

臺灣臺中地方法院民事裁定

114年度抗字第400號

抗 告 人 鄭桂菊即夢想家五十七號音樂工作室

相 對 人 中租迪和股份有限公司

法定代理人 陳鳳龍

上列當事人間聲請拍賣抵押物事件，抗告人對於民國114年11月7日本院司法事務官所為114年度司拍字第446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1,500元由抗告人負擔。

理 由

一、相對人於原審聲請意旨略以：抗告人為擔保相對人對於抗告人之債權，以附表所示之土地及建物（下合稱系爭不動產），設定登記如附表所示之最高限額抵押權（下稱系爭抵押權）予相對人。嗣抗告人於民國113年7月26日向相對人借款新臺幣（下同）100萬元，約定有利息、遲延利息及違約金，清償日為115年7月26日，應按月繳納本息，如一次未履行，即喪失期限利益。詎抗告人自114年4月26日即未繳納本息，應視同全部到期，計尚欠本金69萬8916元及利息、遲延利息、違約金等。抗告人雖於114年4月8日將系爭土地因信託移轉登記予原審相對人李紳淮，惟依信託法第12條第1項，其抵押權不因此而受影響，為此聲請拍賣系爭不動產以資受償等語。

二、抗告意旨略以：同學的媽媽蔡佩珍承租夢想家五十七號音樂工作室（下稱系爭工作室），因為系爭不動產是抗告人的名字，蔡佩珍找王道銀行把抗告人的房貸繳清後，讓抗告人擔任系爭工作室的負責人。貸款下來後抗告人沒有拿錢，原本系爭不動產是過戶給金主祝念華不是原審相對人李紳淮，蔡

01 佩珍有找一家信託，抗告人有罵蔡佩珍找黑道，金主有找一
02 個委託人下來臺中兩個月後就去監獄服刑，也找不到人，法
03 官如果要開庭能找蔡佩珍一起詢問，蔡佩珍找那麼多家銀
04 行，也以系爭工作室的名義辦手機供自己使用，並欠繳10幾
05 萬元，房子也過戶別人的名字等語。並聲明：原裁定廢棄。

06 三、按抵押權人，於債權已屆清償期，而未受清償者，得聲請法
07 院，拍賣抵押物，就其賣得價金而受清償，民法第873條定
08 有明文。又上開規定，依同法第881條之17，於最高限額抵
09 押權準用之。按聲請拍賣抵押物，原屬非訟事件，法院所為
10 准許與否之裁定，無確定實體法上法律關係存否之性質，於
11 債權及抵押權之存否，並無既判力。故祇須其抵押權已經依
12 法登記，且債權已屆清償期而未受清償，法院即應為准許拍
13 賣之裁定。而對於此項法律關係有爭執之人，為保護其權
14 利，得提起訴訟，以謀解決，不得僅依抗告程序聲明其爭
15 執，並據為廢棄准許拍賣抵押物裁定之理由（最高法院94年
16 度台抗字第270號裁定意旨參照）。至於已登記之最高限額
17 抵押權，如從抵押權人提出之文件為形式上審查，已能明瞭
18 有債權存在時，縱債務人或抵押人否認債權之存在，法院亦
19 應為准許拍賣抵押物之裁定。（最高法院85年度台抗字第28
20 4號裁定意旨參照）。又對信託財產不得強制執行，但基於
21 信託前存在於該財產之權利、因處理信託事務所生之權利或
22 其他法律另有規定者，不在此限，信託法第12條第1項定有
23 明文。其立法理由明示，為保障信託關係發生前已生之權利
24 及因信託財產所生或處理信託事務發生之稅捐、債權，就信
25 託財產因信託前存在於該財產之權利（例如抵押權）可例外
26 對信託財產強制執行。

27 四、經查，本件相對人以抗告人於113年7月23日將系爭不動產設
28 定系爭抵押權作為借款之擔保，然未依約清償債務為由，聲
29 請法院拍賣抵押物等情，業據相對人提出臺中市大里地政事
30 務所他項權利證明書、土地、建築改良物抵押權設定契約
31 書、切結書、借貸契約書、放款明細表、土地及建物登記第

一類謄本及地籍異動索引為證（見原審卷第9-16、37、353、368-369頁），而就上開證據之形式觀之，已能明瞭確有相對人所主張系爭抵押權已依法登記，所擔保之債權有已屆清償期而未獲清償之情事。又因系爭抵押權之設定登記係發生於抗告人將系爭不動產信託登記予李紳淮之前（見原審卷第43、51頁），核屬信託法第12條第1項但書所定「基於信託前存在於該財產之權利」，相對人自得對信託之系爭不動產聲請強制執行。是以，原裁定經形式審查後為准許拍賣抵押物之裁定，難認有何違誤之處。至於抗告意旨所述，均與應否准予拍賣之要件無關，且核屬實體上法律關係之爭執，應循訴訟程序另謀解決，尚非本件非訟程序所得審究，亦經首開最高法院裁定闡釋甚明，從而，抗告意旨指摘原裁定不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

五、據上論結，本件抗告為無理由，依非訟事件法第46條、第21條第2項、第24條第1項，民事訴訟法第495條之1第1項、第449條第1項、第95條、第78條，裁定如主文。

中華民國 115 年 1 月 30 日
民事第五庭 法官 潘怡學

上正本係照原本作成。

不得抗告。

中華民國 115 年 1 月 30 日
書記官 賴玉真

附表：

編號	種類	不動產明細(臺中市大里區武德段)		面積(平方公尺)			權利範圍
1	土地	587地號土地		1845.51			10000分之150
2	建物	880建號建物	基地坐落：臺中市○里區○段000地號	建築式樣主要材料及房屋層數：集合住宅、鋼筋混凝土造、9層	樓層面積合計	附屬建物主要建築材料及用途	全部
			門牌號碼：臺中市○里區○				

(續上頁)

01

			○街0段00巷0 0號		合計：110.40		
共同使用部分： 武德段797建號，面積：2766.25平方公尺，權利範圍：10000分之91							
上開土地及建物之抵押權設定內容							
(一)登記日期：民國113年7月23日。							
(二)權利種類：最高限額抵押權。							
(三)擔保債權總金額：新臺幣1,200,000元。							
(四)擔保債權確定期日：143年7月21日。							
(五)擔保債權種類及範圍：擔保債務人對權利人現在（包含過去所負現在尚未清償）及將來在本抵押權設定契約書所定債權最高限額內所負之債務，包括租金、買賣價金、貸款、手續費、票款、墊款、保證債務、應收帳款業務之違約責任。							
(六)清償日期：依照各個債務契約約定。							
(七)利息(率)：依照各個債務契約約定。							
(八)遲延利息(率)：依照各個債務契約約定。							
(九)違約金：依照各個債務契約約定。							
(十)其他擔保範圍約定：1.取得執行名義之費用。2.保全抵押物之費用。3.因侵權行為或債務不履行而發生之損害賠償。4.權利人墊付抵押物之保險費及其按依法定利率計算之利息。5.律師費。							
(十一)債務人及債務額比例：鄭桂菊、夢想家五十七號工作室，負責人：鄭桂菊，債務額比例：全部。							