

臺灣士林地方法院民事判決

113年度訴字第835號

原告 劉真希

訴訟代理人 劉輝雄

被告 行銀目項股份有限公司

(原名稱：貽信開發建設股份有限公司)

法定代理人 吳樵

上列當事人間請求辦理抵押權登記事件，本院於民國113年11月8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：

一、按其他因不動產涉訟者，得由不動產所在地之法院管轄，民事訴訟法第10條第2項定有明文。查本件涉訟之不動產位於新北市汐止區，是依上開規定，本院就本件自有管轄權。

二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

三、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。查原告原聲明：被告應就本案標的物建物門牌號碼：新北市○○區○○路000巷00號3樓所在房地之權利：1. 建物：汐止區崇德段建號2656。權利範圍1/2；2. 土地：汐止區崇德段地號1115。權利範圍1/6；增加設定抵押權內容違約金新臺幣（下同）200萬元予原告。（本院卷第12頁）嗣於本院民

01 國113年11月8日言詞辯論期日，將其聲明補充為：被告應將  
02 附表所示抵押權（下稱系爭抵押權）之違約金部分，增加設  
03 定登記「違約金新臺幣200萬元」（本院卷第123至124  
04 頁）。核原告所為，僅補充其事實上之陳述，並未變更訴訟  
05 標的，依上開規定，不生訴之變更或追加之問題，合先敘  
06 明。

07 貳、實體方面：

08 一、原告主張：被告前於104年10月20日與訴外人陳力維簽訂  
09 「貽信開發建設股份有限公司借貸契約書」（下稱系爭借貸  
10 契約），約定借款10萬元，其中第5條約定若被告無法履行  
11 支付陳力維應得報酬，則陳力維可向被告主張每日懲罰性違  
12 約金為2,000元不斷累加，直至債務全部清償為止。嗣陳力  
13 維與伊簽訂債權讓與契約書（下稱系爭債權讓與契約），將  
14 上開借款債權讓與伊，並將此項債權讓與情事通知被告，且  
15 將系爭抵押權讓與登記予伊。惟系爭抵押權之違約金部分漏  
16 載「每日懲罰性違約金為2,000元不斷累加」，又伊對被告  
17 之違約金已累加至434萬元，伊願將之降為200萬元，乃請求  
18 被告應就系爭抵押權內容，配合伊辦理增加違約金200萬元  
19 記載之登記。爰依系爭借貸契約第5條約定、民法第297條、  
20 第861條規定提起本件訴訟等語，並聲明：如前揭補充後之  
21 聲明。

22 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳  
23 述。（按：本院卷第50、51頁民事答辯狀之被告印文係彩色  
24 影印，尚無從認定係被告提出之書狀）

25 三、得心證之理由：

26 （一）按抵押權所擔保者為原債權、利息、遲延利息、違約金及  
27 實行抵押權之費用。但契約另有約定者，不在此限，民法  
28 第861條第1項定有明文。亦即除非另有特別排除之約定，  
29 否則抵押權擔保效力，當然及於利息、遲延利息、違約  
30 金，不以登記為必要（最高法院98年度台上字第1594號判  
31 決要旨參照）。

01 (二) 原告主張其自陳力維受讓系爭借貸契約所載之債權及系爭  
02 抵押權，且其依系爭借貸契約對被告之違約金債權已累加  
03 至434萬元，又系爭抵押權之違約金內容部分有所漏載，  
04 其得請求被告就系爭抵押權之違約金部分，增加設定登記  
05 違約金200萬元等情，固提出系爭借貸契約、系爭債權讓  
06 與契約、系爭抵押權之他項權利證明書、聲請支付命令  
07 狀、新北地院112年度司促字第26434號支付命令暨確定證  
08 明書為證（本院卷第16至40頁），然查：系爭借貸契約第  
09 5條約定：「若甲方（即被告）無法履行支付乙方（即陳  
10 力維）應得報酬，則視同清償日到期，乙方得以本合約，  
11 及他項權利證明書公契正本，利息匯款存摺，向擔保標的  
12 物所在地之法院，申請強制執行且自違約日起，乙方可向  
13 甲方主張每日懲罰性違約金為2,000元不斷累加，直至債  
14 務全部清償為止」等語（本院卷第16頁）。又系爭抵押權  
15 原係被告為擔保其因系爭借貸契約對陳力維所負之借款債  
16 務所設定登記予陳力維，嗣經陳力維讓與登記予原告，有  
17 土地登記申請書可稽（本院卷第102至118、84至98頁），  
18 是依前揭說明，系爭借貸契約第5條所約定之違約金債  
19 權，當然為系爭抵押權之擔保效力所及，不以登記為必  
20 要。原告主張其所請求增加設定登記之違約金債權，既為  
21 系爭借貸契約第5條約定之違約金，則有無增加設定登記  
22 之必要，已非無疑。再者，原告請求增加設定登記者，乃  
23 其自行依系爭借貸契約第5條約定所計算並酌減後之具體  
24 金額200萬元，並非系爭借貸契約第5條所約定之違約金債  
25 權之約定本身，難認陳力維與被告間就違約金之數額為20  
26 0萬元有所約定，亦無從認定系爭抵押權設定登記時，陳  
27 力維與被告就違約金數額200萬元有登記之合意，則原告  
28 依系爭借貸契約第5條約定、民法第297條、第861條規  
29 定，請求就系爭抵押權增加設定登記違約金200萬元，難  
30 認有據。

31 四、綜上所述，原告依系爭借貸契約第5條約定、民法第297條、

01 第861條規定，請求被告應將系爭抵押權之違約金部分，增  
02 加設定登記「違約金新臺幣200萬元」，為無理由，應予駁  
03 回。

04 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
05 審酌，核與本件判決結果不生影響，爰不再逐一論列，附此  
06 敘明。

07 六、據上論結，本件原告之訴為無理由，爰判決如主文。

08 中 華 民 國 113 年 12 月 13 日

09 民事第三庭 法官 毛彥程

10 以上正本係照原本作成。

11 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  
12 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  
13 命補正逕行駁回上訴。

14 中 華 民 國 113 年 12 月 13 日

15 書記官 張淑敏

16

抵押權附表	
不動產標示	抵押權設定登記內容
新北市○○區○○段0 000○號建物 -----	登記機關：新北市板橋地政事務所 權利種類：普通抵押權 登記日期：112年9月6日
新北市○○區○○段0 000地號土地	收件字號：板汐登字第006860號 權利人：劉真希 債權額比例：全部1分之1 擔保債權總金額：新臺幣10萬元 擔保債權種類及範圍：擔保債務對抵押 權人於104年10月20日所立金錢借貸契 約所發生之債務 清償日期：106年10月19日 利息（率）：每月本金0.5% 遲延利息（率）：無

	<p>違約金：第一年提前解約違約金本金20%；第二年提前解約違約金本金20%。</p> <p>其他擔保範圍約定：債權人與債務人約定，若因擔保品買賣，債權人必須配合塗銷抵押權，並且由債務人提供其他經債權人同意之物件重新設定為擔保品，若債務人於物件買賣時尚未配合轉換擔保品，則視為債權人違約，債務人只需法運提存八成債務金額。</p> <p>債務人及債務額比例：貽信開發建設股份有限公司，債務額比例全部。</p> <p>權利標的：所有權</p> <p>設定權利範圍：</p> <p>新北市○○區○○段0000○號建物權利範圍2分之1</p> <p>新北市○○區○○段0000地號土地權利範圍6分之1</p> <p>設定義務人：貽信開發建設股份有限公司</p>
--	--