

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度重訴字第765號

原告 永柏企業股份有限公司

法定代理人 鄭中平

訴訟代理人 陳柏均律師

複代理人 涂文勳律師

被告 銘漢建設開發股份有限公司

法定代理人 楊兆景

訴訟代理人 陳水聰律師

複代理人 陳麗雯律師

上列當事人間請求確認抵押債權存在事件，本院於民國113年1月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。又所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以對於被告之確認判決除去者而言，故確認法律關係成立或不成立之訴，苟具備前開要件，即得謂有受確認判決之法律上利益，縱其所求確認者為他人間之法律關係，亦非不得提起（最高法院42年台上字第1031號、52年台上字第1240號裁判要旨參照）。本件原告主張被告將如附表所示不動產（下稱系爭抵押物）設定擔保債權總金額新臺幣（下同）3

01 億6,000萬元之最高限額抵押權（下稱系爭抵押權）予原
02 告，而被告未依兩造間買賣契約移轉登記系爭抵押物及5個
03 停車位（與系爭抵押物合稱系爭不動產），原告對被告有債
04 務不履行之損害賠償及違約金債權，自得實行系爭抵押權等
05 語，為被告所否認，則上開債務不履行之損害賠償及違約金
06 債權是否為系爭抵押權所擔保之債權即不明確，涉及原告得
07 否就系爭抵押物受償，致原告在法律上之地位有不安之狀態
08 存在，且此不安狀態能以確認判決將之除去，揆諸前揭裁判
09 意旨，原告提起本件確認之訴，自有受確認判決之法律上利
10 益，合先敘明。

11 貳、實體部分：

12 一、原告起訴主張略以：兩造於110年2月23日簽訂不動產買賣契
13 約書（下稱系爭買賣契約），由被告出售系爭不動產予原
14 告，原告則將對訴外人台鳳股份有限公司（下稱台鳳公司）
15 之3億元債權讓與被告以支付買賣價金，被告並於110年4月2
16 2日以系爭抵押物設定系爭抵押權予原告。嗣原告依約將對
17 台鳳公司之債權讓與被告，兩造向地政事務所申請辦理系爭
18 不動產所有權移轉登記時，遭訴外人智曜建設股份有限公司
19 （下稱智曜公司）以其與被告間有合建關係，被告應於智曜
20 公司支付1億6,282萬9,779元價金之同時將包含系爭不動產
21 在內之27戶房地及10個停車位移轉予智曜公司為由聲明異
22 議，經地政事務所認為異議有理由而駁回原告移轉登記之申
23 請，故被告無法履行系爭買賣契約，致原告受有3億元之損
24 失，且依系爭買賣契約6條約定，被告應給付違約金1億元，
25 此均屬系爭抵押權擔保範圍，原告對被告可就系爭抵押權行
26 使權利。然原告聲請拍賣抵押物，經臺灣新北地方法院112
27 年度抗字第78號、臺灣高等法院112年度非抗字第58號裁定
28 以無法證明系爭抵押權擔保之債權存在為由駁回聲請。為
29 此，爰依民事訴訟法第247條規定，先就其中1億1,334萬2,2
30 14元之債權提起本件確認訴訟等語，並聲明：確認原告對被
31 告於110年4月22日就附表所示之土地及建物設定最高限額抵

押權（收文字號：北中地登字第076700號）所擔保之債權1億1,334萬2,214元存在。

二、被告則以：被告未曾與原告簽訂系爭買賣契約，時任臨時管理人鄭晴文以不合法身分代理被告簽訂之系爭買賣契約，應屬無效，被告自無須移轉系爭不動產；且原告從未支付買賣價金，被告卻設定高額抵押權予原告，顯違反常理。又依系爭買賣契約第8條約定系爭不動產遭第三人查封時，系爭買賣契約即失其效力，並無原告所稱違約之舉，亦無所謂違約債權之存在等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

(一)按最高限額抵押權，係債權人對債務人一定範圍內之不特定債權，預定一最高限額，由債務人或第三人提供不動產予以擔保之抵押權；最高限額抵押權所擔保之債權，為債權人與債務人間一定法律關係所生之債權，或基於票據所生之權利，民法第881條之1第1項、第2項定有明文。又最高限額抵押權係對於債權人一定範圍內之不特定債權，預定一最高限額，由債務人或第三人提供抵押物予以擔保之特殊抵押權。故最高限額抵押權所擔保債權必須為一定範圍內所發生之債權。準此，最高限額抵押權不僅有其特定性，且最高限額抵押權係從屬於此一定範圍內之法律關係，最高限額抵押權所擔保者，即係此項法律關係所不斷發生之債權。該一定範圍之法律關係即為最高限額抵押權之基礎關係（最高法院95年度台上字第2820號、94年度台上字第2217號判決參照）。次按最高限額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，是抵押債務人及債權人究竟為何人，抵押權所擔保之債權種類及範圍，均應以設定登記之內容為準，而不許以登記以外之事由認定之，否則即有違物權公示之原則，最高法院著有111年度台上字第1626號、110年度台上字第1688號判決可參。

(二)經查，被告於110年4月22日以系爭抵押物設定登記擔保債權總金額3億6,000萬元之最高限額抵押權金額予原告，此有土

01 地、建築改良物抵押權設定契約書、附表清冊、他項權利證
02 明書、土地及建物登記謄本在卷可參（見本院卷第31頁至第
03 103頁），堪以認定。而觀諸卷附系爭抵押權設定契約書之
04 設定內容記載：「擔保債權種類及範圍：擔保債務人對抵押
05 權人現在（包括過去所負現在尚未清償）及將來在本抵押權
06 設定契約書所定最高限額內所負之債務，包括借款、貼現、
07 墊款、委任、保證、票據之金錢交易」，即可知系爭抵押權
08 形式上已特定擔保債權種類及範圍限於「借款、貼現、墊
09 款、委任、保證、票據之金錢交易」，並未約定以買賣之法
10 律關係所由生之債權為擔保範圍。原告雖以系爭抵押權設定
11 契約書之「違約金」及「其他擔保範圍約定」欄位中分別載
12 明「依照各個債務契約所約定之違約金計收標準計算」、
13 「……3.因債務不履行而發生之損害賠償。……」等文字為
14 據，主張兩造間因系爭買賣契約所生之債務不履行之損害賠
15 償、違約金債權屬系爭抵押權擔保範圍云云。惟民法第881
16 條之1第1、2項規定乃明示否定概括最高限額抵押權之效
17 力，並明揭最高限額抵押權所擔保之債權，以由一定法律關
18 係所生之債權或票據債權為限。所謂「一定法律關係」，係
19 指債權人與債務人間，可生不特定債權之法律關係，且實質
20 上限定擔保債權之範圍，並已達客觀明確之程度者而言。意
21 即，所約定之擔保債權，須就債權發生之範圍，於實質上已
22 有相當程度之限制，且須於最高限額抵押權確定時，依該項
23 法律關係所定之債權範圍標準，何者屬擔保債權或不屬擔保
24 債權之區別，自第三人觀之，已達客觀明確之程度，始足當
25 之。系爭抵押權設定契約書「其他擔保範圍約定」欄位中固
26 有「因債務不履行而發生之損害賠償」之記載，縱認此屬擔
27 保債權範圍之約定，此項約定並未特定是因何種契約所生之
28 債務不履行損害賠償債權，無實質上限定擔保債權發生範圍
29 之效果，亦無從使第三人得以客觀明確區別擔保債權，揆諸
30 前開說明，已難認此項約定符合民法第881條之1第2項「一
31 定法律關係」之要件。更何況系爭抵押權設定契約書「其他

擔保範圍約定」欄位之內容，解釋上應為該契約書「擔保債權種類及範圍」之補充說明，蓋非如此，即無在「擔保債權種類及範圍」欄位外，另設一不同名目、但相同內容欄位之必要。準此，系爭抵押權設定契約書「其他擔保範圍約定」欄中所載「因債務不履行而發生之損害賠償」，應僅限於其所登記擔保債權種類即借款、貼現、墊款、委任、保證、票據等之債務不履行而發生之損害賠償，非謂兩造間因任何契約所生之債務不履行損害賠償債權，均為系爭抵押權擔保效力所及。是原告以此作為其對被告之債務不履行損害賠償及違約金債權屬系爭抵押權擔保範圍之論據，洵無足取。

四、綜上所述，原告所主張被告不履行系爭買賣契約所生損害賠償及違約金債權，既非屬系爭抵押權擔保之範圍，則原告求為判決確認其對被告就系爭抵押權所擔保之1億1,334萬2,214元債權存在，為無理由，應予駁回。

五、本件事實已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，及所援用之證據，經本院斟酌後，認為與判決基礎之事實並無影響，均不足以影響本裁判之結果，自無庸一一詳予論駁之必要，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 2 月 16 日
民事第八庭 法 官 宣玉華

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 2 月 16 日
書記官 林怡秀