

臺灣新竹地方法院民事裁定

114年度司拍字第205號

聲 請 人 玉山商業銀行股份有限公司

法定代理人 黃男州

代 理 人 趙至偉

相 對 人 沈淑華

郭葆謙

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。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。次按不動產所有人設定抵押權後，將不動產讓與他人者，依民法第867條但書規定，其抵押權不因此而受影響，抵押權人得本於追及其物之效力實行抵押權。系爭不動產既經抵押人讓與他人而屬於受讓之他人所有，則因實行抵押權而聲請法院裁定准許拍賣該不動產時，自應列受讓之他人為相對人，於最高法院74年台抗字第431號裁判先例參照。

二、本件聲請意旨略以：相對人郭葆謙於民國107年7月23日以其所有如附表所示之不動產，為擔保其對聲請人現在(包含過去所負現在尚未清償)及將來所負債務之清償，分別設定新臺幣(下同)4,440,000元、5,160,000元之最高限額抵押權，擔保債權確定日期分別為137年7月16日，債務清償日期、利息、遲延利息、違約金依照各個債務契約所定，經登記在案。嗣相對人郭葆謙邀沈淑華為連帶保證人向聲請人借用8,000,000萬，詎系爭借款自114年7月27日起即未繳息，

01 依上開約定，全部借款已視為到期，總計尚欠本金4,989,60  
02 8元暨其利息、違約金未償，又相對人郭葆謙於114年1月20  
03 日將其座落於○○鄉○○段000地號之土地及其上建物以信  
04 託登記予相對人沈淑華，惟依法聲請人之抵押權不因之而受  
05 影響，且因聲請人之抵押權係在信託登記前即已設定，亦不  
06 受信託財產不得強制執行之限制，為此聲請拍賣抵押物以資  
07 受償，並提出個人貸款約定書影本、他項權利證明書影本、  
08 抵押權設定契約書影本、其他約定事項影本、交易明細查詢  
09 表、土地及建物登記第一類謄本等件為證。

10 三、經查，聲請人所提上開資料，核與其聲請意旨相符，且經本  
11 院依非訟事件法第74條之規定，以114年11月11日新院玉民  
12 政114司拍205字第47525號函通知相對人得就上開抵押權所  
13 擔保之債權額陳述意見，該函經送達後，惟迄未見相對人等  
14 有所陳述，從而，聲請人聲請拍賣如附表所示之抵押物，核  
15 尚無不合，應予准許。

16 四、依非訟事件法第21條第2項、民事訴訟法第78條，裁定如主  
17 文。

18 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，  
19 並繳納抗告費新臺幣1,500元。

20 中 華 民 國 115 年 1 月 19 日  
21 簡易庭司法事務官 張淑玲

22 114年度司拍字第205號附表：

編號	土 地 坐 落					面 積 (單位：平 方公尺)	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號		
1	新竹縣	○○鄉	○○段		000	32	134300分之750
2	新竹縣	○○鄉	○○段		000	41,593.63	940100分之201
3	新竹縣	○○鄉	○○段		000	31.86	134300分之750

4	新竹縣	○○鄉	○○段		000	1,399.13	134300分之750
5	新竹縣	○○鄉	○○段		000	36.90	134300分之750
6	新竹縣	○○鄉	○○段		000	165.15	134300分之750
7	新竹縣	○○鄉	○○段		000	203.37	13430分之75
8	新竹縣	○○鄉	○○段		000	95.73	134300分之750
9	新竹縣	○○鄉	○○段		000	68.00	134300分之750
10	新竹縣	○○鄉	○○段		000	57.48	134300分之750
11	新竹縣	○○鄉	○○段		000	16.82	134300分之750
12	新竹縣	○○鄉	○○段		000	17.27	134300分之750
13	新竹縣	○○鄉	○○段		000	1,500.00	13430分之75
14	新竹縣	○○鄉	○○段		000	297.89	13430分之75
15	新竹縣	○○鄉	○○段		000	17.15	134300分之750
16	新竹縣	○○鄉	○○段		000	334.10	13430分之75
17	新竹縣	○○鄉	○○段		000	47.66	134300分之750
18	新竹縣	○○鄉	○○段		000	27.35	13430分之75
19	新竹縣	○○鄉	○○段		000	2,981.36	29730分之166
20	新竹縣	○○鄉	○○段		000	32.00	134300分之750
21	新竹縣	○○鄉	○○段		000	624.63	940100分之3316
22	新竹縣	○○鄉	○○段		000	88.78	134300分之750

(續上頁)

01

23	新竹縣	○○鄉	○○段		000	399.03	134300分之750
24	新竹縣	○○鄉	○○段		000	1.59	1分之1
備考	所有權人:郭葆謙						

02

114年度司拍字第205號附表：

編號	土地坐落					面積	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	(單位:平方公尺)	
1	新竹縣	○○鄉	○○段		000	247.80	1分之1
備考	所有權人:沈淑華 其他登記事項:信託財產(委託人:郭葆謙)						

03

編號	建號	基地坐落 ----- 建物門牌	建築式樣 主要建築 材料及房 屋層數	建築面積(平方公尺)		權利範圍
				樓層面積 合 計	附屬建 物主要 建築材 料及用 途	
1	000	新竹縣 ○○鄉 ○○段0 00地號 ----- 新竹縣 ○○鄉 ○○路0 0巷00號	鋼筋混泥 土造、 住家用、 3層	一層:89.96 二層:67.57 三層:63.10 地下一層:46.45 總面積:267.08	陽台:2 7.05 雨遮:2. 55	1分之1
	備考	所有權人:沈淑華 其他登記事項:信託財產(委託人:郭葆謙)				