

民法判解

利息是否須經登記始為普通抵押權之效力所及 最高法院98年度台上字第1594號判決

【事實摘要】

上訴人就附表編號一至十二所列各筆土地【下稱系爭土地（二）】，於七十九年四月二日取得第二順位抵押權登記，以共同擔保對大碾米工廠之債權，權利價值二十九萬二千七百五十元。又上揭抵押登記，為普通抵押權，非最高限額抵押權。本件上述抵押權登記，其權利價值分別如上，至於契約無其他約定事項，亦即利息、遲延利息、違約金及其他登記事項，均為空白，有所附各筆土地登記謄本他項權利各該抵押權末欄所載其他登記事項（空白）足參，故被上訴人僅於抵押權範圍內負擔有限之物保責任。至上訴人主張之系爭抵押權設定契約書附件，即抵押權設定契約其他約定事項（下稱系爭約定事項），非兩造所協議，該附件上並無被上訴人之簽署。爰請求確認：（一）上訴人就被上訴人以所有系爭土地（一），共同擔保之抵押債權，於超過一百八十九萬六千三百十元範圍不存在；（二）確認上訴人就被上訴人以所有系爭土地（二），共同擔保之抵押債權，於超過二十九萬二千七百五十元範圍不存在之判決。

【關鍵字】

抵押權擔保債權之範圍、公示原則。

【判決要旨】

按關於抵押權所擔保之債權，如未於土地登記簿一一記載，非不得於抵押權人聲請登記時所提出之抵押權設定契約書，視為登記簿之附件，在該契約書上記載之該抵押權所擔保之債權，亦得視為抵押權效力所及。民法第861條規定，抵押權所擔保者為原債權、利息、遲延利息、違約金及實行抵押權之費用，但契約另有約定者，不在此限。亦即除非另有特別排除之約定，否則抵押權擔保效力，當然及於利息、遲延利息、違約金，不以登記為必要。

【高點法律專班】

版權所有，¹⁵重製必究！

【學說見解】

本判解涉及之爭點為利息之約定，是否須經登記，始為普通抵押權之效力所及？關於此爭點實務與學說有不同見解，分述如下：

一、實務見解：

98年度台上字第1594號判決之見解即認為利息債權不須經登記即得為抵押權效力所擔保。

二、學說：

(一) 否定說：（利息債權不須經登記即得為抵押權效力所擔保。）

1. 行政院於2006年提出之草案原欲增訂：『約定之利息、違約金或前向但書契約之約定，以經登記者為限。利率未約定，依法定利率計算之。』惟此草案最終為立法者所刪除。¹⁶
2. 謝哲勝教授亦採此一見解，謝師認為草案之立法理由在於認為該項增訂是貫徹物權效力，以保障交易安全。然而保護交易安全僅在避免善意第三人受到不測損害，如果債權人於交易時並未就債權以抵押物為擔保有合理期待，即不影響交易安全。無擔保債權人本不應對已設定抵押權之抵押物可擔保其債權一事產生期待，而且債權一般都有利息為原則，遲延則有遲延利息，後次序之抵押權人應有此預期，並無不測可言。

(二) 肯定說：（利息債權須經登記即得為抵押權效力所擔保。）

1. 修法理由明示：『至原債權乃抵押權成立之要件，且為貫徹公示效力，以保障交易安全，連同其利息或遲延利息均應辦理登記，始生物權效力。惟其登記方法及程序應由地政機關配合辦理（最高法院84年度台上字第1967號判例參照），併此敘明。』¹⁷
2. 謝在全老師認為基於保護後順位之抵押權人及貫徹不動產物權公示原則及公信原則，應不能將未經登記之約定利息歸入抵押權之擔保範圍。¹⁸
3. 草案本欲增訂之『約定之利息、違約金或前向但書契約之約定，以經登記者為限。利率未約定，依法定利率計算之。』雖經刪除。惟土地登記規則於修正時，鑑於設定擔保物權契約書訂有利息、遲延利息或其他擔保範圍之約定者，均已成為普通抵押權之內容，依不動產公示原則，自應登記始

¹⁶ 謝哲勝，民法物權編（擔保物權）修正簡介與評析，台灣本土法學，第93期，頁243以下。

¹⁷ 陳榮隆，新普通抵押權法之評析（上），月旦法學雜誌第145期，2007年6月，頁235。

¹⁸ 謝在全，民法物權論（中），修訂四版，頁417。

生物權之效力，俾使擔保物權負擔透明化，不僅保障交易安全，且有助擔保物價值之極大化，乃配合原本民法物權編之修正建議，於土地登記規則第111條之1規定：『申請普通抵押權設定登記時，登記機關應於登記簿記明擔保債權之金額、種類及範圍；契約書訂有利息、遲延利息之利率、違約金或其他擔保範圍之約定者，登記機關亦應於登記簿記明之。』¹⁹

【考題分析】

甲以其座落於桃園之房地提供擔保向其乙借款500萬元及積欠購買土地之買賣價款1000萬元，而為普通抵押權之設定登記。借款之清償期屆至，甲無力償還時，抵押權所擔保者，不包括下列何者？ (A)借款500萬元 (B)土地之買賣價款1000萬元 (C)遲延利息 (D)抵押權聲請強制執行之費用。 (99年司法特考預試)

◎答題關鍵

本文所涉及者為『利息』之約定，是否須經登記，始為普通抵押權之效力所及。而本次預試所涉及雖為『遲延利息』，惟修法理由將利息與遲延利息並列。就利息之部分仍很有可能獲出題老師之青睞，成為國考題目，同學宜多加注意。以下即分析本題四個選項之對錯：

- 按民法第861條規定，抵押權所擔保者除契約另有約定外，包含原債權、利息、遲延利息、違約金及實行抵押權之費用。本條為規範抵押權擔保債權之範圍。
- (A)所謂原債權乃抵押權所擔保之原本債權，甲向乙借款500萬元之清償期屆至，抵押權所擔保之原債權為借貸。
- (B)土地之買賣價款1000萬元不屬於原債權。蓋該土地之買賣價款1000萬之債權尚未屆清償期。
- (C)依民法第861條修正理由之說明，遲延利息縱未登記仍屬抵押權擔保債權之範圍內。
- (D)實行抵押權之費用包含取得執行名義之費用與聲請強制執費用。

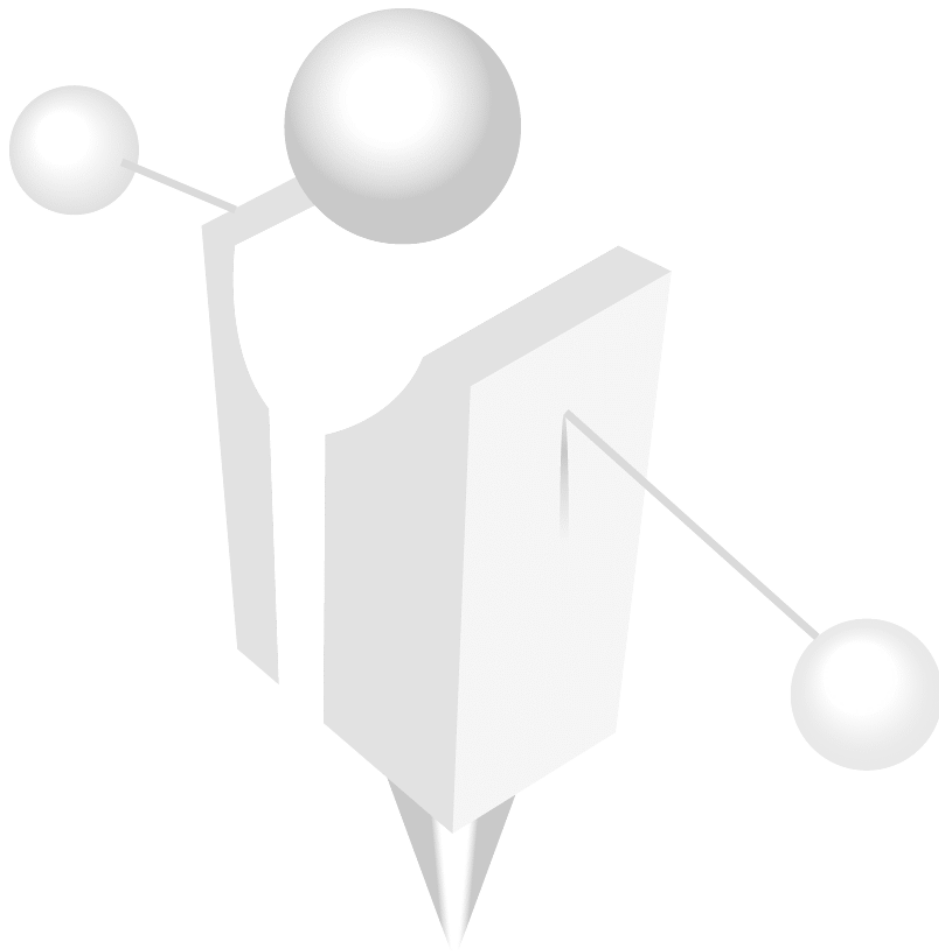
【相關法條】

民法第861條、土地登記規則第111條之1。

¹⁹ 鄭冠宇，抵押權擔保債權之效力範圍，台灣法學雜誌第145期，2010年2月1號，頁226。

【參考文獻】

1. 謝哲勝，民法物權編（擔保物權）修正簡介與評析，台灣本土法學。
2. 陳榮隆，新普通抵押權法之評析（上），月旦法學雜誌第145期謝在全，民法物權論（中），修訂四版。
3. 鄭冠宇，抵押權擔保債權之效力範圍，台灣法學雜誌第145期。



【高點法律專班】

版權所有，¹⁸重製必究！