

臺灣臺中地方法院民事裁定

113年度司拍字第475號

聲 請 人 陳璟綸

上列聲請人與相對人即債務人葉芷含間拍賣抵押物事件，本院裁定如下：

主 文

聲請駁回。

聲請程序費用新臺幣貳仟元由聲請人負擔。

理 由

一、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，有民法第758條第1項及最高法院84年度台上字第1570號民事裁判可參照。次按普通抵押權與最高限額抵押權之性質不同，前者必須先有債權之存在，而後始得為擔保該債權而設定抵押權，是普通抵押權，依其發生成立從屬性，係以抵押權設定前之債權，為擔保債權，故聲請拍賣抵押物，必債權已屆清償期而未受清償者始得為之，聲請人自應提出對被擔保之債務人，有已屆清償期之債權存在之證明，始合於上述要件。

二、本件聲請意旨略以：聲請人欲與第三人世皇資產股份有限公司簽立投資契約，多次與其經理及負責人詹惟舜協商，嗣由其經理與聲請人約定至地政事務所辦理抵押權設定，而詹惟舜則告知聲請人其不動產係登記於其女友即相對人名下，故相對人將偕同辦理普通抵押權設定等語，聲請人不疑有他，乃於民國111年10月21日，與第三人簽立「不動產使用與營運權資投資契約」（下稱投資契約）。於同年月26日，聲請人匯款新臺幣（下同）100萬元至第三人之帳戶，並與相對人辦理普通抵押權設定，於抵押權設定契約書列相對人為債

務人，另就「擔保債權種類及範圍」欄位記載為「民國111年10月26日所立金錢消費契約所發生之債務」，當時第三人經理亦在場陪同。詎事後第三人並未履行投資契約，聲請人遂向第三人發函終止投資契約，並請求返還前開100萬元，卻未獲第三人置理，故第三人對聲請人之債務業已屆清償期而未清償，而關於本件抵押權之設定，不論係地政事務所、抵押原因債務、抵押標的物、抵押債務人等節，均係聲請人依第三人之指示而為之，是第三人方為真正之債務人，而相對人係基於為第三人提供物上擔保之意思而擔任抵押人，聲請人乃依法聲請裁准予拍賣抵押物等語。

三、聲請人前開主張，固據提出第三人不動產使用與營運權資投資說明書及投資契約、協勝國際律師事務所函、抵押權設定契約書、他項權利證明書、聲請人與第三人之LINE對話紀錄、音訊隨身碟1份等件為證，惟觀兩造之抵押權設定契約書，就「(19)擔保債權種類及範圍」欄位係載列「擔保債務人對抵押權人於民國111年10月26日所立金錢消費契約所發生之債務」，而其「訂立契約人」欄位所載「義務人兼債務人」僅有相對人，並無第三人，殊不論第三人根本並非該抵押權設定契約書之當事人，甚至投資契約係簽立於111年10月21日，亦與前開欄位所揭示之111年10月26日不符，益徵本件抵押權所擔保之債權，實無從與聲請人和第三人所簽立之投資契約為勾稽，從而，本件抵押權所擔保之債權既非投資契約，聲請人復無法提出與抵押權設定契約書所載列之擔保債權相符之證明文件，則兩造間「111年10月26日所立金錢消費契約所發生之債務」是否存在，即屬有疑，果實際上該債權並未存在，則基於抵押權之從屬性，本件似無債權之發生，即無抵押權之存在可言，縱已為普通抵押權之登記，亦難認普通抵押權已合法成立。又即令聲請人提出音訊隨身碟，主張其律師助理向相對人詢問詹惟舜之下落，相對人答稱直接對伊就好，足見相對人明知其係為詹惟舜擔保債務云云，惟殊不論投資契約係由聲請人與第三人所簽立，實與詹

01 惟舜無涉，倘相對人果係基於為詹惟舜提供物上擔保之意思
02 而擔任抵押人，而非為第三人擔保之意思，反而益見本件聲
03 請並無理由，況抵押權所擔保債權如何，應依設定登記內容
04 定之，抵押權人亦僅能依設定登記內容行使其權利，已為前
05 開實務見解所揭櫫，究其立法本旨，乃因不動產物權之得、
06 喪、變更之物權行為，攸關當事人之權益至鉅，故限制抵押
07 權人僅能依設定登記內容行使其權利，以昭慎重，從而，本
08 件聲請拍賣抵押物是否應准許，僅能由抵押權設定契約書及
09 債權證明文件勾稽比對，以確認是否符合構成要件，倘本院
10 果依聲請人之主張，藉由其餘物證推衍解釋本件抵押權所擔
11 保之債權乃抵押權設定契約書所載以外之債權，洵有違背前
12 開條文及實務見解之立法精神，退步言，縱使聲請人所陳上
13 情屬實，亦係實體上之爭執，依前開說明，應由聲請人另行
14 提起訴訟，以資解決，本件非訟程序不得加以審究，是聲請
15 人前開主張難認有據，尚不足採。綜上所述，本件聲請人聲
16 請拍賣不動產，難謂為合法，應予駁回。

17 四、依非訟事件法第21條第2項，民事訴訟法第95條、第78條，
18 裁定如主文。

19 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，
20 並繳納抗告費新臺幣1,000元。

21 六、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
22 執之。

23 中 華 民 國 113 年 11 月 21 日
24 民事庭司法事務官 張世鵬