

臺灣橋頭地方法院民事裁定

113年度司拍字第21號

聲 請 人 黃惠菁

相 對 人 詹文漢

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。

聲請人其餘聲請駁回。

程序費用新臺幣貳仟元由相對人負擔。

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，上開規定於最高限額抵押權亦準用之，民法第873條、第881條之17分別定有明文。

二、聲請意旨略以：相對人於民國111年1月27日以其所有如附表所示之不動產，為擔保其對抵押權人現在及將來(包括過去所負現在尚未清償)所負在本抵押權設定契約書之借款、票據、保證、連帶債務，設定新臺幣(下同)1,320,000元之最高限額抵押權，擔保債權確定期日：116年1月24日，清償日期：依照各個債務契約所約定之清償日期，經登記在案，及上開土地上之未保存登記建物併供擔保。嗣相對人於111年1月24日向聲請人借款1,320,000元，借款期間自111年1月24日起至116年1月23日止，到期應如數清償本金及利息，如有怠於支付利息兩次以上時雖仍在借款期間存續中，甲方(貸與人)得隨時終止借款契約，乙方(借用人)不得有異議，本借款契約依前條為終止時，乙方(借用人)應即將借用金錢全部及積欠利息一併償還甲方(貸與人)。詎相對人自111年6月支付利息後即未再繳息，依約全部債務視為全部到期，為此聲請拍賣抵押物以資受償等語。

三、經查：

01 (一)聲請人上開主張，業據其提出抵押權設定契約書、他項權利  
02 證明書、借款契約(借據)、本票1紙、臺灣橋頭地方法院通  
03 知、土地登記第一類謄本等為證。本件抵押權既已依法登  
04 記，且相對人未依約清償，形式上合於實行抵押權之要件；  
05 且已據本院發函通知相對人於收受該通知後7日內，就本件  
06 最高限額抵押權所擔保之債權額陳述意見，該通知業已合法  
07 送達相對人，有送達證書1紙附卷可稽，相對人逾期迄今仍  
08 未陳述意見，依首開規定，本件聲請拍賣附表所示不動產，  
09 經核尚無不合，應予准許。

10 (二)至聲請人主張附表所示土地上未保存登記建物亦在抵押權擔  
11 保之列，聲請一併拍賣附表所示土地上之未保存登記建物，  
12 然按抵押權為不動產物權，非經登記，不生效力，故抵押權  
13 所擔保債權如何，應依設定登記內容定之，抵押權人亦僅能  
14 依設定登記內容行使權利，此為最高法院84年度台上字第15  
15 70號民事判決之要旨，可供參照。本件聲請關於未保存登記  
16 建物部分，因該建物未辦理保存登記，對外亦無公示方法，  
17 自無從設定抵押權。依前揭說明，該未保存登記建物不在抵  
18 押權設定登記範圍內，不能向法院聲請為抵押物拍賣之裁  
19 定，而乃抵押權人於強制執行程序時，是否得聲請對該建物  
20 併付拍賣之問題。是聲請人請求拍賣未保存登記建物部分，  
21 於法無據，應予駁回。

22 四、依非訟事件法第21條第2項、第24條第1項、民事訴訟法第79  
23 條，裁定如主文。

24 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，  
25 並繳納抗告費新臺幣1,000元。如持本裁定聲請強制執行時  
26 ，請一併檢附本裁定准許部分相對人收受裁定之送達證書影  
27 本提出於民事執行處。

28 六、關係人就聲請所依據之法律關係有爭執者，得提起訴訟爭執  
29 之。關係人如主張擔保物權之設定係遭偽造或變造者，於本  
30 裁定送達後20日內，得對擔保物權人向本院另行提起確認之  
31 訴。如已提起確認之訴者，得依非訟事件法第74條之1第2項

01 準用同法第195條規定聲請法院停止執行。  
02 中 華 民 國 113 年 2 月 23 日  
03 橋頭簡易庭 司法事務官 任士慧

04

| 附表  |      |    |     |      |          |      |          |
|-----|------|----|-----|------|----------|------|----------|
| 土地： |      |    |     |      |          |      |          |
| 編號  | 土地坐落 |    |     |      | 使用<br>分區 | 面積   | 權利<br>範圍 |
|     | 市    | 區  | 段   | 地號   |          | 平方公尺 |          |
| 1   | 高雄   | 阿蓮 | 石案潭 | 1372 | 特定農業區    | 1249 | 2分之1     |

05 附註：  
06 一、案件一經確定本院即依職權核發確定證明書，債權人毋庸具  
07 狀申請。  
08 二、嗣後遞狀應註明案號及股別。