

臺灣新北地方法院民事判決

114年度訴字第107號

原告 王櫻錦 指定送達址

訴訟代理人 簡大為律師

被告 澄鼎建設開發有限公司

法定代理人 劉恒志

訴訟代理人 吳瑩庭律師

何盈德律師

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5月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認原告所有坐落新北市○○區○○段00地號土地（應有部分55/10000）及其上同段1642建號（權利範圍1/1）建物於民國111年5月27日為被告設定新臺幣300萬元最高限額抵押權所擔保之債權，逾新臺幣194萬685元部分不存在。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔56%，餘由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)兩造於民國111年5月20日簽署借貸契約，約定由原告向被告借款新臺幣（下同）225萬元，借款期間自111年5月20日起至112年5月20日止，利息按月息2%計算，應按月於每月20日給付利息，屆期還本。並約定如一期未依約給付視為全部屆期，原告應按借款金額25%計付違約金予被告（下稱系爭借款合同契約）。並由原告於111年5月27日提供所有坐落新北市○○區○○段00地號土地（應有部分55/10000）及其上同段1642建號（權利範圍1/1）建物（下合稱系爭不動產）設定300萬元最高限額抵押權（下稱系爭抵押權）予被告，以為其負

01 欠被告系爭借款契約所載債務之擔保。

02 (二)原告否認被告有於111年5月20日交付逾本金220萬5000元之
03 借款給原告，即被告於111年5月20日僅給付220萬5000元
04 (預扣第一期利息4萬5000元〈225萬元-4萬5000元=220萬5
05 000元〉)。另至113年5月20日止，原告已按月於每月20日
06 清償4萬5000元，即連同第1期遭預扣4萬5000元，原告共清
07 償25期，合計112萬5000元。併系爭借款約定利息折為計年
08 息24%，已逾民法第205條規定年息16%上限，超過部分應為
09 無效。遑論再加計約定違約金，更逾法定最高上限，應有重
10 覆計算之情況，顯然過高，應酌減為0元。即自111年5月20
11 日起至113年5月20日止，原告每月清償4萬5000元，先充利
12 息（按本金餘額以年息16%計算）、次充原本後，至113年5
13 月20日止，原告尚負欠176萬7164元及自113年5月21日起至
14 清償止，按年息16%計算之利息未清償（計算方式詳附件所
15 載）。爰提起本件確認之訴，請求確認系爭抵押權所擔保之
16 債權於超過112萬5000元部分不存在。

17 (三)併為聲明：確認系爭系爭抵押權所擔保之債權於超過112萬5
18 000元部分不存在。

19 二、被告抗辯：

20 (一)原告於111年5月20日向被告借款225萬元，並以其所有系爭
21 不動產為擔保設定系爭抵押權予被告。系借款契約簽署當
22 日，被告即各匯款71萬5000元、50萬7000元至原告指定興創
23 有限合夥、光陽投資有限公司帳戶，餘款則以現金交付原
24 告，並由原告簽署領收單據（下稱被證4）交被告收執。原
25 告於借款後自111年6月20日起至113年5月20日止（共24
26 期），按月給付被告4萬5000元，合計共清償108萬元，非如
27 原告指稱已清償25期，共112萬5000元。112年5月初原告向
28 被告表示無力償還本金，請求延期，經被告應允展延，其餘
29 借款條件則未變更。詎原告自113年6月起即未再清償分毫，
30 被告乃於113年8月以存證信函（下稱被證5函）催告原告應
31 於1個月內清償本金、利息及懲罰性違約金。被證5函於113

01 年8月15日送達原告，原告未1個月內清償，應自113年9月15
02 日起負遲延責任。

03 (二)系爭抵押權固於112年5月22日確定，然依民法第881條之2、
04 之13、之14規定在112年5月22日已發生尚未清償之系爭借款
05 本金（原債權）及其所生利息、遲延利息、違約金，合計不
06 逾最高限額範圍者（即300萬元），仍受系爭抵押權之擔
07 保。即原告主張系爭借款於112年5月22日以後發生之利息、
08 遲延利息、違約金，不在系爭抵押權擔保範圍，並無可採
09 。又系爭借款超過年息16%利息之約定固為無效，然原告清
10 償金額，尚不足抵充已發生利息，故其主張本金112萬5000
11 元債權已因清償而消滅云云，並無可採。

12 (三)併為答辯聲明：原告之訴駁回。

13 三、兩造不爭執之事項：

14 (一)兩造於111年5月20日簽署借貸契約，約定由原告向被告借款
15 225萬元，借款期間自111年5月20日起至112年5月20日止，
16 利息按月息2%計算，應按月於每月20日給付利息，屆期還
17 本。並約定如一期未依約給付視為全部屆期，原告應按借款
18 金額25%計付違約金予被告。並由原告提供所有系爭不動產
19 設定系爭抵押權予被告，以為系爭借款之擔保等情，並有系
20 爭借款契約（詳原證1、被證2）。

21 (二)系爭抵押權登記內容略以：擔保債權總金額300萬元。擔保
22 債權種類及範圍：擔保債務人（即原告）對抵押權人（即被
23 告）現在（包含過去所負現在尚未清償）及將來在本抵押權
24 設定契約書所定最高限額內所負之債務，包含借款及本票。
25 擔保債權確定日：112年5月22日。清償日期：112年5月22
26 日。利息（率）：依照各個債務契約所約定之利息（率）計
27 算。遲延利息：逾清償日按月息2分計算。違約金：懲罰性
28 違約金逾清償日按本金每百元每日1角計算等情，並有系爭
29 不動產登記謄本（詳原證2）在卷可佐。

30 (三)被告提出被證1至5書證形式為真正；原告提出原證1、2、4
31 書證形式為真正。

01 四、按確認之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得
02 提起，民事訴訟法第247條定有明文。所謂即受確認判決之
03 法律上利益，係指因法律關係之存否不明確，致原告在私法
04 上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以對於被告之確認
05 判決除去之者而言（最高法院104年度台上字第1355號裁判
06 意旨參照）。查系爭抵押權已於112年5月22日確定一節，為
07 兩造所不爭執，可信屬實。兩造於系爭抵押權所擔保債權逾
08 112萬5000元部分究否存在一事，復有爭執。則原告提起本
09 件確認系爭抵押權所擔保債權逾112萬5000元部分不存在之
10 訴，應認有即受確認判決法律上利益，先此敘明。

11 五、按稱最高限額抵押權者，謂債務人或第三人提供其不動產為
12 擔保，就債權人對債務人一定範圍內之不特定債權，在最高
13 限額內設定之抵押權。最高限額抵押權所擔保之債權，以由
14 一定法律關係所生之債權或基於票據所生之權利為限，民法
15 第881條之1第1、2項定有明文。次按最高限額抵押權人就已
16 確定之原債權，僅得於其約定之最高限額範圍內，行使其權
17 利。前項債權之利息、遲延利息、違約金，與前項債權合計
18 不逾最高限額範圍者，亦同，同法第881條之2亦定有明文。
19 系爭抵押權於112年5月22日確定時，系爭借款債權既已發
20 生，且尚未清償完畢，按諸前開法律規定，系爭抵押權所擔
21 保債權自包含在300萬元額內系爭借款債權尚未清償本金、
22 利息、遲延利息及違約金。即原告主張：系爭抵押權所擔保
23 債權僅包含系爭借款債權尚未清償本金，不包含前述借款本
24 金於112年5月22日以後發生之利息、遲延利息及違約金云
25 云，並無可採。

26 六、按約定利率，超過週年百分之十六者，超過部分之約定，無
27 效，民法第205條定有明文。次按清償人所提出之給付，應
28 先抵充費用，次充利息，次充原本，固為民法第323條前段
29 所明定。至於違約金之性質則與利息不同，民法既無違約金
30 儘先抵充之規定，其抵充之順序，應在原本之後。從而除當
31 事人另有特別約定外，債權人尚難以違約金優先於原本抵充

而受清償(最高法院80年度台上字第390號裁判意旨參照)。復按違約金，有屬於懲罰之性質者，有屬於損害賠償約定之性質者，如為懲罰之性質，於債務人履行遲延時，債權人除請求違約金外，固得依民法第233條規定請求給付遲延利息及賠償其他損害；如為損害賠償約定之性質，則應視為就因遲延所生之損害，業已依契約預定其賠償，不得更請求遲延利息賠償損害（最高法院86年度台上字第2165號裁判意旨參照）。末按約定之違約金額過高者，法院得依職權減至相當之數額，為民法第252條所明定。而契約當事人約定之違約金是否過高，應依一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害及債務人如能如期履行債務時，債權人可享受之一切利益為衡量標準，庶符實情而得法理之平。又民法第148條第2項規定，行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，則當事人約定之違約金是否過高而顯失公平，非不能依誠信原則予以檢驗（最高法院95年度台上字第1095號裁判意旨參照）。查：

- (一)依系爭借款契約第3條、系爭抵押權登記資料記載，系爭借款均約定按月息2%（折計年息24%）計算利息、遲延利息，顯逾民法第205條規定法定年息16%最高上限，故逾年息16%利息及遲延利息之約定，應為無效。再觀諸系爭借款契約第6條、系爭抵押權登記資料記載，系爭借款違約金均載明性質屬懲罰性違約金，僅系爭借款契約第6條約定：違約時應按借款金額25%計付違約金；系爭抵押權登記資料則載：逾清償日按本金每百元每日1角計算。按諸前開裁判意旨，本件借款違約金既屬懲罰之性質，於債務人履行遲延時，債權人除請求違約金外，自仍得依民法第233條規定請求給付遲延利息及賠償其他損害。然如前述，本件借款約定遲延利息已逾法定最高上限，而借用人遲延返還借款，貸與人通常所受損害既為利息，本件被告又未就其因原告給付遲延一事，除遲延利息外，尚受有其餘損害等情提出具體說明及舉證，經本院審酌結果，考量現行民法第205條於110年20日修正之

立法意旨（即(1)鑑於近年來存款利率相較於本法制定時已大幅調降，本條所定最高約定利率之限制亦應配合社會現況作適度調整，另考量本條之適用範圍廣泛，仍須保留一定彈性容由當事人約定，不宜過低，爰將最高約定利率調降為週年百分之十六。(2)約定利率如超過最高約定利率上限，原條文規定債權人對於超過部分之利息「無請求權」，並未規定超過部分之約定為「無效」，故司法實務見解均認為僅債權人對之無請求權，並非約定無效而謂其債權不存在，倘若債務人就超過部分之利息已為任意給付，經債權人受領後，不得謂係不當得利而請求返還。為強化最高約定利率之管制效果，保護經濟弱者之債務人，爰將本條法律效果修正為「超過部分之約定，無效」，以符立法原意。）認本件借款按年息16%計算約定遲延利息，顯高於市場借款利率甚多，已足填補原告所受全部損害，倘再許按系爭借款契約或系爭抵押權登記內容，加計逾期違約金，應有過當，爰由本院依民法第252條規定將本件借款違約金核減為0元。

(二)原告主張：系爭借款契約簽署後，被告僅交付220萬5000元予原告一節，為被告所否認。應由被告就其已於111年5月20日交付225萬元予原告之利己事實負舉證之責。關此部分業據被告提出匯款單（詳被證3）及被證4為佐。觀諸被證4既載111年5月20日請款，金額225萬元，並由原告在領款人項下簽名，足認被告已於111年5月20日將225萬元借款本金如數交付原告。原告主張：其自111年5月20日起至113年5月20日止（共25期），按月於每月20日給付被告4萬5000元等語，為被告所否認，抗辯：原告僅自111年6月20日起至113年5月20日止（共24期），按月於每月20日給付被告4萬5000元等語。應由原告就其有於111年5月20日給付被告4萬5000元之利己事實負舉證之責。關此部分業據原告提出兩造間line對話截圖（詳原證4）為佐。觀諸兩造於113年5月22日對話內容，被告方既稱多次陳稱：原告繳款紀錄有25期，每期4萬5000元等語，足認原告確有於111年5月20日給付被告4萬

5000元。被告空言，對話內容是基於錯誤而為云云，並無可採。

(三)基上，被告固於111年5月20日交付原告225萬元，然原告既於同日清償4萬5000元予被告，前述4萬5000元自應抵充借款本金。即111年5月20日經抵充後，系爭借款尚餘本金220萬5000元。又本金220萬5000元，自111年5月21日起至111年6月20日止，以年息16%計算，利息為2萬9400元（ $0000000 \times 16\% \div 12 = 29400$ ），則原告於111年6月20日清償4萬5000元，經先抵充利息2萬9400元後，餘額1萬5600元，再抵充本金後，本金尚餘218萬9400元（ $0000000 - \langle 00000 - 00000 \rangle = 0000000$ ）。同此計算及扣抵方式，至113年5月20日止，系爭借款尚餘本金176萬7164元及自113年5月21日起至清償日止，按年息16%計算之利息未獲償（違約金已如前述，經核減為0元，其餘扣抵方式如附件所載）。又系爭不動產既已於本院113年度司執助字第5507號強制執行事件中經第三人拍定，並於113年12月30日由拍定人將全數價金繳付至本院，應認已於113年12月30日發生清償效力（詳卷附收據及分配表）。即以本金176萬7164元，加計自113年5月21日起至113年12月30日止（共224日），按年息16%計算之利息，合計共194萬685元（ $0000000 + 0000000 \times 224 / 365 \times 16\% = 0000000$ ）。

七、綜上所述，原告提起本件確認之訴，請求確認系爭抵押權所擔保之債權逾194萬685元（含本金176萬7164元及利息17萬521元）部分不存在，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

八、兩造其餘主張及攻擊防禦方法，與本件判決結果無涉，爰不逐一論列說明。

結論：原告之訴為有理由，依民事訴訟法第79條，判決如主文。

中華民國 114 年 6 月 12 日

民事第六庭 法官 黃信滿

以上正本係照原本作成

01 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
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 114 年 6 月 12 日

04 書記官 吳佳玲