

臺灣新竹地方法院民事裁定

114年度司拍字第225號

聲 請 人 合迪股份有限公司

法定代理人 陳鳳龍

相 對 人 田展宇

關 係 人 聖聞不動產仲介有限公司

法定代理人 陳煜蓁

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。前開規定於最高限額抵押權準用之。民法第873條、第881之17條定有明文。

二、本件聲請意旨略以：

(一)相對人田展宇於民國113年7月18日以其所有如附表所示之不動產，為擔保聖聞不動產仲介有限公司對聲請人現在（包括過去所負現在尚未清償）及將來在抵押權設定契約書所定最高限額內所負之債務，包括租金、買賣價金、貸款、手續費、票款、墊款、保證債務、應收帳款業務之違約責任，設

01 定新臺幣（下同）9,600,000元之最高限額抵押權，擔保債
02 權確定期日為民國143年7月16日，債務清償期依照各個債務
03 契約所定清償日期，經登記在案。

04 (二)嗣聲請人執有關係人即債務人聖聞不動產仲介有限公司於(1)
05 民國113年7月16日簽發，到期日114年9月18日，面額新臺幣
06 (下同)44,742,000元、(2)113年4月26日簽發，到期日114年
07 9月26日，面額12,300,000元，均免除作成拒絕證書之本票。
08 詎聲請人屆期向債務人提示本票，尚有38,082,000元及5,60
09 0,000元未獲付款，為此聲請拍賣抵押物以資受償。

10 三、經查，聲請人主張之上開事實，業據提出他項權利證明書、
11 抵押權設定契約書及其他約定事項、土地暨建物登記謄本、
12 本票等影本為證，聲請人上開聲請，經核尚無不合，本院於
13 114年11月18日以新院玉民政114司拍225字第48582號通知相
14 對人、關係人於收受該通知後10日內，就本件最高限額抵押
15 權所擔保之債權額陳述意見，關係人於收受該通知後，迄今
16 仍未陳述意見，相對人田展宇則於114年12月2日具狀陳稱西
17 元2024年7月間聖聞不動產仲介有限公司之店長葉仁豪告知
18 其可將房屋增貸用以投資理財，要求其提供雙證件及辦理印
19 鑑證明並簽署查詢房價委託書，其返家後覺得不妥，隨即電
20 告葉仁豪不要辦理房屋增貸，葉仁豪則回覆沒關係，有需要
21 再配合，翌日發現房屋權狀仍在葉仁豪手中，相對人要求以
22 掛號寄回，並要葉仁豪銷毀印鑑證明。西元2025年9月經友
23 人告知，葉仁豪捲款潛逃，其主動查詢驚覺自己不動產已遭
24 設定擔保物權960萬元等語。惟抵押權人聲請法院准許拍賣
25 抵押物之裁定屬非訟事件，採形式審查，本件聲請人就已依
26 法登記之抵押權，既已提出形式外觀完備之債權證明文件，
27 證明抵押債權存在且債權已屆期，本件聲請即應予准許。抵
28 押人倘就抵押權設定契約是否不存在或者對聲請人提出之債
29 權證明文件之實體法律關係有爭執，應另循訴訟途徑以求解
30 決，非本拍賣抵押物之非訟程序可得審究。揆諸首揭規定，
31 本件聲請，應予准許。

01 四、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
02 條，裁定如主文。

03 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，
04 並繳納抗告費1,500元。

05 六、相對人及關係人如就聲請所依據之法律關係有爭執者，得提
06 起訴訟爭執之。關係人如主張擔保物權之設定係遭偽造或變
07 造者，於本裁定送達後20日內，得對擔保物權人向本院另行
08 提起確認之訴。如已提起確認之訴者，得依非訟事件法第74
09 之1條第2項準用同法第195條規定聲請法院停止執行。

10 中 華 民 國 115 年 1 月 29 日
11 新竹簡易庭司法事務官 張淑玲

12 附表：

13

編 號	地 坐 落					面 積 平方公 尺	權 利 範 圍 (所有權人:田 展宇)
	市	鄉鎮市 區	段	小段	地 號		
1	新竹縣	○○鎮	○○		000	1,965.18	10000分之124
2	新竹縣	○○鎮	○○		000	36.32	10000分之124
3	新竹縣	○○鎮	○○		000	144.92	10000分之124

14

編 號	建 號	基 地 坐 落 ----- ---- 門 牌 號 碼	建 築 式 樣 主 要 材 料 及 房 屋 層 數	建 物 面 積 (平 方 公 尺)		權 利 範 圍 (所有權人: 田展宇)
				樓 層 面 積	附 屬 建 物 主 要 建 築 材 料 及 用 途	
1	000	新竹縣○○ 鎮○○段00 00○000000 地號 新竹縣○○ 鎮○○路○ 段000巷00	住家用、 鋼筋混凝土 造、 11層	層 次 : 11 層 面 積 : 96.0 8 總 面 積 : 9 6.08	陽台:8.74 花台:3.67	全部

(續上頁)

01

		弄00號11樓 之2				
共同使用部分： ○○段000建號，581.11平方公尺(權利範圍10000分之234)						