臺灣臺中地方法院民事裁定

112年度司拍字第163號

聲　請　人　臺灣土地銀行股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　何英明

代　理　人　曾美華

相　對　人　寓貿開發事業有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　陳晟璟

債　務　人　北緯二十二度休閒事業有限公司

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　林洳睬

000000000000000000

000000000000000000

債　務　人　陳湧貿

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。又不動產所有人設定抵押權後，得將不動產讓與他人。但其抵押權不因此而受影響。前開規定於最高限額抵押權準用之。民法第873條、第867條及第881之17條定有明文。又依信託法第12條第1項之規定，對信託財產不得強制執行。但基於信託前存在於該財產之權利、因處理信託事務所生之權利或其他法律另

有規定者，不在此限。

二、本件聲請意旨略以：債務人陳湧貿以其所有如附表所示之不動產，為擔保聲請人對於債務人之債權，經設定登記如下之抵押權：

（一）登記日期：民國(下同)110年2月1日。

（二）權利種類：最高限額抵押權。

（三）擔保債權總金額：新臺幣（下同）28,800,000元。

（四）擔保債權確定期日：140年1月27日。

（五）擔保債權種類及範圍：擔保債務人對抵押權人現在（包含過去所負現在尚未清償）及將來在本抵押權設定契約書所定最高限額內所負之債務，包括借款、透支、貼現、買入光票、墊款、承兌、委任保證、開發信用狀、進出口押匯、票據、保證及依信用卡契約、應收帳款承購契約、衍生性金融商品交易契約及特約商店契約所負之債務。

（六）清償日期：依照各個契約約定。

（七）利息(率)：依照各個契約約定。

（八）遲延利息(率)：依照各個契約約定。

（九）違約金：依照各個契約約定。

（十）其他擔保範圍約定：1.取得執行名義之費用。2.保全抵押物之費用。3.因債務不履行而發生之損害賠償。4.因辦理債務人與抵押權人約定之擔保債權種類及範圍所生之手續費。5.抵押權人墊付抵押物之保險費及自墊付日起按抵押權人借款利率加4.75%計算之利息。

（十一）債務人及債務額比例：北緯二十二度休閒事業有限公司，債務額比例：全部。

嗣債務人北緯二十二度休閒事業有限公司邀同第三人林泇睬、債務人陳湧貿於110年2月2日向聲請人借款①24,000,000元②5,000,000元，約定有利息、遲延利息及違約金，清償日期為①130年2月2日②115年2月2日，應按月繳納本息，如

一次未履行，即喪失期限利益。詎債務人自①②112年3月2日即未繳納本息，應視同全部到期，合計尚欠本金28,003,945元及利息、遲延利息、違約金等，雖債務人陳湧貿嗣於110年10月6日將如附表所示之不動產信託登記予相對人寓貿開發事業有限公司，惟其抵押權不因此受影響，為此聲請拍賣抵押物以資受償。

三、經查，聲請人主張之上開事實，業據提出他項權利證明書、抵押權設定契約書、土地暨建物登記謄本、借據等影本為證，本件聲請，經核合於民法第873條之規定，應予准許。

四、相對人北緯二十二度休閒事業有限公司於民國112年5月29日具狀陳報：有向聲請人借款乙事，惟受疫情影響，慘澹經營，極力籌措每期本息，無奈時值通膨，物價齊漲，收入又不見復甦，故暫時緩交延遲2期利息，近期盡快補齊款項等語。惟相對人對於如附表所示之不動產上有抵押權設定登記存在及抵押債權已屆清償期而未受清償之事實既無爭執，聲請人依據首揭規定，即得聲請本院裁定准予拍賣如附表所示之抵押物，且拍賣抵押物屬非訟事件，法院所為准許與否之裁定，無確定實體法上之法律關係存否之性質，只須其抵押權已經依法登記且債權已屆清償期而未受清償，法院即應為准許拍賣之裁定。是相對人所陳上情縱使屬實，亦係實體上之爭執，依前開說明，應由相對人另行提起訴訟，以資解決，本件非訟程序不得加以審究，仍應為許可拍賣抵押物之裁定。

五、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。

六、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1,000元。

七、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　　6　　月　　27　　日

簡易庭司法事務官　黃仔婕

附表：

編號	土地坐落					面積	權利範圍
	市	鄉鎮市區	段	小段	地號	平方公尺	
1	臺中	沙鹿區	文光		464	326.81	全部

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
				樓層面積合計	附屬建物主要建築材料及用途	
1	199	臺中市○○區○○段000地號 臺中市○○區○○路000號	住房、辦公室、停車空間 鋼筋混凝土造 4層	一層：111.20 二層：105.41 三層：105.41 四層：82.84 合計：404.86	陽台：58.37	全部