臺灣花蓮地方法院民事判決

112年度訴字第340號

原　　告　張育瑞
訴訟代理人　張德勝
　　吳順龍律師
被　　告　豪思租賃有限公司
000000000000000000
法定代理人　陳永福
訴訟代理人　張國瑋

上列當事人間請求塗銷抵押權登記事件，本院於民國113年3月26日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

確認被告就如附表一所示之最高限額抵押權所擔保債權不存在。
被告應將如附表一所示之最高限額抵押權登記予以塗銷。
被告應將如附表二所示之限制登記事項（預告登記）予以塗銷。
訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序事項

一、按因不動產之物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所在地之法院管轄，民事訴訟法第10條第1項定有明文。查原告依民法第767條第1項規定請求塗銷抵押權之不動產係坐落花蓮縣花蓮市，揆諸前揭規定，應由本院專屬管轄，合先敘明。

二、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。又按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，若縱經法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確認判決之法律上利益（最高法院52年台上字第1240號判

決意旨參照）。經查，原告主張以登記為原告所有之花蓮縣○○市○○段000地號、254-1地號土地（權利範圍：全部）及坐落其上之同段32建號（門牌號碼：花蓮縣○○市○○路○段000號，權利範圍：全部）房屋（以下合稱系爭不動產），於民國111年4月18日為被告所設定擔保債權總金額最高限額新臺幣（下同）5,600,000元之抵押權登記（花蓮地政事務所111花資登字第070300號，下稱系爭抵押權），其所擔保之債權不存在，而為被告所否認，堪認系爭抵押權所擔保之債權是否存在有所不明，致兩造間之法律上地位存有不安之狀態，而該狀態得以確認判決將之除去，揆諸前揭說明，原告有即受確認判決之法律上利益，原告提起本件確認之訴，於法尚無不合。

三、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限；被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第255條第1項但書第2款、第7款、第2項定有明文。經查，原告起訴時聲明「被告應就系爭不動產所設定抵押權應於塗銷」，於113年3月20日具狀變更聲明為如主文所示（本院卷第249頁），被告未表示異議，且所指之事實同一，不妨礙被告防禦及訴訟終結，應予准許。

貳、實體部分

一、原告主張：原告前為被告設定系爭抵押權、預告登記於系爭不動產，係為擔保原告向被告借款280萬元及約定利息之消費借貸關係（下稱系爭借款），兩造並於111年4月15日簽訂金錢借貸契約書（下稱系爭借貸契約），內容如附表一、二所示。被告於112年10月30日以存證信函催告原告提前清償，原告遂於112年11月2日一次清償剩餘借款，清償情形詳如附表三，是以系爭抵押權擔保之債權，因原告提前清償歸於具體而特定，而原告已清償系爭借款，系爭抵押權因失所

附麗歸於消滅。至被告抗辯原告提前清償的行為產生違約金56萬元尚未清償的部分，被告未反對收受原告提前清償之款項，可認被告默示同意原告提前清償系爭借款，系爭抵押權既因擔保債權清償完畢而消滅，被告於系爭不動產上設定之系爭抵押權、預告登記均屬妨礙原告所有權之行為，爰依民事訴訟法第247條、民法第767條等規定，提起本件訴訟等語。並聲明：如主文所示。

二、被告抗辯：對於原告清償情狀如附表三所示無意見，但系爭借貸契約第8條明定如原告提前清償，應給付被告借款金額280萬元20%的違約金（即56萬元），原告並未給付違約金，且原告訴訟代理人即其父張德勝曾有向被告訴訟代理人張國瑋另外借款，原告也有簽立本票擔保，系爭抵押權擔保之債權尚未完全消滅，其請求塗銷系爭抵押權及預告登記均無理由等語。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項（本院卷第280頁）

㈠系爭不動產所有權人為原告，於111年4月18日登記系爭抵押權給被告，內容如附表一所示。

㈡系爭不動產另有預告登記，內容如附表二所示。

㈢原告向被告借款280萬元，並以系爭不動產作為擔保，兩造於111年4月15日簽訂系爭借貸契約，被告分別於111年4月15日、111年4月19日匯款200萬元、61萬3,000元給原告，原告還款情形如附表三所示。

四、本院之判斷

㈠系爭抵押權擔保之債權已確定

1.按最高限額抵押權所擔保之原債權，下列事由之一而確定：...二、擔保債權之範圍變更或因其他事由，致原債權不繼續發生者。...五、最高限額抵押權人聲請裁定拍賣抵押物...者，民法第881條之12第1項第2款、第5款分別定有明文。次按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，亦為民法第767條第1項中段所明定。又最高限額抵押權所

擔保之原債權確定後，該最高限額抵押權擔保不特定債權之特性消滅，擔保之債權由約定擔保範圍內之不特定債權變更為擔保該範圍內之特定債權，並回復抵押權之從屬性（最高法院103年度台上字第1977號判決意旨參照）。

2.經查，被告於112年8月2日以系爭不動產抵押權人之身分，具狀向本院聲請拍賣系爭不動產等情，有聲請裁定拍賣抵押物狀在卷可參（本院卷第55至63頁），又系爭抵押權擔保債權為系爭借款，原告已於112年11月2日清償系爭借款，原債權已不繼續發生，依上述規定，系爭抵押權已確定，回復抵押權之從屬性。

㈡系爭借款已清償完畢

1.按金錢借貸契約係屬要物契約，故利息、手續費先扣之金錢借貸，其貸與之本金額應以利息、手續等費用預扣後實際交付借用人之金額為準，該預扣利息、手續費等費用部分，既未實際交付借用人，自不成立金錢借貸。被告預扣手續費18萬元及設定費7,000元後分別於111年4月15日、111年4月19日交付借款200萬元、613,000元共2,613,000元，則被告既僅實際交付2,613,000元，系爭借款貸與之本金應以2,613,000元為準，未實際交付之187,000元，不成立消費借貸。至本院不爭執事項列「原告向被告借款280萬元」之部分係指系爭借貸契約上之文字，兩造實際借貸金額仍應以實際交付借款數額為據，附此敘明。

2.又按110年1月20日修正公布之民法第205條規定「約定利率，超過週年16%者，超過部分之約定，無效」，並自110年7月20日起施行。系爭借貸契約約定按年息14%計息，並約定自第7個月起按月付息44,537元（本院卷第73頁），相當於年息20.453%或19.087%，已超過法定利率上限年息16%，超過部分之利率約定，無效，是系爭借款第1個月至第6個月應按年息14%計息，自第7個月起應按法定利率上限年息16%計息。

3.再按清償人所提出之給付，應先抵充費用，次充利息，次充原本，為民法第323條所明定。原告附表三所示之清償，應先抵充利息，若有剩餘，則應抵充本金，以此計算，系爭借款債務已全部清償完畢（計算方式詳如附表四所示）。至系爭借貸契約第8條固約定「借款人（即原告）於本約約定之到期日前提前清償借款，同意於提前清償剩餘本金同時，不論已還款之本金，另給付債權人（即被告）借款金額20%（即56萬元）之提前清償違約金」，然系爭借貸契約第2條同時有加速條款（未遵期清償，全部債務視為到期）的約定，且被告於112年9月11日寄發存證信函請原告一次清償（本院卷第47頁），原告遂於112年11月2日清償剩餘借款，則被告寄發存證信函時，堪信已同意原告期前清償，原告依照被告指示一次清償本金，難認有何須給付違約金之義務。

4.被告另抗辯系爭抵押權範圍應有包含原告為張德勝擔保之債權云云，並提出公證書、協議書、匯款紀錄、LINE對話紀錄、本票影本等為證（本院卷第285頁至第305頁），然查，該公證書、協議書當事人均為「張德勝」、「張國瑋」，顯然與本案兩造無涉，又該本票僅為影本，且經原告否認形式真正，是上開證據均無法證明被告對於原告有何其他債權，系爭抵押權範圍自不可能及於此，被告所辯實屬無據。

㈢系爭抵押權已回復從屬性，如前所述，而系爭抵押權擔保之系爭借款債權，業經原告全數清償消滅，系爭抵押權亦無理由存在，原告請求確認系爭抵押權及其所擔保之債權均不存在，並依民法第767條第1項中段規定，請求被告塗銷系爭抵押權登記，為有理由，應予准許。

㈣按土地法第79條之1第1、2項規定：聲請保全左列請求權之預告登記，應由請求權人檢附登記名義人之同意書為之：一、關於土地權利移轉或使其消滅之請求權。二、土地權利

內容或次序變更之請求權。三、附條件或期限之請求權。前項預告登記未塗銷前，登記名義人就其土地所為之處分，對於所登記之請求權有妨礙者無效。又預告登記旨既在保全債權請求權之行使，如該債權請求權已消滅或確定不發生時，該預告登記亦已失其依據，應予塗銷（最高法院100年度台上字第608號判決意旨參照）。準此，預告登記係對於他人之土地權利，為保全其請求權而預先所為之登記，為限制登記性質，亦屬保全登記，旨在保全債權請求權之行使，限制土地登記名義人對其土地為有妨害保全之請求權之處分，其保全之標的既為債權請求權，且具有從屬性，則該債權請求權不存在時，預告登記亦失效，應予塗銷。經查，系爭借款債權經本院認定已不存在，被告於系爭不動產設定之預告登記所欲擔保之債權請求權亦不存在，該預告登記即因所保全之債權請求權不存在而失其依據，該登記狀態顯妨害原告行使其所有權。從而，原告依民法第767條第1項中段規定，請求被告塗銷系爭預告登記，核屬有據，亦應准許。

五、綜上所述，原告依民事訴訟法第247條、民法第767條等規定，請求如主文1至3項所示，均為有理由，應予准許。

六、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。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　4　　月　　11　　日

民事第二庭　法　官　邱韻如

上列正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（上訴狀應表明上訴理由）並繳納上訴審裁判費，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（均須按他造當事人之人數附繕本）。

如委任律師提起上訴者，亦應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　4　　月　　11　　日

書記官　蔡承芳

【附表一】

設定標的	抵押權設定明細
花蓮縣○○市○○段000地號、254-1地號土地、32建號建物（設定權利範圍全部）	收件年期：111年 字號：花資登字第070300號 登記日期：111年4月18日 登記原因：設定 權利人：豪斯租賃有限公司 債權額比例：全部 擔保債權總金額：最高限額560萬元 擔保債權確定日期：116年4月15日 清償日期：依照各個契約約定 利息(率)：無 遲延利息(率)：年息20% 違約金：按每萬元每日30元計算至清償日止 債務人及債務額比例：張育瑞 權利標的：所有權 設定權利範圍：全部1分之1 設定義務人：張育瑞

【附表二】

標的	限制登記事項
花蓮縣○○市○○段000地號、254-1地號土地、32建號建物（設定權利範圍全部）	字號：111年4月15日花資登字第70310號 登記日期：111年4月18日 預告登記請求權人：豪斯租賃有限公司 內容：立同意書人同意所有該不動產，依土地法第79條之1，預約出賣給豪斯租賃有限公司，茲保全該標的物權利移轉等之請求權，同意向主管地政事務所辦理預告登記。 限制範圍範圍：全部1分之1 義務人：張育瑞

【附表三】原告還款明細，本院卷第221頁

編號	匯款日期	金額
1	111年5月13日	32,667
2	111年6月14日	32,667

3	111年7月14日	32,667
4	111年8月15日	32,667
5	111年9月14日	2,667
6	111年9月14日	30,000
7	111年10月14日	32,667
8	111年11月14日	44,537
9	111年12月14日	44,537
10	112年1月17日	44,537
11	112年2月14日	44,537
12	112年3月14日	44,537
13	112年4月14日	44,537
14	112年5月15日	44,537
15	112年8月28日	44,537
16	112年11月2日	2,658,678
	合計	3,210,976

【附表四】

編號	計息起日	計息迄日	利息	清償日	清償金額	抵充利息	抵充本金	本金餘額
1	111/4/15	111/5/14	30,485	111/5/13	32,667	30,485	2,182	2,610,818
2	111/5/15	111/6/14	30,460	111/6/14	32,667	30,460	2,207	2,608,611
3	111/6/15	111/7/14	30,434	111/7/14	32,667	30,434	2,233	2,606,377
4	111/7/15	111/8/14	30,408	111/8/15	32,667	30,408	2,259	2,604,118
5	111/8/15	111/9/14	30,381	111/9/14	32,667	30,381	2,286	2,601,832
6	111/9/15	111/10/14	30,355	111/10/14	32,667	30,355	2,312	2,599,520
7	111/10/15	111/11/14	34,660	111/11/14	44,537	34,660	9,877	2,589,643
8	111/11/15	111/12/14	34,529	111/12/14	44,537	34,529	10,008	2,579,635
9	111/12/15	112/1/14	34,395	112/1/17	44,537	34,395	10,142	2,569,493
10	112/1/15	112/2/14	34,260	112/2/14	44,537	34,260	10,277	2,559,216
11	112/2/15	112/3/14	34,123	112/3/14	44,537	34,123	10,414	2,548,802
12	112/3/15	112/4/14	33,984	112/4/14	44,537	33,984	10,553	2,538,249
13	112/4/15	112/5/14	33,843	112/5/15	44,537	33,843	10,694	2,527,555
14	112/5/15	112/6/14	33,701	112/6/19	44,537	33,701	10,836	2,516,719
15	112/6/15	112/7/14	33,556	112/7/28	44,537	33,556	10,981	2,505,738
16	112/7/15	112/8/14	33,410	112/8/28	44,537	33,410	11,127	2,494,611

（續上頁）

17	112/8/15	112/9/14	33,261	112/9/14	44,537	33,261	11,276	2,483,336
18	112/9/15	112/10/14	33,111	112/10/14	44,537	33,111	11,426	2,471,910
19	112/10/15	112/11/2	19,775	112/11/2	2,658,678	19,775	2,638,903	(166,993)