

臺灣臺中地方法院民事裁定

114年度抗字第60號

抗 告 人 吳美秀

相 對 人 張國文

上列當事人間聲請拍賣抵押物事件，抗告人對於本院司法事務官民國114年1月2日所為113年度司拍字第533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、抗告意旨略以：抗告人於民國111年12月28日經第三人陳逸杰推銷而購買6個「中投福座」（下稱系爭福座），嗣抗告人於113年3月接到詐騙集團電話稱欲購買系爭福座，並於同年4月23日經詐騙集團介紹至「民間公證人劉欣宜事務所」辦理貸款新臺幣（下同）250萬，貸與人為第三人李銘淋。嗣又於113年6月4日經第三人蔡杰珉代書整合貸款金額，改向相對人借款330萬，並將如附表所示之不動產（下稱系爭房地）設定600萬元之最高限額抵押權予相對人。抗告人至113年10月底因詐騙集團均失聯後始驚覺被騙，並於113年11月收到相對人所寄之存證信函。抗告人懷疑代書、相對人與詐騙集團均為同夥、共謀，抗告人依法可撤銷受詐騙之抵押權設定。抗告人已70歲，無還款能力，系爭房地並不值那麼多錢等語。

二、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條第1項定有明文；而上開規定，於最高限額抵押權亦準用之，民法第881條之17亦有明文。次按抵押權經設定登記後，債權人因債務屆滿未受清償，依民法第873條之規定，即得聲請法院拍賣抵押物，如對於此項法律關係有爭執時，亦應由有爭執之人提起訴訟，以求解決，不得僅依抗告程序聲明其有爭執，

01 並據為廢棄拍賣裁定之理由（最高法院51年度台抗字第269  
02 號、94年度台抗字第631號裁判意旨參照）。

03 三、相對人於原審主張：抗告人前於113年5月31日提供其所有之  
04 系爭房地，設定擔保債權總金額600萬元之最高限額抵押權  
05 予相對人，擔保抗告人對相對人現在（包含過去所負現在尚  
06 未清償）及將來在抵押權設定契約書所定最高限額內所負之  
07 債務，並於同年6月4日完成登記。抗告人於113年5月31日向  
08 相對人借款330萬元，約定借款期限自113年5月31日起至115  
09 年5月30日止，借款利息為月息1.33%，且應按月於每月30日  
10 前繳納，如有一期利息未付則喪失期限利益，視為本金全部  
11 到期等。嗣抗告人於113年10月30日有未按約繳納利息之情  
12 事，上開借款本金於113年10月31日已視為全部到期，經催  
13 告抗告人清償本金330萬元及違約金等，惟抗告人迄未清  
14 償，為此聲請拍賣抵押物以資受償等語。

15 四、經查，相對人主張之上開事實，業據提出系爭房地之第二類  
16 登記謄本、抵押權設定契約書、他項權利證明書、借款協議  
17 書、楊梅瑞塘郵局609號存證信函及抗告人收件回執等為  
18 據。原審形式審查相對人所提之上開事證，認形式要件業已  
19 具備，裁定抗告人所有之系爭不動產准予拍賣，於法並無不  
20 合。至抗告人所稱本件設定抵押權契約及所擔保之債權契約  
21 是否有得撤銷之事由，核屬實體事項爭執，依前揭說明，應  
22 由抗告人另循訴訟途徑以謀解決，非本件非訟事件程序所得  
23 加以審究。從而，抗告意旨指摘原裁定不當，求予廢棄，為  
24 無理由，應予駁回。

25 五、未按非訟事件依法應由關係人負擔費用者，法院裁定命關係  
26 人負擔時，應一併確定其數額，非訟事件法第24條第1項定  
27 有明文。爰依法確定本件抗告程序費用額為1,500元，由抗  
28 告人負擔。

29 六、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

30 中 華 民 國 114 年 4 月 1 日  
31 民事第四庭 法官 謝佳諮

01 上正本係照原本作成。  
 02 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  
 03 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  
 04 狀（須附繕本），並繳納再抗告裁判費新臺幣1,500元。

05 中 華 民 國 114 年 4 月 1 日  
 06 書記官 張峻偉

07 附表：  
 08

編 號	土地坐落				面積	權利範圍
	市	鄉鎮市區	段	地 號	平方公尺	
1	臺中	太平區	平欣段	209	156.00	10000分之256
2	臺中	太平區	平欣段	210	851.00	10000分之256
3	臺中	太平區	平欣段	211	8.00	10000分之256

09

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	517	臺中市○○ 區○○段000 地號	集合住宅、 鋼筋混凝土 造、5層	五層:76.47 合計:76.47	陽台:9.07	全部
		臺中市○○ 區○○路00 號五樓				
共同使用部分：平欣段519建號，63.14平方公尺，權利範圍:10分之1						