

臺灣宜蘭地方法院民事裁定

113年度抗字第34號

抗 告 人 游博誌
游富子
游長茂
游春桂

游武勝

游立勝

游國勝

相 對 人 廖秀緣

上列當事人間聲請拍賣抵押物事件，抗告人對於本院司法事務官民國113年7月5日所為之113年度司拍字第59號裁定提起抗告，本院裁定如下：

主 文

抗告駁回。

抗告程序費用由抗告人負擔。

理 由

一、相對人主張：訴外人游阿獨與相對人簽訂合建契約，然游阿獨於收受相對人給付之定金新臺幣（下同）50萬元後，無法履行合約，依約應加倍返還定金、給付利息及違約金並賠償相對人所支出之建造費用，因游阿獨無力償還，是雙方約定由游阿獨以其所有宜蘭縣○○鄉○○段000地號土地（下稱829地號土地）、權利範圍36分之4為擔保，設定抵押權100萬元並經登記在案（下稱系爭抵押權）。嗣829地號土地因判決分割增加同段829之1地號土地（下稱829之1地號土地），惟相對人抵押權並不因此受影響，且抵押權所擔保之債務迄今尚未獲償，為此依法聲請拍賣如附表所示之不動產，以資

01 受償等語。

02 二、抗告意旨略以：

03 (一)抗告人游博誌、游富子、游長茂、游春桂（下稱抗告人游博誌等4人）：游阿獨將829地號土地、權利範圍為36分之4設定系爭抵押權予相對人，游阿獨死亡後，其子游添丁相繼過世，繼承人為游錫兌、游景東、游沛淇。嗣829地號土地經法院判決分割，分割出829之1地號土地，829之1地號土地現為抗告人游博誌等4人、相對人等合計10人共同共有。而829之1地號土地上雖有系爭抵押權設定，然係轉自829地號土地而來，於前開分割共有物訴訟時，抵押權人未同意或參加訴訟，導致系爭抵押權轉載至分割後之829之1地號土地，此雖法有明文，然在債務人不履行清償責任時，反由其他共有人替債務人承擔拍賣風險。綜上，抗告人游博誌等4人與相對人無債權債務關係，亦非系爭抵押權之抵押人或保證人，相對人應向游錫兌、游景東、游沛淇於游阿獨之遺產範圍內請求，無權將抗告人游博誌等4人之829之1地號土地納入拍賣等語。並聲明：原裁定廢棄。

04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18 (二)抗告人游武勝、游立勝、游國勝（下稱抗告人游武勝等3人）：系爭抵押權所擔保之債權存續期間為民國89年2月19日至90年5月19日，清償期日為90年5月19日，已逾民法第125條之15年消滅時效，且依民法第880條規定，抵押權於消滅時效完成後之5年間不行使而消滅。綜上，系爭抵押權及所擔保債權均已因時效而消滅，相對人自不得行使系爭抵押權等語。並聲明：相對人之聲請駁回。

19
20
21
22
23
24
25 三、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。次按分別共有土地，部分共有人就應有部分設定抵押權者，於辦理共有物分割登記時，該抵押權按原應有部分轉載於分割後各宗土地之上。但經先徵得抵押權人同意者，該抵押權僅轉載於原設定人分割後取得之土地上。98年7月6日修正前土地登記規則第107條定有明文。是不動產之共有人

01 以其應有部分設定抵押權後，該不動產如經分割，除依土地
02 登記規則第107條但書規定，將該抵押權轉載於原設定人分
03 割後取得之不動產之情形外，其抵押權不因此而受影響，仍
04 存在於分割後之各宗不動產，抵押權人得本於追及其物之效
05 力實行抵押權（最高法院94年度台抗字第527號裁定意旨參
06 照）。又按聲請拍賣抵押物係屬非訟事件，法院對於實體上
07 法律關係存否，無權予以審認，債務人對於系爭債權之請求
08 權是否已因罹於時效而消滅之實體事項，雖有爭執，亦應另
09 循訴訟途徑以謀解決（最高法院94年度台抗字第927號裁定意
10 旨可參）。

11 四、經查：

12 (一)系爭抵押權所登記之抵押權人為相對人，債務人及設定義務
13 人為游阿獨，擔保債權總金額為100萬元，約定清償日期為9
14 0年5月19日，有土地登記第一類謄本、他項權利證明書、抵
15 押權設定契約書附卷可稽。原審從形式上審查，認其擔保債
16 權存在，且已屆清償期而未受清償，乃依相對人之聲請，裁
17 定准許拍賣如附表所示土地之所有權應有部分，於法尚無不
18 合。

19 (二)抗告人游博誌等4人以前詞主張其等非債務人等語。然查，8
20 29地號土地於分割前，原為游阿獨與他人共有，游阿獨於89
21 年11月29日以其所有權應有部分36分之4設定系爭抵押權，
22 嗣經本院於92年6月9日以88年度重訴字第81號判決裁判分
23 割，因無修正前土地登記規則第107條但書規定之情事，於
24 分割後，系爭抵押權經分別轉載於分割後各宗土地之應有部
25 分，自屬抵押權之客體，與抗告人游博誌等4人是否為系爭
26 抵押權之債務人無關。

27 (三)抗告人游武勝等3人雖以前詞主張系爭抵押權及所擔保債權
28 均已罹於時效而消滅等語。然查，系爭抵押權及所擔保債權
29 是否罹於時效或除斥期間而消滅，係屬實體上法律關係之爭
30 執，非本件拍賣抵押物之非訟程序中所得審究事項，抗告人
31 游武勝等3人應另循訴訟途徑，以謀解決。

01 五、從而，抗告意旨以前揭情詞，指摘原審裁定不當，非有理
02 由，應予駁回。

03 六、據上論結，抗告人所提之抗告為無理由，爰裁定如主文。

04 中 華 民 國 113 年 11 月 27 日

05 民事庭審判長法官 伍偉華

06 法官 張文愷

07 法官 高羽慧

08 以上正本係照原本作成。

09 本裁定不得抗告。

10 中 華 民 國 113 年 12 月 12 日

11 書記官 邱信璋

12 附表

13

編號	土地坐落	面積（平方公尺）	權利範圍	備註
1	宜蘭縣員山鄉外員段829	703.57	4/36	分割前原所有權人游阿獨
2	宜蘭縣員山鄉外員段829-1	87.94	4/36	（歿）應有部分設定抵押權