臺灣宜蘭地方法院民事裁定

109年度司拍字第62號

聲　請　人　臺灣土地銀行股份有限公司
法定代理人　謝娟娟
代　理　人　蕭文卿
相　對　人　廣元開發建設股份有限公司
法定代理人　毛淑珊
關　係　人　萬科地產開發股份有限公司
法定代理人　高全祿

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，民法第873條定有明文。次按不動產所有人於設定抵押權後，將不動產讓與他人，其抵押權不因此受影響，亦為同法第867條所明定。上開規定，依同法第881條之17第1項規定，於最高限額抵押權亦準用之。

二、本件聲請意旨略以：關係人即債務人萬科地產開發股份有限公司於民國107年10月7日以其所有如附表所示之不動產，為擔保其對聲請人之現在及將來所負債務之清償，設定新臺幣（下同）5,256萬元之最高限額抵押權予聲請人，並經登記在案。嗣關係人萬科地產開發股份有限公司向聲請人借款2筆共計3,780萬元，惟未依約履行還款，依約借款已視為全部到期，雖附表所示之不動產於109年2月6日因買賣移轉登記予相對人廣元開發建設股份有限公司，惟抵押權不因此而受影響，為此聲請拍賣抵押物，以資受償。

三、查聲請人上開聲請業據提出他項權利證明書、抵押權設定契約書、借據、公司變更登記事項表、土地登記謄本等件為證。又本院並於109年6月18日及同年7月6日（發文日期）通知

相對人及關係人就抵押權所擔保之債權額陳述意見，關係人萬科地產開發股份有限公司陳述意見略以：「聲請人之最高限額抵押權5,256萬元與不動產價值不符，不動產土地價值5,800萬元、工程營建金額13,262,931元、其他費用1,033,184元，不動產總價值應為72,296,115元」。惟查，拍賣抵押物事件，係屬非訟事件，只需抵押權已依法登記，債權已屆清償期而未清償，形式上即合於實行抵押權之要件，至於不動產之總價值為多少元並非程序所應審查之事項，是聲請人聲請拍賣如附表所示之不動產，經核於法尚無不合，應予准許。

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，並繳納抗告費新臺幣1仟元。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　　109　　年　　7　　月　　14　　日

臺灣宜蘭地方法院民事庭

司法事務官　許敏雄