

臺灣臺南地方法院民事裁定

114年度司拍字第289號

聲請人 全國農業金庫股份有限公司

法定代理人 簡展穎

代理人 劉恩助

相對人 謝耀德

債務人 圃圃豐科技農業股份有限公司

兼 上一人

法定代理人 蘇建誌

債務人 謝幸娟

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。

程序費用新臺幣陸仟元由相對人負擔。

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

01 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
02 有規定者，不在此限，信託法第12條第1項亦定有明文。

03 二、聲請意旨略以：

04 (一)債務人蘇建誌以其所有如附表(土地)編號001至008、附表(建物)編號001所示之不動產，為擔保對其本人及債務人謝幸娟聲請人現在(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約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〈即債務人為他人保證之債務〉、信用卡契約、應收帳款承購契約、衍生性金融商品交易契約、特約商店契約，含本金、利息、遲延利息、違約金、對債務人取得執行名義之費用、強制執行之費用、參與分配之費用、其他經雙方所約定之各項費用〈包括但不限於抵押權人墊付擔保物之保險費用〉與因債務不履行而發生之損害賠償，設定新臺幣(下同)24,000,000元之最高限額抵押權，擔保債權確定期日為民國137年4月9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。

05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18 (二)債務人蘇建誌另以其所有如附表(土地)編號001至008、附表(建物)編號001所示之不動產，為擔保其本人及債務人圃圃豐科技農業股份有限公司對聲請人現在(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約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〈即債務人為他人保證之債務〉、信用卡契約、應收帳款承購契約、衍生性金融商品交易契約、特約商店契約，含本金、利息、遲延利息、違約金、對債務人取得執行名義之費用、強制執行之費用、參與分配之費用、其他經雙方所約定之各項費用〈包括但不限於抵押權人墊付擔保物之保險費用〉與因債務不履行而發生之損害賠償，設定76,800,000元之最高限額抵押權，擔保債權確定期日為137年7月30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；又債務人圃

01 圃豐科技農業股份有限公司、蘇建誌再於108年6月25日分別
02 提供如附表(建物)編號002、003所示之不動產變更並增加擔
03 保物，復經登記在案。

04 (三)嗣債務人圃圃豐科技農業股份有限公司於107年7月31日邀同
05 債務人蘇建誌、謝幸娟為連帶保證人向聲請人借款64,000,0
06 00元，並於109年5月9日至111年6月29日間簽立三次增補契
07 約用以變更貸款期限與償還方式，變更後甲項授信長期擔保
08 放款50,000,000元貸款期間自107年8月13日至123年8月13日
09 止，自110年5月13日至112年5月13日止，本金寬緩2年，剩
10 餘本金自寬緩期滿後本金按月平均攤還，利息按月繳付。變
11 更後乙項授信中期擔保放款14,000,000元貸款期間自107年9
12 月25日至114年9月25日止，自110年5月13日起，本金每月攤
13 還60,000元，利息按月繳付，剩餘本金到期一次清償；債務
14 人圃圃豐科技農業股份有限公司於108年12月26日復邀同債
15 務人蘇建誌、謝幸娟為連帶保證人向聲請人借款10,000,000
16 元，並於110年8月11日、114年1月25日簽立兩次增補契約用
17 以變更貸款期限與償還方式，變更後貸款期間自108年12月2
18 7日至115年12月27日止，且自113年12月27日起本金每月攤
19 還80,000元，利息按月繳付，剩餘本金到期一次清償；而債
20 務人蘇建誌另於113年4月30日邀同債務人謝幸娟為連帶保證
21 人向聲請人借款20,000,000元，借款期限至115年4月30日
22 止，約定按月繳付利息，本金到期一次清償。上開三筆借款
23 均約定如借款人未按期清償本金或攤付利息時，借款人經聲
24 請人以合理期間書面通知或催告後即喪失期限之利益，應立
25 即全部償還。詎債務人就上開三筆債務均未依約繳納本息，
26 迄今尚欠本金共66,117,098元及利息、違約金，依約定本件
27 借款應視為全部到期。又債務人圃圃豐科技農業股份有限公
28 司、蘇建誌雖分別將名下如附表(建物)編號002、附表(土
29 地)001至008及附表(建物)編號001、002所示之不動產另於1
30 14年7月4日信託登記予相對人謝耀德，惟因本件聲請人之抵
31 押權係於信託前所設定，依首開說明，該抵押權不因此而受

01 影響。為此聲請拍賣抵押物以資受償，並提出他項權利證明
02 書2份、抵押權設定契約書3份、抵押權移轉變更契約書1
03 份、其他約定事項4份、聯合授信合約(含農業發展基金貸款
04 借據、農業發展基金貸款約定書、本票等)1份、聯合授信增
05 補合約3份、借據及其同額本票與第1、2次增補契約、約定
06 書、借款契約書(含本票等)、存證信函及中華郵政掛號郵件
07 收件回執等件影本，土地登記謄本8件、建物登記謄本3件及
08 放款戶資料一覽表查詢、往來明細等件正本為證。

09 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
10 人謝耀德及債務人圃圃豐科技農業股份有限公司、謝幸娟、
11 蘇建誌於收受該通知後10日內，就本件最高限額抵押權所擔
12 保之債權額陳述意見，該通知業已合法送達相對人相對人謝
13 耀德及債務人圃圃豐科技農業股份有限公司、謝幸娟、蘇建
14 誌，此均有送達證書附卷可稽，惟相對人謝耀德及債務人圃
15 圃豐科技農業股份有限公司、謝幸娟、蘇建誌逾期迄今仍未
16 陳述意見，依上開規定，本件聲請，應予准許。

17 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
18 條，裁定如主文。

19 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，
20 並繳納抗告費新臺幣1,500元。關係人如就聲請所依據之法
21 律關係有爭執者，得提起訴訟爭執之。

22 中 華 民 國 114 年 10 月 3 日

23 司法事務官 項仁玉

24 附記：

- 25 一、聲請人、相對人如於事後遞狀均請註明案號、股別。
- 26 ★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
27 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
28 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)，
29 以核對是否合法送達。(否則無法核發確定證明書)
- 30 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。
- 31 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
32 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
33 於確定前向本院聲請裁定更正錯誤。

01

附表：		114年度司拍字第000289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	玉井區	沙子田	372-2	1609.00	全部
002	臺南市	玉井區	沙子田	375	2328.00	全部
003	臺南市	玉井區	沙子田	377	3084.00	全部
004	臺南市	玉井區	沙子田	377-1	354.00	全部
005	臺南市	玉井區	沙子田	378-1	691.00	全部
006	臺南市	玉井區	沙坑	81	2629.69	全部
007	臺南市	玉井區	沙坑	81-1	8412.22	全部
008	臺南市	玉井區	沙坑	81-2	4524.91	全部

02

附表（建物）：		114年度司拍字第000289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
					一 層	合 計	面 積 單 位	
001	68	臺南市○○ 區○○00○○ 號	臺南市○ ○區○○ ○段0000 0○000○ 000○000 00地號	1層樓房 鋼鐵造有 牆	16 5 9. 83	16 5 9. 83	平 方 公 尺	全部

01

附表（建物）：		114年度司拍字第000289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
					一 層	二 層	三 層	合 計	面 積 單 位	
002	76	臺南市○ ○區○○○ 0○0號	臺南市○ ○區○○ ○段0000 0○00000 ○000○0 00○0000 0地號， 沙坑段81 地號	3層樓房 鋼骨構 造有牆	28 1 5. 65	27 8 7. 88	13 3 9. 44	69 4 2. 97	平 方 公 尺	全部

02

附表（建物）：		114年度司拍字第000289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
					一 層	合 計	面 積 單 位	
003	26	臺南市○○ 區○○00○ 00號	臺南市○ ○區○○ 段0000地 號	1層樓房 鋼骨構造 〈有牆〉	11 2. 00	11 2. 00	平 方 公 尺	全部