

臺灣彰化地方法院簡易庭民事裁定

114年度司拍字第147號

聲 請 人 甫田有限公司

法定代理人 黃國書

相 對 人 杜錦治

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3,000元由相對人負擔。

理 由

一、按抵押權人於債權已屆清償期而未受清償者，得聲請法院拍賣抵押物，就其賣得價金而受清償，民法第873條第1項定有明文。上開規定於最高限額抵押權所準用，此為同法第881條之17所明定。復按拍賣抵押物程序僅得為形式審查，而所謂形式審查，係就雙方所提出之證據資料，從其外觀及記載內容，判斷是否符合聲請拍賣抵押物之法定要件。是就當事人間所提出外觀證明文件，依登記內容形式審查有擔保債權存在，法院自應准許裁定拍賣抵押物。

二、本件聲請意旨略以：緣相對人杜錦治以其所有如附表所示之不動產，為向聲請人債務之擔保，設定新臺幣（下同）400萬元之最高限額抵押權，經登記完畢，並向聲請人借款200萬元。詎相對人未依約繳納本息，經催討無效，依借款約定，債務應視為全部到期，為此聲請拍賣抵押物等語。

三、經查，聲請人上述主張業據其提出金錢借貸契約書、本票、郵局存證信函、中華郵政掛號郵件收件回執、土地建築改良物抵押權設定契約書、他項權利證明書及土地、建物第一類登記謄本為證，形式上可認抵押債權已屆清償期而未獲清償，故本件聲請意旨，經核尚無不合，應予准許。相對人雖

具狀稱：聲請人並未告知違約金金額，違約金是否合法合理尚待商榷，聲請人依自擬之契約條款主張相對人喪失期限利益，且應受不合理之懲罰性違約金，恐有失衡平原則及涉不當得利之嫌，相對人因故無法如期履約應有緩衝之機會，未經協商拍賣抵押物，將造成無法回復原狀之風險，並請求安排調解等語，惟經本院將相對人所提出之陳報狀轉予聲請人陳述意見，業據聲請人具狀請求本院依形式審查儘速准予拍賣抵押物之裁定在案，而當事人間之實際債權金額、契約條款效力等事項，均屬實體上之爭執，相對人如對抵押債權存否或其數額有實體上爭執，應提起訴訟以資解決，又本件拍賣抵押物事件無從處理兩造間之調解事宜，應由相對人另行具狀聲請之，非訟程序均不得加以審究，依法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。

中華民國 114 年 9 月 12 日
簡易庭司法事務官 陳怡珍

附表：

| (土地) | | | | | | 114年度司拍字第000147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 | | |
| 001 | 彰化縣 | 員林市 | 新生段 | | 0000-0000 | | | 504.38 | 10000分之156 | | |
| 002 | 彰化縣 | 員林市 | 新生段 | | 0000-0000 | | | 140.59 | 10000分之156 | | |
| 003 | 彰化縣 | 員林市 | 新生段 | | 0000-0000 | | | 54.81 | 10000分之156 | | |
| 004 | 彰化縣 | 員林市 | 新生段 | | 0000-0000 | | | 216.32 | 10000分之156 | | |
| 005 | 彰化縣 | 員林市 | 新生段 | | 0000-0000 | | | 35.11 | 10000分之156 | | |
| 006 | 彰化縣 | 員林市 | 新生段 | | 0000-0000 | | | 720.47 | 10000分之55 | | |

| (建物) | | | | | | | | 114年度司拍字第000147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 | 附屬建物主要建築材料及用途 | | | |
| | | | | | | | | | 合計 |
| 001 | 00000-000 | 彰化縣○○市○○路00號6樓之10 | 彰化縣○○市○○段000000000地號 | 鋼筋混凝土造；住家用；10層 | 6層：72.42；總面積：72.42 | 陽台；面積：6.39平方公尺 | 全部 | 共有部分：新生段00000-000建築，1896.18平方公尺；權利範圍：10000分之150 | |
| 002 | 00000-000 | 彰化縣○○市○○路00號6樓之6 | 彰化縣○○市○○段000000000地號 | 鋼筋混凝土造；住家用；9層 | 6層：21.51；總面積：21.51 | 陽台；面積：3.84平方公尺 | 全部 | 共有部分：新生段00000-000建築，1784.62平方公尺；權利範圍：10000分之52 | |

