

臺灣士林地方法院民事簡易判決

114年度湖簡字第1472號

原告 毅聯建設股份有限公司

法定代理人 陳啟育

訴訟代理人 林俊儀律師

王瑜玲律師

施羽宸律師

被告 內政部國土管理署

法定代理人 吳欣修

訴訟代理人 謝家健律師

受告知人 徐良玉

上列當事人間塗銷抵押權登記等事件，經本院於民國115年1月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將附表所示之最高限額抵押權登記予以塗銷。

訴訟費用新臺幣3,320元由被告負擔，並加計本判決確定翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

事實及理由要領

一、本判決依民事訴訟法第434條第1項規定，合併記載事實及理由要領，其中兩造主張之事實，並依同項規定，引用當事人於本件審理中提出的書狀及本院言詞辯論筆錄。

二、本院之判斷：

(一)原告主張訴外人徐良玉之父徐榮星（已歿）前於民國71年間向公務人員住宅及福利委員會（下稱住福會）申辦公教貸款（下稱系爭貸款），並提供其所有坐落臺北市○○區○○段○○段000地號（嗣後分割為207地號及207之2地號土地，下合稱系爭土地）、權利範圍272分之22之土地及其上2874建號即門牌號碼臺北市○○區○○路○段00巷0弄0號3樓、權

01 利範圍全部之房屋（下稱系爭建物，與系爭土地合稱系爭房
02 地），並設定擔保債權總金額新臺幣（下同）240,000元、
03 存續期間自71年6月28日至96年6月27日之最高限額抵押權
04 （下稱系爭最高限額抵押權）予住福利會作為擔保。徐榮星
05 於110年9月27日就其所有之系爭房地，與原告簽訂「台北市
06 內湖區碧湖段合建契約書」（下稱系爭甲合建契約書），雙
07 方約定共同參與土地開發事宜。嗣徐榮星於111年2月間死
08 亡，由其子女徐良玉及徐賓繼承徐榮星所有之系爭房地、系
09 爭甲合建契約書，且徐良玉及徐賓二人就系爭房地辦妥繼承
10 登記，分別取得所有權應有部分各二分之一，徐賓就其繼承
11 系爭房地之部份，另於111年9月7日再與原告簽訂「台北市
12 內湖區碧湖段合建契約書」（下稱系爭乙合建契約書）。其
13 後，徐賓於113年間死亡，徐良玉為唯一繼承人，故徐賓原
14 繼承自徐榮星之系爭房地暨系爭甲合建契約書之合建契約關
15 係，以及徐賓另與原告簽訂系爭乙合建契約書之權利義務關
16 係，均由徐良玉繼承之，惟徐良玉遲遲未能配合履行系爭
17 甲、乙合建契約書所約定之各項義務，包括依系爭甲、乙合
18 建契約書第八條第四項之約定、應負責清理他項權利設定之
19 義務，已影響合建（都市更新）程序之推動。原告得悉系爭
20 貸款已全數清償完竣，且系爭最高限額抵押權之存續期間亦
21 已屆至，其後再無發生擔保債權之可能，是依抵押權從屬性
22 之原則，系爭最高限額抵押權所擔保之債權既不存在，且存
23 續期間已屆滿，則該抵押權亦應歸於消滅而不存在。依徐良
24 玉所繼受系爭甲、乙合建契約書第八條第四項之約定，本應
25 由徐良玉負責清理系爭最高限額抵押權登記，然徐良玉迄今
26 仍怠於辦理，爰依民法第242條規定提起本件訴訟，請求被
27 告塗銷系爭最高限額抵押權設定登記。

28 (二)原告上開之主張，業據提出系爭房地第三類謄本、系爭甲、
29 乙合建契約書為憑（見本院卷第15至78頁），又徐榮星將系
30 爭房地設定抵押權於內政部營建署，現由被告辦理，因徐榮
31 星死亡後由徐良玉、徐賓繼承，嗣後徐賓死亡後其繼承部分

01 再由徐良玉繼承，均無拋棄繼承之情事，此有臺灣苗栗地方
02 法院114年11月14日苗院潔少家字第114400360號函可證，徐
03 良玉自應繼承系爭甲、乙合建契約書之法律關係。

04 (三)按債務人怠於行使其權利時，債權人因保全債權，得以自己
05 名義行使其權利，民法第242條、第243條定有明文。代位權
06 行使之要件為須債權債務關係存在（含原告對其所代位之債
07 務人之債權關係存在、被告對原告所代位之債務人有債務關
08 係存在）、債務人怠於行使其權利、債權人有保全其債權之
09 必要及債務人須已負遲延責任，原告對前述要件事實應負舉
10 證責任。原告主張系爭甲、乙合建契約書第8條土地接管第4
11 項約定：「甲方所提供土地如有出租、繼承、他項權利設定
12 及地上物有任何糾紛或第三人主張權利時，概由甲方於本合
13 建契約生效後於建照核准前負責清理，並得由乙方協助辦
14 理，其所需一切費用由甲方自行負擔」，由此可知徐良玉繼
15 承系爭甲、乙合建契約書，需就系爭房地如有設定最高限額
16 抵押權時，由徐良玉負責清理，亦得由原告協助辦理，系爭
17 房地之最高限額抵押權之抵押債權已清償，被告亦不爭執，
18 而自徐榮星、徐賓死亡至今，徐良玉皆未清理系爭房地之最
19 高限額抵押權，是原告自得依系爭甲、乙合建契約書之第8
20 條第4項約定，代位徐良玉請求被告塗銷系爭房地之最高限
21 額抵押權。

22 三、綜上所述，原告為保全債權，依民法第242條規定，代位請
23 求被告應將最高限額抵押權設定登記予以塗銷，為有理由，
24 應予准許。

25 四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

26 中 華 民 國 115 年 1 月 20 日

27 內湖簡易庭 法 官 徐文瑞

28 以上正本係照原本作成。

29 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
30 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
31 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

編號	類別	坐落	所有權人	抵押權人	抵押權擔保債權額暨其比例 (新臺幣)
1	土地	臺北市○○區○○段○○段000地號	徐良玉 (11/272) 徐賓 (11/272)	公務人員住宅及福利委員會	24萬元(內湖字第135740號) 存續期間 民國71年6月28日至96年6月27日
2	土地	臺北市○○區○○段○○段00000地號	徐良玉 (11/272) 徐賓 (11/272)	公務人員住宅及福利委員會	24萬元(內湖字第135740號) 存續期間 民國71年6月28日至96年6月27日
3	建物	臺北市○○區○○段○○段0000○號 (門牌號碼： 臺北市○○區○○路0段00巷0弄0號3樓)	徐良玉 (11/272) 徐賓 (11/272)	公務人員住宅及福利委員會	24萬元(內湖字第135740號) 存續期間 民國71年6月28日至96年6月27日