

臺灣臺南地方法院民事裁定

115年度司拍字第73號

聲 請 人 中租迪和股份有限公司

設臺北市○○區○○路000號8至12樓

法定代理人 陳鳳龍

代 理 人 黃致維

相 對 人 黃瑞強

黃瑞凱

債 務 人 京旭企業有限公司

兼法定代理 潘榮秀

人

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。

二、本件聲請意旨略以：

(一)相對人黃瑞強、黃瑞凱以其所有如附表所示之不動產，為擔保債務人京旭企業有限公司對權利人現在（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債權最高限額內所負之債務，包括租金、買賣價金、貸款、手續費、票款、墊款、保證債務、應收帳款業務之違約責

任，設定新臺幣（下同）①7,200,000元②3,600,000元③49,200,000元之最高限額抵押權，擔保債權確定期日為民國①141年10月23日②142年5月28日③143年1月31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。

(二)嗣債務人京旭企業有限公司、潘榮秀及相對人黃瑞強、黃瑞凱於114年1月20日共同簽發面額新臺幣60,898,000元，到期日為115年1月26日之本票1紙向聲請人借款，惟屆期提示未為清償，依約定本件借款應視為全部到期。為此聲請拍賣抵押物以資受償，並提出抵押權設定契約書、他項權利證明書等影本各3件、買賣契約書、本票等影本各1件、土地及建物登記謄本各2件等為證。

三、聲請人上開聲請，經核尚無不合；又經本院發函通知相對人及債務人陳述意見，相對人黃瑞強固表示聲請人主張之債權本金不實，應按實際收受金額扣除回流款項、未到期利息應予扣除、應先行抵銷所保管之履約保證金及違約金過高應予酌減等語。惟抵押權人聲請法院准許拍賣抵押物之裁定屬非訟事件，就抵押權所擔保債權之範圍，採形式審查，本件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，聲請拍賣抵押物之法定要件並無欠缺，即應准許。至於抵押債權實際若干、違約金是否酌減等，均需經實體審判始可認定，非本拍賣抵押物之非訟程序可得審究，相對人如有所爭執，應另行提起訴訟以資解決，併予敘明。

四、依非訟事件法第21條第2項、第23條、第24條第1項、民事訴訟法第85條第1項前段，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 16 日

司法事務官 潘淑楨

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：115年度司拍字第73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	歸仁區	歸仁北段	1596-26	130.00	全部
所有權人：黃瑞凱						
002	臺南市	歸仁區	歸仁北段	1596-27	130.00	全部
所有權人：黃瑞強						

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	屋頂突出	合計	面積單位	主要建築材料	陽台面積單位	
001	7552	臺南市○○區○○里○○○街000號	臺南市○○區○○○段0000000地號	3層樓房鋼筋混凝土造	76.58	76.58	76.58	9.25	23.9	平方公尺	鋼筋混凝土造	18.9	全部
所有權人：黃瑞強													

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	屋頂突出	合計	面積單位	主要建築材料	陽台面積單位	
002	75	臺南市○○區○○里○○○街000○0	臺南市○○區○○○段	3層樓房鋼筋混凝土造	76.6	76.6	76.6	9.3	23	平方公尺	鋼筋混凝土	18.8	全部

(續上頁)

01

	5 3	號	0000000地 號		2 7	2 7	2 7	. 6 4	8. 4 5	公 尺	土 造	9 1	公 尺	
所有權人：黃瑞凱														