臺灣臺中地方法院民事簡易判決

109年度中簡字第1064號

原　　告　林美津

被　　告　廣三建設股份有限公司

法定代理人　葉李杏桃

上列當事人間請求塗銷抵押權登記事件，經本院於民國109 年5月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將原告所有坐落臺中市○區○○○段○○○號土地、面積1078平方公尺、權利範圍36/10000，及其上同段12849建號建物（即門牌號碼臺中市○區○村路○段○○號14樓之1）、總面積21.89平方公尺、權利範圍全部，由臺中市地政事務所以民國86年普字第156820號收件並於民國86年5月15日設定登記之擔保債權總金額為新臺幣貳拾萬元，存續期間自民國86年4月24日起至民國89年3月24日止之抵押權登記予以塗銷。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

被告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。

貳、實體事項：

一、原告主張：緣坐落臺中市○區○○○段○○○號土地及坐落同段12849 建號即門牌號碼為臺中市○區○村路○段○○號14樓之1 號建物（以下合稱系爭不動產）均為原告所有。緣訴外人鍾立群前向被告購買門牌號碼為臺中市○○區○○路○○○○ 號建物（下稱系爭房屋），由原告提供系爭不動產設定普通抵押權（下稱系爭抵押權）予被告，擔保借款債權總額新臺幣（下同）200,000 元。系爭抵押權存續期間自民國86年4 月24日起至89年3 月24日止，自89年3 月24日系爭抵押權存續期屆滿日起，以請求權時效15年計算，被告之請求權亦已於104 年3 月24日罹於時效，加上實行抵押權時效為5 年，被告迄未實行系爭抵押權，依民法第880 條規定，系爭抵

押權自已歸於消滅。又因系爭抵押權之存在，致使原告就系爭不動產所有權行使之圓滿性，客觀上有所妨害。爰依民法第767 條規定，訴請被告塗銷系爭抵押權設定登記等語。並聲明：如主文所示。

二、被告則具狀辯稱略以：被告與訴外人鍾立群間就系爭房屋曾簽訂預售屋買賣契約，並於86年4月間完成交屋，且同時就積欠之房屋尾款47,781元辦理抵押權設定登記，兩造間並未有契約關係存在，被告曾於105年5月3日對訴外人鍾立群請求繳付尾款，生時效中斷效力，被告否認原告有適用民法第125、880條主張抵押權消滅等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡訴訟費用由原告負擔。㈢如受不利判決，請准供擔保免為假執行。

三、法院之判斷：

㈠原告主張系爭不動產均為原告所有，緣訴外人鍾立群前向被告購買系爭房屋，由原告提供系爭不動產設定系爭抵押權予被告，擔保借款債權總額200,000 元，系爭抵押權存續期間自86年4 月24日起至89年3 月24日止之事實，業據其提出建物登記第一類謄本、土地登記第一類謄本、經濟部商業司公司登記資料為證，且為被告所不爭執，此部分事實堪信為真。

㈡按以抵押權擔保之債權，其請求權已因時效而消滅，如抵押權人，於消滅時效完成後，5 年間不實行其抵押權者，其抵押權消滅。請求權，因15年間不行使而消滅，民法第880 條、第125 條前段亦有明文。系爭抵押權之存續期間為自86年4 月24日至89年3 月24日，故被告對原告之尾款請求權至遲自89年3 月24日起即處於可得行使之狀態，則自89年3 月24日起算15年，至104 年3 月23日止，該債權之請求權即因時效完成而消滅；又被告未於系爭抵押權擔保之債權消滅時效完成後5 年內即109 年3 月23日前實行其抵押權，是系爭抵押權亦已因5 年之除斥期間經過而消滅。而系爭抵押權登記若未予塗銷，顯對原告就系爭不動產之所有權有所妨害，故

原告本於系爭不動產所有權人之地位，請求被告塗銷系爭抵押權之設定登記，自屬有據。

㈢綜上所述，原告依民法第767條規定，請求被告將系爭抵押權設定登記予以塗銷，為有理由，應予准許。另被告固聲明如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行云云，惟原告提起之本件訴訟係請求判命被告為一定之意思表示，依法自判決確定時即視為已為其意思表示（強制執行法第130條參照），地政機關應本於判決為塗銷登記，自無宣告假執行之餘地，則被告亦無聲明願供擔保免為假執行之必要，被告此部分之請求容有誤會，爰不為審酌，併此敘明。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，經審酌後均與判決之結果不生影響，爰不另一一論述，附此敘明。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　4　　日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法　官　曹宗鼎

以上正本係依原本作成

如不服本判決，應於送達後二十日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後二十日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　4　　日

書記官　王麗麗