

臺灣花蓮地方法院民事裁定

114年度司拍字第105號

聲 請 人 勝憬開發有限公司

法定代理人 楊鎮綱

相 對 人 勝憬開發有限公司(即信託受託人)

法定代理人 楊鎮綱

關 係 人 愛頤開發股份有限公司

兼 法 定

代 理 人 簡鈺峰

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。

聲請程序費用新臺幣4,500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。次對信託財產不得強制執行；但基於信託前存在於該財產之權利、因處理信託事務所生之權利或其他法律另有規定者，不在此限，信託法第12條第1項復已揭示。復按對

01 信託財產不得強制執行；但基於信託前存在於該財產之權利
02 利、因處理信託事務所生之權利或其他法律另有規定者，不
03 在此限，信託法第12條第1項亦定有明文。又信託契約恆基
04 於一定之目的，而為財產之移轉或處分，使受託人依信託本
05 旨，管理或處分信託財產；故信託財產有其獨立性，名義上
06 雖屬受託人所有，惟並非其自有財產，而與其自有財產分別
07 獨立。故信託財產形式上雖登記為受託人所有，實際上與其
08 自有財產仍有區別。次按抵押權人於債權已屆清償期而未受
09 清償者，得聲請法院拍賣抵押物，就其賣得價金而受清償，
10 民法第873條定有明文。又不動產所有人於設定抵押權後，
11 將不動產讓與他人，其抵押權不因此受影響，亦為同法第86
12 7條所明定。故抵押債權屆期未受清償時，抵押物縱已移轉
13 第三人所有，債權人仍得追及行使抵押權。另依信託法第12
14 條第1項規定，對信託財產不得強制執行，但基於信託前存
15 在於該財產之權利、因處理信託事務所生之權利或其他法律
16 另有規定者，不在此限。

17 二、本件聲請意旨略以：第三人仲和建築經理股份有限公司於民
18 國114年8月8日以附表所示不動產為關係人愛頤開發股份有
19 限公司、簡鈺峰向聲請人所負債務之擔保，設定最高限額新
20 臺幣（下同）70,500,000元之抵押權，擔保債權確定期日14
21 4年4月10日，債務清償日期、利息（率）、遲延利息（率）
22 均依照各個債務契約約定、違約金為逾期未還款，按新台幣
23 每萬元每日二十元計付懲罰性違約金，依法登記在案。

24 三、又關係人於114年4月2日簽發本票1紙，向聲請人借款金額為
25 47,000,000元，免除作成拒絕證書，詎經提示後未獲付款，
26 尚負債47,000,000元及利息、違約金。另關係人愛頤開發股
27 份有限公司將如附表所示之不動產於民國114年5月9日因信
28 託登記予相對人勝憬開發有限公司，依首揭規定，抵押權不
29 因此而受影響，為此聲請拍賣抵押物以資受償，並提出他項
30 權利證明書、抵押權設定契約書、本票、土地及建物登記第
31 一類謄本、簡訊紀錄、土地(建築改良物)信託契約書、抵押

01 權移轉變更契約書等為證。又經本院於114年11月28日發函
 02 通知相對人及關係人就本件聲請陳述意見，其迄未表示意
 03 見，應認聲請人主張為可採，經核尚無不合，應予准許。

04 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
 05 條，裁定如主文。

06 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，
 07 並繳納抗告費新臺幣1,500元。

08 六、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
 09 執之。

10 中 華 民 國 115 年 1 月 13 日
 11 司 法 事 務 官 易 新 福

12

附表(土地):											114年度司拍字第105號	
編號	地 坐 落					使用 分區	使用 地類 別	面 積			抵押權設定 範圍	所有權人暨所 有權範圍
	縣 市	鄉鎮市區	段	小 段	地 號			公頃	公畝	平方公尺		
001	花蓮縣	花蓮市	民享段		000-0000	空白	空白			150.00	100000分之 45415	勝憬開發有限 公司(100000 分之45415)
002	花蓮縣	花蓮市	民享段		000-0000	空白	空白			150.00	100000分之 45415	勝憬開發有限 公司(100000 分之45415)

13

附表(建物):											114年度司拍字第105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(平方公 尺)	合 計	附 屬 建 物			抵押權 設定範 圍	所有權 人暨所 有權範 圍	
							主要建 築材料 及用途	面 積	面積單位			
001	00000- 000	民生路31號 三樓之二	民享段00 0-0000地 號	集 合 住 宅、鋼筋 混 凝 土 造、12層	三層29.38	29.38	陽台	7.92	平方公尺	1分之1	勝憬開發 有限公司 (1分之1)	
												共有部分： 花蓮縣○○市○○段000000000○號 面積：1,340.05平方公尺 權利範圍：100000分之2502 花蓮縣○○市○○段000000000○號 面積：35.44平方公尺 權利範圍：100000分之1886
002	00000- 000	民生路31號 三樓之三	民享段00 0-0000地 號	集 合 住 宅、鋼筋 混 凝 土 造、12層	三層27.08	27.08	雨遮	3.8	平方公尺	1分之1	勝憬開發 有限公司 (1分之1)	
												共有部分： 花蓮縣○○市○○段000000000○號 面積：1,340.05平方公尺 權利範圍：100000分之2101 花蓮縣○○市○○段000000000○號 面積：35.44平方公尺 權利範圍：100000分之2844

(續上頁)

01

003	00000-000	民生路31號四樓之二	民享段000-0000地號	集合住宅、鋼筋混凝土造、12層	四層29.38	29.38	陽台雨遮	3.71 4.21	平方公尺	1分之1	勝憬開發有限公司 (1分之1)
共有部分： 花蓮縣○○市○○段000000000○號 面積：1,340.05平方公尺 權利範圍：100000分之2502 花蓮縣○○市○○段000000000○號 面積：35.44平方公尺 權利範圍：100000分之1886											
004	00000-000	民生路31號四樓之三	民享段000-0000地號	集合住宅、鋼筋混凝土造、12層	四層27.08	27.08	雨遮	3.8	平方公尺	1分之1	勝憬開發有限公司 (1分之1)
共有部分： 花蓮縣○○市○○段000000000○號 面積：1,340.05平方公尺 權利範圍：100000分之2101 花蓮縣○○市○○段000000000○號 面積：35.44平方公尺 權利範圍：100000分之2844											
005	00000-000	民生路31號七樓之二	民享段000-0000地號	集合住宅、鋼筋混凝土造、12層	七層29.38	29.38	陽台雨遮	3.71 4.21	平方公尺	1分之1	勝憬開發有限公司 (1分之1)
共有部分： 花蓮縣○○市○○段000000000○號 面積：1,340.05平方公尺 權利範圍：100000分之2502 花蓮縣○○市○○段000000000○號 面積：35.44平方公尺 權利範圍：100000分之1886											
006	00000-000	民生路31號七樓之三	民享段000-0000地號	集合住宅、鋼筋混凝土造、12層	七層27.08	27.08	雨遮	3.8	平方公尺	1分之1	勝憬開發有限公司 (1分之1)
共有部分： 花蓮縣○○市○○段000000000○號 面積：1,340.05平方公尺 權利範圍：100000分之2101 花蓮縣○○市○○段000000000○號 面積：35.44平方公尺 權利範圍：100000分之2844											
007	0-0000	民生路31號九樓之二	民享段000-0000地號	集合住宅、鋼筋混凝土造、12層	九層29.38	29.38	陽台雨遮	3.71 4.21	平方公尺	1分之1	勝憬開發有限公司 (1分之1)
共有部分： 花蓮縣○○市○○段000000000○號 面積：1,340.05平方公尺 權利範圍：100000分之2502 花蓮縣○○市○○段000000000○號 面積：35.44平方公尺 權利範圍：100000分之1886											
008	00000-000	民生路31號九樓之三	民享段000-0000地號	集合住宅、鋼筋混凝土造、12層	九層27.08	27.08	雨遮	3.8	平方公尺	1分之1	勝憬開發有限公司 (1分之1)
共有部分： 花蓮縣○○市○○段000000000○號 面積：1,340.05平方公尺 權利範圍：100000分之2101 花蓮縣○○市○○段000000000○號 面積：35.44平方公尺 權利範圍：100000分之2844											
009	00000-000	民生路31號十一樓之二	民享段000-0000地號	集合住宅、鋼筋混凝土造、12層	十一層29.38	29.38	陽台雨遮	3.71 4.21	平方公尺	1分之1	勝憬開發有限公司 (1分之1)
共有部分： 花蓮縣○○市○○段000000000○號 面積：1,340.05平方公尺 權利範圍：100000分之2502 花蓮縣○○市○○段000000000○號 面積：35.44平方公尺 權利範圍：100000分之1886											
010	00000-000	民生路31號十一樓之三	民享段000-0000地號	集合住宅、鋼筋混凝土造、12層	十一層27.08	27.08	雨遮	3.8	平方公尺	1分之1	勝憬開發有限公司 (1分之1)
共有部分： 花蓮縣○○市○○段000000000○號 面積：1,340.05平方公尺 權利範圍：100000分之2101 花蓮縣○○市○○段000000000○號 面積：35.44平方公尺 權利範圍：100000分之2844											
011	00000-000	民生路31號三樓之一	民享段000-0000地號	集合住宅、鋼筋	三層27.73	27.73	陽台	7.69	平方公尺	1分之1	勝憬開發有限公司 (1分之1)

				混 凝 土 造、12層							
共有部分： 花蓮縣○○市○○段000000000○號 面積：1,340.05平方公尺 權利範圍：100000分之2379 花蓮縣○○市○○段000000000○號 面積：35.44平方公尺 權利範圍：100000分之1886											
012	00000- 000	民生路31號 三樓之五	民享段00 0-0000地 號	集 合 住 宅、鋼 筋 混 凝 土 造、12層	三層27.8	27.08	雨遮	3.8	平方公尺	1分之1	勝 憬 開 發 有 限 公 司 (1分之1)
共有部分： 花蓮縣○○市○○段000000000○號 面積：1,340.05平方公尺 權利範圍：100000分之2101 花蓮縣○○市○○段000000000○號 面積：35.44平方公尺 權利範圍：100000分之2844											
013	00000- 000	民生路31號 四樓之一	民享段00 0-0000地 號	集 合 住 宅、鋼 筋 混 凝 土 造、12層	四層27.73	27.73	陽台 雨遮	3.71 3.98	平方公尺	1分之1	勝 憬 開 發 有 限 公 司 (1分之1)
共有部分： 花蓮縣○○市○○段000000000○號 面積：1,340.05平方公尺 權利範圍：100000分之2379 花蓮縣○○市○○段000000000○號 面積：35.44平方公尺 權利範圍：100000分之1886											
014	00000- 000	民生路31號 四樓之五	民享段00 0-0000地 號	集 合 住 宅、鋼 筋 混 凝 土 造、12層	四層27.08	27.08	雨遮	3.8	平方公尺	1分之1	勝 憬 開 發 有 限 公 司 (1分之1)
共有部分： 花蓮縣○○市○○段000000000○號 面積：1,340.05平方公尺 權利範圍：100000分之2101 花蓮縣○○市○○段000000000○號 面積：35.44平方公尺 權利範圍：100000分之2844											
015	00000- 000	民生路31號 七樓之一	民享段00 0-0000地 號	集 合 住 宅、鋼 筋 混 凝 土 造、12層	七層27.73	27.73	陽台 雨遮	3.71 3.98	平方公尺	1分之1	勝 憬 開 發 有 限 公 司 (1分之1)
共有部分： 花蓮縣○○市○○段000000000○號 面積：1,340.05平方公尺 權利範圍：100000分之2379 花蓮縣○○市○○段000000000○號 面積：35.44平方公尺 權利範圍：100000分之1886											
016	00000- 000	民生路31號 七樓之五	民享段00 0-0000地 號	集 合 住 宅、鋼 筋 混 凝 土 造、12層	七層27.08	27.08	雨遮	3.8	平方公尺	1分之1	勝 憬 開 發 有 限 公 司 (1分之1)
共有部分： 花蓮縣○○市○○段000000000○號 面積：1,340.05平方公尺 權利範圍：100000分之2101 花蓮縣○○市○○段000000000○號 面積：35.44平方公尺 權利範圍：100000分之2844											
017	00000- 000	民生路31號 九樓之一	民享段00 0-0000地 號	集 合 住 宅、鋼 筋 混 凝 土 造、12層	九層27.73	27.73	陽台 雨遮	3.71 3.98	平方公尺	1分之1	勝 憬 開 發 有 限 公 司 (1分之1)
共有部分： 花蓮縣○○市○○段000000000○號 面積：1,340.05平方公尺 權利範圍：100000分之2379 花蓮縣○○市○○段000000000○號 面積：35.44平方公尺 權利範圍：100000分之1886											
018	00000- 000	民生路31號 九樓之五	民享段00 0-0000地 號	集 合 住 宅、鋼 筋 混 凝 土 造、12層	九層27.08	27.08	雨遮	3.8	平方公尺	1分之1	勝 憬 開 發 有 限 公 司 (1分之1)
共有部分： 花蓮縣○○市○○段000000000○號 面積：1,340.05平方公尺 權利範圍：100000分之2101 花蓮縣○○市○○段000000000○號 面積：35.44平方公尺 權利範圍：100000分之2844											
019	00000- 000	民生路31號 十一樓之一	民享段00 0-0000地 號	集 合 住 宅、鋼 筋 混 凝 土 造、12層	十一層27.73	27.73	陽台 雨遮	3.71 3.98	平方公尺	1分之1	勝 憬 開 發 有 限 公 司 (1分之1)
共有部分：											

(續上頁)

01

花蓮縣○○市○○段000000000○號 面積：1,340.05平方公尺 權利範圍：100000分之2379											
花蓮縣○○市○○段000000000○號 面積：35.44平方公尺 權利範圍：100000分之1886											
020	00000-000	民生路31號 十一樓之五	民享段00 0-0000地 號	集 合 住 宅、鋼 筋 混 凝 土 造、12層	十一層27.08	27.08	兩遮	3.8	平方公尺	1分之1	勝 憬 開 發 有 限 公 司 (1分之1)
共有部分： 花蓮縣○○市○○段000000000○號 面積：1,340.05平方公尺 權利範圍：100000分之2101 花蓮縣○○市○○段000000000○號 面積：35.44平方公尺 權利範圍：100000分之2844											

02 附記：

- 03 一、請債權人於收受本件裁定七日內補正相對人最新戶籍
04 謄本（如為公司、法人、其他組織並應提出公司登記
05 事項表、商業登記抄本及法定代理人之戶籍謄本；戶
06 籍謄本記事欄之記載不可省略，並請查詢最新遷入之
07 住址）。
- 08 二、相對人若經本院通知遷移新址不明無法送達，如須公
09 示送達並應具狀聲請。