

臺灣士林地方法院民事判決

113年度重訴字第223號

原告 欣偉傑建設股份有限公司

法定代理人 曾勤

訴訟代理人 謝其演律師

被告 保勝投資股份有限公司

法定代理人 劉偉龍

訴訟代理人 宋易軒律師

劉煌基律師

複代理人 趙昀捷律師

上列當事人間請求塗銷抵押權登記事件，本院於民國114年1月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地及坐落同小段三五五三、三五七○建號建物，如附表所示於民國一一年五月十八日設定登記、以保勝投資股份有限公司為權利人、以欣偉傑建設股份有限公司為義務人、擔保債權總金額新臺幣肆仟貳佰伍拾捌萬陸仟參佰貳拾元之抵押權登記塗銷。

訴訟費用由被告負擔。

事 實 及 理 由

一、原告主張：

(一)兩造於民國107年11月29日及109年10月14日就如附表所示等21筆土地，分別簽訂房屋土地預定買賣契約書，由被告向原告購買編號第A11-3F、A14-3F、A1-5F、A8-5F、A4-7F、A6-7F、A8-7F、A4-8F、A8-8F、A6-9F、A6-10F、A8-10F、A6-11F、A7-11F、A8-11F、A3-16F、A3-20、21F，共計17戶房屋及位於地下四層之編號第10、17、18、26、27、30、31、33號及位於地下二層之編號第17號，共計9位之汽車停車位，

01 約定總價金新臺幣（下同）3億1,596萬元，被告前已給付原
02 告2億7,000萬元，尚餘4,596萬元尾款未付。

03 (二)嗣因原告之事由，兩造合意將編號第A8-5F、A7-11F、A3-16
04 F之房屋及位於地下第四層編號第33號之機械汽車停車位，
05 由原告以支付9,340萬元之解約金之方式進行解約，並另行
06 支付代書費、稅金等行政雜費合計90萬5,400元，總計9,430
07 萬5,400元（下稱系爭解約金），並簽訂增補契約書，約定
08 系爭解約金之給付方式，分三期之方式給付，各期金額為4,
09 881萬6,800元（51.76%）、3,548萬8,600元（37.63%）、1,
10 000萬元（10.6%）。為擔保第2期款，而將附表所示之不動
11 產（下稱系爭不動產）設定如附表所示之最高限額抵押權
12 （下稱系爭抵押權），系爭抵押權設定之金額依增補契約書
13 第1條第2項及第3條約定，為第二期款之1.2倍即4,258萬6,3
14 20元，而原告業已清償第二期款，被告卻遲不同意塗銷系爭
15 抵押權，為此依增補契約書第1條第2項、民法第231條第1
16 項、第213條第1項、第179條後段規定，請求擇一為有利判
17 決等語。並聲明：被告應將系爭不動產於111年5月18日設定
18 之系爭抵押權登記塗銷。

19 二、被告則以：系爭抵押權登記於擔保債權總類及範圍中記載
20 「擔保債務人對抵押權人現在（包括過去所負現在尚未清
21 償）及將來在本抵押權設定契約書約定最高限額內所負之債
22 務，包括下列債務類別：借款、保證、透支、信用卡契約、
23 票據、貼現、買入光票、承兌、墊款、委任保證、以債務人
24 為買方或賣方之應收帳款契約。」，而兩造簽訂增補契約書
25 迄今，原告尚欠被告第三期款即1,000萬元未給付，原告僅
26 空言系爭抵押權登記係為擔保第2期款而設，並未提出客觀
27 事證相佐，其主張顯然無據等語，資為抗辯。並聲明：原告
28 之訴駁回。

29 三、本院之判斷：

30 (一)原告主張兩造間簽訂增補契約書，並就系爭不動產設定系爭
31 抵押權，原告已給付增補契約書中約定之第一、二期款項等

01 情，為被告所不爭執，原告此部分主張應堪信為真實。惟就
02 原告主張被告應辦理塗銷系爭抵押權一節，則為被告所否
03 認，並以前詞置辯。

04 (二)依增補契約書第1條第1項第2款約定：「乙方（即原告）應
05 於簽立本契約書時交付甲方（即被告）所簽署與第二期款、
06 第三期款同數額之二張本票（乙方同意授權甲方自行填具付
07 款日期），待乙方繳清第二期款、第三期款時，甲方應分別
08 立即返還之」，同條第2項約定：「第二期款35,488,600元
09 整：取得銀行核貸通知書時，甲方同意塗銷抵押權設定並於
10 上開房車產權過戶至乙方或乙方指定之第三人名下，即乙方
11 或乙方指定之第三人已完成核貸銀行之抵押權設定登記日起
12 三日內，應即開立本行支票給付甲方。本期款至遲應於111
13 年4月8日前完成給付」，及第3條約定：「乙方應於111年1
14 月25日前完成塗銷他項權利，並配合用印塗銷信託登記等相
15 關地政文件，以利甲方連件辦理上開房車設定抵押權事宜
16 （抵押權設定金額為第二期款之1.2倍）」（見臺灣臺北地
17 方法院113年度重訴字第330號卷第14、15頁）。從上開約定
18 內容文字觀之，原告於簽署增補契約書後，為擔保分期款之
19 給付，除簽發同第二、三期款面額之本票外，亦以第二期款
20 1.2倍之數額設定系爭抵押權，同時約定第二期款於取得銀
21 行核貸通知書時，即辦理系爭抵押權塗銷等情。

22 (三)依證人即原告負責財務之員工羅淑女於審理中證稱：原本
23 是要向被告公司贖回三戶，拿贖回的三戶去跟銀行抵押借款或
24 是跟別的地方借款，借款後要拿到銀行的核貸通知是指這個
25 意思，但他們跳過程序沒有向銀行借款，直接跟被告公司約
26 到臺灣銀行去直接交付原證3之臺灣銀行、台北富邦銀行本
27 票，所以第二期就已經付清了，所謂銀行核貸是被告公司為
28 了要保障權益，所以一定要先設定，被告公司看到向銀行借
29 款、銀行也核准了，被告公司才會塗銷抵押權，可是因為他
30 們已經跳過銀行直接籌錢給被告公司，所以沒有核貸通知，
31 第三期款一千萬元還沒付，但有開原告公司具名的商業本票

01 做擔保等語（見本院卷第86-88頁筆錄），證述系爭抵押權
02 係用以擔保第二期款，第二期款雖預計向銀行貸款，惟原告
03 業已自行籌款並給付完畢等情。

04 (四)按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約
05 即為成立，民法第153條第1項定有明文。另解釋意思表示，
06 應探求當事人真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條亦
07 有明定。故解釋當事人之契約，應於文義上及論理上詳為推
08 求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂
09 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
10 料，本於經驗法則及誠信原則，從該意思表示所根基之原因
11 事實、主要目的、經濟價值、社會客觀認知及當事人所欲表
12 示之法律效果，作全盤之觀察，以為判斷之基礎，不得拘泥
13 字面或截取書據中一、二語任意推解，致失真意（最高法院
14 39年台上字第1053號判決先例、106年度台上字第40號判決
15 意旨參照）。本院綜合上情，審酌系爭抵押權設定之目的在
16 於擔保第二期款之支付，縱使原告未以銀行核撥貸款方式給
17 付，但於原告另以其他方式支付第二期款時，被告未有反對
18 之意思，且此情形亦無損及被告債權之滿足。準此，就系爭
19 抵押權塗銷之約定，目的在於確保第二期款債權獲得清償，
20 而非就第二期款給付方式之限制。原告既已給付第二期款，
21 系爭抵押權擔保之債權已獲清償，已符合增補契約書第1條
22 第2項約定目的，原告依該條約定，請求被告塗銷系爭抵押
23 權，應屬有據。

24 四、綜上所述，原告依增補契約書第1條第2項約定，請求被告塗
25 銷系爭抵押權，為有理由，應予准許。

26 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用
27 之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，
28 自無一一詳予論駁之必要，併此敘明。

29 六、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，判決
30 如主文。

31 中 華 民 國 114 年 2 月 12 日

民事第四庭

法官 辜 漢 忠

以上正本係照原本作成。

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，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中華民國 114 年 2 月 12 日

書記官 林 蓓 娟

附表：

編號	不動產標示	抵押權設定內容
1	臺北市大同區玉泉段一小段 520、521、522、523、524、525、526、527、528、529、530、532、533、534、534-2、535、536、537、538、538-2、560-2地號等21筆土地（現已合併為同段520地號土地） 權利範圍：00000000分之133850	權利種類：最高限額抵押權 登記日期：111年5月18日 登記字號：古建字第011360號 權利人：保勝投資股份有限公司 統一編號：00000000 住址：臺北市○○區○○路○段00號9樓 債權額比例：全部 擔保債權總金額：新臺幣42,586,320元 擔保債權確定日期：141年4月11日 清償日期：依照各個契約約定 債務人及債務額比例：欣偉傑建設股份有限公司， 債務比例全部
2	臺北市○○區○○段○○段 0000○號建物（門牌號碼臺 北市○○區○○街0號5樓之 7）	權利標的：所有權 土地標的登記次序：0000 0000 土地設定權利範圍：00000000分之133850 建物標的登記次序：0003
3	臺北市○○區○○段○○段 0000○號建物（門牌號碼臺	建物設定權利範圍：全部 證明書字號：111北建字第003228號

(續上頁)

01

	北市○○區○○街0號11樓 之5)	共同擔保地號：玉泉段一小段520地號 共同擔保建號：玉泉段一小段3553、3570建號
--	----------------------	--