

臺灣臺中地方法院民事裁定

114年度司拍字第49號

聲請人 南投縣草屯鎮農會

法定代理人 林昆熠

相對人 禧客皇家股份有限公司

法定代理人 林秀絹

相對人 陳進興

債務人 葉俊良

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肆仟伍佰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。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：原抵押物所有權人即債務人葉俊良以其

01 原所有如附表所示之不動產，為擔保聲請人對其之債權，經
02 設定登記如下之抵押權：

03 (一) 登記日期：民國111年06月06日。

04 (二) 權利種類：最高限額抵押權。

05 (三) 債權額比例：全部。

06 (四) 擔保債權總金額：新臺幣27,480,000元。

07 (五) 擔保債權種類及範圍：擔保債務人對權利人(即抵押
08 權人)所負現在(包括過去所負現在尚未清償)及將來
09 所負之借款、透支、貼現、承兌、票據、墊付應收款
10 項、保證(即債務人為他人保證之債務)、開發國內外
11 信用狀、進出口押匯、應收帳款承購、代墊保證款
12 項、信用卡消費款授信債務及損害賠償、代墊保險
13 費、代墊管理費債務。

14 (六) 擔保債權確定期日：民國141年5月29日。

15 (七) 清償日期：依照各個債務契約所約定之清償日期。

16 (八) 利息(率)：依照各個債務契約所約定之利率計算。

17 (九) 遲延利息(率)：依照各個債務契約所約定之利率計算
18 。

19 (十) 違約金：依照各個債務契約所約定違約金計收標準計
20 算。

21 (十一) 其他擔保範圍約定：1. 取得執行名義之費用。2. 保全
22 抵押物(權)之費用。3. 因債務不履行而發生之損害賠
23 償。4. 因債務人向抵押權人辦理約定之債權種類所生
24 之手續費。5. 抵押權人墊付抵押物之保險費。

25 (十二) 債務人及債務額比例：葉俊良，1分之1。

26 嗣債務人葉俊良於民國111年6月27日向聲請人借款新臺幣2
27 2,900,000元，約定有利息及違約金，清償日期為民國126年
28 6月27日。詎債務人清償期屆至未如期清償，計尚欠本金新
29 臺幣21,321,923元及利息、違約金等，雖債務人葉俊良嗣於
30 民國112年5月11日將如附表所示之不動產分別因信託登記與
31 相對人囍客皇家股份有限公司、陳進興，惟其抵押權不因此

01 受影響，為此聲請拍賣抵押物以資受償。

02 三、經查，聲請人主張之上開事實，業據提出他項權利證明書、

03 抵押權設定契約書及其他約定事項、借據、授信約定書、土

04 地登記謄本、貸放資料查詢表、戶籍謄本等影本為證，經核

05 尚無不合；且已據本院發函通知相對人、債務人於收受該通

06 知後七日內，就本件最高限額抵押權所擔保之債權額陳述意

07 見，惟相對人、債務人於收受該通知後，逾期迄今仍未陳述

08 意見，依上開規定，本件聲請，應予准許。

09 四、依非訟事件法第21條第2項、第23條、民事訴訟法第78條、

10 第85條第2項裁定如主文。

11 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，

12 並繳納抗告費1,500元。

13 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

14 執之。

15 中 華 民 國 114 年 3 月 13 日

16 簡易庭司法事務官 張祥榮

17 附表：

18

編 號	土 地 坐 落					面 積 平方公尺	權 利 範 圍	備 考 (所有權人)
	市	鄉鎮市區	段	小段	地 號			
1	臺中市	霧峰區	霧峰	霧峰	365-17	279	全部	囍客皇家股份有限公司
2	臺中市	霧峰區	霧峰	霧峰	365-287	3,603	全部	囍客皇家股份有限公司
3	臺中市	霧峰區	霧峰	霧峰	365-288	27,461	全部	陳進興
4	臺中市	霧峰區	霧峰	霧峰	365-317	21,113	全部	陳進興
5	臺中市	霧峰區	霧峰	霧峰	365-910	495	全部	陳進興