

臺灣橋頭地方法院民事裁定

114年度司拍字第251號

聲 請 人 台北富邦商業銀行股份有限公司

法定代理人 郭倍廷

相 對 人 郭真懿即蔡青峰之繼承人

蔡智鎧即蔡青峰之繼承人

蔡欣妤即蔡青峰之繼承人

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，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

01 院裁定准許拍賣受讓不動產時，自應列受讓之他人為相對  
02 人，最高法院74年台抗字第431號判例意旨參照。

03 二、聲請意旨略以：被繼承人蔡青峰於民國（下同）108年8月28  
04 日以其原所有如附表所示之不動產，為其向聲請人借款之擔  
05 保，設定新臺幣（下同）(一)4,950,000元(二)380,000元之最高  
06 限額抵押權，擔保債權確定期日為138年8月26日，約定依照  
07 各個債務契約所定清償日期為清償期，經登記在案。嗣被繼  
08 承人蔡青峰於108年8月27日與聲請人簽訂房屋貸款契約書2  
09 紙，向聲請人借款(一)4,120,000元(二)310,000元，其還款方  
10 式、借款期限、約定利息違約金按契約之約定計算，並約定  
11 如未按期攤還本息時，借款人即喪失期限之利益，應立即全  
12 部償還。詎債務人僅攤還利息至114年4月29日止，尚欠本金  
13 (一)3,112,262元(二)234,466元及利息違約金等未為清償，依上  
14 開約定，本件借款應視為全部到期。又被繼承人蔡青峰於11  
15 3年7月24日死亡，其繼承人為相對人郭真懿、蔡智鎧、蔡欣  
16 妤，系爭不動產亦已辦理繼承登記予相對人郭真懿、蔡智  
17 鎧、蔡欣妤，並經於114年4月10日登記在案。為此聲請拍賣  
18 抵押物以資受償，並提出抵押權設定契約書、他項權利證明  
19 書、房屋貸款契約書、客戶放款交易明細表、催收函及收件  
20 回執、繼承系統表、除戶戶籍謄本、戶籍謄本、司法院家事  
21 事件公告查詢等件影本、土地及建物登記簿謄本等件為證。

22 三、經查，聲請人所提上開資料，核與其聲請意旨相符，且經本  
23 院依非訟事件法第74條之規定，對相對人郭真懿、蔡智鎧、  
24 蔡欣妤以114年10月28日橋院甯非欣114年度司拍字第251號  
25 通知函，通知相對人得於收受通知後7日內就上開抵押權所  
26 擔保之債權額陳述意見，該函於114年10月29日合法送達，  
27 惟迄未見相對人有所陳述，從而，聲請人聲請拍賣如附表所  
28 示之抵押物，核尚無不合，應予准許。

29 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  
30 條，裁定如主文。

01 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，  
02 並繳納抗告費新臺幣1,500元。

03 六、關係人就聲請所依據之法律關係有爭執者，得提起訴訟爭執  
04 之。關係人如主張擔保物權之設定係遭偽造或變造者，於本  
05 裁定送達後20日內，得對擔保物權人向本院另行提起確認之  
06 訴。如已提起確認之訴者，得依非訟事件法第74條之1第2項  
07 準用同法第195條規定聲請法院停止執行。

08 中 華 民 國 114 年 11 月 25 日

09 橋頭簡易庭

10 司法事務官 幸福壽

11

附表								
土地：								
編號	土地坐落					使用 分區	面積	權利 範圍
	市	區	段	小段	地號		平方公尺	
1	高雄	左營	菜公	六	1143	(空白)	2056.25	67/10000
備註：由郭真懿、蔡智鎧、蔡欣妤公司共有								
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
		建物門牌				樓層面積 合計	附屬建物用 途及面積	
1	3928	左營區菜公段六小段 1143地號土地 高雄市○○區○○路 000號4樓之1			住家用、 鋼筋混凝 土造、 14層	4層：84.65 合計：84.65	陽台：16.73	全部
共有部分		菜公段六小段4073建號，面積8108.6平方公尺，權利範圍90/10000（含停車位編號7，權利範圍12/10000；停車位編號92，權利範圍34/10000）						
備註		由郭真懿、蔡智鎧、蔡欣妤公司共有						

12 附註：

- 01 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  
02 狀申請。  
03 二、嗣後遞狀應註明案號及股別。