

臺灣花蓮地方法院民事判決

111年度訴字第12號

原告 林秀美
賴明聰
楊朋達

共同

訴訟代理人 吳明益律師
孫裕傑律師

被告 東澤建設股份有限公司

法定代理人 張振榮

訴訟代理人 簡燦賢律師

受告知人 鑫未來建設有限公司

法定代理人 黃鴻洲

上列當事人間確認債權存在事件，本院於民國111年5月24日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

確認鑫未來建設有限公司對被告東澤建設股份有限公司有新臺幣
4,995,200元之債權存在。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

一、按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之（民事訴訟法第247條第1項前段）。所謂即受確認判決之法律上利益，須因法律關係之存否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以對於被告之確認判決除去之者，始為存在。本件原告主張鑫未來建設有限公司對於被告有債權關係存在乙節，既因被告之否認，而有不明確，致原告其私法上地位受有侵害之危險，

01 從而其求為確認，自有法律上利益，先予敘明。

02 二、按當事人得於訴訟繫屬中，將訴訟告知於因自己敗訴而有法
03 律上利害關係之第三人；訴訟之結果，於第三人有法律上利
04 害關係者，法院得於第一審或第二審言詞辯論終結前相當時
05 期，將訴訟事件及進行程度以書面通知該第三人；受告知人
06 不為參加或參加逾時者，視為於得行參加時已參加於訴訟，
07 準用第63條之規定；就兩造之訴訟有法律上利害關係之第三
08 人，為輔助一造起見，於該訴訟繫屬中，得為參加；參加人
09 對於其所輔助之當事人，不得主張本訴訟之裁判不當。但參
10 加人因參加時訴訟之程度或因該當事人之行為，不能用攻擊
11 或防禦方法，或當事人因故意或重大過失不用參加人所不知
12 之攻擊或防禦方法者，不在此限。參加人所輔助之當事人對
13 於參加人，準用前項之規定。民事訴訟法第65條第1項、第6
14 7條之1第1項、第67條、第58條第1項、第63條定有明文。經
15 查，本件訴訟目的係為確認鑫未來建設有限公司（下稱鑫未
16 來公司）與被告間之債權是否存在，鑫未來公司就本件訴訟
17 有法律上之利害關係，本院已對其為訴訟告知，惟受訴訟告
18 知人均未聲明參加本件訴訟，合先敘明。

19 貳、實體部分

20 一、原告起訴主張：原告三人與鑫未來公司間之假扣押強制執行
21 事件，分別經本院執行處核發民國110年6月7日花院楓110司
22 執全忠字第22號、110年6月8日花院楓110司執全忠字第23
23 號、110年6月10日花院楓110司執全忠字第25號執行命令
24 （以下合稱本院假扣押命令），就鑫未來公司對被告坐落花
25 蓮縣○○市○○段000○000○00000地號土地（以下合稱系
26 爭土地）之買賣價金債權，在執行債權額新臺幣（下同）65
27 0萬元、400萬元、140萬元及執行費52,000元、32,000元、1
28 1,200元範圍內予以扣押，但被告於110年6月11日具狀聲明
29 異議，指鑫未來公司對被告之債權僅餘700萬元可以扣押，
30 因其餘價金部分，優先清償予在系爭土地上設定抵押權之花
31 蓮第一信用合作社（下稱花蓮一信）以塗銷抵押權，而原告

01 認被告聲明異議不實，爰依強制執行法第120條第2項規定，
02 向本院提起確認訴訟等語。並聲明：如主文第一項所示。

03 二、被告則以：系爭土地買賣價金為3,870萬元，被告共給付鑫
04 未來公司1,100萬元。於接到扣押命令時，尚有2,770萬未給
05 付。而系爭土地於110年6月3日由鑫未來公司移轉登記給被
06 告後，其上尚有花蓮一信自由分社為抵押權人之抵押貸款2
07 筆，分別為1,337萬8,293元、635萬609元未清償，屬鑫未來
08 公司所有土地之物上擔保物權負擔（下稱系爭抵押權），而
09 被告並於110年8月23日清償予花蓮一信，並塗銷系爭抵押權
10 登記。此乃依民法第860條、861條之規定，花蓮一信自由分
11 社就系爭土地所賣得之價金，有優先受償之權，故被告優先
12 清償予花蓮一信。且被告既已成為系爭土地所有權人，而被
13 告不將系爭土地價金給付予花蓮一信塗銷抵押權，勢必因未
14 清償而遭花蓮一信行使抵押權拍賣，對被告顯不公平等語置
15 辯。並聲明：原告之訴駁回。

16 三、就系爭土地上於109年5月27日以花蓮地政事務所109年花資
17 登字第99500號由鑫未來公司設定最高限額抵押權予花蓮一
18 信，擔保債權總金額2,784萬元，擔保債權確定日期139年5
19 月20日；於110年6月3日以花蓮地政事務所110年花資登字第
20 105910號將系爭土地以價金3,870萬元賣給被告，並完成所
21 有權移轉登記；於110年9月2日以花蓮地政事務所110年花資
22 登字第176490號以被告清償為原因塗銷系爭抵押權；現系爭
23 土地買賣價金由原告以本院110年6月7日花院楓110司執全忠
24 字第22號、110年6月8日花院楓110司執全忠字第23號、110
25 年6月10日花院楓110司執全忠字第25號執行命令聲請假扣
26 押，聲請總金額為1,195萬5,200元，其中700萬元被告同意
27 扣押，而逾700萬元部分被告聲明異議等情，有花蓮縣花蓮
28 地政事務所111年3月4日花地所登字第1110002207號函所附
29 相關土地登記資料在卷可參（見本院卷169-231頁、309-331
30 頁），並經本院職權調閱上開假扣押卷宗核閱無訛，且為兩
31 造所不爭執，是此部份之事實，應已足堪認定。

01 四、至原告主張花蓮一信就系爭土地買賣價金並無優先受償權，
02 則為被告所否認，並以前詞置辯。是本件之爭點厥為：鑫未
03 來公司對被告是否仍有499萬5,200元之債權存在？

04 (一)按不動產所有人設定抵押權後，得將不動產讓予他人，但其
05 抵押權不因此而受影響。次按抵押權人於債權已屆清償期，
06 而未受清償者，得聲請法院拍賣抵押物，就其賣得價金而受
07 清償。又按稱最高限額抵押權，謂債務人或第三人提供其不
08 動產為擔保，就債權人對債務人一定範圍內之不特定債權，
09 在最高限額內設定之抵押權。再按最高限額抵押權所擔保之
10 原債權，除本節另有規定外，因下列事由之一而確定：一、
11 約定之原債權確定期日屆至者。民法第867條、873條、881-
12 1條第1項、881條之12第1項第1款定有明文。是不動產經買
13 賣後，其上之抵押權或最高限額抵押權，均不因不動產移轉
14 而消滅，且若抵押人有清償原債權，抵押權人自無行使抵押
15 權之餘地；而最高限額抵押權，除有發生法定確定事由外，
16 於設定時所約定之確定日期屆至前，均未告確定而不得由抵
17 押權人行使抵押權拍賣受償。

18 (二)查系爭土地上所設系爭抵押權，係屬最高限額抵押權，鑫未
19 來公司與花蓮一信約定清償期為139年5月20日，為兩造所不
20 爭執，已如前述。是揆諸前揭法律規定，於系爭抵押權擔保
21 期間屆至告確定或由抵押權人實行拍賣或因其他事由塗銷登
22 記前，系爭抵押權均不因系爭土地之移轉而受影響。是於本
23 件中，鑫未來公司以買賣為原因，將系爭土地所有權移轉登
24 記予被告，系爭抵押權之設定，仍不因此而受影響，此為當
25 然之理。

26 (三)至被告固辯稱：依民法第860條、861條之規定，應由抵押權
27 人花蓮一信優先受償，否則對身為系爭土地買受人之被告不
28 公平云云。惟查，系爭抵押權既為最高限額抵押權，於鑫未
29 來公司與花蓮一信約定之原擔保債權確定日期於139年5月20
30 日屆至前，系爭抵押權除有其他法定確定事由外，均未告確
31 定，而花蓮一信自不得行使抵押權；又債務人鑫未來公司若

有依約清償債務，花蓮一信亦無行使抵押權之理；況系爭土地上設有系爭抵押權之情，原已為被告所知悉，其於購買系爭土地前，即應將有系爭抵押權設定之事實及可能遭抵押權人行使抵押權之風險一併考量，並將之納入其願給付價金多寡的因素之一，此與一般不動產上若設有抵押權，於拍賣時可能因抵押權存在故而無人應買為一體兩面之理。

(四)準此，花蓮一信既未行使系爭抵押權，自無就系爭土地賣得價金有受償之餘地，遑論優先受償；而被告卻於本院假扣押命令於到達後，「選擇」將系爭土地買賣價金於110年8月23日（見本院卷111頁）清償予花蓮一信，並辯稱花蓮一信依法得「優先」受償，致原告原可扣押之買賣價金債權無法扣押，對原告而言顯屬不公。是原告就系爭土地鑫未來公司對被告之買賣價金債權於4,995,200元範圍內存在之主張，應屬可採。

五、綜上所述，原告聲明請求確認如主文第一項所示，為有理由，應予准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，核與判決結果不生影響，爰不逐一論列，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 111 年 5 月 27 日
民事第二庭 審判長法官 李可文
法官 林敬展
法官 蔡培元

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 111 年 5 月 27 日
書記官 謝佩真