

臺灣臺南地方法院民事裁定

115年度司拍字第145號

聲 請 人 京城銀國際租賃股份有限公司

法定代理人 蔡淑真

相 對 人 京城國際建築經理股份有限公司

法定代理人 林俊杰

債 務 人 鉑金建設有限公司

兼 上一人

法定代理人 魏榕萱

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。

程序費用新臺幣柒仟伍佰元由相對人負擔。

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。此規定於最高限額抵押權準用之，民法第881條之17亦定有明文。次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項復已揭示。

二、本件聲請意旨略以：

(一)債務人鉑金建設有限公司（下稱鉑金公司）前以原其所有如附表（土地）編號1、4所示土地及原同段222、223地號

01 土地，為擔保其與另一債務人魏榕萱對聲請人現在（包括
02 過去所負現在尚未清償）及將來在本抵押權設定契約書所
03 定最高限額內所負之債務（包括借款、透支、貼現、租
04 金、墊款、手續費、承兌、國內外進出口外匯業務、票
05 據、保證，及依附條件買賣契約、租賃契約、應收帳款承
06 購契約及動產設定契約所負之債務），設定新臺幣（下
07 同）37,590,000元之最高限額抵押權，擔保債權確定期日
08 為民國142年4月27日。嗣上開222、223地號土地合併分割
09 為如該附表編號3～24所示土地，債務人鉑金公司再將附
10 表編號1～25所示土地設定抵押權予聲請人，並變更擔保
11 債權金額為184,310,000元。

12 (二)債務人鉑金公司嗣後再以相對人京城國際建築經理股份有
13 限公司所有如附表（建物）①編號1～18、②編號19～22
14 所示建物，為擔保其與另一債務人魏榕萱對聲請人現在
15 （包括過去所負現在尚未清償）及將來在本抵押權設定契
16 約書所定最高限額內所負之債務（包括借款、透支、貼
17 現、租金、墊款、手續費、承兌、國內外進出口外匯業
18 務、票據、保證，及依附條件買賣契約、租賃契約、應收
19 帳款承購契約及動產設定契約所負之債務），設定新臺幣
20 ①184,310,000元、②198,310,000元之最高限額抵押權，
21 擔保債權確定期日同為民國142年4月27日。

22 (三)後債務人鉑金公司以相對人京城國際建築經理股份有限公
23 司所有如附表土地及建物辦理變更系爭抵押權登記（擔保
24 物增加），最終擔保債權總金額198,310,000元、擔保債
25 權確定期日未變更仍為民國142年4月27日，債務清償期依
26 照各個債務契約所定之清償日期，經登記在案。

27 (四)嗣債務人鉑金公司、魏榕萱於①112年7月28日②112年9月
28 18日③112年12月19日④113年2月16日⑤113年3月25日⑥1
29 13年5月23日共同簽發面額①23,895,200元②37,839,860
30 元③23,283,073元④17,370,600元⑤14,896,000元⑥28,6
31 89,380元，到期日均為114年8月6日之本票6紙向聲請人借

款，詎於到期日後，經聲請人向債務人提示後未獲付款。又債務人鉑金公司雖於112年8月8日將如附表（土地）編號1～25土地信託登記予相對人京城國際建築經理股份有限公司，惟依首揭說明，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及抵押權移轉變更契約書影本各3件，及其他約定事項、他項權利證明書等影本各1件，及本票影本6件、土地登記謄本25件及建物登記謄本22件等為證。

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。嗣後後相對人鉑金公司雖具狀稱其已清償部分債務等語，然查，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，依系爭不動產登記謄本及聲請人提出之抵押權設定暨移轉變更登記契約書所載，附表所示不動產係擔保債務人對聲請人現在（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所定最高限額以內所負之借款等債務，包括本金、利息、遲延利息、違約金等之請求，故就形式以觀，聲請人以債務人居期未清償債務為由，聲請法院拍賣抵押物，於法即無不合，應予准許。至於債務人主張本件借款債務已部分清償、顯係爭執債權人主張之抵押債權等主張，尚非本件非訟程序可得審究，相對人應另循訴訟方式以為救濟，併予敘明。

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1,500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 29 日

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（土地）：

115年度司拍字第000145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	鹽水區	歡雅	221	49.39	全部
002	臺南市	鹽水區	歡雅	222	88.60	全部
003	臺南市	鹽水區	歡雅	222-1	102.97	全部
004	臺南市	鹽水區	歡雅	222-2	89.10	全部
005	臺南市	鹽水區	歡雅	222-3	89.10	全部
006	臺南市	鹽水區	歡雅	222-4	89.10	全部
007	臺南市	鹽水區	歡雅	222-5	89.10	全部
008	臺南市	鹽水區	歡雅	222-6	104.59	全部
009	臺南市	鹽水區	歡雅	222-7	301.56	全部
010	臺南市	鹽水區	歡雅	222-8	112.55	全部
011	臺南市	鹽水區	歡雅	222-9	126.39	全部
012	臺南市	鹽水區	歡雅	222-10	91.80	全部
013	臺南市	鹽水區	歡雅	222-11	91.80	全部
014	臺南市	鹽水區	歡雅	222-12	91.80	全部
015	臺南市	鹽水區	歡雅	222-13	91.80	全部

(續上頁)

01

016	臺南市	鹽水區	歡雅	222-14	100.85	全部
017	臺南市	鹽水區	歡雅	222-15	162.33	全部
018	臺南市	鹽水區	歡雅	222-16	98.88	全部
019	臺南市	鹽水區	歡雅	222-17	96.99	全部
020	臺南市	鹽水區	歡雅	222-18	95.11	全部
021	臺南市	鹽水區	歡雅	222-19	93.22	全部
022	臺南市	鹽水區	歡雅	222-20	91.34	全部
023	臺南市	鹽水區	歡雅	222-21	89.45	全部
024	臺南市	鹽水區	歡雅	222-22	92.14	全部
025	臺南市	鹽水區	歡雅	224	137.66	全部

02

附表（建物）：115年度司拍字第000145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 層	二 層	三 層	四 層	合 計	面 積 單 位	陽 台	面 積 單 位	
001	390	臺南市○○ 區○○○00 號	臺南市○ ○區○○ 段000地 號	4層 鋼筋混凝 土造 住宅	5 1. 56	5 4. 29	5 4. 29	3 5. 19	19 5. 33	平 方 公 尺	1 3. 14	平 方 公 尺	全部
002	391	臺南市○○ 區○○○00 號	臺南市○ ○區○○ 段000000 地號	4層 鋼筋混凝 土造 住宅	5 3. 32	5 4. 29	5 4. 29	3 5. 19	19 7. 09	平 方 公 尺	1 3. 14	平 方 公 尺	全部
003	392	臺南市○○ 區○○○00 號	臺南市○ ○區○○ 段000000 地號	4層 鋼筋混凝 土造 住宅	5 4. 17	5 4. 29	5 4. 29	3 5. 19	19 7. 94	平 方 公 尺	1 3. 14	平 方 公 尺	全部
004	393	臺南市○○ 區○○○00 號	臺南市○ ○區○○	4層 鋼筋混凝 土造	5 6. 54	5 4. 29	5 4. 29	3 5. 19	20 0. 31	平 方 公 尺	1 3. 14	平 方 公 尺	全部

			段000000 地號	住宅						公尺		公尺	
005	39 4	臺南市○○ 區○○000 號	臺南市○ ○區○○ 段000000 地號	4層 鋼筋混凝 土造 住宅	5 6. 54	5 4. 27	5 4. 27	3 5. 23	20 0. 31	平方 公尺	1 3. 22	平方 公尺	全部
006	39 5	臺南市○○ 區○○000 號	臺南市○ ○區○○ 段000000 地號	4層 鋼筋混凝 土造 住宅	5 5. 95	5 4. 48	5 4. 48	4 9. 98	21 4. 89	平方 公尺	1 3. 42	平方 公尺	全部
007	39 6	臺南市○○ 區○○000 0號	臺南市○ ○區○○ 段000地 號	4層 鋼筋混凝 土造 住宅	4 1. 88	4 1. 88	4 1. 88	3 5. 07	16 0. 71	平方 公尺	1 0. 10	平方 公尺	全部
008	39 7	臺南市○○ 區○○000 0號	臺南市○ ○區○○ 段00000 地號	4層 鋼筋混凝 土造 住宅	5 3. 94	5 3. 94	5 3. 94	3 4. 77	19 6. 59	平方 公尺	1 0. 36	平方 公尺	全部
009	39 8	臺南市○○ 區○○000 0號	臺南市○ ○區○○ 段000000 地號	4層 鋼筋混凝 土造 住宅	5 0. 23	5 5. 04	5 5. 04	3 7. 39	19 7. 70	平方 公尺	1 2. 41	平方 公尺	全部
010	39 9	臺南市○○ 區○○000 0號	臺南市○ ○區○○ 段000000 地號	4層 鋼筋混凝 土造 住宅	5 0. 23	5 5. 04	5 5. 04	3 7. 39	19 7. 70	平方 公尺	1 2. 41	平方 公尺	全部
011	40 0	臺南市○○ 區○○000 0號	臺南市○ ○區○○ 段000000 地號	4層 鋼筋混凝 土造 住宅	5 0. 23	5 5. 04	5 5. 04	3 7. 39	19 7. 70	平方 公尺	1 2. 41	平方 公尺	全部
012	40 1	臺南市○○ 區○○000 0號	臺南市○ ○區○○ 段000000 地號	4層 鋼筋混凝 土造 住宅	5 2. 40	5 5. 67	5 5. 67	3 7. 73	20 1. 47	平方 公尺	1 2. 41	平方 公尺	全部
013	40 2	臺南市○○ 區○○000 0號	臺南市○ ○區○○ 段00000 地號	4層 鋼筋混凝 土造 住宅	5 2. 54	5 5. 04	5 5. 04	3 7. 43	20 0. 05	平方 公尺	1 2. 65	平方 公尺	全部
014	40	臺南市○○	臺南市○	4層	4	5	5	3	19	平	1	平	全部

	3	區○○○○0號	○區○○段00000地號	鋼筋混凝土造住宅	9.62	3.45	3.45	6.24	2.76	方公尺	1.99	方公尺	
015	404	臺南市○○區○○○○0號	臺南市○○區○○段00000地號	4層鋼筋混凝土造住宅	49.62	53.45	53.45	36.24	19.76	平方公尺	11.99	平方公尺	全部
016	405	臺南市○○區○○○○0號	臺南市○○區○○段00000地號	4層鋼筋混凝土造住宅	49.62	53.45	53.45	36.24	19.76	平方公尺	11.90	平方公尺	全部
017	406	臺南市○○區○○○○0號	臺南市○○區○○段00000地號	4層鋼筋混凝土造住宅	49.20	53.09	53.09	35.83	19.21	平方公尺	11.87	平方公尺	全部
018	407	臺南市○○區○○○○0號	臺南市○○區○○段00000地號	4層鋼筋混凝土造住宅	45.90	47.00	47.00	35.02	17.92	平方公尺	11.04	平方公尺	全部
019	408	臺南市○○區○○0號	臺南市○○區○○段000000地號	4層鋼筋混凝土造住宅	48.90	51.76	51.76	33.59	18.01	平方公尺	12.55	平方公尺	全部
020	409	臺南市○○區○○○○號	臺南市○○區○○段000000地號	4層鋼筋混凝土造住宅	50.57	54.29	54.29	35.19	19.34	平方公尺	13.14	平方公尺	全部
021	410	臺南市○○區○○○○0號	臺南市○○區○○段000000地號	4層鋼筋混凝土造住宅	50.30	54.64	54.64	37.09	19.67	平方公尺	12.39	平方公尺	全部
022	411	臺南市○○區○○○○號	臺南市○○區○○段00000地號	4層鋼筋混凝土造住宅	56.95	55.02	55.02	35.02	20.01	平方公尺	10.70	平方公尺	全部