

臺灣士林地方法院民事裁定

112年度抗字第366號

抗 告 人 駿臨租賃股份有限公司

法定代理人 鄭友華

相 對 人 大家地產有限公司

法定代理人 卓家雄

上列當事人間聲請拍賣抵押物事件，抗告人對於民國112年8月30日
日本院司法事務官112年度司拍字第191號裁定提起抗告，本院裁定如下：

主 文

抗告駁回。

抗告程序費用由抗告人負擔。

理 由

一、按抵押權人，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873條第1項定有明文。該規定於最高限額抵押權準用之，此觀之同法第881條之17規定自明。又按抵押權為不動產物權，非經登記，不生效力，抵押權人僅能依設定登記之內容行使權利，是抵押債務人究為何人，應以設定登記之內容為準（最高法院72年度台上字第2432號判決意旨參照）。準此，抵押權人於該抵押權所擔保之債權已屆清償期而未受清償，固得聲請法院拍賣抵押物，惟於實行抵押權時，仍應提出足資證明其抵押權所擔保之債權確實存在之證明文件，且該證明文件所載之債務人，應與抵押權設定登記所載之抵押債務人一致，始足相當。民法第881條之1第2項規定最高限額抵押權所擔保之債權，以由一定法律關係所生之債權或基於票據所生之權利為限，最高限額抵押權就擔保債權範圍通常係約定擔保

01 抵押權人對於特定債務人之一切債權，凡抵押權人對債務人
02 之一切債權，無論是過去、現在或將來之債權，或種類為
03 何，均為擔保債權範圍，是以決定擔保債權範圍之標準即為
04 是否為債權人（抵押權人）對債務人之債權，而此均以抵押
05 權設定登記之內容斷之。

06 二、聲請及抗告意旨略以：第三人嘉源建設股份有限公司（下稱
07 嘉源建設公司）前於民國108年4月24日與聲請人簽訂土地合
08 作協議書，並於同年10月2日以其所有而借名登記在第三人
09 陳思婷名下之如附表所示之不動產（下稱系爭不動產）向聲
10 請人設定新臺幣（下同）1,000萬元之最高限額抵押權（下
11 稱系爭抵押權），作為嘉源建設公司對聲請人債務之擔保。
12 後來陳思婷將系爭不動產以買賣為登記原因，移轉所有權予
13 相對人。嗣嘉源建設公司未履行土地合作協議書，且嘉源建
14 設公司向聲請人借款亦未清償，聲請人業已持嘉源建設公司
15 及其法定代理人陳俊良共同簽發之發票日108年10月14日、
16 票面金額4,000萬元本票（下稱系爭本票）聲請本票裁定，
17 並經本院112年度司票字第14130號裁定准許強制執行在案。
18 可見嘉源建設公司欠聲請人本金1,000萬元，且已屆清償
19 期，聲請人為確保權益，自得行使系爭抵押權，原裁定竟認
20 聲請人之債權未屆清償期，而駁回聲請人之聲請，實有違誤
21 等語。並聲明：（一）原裁定廢棄。（二）請裁定准許拍賣
22 系爭不動產。

23 三、經查，依聲請人提出之權狀、抵押權設定契約書、土地登記
24 謄本所載內容（見司拍卷第34頁至41頁、第74頁至105
25 頁），系爭抵押權所擔保之債權為「債權人駿臨租賃股份有
26 限公司對債務人陳思婷現在（包括過去所負現在尚未清償）
27 及將來在本物權契約最高限額內所約定之借款、墊款及票據
28 之權利，包括本金、利息、遲延利息、違約金及實行抵押權
29 費用。」，可知聲請人對於「債務人陳思婷之債權」始為系
30 爭抵押權所擔保。又依聲請人提出之聲請人與嘉源建設公司
31 之土地合作協議書、系爭本票、本票裁定、增補協議書、增

01 補契約書、臺北市政府新聞稿、瑞興銀行公告、今日新聞網
02 頁、嘉源建設公司發給承購戶簡訊、爆料公社之留言、臺灣
03 士林地方檢察署刑事傳票、聲請人匯款合計1,000萬元予嘉
04 源建設公司之匯款回條聯等件（見司拍卷第24頁至30頁、第
05 42頁至43頁、本院卷第34頁至58頁），形式上僅可認係聲請
06 人對「嘉源建設公司」或「陳俊良」之債權，但無從憑認對
07 陳思婷有債權，自不能認上開債權屬於系爭抵押權所擔保之
08 債權。再聲請人另提出嘉源建設公司就系爭不動產之借名登
09 記協議書（見司拍卷第32頁），依該協議書固可認嘉源建設
10 公司將系爭不動產借名登記在陳思婷名下，然此為嘉源建設
11 公司與陳思婷間之內部關係，依前揭說明，系爭抵押權之擔
12 保範圍仍應以抵押權設定登記之內容斷之，則縱令聲請人
13 （抵押權人）對嘉源建設公司確實有債權存在，仍不能憑認
14 該債權即為系爭抵押權所擔保之債權。是以本件從形式上來
15 看，尚無從認聲請人對抵押義務人陳思婷有何債權已屆清償
16 期而未獲清償，而得實行系爭抵押權，原裁定駁回聲請人之
17 聲請，理由雖有不同，但結果仍應維持。抗告人猶執前詞，
18 指摘原裁定違誤，並非可採。從而，抗告人提起抗告，請求
19 廢棄原裁定，為無理由，應予駁回。

20 四、爰裁定如主文。

21 中 華 民 國 112 年 10 月 31 日
22 民事第四庭 法 官 林銘宏

23 以上正本係照原本作成。

24 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
25 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
26 數附繕本及繳納再抗告裁判費新臺幣1,000元）。再抗告時應提
27 出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，
28 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法第
29 466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

30 中 華 民 國 112 年 10 月 31 日
31 書記官 陳怡文

01
02

附表：

編號	種類	座落	面積	權利範圍
1	土地	臺北市○○區○○段○○段 000地號	103平方公尺	4分之1
2	建物	同上小段512建號 (即門牌號碼臺北市○○區 ○○路000巷00號房屋)	83.75平方公尺	全部