臺灣屏東地方法院民事裁定

109年度司拍字第188號

聲　請　人　忠華保全事業股份有限公司
法定代理人　吳富榮
相　對　人　萬寶祿生物科技股份有限公司
法定代理人　林淑惠

上列聲請人因聲請對相對人萬寶祿生物科技股份有限公司拍賣抵押物事件，本院裁定如下：

主　文

聲請駁回。

聲請程序費用新台幣貳仟元由聲請人負擔。

理　由

一、按最高限額抵押權者，謂債務人或第三人提供其不動產為擔保，就債權人對債務人一定範圍內之不特定債權，在最高限額內設定之抵押權。最高限額抵押權所擔保之債權，以由一定法律關係所生之債權或基於票據所生之權利為限。民法第881條之1第1項、第2項定有明文。準此，最高限額抵押權人於實行其抵押權，聲請拍賣抵押物時，須其抵押權擔保一定範圍內之債權存在且屆清償期而未受償，始得為之，即不得對非擔保範圍內之債務或債務人以外之人債務行使抵押權。次按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。準此以觀，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。並以登記之內容定之。

二、本件聲請意旨略以：相對人萬寶祿生物科技股份有限公司於民國108年10月16日，以其所有如附表所示之不動產，作為其向聲請人借款之擔保，設定新臺幣（下同）1,600萬元之最高限額抵押權，擔保債權種類及範圍為「債務人對抵押權

人現在（包括過去所負現在尚未清償）及將來因簽訂借據所負在本抵押權設定契約書約定最高限額內之借款、票據、墊款、保證，包括本金、利息、遲延利息、違約金、抵押權人所墊付擔保物之保險費、實行抵押權之費用」，另有其他擔保範圍約定「因債務不履行而發生之損害賠償」，擔保債權確定期日為138 年10月7 日，債務清償日期依照各個債務契約所定清償日期，經登記在案。嗣聲請人忠華保全事業股份有限公司主張其與相對人萬寶祿生物科技股份有限公司於108 年11月1 日簽訂不動產買賣契約書，向相對人購買位於台北市中正區之不動產，雙方議定買賣總價款為1 億2 仟600 萬元，聲請人並已代償相對人對其他債權人所欠之債務（包含利息、法院擔保金、借款現金、民間利息、代付員工薪資稅金、杭州南路押金租金等）作為聲請人應給付之買賣價金之一部分，合計已支付5,428,206 元，惟相對人未依契約約定交付所有權狀正本予聲請人，且欲由聲請人代償之債務清冊亦遲遲未統整，導致交易過程中有其他未清償債務隨時參加買賣標的物之執行，實難認原本議定之價格即可解除原本買賣標的物之假扣押執行保全處分，故聲請人以因可歸責於相對人債務不履行之事實，於109 年2 月17日以存證信函向相對人為解除契約之意思表示，相對人並應返還已支付之價金5,428,206 元，上開通知於109 年8 月18日送達相對人，是本件請求恢復原狀（返還已支付之價金5,428,206 元）應以契約解除翌日視為清償到期日（即109 年2 月18日），現已屆清償期而久未清償，為此聲明拍賣附表所示之不動產，以資受償，並提出不動產賣賣契約書、存證信函及收件回執、抵押權設定契約書、他項權利證明書、土地及建物登記第一類謄本等件為證。

三、本件經查聲請人所提出之土地登記謄本，聲請人就相對人所有如附表所示之不動產上確有設定聲請人主張之1,600 萬元最高限額抵押權，惟該抵押權登記之擔保債權種類及範圍係債務人對抵押權人現在（包括過去所負現在尚未清償）及將

來因「簽訂借據」所負在本抵押權設定契約書約定最高限額內之借款、票據、墊款、保證，包括本金、利息、遲延利息、違約金、抵押權人所墊付擔保物之保險費、實行抵押權之費用，另有其他擔保範圍約定「因債務不履行而發生之損害賠償」。又本件聲請人所主張之債權既然為相對人萬寶祿生物科技股份有限公司因可歸責於其債務不履行之事實，而解除雙方間之不動產買賣契約，請求其返還已支付之價金5,428,206元（恢復原狀之義務），是依據民法第259條規定返還已受領之給付，其性質與因債務不履行而發生之損害賠償有所不同，亦顯然與前開抵押權擔保債權種類範圍之借款、票據、墊款、保證，包括本金、利息、遲延利息、違約金、抵押權人所墊付擔保物之保險費、實行抵押權之費用等債權種類有所不同，形式上尚難認該返還已支付之價金5,428,206元債權為本件抵押權所擔保之債權，依首揭說明，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，以免最高限額抵押權擔保範圍過度擴張，本院不能依法逕認抵押權設定契約書內約定擔保債權範圍有包含本件聲請人主張依據因可歸責於相對人債務不履行之事實所生之返還已支付價金5,428,206元（恢復原狀），據此，本件聲請人之聲請不合法，裁定駁回。

四、爰依首揭規定及非訟裁定如主文。

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　　109　　年　　12　　月　　9　　日

司法事務官　湯明錦

附表：　　109年度司拍字第188號

編號	土地坐落					地目	面積			權利範圍	備考
	縣市	○鄉鎮市區	○段	○○段	地號		公頃	公畝	平方公尺		
001	屏東縣	潮州鎮	光華		1324		1	07	96.99	全部	
002	屏東縣	潮州鎮	光華		1325		0	16	48.94	全部	

附表（建物）：									109年度司拍字第188號
編號	建號	建物門牌	基地坐落	建築式樣主要建築材料及房屋層數	建物面積（平方公尺）		權利範圍	備考
					樓層面積合計	附屬建物主要建築材料及用途		
001	679	三城路111號	光華段1324地號	鋼筋混凝土造、六層樓房	一層2,982.25、二層2,455.15、三層1,893.30、四層1,893.30、五層1,893.30、六層1,893.30、地下層3,061.45，總面積16,072.05	屋頂突出物⑴306.84、屋頂突出物⑵306.84	全部	