

臺灣新竹地方法院民事裁定

113年度司拍字第202號

聲 請 人 蔡建明
相 對 人 封元婷
關 係 人 呂金芳

上列當事人間拍賣抵押物事件，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，民法第873條定有明文。次按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院裁定准許拍賣該不動產時，自應列受讓之他人為相對人，於最高法院74年台抗字第431號裁判先例參照。再按抵押權人於債權已屆清償期而未清償者，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。是抵押權人依此項規定聲請拍賣抵押物係屬非訟事件，法院所為准駁之裁定，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抵押物之裁定，至對於此項法律關係有爭執之人，自得提起訴訟以資救濟，不得僅以抗告程序聲明其爭執，並據為廢棄拍賣抵押物裁定之理由，有最高法院51年10月8日民刑庭總會決議(三)意旨參照。

二、本件聲請意旨略以：關係人呂金芳於民國（下同）109年3月16日以其所有如附表所示之不動產設定新臺幣（下同）5,00

01 0,000元之普通抵押權以為擔保於109年3月12日所立金錢消
02 費借貸契約，約定清償日期為110年3月12日，經登記在案。
03 聲請人提出關係人呂金芳分別於107年11月13日、107年11月
04 10日、108年7月10日所書立借據影本3紙，借款金額分別為
05 4,000,000元、1,200,000元、1,000,000元。嗣相對人封元
06 婷因登記原因信託，而受讓為附表所示不動產之所有權人，
07 依上開規定，聲請人實行抵押權時，自應列受讓之封元婷為
08 相對人。聲請人另陳稱關係人呂金芳對聲請人蔡建明負債6,
09 200,000元，已屆清償期而未為清償，為此聲請拍賣抵押物
10 以資受償，並提出他項權利證明書、土地建築改良物抵押權
11 設定契約書、借據3紙等件影本，及土地及建物登記第一類
12 謄本正本為證。

13 三、經查，聲請人所提上開資料，核與其聲請意旨相符，且經本
14 院以113年12月19日新院玉民寶113司拍202字第50580號函及
15 114年2月3日新院玉民寶113司拍202字第04027號函，通知相
16 對人及關係人得就上開抵押權所擔保之債權額陳述意見，該
17 函已分別送達予相對人及關係人。其相對人封元婷、關係人
18 呂金芳分別具狀陳稱聲請人蔡建明於簽約後未依約定匯款、
19 僅匯款部分款項、債務金額應為3,928,000元云云等語。雖
20 聲請人所提借據所載書立日期，與抵押權設定契約書所載係
21 擔保109年3月12日所立金錢消費借貸契約，並不相符，然相
22 對人與關係人僅爭執債權金額多寡，並未爭執債權不存在，
23 且本件係抵押權性質上為普通抵押權。因聲請人所提抵押權
24 設定契約書所載清償日期110年3月12日已屆至，於形式上已
25 屆至，至於相對人與關係人所爭執債權金額多寡之實體上爭
26 執，依上開規定，自非本程序所得審酌。綜上，聲請人聲請
27 拍賣如附表所示之抵押物，核尚無不合，應予准許。

28 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
29 78條，裁定如主文。

30 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，
31 並繳納抗告費新臺幣1,500元。

01 六、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
 02 執之。

03 中 華 民 國 114 年 3 月 12 日
 04 簡易庭司法事務官 許智閔

05 113年度司拍字第202號附表：

編號	土地坐落					面積 (單位：平方公尺)	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號		
1	新竹縣	○○鎮	○○段		000	1,393.00	10000分之266

06

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	建築面積(平方公尺)		權利範圍
				樓層 面 積 合 計	附屬建物主要 建築材料及用 途	
1	0000	○○段000地號 ----- ○○路○段000 號十一樓	商 業 用、鋼 筋混 凝土 造、 12層	十一層：214.62 合計：214.62	陽台26.12 m ² ，含共有部 分 1439 建號 (權利範圍12 分之1)、144 0建號(權利 範圍 13395 分 之354)	1分之1
	備考					