臺灣臺北地方法院民事裁定

108年度司拍字第376號

聲　請　人　蕾盈實業股份有限公司
董　事　長　陳月惠
相　對　人　明暘開發資產管理股份有限公司
法定代理人　歐大
相　對　人　鄭滿月
　　范姜宏
　　陳景芳
　　王仙蘭
　　羅春梅

上列當事人間聲請拍賣抵押物事件，本院裁定如下：

主　文

相對人明暘開發資產管理股份有限公司、鄭滿月、王仙蘭、羅春梅所有如附表一所示之不動產准予拍賣。

相對人明暘開發資產管理股份有限公司、鄭滿月、范姜宏、陳景芳、王仙蘭所有如附表二所示之不動產准予拍賣。

聲請程序費用新臺幣伍仟元由相對人負擔。

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；不動產所有人設定抵押權後，得將不動產讓與他人，但其抵押權不因此而受影響，民法第873條、第867條分別定有明文。上開規定，依同法第881條之17，於最高限額抵押權準用之。故抵押債權屆期未受清償時，抵押物縱已移轉第三人所有，債權人仍得追及行使抵押權。次按聲請拍賣抵押物係屬非訟事件，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、94年度台抗字第270號裁定意旨參照）。

二、本件聲請意旨略以：原所有權人明暘開發資產管理股份有限公司（下稱明暘公司）為擔保其對聲請人所負債務之清償，於民國108年7月22日，分別以其所有如附表一、二所示之不動產，設定擔保債權總金額新臺幣6,900萬元、6,900萬元之最高限額抵押權，並經登記。嗣相對人明暘公司將如附表一、二所示之不動產部分以買賣為原因，於108年8月22日分別移轉登記予相對人王仙蘭、羅春梅，另於108年8月13日分別移轉登記予相對人鄭滿月、范姜宏、陳景芳。又相對人明暘公司向聲請人借款1億元，聲請人於108年8月20日提示相對人明暘公司簽發1億元支票未獲兌現，聲請人另持有債務人簽發本票（面額1千萬元），依抵押權設定契約書其他約定事項第四條約定即有約定加速清償條款，相對人明暘公司對聲請人尚負債1億1千萬元，為此聲請拍賣抵押物，以資受償。

三、查聲請人上開聲請，業據提出支票（支票號碼CW0000000）影本及退票理由單、本票影本二紙、他項權利證明書二份、土地及建築改良物抵押權設定契約書及其他約定事項契約書二份（以上均影本）、土地及建物登記謄本為證。次查相對人明暘公司固將如附表一、二所示之不動產部分移轉登記予相對人鄭滿月、范姜宏、陳景芳、王仙蘭、羅春梅，依首揭規定，其上設定之抵押權不因此而受影響。又本院於108年8月26日、108年9月26日發文通知相對人就抵押權所擔保之債權額陳述意見，相對人范姜宏具狀表示原本單純舊屋合建案，信託公司（僑馥建築經理股份有限公司，下稱僑馥公司）竟未經其同意將屬於其之房屋過戶給開發商（明暘公司），開發商又將房屋高額借貸並設定抵押權，最後透過買賣行為過戶予相對人等語；相對人鄭滿月、王仙蘭、羅春梅分別具狀表示本件聲請人聲請拍賣之不動產係其以建築用地與明暘公司簽訂合建契約，並約定分給其房屋產權，並以信託方式

委僑馥公司為受託人，嗣於108年1月間辦理第一次產權登記，登記所有權人為僑馥公司，詎料明暘公司負責人竟假冒相對人名義將原應由相對人分得之房地過戶予明暘公司，明暘公司高額借貸並設定抵押後，再將系爭房地移轉登記予相對人，相對人自始不知情，更無同意系爭抵押之事，請求法院停止拍賣裁定等語。惟查，拍賣抵押物事件，係屬非訟事件，法院僅能為形式審查，相對人所指情事，係屬實體事項之爭執，僅能另行提起訴訟解決，尚非本件非訟程序所得審究。又，本院於108年9月26日通知聲請人補正與不動產登記謄本相符之附表（附表一、二中658地號之備註欄），聲請人於同年10月8日陳報附表一、二中備註欄相對人持分係參照公寓大廈管理條例規定，按建物移轉所需相應土地持分，及相關明暘抵押權人間設定標的所計算分配結果等語，惟本院依聲請人所提抵押權相關文件，就新北市○○區○○段○○○○號相對人間設定權利抵押範圍與謄本記載無法相符，依形式審查，即難逕予認定。綜上所述，聲請人聲請拍賣相對人所有如附表一、附表二所示不動產，除相對人各自之土地持分設定權利範圍，應予駁回外，其餘之聲請尚無不合，應予准許，爰裁定如主文所示。

四、如不服本裁定應於送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告費新臺幣 1,000元。如持本裁定聲請強制執行時，請一併檢附本裁定准許部分相對人收受裁定之送達證書影本提出於民事執行處。

五、關係人就聲請所依據之法律關係有爭執者，得提起訴訟爭執之。關係人如主張擔保物權之設定係遭偽造或變造者，於本裁定送達後20日內，得對擔保物權人向本院另行提起確認之訴。如已提起確認之訴者，得依非訟事件法第74條之1第2項準用同法第195條規定聲請法院停止執行。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　10　　月　　28　　日

民事第一庭　　司法事務官　范芳瑜