

臺灣南投地方法院民事判決

107年度重訴字第35號

原告 廖政賜
廖安仁
廖安淇

共同

訴訟代理人 吳榮昌律師

複代理人 葉憲森律師

被告 李宜純

訴訟代理人 林恆碩律師

上列當事人間請求塗銷抵押權設定登記事件，本院於民國108年1月3日言詞辯論終結，判決如下：

主文

原告之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、原告起訴主張：

一、原告廖政賜與被告原係夫妻，嗣於民國104年12月22日經本院家事庭調解離婚成立並簽立調解筆錄。原告廖政賜與被告正式簽立調解筆錄前，業於104年11月26日先簽協議書（下稱原協議書），另於104年12月13日簽立第2份協議書（下稱補充協議書），2份協議書均係有關兩造婚姻財產分配協議。

二、原告廖政賜與被告於婚姻存續期間共同經營「歐莉葉荷城堡有限公司」（下稱歐莉葉荷公司），並且購置相關之不動產，而於離婚前簽立之原協議書及補充協議書，主要係將歐莉葉荷公司之經營權及營業所需資產歸屬原告廖政賜，被告則取得部分不動產、車輛及對原告廖政賜之新臺幣（下同）3,000萬元債權，並於離婚後不再插手公司經營。次者，原告廖政賜與被告於補充協議書第2項約定：男方（即原告廖政賜）應提供設定抵押權擔保女方（即被告）之3,000萬元債權之不動產，係以歐莉葉荷公司營業轄區有關之土地即南投

縣○○鎮○○段○○○ ○○○○○○○ ○號2筆土地（下稱892、892-1地號土地）為限，故應提供設定抵押權之範圍，自應限於歐莉葉荷公司營業轄區有關之土地，而不及於建物。

三、然原告廖政賜與被告依上開約定設定抵押權時，誤將與歐莉葉荷公司營業轄區無關之土地（即原告廖政賜所有之南投縣○○鎮○○段○○○ ○○○○○○○ ○號土地，下稱879、879-1地號土地）及建物（即原告廖政賜所有南投縣○○鎮○○段○○○ ○○○○○ ○○○○○ ○號建物，下稱407、409、411建號建物，與原告廖安仁、廖安淇共有之同段412建號建物，下稱412建號建物）設定3,000萬之最高限額抵押權予被告（下稱系爭最高限額抵押權），此顯與原告廖政賜與被告間之協議不符，為保障原告之權益，爰依民法第179條之規定提起本訴等語。

四、並聲明：

（一）被告應將原告廖政賜所有879、879-1地號土地及407、409、411建號建物，於105年2月25日所登記之3,000萬元最高限額抵押權設定登記予以塗銷。

（二）被告應將原告廖安仁、原告廖安淇所有之412建號建物，於105年2月25日登記之3,000萬元最高限額抵押權設定登記予以塗銷。

（三）原告願供擔保，請准予宣告假執行。

貳、被告答辯略以：

一、原協議書及補充協議書係因應原告廖政賜與被告離婚，針對各自名下財產及債務所為分配之約定。原告廖政賜因欲繼續經營歐莉葉荷公司，遂與被告約定被告應將相關不動產所有權移轉登記於原告等人名下，而原告廖政賜應給付被告3,000萬元。被告考量自己如依約將相關不動產所有權移轉登記予原告廖政賜後，原告廖政賜即毀約拒絕給付3,000萬元，遂要求原告廖政賜應提出其名下所有之不動產供被告設定抵押權以為擔保，為使抵押權設定範圍包括原告廖政賜所有之新竹土地，原協議書遂訂有第8項前段「男方同意給付女方

01 新台幣3000萬元，並提供男方名下所有之不動產設定抵押權
02 登記予女方以為擔保，且女方移轉登記第二項第二款所示不
03 動產予男方或男方指定之第三人時，亦應依並設定抵押權登
04 記予女方以為擔保…」之約定。嗣原告廖政賜稱需變賣其所
05 有新竹土地，始有能力清償對被告之3,000萬元債務，倘有
06 抵押權設定登記於上，將不易變賣，而要求關於擔保3,000
07 萬元之抵押權設定登記範圍限於與歐莉葉荷公司營業轄區有
08 關之土地及建物，並針對原協議書第8項之約定，提出修正
09 及明確付款方式之附件予證人廖偉成律師轉達，被告於考量
10 原告欲繼續經營歐莉葉荷公司，現階段即無變賣南投地區不
11 動產之可能，倘將新竹地區不動產納入設定抵押權，確實會
12 減少買家購買意願，亦將面對屆時如何塗銷抵押權設定之難
13 題，終同意原告廖政賜所提出之修正及明確付款方式，並於
14 104年12月13日簽訂補充協議書，以補充協議書第2項載明
15 原協議書第8項之約定修正為「男方同意給付女方新台幣3,
16 000萬元，並提供男方名下所有之不動產（與歐莉葉荷城堡
17 有限公司營業轄區有關之土地）設定抵押權登記予女方以為
18 擔保，且女方移轉登記第二項第二款所示不動產予男方或男
19 方指定之第三人時，亦應一併設定抵押權（除南投縣○○鎮
20 ○○○段○○○○○○○○○○○號外）登記予女方以為擔保。倘男方
21 欲分期給付，關於各自給付之期限、金額、方式，雙方應另
22 以契約定之」等文字。

23 二、系爭最高限額抵押權既為擔保被告對原告廖政賜3,000萬元
24 之債權可獲清償，而審酌892、892-1地號土地其上分別有
25 407、411及409、412建號共4筆建物坐落於上，上開6
26 筆不動產本已設定有最高限額抵押權擔保向合作金庫銀行貸
27 借之6,300萬元借款，及被告起初所欲設定抵押權之範圍係
28 包括原告廖政賜所有新竹地區之不動產等情，被告毫無可能
29 僅同意設定抵押權於892、892-1地號兩筆土地，參以原告
30 廖政賜於104年11月27日所提出予證人廖偉成律師之附件協
31 議書亦載有「土地建物如下男方埔里榮光段地號892榮光段

建號 00000-0000，0000-0000 000 年 11 月 26 日協議女方移轉給男方或指定第三人土地建物如下：榮光段建號 00000-00，00 000-0000，榮光段地號 0000-0000，0000-0000，0000-000 0，0000-0000，以上所列地號建號設定抵押給予女方，以確保女方三千萬債權」等語，是目前系爭最高限額抵押權所設定登記之範圍，始應為兩造共同之真意，補充協議書第 2 項之內容漏未將「建物」2 字繕打於上，顯係因誤寫所致。

三、系爭最高限額抵押權之設定登記時，均經原告等人亦於詳細審閱抵押權設定登記契約書後，在該契約書上親自簽名並蓋印，足徵抵押權設定契約書上之內容，確實符合雙方當時簽立協議書之真意，原告自不能主張其意思表示錯誤，被告更非無法律上原因受有利益。況系爭最高限額抵押權設定之目的，在於擔保債務人之債務清償，本件原告廖政賜應給付被告 3,000 萬元，於原告廖政賜履行債務時，抵押權本無從發動；即便原告廖政賜未履行債務，在被告據以行使抵押權之前，原告仍無受有任何損害可言，是以，原告主張塗銷如訴之聲明所示之不動產之系爭最高限額抵押權設定，要屬無理由等語，為資抗辯。

四、並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，請准供擔保免予假執行。

參、兩造不爭執事項與本件爭點：

一、兩造不爭執事項：

(一)原告廖政賜與被告原為夫妻，雙方於 104 年 12 月 22 日經本院調解離婚成立，並製作調解成立筆錄。

(二)原告廖政賜與被告就雙方之婚後財產分配事宜，於 104 年 11 月 26 日簽立原協議書（見本院卷第 9 頁至第 10 頁反面），原協議書第 8 項前段之約定為：「男方同意給付女方新台幣 3,000 萬元，並提供男方名下所有之不動產設定抵押權登記予女方以為擔保，且女方移轉登記第二項第二款所示不動產予男方或男方指定之第三人時，亦應一併設定抵押權登記予女

方以為擔保」。

(三)原告廖政賜與被告復於同年12月13日簽立補充協議書（見本院卷第11頁正、反面），補充協議書第2項將原協議書前開規定修正為：「男方同意給付女方新台幣3,000萬元，並提供男方名下所有之不動產（與歐莉葉荷城堡有限公司營業轄區有關之土地）設定抵押權登記予女方以為擔保，且女方移轉登記第二項第二款所示不動產予男方或男方指定之第三人時，亦應一併設定抵押權登記予女方以為擔保（除南投縣○○鎮○○○段○○○○○○○○○○號外）。」。

(四)兩造於105年2月25日將879、879-1地號土地，與892地號土地及其上407、411建號建物（建物門牌分別為：鯉魚一巷27號、27之1號），892-1地號土地及其上409、412建號建物（建物門牌分別為鯉魚一巷26號、26之1號）設定3,000萬元之最高限額抵押權登記予被告，擔保離婚調解筆錄及附件協議書（即原協議書及補充協議書）所生之債務。

二、兩造爭執事項：

原告廖政賜與被告間約定用以擔保前開被告對原告廖政賜之3,000萬元債權之不動產標的範圍為何？

肆、本院之判斷

一、按解釋當事人之契約，應以當事人立約當時之真意為準，而真意何在，又應以過去事實及其他一切證據資料為斷定之標準，不能拘泥文字致失真意（最高法院39年台上字第1053號民事判例可資參照）。本件原告廖政賜與被告於104年11月26日以原協議書第8項前段約定：「男方同意給付女方新台幣3000萬元，並提供男方名下所有之不動產設定抵押權登記予女方以為擔保，且女方移轉登記第二項第二款所示不動產予男方或男方指定之第三人時，亦應一併設定抵押權登記予女方以為擔保…」，嗣於同年12月13日以補充協議書第2項前段將原協議書前開約定修正為：「男方同意給付女方新台幣3,000萬元，並提供男方名下所有之不動產（與歐莉葉荷城堡有限公司營業轄區有關之土地）設定抵押權登記予女方

以為擔保，且女方移轉登記第二項第二款所示不動產予男方或男方指定之第三人時，亦應一併設定抵押權登記予女方以為擔保（除南投縣○○鎮○○○段○○○○○○○○○號外）」。

由前開協議可知，原告廖政賜應給付被告3,000萬元，而為擔保被告之前開債權，雙方先以原協議書約定擔保標的為「男方名下所有之不動產」，嗣又以補充協議書將擔保標的限縮為「男方名下所有之不動產（與歐莉葉荷公司營業轄區有關之土地）」。然兩造於105年2月25日設定債權總金額3,000萬元之最高限額抵押權登記予被告時，除以879、879-1、892、892-1地號土地作為擔保標的外，亦將407、409、411、412建號建物一併設定擔保，顯與前開補充協議書約定限定以原告廖政賜名下與歐莉葉荷公司營業轄區有關之土地之約定不符。惟此歧異，究係導因於原告主張設定抵押權時誤將與歐莉葉荷公司營業轄區「無關」之土地及「建物」設定抵押權於被告，抑或是如被告所辯係因補充協議書誤繕所致，則須探究締約時兩造當事人之真意，並以過去事實及其他一切證據資料作為斷定之標準。

二、兩造所謂「與歐莉葉荷公司營業轄區有關之不動產」，除指榮光段892地號土地及其上407、411建號建物（建物門牌分別為：鯉魚一巷27號、27之1號）、892-1地號土地及其上409、412建號建物（建物門牌分別為鯉魚一巷26號、26之1號）外，亦包含879、879-1地號土地：

（一）原告主張與歐莉葉荷公司營業轄區有關之不動產僅包含892地號土地及其上407、411建號建物，與892-1地號土地及其上409、412建號建物，而不及於879、879-1地號土地等語，並提出南投縣○○鎮○○○巷00號、26之1號、27號、27之1號建物之使用執照申請書影本4紙（見本院卷第135至138頁）為據，惟被告抗辯879、879-1地號土地與892、892-1地號土地後方相連，原告廖政賜與被告未離婚在即計畫要蓋教堂及商店街，除已開始挖井並種植落羽松造景外，亦請建築師申請農業開發許可，均屬歐莉葉荷公司轄區

有關之土地等語。

(二)查：證人即代擬原協議書及補充協議書之律師廖偉成到庭為證時，證稱：「原告廖政賜有針對3千萬元提出附件讓我參考，所以最後雙方決定以歐莉葉荷城堡有限公司有關的不動產來設定抵押權，之後才有第2份的補充協議書」、「原告廖政賜在104年12月3日也有傳訊息給我說『協議我有做一些修正和明確付款方式、在不傷及李小姐債權又可確保的情形下、請支持作為協議附件』」等語，並提出所稱「協議書附件」及手機訊息（見本院卷第128頁、第140頁、第145頁），堪認該「協議書附件」確實為原告廖政賜所提出，且為兩造所不爭執。而該「協議書附件」載明：「二、抵押權修正如下：為確保女方三千萬債權，男方提供歐莉葉荷城堡有限公司營業轄區所有土地建物抵押權設定給予女方…土地建物如下：男方埔里榮光段地號892、榮光段建號00000-0000、0000-0000。104年11月26日協議女方移轉給男方或指定第三人土地建物如下：榮光段建號00000-000、00000-0000，榮光段地號0000-0000、0000-0000、0000-0000、0000-0000，以上所列地號建號設定抵押給予女方，以確保女方三千萬債權」等語，可見原告廖政賜將榮光段409、412、411、407建號建物及892、879、879-1、742、892-1地號土地，均定義為與歐莉葉荷公司營業轄區所有土地及建物，堪認兩造所謂與歐莉葉荷公司營業轄區有關之不動產，除兩造所不爭執之榮光段892地號土地及其上407、411建號建物、892-1地號土地及其上409、412建號建物外，亦包含879、879-1地號土地，從而所謂補充協議書第2項所謂「與歐莉葉荷公司營業轄區有關之土地」，自應包含879、879-1地號土地。原告主張879、879-1地號土地非屬與歐莉葉荷公司營業轄區有關之土地云云，核與原告廖政賜自行提出予證人廖偉成之「協議書附件」所載內容不符，自難憑採。

(三)是原告廖政賜將879、879-1地號土地設定系爭最高限額抵

押權予被告之物權行為，符合原告廖政賜與被告補充協議書第2項所載「與歐莉葉荷公司營業轄區有關之土地」字面上之約定。原告廖政賜主張被告就879、879之1地號土地受有系爭最高限額抵押權登記之利益，並無法律上原因而請求塗銷云云，並無理由，自應駁回。

三、兩造於105年2月25日將407、409、411、412建號建物設定最高限額抵押權登記予被告，並未違反原告廖政賜及被告間關於離婚財產分配之協議：

(一)原告主張原告廖政賜與被告於補充協議書第2項約定：原告廖政賜應提供設定抵押權擔保被告之3,000萬元債權之不動產，以歐莉葉荷公司營業轄區有關之土地即892、892-1地號土地為限，且不及於建物，是407、409、411、412建號建物亦不在應提供被告設定抵押權之範圍等情，惟證人即受原告廖政賜及被告所委託之代書宇婉君到庭證稱略以：系爭最高限額抵押權設定申請書所附之設定契約書，是由兩造親自簽名的，LINE群組成員有我、原告廖政賜、被告3人，是我創立後並邀請原告廖政賜及被告加入該群組的，目的係為了過戶及設定的事情方便溝通。設定登記所需之資料是由原告廖政賜及被告李宜純提供，我有確認原告廖政賜及被告李宜純的意思後，才去辦理不動產的過戶及抵押權的設定。LINE對話圖片編號20原告廖政賜對話之內容意思，就是要去辦理設定即共同設定三千萬元予被告李宜純，這是雙方談好資料交給我去辦理的，當時是房子與土地共同設定抵押的；圖片編號35、36，是設定前先拍照給原告廖政賜與被告李宜純確認的抵押權設定書，他們都有確認並同意以879、879-1地號土地及407、409、411、412建號建物去辦理抵押權設定。我沒有參與原告廖政賜與被告間的協商，是雙方已經談好了，再把資料交給我去處理，他們雙方要設定何地號及建物都是依照協商的結論跟我說的，我有看過原協議書及補充協議書，但沒有仔細研究這些協議書的內容，我是依照原告廖政賜與被告李宜純的指示去辦理的，並且讓我將上開

01 協議書附在抵押權設定申請書的後面當作附件等語證述明確
02 （見本院卷第155至157頁），堪認證人宇婉君於辦理系爭
03 最高限額抵押權設定登記前，曾以LINE通訊軟體創立群組，
04 於群組內接受原告廖政賜之指示，並反覆確認原告廖政賜與
05 被告之意思後據以辦理。再依被告提出之前開LINE群組對話
06 內容截圖編號20、21所示：帳號顯示名稱「廖政賜」（即原
07 告廖政賜）者，於105年1月13日上午5時19分傳送「還有
08 鯉魚潭段及榮光段建地一併辦理夫妻贈予、但不設定」，於
09 同日上午8時26分傳送「設定3000萬不是每塊、是四塊地和
10 四棟房子共同連保！」等訊息；帳號顯示名稱「婉君」（即
11 證人宇婉君）者，於同日上午10時30分回覆「榮光段892，
12 892-1，879，879-1地號，榮光段409，407，411，41
13 2建號共同設定3,000萬予李宜純總監」等語後，「廖政賜
14 」於同日上午10時31分回覆「是」，「婉君」又於同日上午
15 10時34分傳送「鯉魚潭307，榮光段742段僅夫妻贈與，
16 不設定」等語，「廖政賜」於同日上午10時35分回覆「是」
17 ，「婉君」於同日上午10時39分回覆「OKEY」貼圖」（見本
18 院卷第149頁正、反面），可知原告廖政賜清楚表示要將「
19 四塊地和四棟房子共同連保」，顯示原告廖政賜確實指示證
20 人宇婉君將892、892-1、879、879-1地號土地，及407
21 、409、411、412建號建物設定最高限額抵押權登記予被
22 告。又觀諸前開LINE群組對話內容截圖編號35、36、44、45
23 、46（見本院卷第151至152頁），可知證人宇婉君分別於
24 同年2月5日、2月22日，將用印前、後之抵押權設定契約
25 書照片傳送至前開群組中，經原告廖政賜與被告檢視確認後
26 ，方送件辦理相關過戶事宜及系爭最高限額抵押權之設定登
27 記。是依上述抵押權設定登記之經過，當可推知兩造以892
28 、892-1、879、879-1地號等4筆土地及407、409、41
29 1、412建號等4筆建物設定最高限額抵押權登記予被告，
30 確係出於原告廖政賜與被告之真意，要難僅以補充協議書第
31 2項將原協議書第8條約定修正為：「男方同意給付女方新

01 台幣 3,000 萬元，並提供男方名下所有之不動產（與歐莉葉
02 荷城堡有限公司營業轄區有關之土地）」等語，即認兩造並
03 無以 407、409、411、412 建號建物設定系爭最高限額抵
04 押權登記以擔保系爭 3,000 萬債權之合意。

05 (二)次查，證人廖偉成到庭證稱：「在簽完補充協議之後，雙方
06 就去調解離婚成立，之後就履行協議書，至那時之後原則上
07 其實對於協議書的履行都沒有問題，直到印象中好像去年年
08 底的時候才因為原告廖政賜沒有依約履行，並提出調整契約
09 之訴訟，被告李宜純才發現問題並跟我反應，我才發現簽約
10 的時候打字只有打上『土地』，並未打上有『建物』。我有
11 去回想一下，當初為何會這樣打字，印象中是因為當時原告
12 廖政賜有要求要限定與歐莉葉荷公司有關的不動產，因為原
13 告廖政賜的目的不想要設定他新竹的土地以及當時原告廖政
14 賜他想要賣的南投縣○○里鎮○○○段的土地，所以才因此在
15 繕打的時候才想著土地，才僅有把土地打上去，並沒有打上
16 建物…」等語（見本院卷第 128 頁背面至 129 頁），顯示兩
17 造簽立補充協議書後，主觀認知亦是將 879、879-1、892
18 、892 之 1 地號等 4 筆土地，及 407、409、411、412 建
19 號等 4 筆建物，均納入擔保系爭 3,000 萬債權之抵押權設定
20 標的，而證人廖偉成亦坦承於繕打補充協議書時確實是漏載
21 「建物」2 字。又證人宇婉君到庭證述略以：我沒有參與原
22 告廖政賜與被告間的協商，是雙方已經談好了，再把資料交
23 給我去處理，他們雙方要設定何地號及建物都是依照協商的
24 結論跟我說的，我有看過原協議書及補充協議書，但沒有仔
25 細研究這些協議書的內容，我是依照原告廖政賜與被告李宜
26 純的指示去辦理的，他們的指示是依照上開協議書而來的，
27 並且讓我將上開協議書附在抵押權設定申請書的後面當作附
28 件等語，可知原告廖政賜與被告指示證人宇婉君將 879、87
29 9-1、892、892-1 地號等 4 筆土地，及 407、409、411
30 、412 建號等 4 筆建物辦理系爭最高限額抵押權登記時，固
31 要求證人宇婉君以原協議書及補充協議書作為附件，然原告

01 廖政賜、被告2人實際指示顯然與補充協議書第2項記載不
02 符，足認兩造並無排除與歐莉葉荷公司營業轄區有關建物（
03 即407、409、411、412建號建物）之意；補充協議書第
04 2項將擔保標的限於與歐莉葉荷公司營業轄區有關之「土地
05 」部分之記載，顯屬誤繕，並不符合當事人之真意，自不能
06 拘泥此部分文字之記載而認雙方無以歐莉葉荷公司營業轄區
07 有關建物作為系爭債權擔保之合意。

08 (三)末查：依據土地建築改良物抵押權設定契約書記載（見本院
09 卷第50至51頁）系爭最高限額抵押權之設定，擔保債權總類
10 及範圍為：「擔保債務人對抵押權人現在（包括過去所負現
11 在尚未清償）及將來在本抵押權設定契約書所定最高限額內
12 所負之債務，包含離婚調解筆錄及附件協議書所生之債務」
13 ，其他擔保範圍約定：「擔保依權利人與債務人因離婚事件
14 104年度司家調字第293號調解成立筆錄及附件協議書之約
15 定」，堪認係為擔保系爭3,000萬債權，而兩造簽立該設定
16 契約書前，經證人宇婉君事前以LINE通訊軟體傳送予原告廖
17 政賜及被告過目，有LINE通訊軟體對話截圖為憑（見本院卷
18 第151頁），且均經兩造親自簽名、用印，係為擔保系爭3,
19 000萬元之債權，堪認符合兩造締約與設定時心中之真意無
20 訛，自非無法律上原因。原告主張被告受有407、409、41
21 1、412建號建物受有系爭最高限額抵押權登記之利益，並
22 無法律上原因而請求塗銷，洵無理由，自應駁回。

23 伍、綜上所述，原告依民法第179條之規定，請求被告塗銷就87
24 9、879-1地號土地及407、409、411、412建號建物，
25 於105年2月25日登記之3,000萬元最高限額抵押權，為無
26 理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其所為假執行之聲
27 請即失所附麗，併於駁回。

28 陸、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦及證據調查，均與本
29 案之判斷不生影響，爰毋庸一一審酌論列，併此敘明。

30 柒、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

31 中 華 民 國 108 年 1 月 17 日

民事第二庭 法官 張毓珊

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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 108 年 1 月 17 日

書記官 王聖賢