

臺灣高雄地方法院民事裁定

109年度司拍字第95號

聲請人 聯邦商業銀行股份有限公司

法定代理人 李憲章

代理人 郭雅慧

相對人 羅煥博

相對人 鎮揚建設有限公司

法定代理人 王利花

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。

程序費用新台幣貳仟元由相對人負擔。

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。

二、聲請意旨略以：債務人黃郁翔於民國（下同）103年6月4日以其所有如附表所示之不動產，為向聲請人借款之擔保，設定新台幣（下同）19,200,000元之最高限額抵押權，約定依照各個債務契約所定清償日期為清償期，經登記在案。嗣該不動產於106年4月19日因信託關係移轉予相對人羅煥博所有，又上開不動產○○○區道○○段下菜園小段89-26、89-182地號○○○區道○○段○○○○○○號土地於108年8月1日因買賣關係各移轉100分之14○○○區道○○段下菜園小段1483建號因買賣關係移轉予相對人鎮揚建設有限公司所有，並於108年8月7日變更最高限額抵押權金額為1,440萬元，並減少部分擔保物，亦經登記在案。

三、嗣債務人黃郁翔於103年4月30日向聲請人借用16,000,000元，其還款方式、借款期限、約定利息按契約之約定計算，如未按期攤還本息時，借款人即喪失期限之利益，應立即全部償還。詎債務人黃郁翔自108年12月30日起即未繳納本息，依上開約定，本件借款應視為全部到期。為此聲請拍賣抵

押物以資受償，並提出抵押權設定契約書影本、他項權利證明書影本、土地及建物登記簿謄本、借據影本為證。

四、本院於民國109年3月18日通知相對人及債務人黃郁翔就抵押權所擔保之債權額陳述意見，相對人鎮揚建設有限公司於109年4月15日具狀表示上開不動產已完成過戶，唯聲請人未出具部分塗銷所需金額，無法代原屋主黃郁翔清理債務，近日與聲請人達成初步共識，由聲請人重新鑑估標的物，以確定該戶應償還金額後協議等語，本院就此復於民國109年4月20日通知聲請人就相對人之陳述意見狀表示意見，聲請人具狀表示，相對人鎮揚建設有限公司雖主張已承買高雄市○○區○○○路○○○號7樓並完成過戶，惟其買賣不因所有權移轉而影響抵押權之行使，且迄今未與債務人黃郁翔及相對人就高雄市○○區○○○路○○○號7樓之房地清償價金達成協議，故請求准予拍賣等語。按聲請拍賣抵押物，原屬非訟事件，法院所為准許與否之裁定，無確定實體法上法律關係存否之性質，於債權及抵押權之存否，並無既判力。故祇須其抵押權已經依法登記，且債權已屆清償期，法院即應為准許拍賣之裁定，至對於此項法律關係有爭執之人，自得提起訴訟以資救濟。經本院依聲請人所提出相關證物形式審查，本件最高限額抵押權所擔保之債務既有因債務人屆清償期未清償之情事，則聲請人聲請拍賣抵押物尚無不合，應予准許。

五、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，裁定如主文。

六、如不服本裁定，應於裁定送達後10日之不變期間內，向本院提出抗告狀，並需繳抗告費新台幣1000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 5 月 27 日

鳳山簡易庭

司法事務官 張佳誼

附表一：不動產標示

土地：									
編號	土地坐落					地目	面積	權利範圍	
	市	○區	○段	小段	地號		平方公尺		
1	高雄	鳳山	道爺廟	下菜園	89-26		204	羅煥博100分之28 鎮揚建設有限公司100分之14	
2	高雄	鳳山	道爺廟	下菜園	89-182		75	羅煥博100分之28 鎮揚建設有限公司100分之14	
建物：									
編號	建號	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
		建物門牌				樓層面積 合計	附屬建物 用途及面積		
1	1480	道爺廟段445-7地號 道爺廟段下菜園小段89-26、89-182地號			鋼筋混凝土造 7層樓房	四層：190.23 合計：190.23	陽台： 37.41	全部	羅煥博
五甲一路173號四樓									
備註：共有部分：道爺廟段下菜園小段1484建號47.04平方公尺 權利範圍：100分之14									
2	1481	道爺廟段445-7地號 道爺廟段下菜園小段89-26、89-182地號			鋼筋混凝土造 7層樓房	五層：190.23 合計：190.23	陽台： 37.41	全部	羅煥博
五甲一路173號五樓									
備註：共有部分：道爺廟段下菜園小段1484建號47.04平方公尺 權利範圍：100分之14									
3	1483	道爺廟段445-7地號 道爺廟段下菜園小段89-26、89-182地號			鋼筋混凝土造 7層樓房	七層：190.23 合計：190.23	陽台： 37.41	全部	鎮揚建設 有限公司
五甲一路173號七樓									
備註：共有部分：道爺廟段下菜園小段1484建號47.04平方公尺 權利範圍：100分之14									

附表二：不動產標示

土地：								
編號	土地坐落					地目	面積	權利範圍
	市	○區	○段	小段	地號		平方公尺	
1	高雄	鳳山	道爺廊		445-7		43	羅煥博100分之28 鎮揚建設有限公司100分之14

附註：

一、案件一經確定本院即依職權核發確定證明書，債權人毋庸具狀申請。

二、嗣後遞狀應註明案號及股別。