

臺灣苗栗地方法院民事裁定

114年度司拍字第51號

聲請人 臺灣土地銀行股份有限公司

法定代理人 張志堅

代理人 陳誌豪

相對人 洪瑩賢

洪瑩淵

洪維揚即洪瑩彰之繼承人

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1,500元由相對人連帶負擔。

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。上開規定依同法第881條之17規定，於最高限額抵押權亦有準用。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。次按修正之民法第881條之1至第881條之17之規定，除第881條之1第2項、第881條之4第2項、第881條之7之規定外，於民法物權編修正施行前設定之最高限額抵押權，亦適用之，民法物權編施行法第17條亦有明文。

二、本件聲請意旨略以：

- (一) 債務人洪瑩彰(歿)、相對人洪瑩賢、洪瑩淵於民國87年6月22日將其如附表所示之不動產，設定新臺幣(下同)

01 240萬元之最高限額抵押權予聲請人，擔保債務人洪瑩
02 彰、相對人洪瑩賢、洪瑩淵對聲請人債務之清償，存續期
03 限自87年6月18日起至137年6月18日止，債務清償日期依
04 照各個債務契約約定，並經地政機關辦理抵押權設定登記
05 在案。而洪瑩彰已於106年1月5日死亡，經繼承人協議由
06 洪維揚登記為所有人，惟依民法第867條之規定，其抵押
07 權不因此受影響。

08 (二) 又債務人洪瑩彰、相對人洪瑩賢、洪瑩淵向聲請人借款
09 200萬元，並約定利息及違約金，借款期間自96年10月16
10 日至111年10月16日，嗣後變更洪瑩賢、洪瑩淵為保證
11 人，及借款期間變更為自96年10月16日至126年10月16
12 日，並約定如未按期清償本息並經聲請人通知或催告時，
13 借款視為全部到期。上開貸款，相對人、債務人自114年1
14 月16日起不為清償，尚積欠809,134元暨利息、違約金未
15 清償，為此聲請拍賣抵押物以資受償等語。

16 三、聲請人所陳上情，業據其提出抵押權設定契約書、他項權利
17 證明書、不動產登記謄本、住宅貸款契約、變更借款契約
18 書、客戶往來明細查詢、通知書、洪瑩彰之繼承資料等件為
19 證。另經本院於114年6月4日通知債務人洪瑩彰之全體繼承
20 人及相對人洪瑩賢、洪瑩淵就現存債權額表示意見，惟其迄
21 今未表示，應認聲請人主張為可採，經核尚無不合，應予准
22 許。

23 四、另聲請人聲請拍賣本院101年度司執字第18931號執行事件經
24 測量之暫編建號建物部分，經核應為該強制執行事件就附屬
25 建物所測量之增建，並無獨立所有權，此部分尚無獨立性，
26 本屬抵押權效力所及，爰不就該部分另為准駁之裁判，附此
27 敘明。

28 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85
29 條第2項，裁定如主文。

30 六、如不服本裁定應於送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳納
31 抗告費1,500元。當事人或關係人如就聲請所依據之法律關

01 係有爭執者，得提起訴訟爭執之。

02 中 華 民 國 114 年 9 月 9 日

03 苗栗簡易庭司法事務官 林俊源

04 附表：

05

編 號	土 地 坐 落					地 目	面 積 (平方公尺)	權利範圍	備 考
	縣 市	鄉鎮市區	段	小段	地號				
1	苗栗縣	通霄鎮	內湖島		516-6		140	1/1	洪瑩賢應有部分：1/3 洪瑩淵應有部分：1/3 洪維揚應有部分：1/3

06

編 號	建號	基地坐落	建物門牌	主要用途 主要建材 房屋層數	建物面積 (平方公尺)		權利 範圍	備 考
					樓層面積 合計	附屬建物主 要建築材料 及用途		
1	52	苗栗縣○○ 鎮○○○段 000○○地號	苗栗縣○○ 鎮○○里 000○○號	商業用、鋼 筋混凝土 造、一層	一層：115.54 騎樓：12.72 合計：128.26		1/1	洪瑩賢應有部分：1/3 洪瑩淵應有部分：1/3 洪維揚應有部分：1/3