

臺灣臺南地方法院民事裁定

112年度司拍字第65號

聲 請 人 曾錦堂

相 對 人 王凱聖

債 務 人 建富開發投資有限公司

法定代理人 許富雄

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。

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，民法第873條定有明文。此規定，依民法第881條之17規定，於最高限額抵押權準用之。次按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。民法第867條，亦規定甚明。末按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。信託法第12條第1項，復有明確規定。

二、本件聲請意旨略以：債務人建富開發投資有限公司於民國111年6月18日向聲請人借款新臺幣（下同）20,741,700元，約定清償日期為111年9月18日，並以其所有如附表所示之不動產設定抵押權為擔保，經登記在案。詎債務人屆期未依約清償，尚欠本金20,741,700元。又債務人建富開發投資有限公司雖已將其所有如附表所示之不動產信託登記予相對人，惟

依前開說明，聲請人之抵押權不因之而受影響，且因聲請人之抵押權係在信託登記前即已設定，亦不受信託財產不得強制執行之限制，為此聲請拍賣抵押物以資受償，並提出抵押權設定契約書、他項權利證明書、抵押權設定借款借據、本票、郵局存證信函用紙等影本各1件、土地及建物登記謄本各3件等為證。

三、經核於法尚無不合，應予准許。惟經調閱如附表土地建物登記第一類謄本，其抵押權擔保債權總金額為10,385,000元，而非聲請人所認為之20,741,700元，並經查詢本院110年度重訴字第282號判決電子檔確認無訛，故於抵押權擔保債權總金額之部分應為10,385,000元範圍內，併此說明。

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 112 年 5 月 31 日
司法事務官 洪嘉佑

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。

附表：112年度司拍字第000065號						
編號	土地坐落				面積	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	地號	平方公尺	
001	臺南市	新營區	三興段	1045-9	89.79	全部
002	臺南市	新營區	三興段	1045-10	89.79	全部

(續上頁)

01

003	臺南市	新營區	三興段	1045-11	115.88	全部
-----	-----	-----	-----	---------	--------	----

02

附表（建物）：					112年度司拍字第000065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						附屬建物			權利 範圍
					一	二	三	四	合	面 積 單 位	主要 建築 材料	陽 台	面 積 單 位	
001	7 2 7	臺南市○○區○ ○路00巷00號	臺南市○ ○區○○ 段000000 地號	4層樓房鋼 筋混凝土 造	5 2 . 0 0	5 1 . 7 5	5 1 . 7 5	2 6 . 6 3	1 8 2 . 1 3	平 方 公 尺	鋼筋 混凝 土造	1 8 . 5 4	平 方 公 尺	全部

03

附表（建物）：														112年度司拍字第000065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						附屬建物			權利 範圍				
					一	二	三	四	合	面 積 單 位	主要 建築 材料	陽 台	面 積 單 位					
002	7 2 8	臺南市○○區○ ○路00巷00號	臺南市○ ○區○○ 段0000000 地號	4層樓房鋼 筋混凝土 造	5 1 . 5 1	5 1 . 7 5	5 1 . 7 5	2 6 . 6 3	1 8 1 . 6 4	平 方 公 尺	鋼筋 混凝 土造	2 0 . 1 7	平 方 公 尺	全部				

04

附表（建物）：										112年度司拍字第000065號				
編	建	建物門牌	基地坐落	建築式樣 主要建築	建物面積					附屬建物			權利	
					一	二	三	四	合	面 積	主要	陽		面 積

(續上頁)

01

號	號			材料及						單	建築		單	
				房屋層數	層	層	層	層	計	位	材料	台	位	範圍
003	7 2 9	臺南市○○區○ ○路00巷00號	臺南市○ ○區○○ 段0000000 地號	4層樓房鋼 筋混凝土 造	5 8 . 0 0	5 7 . 4 2	5 7 . 4 2	3 1 . 3 5	2 0 4 . 1 9	平 方 公 尺	鋼筋 混凝 土造	2 1 . 6 7	平 方 公 尺	全部