臺灣橋頭地方法院民事裁定

115年度司拍字第183號

聲　請　人　怡和國際股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　朱文煌
000000000000000000
000000000000000000
相　對　人　怡和國際股份有限公司
000000000000000000
000000000000000000
法定代理人　朱文煌
關　係　人　達豐開發建設有限公司
000000000000000000
兼法定代理
人　　莊朝順
000000000000000000

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。

程序費用新臺幣陸仟元由相對人負擔。

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。前開規定於最高限額抵押權準用之，同法第881條之17並有明文。故最高限額抵押權所擔保債權屆期未受清償時，抵押物縱已移轉第三人所有，抵押權人仍得追及行使抵押權。次按對信託財產不得強制執行，但基於信託前存在於該財產之權利、因處理

信託事務所生之權利或其他法律另有規定者，不在此限。信託法第12條第1項亦有明定。又債務人將設定抵押之不動產信託登記予相對人，其上設定之抵押權不因此而受影響。抵押權設定後，抵押不動產經信託登記予抵押權人時，抵押權人固為登記之所有權人，但該等不動產實質上乃為與其自有財產為分離之獨立財產，抵押權人非實際所有權人，其抵押權亦不因混同而消滅，故抵押不動產之抵押權人與信託登記所有權人雖均為同一人，然其以抵押權人之身分行使抵押權，而以自己為受託登記所有權人即相對人向法院聲請拍賣抵押物，即聲請強制執行，應認具備有形式上對立之當事人（臺灣高等法院106年度非抗字第71號裁定、臺灣高等法院暨所屬法院99年法律座談會民事類提案第39號研討結果參照）。

二、聲請意旨略以：關係人即原所有權人達豐開發建設有限公司於民國（下同）113年7月8日以其原所有如附表所示之不動產，為擔保其對聲請人所負債務之清償，分別設定新臺幣（下同）㈠8,876,000元㈡8,932,000元㈢9,002,000元㈣8,792,000元㈤8,848,000元㈥8,918,000元㈦8,806,000元㈧8,848,000元㈨26,978,000元之最高限額抵押權，擔保債權確定期日為143年7月4日止，約定依照各個債務契約所定之清償日期、利息利率、違約金，經登記在案。嗣關係人達豐開發建設有限公司於113年7月2日偕同關係人莊朝順為連帶保證人，向聲請人借款7,000萬元，並簽立借款契約（兩造所簽訂契約雖名為分期買賣契約書，惟實質內容為借貸契約），清償期限原約為114年7月10日，惟聲請人於114年7月3日、同年12月31日應關係人達豐開發建設有限公司要求延期至115年1月10日、同年5月10日為清償日，而互再簽訂原契約第一次、第二次增補契約在案。詎關係人於前揭第二次增補契約到期日115年5月10日前應依約完成清償所欠債務，而迄今未能完全清償兌現，業已違反該次增補契約第二條第(四)項，同條第(五)項致該次增補契約已失效力，則關係人對聲

請人之全部債務清償日應回歸第一次增補契約至115年1月10日屆期，依第一次增補契約第五條第(二)項第(1)款債務視為全部到期，聲請人得請求全部清償。此外，關係人達豐開發建設有限公司、莊朝順亦共同簽發9,800萬元之本票乙紙交付聲請人以為清償憑據，業經聲請人於115年6月16日提示在案。關係人未能依第一次增補契約之約定還款，至114年5月10日止仍積欠5,550萬元與自違約日即115年1月10日起至同年5月10日止計有2,014,650元之違約金，共計57,514,650元及自115年5月11日起至清償日止以日息0.03%計算之違約金等債務未受清償。又聲請人因信託關係於114年7月23日取得系爭不動產所有權，並於114年7月28日登記在案。為此以聲請人即相對人為對象，聲請拍賣抵押物以資受償，並提出抵押權設定契約書、他項權利證明書、分期買賣契約書、增補契約書、第二次增補契約書、本票等件影本及土地建物登記簿謄本為證。

三、經查：

㈠、聲請人所提上開資料，核與其聲請意旨相符，且經本院以115年7月2日、7月15日橋院甯非欣115年度司拍字第183號非訟事件處理中心通知，通知相對人及關係人得於7日內就上開抵押權所擔保之債權額陳述意見。嗣經通知後，關係人提出民事陳述意見狀表示：兩造已達成協議，聲請人同意延展清償期至115年12月31日，有兩造之115年7月9日債務協商合約可稽，聲請人是否得以清償期屆至未獲清償，應屬可議。退步言，縱使聲請人得繼續聲請本件拍賣抵押物裁定，其聲請金額57,514,650元亦屬有誤。債務人借款餘額原係5,550萬元，後續債務人已依約於115年7月15日償還本金200萬元，故債務人借貸本金餘額應為5,350萬元；利息部分，債務人並未積欠，有債務人最近一次於115年7月9日繳納之利息、費用、手續費共計612,750元之匯款單可證。故聲請人聲請裁定拍賣抵押物之債權金額應僅5,350萬元等語

㈡、經本院將關係人書狀轉知聲請人，聲請人另具陳報狀表示：關係人與聲請人確於115年7月9日簽有債務協商合約在案，目前關係人迄今尚無違約情形，故聲請人對關係人所餘債權金額為5,350萬元無誤，未償還之利息金額亦同債務協商合約第四條所約定。惟本件抵押權已依法登記，關係人前曾有違約紀錄，於第二次增補契約到期日115年5月10日未能完全清償兌現，業已違反該次增補契約第二條第(四)項，同條第（五）項致該次增補契約已失效力，則關係人對聲請人之全部債務清償日應回歸第一次增補契約至115年1月10日屆期，依第一次增補契約第五條第(二)項第(1)款債務視為全部到期，聲請人得請求全部清償；再查關係人所陳之兩造債務協商合約第二點：「前項第二次增補契約書原展延到期日115年5月10日屆期後，乙方(即關係人)遲未能成就甲方所訂之條件於期限內完成，甲方(即聲請人)主張合該契約屆期係屬合理，並已於115年6月25日聲請拍賣原契約擔保物裁定、同年月20日聲請本票裁定，乙方並無異議」、第三點：「…但前項甲方相關法訴仍不受前段之影響持續進行，至聲請強制執行與否，端視乙方是否能依前段期限約定給付與設定條件成就而定，如仍未能履行約定，則視為乙方違約，乙方亦不得再提出異議」等明文約定，為關係人所不爭執，即關係人對續行本事件裁定聲請人取得強制執行法第4條第1項第5款之執行名義亦無異議。為此聲請裁定准許拍賣抵押物等語。

四、惟按聲請拍賣抵押物，原屬非訟事件，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時，應由爭執其權利之人提起訴訟，以資救濟，抵押權人並無於聲請拍賣抵押物前，先行訴請確認其權利存在之義務，最高法院49年台抗字第244號判例要旨可資參照。經查，本件抵押權業已依法登記，且聲請人主張關係人於第二次增補契約到期日115年5月10日未能完全清償、已違反該次增補契約致該次增補契約已失效力，則關係人對聲請人之全部債務清償日

應回歸第一次增補契約至115年1月10日屆期，依第一次增補契約約定債務視為全部到期，聲請人得請求全部清償等情，業據聲請人提出抵押權設定契約書、他項權利證明書、分期買賣契約書、增補契約書、第二次增補契約書、本票等件影本為證，本院依據形式上審查結果，足堪認定本件抵押權擔保之債權依約定已屆清償期而未受清償，揆之首揭說明，即應准許拍賣抵押物之聲請。至關係人雖陳報上開主張，核係屬另外法律關係，尚非本件非訟程序所得加以審究，該部分應係實體法上之爭執、待實體訴訟判決以資救濟，本件仍應為准許拍賣之裁定。

五、依非訟事件法第21條第2項、第24條第1項、民事訴訟法第78條，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，並繳納抗告費新臺幣1,500元。

七、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　　115　　年　　8　　月　　31　　日

橋頭簡易庭

司法事務官 辛福壽

附表							
土地：							
編號	土地坐落				使用分區	面積	權利範圍
	市	區	段	地號		平方公尺	
1	高雄	仁武	霞海	950	（空白）	604.52	43668/100000
備註：							
建物：							

編號	建號	基地坐落 建物門牌	建築式樣 主要建築材料及房屋層數	建物面積（平方公尺） 樓層面積合計	建物面積（平方公尺） 附屬建物用途及面積	權利範圍
1	510	仁武區霞海段950地號土地 高雄市○○區○○○○街000號2樓	集合住宅、鋼筋混凝土造、5層	第2層：58.08 合計：58.08	陽台：7.08	全部
共有部分		霞海段522建號，面積749.09平方公尺，權利範圍4987/100000 （含停車位編號16，權利範圍1850/100000）				
備註						

編號	建號	基地坐落 建物門牌	建築式樣 主要建築材料及房屋層數	建物面積（平方公尺） 樓層面積合計	建物面積（平方公尺） 附屬建物用途及面積	權利範圍
2	511	仁武區霞海段950地號土地 高雄市○○區○○○○街000號3樓	集合住宅、鋼筋混凝土造、5層	第3層：58.08 合計：58.08	陽台：7.08	全部
共有部分		霞海段522建號，面積749.09平方公尺，權利範圍5025/100000 （含停車位編號13，權利範圍1888/100000）				
備註						

編號	建號	基地坐落 建物門牌	建築式樣 主要建築材料及房屋層數	建物面積（平方公尺） 樓層面積合計	建物面積（平方公尺） 附屬建物用途及面積	權利範圍
3	512	仁武區霞海段950地號土地 高雄市○○區○○○○街000號4樓	集合住宅、鋼筋混凝土造、5層	第4層：58.08 合計：58.08	陽台：7.08	全部
共有部分		霞海段522建號，面積749.09平方公尺，權利範圍5025/100000 （含停車位編號13A，權利範圍1888/100000）				
備註						

編號	建號	基地坐落 建物門牌	建築式樣 主要建築材料及房屋層數	建物面積（平方公尺） 樓層面積合計	建物面積（平方公尺） 附屬建物用途及面積	權利範圍
4	514	仁武區霞海段950地號土地 高雄市○○區○○○○街000號2樓	集合住宅、鋼筋混凝土造、5層	第2層：57.77 合計：57.77	陽台：6.77	全部
共有部分		霞海段522建號，面積749.09平方公尺，權利範圍4996/100000 （含停車位編號17，權利範圍1888/100000）				
備註						

編號	建號	基地坐落 建物門牌	建築式樣 主要建築材料及房屋層數	建物面積（平方公尺） 樓層面積合計	建物面積（平方公尺） 附屬建物用途及面積	權利範圍
5	515	仁武區霞海段950地號土地 高雄市○○區○○○○街000號3樓	集合住宅、鋼筋混凝土造、5層	第3層：57.77 合計：57.77	陽台：6.77	全部
共有部分		霞海段522建號，面積749.09平方公尺，權利範圍4958/100000 （含停車位編號12，權利範圍1850/100000）				
備註						

編號	建號	基地坐落 建物門牌	建築式樣 主要建築材料及房屋層數	建物面積（平方公尺） 樓層面積合計	建物面積（平方公尺） 附屬建物用途及面積	權利範圍
6	516	仁武區霞海段950地號土地 高雄市○○區○○○○街000號4樓	集合住宅、鋼筋混凝土造、5層	第4層：57.77 合計：57.77	陽台：6.77	全部
共有部分		霞海段522建號，面積749.09平方公尺，權利範圍4996/100000 （含停車位編號11，權利範圍1888/100000）				
備註						

編號	建號	基地坐落 建物門牌	建築式樣 主要建築材料及房屋層數	建物面積（平方公尺） 樓層面積合計	建物面積（平方公尺） 附屬建物用途及面積	權利範圍
7	518	仁武區霞海段950地號土地 高雄市○○區○○○○街000號2樓	集合住宅、鋼筋混凝土造、5層	第2層：58.49 合計：58.49	陽台：6.14	全部
共有部分		霞海段522建號，面積749.09平方公尺，權利範圍5000/100000 （含停車位編號15，權利範圍1888/100000）				
備註						

編號	建號	基地坐落 建物門牌	建築式樣 主要建築材料及房屋層數	建物面積（平方公尺） 樓層面積合計	建物面積（平方公尺） 附屬建物用途及面積	權利範圍
8	519	仁武區霞海段950地號土地 高雄市○○區○○○○街000號3樓	集合住宅、鋼筋混凝土造、5層	第3層：58.49 合計：58.49	陽台：6.14	全部
共有部分		霞海段522建號，面積749.09平方公尺，權利範圍4962/100000 （含停車位編號18，權利範圍1850/100000）				
備註						

編號	建號	基地坐落 建物門牌	建築式樣 主要建築材料及房屋層數	建物面積（平方公尺） 樓層面積合計	建物面積（平方公尺） 附屬建物用途及面積	權利範圍
9	520	仁武區霞海段950地號土地 高雄市○○區○○○○街000號4樓	集合住宅、鋼筋混凝土造、5層	第4層：58.49 合計：58.49	陽台：6.14	全部
共有部分		霞海段522建號，面積749.09平方公尺，權利範圍5000/100000 （含停車位編號19，權利範圍1888/100000）				
備註						

附註：

一、案件一經確定本院即依職權核發確定證明書，債權人毋庸具狀申請。

二、嗣後遞狀應註明案號及股別。