

臺灣彰化地方法院簡易庭民事裁定

114年度司拍字第105號

聲 請 人 新鑫股份有限公司

法定代理人 闕源龍

相 對 人 悅富建設開發有限公司

法定代理人 陳薪羽

相 對 人 張薰之

關 係 人 總揚營建國際有限公司

兼 法 定

代 理 人 林耕作

關 係 人 陳霈蓉

兼上四人共同

上列當事人間聲請拍賣抵押物事件，本院裁定如下：

主 文

相對人所有如附表所示之不動產准予拍賣。

聲請程序費用新臺幣4,500元由相對人負擔。

理 由

01 一、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
02 賣抵押物，就其賣得價金而受清償，民法第873條第1項定有
03 明文。次按不動產所有人於設定抵押權後，將不動產讓與他
04 人，其抵押權不因此受影響，亦為同法第 867條所明定。故
05 抵押債權屆期未受清償時，抵押物縱已移轉第三人所有，債
06 權人仍得追及行使抵押權。上開規定於最高限額抵押權所準
07 用，此為同法第881條之17所明定。復按拍賣抵押物程序僅
08 得為形式審查，而所謂形式審查，係就雙方所提出之證據資
09 料，從其外觀及記載內容，判斷是否符合聲請拍賣抵押物之
10 法定要件。是就當事人間所提出外觀證明文件，依登記內容
11 形式審查有擔保債權存在，法院自應准許裁定拍賣抵押物。
12 至於聲請人所提出文件是否為真正，實際有無抵押債權之存
13 在或其數額為何，如有爭執，應由有爭執之人另提起訴訟以
14 謀解決，不得僅依抗告程序聲明其爭執。

15 二、本件聲請意旨略以：緣相對人張薰之、關係人總揚營建國際
16 有限公司、關係人陳霈蓉以其所有如附表所示之不動產，為
17 關係人總揚營建國際有限公司、關係人陳霈蓉向聲請人債務
18 之擔保，設定新臺幣（下同）2,880萬元之最高限額抵押，
19 經登記完畢。今聲請人執有關係人總揚營建國際有限公司、
20 陳霈蓉、林耕作、林泳羽所共同簽發之本票2紙（面額分別
21 為2,150萬元、552萬元），到期日均為114年5月16日，經屆
22 期提示，尚有2,117萬元未獲付款，雖關係人總揚營建國際
23 有限公司、關係人陳霈蓉將其所有應有部分讓與為相對人悅
24 富建設開發有限公司所有，亦不影響抵押權之行使，為此聲
25 請拍賣抵押物，以資受償等語。

26 三、經查，聲請人上述主張業據其提出本票2紙、土地建築改良
27 物抵押權設定契約書、他項權利證明書及土地第一類登記謄
28 本、彰化縣地籍異動索引為證，且抵押物雖有部分經變更登
29 記為相對人悅富建設開發有限公司所有，抵押權不因此而受
30 影響，形式上可認抵押債權已屆清償期而未獲清償，故本件
31 聲請意旨，經核尚無不合，應予准許。相對人及關係人等雖

具狀稱：票據爭議尚未釐清，有效性存疑，並未實際取得款項，且現階段處分土地恐嚴重低於市價，導致拍定價格遠低於應償金額，於各方均不利，已積極協助清償事宜，應先給予緩衝時間，逕行拍賣違反比例原則及程序正義等語，惟上開主張應屬實體上之爭執，揆諸首揭說明，相對人如對抵押債權存否或其數額有實體上爭執，應另行提起訴訟以資解決，本件非訟程序不得加以審究，仍應為許可拍賣抵押物之裁定，併此敘明。

四、依非訟事件法第21條第2項、民事訴訟法第78條，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（需附繕本），並繳納抗告費1,500元。關係人如就聲請所依據之法律關係有爭執者，得提起訴訟爭執之。

中華民國 114 年 7 月 3 日

簡易庭司法事務官 陳怡珍

附表：

(土地)						114年度司拍字第000105號					
編號	土地坐落					地目	面積			權利範圍	備考
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號		公頃	公畝	平方公尺		
000	彰化縣	彰化市	南郭	南郭	0000-0021			718.00	000000分之320895	應有部分： 悅富建設開發有限公司：96096分之40771 張薰之：1560分之380	
000	彰化縣	彰化市	南郭	南郭	0000-0383			219.00	000000分之324855	應有部分： 悅富建設開發有限公司：96096分之41563 張薰之：1560分之380	
000	彰化縣	彰化市	南郭	南郭	0000-0384			405.00	000000分之347845	應有部分： 悅富建設開發有限公司：480480分之230805 張薰之：1560分之380	