

臺灣宜蘭地方法院民事裁定

114年度司拍字第111號

聲 請 人 蘇國在

相 對 人 陳福壽

相 對 人 僑馥建築經理股份有限公司

法定代理人 林中文

關 係 人 大暉建設有限公司

法定代理人 李秋絹

關 係 人 李秋絹

上列當事人間聲請拍賣抵押物事件，本院裁定如下：

主 文

相對人陳福壽所有如附表二所示之壯圍鄉壯志段889地號不動產
准予拍賣。

相對人僑馥建築經理股份有限公司所有如附表二所示之壯圍鄉壯
志段890、890-1地號不動產聲請駁回。

聲請程序費用新臺幣4,500元由相對人陳福壽負擔。

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

01 文。又上開規定，依同法第881條之17規定，於最高限額抵
02 押權亦準用之。

03 二、本件聲請意旨略以：緣債務人大暉建設有限公司(下稱大暉
04 公司)與債權讓與人中租迪和股份有限公司(下稱中租公司)
05 目有往來融資貸款業務，並由相對人陳福壽、聲請人蘇國
06 在、關係人李秋絹擔任連帶保證人，且相對人陳福壽及聲請
07 人蘇國在提供如附表二所示之不動產設定最高限額抵押權新
08 臺幣(下同)8,160萬元予中租公司為抵押擔保，嗣聲請人
09 以連帶保證人身分為清償上開全部債務，並以32,537,500元
10 之限度內承受(受讓)該債權，前揭所擔保之抵押權亦併同移
11 轉聲請人，且已寄發存證信函通知債務人等人，詎自利息起
12 算日於114年6月23日起債務人未依約清償債務，聲請人寄送
13 存證信函催告，仍未獲得回應亦不獲付款，相對人陳福壽雖
14 於111年6月23日將系爭不動產信託過戶予僑馥建築經理股份
15 有限公司，仍得向本院聲請拍賣抵押物裁定，以保權益。

16 三、查聲請人上開聲請業據提出他項權利證明書、抵押權設定契
17 約書及、其他約定事項、匯款單3份及其連帶保證人清償證
18 明書、存證信函及其回執、土地登記謄本為證。本院並於11
19 4年7月30日通知相對人及關係人就抵押權所擔保之債權額陳
20 述意見，相對人及關係人迄今未為陳述。從而，本件聲請人
21 聲請拍賣相對人陳福壽所有如附表二所示之壯圍鄉壯志段88
22 9地號不動產，經核尚無不合，應予准許，爰裁定如主文第1
23 項所示。又聲請人聲請裁定拍賣相對人僑馥建築經理股份有
24 限公司所有如附表二所示之壯圍鄉壯志段890、890-1地號不
25 動產，依其聲請拍賣之範圍為應有部分1/2(信託委託人陳福
26 壽依信託契約移轉登記予信託受託人僑馥建築經理股份有限
27 公司)，依其內容觀之，係聲請特定拍賣陳福壽之應有部分
28 1/2，以保留聲請人之應有部分1/2，又所謂應有部分，即一
29 個所有權幾分之幾之意，係抽象的存在於共有物之任何一部
30 分，而非具體的侷限於共有物之特定部分，又依強制執行實
31 務，如予准許，僅能就僑馥建築經理股份有限公司之應有部

01 分1/2拍賣，無法就該應有部分1/2係特定於陳福壽之部分，
02 且拍定後易衍生複雜之法律關係(例如優先承買權人之審
03 查)，故聲請人應先行辦妥終止信託契約登記，回復為原所
04 有權人所有，再予聲請，始於法相符，故此部之聲請應予駁
05 回，爰裁定如主文第2項所示。

06 四、依非訟事件法第21條第2項，民事訴訟法第78條，裁定如主
07 文。

08 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，
09 並繳納抗告費新臺幣1,500元。關係人如就聲請所依據之法
10 律關係有爭執者，得提起訴訟爭執之。

11 中 華 民 國 114 年 9 月 6 日

12 臺灣宜蘭地方法院簡易庭

13 司法事務官 許敏雄