

臺灣高等法院民事裁定

113年度非抗字第25號

再 抗 告 人 賴國安

代 理 人 鄭皓文律師

上列抗告人因與相對人王祥瑞間拍賣抵押物事件，對於中華民國113年1月26日臺灣桃園地方法院113年度抗字第20號裁定，提起再抗告，本院裁定如下：

主 文

再抗告駁回。

再抗告費用由再抗告人負擔。

理 由

一、按對於非訟事件抗告法院之裁定再為抗告，僅得以其適用法規顯有錯誤為理由，非訟事件法第45條第3項定有明文。所謂適用法規顯有錯誤，係指裁判所適用之法規顯然不合於法律規定，或與憲法法庭裁判意旨、司法院大法官解釋顯然違反，或消極的不適用法規者。至於法院認定事實錯誤，或就當事人提出之事實或證據疏於調查或漏未斟酌，僅生調查證據是否妥適或裁定不備理由之問題，均與適用法規顯有錯誤有間。又按抵押權人聲請拍賣抵押物，在一般抵押，固必先有被擔保之債權存在，而後抵押權始得成立，故祇須抵押權已經登記，且登記之債權已屆清償期而未受清償，法院即得准許之。惟最高限額抵押，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、再抗告意旨略以：伊於民國111年7月1日與相對人簽訂土地買賣定金契約書（下稱系爭契約），向相對人購買坐落桃園市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地），並約定相對人未履約，伊得解除系爭契約，請求相對人返還伊給付之

01 定金與簽約金共新臺幣500萬元，並賠償伊同金額之損害  
02 （下稱系爭債權），然斯時系爭土地正進行分割共有物訴訟  
03 而無法完成分割登記，伊遂於112年3月24日與相對人簽訂協  
04 議書（下稱系爭協議），由相對人就系爭土地設定最高限額  
05 抵押權（下稱系爭抵押權）予伊，以擔保系爭債權。伊因系  
06 爭契約期限屆至，相對人未完成系爭土地分割登記，以112  
07 年7月28日八德大湳郵局332號存證信函（下稱系爭存證信  
08 函）通知相對人解除系爭契約，並清償系爭債權，詎相對人  
09 拒不給付，爰以系爭債權未受清償為由，向原法院聲請拍賣  
10 系爭土地，經原法院簡易庭以112年度拍字第175號裁定駁  
11 回，再抗告人不服，提起抗告。原裁定以系爭抵押權所擔保  
12 之系爭契約所生之債權尚未成立，顯有適用法規之顯然錯  
13 誤，應予廢棄等語。

14 三、再抗告人主張相對人已於書狀自認系爭契約與系爭協議互為  
15 補充關係等情（見原法院拍字卷第33頁），並提出系爭契  
16 約、系爭協議、系爭存證信函、系爭土地謄本及系爭抵押權  
17 契約書等件為證（見原法院抗字卷第25、27至29、31頁；拍  
18 字卷第6至8頁），惟查相對人書狀所載內容係以系爭協議補  
19 充系爭契約，並「重新約定」雙方之權利義務關係（見原法  
20 院拍字卷第34頁），則系爭協議是否取代系爭契約、二者間  
21 之關係為何，涉及實體判斷，並非原法院於非訟事件所能處  
22 理，又原法院就系爭契約與系爭協議於形式上審查後，既無  
23 法認定系爭債權是否為系爭抵押權之擔保範圍，即無從准許  
24 拍賣系爭土地；況再抗告人之再抗告意旨乃執原法院未以系  
25 爭契約與系爭協議互為補充關係為事實基礎，進而認定系爭  
26 債權為系爭抵押權之擔保範圍等情（見本院卷第20頁），係  
27 就原法院本其取捨證據之職權所確定之事實指摘為不當，並  
28 非就原裁定有如何適用法規顯有錯誤之情事為主張，依上說  
29 明，其再抗告於法不合。再抗告人執前詞指摘原裁定不當，  
30 聲明廢棄，為無理由，應予駁回。

31 四、據上論結，本件再抗告為無理由，爰裁定如主文。

01 中 華 民 國 113 年 3 月 14 日

02 民事第六庭

03 審判長法官 周美雲

04 法官 古振暉

05 法官 汪曉君

06 正本係照原本作成。

07 不得抗告。

08 中 華 民 國 113 年 3 月 14 日

09 書記官 戴伯勳