

臺灣高等法院臺南分院民事裁定

114年度非抗字第2號

再抗告人 台灣先進土地開發股份有限公司

法定代理人 黃筱婷

代理人 李育禹律師

上列再抗告人與相對人陳永豪等人間因拍賣抵押物事件，再抗告人對於中華民國113年11月18日臺灣臺南地方法院113年度抗字第137號裁定，提起再抗告，本院裁定如下：

主 文

再抗告駁回。

再抗告費用由再抗告人負擔。

理 由

一、再抗告意旨略以：兩造於民國101年4月25日簽署契約書（下稱系爭契約書），並以陳葉美惠所有坐落○○市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭土地）為相對人設定抵押權（下稱系爭抵押權）以供擔保。然兩造簽署系爭契約書時，相對人就其參與臺南市第93期海前（二）自辦市地重劃區重劃會所獲分配之土地是否需繳納差額地價及其具體數額為何，均未特定，因此，系爭抵押權所擔保之債權於設定抵押權時無從特定，違反成立上從屬性而無效，故相對人聲請拍賣抵押物，於法規適用上即有違誤，且有不適用民事訴訟法第538條第1項之違法，爰提起再抗告，請求廢棄原裁定等語。

二、按對於非訟事件抗告法院之裁定再為抗告，僅得以其適用法規顯有錯誤為理由，非訟事件法第45條第3項定有明文。所謂適用法規顯有錯誤，係指裁判所適用之法規顯然不合於法律規定，或違反司法院現尚有效及大法官會議之解釋，或消極的不適用法規顯然影響裁判而言，並不包括裁判理由矛盾、理由不備、取捨證據失當、調查證據欠周、漏未斟酌證據、認定事實錯誤及在學說上諸說併存致發生法律上見解歧異等情形在內（最高法院104年度台聲字第1206號裁判意旨

01 參照)。次按抵押權人，於債權已屆清償期，而未受清償
02 者，得聲請法院拍賣抵押物，就其賣得價金而受清償，民法
03 第873條定有明文。又聲請拍賣抵押物，原屬非訟事件，法
04 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
05 質，於債權及抵押權之存否，並無既判力。故祇須其抵押權
06 「已經依法登記」，且「債權已屆清償期而未受清償」，法
07 院即應為准許拍賣之裁定。而對於此項法律關係有爭執之
08 人，為保護其權利，得提起訴訟，以謀解決，不得僅依抗告
09 程序聲明其爭執，並據為廢棄准許拍賣抵押物裁定之理由
10 （最高法院94年度台抗字第270號裁判意旨參照）。準此，
11 抵押權人聲請法院裁定拍賣抵押物，法院僅須形式上審查其
12 聲請拍賣抵押物之要件是否具備即為已足，至債權人對債務
13 人是否確有債權存在等實體上爭執，即無權予以審究。

14 三、本院之判斷：

15 (一)經查，相對人主張兩造簽立系爭契約書，約定就相對人以其
16 所有坐落臺南市○○區○○段000、000、000、000、000、0
17 00、000地號等7筆土地參加臺南市第93期海前(二)自辦市
18 地重劃區重劃會及臺南市第88期理想自辦市地重劃會重劃後
19 所分配土地之協議條件，相對人同意其參加臺南市第88期理
20 想自辦市地重劃會重劃後所分配之○○段0000地號土地(應
21 有部分77746分之16162)所有權移轉登記予再抗告人或再抗
22 告人指定之權利人，另相對人於重劃後所分配之○○段000
23 0、0000、0000地號等3筆土地面積合計3,577.49平方公尺，
24 就差額地價金額由再抗告人繳納，並由再抗告人提供陳葉美
25 惠所有之系爭土地設定系爭抵押權登記，擔保相對人對再抗
26 告人基於系爭契約書所得主張之債權，擔保債權總金額為新
27 臺幣(下同)4,000,000元；嗣相對人於112年2月18日收受
28 臺南市第93期海前(二)自辦市地重劃區重劃會函文通知應
29 繳納差額地價共計3,417,640元後，以存證信函通知再抗告
30 人依系爭契約書之約定於112年3月31日前繳納，然再抗告人
31 逾期未予繳納，爰依民法第873條規定，聲請拍賣系爭土地

01 等情，業據相對人提出系爭契約書、系爭土地登記第一類謄
02 本、系爭抵押權設定契約書、他項權利證明書、地籍異動索
03 引、臺南市第93期海前（二）自辦市地重劃區重劃後土地分
04 配圖、重劃前後土地分配對照清冊、臺南市第93期海前

05 （二）自辦市地重劃區重劃會函文、存證信函等件為證。由
06 上開文書之形式上觀察，系爭抵押權業「已依法登記」，且
07 債權均已「屆清償期而未受清償」，是原法院司法事務官自
08 形式上審查，依民法第873條規定，准許相對人拍賣抵押物
09 之聲請，核屬有據。

10 (二)至再抗告人否認有系爭抵押權之擔保債權存在，且抗辯系爭
11 抵押權所擔保之債權於設定抵押權時無從特定，違反成立上
12 從屬性而無效等節，為相對人所否認，此核屬實體法律關係
13 之爭議，於本件非訟程序中均不應加以審酌，應由再抗告人
14 另行提起訴訟，以資解決。原裁定維持司法事務官所為准予
15 拍賣抵押物之處分，駁回再抗告人於原法院所提之抗告，經
16 核於法並無違誤。又再抗告人所指民事訴訟法第538條第1項
17 規定，乃係聲請定暫時狀態假處分之規定，與本件聲請拍賣
18 抵押物事件不同，無適用之餘地，附此敘明。是再抗告人所
19 提再抗告之理由，均在指摘原裁定認定事實錯誤及理由不
20 備，依上說明，非適用法規顯有錯誤之範疇，再抗告意旨猶
21 執前詞指摘原裁定不當，求予廢棄，為無理由，應予駁
22 回。

23 四、據上論結，本件再抗告為無理由，爰裁定如主文。

24 中 華 民 國 114 年 1 月 13 日

25 民事第三庭 審判長法官 黃瑪玲

26 法官 郭貞秀

27 法官 黃聖涵

28 上為正本係照原本作成。

29 不得抗告。

01 中 華 民 國 114 年 1 月 13 日
02 書記官 徐振玉