臺灣臺北地方法院民事裁定

115年度司拍字第172號

聲　請　人　永豐金租賃股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　李文宏

相　對　人　梁馥

000000000000000000

關　係　人　元馥建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　蘇渝柔

關　係　人　元亨建設股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　周文章

關　係　人　林樹中

000000000000000000

林冠之

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。

聲請程序費用新臺幣肆仟伍佰元由相對人負擔。

理　由

一、按最高限額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881條之17、第873條定有明文。又聲請拍賣抵押物係屬非訟事件，於最高限額抵押，法院祇須就抵押權人提出之文件為形式上審查，如認其有抵押權登記擔保範圍之債權存在，且債權已屆清償期而未受清償，即應為准許拍賣抵押物之裁定，債務人或抵押人對於抵押債權之存否如有爭執，應另循訴訟途徑以謀解決（最高法院94年度台抗字第631號裁定參照）。

二、本件聲請意旨略以：相對人於民國115年1月9日以其所有如附表所示之不動產，為擔保其與關係人元馥建設股份有限公司（下稱元馥公司）對聲請人所負債務之清償，設定新臺幣（下同）3,000萬元之最高限額抵押權予聲請人，經登記在案。又關係人元馥公司於114年1月16日起，邀相對人與關係人元亨建設股份有限公司、林樹中、林冠之為連帶保證人，與聲請人簽有附條件買賣總合約，並約定應依所附還款明細表內到期日按期使其還款票據兌現，如未依約履行，全部債務視為到期。詎相對人於115年1月16日起，即陸續未能履行，依約應清償全部積欠債務，計尚欠3,680萬元本息及違約金未獲清償，為此聲請拍賣抵押物以資受償等語。

三、查聲請人上開聲請，業據提出抵押權設定契約書、他項權利證明書、土地及建物登記謄本、附條件買賣總合約、還款明細表等件影本為證。本院依聲請人所提證據為形式上審查，可認其債權存在並已屆清償期而未受清償。又經本院通知相對人及關係人就本件陳述意見，相對人陳述略以：㈠聲請狀內欠缺114年1月16日簽署之附條件買賣總合約，且聲請人提出之還款明細表顯相矛盾，故債權不存在；㈡附條件買賣總合約約定債務人還款日為每月20日，聲請人主張自115年1月16日起算利息及違約金，顯無理由；㈢聲請人主張之債權金額，已逾最高限額抵押權擔保範圍；㈣依附條件買賣總合約約定，縱連帶保證人信用有瑕疵，僅得要求增補連帶保證人或再行協議，聲請人不得據以請求違約金。關係人林樹中陳述略以：聲請人與主債務人既已就債務成立變更分期履行協議且持續正常繳款，聲請人片面主張加速到期已乏權利基礎；況聲請人未依法提示本票，復有惡意灌水未屆期債權及重複超額執行之重大違法云云。核相對人及關係人前述意見，均事涉抵押債權之存否等實體關係之爭執，尚非拍賣抵押物裁定之非訟程序所得審究，併予敘明。揆諸首揭規定，聲請人聲請拍賣如附表所示之抵押物，洵屬有據，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95

條第1項、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1,500元。如持本裁定聲請強制執行時，請一併檢附相對人收受本裁定之送達證書影本提出於民事執行處。

六、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。關係人如主張擔保物權之設定係遭偽造或變造者，於本裁定送達後20日內，得對擔保物權人向本院另行提起確認之訴。如已提起確認之訴者，得依非訟事件法第74條之1第2項準用同法第195條規定聲請法院停止執行。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　11　　日

民事第一庭　　司法事務官　林政宏

附表：

編號	土地坐落					面積	權利範圍
	市	區	段	小段	地號	平方公尺	
1	臺北	大安	龍泉	一	240	169	8/80

編號	建號	基地坐落 門牌號碼	建築式樣主要材料及房屋層數	建物面積（平方公尺）		權利範圍
				樓層面積合計	附屬建物用途	
1	5313	臺北市○○區○○段○○段000地號 臺北市○○區○○○路0段000號4樓	鋼筋混凝土造、10層	四層:111.83 合計:111.83	陽臺:10.71	全部
備考	共有部分：龍泉段一小段5320建號，157.07平方公尺 權利範圍：10分之1					