

臺灣臺中地方法院民事裁定

113年度司拍字第40號

聲 請 人 鄭仲凱

相 對 人

即債務人 達觀國際物業有限公司

相 對 人

即債務人 永泰豐實業有限公司

上 二 人

法定代理人 薛奕鵬

相 對 人 金泰興建設有限公司

法定代理人 曲振瑩

債 務 人 賴澄良

債 務 人 薛奕鵬

上列當事人間聲請拍賣抵押物事件，本院裁定如下：

主 文

相對人達觀國際物業有限公司所有如附表一所示之不動產准予拍賣。

相對人金泰興建設有限公司所有如附表二所示之不動產准予拍賣

01 。
02 相對人永泰豐實業有限公司所有如附表三所示之不動產准予拍賣
03 。

04 聲請程序費用新臺幣伍仟元由相對人連帶負擔。

05 理 由

06 一、按抵押權人，於債權已屆清償期，而未受清償者，得聲請法
07 院，拍賣抵押物，就其賣得價金而受清償。前開規定於最高
08 限額抵押權準用之。民法第873條、第881之17條定有明文。

09 二、本件聲請意旨略以：相對人以其所有如附表所示之不動產，
10 為擔保聲請人對於債務人之債權，經設定登記如下之抵押
11 權：

12 （一）登記日期：(1)民國112年5月4日。

13 (2)民國112年4月17日。

14 （二）權利種類：(1)(2)最高限額抵押權。

15 （三）債權額比例：(1)(2)全部。

16 （四）擔保債權總金額：(1)(2)新臺幣240,000,000元。

17 （五）擔保債權種類及範圍：(1)(2)擔保債務人對抵押權人現
18 在（包括過去所負現在尚未清償）及將來在本抵押權
19 設定契約書所定最高限額內所負之債務，包括借款、
20 保證、透支、票據、利息、遲延利息、違約金。

21 （六）擔保債權確定期日：(1)(2)民國112年7月12日。

22 （七）清償日期：(1)(2)民國112年7月12日。

23 （八）利息(率)：(1)(2)無。

24 （九）遲延利息(率)：(1)(2)依照年利率20%計算。

25 （十）違約金：(1)(2)逾債務清償日期起，逾期懲罰性違約金
26 依借款金額每年利率20%按日計算違約金。

27 （十一）其他擔保範圍約定：(1)(2)1. 取得執行名義之費用。
28 2. 保全抵押物之費用。3. 因債務不履行而發生之損
29 害賠償。4. 因辦理債務人與抵押權人約定之擔保債
30 權種類及範圍所生之手續費用。5. 強制執行之費
31 用。6. 參與分配之費用。

(十二) 債務人及債務額比例：(1)(2)達觀國際物業有限公司，1分之1；薛奕鵬，1分之1；永泰豐實業有限公司，1分之1；賴澄良，1分之1。

嗣債務人達觀國際物業有限公司、永泰豐實業有限公司、賴澄良、薛奕鵬於(1)民國112年4月11日(2)民國112年5月26日向聲請人借款(1)新臺幣170,000,000元(2)新臺幣30,000,000元，約定有遲延利息及違約金，清償日期為(1)(2)民國112年7月12日，並共同簽發本票2紙交付予聲請人。詎債務人屆期不為清償，尚欠新臺幣200,000,000元、遲延利息及違約金，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、抵押權移轉變更設定契約書、土地暨建物登記謄本、建物標示清冊、姓名清冊、本票等影本為證，且已據本院發函通知相對人、債務人於收受該通知後7日內，就本件最高限額抵押權所擔保之債權額陳述意見。陳報人即相對人達觀國際物業有限公司、永泰豐實業有限公司於民國113年2月2日具狀陳稱：相對人公司曾委託萬潤建設有限公司於102年9月28日分別匯款700萬元及200萬元予鄭仲凱及王維聖，已清償本案部分借款。本案僅為單純的民間借貸關係，且已經約定利息高達百分之16，從而懇請鈞院酌減違約金為0元等語。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。又相對人所陳上情，尚非本件拍賣抵押物事件之非訟程序所得審究，依前開說明，仍應為許可拍賣抵押物之裁定。

四、依非訟事件法第21條第2項、民事訴訟法第78條裁定如主文。

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，並繳納抗告費1,000元。

六、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 113 年 2 月 16 日
簡易庭司法事務官 張川苑

附表一：

編號	土地坐落					面積	權利
	市	鄉鎮市區	段	小段	地號	平方公尺	範圍
1	臺中市	大里區	北新段		301	89.41	全部
2	臺中市	大里區	北新段		302	236.38	全部
3	臺中市	大里區	北新段		303	959.37	全部
4	臺中市	大里區	北新段		304	208.49	全部

附表二：

編號	建號	基地坐落	建築式樣主要材料及房屋層數	建物面積（平方公尺）		權利
		門牌號碼		樓層面積合計	附屬建物主要建築材料及用途	範圍
1	180	臺中市○○區○○段000地號 臺中市○○區○○路○○段○○0巷00弄00號	主要用途:倉庫、住宅 主要建材:加強磚造 層數:2層	一層:77.91 二層:77.18 合計:155.09		全部

附表三：

編號	建號	基地坐落	建築式樣主要材料及房屋層數	建物面積（平方公尺）		權利
		門牌號碼		樓層面積合計	附屬建物主要建築材料及用途	範圍
1	212	臺中市○○區○○段000地號 臺中市○○區○○	主要用途:店鋪、住宅 主要建材:鋼骨鋼筋 混凝土造	一層:125.6 二層:72.61 合計:198.21		全部

		○○○路000號	層數:4層			
	共有部分:永春段221建號,面積:2,801.32平方公尺,權利範圍:1000分之46 (含停車位編號15,權利範圍:1000分之10)					
2	213	臺中市○○區○ ○段000地號	主要用途:店鋪、住宅 主要建材:鋼骨鋼筋 混凝土造 層數:4層	一層:222.77 二層:30.47 合計:253.24		全 部
		臺中市○○○ 路000號				
	共有部分:永春段221建號,面積:2,801.32平方公尺,權利範圍:1000分之46					
3	214	臺中市○○區○ ○段000地號	主要用途:店鋪、住宅 主要建材:鋼骨鋼筋 混凝土造 層數:4層	一層:222.8 二層:30.47 合計:253.27		全 部
		臺中市○○區○ ○○○路000號				
	共有部分:永春段221建號,面積:2,801.32平方公尺,權利範圍:1000分之46					
4	215	臺中市○○區○ ○段000地號	主要用途:店鋪、住宅 主要建材:鋼骨鋼筋 混凝土造 層數:4層	一層:163.92 二層:30.34 合計:194.26		全 部
		臺中市○○區○ ○○○路000號				
	共有部分:永春段221建號,面積:2,801.32平方公尺,權利範圍:1000分之35					
5	216	臺中市○○區○ ○段000地號	主要用途:辦公室 主要建材:鋼骨鋼筋 混凝土造 層數:4層	二層:116.04 合計:116.04		全 部
		臺中市○○區○ ○○○路000號 二樓之3				
	共有部分:永春段221建號,面積:2,801.32平方公尺,權利範圍:1000分之21					
6	217	臺中市○○區○ ○段000地號	主要用途:辦公室 主要建材:鋼骨鋼筋 混凝土造 層數:4層	二層:116.04 合計:116.04		全 部
		臺中市○○區○ ○○○路000號 二樓之2				
	共有部分:永春段221建號,面積:2,801.32平方公尺,權利範圍:1000分之21					
7	218	臺中市○○區○ ○段000地號	主要用途:辦公室 主要建材:鋼骨鋼筋 混凝土造 層數:4層	二層:125.87 合計:125.87	陽台:12.98	全 部
		臺中市○○區○ ○○○路000號 二樓之1				
	共有部分:永春段221建號,面積:2,801.32平方公尺,權利範圍:1000分之25					
8	219	臺中市○○區○ ○段000地號	主要用途:辦公室 主要建材:鋼骨鋼筋 混凝土造 層數:4層	三層:685.39 合計:685.39	陽台:115.41	全 部
		臺中市○○區○ ○○○路000號 三樓				

共有部分:永春段221建號，面積:2,801.32平方公尺，權利範圍:1000分之269						
9	220	臺中市○○區○ ○段000地號	主要用途:辦公室 主要建材:鋼骨鋼筋 混凝土造	四層:636.94 合計:636.94	陽台:85.48	全 部
		臺中市○○區○ ○○○路000號 四樓	層數:4層			
共有部分:永春段221建號，面積:2,801.32平方公尺，權利範圍:1000分之484 (含停車位編號01，權利範圍:1000分之10) (編號02，權利範圍:1000分之10) (編號03，權利範圍:1000分之10) (編號04，權利範圍:1000分之10) (編號05，權利範圍:1000分之10) (編號06，權利範圍:1000分之10) (編號07，權利範圍:1000分之10) (編號08，權利範圍:1000分之10) (編號09，權利範圍:1000分之10) (編號10，權利範圍:1000分之10) (編號11，權利範圍:1000分之10) (編號12，權利範圍:1000分之10) (編號13，權利範圍:1000分之10) (編號14，權利範圍:1000分之10) (編號16，權利範圍:1000分之10) (編號17，權利範圍:1000分之10) (編號18，權利範圍:1000分之10) (編號19，權利範圍:1000分之10) (編號20，權利範圍:1000分之10) (編號21，權利範圍:1000分之10) (編號22，權利範圍:1000分之10) (編號23，權利範圍:1000分之10) (編號24，權利範圍:1000分之10)						
10	238	臺中市○○區○ ○段000地號	主要用途:辦公室 主要建材:鋼骨鋼筋 混凝土造	二層:21.12 合計:21.12		全 部
		臺中市○○區○ ○○○路000號 二樓之1	層數:4層			
共有部分:永春段221建號，面積:2,801.32平方公尺，權利範圍:1000分之4						
11	239	臺中市○○區○ ○段000地號	主要用途:辦公室 主要建材:鋼骨鋼筋 混凝土造	二層:18.06 合計:18.06		全 部
		臺中市○○區○ ○○○路000號 二樓之2	層數:4層			
共有部分:永春段221建號，面積:2,801.32平方公尺，權利範圍:1000分之3						