

臺灣花蓮地方法院民事裁定

115年度司拍字第20號

聲 請 人 台中商業銀行股份有限公司

法定代理人 李瑞倉

相 對 人 賴永鐘

賴進明

林佑任

關 係 人 七星潭水上明月海景渡假旅店股份有限公司

法定代理人 賴永鐘

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7,500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項亦定有明文。又信託契約恆基

於一定之目的，而為財產之移轉或處分，使受託人依信託本旨，管理或處分信託財產；故信託財產有其獨立性，名義上雖屬受託人所有，惟並非其自有財產，而與其自有財產分別獨立。故信託財產形式上雖登記為受託人所有，實際上與其自有財產仍有區別。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。又不動產所有人於設定抵押權後，將不動產讓與他人，其抵押權不因此受影響，亦為同法第867條所明定。故抵押債權屆期未受清償時，抵押物縱已移轉第三人所有，債權人仍得追及行使抵押權。另依信託法第12條第1項規定，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。

二、本件聲請意旨略以：相對人賴永鐘及賴進明以附表所示之不動產為擔保下開借款，於民國107年1月11日設定最高限額新臺幣（下同）196,200,000元之抵押權經登記在案；又相對人賴永鐘以附表所示之不動產為擔保下開借款，分別於107年12月22日及110年5月24日設定最高限額10,200,000元及60,000,000元之抵押權經登記在案。相對人賴永鐘、賴進明對聲請人有如下借款：（一）相對人賴永鐘於112年7月4日邀關係人七星潭水上明月海景渡假旅店股份有限公司及賴進明為連帶保證人，向聲請人辦理授信額度借款6,000,000元，並訂立授信契約書乙紙為憑，約定得於授信額度內動用撥付。嗣相對人於113年1月10日動用撥付4,200,000元。（二）相對人賴永鐘於114年2月20日邀關係人七星潭水上明月海景渡假旅店股份有限公司及賴進明為連帶保證人，向聲請人借款47,500,000元，借款期間自114年2月26日起至115年2月26日止。（三）相對人賴永鐘於114年2月20日邀關係人七星潭水上明月海景渡假旅店股份有限公司及賴進明為連帶保證人，向聲請人借款49,000,000元，借款期間自114年2月26日起至115年2月26日止。（四）相對人賴永鐘於114年2

01 月20日邀關係人七星潭水上明月海景渡假旅店股份有限公司
02 及賴進明為連帶保證人，向聲請人借款31,000,000元，借款
03 期間自114年2月26日起至115年2月26日止。（五）相對人賴
04 永鐘於112年2月15日邀關係人七星潭水上明月海景渡假旅店
05 股份有限公司及賴進明為連帶保證人，向聲請人借款78,60
06 0,000元，借款期間自112年2月22日起至123年2月22日止。

07 三、詎相對人等自114年11月22日起即未依約繳納本息，經聲請
08 人以電話及催告函通知繳款仍拒不繳納，依雙方所簽訂借據
09 暨約定書第5條之約定，相對人已喪失期限利益，經聲請人
10 查對，相對人等尚欠負聲請人本金188,313,157元及利息、
11 違約金未清償。又原關係人七星潭水上明月海景渡假旅店股
12 份有限公司所有座落新城鄉大漢段1210-7地號土地（依土地
13 登記第一類謄本記載應為賴永鐘）及同段841建號建物之所
14 有權，業於115年3月信託登記移轉予相對人林佑任，依首揭
15 規定，抵押權不因此而受影響，為此聲請拍賣抵押物以資受
16 償，並提出授信契約書、動用額度申請書、增補借據、借
17 據、土地及建物登記第一類謄本、簡易資料查詢、催告書及
18 回執、公司變更登記表、他項權利證明書及抵押權設定契約
19 書等影本為證。又經本院於115年4月9日函知相對人及關係
20 人就本件聲請陳述意見，其迄未為意見之表示，有本院送達
21 證書、收文及收狀資料查詢清單等附卷可參，認聲請人主張
22 應為可採。經核本件聲請於法尚無不合，應予准許。

23 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
24 條，裁定如主文。

25 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，
26 並繳納抗告費新臺幣1,500元。

27 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
28 執之。

29 中 華 民 國 115 年 6 月 26 日

30 司法事務官 易新福

01

附表(土地):								115年度司拍字第20號				
編號	土地坐落					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	新城鄉	大漢段		0000-0000	一般農業區	甲種建築用地			121.04	1分之1	賴進明(3分之2) 賴永鐘(3分之1)
002	花蓮縣	新城鄉	大漢段		0000-0000	一般農業區	甲種建築用地			484.23	1分之1	賴永鐘(1分之1)
003	花蓮縣	新城鄉	大漢段		0000-0000	一般農業區	甲種建築用地			76.00	1分之1	林佑任(1分之1)
004	花蓮縣	新城鄉	大漢段		0000-0000	一般農業區	甲種建築用地			44.92	1分之1	賴永鐘(1分之1)
005	花蓮縣	新城鄉	大漢段		0000-0000	一般農業區	甲種建築用地			11.67	1分之1	賴永鐘(1分之1)
006	花蓮縣	新城鄉	大漢段		0000-0000	一般農業區	甲種建築用地			5.51	1分之1	賴永鐘(1分之1)

02

附表（建物）：							115年度司拍字第20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		

(續上頁)

01

001	00000-000	七星街58號	大漢段00-0000地號	旅館、鋼筋混凝土造、7層	一層2.25	2.25				1分之1	賴永鐘(1分之1)
共有部分： 大漢段00000-000建號，面積：1,450.19平方公尺，權利範圍：100000分之472											
002	00000-000	七星街58號二樓	大漢段00-0000地號	旅館、鋼筋混凝土造、7層	二層187.03	187.03	陽台	4.77		1分之1	賴永鐘(1分之1)
共有部分： 大漢段00000-000建號，面積：1,450.19平方公尺，權利範圍：100000分之17778											
003	00000-000	七星街58號三樓	大漢段00-0000地號	旅館、鋼筋混凝土造、7層	三層159.17	159.17	陽台	8.67		1分之1	賴永鐘(1分之1)
共有部分： 大漢段00000-000建號，面積：1,450.19平方公尺，權利範圍：100000分之16350											
004	00000-000	七星街58號四樓	大漢段00-0000地號	旅館、鋼筋混凝土造、7層	四層156.53	156.53	陽台	11.69		1分之1	賴永鐘(1分之1)
共有部分： 大漢段00000-000建號，面積：1,450.19平方公尺，權利範圍：100000分之16350											
005	00000-000	七星街58號五樓	大漢段00-0000地號	旅館、鋼筋混凝土造、7層	五層156.53	156.53	陽台	11.69		1分之1	賴永鐘(1分之1)
共有部分： 大漢段00000-000建號，面積：1,450.19平方公尺，權利範圍：100000分之16350											
006	00000-000	七星街58號六樓	大漢段00-0000地號	旅館、鋼筋混凝土造、7層	六層157.55	157.55	陽台	10.45		1分之1	賴永鐘(1分之1)
共有部分： 大漢段00000-000建號，面積：1,450.19平方公尺，權利範圍：100000分之16350											
007	00000-000	七星街58號七樓	大漢段00-0000地號	旅館、鋼筋混凝土造、7層	七層158.99	158.99	陽台	11.53		1分之1	賴永鐘(1分之1)
共有部分： 大漢段00000-000建號，面積：1,450.19平方公尺，權利範圍：100000分之16350											
008	00000-000	七星街52號	大漢段00-0000地號、00-0000地號	住家用、鋼筋混凝土造、四層	一層38.22 二層11.82 三層23.05 四層22.70	95.79	陽台	11.51		1分之1	賴永鐘(1分之1)
009	00000-000	七星街62號	大漢段00-0000地號	住宅、鋼筋混凝土造、四層	一層48.59 二層47.79 三層47.79 四層47.79 屋頂突出物26.87	218.83	陽台	11.39		1分之1	林佑任(1分之1)

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

01 謄本（如為公司、法人、其他組織並應提出公司登記
02 事項表、商業登記抄本及法定代理人之戶籍謄本；戶
03 籍謄本記事欄之記載不可省略，並請查詢最新遷入之
04 住址）。

05 二、相對人若經本院通知遷移新址不明無法送達，如須公
06 示送達並應具狀聲請。