臺灣嘉義地方法院民事裁定

115年度抗字第47號

抗　告　人　承宏開發建設有限公司

000000000000000000

兼

法定代理人　邱新進

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

相　對　人　嘉義縣鹿草鄉農會

000000000000000000

法定代理人　陳榮華

000000000000000000

000000000000000000

上列抗告人因與相對人間聲請拍賣抵押物事件，抗告人對於中華民國115年5月26日本院115年度司拍字第75號裁定提起抗告，本院合議庭裁定如下：

主　文

抗告駁回。

抗告費用新臺幣1,500元由抗告人連帶負擔。

理　由

一、抗告意旨略以：抗告人位在嘉義縣鹿草鄉之預售屋建案，屬合建契約建案，係抗告人與地主邱新進、邱繁昌、邱新築三人約定，由地主三人提供土地，抗告人提供資金、技術、勞力興建房屋，並於房屋建成後，按規劃將附表二編號1至8之房屋對外銷售，詎前開房屋完工取得使用執照、達到可交屋狀態後，地主三人中之邱新築，卻臨時反悔拒絕過戶，不同意移轉土地予預售屋買方，以致抗告人無法依約將預售屋產權移轉予各買受人，經抗告人私下磋商，八戶預售屋中之五戶買方已同意循司法手段共同委託律師對地主邱新築提起土地所有權移轉登記訴訟，因此，抗告人之債務屆期未能清

償，實非出自惡意所致，而係地主邱新築臨時反悔拒絕過戶，以致抗告人無法依約將預售屋產權移轉予各買受人，並取得價金返還相對人；又本件積欠本金新臺幣（下同）3960萬元及利息，縱有拍賣抵押物受償之必要，亦僅需拍賣部分建物及其坐落土地，即為已足，相對人僅需拍賣其餘未售出之四戶已足以滿足其債權，相對人聲請就全部抵押物准許拍賣，恐有超額查封之虞，爰請求廢棄原裁定，駁回相對人於原審之聲請等語。

二、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條定有明文。上開規定於最高限額抵押權準用之，同法第881條之17亦有明文。準此，最高限額抵押權人於該抵押權所擔保之債權已屆清償期而未受清償，自得聲請法院拍賣抵押物以資受償。再按聲請拍賣抵押物，原屬非訟事件，法院所為准許與否之裁定，無確定實體法上法律關係存否之性質，於債權及抵押權之存否，並無既判力。故祇須其抵押權已經依法登記，且債權已屆清償期而未受清償，法院即應為准許拍賣之裁定。而對於此項法律關係有爭執之人，為保護其權利，得提起訴訟，以謀解決，不得僅依抗告程序聲明其爭執，並據為廢棄准許拍賣抵押物裁定之理由（最高法院94年度台抗字第270號裁定意旨參照）。基此，法院所為准駁拍賣抵押物之裁定，核屬非訟事件性質，並未確定實體法之法律關係，於債權及抵押權之存否，亦無既判力，為裁定之法院僅就抵押權人提出有關抵押權之文件為形式上之審查，無從審酌屬於實體上法律關係之事由，抗告法院亦僅得就拍賣抵押物事件為形式審查，不得審酌抗告人關於實體事項之抗辯。另按抗告及再抗告，除本法另有規定外，準用民事訴訟法關於抗告程序之規定，非訟事件法第46條著有規定。而抗告法院認抗告為無理由者，應為駁回之裁定，此觀民事訴訟法第495條之1第1項、第449條第1項之規定自明。

三、經查，本件相對人於聲請時主張：抗告人邱新進及原審相對

人邱新築、邱繁昌於109年12月15日以所有如附表一所示土地為其與抗告人承宏開發建設有限公司向相對人所負債務之擔保，設定最高限額47,520,000元之抵押權；抗告人承宏開發建設有限公司另於114年12月1日以如附表二所示建物為向相對人所負債務之擔保，設定最高限額47,520,000元之抵押權，均依法登記在案。茲因抗告人承宏建設有限公司邀同抗告人邱新進及原審相對人邱新築、邱繁昌擔任連帶保證人向相對人借貸共計39,600,000元，詎料未依約繳付本息，債務視為全部到期，尚欠本金39,600,000元及其利息、違約金未清償，為此聲請准予拍賣如附表一、二所示之抵押物等情，並提出他項權利證明書、抵押權設定契約書、聯合授信合約、放款交易明細表、催告函等影本及不動產登記簿謄本為證。從而，相對人所主張如附表一、二所示不動產之最高限額抵押權既已依法登記在案，且其主張受擔保之債權亦已屆清償期而未受清償，則原裁定據以准許相對人拍賣附表一、二所示抵押物之聲請，於法並無不合。揆諸前揭說明，抗告人若欲就相對人所主張之借款債權未能受償等實體事項為爭執，須另行起訴以資解決，尚非本件非訟程序所得加以審究。至抗告人主張就附表二編號9至12建物及其坐落土地之價值已足清償全部借款，是本件有超額執行之虞云云。然查，超額執行與否，乃屬將來強制執行程序，執行法院職權認定之範圍，亦非本件非訟程序所得審究。從而，原裁定准許相對人拍賣抵押物之聲請，並無不當。抗告意旨指摘原裁定不當，聲明廢棄，為無理由，應予駁回。

四、據上論結，本件抗告為無理由，依非訟事件法第46條、第21條第2項、第24條第1項，民事訴訟法第495條之1第1項、第449條第1項、第95條、第78條、第85條第2項，裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　7　　日

民事第三庭　審判長法　官　陳寶貴

法　官　陳盈螢

法　官　葉南君

以上正本係照原本作成。

本裁定除以適用法規顯有錯誤為理由外，不得再抗告。如提起再抗告，應於收受後10日內委任律師為代理人向本院提出再抗告狀，並繳納再抗告費新臺幣1,500元。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　7　　日

書記官　鄭翔元

附表一(土地)：

編號	土地坐落				面積	權利範圍	備註
	縣市	鄉鎮市區	段	地號	平方公尺		
001	嘉義縣	○○鄉	○○	000-0	100	全部	邱新進、邱新築、邱繁昌權利範圍各3分之1
002	嘉義縣	○○鄉	○○	000-0	100	全部	
003	嘉義縣	○○鄉	○○	000-0	100	全部	
004	嘉義縣	○○鄉	○○	000-0	100	全部	
005	嘉義縣	○○鄉	○○	000-0	100	全部	
006	嘉義縣	○○鄉	○○	000-0	100	全部	
007	嘉義縣	○○鄉	○○	000-0	104.98	全部	
008	嘉義縣	○○鄉	○○	000-0	123.81	全部	
009	嘉義縣	○○鄉	○○	000-0	94.86	全部	
010	嘉義縣	○○鄉	○○	000-0	115.34	全部	
011	嘉義縣	○○鄉	○○	000-0	137.80	全部	
012	嘉義縣	○○鄉	○○	000-00	405.90	全部	
013	嘉義縣	○○鄉	○○	000-00	104	全部	
014	嘉義縣	○○鄉	○○	000	11.56	全部	

附表二（建物）：

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（單位：平方公尺）					附屬建物			權利範圍
					一層	二層	三層	突出物一層	合計	用途	面積	面積單位	
001	123	嘉義縣○○鄉○○村○○000號	嘉義縣○○鄉○○段000000地號	住宅、鋼筋混凝土造、三層	57.60	57.60	57.60	20.24	193.04	陽台	13.79	平方公尺	全部

002	124	嘉義縣○○鄉○○村○○000號	嘉義縣○○鄉○○段00000地號	住宅、鋼筋混凝土造、三層	56.75	56.75	56.75	19.93	190.18	陽台	13.53	平方公尺	全部
003	125	嘉義縣○○鄉○○村○○000號	嘉義縣○○鄉○○段00000地號	住宅、鋼筋混凝土造、三層	56.75	56.75	56.75	19.93	190.18	陽台	13.53	平方公尺	全部
004	126	嘉義縣○○鄉○○村○○000號	嘉義縣○○鄉○○段00000地號	住宅、鋼筋混凝土造、三層	56.75	56.75	56.75	19.93	190.18	陽台	13.53	平方公尺	全部
005	127	嘉義縣○○鄉○○村○○000號	嘉義縣○○鄉○○段00000地號	住宅、鋼筋混凝土造、三層	56.75	56.75	56.75	19.93	190.18	陽台	13.53	平方公尺	全部
006	128	嘉義縣○○鄉○○村○○000號	嘉義縣○○鄉○○段00000地號	住宅、鋼筋混凝土造、三層	56.75	56.75	56.75	19.93	190.18	陽台	13.53	平方公尺	全部
007	129	嘉義縣○○鄉○○村○○000號	嘉義縣○○鄉○○段00000地號	住宅、鋼筋混凝土造、三層	56.75	56.75	56.75	19.93	190.18	陽台	13.53	平方公尺	全部
008	130	嘉義縣○○鄉○○村○○000號	嘉義縣○○鄉○○段00000地號	住宅、鋼筋混凝土造、三層	58.74	58.74	58.74	20.49	196.71	陽台	13.92	平方公尺	全部
009	131	嘉義縣○○鄉○○村○○000號	嘉義縣○○鄉○○段00000地號	住宅、鋼筋混凝土造、三層	56.78	56.78	56.78	25.25	195.59	陽台	7.41	平方公尺	全部
010	132	嘉義縣○○鄉○○村○○000號	嘉義縣○○鄉○○段000000地號	住宅、鋼筋混凝土造、三層	51.74	51.74	51.74	25.74	180.96	陽台	13.98	平方公尺	全部
011	133	嘉義縣○○鄉○○村○○000號	嘉義縣○○鄉○○段000000地號	住宅、鋼筋混凝土造、三層	56.75	56.75	56.75	19.93	190.18	陽台	13.53	平方公尺	全部
012	134	嘉義縣○○鄉○○村○○000號	嘉義縣○○鄉○○段000000地號	住宅、鋼筋混凝土造、三層	57.60	57.60	57.60	20.24	193.04	陽台	13.79	平方公尺	全部