

臺灣屏東地方法院民事判決

113年度訴字第685號

原告

即反訴被告 郭明倫

被告

即反訴原告 李玟萱

訴訟代理人 錢政銘律師

上列當事人間請求塗銷抵押權登記事件，本院於民國115年4月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落屏東縣○○鄉○○段000000地號土地及其上同小段721建號建物（即門牌號碼同鄉加社路187號，權利範圍均全部），於民國111年4月29日登記（收件字號屏登字第063640號）之擔保債權總金額新臺幣82萬9,000元，債權額比例全部之普通抵押權登記予以塗銷。

二、本訴訴訟費用由被告負擔。

三、反訴被告應給付反訴原告新臺幣341萬3,000元，及其中新臺幣266萬6,115元自民國113年11月8日起，其餘新臺幣74萬6,885元自民國115年2月12日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

四、反訴訴訟費用由反訴被告負擔。

五、本判決第三項於反訴原告以新臺幣113萬元供擔保，得為假執行。但反訴被告如以新臺幣341萬3,000元為反訴原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

甲、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件被告即反訴原告（下逕稱被告）反訴起訴原聲明：原告即反訴被告（下逕稱原告）應給付其新臺幣（下同）266萬6,115元，及自民事答辯暨反訴狀

繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並願供擔保請准宣告假執行等語（見本院卷第103頁）；嗣於訴狀送達後，迭經變更，最終變更聲明如後（見本院卷第523、531至532頁），核屬擴張應受判決事項之聲明，揆諸上開規定，應予准許。

二、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，如專屬他法院管轄，或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。查原告提起本訴，主張其所有坐落屏東縣○○鄉○○段000000地號土地及其上同段721建號建物（即門牌號碼同鄉加社路187號，下合稱系爭不動產）前於民國111年4月29日設定登記普通抵押權予被告（收件字號屏登字第063640號，下稱系爭抵押權），惟系爭抵押權所擔保之債權已消滅，故請求被告塗銷系爭抵押權等項（見本院卷第15頁）。而被告則主張原告於承租其所有坐落同段2065地號土地上之坤烈畜牧場（下稱系爭豬舍）期間，因數度違反水污染防治法等相關規定，致系爭豬舍遭屏東縣政府環境保護局於111年3月23日勒令停工，並要求申請復工需裝設自動監測設施等，原告另積欠其111年11月租金，反訴請求原告給付341萬3,000元本息等語（見本院卷第103、523、531至532頁）。經核反訴與本訴防禦方法關係密切，且審判資料具有共通性、牽連性，依上開規定，應認被告所提反訴，亦應准許。

乙、實體方面：

壹、本訴部分：

一、原告起訴主張：原告（即代養戶）前向被告承租系爭豬舍，兩造並於110年10月26日簽立畜舍租賃契約書，約定租賃期間自110年10月20日起至111年10月19日止。若於租賃終止時，畜舍肉豬未售完，得自動延長至整批售完為止（下稱系爭租約）；原告另於111年4月29日設定登記系爭抵押權予被

告，作為系爭豬舍於111年4月29日前已發生罰款債務之擔保（下稱系爭抵押債權）。惟原告已將系爭租約存續期間先後遭屏東縣政府環保局裁罰86萬2,006元之罰鍰全數繳清完畢，並於租期屆至之111年底淨空搬離系爭豬舍，兩造間已無債權債務關係。基於抵押權之從屬性，系爭抵押債權清償日即111年12月31日即已到期而不存在，然被告迄不願塗銷系爭抵押權之登記，自有妨害原告對系爭不動產所有權之圓滿行使，爰依民法第767條第1項中段規定，提起本件訴訟等語。並聲明：被告應將系爭抵押權設定登記予以塗銷。

二、被告則以：原告於系爭租約存續期間，多次違法排放廢水，不僅污染土地外，亦遭屏東縣政府環保局連續開罰，被告不得以，乃與原告協議以系爭抵押權作為擔保，並於系爭抵押債權約明包含自111年4月8日起至交還系爭豬舍因違反污水防治法所生之裁罰及違約金等。縱原告有依約負擔行政罰鍰，然尚未回復至該豬舍原來之使用狀態，足見原告就系爭抵押債權並未全數清償履行等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

## 貳、反訴部分

### 一、被告反訴主張：

(一)原告於系爭租約存續期間，未妥善處理廢水，使廢水排放至地面，經屏東縣政府環保局依水污染防治法予以裁罰，並於111年3月23日勒令停工，要求系爭豬舍申請復工需裝設自動監測設施等，原告於承租期間，既未盡善良管理人之注意依約使用、維護系爭豬舍，自應負損害賠償責任請求之項目及金額如下。爰依系爭租約第2條及民法第184條第1項前段、第2項、第432條規定，請求擇一為有利之判決等語：

- 1.復工及裝設自動監測設施等工程費348萬8,000元。
- 2.被告於111年11月使用該場之租金2萬5,000元。
- 3.上開金額與原告前已給付之押租金10萬元扣抵，尚餘341萬3,000元（計算式：348萬8,000+2萬5,000—10萬）。

(二)並聲明：1.原告應給付其341萬3,000元，及其中266萬6,115

元自民事答辯暨反訴狀繕本送達翌日起，其餘74萬6,885元自民事答辯暨反訴（二）狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息；2.願供擔保，請准宣告假執行。

二、原告則以：我問過養豬協會，復工及裝設自動監測設施等工程費應該沒有被告反訴請求的這麼多錢，另對積欠被告111年11月租金2萬5,000元部分不爭執等語，資為抗辯。並聲明：1.被告之反訴及假執行之聲請均駁回；2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

參、兩造不爭執事項（見本院卷第483至484頁，部分文字依判決編輯略為修改）：

(一)兩造前於110年10月26日簽立系爭租約，由原告向被告承租位在屏東縣○○鄉○○段0000地號土地上系爭豬舍之畜舍及飼料相關設施養豬，第2條約定租期自110年10月20日起至111年10月19日止，如肉豬未售完，得自動延長至整批售完為止；第5條第2項約定原告應以善良管理人之注意使用系爭豬舍，除因天災地變等不可抗拒之情形外，因原告過失致系爭豬舍毀損，應負損害賠償責任。

(二)原告於系爭租約承租期間之110年10月19日、111年3月23日、111年10月12日，分別曾遭屏東縣政府保護局以系爭豬舍排放污水問題裁罰36萬7,000元、46萬2,000元、3萬3,006元等，前開罰鍰原告已全數繳清。

(三)原告於系爭租約承租期間，已繳納11201期申報水污染防治費5萬1,055元、111年7至12月水污費申報申報作業費1,700元。

(四)原告單獨所有之系爭不動產於111年4月29日設定登記系爭抵押權予被告，擔保之系爭抵押債權總金額82萬9,000元，其種類及範圍形式上為擔保原告對被告111年4月8日所立契約發生之債務，及自111年4月8日起至交還系爭豬舍止所產生的違反污水防治之裁罰款項及違約金，清償日期111年12月31日。

01 (五)兩造於111年4月8日簽立承諾書，約定原告提供系爭房地設  
02 定第二順位系爭抵押權予被告，擔保債權總金額82萬9,000  
03 元，原告承諾將於111年4月25日前先將46萬2,000元整之污  
04 水罰款一次繳清，剩餘36萬7,000元之罰款，最慢於111年6  
05 月底前一次繳清；系爭租約承租期間若還有其他罰則、罰  
06 款，亦由原告全數承擔繳付；日後若原告全數繳清罰，被告  
07 應無條交塗銷系爭抵押權之設定。

08 (六)兩造於成立系爭租約前之98年10月20日起，訴外人即被告之  
09 父李坤烈即已將系爭豬舍之畜舍及飼料相關設施出租予原告  
10 養豬，並約定每年年租金30萬元。

11 (七)李坤烈109年間過世，被告繼承系爭豬舍並於110年1月26日  
12 辦妥負責人之變更登記。

13 (八)被告之民事答辯暨反訴狀、民事答辯暨反訴（二）狀繕本分  
14 別於113年11月7日、115年2月11日送達原告。

15 肆、兩造爭執事項（見本院卷第484至485頁，部分文字依判決編  
16 輯略為修改）：

17 (一)原告依民法第767條1項中段規定，起訴請求被告塗銷系爭抵  
18 押權設定登記，有無理由？

19 (二)被告依民法第432條、第184條第1項前段、第2項規定，反訴  
20 擇一請求原告應給付復工及裝設自動監測設施等工程費348  
21 萬8,000元，有無理由？

22 (三)被告依系爭租約第2條約定，反訴請求原告給付111年11月之  
23 租金，有無理由？

24 伍、本院之判斷：

25 (一)原告依民法第767條1項中段規定，起訴請求被告塗銷系爭抵  
26 押權設定登記，有無理由部分：

27 1.按抵押權為不動產物權，非經登記，不生效力，抵押權人僅  
28 能依設定登記之內容行使權利；抵押權所擔保之債權種類及  
29 範圍究為何，亦應以設定登記之內容為準。次按普通抵押權  
30 為擔保制度之一環，旨在使債權人利用事前確保之方法，督  
31 促債務人履行債務，並於未來債務人不履行債務時，藉由抵

押權之實程序，就標的物賣得價金優先受償，以達滿足債權、填補損害之目的。為擴大擔保物權之利用效能，發揮媒介融資、提高資金運用效率、支援經濟活動等社會作用，抵押權所擔保之債權只須於實行時存在為已足，普通抵押權得以將來可能發生之債權為被擔保債權，普通抵押權所擔保之債權，為發生原因客觀存在之特定債權，包括債權額已確定或未確定之特定債權（最高法院111年度台上字第37號判決意旨參照）。再按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤觀察，以為判斷之基礎。

2. 查兩造於111年4月27日向屏東縣屏東地政事務所申請設定系爭抵押權時，檢附之承諾書載有：「現因坤烈畜牧場（即系爭豬舍）承租人郭明倫：1. 因違反污水排放防治法規定遭屏東縣政府環保局裁罰捌拾貳萬玖仟元整。…4. 承租人郭明倫承諾將於111年4月25日前先將肆拾陸萬貳仟元整之罰款一次先繳清，剩餘尾款叁拾陸萬柒仟元正最慢於111年6月底前將尾款繳清。5. 承租期間，若還有其他罰責、罰款，亦全數承擔、繳付。…」（見本院卷第171頁）。而經本院依當事人訊問程序訊問兩造，原告陳稱：我忘記當時知不知道豬舍已經被停工，被告是怕我沒有去繳罰款才去做系爭抵押權設定，當時承諾書沒有約定包含復工、清運等費用等語（見本院卷第528頁），核與被告稱：設定系爭抵押權時，我忘記系爭豬舍已有無被勒令停工，當時有兩筆共80幾萬元的罰款，我沒有想到復工這麼冗長、費用這麼高等語大致相符（見本院卷第528頁），可徵兩造對系爭抵押權所擔保之債權為111年4月25日前，系爭豬舍已發生之違反水污染防治法罰鍰，未及於系爭豬舍後續復工、裝設自動監測設施等工程費範圍，應堪認定。是原告訴請被告塗銷系爭抵押權，自屬有據。

01 (二)被告依民法第432條、第184條第1項前段、第2項規定，反訴  
02 擇一請求原告應給付復工及裝設自動監測設施等工程費348  
03 萬8,000元，有無理由部分：

04 1.按承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有生  
05 產力者，並應保持其生產力。承租人違反前項義務，致租賃  
06 物毀損、滅失者，負損害賠償責任。但依約定之方法或依物  
07 之性質而定之方法為使用、收益，致有變更或毀損者，不在  
08 此限，民法第432條定有明文。次按負損害賠償責任者，除  
09 法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之  
10 原狀；第1項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費  
11 用，以代回復原狀，民法第213條第1項、第3項亦分別定有  
12 明文。

13 2.被告反訴主張被告於系爭租約存續期間，違反排放污水致為  
14 系爭豬舍遭屏東縣政府環境保護局裁處停工等，如申請復  
15 工，需同時完成自動監測設施等設施等，需花費348萬8,000  
16 元等語，並有屏東縣政府114年1月22日屏府環查字第  
17 1148002289號函暨附件、巨揚大川工程有限公司之估價單等  
18 件為據（見本院卷第257至358、427至437頁）。再依屏東縣  
19 政府環境保護局115年4月20日屏環水字第1159006343號函略  
20 為：「依據水污染防治措施及檢測申報管理辦法第56條第1  
21 項第2款及第5項第1款第1目規定，坤烈畜牧場（即系爭豬  
22 舍）前經屏東縣政府裁處停工並申請復工，應於核准復工  
23 前，向本局申請並完成水量自動監測設施、水質自動監測設  
24 施、攝錄影監視設施、連線傳輸設施、廢（污）水（前）處  
25 理設施獨立專用電子式電度表之設置」（見本院卷第517至  
26 518頁），可知原告於系爭租約存續期間，因非法排放廢污  
27 水至場外地面水體，致系爭豬舍遭屏東縣政府環境保護局於  
28 111年3月23日裁處立即停工及停止排放廢水，堪認原告未盡  
29 承租人善良管理人之注意，致污染系爭豬舍附近之地面水體  
30 而遭裁罰，依上開規定，原告自應負損害賠償責任。

31 3.復查，被告提出之巨揚大川工程有限公司之估價單記載略

以：系爭豬舍之復工及裝設自動監測設施等工程內容包含既有污水處理系統整理改善、污水自動監測（視）系統建置，以及復工試運轉及查核配合作業等，其工程項目包含復工計劃書與工程計畫書、污水自動監測（視）措施說明書、各污水處理池底污泥清除及合法清運、固液分離設備檢修與功能補強、污水池液位自動監測系統建置、影像監視系統建置、電磁式流量計、資訊傳輸與即時監控平台建置、污水處理設施專用電子式電度表、試運轉、採樣及復工現勘查核配合等語（見本院卷第427至437頁），堪屬系爭豬舍之復工及裝設自動監測設施等工程內容及範圍，則被告請求原告賠償該復工及裝設自動監測設施等工程費348萬8,000元，為有理由，應予准許。至被告辯稱，其曾問過養豬協會，復工及裝設自動監測設施等工程費應該沒有被告反訴請求的這麼多錢等語，僅係空口泛稱，未提出任何具體事證，自不足採。

4. 本院既依被告反訴主張民法第432條規定為其有利之判決，自無庸另就其依選擇合併主張之民法第184條第1項前段、第2項規定部分再為論斷，併此敘明。

(三) 被告依系爭租約第2條約定，反訴請求原告給付111年11月之租金，有無理由部分：

1. 依系爭租約第2條第2項約定：「租賃期間：自民國110年10月20日起至民國111年10月19日止，計1年12個月。若於租賃前終止時，畜舍內肉豬未售完時，得自動延長至整批售完為止」（見本院卷第23頁），經兩造對該約定意旨應為，倘原告之豬隻於111年10月19日未售完，則系爭租約自動延長至該批豬隻出售為止乙節不爭執（見本院卷第526頁）。

2. 查被告指稱原告積欠其111年11月租金2萬5,000元，為原告所不爭（見本院卷第193頁），堪以認定，則被告反訴請求原告給付前開租金，自屬有據。

(四) 按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力（最高法院87年度台上字

第1631號判決意旨參照）。查兩造均不爭執原告確有依系爭租約第3條第2項約定給付押租金10萬元予被告（見本院卷第193、240頁）；又原告應賠給付被告上開復工及裝設自動監測設施等工程費348萬8,000元、111年11月租金2萬5,000元，業如前述，復扣除押租金10萬元後，原告仍應給付341萬3,000元予被告（計算式：348萬8,000+2萬5,000-10萬）。從而，被告請求原告給付341萬3,000元，即有理由。

(五)末按因回復原狀而應給付金錢者，自損害發生時起，加給利息；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第213條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。查被告反訴請求原告應負損害賠償責任，核屬因回復原狀而應給付金錢之情形，則被告請求原告給付自民事答辯暨反訴狀、民事答辯暨反訴（二）狀繕本送達翌日即113年11月8日、115年2月12日（送達證書、收件回執各見本院卷第161、475頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，亦為法之所許。

陸、綜上所述，原告依民法第767條1項中段規定，訴請被告塗銷系爭抵押權設定登記，為有理由，應予准許。被告反訴依系爭租約第2條及民法第432條規定，請求原告給付341萬3,000元，及其中266萬6,115元自113年11月8日起，其餘74萬6,885元自115年2月12日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，亦屬正當，併應准許。被告反訴部分陳明願供擔保，聲請宣告假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額予以准許，併依職權酌定相當擔保金額，為被告免為假執行之宣告。

柒、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

捌、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

01 中 華 民 國 115 年 5 月 7 日  
02 民事第一庭 法 官 沈蓉佳  
03 以上正本係照原本作成。  
04 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若  
05 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不  
06 命補正逕行駁回上訴。  
07 中 華 民 國 115 年 5 月 7 日  
08 書記官 鄒秀珍