

臺灣屏東地方法院民事裁定

109年度司拍字第69號

聲請人 華南商業銀行股份有限公司

法定代理人 張振芳

代理人 李同和

相對人 涂秋蘭

張福來

徐錦銘

晁唯倫

林秀英

蔡東易

林惠鈴

蔡紘宗

銘屋企業有限公司

上一人

法定代理人 張瑞嘉

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(一)、(二)之不動產，准予拍賣。

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條分別定有明文。上開規定依同法第881條之17規定，於最高限額抵押權亦有準用。故抵押債權屆期未受清償時，抵押物縱已移轉第三人所有，抵押權人仍得追及行使抵押權。

二、本件聲請意旨略以：原設定義務人兼債務人松戶企業有限公司邀同相對人蔡紘宗、第三人蔡雅幼及劉金水為連帶保證人，於民國106年3月14日與聲請人簽立授信契約書，約定授信總額度為新臺幣（下同）①183萬元，並於106年4月14

日以相對人蔡紘宗及原設定義務人兼債務人松戶企業有限公司所有如附表(一)所示之不動產(原所有權人為如附表(三)所示之設定義務人)，作為渠等向聲請人借款之擔保，設定新臺幣(下同)9,206萬元之最高限額抵押權，擔保債權確定期日為136年4月10日，債務清償日期依照各個債務契約所定清償日期，經登記在案。另於108年4月19日本件抵押權設定內容變更，增加如附表(二)所示之不動產為擔保物，亦經登記在案。嗣債務人松戶企業有限公司再邀同相對人蔡紘宗、第三人蔡雅幼及劉金水為連帶保證人，於106年4月17日與聲請人簽立授信契約書，辦理借款之金額分別以②1,900萬元、③2,235萬元為限，並有利息、違約金及加速條款之約定。其後，債務人以授信動撥申請書兼借款憑證向聲請人借款(1)2,235萬元、(2)475萬元、(3)190萬元、(4)190萬元、(5)380萬元、(6)190萬元、(7)285萬元、(8)188萬元、(9)183萬元，授信期間為(1)自106年4月24日起至107年6月24日止、(2)自106年4月27日起至108年3月24日止、(3)自106年6月26日起至107年6月24日止、(4)自106年8月28日起至107年6月24日止、(5)自106年11月6日起至107年6月24日止、(6)自107年1月8日起至107年10月24日止、(7)自107年1月24日起至107年10月24日止、(8)自107年11月15日起至108年3月24日止、(9)自107年12月25日起至108年9月24日止，上開借款均按月付息，到期還清本金。又上開借款(1)、(2)、(3)、(4)、(5)均於107年1月8日、107年10月31日及108年4月26日，以增補契約暨申請書向聲請人辦理到期日延展，最終均延展至108年9月24日；借款(6)、(7)於107年10月31日及108年4月26日，以增補契約暨申請書向聲請人辦理到期日延展，最終均延展至108年9月24日；借款(8)、(9)則分別於108年4月26日及108年6月25日，以增補契約暨申請書向聲請人辦理到期日延展，最終均延展至108年9月24日。詎相對人前揭借款(1)自108年10月24日起、(2)自108年10月27日起、(3)自108年10月26日起、(4)自10

8 年 10 月 28 日起、(5) 自 108 年 10 月 6 日起、(6) 自 108 年 10 月 8 日起、(7) 自 108 年 10 月 24 日起、(8) 自 108 年 10 月 15 日起、(9) 自 108 年 10 月 25 日起即未繳納本息，尚欠本金(1) 2,235 萬元、(2) 475 萬元、(3) 1,594,737 元、(4) 190 萬元、(5) 380 萬元、(6) 190 萬元、(7) 285 萬元、(8) 188 萬元、(9) 183 萬元及利息、違約金，依約視為全部到期。又如附表(一)、(二)所示之不動產，因買賣、信託等原因，分別移轉登記予本件聲請之相對人涂秋蘭、張福來、徐錦銘、晁唯倫、林秀英、蔡東易、林惠鈴、蔡紘宗及銘屋企業有限公司（移轉變更情形詳如附表(三)），依法對於抵押權不生影響。為此聲請拍賣抵押物以資受償，並提出授信契約書、授信動撥申請書兼借款憑證、增補契約暨申請書、放款戶帳號資料查詢單、抵押權設定契約書、抵押權移轉變更契約書、他項權利證明書、土地及建物登記第一類謄本等為證。

三、本件經合法通知相對人涂秋蘭、張福來、徐錦銘、晁唯倫、林秀英、蔡東易、林惠鈴、蔡紘宗、銘屋企業有限公司，及債務人松戶企業有限公司，就上開債權額表示意見，相對人涂秋蘭、張福來、徐錦銘、蔡紘宗、銘屋企業有限公司，逾期迄今仍未以言詞或書面表示意見；相對人林惠鈴於 109 年 6 月 29 日具狀表示，其係向松戶企業有限公司購買預售屋，迄今已繳納多筆款項，不動產物權亦移轉登記本人名下，且得債務人松戶企業有限公司法定代理人張福來之承諾，協助塗銷本件聲請人於上開不動產之抵押權，故本件欠款係松戶企業有限公司與聲請人間之債務，應由松戶企業有限公司清償其積欠債務，而非拍賣其購買之不動產等語；相對人蔡東易、林秀英、晁唯倫於 109 年 6 月 30 日具狀表示，依據最新土地及建物登記謄本所載，渠等各○○○鎮○○段 497-5、497-6 地號及其上同段 1009、1010 建號之不動產所有權人，惟本件欠款係債務人松戶企業有限公司及第三人劉金水、蔡紘宗、蔡雅幼與聲請人間之債權債務關係，是拍賣之不動產係屬第三人所有，拍賣應為無效，不應准許此部分之聲請等

語，且聲請人已將抵押權所依附之債權以轉予第三人，依據民法第860條抵押權之從屬性，聲請人之抵押權應已不復存在，拍賣程序應無進行之必要；債務人松戶企業有限公司於109年7月3日具狀表示，本件聲請拍賣之不動產，牽涉返還借款案件，現正由臺灣臺南地方法院（案號109年度重訴字第12號）審理中，故應待上開案件判決後始為裁定等語。惟拍賣抵押物事件係屬非訟事件，非訟法院僅得為形式審查，縱相對人所稱屬實，能否以之對抗聲請人，亦屬實體事項之爭執，應另行提起訴訟或循求其他途徑謀求解決，尚非非訟程序所得審究。

四、本院經核上開聲請人之聲請尚無不合，應予准許。

五、爰依非訟事件法第21條第2項、第23條、第24條第1項、民事訴訟法第85條第1項，裁定如主文。

六、如不服本裁定，應於送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告費新臺幣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 109 年 9 月 15 日
司 法 事 務 官 湯 明 錦

附表(一): 109年度司拍字第69號

編號	土地坐落					地目	面積			權利範圍	備 考
	縣	市	鄉鎮市區	段	〇〇段		公頃	公畝	平方公尺		
001	屏東縣		恆春鎮	僑勇		479	0	3	65.92	4574分之4199	所有權人：林惠鈴（權利範圍4574分之99）、銘屋企業有限公司（權利範圍4574分之4110）
002	屏東縣		恆春鎮	僑勇		496-1	0	0	23.40	全部	所有權人：林惠鈴
003	屏東縣		恆春鎮	僑勇		497	0	1	02.20	全部	信託委託人：松戶企業有限公司；所有權人：涂秋蘭
004	屏東縣		恆春鎮	僑勇		497-1	0	1	04.95	全部	信託委託人：松戶企業有限公司；所有權人：涂秋蘭
005	屏東縣		恆春鎮	僑勇		497-2	0	1	04.94	全部	信託委託人：松戶企業有限公司；所有權人：張福來
006	屏東縣		恆春鎮	僑勇		497-3	0	0	52.46	全部	信託委託人：松戶企業有限公司；所有權人：張福來

(續上頁)

007	屏東縣	恆春鎮	僑勇		497-4	0	1	03.51	全部	所有權人：徐錦銘
008	屏東縣	恆春鎮	僑勇		497-5	0	1	02.75	全部	所有權人：林秀英（權利範圍2分之1）、晁唯倫（權利範圍2分之1）
009	屏東縣	恆春鎮	僑勇		497-6	0	1	02.75	全部	所有權人：蔡東易
010	屏東縣	恆春鎮	僑勇		497-7	0	1	02.74	全部	信託委託人：松戶企業有限公司；所有權人：張福來
011	屏東縣	恆春鎮	僑勇		497-8	0	1	65.45	全部	所有權人：林惠鈴
012	屏東縣	恆春鎮	僑勇		497-16	0	0	29.72	全部	信託委託人：松戶企業有限公司（受託人張福來）；所有權人：張福來（權利範圍50分之48）、林惠鈴（權利範圍50分之1）、銘屋企業有限公司（權利範圍50分之1）
013	屏東縣	恆春鎮	僑勇		497-17	0	0	52.47	全部	所有權人：徐錦銘
014	屏東縣	恆春鎮	僑勇		502	0	0	10.06	2分之1	信託委託人：松戶企業有限公司；所有權人：張福來（權利範圍2分之1）
015	屏東縣	恆春鎮	僑勇		505	0	1	24.06	6203分之5203	所有權人：林惠鈴（權利範圍6203分之103）、銘屋企業有限公司（權利範圍6203分之5100）
016	屏東縣	恆春鎮	僑勇		507	0	1	05.20	1052分之871	所有權人：銘屋企業有限公司
017	屏東縣	恆春鎮	僑勇		511-4	0	1	68.33	全部	信託委託人：松戶企業有限公司（受託人張福來）；所有權人：張福來（權利範圍50分之48）、林惠鈴（權利範圍50分之1）、銘屋企業有限公司（權利範圍50分之1）
018	屏東縣	恆春鎮	僑勇		511-25	0	0	55.56	全部	信託委託人：松戶企業有限公司（受託人張福來）；所有權人：張福來（權利範圍50分之48）、林惠鈴（權利範圍50分之1）、銘屋企業有限公司（權利範圍50分之1）
019	屏東縣	恆春鎮	僑勇		512-1	0	0	41.03	全部	所有權人：蔡紘宗（權利範圍50分之49）、林惠鈴（權利範圍50分之1）

附表(二) (建物)：

109年度司拍字第69號

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 (平方公尺)		權利範圍	備 考
					樓 層 面 積 合 計	附屬建物主要建築材料及用途		
001	1007	省北路40巷109	僑勇段497-2、4	鋼筋混凝土	一層74.99、二層77.12、	陽台18.13	全部	信託委託人：松戶

(續上頁)

		弄6之2號	97-3地號	構造、三層 樓房	三層77.12、屋頂突出物2 3.65，總面積252.88			企業有限公司；所 有權人：張福來
002	1008	省北路40巷109 弄6之3號	僑勇段497-4、4 97-17地號	鋼筋混凝土 構造、三層 樓房	一層74.99、二層77.12、 三層77.12、屋頂突出物2 3.65，總面積252.88	陽台18.13	全部	所有權人：徐錦銘
003	1009	省北路40巷109 弄6之5號	僑勇段497-5地 號	鋼筋混凝土 構造、三層 樓房	一層58.74、二層58.74、 三層36.52、屋頂突出物2 4.98，總面積178.98	陽台6.71	全部	所有權人：晁唯倫
004	1010	省北路40巷109 弄6之6號	僑勇段497-6地 號	鋼筋混凝土 構造、三層 樓房	一層58.74、二層58.74、 三層36.52、屋頂突出物2 4.98，總面積178.98	陽台6.71	全部	所有權人：蔡東易
005	1011	省北路40巷109 弄6之7號	僑勇段497-7地 號	鋼筋混凝土 構造、三層 樓房	一層58.74、二層58.74、 三層36.52、屋頂突出物2 4.98，總面積178.98	陽台6.71	全部	信託委託人：松戶 企業有限公司；所 有權人：張福來
006	1012	省北路40巷109 弄6之8號	僑勇段496-1、4 97-8地號	鋼筋混凝土 構造、四層 樓房	一層84.83、二層84.83、 三層84.83、四層84.83、 屋頂突出物21.20，總面 積360.52	陽台12.90	全部	所有權人：林惠鈴
007	1013	省北路40巷109 弄6號	僑勇段497地號	鋼筋混凝土 構造、四層 樓房	一層62.97、二層62.10、 三層62.10、四層62.10、 屋頂突出物12.33，總面 積261.60	陽台50.46	全部	信託委託人：松戶 企業有限公司；所 有權人：涂秋蘭
008	1014	省北路40巷109 弄6之1號	僑勇段497-1地 號	鋼筋混凝土 構造、四層 樓房	一層62.97、二層62.10、 三層62.10、四層62.10、 屋頂突出物12.33，總面 積261.60	陽台50.48	全部	信託委託人：松戶 企業有限公司；所 有權人：涂秋蘭

附表(三)：

109年度司拍字第69號

編號	地號(建號)	設定義務人	移轉登記日期	移轉登 記原因	所 有 權 人
001	僑勇段479地號	松戶企業有 限公司	108年12月11日	買賣	林惠鈴(權利範圍45 74分之99)
			109年2 月19日	買賣	銘屋企業有限公司(權利範圍4574分之 4110)
002	僑勇段496-1地號	蔡紘宗	108年9月27日	買賣	林惠鈴
003	僑勇段497地號	松戶企業有 限公司	108年5月30日	信託	涂秋蘭(信託人：松 戶企業有限公司)
004	僑勇段497-1地號	松戶企業有 限公司	108年5月30日	信託	涂秋蘭(信託人：松 戶企業有限公司)

(續上頁)

005	僑勇段497-2地號	松戶企業有限公司	108年6月4日	信託	張福來(信託人:松戶企業有限公司)
006	僑勇段497-3地號	松戶企業有限公司	108年6月4日	信託	張福來(信託人:松戶企業有限公司)
007	僑勇段497-4地號	松戶企業有限公司	109年1月20日	買賣	徐錦銘
008	僑勇段497-5地號	松戶企業有限公司	108年5月6日	買賣	林秀英(權利範圍2分之1)
			108年5月6日	買賣	晁唯倫(權利範圍2分之1)
009	僑勇段497-6地號	松戶企業有限公司	108年5月6日	買賣	蔡東易
010	僑勇段497-7地號	松戶企業有限公司	108年6月4日	信託	張福來(信託人:松戶企業有限公司)
011	僑勇段497-8地號	松戶企業有限公司	108年9月27日	買賣	林惠鈴
012	僑勇段497-16地號	松戶企業有限公司	108年6月4日	信託	張福來(權利範圍:50分之48;信託人:松戶企業有限公司)
			108年12月11日	買賣	林惠鈴(權利範圍50分之1)
			109年2月19日	買賣	銘屋企業有限公司(權利範圍50分之1)
013	僑勇段497-17地號	松戶企業有限公司	109年1月20日	買賣	徐錦銘
014	僑勇段502地號	松戶企業有限公司	108年6月4日	信託	張福來(權利範圍:2分之1;信託人:松戶企業有限公司)
015	僑勇段505地號	松戶企業有限公司	108年12月11日	買賣	林惠鈴(權利範圍62

(續上頁)

		限公司			03分之103)
			109年2月19日	買賣	銘屋企業有限公司 (權利範圍6203分之5100)
016	僑勇段507地號	松戶企業有限公司	109年2月19日	買賣	銘屋企業有限公司 (權利範圍1052分之871)
017	僑勇段511-4地號	松戶企業有限公司	108年6月4日	信託	張福來 (權利範圍：50分之48；信託人：松戶企業有限公司)
			108年12月11日	買賣	林惠鈴 (權利範圍50分之1)
			109年2月19日	買賣	銘屋企業有限公司 (權利範圍50分之1)
018	僑勇段511-25地號	松戶企業有限公司	108年6月4日	信託	張福來 (權利範圍：50分之48；信託人：松戶企業有限公司)
			108年12月11日	買賣	林惠鈴 (權利範圍50分之1)
			109年2月19日	買賣	銘屋企業有限公司 (權利範圍50分之1)
019	僑勇段512-1地號	蔡紘宗	108年12月10日	買賣	林惠鈴 (權利範圍50分之1)、設定義務人蔡紘宗 (權利範圍50分之49)
020	僑勇段1007建號	松戶企業有限公司	108年6月4日	信託	張福來 (信託人：松戶企業有限公司)
021	僑勇段1008建號	松戶企業有限公司	109年1月20日	買賣	徐錦銘
022	僑勇段1009建號	松戶企業有	108年6月6日	買賣	晁唯倫

(續上頁)

		限公司			
023	僑勇段1010建號	松戶企業有限公司	108年6月5日	買賣	蔡東易
024	僑勇段1011建號	松戶企業有限公司	108年6月4日	信託	張福來（信託人：松戶企業有限公司）
025	僑勇段1012建號	松戶企業有限公司	108年9月27日	買賣	林惠鈴
026	僑勇段1013建號	松戶企業有限公司	108年5月30日	信託	涂秋蘭（信託人：松戶企業有限公司）
027	僑勇段1014建號	松戶企業有限公司	108年5月30日	信託	涂秋蘭（信託人：松戶企業有限公司）