

臺灣雲林地方法院民事裁定

111年度司拍字第39號

聲 請 人 雲林縣二崙鄉農會

法定代理人 廖萬成

相 對 人 光祿營造股份有限公司

法定代理人 李淑惠

相 對 人 拓璞建設股份有限公司

法定代理人 李金台

相 對 人 黃于芬

賴瑞鐘

孫月理

林婉綾

顧力榮

01 蔡杏鎂

02 0000000000000000
03 邱英芬

04 0000000000000000
05 蔡秉桀

06 0000000000000000
07 高淑芳

08 0000000000000000
09 張峻維

10 0000000000000000
11 0000000000000000
12 馮晃麒

13 0000000000000000
14 上列聲請人與相對人間聲請拍賣抵押物事件，本院裁定如下：

15 主 文

16 相對人所有如附表所示之不動產，准予拍賣。

17 聲請程序費用新臺幣參仟元，由相對人負擔。

18 理 由

19 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
20 賣抵押物，就其賣得價金而受清償，上開規定於最高限額抵
21 押權亦準用之；民法第873條、第881條之17分別定有明文。
22 次按不動產所有人設定抵押權後，將不動產讓與他人者，依
23 民法第867條但書規定，其抵押權不因此而受影響，抵押權
24 人得本於追及其物之效力實行抵押權（最高法院74年台抗字
25 第431號裁定意旨參照）。又對信託財產不得強制執行，但
26 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
27 利或其他法律另有規定者，不在此限，信託法第12條第1項
28 亦有明文。

29 二、本件聲請意旨略以：(1)相對人光祿營造股份有限公司於民國
30 (下同)107年12月24日以附表編號1至3所示不動產，為向
31 聲請人借款之擔保，設定最高限額新臺幣(下同)5,520,00

0元之抵押權，擔保債權確定期日為137年12月20日，債務清償日期各別訂明於各個債務契約內，並經辦妥登記在案。嗣相對人光祿營造股份有限公司於107年12月27日邀同第三人李淑惠為連帶保證人向聲請人借用4,600,000元，詎自111年2月27日起即未依約繳納本息，尚欠聲請人4,600,000元及利息、違約金，依其等約定，所借款項已視為全部到期。(2)相對人光祿營造股份有限公司於108年4月15日以附表編號4所示及同段289、290、440、441地號之不動產，為向聲請人借款之擔保，設定最高限額21,050,000元之抵押權，擔保債權確定期日為138年4月14日，債務清償日期各別訂明於各個債務契約內，並經辦妥登記在案。又經二次變更登記其擔保物範圍，現僅於如附表編號4所示之不動產為系爭抵押權擔保物。嗣相對人光祿營造股份有限公司於108年4月26日邀同第三人李淑惠為連帶保證人向聲請人借用9,480,000元，詎自111年2月26日起即未依約繳納本息，尚欠聲請人1,230,000元及利息、違約金，依其等約定，所借款項已視為全部到期。(3)相對人光祿營造股份有限公司於108年6月20日以附表編號5所示及古坑鄉東陽段1166、1167地號之不動產，為向聲請人借款之擔保，設定最高限額17,720,000元之抵押權，擔保債權確定期日為138年6月17日，債務清償日期各別訂明於各個債務契約內，並經辦妥登記在案。嗣相對人光祿營造股份有限公司於108年6月24日邀同第三人李淑惠為連帶保證人向聲請人借用6,880,000元，詎自111年1月24日起即未依約繳納本息，尚欠聲請人6,880,000元及利息、違約金，依其等約定，所借款項已視為全部到期。(4)相對人光祿營造股份有限公司於108年8月16日以附表編號6所示不動產，為向聲請人借款之擔保，設定最高限額3,400,000元之抵押權，擔保債權確定期日為138年8月14日，債務清償日期各別訂明於各個債務契約內，並經辦妥登記在案。嗣相對人光祿營造股份有限公司於108年8月19日邀同第三人李淑惠為連帶保證人向聲請人借用1,460,000元，詎自111年1月19日起即未依約繳

納本息，尚欠聲請人1,460,000元及利息、違約金，依其等約定，所借款項已視為全部到期。(5)相對人光祿營造股份有限公司於108年8月27日以附表編號7至12所示不動產，為向聲請人借款之擔保，設定最高限額6,230,000元之抵押權，擔保債權確定期日為138年8月18日，債務清償日期各別訂明於各個債務契約內，並經辦妥登記在案。嗣相對人光祿營造股份有限公司於108年8月28日邀同第三人李淑惠為連帶保證人向聲請人借用2,440,000元，詎自111年1月28日起即未依約繳納本息，尚欠聲請人2,440,000元及利息、違約金，依其等約定，所借款項已視為全部到期。(6)相對人光祿營造股份有限公司於108年9月26日以附表編號13、2所示不動產，為向聲請人借款之擔保，設定最高限額2,140,000元之抵押權，擔保債權確定期日為138年9月24日，債務清償日期各別訂明於各個債務契約內，並經辦妥登記在案。嗣相對人光祿營造股份有限公司於108年9月27日邀同第三人李淑惠為連帶保證人向聲請人借用1,780,000元，詎自111年1月27日起即未依約繳納本息，尚欠聲請人1,780,000元及利息、違約金，依其等約定，所借款項已視為全部到期。(7)相對人光祿營造股份有限公司於108年9月27日以附表編號22所示不動產，為向聲請人借款之擔保，設定最高限額1,760,000元之抵押權，擔保債權確定期日為138年9月24日，債務清償日期各別訂明於各個債務契約內，並經辦妥登記在案。嗣相對人光祿營造股份有限公司於108年10月2日邀同第三人李淑惠為連帶保證人向聲請人借用1,460,000元，詎自111年2月2日起即未依約繳納本息，尚欠聲請人1,460,000元及利息、違約金，依其等約定，所借款項已視為全部到期。(8)相對人光祿營造股份有限公司於108年10月23日以附表編號14至15所示及同段1170-4、1170-5地號及斗南鎮文安段768-1、769、777地號之不動產，為向聲請人借款之擔保，設定最高限額14,860,000元之抵押權，擔保債權確定期日為138年10月20日，債務清償日期各別訂明於各個債務契約內，並經辦妥登記在

案。又經三次變更登記其擔保物範圍，現僅於如附表編號14至15所示之不動產為系爭抵押權擔保物。嗣相對人光祿營造股份有限公司於108年10月24日邀同第三人李淑惠為連帶保證人向聲請人借用5,400,000元，詎自111年2月24日起即未依約繳納本息，尚欠聲請人311,074元及利息、違約金，依其等約定，所借款項已視為全部到期。(9)相對人光祿營造股份有限公司於109年3月6日以附表編號16至19所示不動產，為向聲請人借款之擔保，設定最高限額7,420,000元之抵押權，擔保債權確定期日為139年3月2日，債務清償日期各別訂明於各個債務契約內，並經辦妥登記在案。嗣相對人光祿營造股份有限公司於109年3月10日邀同第三人李淑惠為連帶保證人向聲請人借用6,180,000元，詎自111年2月10日起即未依約繳納本息，尚欠聲請人6,180,000元及利息、違約金，依其等約定，所借款項已視為全部到期。(10)相對人光祿營造股份有限公司於109年8月6日以附表編號20所示不動產，為向聲請人借款之擔保，設定最高限額2,070,000元之抵押權，擔保債權確定期日為139年7月30日，債務清償日期各別訂明於各個債務契約內，並經辦妥登記在案。嗣相對人光祿營造股份有限公司於109年8月7日邀同第三人李淑惠為連帶保證人向聲請人借用1,720,000元，詎自111年2月7日起即未依約繳納本息，尚欠聲請人1,720,000元及利息、違約金，依其等約定，所借款項已視為全部到期。(11)相對人光祿營造股份有限公司於109年12月30日以附表編號21所示不動產，為向聲請人借款之擔保，設定最高限額2,610,000元之抵押權，擔保債權確定期日為139年12月24日，債務清償日期各別訂明於各個債務契約內，並經辦妥登記在案。嗣相對人光祿營造股份有限公司於110年1月5日邀同第三人李淑惠為連帶保證人向聲請人借用2,170,000元，詎自111年2月5日起即未依約繳納本息，尚欠聲請人2,170,000元及利息、違約金，依其等約定，所借款項已視為全部到期。(12)相對人光祿營造股份有限公司及第三人李淑惠於110年3月28日向聲請

01 人借用2,750,000元，詎自111年2月8日起即未依約繳納本
02 息，尚欠聲請人1,648,000元及利息、違約金。(13)相對人光
03 祿營造股份有限公司及第三人李淑惠於110年4月28日向聲請
04 人借用7,880,000元，詎自111年2月24日起即未依約繳納本
05 息，尚欠聲請人3,724,000元及利息、違約金。爰提出他項
06 權利證明書、抵押權設定契約書暨其他約定事項、抵押權變
07 更契約書、借據暨授信約定書等影本及土地登記謄本、雲林
08 縣地籍異動索引為證，依法聲請裁定拍賣抵押物。

09 三、本件聲請人聲請拍賣如附表編號1至21所示之不動產部分，
10 經本院依法以111年6月10日雲院宜非信決111年度司拍字第3
11 9號函通知相對人、第三人表示意見，該通知已於111年6月1
12 5日送達相對人拓璞建設股份有限公司、賴瑞鐘、孫月理、
13 林婉綾、顧力榮、蔡杏鎂、蔡秉桀、高淑芳、張峻維、馮晃
14 麒；於111年6月16日送達相對人馮晃麒；於111年6月17日寄
15 存送達於雲林縣警察局虎尾分局埤內派出所，於同年月27日
16 發生送達相對人黃于芬之效力；於111年6月17日寄存送達於
17 雲林縣警察局斗六分局斗六派出所，於同年月27日發生送達
18 相對人邱英芬之效力；於111年6月17日寄存送達於桃園市政
19 府警察局龜山分局龜山派出所及雲林縣警察局斗六分局梅林
20 派出所，於同年月27日發生送達相對人光祿營造股份有限公
21 司、第三人李淑惠之效力；惟相對人、第三人逾期均未表示
22 意見。另聲請人於111年7月19日聲請追加拍賣如附表編號22
23 所示之不動產部分，本院依法以111年7月21日雲院宜非信決
24 111年度司拍字第39號函通知相對人光祿營造股份有限公司
25 表示意見，相對人光祿營造股份有限公司於111年7月29日具
26 狀提出分案拍賣之請求。然依相對人所述並非針對本件抵押
27 權之設定有爭議，與本件拍賣抵押物之裁定無涉，附此敘
28 明。

29 四、經查，如附表編號2至4、6、20至21所示之不動產於111年5
30 月6日係以買賣為原因移轉登記為相對人拓璞建設股份有限
31 公司所有；如附表編號5所示之不動產於111年5月10日係以

買賣為原因移轉登記為相對人黃于芬所有；如附表編號7至9、12所示之不動產於111年5月10日係以買賣為原因移轉登記為相對人林婉綾、顧力榮、蔡杏鎂所有；如附表編號10所示之不動產於111年5月10日係以買賣為原因移轉登記為相對人林婉綾所有；如附表編號11所示之不動產於111年5月10日係以買賣為原因移轉登記為相對人顧力榮、蔡杏鎂所有；如附表編號14至15所示之不動產於110年12月9日係以買賣為原因移轉登記為相對人賴瑞鐘、孫月理所有；如附表編號16所示之不動產於111年5月10日係以買賣為原因移轉登記為相對人邱英芬所有；如附表編號17所示之不動產於111年5月10日係以買賣為原因移轉登記為相對人蔡秉桀、高淑芳所有；如附表編號18所示之不動產於111年5月10日係以買賣為原因移轉登記為相對人張峻維所有；如附表編號19所示之不動產於111年5月10日係以買賣為原因移轉登記為相對人馮晃麒所有。但抵押權有追及效力，抵押權人仍得對之聲請拍賣抵押物，以資受償。又查，如附表編號1、13所示之不動產於111年5月6日以買賣為原因移轉登記為拓璞建設股份有限公司所有，該公司再於111年5月23日以信託為原因移轉登記為相對人邱英芬所有，雖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不在此限，信託法第12條第1項定有明文，故抵押權人仍得對之聲請拍賣抵押物，以資受償。本件聲請經核尚無不合，應予准許。

五、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。

六、如不服本裁定，應於裁定送達後10日內提出抗告狀，並繳納抗告費新臺幣1,000元。

七、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 111 年 8 月 5 日
司 法 事 務 官 吳 憲 信

(續上頁)

01

編號	地 坐 落					面積 平方公尺	權 利 範 圍	備 考
	縣 市	鄉鎮市區	段	小 段	地 號			
001	雲林縣	斗六市	中興		753-5	393.29	1分之1	邱英芬所有
002	雲林縣	斗六市	中興		753-23	549.73	10000分之696	拓璞建設股份有限公司所有
003	雲林縣	斗六市	中興		760	151.04	264分之14	拓璞建設股份有限公司所有
004	雲林縣	斗六市	光明		681	83.13	1分之1	拓璞建設股份有限公司所有
005	雲林縣	斗六市	光明		485	99.03	1分之1	黃于芬所有
006	雲林縣	斗六市	光明		505	99.06	1分之1	拓璞建設股份有限公司所有
007	雲林縣	斗六市	牛埔		840	15.16	12分之1	林婉綾之權利範圍24分之1、 顧力榮之權利範圍48分之1、 蔡杏鎂之權利範圍48分之1
008	雲林縣	斗六市	牛埔		841	163.77	12分之1	林婉綾之權利範圍24分之1、 顧力榮之權利範圍48分之1、 蔡杏鎂之權利範圍48分之1
009	雲林縣	斗六市	牛埔		843	18.15	12分之1	林婉綾之權利範圍24分之1、 顧力榮之權利範圍48分之1、 蔡杏鎂之權利範圍48分之1
010	雲林縣	斗六市	牛埔		845	87.26	1分之1	林婉綾所有
011	雲林縣	斗六市	牛埔		845-1	98.16	1分之1	顧力榮、蔡杏鎂之權利範圍 各2分之1
012	雲林縣	斗六市	牛埔		847	19.08	12分之1	林婉綾之權利範圍24分之1、 顧力榮之權利範圍48分之1、 蔡杏鎂之權利範圍48分之1
013	雲林縣	斗六市	中興		753-4	149.66	1分之1	邱英芬所有
014	雲林縣	林內鄉	新興		1170-6	92.00	1分之1	賴瑞鐘、孫月理之權利範圍 各2分之1
015	雲林縣	林內鄉	新興		1161	133.00	3分之1	賴瑞鐘、孫月理之權利範圍 各6分之1
016	雲林縣	斗六市	光明		407-5	85.31	1分之1	邱英芬所有
017	雲林縣	斗六市	光明		407-7	83.12	1分之1	分割自407-5地號 蔡秉桀、高淑芳之權利範圍 各2分之1
018	雲林縣	斗六市	光明		407-8	82.50	1分之1	分割自407-5地號 張峻維所有
019	雲林縣	斗六市	光明		407-9	85.88	1分之1	分割自407-5地號 馮晃麒所有
020	雲林縣	斗六市	光明		544	99.00	1分之1	拓璞建設股份有限公司所有
021	雲林縣	斗六市	光明		493	121.01	1分之1	拓璞建設股份有限公司所有
022	雲林縣	斗六市	光明		366	99.04	1分之1	光祿營造股份有限公司所有

02

附註：

03

一、嗣後遞狀及其信封請註明案號及股別。

04

二、案件一經確定，本院即逕發確定證明書，聲請人勿庸再具狀聲請。

05