未曾將公司大小章交付我保管等語甚明（見本院卷第141頁），應認系爭登記申請文件上之原告印章為其親自蓋用。

2.次依證人蔡雅雯於本院具結證稱：原告需要錢興建系爭房地，陸續向我借款，並設定系爭2,780萬元抵押權。嗣原告欲向陽信銀行借款，要求塗銷系爭2,780萬元抵押權，我和原告法定代理人黃麗珍在109年8月間口頭講好，將系爭房地信託登記給我指定之被告，我才願意塗銷系爭2,780萬元抵押權，黃麗珍同意並攜帶原告之大小章來我經營的仁愛代書事務所，在我面前於審重訴卷第163至185頁所示系爭登記申請文件上蓋章，我再拿給被告蓋章，代書王麗婷將印章放在我的事務所，授權我蓋她的印章。為了避免陽信銀行發現系爭登記，等到陽信銀行撥款後，109年9月25日才送件申請系爭登記等語明確（見本院卷第139頁至第142頁），核與證人王麗婷證稱：蔡雅雯

從事放款業務並經營仁愛代書事務所，我是仁愛代書事務所的代書，系爭房地信託登記是蔡雅雯與代書事務所的人員接洽，審重訴卷第163至185頁所示系爭登記申請文件上代理人的印章是我的無誤，但我沒有經手，我會配合蔡雅雯之交待辦理業務等語無悖（見本院卷第136頁），堪認被告所辯原告與蔡雅雯達成信託登記之合意，並指定被告作為受託人辦理系爭登記等語，尚非無稽。

3.再參諸兩造不爭執事項(一)至(三)所載，及系爭房地登記謄本及異動索引，顯示原告前以系爭房地為擔保，向合作金庫借款，並於109年5月7日設定最高限額抵押權3,580萬元予合作金庫（下稱合作金庫抵押權）；蔡雅雯嗣於109年7月29日設定系爭2,780萬元抵押權，原告再於109年9月間向陽信銀行借款（即辦理兩造不爭執事項(一)協議書所約定之轉貸），並於109年9月21日以「清償」為原因塗銷系爭2,780萬元抵押權，陽信銀行於同日就系爭房地設定最高限額抵押權，合作金庫抵押權亦於109年9月24日塗銷，蔡雅雯於109年9月25日始送件辦理系爭登記等情（見審重訴卷第187頁至第467頁、本院卷第95頁），核與蔡雅雯前揭證陳其與黃麗珍於109年8月間達成合意，將系爭房地信託登記予被告，其方願於109年9月21日塗銷系爭2,780萬元抵押權，為避免陽信銀行發現信託登記，待陽信銀行撥款後才辦理系爭登記等語，時序、情節相符；原告復於本院自承：原告法定代理人與蔡雅雯會算，向蔡雅雯借款金額為2,780萬元，故設定系爭2,780萬元抵押權，系爭2,780萬元抵押權並非因原告清償而塗銷，而是因為原告向陽信銀行借款5,500萬元，陽信銀行要設定第一順位抵押權等語（見本院卷第246頁），足證原告為向陽信銀行順利借款，須先塗銷前順位之系爭2,780萬元抵押權及合作金庫抵押權，以系爭房地為陽信銀行設定第一順位抵押權作為擔保。然系爭2,780萬元抵押權所擔保之債權金額即2,780萬元甚高，衡諸常情，蔡雅雯於

原告未清償前，若非取得原告之法定代理人黃麗珍設定其他擔保，當無可能於未獲清償前即同意塗銷系爭2,780萬元抵押權，以利原告續向陽信銀行辦理貸款，並徵蔡雅雯前揭證言，應屬實在，被告就其所辯原告與蔡雅雯間，就系爭房地存有信託契約之合意乙情，已盡舉證責任。

4. 雖原告辯稱兩造間無信託契約之合意，系爭登記申請文件係蔡雅雯或被告偽造云云。惟系爭登記申請文件上原告大小印文既為真正，且綜合上開證人證言及書證，足認原告法定代理人黃麗珍於109年8月間，與蔡雅雯達成將系爭房地信託登記予被告之合意，並親自於系爭登記申請文件上蓋用原告公司大小章，其與蔡雅雯間就系爭房地確有信託契約之合意，原告前揭所辯，並非可取。

(二) 從而，經相互勾稽兩造所舉證據，足認原告與蔡雅雯就系爭房地已達成信託契約之合意，以系爭登記替代系爭2,780萬元抵押權，作為原告向蔡雅雯借款之擔保，原告主張蔡雅雯或被告盜用其印章，辦理系爭登記云云，並未舉證以實其說，不足憑採。

(三) 原告與蔡雅雯已達成信託契約之合意，進而辦理系爭登記。是以，被告享有系爭登記之利益，係基於原告與蔡雅雯之前開約定，以系爭登記替代系爭2,780萬元抵押權，作為原告向蔡雅雯借款之擔保，自無妨害原告之所有權，亦無不當得利可言。從而，原告依民法第179條、第767條第1項中段規定，請求被告塗銷系爭登記，應屬無據。

六、綜上所述，原告依民法第179條、民法第767條第1項中段規定，請求被告塗銷系爭登記，為無理由，應予駁回。

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，原告之訴為無理由，判決如主文。

中華民國 110 年 10 月 20 日
民事第三庭 審判長 法官 張維君
法官 許家菱

- 01
- 02
- 03
- 04
- 05
- 06
- 07
- 08
- 09
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18
- 19
- 20
- 21
- 22
- 23
- 24

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

書記官 洪嘉鴻

編號	性質	財產內容	權利範圍
1	土地	高雄市○○區○○段000地號土地	全部
2	建物	高雄市○○區○○段000、 000、000、000、000、000 、000、000、000、000、00 0、000、000、000、000、0 00、000、000、000、000 、000、000、000、000、 000、000、000、000、000 、000、000建號建物	全部