臺灣苗栗地方法院民事判決

108年度訴字第241號

原　　告　傅宏峰
訴訟代理人　高仁宏律師
被　　告　台灣農林股份有限公司
法定代理人　林金燕
訴訟代理人　陳慧芬律師

上列當事人間請求塗銷抵押權登記事件，經本院於民國108 年12月19日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、原告之主張

一、原告向被告購買坐落於苗栗縣○○鄉○○○段○○○○○ ○號內，面積約0.1853公頃土地，並於民國103 年1 月24日簽訂不動產土地買賣協議書（下稱系爭買賣協議書），惟被告實際出售之地號、面積須以地政機關實際分割後之土地登記簿記載為準，同時約定買賣價格為每坪新臺幣（下同）7,000 元計算，買賣總價款暫估為3,923,728 元，並附記若地政機關實際分割後土地登記簿記載面積與約定買賣之面積如有增減，為免麻煩，雙方同意照前項每坪單價（即每坪7,000 元）計算，於給付第61期尾款結算清楚，多退少補，並將實際總價款註明之，嗣被告將前述拐子湖段222-2 地號土地分割（重測後為苗栗縣○○鄉○○段○○○ 號土地，下稱502 土地）移轉登記於原告所有，兩造並於104 年9 月17日於502 土地設定擔保總金額327 萬元、確定日期108 年1 月20日之最高限額抵押權（下稱系爭最高限額抵押權），擔保現在及將來所負借款、票據、土地買賣尚未給付之價金、損害賠償、代墊之稅款等債務，原告依系爭買賣協議書之約定於103 年1月20日繳交第1 期款1,522,360 元、第2 期至第60期每期40,000元之價金，嗣於繳交第61期款前夕，原告依約要求被

告結算清楚，依實際移轉坪數多退少補，並將實際總價款註明，無奈被告拒不依實際移轉面積進行結算註明總價款，原告只得依約計算實際總價，並於108 年1 月18日將餘款701,012 元匯入被告帳戶，合計支付第1 期至第61期之總價金共計為4,583,372 元（計算式：1,522,360 元+2,360, 000 元+701,012元=4,583,372元）。

二、承前所述，原告依系爭買賣協議書向被告購買土地，經分割及重測後，確定買賣標的為502 土地、面積2,164.52平方公尺、權利範圍全部，依土地買賣協議書約定兩造間之買賣價金以每坪7,000 元計算，買賣總價金為4,583,320 元（計算式：2,164.52平方公尺*0.3025=654.76坪，654.76坪*7000元/ 坪=4,583,320元）。

三、依土地買賣協議書以地政機關實際分割後土地登記簿計算之買賣價金為4,583,320 元，而原告實際支付4,583,372 元，已超過約定之價金，且兩造間所設定最高限額抵押權亦已於108 年1 月20日確定，則兩造間已確定無債權債務關係存在可供擔保，依抵押權之從屬性，系爭最高限額抵押權自應歸於消滅。

四、綜上所述，系爭最高限額抵押權因所擔保之債權存續期間屆滿而確定，未來無再發生之可能，原告所支付被告之買賣價金經核算已超額清償，系爭最高限額抵押權擔保之債權已消滅，其設定即失所附麗，被告迄今仍不願配合辦理塗銷抵押權登記，原告本於所有權人地位，依民法第767 條之規定，請求被告塗銷抵押權登記，

五、並聲明：

1.被告應將坐落苗栗縣○○段○○段000 地號土地，權利範圍全部，登記日期：民國104 年9 月17日、登記字號：銅地資字第035440號、擔保債權總金額：327 萬元之最高限額抵押權登記予以塗銷。

2.訴訟費用由被告負擔。

貳、被告之答辯

一、原告為被告之佃農，其於103 年1 月7 日向被告申請購買222-2 地號內面積約1,853 平方公尺之耕地，嗣兩造於103 年1 月24日簽訂系爭買賣協議書，並約定土地每坪價格為7,000 元。而被告考量222-2 地號土地除出售予原告外，另有其他耕地承租人價購，是為一併解決並符合該地有關農發條例之耕地分割、移轉等規定，乃先委由地政士辦理222-2 地號部分土地之分割、合併、移轉等程序，故土地買賣協議書第二點第（二）項始約定載明：「甲方（被告）實際出售之標的土地面積，以地政機關實測分割後土地登記簿記載面積移轉土地所有權登記予乙方」。因222-2 地號土地歷經多次分割、合併，被告乃陸續依地政機關登載於土地登記簿之面積，將分割後之耕地面積併入104 年5 月14日移轉登記予原告之系爭222-54地號耕地內，該耕地總和積合計確定為2,345 平方公尺。兩造並於地政機關完成最後耕地合併之104 年9 月17日完成債權金額3,270,000 元之最高限額押權設定登記。是依上開土地謄本移轉登記之面積為2,345 平方公尺（約709.3625坪），以每坪7,000 元計算，系爭買賣總價金應為4,965,538 元（709.3625× 7,000)。嗣系爭土地登記予原告之「2 年後」之106 年11月7 日，因地政機關進行地籍圖重測作業，致系爭土地重測後另編○○○鄉○○段第502 地號，面積變更為2,164.52平方公尺（約654.7673坪），較重測前之登記面積減少180.48平方公尺（約54.5952 坪），上開為系爭土地分割、合併、過戶及重測之過程，然原告起訴狀並未詳論。

二、次查，系爭買賣協議書關於土地面積之計算係載明：「甲方實際出售之標的土地面積，以地政機關實測分割後土地登記簿記載面積移轉土地所有權登記予乙方。」。蓋上開約定係原告購買之系爭土地僅為222-2 地號土地之一部，而222 -2 地號土地另有分割、合併等問題已如上述，故被告實際出售之面積，係以地政機關實測分割後之土地登記簿記載面積為依據。而被告辦理土地所有權移轉登記之面積為2,345 平方

公尺，則被告依該面積計算價金，係符合系爭買賣協議書之約定。雖系爭土地重測後面積減少，惟地籍圖重測後土地面積發生增減或為不可避免之事實，蓋因土地重測前後界址或有變更、地籍圖年久破損，或由於天然地形改變、人為界址移動、或由於測量儀器精度之提高等原因，均為不可避免之技術或自然因素，非政府或測量人員所能克服之情事，足見系爭土地重測後面積減少，係非可歸責於被告之事由。從而，被告依系爭買賣協議書約定，將系爭土地登記簿所登記之面積全部移轉登記予原告，實已依約履行完畢。詎原告以伊取得系爭土地所有權之2 年後，因不可歸責於被告之事由，主張應調整扣減買賣價金（總價金調整前為4,965,538 元，調整後為4,583,372 元，相差382,166 元），並無理由。

三、參考最高法院46年台上字第64判例、86年度台上字第1208號判決參照之判例、判決意旨所示，系爭土地於訂立系爭買賣協議書前，既由原告及其家人實際占用，依民法第946 條準用同法第761 條第1 項但書之規定，原告就系爭土地自買賣協議成立之日起，即已接受被告之交付，縱系爭土地於被告完成交付之106 年11月7 日因重測致減少面積，依同法第373 條規定，該土地之危險（即不利益），當然歸屬原告承擔，其理甚明。

四、本件耕地買賣業已完成，且兩造就購買面積最遲於地政機關完成分割、合併程序完成後即已確定，並為耕地所有權移轉及最高限額抵押權登記。又本件土地買賣協議書就被告實際出售之標的土地面積，僅考量222-2 地號之耕地因「分割、合併」因素而約定以地政機關實測分割後之面積為據，並非以「地籍重測」為耕地面積調整之原因。是若本件買賣於分期付款期間有多次重測均造成不同結果，致兩造反覆找補價金，則買賣之交易秩序實難安定！

五、綜上，系爭買賣被告業已履約完畢，而原告尚有382,166 元之價金未按期給付，則本件最高限額抵押權擔保之債權尚未消滅，原告請求應予塗銷，顯無理由。並為答辯之聲明：原

告之訴駁回，訴訟費用由原告負擔。

參、兩造不執事項

一、原告與被告於103 年1 月24日簽訂系爭買賣協議書。

二、系爭買賣協議書第1 條約定「甲方（即被告）以現況（含道路）出售所有坐落於苗栗縣○○鄉○○○段○○○○○ ○號，面積約0.1853公頃土地一筆，所有權範圍：全部（下稱標的範圍）。地號面積僅為預設，實際出售之地號、面積須以地政機關實際分割後之土地登記簿記載為準…」卷22頁

三、系爭買賣協議書第2 條㈠約定「標的土地買賣價格為每坪7,000 元計算，土地買賣總價款暫估為3,923,728 元，實際面積、總價款以地政機關實際分割後土地登記簿記載面積計算為準。

四、系爭買賣協議書第2 條㈡約定「甲方（即被告）實際出售之標的土地面積，以地政機關實測分割後土地登記簿記載面積移轉土地所有權登記予乙方（即原告），若與約定買賣面積如有增減，為免麻煩，雙方同意照前項每坪單價計算（即每坪7,000 元）計算，於給付第六十一期尾款結算清楚，多退少補，並將實際總價款註明之。」

五、被告於104 年5 月14日（原因發生日期104 年4 月1 日）以買賣名義將苗栗縣○○鄉○○段○○○ 號土地（下稱502 土地，重測前地號222-54地號）移轉登記於原告所有。

六、502 號土地謄本記載「權利人：台灣農林股份有限公司、登記日期：104 年9 月17日、權利種類：最高限額抵押權、擔保債權總金額3,270,000 元、擔保債權確定日期108 年1 月20日，擔保債權種類及範圍：擔保現在及將來所負借款、票據、土地買賣尚未給付之價金、損害賠償、代墊之稅款等債務、清償日期：依照各個債務契約或票據約定、遲延利息（率）：依照各個債務契約所約定之利率計算、違約金：依照各個債務契約所約定之利率計算，其他擔保範圍約定：1.取得執行名義之費用。2.保全抵押權之費用。3.因債務不履行而發生之損害賠償。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.5. 抵押權人墊付抵押物之保險費。債務人：傅宏峰、設定權利範圍：全部，1 分之1。」31頁

七、原告已依系爭買賣協議書之約定於103 年1 月20日繳交第1期款1,522,360 元，並依約繳交2 至60期每期40,000元之買賣價金（詳卷27-28 頁）。

八、原告於108 年1 月18日將701,012元匯入被告帳戶。

九、苗栗縣銅鑼地政事務所108 年10月9 日銅地一字第10800050 38號函說明三「次查重測前拐子湖段222-54地號於104 年3月20日分割自222-51地號（本所收件銅地資字第9410號）、104 年6 月11日與222-55地號合併（本所收件銅地資字第35430 號），再於106 年11月7 日經地籍圖重測登記為西湖段502 地號（本所收件銅地資字第31100 號），面積增減詳參附件4 。」。（卷115-116 頁）

十、苗栗縣銅鑼地政事務所108 年10月9 日銅地一字第10800050 38號函說明四「旨揭502 地號土地重測前後面積不一係因原地籍圖已使用數十餘年，土地經人為或天然地形變遷，界址與現況常已不符，且現今測量技術及使用儀器遠較早期精密優良，實施地籍圖重測後土地面積發生增減為必然之事實。」。（卷115-116 頁）

肆、本院之判斷

一、有關雙方於103 年1 月24日簽訂系爭買賣協議書，其中協議書第1 條約定「甲方（即被告）以現況（含道路）出售所有坐落於苗栗縣○○鄉○○○段○○○○○ ○號，面積約0.1853公頃土地一筆，所有權範圍：全部（下稱標的範圍）。地號面積僅為預設，實際出售之地號、面積須以地政機關實際分割後之土地登記簿記載為準…」、第2 條㈠約定「標的土地買賣價格為每坪7,000 元計算，土地買賣總價款暫估為3,923,728 元，實際面積、總價款以地政機關實際分割後土地登記簿記載面積計算為準。被告於104 年5 月14日以買賣名義將502 土地移轉登記於原告所有。而原告已給付4,583,372 元

（計算方式：第1期款1,522,360元、第2期至第60期每期支付被告40,000元（合計2,360,000元，40000*59期=2,360,000元、第61期匯款701,012元）等節，為兩造所不爭執，並有系爭買賣協議書影本、原告傅宏峰分期繳納價款記載表影本、108年1月18日三義鄉農會匯款申請書影本在卷可憑（卷21-29頁），堪認為真實。

二、原告主張被告出售的土地面積為2,164.52平方公尺即654.76坪、買賣價格應為4,583,320元云云，為被告所否認，辯稱依系爭買賣契約移轉登記面積為2,345平方公尺（約709.3625坪），以每坪7,000元計算，買賣價金為4,965,538元等語，經查，原告依系爭買賣契約約定的出售系爭土地為222-2地號土地之一部分，參考被告之承辦人即證人邱賜生之證詞可知（卷第257-263頁），本件土地之買賣範圍係按原告實際耕作面積出售，並經實際測量（包含未承租之林地、道路用地等）原告實際耕作的土地範圍做為買賣的出售及移轉登記的範圍，是222-2地號土地經分割、合併後，雙方約定被告實際出售之面積，係以地政機關實測分割後之土地登記簿記載面積為憑，因此兩造就系爭買賣土地辦理所有權移轉登記時，系爭土地登記簿記載系爭買賣土地之面積為2,345平方公尺，有卷第69頁不動產買賣申購書、卷第71頁222-54地號土地謄本在卷可憑，因此被告於104年5月14日以買賣名義將502土地移轉登記於原告所有土地面積確實為「2,345平方公尺」，堪予認定。是原告主張移轉登記面積應以移轉登記2年後重測後之面積「2,164.52平方公尺」，應非系爭買賣契約契約約定之真意，尚非可採。本院參照系爭土地買賣協議書第2條㈡前段「甲方（即被告）實際出售之標的土地面積，以地政機關實測分割後土地登記簿記載面積移轉土地所有權登記予乙方（即原告）」約定，認定於104年5月14日移轉登記之面積為準即本建系爭土地買賣之面積為「2,345平方公尺即709.3625坪」，買賣價格確定為4,965,538元（計算方式：每坪7,000元x709.3625坪=4,965,538元

，小數點以下四捨五入）。

三、又系爭買賣契約第2條㈡後段「…若與約定買賣面積如有增減，為免麻煩，雙方同意照前項每坪單價計算（即每坪7000元）計算，於給付第六十一期尾款結算清楚，多退少補，並將實際總價款註明之。」（詳卷第22頁土地買賣契約書），因此系爭土地買賣契約所記載出售面積「約0.1853公頃」、出售土地買賣總價款暫估為「3,923,728 元」，嗣後經實際測量、合併、分割後，應依實際移轉登記面積即「2,345 平方公尺即709.3625」，及買賣價格確定為4,965,538 元，已如上述。則原告雖分別於103 年1 月20日繳交第1 期款1,522,360 元，及按時給付第2 期至第60期每期40,000元（詳卷27-28 頁）、及於108 年1 月18日匯款701,012 元，合計給付被告4,583,372 元（計算式：1,522,360 元+2,360,000元+701,012元=4,583,372元），然查，上開給付4,583,372 元與實際應給付之買賣價格4,965,538 元比較，尚欠382,166元（計算方式：4,965,538 元-4,583, 372 元=382,166元），是被告抗辯原告尚未清償完畢，堪予認定。至於原告辯稱「其繳交第61期款前夕，依約要求被告依系爭買賣土地經分割及重測後，確定買賣標的為502 土地、面積2,164.52平方公尺、權利範圍全部，以每坪7,000 元計算後買賣總價金應為4,583,320 元（計算式：2164,52 平方公尺*0.3025=654.76坪，654.76坪*700 0元/ 坪=4,583,320元）。」等節，與系爭買賣協議書約定文義不符，亦與證人邱賜生證稱實際以原告目前耕作面積作為出售範圍不符，且與被告實際移轉登記面積的土地謄本所載面積有所出入，均如上述，是原告所辯與上開卷證不符，所主張難認為真。

四、再按系爭買賣土地登記（104 年5 月14日）予原告之「2 年後」之106 年11月7 日，因地政機關進行地籍圖重測作業，致系爭土地重測後另編○○○鄉○○段第502 地號，面積變更為2,164.52平方公尺（約654.7673坪），較重測前之登記面積減少180.48平方公尺（約54.5952 坪），除為原告起訴

漏未予以陳述外（詳第31頁之土地登記謄本所載），另因502地號土地重測前後面積不一係因原地籍圖已使用數10餘年，土地經人為或天然地形變遷，界址與現況常已不符，且現今測量技術及使用儀器遠較早期精密優良，實施地籍圖重測後土地面積發生增減為必然之事實等，而導致系爭土地土地實際移轉登記時與2年後重測面積有所差距，亦有苗栗縣銅鑼地政事務所108年10月9日銅地一字第1080005038號函說明四函文可佐（詳卷115-116頁），足認系爭土地於兩造訂立土地買賣協議書前，依證人邱賜生之證詞既由原告及其家人實際占用，依民法第946條準用同法第761條第1項但書之規定，原告本就實際占有買賣之耕地，是系爭土地自買賣協議成立之日起，被告已按契約履行交付之義務。按民法第373條規定：買賣標的物之危險，自交付時起，由買受人負擔。乃在規範有關買賣之危險負擔，因不可歸責於雙方當事人之事由，致給付不能者，應如何分配其風險之問題。本件係因地籍重測而導致本件買賣土地面積減少，除不可歸責於雙方事由外，且系爭土地係被告完成交付（103年1月24日）之106年11月7日因地政機關重測致減少面積，依民法第373條規定，該土地面積之減少不利益，應由原告承擔，此亦有最高法院46年台上字第64判例、86年度台上字第1208號判決參照之判例、判決意旨可資參照，因此原告所辯應以重測後減少的面積作為雙方買賣結算之依據，容有誤會，而難採認為真。

五、承上所述，原告尚積欠被告382,166元買賣款尚未給付，而參考雙方設定之最高限額抵押權「權利人：台灣農林股份有限公司、登記日期：104年9月17日、權利種類：最高限額抵押權、擔保債權總金額3,270,000元、擔保債權確定日期108年1月20日，擔保債權種類及範圍：擔保現在及將來所負借款、票據、土地買賣尚未給付之價金、損害賠償、代墊之稅款等債務、清償日期：依照各個債務契約或票據約定、遲延利息（率）：依照各個債務契約所約定之利率計算、違

約金：依照各個債務契約所約定之利率計算，其他擔保範圍約定：1.取得執行名義之費用。2.保全抵押權之費用。3.因債務不履行而發生之損害賠償。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.5. 抵押權人墊付抵押物之保險費。債務人：傅宏峰、設定權利範圍：全部，1 分之1 。」等情（詳卷第31頁土地謄本），原告既尚未清償上開土地買賣的價款，自無從以兩造間債權債務關係已清償及抵押權債權確定期限屆至為由，請求塗銷抵押權登記。從而，原告依民法第767 條第1 項中段規定，請求被告塗銷系爭最高限額抵押權乙節，即乏依據，洵無足採。

六、綜上，本件土地買賣按原告實際耕作之土地為準，是被告於103 年1 月24日簽約當時已履行交付土地之義務，被告於104 年5 月14日以買賣名義將502 地號土地移轉登記「2,345 平方公尺」給原告時已確定本件買賣土地之範圍及買賣價格為4,965,538 元，嗣後本件土地因土地重測面積變更為2,164.52平方公尺應由原告承擔買賣之風險。因此原告主張被告出售的土地面積為2,164.52平方公尺即654.76坪、買賣價格應為4,583,320 元，為不可採信，已如前述，從而，原告依民法第767 條第1 項中段規定，請求被告將系爭不動產上之最高限額抵押權塗銷登記，予以塗銷，為無理由，應予駁回。

七、本件事實、證據已經足夠明確，雙方所提出的攻擊或防禦方法及所用的證據，經過本院斟酌後，認為都不足以影響到本判決的結果，因此就不再逐項列出，併此說明。

八、據上論結：本件原告之訴為無理由，因此判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　12　　月　　31　　日

民事第一庭　法　官　張珈禎

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（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　　108　　年　　12　　月　　31　　日

書記官　廖仲一