

臺灣彰化地方法院民事裁定

109年度抗字第66號

抗 告 人 陳詠欣

相 對 人 京讚建設有限公司

法定代理人 尤孟澤

上列當事人間聲請拍賣抵押物事件，抗告人對於本院簡易庭司法事務官於民國109年8月11日所為109年度司拍字第106號民事裁定提起抗告，本院裁定如下：

主 文

抗告駁回。

抗告程序費用新臺幣1,000元由抗告人負擔。

理 由

一、抗告意旨略以：相對人於出售房屋給抗告人時，曾向抗告人表示「願就房屋保固維修，如未如實保固，則願退還已收價金作為懲罰」，並向抗告人收取未到期之全部貸款利息，然嗣經抗告人多次催告相對人維修房屋，相對人均不予理會，故原審未查明如附表所示之最高限額抵押權所擔保之債權是否存在，就依相對人所提出之證據資料認定該債權存在，容有違誤，請准予廢棄原審所為准予拍賣如附表所示之土地、建物等抵押物之裁定等語。

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；其規定準用於最高限額抵押權，同法第881條之17亦有明文。又聲請拍賣抵押物是屬非訟事件，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（最高法院94年度台抗字第631號裁定、94年度台抗字第270號裁定意旨參照）。

三、經查：

01 (一) 抗告人於民國107年5月8日以其所有如附表所示之土地
02 、建物為相對人設定如附表所示之最高限額抵押權，並於
03 107年5月10日經彰化縣和美地政事務所依法登記在案，
04 用以擔保抗告人對相對人現在（包含過去所負現在尚未清
05 償）及將來在107年5月8日所立抵押權設定契約書所定
06 最高限額內之債務，包括貨款、借款、票據、保證等，且
07 抗告人並於107年4月16日、107年5月11日開立票據號
08 碼：WG00000000號、WG00000000號、票面金額：新臺幣（
09 下同）119萬5,000元、5,000元、均未載到期日之本票
10 予相對人收執，嗣抗告人仍積欠相對人本票債務92萬5,00
11 0元未清償等情，業經相對人於原審提出抵押權設定契約
12 書、土地登記謄本、建物登記謄本、彰化縣和美地政事務
13 所他項權利證明書、本票等證據資料為證，原審就相對人
14 所提上開證據資料為形式上審查，裁定准予拍賣如附表所
15 示之土地、建物等抵押物，於法即無不合。

16 (二) 抗告人雖以前詞置辯，惟查：

17 1、相對人既已於原審提出抗告人所簽發之本票，以資證明抗
18 告人仍積欠其本票債務未清償，則相對人主張其對抗告人
19 有受如附表所示最高限額抵押權擔保且已屆清償期而未受
20 清償之本票債權存在，應屬可信；再者，本院司法事務官
21 於原審函請抗告人就如附表所示之最高限額抵押權所擔保
22 之本票債權表示意見後，抗告人亦僅抗辯：與相對人有房
23 屋保固糾紛，並非拒絕清償債務等語，而未否認相對人有
24 本票債權存在，因此，原審依上開證據資料形式審查後為
25 准許拍賣如附表所示土地、建物等抵押物之裁定，符合法
26 律規定。

27 2、抗告人於抗告時雖對如附表所示之最高限額抵押權所擔保
28 之債權有所爭執，主張相對人應負房屋保固責任，然揆諸
29 前揭意旨，抗告人得否以相對人所負之房屋保固責任抵銷
30 本票債權，並非原審於拍賣抵押物之非訟程序所能審酌，
31 抗告人應另行提起相關實體訴訟，以求解決。

四、綜上所述，抗告人執前詞提起本件抗告，請求廢棄原審裁定，不能認有理由，應予駁回。

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

中 華 民 國 109 年 9 月 14 日
民 事 第 四 庭 法 官 許 嘉 仁

以上正本係照原本作成。

本裁定不得再抗告。

中 華 民 國 109 年 9 月 14 日
書 記 官 曾 靖 雯

附表：

編號	最 高 限 額 抵 押 權 設 定 登 記 內 容	
1	收 件 字 號	彰化縣和美地政事務所彰和資字第28260 號
	登 記 日 期	107 年5 月10日
	立 契 約 人	權利人：京讚建設有限公司 義務人兼債務人：陳詠欣
	標 的 物	1、彰化縣○○鄉○○段○○○○○○○○號土地（權利範圍：20分之1）。 2、彰化縣○○鄉○○段○○○○○○○○號土地（權利範圍：57分之1）。 3、彰化縣○○鄉○○段○○○○○○○○號土地（權利範圍：全部）。 4、彰化縣○○鄉○○段○○○○○○○○號土地（權利範圍：57分之1）。 5、彰化縣○○鄉○○段○○○ ○號建物（權利範圍：全部）。
	擔保債權總金額	最高限額144 萬元

(續上頁)

	清 償 日 期	依照各個債務契約所約定之清償日期
--	---------	------------------