

臺灣士林地方法院民事裁定

114年度抗字第143號

抗 告 人 呂香珠

相 對 人 行銀目項股份有限公司（原名：貽信開發建設股份有限公司）

法定代理人 吳樵

上列當事人間拍賣抵押物事件，抗告人對於民國114年2月14日本
院司法事務官所為113年度司拍字第364號裁定提起抗告，本院裁
定如下：

主 文

原裁定廢棄。

相對人所有如附表所示之不動產准予拍賣。

聲請程序費用新臺幣貳仟元及抗告程序費用新臺幣壹仟伍佰元均
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。又聲請拍賣抵押物，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。

二、抗告及聲請意旨略以：相對人於民國105年7月20日向訴外人
劉秣辰借款新臺幣（下同）650萬元（下稱系爭借款），雙
方並於105年7月24日簽訂貽信開發建設(股)公司投資契約書
（下稱系爭契約），約定於107年7月19日清償，並以其所有
如附表所示不動產（下稱系爭不動產）設定債權總額為650
萬元之普通抵押權（下稱系爭抵押權）予劉秣辰。嗣劉秣辰

01 於113年5月5日將系爭抵押權及抵押債權讓與抗告人，且已
02 依法登記，嗣系爭抵押權已屆清償期而未獲清償，抗告人遂
03 向本院聲請拍賣抵押物。而抗告人所提出之系爭契約，其中
04 第3條業已載明系爭借款之期間起始日為105年7月20日，內
05 容已可證明兩造間之債權債務關係，惟鈞院113年度司拍字
06 第364號裁定（下稱原裁定）逕以抗告人所提出之系爭契約
07 簽約日「105年7月24日」與系爭抵押權擔保債權成立日期
08 「105年7月20日」不符為由，駁回抗告人拍賣抵押物之聲
09 請，顯有違誤，爰依法提起抗告，請求廢棄原裁定並准予拍
10 賣系爭不動產等語。

11 三、經查，本件抗告人聲請實行之系爭抵押權為已經登記之普通
12 抵押權，有他項權利證明書、土地及建物登記第一類謄本等
13 件為證（原審卷第34頁、第118至146頁），以抵押權之從屬
14 性論之，必然有被擔保之債權存在，而後抵押權始得成立，
15 而系爭抵押權業經登記，並記載「權利人：呂香珠」、「登
16 記原因：讓與」、「擔保債權總金額：新臺幣650萬元」、
17 「擔保債權種類及範圍：擔保債務人對抵押權人於105年7月
18 20日所立金錢借貸契約所發生之債務」、「清償日期：107
19 年7月19日」、「利息(率)：每月本金之0.5%」、「債務人
20 及債務額比例：貽信開發建設股份有限公司，債務額比例全
21 部」等文字，核與抗告人提出之系爭契約前言「乙方（即劉
22 秣辰）出資650萬元，取得甲方（即相對人）以汐止區大同
23 路1段之不動產為擔保之債權，並向甲方收取利息報酬，合
24 約期間甲方有變更擔保品物件的權力（利），但不可變更擔
25 保乙方的抵押權價值，本契約法律效益等同負責人借
26 據。」、第3條約定「本合約自105年7月20日自107年7月19
27 日止為期兩年，除乙方為約續約意思表示，並另行簽訂合約
28 外，本合約即期終止，甲方應於合約終止後15日內，返還乙
29 方出借本金，乙方亦同意無條件同時解除相關抵押擔保。」
30 等語（原審卷第16頁）大致相符，而相對人前就本院通知限
31 期就系爭抵押權所擔保之債權額陳述意見，亦陳稱本公司對

01 於抗告人所主張債權本金、利息、違約金皆無意見等語（原
02 審卷第112頁），依形式上審查，足認抗告人對相對人有系
03 爭借款債權存在，且已屆清償期而未獲清償，自應准予拍賣
04 系爭不動產。本院司法事務官以抗告人未提出系爭借款債權
05 之證明文件為由，以原裁定駁回抗告人拍賣抵押物之聲請，
06 即有違誤。抗告意旨指摘原裁定不當，求予廢棄，為有理由，
07 應由本院將原裁定裁定予以廢棄，另裁定如主文第二項
08 所示。

09 四、據上論結，本件抗告為有理由，依非訟事件法第46條、第21
10 條第2項、民事訴訟法第495條之1第1項、第492條、第78
11 條，裁定如主文。

12 中 華 民 國 114 年 5 月 22 日
13 民事第二庭 法官 絲鈺雲

14 以上正本證明與原本無異。

15 如不服本裁定，僅得於收受本裁定正本送達後10日內，以適用法
16 規顯有錯誤為理由，向本院提出再抗告狀，（須按他造當事人之
17 人數附繕本及繳納再抗告裁判費新臺幣1,500元），經本院許可
18 後始可再抗告。再抗告時應提出委任律師或具有律師資格之人之
19 委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任
20 人與受任人間有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所
21 定關係之釋明文書影本。

22 中 華 民 國 114 年 5 月 22 日
23 書記官 邱勃英

24 附表：
25

土地標示							
編 號	土地坐落				面積	設定權利 範圍	所有權人
	縣市	鄉鎮市區	段	地號	平方公尺		
1	新北市	汐止區	工建段	673	3,990.65	59/10000	行銀目項股份有限公司 (原名貽信開發建設股份有限公司)

建物標示							
編號	建號	基地座落	建築式樣主要 建築材料及房 屋層數	建物面積(平方公尺)		設定權 利範圍	所有權人
		建物門牌		樓層面積合計	附屬建物用途 及面積		
1	809	新北市○○區○○ 段000地號	鋼筋混凝土造 14層	五層：149.11	陽台：21.46	1/1	行銀目項股份有限 公司(原名貽信開 發建設股份有限公 司)
		新北市○○區○○ 路0段000號5樓					
2	853	新北市○○區○○ 段000地號	鋼筋混凝土造 14層	地下二層：		1/240	行銀目項股份有限 公司(原名貽信開 發建設股份有限公 司)
		新北市○○區○○ 路0段000號地下 2、3、4樓		地下三層： 3,155.35 地下四層： 3,150.70 合計： 9117.06			