

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度訴字第307號

原告 陳俊成

訴訟代理人 柯淵波律師

被告 長印開發有限公司

法定代理人 陳榮銘

上列當事人間請求塗銷抵押權登記事件，經本院於民國112年4月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落臺南市○○區○○段00地號土地及其上臺南市○○區○○段0000○0000○號建物（建物門牌：臺南市○○區○○路000號11樓之6、7）之臺南市永康地政事務所普字第52660號最高限額抵押權（登記日期：民國107年4月24日）予以塗銷。

二、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

（一）、緣於民國（下同）109年3月26日，原告（甲方）、被告之法定代理人陳榮銘（乙方）、陳國振（丙方），三方共同簽訂「債務承擔及分期攤還契約書」（下稱系爭契約書），並於臺灣臺北地方法院所屬民間公證人鄭艾倫事務所辦理公證（下稱系爭公證書）。

（二）、三方約定：「於甲方依約定新臺幣（下同）500萬元全部清償後，乙方應無條件配合塗銷抵押權，相關代書費及規費等由甲方負擔。」，然今甲方即原告已依約償還乙方即被告公司500萬元（原證2），屢經口頭催促及書面催告，被告均置之不理（原證3），拒不配合辦理塗銷系爭抵押權登記，致生損害於原告。爰依系爭契約書之法律關係請求判決如主文所示等語。

（三）、聲明（見本院卷第13頁）：

01 ①、被告應將坐落臺南市○○區○○段00地號土地及其上臺南市
02 ○○區○○段0000○0000○號建物（門牌號碼：臺南市○○
03 區○○○路000號11樓之6、7）於臺南市永康地政事務所
04 （登記日期：107年4月24日，登記字號：普字第052660號）
05 所為之最高限額抵押權予以塗銷。

06 ②、訴訟費用由被告負擔。

07 二、被告答辯略以：

08 (一)、被告在系爭公證書之系爭契約書第四條已約定由鈞院管轄，
09 這是被告的疏忽，沒有注意到，故被告對於程序事項之管轄
10 部分，不爭執。

11 (二)、系爭借款是訴外人陳國振的借款，為何要由原告代償，這很
12 奇怪，但被告還是收受了原告清償的500萬元，此部分不爭
13 執。可是，系爭借款實際上應該是欠615萬元，所以原告代
14 償500萬元（原告是分期清償），還有115萬元未獲清償，系
15 爭契約書約定此部分（115萬元）由陳國振自己清償，然陳
16 國振迄今未依約清償，故被告拒絕塗銷系爭抵押權。

17 (三)、系爭公證書是沒有寫到利息的部分，但當初約定之利息為週
18 年利率18%之民間貸款利率，共有4年未曾還款，故利息約
19 計432萬元，這部分原告或陳國振也都沒有給付。

20 (四)、系爭公證書及契約書上的簽名及公司大小章印文均為真正，
21 但被告還是覺得要615萬元全數清償之後，被告才願意塗銷
22 系爭抵押權等語。

23 (五)、聲明（見本院卷第121頁）：

24 ①、原告之訴駁回。

25 ②、訴訟費用由原告負擔。

26 三、法院之判斷：

27 (一)、按解釋意思表示，固須探求當事人之真意，不能拘泥於所用
28 之文字，但所用之文字業已表示當事人真意，無須別事探求
29 者，即不得反捨所用之文字而更為曲解（最高法院109年度
30 台上字第65號判決意旨參照）。次按當事人對於他造主張之
31 事實，於言詞辯論時不爭執者，視同自認。民事訴訟法第28

01 0條第1項本文定有明文。

02 (二)、經查，原告主張與被告訂有系爭契約書及公證書、業已依約
03 代償500萬元等事實，業據原告提出系爭契約書與公證書、
04 陽信商業銀行無摺存款送款單、土地及建物第一類登記謄
05 本、高雄地方法院郵局第47號存證信函、收件回執附卷為證
06 （見本院卷第21至61頁），且為被告於言詞辯論時所不爭
07 執，依民事訴訟法第280條第1項規定，視同自認，自堪信為
08 真正。

09 (三)、雖被告辯稱：然陳國振尚未清償餘款115萬元，故拒絕依約
10 塗銷系爭抵押權云云，惟查，系爭契約書第三條抵押權約定
11 之第2點業明載：「於甲方（原告）依約定500萬元全部清償
12 後，乙方（被告）應『無條件』配合塗銷抵押權，相關代書
13 費及規費等由甲方負擔。」、至餘款115萬元部分則亦約明
14 於第四條其他約定之第1點：「另115萬元債務，丙方（陳國
15 振）應於110年3月26日前以一次或分次清償完畢。」等語在
16 卷（見本院卷第26頁），從而，系爭契約書文字業已表示當
17 事人之真意，亦即於原告清償500萬元之後，被告即負有塗
18 銷系爭抵押權之義務無訛。再參以，系爭公證書第四條「公
19 證人實際體驗情形」之第(二)項記載：「3.公證人『說明』，
20 如甲方依約清償500萬元完成後，乙方應配合塗銷抵押
21 權。」等語明確（同卷第23頁），被告復於公證書頁末緊連
22 處之乙方欄位簽名「陳榮銘」及蓋印被告公司之大小章（同
23 卷第24頁），被告對於上開簽名及印文之真正均不爭執（同
24 卷第122頁筆錄），且核與被告當庭提出之答辯狀上之簽名
25 及公司大小章印文以肉眼客觀審之堪認相符（同卷第125、1
26 27頁），並有原告提出之三方簽訂系爭公證書、契約書之現
27 場照片附卷可佐（同卷第34頁），由此益徵，兩造與陳國振
28 三方於鄭艾倫民間公證人事務所處作成之系爭公證書之形式
29 及內容均屬真正，且被告對於上開約定之意義知之甚明。揆
30 諸首揭最高法院判決意旨，本件即不得反捨所用之文字而更
31 為曲解。

01 (四)、況查，被告之法定代理人陳榮銘自103年間出資受讓登記為
02 被告之負責人（唯一董事）迄今，業已經營被告公司近10年
03 時間，而被告公司資本額為500萬元，規模非小（見本院卷
04 第129頁公司變更登記事項表），其復自承為實際負責人、
05 均自己經營處理公司事務等語（同卷第123頁筆錄），佐以
06 被告年近75歲（同卷第117頁戶籍謄本），為智識正常之成
07 年人、具有豐富社會及商業經驗，衡諸邏輯法則及經驗法
08 則，亦難謂其對於系爭契約書及公證書之文字內容有何不解
09 之餘地。從而，被告此節辯解，並非有理，洵無可採。

10 四、結論：

11 (一)、原告依系爭公證書所公證之系爭契約書第三條第2點之約
12 定，請求被告將坐落臺南市○○區○○段00地號土地及其上
13 臺南市○○區○○段0000○○0000○號建物（建物門牌：臺南
14 市○○區○○路000號11樓之6、7）之臺南市永康地政事
15 務所普字第52660號最高限額抵押權（登記日期：107年4月2
16 4日）予以塗銷，為有理由，應予准許。

17 (二)、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

18 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
19 經審酌後認於本判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘
20 明。

21 中 華 民 國 112 年 4 月 28 日
22 民事第五庭 法 官 吳金芳

23 以上正本證明與原本無異。

24 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
25 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
26 20日內補提上訴理由狀（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
27 應一併繳納上訴裁判費。

28 中 華 民 國 112 年 4 月 28 日
29 書記官 李崇文