

臺灣臺中地方法院民事裁定

115年度司拍字第246號

聲 請 人 聯邦商業銀行股份有限公司

法定代理人 林鴻聯

代 理 人 侯向謙

相 對 人 谷歌不動產股份有限公司

債 務 人 曾婕

兼法定代理
人

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3,000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條分別定有明文。

二、本件聲請意旨略以：

(一)債務人即原所有人曾婕以其所有如附表所示之不動產，為(1)擔保債務人曾婕對聲請人現在（包括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、墊款，設定新臺幣168萬元之最高限額抵押權，擔保債權確定期日：民國136年6月19日，於民國106年6月23日登記在案。(2)擔保債務人曾婕對聲請人

現在（包括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、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，設定①新臺幣48萬元②新臺幣14萬元之最高限額抵押權，擔保債權確定期日：①民國136年7月5日②民國140年1月31日，債務清償期均依照各個債務契約所約定之清償日期，於①民國106年7月7日②民國110年2月2日登記在案。嗣債務人曾婕於民國113年8月6日將附表所示不動產所有權讓與相對人谷歌不動產股份有限公司，並於民國114年2月20日辦理抵押權內容變更，將其中(2)設定金額①新臺幣48萬元及②新臺幣14萬元二筆抵押權變更義務人為相對人谷歌不動產股份有限公司，依法登記在案。

(二)嗣債務人曾婕分別於民國106年6月9日及民國111年1月18日向聲請人借款①新臺幣140萬元②50萬元，借款期限分別至①民國126年6月26日②民國112年1月24日止，皆按月平均攤還本息。如未按期攤還本息時，借款人即喪失期限之利益，應立即全部償還。詎債務人自民國115年1月間即發生還款延滯情事，尚欠本金共新臺幣1,272,639元及利息、違約金，依約定本件借款應視為全部到期。為此聲請拍賣抵押物以資受償，並提出他項權利證明書、抵押權設定契約書、其他特約事項、抵押權變更契約書、土地及建物登記謄本、貸款契約書、借款展期約定書、授信明細查詢單、催告函及郵件回執等影本為證。

三、聲請人上開聲請，經核尚無不合；且已據本院發函通知相對人及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，陳述人即債務人曾婕於民國115年5月7日具狀陳報：陳述人已於115年4月30日前清償所有延滯款項並恢復正常履約，且債務僅餘約新臺幣1,235,313元與抵押房產市價相比，債權擔保極其充足，且陳述人於114

年11月間即主動對保，並於115年2月向銀行告知「售屋清償」計畫，如銀行強行推動拍賣抵押物之程序，將嚴重損害兩造之利益等語。經本院將上開陳述書轉知聲請人表示意見，復經聲請人於115年6月9日具狀陳稱，系爭借款自114年11月起即發生逾期還款情形，催告後債務人僅部分還款，依兩造間貸款契約書加速條款之約定，系爭借款視同到期，聲請人請求依法有據等情。是本件既形式上符合抵押債權已屆清償期而未清償要件，又債務人對於如附表所示之不動產上有抵押權設定登記存在亦無爭執，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。是債務人所陳上情縱使屬實，亦係實體法上之爭執，依前開說明，應由債務人另行提起訴訟或另與聲請人協商以資解決，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。

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1,500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。關係人如主張擔保物權之設定係遭偽造或變造者，於本裁定送達後20日內，得對擔保物權人向本院另行提起確認之訴。如已提起確認之訴者，得依非訟事件法第74之1條第2項準用同法第195條規定聲請法院停止執行。

中 華 民 國 115 年 6 月 15 日
簡易庭司法事務官 張川苑

附表：

編號	土地坐落					地目	面積	權利範圍
	市	鄉鎮市區	段	小段	地號		平方公尺	

(續上頁)

01

1	臺中	北屯	東山		221		2,070	100000分之188
---	----	----	----	--	-----	--	-------	-------------

02

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	4423	臺中市○○區○ ○段000地號	住家用 鋼筋混凝土造 24層	二十二層：34.63 總面積：34.63	陽台：5.01	全部
		臺中市○○區○ ○路○段000號2 2樓之3				
共有部分：						
臺中市○○區○○段0000○號，5,152.02平方公尺，權利範圍100000分之218						
臺中市○○區○○段0000○號，4,805.48平方公尺，權利範圍100000分之178						
臺中市○○區○○段0000○號，241.14平方公尺，權利範圍100000分之0						