

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第2626號

原告 廖文彬
訴訟代理人 崔駿武律師
施拔臣律師
被告 蕭惠文
訴訟代理人 王嘉斌律師
參加人 簡奉貴
訴訟代理人 陳守煌律師
賴彥傑律師

上列當事人間請求塗銷抵押權登記事件，經本院於113年1月26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

壹、程序方面：

按就兩造之訴訟有法律上利害關係之第三人，為輔助一造起見，於該訴訟繫屬中，得為參加，民事訴訟法第58條第1項定有明文。又所謂有法律上利害關係之第三人，係指第三人在私法或公法上之法律關係或權利義務，將因其為訴訟參加所輔助之當事人受敗訴判決有致其直接或間接影響之不利益，倘該當事人獲勝訴判決，即可免受不利益之情形而言，且不問其敗訴判決之內容為主文之諭示或理由之判斷，祇須其有致該第三人受不利益之影響者，均應認其有參加訴訟之利益而涵攝在內，以避免裁判歧異及紛爭擴大或顯在化（最高法院99年度台抗字第191號民事裁定意旨參照）。查，參加人簡奉貴主張其於民國112年8月29日向原告買受附表所示之不動產（下稱系爭不動產）乙情，業據提出臺灣高等法院112年度上移調字第845號調解筆錄為憑（見本院卷第135頁至第137頁），可認系爭不動產上是否存有如附表所示之抵

押權（下稱系爭抵押權），將影響參加人使用收益或處分系爭不動產甚鉅，是參加人就本件訴訟確有法律上利害關係，其為輔助原告而聲請參加訴訟，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：(一)原告因向被告借貸新臺幣（下同）600萬元（下稱系爭借款），將原告所有之系爭不動產，設定系爭抵押權予被告以擔保被告之系爭借款債權，兩造並於110年6月28日簽訂借據（下稱系爭借據），約定系爭借款之借貸期限為1年，利息以月息1%計算。而系爭借據第5條雖記載：「立據人未能於期限內償還者，除上述約定利息外，另同意按年利率12%計算遲延利息及月利率1%計算懲罰性違約金」等語，惟原告嗣於111年6月23日致電被告詢問是否同意續借，得被告應允後，雙方又於111年11月24日以通訊軟體LINE對話，討論更換擔保物事宜，足見兩造有展延系爭借款清償期限之合意，自毋庸給付遲延利息及違約金。縱認雙方無展延系爭借款清償期限之約定，被告於系爭借款債權清償期屆至後，僅仍繼續收受原告每月支付之1%利息即6萬元，未向原告催告還款，亦未向原告請求遲延利息及違約金，可見被告有默示展延系爭借款清償期限之意，故原告嗣於112年8月31日清償系爭借款，並未逾期清償，系爭抵押權已因所擔保系爭借款債務清償而消滅。(二)退步言之，縱使原告有逾期清償之違約情節存在，系爭抵押權登記時所立之「土地、建築物改良物抵押權設定契約書」（下稱系爭抵押權設定公契）記載「利息、遲延利息」為無，故系爭抵押權之擔保範圍不包含利息及遲延利息，被告不得以原告未給付遲延利息而主張系爭抵押權不得塗銷。又系爭借據第5條文義解釋應指原告逾期後同意以年利率12%給付遲延利息，並非除遲延利息外尚須給付月利率1%約定利息，而原告逾期清償系爭借款本金後，仍每月給付被告6萬元至112年8月31日本金清償完畢止，該6萬元即為應支付之遲延利息。至系爭借據雖載有懲罰性違約金之給付，但系爭抵押權設定公契上有關違約金約

01 定與系爭借據約定不同，且未特別約定為懲罰性違約金，故
02 應為賠償總額預定性之違約金，被告自應就系爭借款清償逾
03 期所受損害負舉證責任，而原告逾期清償系爭借款本金後，
04 仍每月給付被告6萬元之遲延利息至112年8月31日本金清償
05 完畢止，被告應未受有其遲延之損害。(三)綜上，爰依民法第
06 767條第1項中段規定，請求被告塗銷系爭抵押權等語。其聲
07 明為：被告應將系爭抵押權登記予以塗銷。

08 二、參加人輔助原告為參加，其陳述略以：沒有意見等語。

09 三、被告辯稱：(一)原告於000年0月間向被告借貸系爭借款，借款
10 期間1年，約定利息為月息1%，其將系爭不動產設定系爭抵
11 押權以擔保後，雙方並於110年6月28日簽立系爭借據。嗣系
12 爭借款清償期屆至後，兩造間未有展延系爭借款清償期限之
13 合意，至112年8月31日原告匯款600萬元予被告前，被告雖
14 仍有繼續收取每月6萬元之利息，惟此乃依系爭借據之約定
15 而收取，又原告逾期清償系爭借款，被告並無催告之義務，
16 故不能僅以被告無催告行為，逕認被告已默示展延系爭借款
17 之清償期。(二)再系爭借據第5條業已約定原告如未於期限內
18 清償系爭借款時，除繼續給付約定之利息外，另同意給付按
19 年息12%計算之遲延利息及月利率1%計算之懲罰性違約金，
20 而原告至112年8月31日止並未給付上開遲延利息及違約金，
21 是原告於112年8月31日給付被告之600萬元，依民法第323條
22 規定，應先抵充111年6月至112年8月遲延利息84萬元（計算
23 式： $60,000 \times 14 = 840,000$ ），經抵充後系爭借款尚有本金84
24 萬元未清償，另依系爭借據及系爭抵押權設定公契均有違約
25 金之約定，原告未為給付，該違約金依法亦在系爭抵押權擔
26 保範圍內，是原告訴請塗銷系爭抵押權，顯屬無據等語。其
27 聲明為：原告之訴駁回。

28 四、查，原告於000年0月間因向被告借貸系爭借款，將系爭不動
29 產設定系爭抵押權予被告，擔保被告之系爭借款債權，兩造
30 並於110年6月28日簽訂系爭借據，約定借款期限為1年，以
31 月息1%計算約定利息。嗣原告於112年8月31日共匯款600萬

元予被告，而原告迄至112年8月31日止有按月給付被告系爭借款利息6萬元等事實，有系爭不動產登記謄本、原告元大銀行帳戶交易明細、系爭借據、系爭抵押權設定公契、他項權利證明書在卷可稽（見本院卷第21頁至第23頁、第25頁、第89頁至第95頁），復為兩造所不爭執，是此部分事實堪以認定。惟原告主張其於112年8月31日匯款600萬元予被告清償系爭借款，系爭抵押權因所擔保之系爭借款債權已清償而消滅乙情，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯。是本件應審酌者為：(一)兩造就系爭借款清償期限是否有展延合意？或被告有默示展延清償期之意？(二)原告於112年8月31日給付被告之600萬元是否足以清償系爭抵押權所擔保之債權，而得請求被告塗銷系爭抵押權？

五、本院之判斷：

(一)兩造就系爭借款清償期限是否有展延合意？或被告有默示展延清償期之意？

1.查，依系爭借據第1條約定借貸期限1年，而系爭借據係於110年6月28日簽立，故兩造約定之系爭借款清償期為111年6月27日，先合敘明。原告雖主張：被告於111年6月23日、111年11月24日曾分別於電話及通訊軟體之對話中，同意展延系爭借款清償期限云云，惟已為被告所否認，而原告就111年6月23日兩造有通話之事實及通話內容，未能提出任何事證證明，已難信為真實。另觀諸原告提出兩造間於111年11月24日通訊軟體對話紀錄截圖之內容為：「（原告）你找一下，我跟你借錢的，中和抵押權600萬，這間準備要賣掉了。扣掉付的利息，小賺50萬。我拿台北市的地，換上在這筆600萬。（被告）好，晚點拍給你」等語（見本院卷第129頁），僅係雙方討論更換擔保物事宜之對話，難憑此遽認被告同意展延系爭借款清償期限。

2.原告雖又主張：被告於系爭借款債務清償期屆滿後，僅仍繼續收受原告每月清償之1%利息即6萬元，未向原告催告還款，亦未向原告請求遲延利息及違約金，可見被告有默示展

延系爭借款清償期限之意思表示云云，然系爭借據第5條既已明訂原告未於期限內償還借款所應負之責任，被告並無催告之義務，且被告未積極要求原告給付遲延利息及違約金，僅屬單純沉默，難認有何依被告舉動或其他情事間接推知被告有默示同意展延清償期之效果意思。

3.準此，原告主張兩造就系爭借款清償期限有展延合意，或被告有默示展延清償期之意，均不足採，系爭借款清償期應於111年6月27日屆至。

(二)原告於112年8月31日給付被告之600萬元是否足以清償系爭抵押權所擔保之債權，而得請求被告塗銷系爭抵押權？

1.原告未於111年6月27日即系爭借款清償期屆至時清償系爭借款，乃原告所不爭，則依系爭借據第5條：「立據人未能於期限內償還者，除上述約定利息外，另同意按年利率12%計算遲延利息及月利率1%計算懲罰性違約金」之約定，原告於逾期清償時，除仍應繼續依系爭借據約定按月支付1%之利息外，尚需另支付遲延利息及違約金。而原告迄至112年8月31日止僅按月給付被告系爭借款利息6萬元，乃原告所自承，其雖主張：系爭借據第5條文義解釋應指原告逾期後同意以年利率12%給付遲延利息，並非除遲延利息外尚須給付月利率1%約定利息之意，故原告逾期清償系爭借款本金後，每月給付被告6萬元即為應支付之遲延利息云云，顯與前開約定內容文義不符，自非可採。

2.按清償人所提出之給付，應先抵充費用，次充利息，次充原本，民法第323條前段定有明文。查原告固於112年8月31日匯款600萬元予被告欲清償系爭借款債務，惟自111年6月28日起迄112年8月31日止，原告尚應給付按年利率12%計算之系爭借款遲延利息，已如前述，是此期間之遲延利息共約84餘萬元自應先為抵充，經抵充後，系爭借款債權並未完全受償。

3.再按抵押權所擔保者為原債權、利息、遲延利息、違約金及實行抵押權之費用；但契約另有約定者，不在此限，民法第

861條第1項定有明文。查，依系爭借據第7條約定：「立據人同意將抵押權設定契約書（公契）上之利息記載為無」，縱可認係雙方約定利息、遲延利息不在系爭抵押權擔保範圍內，但無論依系爭借據第5條後段或系爭抵押權設定公契內容，均有逾期未清償之違約金約定，原告既未能於系爭借款清償期屆至時償還系爭借款，即應依約給付違約金，該違約金依前開規定，係在系爭抵押權擔保範圍內。

4.綜上，原告於112年8月31日給付被告之600萬元尚不足以清償系爭抵押權擔保之系爭借款債權及約定之違約金，即其就系爭抵押權所擔保之債權未完全清償，自不得請求塗銷系爭抵押權登記。

六、從而，原告依民法第767條第1項中段規定，請求被告將系爭抵押權設定登記予以塗銷，為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法與舉證，均無礙勝負判斷，爰不一一論列，附此敘明。

八、訴訟費用負擔：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 3 月 5 日
民事第四庭 法 官 古秋菊

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。

中 華 民 國 113 年 3 月 5 日
書記官 劉馥瑄

附表：

不動產標示	權利範圍	抵押權設定內容
新北市○○ 區○○段000 號土地	6分之1	登記日期：110年6月24日 字號：板中登字第023850號 權利種類：普通抵押權 權利人：蕭惠文 擔保債權總金額：600萬元 擔保債權種類及範圍：擔保債務人與抵押權人間 於110年6月22日所立金錢借貸。 利息：無

		遲延利息：無 違約金：每萬元每日新臺幣30元整。 其他擔保範圍約定：1.對債權取得執行名義之費用。2.實行抵押權之費用所生之債權。3.債務不履行之賠償金。4.律師費。 債務人及債務額比例：廖文彬，債務額比例全部
--	--	---