

臺灣臺南地方法院民事裁定

110年度司拍字第237號

聲 請 人 中租迪和股份有限公司

法定代理人 陳鳳龍

非訟代理人 何紹鴻

相 對 人 僑馥建築經理股份有限公司

上 一 人

法定代理人 彭慶

債 務 人 萬仲建設股份有限公司

兼 上一人

法定代理人 梁惠英

債 務 人 大師建設有限公司

上 一 人

法定代理人 李百蓮

債 務 人 詹樹塗

債 務 人 謝智清

關 係 人 陳式鵬

01 0000000000000000
02 上列當事人間聲請拍賣抵押物事件，本院裁定如下：

03 主 文

04 相對人所有如附表所示之不動產，准予拍賣。

05 程序費用新臺幣肆仟元由相對人負擔。

06 理 由

07 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
08 賣抵押物，就其賣得價金而受清償，民法第873條定有明
09 文。此規定，依民法第881條之17規定，於最高限額抵押權
10 準用之。次按不動產所有人設定抵押權後，得將不動產讓與
11 他人，但其抵押權不因此而受影響，民法第867條，亦規定
12 甚明。

13 二、聲請意旨略以：

14 (一)(1)債務人詹樹塗、萬仲建設股份有限公司分別以其所有
15 如土地附表一、建物附表一至附表四所示之不動產，為擔
16 保債務人詹樹塗、萬仲建設股份有限公司、梁惠英、謝智
17 清對聲請人現在（包括過去所負現在尚未清償）及將來在
18 本抵押權設定契約書所定最高限額內所負之債務，包括租
19 金、買賣價金、貸款、手續費、票款、墊款、保證債務、
20 應收帳款業務之違約責任，各設定新臺幣（下同）①21,8
21 76,000元②8,880,000元③8,880,000元④8,880,000元之
22 最高限額抵押權，擔保債權確定期日均為民國139年7月22
23 日，債務清償期依照各個債務契約所定清償日期，經登記
24 在案。(2)債務人大師建設有限公司、萬仲建設股份有限
25 公司分別以其所有如土地附表二、及建物附表五至附表九
26 所示之不動產，為擔保債務人大師建設有限公司、萬仲建
27 設股份有限公司對聲請人現在（包括過去所負現在尚未清
28 償）及將來在抵押權設定契約書所定最高限額內所負之債
29 務，包括租金、買賣價金、貸款、手續費、票款、墊款、
30 保證債務、應收帳款業務之違約責任，各設定新臺幣（下
31 同）①15,900,000元②13,920,000元③14,400,000元④6,

000,000元⑤8,160,000元之最高限額抵押權，擔保債權確定期日均為民國139年12月15日，債務清償期依照各個債務契約所定清償日期，經登記在案。

(二)嗣由債務人萬仲建設股份有限公司、詹樹塗、梁惠英、謝智清共同開立發票日為①109年7月9日②109年10月27日，票面金額①355,200,000元②3,600,000元，到期日均為110年5月28日之本票2紙；由債務人萬仲建設股份有限公司、大師建設有限公司、梁惠英、謝智清及第三人陳式鵬共同開立發票日為③109年12月16日，票面金額③264,000,000元，到期日為110年5月28日之本票1紙向聲請人借款，惟嗣未依約繳息，於本票屆期經提示亦僅獲支付部份票款，尚積欠①26,706,746元②3,012,945元③55,294,640元未清償。茲因債務人詹樹塗、萬仲建設股份有限公司於109年7月28日將如土地附表一、建物附表一至附表四所示之不動產所有權信託並登記予相對人僑馥建築經理股份有限公司；債務人大師建設有限公司、萬仲建設股份有限公司、亦於109年12月22日將如土地附表二、建物附表五至附表九所示之不動產所有權信託並登記予相對人僑馥建築經理股份有限公司，然不影響聲請人權利。為此聲請拍賣抵押物以資受償，並提出他項權利證明書、抵押權移轉變更契約書、抵押權設定契約書、本票、存證信函等件影本及不動產登記謄本等為證。

三、聲請人上開聲請，經核尚無不合；且已據本院發函通知債務人及相對人於收受該通知後10日內，就本件最高限額抵押權所擔保之債權額陳述意見，該通知業已合法送達債務人及相對人，有送達證書附卷可稽，惟債務人及相對人逾期迄今仍未陳述意見，依上開規定，本件聲請，應予准許。

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，並繳納抗告費新臺幣1,000元。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 110 年 12 月 30 日

司法事務官 張榕勝

附記：

一、聲請人、相對人如於事後遞狀均請註明案號、股別。

★二、聲請人應於收受本裁定後15日內，提出『相對人其他可供送達之地址』；如相對人係法人，則應提出法人最新登記資料(例如公司設立變更登記事項表)及法定代理人最新現戶戶籍謄本正本(戶長變更及全戶動態記事欄、個人記事欄請勿省略)，以核對是否合法送達。(否則無法核發確定證明書)

三、案件一經確定，本院依職權逕行核發確定證明書，聲請人勿庸另行聲請。

四、拍賣抵押物係不經言詞辯論，亦不訊問相對人，相對人對於聲請人之請求未必詳悉，是聲請人、相對人獲本院之裁定後，請詳細閱讀裁定內容，若發現有錯誤，請於確定前向本院聲請裁定更正錯誤。

土地附表一：

110年度司拍字第000237號

編號	土地坐落				面積 平方公尺	權利範圍	備考
	縣市	鄉鎮市區	段	地號			
001	臺南市	善化區	善化段	2348	1779.00	10000分之758	委託人：詹樹塗

土地附表二：

110年度司拍字第000237號

編號	土地坐落				面積 平方公尺	權利範圍	備考
	縣市	鄉鎮市區	段	地號			
001	臺南市	善化區	善化段	2225	1110.00	10000分之2088	委託人：大師建設有限公司
	因分割增加地號：2225-2地號						
002	臺南市	善化區	善化段	2225-2	65.00	全部	委託人：大師建設有限公司 (共同擔保建號1190建號)
	分割自：2225地號						

01

建物附表一：110年度司拍字第000237號										
編號	建號	建物門牌	基地坐落	建築式樣 主要建築 材料及 房屋層數	建物面積				權利 範圍	備考
					一 層	二 層	合 計	面 積 單 位		
001	11 22	臺南市○○ 區○○○○00 ○○號	臺南市○○ 區○○ 段0000地 號	12層樓房 鋼筋混凝 土造	65. 72	18. 87	84. 59	平方 公尺	全部	委託人： 萬仲建設 股份有限公司
共有部分：善化段1186建號，權利範圍10000分之109										

02

建物附表二：110年度司拍字第000237號										
編號	建號	建物門牌	基地坐落	建築式樣 主要建築 材料及 房屋層數	建物面積				權利 範圍	備考
					一 層	二 層	合 計	面 積 單 位		
001	11 23	臺南市○○ 區○○○○00 ○○號	臺南市○○ 區○○ 段0000地 號	12層樓房 鋼筋混凝 土造	61. 76	16. 89	78. 65	平方 公尺	全部	委託人： 萬仲建設 股份有限公司
共有部分：善化段1186建號，權利範圍10000分之101										

03

建物附表三：110年度司拍字第000237號										
編號	建號	建物門牌	基地坐落	建築式樣 主要建築 材料及 房屋層數	建物面積				權利 範圍	備考
					一 層	二 層	合 計	面 積 單 位		
001	11 24	臺南市○○ 區○○○○00 ○○號	臺南市○○ 區○○ 段0000地 號	12層樓房 鋼筋混凝 土造	61. 68	16. 80	78. 48	平方 公尺	全部	委託人： 萬仲建設 股份有限公司
共有部分：善化段1186建號，權利範圍10000分之101										

04

建物附表四：110年度司拍字第000237號										
編號	建	建物門牌	基地坐落	建築式樣	建物面積				權利 範圍	備考
					一	二	合	面		

(續上頁)

01

	號			主要建築 材 料 及 房 屋 層 數	層	層	計	積 單 位		
001	11 25	臺南市○○ 區○○○○00 ○○號	臺南市○ ○區○○ 段0000地 號	12層樓房 鋼筋混凝 土造	65. 37	18. 53	83. 90	平 方 公 尺	全部	委託人： 萬仲建設 股份有限 公司
共有部分：善化段1186建號，權利範圍10000分之108										

02

建物附表五：				110年度司拍字第000237號									
編號	建號	建物門牌	基地坐落	建築式樣	建物面積				附屬建物			權利範圍	備考
				主要建築材料 房屋層數	一層	二層	合計	面積單位	主要建築材料	陽台	面積單位		
001	1188	臺南市○○區○○○0○0號	臺南市○○區○○段0000地號	12層樓房 鋼筋混凝土造	7 1. 64	6 1. 11	13 2. 75	平方公尺	鋼筋混凝土造	1 0. 52	平方公尺	全部	委託人： 萬仲建設股份有限公司
共有部分：善化段1227建號，權利範圍100000分之5114 (含停車位編號地下一層26，權利範圍100000分之1461) (含停車位編號地下二層19，權利範圍100000分之1221)													

03

建物附表六：110年度司拍字第000237號										
編 號	建 號	建物門牌	基地坐落	建築式樣 主要建築 材 料 及 房 屋 層 數	建 物 面 積				權 利 範 圍	備 考
					一 層	夾 層	合 計	面 積 單 位		
001	11 89	臺南市○○ 區○○○○0 ○○號	臺南市○ ○區○○ 段0000地 號	12層樓房 鋼筋混凝 土造	9 1. 85	3 0. 57	12 2. 42	平 方 公 尺	全部	委託人： 萬仲建設 股份有限 公司
共有部分：善化段1227建號，權利範圍100000分之2076										

01

建物附表七：					110年度司拍字第000237號					
編號	建 號	建物門牌	基地坐落	建築式樣 主要建築 材 料 及 房屋層數	建 物 面 積				權 利 範 圍	備 考
					一 層	夾 層	合 計	面 積 單 位		
001	11 90	臺南市○○ 區○○○○0 ○○號	臺南市○ ○○區○○ 段0000地 號	12層樓房 鋼筋混凝 土造	10 6. 34	3 1. 86	13 8. 20	平 方 公 尺	全部	委託人： 萬仲建設 股份有限 公司
共有部分：善化段1227建號，權利範圍100000分之2328										

02

建物附表八：					110年度司拍字第000237號				
編號	建 號	建物門牌	基地坐落	建築式樣 主要建築 材 料 及 房屋層數	建 物 面 積			權 利 範 圍	備 考
					三 層	合 計	面 積 單 位		
001	11 94	臺南市○○ 區○○○○0 號3樓之3	臺南市○ ○○區○○ 段0000地 號	12層樓房 鋼筋混凝 土造	6 4. 91	6 4. 91	平 方 公 尺	全部	委託人： 萬仲建設 股份有限 公司
共有部分：善化段1227建號，權利範圍100000分之1474									

03

建物附表九：					110年度司拍字第000237號				
編號	建 號	建物門牌	基地坐落	建築式樣 主要建築 材 料 及 房屋層數	建 物 面 積			權 利 範 圍	備 考
					十 二 層	合 計	面 積 單 位		
001	12 25	臺南市○○ 區○○○○0 號12樓之1	臺南市○ ○區○○	12層樓房 鋼筋混凝 土造	8 0. 87	8 0. 87	平 方	全部	委託人： 萬仲建設 股份有限

(續上頁)

01

			段0000地 號				公 尺		公 司
	共有部分：善化段1227建號，權利範圍100000分之1838								