臺灣高等法院民事判決

109年度上字第332號

上　訴　人
即被上訴人　羅右育
訴訟代理人　歐斐文律師
被上 訴 人
即上 訴 人　葉福記建設有限公司
000000000000000000
法定代理人　陳信強

上列當事人間請求不動產移轉登記等事件，兩造對於中華民國108年12月31日臺灣桃園地方法院107年度訴字第1303號第一審判決各自提起上訴，本院於民國109年8月25日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、原判決附表一、二之「土地、建物之所有權標示內容」應更正為本判決附表一、二之「土地、建物之所有權標示內容」。

二、原判決關於駁回羅右育後開第三項之訴部分，及訴訟費用之裁判均廢棄。

三、葉福記建設有限公司應將附表二所示土地及建物所有權移轉登記予羅右育，並交付該房地予羅右育。

四、羅右育其餘上訴駁回。

五、葉福記建設有限公司之上訴駁回。

六、第一審訴訟費用，由葉福記建設有限公司負擔二分之一，餘由羅右育負擔。第二審訴訟費用，關於羅右育上訴部分，由羅右育負擔二分之一，餘由葉福記建設有限公司負擔；關於葉福記建設有限公司上訴部分，由葉福記建設有限公司負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述

者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。查上訴人即被上訴人羅右育（下以姓名稱之）於原審起訴聲明：㈠被上訴人即上訴人葉福記建設有限公司（下稱葉福記公司）應將原判決附表一、二所示最高限額抵押權登記予以塗銷。㈡葉福記公司應將原判決附表一、二所示建物暨基地（下分別稱系爭6號、8號房地）之所有權移轉登記予羅右育，並交付各該房地予羅右育。羅右育於第二審，將原判決附表一、二之所有權標示內容，依系爭6號、8號房地所有權登記之標示部分補充如附表一、二所示(見本院卷第382頁、第413至418頁)，核屬補充事實上之陳述，揆諸首開規定，自應准許，應由本院逕為更正原判決之附表。

貳、實體事項：

一、羅右育起訴主張：伊為訴外人吉進營造有限公司（下稱吉進公司）負責人。吉進公司於民國（下同）104年6月25日向葉福記公司承攬坐落桃園市○鎮區○○段0000○0000○0000○0000○0000地號等5筆土地上之「廣東段電梯公寓住宅新建工程」（下稱系爭工程），即「青禾居」建案，簽立系爭工程合約書。兩造於104年6月26日約定伊以新臺幣（下同）200萬元向葉福記公司購買系爭6號房地，並簽訂預售屋買賣契約書（下稱系爭買賣契約），伊已於104年6月至7月間給付價金完畢。系爭工程開工後，葉福記公司資金不足支付吉進公司開工款300萬元（下稱系爭開工款），兩造遂於104年7月3日簽訂協議書（下稱系爭協議書），約定葉福記公司以300萬元價金（下稱系爭300萬元價金）出售系爭8號房地予伊，兩造及吉進公司均同意葉福記公司以系爭300萬元價金債權抵付吉進公司之系爭開工款債權。系爭工程完工後，葉福記公司竟拒不將系爭6號、8號房地所有權移轉登記及交付予伊，甚於107年3月27日各設定附表一、二抵押權予訴外人朱和順。爰依系爭買賣契約第23條、民法第348條及第349條規定，請求判命葉福記公司應將附表一、二抵押權登記予以塗銷；並依系爭買賣契約第23條、系爭協議書、民法第348條規定，請求判命葉福記公司應將系爭6號、8號房地所有權

移轉登記予伊，並將系爭6、8號房地交付予伊等語。原審為羅右育一部勝訴、一部敗訴判決，即判命葉福記公司應將系爭6號房地所有權移轉登記並交付該房地予羅右育，駁回羅右育其餘之訴，羅右育就原判決敗訴部分提起上訴，上訴聲明求為判決：㈠、原判決關於駁回羅右育後開第二、三項之訴部分廢棄。㈡、葉福記公司應將附表一、二抵押權登記予以塗銷。㈢、葉福記公司應將系爭8號房地所有權移轉登記予羅右育，並將該房地交付予羅右育。對葉福記公司之上訴，答辯聲明求為判決：上訴駁回。

二、葉福記公司則以：吉進公司與伊於104年6月25日簽訂系爭工程合約書，兩造為擔保系爭工程之施工品質，伊同意以200萬元出售系爭6號房地予羅右育，詎料吉進公司以各種理由拖延施工，遲至106年5月仍未取得使用執照，且施工品質未達標準，伊得拒絕移轉系爭6號房地所有權及交付該房地予羅右育。另伊已支付吉進公司系爭開工款，且自104年11月15日起至106年3月17日止期間支付之工程款共1,485萬元，未以系爭300萬元價金債權抵付系爭開工款，則伊在羅右育支付系爭300萬元價金前，得行使同時履行抗辯權，拒絕移轉系爭8號房地所有權及交付該房地予羅右育等語，資為抗辯。葉福記公司上訴聲明求為判決：㈠、原判決不利於葉福記公司之部分廢棄。㈡、上開廢棄部分，羅右育於第一審之訴駁回。葉福記公司對於羅右育之上訴，答辯聲明求為判決：上訴駁回。

三、兩造不爭執之事實：（見本院卷第246頁、第287至288頁）

㈠、葉福記公司負責人及唯一股東為陳信強、吉進公司負責人及唯一股東為羅右育。吉進公司與葉福記公司於104年6月25日簽訂系爭工程合約書，由吉進公司承攬系爭工程，約定工程造價為1,791萬5,000元，葉福記公司應於開工時給付開工款300萬元予吉進公司，吉進公司應於簽約日起15日正式開工，並於核准開工之日起450個工作天完成。葉福記公司自104年11月15日起至106年3月17日止，就系爭工程給付吉進公司工程款共1,485萬元（見本院卷第223頁）。

㈡、兩造於104年6月26日成立系爭買賣契約，由羅右育以200萬元之價金向葉福記公司購買系爭6號房地，羅右育於同年6月26日、6月29日、7月2日分別給付50萬、60萬、90萬元予葉福記公司，買賣價金給付完畢，經葉福記公司法定代理人陳信強於系爭買賣契約書第7頁記載簽收，並開立統一發票4紙（見原審卷一第7至15頁）。

㈢、陳信強以葉福記公司法定代理人身份與羅右育於104年7月3日簽立系爭協議書，約定葉福記公司以系爭300萬元價金出售系爭8號房地予羅右育，兩造同意以系爭300萬元價金債權抵付吉進公司之系爭開工款債權（見原審卷一第16頁）。

㈣、吉進公司施作系爭工程之開工日為104年8月19日（見本院卷第209、288頁）。

㈤、系爭工程於107年1月7日取得使用執照後，葉福記公司拒絕將系爭6號、8號房地所有權移轉登記及交付予羅右育，並於107年3月27日設定附表一、二抵押權予朱和順（見本院卷第115至141頁）。

四、羅右育主張依系爭買賣契約、系爭協議書之約定、民法第348條、第349條規定，葉福記公司應將附表一、二抵押權登記予以塗銷，並將系爭6號、8號房地所有權移轉登記且交付房地予伊，為葉福記公司所否認，並以前詞置辯，茲查：

㈠、羅右育依系爭買賣契約第14條第4項、第15條第1項，民法第348條規定，請求葉福記公司應將系爭6號房地所有權移轉登記並交付該房地予羅右育，有無理由？

1.按稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約；物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有權之義務，民法第345條第1項、第348條第1項定有明文。「賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：㈠依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息時。」、「賣方應於領得使用執照6個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：㈢買方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手

續。」，系爭買賣契約第14條第4項第1款、第15條第1項第3款定有約定。查兩造於104年6月26日成立系爭買賣契約，由羅右育以200萬元之價金向葉福記公司購買系爭6號房地，羅右育於104年6月26日、6月29日、7月2日分別給付50萬、60萬、90萬元予葉福記公司，給付買賣價金完畢之事實，為兩造不爭執（不爭執事項㈡），葉福記公司依系爭買賣契約，自負有移轉系爭6號房地所有權及交付房地予羅右育之義務。

2.次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文定有明文。請求履行債務之訴，除被告自認原告所主張債權發生原因之事實外，應先由原告就其主張此項事實，負舉證之責任，必須證明其為真實後，被告於其抗辯事實，始應負證明之責任，此為舉證責任分擔之原則。葉福記公司抗辯羅右育以系爭買賣契約之買受人權利擔保吉進公司履行系爭工程契約之義務，吉進公司未履約，伊不須移轉系爭6號房地所有權及交付該房地予羅右育云云，為羅右育否認，自應由葉福記公司就此主張有利於己之事實負舉證責任。然觀系爭買賣契約內容（原審卷第7至13頁），兩造未有以羅右育之買受人權利擔保吉進公司履行系爭工程契約之約定。至於羅右育於臺灣新北地方檢察署108年度偵字第2866號其及吉進公司控告陳信強詐欺之案件偵查時自陳：伊個人買預售屋交付200萬元是因為想說自己在蓋，自己花錢下去買自己蓋的房子比較安心等語，此有上開偵查案件不起訴處分書影本在卷可稽（見本院卷第49頁），僅能證明羅右育因系爭工程由其自營之吉進公司承攬施作，而促使其購買系爭6號房地，但不足證明兩造間有合意以系爭買賣契約買受人權利擔保吉進公司履行系爭工程契約。葉福記公司復未提出其他事證以實其說，是葉福記公司此部分抗辯，自屬無據。

3.從而，羅右育依系爭買賣契約第14條第4項、第15條第1項及民法第348條規定，請求葉福記公司將系爭6號房地所有權移轉登記並交付該房地予羅右育，為有理由，應予准許。

㈡、羅右育主張系爭8號房地之300萬元價金於104年8月19日由吉進公司以系爭開工款債權抵付清償，是否有據？羅右育依系爭協議書、民法第348條第1項規定，請求葉福記公司應將系爭8號房地所有權移轉登記並交付該房地予羅右育，有無理由？

1.按依債務本旨，向債權人或其他有受領權人為清償，經其受領者，債之關係消滅；債之清償，得由第三人為之。但當事人另有訂定或依債之性質不得由第三人清償者，不在此限。民法第309條第1項、第311條第1項定有明文。查兩造於104年7月3日簽立系爭協議書，約定葉福記公司以系爭300萬元價金出售系爭8號房地予羅右育，兩造同意以系爭300萬元價金抵付吉進公司之系爭開工款債權（不爭執事項㈢），是羅右育於104年7月3日與葉福記公司間約定買受系爭8號房屋時，羅右育對葉福記公司即負有系爭300萬元價金債務，且約定此債務由第三人吉進公司以其依系爭工程契約對葉福記公司之系爭開工款債權代為清償。又羅右育為吉進公司之負責人及唯一股東，有權代表吉進公司為法律行為，此有吉進公司變更登記表影本在卷可稽（見本院卷第165至167頁），是羅右育主張其於104年7月3日同時代表吉進公司同意以系爭開工款債權為羅右育清償系爭300萬元價金債務等語，應可採信。再查，吉進公司與葉福記公司於104年6月25日約定葉福記公司於開工時應給付系爭開工款予吉進公司，且系爭工程之開工日為104年8月19日等情（不爭執事項㈠、㈣），為兩造所不爭執，足見吉進公司之系爭開工款債權於104年8月19日發生。又葉福記公司於104年8月19日開工日時，未支付任何開工款予吉進公司，此為葉福記公司所自認（見本院卷第289頁），則依系爭協議書約定及吉進公司所為代償之意思表示，於104年8月19日發生吉進公司以系爭開工款債權代償葉福記公司之系爭300萬元價金債權，葉福記公司對羅右育之系爭300萬元價金債權因第三人吉進公司之清償而消滅等法律效果，從而，羅右育主張其於104年8月19日已清償系爭300萬元價金債務等語，應屬有據。

2.至於葉福記公司抗辯伊另行支付開工款300萬元，且自104年11月15日起至106年3月17日止，再支付系爭工程款共1,485萬元，沒有以系爭300萬元價金抵扣開工款情形云云，然查，葉福記公司未提出任何證據證明曾以其他方法支付任何開工款予吉進公司之事實，且系爭開工款與上開1,485萬元之工程款合計金額為1,785萬元，未逾系爭工程契約約定之造價金額1,791萬5,000元（不爭執事項㈠），遑論葉福記公司自認其同意追加給付吉進公司工程款80多萬元(見本院卷第384頁)，是葉福記公司此部分抗辯，自非有據。至於葉福記公司抗辯吉進公司未履行系爭工程契約一情，縱然屬實，此僅係葉福記公司得否請求吉進公司返還已付之工程款或賠償損害之問題，不影響吉進公司業以系爭開工款債權清償葉福記公司之系爭300萬元價金債權之效力。

3.準此，羅右育於104年8月19日已清償系爭300萬元價金債務，葉福記公司抗辯羅右育尚未支付系爭300萬元價金，其得行使同時履行抗辯權云云，顯屬無據。則羅右育依系爭協議書及民法第348條第1項規定，請求葉福記公司將系爭8號房地所有權移轉登記並交付該房地予羅右育，為有理由。

㈢、羅右育依系爭買賣契約第23條、民法第349條規定，請求葉福記公司將附表一、二抵押權登記予以塗銷，有無理由？

1.按系爭買賣契約第23條約定：「一、賣方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第513條行使法定抵押權或設定他項權利等情事之一；如有上述情形，賣方應於本預售屋交屋日或其他約定之期日前負責排除、塗銷之。但本契約有利於買方者，從其約定。二、有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理」。又按出賣人應擔保第三人就買賣之標的物，對於買受人不得主張任何權利；出賣人不履行第348條至第351條所定之義務者，買受人得依關於債務不履行之規定，行使其權利；因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害；債權人於有第226條之情形時，得解除其契約。民法第349條、第353條、第226條第1項、第256條分別

定有明文。是出賣人對買受人負有擔保買賣標的物權利無缺之責任，如出賣人違背此一權利瑕疵擔保義務，買受人固可依關於債務不履行之規定行使其權利。惟出賣人將買賣標的物之房地設定抵押權予他人，因抵押權登記之塗銷為抵押權人之處分行為，須由抵押權人為之，出賣人尚無自為塗銷之可能，則出賣人如未能使抵押權人塗銷該抵押權，買受人僅得主張解除契約或請求損害賠償，並無直接請求出賣人塗銷抵押權登記之餘地。

2. 查葉福記公司為系爭6號、8號房地之所有權人，於107年3月27日設定附表一、二抵押權予朱和順（見不爭執事項㈤），朱和順於107年6月5日就系爭6號房地向桃園地院聲請拍賣抵押物，經桃園地院以107年度司拍字第320號裁定准許，朱和順持該裁定向桃園地院民事執行處聲請強制執行，經該院以107年度司執字第82473號拍賣抵押物事件（下稱系爭執行事件）受理在案，嗣羅右育對朱和順及葉福記公司提起第三人異議等訴，請求㈠確認附表一、二抵押權所擔保之債權不存在，㈡朱和順應將附表一、二抵押權登記予以塗銷，㈢系爭執行事件所為之強制執行程序應予撤銷等語，經桃園地院於109年5月20日以108年度訴字第427號判決駁回其訴，此有該判決在卷可稽（見本院卷第353至360頁），羅右育在本案則未主張附表一、二抵押權不存在，是葉福記公司依約負有權利瑕疵擔保責任，應堪認定。惟揆諸前開說明，葉福記公司並無塗銷抵押權之可能，故羅右育請求葉福記公司塗銷附表一、二抵押權登記，均屬無據。

五、綜上所述，羅右育依系爭買賣契約第14條第4項、第15條第1項約定及民法第348條規定，請求葉福記公司將系爭6號房地所有權移轉登記並交付該房地予羅右育；再依系爭協議書及民法第348條第1項規定，請求葉福記公司將系爭8號房地所有權移轉登記並交付該房地予羅右育，均為有理由，應予准許，逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。原判決駁回羅右育請求葉福記公司應將系爭8號房地所有權移轉登記並交付該房地予羅右育部分之訴，尚有未合，羅右育指摘原判決

此部分不當，求予廢棄，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第3項所示。原判決命葉福記公司應將系爭6號房地所有權移轉登記並交付該房地予羅右育部分，核無不合，葉福記公司上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。又原審對於羅右育請求葉福記公司將附表一、二抵押權登記予以塗銷部分，為羅右育敗訴之判決，核無不合，羅右育上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

六、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。

七、據上論結，羅右育之上訴為一部有理由、一部無理由，葉福記公司之上訴為無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第78條、第79條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　9　　月　　29　　日

民事第二十一庭

審判長法　官　翁昭蓉

法　官　鍾素鳳

法　官　羅惠雯

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。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　　9　　月　　30　　日

書記官　洪秋帆

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴

人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。
上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

附表1：系爭6號房地

<table>
<tr><td colspan="8">所有權標示內容</td></tr>
<tr><td rowspan="3">土地</td><td>縣市</td><td>鄉鎮市區</td><td>段</td><td>地號</td><td></td><td>平方公尺</td><td>權利範圍</td></tr>
<tr><td>桃園市</td><td>平鎮</td><td>廣東</td><td>1133</td><td></td><td>66.00</td><td>1000分之40</td></tr>
<tr><td>備考</td><td colspan="6">重測前：宋屋段廣興小段11-119地號轉載</td></tr>
<tr><td rowspan="3">建物</td><td colspan="2">建號：2914</td><td rowspan="2">建築樣式主要建築、材料及房屋層數：鋼筋混凝土造、住家用5層樓</td><td colspan="2">建物面積(平方公尺)</td><td rowspan="2">權利範圍：全部</td></tr>
<tr><td colspan="2">建物門牌：桃園市○鎮區○○路0巷0號</td><td>一層：6.84
合計：6.84樓層面積合計</td><td>附屬建物主要建築材料及用途</td></tr>
<tr><td colspan="6">共有部分：廣東段2924建號(權利範圍1000分之232-含停車位編號3號，權利範圍1000分之113、停車位編號4號，權利範圍1000分之113)。
其他登記事項：建物層次：突出物一層面積：22.74平方公尺、突出物二層面積：22.74平方公尺、合計面積：45.48平方公尺(權狀註記事項)建築基地地號：廣東段2924建號之建築基地地號1130至1134
建築基地權利：廣東段1130地號(所有權)1000分之12、1131地號(所有權)1000分之12、1132地號(所有權)1000分之10、1133地號(所有權)1000分之30(含車位編號3、4號，土地持分各為1000分之10)、1134地號(所有權)1000分之12。</td></tr>
<tr><td colspan="8">抵押權設定內容</td></tr>
<tr><td colspan="8">登記日期：民國107年3月27日</td></tr>
<tr><td colspan="8">①建物登記次序：1
土地登記次序：1
②權利種類：最高限額抵押權
③收件年期：民國107年
④收件字號：平資字第19560號
⑤登記日期：民國107年3月27日
⑥登記原因：設定
⑦權利人：朱和順
⑧債權額比例：全部
⑨擔保債權總金額：新臺幣400萬元</td></tr>
</table>

⑩擔保債權種類及範圍：擔保債務人對抵押權人現在（包括過去所負，現在尚未清償及將來所負在本最高限額抵押權內之借款、票據、保證、利息
⑪擔保債權確定期日：民國108年3月25日
⑫清償日期：依照各個債務契約所約定之清償日期
⑬利息、遲延利息（率）：無
⑭違約金：每逾1 日每萬元以新臺幣20元計算
⑮其他擔保範圍約定：(1)取得執行名義之費用。(2)保全抵押物之費用。(3)因債務不履行而發生之全部損害賠償。(4)因辦理債務人與抵押權人約定之擔保債權種類及範圍所生之手續費用。
⑯債務人及債務額比例：葉福記建設有限公司，全部
⑰權利標的：所有權
⑱建物設定權利範圍：全部
⑲證明書字號：107桃平資字第1303號
⑳流抵約定：擔保之債權屆清償期而債務人未為清償時，抵押權人（即權利人）有權要求擔保物提供人（即義務人）將擔保物所有權移轉於抵押權人
㉑設定義務人：葉福記建設有限公司｜
㉒共同擔保地號：廣東段1130、1131、1132、1133、1134 ㉓共同擔保建號：廣東段2914

附表2：系爭8號房地

<table>
<tr><td colspan="8">所有權標示內容</td></tr>
<tr><td rowspan="3">土地</td><td>縣市</td><td>鄉鎮市區</td><td>段</td><td>地號</td><td></td><td>平方公尺</td><td>權利範圍</td></tr>
<tr><td>桃園市</td><td>平鎮</td><td>廣東</td><td>1132</td><td></td><td>75.00</td><td>1000分之40</td></tr>
<tr><td>備考</td><td colspan="6">重測前：宋屋段廣興小段11-138地號轉載</td></tr>
<tr><td rowspan="3">建物</td><td colspan="2">建號：2919</td><td rowspan="2">建築樣式主要建築、材料及房屋層數：鋼筋混凝土造、住家用5層樓</td><td colspan="2">建物面積(平方公尺)</td><td rowspan="2">權利範圍：全部</td></tr>
<tr><td colspan="2">建物門牌：桃園市○鎮區○○路0巷0號</td><td>一層：6.84
合計：6.84樓層面積合計</td><td>附屬建物主要建築材料及用途</td></tr>
<tr><td colspan="6">共有部分：廣東段2924建號(權利範圍1000分之232-含停車位編號1號，權利範圍1000分之113、停車位編號2號，權利範圍1000分之113)。
其他登記事項：建物層次：突出物一層面積：22.74平方公尺、突出物二層面積：22.74平方公尺、合計面積：45.48平方公尺(權狀註記事項)建築基地地號：廣東段2924建號之建築基地地號1130至1134
建築基地權利：廣東段1130地號(所有權)1000分之12、1131地號(所有權)1000分之12、1132地號(所有權)1000分之30(含車位編號1、2號，土地持分各為1000分之10)、1133地號(所有權)1000分之10、1134地號(所有權)1000分之12。</td></tr>
</table>

抵押權設定內容
登記日期：民國107年3月27日
①建物登記次序：1 土地登記次序：1 ②權利種類：最高限額抵押權 ③收件年期：民國107年 ④收件字號：平資字第19570號 ⑤登記日期：民國107年3月27日 ⑥登記原因：設定 ⑦權利人：朱和順 ⑧債權額比例：全部 ⑨擔保債權總金額：新臺幣400萬元 ⑩擔保債權種類及範圍：擔保債務人對抵押權人現在（包括過去所負，現在尚未清償及將來所負在本最高限額抵押權內之借款、票據、保證、利息 ⑪擔保債權確定期日：民國108年3月25日 ⑫清償日期：依照各個債務契約所約定之清償日期 ⑬利息、遲延利息（率）：無 ⑭違約金：每逾1 日每萬元以新臺幣20元計算 ⑮其他擔保範圍約定：(1)取得執行名義之費用。(2)保全抵押物之費用。(3)因債務不履行而發生之全部損害賠償。(4)因辦理債務人與抵押權人約定之擔保債權種類及範圍所生之手續費用。 ⑯債務人及債務額比例：葉福記建設有限公司，全部 ⑰權利標的：所有權 ⑱建物設定權利範圍：全部 ⑲證明書字號：107桃平資字第1304號 ⑳流抵約定：擔保之債權屆清償期而債務人未為清償時，抵押權人（即權利人）有權要求擔保物提供人（即義務人）將擔保物所有權移轉於抵押權人 ㉑設定義務人：葉福記建設有限公司 ㉒共同擔保地號：廣東段1130、1131、1132、1133、1134 ㉓共同擔保建號：廣東段2919