

福建金門地方法院民事裁定

111年度司拍字第8號

聲 請 人 胡郡伶

代 理 人 吳奎新律師

相 對 人 洪嘉宏

關 係 人

即 債務人 藍沛慈（原名藍尹慈）

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。

程序費用新臺幣參仟元由相對人負擔。

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。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。

二、本件聲請意旨略以：債務人藍沛慈（原名藍尹慈）前向聲請人購買「禹陽莒光山莊集村農舍」「A10」戶，並於聲請建築執照時以藍沛慈（原名藍尹慈）名義為起造人，嗣雙方同意解除買賣契約，聲請人同時退還藍沛慈（原名藍尹慈）前所交付之價金新臺幣（下同）250萬元，惟因建築執照以藍沛慈（原名藍尹慈）名義為起造人，已確定無法聲請變更起造人名義，雙方同意另為協議，而雙方之民國104年4月24日協議書並經鈞院公證，公證書第4條約定「（一）藍尹慈於第一次總登記，取得所有權後，於5年期滿，若不願配合所有權移轉登記予胡郡伶或胡郡伶指定第三人或承購戶；……

，違方願負懲罰性違約金1,500萬元，並約定得以公證書就此1,500萬元違約金直接強制執行違方之財產。(二).....」，並由第三人洪水丕於104年10月13日向金門縣地政局申請以其所有如附表所示土地，為上開債務之擔保，設定1,500萬元之普通抵押權，擔保債權種類及範圍為依104年4月23日福建金門地方法院公證之協議書所衍生之債權債務，清償日期為109年4月22日，並經地政機關於104年10月15日辦畢抵押權設定登記在案。嗣附表所示土地經第三人洪水丕於105年3月16日辦理贈與登記予相對人洪嘉宏，又「A10」建物之門牌編號為金門縣○○鎮○○○路○段000巷0弄00號，已於104年11月27日辦理第一次所有權登記，嗣經債務人藍沛慈（原名藍尹慈）之債權人中保物流股份有限公司聲請強制執行（經鈞院105年度司執字第4027號受理），惟未拍賣成功，且仍在假扣押查封中，債務人藍沛慈（原名藍尹慈）已於第一次總登記取得「A10」建物所有權5年期滿無法移轉「A10」建物予聲請人，是聲請人依協議書約定，對債務人藍沛慈（原名藍尹慈）有1,500萬元之懲罰性違約金債權存在，因債務人藍沛慈（原名藍尹慈）對聲請人負欠之債務已屆清償期而未為清償，為此聲請准予拍賣抵押物，以資受償等情，並提出鈞院104年度金院公字第0000000號公證書原本（含104年4月24日協議書）之影印資料、土地登記第二類謄本影本、他項權利證明書正本、土地建築改良物抵押權設定契約書影本、地籍異動索引資料影本、鈞院106年度重訴第11號民事判決影本、所有權人為藍沛慈之建物所有權狀影本、鈞院民事執行處定期詢價函影本各1份為證。

三、經核聲請人所提上開各項資料，與其聲請所陳意旨相符，從而，聲請人聲請拍賣如附表所示之抵押物，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、第95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1,000元。

六、關係人(含聲請人、相對人及其他利害關係人)如就聲請所依據之法律關係有爭執者，得提起訴訟爭執之。

七、關係人（含聲請人、相對人及其他利害關係人）如主張擔保物權之設定係遭偽造或變造者，得於本裁定送達後20日內，對擔保物權人向本院另行提起確認之訴。如已依前開規定提起確認之訴者，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 112 年 3 月 8 日
民事庭 司法事務官 莊嘉聆

附表：

111年度司拍字第8號 財產所有人：洪嘉宏						
編號	土地坐落				面積	權利
	縣市	鄉鎮市區	段	地號	平方公尺	範圍
1	金門縣	烈嶼鄉	烈濱劃測段	250	495	全部