# 臺灣新竹地方法院民事裁定

109年度司拍字第180號

聲　請　人　苗栗縣南庄鄉農會
法定代理人　徐榮水
相　對　人　中國建築經理股份有限公司
代　表　人　鄭重
關　係　人　林信全
關　係　人　徐翊銘
關　係　人　徐鴻翔
關　係　人　張淙涵
關　係　人　焦建華
關　係　人　曾英素
關　係　人　趙月香
關　係　人　劉文漢

上列當事人間拍賣抵押物事件，本院裁定如下：

主　文

相對人所有如附表1-11所示之不動產准予拍賣。

程序費用新臺幣肆仟元由相對人負擔。

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、第881條之17分別定有明文。又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。系爭不動產既經抵押人讓與他人而屬於受讓之他人所有，則因實行抵押權而聲請法院裁定准許拍賣受讓不動產時，自應列受讓之他人為相對人，最高法院著有74年台抗字第431號判例可資參照。

二、本件聲請意旨略以：緣－關係人即債務人林信全於民國（下同）104年7月21日向聲請人借款新台幣（下同）1,500萬元，約定清償期限為109年7月21日，共5年，並按週年利率3.72%計付利息，立有借據為憑，詎料債務人繳至108年11月

21日後即不履行債務，任由聲請人催討置之不理，現依借據第4條請求利息和違約金，加速條款之約定依據本會約定書第6條辦理，故債務人應連帶全部給付聲請人500萬元並自108年11月21日起至清償日止，按年息3.72%計算之利息，逾期6個月內，按上開利率10%計算違約金，超過6個月以上者，按上開利率20%計算違約金；而債務人於104年7月16日以附表所示關係人劉文漢(擔保物提供人兼連帶保證人)原所有之不動產設定第一順位最高限額抵押權3,600萬元，並依法登記在案。—關係人即債務人徐鴻翔於104年7月21日向聲請人借款1,500萬元，約定清償期限為109年7月21日，共5年，並按週年利率3.72%計付利息，立有借據為憑，詎料債務人繳至108年11月21日後即不履行債務，任由聲請人催討置之不理，現依借據第4條請求利息和違約金，加速條款之約定依據本會約定書第6條辦理，故債務人應連帶全部給付聲請人500萬元並自108年11月21日起至清償日止，按年息3.72%計算之利息，逾期6個月內，按上開利率10%計算違約金，超過6個月以上者，按上開利率20%計算違約金；而債務人於104年7月16日以附表所示關係人劉文漢(擔保物提供人兼連帶保證人)原所有之不動產設定第一順位最高限額抵押權3,600萬元，並依法登記在案。. 關係人即債務人焦建華於105年1月22日向聲請人借款1,500萬元，約定清償期限為110年1月22日，共5年，並按週年利率3.74%計付利息，立有借據為憑，詎料債務人繳至108年10月22日後即不履行債務，任由聲請人催討置之不理，現依借據第4條請求利息和違約金，加速條款之約定依據本會約定書第6條辦理，故債務人應連帶全部給付聲請人9,375,000元並自108年10月22日起至清償日止，按年息3.74%計算之利息，逾期6個月內，按上開利率10%計算違約金，超過6個月以上者，按上開利率20%計算違約金；而債務人於104年12月31日以附表所示關係人劉文漢(擔保物提供人兼連帶保證人)原所有之不動產設定第一順位最高限額抵押權3,600萬元，並依法登記在案。j 關係

人即債務人張淙涵於105年1月22日向聲請人借款1,500萬元，約定清償期限為110年1月22日，共5年，並按週年利率3.74%計付利息，立有借據為憑，詎料債務人繳至108年10月22日後即不履行債務，任由聲請人催討置之不理，現依借據第4條請求利息和違約金，加速條款之約定依據本會約定書第6條辦理，故債務人應連帶全部給付聲請人9,375,000元並自108年10月22日起至清償日止，按年息3.74%計算之利息，逾期6個月內，按上開利率10%計算違約金，超過6個月以上者，按上開利率20%計算違約金；而債務人於104年12月31日以附表所示關係人劉文漢(擔保物提供人兼連帶保證人)原所有之不動產設定第一順位最高限額抵押權3,600萬元，並依法登記在案。LL關係人即債務人曾英素於105年12月19日向聲請人借款2,000萬元，約定清償期限為110年12月19日，共5年，並按週年利率3.76 %計付利息，立有借據為憑，詎料債務人繳至108年12月19日後即不履行債務，任由聲請人催討置之不理，現依借據第4條請求利息和違約金，加速條款之約定依據本會約定書第6條辦理，故債務人應連帶全部給付聲請人2,000萬元並自108年12月19日起至清償日止，按年息3.76%計算之利息，逾期6個月內，按上開利率10%計算違約金，超過6個月以上者，按上開利率20%計算違約金；而債務人於105年12月6日以附表所示關係人劉文漢(擔保物提供人兼連帶保證人)原所有之不動產設定第一順位最高限額抵押權4,800萬元，並依法登記在案。ll關係人即債務人趙月香於105年12月19日向聲請人借款2,000萬元，約定清償期限為110年12月19日，共5年，並按週年利率3.76%計付利息，立有借據為憑，詎料債務人繳至108年12月19日後即不履行債務，任由聲請人催討置之不理，現依借據第4條請求利息和違約金，加速條款之約定依據本會約定書第6條辦理，故債務人應連帶全部給付聲請人2,000萬元並自108年12月19日起至清償日止，按年息3.76%計算之利息，逾期6個月內，按上開利率10%計算違約金，超過6個月以上者，按上開利率

20%計算違約金；而債務人於105年12月6日以附表所示關係人劉文漢(擔保物提供人兼連帶保證人)原所有之不動產設定第一順位最高限額抵押權4,800萬元，並依法登記在案。以上借款均已屆清償期而未為清償。嗣相對人中國建築經理股份有限公司嗣因信託而分別取得如附表所示系爭不動產所有權，為此以相對人為對象，聲請拍賣抵押物以資受償，並提出抵押權設定契約書暨其他約定事項影本、他項權利證明書影本、土地登記簿謄本、借據影本、貸放資料查詢單影本、約定書影本等件為證。

三、經查，聲請人所提上開資料，核與其聲請意旨相符，且經本院依非訟事件法第74條之規定，分別　以109年8月20日新院平民政109司拍180字第027844號函，通知關係人即債務人、　以109年9月26日新院嶽民政109司拍180字第033047號函，通知相對人得於7日內就上開抵押權所擔保之債權額陳述意見，該函已分別合法送達予關係人即債務人及相對人，惟迄未見債務人與相對人有所陳述，從而，聲請人聲請拍賣如附表所示之抵押物，核尚無不合，應予准許。

四、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、第85條第1項前段，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1千元。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　　10　　月　　29　　日

簡易庭司法事務官　　孔怡璇