

臺灣臺南地方法院民事裁定

113年度司拍字第206號

聲請人 保證責任嘉義市第三信用合作社

法定代理人 黃燕龍

代理人 陳信至

相對人 葉昱瑒

吳宗錡

廖家驊

債務人 建富開發投資有限公司

兼 上一人

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。

程序費用新臺幣貳仟元由相對人負擔。

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

01 甚明。

02 二、本件聲請意旨略以：

03 (一)債務人建富開發投資有限公司於民國(下同)107年7月27日
04 以其名下所有坐落於臺南市○○區○○段0000地號土地
05 (嗣分割為如附表所示同段之1045-9、1045-10、1045-11
06 地號土地及其他地號土地，共11筆地號)為擔保對聲請人
07 現在(包括過去所負現在尚未清償)及將來在本抵押權設
08 定契約書所定最高限額內所負之債務，包括借款、保證、
09 透支、票據，設定新臺幣(下同)30,600,000元之最高限
10 額抵押權，擔保債權確定期日為民國137年7月24日，債務
11 清償期依照各個債務契約所定清償日期，經登記在案；嗣
12 於108年3月12日變更設定土地1筆為分割後之11筆土地，
13 並變更擔保債權總金額為55,600,000元；復再於111年2月
14 16日變更增加擔保物即附表所示同段727、728、729建號
15 建物與其他建號建物，共11筆建物，均經登記在案。

16 (二)嗣債務人建富開發投資有限公司邀同債務人許富雄為連帶
17 保證人於107年7月31日向聲請人借款新臺幣25,500,000
18 元，約定清償期為110年7月25日，按月攤還本息，並以其
19 所有如附表所示之不動產設定抵押權為擔保，經登記在
20 案。詎債務人屆期未依約清償，尚欠本金9,680,156元及
21 利息、違約金等，前經聲請人聲請取得支付命令(臺灣嘉
22 義地方法院111年度司促字第5567號)並因執行無果換發債
23 權憑證(本院113年5月14日南院揚113司執乾字第46094號
24 債權憑證)在案；而債務人建富開發投資有限公司於112年
25 3月31日以買賣為由，將如附表所示之1045-9地號土地及7
26 27建號建物、1045-10地號土地及728建號建物、1045-11
27 地號土地及729建號建物，分別移轉登記予相對人葉昱
28 瑒、吳宗錡、廖家麟所有，然依法不影響聲請人之抵押
29 權。為此聲請拍賣抵押物，以資受償，並提出共用查詢
30 單、借據、債權憑證、他項權利證明書、其他約定事項、
31 抵押權移轉變更契約書、抵押權設定契約書數份等影本，

01 臺南市地籍異動索引、土地及建物登記謄本等件正本為
02 證。

03 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
04 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
05 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
06 對人，有送達證書附卷可稽，惟債務人及相對人逾期迄今仍
07 未陳述意見，依上開規定，本件聲請，應予准許。

08 四、依非訟事件法第21條第2項、第23條、第24條第1項，民事訴
09 訟法第85條第1項前段，裁定如主文。

10 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，
11 並繳納抗告費新臺幣1,000元。關係人如就聲請所依據之法
12 律關係有爭執者，得提起訴訟爭執之。

13 中 華 民 國 113 年 8 月 30 日
14 司法事務官 項仁玉

15 附記：

- 16 一、聲請人、相對人如於事後遞狀均請註明案號、股別。
17 ★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
18 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
19 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)，
20 以核對是否合法送達。(否則無法核發確定證明書)
21 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。
22 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
23 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
24 於確定前向本院聲請裁定更正錯誤。

25 附表： 113年度司拍字第000206號

編號	土地坐落				面積 平方公尺	權利 範圍	所有 權人
	縣市	鄉鎮市區	段	地號			
001	臺南市	新營區	三興段	1045-9	89.79	全部	葉昱瑒
002	臺南市	新營區	三興段	1045-10	89.79	全部	吳宗錡
003	臺南市	新營區	三興段	1045-11	115.88	全部	廖家驊

26

附表(建物)：		113年度司拍字第000206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	所有 權人	
					一 層	二 層	三 層	四 層	合 計	面積 單位	主要 建築 材料	陽 台			面積 單位
001	72 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. 00	5 1. 75	5 1. 75	2 6. 63	18 2. 13	平 方 公 尺	鋼筋 混凝 土造	1 8. 54	平 方 公 尺	全部	葉昱瑒
002	72 8	臺南市○○ 區○○路00 巷00號	臺南市○ ○區○○ 段000000 0地號	4層樓房 鋼筋混凝 土造	5 1. 51	5 1. 75	5 1. 75	2 6. 63	18 1. 64	平 方 公 尺	鋼筋 混凝 土造	2 0. 17	平 方 公 尺	全部	吳宗錡
003	72 9	臺南市○○ 區○○路00 巷00號	臺南市○ ○區○○ 段000000 0地號	4層樓房 鋼筋混凝 土造	5 8. 00	5 7. 42	5 7. 42	3 1. 35	20 4. 19	平 方 公 尺	鋼筋 混凝 土造	2 1. 67	平 方 公 尺	全部	廖家驊