

# 臺灣新竹地方法院民事裁定

109年度抗字第12號

抗 告 人 八 財 實 業 股 份 有 限 公 司

法 定 代 理 人 蔡 政 杰

相 對 人 品 閣 資 產 管 理 有 限 公 司

法 定 代 理 人 許 文 德

上列當事人間聲請拍賣抵押物事件，抗告人對於民國108年12月3日本院司法事務官所為108年度司拍字第204號裁定提起抗告，本院裁定如下：

主 文

抗告駁回。

抗告費用新臺幣壹仟元由抗告人負擔。

理 由

一、抗告意旨略以：抗告人以其所有坐落新竹縣○○市○○段○○○○號土地及其上段675、676建號（門牌號碼：新竹縣○○市○○○路○○號7樓之8、7樓之9）建物，於民國107年10月22日向相對人抵押借款新臺幣（下同）300萬元，雙方約定月息1.6%，並於每月22日前交付利息。借款時相對人先行扣除30萬元（含前三個月利息207,000元、介紹手續費2.5%及代書費等相關費用共30萬元），故相對人實際匯款予抗告人之金額為270萬元，抗告人並開具公司支票6張交付予相對人，並已陸續兌現共448,500元。抗告人108年8月雖無給付，但又於同年9月9日給付利息39,000元，共已支付694,500元，相當於14.47個月利息，故於109年1月9日前之利息已付清。相對人主張抗告人自107年11月22日起達2期以上未依約給付利息與事實不符，抗告人並無已屆清償期而未清償情形，爰提起抗告，請求為廢棄原裁定，駁回相對人之聲請等語。

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條第1項定有明文。又聲請拍賣抵押物，係屬非訟事件，祇須其抵押權已經依法登記，且債權已屆清償期而未受清償，法院即應為准許拍賣之裁定，至於為拍賣程序基礎之私法上權利有瑕疵

01 或實際上之清償期有無變更等情事，則應由爭執其權利之人  
02 提起訴訟，以資救濟，而非依抗告程序聲明不服（最高法院  
03 49年台抗字第244號、58年台抗字第524號判例意旨參照）  
04 。是依上開說明，法院就聲請拍賣抵押物之非訟事件，於普  
05 通抵押權形式上已依法登記，且所擔保之抵押債權經形式上  
06 審查亦已屆清償期而未受清償時，即應為准許拍賣抵押物之  
07 裁定，就抵押債權及抵押權之存否並無實質上確認之效力，  
08 抗告人如爭執借款債權是否存在或清償等實體上法律關係，  
09 應另行起訴以求解決，非依抗告程序所能救濟。

10 三、經查，本件相對人於原審主張抗告人向其借款300萬元，並  
11 以抗告人所有之前開不動產設定抵押權以擔保相對人之債權  
12 ，約定清償日期為110年10月21日，借款利息按月息1.6%計  
13 算，並於每月22日前交付，然抗告人未依約給付利息達2期  
14 以上，依契約第10條第3款約定，借款視為全部到期，為此  
15 聲請准予拍賣抵押物等情，業據提出不動產抵押契約書、匯  
16 款憑證、土地建物改良物抵押權設定契約書、他項權利證明  
17 書、土地登記謄本、公司登記公示資料查詢為據。原審以形  
18 式上審查結果，認相對人之債權存在並有兩期利息未受償，  
19 依該契約約定，准相對人拍賣抵押物之聲請，經核並無不合  
20 。至抗告意旨主張，抗告人依約定已繳息至109年1月云云，  
21 然未舉證以實其說，且兩造間約定相對人未依約給付利息達  
22 二期以上借款債務視為全部到期，有不動產抵押借款契約書  
23 在卷可稽（見原審卷第4頁，第10條第3款），而抗告人自承  
24 其於108年8月未付息，108年9月僅給付39,000元利息，則抗  
25 告人已有二期未按時繳納利息，相對人即得實行抵押權，惟  
26 此究涉及系爭借款清償期是否變更之實體問題。而揆諸前揭  
27 說明，因拍賣抵押物之裁定係採形式審查，僅須其抵押權已  
28 依法登記，並依登記之清償期業已屆滿而未獲清償時，法院  
29 即應為許可拍賣之裁定，抗告人所辯，既屬實體上法律關係  
30 之爭執，應另行起訴依普通民事訴訟程序解決，茲仍提起抗  
31 告，請求廢棄原裁定，為無理由，應予駁回。

01 四、據上論結，本件抗告為無理由，依非訟事件法第46條、第24  
02 條第1項、第21條第2項，民事訴訟法第495條之1第1項  
03 、第449條第1項、第95條、第78條，裁定如主文。

04 中 華 民 國 109 年 7 月 9 日

05 民事第一庭審判長法官 楊明箴

06 法官 彭淑苑

07 法官 周美玲

08 以上正本係照原本作成。

09 如不服本裁定，僅得於收受本裁定正本送達後10日內，以適用法  
10 規顯有錯誤為理由，並委任律師為代理人，向本院提出再抗告狀  
11 （須附繕本並繳納再抗告裁判費新臺幣1,000元）。

12 中 華 民 國 109 年 7 月 9 日

13 書記官 劉亭筠