臺灣彰化地方法院簡易庭民事裁定

115年度司拍字第123號

聲　請　人　李素惠

000000000000000000

　　李瑋婷

000000000000000000

000000000000000000

相　對　人　建昌興業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　林勝和

000000000000000000

000000000000000000

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參仟元由相對人負擔。

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。又依司法事務官辦理拍賣不動產抵押物裁定事件規範要點第2條規定，聲請拍賣抵押物裁定事件，如其抵押權為普通抵押權者，僅須審查㈠聲請人是否業已提出抵押權設定契約書、他項權利證明書及抵押物之登記謄本。㈡抵押權是否已依法登記。㈢債權是否已屆清償期而未清償。另聲請拍賣抵押物係屬非訟事件，法院祇須就抵押權人提出之上開文件為形式上審查，如認符合上述要件，即應為准許拍賣抵押物之裁定。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在或其數額為何，相對人如有所爭執，則應另循訴訟途徑以謀解決。

二、聲請人聲請意旨略以：相對人於民國（下同）114年5月23日分別向聲請人李素惠、李瑋婷各借款新臺幣(下同)500萬

元、200萬元，約定清償日為115年5月22日。相對人並以如附表所示不動產，設定擔保債權總金額840萬元之普通抵押權予聲請人(債權額比例：李素惠5/7、李瑋婷2/7)，並於114年6月2日設定登記在案。詎前開借款屆至後，相對人未依約清償，為此聲請裁定准予拍賣抵押物等語。

三、經查：

⑴聲請人上述主張業據提出土地建築改良物抵押權設定契約書、他項權利證明書等影本及土地、建物登記謄本為證，經核本件普通抵押權確已設定登記在案，且查該抵押權登記清償日期為115年5月22日，從抵押權文件觀之，形式上可認抵押權登記清償期已屆至而未獲清償。

⑵按抵押權為不動產物權，非經登記不生效力，抵押權人僅能依設定登記內容行使權利，是抵押債務人究為何人，應以設立登記之內容為準。查本件抵押權所擔保之債權範圍，僅為相對人建昌興業股份有限公司對聲請人所負債務。然聲請人本件聲請所提出之債權證明文件卻為相對人之法定理人林勝和以個人名義所簽發之本票及借據，其並非本件抵押權擔保債權範圍至明。經本院裁定命聲請人補正，其仍僅主張「以林勝和身為相對人之法定代理人，故林勝和簽署借據及本票即可為抵押權擔保範圍等語」此顯係誤解法律，乃法人及其負責人在法律上為不同主體，聲請人主張並無理由，是可認聲請人於本件拍賣抵押物之非訟程序並無法提出抵押權擔保範圍之債權證明文件明確。

⑶然依前揭司法事務官辦理拍賣不動產抵押物裁定事件規範要點第2點之拘束下，因本件係普通抵押權，於非訟程序階段尚無庸審查債權證明文件，致本非訟法院尚無法於非訟程序以缺乏債權證明文件否准其聲請。因非訟法院僅能依照前述不動產謄本等抵押權登記資料所示內容為形式審查，而查抵押權登記內容形式上已合於聲請拍賣抵押物之要件，故本非訟法院僅能勉予准許聲請人之本件聲請。

四、但依強制執行法第6條第1項第5款規定，以拍賣抵押物裁定

為執行名義聲請強制執行，除裁定正本外，尚須提出債權及抵押權之證明文件始得開始強制執行，故抵押權人仍須提出與登記抵押權相符之擔保債權證明文件，始能符合法定要件而得開始強制執行，附此說明。又兩造間實際有無借款及其欠款數額為何，均屬實體調查事項，相對人如有爭執，應另行提起訴訟以資解決，非於本件拍賣抵押物之非訟程序所能處置，附此說明。

五、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。

六、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），並繳納抗告費新臺幣1,500。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　　115　　年　　6　　月　　18　　日

簡易庭司法事務官　汪俊賢

附表：（土地）　115年度司拍字第123號

編號	土地坐落				面積	權利範圍	備考
	縣市	鄉鎮市區	段	地號	平方公尺		
001	彰化縣	伸港鄉	伸港	0000-0000	107.00	全部	

附表：（建物）　115年度司拍字第123號

編號	建號	基地坐落 建物門牌	建築式樣主要建築材料及房屋層數	建物面積（平方公尺） 樓層面積合計	建物面積（平方公尺） 附屬建物用途及面積	權利範圍	備考
001	00000-000	彰化縣○○鄉○○段000000000地號 彰化縣○○鄉○○路000號	住宅、停車空間、樓梯間；鋼筋混凝土造；3層	一層：48.37 二層：56.24 三層：56.24 突出物一層面積：21.07 總面積：181.92		全部	