

臺灣士林地方法院民事裁定

112年度抗字第304號

抗 告 人 瑞華開發有限公司
法定代理人 曾慶文
相 對 人 永慶國際企業股份有限公司
法定代理人 林淑貞
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
李佳霽即杜瑞奎之繼承人
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

上列當事人間聲請拍賣抵押物事件，抗告人對於民國112年6月15日本院司法事務官所為112年度司拍字第53號裁定提起抗告，本院裁定如下：

主 文

抗告駁回。

抗告程序費用新臺幣壹仟元由抗告人負擔。

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。又聲請拍賣抵押物，原屬非訟事件，法院所為准許與否之裁定，無確定實體法上法律關係存否之性質，於債權及抵押權之存否，並無既判力。法院對許可拍賣抵押物之聲請係從形式上審查，僅需其抵押權已經依法登記，且債權已屆清償期而未受清償，法令上又無不得行使之限制，法院即應為准許拍賣之裁定。至其抵押權或所擔保之債權是否確實存在，登記之債權清償期是否有變更等實體事項，均非法院所得審查(最高法院58年度台抗字第524號裁定意旨參照)。對於此項法律關係有爭執之人為求保護其權利，僅得另行訴訟以求解決，不得於聲請法院拍賣

01 抵押物之非訟事件程序爭執或提起抗告請求不許拍賣。次
02 按，繼承，因被繼承人死亡而開始；而繼承人自繼承開始
03 時，承受被繼承人財產上一切權利、義務。此觀諸民法第11
04 47條、第1148條第1項前段規定自明。又對信託財產不得強
05 制執行。但基於信託前存在於該財產之權利、因處理信託事
06 務所生之權利或其他法律另有規定者，不在此限。信託法第
07 12條第1項亦有明定。

08 二、相對人於原審主張：

09 (一)相對人與被繼承人杜瑞奎（下稱杜瑞奎）於民國102年5月13
10 日簽訂合建契約書（下稱系爭合建契約），杜瑞奎分別於同
11 日、同年月17日以其所有如附表所示之不動產及臺北市○○
12 區○○段○○段○○○○00○00○00○00地號土地，為擔保
13 系爭合建契約及將來在本抵押權設定契約書所定最高限額內
14 所負之借款、墊款、票據、保證、保證金返還之清償責任，
15 設定新臺幣（下同）8億5千萬元之最高限額抵押權（下稱系
16 爭抵押權），擔保債權確定期日為132年5月12日，清償日期
17 依照各個契約之約定，經102年5月14日、同年月20日登記在
18 案。同年6月4日、10月17日雙方又分別簽訂增補協議書、合
19 建契約書第二次增補協議，相對人為履行系爭合建契約及合
20 建契約書第二次增補協議追加之保證金，共給付杜瑞奎6億
21 9,791萬9,232元。惟杜瑞奎未依系爭合建契約第4條第4項、
22 第5條第1項後段，於簽約後2個月內即102年7月13日完成塗
23 銷系爭合建契約約定土地之限制登記，依系爭合建契約第16
24 條第1項，杜瑞奎應賠償聲請人保證金20%之懲罰性違約金1
25 億4千萬元。

26 (二)再杜瑞奎未能依約於期限內塗銷系爭合建契約約定土地之限
27 制登記，致合建工程無法進行，已違反系爭合建契約第9條
28 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
29 定，應自105年5月14日起負遲延責任，而遲延履約，依系爭
30 合建契約第4條第5項，杜瑞奎返還保證金之日期因此順延，
31 相對人受有遲延履約之損害，經相對人以書面定期催告後仍

01 未履行，依系爭合建契約第16條第2項及民法第231條規定，
02 以相對人給付杜瑞奎之保證金6億9千791萬9,232元，依法定
03 利率百分之五計算遲延損害至112年1月31日止，計2億3,445
04 萬9,381元。

05 (三)杜瑞奎過世後由李杜少華繼承，李杜少華過世後由李銘碩、
06 李佳美、李佳雲、李佳純、李佳穗、李佳蓉（下稱李銘碩等
07 6人）再轉繼承，李銘碩等6人將附表所示之不動產自益信託
08 在抗告人名下，因上述債務未受清償，聲請拍賣抵押物以資
09 受償。

10 三、抗告意旨略以：系爭合建契約第16條第1項約定之前提以可
11 歸責於杜瑞奎為要件，即可歸責於杜瑞奎而有違約或有第5
12 條第1項之情形時始應給付違約金，原裁定有意區分是否可
13 歸責之要件，惟第16條第1項約定並未將與第5條第1項有相
14 同法律效果「否則視為甲方（即杜瑞奎）違約」之第5條第4
15 項約定列入，就是因為16條第1項與第5條第1項約定均係以
16 可歸責於杜瑞奎為要件，並未將第16條第1項區分為2種態
17 樣，其將第5條第1項顯示出來，僅不過再次強調而已，故第
18 16條第1項應解釋為可歸責杜瑞奎有5條第1項之情事時，方
19 負違約金之責任，始屬合理。而此契約解釋攸關本件抵押權
20 擔保之債權是否已屆清償期，是否符合非訟程序聲請抵押拍
21 賣物之要件，原裁定之解釋非但曲解契約本旨，亦使相對人
22 得輕易規避本件合建工程實質履約義務（如規劃合建期程、
23 進場施工等）而導致相對人挾財團優勢欺凌地主權益，為此
24 請求廢棄原裁定等語。

25 四、本院之判斷：

26 (一)相對人主張其為系爭抵押權之抵押權人，已給付杜瑞奎保證
27 金6億9,791萬9,232元，杜瑞奎將附表所示不動產設定8億5
28 千萬元之最高限額抵押權予相對人，李銘碩等6人為杜瑞奎
29 之再轉繼承人，附表所示不動產其後並信託登記在抗告人名
30 下等情，業據其提出系爭合建契約書、增補協議書、合建契
31 約書第二次增補協議、本票、匯款申請書、匯出匯款多筆查

01 詢、房屋稅繳款書、保證金動用協議書、他項權利證明書、
02 抵押權設定契約書、土地及建物登記謄本等件影本為證（原
03 審卷一第22-166頁）。本院司法事務官審核後，認李銘碩等
04 6人應依爭合建契約第16條第1項約定，負有給付懲罰性金違
05 約金責任，以原裁定准予拍賣附表所示之不動產。

06 (二)依系爭合建契約第4條第4項約定：「其餘簽約時，被限制之
07 71、72、73、78、80、90-1地號之土地，甲方（即杜瑞奎）
08 須於二個月內塗銷限制登記完成設定抵押權登記予乙方（即
09 相對人）」、同契約第5條第1項約定：「為確保本合建案順
10 利完成及確保雙方權益，甲方於簽約時將本合建案之土地使
11 用同意書、土地權狀、印鑑證明、建照號碼75建字第209號
12 建照正本及其相關文件交付乙方，本契約採銀行信託方式進
13 行，甲方並保證於本合建契約簽立後二個月內完成塗銷余家
14 男或第三人之限制登記並辦妥土地信託登寄予乙方指定信託
15 銀行，否則視為甲方違約，乙方並得解除契約」、同契約第
16 16條第1項約定：「倘可歸責於甲方有違約或第五條第一項
17 之情事，甲方應賠償保證金20%之懲罰性約金予乙方，乙方
18 並得解除契約」。依上開規定，杜瑞奎應於系爭合建契約簽
19 立即102年5月13日後2個月內解除71、72、73、78、80、90-
20 1地號土地之限制登記。抗告人自承71、72地號土地迄至106
21 年5月12日始辦理查封標示除去等語（見原審卷一第361頁民
22 事陳述意見狀）。從形式上觀之，已違反系爭合建契約第4
23 條第4項、第5條第1項約定，而應負同契約第16條第1項給付
24 懲罰性違約金責任。至抗告人抗辯該項違約屬不可歸責於債
25 務人，或相對人有拋棄上開權利之意思，此部分均屬實體上
26 法律關係之爭執，非本件聲請拍賣抵押物裁定之非訟程序所
27 得審究，是抗告人之抗告並無理由。

28 五、綜上，原裁定所為准許就附表所示予以拍賣之裁定，於法並
29 無不合，抗告人提起本件抗告，請求廢棄原裁定，為無理
30 由，應予駁回。

31 六、爰裁定如主文。

01 中 華 民 國 112 年 12 月 27 日

02 民事第二庭

03 法 官 辜 漢 忠

04 以上正本係照原本作成。

05 如不服本裁定，僅得於收受本裁定正本送達後10日內，以適用法
06 規顯有錯誤為理由，向本院提出再抗告狀（須按他造當事人之
07 人數附繕本及繳納再抗告裁判費新臺幣1,000 元）。再抗告時應
08 提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格
09 者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人間有民事訴訟
10 法第466條之1 第1 項但書或第2 項所定關係之釋明文書影本。

11 以上正本係照原本作成。

12 中 華 民 國 112 年 12 月 27 日

13 書記官 潘 盈 筠