

臺灣士林地方法院民事裁定

108年度司拍字第510號

聲請人 佳麗建設開發股份有限公司

法定代理人 陳美慧

上列聲請人與相對人蔡啟威間拍賣抵押物事件，本院裁定如下：

主 文

聲請駁回。

聲請程序費用新臺幣壹仟元由聲請人負擔。

理 由

一、聲請意旨略以：相對人蔡啟威於民國89年4月7日以其所有坐落於新北市○○區○○段○○○號土地及其上551號建物（下稱系爭不動產）向聯邦銀行辦理抵押借款由伊為其做保，並以系爭不動產做為日後蔡啟威無法清償聯邦銀行借款致伊權益受損時，伊求償之擔保，而設定本金最高限額新臺幣（下同）632萬元抵押權，並經登記在案。未料蔡啟威無力支付利息，經聯邦銀行要求，由伊代蔡啟威清償房貸及信貸，並經伊與蔡啟威雙方於90年5月31日協議，蔡啟威於簽協議書6個月內，每月25日前先行支付1萬5,000元，不足應付利息部分併入本金計息。詎料時至107年8月間蔡啟威又因無力支付利息，對於積欠之餘款37萬9,937元，同意自107年9月15日至109年12月15日按月支付1萬5,000元以清償積欠之餘款。豈料自107年10月19日之後，蔡啟威即未再履行，且對伊之催索，屢屢藉詞推託敷衍，迄仍無意償還，為此聲請拍賣抵押物，以資受償等語。

二、按抵押權人，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條定有明文。是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（最高法院71年台抗字第306號裁定意旨參照）。

三、經查，依卷附他項權利證明書、抵押權設定契約書等所載，本件抵押權係普通抵押權，非聲請人所陳之本金最高限額抵

押權，依前揭規定及說明，必先有被擔保之債權存在，而後抵押權始得成立。惟就上開抵押權設定契約書內容可知，其設定原因記載：「係擔保債務人以本不動產向聯邦銀行辦理抵押借款由權利人為其做保，若日後債務人無法清償聯邦銀行借款致權利人權益受損時做為債權人求償之擔保」，顯見本件普通抵押權於89年4月20日設定時，尚未發生債務人無法清償聯邦銀行借款致權利人權益受損之情事，是本件被擔保之債權於普通抵押權設定時尚未存在，核與上述要件不合，本院自不得准許拍賣抵押物。從而，本件聲請應予駁回。

四、爰裁定如主文。

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，並繳納抗告費1,000元。

中 華 民 國 108 年 12 月 27 日
民 事 庭 司 法 事 務 官 顏 志 妃