臺灣花蓮地方法院民事裁定

113年度司拍字第41號

聲　請　人　有限責任花蓮第一信用合作社

000000000000000000

法定代理人　吳東明

代　理　人　余更力

相　對　人　太極地產事業有限公司

000000000000000000

法定代理人　于大鈞

000000000000000000

相　對　人　陳建興

000000000000000000

000000000000000000

林懿筠

000000000000000000

000000000000000000

關　係　人　馮國慶

000000000000000000

戴家豪

陳中浩

于大鈞

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，次按不動產所有人於設定抵押權後，將不動產讓與他人，其抵押權不因此受影響，亦為同法第867條所明定。

二、本件聲請意旨略以：相對人太極地產事業有限公司分別於①108年7月17日②112年5月2日以附表所示不動產為相對人太極地產事業有限公司、關係人戴家豪向聲請人所負債務之擔保，設定最高限額新臺幣（下同）①90,840,000元②18,000,000元之抵押權，擔保債權確定期日①138年7月10日②142年4月27日，清償日期、利息（率）、遲延利息（率）、違約金均依照各個債務契約另行約定，依法登記在案。

三、又相對人太極地產事業有限公司於110年7月26日簽立貸款契約書，並邀同關係人于大鈞、關係人馮國慶、關係人陳中浩為連帶保證人，向聲請人借款①35,700,000元，借款期間為①自110年7月26日起至113年12月26日止。另相對人太極地產事業有限公司邀同關係人戴家豪、關係人于大鈞為連帶保證人，於110年12月16日簽立貸款契約書，向聲請人借款②40,000,000，借款期間為自②110年12月20日起至113年12月20日止；其後關係人戴家豪於112年4月28日簽立貸款契約書，並邀同相對人太極地產事業有限公司、關係人于大鈞為連帶保證人，向聲請人借款③15,000,000元，借款期間為③自112年5月3日起至113年1月3日止。詎料相對人及關係人於借款後均未依約按期給付上開債務，尚欠①35,700,000元②40,000,000元③7,000,000元及利息、違約金，依約視為全部到期。嗣相對人太極地產事業有限公司將附表035所示之不動產因買賣等原因於113年4月24日移轉予相對人陳建興、林懿筠，惟該不動產所有權之移轉不影響抵押權人之權利，為此聲請准予拍賣抵押物以資受償。

四、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、抵押權移轉變更契約書、其他約定事項、授信申請書、貸款契約書、增補契約、變更借據契約、動撥申請書兼債權憑證、授信約定書、利率查詢表、放款帳卡明細表、通知函、回執、土地及建物登記第一類謄本等為證，經核尚無不合，且已據本院發函通知相對人、關係人於收受該通知後7日內，就本件最高限額抵押權所擔保之債權額陳述意見。相對人陳建興、林懿筠於民國113年7月19日具

狀陳稱：陳建興及林懿筠等2人與太極地產事業有限公司簽訂買賣契約購買花蓮縣○○鄉○○段0000地號(持分10萬分之1722之土地)及其上建號705即門牌號碼為花蓮縣○○鄉○○○街0號四樓之6之房屋及編號3號停車位。並業已給付第一期價金137萬元予太極地產事業有限公司，並於113年4月24日過戶在案，陳建興及林懿筠等2人仍有意願承購及辦理購續貸款事宜，懇請本院協助向債權人花蓮第一信用合作社詢問是否有債務協商之可能···等語。是經本院於113年8月5日通知聲請人對本件相對人之陳報表示意見，聲請人於113年8月9日具狀略以：一、首先得完成雙方買賣交易契約：雖買方已給付第一期價金，未見付清交屋款事，更甚者買賣雙方將進入民事訴訟···。二、聲請人為第一順位最高限額抵押權人，於後尚有二、三位順位普通抵押權人···尚待相對人處理完畢，雖聲請人有債務協商意願，囿於前項事由，卻無單獨與相對人進行債務協商之條件及可能性等語。按抵押權人聲請法院准許拍賣抵押物之裁定屬非訟事件，法院就拍賣抵押物之聲請僅就形式上審查是否符合實行抵押權之要件而為准駁之裁定，然並無確定實體法上法律關係存否之效力。則抵押權已經依法登記，且其擔保之債權清償期業已屆滿而未受清償時，就已依法登記之抵押權，如聲請人提出之債權證明文件已足證抵押債權存在且屆期未為清償，法院即應為許可拍賣之裁定。然相對人所陳係實體法上之爭執，非本件拍賣抵押物事件程序所得審究，仍應由爭執其權利之人即相對人另行提起訴訟，以資救濟。揆諸首揭規定，聲請人聲請准予拍賣如附表所示之抵押物，經核於法尚無不合，應予准許。

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1,000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　　113　　年　　9　　月　　18　　日

司法事務官　易新福

附表(土地):　　113年度司拍字第41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	吉安鄉	永興段		0000-0000	鄉村區	乙種建築用地			1,557.19	1分之1	太極地產事業有限公司(100000分之74727)
002	花蓮縣	吉安鄉	永興段		0000-0000	鄉村區	乙種建築用地			258.19	1分之1	太極地產事業有限公司(10分之8)
003	花蓮縣	吉安鄉	永興段		0000-0000	鄉村區	乙種建築用地			1,557.19	1分之1	陳建興(200000分之1722)、林懿筠(200000分之1722)
004	花蓮縣	吉安鄉	永興段		0000-0000	鄉村區	乙種建築用地			258.19	1分之1	陳建興(20分之1)、林懿筠(20分之1)

附表（建物)：　　113年度司拍字第41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	永興七街9號二樓之二	永興段0000-0000地號	集合住宅、鋼筋混凝土造、7層	二層60.39	60.39	陽台	7.4	平方公尺	1分之1	太極地產事業有限公司(1分之1)
	共有部分： 永興段00000-000建號，面積：1,429.53平方公尺，權利範圍：100000分之1722										
002	00000-000	永興七街9號二樓之三	永興段0000-0000	集合住宅、鋼筋	二層49.64	49.64	陽台	6.86		1分之1	太極地產事業

			地號	混凝土造、7層							有限公司(1分之1)
	共有部分： 永興段00000-000建號，面積：1,429.53平方公尺，權利範圍：100000分之1446 永興段00000-000建號，面積：277.70平方公尺，權利範圍：10000分之540 （含停車位編號2號，權利範圍：10000分之540）										
003	00000-000	永興七街9號二樓之五	永興段0000-0000地號	集合住宅、鋼筋混凝土造、7層	二層60.39	60.39	陽台	7.40		1分之1	太極地產事業有限公司(1分之1)
	共有部分： 永興段00000-000建號，面積：1,429.53平方公尺，權利範圍：100000分之1722										
004	00000-000	永興七街9號三樓之一	永興段0000-0000地號	集合住宅、鋼筋混凝土造、7層	三層60.22	60.22	陽台	7.49		1分之1	太極地產事業有限公司(1分之1)
	共有部分： 永興段00000-000建號，面積：1,429.53平方公尺，權利範圍：100000分之1722										
005	00000-000	永興七街9號三樓之二	永興段0000-0000地號	集合住宅、鋼筋混凝土造、7層	三層60.39	60.39	陽台	7.40		1分之1	太極地產事業有限公司(1分之1)
	共有部分： 永興段00000-000建號，面積：1,429.53平方公尺，權利範圍：100000分之1722 永興段00000-000建號，面積：277.70平方公尺，權利範圍：10000分之540 （含停車位編號4號，權利範圍：10000分之540）										
006	00000-000	永興七街9號三樓之三	永興段0000-0000地號	集合住宅、鋼筋混凝土造、7層	三層49.64	49.64	陽台	6.86		1分之1	太極地產事業有限公司(1分之1)
	共有部分： 永興段00000-000建號，面積：1,429.53平方公尺，權利範圍：100000分之1446 永興段00000-000建號，面積：277.70平方公尺，權利範圍：10000分之540 （含停車位編號1號，權利範圍：10000分之540）										
007	00000-000	永興七街9號三樓之五	永興段0000-0000地號	集合住宅、鋼筋混凝土造、7層	三層60.39	60.39	陽台	7.40		1分之1	太極地產事業有限公司(1分之1)
	共有部分： 永興段00000-000建號，面積：1,429.53平方公尺，權利範圍：100000分之1722										
008	00000-000	永興七街9號三樓之六	永興段0000-0000地號	集合住宅、鋼筋混凝土造、7層	三層60.22	60.22	陽台	7.49		1分之1	太極地產事業有限公司(1分之1)
	共有部分： 永興段00000-000建號，面積：1,429.53平方公尺，權利範圍：100000分之1722										
009	00000-000	永興七街9號四樓之一	永興段0000-0000地號	集合住宅、鋼筋	四層60.22	60.22	陽台	7.49		1分之1	太極地產事業有限公

				混凝土造、7層							司(1分之1)
	共有部分： 永興段00000-000建號，面積：1,429.53平方公尺，權利範圍：100000分之1722										
010	00000-000	永興七街9號四樓之三	永興段0000-0000地號	集合住宅、鋼筋混凝土造、7層	四層49.64	49.64	陽台	6.86		1分之1	太極地產事業有限公司(1分之1)
	共有部分： 永興段00000-000建號，面積：1,429.53平方公尺，權利範圍：100000分之1446										
011	00000-000	永興七街9號四樓之五	永興段0000-0000地號	集合住宅、鋼筋混凝土造、7層	四層60.39	60.39	陽台	7.40		1分之1	太極地產事業有限公司(1分之1)
	共有部分： 永興段00000-000建號，面積：1,429.53平方公尺，權利範圍：100000分之1722										
012	00000-000	永興七街9號四樓之六	永興段0000-0000地號	集合住宅、鋼筋混凝土造、7層	四層60.22	60.22	陽台	7.49		1分之1	太極地產事業有限公司(1分之1)
	共有部分： 永興段00000-000建號，面積：1,429.53平方公尺，權利範圍：100000分之1722										
013	00000-000	永興七街9號五樓之一	永興段0000-0000地號	集合住宅、鋼筋混凝土造、7層	五層60.22	60.22	陽台	7.49		1分之1	太極地產事業有限公司(1分之1)
	共有部分： 永興段00000-000建號，面積：1,429.53平方公尺，權利範圍：100000分之1722										
014	00000-000	永興七街9號五樓之二	永興段0000-0000地號	集合住宅、鋼筋混凝土造、7層	五層60.39	60.39	陽台	7.40		1分之1	太極地產事業有限公司(1分之1)
	共有部分： 永興段00000-000建號，面積：1,429.53平方公尺，權利範圍：100000分之1722 永興段00000-000建號，面積：277.70平方公尺，權利範圍：10000分之456 （含停車位編號7號，權利範圍：10000分之456）										
015	00000-000	永興七街9號五樓之三	永興段0000-0000地號	集合住宅、鋼筋混凝土造、7層	五層49.64	49.64	陽台	6.86		1分之1	太極地產事業有限公司(1分之1)
	共有部分： 永興段00000-000建號，面積：1,429.53平方公尺，權利範圍：100000分之1446										
016	00000-000	永興七街9號五樓之五	永興段0000-0000地號	集合住宅、鋼筋混凝土造、7層	五層60.39	60.39	陽台	7.40		1分之1	太極地產事業有限公司(1分之1)
	共有部分： 永興段00000-000建號，面積：1,429.53平方公尺，權利範圍：100000分之1722										
017	00000-	永興七街9	永興段00	集合住	五層60.22	60.22	陽台	7.49		1分之	太極地

	000	號五樓之六	00-0000地號	宅、鋼筋混凝土造、7層						1	產事業有限公司(1分之1)
	共有部分： 永興段00000-000建號，面積：1,429.53平方公尺，權利範圍：100000分之1722										
018	00000-000	永興七街9號六樓之一	永興段0000-0000地號	集合住宅、鋼筋混凝土造、7層	六層60.22	60.22	陽台	7.49		1分之1	太極地產事業有限公司(1分之1)
	共有部分： 永興段00000-000建號，面積：1,429.53平方公尺，權利範圍：100000分之1722 永興段00000-000建號，面積：277.70平方公尺，權利範圍：10000分之495 （含停車位編號6號，權利範圍：10000分之495）										
019	00000-000	永興七街9號六樓之二	永興段0000-0000地號	集合住宅、鋼筋混凝土造、7層	六層60.39	60.39	陽台	7.40		1分之1	太極地產事業有限公司(1分之1)
	共有部分： 永興段00000-000建號，面積：1,429.53平方公尺，權利範圍：100000分之1722 永興段00000-000建號，面積：277.70平方公尺，權利範圍：10000分之540 （含停車位編號5號，權利範圍：10000分之540）										
020	00000-000	永興七街9號六樓之三	永興段0000-0000地號	集合住宅、鋼筋混凝土造、7層	六層49.64	49.64	陽台	6.86		1分之1	太極地產事業有限公司(1分之1)
	共有部分： 永興段00000-000建號，面積：1,429.53平方公尺，權利範圍：100000分之1446										
021	00000-000	永興七街9號六樓之五	永興段0000-0000地號	集合住宅、鋼筋混凝土造、7層	六層60.39	60.39	陽台	7.40		1分之1	太極地產事業有限公司(1分之1)
	共有部分： 永興段00000-000建號，面積：1,429.53平方公尺，權利範圍：100000分之1722 永興段00000-000建號，面積：277.70平方公尺，權利範圍：10000分之495 （含停車位編號8號，權利範圍：10000分之495）										
022	00000-000	永興七街9號七樓之一	永興段0000-0000地號	集合住宅、鋼筋混凝土造、7層	七層60.22	60.22	陽台	7.49		1分之1	太極地產事業有限公司(1分之1)
	共有部分： 永興段00000-000建號，面積：1,429.53平方公尺，權利範圍：100000分之1722										
023	00000-000	永興七街9號七樓之二	永興段0000-0000地號	集合住宅、鋼筋混凝土造、7層	七層60.39	60.39	陽台	7.40		1分之1	太極地產事業有限公司(1分之1)
	共有部分： 永興段00000-000建號，面積：1,429.53平方公尺，權利範圍：100000分之1722 永興段00000-000建號，面積：277.70平方公尺，權利範圍：10000分之540 （含停車位編號3號，權利範圍：10000分之540）										

024	00000-000	永興七街9號七樓之三	永興段0000-0000地號	集合住宅、鋼筋混凝土造、7層	七層49.64	49.64	陽台	6.86		1分之1	太極地產事業有限公司(1分之1)
	共有部分： 永興段00000-000建號，面積：1,429.53平方公尺，權利範圍：100000分之1446 永興段00000-000建號，面積：277.70平方公尺，權利範圍：10000分之540 （含停車位編號13號，權利範圍：10000分之540）										
025	00000-000	永興七街9號七樓之五	永興段0000-0000地號	集合住宅、鋼筋混凝土造、7層	七層60.39	60.39	陽台	7.40		1分之1	太極地產事業有限公司(1分之1)
	共有部分： 永興段00000-000建號，面積：1,429.53平方公尺，權利範圍：100000分之1722										
026	00000-000	永興七街9號七樓之六	永興段0000-0000地號	集合住宅、鋼筋混凝土造、7層	七層60.22	60.22	陽台	7.49		1分之1	太極地產事業有限公司(1分之1)
	共有部分： 永興段00000-000建號，面積：1,429.53平方公尺，權利範圍：100000分之1722										
027	00000-000	永興七街七號二樓之二	永興段0000-0000地號	集合住宅、鋼筋混凝土造、7層	二層60.39	60.39	陽台	7.40		1分之1	太極地產事業有限公司(1分之1)
	共有部分： 永興段00000-000建號，面積：1,429.53平方公尺，權利範圍：100000分之1721										
028	00000-000	永興七街七號二樓之三	永興段0000-0000地號	集合住宅、鋼筋混凝土造、7層	二層49.64	49.64	陽台	6.86		1分之1	太極地產事業有限公司(1分之1)
	共有部分： 永興段00000-000建號，面積：1,429.53平方公尺，權利範圍：100000分之1446										
029	00000-000	永興七街七號二樓之六	永興段0000-0000地號	集合住宅、鋼筋混凝土造、7層	二層60.22	60.22	陽台	7.49		1分之1	太極地產事業有限公司(1分之1)
	共有部分： 永興段00000-000建號，面積：1,429.53平方公尺，權利範圍：100000分之1721										
030	00000-000	永興七街七號三樓之三	永興段0000-0000地號	集合住宅、鋼筋混凝土造、7層	三層49.64	49.64	陽台	6.86		1分之1	太極地產事業有限公司(1分之1)
	共有部分： 永興段00000-000建號，面積：1,429.53平方公尺，權利範圍：100000分之1446										
031	00000-000	永興七街七號三樓之六	永興段0000-0000地號	集合住宅、鋼筋混凝土造、7層	三層60.22	60.22	陽台	7.49		1分之1	太極地產事業有限公司(1分之1)

	共有部分： 永興段00000-000建號，面積：1,429.53平方公尺，權利範圍：100000分之1721										
032	00000-000	永興七街七號四樓之二	永興段0000-0000地號	集合住宅、鋼筋混凝土造、7層	四層60.39	60.39	陽台	7.40		1分之1	太極地產事業有限公司(1分之1)
	共有部分： 永興段00000-000建號，面積：1,429.53平方公尺，權利範圍：100000分之1722 永興段00000-000建號，面積：277.70平方公尺，權利範圍：10000分之540 （含停車位編號10號，權利範圍：10000分之540）										
033	00000-000	永興七街七號四樓之三	永興段0000-0000地號	集合住宅、鋼筋混凝土造、7層	四層49.64	49.64	陽台	6.86		1分之1	太極地產事業有限公司(1分之1)
	共有部分： 永興段00000-000建號，面積：1,429.53平方公尺，權利範圍：100000分之1446										
034	00000-000	永興七街七號四樓之五	永興段0000-0000地號	集合住宅、鋼筋混凝土造、7層	四層60.39	60.39	陽台	7.40		1分之1	太極地產事業有限公司(1分之1)
	共有部分： 永興段00000-000建號，面積：1,429.53平方公尺，權利範圍：100000分之1722										
035	00000-000	永興七街七號四樓之六	永興段0000-0000地號	集合住宅、鋼筋混凝土造、7層	四層60.22	60.22	陽台	7.49		1分之1	陳建興(2分之1)、林懿筠(2分之1)
	共有部分： 永興段00000-000建號，面積：1,429.53平方公尺，權利範圍：100000分之1722										
036	00000-000	永興七街七號五樓之二	永興段0000-0000地號	集合住宅、鋼筋混凝土造、7層	五層60.39	60.39	陽台	7.40		1分之1	太極地產事業有限公司(1分之1)
	共有部分： 永興段00000-000建號，面積：1,429.53平方公尺，權利範圍：100000分之1722 永興段00000-000建號，面積：277.70平方公尺，權利範圍：10000分之495 （含停車位編號18號，權利範圍：10000分之495）										
037	00000-000	永興七街七號五樓之五	永興段0000-0000地號	集合住宅、鋼筋混凝土造、7層	五層60.39	60.39	陽台	7.40		1分之1	太極地產事業有限公司(1分之1)
	共有部分： 永興段00000-000建號，面積：1,429.53平方公尺，權利範圍：100000分之1722 永興段00000-000建號，面積：277.70平方公尺，權利範圍：10000分之540 （含停車位編號11號，權利範圍：10000分之540）										
038	00000-000	永興七街七號五樓之六	永興段0000-0000地號	集合住宅、鋼筋混凝土造、7層	五層60.22	60.22	陽台	7.49		1分之1	太極地產事業有限公司(1分之1)
	共有部分：										

	永興段00000-000建號，面積：1,429.53平方公尺，權利範圍：100000分之1722 永興段00000-000建號，面積：277.70平方公尺，權利範圍：10000分之495 （含停車位編號15號，權利範圍：10000分之495）										
039	00000-000	永興七街七號六樓之一	永興段00000-0000地號	集合住宅、鋼筋混凝土造、7層	六層60.22	60.22	陽台	7.49		1分之1	太極地產事業有限公司(1分之1)
	共有部分： 永興段00000-000建號，面積：1,429.53平方公尺，權利範圍：100000分之1722										
040	00000-000	永興七街七號六樓之二	永興段00000-0000地號	集合住宅、鋼筋混凝土造、7層	六層60.39	60.39	陽台	7.40		1分之1	太極地產事業有限公司(1分之1)
	共有部分： 永興段00000-000建號，面積：1,429.53平方公尺，權利範圍：100000分之1722 永興段00000-000建號，面積：277.70平方公尺，權利範圍：10000分之456 （含停車位編號19號，權利範圍：10000分之456）										
041	00000-000	永興七街七號六樓之三	永興段00000-0000地號	集合住宅、鋼筋混凝土造、7層	六層49.64	49.64	陽台	6.86		1分之1	太極地產事業有限公司(1分之1)
	共有部分： 永興段00000-000建號，面積：1,429.53平方公尺，權利範圍：100000分之1446										
042	00000-000	永興七街七號六樓之五	永興段00000-0000地號	集合住宅、鋼筋混凝土造、7層	六層60.39	60.39	陽台	7.40		1分之1	太極地產事業有限公司(1分之1)
	共有部分： 永興段00000-000建號，面積：1,429.53平方公尺，權利範圍：100000分之1722 永興段00000-000建號，面積：277.70平方公尺，權利範圍：10000分之540 （含停車位編號14號，權利範圍：10000分之540）										
043	00000-000	永興七街七號六樓之六	永興段00000-0000地號	集合住宅、鋼筋混凝土造、7層	六層60.22	60.22	陽台	7.49		1分之1	太極地產事業有限公司(1分之1)
	共有部分： 永興段00000-000建號，面積：1,429.53平方公尺，權利範圍：100000分之1722										
044	00000-000	永興七街七號七樓之一	永興段00000-0000地號	集合住宅、鋼筋混凝土造、7層	七層60.22	60.22	陽台	7.49		1分之1	太極地產事業有限公司(1分之1)
	共有部分： 永興段00000-000建號，面積：1,429.53平方公尺，權利範圍：100000分之1722										
045	00000-000	永興七街七號七樓之二	永興段00000-0000地號	集合住宅、鋼筋混凝土造、7層	七層60.39	60.39	陽台	7.40		1分之1	太極地產事業有限公司(1分之1)
	共有部分： 永興段00000-000建號，面積：1,429.53平方公尺，權利範圍：100000分之1722										

	永興段00000-000建號，面積：277.70平方公尺，權利範圍：10000分之495 （含停車位編號17號，權利範圍：10000分之495）										
046	00000-000	永興七街七號七樓之五	永興段0000-0000地號	集合住宅、鋼筋混凝土造、7層	七層60.39	60.39	陽台	7.40		1分之1	太極地產事業有限公司(1分之1)
	共有部分： 永興段00000-000建號，面積：1,429.53平方公尺，權利範圍：100000分之1722										

附記：

一、請債權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表、商業登記抄本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、相對人若經本院通知遷移新址不明無法送達，如須公示送達並應具狀聲請。