臺灣花蓮地方法院民事裁定

110年度司拍字第61號

聲　請　人　京城銀國際租賃股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　劉建志

000000000000000000

000000000000000000

相　對　人　李煥定

000000000000000000

張漢珍

000000000000000000

張俐婷

000000000000000000

張文聰

000000000000000000

000000000000000000

關　係　人　蜜滋賀實業有限公司即櫻之采休閒農場有限公司

000000000000000000

法定代理人　張文聰　　住花蓮縣○○鄉○○村000鄰○○○路○段00號

000000000000000000

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4,000元由相對人連帶負擔。

理　由

一、按最高限額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881條之17準用第873條定有明文。次按，不動產所有人設定抵押權後，將不動產讓與他人者，依民法第867條但書規定，其抵押權不因此而受影響，抵押權人得本於追及其物之效力實行

抵押權（最高法院74年臺抗字第431號判例參照）。又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。

二、本件聲請意旨略以：原設定義務人即債務人蜜滋賀實業有限公司（即櫻之采休閒農場有限公司，法定代理人張文聰）與張文聰於民國109年5月20日，皆同相對人張漢珍及張俐婷，將如附表所示之不動產，為擔保對蜜滋賀實業有限公司及張文聰現在（包括過去所負現在尚未清償）及將來所負一切債務之清償責任，設定新臺幣（下同）54,000,000元之最高限額抵押權，並辦妥抵押權設定登記在案。又蜜滋賀實業有限公司與張文聰共同分別於109年3月9日、同年月11日及同年8月13日簽發三紙到期日分別為110年3月26日、同年月27日及同年月21日約定利率並免除做成拒絕證書之本票，先後向聲請人借款7,000,000元、38,000,000元及16,960,000元。詎上開票據屆期提示均不獲付款，經聲請人核算蜜滋賀實業有限公司與張文聰尚欠負聲請人57,921,781元未獲清償。又蜜滋賀實業有限公司與張文聰將設定抵押之不動產信託移轉登記為相對人李煥定所有，依首開規定其上設定之抵押權不因此而受影響。聲請人為此聲請鈞院准予拍賣抵押物以資受償，並提出他項權利證明書影本三件、抵押權設定及變更契約書影本五件、其他約定事項影本四件、本票影本三件、土地及建物登記第二類謄本影本十件、土地及建物登記第一類謄本正本十件、戶籍謄本四件等為證。

三、經本院依非訟事件法第74條規定，通知相對人及關係人於文到7日內就本件抵押權所擔保之債權及現存債權額陳述意見，然相對人及關係人逾期迄未向本院為意見之陳述，有本院通知函及送達證書等在卷可稽。本院審酌上開書證後，認本件聲請於法尚無不合，應予准許。

四、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。

五、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1000元。如持本裁定聲請強制執行時，請一併檢附相對人收受本裁定之送達證書影本提出於民事執行處。

六、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　　110　　年　　11　　月　　8　　日

司法事務官　易新福

附表(土地):　　110年度司拍字第61號

編號	土地坐落					使用分區	使用地類別	面積			抵押權設定範圍	所有權人暨所有權範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號			公頃	公畝	平方公尺		
001	花蓮縣	瑞穗鄉	溫泉段		0000-0000	一般農業區	特定目的事業用地			1948.00	全部	李　煥　定（全部）
002	花蓮縣	瑞穗鄉	溫泉段		0000-0000	一般農業區	農牧用地			1415.62	全部	李　煥　定（全部）
003	花蓮縣	瑞穗鄉	溫泉段		0000-0000	一般農業區	農牧用地			518.41	全部	李　煥　定（全部）
004	花蓮縣	瑞穗鄉	溫泉段		0000-0000	一般農業區	農牧用地			271.16	全部	李　煥　定（全部）
005	花蓮縣	瑞穗鄉	溫泉段		0000-0000	一般農業區	農牧用地			2551.65	全部	李　煥　定（全部）
006	花蓮縣	瑞穗鄉	溫泉段		0000-0000	一般農業區	農牧用地			2551.65	全部	李　煥　定（全部）

007	花蓮縣	瑞穗鄉	瑞泉段		0000-0000	一般農業區	農牧用地			4630.00	全部	張俐婷（全部）
008	花蓮縣	瑞穗鄉	瑞強段		0000-0000	空白	空白			557.32	全部	張漢珍（全部）

附表（建物）：　　110年度司拍字第61號

編號	建號	建物門牌	基地坐落	建築式樣主要建築材料及房屋層數	建物面積(平方公尺)	合計	附屬建物			抵押權設定範圍	所有權人暨所有權範圍
							主要建築材料及用途	面積	面積單位		
001	00000-000	花蓮縣○○鄉○○○街00號	溫泉段0000-0000地號	旅館、鋼骨或鋼骨混合造、3層	一層1078.53 二層1017.93 三層1009.63 突出物一層133.58 突出物一層48.29 突出物一層48.29	3336.25	陽台	123.85	平方公尺	全部	李煥定（全部）
002	00000-000	花蓮縣○○鄉○○○路00號	瑞強段0000-0000地號	住家用、RC鋼骨造、3層	一層101.03 二層119.59 三層49.90 騎樓27.62	298.14	陽台	24.18	平方公尺	全部	張文聰（全部）

附記：

一、請聲請人於收受本件裁定七日內補正相對人最新戶籍謄本（如為公司、法人、其他組織並應提出公司登記事項卡、營利事業登記證及法定代理人之戶籍謄本；戶籍謄本記事欄之記載不可省略，並請查詢最新遷入之住址）。

二、相對人遷移新址不明，如須公示送達並應具狀聲請。