

臺灣澎湖地方法院民事裁定

113年度司拍字第3號

聲請人 華泰商業銀行股份有限公司

法定代理人 賴昭銑

代理人 劉業誠

相對人 華泰商業銀行股份有限公司

法定代理人 賴昭銑

關係人 皇后育樂有限公司

法定代理人 藍振文

關係人 呂洪彩月

關係人 葉文方

關係人 張苙菜

關係人 葉玉華

關係人 許添福

關係人 臺億建築經理股份有限公司

法定代理人 陳長琪

關係人 澎湖縣○○市○○段0000000地號等13筆土地更新
單元都市更新會

01 法定代理人 廖進昌
02 關 係 人 杰新實業股份有限公司
03 0000000000000000
04 兼法定代理 楊智凱
05 人
06 0000000000000000
07 0000000000000000
08 0000000000000000
09 關 係 人 安杰建設開發股份有限公司
10 設臺北市大同區市○○道0段000號00
11 樓之0
12 兼法定代理 陳品峯
13 人
14 關 係 人 楊肇慶
15 0000000000000000
16 關 係 人 莊金璋(即被繼承人黃六津之繼承人)
17 0000000000000000
18 關 係 人 蔡素月(即被繼承人周水論之繼承人)
19 0000000000000000
20 關 係 人 周居奇(即被繼承人周水論之繼承人)
21 0000000000000000
22 關 係 人 周浮萍(即被繼承人周水論之繼承人)
23 0000000000000000
24 關 係 人 周美芳(即被繼承人周水論之繼承人)
25 0000000000000000
26 關 係 人 周貫彥(即被繼承人周水論之繼承人)
27 0000000000000000
28 上列當事人間聲請拍賣抵押物事件，本院裁定如下：
29 主 文
30 相對人所有如附表所示之不動產，准予拍賣。
31 聲請程序費用新臺幣伍仟元由相對人負擔。

理由

一、本件聲請意旨略謂：【一】緣關係人「澎湖縣○○市○○段0000000地號等13筆土地更新單元都市更新會」（以下簡稱澎湖縣馬公市都市更新會，其他人比照之）及杰新實業公司為澎湖縣政府所輔導「中興電影院都更案」（文康A）於民國109年6月間向聲請人申請融資，並由私有土地地主（即不動產設定義務人）：皇后育樂有限公司、呂洪彩月、黃六津、葉文方、張苙菜、葉玉華、周水論、許添福等8人，於109年11月20日各以其所有如不動產附表一所載之土地向聲請人為借款等等債務之擔保，共同設定最高限額新臺幣(下同)77,184萬元之抵押權在案，擔保債權確定日期為139年11月16日。嗣於109年11月23日信託移轉登記予相對人華泰商業銀行，並委由關係人臺億建築經理公司辦理不動產開發信託相關事宜。【二】查債務人（即借款人）澎湖縣馬公市都市更新會邀同連帶保證人杰新實業公司、安杰建設開發公司、陳品峯、楊肇慶等人，於109年8月5日向聲請人辦理貸款，並簽立「綜合授信契約書」總授信額度42,360萬元（一般放款：35,770萬元、一般擔保放款：6,590萬元），嗣再於112年3月6日訂立增補契約新增連帶保證人楊智凱，依綜合授信契約書參、特約條款二、一般放款約定：前揭42,360萬元授信額度分為二筆（5,590萬元、30,180萬元），貸款期間為3年，並約定年利率依本行定儲利率指數0.84加碼年率2.16%計算（年息3%），如遇本行定儲利率指數調整時隨同調整（現定儲利率指數為1.59155，是目前利率為3.7515%）；依特約條款三、一般擔保放款約定：授信額度為一筆（6,590萬元），貸款期間為3年，並約定年利率依本行定儲利率指數0.84加碼年率2.16%計算（年息3%），如遇本行定儲利率指數調整時隨同調整（現行定儲利率指數為1.5915，是目前利率為3.7515%）。遲延履行時，除仍按上開利率計息外，並自逾期之日起六個月以內部份，加上開利率百分之十，超過六個月者，加上開利率百分之二十，按期計收違約金。聲請人陸

續依約撥貸借款，詎債務人二筆借款額度：6,590萬元(借款
本金餘額42,746,932元)、5,590萬元(借款本金餘額631,29
6元)合計43,378,228元於112年12月3日均屆期未償還，另
一筆借款額度30,180萬元(借款本金餘額57,371,222元)自
112年12月4日起未再向聲請人按期履約還款，經通知催討均
無效，仍欠聲請人合計本金100,749,450元及其利息、違約
金未償，依綜合授信契約書壹、一般條款五、(一)之約
定，債務人已喪失期限利益自應清償全部積欠款項。【三】
次查，債務人(即借款人)杰新實業公司邀同連帶保證人安
杰建設開發公司、陳品峯、楊肇慶等，於109年8月5日向債
權人辦理貸款，並簽立「綜合授信契約書」總授信額度21,9
60萬元(一般放款：18,550萬元、一般擔保放款：3,410萬
元)，嗣再於112年3月3日訂立增補契約新增連帶保證人揚
智凱，依該綜合授信契約書 叁、特約條款二、一般放款約
定：前揭18,550萬元授信額度分為二筆(2,910萬元、15,64
0萬元)，貸款期間為3年，並約定年利率依本行定儲利率指
數0.84加碼年率2.16%計算(年息3%)，如遇本行定儲利率指
數調整時隨同調整(現定儲利率指數為1.5915%是目前利率
為3.7515%);依特約條款三、一般擔保放款約定：授信額度
為一筆(3,410萬元)，貸款期間為3年，並約定年利率依本
行定儲利率指數0.84加碼年2.16%計算(年息3%)，如遇本行
定儲利率指數調整時隨同調整(現行定儲利率指數為1.591
5，是目前利率為3.7515%)。遲延履行時，除仍按上開利率
計息外，並自逾期之日起六個月以內部份，加上開利率百分
之十，超過六個月者，加上開利率百分之二十，按期計收違
約金。聲請人陸續依約撥貸借款，詎債務人二筆借款額度：
3,410萬元(借款本金餘額 22,150,237元)、2,910萬元(借
款本金餘額326,664元)合計22,476,901元於112年12月3日
均屆期未償還，另一筆借款額度15,640萬元(借款本金餘額
29,686,778元)自112年12月4日起未再向聲請人按期履約還
款，經通知催討均無效，仍欠聲請人合計本金52,163,679

元及其利息、違約金未償，依綜合授信契約書 壹、一般條款五、（一）之約定，債務人已喪失期限利益自應清償全部積欠款項。【四】再查，聲請人因受託債務人馬公更新會、杰新實業公司等處理信託事務經雙方約定信託報酬，每三年為一期，每期520萬元，超逾三年之期間時，債務人澎湖縣馬公市都市更新會、杰新實業公司等應另依前項報酬標準比例，按年並於期初支付之（即每年8月給付173萬元），惟本年度應給付之信託報酬經發函催告，迄未獲給付。

【五】綜上，相對人仍有上述抵押權擔保債權未償，爰依法聲請裁定拍賣抵押物，以資受償等語。

二、（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。經查本件聲請，業據聲請人提出馬公更新會綜合授信契約書、增補契約、放款利率查詢單、存證信函、歸戶總數查詢表、本金及利息明細、抵押權設定契約書、他項權利證明書、抵押權設定約定書、土地登記謄本、信託契約書及信託報酬協議書等影本為證，並經本院於113年3月6日發文通知相對人及關係人，於文到10日內就本件抵押權所擔保之債權額表示意見，經於同年4月2日合法送達在案。（二）關係人等雖具狀陳述意見，或略謂：「上開【四】聲請人所述之事項並未由起造人澎湖縣馬公市都市更新會或杰新實業公司同意，債權額不實。另杰新實業公司已於113年3月4日以第三方資金支付華泰商業銀行利息、信託帳管等費用3,139,000元，並未同如上開【四】所述之內容。」；或略謂：「本案實際動撥金額僅為100,749,450元，且均撥入開立於聲請人之信託帳戶內，聲請人實際上並無債權未獲清償之情形。聲請人僅以杰新實業公司之違約行為即行終止融資協議，且未先向其求償下即逕行請求拍賣抵押物，實屬權利濫用行為，另上開【三】【四】聲請人所述債權已屆清償期而未受清償情形，並非事實。」；或略謂：「因融資授信到期，本案正與華泰商業銀行申請延展作業

中，且其中信託費併入此次展延申請增加額度之調整項目中，故時效上有所遞延，現融資授信已獲展延，故聲請理由不存在。」等語，並提出匯款證明及建築經理業務委任契約書等影本為證。(三)惟按最高限額抵押權，祇須就抵押權人提出之證據為形式上之審查，足以證明抵押債權存在，且其債權金額已確定，並已屆清償期而未受全部清償時，法院即應為許可拍賣抵押物之裁定。只是拍賣抵押物之裁定並無實體上確定債權及其數額之效力，當事人如對債權存在或金額有爭執者，需另行訴請確定以為解決，要非拍賣抵押物裁定之非訟程序所能審究。是本件相對人雖具狀表示已依約償付聲請人利息、信託帳管等費用3,139,000元，因其屬實體上之事項，且非全部清償之事實，不足使抵押權所擔保之債權全部消滅；至於所謂融資授信已獲展延，並未提出證據佐證之，其他主張亦皆屬實體上之事項，非拍賣抵押物裁定所能審究。而聲請人主張系爭抵押物所擔保之債權已屆清償期，然未獲清償之事實，業據提出與所述相符之上揭文書為證，並經本院形式審核結果，與許可拍賣抵押物要件亦無不合，故本件聲請，應予准許。

三、爰依非訟事件法第21條第2項、民事訴訟法第78條，裁定如主文。

四、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1千元。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。

中 華 民 國 113 年 5 月 6 日
馬公簡易庭 司法事務官 郭山水

附表：

編號	土地坐落					地目	面積			權利範圍	備考
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號		公頃	公畝	平方公尺		
001	澎湖縣	馬公市	馬公		1619-2				6.00	1分之1	分割自:1619地號
002	澎湖縣	馬公市	馬公		1620-1				10.00	1分之1	分割自:1620地號
003	澎湖縣	馬公市	馬公		1621-8				1,075.00	1分之1	分割自:1620之2

(續上頁)

01					0						地號
----	--	--	--	--	---	--	--	--	--	--	----

◎附註：

一、聲請人、相對人如於事後遞狀均請註明案號、股別。

二、聲請人應於收受本裁定後5日內，提出相對人最新戶籍謄本（記事欄勿省略，惟與相對人本人無關者得省略），以核對本裁定是否合法送達相對人；如相對人係法人，則應提出法人最近登記資料（例如公司設立變更登記事項表），以核對是否合法送達。（否則無法核發確定證明書）

三、案件一經確定，本院依職權逕行核發確定證明書，聲請人毋庸另行聲請。