

臺灣屏東地方法院民事裁定

115年度司拍字第49號

聲 請 人 中國信託資融股份有限公司

法定代理人 沈仁德

相 對 人 林淑慧

上列聲請人因聲請對相對人林淑慧拍賣抵押物事件，本院裁定如下：

主 文

聲請駁回。

聲請程序費用由聲請人負擔。

理 由

一、按非訟事件之聲請，不合程式或不備其他要件者，法院應以裁定駁回之。但其情形可以補正者，法院應定期間先命補正。又聲請拍賣抵押物裁定事件，如其抵押權為最高限額抵押權者，並應審查下列事項，如有欠缺，應駁回其聲請。但其欠缺可以補正者，應先限期命其補正：(一)聲請人是否業已提出抵押權設定契約書、他項權利證明書及抵押物之登記謄本。(二)抵押權是否已依法登記。(三)債權證明文件。(四)債權是否屬於最高限額抵押權所擔保之範圍。(五)債權是否已屆清償期而未清償。非訟事件法第30條之1及司法事務官辦理拍賣不動產抵押物裁定事件規範要點第3點分別定有明文。次按抵押權為不動產物權，非經登記，不生效力，故抵押權所擔保債權如何，應依設定登記內容定之，抵押權人亦僅能依設定登記內容行使其權利（最高法院84年度台上字第1570號判決參照）。又法院就拍賣抵押物之聲請，僅應就抵押權已登記事項作形式上審查，對於登記事項以外之特約條款，則不在審查範圍內（司法院72年4月28日（72）廳民一字第0263號函參照）。

01 二、本件聲請意旨略以：相對人林淑慧於民國113年11月22日，
02 以其所有如附表所示之不動產，作為債務人台彭林業有限公司
03 向聲請人借款之擔保，設定新臺幣（下同）7,200,000元
04 之最高限額抵押權，擔保債權種類及範圍為「擔保債務人對
05 抵押權人現在（包括過去所負現在尚未清償）及將來在本抵
06 押權設定契約書所定債權最高限額內所負之債務，包括借款
07 保證及委任保證契約」，擔保債權確定期日為143年11月20
08 日，債務清償日期依照各個債務契約所定清償日期，經登記
09 在案。嗣債務人台彭林業有限公司邀同相對人林淑慧、第三
10 人吳坤霖為連帶保證人，與聲請人簽立分期付款買賣契約書
11 1紙，分期付款買賣總價金為6,625,500元，契約有效期間為
12 自113年11月28日起至115年5月28日止，並有遲延利息及加
13 速條款之約定。詎債務人前揭分期付款買賣期付金自115年1
14 月28日起即未繳納，尚欠本金1,600,000元及遲延利息。為
15 此聲請拍賣抵押物以資受償，並提出分期付款買賣契約書、
16 帳務資料明細、存證信函、抵押權設定契約書、他項權利證
17 明書、土地登記第一類謄本等為證。

18 三、本件聲請人聲請拍賣抵押物事件，查抵押權設定契約書內
19 容，擔保債權種類及範圍為「擔保債務人對抵押權人現在
20 （包括過去所負現在尚未清償）及將來在本抵押權設定契約
21 書所定債權最高限額內所負之債務，包括借款保證及委任保
22 證契約。」，擔保債權範圍不包含「買賣契約」，經本院於
23 115年2月26日裁定命聲請人提出其他擔保債權範圍內之債權
24 證明文件。聲請人於115年3月10日具狀陳報，抵押權設定契
25 約書之其他約定事項有約定抵押物之保證範圍包括因買賣所
26 生之債務。惟查聲請人主張之擔保範圍「本抵押權設定契約
27 書之擔保物提供人（即義務人）所提供之本抵押物，其擔保
28 範圍包括債務人對權利人（即抵押權人）中國信託資融股份
29 有限公司（以下簡稱 貴公司）現在（包括過去所負現在尚
30 未清償）及將來所負之買賣、借款、票據、保證、開發國內
31 外信用狀、損害賠償等之一切債務，即本抵押權設定契約書

所定最高限額內之本金及其利息、遲延利息、違約金、實行抵押權費用、強制執行費用及因債務不履行而生之損害賠償。」，係記載於申請登記以外之約定事項，依前開說明，不在審查範圍內。故聲請人提出之分期付款買賣契約書非抵押權登記擔保範圍內之債權證明文件，則聲請人以系爭債權請求本件拍賣抵押物之依據為何，尚難確認。又聲請人惟逾期迄今仍未提出其他擔保債權範圍內之債權證明文件，有收文、收狀資料查詢清單及送達證書附卷可憑。是揆諸前揭說明，本件聲請審查要件即未完備，本院自無從准許拍賣抵押物。聲請人之聲請，應予駁回。

四、依首揭規定及非訟事件法第21條第2項、第78條，裁定如主文。

五、如不服本裁定，應於裁定送達後10日內，向本院提出抗告狀，並繳納抗告費新臺幣1,500元。

中 華 民 國 115 年 3 月 27 日

司法事務官 高于晴

附表：											115年度司拍字第49號			
編號	土地坐落					地目	面積			權利範圍	備考			
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號		公頃	公畝	平方公尺					
001	屏東縣	內埔鄉	建興		1162		0	0	2,217.52	全部				