

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第264號

原告

即反訴被告 翁玉倩

訴訟代理人 李孟軒律師

複代理人 蘇睦喬律師

被告

即反訴原告 邱湖

上列當事人間請求塗銷抵押權登記等事件，經本院於民國114年3月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將如附表一所示抵押權設定登記予以塗銷。

反訴原告之反訴駁回。

本訴訴訟費用由被告負擔；反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由。

壹、程序事項：

按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項分別定有明文。又民事訴訟法第260條第1項所稱之「相牽連」者，係指反訴之標的與本訴之標的間，或反訴之標的與防禦方法間，兩者在法律上或事實上關係密切，審判資料有共通性或牽連性者而言。舉凡本訴標的法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與反訴標的之法律關係同一，或當事人兩造所主張之權利，由同一法律關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴標的之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認為兩者間有牽連關係（最高法院91年度台抗字第440號民事裁定意旨參照）。查，被告（即反訴原告）於民國113年4月24日具狀提起反訴，依兩造間於104年12月8日簽訂之借款契約（下稱

01 系爭借款契約)向反訴被告請求給付反訴原告新臺幣(下
02 同)163萬318元,及自110年8月31日起至清償日止按月息
03 2%計算之利息,及自107年6月30日起至清償日止按原母金
04 每萬元每日20元之違約金,有反訴答辯及反訴狀在卷可稽
05 (見本院卷第125頁)。核被告於反訴之請求,係基於本訴
06 原告訴請如附表一所示抵押權(下稱系爭抵押權)所擔保之
07 系爭借款契約約定之借款債權是否已清償完畢之爭執,反訴
08 之標的與本訴之標的間,在法律上或事實上關係密切,審判
09 資料有共通性或牽連性,揆諸前揭說明,反訴原告即本訴被
10 告提起本件反訴,核無不合,應予准許。

11 貳、實體事項：

12 一、本訴部分：

13 (一)原告主張：伊因母親有投資資金之需求,與被告簽立系爭借
14 款契約書,約定借款250萬元,同時開立票面金額250萬元之
15 本票(下稱系爭本票)予被告,並以新北市○○區○○段00
16 0地號土地,設定以被告為權利人,擔保本金及利息共330萬
17 元之普通抵押權(即系爭抵押權),被告預扣借款25萬元未
18 交付伊,僅交付借款225萬元。嗣原告於105年3月8日至107
19 年5月10日間,陸續清償105萬元予被告,被告亦執系爭本票
20 聲請准予強制執行,並以該裁定聲請執行取得債權憑證後再
21 向福建連江地方法院(下稱連江地院)聲請強制執行拍賣伊
22 所有土地,被告已受清償301萬9,682元,原告依系爭借款契
23 約書對被告所負之借款債務均已清償完畢而消滅,系爭抵押
24 權為從權利因擔保之債權消滅而消滅,被告迄未辦理塗銷抵
25 押權登記,對原告就系爭土地所有權行使有妨礙,爰依民法
26 第767條第1項中段規定提起本訴,並聲明：被告應塗銷如附
27 表一所示系爭抵押權。

28 (二)被告則以：原告於104年12月8日向其借款250萬元,被告除
29 預扣利息25萬元,已將全部借款匯入原告指定之銀行帳號,
30 並交有系爭借款契約書兼作收據為憑。惟如附表二所示原告
31 自107年5月10日起未繳付利息,且拒不見面,亦無返還借款

01 本金250萬元，直至111年1月7日被告向連江地院聲請強制執
02 行獲得清償301萬9,682元，該款項應先清償利息，違約金，
03 原告尚未完全清償本金及違約金，系爭抵押權擔保之債權尚
04 未因清償而消滅，原告主張並無理由等語置辯，並聲明：原
05 告之訴駁回。

06 二、反訴部分：

07 (一)反訴原告主張：反訴被告自107年6月起即未再給付利息，故
08 其自107年6月至111年1月止尚欠利息每月5萬元，共43個
09 月，總計215萬元。是以連江地院執行後匯給伊301萬9,682
10 元應先抵付系爭借款利息215萬元後，再抵付本金86萬9,682
11 元，尚有本金163萬318元、利息及自107年6月7日起之違約
12 金未清償，爰依兩造間之借款契約提起反訴，請求反訴被告
13 如數給付等語，並聲明：反訴被告應給付反訴原告163萬318
14 元，及自110年8月31日起至清償日止按月息2%計算之利
15 息，及自107年6月30日起至清償日止按原母金每萬元每日20
16 元之違約金。

17 (二)反訴被告則以：反訴原告預先扣除借款金額之1成即25萬元
18 未交付，反訴被告僅取得部分款項即225萬元，是以本件消
19 費借貸契約關係之借款數額，應以225萬元論。依系爭借款
20 契約書，本件兩造間並無就利息部分有所約定，縱認兩造間
21 有約定利息，約定利息依抵押權設定契約書借款期間係自10
22 4年12月8日至106年12月3日止，復依法定最高利率週年利率
23 20%計算為90萬元；遲延利息按週年利率5%計算，自107年
24 6月8日起算至聲請執行前一日即109年11月22日為27萬6,450
25 元，反訴原告得請求反訴被告給付之利息總額應為342萬6,7
26 50元。除反訴原告執反訴被告為簽立系爭借款契約書所開立
27 供擔保之系爭本票為強制執行分得之301萬9,682元，反訴被
28 告於105年3月8日至107年5月10日間，亦已就系爭借款陸續
29 清償105萬元予反訴原告，反訴原告對反訴被告已無債權存
30 在。又系爭借款契約書第5條違約金應屬賠償總額預定性之
31 違約金，反訴原告既已就本金及利息完全受償，自不得再請

01 求損害賠償約定性質之違約金。再者，反訴原告將系爭借貸
02 關係所得獲取之對價即利息，改以違約金之形式約定而超過
03 民法最高法定利率限制，故上開違約金之約定應屬無效。縱
04 認反訴原告得依約請求違約金，反訴原告業已受償406萬9,6
05 82元，且依系爭借款契約書計算之違約金有過高之嫌，應予
06 以酌減，甚爾全部免除，則反訴原告之反訴應無理由等語置
07 辯，並聲明：(一)反訴原告之反訴駁回。(二)如受不利判決，反
08 訴被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

09 四、本院得心證之理由：

10 (一)本訴部分：原告請求被告塗銷系爭抵押權，有無理由？

11 1.按不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，
12 非經登記，不生效力，民法第758條定有明文。是以抵押權
13 所擔保之債權，其種類及範圍，屬於抵押權之內容，固可由
14 契約當事人自行訂定，此觀民法第861條第1項但書規定即
15 明。然抵押權為不動產物權，依法應經登記始生物權之效
16 力，非經登記不生效力，抵押權人僅能依設定登記內容行使
17 其權利，以符登記公示原則。次按土地登記規則於96年7月3
18 1日新增第111條之1規定，係基於上開規定及原則，明文規
19 定登記機關受理抵押權設定登記時，應記明於登記簿之內
20 容，係上開規定及原則之重申，並落實登記實務之記載方式
21 及內容，以求登記明確、俾免日後爭議。非謂於該條文新增
22 前之抵押權即無須就抵押權所擔保債權之種類及範圍為登
23 記，更無從據以將未經登記之債權種類、範圍，逕認亦屬抵
24 押權所擔保之債權（最高法院113年度台上字第1402號民事
25 判決意旨可資參照）。再按抵押權所擔保者為原債權、利
26 息、遲延利息、違約金及實行抵押權之費用。但契約另有約
27 定者，不在此限。修正及增訂之民法第861條第1項、第881
28 條之17分別定有明文。而民法第861條第1項規定修正之理由
29 為：「學者通說及實務上見解認為違約金應在抵押權所擔保
30 之範圍內，爰於本條增列之，使擔保範圍更臻明確，並將
31 「訂定」修正為「約定」，改列為第一項。至原債權乃抵押

01 權成立之要件，且為貫徹公示效力，以保障交易安全，連同
02 其利息、違約金均應辦理登記，始生物權效力。惟其登記方
03 法及程序應由地政機關配合辦理（最高法院八十四年台上字
04 第一九六七號判例參照），併此敘明」。故約定之利息，應
05 經登記，始為抵押權擔保效力所及。至民法第861條第1項，
06 係於當事人設定抵押權時，未表明抵押權所擔保之範圍時所
07 作之補充規定，非謂利息可無須登記，即為抵押權擔保效力
08 所及（最高法院100年度台上字第2198號民事判決意旨可資
09 參照。）

10 2.原告主張系爭抵押權擔保之債權均已清償完畢等語；惟為被
11 告否認，並以前詞置辯，經查：

12 (1)系爭抵押權為普通抵押權，有登記謄本在卷可憑（見本院卷
13 第21頁），再依新北市新店地政事務所函送本院之系爭抵押
14 權登記申請書影本上關於系爭抵押權登記內容：「擔保債權
15 總金額」欄記載：新台幣貳佰伍拾萬元整；「擔保債權種類
16 及範圍」欄記載：擔保債務人對抵押權人於民國104年12月4
17 日所立借款契約發生之借款債務；「利息（率）」欄記載：
18 無；「遲延利息（率）」欄記載：無；「違約金」欄記載：
19 逾期清償每萬元每日新臺幣貳拾元整等文字，有新北市新店
20 地政事務所113年2月7日新北店地籍字第1136072246號函及
21 土地登記申請書附卷可稽（見本院卷第59至64頁），故依系
22 爭抵押權登記內容系爭抵押權擔保之範圍並無系爭借款之利
23 息、遲延利息。則系爭抵押權既無擔保系爭借款利息、遲延
24 利息之登記，揆諸前開法律規定說明，系爭抵押權為物權，
25 既未登記利息、遲延利息，系爭抵押權擔保效力即不及利
26 息、遲延利息，被告抗辯系爭抵押權效力及於利息、遲延利
27 息，自不足採信。

28 (2)又依系爭抵押權設定申請書記載擔保債權總金額新台幣貳佰
29 伍拾萬元整（見本院卷第64頁），再觀之原告提出之借款契
30 約書或被告提出之借款契約書均有於備註事項記載：「開立
31 壹張商業本票、票據號碼0000000號壹張新台幣貳佰伍拾萬

01 元正、合併借款契約書兼作借據正本相同一年期限本票104
02 年12月8日至105年12月7日止。」等語（見本院卷第172頁、
03 第82頁），證人即承辦系爭抵押權登記之代書陳東榮證稱翁
04 玉倩跟邱湖借款250萬元。是透過伊仲介，伊有收取仲介
05 費，當時收百分之四即10萬元。翁玉倩知道，那時候都有談
06 過。伊是跟翁玉倩收取10萬元，沒有跟邱湖收。當時翁玉倩
07 有預付利息，但那是他們兩造之間的問題，伊有看到邱湖當
08 場交現金250萬元給翁玉倩，在新店的華泰銀行，預付三個
09 月應該是15萬元。當時約定月息百分之二。250萬元，一個
10 月就是五萬元等語（見本院卷第244至245頁）。及證人林麗
11 華證稱：是伊用原告的名義向被告借款。原告當時都是給伊
12 處理，伊請原告幫伊去簽字，原告就去簽字了。借款契約書
13 上翁玉倩的章，以及翁玉倩的簽名，是原告簽名蓋章的。借
14 款是伊跟陳先生簽的。原告在場，被告不在場。因為104年1
15 2月3日那天晚上，陳先生約伊8點去台北市景福街附近他的
16 住所附近簽的。伊有帶原告去簽借款契約書。當時有說借款
17 250萬元，實際拿到225萬元。伊問為什麼只有225萬元，被
18 告說要預扣每個月5萬元還款的錢。伊有簽了一張面額250
19 萬元的商業本票給陳先生等語（見本院卷第198至202頁）。
20 是以被告提出之存款憑條記載匯款金額為225萬元，惟兩造
21 合意之借款金額為250萬元，被告交付225萬元係因證人陳東
22 榮取走10萬元仲介費及被告取走前3個月利息15萬元，原告
23 由其母親即證人林麗華代為處理收取借款，未為反對之意
24 思，可認被告以伊雙方間借貸合意交付借款250萬元，原告
25 主張被告僅交付借款225萬元，系爭借款本金為225萬元云
26 云，自不足採。

27 (3)又查，連江地院109年執字第556號清償債務強制執行事件匯
28 給被告3,033,301元，有被告提出設於第一銀行活期儲蓄存
29 款存摺封面及內頁附卷可證（見本院卷第105頁），而依連
30 江地院109年執字第556號清償債務強制執行事件110年11月3
31 日製作之分配表記載被告之借款債權借款原本為250萬元，

01 按週年利率6%計算之遲延利息為484932元，有該分配表附於
02 上開執行卷可參（參見連江地院109年執字第556號清償債務
03 強制執行事件第356至357頁），另依被告提出於該執行事件
04 之債權計算書記載本金250萬元、利息起訖日：107年6月8日
05 至110年8月30日按年利率百分之6計算（參見連江地院109年
06 執字第556號清償債務強制執行事件第283至285頁），足見
07 被告於連江地院109年執字第556號清償債務強制執行事件請
08 求被告清償為借款本金250萬元，連江地院109年執字第556
09 號清償債務強制執行事件匯給被告3,033,301元，依分配表
10 記載以清償借款本金250萬元，被告既未對該分配表異議或
11 提起分配表異議之訴，上開3,033,301元中250萬元係清償借
12 款250萬元，應堪認定。

13 (4)按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違
14 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償
15 總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債
16 務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違
17 約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害
18 之賠償總額，民法第250定有明文。又按違約金有賠償總額
19 預定性質及懲罰性質之分，前者作為債務不履行所生損害之
20 賠償總額，債權人除違約金外，不得另行請求損害賠償；後
21 者作為強制債務履行、確保債權效力之強制罰，於債務不履
22 行時，債權人除得請求支付違約金外，並得請求履行債務，
23 或不履行之損害賠償。又而當事人約定之違約金究屬何者，
24 應依當事人之意思定之。倘當事人未約定，或無從依其意思
25 認定違約金之種類，則依民法第250條第2項規定，視為損害
26 賠償額之預定性質（最高法院70年度台上字第1644號、83年
27 度台上字第2879號、86年度台上字第1620號判決意旨參
28 照）。系爭抵押權擔保之範圍依系爭土地抵押權設定申請書
29 記載包括兩造間約定之違約金，有該設定申請書在卷可憑
30 （見本院卷第64頁），又依兩造提出之系爭借款契約書第五
31 條有約定（見本院卷第81頁、第171頁）違約金以每逾一日

01 每萬元20元計算。而原告主張違約金約定之性質為損害總額
02 預定性質（見本院卷第144頁），被告則辯以係懲罰性違約
03 金（見本院卷第144頁），而觀之系爭借款契約書第五條約
04 定：「本合約期限屆滿，不為清償，本擔保之不動產願逕受
05 法院強制執行，拍賣抵押物歸還全數金額，利息、遲延利
06 息、實行抵押權費用（包括債權人聘請之律師費、訴訟費
07 用、規費）及違約金以及因債務不履行而發生之全部損害賠
08 償，全歸由債務人負全責，絕無異議」、「違約金以每逾一
09 日每萬元20元計算」（見本院卷第81頁、第171頁），可見
10 依兩造訂約時意思，原告如違約被告得依第五條約定另就所
11 受損害請求原告賠償，系爭違約金並非將債務不履行債務人
12 應賠償之數額予以約定，故系爭違約金並非違約時損害賠償
13 總額預定之性質，而應解釋當事人意思為為懲罰性違約金。

14 (5)又按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。民法
15 第252條定有明文。又當事人約定之違約金是否過高，須依
16 一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形及債務
17 人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準；
18 倘違約金係損害賠償總額預定性質者，應衡酌債權人實際上
19 所受之損害，以決定其約定之違約金是否過高（最高法院11
20 0年度台上字第2833號判決參照）。經查：依系爭借款契約
21 書約定原告違約需給付違約金為借款本金之年息73%，顯屬
22 過高，本院審酌原告違約未清償系爭借款被告所受損害僅為
23 未清償之本金250萬元之利息損失，而原告每月給付被告利
24 息各50000元，如附表二所示於兩造約定借款清償期如附表
25 一所示為106年12月3日屆至後仍給付被告每月利息5萬元至
26 107年5月10日，亦有被告提出之存摺內頁可資佐證（見本院
27 卷第83至96頁），又依連江地院109年度執字第356號清償債
28 務強制執行原告提出之債權計算書及該強制執行事件所製作
29 之分配表所示，被告已就107年6月8日起至110年8月30日止
30 之遲延利息按年息百分之6計算之遲延利息計484,932元受清
31 償完畢，則被告於原告未依約於106年12月3日清償借款本金

01 而有違約之情事，實已收取734,932元（計算式：107年1月1
02 6日起至107年5月10日止共5個月每月50,000元+484932=73
03 4,932），年利率約計百分之7.8，而被告於原告未於清償日
04 屆至清償借款本金所受損害為不能收回之250萬元利息之損
05 失，則上開金額已逾按法定利率即週年利率百分之5計算之
06 遲延利息，此外，被告復未提出除受有利息之損害外，尚有
07 其他損失之舉證，則本院認兩造未約定遲延利息，原告依法
08 得請求按年息5%計算之遲延利息，上開原告受清償之734,93
09 2元扣除原告應給付之遲延利息後所餘之金額為懲罰性違約
10 金金額為適當。承此，原告應給付被告之違約金經本院核減
11 後，以被告收取之734,932元扣除原告應給付按法定利率計
12 算之遲延利息後所餘之金額為適當，足認原告就違約金已清
13 償完畢。

- 14 3. 基上，系爭抵押權為普通抵押權，且有從屬性，倘無所擔保
15 之債權存在，抵押權即無由成立，自應許抵押人請求塗銷該
16 抵押權之設定登記（最高法院84年度台上字第167號判決參
17 照）。又按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，民
18 法第767條第1項中段定有明文。又所有人排除侵害請求權，
19 為物權，有對世之效力，抵押權之設定登記及抵押權內容變
20 更之登記，既屬抵押人與抵押權人雙方合意而經登記始得成
21 立生效之行為。倘抵押權業已消滅，仍未為抵押權登記之塗
22 銷時，則所有人自得基於所有人之排除侵害請求權訴請排除
23 之。如前所述，系爭抵押權擔保之借款本金已於被告聲請強
24 制執行，經連江地院拍賣原告所有其他不動產清償完畢，違
25 約金經本院核減後，並認以如附表二所示，原告於系爭借款
26 清償期屆至後按月給付被告之50,000元中扣除按法定利率即
27 年息5%計算之遲延利息餘額抵充之，核屬適當之違約金金
28 額，可認已清償完畢，系爭抵押權擔保之借款債務及違約金
29 債務均已清償完畢，抵押權為從權利，原告請求被告塗銷系
30 爭抵押權，為有理由，應予准許。

31 (二)反訴部分：反訴原告請求反訴被告應給付反訴原告163萬318

01 元，及自110年8月31日起至清償日止按月息2%計算之利
02 息，及自107年6月30日起至清償日止按原母金每萬元每日20
03 元之違約金，有無理由：

- 04 1.按利息或其他報償，應於契約所定期限支付之；未定期限
05 者，應於借貸關係終止時支付之。但其借貸期限逾一年者，
06 應於每年終支付之。民法第477條定有明文。
- 07 2.反訴原告主張反訴被告自107年6月起即未再給付利息，故其
08 自107年6月至111年1月止尚欠利息每月5萬元，共43個月，
09 總計215萬元。連江地院執行後匯給伊301萬9,682元應先抵
10 付系爭借款利息215萬元後，再抵付本金86萬9,682元，尚有
11 本金163萬318元、利息及自107年6月7日起之違約金未清償
12 等語，惟為反訴被告否認，並以前詞置辯，經查：

- 13 (1)連江地院109年度執字第556號清償債務強制執行卷內之借款
14 契約書為影本，且其上另有藍色筆記載：「債務人提證據影
15 印本一張110年2月6日」，顯見該借款契約書為反訴被告提
16 出於該強制執行案。業經本院調閱上開卷證查閱無誤，且經
17 兩造聲請閱卷完畢，是以反訴被告於連江法院109年度執字
18 第556號清償債務強制執行時提出之借款契約書為影本，其
19 上第五條雖記載無利息、遲延利息約定，惟反訴原告於本院
20 審理時提出之原本其上備註欄記載：「土地坐落新北市○○
21 區○○段000地號一筆作設定，並開立壹張商業本票票號000
22 0000號一張新臺幣貳佰伍拾萬元，合併借款契約書兼做借據
23 正本相同一年期限本票104年12月8日至102年12月7日止。以
24 下空白」僅連接邱湖簽章，雖無原告簽章，難認該借款契約
25 書形式非真正。再者，證人陳東榮證稱翁玉倩跟邱湖借款25
26 0萬元是透過伊仲介，當時翁玉倩有預付利息，預付三個月
27 應該是15萬元。當時約定月息百分之二。250萬元，一個月
28 就是五萬元。伊印象只有這一份，這一份應該就是借款契約
29 書跟本票一起，沒有其他份，不可能會簽二份。當時伊寫
30 的就是這樣。一般民間借貸都是私底下約定利息，登記申請書
31 都寫無等語（見本院卷第245至頁248頁）。又衡諸民間金錢

01 借貸常情，除親人間之借貸或其他特殊情形外，通常均有收
02 取利息之約定，雖本件借貸有違約金之約定，惟違約金約定
03 與利息約定之目的不同，違約金之目的在使債務人按期清
04 償，否則即須支付違約金，債務人如按期清償則不須支付違
05 約金，而利息約定則是債務人於借貸期間使用借貸金錢之代
06 價，故並非有違約金約定，即無約定利息之必要。足見證人
07 陳東榮證稱反訴被告確向反訴原告借款250萬元及借款之利
08 息為月息二分即五萬元等情，核與前揭證據及社會常情相
09 符，應屬實情，堪信反訴原告主張兩造間有月息百分之二之
10 利息約定為真。另證人即原告母親林麗華雖證稱：說每個月
11 要還款五萬元。伊跟陳先生沒有親友關係。那時候沒有約定
12 利息，也沒有說要給利息等語（見本院卷第198至202頁）。
13 證人所述顯違反經驗法則且有偏頗不實之虞，尚難遽以證人
14 林麗華上開證述內容認兩造間就系爭借款無利息之約定。

15 (2)如前所述，系爭借款契約書第四條雖無約定借款期限（見本
16 院卷第81頁），惟依備註欄記載以本票為借據借款期限為1
17 年，借款期限為104年12月8日至105年12月7日，有兩造提出
18 之系爭借款契約書可資佐證（見本院卷第82頁、第172
19 頁），證人陳東榮證稱反訴被告向反訴原告借款250萬元，
20 先預扣3個月利息計15萬元證述明確（見本院卷第245頁），
21 再依反訴原告提出之第一銀行帳戶內頁顯示原告如附表二所
22 示自105年3月8日起每月匯入5萬元直至107年5月10日止，亦
23 有反訴原告提出之存摺內頁可憑（見本院卷第83至101
24 頁），足見反訴被告均有於系爭借款約定期間給付利息。又
25 系爭借款清償屆至，反訴被告未清償系爭借款，反訴原告聲
26 請連江地院拍賣反訴被告其他不動產，已受領清償本金250
27 萬元，及遲延利息484,932元，除前述之分配表及反訴原告
28 提出之債權計算書，亦有反訴原告提出之第一銀行存摺封面
29 及內頁可證（見本院卷第105頁），則反訴原告主張反訴被
30 告自107年6月起未再給付利息，共積欠利息43個月共計0000
31 000元云云，自不足採。

01 (3)反訴原告依系爭借款契約書約定之違約金以每逾一日每萬元
02 20元計算，請求反訴被告給付自107年6月30日起至清償日止
03 按原母金每萬元每日20元之違約金云云，既經本院認反訴原
04 告請求依系爭借款契約書第五條約定以每逾一日每萬元20元
05 計算違約金過高，應核減至原告受清償之734,932元扣除原
06 告應給付之遲延利息後所餘之金額為懲罰性違約金金額為適
07 當。則反訴被告應給付反訴原告之違約金已給付完畢，反訴
08 原告對反訴被告已無違約金請求權，反訴原告依系爭借款契
09 約書約定之違約金以每逾一日每萬元20元計算，請求反訴被
10 告給付自107年6月30日起至清償日止按原母金每萬元每日20
11 元之違約金，核屬無據，為無理由。

12 (4)反訴原告復主張連江地院匯給反訴原告之3,019,682元，依
13 民法規定應先抵充利息2,150,000元，再抵充本金869682
14 元，反訴被告尚積欠反訴原告系爭借款本金1,630,318元云
15 云，然查，已如前述，反訴原告於連江地院109年度執字第5
16 56號清償債務強制執行提出債權計算書，記載借款本金250
17 萬元，連江地院109年度執字第556號清償債務強制執行事件
18 分配表依反訴原告之債權計算書記載清償借款本金250萬
19 元，適系爭借款250萬元已清償完畢，應堪認定。

20 (5)反訴原告與反訴被告就系爭借款約定月利率2%，年率已
21 達24%，已逾法定最高利率之限制。又如附表所示被告至10
22 7年5月10日止，每月均給付反訴原告50,000元。反訴原告於
23 連江地院並就系爭借款已到期，請求自107年6月8日起算至1
24 10年8月30日止按年息6%計算之利息，亦有反訴原告於連江
25 法院提出之計算書可憑，則本件原告依系爭借款契約約定得
26 請求之利息，自應計算至系爭借款到期日，即如系爭借款契
27 約書備註欄記載之105年12月7日止（見本院卷第82頁），則
28 如前述，就系爭借款本金250萬元、利息、遲延利息、違約
29 金，反訴被告均已清償完畢，反訴原告再請求反訴被告給付
30 163萬318元，及自110年8月31日起至清償日止按月息2%計
31 算之利息，及自107年6月30日起至清償日止按原母金每萬元

01 每日20元之違約金，依法不合，洵屬無據，為無理由。
02 五、綜上所述，本訴部分，原告依民法第767條第1項中段規定請
03 求被告塗銷如附表一所示系爭抵押權，為有理由，應予准
04 許。反訴部分：反訴被告依系爭借貸契約之法律關係請求反
05 訴被告給付反訴原告163萬318元，及自110年8月31日起至清
06 償日止按月息2%計算之利息，及自107年6月30日起至清償
07 日止按原母金每萬元每日20元之違約金，為無理由，應予駁
08 回。

09 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判
10 決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

11 七、訴訟費用負擔之依據，民事訴訟法第78條。

12 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日
13 民事第一庭 法 官 朱慧真

14 以上正本係照原本作成

15 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。如
16 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日
18 書記官 劉芷寧

19 附表一：

編號	土地坐落標示	設定權利範圍	抵押權登記事項
	新北市○○區000地號	全部	權利種類：普通抵押權 字號：店板登字第008900號 登記日期：民國104年12月7日 權利人：邱湖 債權額比例：1分之1 擔保債權總金額：新臺幣250萬元 擔保債權種類即範圍：擔保債務人對抵押權人於民國104年12月4日所立借款契約發生之借款債務。 清償日期：民國106年12月3日 設定權利範圍：1分之1 設定義務人：翁玉倩

01
02

附表二：

編號	日期	金額 單位：新臺幣 元	卷證
1	105年3月8日	50,000元	本院卷第83頁
2	105年4月7日	50,000元	本院卷第83頁
3	105年5月9日	50,000元	本院卷第84頁
4	105年6月8日	50,000元	本院卷第84頁
5	105年7月1日	50,000元	本院卷第85頁
6	105年8月8日	50,000元	本院卷第86頁
7	105年9月12日	50,000元	本院卷第86頁
8	105年10月24日	50,000元	本院卷第87頁
9	105年11月7日	50,000元	本院卷第87頁
10	105年12月7日	50,000元	本院卷第88頁
11	106年1月9日	50,000元	本院卷第89頁
12	106年2月8日	50,000元	本院卷第90頁
13	106年3月8日	50,000元	本院卷第92頁
14	106年4月10日	50,000元	本院卷第92頁
15	106年5月5日	50,000元	本院卷第93頁
16	106年6月9日	50,000元	本院卷第93頁
17	106年7月10日	50,000元	本院卷第94頁
18	106年8月8日	50,000元	本院卷第95頁
19	106年9月11日	50,000元	本院卷第95頁
20	106年10月12日	35,000元	本院卷第96頁
21	106年10月13日	15,000元	本院卷第96頁

(續上頁)

01

22	106年11月14日	50,000元	本院卷第96頁
23	106年12月12日	50,000元	本院卷第97頁
24	107年1月16日	50,000元	本院卷第98頁
25	107年2月9日	50,000元	本院卷第99頁
26	107年3月9日	50,000元	本院卷第99頁
27	107年4月11日	50,000元	本院卷第100頁
28	107年5月10日	50,000元	本院卷第100頁