

臺灣屏東地方法院民事裁定

112年度司拍字第51號

聲 請 人 華南商業銀行股份有限公司

0000000000000000

法定代理人 黃俊智

代 理 人 方仕賢

相 對 人 陳彥吉

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。

聲請人其餘聲請駁回。

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。

二、本件聲請意旨略以：原設定義務人兼債務人方政家於民國108年7月8日，邀同原設定義務人兼債務人方政耀、第三人方何美鳳為連帶保證人，與聲請人簽立授信契約書，約定授信額度為新臺幣（下同）(1)1,500萬元、(2)3,000萬元為限，並有利息、違約金及加速條款之約定。並於108年7月16日以原設定義務人兼債務人方政家及方政耀所有如附表所示之不動產，作為渠等向聲請人借款之擔保，設定①5,400萬元之最高限額抵押權，擔保債權確定日期為138年7月7日，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。嗣債務人方政家以授信動撥申請書兼借款憑證，向聲請人借款①1,500萬元，借款期間為①自108年7月23日起至118年7月23日止，並約定自借款日起，依年金法，於每月23日按月平均攤付本息。其後，債務人家煌食品有限公司於109年4月27日，邀同第三人方方子翎、方何美鳳為連帶保證人，與聲請

人簽立授信契約書，約定授信額度為(3)2,000萬元為限，並
有利息、違約金及加速條款之約定。並於109年4月29日以原
設定義務人方政家及方政耀所有如附表所示之不動產，作為
債務人家煌食品有限公司向聲請人借款之擔保，設定(2)2,40
0萬元之最高限額抵押權，擔保債權確定日期為139年4月27
日，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。嗣債務人家煌食品有限公司以授信動撥申請書兼借款
憑證，向聲請人借款(2)1,600萬元、(3)400萬元，借款期間為
(2)、(3)均自109年4月30日起至112年4月30日止，並均約定自
借款日起，前12個月於每月30日按月付息，自第13個月起，
本金按月平均攤還，利息按月計付。上開借款(2)、(3)債務人
家煌食品有限公司亦於同日與聲請人簽立增補契約暨申請
書，就計息方式另為約定。又債務人家煌食品有限公司另於
110年5月5日與聲請人簽立增補契約暨申請書，上開借款
(2)、(3)清償期限均展延至116年4月30日，並變更本息償還方
式為自110年5月起至111年4月止，每月攤還本金(2)12萬元、
(3)3萬元，利息按月計付。自111年5月起至116年4月止，每
月攤還本金(2)242,667元、(3)60,667元，利息按月計付。計
息利率亦有變更約定。另債務人方政家於110年6月18日與
聲請人簽立增補契約暨申請書，就原借款(1)1,500萬元尚未
清償之本金餘額12,514,284元部分，變更契約內容為自110
年5月23日起至111年5月23日止暫緩本金之攤還，緩繳期間
屆滿後，依原約定方式攤還金。嗣債務人方政家又以授信動
撥申請書兼借款憑證，向聲請人借款(4)2,880萬元，借款期
間為(4)自111年7月18日起至112年7月14日止，並約定自借款
日起，於每月18日按月付息，到期還清本金。又如附表所示
之不動產，於111年8月19日因信託，所有權移轉登記予相對
人陳彥吉，依法對於抵押權不生影響。詎債務人方政家前揭
借款(1)自111年9月23日起、(4)自111年9月18日起即未繳納
本息（付息），尚欠本金(1)11,984,625元、(4)28,650,000元
及利息、違約金；債務人家煌食品有限公司前揭借款(2)、(3)

均自111年11月30日起即未繳納本息，尚欠本金②13,103,998元、④3,275,998元及利息、違約金。債務人方政家前揭借款④部分，並經聲請人於111年12月8日寄發催告函催告債務人清償欠款，並於111年12月14日送達債務人，依約所有借款視為全部到期。為此聲請拍賣抵押物以資受償，並提出授信契約書、授信動撥申請書兼借款憑證、增補契約暨申請書、放款戶帳號資料查詢申請單、放款交易明細查詢申請單、抵押權設定契約書、他項權利證明書、土地物登記第一類謄本等為證。

三、本件經合法通知相對人陳彥吉、債務人方政家、方政耀及家煌食品有限公司，就上開債權額表示意見，然逾期迄今，相對人及債務人均仍未以言詞或書面表示意見。

四、本院經核上開聲請人之聲請尚無不合，應予准許。

五、另按抵押權為不動產物權，非經登記，不生效力，故抵押權所擔保債權如何，應依設定登記內容定之，抵押權人亦僅能依設定登記內容行使權利，此為最高法院84年度台上字第1570號民事判決之要旨，可供參照。本件聲請關於未保存登記建物部分，因該建物未辦理保存登記，對外亦無公示方法，自無從設定抵押權。依前揭說明，該未保存登記建物不在抵押權設定登記範圍內，不能向法院聲請為抵押物拍賣之裁定，而乃抵押權人於強制執行程序時，是否得聲請對該建物併付拍賣之問題。是聲請人請求拍賣未保存登記建物部分，於法無據，應予駁回。

六、爰依非訟事件法第21條第2項、第24條第1項、民事訴訟法第78條，裁定如主文。

七、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 112 年 5 月 26 日

司法事務官 高于晴

附表：							112年度司拍字第51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	新園鄉	鹽龍		181-4		0	0	3,361.94	全部	信託委託 人：方政 耀、方政家 （權利範圍 各2分之1）
002	屏東縣	新園鄉	鹽龍		264		0	0	895.44	全部	信託委託 人：方政 耀、方政家 （權利範圍 各2分之1）
003	屏東縣	新園鄉	鹽龍		264-1		0	0	895.44	全部	信託委託 人：方政 耀、方政家 （權利範圍 各2分之1）
004	屏東縣	新園鄉	鹽龍		264-2		0	0	895.44	全部	信託委託 人：方政 耀、方政家 （權利範圍 各2分之1）
005	屏東縣	新園鄉	鹽龍		264-3		0	0	1,422.97	全部	信託委託 人：方政 耀、方政家 （權利範圍 各2分之1）
006	屏東縣	新園鄉	鹽龍		265		0	0	411.77	全部	信託委託 人：方政 耀、方政家 （權利範圍 各2分之1）
007	屏東縣	新園鄉	鹽龍		265-3		0	0	521.70	全部	信託委託 人：方政耀 （權利範圍 全部）