

臺灣臺中地方法院民事裁定

109年度司拍字第18號

聲請人 大頤事業有限公司

法定代理人 鄭吉原

相對人

即債務人 羅家蔓

相對人

即債務人 謝宏枝

上列當事人間聲請拍賣抵押物事件，本院裁定如下：

主 文

相對人所有如附表所示之不動產准予拍賣。

聲請程序費用新臺幣貳仟元由相對人連帶負擔。

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。前開規定於最高限額抵押權準用之。民法第873條、第881之17條定有明文。

二、本件聲請意旨略以：相對人以其所有如附表所示之不動產，為擔保聲請人對於債務人之債權，經設定登記如下之抵押權：

（一）登記日期：民國108年8月7日。

（二）權利種類：最高限額抵押權。

（三）擔保債權總金額：新臺幣（下同）2,400,000元。

（四）擔保債權種類及範圍：擔保債務人對抵押權人現在（包括過去所負現在未清償）及將來在本抵押權設定契約書所定最高限額內所負之借款債務。

（五）擔保債權確定期日：民國108年12月31日。

（六）清償日期：民國108年12月31日。

（七）利息（率）：無。

（八）遲延利息（率）：每逾一日每萬元每月60元計算。

（九）違約金：逾期處本金外加新台幣貳拾捌萬元整作為懲罰性之違約金。

（十）其他擔保範圍約定：1.取得執行名義之費用。2.保全

抵押物之費用。3.訴訟擔保種類及範圍等所生損害賠償金。4.本件設定範圍包括：設定標的物上，未經建物所有權第一次登記之全部建物、裝潢、所附屬之從權利(道路、水、電、等)、地上物等一切設備及種類，皆為本抵押權效力所及。

(十一)債務人及債務額比例：羅家蔓、謝宏枝，債務額比例：全部。

(十二)流抵約定：於債權已屆清償期而未受清償時，本抵押物所有權移屬抵押權人所有。

債務人羅家蔓於民國108年7月31日積欠聲請人1,956,655元及利息，並約定清償期為民國108年11月30日，此有債務清償協議書為憑。詎屆期不為清償，尚欠本金、利息及違約金合計2,334,488元，為此聲請拍賣抵押物以資受償。

三、經查，聲請人主張之上開事實，業據提出他項權利證明書、抵押權設定契約書、土地暨建物登記謄本、債務清償協議書、本票等影本為證，經核尚無不合，依首揭規定，本件聲請，應予准許。

四、債務人羅家蔓於民國109年1月1日具狀陳報：(一)此項抵押權案件由債權人指定之宏宇地政士事務所辦理時，並無載入「違約金」之協議金額「貳拾捌萬元」等文字，全由債權人擅自填入，涉偽造文書之嫌，主張此抵押權合約不成立，債權人不得以偽造之文書向法院聲請拍賣本人提出之抵押品。(二)為表還誠意，已向親友借得貳拾萬元即期支票，並申請再次協商還款方式，確認欠款金額，因債權人誠信可議，所提文件金額不一，坐地起價，如地下錢莊。所以，有必要在公證人在場時，將此支票交付債權人，並協議確認程序等語。惟相對人對於如附表所示之不動產上有抵押權設定登記存在及抵押債權已屆清償期而未受清償之事實既無爭執，聲請人依據首揭規定，即得聲請本院裁定准予拍賣如附表所示之抵押物，且拍賣抵押物屬非訟事件，法院所為准許與否之裁定，無確定實體法上之法律關係存否之性質，只須其抵押權已經

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。是相對人所陳上情縱使屬實，亦係實體法上之爭執，依前開說明，應由相對人另行提起訴訟或另與聲請人協商以資解決，本件非訟程序不得加以審究，仍應為許可拍賣抵押物之裁定。

五、依非訟事件法第23條、民事訴訟法第85條第2項裁定如主文。

六、如不服本裁定，應於裁定送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告費1,000元。

七、關係人如就聲請所依據之法律關係有爭執者，得提起訴訟爭執之。

中 華 民 國 109 年 2 月 17 日
民事庭司法事務官 林怡秋

附表：

編 號	土 地 坐 落				面 積	權 利 範 圍	所 有 權 人
	市	鄉鎮市區	段	○○段	地 號	平方公尺	
1	臺中市	大里區	大峰		382	97.79	全部
2	臺中市	大里區	大峰		383	81.35	3分之1

編 號	建號	基 地 坐 落 ----- 門 牌 號 碼	建築式樣主要材 料及房屋層數	建物面積（平方公尺）		權利 範圍	所 有 權 人
				樓 層 面 積 合 計	附屬建物主 要建築材料及用途		
1	360	臺中市大里區大 峰段382地號	主要用途:住宅、 樓梯間 主要建材:鋼筋混 凝土造 層 數:2層	一層:54.32 二層:54.32 突出物一層: 7.35 合計:115.99		全部	羅家蔓
共有部分：							