臺灣彰化地方法院民事判決

110年度重訴字第65號

原　　告　賴德謀
訴訟代理人　黃勝雄律師
被　　告　順裕興建設有限公司
000000000000000000
000000000000000000
法定代理人　謝木華
訴訟代理人　羅浩瑋

上列當事人間請求請求塗銷抵押權登記事件，本院於民國110年5月10日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將如附表所示之最高限額抵押權予以塗銷。

訴訟費用由被告負擔。

事　實　及　理　由

壹、原告主張：

一、兩造於民國(下同)106年5月24日書立不動產買賣契約書(下稱系爭契約書)，由原告將其所有之彰化縣○○鄉○○段000○000○000地號土地出售予被告（其中547地號土地，僅分割出547-1地號出售），同時約定原告就原來供作道路用使用之同段第542及548地號土地(下稱系爭土地)，將之各提出2坪之持分，一同出售予被告，兩造並約定原告未出售之542地號土地及同段第548地號土地等部分(542地號土地原告應有部分9774/10000；547地號土地原告應有部分9923/10000)，同意供被告及日後取得同段547、552、551地號土地暨地上建物所有權人使用通行，並僅能等待徵收，不得轉賣給他人作私人使用。為確保原告履行上開承諾，兩造遂約定原告應將系爭土地未出售之應有部分，設定最高限額抵押權2000萬元予被告，存續期間至108年8月13日止，並約定該日為債權確定期日。兩造另約定被告應於547-1等地號之土地上所興建之房屋，領得使用執照後，無條件塗銷上開抵押權登

記。今被告所興建之房屋，早已取得使用執照，且已逾最高限額抵押權約定存續期間，兩造間又無擔保債權存在，依系爭契約書約定，被告即應履行塗銷系爭抵押權之義務。詎被告一再拖延不予塗銷，原告爰依買賣契約關係，請求被告塗銷抵押權登記等語。

二、並聲明：㈠被告應將其就如附表所示之不動產2筆，於民國106年8月15日由彰化縣員林地政事務所以員資字第073110號收件，共同擔保最高限額新台幣2000萬元所設定之最高限額抵押權登記塗銷。㈡訴訟費用由被告負擔。

貳、被告則以：

一、原告同意被告使用上開系爭542、548地號土地，且有經公證之同意書為憑，該公證書提及原告不能將系爭土地過戶或轉讓、贈與。現在土地已經過戶登記予原告兒子名義之下，惟原告之兩名兒子，不願再與被告公證。伊確已取得系爭建物使用執照逾一年，且原告之子均未阻止伊通行。又原告既已違反系爭契約書其他約定事項第四點約定將系爭土地轉讓予其子，伊自得拒絕塗銷登記。

二、並聲明：㈠請求駁回原告之訴。㈡訴訟費用由原告負擔。

參、得心證之理由：

一、原告主張兩造於106年5月24日書立系爭契約書，原告將其所有之彰化縣○○鄉○○段000○000○000地號土地出售予被告，同時約定原告就原供道路用使用之系爭土地，將之各提出2坪之持分，一同出售予被告，兩造並約定原告未出售之542地號土地及同段第548地號土地(542地號土地原告應有部分9774/10000；547地號土地原告應有部分9923/10000)，同意供被告及日後取得同段547、552、551地號土地及地上建物所有權人使用通行，並僅能等待徵收，不得轉賣給他人作私人使用。為確保原告履行上開承諾，兩造遂約定原告應將系爭土地未出售之應有部分，設定最高限額抵押權2000萬元予被告，存續期間至108年8月13日止，並約定該日為債權確定期日。兩造另約定被告應於547-1等地號之土地上所興建

之房屋，領得使用執照後，無條件塗銷上開抵押權登記，被告所興建之房屋，早已取得使用執照，並已逾最高限額抵押權約定存續期間，兩造間又無擔保債權存在，爰依系爭契約書約定，被告即應履行塗銷系爭抵押權之義務等語。被告則以伊確已取得系爭建物使用執照逾一年，且原告之子即系爭土地之新所有權人均未阻止伊通行，惟原告已違反系爭契約書其他約定事項第四點約定將系爭土地轉讓予其子，伊自得拒絕塗銷登記等語置辯。

二、經查：

㈠原告主張其於106年5月24日將其所有之彰化縣○○鄉○○段000○000 000地號土地出售予被告（其中547地號土地，僅分割出547-1地號出售）。並將供作道路用地之系爭用地出售各2坪之持分予被告。兩造並約定原告未出售之系爭土地同意供被告及日後取得同段547、552 551地號土地及地上建物所有權人使用通行，並僅能等待徵收，不得轉賣給他人作私人使用。為確保原告履行上開承諾，兩造遂約定原告將系爭土地未出售之應有部分，設定最高限額2000萬元之抵押權予被告，並約定108年8月13日為債權確定期日，另約定被告應於547-1等地號之土地上所興建之房屋，領得使用執照後，無條件塗銷上開最高限額抵押權登記等情，業據提出不動產買賣契約書、土地登記申請書、系爭土地第二類土地登記謄本為證，被告對此亦不爭執，是原告此部分主張之事實，堪信為真實。

㈡至於被告辯稱原告於系爭土地上設定最高限額抵押權後，再於106年10月11日將其系爭土地之應有部分以贈與為原因移轉登記予其子，已違反系爭買賣契約書其他約定事項第4點「甲方承買乙方同段542及548第面積各2坪，乙方同意僅能等待徵收，不得轉賣或轉給他人作私人使用或轉讓等，且乙方所有同段548地號其於部分亦應無償供甲方使用。而買賣登記完畢後並交付尾款前，雙方須會同至彰化地方法院辦理系爭協議書之公證或認證，即雙方共有之同段542及548地號

須提供日後取得同段543、547、552地號之人通行」之約定， 故伊拒絕塗銷系爭抵押權云云。惟①觀諸系爭契約第4點雖約定不得轉賣或轉給他人作私人使用或轉讓，惟該「他人」是否包含出賣人之子女尚有可疑，而契約之解釋應探究當事人真意，兩造就系爭契約書約定系爭土地移轉之限制，目的是為供兩造間買賣彰化縣○○鄉○○段000○000○000地號土地通行使用，是兩造約定原告不得移轉系爭土地目的係為確保前開土地之通行權，然原告將系爭土地以贈與為原因移轉登記予其子，或基於個人財產規劃，或基於基於避稅考量等，惟若不影響兩造前開土地得通行系爭土地之約定，尚不得遽認原告有違約之情。②系爭契約第4點係約定「不得轉賣或轉給他人作私人使用或轉讓」等字句，如前述，原告雖將系爭土地移轉登記予其子，惟其子並未有任何阻止任何人（含原告）通行上開同段543、547、552地號土地之行舉，是原告之移轉土地予其子之行為，並非係屬「轉給他人作私人使用」之行為，是其之所為當無違約之處。故被告以此為由拒絕依約塗銷系爭抵押權，恐屬無憑，誤解約定書由之舉。③又依被告提出之經公證同意書，亦約定「542、548地號土地係公共設施保留地，願無償提供同段543、547、547-7、552地號之所有權人及承買人通行使用」，足徵系爭契約就系爭土地之使用限制時係基於通行權之考量，惟同意書亦約定「本同意書之權利義務及於立同意書人之繼承人、受贈人或承受人，若所有權移轉第三人時，立同意書人將負責告知新所有權人使之承諾按本同意書履行」，被告訴訟代理人亦於本院言詞審理其日到院表示「目前他兒子沒有阻止我們通行。」足徵原告之子亦認知兩造間有此協議，故並未阻止被告前開土地所有權人之通行，則原告並未違反同意書之約定。④另前開最高限額抵押權設定契約書，兩造約定最高限額抵押權存續期間僅至108年8月13日止，顯見兩造約定原告僅於前開期日前有依系爭買賣契約擔保被告及同段543、547、552地號之所有權人通行之義務，被告既表明原告之子

迄今未阻止其通行，業如前述，則原告已依約履行其義務，尚無被告所稱之違約情事，被告答辯，尚屬無據。

㈢依系爭契約書其他約定事項第八點「乙方原有542、548地號之土地於完稅款交付之同時，應將剩餘之土地提供甲方設定抵押，存續期間為兩年。而設定之同時，甲方應依同出據辦理塗銷之資料，存放於代書處，且於使用執照領得後，甲方應無條件塗銷抵押權」之約定。可知系爭最高限額抵押權登記，目的雖在確保系爭土地供被告向原告購買之彰化縣○○鄉○○段000○000 000地號土地通行使用，然於最高限額抵押權存續期間內，無依約定於抵押權存續期間產生之借款、票據、墊款、透支、保證、利息、遲延利息、違約金、抵押權人所墊付擔保物之保險費、實行抵押權之費用、對債務人取得執行名義之費用、債務應負擔之法律程序費用、因債務不履行而發生之損害賠償等債權發生，是兩造間已確定無抵押債權存在，被告就此亦不爭執，依前開約定，原告以系爭抵押權所擔保之權不存在為由，請求被告應塗銷系爭抵押權登記，於法即無不合。

肆、綜上所述，原告依係徵契約其他約定事項第8點，請求被告等應將如附表所示之系爭最高限額抵押權予以塗銷，為有理由，應予准許。

伍、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

陸、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　5　　月　　24　　日

民事第四庭　　法　官　洪志賢

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。(須按他造當事人之人數附繕本)。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　　110　　年　　5　　月　　24　　日

書記官　林嘉賢

附表

編號	不動產	權利範圍	抵押權登記事項
1	彰化縣○○鄉○○段000地號土地	9774/10000	收件年期：106年 登記日期：民國106年8月15日 權利人：順裕興建設有限公司 字號：員資字第073110號 債權額比例：全部 擔保債權總金額：本金最高限額新台幣20,000,000元正 擔保債權種類及範圍：為債務人對抵押權人現在及將來所負在本抵押權設定契約書所定債權最高限額內之借款、票據、墊款、透支、保證、包括利息、遲延利息、違約金、抵押權人所墊付負擔物之保險費、實行抵押權之費用、對債務人取得執行名義之費用、及債務應負擔之法律程序費用，與因債務不履行而發生之損賠償。 擔保債權確定期日：至108年8月13日 債務清償日期：依照各個債務契約所約定之清償期。 利息（率）：無。 遲延利息：依照各個債務契約所約定之計收標準計算。 違約金：依照各個債務契約所約定之利率計算。 其他擔保約定：1.保全抵押物之費用。2.因債務人向權利人辦理約定之債權種類及範圍所生之手續費用。3.權利人墊付抵押物之保險費。4訴訟費用。5.代墊費用。 權利標的：所有權 證明書字號：106員他狀字第002226號 共同擔保地號：貢旗段542、548 債務人：賴德謀
2	彰化縣○○鄉○○段000地號土地	9923/10000	