

臺灣臺中地方法院民事裁定

114年度抗字第286號

抗 告 人 總揚營建國際有限公司

法定代理人 林耕作

相 對 人 合迪股份有限公司

法定代理人 陳鳳龍

上列當事人間拍賣抵押物事件，抗告人對於民國114年7月17日本
院司法事務官所為114年度司拍字第286號裁定提起抗告，本院裁
定如下：

主 文

抗告駁回。

抗告程序費用新臺幣壹仟伍佰元由抗告人負擔。

理 由

一、抗告意旨略以：如附表所示之抵押物（下稱系爭抵押物）中
之土地（即臺中市○里區○○段0000地號）已於民國114年5
月23日移轉登記予第三人悅富建設開發有限公司（下稱悅富
公司）名下，既非抵押債務人（即抗告人）之財產，原審裁
定准予強制執行，即於法不符。又本件拍賣抵押物裁定效力
亦及於悅富公司，原審未依法通知悅富公司參與程序，復未
審酌抗告人提出之意見，而逕予裁定，亦有違正當程序，構
成程序重大瑕疵。況兩造已展開債務協商，現階段如進行拍
賣抵押物程序，恐影響債務清償之進度及雙方之信任基礎，
顯有違比例原則及執行必要性。原裁定准許相對人拍賣抵押
物之聲請，實有未當，爰依法提起抗告，請求廢棄原裁定等
語。

01 二、按抵押權人，於債權已屆清償期，而未受清償者，得聲請法
02 院，拍賣抵押物，就其賣得價金而受清償；不動產所有人設
03 定抵押權後，得將不動產讓與他人，但其抵押權不因此而受
04 影響，民法第873條、第867條分別定有明文。而上開規定為
05 最高限額抵押權所準用，此觀同法第881條之17規定自明。
06 故抵押債權屆期未受清償時，抵押物縱已移轉第三人所有，
07 抵押權人仍得追及行使抵押權。再按聲請拍賣抵押物，原屬
08 非訟事件，法院所為准許與否之裁定，無確定實體法上法律
09 關係存否之性質，於債權及抵押權之存否，並無既判力。故
10 祇須其抵押權已經依法登記，且債權已屆清償期而未受清
11 償，法院即應為准許拍賣之裁定。而對於此項法律關係有爭
12 執之人，為保護其權利，得提起訴訟，以謀解決，不得僅依
13 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
14 由（最高法院94年度台抗字第270號裁定意旨參照）。

15 三、經查，相對人主張抗告人於112年10月17日以系爭抵押物擔
16 保其對抵押權人即相對人現在及將來所負債務之履行，設定
17 新臺幣（下同）1,680萬元之最高限額抵押權，並經登記在
18 案。嗣抗告人分別於112年9月21日、113年6月21日、113年1
19 1月8日持與第三人林耕作、林泳羽共同簽發之本票向相對人
20 借款，屆期尚欠本金12,984,000元、780,000元、10,398,00
21 0元、9,528,000元及3,115,000元未清償，爰依法聲請拍賣
22 抵押物等情，業據提出他項權利證明書、抵押權設定契約書
23 暨其他約定事項、土地暨建物登記謄本、本票為證（見本院
24 司拍卷第9頁至第30頁、第47頁至第54頁）。原裁定就相對
25 人所提上開資料為形式上審查，認本件最高限額抵押權登記
26 擔保範圍之債權存在，且債權已屆清償期而未受償，裁定准
27 予拍賣系爭抵押物，於法並無違誤。而系爭抵押物中之土地
28 雖於設定抵押後，由悅富公司以買賣取得所有權，並於114
29 年5月23日完成移轉登記（見本院司拍卷第47頁），惟抵押
30 權係屬物權，依上說明具有追及之效力，抵押債權人即相對
31 人仍可逕列抵押物現在所有權人為執行債務人，聲請對之強

01 制執行拍賣抵押物，執行法院據以執行，難謂有何不合。是
02 抗告人主張系爭抵押物中之土地已非其財產，原裁定不得將
03 該部分列為本件拍賣抵押物強制執行之標的，顯屬無據。

04 四、抗告人另稱原裁定程序未審酌其不同意本件拍賣之意見，且
05 未依法通知悅富公司（現系爭抵押物所有權人）參與程序，
06 構成程序違法云云。按「最高限額抵押權人聲請拍賣抵押物
07 事件，法院於裁定前，就抵押權所擔保之債權額，應使債務
08 人有陳述意見之機會。」，非訟事件法第74條定有明文。而
09 該條立法理由係謂：「最高限額抵押權雖曾經地政機關辦理
10 登記，惟其債權額未確定，故於聲請拍賣抵押物程序易生爭
11 執，為兼顧債權人及債務人雙方之權益，法院於裁定前，亦
12 應使債務人就所擔保之『現存債權額』有陳述意見之機會，
13 爰增訂本條。又為免阻礙社會大眾對最高限額抵押權制度之
14 利用，法院於債務人陳述意見後，即應參照現有相關之法
15 律、判例（例如最高法院71年台抗字第306號判例），依職權
16 逕為准駁之裁定，毋庸另為明文，一併敘明。」，是非訟事
17 件法第74條僅明定法院於裁定前，應使債務人對於現存債權
18 額有陳述意見之機會，非謂法院須待債務人就債權人所提事
19 證逐一表示意見後，始得作成裁定。經查，原裁定程序業已
20 檢附相對人所提之聲請拍賣抵押物裁定狀繕本，函請抗告人
21 及悅富公司就最高限額抵押權所擔保之債權額陳述意見，且
22 已合法送達，有本院非訟中心114年6月20日中院漢非肆114
23 年度司拍字第286號函文及送達證書附卷可稽（見本院司拍
24 卷第69頁至第73頁）。悅富公司仍未具狀表示意見，有前開
25 函文、送達證書在卷可查（見本院司拍卷第69頁、第71
26 頁）。原裁定已踐行非訟事件法第74條所定之程序，使抗告
27 人及悅富公司就現存債權額充分陳述意見之機會，難謂原裁
28 定違背正當程序。至抗告人以目前正進行債務協商，主張原
29 裁定於現階段准予拍賣抵押物，有違比例原則與執行必要性
30 等情，核屬實體法律關係之爭執，依前揭說明，尚非本件非
31 訟程序所得審酌，應由抗告人另循訴訟程序以資解決。從

而，原裁定准許拍賣抵押物，經核並無不當，抗告意旨指摘原裁定違誤，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

五、據上論結，本件抗告無理由，裁定如主文。

中 華 民 國 114 年 9 月 23 日

民事第三庭 法 官 劉承翰

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，不得再抗告；如提起再抗告，應於收受送達後10日內委任律師為代理人向本院提出再抗告狀（須附繕本），並繳納再抗告裁判費新臺幣1,500元。

中 華 民 國 114 年 9 月 23 日

書記官 許宏谷

附表：

編 號	土 地 坐 落					面 積	權 利 範 圍
	市	鄉鎮市區	段	小段	地 號	平方公尺	
1	臺中	大里區	光正段		1179	202.36	全部 (所有權人為 悅富建設開發 有限公司)

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 範 圍
		門 牌 號 碼		樓 層 面 積 合 計	附屬建物主 要建築材料 及用途	
1	1203	臺中市○里區○ ○段0000地號	住家用 加強磚造	1層： 71.6 3	無	全部 (所有權人為 總揚營建國際 有限公司)
		臺中市○里區○ ○路000巷00弄0 號	1層	合計：71.6 3		