

臺灣臺東地方法院民事裁定

113年度司拍字第19號

聲 請 人 台東縣台東地區農會

法定代理人 柳碧鴻

代 理 人 黃州全

相 對 人 陳榮隆

債 務 人 陳智琪

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。不動產所有權人設定抵押權後，得將不動產讓與他人，但其抵押權不因此而受影響，民法第873條、第867條定有明文。上開規定，依同法第881條之17，於最高限額抵押權準用之。故抵押債權屆期未受清償時，縱抵押物已移轉為第三人所有，最高限額抵押權人仍得追及其物行使抵押權。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項亦有明定。

二、本件聲請意旨略以：債務人於民國108年7月22日，以其所有如附表所示之不動產，為擔保對聲請人現在（包括過去所負現在尚未清償）及將來因簽訂借據所負在本抵押權設定契約書約定最高限額內所負之債務，設定新臺幣（下同）15,600,000元之最高限額抵押權，擔保債權確定期日為138年7月2

01 1日，債務清償日期、利息（率）、遲延利息（率）及違約
02 金依照各個債務契約約定，並經依法登記在案。嗣債務人於
03 108年8月12日，邀同第三人林迦琛為保證人，向聲請人借款
04 13,000,000元，借款期限至138年8月12日，約定自實際撥款
05 日起，依年金法，按月攤還本息，如任何一宗債務不依約清
06 償本金時，即喪失期限之利益，應即全部償還。詎債務人自
07 112年9月12日起即未按期清償，尚欠聲請人本金12,027,541
08 元及利息、違約金等，又債務人雖於110年9月15日將如附表
09 所示之不動產信託登記予相對人，惟依民法第867條之規
10 定，抵押權不因此而受影響，為此聲請拍賣抵押物以資受償
11 等語。

12 三、查本件聲請人主張，業據提出抵押權設定契約書、他項權利
13 證明書、個人購屋貸款定型化契約、授信約定書、放款戶交
14 易明細查詢（以上均為影本）、土地及建物登記第一類謄本
15 等件為證。又本院依非訟事件法第74條之規定，通知相對人
16 及債務人於文到7日內就上開抵押權所擔保之債權額陳述意
17 見，相對人未陳述意見；債務人具狀請求暫緩執行拍賣抵押
18 物，再給予相當時間與債權人協商，經轉知聲請人，聲請人
19 則具狀略以：債務人僅欲以分期償還積欠迄今款項之方式進
20 行協商，然其積欠之金額逾近500,000元，且亦未對原貸款
21 契約尚未繳付之餘額提出繳償方式，而債務人另有多案與人
22 爭訟、資產遭他人強制執行之情事，顯有信譽貶落之道德風
23 險，聲請人自難同意其協商之申請，故本件仍有聲請准許拍
24 賣抵押物之必要云云。經查，法院准許拍賣抵押物之裁定屬
25 非訟事件，採形式審查，聲請人就依法登記之抵押權，既已
26 提出形式外觀完備之債權證明文件，證明抵押債權存在且清
27 償期屆至而未受清償，法院即應為准許拍賣之裁定。至債務
28 人所陳上情，非拍賣抵押物之非訟程序可得審究，債務人如
29 有所爭執，應另行提起訴訟以資解決。是聲請人之聲請，經
30 核與法尚無不合，應予准許。

31 四、依非訟事件法第21條第2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1,000元。當事人或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 113 年 7 月 11 日
簡易庭 司法事務官

附表：						113年度司拍字第000019號					
編號	土地坐落					地目	面積			權利範圍	備考
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號		公頃	公畝	平方公尺		
001	臺東縣	臺東市	岩灣		198-2			123.02		全部	

附表（建物）：																				
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 （單位：平方公尺）											附屬建物			權 利 圖 範 圍	備 考
					主 建 物 層 次 及 面 積 ①	主 建 物 層 次 及 面 積 ②	主 建 物 層 次 及 面 積 ③	主 建 物 層 次 及 面 積 ④	主 建 物 層 次 及 面 積 ⑤	主 建 物 層 次 及 面 積 ⑥	主 建 物 層 次 及 面 積 ⑦	主 建 物 層 次 及 面 積 ⑧	主 建 物 層 次 及 面 積 ⑨	騎 樓 面 積 ⑩	其 它 層 次 及 面 積 ⑪	合 計	主要建 築材料 及用途	面 積 單位		
001	451	國泰街 132號	岩灣段 198-2 地號土地	RC造、 4層	一 層 6 6 · 7 5	二 層 7 3 · 5 3	三 層 7 3 · 5 3	四 層 5 6 · 4 3							突 出 物 2 · 2 · 7 4 · 5 0	二 層 陽 台、三層 陽台、四 樓陽台	3 · 9 7 、 3 · 9 7 、 1 0 · 1 6	平方公尺	全部	