臺灣高等法院臺中分院民事判決

109年度上字第134號

上　訴　人　傅宏峰
訴訟代理人　許盟志律師
被 上訴 人　台灣農林股份有限公司
法定代理人　吳清源
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，上訴人對於中華民國108年12月31日臺灣苗栗地方法院108年度訴字第241號第一審判決提起上訴，本院於109年7月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：

兩造於民國103年1月24日簽訂不動產土地買賣協議書（下稱系爭協議書），約定由上訴人以每坪新臺幣（下同）7,000元，總價款暫估為392萬3,728元（分割後面積如有增減多退少補），向被上訴人購買坐落苗栗縣○○鄉○○○段○○○○○○號土地（下稱000-2地號土地或申購土地），其中面積0.1853公頃（即1,853平方公尺），惟實際出售之地號面積以地政機關分割後土地登記簿記載為準。嗣經被上訴人於104年5月14日將申購土地（經分割及合併後為同段000-54地號，下稱000-54地號土地）所有權移轉登記予上訴人，上訴人則於104年9月17日將申購土地（重測後為○○段000地號，下稱000地號土地）設定如附表一所示最高限額抵押權（下稱系爭抵押權）予被上訴人，以擔保未給付買賣價金等債權。茲因000地號土地重測後面積僅剩2,164.52平方公尺（原登記面積2,345平方公尺），上訴人已給付61期價金合計458萬3,372元，其餘短少面積180.48公尺（折合54.5952坪）之價金差額38萬2,166元，上訴人並無給付義務。是以，系爭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

，且買賣價金已給付完畢，被上訴人拒絕塗銷系爭抵押權登記，上訴人自得依民法第767條第1項中段規定，請求被上訴人塗銷系爭抵押權登記。

二、被上訴人則以：

被上訴人出賣土地面積為2,345平方公尺（折合709.3625坪），買賣價金為496萬5,538元，依系爭協議書明定價金之調整，僅限暫定面積與地政機關實測分割後面積有增減時始得為之，不含重測面積增減甚明。上訴人於買賣前已占用土地，重測後面積短少之不利益自系爭協議書成立之日起，應由上訴人負擔。茲因上訴人尚欠被上訴人買賣價金38萬2,166元未清償，系爭抵押權擔保之債權尚未消滅，則上訴人本於民法第767條第1項中段規定，請求被上訴人塗銷系爭抵押權登記，應無依據。

三、經原審為被上訴人勝訴之判決，上訴人不服，提起本件上訴。兩造之聲明為：

(一)上訴人之上訴聲明：

⑴原判決廢棄。⑵被上訴人應將系爭抵押權登記塗銷。

(二)被上訴人之答辯聲明：

駁回上訴。

四、兩造不爭執事項（部分用語依卷證文義略作調整）：

(一)上訴人向被上訴人購買000-2地號土地，其中面積約0.1853公頃（即1,843平方公尺），並於103年1月24日簽訂系爭協議書，約定實際出售之地號面積以地政機關分割後之土地登記簿記載為準，買賣價金以每坪7,000元計算，總價款暫估392萬3,728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，雙方同意照每坪單價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（見原審卷第22頁）。

(二)系爭協議書第1條約定「甲方（即被上訴人）以現況（含道路）出售所有坐落於苗栗縣○○鄉○○○段○○○○○○號內，面積約0.1853公頃土地壹筆，所有權範圍：全部...。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...」（見原審卷第22頁）。

(三)系爭協議書第2條第1項約定「標的土地買賣價格為每坪新台幣...柒仟元整（7,0000）計算，土地買賣總價款暫估為叁佰玖拾貳萬叁仟柒佰貳拾捌元整（3,923,728）（實際面積、總價款以地政機關實際分割後土地登記簿登載面積計算為準）。」（見原審卷第22頁）。

(四)系爭協議書第2條第2項約定「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（即上訴人），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61期（尾）款結算清楚，多退少補，並將實際總價款註明之。」（見原審卷第22頁）。

(五)被上訴人於104年5月14日以買賣為原因（原因發生日期104年4月1日），將申購土地（即重測前○○○段000-54地號，亦即重測後○○段000地號）所有權移轉登記予上訴人（見原審卷第31頁）。

(六)土地登記謄本關於系爭抵押權記載：「權利人：台灣農林股份有限公司，登記日期：民國104年9月17日，權利種類：最高限額抵押權，擔保債權總金額新台幣3,270,000元，擔保債權確定期日：民國108年1月20日，擔保債權種類及範圍：債務人對權利人〈即抵押權人〉所負現在〈包括過去所負現在尚未清償〉及將來所負之借款、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之約定，利息（率）：無，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。」（見原審

卷第31、33頁）

(七)上訴人已依系爭協議書約定，於103年1月20日給付第1期款152萬2,360元，並自103年2月20日起至107年12月20日止，按月給付第2-60期價金每期4萬元共236萬元（見原審卷第27-29頁）。

(八)上訴人於108年1月18日將70萬1,012元匯入被上訴人之帳戶（見原審卷第29頁）。

(九)原法院向苗栗縣○○地000000000地○○○○○於○○○地0000000段000000000000地號，及重測後○○段000地號）分割、合併、重測等面積之沿革、異動索引等情，經銅鑼地政以108年10月9日銅地一字第1080005038號函覆稱：「...二、查重測前○○○段000-2地號於103年8月1日分割出000-52地號（本所收件銅地資字第25570號）、104年1月28日分割出000-53地號（本所收件銅地資字第3170號）、104年6月10日分割出000-55地號（本所收件銅地資字第20930號）、104年9月16日分割出000-56地號（本所收件銅地資字第35410號）、104年12月11日分割出000-57地號（本所收件銅地資字第45320號）、106年11月7日分割出○○段000地號（本所收件銅地資字第31100號），面積增減詳如附件1。三、次查重測前○○○段000-54地號於104年3月20日分割自000-51地號（本所收件銅地資字第9410號）、104年6月11日與000-55地號合併（本所收件銅地資字第20950號）、104年9月17日與000-56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○○段000地號（本所收件銅地資字第31100號），面積增減詳參附件4。」（見原審卷第115-116、185頁，詳如附表二所示相關地籍沿革）。

(十)銅鑼地政前函亦載稱：「...說明：四、旨揭000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。」（見原審卷第116頁）

五、兩造爭執事項（部分用語依卷證文義略作調整）：

(一)被上訴人出賣土地面積及價金各為若干？即面積2,164.52平方公尺（折合654.76坪）、買賣價金458萬3,372元（每坪7,000元計算）？或面積2,345平方公尺（折合709.3625坪）、買賣價金496萬5,538元（每坪7,000元計算）？

(二)000地號土地因地政機關實施地籍圖重測，其登記面積從2,345平方公尺，變更為2,164.52平方公尺，較重測前登記面積減少180.48平方公尺（折合54.5952坪），其不利益應由何人負擔？

(三)上訴人是否尚欠被上訴人買賣價金38萬2,166元未清償？

(四)上訴人本於民法第767條第1項中段規定，請求被上訴人塗銷系爭抵押權登記，有無理由？

六、本院之判斷：

(一)被上訴人出賣土地面積及價金各為若干？即面積2,164.52平方公尺、買賣價金458萬3,372元？或面積2,345平方公尺、買賣價金496萬5,538元？

⑴按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解。且解釋契約應通觀全文，並斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從該意思表示所根基之原因事實、主要目的、經濟價值、社會客觀認知及當事人所欲表示之法律效果，作全盤之觀察，以為判斷之基礎（最高法院108年度台上字第0001號判決要旨參照）。

⑵查系爭協議書第2條第2項約定「甲方（被上訴人）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（上訴人），...」（見原審卷第22頁），而其緣由係因000-2地號土地除出售予上訴人外，另有其他承租人陳○○、賴○○等人購買，兩造為符合分割及合併限制等相關規定，故約定於地政機關完成土地實

測分割合併作業後，以地政機關最終登載於土地登記簿之面積，為被上訴人實際出售予上訴人之土地面積，業據證人邱○○於原審證述甚詳（見原審卷第259、261頁）。此觀上訴人於103年9月29日親簽之切結書，其上記載：「...三、為排除現行相關法令上之土地分割限制，立書人（即上訴人）無條件同意貴公司將前開申購標的土地中之4平方公尺部分，以毗鄰地分割合併方式先行移轉登記予相鄰之同段000-51地號所有人陳○○...，由陳○○進行合併分割調整面積等作業後，再將此4平方公尺部分過戶予立書人，其餘申購土地則於最後辦理過戶」（見原審卷第187頁），益臻明確。此外，復有陳○○、賴○○分別與被上訴人購買000-2地號土地之不動產買賣協議書影本附卷（見原審卷第189-196頁）可資佐證。是以，被上訴人辯稱為配合地政作業，兩造始約定上訴人購買土地面積，於地政機關完成合併、實測分割作業前，暫定為1,853平方公尺（上訴人承租面積），嗣經地政機關完成實測分割作業後再予登記，此應為兩造立約時之真意，即堪採認。

⑶次查，系爭協議書已明確約定就買賣價金之「調整」，僅限暫定面積與地政機關實測分割後登記之面積有增減時始得為之，不含土地重測後面積增減情形，此觀系爭協議書第1條、第2條第2項約定自明。是以，系爭協議書就「買賣面積之確定」方式既有明確約定，自不得反捨契約文字「實測」而更為曲解包含「重測」在內，則被上訴人抗辯應排除嗣後地籍圖重測等無法預料之其他事由，應堪採信。

⑷基上，兩造締約之初因土地未經實測，而無法確定上訴人實際購買面積，故僅能先以上訴人之承租面積權宜作為預設購買面積，嗣經地政機關完成土地實測及分割作業後，確定上訴人購買面積為2,345平方公尺（折合709.3625坪），其買賣價金以每坪7,000元計算，應為496萬5,538元。上訴人反此主張，應無依據，即非可採。

(二)000地號土地因地政機關實施地籍圖重測，其登記面積從2,3

45平方公尺，變更為2,164.52平方公尺，較重測前登記面積減少180.48平方公尺，其不利益應由何人負擔？

⑴按「買賣標的物之利益及危險，自交付時起，均由買受人承受負擔，但契約另有訂定者，不在此限。」，民法第373條定有明文。次按買賣標的物已交付，雖所有權尚未移轉，危險仍由買受人負擔（最高法院31年度上字第1040號判決要旨參照）。復按買賣標的房屋於訂立買賣契約之前，既由買受人本於租賃關係而占有，則依民法第946條準用同法第761條第1項但書之規定，買受人就房屋自買賣契約成立之日起，即已接受出賣人之交付，依同法第373條，該屋之利益由此當然歸屬買受人（最高法院46年度台上字第64號判決意旨參照）。縱買賣標的為土地者，其危險之負擔，參酌民法第373條規定之買賣標的物不以房屋為限，則本於法律上同一理由，亦應為相同之解釋，始為的論。

⑵查上訴人於締結系爭協議書前已占有使用申購土地，此由證人邱○○於本院準備程序期日證稱：承租（指茶園）與未承租部分在本件買賣前都是上訴人使用，事後不用重複點交等情（見本院卷第151頁），及證人彭○○（上訴人委任代書）於本院準備程序期日證稱：這5個紅色圈圈標示的界址點（界址點範圍內係已承租之茶園及未承租之林地及其他土地）是上訴人與邱○○共同指界，訂約前都是上訴人父子使用，訂約後都是上訴人在使用等情（見本院卷第157、228、229頁），暨上訴人於101年4月30日出具親筆書寫之申請書，其上載明：「本人傅宏峰及本人之父傅○○（於民國92年9月23日歿）自民國65年起於貴公司（即被上訴人）出租予傅○○先生之什作地○○○鄉○○○段○○○○○○號，上訴人稱為000-2之早期地號）內土地上居住、耕作、建有住宅房屋及豬舍等，並將民國65年至97年租金繳納給傅○○先生收執（如附件收據）。為維護本人居住及耕作之權利事實，懇請貴公司就以上開土地範圍更正為本人名義簽訂租約，或售予本人，以符現況使用事實。」（見原審卷第85頁、本院卷第

87頁），即可明瞭。基此，可知上訴人主張被上訴人迄未點交土地，亦即上訴人並未實際占有使用土地，顯非可採。

⑶系爭協議書第3條第2項後段固有記載：「付清尾款後，甲方即依現況交付土地予乙方依法管理使用」等內容，惟被上訴人辯稱此屬其公司統一制式合約約定，並非特別約定，並提出同為購買000-2地號土地之其他承租人（陳○○、賴○○）與其公司簽訂之不動產土地買賣協議書附卷可資佐證，其上確有相同內容之約定（見原審卷第189-196頁）。準此，被上訴人抗辯上訴人於購買前已實際占用申購土地，即無再行交付之問題，自堪採信。

⑷基上，上訴人申請土地因地政機關實施地籍圖重測，其登記面積從2,345平方公尺，變更為2,164.52平方公尺，較重測前登記面積減少180.48平方公尺，依上開說明，其不利益自系爭協議書成立之日起，應由已實際占用之上訴人負擔。上訴人卻反此主張，應無依據，自難採認。

(三)上訴人是否尚欠被上訴人買賣價金38萬2,166元未清償？

查上訴人申購土地面積，依系爭協議書約定（即地政機關實際分割後土地登記簿記載面積）既為2,345平方公尺，以每坪7,000元計算，買賣價金應為496萬5,538元，又被上訴人於104年5月14日業將土地所有權移轉登記予上訴人，然上訴人迄今僅給付458萬3,372元，尚有38萬2,166元之價金未給付。是以，上訴人否認未付清尾款，即非可採。

(四)上訴人本於民法第767條第1項中段規定，請求被上訴人塗銷系爭抵押權登記，有無理由？

⑴按最高限額抵押權如就所擔保之原債權約定應確定之期日（民法第881條之4第1項參照），於該期日屆至時，最高限額抵押權歸於確定。惟確定後，最高限額抵押權並非當然消滅，必須該抵押權已無擔保債權存在，基於該確定後抵押權之從屬性，該抵押權始歸於消滅。

⑵查系爭抵押權固屬最高限額抵押權，且約定債權應確定之期日即108年1月20日已屆至（見原審卷第31頁），是系爭抵押

權所擔保之債權因期日之屆至而歸於確定。惟上訴人既尚欠被上訴人買賣價金尾款38萬2,166元未給付完畢，依上說明，系爭抵押權擔保之債權顯尚未因清償而消滅，則上訴人依民法第767條第1項中段規定，請求塗銷系爭抵押權登記，即無依據，不應准許。

七、綜上所述，上訴人尚欠被上訴人尾款38萬2,166元未清償，則系爭抵押權及其擔保之債權俱未消滅，上訴人依民法第767條第1項中段規定，請求被上訴人應將系爭抵押權登記塗銷，為無理由，應予駁回。是則原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

八、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。

九、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　19　　日

民事第二庭　審判長法　官　吳美蒼

法　官　李立傑

法　官　陳正禧

正本係照原本作成。

不得上訴。

書記官　陳三軫

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　20　　日

附表一

不動產種類	地號、面積、權利範圍	抵押權設定登記收件年期	權利種類、登記原因	登記日期	擔保債權總金額	抵押權人	所有權人（即設定義務人）
土地	苗栗縣○○鄉○○段○○○○號、面積2,164.52平方公尺、權利範圍全部	苗栗縣銅鑼地政事務所104年9月17日銅地資字第035440號	最高限額抵押權、設定	104年9月17日	新臺幣327萬元	台灣農林股份有限公司	傅宏峰

附表二（相關地籍沿革）：				
編號	異動日期（民國）	複丈前地號(面積：平方公尺)	複丈後地號(面積：平方公尺)	異動原因
1	103年8月1日	○○○段000-2(6,978)	○○○段000-2(6,773) ○○○段000-00(000)	分割
2	104年1月28日	○○○段000-2(6,773)	○○○段000-2(6,769) ○○○段000-53(4)	分割
3	104年3月20日	○○○段000-00(000)	○○○段000-00(000) ○○○段000-54(4)	分割
4	104年6月10日	○○○段000-2(6,769)	○○○段000-2(6,140) ○○○段000-00(000)	分割
5	104年6月11日	○○○段000-54(4) ○○○段000-00(000)	○○○段000-00(000)	合併
6	104年9月16日	○○○段000-2(6,140)	○○○段000-2(4,428) ○○○段000-56(1,712)	分割
7	104年9月17日	○○○段000-00(000) ○○○段000-56(1,712)	○○○段000-54(2,345)	合併
8	104年12月11日	○○○段000-2(4,428)	○○○段000-2(3,345) ○○○段000-57(1,083)	分割
9	106年11月7日	○○○段000-2(3,345)	○○段000(3,265.28)	地籍圖重測
10	106年11月7日	○○○段000-54(2,345)	○○段000(2,164.52)	地籍圖重測