福建金門地方法院民事裁定

108年度司拍字第1號

聲　請　人　邱金裕

相　對　人

即所有權人　陳再發

關　係　人

即 債務 人　海峽商貿開發建設有限公司

法定代理人　黃應龍

上列當事人間聲請拍賣抵押物事件，本院裁定如下：

主　文

聲請人之聲請駁回。

聲請程序費用由聲請人負擔。

理　由

一、按非訟事件法第第74條規定「最高限額抵押權人聲請拍賣抵押物事件，法院於裁定前，就抵押權所擔保之債權額，應使債務人有陳述意見之機會。」，又其立法理由乃揭櫫「一、本條新增。二、最高限額抵押權雖曾經地政機關辦理登記，惟其債權額未確定，故於聲請拍賣抵押物程序易生爭執，為兼顧債權人及債務人雙方之權益，法院於裁定前，亦應使債務人就所擔保之現存債權額有陳述意見之機會，爰增訂本條。又為免阻礙社會大眾對最高限額抵押權制度之利用，法院於債務人陳述意見後，即應參照現有相關之法律、判例(例如最高法院七十一年台抗字第三〇六號判例)，依職權逕為准駁之裁定，毋庸另為明文，一併敘明。」

二、次按抵押權人聲請拍賣抵押物，在一般抵押，因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，法院即應准許之。惟最高限額抵押，抵押權成立時，可不必先有債權存在，縱經登記抵押權，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已有債權存在，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，法院自無由准許拍賣抵押物

。（最高法院71年台抗字第306號判例意旨參照）

三、經查：

㈠本件聲請人就金門縣○○鄉鎮○段○○○○號土地向本院聲請裁定准許拍賣抵押物，乃據提出抵押權設定契約書、他項權利證明書、協議書、契約附加條款等件為憑，惟聲請人就上開土地係設定「最高限額抵押權」，因此，本院依法將聲請人提出之債權釋明文件以及聲請狀，轉請債務人海峽商貿開發建設有限公司陳述意見，嗣債務人回覆依據聲請人與債務人簽立之協議書第伍條第一、二項約定，本件抵押權所擔保之新台幣（下同）1,000萬元債權，乃係以協議書之土地如參與開發完成，債務人保證以1,000萬元收購聲請人分配之建物與基地，然協議書之土地迄未能完成開發，聲請人亦未分配有建物與基地，則債務人以1,000萬元收購之條件即尚未成就，從而本件最高限額抵押權所擔保之債權即不存在，聲請人聲請拍賣抵押物乃無理由等語。

㈡就聲請人與債務人之各自主張，經本院形式審查聲請人與債務人簽立之101年6月6日協議書、101年7月12日契約附加條款、101年8月21日契約附加條款之內容，關於本件最高限額抵押權所擔保之債權1,000萬元，應係以協議書第伍條第一、二項所示之1,000萬元的金錢債權為據，而聲請人與債務人既均不爭執協議書之土地開發乙事迄未完成，則協議書第伍條第一、二項所示之1,000萬元的金錢債權即尚未存在，又協議書第伍條第四項所示之800萬元的金錢債權，因亦經101年8月21日契約附加條款所修正變更，故亦已不存在，至於協議書第肆條約定「...○○○鄉鎮○段○○○○號...移轉過戶予甲方（即聲請人）...」，既非金錢債權之契約義務，即難認屬本件最高限額抵押權所擔保之1,000萬元債權的範圍。職是，債務人否認有聲請人所主張之最高限額抵押權擔保的債權存在，即非無據，因此，揆諸前揭法律規定及實務見解，本院就聲請人之本件聲請，應予駁回。

四、另聲請人主張本件標的金額為1,000萬元，則依據非訟事件

法第13條之規定，應繳納聲請費用3千元，而聲請人僅繳納1千元，亦有程序之不備，惟因本院乃駁回聲請人之本件聲請，爰無再同時請聲請人補繳差額之聲請費用。然如聲請人不服本件駁回裁定，而認應予裁定准予拍賣抵押物，始為的論者者，則請聲請人亦補繳差額之聲請費用，以完備程序，附此說明。

五、如不服本裁定，應於送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告費1千元。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　4　　月　　7　　日

民事庭　司法事務官