

臺灣桃園地方法院民事裁定

115年度抗字第147號

抗 告 人 李佳珮

相 對 人 中國信託商業銀行股份有限公司

法定代理人 陳佳文

代 理 人 邱煥文

上列當事人間聲請拍賣抵押物事件，抗告人對於民國115年5月21日本院所為115 年度司拍字第73號裁定提起抗告，本院裁定如下：

主 文

抗告駁回。

抗告費用新臺幣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，民法第873 條定有明文。而上開規定，依同法第881 條之17之規定，為最高限額抵押權所準用。次按最高限額抵押權所擔保之原債權，因最高限額抵押權人聲請裁定拍賣抵押物時而確定，同法第881 條之12第1 項第5 款前段亦有明文規定。又按抵押權人聲請拍賣抵押物之裁定，係屬非訟事件，祇須其抵押權已依法登記，且債權已屆清償期而未受清償時，法院即應為准許拍賣抵押物之裁定，如對於此項法律關係有爭執者，應由有爭執之人提起訴訟，以求解決，不得僅依抗告程序聲明其有爭執，並據為廢棄拍賣裁定之理由」（最高法院51年台抗字第269 號、58年台抗字第524 號判例意旨參照）。易言之，法院所為准駁拍賣抵押物之裁定，係屬非訟事件裁定，並無確定實體法上法律關係存否之性質，而於債權及抵押權之存否，亦無既判力，為裁定之法院僅就抵押權人提出有關抵押權之文件為形式上之審查，無從審酌屬於實體上法律關係之

01 事由，抗告法院亦僅得就拍賣抵押物事件為形式審查，不得
02 審酌抗告人關於實體事項之抗辯。再按「聲請拍賣抵押物為
03 非訟事件，祇須其抵押權已經依法登記，且債權已屆清償期
04 而未受清償，法院即應為准許拍賣之裁定。至於為拍賣程序
05 基礎之私法上權利有瑕疵時，應由爭執其權利之人提起訴
06 訟，以資救濟。又最高限額抵押，抵押權成立時，可不必先
07 有債權存在，縱經登記抵押權，因未登記已有被擔保之債權
08 存在，如債務人或抵押人否認先已有債權存在，或於抵押權
09 成立後，曾有債權發生，而從抵押權人提出之其他文件為形
10 式上之審查，又不能明瞭是否有債權存在時，法院始無由准
11 許拍賣抵押物」（最高法院49年台抗字第244號、71年台抗
12 字第306、94台抗字第913號裁判意旨參照）。是以，聲請法
13 院裁定准許拍賣抵押物，係屬非訟事件，為裁定之法院僅就
14 抵押權人所提出之他項權利證明書、抵押權設定契約書、土
15 地暨建物登記謄本及借據等為形式上之審查，無從審酌屬於
16 實體上法律關係之事由；而抗告法院就拍賣抵押物裁定准予
17 強制執行之抗告事件，亦應僅為形式審查，不得審酌抗告人
18 所爭執之實體事項。再者，若由形式上之審查，即得以明瞭
19 有債權存在，且已屆清償期而未受清償時，依首開說明，法
20 院自應准許債權人拍賣抵押物之聲請；反之，法院即應駁回
21 債權人拍賣抵押物之聲請。

22 二、相對人於原審聲請意旨略以：第三人余明璋於民國108年7月
23 18日以附表所示不動產(下稱系爭不動產)為向相對人所負債
24 務之擔保，而設定最高限額新臺幣(下同)522萬元之抵押
25 權，嗣上開不動產業於111年7月28日因調解移轉登記為抗告
26 人所有，並已依法辦理登記在案。茲因第三人余明璋對相對
27 人負債318萬5,949元，已屆清償期而未清償，為此聲請准予
28 拍賣抵押物等語。

29 三、抗告意旨略以：抗告人已於115年6月2日主動匯款20萬2,357
30 元予相對人，以清償先前積欠款項及115年6月當期之款項，
31 足見抗告人並無惡意拒絕清償債務之情事，而係積極補正先

01 前欠款並持續履行還款義務。再抗告人曾向相對人申請轉
02 貸，但未獲核准，惟經相對人表示可於一定期間內辦理轉貸
03 事宜，故抗告人已持續向其他金融機構提出轉貸之申請，現
04 正等待富邦銀行及國泰世華銀行提出房屋貸款轉貸申請之最
05 終審核結果，預計近期將可獲悉審核結果，由此亦足見抗告
06 人確有持續履行債務之意願及能力。故若於轉貸審核結果尚
07 未確認前即進行拍賣程序，將使抗告人遭受重大且難以回復
08 之損害，是對原准許拍賣抵押物之裁定提起抗告等語。並聲
09 明：原裁定廢棄。

10 四、經查，第三人余明璋前確於108年7月17日向相對人借款431
11 萬元，借款期間則自108年7月22日起至128年7月22日止，並
12 約定分240期按月平均攤還本息，如有未依約清償本息，借
13 款即視為全部到期，雙方並簽立房貸申請書暨約定書，第三
14 人余明璋更以系爭不動產，於108年7月18日設定擔保債權總
15 金額522萬元之最高限額抵押權擔保上開房屋貸款債權。後
16 第三人余明璋於111年7月28日以調解為原因而將系爭不動產
17 所有權移轉登記至抗告人名下。嗣因第三人余明璋並未按月
18 繳付上開貸款本息，借款全部視為到期，總計共積欠相對人
19 318萬5,949元及其利息、違約金未為清償，有債務已屆清償
20 期而未為清償之情形，為抗告人所不爭執，並有系爭不動產
21 登記第二類謄本、他項權利證明書、抵押權設定契約書、房
22 貸申請書暨約定書、存證信函等資料影本為證，是該部分事
23 實，自堪信為真實，合先敘明。是於拍賣抵押物之非訟事件
24 中，法院僅得以不動產登記資料形式審查抵押物所有權人及
25 形式審查抵押債務是否存在並已屆清償期而未清償，則原審
26 就相對人所提出前開事證為形式上審查，認符合得聲請拍賣
27 抵押物之規定要件，進而准予拍賣抵押物之聲請，於法即無
28 不合。抗告意旨復未陳明本件有何形式審查不符得拍賣抵押
29 物要件之情。至抗告人雖另陳明其已補繳已到期及115年6月
30 當期之本息，且積極辦理轉貸中，故並非惡意拒絕清償債務
31 之實體爭執事項，並據以提起本件抗告。惟實體事項非法院

01 於拍賣抵押物之非訟事件中得以審究，此部分本即應由抗告
02 人另行提起相關實體訴訟，以求解決。從而，本件抗告意旨
03 就原裁定求予廢棄，為無理由，應予駁回。

04 五、綜上所述，原裁定駁回相對人拍賣抵押物之聲請，經核並無
05 違誤。抗告人提起本件抗告，請求廢棄原裁定，為無理由，
06 自應予駁回。

07 六、據上論結，本件抗告為無理由，裁定如主文。

08 中 華 民 國 115 年 6 月 24 日
09 民事第三庭 法 官 林靜梅

10 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
11 抗告，應於收受裁定後10日內委任律師為代理人提出再抗告狀，
12 並繳納再抗告費新臺幣1,500元。

13 正本係照原本作成。

14 中 華 民 國 115 年 6 月 24 日
15 書記官 黃卉好

16 附表：

余明璋/桃院/3,000 元

附表：

土地部分

土地標示	土地坐落				地號	地目	面積	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	小段			平方公尺	
1	桃園市	楊梅區	大金山下	大金山下	0045-0000		7,359	10000 分之 28
2	桃園市	楊梅區	大金山下	大金山下	0045-0012		414	10000 分之 28
備註								

建物部分

建物標示					
建號	基地坐落	主要用途 主要建材 房屋層數	建物面積 (平方公尺)		權利範圍
	建物門牌		樓層面積合計	附屬建物用途	
03172-000	桃園市楊梅區大金山下段大金山下小段地號 0045-0000 號 桃園市楊梅區金山街 275 巷 15 號 6 樓	住家用鋼筋混凝土造、十五層	第六層：75.86 總計 75.86	陽台：8.45	1 分之 1
備考					