

臺灣臺北地方法院民事裁定

115年度抗字第313號

抗 告 人 陳彥儒

代 理 人 陳伯勳

相 對 人 高偉鈞

上列當事人間聲請拍賣抵押物事件，抗告人對於民國115年4月21日本院114年度司拍字第508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壹仟伍佰元由抗告人負擔。

理 由

一、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；又上開規定依同法第881條之17，於最高限額抵押準用之。又按抵押權人聲請拍賣抵押物，在最高限額抵押，抵押權成立時，可不必先有債權存在，縱經抵押權登記，因未登記已有被擔保之債權存在，如債務人或抵押人否認先有債權存在，或於抵押權成立後曾有債權發生，而從抵押權人提出之其他文件為形式上之審查，又不能明瞭是否有債權存在時，法院自屬無從准許拍賣抵押物（最高法院87年度台抗字第33號裁定意旨參照）。

二、本件抗告人於原審聲請及抗告意旨略以：債務人高海松（民國111年5月9日歿，下稱高海松）前因積欠地價稅遭法務部行政執行署查封財產，於94年間向第三人即伊父親陳伯勳（下稱陳伯勳）借款繳稅，然其嗣後無力償還前開借款，遂與陳伯勳約定借款改為買賣土地。陳伯勳於98年2月16日借用第三人即其職員周國華與合夥人劉朝嘉名義為買方與高海松約定以總價新臺幣（下同）440萬元購買高海松名下坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地（權利範圍二分之一，此權利範圍與設定抵押權範圍不同，下稱246地號土地

1/2權利部分），並簽訂土地買賣契約書，價金均由陳伯勳以現金或支票陸續支付予高海松；因246地號土地1/2權利部分產權糾葛複雜，陳伯勳與高海松乃再於106年8月21日簽署協議書約定高海松應取得地上建物所有權俾適用房地合一、自用住宅用地優惠稅率，或自付一般用地買賣增值稅差額。詎高海松收取全部買賣價金後仍遲未依約履行賣方依前開土地買賣契約書與協議書之義務，即移轉登記246地號土地1/2權利部分所有權，陳伯勳、周國華以及劉朝嘉等人不堪多年糾纏，遂結束合作關係，將前開借貸、買賣全部改由近年來實際處理事務之抗告人承接。高海松乃會同抗告人於107年1月間就其名下坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地（面積272平方公尺，權利範圍400000分之117610，下稱系爭抵押物）設定如附表所示最高限額1,100萬元之抵押權（下稱系爭最高限額抵押權）用以確保高海松切實履行前開買賣契約、適時協同完成系爭抵押物所有權移轉登記。109年7月20日雙方再協議繼續為高海松代繳地價稅，各類代繳、代償款均抵充買受系爭抵押物之價金。惟高海松迄111年5月9日去世前仍未依約完成所有權移轉登記。高海松之繼承人協議由相對人單獨分割繼承系爭抵押物，相對人本應履行前揭買賣契約與協議書之約定完成系爭抵押物所有權移轉登記，但經伊催告履行，相對人拒絕出面處理，反稱高海松與陳伯勳之間僅有40萬元金錢往來，並質疑伊提出之書據。依114年之土地公告現值，系爭抵押物價值已漲至1,967萬3,801元，伊迫不得已，爰依民法第873條規定，聲請拍賣系爭抵押物。原裁定以伊未提出符合「借款、票據及保證」債權之證明資料，稱無從認定擔保債權存在，遽駁回伊之聲請，容有違誤；因本件伊是為確保自前手受讓之系爭抵押物之物權及債權免受非法侵蝕，並非請求返還借款，與有無「借據、借款契約等證明文件」無關，設定系爭最高限額抵押權時已經依民法第297條規定完成系爭抵押物債權及物權讓與之通知；退步言，伊持有前手讓與的高海松親自簽署之借

01 據、借款契約與切結書等語，爰依法提起抗告，請更為適法
02 之裁定。

03 三、相對人原審陳述略以：抗告人並未提出足以證明債權存在之
04 文，例如借據、借款契約等件。抗告人雖有提出支票，然該
05 支票未見有相關提示領取紀錄，未知金額流向，無法證明借
06 款事實存在，請駁回抗告人本件聲請等語。

07 四、經查：

08 (一)按稱最高限額抵押權者，謂債務人或第三人提供其不動產為
09 擔保，就債權人對債務人一定範圍內之不特定債權，在最高
10 限額內設定之抵押權。最高限額抵押權所擔保之債權，以由
11 一定法律關係所生之債權或基於票據所生之權利為限。民法
12 第881條之1第1項、第2項定有明文。所謂一定法律關係，係
13 指債權人與債務人間，可生不特定債權之法律關係，且須具
14 有實質限定性及客觀明確性者而言，如基於特定交易契約、
15 基於特定原因與債務人間繼續發生債權之法律關係、與債務
16 人間一定種類交易之法律關係等是。與普通抵押權所擔保之
17 債權，為發生原因客觀存在之特定債權不同。又最高限額抵
18 押權所擔保之債權種類及範圍，屬於抵押權之內容，依法應
19 經登記，始生物權之效力（最高法院 115 年度台上字第 33
20 2 號民事判決參照）。查，系爭抵押權於土地登記第一類謄
21 本（他項權利個人全部）、他項權利證明書以及土地、建築
22 改良物抵押權設定契約關於「擔保債權種類及範圍」欄均記
23 載：「擔保債務人對抵押權人現在（包括過去所負現在尚未
24 清償）及將來在本抵押權設定契約書所定最高限額內所負之
25 債務，包括借款、票據及保證。」（見原審卷第19、143、1
26 51頁）是系爭最高限額抵押權擔保債權之種類限於抗告人因
27 借款、票據或保證之法律關係對債務人高海松取得之債權；
28 至於系爭抵押物之買賣契約與相關協議書之債務人高海松就
29 前揭契約之給付義務是否切實履行等，既然未經登記在公示
30 資料，自非系爭最高限額抵押權擔保之範圍，抗告人無從以
31 高海松或相對人未履行土地買賣契約暨其相關協議書之約定

01 為理由聲請拍賣系爭抵押物。

02 (二)是以，抗告人於原審以及民事抗告理由（一）狀、（三）狀
03 提出陳伯勳、周國華、劉朝嘉與高海松之間有關246地號土
04 地1/2權利部分之土地買賣契約書、前開買賣價金給付明細
05 表與相關支票簽收單據、法務部行政執行署臺北行政執行處
06 函文、臺灣臺北地方法院檢察署檢察官對於周國華、劉朝
07 嘉、高海松涉入的246地號土地1/2權利部分買賣糾紛認定並
08 無犯罪嫌疑之不起訴處分書（100年度偵字第13965）、陳伯
09 勳與高海松及其配偶有關246地號土地1/2權利部分買賣之協
10 議書、土地增值稅額試算及責任分擔表、行政執行案件陳報
11 狀、有關土地買賣履行糾紛之存證信函、高海松手寫簽立給
12 周國華之切結書、「請求佔用土地不當得利債權」讓與書
13 （受讓人為陳伯勳）等件，縱能證明高海松與陳伯勳、周國
14 華、劉朝嘉之間就246地號土地1/2權利部分或系爭抵押物有
15 買賣契約以及部分相關讓與之約定與協議，且高海松迄未履
16 約，惟此種法律關係所生之債權，自形式上觀之，並非系爭
17 最高限額抵押權所擔保之範圍，無從憑以准許本件拍賣之聲
18 請。

19 (三)抗告意旨又稱其持有前手讓與的高海松親自簽署之借據、借
20 款契約與切結書即證十六之契約書、切結書等語。查，證十
21 六為周國華（債權人兼抵押權人）與高海松（義務人兼債務
22 人）於95年9月26日簽署之「不動產抵押權設定借貸契約
23 書」、「其他約定事項」、「切結書」（見原審卷第299至3
24 07頁），觀其內容，係高海松以246地號土地1/2權利部分作
25 為擔保，向周國華借貸200萬元，約定借款期間為自95年9月
26 11日起至115年9月10日止，共計20年，期限屆滿時債務人方
27 應全數清償等語。形式上觀之，前開文件所示借款債權清償
28 期尚未屆至，且債權人為周國華，並非抗告人，未見抗告人
29 提出受讓前開債權之證明。準此，前開文件形式上亦不足證
30 明在系爭最高限額抵押權登記之擔保範圍內有已屆清償期而
31 未受清償之債權存在。

01 五、綜上所述，抗告人並未提出系爭最高限額抵押權擔保之債權
02 存在之證明文件，其聲請拍賣系爭抵押物，核屬無據，原審
03 駁回其聲請，並無違誤。抗告意旨指摘原裁定不當，求予廢
04 棄更裁，為無理由，應予駁回。

05 六、據上論結，本件抗告為無理由，依非訟事件法第55條第1項
06 及第2項、第46條、第21條第2項、第24條第1項，民事訴訟
07 法第495條之1第1項、第449條第1項、第95條第1項、第78
08 條，裁定如主文。

09 中 華 民 國 115 年 7 月 29 日

10 民事第六庭 審判長法 官 林瑋桓

11 法 官 陳智暉

12 法 官 石珉千

13 以上正本係照原本作成。

14 本裁定僅得以適用法規顯有錯誤為理由提起再抗告。如提起再抗
15 告，應於裁定送達後10日內委任律師為代理人向本院提出再抗告
16 狀，並繳納再抗告費新臺幣1,500元。

17 中 華 民 國 115 年 7 月 29 日

18 書記官 楊婉渝

19 附表：

※最高限額抵押權設定登記附表※

權利人：陳彥儒

債務人兼義務人：高海松

抵押 不動 產標 示	土 地	台北市萬華區華江段一小段 246 地號 地 目：建。 面 積：272 平方公尺。 權利範圍：117,610/400,000。
提供擔保權利種類		所有權
擔保債權總金額		新台幣壹仟壹佰萬元正
擔保債權種類及範圍		擔保債務人對抵押權人現在(包括過去所負現在尚未清償)及將來在本抵押權設定契約書所定最高限額內所負之債務(包括借款、票據、保證)
擔保債權確定期日		民國 136 年 12 月 21 日
債務清償日期		依照各個債務契約所約定之清償日期
利息違約金遲延利息		無
其他擔保範圍約定		無