

臺灣屏東地方法院民事裁定

110年度司拍字第163號

聲 請 人 遠雄人壽保險事業股份有限公司

法定代理人 孟嘉仁

相 對 人 阮呂芳周

黃梅芳

邱麗慧

相 對 人 大路觀育樂事業股份有限公司

法定代理人 江鈴鈴

相 對 人 逸宏開發股份有限公司

法定代理人 李桐爐

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(一)、(二)所示之不動產，准予拍賣。

程序費用新臺幣伍仟元由相對人負擔。

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，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1分別定有明文。

二、本件聲請意旨略以：相對人阮呂芳周於民國95年10月31日，以其所有屏東縣高樹鄉大路關段新大路關小段195-161、195-193、195-194、195-205、195-206、195-192、195-368、195-369、195-370、195-371、195-372、195-373、195-374、195-375、195-376、195-377、195-378、195-380、195-

381、195-382、195-383、195-407、195-408、195-409、195-410、195-411、195-412、195-413、195-414、195-415、195-416、195-417、195-418、195-419、195-420、195-421、195-422、195-423、195-424、195-425、195-426、195-427、195-428、195-429、195-430、195-431、195-432、195-433、195-459、195-460、195-461、195-462、195-463、195-464、195-465、195-466、195-467、195-468、195-469、195-470、195-471、195-472、195-473、195-474、195-475、195-476、195-477、195-478、195-479、195-480、195-481、195-482、195-483、195-484、195-485、195-486、195-487、195-488、195-489、195-490、195-491、195-492、195-493、195-494、195-495、195-496、195-497、195-498、195-499、195-500、195-501、195-502、195-503、195-504、195-505、195-506、195-507、195-508、195-509、195、195-170、195-198、195-203、195-210、195-211、195-212、195-181、195-178之土地，作為債務人（即相對人）大路觀育樂事業股份有限公司、富茂開發股份有限公司向聲請人借款之擔保，設定新臺幣（下同）5億4仟萬元之最高限額抵押權，存續期間為自95年10月27日起至125年10月26日止，債務清償日期依照各個債務契約所定清償日期，經登記在案。另原設定義務人（即債務人）富茂開發股份有限公司，於98年12月10日，以其所有如附表(二)所示之建物，作為其與相對人大路觀育樂事業股份有限公司向聲請人借款之擔保，設定新臺幣（下同）5億4仟萬元之最高限額抵押權，擔保債權確定日期為125年10月26日，債務清償日期依照各個債務契約所定清償日期，亦經登記在案。嗣相對人大路觀育樂事業股份有限公司邀同債務人富茂開發股份有限公司為連帶保證人，向聲請人借款4億4仟5佰萬元，借款期間為自98年12月16日起至101年12月16日止，約定第1至6個月繳息不還本，第7個月還本1,950萬元，第8個月開始每期攤還本金200萬元，剩餘本金到其一次清償，利息按月計付，並有利

01 息、違約金及加速條款之約定。又上開設定抵押權之不動
02 產，於109年12月25日因擔保物減少變更內容，擔保物變更
03 為如附表(一)所示之土地及附表(二)所示建物（其中高樹鄉廣興
04 段1675地號，已於110年10月14日因拍賣移轉所有權，並塗
05 銷抵押權登記），亦經登記在案。又本件聲請拍賣之不動
06 產，其中如附表(三)所示部分不動產因買賣、信託等原因，移
07 轉登記予相對人黃梅芳、邱麗慧、大路觀育樂事業股份有限
08 公司、逸宏開發股份有限公司（詳如附表(三)），依法對於抵
09 押權不生影響。其後，相對人大路觀育樂事業股份有限公司
10 於110年2月8日，再邀同債務人富茂開發股份有限公司、第
11 三人黃建勛、江鈴鈴為連帶保證人，就前揭借款（4億4仟5
12 佰萬元）之本金餘額240,999,908元部分另立借款契約書，
13 借款期間為自98年12月16日起至110年12月16日止（展延借
14 款期限），約定110年1月至6月每月償還本金30萬元，110年
15 7月後每月償還本金80萬元，剩餘本金到期一次清償，亦有
16 利息、違約金及加速條款之約定。詎清償期屆至後，相對人
17 大路觀育樂事業股份有限公司未依約清償，尚欠本金238,99
18 9,874元及利息、違約金，為此聲請拍賣抵押物，以資受
19 償，並提出借款契約書、帳務明細、抵押權設定契約書、抵
20 押權移轉變更契約書、他項權利證明書、土地及建物登記第
21 一類謄本等為證。

22 三、本件經合法通知相對人阮呂芳周、黃梅芳、邱麗慧、大路觀
23 育樂事業股份有限公司、逸宏開發股份有限公司，及債務人
24 富茂開發股份有限公司，就上開債權額表示意見，相對人大
25 路觀育樂事業股份有限公司於111年1月27日具狀表示，其業
26 於110年11月間與聲請人磋商借款展延事宜，經雙方書信往
27 來後，聲請人並於111年2月間核定展期通知書，合意原先到
28 期日展延至110年12月16日（核定日期為110年2月5日），其
29 均分其按月清償清償本息，有繳息還本收據可憑，且聲請人
30 於111年1月14日發函准予其塗銷1650地號土地之抵押權，可
31 證明其仍有持續清償借款之事實，又本件聲請人於聲請狀記

載其對聲請人負債238,999,874元部分尚有疑義，因其持續清償欠款，至111年2月28日止，僅餘236,699,874元，是聲請人請求之金額亦有違誤等語；聲請人則於111年2月17日具狀表示，按渠等間借款契約書之約定，借款期間為98年12月16日起至110年12月16日止，聲請人已於110年12月17日寄發存證信函通知本筆借款已視為全數到期，請債務人清償本金及遲延利息與違約金，債務人大路觀育樂事業股份有限公司111年1月27日陳述意見狀所提之核定通知書亦證明到期日確為110年12月16日。另債務人所稱展延電子郵件係辦理展期條件，惟展期條件並未經雙方合意簽訂展期契約書，故本筆債權依約已屆清償期而未受清償，聲請人得依法拍賣抵押物取償。惟拍賣抵押物事件係屬非訟事件，非訟法院僅得為形式審查，縱相對人所稱屬實，能否以之對抗聲請人，亦屬實體事項之爭執，應另行提起訴訟或循求其他途徑謀求解決，尚非非訟程序所得審究。

四、本院經核上開聲請人之聲請尚無不合，應予准許。

五、爰依非訟事件法第21條第2項、第23條、第24條第1項、民事訴訟法第85條第1項、裁定如主文。

六、如不服本裁定，應於送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告費新臺幣1,000元。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 111 年 2 月 25 日

司法事務官

附表(一)：										110年度司拍字第163號	
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	屏東縣	高樹鄉	廣興		1234		0	33	58.01	全部	分割自：195-178地號；重測前：大路關段新大路關小段195-551地號；所有權人：阮呂芳周
002	屏東縣	高樹鄉	廣興		1235		0	47	68.06	全部	分割自：195-178地

										號；重測前：大路關段新大路關小段195-550地號；所有權人：阮呂芳周
003	屏東縣	高樹鄉	廣興		1238	0	33	91.90	全部	重測前：大路關段新大路關小段195-178地號；所有權人：阮呂芳周
004	屏東縣	高樹鄉	廣興		1239	0	17	34.55	全部	重測前：大路關段新大路關小段195地號；所有權人：阮呂芳周
005	屏東縣	高樹鄉	廣興		1473	1	12	46.48	全部	重測前：大路關段新大路關小段195-192地號；所有權人：阮呂芳周（權利範圍1000分之999）、逸宏開發股份有限公司（權利範圍1000分之1）
006	屏東縣	高樹鄉	廣興		1501	0	3	26.03	全部	重測前：大路關段新大路關小段195-509地號；所有權人：阮呂芳周
007	屏東縣	高樹鄉	廣興		1502	0	2	80.40	全部	重測前：大路關段新大路關小段195-488地號；所有權人：阮呂芳周
008	屏東縣	高樹鄉	廣興		1503	0	2	12.01	全部	重測前：大路關段新大路關小段195-489地號；所有權人：阮呂芳周
009	屏東縣	高樹鄉	廣興		1504	0	2	16.70	全部	重測前：大路關段新大路關小段195-508地號；所有權人：阮呂芳周
010	屏東縣	高樹鄉	廣興		1505	0	2	16.75	全部	重測前：大路關段新大路關小段195-507地號；所有權人：阮呂芳周
011	屏東縣	高樹鄉	廣興		1506	0	2	16.18	全部	重測前：大路關段新大路關小段195-490地號；所有權人：阮呂芳周
012	屏東縣	高樹鄉	廣興		1507	0	2	16.09	全部	重測前：大路關段新大路關小段195-491

(續上頁)

01

										地號；所有權人：阮呂芳周
013	屏東縣	高樹鄉	廣興		1508	0	2	16.68	全部	重測前：大路關段新大路關小段195-506 地號；所有權人：阮呂芳周
014	屏東縣	高樹鄉	廣興		1509	0	2	16.73	全部	重測前：大路關段新大路關小段195-505 地號；所有權人：阮呂芳周
015	屏東縣	高樹鄉	廣興		1510	0	2	16.14	全部	重測前：大路關段新大路關小段195-492 地號；所有權人：阮呂芳周
016	屏東縣	高樹鄉	廣興		1511	0	2	16.15	全部	重測前：大路關段新大路關小段195-493 地號；所有權人：阮呂芳周
017	屏東縣	高樹鄉	廣興		1512	0	2	16.76	全部	重測前：大路關段新大路關小段195-504 地號；所有權人：阮呂芳周
018	屏東縣	高樹鄉	廣興		1513	0	2	16.72	全部	重測前：大路關段新大路關小段195-503 地號；所有權人：阮呂芳周
019	屏東縣	高樹鄉	廣興		1514	0	2	16.13	全部	重測前：大路關段新大路關小段195-494 地號；所有權人：阮呂芳周
020	屏東縣	高樹鄉	廣興		1515	0	2	16.13	全部	重測前：大路關段新大路關小段195-495 地號；所有權人：阮呂芳周
021	屏東縣	高樹鄉	廣興		1516	0	2	16.70	全部	重測前：大路關段新大路關小段195-502 地號；所有權人：阮呂芳周
022	屏東縣	高樹鄉	廣興		1517	0	2	16.74	全部	重測前：大路關段新大路關小段195-501 地號；所有權人：阮呂芳周
023	屏東縣	高樹鄉	廣興		1518	0	2	16.16	全部	重測前：大路關段新大路關小段195-496 地號；所有權人：阮呂芳周

(續上頁)

01

024	屏東縣	高樹鄉	廣興		1519	0	2	16.14	全部	重測前：大路關段新大路關小段195-497地號；所有權人：阮呂芳周
025	屏東縣	高樹鄉	廣興		1520	0	2	16.78	全部	重測前：大路關段新大路關小段195-500地號；所有權人：阮呂芳周
026	屏東縣	高樹鄉	廣興		1521	0	3	54.81	全部	重測前：大路關段新大路關小段195-499地號；所有權人：阮呂芳周
027	屏東縣	高樹鄉	廣興		1522	0	3	77.65	全部	重測前：大路關段新大路關小段195-498地號；所有權人：阮呂芳周
028	屏東縣	高樹鄉	廣興		1523	0	3	47.46	全部	重測前：大路關段新大路關小段195-480地號；所有權人：阮呂芳周
029	屏東縣	高樹鄉	廣興		1524	0	3	89.29	全部	重測前：大路關段新大路關小段195-479地號；所有權人：阮呂芳周
030	屏東縣	高樹鄉	廣興		1525	0	2	16.76	全部	重測前：大路關段新大路關小段195-478地號；所有權人：阮呂芳周
031	屏東縣	高樹鄉	廣興		1526	0	2	17.43	全部	重測前：大路關段新大路關小段195-481地號；所有權人：阮呂芳周
032	屏東縣	高樹鄉	廣興		1527	0	2	16.64	全部	重測前：大路關段新大路關小段195-482地號；所有權人：阮呂芳周
033	屏東縣	高樹鄉	廣興		1528	0	2	16.04	全部	重測前：大路關段新大路關小段195-477地號；所有權人：阮呂芳周
034	屏東縣	高樹鄉	廣興		1529	0	2	16.21	全部	重測前：大路關段新大路關小段195-476地號；所有權人：阮呂芳周
035	屏東縣	高樹鄉	廣興		1530	0	2	16.79	全部	重測前：大路關段新大路關小段195-483

										地號；所有權人：阮呂芳周
036	屏東縣	高樹鄉	廣興		1531	0	2	16.97	全部	重測前：大路關段新大路關小段195-484地號；所有權人：阮呂芳周
037	屏東縣	高樹鄉	廣興		1532	0	2	16.35	全部	重測前：大路關段新大路關小段195-475地號；所有權人：阮呂芳周
038	屏東縣	高樹鄉	廣興		1533	0	2	16.46	全部	重測前：大路關段新大路關小段195-474地號；所有權人：阮呂芳周
039	屏東縣	高樹鄉	廣興		1534	0	2	17.10	全部	重測前：大路關段新大路關小段195-485地號；所有權人：阮呂芳周
040	屏東縣	高樹鄉	廣興		1535	0	2	17.27	全部	重測前：大路關段新大路關小段195-486地號；所有權人：阮呂芳周
041	屏東縣	高樹鄉	廣興		1536	0	3	45.56	全部	重測前：大路關段新大路關小段195-487地號；所有權人：阮呂芳周
042	屏東縣	高樹鄉	廣興		1537	0	4	46.13	全部	重測前：大路關段新大路關小段195-473地號；所有權人：阮呂芳周
043	屏東縣	高樹鄉	廣興		1554	0	3	42.11	全部	重測前：大路關段新大路關小段195-409地號；所有權人：阮呂芳周
044	屏東縣	高樹鄉	廣興		1555	0	3	43.62	全部	重測前：大路關段新大路關小段195-408地號；所有權人：阮呂芳周
045	屏東縣	高樹鄉	廣興		1556	0	3	45.11	全部	重測前：大路關段新大路關小段195-407地號；所有權人：阮呂芳周
046	屏東縣	高樹鄉	廣興		1618	0	80	05.72	全部	重測前：大路關段新大路關小段195-193地號；所有權人：大

										路觀育樂事業股份有限公司
047	屏東縣	高樹鄉	廣興		1619	2	50	05.36	全部	重測前：大路關段新大路關小段195-194地號；所有權人：大路觀育樂事業股份有限公司
048	屏東縣	高樹鄉	廣興		1620	0	12	93.59	全部	重測前：大路關段新大路關小段195-203地號；所有權人：阮呂芳周
049	屏東縣	高樹鄉	廣興		1623	0	12	84.81	全部	重測前：大路關段新大路關小段195-210地號；所有權人：阮呂芳周
050	屏東縣	高樹鄉	廣興		1626	18	84	84.18	全部	重測前：大路關段新大路關小段195-161地號；所有權人：阮呂芳周
051	屏東縣	高樹鄉	廣興		1632	0	40	35.45	全部	重測前：大路關段新大路關小段195-198地號；所有權人：阮呂芳周
052	屏東縣	高樹鄉	廣興		1650	0	25	12.92	全部	分割自：195-178地號；重測前：大路關段新大路關小段195-535地號；所有權人：黃梅芳
053	屏東縣	高樹鄉	廣興		1651	0	25	01.52	全部	分割自：195-178地號；重測前：大路關段新大路關小段195-536地號；所有權人：阮呂芳周
054	屏東縣	高樹鄉	廣興		1652	11	27	59.85	全部	重測前：大路關段新大路關小段195-205地號；所有權人：阮呂芳周
055	屏東縣	高樹鄉	廣興		1655	2	92	56.83	全部	重測前：大路關段新大路關小段195-206地號；因分割增加地號：1655-1地號；所有權人：阮呂芳周
056	屏東縣	高樹鄉	廣興		1655-1	1	95	85.17	全部	分割自：1655地號；所有權人：阮呂芳周
057	屏東縣	高樹鄉	廣興		1658	0	18	92.17	全部	重測前：大路關段新大路關小段195-212

(續上頁)

01

										地號；所有權人：阮呂芳周
058	屏東縣	高樹鄉	廣興		1668	1	00	92.27	全部	分割自：195-181地號；重測前：大路關段新大路關小段195-539地號；所有權人：阮呂芳周
059	屏東縣	高樹鄉	廣興		1669	1	56	84.25	全部	分割自：195-181地號；因分割增加地號：195-541、195-545、195-546、195-547、195-548、195-549地號；重測前：大路關段新大路關小段195-540地號；所有權人：阮呂芳周
060	屏東縣	高樹鄉	廣興		1670	1	00	36.15	全部	分割自：195-540地號；重測前：大路關段新大路關小段195-545地號；所有權人：阮呂芳周
061	屏東縣	高樹鄉	廣興		1671	1	00	66.96	全部	分割自：195-540地號；重測前：大路關段新大路關小段195-546地號；所有權人：阮呂芳周
062	屏東縣	高樹鄉	廣興		1672	2	00	55.03	全部	分割自：195-540地號；重測前：大路關段新大路關小段195-547地號；所有權人：阮呂芳周
063	屏東縣	高樹鄉	廣興		1673	1	00	69.82	全部	分割自：195-540地號；重測前：大路關段新大路關小段195-548地號；所有權人：阮呂芳周

02

附表(二) (建物)：					110年度司拍字第163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)		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		
001	81	中正路188號	廣興段1626地號	鋼筋混凝土造、一層樓房	GH·E 棟一層97.26、FDT1棟一層270.00、FDT2棟一層324.00、T2-	GH·P1涼亭81.00、GH·P2涼亭81.00、LR·FS涼亭27.00	全部	重測前：大路關段新大路關小段329建號；所

(續上頁)

01

					1地下一層144.00、T2-1地上一層108.00、ECS1一層144.00、FCS2一層192.00、FCD S一層131.60、GD TO一層37.50、S WLC一層490.45、PZ·T 一層518.90、PZ·I 一層13.62、PZ·M 一層13.62、I 棟地上001 層294.80、I 棟地上002 層294.80，總面積3074.55	、LR·LG 涼亭8.64、LR·RP 涼亭102.60、S WLC 陽台44.51、I 棟陽台12.34、FC·SB 涼亭54.00、F C·FS涼亭25.92、GD·SP 涼亭115.46、GD·BP涼亭31.50、GD·RS涼亭18.00、VT·IP 涼亭31.50、V T·FP涼亭18.00、VT·EP1 涼亭36.00、V T·EP2 涼亭31.50、VT·EG 涼亭23.40、S W·MP涼亭10.26、SW·WS1 涼亭3.42、SW·WS2 涼亭18.75、SW·WH涼亭25.00、SW·SB涼亭36.98	有權人：邱麗慧；信託委託人：富茂開發股份有限公司
--	--	--	--	--	--	--	--------------------------

02

附表(三)：						110年度司拍字第163號
編號	地 號	設定義務人	移轉登記日期	移轉登記原因	所 有 權 人	
001	廣興段1473地號	阮呂芳周	109年6月16日	買賣	逸宏開發股份有限公司 (權利範圍1000分之1)	
002	廣興段1618地號	阮呂芳周	110年3月8日	買賣	大路觀育樂事業股份有限公司 (權利範圍全部)	
003	廣興段1619地號	阮呂芳周	110年3月8日	買賣	大路觀育樂事業股份有限公司 (權利範圍全部)	
004	廣興段1650地號	阮呂芳周	105年4月29日	買賣	黃梅芳(權利範圍全部)	
005	廣興段81建號	富茂開發股份有限公司	106年6月27日	受託人變更	邱麗慧(權利範圍全部)	