

臺灣苗栗地方法院民事簡易判決

114年度苗簡字第244號

原告 謝榮林

被告 臺灣土地銀行股份有限公司

法定代理人 何英明

訴訟代理人 陳誌豪

被告 康安達

謝其明

謝其光

謝蘭香

謝蘭芬

謝蘭芳

謝蘭美

謝蘭英

上列當事人間請求塗銷抵押權登記等事件，本院於民國114年6月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告臺灣土地銀行股份有限公司應將如附表編號1所示抵押權登記予以塗銷。

被告康安達、被告謝其明、被告謝其光、被告謝蘭香、被告謝蘭芬、被告謝蘭芳、被告謝蘭美、被告謝蘭英應將如附表編號2所

01 示抵押權辦理繼承登記後，將該抵押權登記予以塗銷。  
02 訴訟費用新臺幣壹仟元由原告負擔。

03 事實及理由

04 一、程序方面：

05 (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  
06 在地之法院管轄；二人以上於下列各款情形，得為共同訴  
07 訟人，一同起訴或一同被訴：…三、為訴訟標的之權利或  
08 義務，係同種類，而本於事實上及法律上同種類之原因  
09 者；但以被告之住所在同一法院管轄區域內，或有第4條  
10 至第19條所定之共同管轄法院者為限，民事訴訟法第10條  
11 第1項及第53條第3款分別定有明文。查原告係以如附表所  
12 示抵押權均已超過請求權時效，而被告未於請求權罹於時  
13 效後5年內實行抵押權，該等抵押權因而消滅為由，依民  
14 法第767條第1項中段等規定，請求被告塗銷設定在原告所  
15 有坐落苗栗縣○○鄉○○段000地號土地（下稱系爭土  
16 地）之如附表所示抵押權登記。因核係本於同種類之訴訟  
17 標的，並本於同種類之事實上及法律上之原因而對2人以  
18 上之共同被告起訴，且係因不動產之物權涉訟，而該不動  
19 產即系爭土地係在本院轄區，依上揭規定，原告自得對被  
20 告提起本件共同訴訟，且本院就本件有管轄權，先予說  
21 明。

22 (二) 次按，訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；但  
23 請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明  
24 者、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事  
25 訴訟法第255條第1項但書第2、3、7款定有明文。又按當  
26 事人得否於本訴為訴之變更、追加，應依民事訴訟法第25  
27 5條規定決之；而觀諸上開規定內容，並無附加應以本訴  
28 合法為前提之要件，況從上開規定之立法本旨，原係為節  
29 省當事人另為訴訟之時間與勞費，並防止裁判抵觸，是以  
30 應從寬解釋，換言之，訴之變更、追加不必以本訴合法為  
31 前提，而當事人以此補正本訴合法性，亦無不可(臺灣高

01 等法院暨所屬法院95年法律座談會民事類提案第28號參  
02 照)。查原告起訴時原聲明請求被告臺灣土地銀行股份有  
03 限公司(下稱被告土銀)及訴外人謝振興應分別將設定在  
04 系爭土地上如附表編號1、2所示之抵押權登記(下合稱系  
05 爭抵押權)予以塗銷等語(見本院卷第15頁);惟因謝振  
06 興於本件訴訟繫屬前之民國74年10月20日即已死亡,而渠  
07 繼承人為康安達、謝其光、謝蘭香、謝蘭芬、謝蘭芳、謝  
08 蘭美、謝蘭英(下合稱康安達等7人)及謝其明(下與康  
09 安達等7人合稱為康安達等8人),而康安達等8人均未拋  
10 棄繼承,此有原告所提其等手抄謄本、繼承系統表、全戶  
11 戶籍謄本及全體繼承人戶籍謄本、臺灣新北地方法院家事  
12 法庭114年3月12日新北院賢家科字第175號函、臺灣新竹  
13 地方法院114年3月18日新院玉家軒三114司家聲161字第10  
14 613號函等在卷可參(見本院卷第41頁至第67頁、第97頁  
15 至第101頁),是原告遂於114年1月13日具民事變更暨追  
16 加起訴狀,變更並追加康安達等8人為被告,並變更聲明  
17 為「被告土銀及被告康安達等8人應分別將設定在系爭土  
18 地上之系爭抵押權登記予以塗銷。」等語(見本院卷第37  
19 頁);其後又於114年5月19日具民事變更暨追加起訴狀  
20 (續),變更並追加聲明為「一、被告土銀應將如附表所  
21 示之土地,設定如附表所示抵押權,將該抵押權設定登記  
22 予以塗銷。二、被告康安達等8人應將如附表所示之土  
23 地,設定如附表所示抵押權辦理繼承登記後,將該抵押權  
24 設定登記予以塗銷。」等語(見本院卷第191頁);嗣於1  
25 14年6月17日本院言詞辯論期日復當庭變更聲明為:  
26 「一、被告土銀應將如附表編號1所示之抵押權登記予以  
27 塗銷。二、被告康安達等8人應將如附表編號2所示之抵押  
28 權辦理繼承登記後,將該抵押權登記予以塗銷。」等語  
29 (見本院卷第240頁)。因原告所為上開聲明之變更及追  
30 加,核屬請求之基礎事實同一,所利用訴訟及證據資料具  
31 有同一性;另追加被告部分,基於保障當事人之程序利

01 益，當應從寬允許原告以追加被告之方式補正伊訴訟要件  
02 之欠缺，揆諸首揭法律規定，均無不合，應予准許。

03 (三) 本件被告土銀、被告康安達等7人均經合法通知，無正當  
04 理由，而未於本院最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟  
05 法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯  
06 論而為判決。

07 二、原告主張：伊為系爭土地之所有人，系爭土地係伊於113年8  
08 月27日向財政部國有財產署（下稱國產署）標售取得。而系  
09 爭土地前曾於56年6月28日、61年6月21日分別以被告土銀及  
10 謝振興為權利人，各設定如附表編號1、2所示抵押權，以分  
11 別擔保如附表編號1、2所示之債權。因上開抵押債權均已罹  
12 於15年之消滅時效，且被告土銀、謝振興皆未於該消滅時效  
13 完成後之5年除斥期間內實行系爭抵押權，依民法第880條規  
14 定，系爭抵押權已因5年除斥期間經過而消滅。因系爭土地  
15 上現仍存有系爭抵押權，顯對原告所有權之行使有所妨害。  
16 又如附表編號2所示抵押權之權利人謝振興乃於消滅時效完  
17 成前之74年10月20日死亡，被告康安達等8人為渠之繼承  
18 人，且渠等均未辦理拋棄繼承，是爰依繼承登記之法律關係  
19 及民法767條第1項中段規定，請求被告土銀應就如附表編號  
20 1所示之抵押權登記予以塗銷，另被告康安達等8人應就如附  
21 表編號2所示之抵押權辦理繼承登記後，將該抵押權登記予  
22 以塗銷等語。並聲明：如主文第1、2項所示。

23 三、被告土銀則以：系爭土地之原所有權人黃章奎已於64年間將  
24 如附表編號1所示抵押權所擔保之債權清償完畢，斯時被告  
25 土銀即曾開立清償證明予黃章奎，惟渠並未持之向地政機關  
26 辦理塗銷登記；故原告於取得系爭土地所有權後，自得以所  
27 有人身分逕向其申請補發清償證明，即可據此向地政機關辦  
28 理塗銷登記，無庸透過訴訟為之，是被告土銀同意另行開立  
29 清償證明予原告，並同意原告所為本件請求，然希望訴訟費  
30 用應由原告自行負擔等語。

31 四、被告謝其明則以：其確為謝振興之繼承人之一，且未辦理拋

01 棄繼承，然是否塗銷如附表編號2所示抵押權為其權利，原  
02 告如欲請求塗銷該抵押權登記，則應給予相當之對價作為補  
03 償，不能平白要求其塗銷。其雖同意原告所為本件之請求；  
04 然如附表編號2所示抵押權係於61年間設定，若將擔保債權  
05 金額3萬8000元換算當今幣值應相當於一棟房子之市價，而  
06 系爭土地之現值約為3000餘萬元，故其認原告應補償其200  
07 萬元即系爭土地價值之10分之1。況系爭土地原為第三人所  
08 有，原告於購買之初即知有該抵押權設定登記之存在，顯見  
09 原告係以低價購得系爭土地，故原告應以系爭土地之價值與  
10 購買價金間之差額向其為補償等語，資為抗辯。

11 五、被告康安達等7人經合法通知，固未於本院最後言詞辯論期  
12 日中到庭；惟據其等前於本院114年5月13日言詞辯論期日中  
13 所為陳述則均略以：被告康安達等8人均為謝振興之全體繼  
14 承人，且均未辦理拋棄繼承無訛；被告康安達等7人同意原  
15 告所為本件之請求，惟希望由原告負擔全部訴訟費用等語。

16 六、本院得心證之理由

17 (一) 查原告主張伊係於113年8月27日以買賣關係購得系爭土  
18 地，而系爭土地前曾分別於56年6月28日設定如附表編號1  
19 所示之普通抵押權予被告土銀（即登記次序1，擔保債權  
20 總額：3萬5000元，存續期間：15年，清償日期：空白  
21 等）；另於61年6月21日設定如附表編號2所示之普通抵押  
22 予謝振興（即登記次序2，擔保債權總額：3萬8000元，未  
23 約定清償日期，存續期間：自61年6月19日至61年12月18  
24 日，清償日期：空白）；又謝振興於74年10月20日死亡，  
25 被告康安達等8人為渠之繼承人，均未拋棄繼承，迄今亦  
26 未就如附表編號2所示抵押權辦理繼承登記等情，有原告  
27 所提系爭土地之登記第一類謄本、謝振興除戶謄本、繼承  
28 系統表、被告康安達等8人戶籍謄本等在卷可參（見本院  
29 卷第25至29頁、第47至53頁），此等部分亦均為被告所不  
30 爭執，是本院依調查證據之結果，堪認原告上開主張，洵  
31 屬真實。

01 (二) 按請求權，因15年間不行使而消滅；消滅時效，自請求權  
02 可行使時起算；以抵押權擔保之債權，其請求權已因時效  
03 而消滅，如抵押權人於消滅時效完成後，5年間不實行其  
04 抵押權者，其抵押權消滅，民法第125條前段、第128條前  
05 段及第880條分別定有明文。又按，所有人對於妨害其所  
06 有權者，得請求除去之，民法第767條第1項中段亦有明  
07 定。而依一般社會交易觀念，不動產存有抵押權登記對於  
08 其客觀交易價值多有負面影響，並影響所有權之完整性，  
09 如抵押債權並不存在或抵押權已歸於消滅，而抵押權登記  
10 仍存在，自屬對所有權之妨害。又抵押權為擔保物權，具  
11 有從屬性，倘無所擔保之債權存在，抵押權即無由成立，  
12 自應許抵押人請求塗銷該抵押權之設定登記（最高法院84  
13 年度台上字第167號判決參照）。又所有人排除侵害請求  
14 權，為物權，有對世之效力，抵押權之設定登記及抵押權  
15 內容變更之登記，既屬抵押人與抵押權人雙方合意而經登  
16 記始得成立生效之行為；倘抵押權業已消滅，仍未為抵押  
17 權登記之塗銷時，則所有人自得基於所有人之排除侵害請  
18 求權訴請排除之；消滅時效有中斷或不完成之問題，除斥  
19 期間則否，即權利人若未在除斥期間未經過前行使其權  
20 利，俟期間經過，權利即歸消滅，民法第880條之5年期間  
21 即屬除斥期間，亦有最高法院96年度台上字第859號民事  
22 判決足資參照。

23 (三) 經查，系爭土地前曾由原所有權人即債務人黃章奎於56年  
24 6月28日設定如附表編號1所示抵押權予被告土銀，用以擔  
25 保3萬5000元之債權，然黃章奎其後已於64年間就上開抵  
26 押債務清償完畢，被告土銀亦已開立清償證明予黃章奎，  
27 惟渠並未持之向地政機關辦理塗銷登記，故原告於取得系  
28 爭土地所有權後，亦得以所有人身分逕向其申請補發清償  
29 證明後，逕予辦理該抵押權登記塗銷等情，此據被告土銀  
30 於114年4月14日具民事答辯狀自認在卷，並提出土銀放款  
31 排號登記簿為證（見本院卷第183頁），揆諸上開說明，

01 則如附表編號1所示抵押權所擔保之債權既經清償而消  
02 滅，是該抵押權自亦失所附麗而不存在無疑，復被告土銀  
03 亦已當庭表示同意原告所為本件之請求等語，從而，原告  
04 請求被告土銀應將如附表編號1所示抵押權登記予以塗  
05 銷，自屬有據，當予准許。

06 (四) 次按，因繼承、強制執行、公用徵收或法院之判決，於登  
07 記前已取得不動產物權者，非經登記，不得處分其物權，  
08 民法第759條定有明文。塗銷抵押權登記乃物權之變動行  
09 為，亦屬處分行為，故在未辦理繼承登記前，應不得塗銷  
10 抵押權。且按抵押權雖逾民法第880條規定之5年除斥期間  
11 而消滅，惟在消滅前如抵押權人之繼承人已繼承該抵押權  
12 時，則繼承人既已為抵押權人，自應就該抵押權先辦理繼  
13 承登記，始得准許為塗銷登記，以貫徹上開登記要件主義  
14 之本旨（司法院民事廳81年11月6日（81）廳民一字第185  
15 71號函覆臺灣高等法院研究意見參照）。而查，系爭土地  
16 前於61年6月21日確有設定如附表編號2所示抵押權予被告  
17 康安達等8人之被繼承人謝振興，而該抵押權所擔保之債  
18 權為3萬8000元，存續期間自61年6月19日至同年12月18  
19 日，然未約定清償日期，均如前述，是依民法第315條規  
20 定，抵押權人遲至61年12月18日起即得請求清償，是自61  
21 年12月18日起算15年即至76年12月17日，上開債權請求權  
22 之消滅時效即已完成；而權利人謝振興乃於74年10月20日  
23 死亡，渠於死亡前未曾就上開債權行使請求權，又渠之繼  
24 承人即被告康安達等8人於其等繼承開始即74年10月20日  
25 後亦未為之，又渠等復未於上開請求權消滅時效完成後之  
26 5年間實行該抵押權，是依民法第880條規定，如附表編號  
27 2所示抵押權乃於81年12月17日（76年12月17日加計5年）  
28 即因5年除斥期間之經過而歸於消滅，至甚明確。又上開  
29 請求權之消滅時效（至76年12月17日消滅）乃係於被告康  
30 安達等8人於74年10月20日繼承開始之後始完成，如前所  
31 述，則依前揭說明，被告康安達等8人自應先就其等之被

01 繼承人謝振興所遺如附表編號2所示抵押權辦理繼承登記  
02 後，始得塗銷之。綜上，系爭土地所設定如附表編號2所  
03 示抵押權既因除斥期間經過而消滅，然現仍存在該抵押權  
04 登記，自當已妨礙原告就系爭土地所有權之權利行使，則  
05 原告本於系爭土地所有權人之地位，依繼承之法律關係及  
06 民法第767條第1項中段等規定，請求被告康安達等8人應  
07 就如附表編號2所示抵押權辦理繼承登記後，將該抵押權  
08 登記予以塗銷，自屬有據。至被告謝其明雖以前詞要求原  
09 告應補償其200萬元款項云云；然此既為原告所拒絕，且  
10 法無明文原告應負補償義務，復被告謝其明亦未提出相關  
11 法律依據為憑，是當認被告謝其明所為此部分請求，顯於  
12 法無據，要難准許，附此說明。

13 七、綜上所述，原告為系爭土地之所有權人，而系爭土地上現仍  
14 存有系爭抵押權，而如附表編號1所示抵押權為擔保被告土  
15 銀之債權，該債權業經清償而消滅，則該抵押權亦因失所附  
16 麗而不存在，是原告依民法第767條第1項中段規定，請求被  
17 告土銀應將如附表編號1所示抵押權登記予以塗銷，為有理  
18 由，應予准許。又如附表編號2所示抵押權為擔保謝振興之  
19 債權，然謝振興及渠之繼承人即被告康安達等8人於該債權  
20 請求權之消滅時效完成後5年間均未實行抵押權，致該抵押  
21 權因5年之除斥期間經過而消滅，而謝振興於上開時效消滅  
22 完成前即已死亡，渠之繼承人即被告康安達等8人復未就渠  
23 所遺如附表編號2所示之抵押權辦理繼承登記，是原告依繼  
24 承關係及民法第767條第1項中段規定，請求被告康安達等8  
25 人應就如附表編號2所示抵押權辦理繼承登記後，將該抵押  
26 權登記予以塗銷，為有理由，應予准許。

27 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉未經援用  
28 之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，  
29 爰不一一論述，附此敘明。

30 九、訴訟費用負擔之依據：確定本件訴訟費用為1000元（即裁判  
31 費1000元），因原告當庭表示同意負擔本件全部訴訟費用

01 (見本院卷第189頁)，是依民事訴訟法第81條第2款規定，  
02 命由原告全部負擔。

03 中 華 民 國 114 年 6 月 24 日  
04 臺灣苗栗地方法院苗栗簡易庭  
05 法 官 許 惠 瑜

06 以上為正本係照原本作成。

07 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  
08 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  
09 日內補提上訴理由書(須附繕本)。如委任律師提起上訴者，應一  
10 併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 114 年 6 月 24 日  
12 書記官 劉碧雯

13 附表：(坐落苗栗縣○○鄉○○段000地號土地，所有權人：謝  
14 榮林即原告，權利範圍：1分之1)  
15

編號	抵押權登記事項
1	抵押權登記次序：0000-000 權利種類：抵押權 收件年期：民國56年 字號：南地所字第003341號 登記日期：民國56年6月28日 權利人：臺灣土地銀行股份有限公司 債權額比例：全部(1分之1) 擔保債權總金額：3萬5000元 存續期間：56年6月27日15年 清償日期：(空白) 債務人及債務額比例：(空白) 設定權利範圍：全部(1分之1) 設定義務人：(空白)
2	抵押權登記次序：0000-000 權利種類：抵押權

收件年期：民國61年
字號：南南字第000332號
登記日期：民國61年6月21日
權利人：謝振興
債權額比例：全部（1分之1）
擔保債權總金額：3萬8000元
存續期間：自61年6月19日至61年12月18日
清償日期：（空白）
債務人及債務額比例：黃章奎
設定權利範圍：全部（1分之1）
設定義務人：黃章奎