

臺灣橋頭地方法院民事裁定

115年度司拍字第91號

聲請人 國泰世華商業銀行股份有限公司

法定代理人 郭明鑑

代理人 蕭均年

相對人 胡彩雲

何琳琳

關係人 胡宇宏

胡麗雲

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。

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，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。又不動產所有人設定抵押權後，將不動產讓與他人者，依民法第867條但書規定，其抵押權不因此而受影響，抵押權人得本於追及其物之效力實行抵押權。系爭不動產既經抵押人讓與他人而屬於受讓之他人所有，則因實行抵押權而聲請法

01 院裁定准許拍賣受讓不動產時，自應列受讓之他人為相對
02 人，最高法院74年台抗字第431號判例意旨參照。

03 二、聲請意旨略以：相對人胡彩雲及關係人即原所有權人胡宇
04 宏、胡麗雲於民國（下同）110年11月16日以其原所有如附
05 表所示之不動產，為關係人胡宇宏對聲請人所負債務清償之
06 擔保，設定新臺幣（下同）5,300,000元之最高限額抵押
07 權，擔保債權確定期日為140年11月24日，約定依照各個債
08 務契約所定清償日期為清償期，經登記在案。嗣關係人胡宇
09 宏於111年2月7日向聲請人借款4,410,000元，其還款方式、
10 借款期限、約定利息違約金按契約之約定計算，並約定如未
11 按期攤還本息時，借款人即喪失期限之利益，應立即全部償
12 還。嗣相對人胡彩雲持分不動產先遭第三人台灣新光商業銀
13 行股份有限公司假扣押，再被第三人匯豐汽車股份有限公司
14 執行，聲請人已聲請參與分配，並以催告書催告債務人胡宇
15 宏而未獲清償，尚欠本金2,382,728元及利息違約金等未為
16 清償，依上開約定，本件借款應視為全部到期。且相對人何
17 琳琳於114年7月16日因買賣關係而受移轉取得原屬關係人胡
18 宇宏、胡麗雲之所有權部分，並經於114年7月16日登記在
19 案。為此聲請拍賣抵押物以資受償，並提出抵押權設定契約
20 書、他項權利證明書、貸款契約書及個人借貸綜合約定書、
21 民事執行處函、行使抵押權參與分配狀、催告書及收件回執
22 等件影本、土地及建物登記簿謄本等件為證。

23 三、經查，聲請人所提上開資料，核與其聲請意旨相符，且經本
24 院以115年3月25日橋院甯非欣115年度司拍字第91號非訟事
25 件處理中心通知，通知相對人及關係人得於7日內就上開抵
26 押權所擔保之債權額陳述意見。嗣經通知後，相對人何琳琳
27 提出債權異議陳報狀表示「本人並無向國泰世華銀行簽立債
28 務或保證契約，亦非借款戶，國泰世華銀行無權裁定本人名
29 下之房屋及土地資產。本人向胡麗雲及胡宏宇買入其名下房
30 屋及土地，買賣金額皆有匯款證明，至於胡麗雲及胡宇宏所
31 欠之債務與本人無關。依土地、建築改良物抵押權設定契約

01 書其他約定，登記事項內容第三項所示『三、債務人及擔保
02 物提供人承諾所提供之擔保物完全為擔保物提供人合法所
03 有，如有不實，債務人及擔保物提供人除應另行提供押權人
04 認可之其他相同或較高價值之擔保物或立即清償債務外，並
05 願賠償抵押權人因此所受之損害。』，因此國泰世華銀行應
06 向胡彩雲、胡麗雲、胡宏宇等人要求所受之損害賠償。」等
07 語。經本院將上開書狀轉知聲請人，聲請人另具狀表示：參
08 諸相對人何琳琳異議陳報狀所載，顯然對抵押權所生追及之
09 法律效力有所誤解。經查相對人胡彩雲與債務人胡宇宏二人
10 前偕同胡麗雲共同提供本案系爭之不動產為債務人胡宇宏向
11 聲請人借款之擔保，並設定最高限額530萬元之抵押權予聲
12 請人，嗣胡麗雲及債務人胡宇宏將其持分之系爭不動產移轉
13 予相對人何琳琳，因此本案債務人確非相對人何琳琳，但其
14 所有權之移轉並不影響聲請人抵押權之行使等語。

15 四、惟按聲請拍賣抵押物，原屬非訟事件，祇須其抵押權已經依
16 法登記，且債權已屆清償期而未受清償，法院即應為准許拍
17 賣之裁定。至於為拍賣程序基礎之私法上權利有瑕疵時，應
18 由爭執其權利之人提起訴訟，以資救濟，抵押權人並無於聲
19 請拍賣抵押物前，先行訴請確認其權利存在之義務，最高法
20 院49年台抗字第244號判例要旨可資參照。經查，本件抵押
21 權業已依法登記，且聲請人主張已就抵押權行使參與分配、
22 已催告債務人未獲清償、依約定債務人已喪失期限利益、所
23 有借款應視為全部到期、相對人何琳琳受所有權之移轉並不
24 影響聲請人抵押權之行使等情，業據聲請人提出抵押權設定
25 契約書、他項權利證明書、貸款契約書及個人借貸綜合約定
26 書、民事執行處函、行使抵押權參與分配狀、催告書及收件
27 回執等件影本為證，本院依據形式上審查結果，足堪認定本
28 件抵押權擔保之債權存在，且債權已屆清償期而未受清償，
29 相對人何琳琳應受抵押權效力所及，揆之首揭說明，即應准
30 許拍賣抵押物之聲請。至相對人何琳琳雖陳報上開主張，核
31 係屬另外法律關係，尚非本件非訟程序所得加以審究，該部

01 分應係實體法上之爭執、待實體訴訟判決以資救濟，本件仍
02 應為准許拍賣之裁定。

03 五、依非訟事件法第21條第2項、第24條第1項、民事訴訟法第78
04 條，裁定如主文。

05 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，
06 並繳納抗告費新臺幣1,500元。

07 七、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
08 之。關係人如主張擔保物權之設定係遭偽造或變造者，於本
09 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
10 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
11 準用同法第195條規定聲請法院停止執行。

12 中 華 民 國 115 年 6 月 1 日

13 橋頭簡易庭

14 司法事務官 辛福壽

15 附表

土地：

| 編號 | 土地坐落 | | | | 使用分區 | 面積 平方公尺 | 權利 範圍 |
|----|------|----|----|-------|------|------------|-------------------|
| | 市 | 區 | 段 | 地號 | | | |
| 1 | 高雄 | 左營 | 左東 | 399 | (空白) | 31 | 全部(胡彩雲1/3、何琳琳2/3) |
| 2 | 高雄 | 左營 | 左東 | 399-1 | (空白) | 27 | 全部(胡彩雲1/3、何琳琳2/3) |
| 3 | 高雄 | 左營 | 左東 | 399-2 | (空白) | 1 | 全部(何琳琳1/1) |
| 4 | 高雄 | 左營 | 左東 | 601-7 | (空白) | 2 | 全部(胡彩雲1/3、何琳琳2/3) |

備註：

建物：

| 編號 | 建號 | 基地坐落 | 建築式樣 主要建築 材料及 | 建物面積 (平方公尺) | | 權利 範圍 |
|----|----|------|---------------------|----------------|--|----------|
| | | | | | | |
| | | | | | | |

(續上頁)

01

| | | 建 物 門 牌 | 房屋層數 | 樓層面積 合 計 | 附屬建物用 途及面積 | |
|---|-----|--|--------------------------|------------------------------------|---------------|-----------------------|
| 1 | 255 | 左營區左東段3 99、399-1地號 土地 高雄市○○區 ○○○路000巷 00號 | 住宅、 加 強 磚 造、 2層 | 第1層：35.14 第2層：35.14 合計：70.28 | | 全部（胡彩雲1/ 3、何琳琳2/3） |
| 備 | 註 | | | | | |

02

附註：

03

一、案件一經確定本院即依職權核發確定證明書，債權人毋庸具狀申請。

04

05

二、嗣後遞狀應註明案號及股別。