臺灣臺南地方法院民事裁定

115年度抗字第150號

抗　告　人　德億貿易有限公司

000000000000000000

兼

法定代理人　張瑛真

000000000000000000

相　對　人　中租迪和股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　陳鳳龍

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間聲請拍賣抵押物事件，抗告人對本院於民國115年8月31日115年度司拍字第386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；最高限額抵押權準用關於普通抵押權之規定，民法第873條、第881條之17分別定有明文。又聲請拍賣抵押物係屬非訟事件，於最高限額抵押，法院祇須就抵押權人提出之文件為形式上審查，如認其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，債務人或抵押人對抵押債權之存否如有爭執，應另循訴訟途徑以謀解決（最高法院94年度台抗字第631號裁定意旨參照）。

二、相對人聲請意旨略以：抗告人前於民國114年1月23日邀同第三人陳賢駿為連帶保證人，與伊簽訂買賣契約2紙（下稱系爭買賣契約），並於同日與第三人陳賢駿共同簽發新臺幣

（下同）面額分別為511萬元、234萬2120元，到期日均為115年6月25日之本票2紙（下稱系爭本票2紙 ）予伊。嗣抗告人前於111年4月7日、114年2月5日以其所有如附表1、2所示之不動產（下合稱系爭不動產），擔保抗告人對伊在本抵押權設定契約書所定債權最高限額內所負之債務，分別設定最高限額新臺幣（下同）384萬元、168萬元之抵押權，擔保債權確定期日分別為141年3月31日、144年1月23日，債務清償期依照各個債務契約所定清償日期，並經登記。詎伊屆期提示系爭本票2紙未獲付款，債務人尚欠本金486萬2575元（下稱系爭債權）未受償，爰聲請拍賣系爭不動產以資受償等語。

三、抗告意旨略以：兩造間係假買賣真融資，相對人所提出之系爭買賣契約應屬通謀虛偽意思表示而無效，故其所擔保之債權自始不存在。又聲請人主張之系爭債權金額與實際債權金額不相符，其提出之債權證明文件有重大瑕疵，原裁定未審酌上開情形，而准予拍賣抵押物，實有違誤。爰提起抗告，請求廢棄原裁定等語。

四、經查，相對人主張之事實，業據其提出系爭買賣契約、系爭本票2紙、系爭不動產土地建物登記謄本、他項權利證明書、土地、建築改良物抵押權設定契約書為證，堪信為真。又本件為最高限額抵押權，經就相對人所提上開證據為形式審查，該抵押權已經登記，擔保範圍包括債務人對權利人現在（包括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。而系爭本票2紙於115年6月25日經提示後未獲付款，該抵押權擔保之債權已屆清償期，故相對人聲請拍賣系爭不動產，於法即無不合。至抗告人辯稱兩造間係假買賣真融資、系爭債權金額與實際債權金額不符云云。惟依前開說明，此核屬實體法上權利義務關係存否之爭執，尚非本件非訟程序所得審究之事項，應由抗告人另循訴訟程序以資解

決。從而，抗告意旨指摘原裁定不當，聲明廢棄，為無理由，應予駁回。

五、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　30　　日

民事第一庭　　法　官　柯雅惠

以上正本係照原本作成。

本裁定除以適用法規顯有錯誤為理由，不得再抗告。如提起再抗告，應於收受本裁定正本後10日內委任律師為訴訟代理人向本院提起再抗告，並繳納再抗告費新臺幣1500元。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　2　　日

書記官　陳冠盈

附表1：

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	西港區	双營	30之8	85.78	全部
002	臺南市	西港區	双營	30之11	279.81	8分之1
003	臺南市	西港區	双營	30之14	0.95	8分之1
004	臺南市	西港區	双營	32	93.58	20分之1

附表2：

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	三層	屋頂突出物	合計	面積單位	陽台	面積單位	
001	630	臺南市○○區○○000○00號	臺南市○○區○○段00○0地號	3層、鋼筋混凝土造、住家用	43.25	43.13	43.13	23.78	153.29	平方公尺	15.72	平方公尺	全部