

臺灣士林地方法院民事裁定

112年度司拍字第53號

聲 請 人 永慶國際企業股份有限公司

法定代理人 林淑貞

代 理 人 楊金順律師

相 對 人 瑞華開發有限公司

法定代理人 曾慶文

債 務 人 李銘碩即杜瑞奎之繼承人

李佳美即杜瑞奎之繼承人

李佳雲即杜瑞奎之繼承人

李佳純即杜瑞奎之繼承人

李佳穗即杜瑞奎之繼承人

李佳蓉即杜瑞奎之繼承人

上列聲請人對瑞華開發有限公司聲請拍賣抵押物事件，本院裁定如下：
如下：

主 文

相對人所有如附表所示之不動產准予拍賣。

聲請程序費用新臺幣伍仟元由相對人負擔。

理 由

一、按最高限額抵押權人，於債權已屆清償期，而未受清償者，得聲請法院，拍賣抵押物，就其賣得價金而受清償，民法第881條之17準用第873條定有明文。又按聲請拍賣抵押物係屬非訟事件，於最高限額抵押，法院祇須就抵押權人提出之文件為形式上審查，如認其抵押權已依法登記，並有抵押權登記擔保範圍之債權存在，且債權已屆清償期而未受清償，即應為准許拍賣抵押物之裁定（最高法院94年度台抗字第631號裁定意旨參照）。次按，繼承，因被繼承人死亡而開始；而繼承人自繼承開始時，承受被繼承人財產上一切權利、義務。此觀諸民法第1147條、第1148條第1項前段規定自明。又對信託財產不得強制執行。但基於信託前存在於該財產之權利、因處理信託事務所生之權利或其他法律另有規定者，

01 不在此限。信託法第12條第1 項亦有明定。

02 二、聲請意旨略以：聲請人與被繼承人杜瑞奎於民國102年5月13
03 日簽訂合建契約書（下稱系爭契約），杜瑞奎分別於同日、
04 同年月17日以其所有如附表所示之不動產及○○市○○區○
05 ○段0○段○○○○○地段○○○○○○○○地號土地，為
06 擔保系爭契約及將來在本抵押權設定契約書所定最高限額內
07 所負之借款、墊款、票據、保證、保證金返還之清償責任，
08 設定新臺幣（下同）8億5千萬元之最高限額抵押權，擔保債
09 權確定期日為132年5月12日，清償日期依照各個契約之約
10 定，經102年5月14日、同年月20日登記在案。同年6月4日、
11 10月17日雙方又分別簽訂增補協議書、合建契約書第二次增
12 補協議，聲請人為履行系爭契約及合建契約書第二次增補協
13 議追加之保證金，共給付杜瑞奎6億9千791萬9,232元。惟杜
14 瑞奎未依系爭契約第4條第4項、第5條第1項後段，於簽約後
15 二個月內即102年7月13日完成塗銷系爭契約約定土地之限制
16 登記，依系爭契約第16條第1項，杜瑞奎應賠償聲請人保證
17 金20%之懲罰性違約金1億4千萬元（計算式：7億元×2
18 0%）。再杜瑞奎未能依約於期限內塗銷系爭契約約定土地
19 之限制登記，致合建工程無法進行，已違反系爭契約第9條
20 第2項，於簽約後3年內完成恢復原建照之工期及效力之約
21 定，應自105年5月14日起負遲延責任，而遲延履約，依系爭
22 契約第4條第5項，杜瑞奎返還保證金之日期因此順延，聲請
23 人受有遲延履約之損害，經聲請人以書面定期催告後仍未履
24 行，依系爭契約第16條第2項及民法第231條規定，以聲請人
25 給付杜瑞奎之保證金6億9千791萬9,232元，依法定利率百分
26 之五計算遲延損害至112年1月31日止，計2億3千445萬9,381
27 元。因上述債務未受清償，聲請拍賣抵押物以資受償。另杜
28 瑞奎過世後由李杜少華繼承，於104年3月24日與聲請人簽訂
29 保證金動用協議書；嗣李杜少華過世後，由李銘碩、李佳
30 美、李佳純、李佳霽、李佳穗、李佳蓉等6人再轉繼承（下
31 稱繼承人等6人），並將附表所示不動產信託登記予相對人

01 瑞華開發有限公司，惟不影響聲請人行使抵押權等語。

02 三、經本院依非訟事件法第74條規定，通知相對人、繼承人等6
03 人於5日內就本件抵押權所現存之債權額陳述意見。相對人
04 具狀陳稱系爭地段71、72地號土地（下稱系爭土地）權利範
05 圍各1/6前後遭余嘉男、蘇政德取得假扣押、假處分裁定
06 後，反覆起訴、撤回訴訟及濫訴，非常態性、法律專業得預
07 料之情事，亦非杜瑞奎於簽訂系爭契約時知悉或可得而知，
08 故杜瑞奎就未於系爭契約簽訂後二個月內塗銷系爭土地之限
09 制登記，無任何可歸責事由。且聲請人於塗銷限制登記期限
10 屆滿後，不僅未向杜瑞奎主張違反系爭契約第4條，應依第1
11 6條第1項賠償違約金並解除契約，反而於102年10月17日與
12 杜瑞奎簽立合建契約書第二次增補協議，並增加合建保證金
13 7千萬元，且迄106年1月11日均未為上述主張，足徵已拋棄
14 並不願行使。另參一般社會通念，聲請人再依上開約定行
15 使，已違反誠信原則。再系爭契約書第9條第2項約定係指若
16 無法回復原建造工期及效力，繼承人等6人「得」選擇採取
17 行政救濟方式，惟因訴訟期間長短難以預計，故約定若採取
18 行政救濟方式，須於簽約後3年內取得確定判決，又若未取
19 得，並非違約，僅係由聲請人申請新建照而已。另系爭契約
20 之保證金係為擔保系爭契約之履行，聲請人支付一定金額予
21 杜瑞奎，並依聲請人履約程度分別返還，惟聲請人迄今未提
22 出任何本件合建規劃期程、整體施工計劃書等，依系爭契約
23 第4條第5項約定，兩造間債務尚未發生，不得聲請本件拍賣
24 抵押物等語。

25 四、經查：相對人就聲請人主張其與杜瑞奎簽訂系爭契約，杜瑞
26 奎將附表所示不動產設定8億5千萬元之最高限額抵押權予聲
27 請人，及聲請人共給付杜瑞奎保證金6億9千791萬9,232元並
28 不爭執，且聲請人業已提出系爭契約書、增補協議書、合建
29 契約書第二次增補協議、本票、匯款申請書、匯出匯款多筆
30 查詢、房屋稅繳款書、保證金動用協議書、他項權利證明
31 書、抵押權設定契約書及抵押權設定契約書建物標示附表、

01 抵押權設定契約書、變更契約書及抵押權設定契約書建物標
02 示附表、土地及建物登記謄本等件影本為證，堪信屬實。再
03 查，依系爭契約第4條第4項「被限制登記之00、00、00、00
04 0、00、000地號之土地，甲方（即杜瑞奎）須於二個月塗銷
05 限制登記完成設定抵押權登記予乙方（即聲請人）」、第5
06 條第1項「甲方並保證於本合建契約簽立後二個月內完成塗
07 銷余嘉男或第三人之限制登記並辦妥土地信託登記予乙方指
08 定信託銀行，否則視為甲方違約」、第16條第1項「倘可歸
09 責於甲方有違約或第5條第1項之情事，甲方應賠償保證金2
10 0%之懲罰性違約金予乙方」。觀第16條第1項將聲請人得請
11 求懲罰性違約金之違約態樣分為兩種，前者為可歸責於杜瑞
12 奎之違約，後者為第5條第1項之情事，顯見後者不以可歸責
13 為要件，否則不需再另行約定後者。亦即杜瑞奎未於簽約後
14 二個月內即102年7月13日完成塗銷系爭土地之限制登記，即
15 應賠償聲請人懲罰性違約金，並不以可歸責於杜瑞奎為要
16 件。參酌相對人於112年4月18日所提民事陳述意見狀，相對
17 人對於杜瑞奎未於102年7月13日完成系爭土地之限制登記並
18 不爭執，且自承「嗣於106年4月24日關係人等6人聲請撤銷
19 假處分執行【相證7】，又於106年5月12日系爭71、72地號
20 土地各權利範圍1/6查封標示除去」，並提出相證7為證（見
21 本院卷一361頁、第412至414頁），此部分亦有聲請人112年
22 5月19日民事陳報(二)狀後附陳證7（見本院卷二第102至103
23 頁）在卷可佐，足認此部分事實為真。該違約金債權為本件
24 抵押權擔保之範圍，且於債務人違約時即發生而獨立存在，
25 應適用民法第125條所定15年之消滅時效。從而，本件聲請
26 人聲請拍賣如附表所示不動產，揆諸首揭規定及說明，經核
27 尚無不合，應予准許。聲請人另主張依系爭契約第9條第2
28 項、第16條第2項及民法第231條，請求損害賠償部分，因系
29 爭契約第9條第2項後段已就未於簽約後3年完成，約定「若
30 無法於期限內完成，則甲乙雙方同意由乙方申請本合建案甲
31 方所有土地之新建照，依雙方原分配方式繼續執行本契

約」，故難認聲請人就此部分有損害賠償請求權存在，併予敘明。

五、爰裁定如主文。

六、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1,000 元。關係人如就聲請所依據之法律關係有爭執者，得提起訴訟爭執之。

中 華 民 國 112 年 6 月 15 日
民事庭 司法事務官 顏淑華