

臺灣臺中地方法院民事裁定

115年度抗字第86號

抗 告 人 劉維敏

相 對 人 中租迪和股份有限公司

法定代理人 陳鳳龍

代 理 人 邱龍彬

上列當事人間聲請拍賣抵押物事件，抗告人對民國114年11月19日本院簡易庭司法事務官所為裁定（114年度司拍字第487號），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：

抗告人為「房仲老闆吸金20億」新聞事件之被害人之一，相對人所聲請拍賣如附表所示之不動產（下稱系爭抵押物），即為該事件房仲老闆葉仁豪詐騙抗告人名下不動產，以該不動產向相對人設定抵押並貸得貸款，相對人所貸予之貸款金額全數遭葉仁豪取得，抗告人未得分毫。又抗告人並未積欠相對人債務，亦不認識本件抵押權設定之債務人楊仁翔即官盛商行，更無為其提供系爭抵押物擔保之意思，系爭抵押物係葉仁豪以劉大民之名義，與抗告人簽立買賣契約書，原裁定即便僅為形式審查，仍應審查抗告人與債務人楊仁翔即官盛商行間之契約關係，以確認抗告人是有為債務人楊仁翔即官盛商行提供物上擔保之契約。再葉仁豪所為之詐騙行為，已為時下重大社會事件，檢察官也已針對葉仁豪如何透過相對人之嘉義分公司特定代辦業務，以買賣契約關係，將抵押債務人設定為與買賣契約毫無關聯之人展開調查，系爭抵押

01 物係屬葉仁豪之犯罪證據，而相對人之嘉義分公司特定代辦  
02 業務亦為犯罪嫌疑人，則相對人並非善意第三人，應無保障  
03 其交易安全之必要，自不應准許其將因詐騙行為所設定之本  
04 件抵押權逕向法院聲請拍賣。為此，爰依法提起抗告，請求  
05 廢棄原裁定，並駁回相對人之聲請等語。

06 二、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。是抵押權人依此項規定聲請拍賣抵押物係屬非訟事  
09 件，法院所為准駁之裁定，無確定實體法上法律關係存否之  
10 性質，於債權及抵押權之存否無既判力，故只須其抵押權已  
11 經依法登記，且債權已屆清償期而未受清償，法院即應為准  
12 許拍賣抵押物之裁定，至對於此項法律關係有爭執之人，為  
13 求保護其權利，不妨提起訴訟，以求解決，不得僅依抗告程  
14 序聲明其爭執，並據為廢棄拍賣抵押物裁定之理由（最高法  
15 院94年度台抗字第270號裁定意旨參照）。

16 三、經查：

17 (一)相對人就拍賣系爭抵押物之聲請，業據其提出他項權利證明  
18 書【權利人：相對人、權利種類：最高限額抵押權、擔保債  
19 權總金額：新臺幣（下同）1,800萬元、擔保債權確定期  
20 日：民國144年4月16日、清償日期：依各個債務契約約定、  
21 債務人及債務額比例：官盛商行（負責人：楊仁翔），全  
22 部，下稱系爭最高限額抵押權】、最高限額抵押權設定登記  
23 契約暨其他約定事項、楊仁翔即官盛商行、楊仁翔、陳祥民  
24 114年2月19日共同簽立之本票（票號：M0000000HC號、票面  
25 金額：2,000萬元）、楊仁翔即官盛商行、楊仁翔114年4月1  
26 7日共同簽立之本票（票號：M0000000HC號、票面金額：1,5  
27 00萬元）、系爭抵押物之不動產登記第一類謄本等件為佐，  
28 核屬相符（見司拍字卷第17頁至第27頁、第95頁至第97頁、  
29 第103頁至第105頁）。而依上開2紙本票所載到期日分別為1  
30 14年9月21日及114年9月23日（均記載免除作成拒絕證書及  
31 通知義務，見司拍字卷第25頁至第27頁），經相對人屆期向

01 債務人楊仁翔即官盛商行提示未獲付款，抗告人對此並不爭  
02 執，又上開2紙本票屬系爭最高限額抵押權所擔保之債權種  
03 類及範圍（見司拍字卷第17頁），則原裁定依上開證據為形  
04 式上審查，認系爭最高限額抵押權所擔保之債權已屆清償期  
05 而未受清償，據此以原裁定准許相對人拍賣系爭抵押物即如  
06 附表所示之不動產，於法並無不合。

07 (二)抗告人雖以前揭情詞置辯，惟依上開說明，在最高限額抵押  
08 權人聲請法院拍賣抵押物，僅須最高限額抵押權已登記，經  
09 法院形式審查最高限額抵押權登記擔保範圍之債權存在，且  
10 債權已屆清償期而未受清償，法院即應准許，至抗告人主張  
11 系爭抵押物係房仲老闆葉仁豪詐騙抗告人之情形下所設定，  
12 相對人之嘉義分公司特定代辦業務亦為犯罪嫌疑人，相對人  
13 並非善意第三人等語，僅屬實體上法律關係抗辯，應由抗告  
14 人另行提起民事訴訟以資解決，非本件非訟程序所得審究。

15 (三)從而，本件抗告意旨指摘原裁定不當，求予廢棄，為無理  
16 由，應予駁回。

17 四、按依法應由關係人負擔費用者，法院裁定命關係人負擔時，  
18 應一併確定其數額，非訟事件法第24條第1項定有明文，爰  
19 依法確定本件抗告程序費用額為1,500元，由抗告人負擔。

20 五、據上論結，本件抗告為無理由，依非訟事件法第46條、第21  
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4  
22 49條第1項、第95條第1項、第78條，裁定如主文。

23 中 華 民 國 115 年 3 月 16 日  
24 民事第六庭 法官 林冠宇

25 上正本係照原本作成。

26 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  
27 告，應於收受後10日內委任律師為訴訟代理人向本院提出再抗告  
28 狀（須附繕本），並繳納再抗告費新臺幣1,500元。

29 中 華 民 國 115 年 3 月 16 日  
30 書記官 王崑煜

31 附表：

## 01 一、土地部分：

02

編號	坐落位置	面積（平方公尺）	權利範圍
1	臺中市○○區○○○段00 0地號	2,228	38/3716

## 03 二、建物部分：

04

編號	基地坐落位置	建號及門牌號碼	建築式樣主要材料及房屋層數	面積（平方公尺）	權利範圍
1	臺中市○○區○○○段000 地號	臺中市○○區○○○段0000○號 （臺中市○○區○○巷000弄00號2樓）	005層鋼筋混凝土造、住家用	二層：64.22 合計：64.22 附屬建物： 陽台：9.52	全部