臺灣臺中地方法院民事裁定

115年度抗字第316號

抗　告　人　谷歌不動產股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

兼法定代理人曾婕

相　對　人　聯邦商業銀行股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　林鴻聯

代　理　人　侯向謙

上列當事人間拍賣抵押物事件，抗告人對於民國115年6月15日本院簡易庭司法事務官所為115年度司拍字第246號民事裁定提起抗告，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、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；不動產所有人設定抵押權後，得將不動產讓與他人。但其抵押權不因此而受影響；前開規定於最高限額抵押權準用之。民法第873條、第867條及第881之17條分別定有明文。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。而對於此項法律關係有爭執之人，為保護其權利，得提起訴訟，以謀解決，不得僅依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由（最高法院94年度台抗字第270號民事裁定意旨參照）。

二、抗告意旨略以：相對人以抗告人谷歌不動產股份有限公司（下稱谷歌不動產公司）積欠相對人之借款還款延滯，全部

欠款視為到期為由，向本院聲請拍賣如附表所示之不動產（下稱系爭不動產）。然早在相對人催告前，兩造即已啟動展期變更之合意，並於民國115年1月24日簽訂借款展期約定書，將貸款期限展延，成立新契約，早已撤銷及結清抗告人先前之欠款狀態，並於115年1月30日起自抗告人之帳戶進行放款繳息之扣款，相對人電腦之還款明細紀錄認證：抗告人該筆新約貸款之計息起日為「2026／01／24」，且截至115年6月30日之最新繳款紀錄，抗告人之違約金與逾期利息欄均顯示為0，惟相對人卻向本院隱瞞上揭事實，執意聲請拍賣系爭不動產，違反誠信原則。原裁定未及審酌上開事實，對抗告人之財產權侵害甚鉅，爰依法提起抗告，請求廢棄原裁定並駁回相對人之聲請等語。

三、經查：抗告人即原系爭不動產所有權人曾婕先後設定新臺幣（下同）168萬元、48萬元、14萬之最高限額抵押權予相對人，嗣曾婕於113年8月6日將系爭不動產所有權讓與谷歌不動產公司，並於114年2月20日辦理抵押權變更，將其中48萬元及14萬元兩筆抵押權變更義務人為谷歌不動產公司，嗣曾婕分別於106年6月9日及111年1月18日向相對人借款140萬元及50萬元，借款期限分別至126年6月26日及112年1月24日止，皆按月平均攤還本息，如未按期攤還本息時，借款人即喪失期限之利益，應立即全部償還。曾婕於115年1月起還款延滯，所積欠相對人本金127萬2639元及利息、違約金等，視為全部到期，相對人因此聲請裁定拍賣系爭不動產等情，業據相對人提出他項權利證明書、抵押權設定契約書、其他特約事項、抵押權變更契約書、系爭不動產土地及建物登記謄本、貸款契約書、借款展期約定書、授信明細查詢單、催告函暨視為到期通知函、及郵件回執等影本為證，應認形式要件業已具備，原裁定認定相對人所有系爭不動產准予拍賣，於法並無不合。抗告人所執上揭抗辯，核屬實體法上之爭執，揆諸前揭規定及說明，自應由抗告人另行提起訴訟，加以解決，非本件拍賣抵押物之非訟程序所得審究。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。

四、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　　10　　月　　20　　日

民事第六庭　法　官　　楊忠城

以上正本係照原本作成。

不得再抗告。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　20　　日

書記官　　李政鋼

附表：

<table>
<tr><td rowspan="2">1</td><td colspan="3">土地</td></tr>
<tr><td>地號</td><td>面積</td><td>權利範圍</td></tr>
<tr><td></td><td>臺中市○○區○○段000地號土地</td><td>2,070平方公尺</td><td>10萬分之188</td></tr>
<tr><td rowspan="4">2</td><td colspan="3">建物</td></tr>
<tr><td>建號</td><td>面積</td><td>權利範圍</td></tr>
<tr><td>臺中市○○區○○段0000○號建物
（基地坐落同上）</td><td rowspan="2">總面積34.63平方公尺
陽台面積5.01平方公尺</td><td rowspan="2">全部</td></tr>
<tr><td>臺中市○○區○○路0段000號22樓之3</td></tr>
<tr><td colspan="3">共有部分：
臺中市○○區○○段0000○號，5,152.02平方公尺，權利範圍10萬分之218
臺中市○○區○○段0000○號，4,805.48平方公尺，權利範圍10萬分之178
臺中市○○區○○段0000○號，241.14平方公尺，權利範圍10萬分之0</td></tr>
</table>