臺灣士林地方法院民事裁定

108年度司拍字第111號

聲　請　人　臺北市北投區農會
法定代理人　王茂松
代　理　人　陳正安
相　對　人　李豪昌
債　務　人　康寶建設股份有限公司
兼法定代理人　鄭欣茹
債　務　人　劉致錚

上列聲請人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叁仟元由相對人負擔。

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，上開規定於最高限額抵押權亦準用之。民法第873 條及第881 條之17分別定有明文。次按，不動產所有人設定抵押權後，將不動產讓與他人者，依民法第867 條但書規定，其抵押權不因此而受影響，抵押權人得本於追及其物之效力實行抵押權（最高法院74年台抗字第431 號判例參照）。

二、聲請意旨略以：原設定義務人康寶建設股份有限公司（下稱康寶建設公司）及劉致錚等2 人於民國101 年12月17日，以其所有如附表所示之不動產為擔保債務人對伊現在（包括過去所負現在尚未清償）及將來所負一切債務，包括借款、保證之清償責任，設定新臺幣（下同）2,860 萬元之最高限額抵押權，擔保債權確定期日為131 年12月11日，債務清償期依照各個債務契約所定清償日期，且所擔保之債務人於105 年1 月25日變更為康寶建設公司、鄭欣茹及劉致錚等3 人，並經登記在案。又第三人弘甫開發建設有公司邀同康寶建設公司及劉致錚等2 人為連帶保證人於101 年12月17日向伊借款2,200 萬元，並於105 年1 月17日另簽定借據，以康寶建

設公司為借款人，鄭欣茹為連帶保證人，劉致錚為保證人，借款2,060 萬元，約定清償期為107 年12月17日，詎屆期未獲清償。又如附表所示之不動產於105 年3 月16日業以買賣原因移轉登記於相對人李豪昌，依民法第867 條之規定，抵押權不因此而受影響，為此聲請拍賣抵押物以資受償等語。

三、經查聲請人上開主張，業據提出抵押權設定契約書暨變更契約書、他項權利證明書、其他約定事項、借據、放款歷史交易明細查詢、土地及建物登記謄本等件為證。又經本院依非訟事件法第74條規定，通知相對人及債務人於5 日內就本件抵押權所擔保之債權額陳述意見而逾期未陳述，有本院通知函及送達證書在卷可稽。本院審酌上開書證後，經核聲請人之聲請尚無不合，應予准許。

四、爰裁定如主文。

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。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　　108　　年　　4　　月　　30　　日

民事庭　司法事務官　顏志妃