臺灣橋頭地方法院民事裁定

115年度司拍字第190號

聲　請　人　陳美惠
相　對　人　天鼎茱國際有限公司
000000000000000000
000000000000000000
兼法定代理
人　　馬華英
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。

程序費用新臺幣肆仟伍佰元由相對人負擔。

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，上開規定於最高限額抵押權亦準用之，民法第873條、第881條之17分別定有明文。

二、聲請意旨略以：相對人馬華英、天鼎茱國際有限公司於民國（下同）113年9月9日以其所有如附表所示之不動產，為其對聲請人所負債務清償之擔保，設定新臺幣（下同）50,000,000元之最高限額抵押權，擔保債權確定期日為115年9月4日，約定依照各個債務契約所定之清償日期、利息、違約金，經登記在案。嗣相對人馬華英於112年7月10日偕同相對人天鼎茱國際有限公司為連帶保證人向聲請人借款36,000,000元，約定借款期限自112年7月10日起至113年2月9日止，其還款方式、約定利息違約金按契約約定計算。詎清償期屆至相對人未為清償，本金、利潤及利息合計積欠49,048,300元，為此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、借據、協議書、合約書、存證信函及收件回執等件影本、土地及建物登記簿謄本等件為證。

三、經查，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10日橋院甯非欣115年度司拍字第190號非訟事件處理中心通知，通知相對人得於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，相對人馬華英具狀表示：聲請人陳美惠向鈞院聲請拍賣抵押物裁定，並主張其對相對人擁有高達49,048,300元之債權。惟查，兩造間就系爭不動產與資金出資、後續相關管理維護與各項支出費用，均存有重大合夥結算與實體權利義務之爭執。相對人出資60,000,000元土地加資金，聲請人僅出資36,000,000元。雙方合夥約定應共負盈虧，聲請人未依比例分擔後續衍生之各項費用，其主張之債權數額及實體法律關係顯有違誤且未經合法結算。當時說房子售出後要分享利潤，淨利她要多拿1,400多萬，後面所支出的費用聲請人都沒有共同支付，只想坐享其成，導致相對人的房子面臨法拍，合夥生意一定是一起賺錢一起賠錢，不會只有我賠錢她賺錢，為此請鈞院駁回聲請人之聲請，以維權益等語。經本院將相對人書狀轉知聲請人，聲請人另具狀表示：當初純屬借錢關係，本金加利息有承諾，防屋蓋好另支付1,000萬元作為酬謝金。借貸期限自112年7月10日起至113年2月9日止，即應歸還全數。雙方有簽立協議書、借據，借款遲延應付利息，清清楚楚；如是合夥，應當是立合約書，而不是立協議書列為借款人出借人，就是借款才有付利息，合夥人應當支出盈虧、雙方簽收簽名，而不是立借據等語。

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，且聲請人主張相對人借款已於113年2月9日屆期而未清償等情，業據聲請人提出抵押權設定契約書、他項權利證明書、借據、存證信函及收件回執等件影本為證，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存在，且借據債權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。至相對人雖陳報上開主張兩造間就系爭不動產與資金出資、後續相關管理維護與各項支出費用存有重大合夥結算與實體權利義務爭執等情，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　　19　　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	仁營	117-1	（空白）	298	全部
備註：所有權人馬華英							

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	附屬建物用途及面積	權利範圍
1	1558	仁武區仁營段117-1地號土地 高雄市○○區○○○街000號3樓	集合住宅、鋼筋混凝土、5層	第3層：61.82 合計：61.82	陽台：7.34	全部
共有部分		仁營段1565建號，面積275.25平方公尺，權利範圍1482/10000 （含停車位編號4，權利範圍997/10000）				
備註		所有權人天鼎茉國際有限公司				

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	附屬建物用途及面積	權利範圍
1	1559	仁武區仁營段117-1地號土地 高雄市○○區○○○街000號4樓	集合住宅、鋼筋混凝土、5層	第4層：61.82 合計：61.82	陽台：7.34	全部
共有部分		仁營段1565建號，面積275.25平方公尺，權利範圍1568/10000				
備註		所有權人天鼎茉國際有限公司				

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	附屬建物用途及面積	權利範圍
1	1560	仁武區仁營段117-1地號土地 高雄市○○區○○○街000號5樓	集合住宅、鋼筋混凝土、5層	第5層：61.82 合計：61.82	陽台：7.34	全部

共有部分	仁營段1565建號，面積275.25平方公尺，權利範圍2140/10000
備註	所有權人天鼎茉國際有限公司

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	1561	仁武區仁營段117-1地號土地 高雄市○○區○○○街000號2樓	集合住宅、鋼筋混凝土、5層	第2層：65.05 合計：65.05	陽台：8.18	全部

共有部分	仁營段1565建號，面積275.25平方公尺，權利範圍1599/10000（含停車位編號2，權利範圍1084/10000）
備註	所有權人天鼎茉國際有限公司

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	1562	仁武區仁營段117-1地號土地 高雄市○○區○○○街000號3樓	集合住宅、鋼筋混凝土、5層	第3層：65.05 合計：65.05	陽台：8.18	全部

共有部分	仁營段1565建號，面積275.25平方公尺，權利範圍1696/10000（含停車位編號3，權利範圍1083/10000）
備註	所有權人天鼎茉國際有限公司

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。