臺灣臺南地方法院民事裁定

114年度司拍字第477號

聲　請　人　臺南市玉井區農會

000000000000000000

法定代理人　王錦煌

代　理　人　江子禎

相　對　人　葉耿賓兼葉忠正之繼承人

000000000000000000

000000000000000000

債　務　人　陳秀鳳

000000000000000000

債　務　人　謝欣成地政士即葉世雄之遺產管理人

000000000000000000

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。

二、本件聲請意旨略以：

㈠第三人葉忠正以其所有如附表所示之土地，為擔保其與債務人陳秀鳳、葉世雄對聲請人現在（包括過去所負現在尚未清償）及將來在抵押權設定契約書所定最高限額內所負之債務，設定新臺幣（下同)650萬元之最高限額抵押權，擔保債權確定期日為民國(下同)104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。

㈡第三人葉忠正、葉世澤(於98年1月10日變更為葉耿賓)以其所有如附表所示之不動產，為擔保伊等對聲請人現在（包括過去所負現在尚未清償）及將來在抵押權設定契約書所定最高限額內所負之債務，設定①240萬元②100萬元之最高限額抵押權，擔保債權確定期日均為128年1月6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。

㈢嗣：

①第三人葉世雄邀同連帶保證人葉忠正、陳秀鳳向聲請人借款390萬元，詎未依約繳付，尚欠本金390萬元及利息、違約金。

②債務人陳秀凰向聲請人借款240萬元，詎未依約繳付，尚欠本金共240萬元及利息、違約金。

為此提出抵押權設定契約書、抵押權移轉變更契約書、他項權利證明書等影本各3件、其他約定事項影本5件、債權憑證、分配表等件影本、不動產登記簿謄本各1件等為證，聲請拍賣抵押物，以資受償。

三、聲請人上開聲請，經核尚無不合；又第三人葉忠正於110年4月22日死亡，相對人為其繼承人，附表所示土地已因繼承移轉登記予相對人；附表所示建物則因買賣於95年5月4日移轉登記予相對人。然依前開規定，登記於其上之抵押權不因此而受影響。又第三人葉世雄已於106年1月28日日死亡，經本院115年度司繼字第107號民事裁定選任謝欣成地政士為其遺產管理人。另本院發函通知相對人及債務人於收受該通知後10日內，就本件最高限額抵押權所擔保之債權額陳述意見，相對人收受該通知後具狀稱借款已清償完畢云云。惟抵押權人聲請法院准許拍賣抵押物之裁定屬非訟事件，採形式審查，聲請人就已依法登記之抵押權，既已提出形式外觀完備之債權證明文件，證明抵押債權存在且其清償期業已屆至，本件聲請即應予准許。至於相對人所述，涉及實體爭執，非拍賣抵押物之非訟程序可得審究，應另行提起訴訟以資解決，併予敘明。是本件經形式審查，經核於法尚無不合，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1,500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　　115　　年　　7　　月　　21　　日

司法事務官　黃品潔

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証明書，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：114年度司拍字第477號

編號	土地坐落				面積（平方公尺）	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	地號		
001	臺南市	玉井區	玉田	486-3	72.86	全部

編號	建號	建物門牌	基地坐落地號	建築式樣主要建築材料及房屋層數	建物面積(平方公尺)				權利範圍
					一層	二層	騎樓	合計	
001	307	臺南市○○區○○路00號	486-3	二層加強磚造住商用	49.97	63	11.85	124.82	全部