

臺灣臺中地方法院民事裁定

113年度抗字第194號

抗 告 人 吳云雅即吳根

代 理 人 羅尹碩

相 對 人 臺中市大肚區農會

法定代理人 趙秋森

代 理 人 張績寶律師

債 務 人 吳耀驊

上列當事人間聲請拍賣抵押物事件，抗告人對於民國113年5月6日本院民事庭司法事務官所為裁定（113年度司拍字第105號），提起抗告，本院合議庭裁定如下：

主 文

抗告駁回。

抗告程序費用新臺幣1,000元由抗告人負擔。

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（最高法院74年台抗字第431號判決意旨參照）。而聲請法院裁定准許拍賣抵押物，係屬非訟事件，為裁定之法院僅就抵押權人所提出之他項權利證明書、抵押權設定契約書、土地暨建物登記謄本及借據等為形式上之審查，無從審酌屬於實體上法律關係之事由；而抗告法院就拍賣抵押物裁定准予強制執行之抗告事件，亦應僅為形式審查，不得審酌抗告人所爭執之實體事項。至對於此項法律關係有爭執之人，為求保護其權利，不妨提起訴訟，以求解決，不得僅依抗告程序聲明其爭執，並據為廢棄拍賣抵押物裁定之理由（最高法院94年度台抗字第

01 270號裁定意旨參照)。

02 二、抗告意旨略以：訴外人黃怡真為其子陳坤男之配偶，黃怡真
03 因積欠相對人債務，於民國107年初誑騙原告，以將如附表
04 所示不動產（下稱系爭不動產）過戶登記至陳坤男擔任負責
05 人之坤淨有限公司（下稱坤淨公司）名下可以節稅為由，致
06 使抗告人陷入錯誤，而交付其所有系爭不動產之所有權狀及
07 印鑑章、印鑑證明予黃怡真，因抗告人誤認係要辦理過戶系
08 爭不動產至其子陳坤男公司名下，始配合至地政事務所辦理
09 系爭不動產所有權移轉（買賣）登記予吳耀驊，惟兩造間並
10 無債權債務關係存在，詎吳耀驊以系爭不動產向相對人作為
11 向相對人借款之擔保，於108年5月24日設定第1順位最高限
12 額1320萬元之抵押權登記予相對人（下稱系爭抵押權）。嗣
13 抗告人對吳耀驊提起塗銷所有權移轉登記訴訟，經本院以10
14 8年度重訴字第545號判決吳耀驊應將系爭不動產所有權移轉
15 登記予原告，並經臺灣高等法院高雄分院以109年度重上字
16 第185號、最高法院以111年度台上字第1928號判決駁回吳耀
17 驊之上訴，則吳耀驊設定系爭抵押權之行為，係第三人未經
18 抗告人同意之無權處分行為，依民法第118條應經有權利人
19 之承認始生效力，抗告人拒絕承認，系爭抵押權之設立自不
20 生效力，應予塗銷登記。又相對人就本件借貸放款程序違反
21 中華民國銀行公會會員徵信及授信準則，顯非善意第三人，
22 當無民法第759條之1善意取得之適用，爰依法提起抗告，請
23 求廢棄原裁定，駁回相對人之聲請等語。

24 三、經查，本件相對人主張吳耀驊於108年5月24日提供系爭不動
25 產供相對人設定系爭最高限額抵押權。嗣吳耀驊於108年5月
26 27日向相對人借款1110萬元，惟自109年4月27日起未依約繳
27 納本息，尚有693萬8992元及利息、違約金，及6萬5854元之
28 違約金未獲清償等情，業據相對人提出土地、建築改良抵押
29 權設定契約書、其他約定事項、他項權利證明書、借據、債
30 權憑證、系爭不動產第一類登記謄本等件為證（見原審卷第
31 13至28、49至59頁），依其所提出之前開證據資料為形式上

01 審查，系爭抵押權業經依法登記，且相對人所主張之債權已
02 屆清償期而未受清償，原裁定予以准許，並無不合。而系爭
03 不動產於112年1月7日經判決回復為抗告人所有，並於同年3
04 月9日辦畢所有權移轉登記等節，固有系爭不動產登記謄本
05 可考（見原審卷第49至59頁），然依前揭說明，系爭抵押權
06 之效力並不因此受影響，相對人仍得本於追及其物之效力實
07 行抵押權。至抗告意旨其餘所陳，係屬實體法律關係之爭
08 執，揆諸上開說明，自應由抗告人另行提起訴訟，以資解
09 決，要非本件非訟程序所得審究。從而，抗告人執上開理由
10 指摘原裁定不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

11 四、按非訟事件依法應由關係人負擔費用者，法院裁定命關係人
12 負擔時，應一併確定其數額，非訟事件法第24條第1項定有
13 明文。爰依法確定本件抗告程序費用額為1000元，由抗告人
14 負擔。

15 五、據上論結，本件抗告為無理由，依非訟事件法第46條、第21
16 條第2項、第24條第1項，民事訴訟法第495條之1第1項、第4
17 49條第1項、第95條、第78條，裁定如主文。

18 中 華 民 國 113 年 6 月 19 日

19 民事第六庭 審判長 法官 陳學德

20 法官 楊雅婷

21 法官 孫藝娜

22 以上正本係照原本作成。

23 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
24 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
25 數附繕本及繳納再抗告裁判費新臺幣1,000元）。

26 再抗告時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有
27 律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人間有
28 民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影
29 本。

30 中 華 民 國 113 年 6 月 19 日

31 書記官 陳科維

01 附表：

02

編號	土地坐落					面積	權利
	市	鄉鎮市區	段	小段	地號	平方公尺	範圍
1	臺中市	沙鹿區	六福		1092	136.05	全部
2	臺中市	沙鹿區	六福		1094	259.64	200分之1

03

編號	建號	基地坐落	建築式樣主要材料及房屋層數	建物面積（平方公尺）		權利
		門牌號碼		樓層面積 合計	附屬建物主要建築材料及用途	
1	398	臺中市○○區○○段0000地號	住商用、 鋼筋混凝土造、 4層	一層:78.6 二層:78.6 三層:78.6 四層:34.56 合計:270.36	陽台:7.35	全部
		臺中市○○區○○街000號				