臺灣臺南地方法院民事裁定

108年度司拍字第95號

聲　請　人　兆豐國際商業銀行股份有限公司東台南分公司
法定代理人　黃益仁
非訟代理人　賴文洲
相　對　人　明棋股份有限公司
法定代理人　許明德
相　對　人　宇叡股份有限公司
法定代理人　陳軒宇
相　對　人　鳳翔建設開發股份有限公司
法定代理人　曾忠正
非訟代理人　施慧雯
相　對　人　楊家為
　　林張明容

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。

程序費用新臺幣伍仟元由相對人負擔。

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。此規定，依民法第881條之17規定，於最高限額抵押權準用之。次按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867條，亦規定甚明。

二、聲請意旨略以：

㈠為擔保對聲請人所負債務之清償，相對人明棋股份有限公司（下稱明棋公司）以其所有如附表所示之不動產，於民國104年12月22日，為聲請人設定擔保債權總金額新臺幣（下同）600,000,000元之最高限額抵押權。擔保債權確定期日為134年12月15日，債務清償日期為：依照各個債務契約所約定之清償日期，經登記在案。

㈡嗣明棋公司於104年12月16日與聲請人簽立中長期授信合約書，並約定於授信金額500,000,000元之範圍內，明棋公司得憑約定之動用方式及條件向聲請人借款。明棋公司旋於104年12月23日出具借款支用書，向聲請人借款500,000,000元，借款期間自104年12月23日起至109年12月22日止，清償方式為：寬限期6個月，寬限期滿之日為第1期，其後每一個月為1期，共分54期償還本金，利息按月支付。第1至6期，每期償還400,000元；第7至18期，每期償還800,000元；第19至30期，每期償還1,000,000元；第31至42期，每期償還1,200,000元；第43至53期，每期償還1,500,000元；第54期，償還剩餘本金445,100,000元。並約定，明棋公司如有任何一宗債務，不依約清償本金時，無須由聲請人事先通知或催告，即得視為全部到期。

㈢詎明棋公司於①106年3月8日②107年10月9日③107年10月31日④107年11月6日，將①附表編號1、2、3土地中權利範圍10000分之72及附表（建物）編號4之建物②附表編號1、2、3土地中權利範圍10000分之101及附表（建物）編號10之建物③附表編號1、2、3土地中權利範圍10000分之91及附表（建物）編號11之建物④附表編號1、2、3土地中權利範圍10000分之92及附表（建物）編號12之建物，移轉予相對人①林張明容②楊家為③宇叡股份有限公司（下稱宇叡公司）④鳳翔建設開發股份有限公司（下稱鳳翔公司），惟依前開說明，登記於前開不動產上之抵押權不因此而受影響。而明棋公司於移轉前述不動產期間，已有未依約還款情事，而經聲請人委請楊聖偉律師於108年3月7日以108律函字第1080303號函催告，明棋公司仍拒不清償，現尚欠本金470,545,791元及利息、違約金未為清償，為此聲請拍賣抵押物以資受償。並提出抵押權設定契約書（含其他約定事項）、他項權利證明書、中長期授信合約書、借款支用書、楊聖偉律師事務所函等件影本與客戶歸戶查詢資料及不動產登記謄本為證。

三、聲請人上開聲請，經核尚無不合；且已據本院發函通知相對

人於收受該通知後10日內，就本件最高限額抵押權所擔保之債權額陳述意見，惟相對人於收受該通知後，逾期迄今均未陳述意見，依上開規定，本件聲請，應予准許。

四、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1,000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　　8　　月　　20　　日

司法事務官

附記：

一、聲請人、相對人如於事後遞狀均請註明案號、股別。

★二、聲請人應於收受裁定後15日內，提出相對人最新現戶戶籍謄本正本（戶長變更及全戶動態記事欄、個人記事欄請勿省略），且該戶籍謄本申請日期，應為收受本裁定後之日期，以核對裁定是否合法送達相對人；如相對人係法人，則應提出法人最新登記資料（例如公司設立變更登記事項表）及法定代理人最新現戶戶籍謄本正本（戶長變更及全戶動態記事欄、個人記事欄請勿省略），以核對是否合法送達。（否則無法核發確定證明書）

三、案件一經確定，本院依職權逕行核發確定証明書，聲請人勿庸另行聲請。

四、拍賣抵押物係不經言詞辯論，亦不訊問相對人，相對人對於聲請人之請求未必詳悉，是聲請人、相對人獲本院之裁定後，請詳細閱讀裁定內容，若發現有錯誤，請於確定前向本院聲請裁定更正錯誤。

附表：				108年度司拍字第95號
編號	土　地　坐　落		面　積	權　利　範　圍
	縣　市◯鄉鎮市區◯　段	地號	平方公尺	

（續上頁）

001	臺南市○　○區　○　○○段	1	1678.27	10000分之2971
	重測前：竹篙厝段630-236地號。所有權人：明棋公司，權利範圍10000分之2615；林張明容，權利範圍10000分之72；楊家為，權利範圍10000分之101；宇叡公司，權利範圍10000分之91；鳳翔公司，權利範圍10000分之92。			
002	臺南市○　○區　○　○○段	1-1	18.94	10000分之2971
	分割自：同段1地號。所有權人：明棋公司，權利範圍10000分之2615；林張明容，權利範圍10000分之72；楊家為，權利範圍10000分之101；宇叡公司，權利範圍10000分之91；鳳翔公司，權利範圍10000分之92。			
003	臺南市○　○區　○　○○段	2	2649.55	10000分之2971
	重測前：竹篙厝段630-150地號。所有權人：明棋公司，權利範圍10000分之2615；林張明容，權利範圍10000分之72；楊家為，權利範圍10000分之101；宇叡公司，權利範圍10000分之91；鳳翔公司，權利範圍10000分之92。			

附表（建物）：　　108年度司拍字第95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 一層	騎樓	合計	面積單位	附屬建物 主要建築材料	陽台	花台	面積單位	權利範圍
001	1	臺南市東區長榮路一段1○○號	臺南市東○區○○段1、1-1、2地號	25層樓房鋼筋混凝土造	27 61	78 3	35 94	平方公尺	鋼筋混凝土造	10 8	8.2	平方公尺	全部
所有權人：明棋公司。 共有部分：泉南段171建號，權利範圍：100000分之539。 共有部分：泉南段173建號，權利範圍：100000分之4084。													

（續上頁）

重測前：竹篙厝段22459建號。

附表（建物）：　　108年度司拍字第95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									附屬建物			權利範圍
					一層	二層	三層	騎樓	地下一層	地下二層	門廊	合計	面積單位	主要建築材料	陽台	面積單位	
002	2	臺南市東區長榮路一段1○○號	臺南市東○區○○段1、1-1、2地號	25層樓房鋼筋混凝土造	84.55	90.77	75.78	14.91	17.52	75.40	69.3	52.76	平方公尺	鋼筋混凝土造	60.3	平方公尺	全部

所有權人：明棋公司。
共有部分：泉南段171建號，權利範圍：100000分之7839。
共有部分：泉南段172建號，權利範圍：100000分之27429。
共有部分：泉南段173建號，權利範圍：100000分之62623。
重測前：竹篙厝段22460建號。

附表（建物）：　　108年度司拍字第95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			權利範圍
					地下一層	合計	面積單位	
003	3	臺南市東區長榮路一段1○○號地下一層	臺南市東○區○○段1、1-1、2地號	25層樓房鋼筋混凝土造	78.29	78.29	平方公尺	全部

所有權人：明棋公司。
共有部分：泉南段171建號，權利範圍：100000分之1088。

（續上頁）

共有部分：泉南段173建號，權利範圍：100000分之0。
重測前：竹篙厝段22461建號。

附表（建物）：　　108年度司拍字第95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			權利範圍
					一層	合計	面積單位	
004	4	臺南市東區長榮路一段1○○號	臺南市東○區○○段1、1-1、2地號	25層樓房鋼筋混凝土造	17 54	17 54	平方公尺	全部

所有權人：林張明容。
共有部分：泉南段171建號，權利範圍：100000分之258。
共有部分：泉南段173建號，權利範圍：100000分之2530。
重測前：竹篙厝段22462建號。

附表（建物）：　　108年度司拍字第95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				附屬建物			權利範圍
					一層	騎樓	合計	面積單位	主要建築材料	花台	面積單位	
005	5	臺南市東區長榮路一段1○○號	臺南市東○區○○段	25層樓房鋼筋混凝	12 5.	84 .0	20 9.	平方	鋼筋混凝	48 .5	平方	全部

（續上頁）

		號	1、1-1、2地號	土造	03	3	06	公尺	土造	7	公尺	

所有權人：明棋公司。
共有部分：泉南段171建號，權利範圍：100000分之352。
共有部分：泉南段172建號，權利範圍：100000分之8339。
重測前：竹篙厝段22463建號。

附表（建物）：　　108年度司拍字第95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 一層	建物面積 合計	建物面積 面積單位	權利範圍
006	6	臺南市東區長榮路一段1○○號	臺南市東○區○○段1、1-1、2地號	25層樓房鋼筋混凝土造	11.0 8	11.0 8	平方公尺	全部

所有權人：明棋公司。
共有部分：泉南段171建號，權利範圍：100000分之10426。
重測前：竹篙厝段22464建號。

附表（建物）：　　108年度司拍字第95號

	建號			建築式樣	建物面積			權利

（續上頁）

編號	號	建物門牌	基地坐落	主要建築材料及房屋層數	二層	合計	面積單位	範圍
007	8	臺南市東區長榮路一段1○○號二樓之1	臺南市東○區○○段1、1-1、2地號	25層樓房鋼筋混凝土造	19.62	19.62	平方公尺	全部
所有權人：明棋公司。 共有部分：泉南段171建號，權利範圍：100000分之307。 共有部分：泉南段172建號，權利範圍：100000分之7570。 重測前：竹篙厝段22466建號。								

附表（建物）：								108年度司拍字第95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			權利範圍
					二層	合計	面積單位	
008	9	臺南市東區長榮路一段1○○號二樓	臺南市東○區○○段1、1-1、2地號	25層樓房鋼筋混凝土造	19.52	19.52	平方公尺	全部
所有權人：明棋公司。 共有部分：泉南段171建號，權利範圍：100000分之321。								

（續上頁）

重測前：竹篙厝段22467建號。

附表（建物）：											108年度司拍字第95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			附屬建物			權利範圍
					三層	合計	面積單位	主要建築材料	陽台	面積單位	
009	10	臺南市東區長榮路一段1○○號三樓之1	臺南市東○區○○段1、1-1、2地號	25層樓房鋼筋混凝土造	43.23	43.23	平方公尺	鋼筋混凝土造	85.5	平方公尺	全部
所有權人：明棋公司。 共有部分：泉南段171建號，權利範圍：100000分之787。 共有部分：泉南段173建號，權利範圍：100000分之6337。 重測前：竹篙厝段22468建號。											

附表（建物）：											108年度司拍字第95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			附屬建物			權利範圍
					四層	合計	面積單位	主要建築材料	陽台	面積單位	
010	15	臺南市東區長榮路一段1○○號四樓	臺南市東○區○○段1、1-1、2地號	25層樓房鋼筋混凝土造	44.73	44.73	平方公尺	鋼筋混凝土造	28.5	平方公尺	全部
所有權人：楊家為。 共有部分：泉南段171建號，權利範圍：100000分之888。											

（續上頁）

共有部分：泉南段173建號，權利範圍：100000分之6631。
重測前：竹篙厝段22473建號。

附表（建物）：　　108年度司拍字第95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			附屬建物			權利範圍
					四層	合計	面積單位	主要建築材料	陽台	面積單位	
011	19	臺南市東區長榮路一段1○○號四樓	臺南市東○區○○段1、1-1、2地號	25層樓房鋼筋混凝土造	40 65	40 65	平方公尺	鋼筋混凝土造	26 5	平方公尺	全部
所有權人：宇叡公司。 共有部分：泉南段171建號，權利範圍：100000分之651。 共有部分：泉南段172建號，權利範圍：100000分之15644。 重測前：竹篙厝段22477建號。											

附表（建物）：　　108年度司拍字第95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			附屬建物			權利範圍
					五層	合計	面積單位	主要建築材料	陽台	面積單位	
012	26	臺南市東區長榮路一段1○○號五樓	臺南市東○區○○段1、1-1、2地號	25層樓房鋼筋混凝土造	41 53	41 53	平方公尺	鋼筋混凝土造	26 5	平方公尺	全部
所有權人：鳳翔公司。											

（續上頁）

共有部分：泉南段171建號，權利範圍：100000分之667。
重測前：竹篙厝段22484建號。

附表（建物）：								108年度司拍字第95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 地下一層	建物面積 合計	建物面積 面積單位	權利範圍
013	61	臺南市東區長榮路一段1○○號地下一層	臺南市東○區○○段1、1-1、2地號	25層樓房鋼筋混凝土造	23 16	23 16	平方公尺	全部
所有權人：明棋公司。 共有部分：泉南段171建號，權利範圍：100000分之334。 共有部分：泉南段173建號，權利範圍：100000分之3252。 重測前：竹篙厝段22519建號。								

附表（建物）：								108年度司拍字第95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 地下一層	建物面積 合計	建物面積 面積單位	權利範圍

（續上頁）

014	62	臺南市東區長榮路一段1○○號地下一層	臺南市東○區○○段1、1-1、2地號	25層樓房鋼筋混凝土造	65 5. 49	65 5. 49	平方公尺	全部
所有權人：明棋公司。 共有部分：泉南段171建號，權利範圍：100000分之1034。 共有部分：泉南段172建號，權利範圍：100000分之25247。 共有部分：泉南段173建號，權利範圍：100000分之9860。 重測前：竹篙厝段22520建號。								

附表（建物）：　　108年度司拍字第95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				附屬建物			權利範圍
					一層	二層	合計	面積單位	主要建築材料	陽台	面積單位	
015	174	臺南市東區長榮路一段1○○號二樓	臺南市東○區○○段1、1-1、2地號	25層樓房鋼筋混凝土造	15 .6 4	31 2. 53	32 8. 17	平方公尺	鋼筋混凝土造	59 .9 6	平方公尺	全部
所有權人：明棋公司。 共有部分：泉南段171建號，權利範圍：100000分之619。 共有部分：泉南段173建號，權利範圍：100000分之4683。 重測前：竹篙厝段22987建號。												