

臺灣臺南地方法院民事裁定

114年度抗字第23號

抗 告 人 涂秀姝

相 對 人 陳芊秀

送達代收人 戴勝利律師、林仲豪律師

上列當事人間聲請拍賣抵押物事件，抗告人對於中華民國114年1月20日本院114年度司拍字第29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：

(一)抗告人於民國107年間借貸之對象為和興泰建設股份有限公司（下稱和興泰公司）或陳仁欽，並非相對人。當時抗告人均與和興泰公司之總經理陳仁欽洽談，雙方約定借款金額為新臺幣（下同）3,000萬元，年利率為3%即年息90萬元。抗告人當時根本不認識、亦不知有相對人之存在，自無從與相對人有要約承諾意思表示合致之情形，兩人自無從有效成立借貸契約。是以，相對人對抗告人並無債權存在，系爭抵押權自無失附麗，相對人聲請拍賣抵押物自不合法，原審裁定准予拍賣如附表所示之不動產（下稱系爭不動產），自有重大違誤之情。

(二)又縱聲請人是借款人，惟抗告人皆有依約付息，即每月75,000元，每年90萬元，抗告人支付利息至113年12月底，並未違約，是相對人依法亦不應聲請本件抵押物拍賣之裁定。

(三)另陳仁欽於107年12月14日與桃園市龍潭區之地主訂立「預

付買賣契約書」，依契約書第4條第3項約定，陳仁欽應支付周圍地通行應付償金及養護費用共計3,500萬元，由買方自行吸收負擔支付國僑建設股份有限公司（下稱國僑公司）。亦即陳仁欽尚差欠國僑公司3,500萬元，而抗告人係國僑公司之負責人，國僑公司亦願將上開3,500萬元之債權讓與抗告人，則抗告人自得與實際借款陳仁欽主張抵銷，抗告人與陳仁欽之借款債務自不存在。

(四)抗告人於113年10月間有至和興泰公司與陳仁欽及其子陳威辰協商，關於上開龍潭土地委託抗告人買賣事宜，該土地若出賣完成，和興泰公司將可取回2億4466元（按上開土地是和興泰公司借名登記顏碧蓮即陳仁欽配偶名下），抗告人亦得取得相當之價金。而該土地之買賣應可於114年農曆春節後完成，抗告人亦預計於114年農曆春節後前往和興泰公司與陳仁欽協商，是以希望雙方就本案能洽商和解方案。

(五)並聲明：原裁定廢棄，相對人第一審之聲請駁回。

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條定有明文。次按聲請拍賣抵押物係屬非訟事件，法院祇須就抵押權人提出之文件為形式上審查，如認其抵押權已依法登記，並有抵押權登記擔保範圍之債權存在，且債權已屆清償期而未受清償，即應為准許拍賣抵押物之裁定；至於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效力，債務人或抵押人對抵押債權及抵押權之存否如有爭執，應另循訴訟途徑以謀解決，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51年台抗字第269號判例、94年度台抗字第631號、94年度台抗字第270號裁定意旨參照）。

三、經查：本件相對人主張抗告人向相對人借貸3,000萬元，並提供系爭不動產為擔保物，設定抵押權予相對人，並約定112年9月24日為債務清償日期，且依法登記在案。嗣上開借款屆期未獲清償，且經相對人多次催討，抗告人仍拒絕清償，

01 因而聲請拍賣系爭不動產之事實，業據相對人提出抵押權設
02 定契約書、他項權利證明書、土地登記第一類謄本、建物登
03 記第一類謄本及律師催告函等為證，是以，依上開證據為形
04 式上之審查，足認上開抵押權所擔保之債權已屆清償期而未
05 受清償，原審據此准許相對人拍賣抵押物之聲請，即無不
06 合。抗告人雖以前揭情詞置辯，然核均屬抵押債權及抵押權
07 是否存在之實體事項爭執，依前開說明，尚非本件非訟程序
08 所得審究，應由抗告人另行提起民事訴訟，以資解決。從
09 而，抗告意旨指摘原裁定不當，提起本件抗告，請求廢棄原
10 裁定，即無理由，應予駁回。

11 四、另按非訟事件程序費用，除法律另有規定外，由聲請人負
12 擔；前項費用之負擔有相對人者，準用民事訴訟法有關訴訟
13 費用之規定；依法應由關係人負擔費用者，法院裁定命關係
14 人負擔時，應一併確定其數額，非訟事件法第21條第1項前
15 段、第2項、第24條第1項分別定有明文。又按訴訟費用，由
16 敗訴之當事人負擔，民事訴訟法第78條亦有明文。查本件非
17 訟事件程序費用即抗告費1,500元，而抗告人之抗告為無理
18 由，爰依上開規定確定本件抗告費1,500元應由抗告人負
19 擔。

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

23 中 華 民 國 114 年 2 月 20 日
24 民事第二庭 法 官 洪碧雀

25 以上正本證明與原本無異。

26 本裁定除以適用法規顯有錯誤為理由外，不得再抗告。如提起再
27 抗告，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
28 告狀，並繳納再抗告費新臺幣1,500元。

29 中 華 民 國 114 年 2 月 20 日
30 書記官 林政良

31 附表：114年度抗字第23號

01

編號	土地坐落				面積	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	地號	平方公尺	
001	臺南市	安南區	安西段	1645	101.02	全部
002	臺南市	永康區	頂西段	120	155.87	全部

02

編 號	建 號	建物門牌	基地坐 落	建築式 樣 主要建 築 材料及 房屋層 數	建物面積					附屬建 物			權利 範圍
					一 層	二 層	屋 頂 突 出 物	合 計	面 積 單 位	主 要 建 築 材 料	陽 台	面 積 單 位	
001	6 7 4	臺南市○○ 區○○路○ 段000號	臺南市 ○○區 ○○段0 000地號	2層樓房 加強磚 造	4 8 3 3	4 8 3 3	5.17243	10.1453	平方公尺	加強磚 造	3.74	平方公尺	全部

03

編號	建號	建物門牌	基地坐落	建築式樣 主要建築 材料及	建物面積				權利範圍
					一	二	合	面 積	

(續上頁)

01

號	號			房屋層數	層	層	計	單位	範圍
002	3 6 - 1	臺南市○○區 ○○路0000號	臺南市○ ○區○○ 段000地 號	2層樓房 加強磚造	1 1 0. 8 5	1 1 0. 8 5	2 2 1. 7 0	平方 公尺	全部

02

編 號	建 號	建物門牌	基地坐落	建築式樣 主要建築 材料及 房屋層數	建物面積				權利 範圍
					一 層	二 層	合 計	面積 單位	
003	7 2	臺南市○○區○ ○路0000號	臺南市○ ○區○○ 段000地號	2層樓房加 強磚造	1 5. 4 0	1 5. 4 0	3 0. 8 0	平方 公尺	全部