臺灣花蓮地方法院民事裁定

115年度司拍字第76號

聲　請　人　周怡潔

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

相　對　人　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

000000000000000000

兼法定代理

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3,000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：關係人賴永鐘及七星潭水上明月海景渡假旅店股份有限公司以附表所示之不動產為擔保對聲請人之下開借款，於民國115年2月9日設定最高限額新臺幣（下同）8,640,000元之抵押權經登記在案；又上開債權已屆清償期而相對人未為清償，經查對關係人尚欠負聲請人本金7,229,000元及利息、違約金未清償，為此聲請拍賣抵押物以資受償，並提出抵押權設定契約書、他項權利證明書、土地及建物登記第一類謄本、催告函、協議書及本票等影本為證。另本件聲請拍賣之不動產雖經債務人以信託為原因，將所有權移轉登記為相對人林佑任所有，惟依首揭規定，抵押權人之權利不受影響。又經本院於115年8月14日函知債務人就本件聲請陳述意見，渠等迄未為意見之表示，有本院送達證書、收文及收狀資料查詢清單等附卷可參，認聲請人主張應為可採。經核本件聲請於法尚無不合，應予准許。。

三、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。

四、如不服本裁定，應於裁定送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告費新臺幣1,500元。

五、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　　115　　年　　10　　月　　27　　日

司法事務官　易新福

01

附表(土地):												115年度司拍字第76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			484.23	1分之1	林佑任(1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			76.00	1分之1	林佑任(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			44.92	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			11.67	1分之1	林佑任(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			5.51	1分之1	林佑任(1分之1)

02

附表（建物）：										115年度司拍字第76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	七星街58號	大漢段0000-0000地號	旅館、鋼筋混凝土造、7層	一層2.25	2.25				1分之1	林佑任(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0000-0000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	林佑任(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0000-0000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	林佑任(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0000-0000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	林佑任(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0000-0000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	林佑任(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0000-0000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	林佑任(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0000-0000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	林佑任(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0000-0000地號、0000-0000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	林佑任(1分之1)

009	00000-000	七星街62號	大漢段0000-0000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)

附記：

一、請債權人於收受本件裁定七日內補正相對人最新戶籍謄本（如為公司、法人、其他組織並應提出公司登記事項表、商業登記抄本及法定代理人之戶籍謄本；戶籍謄本記事欄之記載不可省略，並請查詢最新遷入之住址）。

二、相對人若經本院通知遷移新址不明無法送達，如須公

示送達並應具狀聲請。