

福建金門地方法院民事裁定

113年度司拍字第11號

聲請人 中租迪和股份有限公司

法定代理人 陳鳳龍

相對人 吳明宗

廖靖縈
關係人 安豐有限公司

兼法定代理人 劉安

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；不動產所有人設定抵押權後，得將不動產讓與他人，但其抵押權不因此而受影響，民法第873條、第867條分別定有明文。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。又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項亦有明文。蓋信託財產名義上雖屬受託人所有，但受託人係為受益人之利益管理處分之，故原則上任何人對信託財產不得強制執行。但為保障信託關係發生前已生之權利及因信託財產所生或處理信託事務發生之稅捐、債權，依下列權利取得之執行名義可例外對信託財產強制執行：「一、就信託財產因信託前存

01 在於該財產之權利（例如抵押權）；二、因處理信託事務所
02 生之權利（例如修繕信託財產之修繕費債權）；三、其他法
03 律有特別規定得對信託財產強制執行之權利（例如有關稅法
04 中明定之稅捐債權）」（信託法第12條立法理由參照）。再
05 按聲請拍賣抵押物係屬非訟事件，於最高限額抵押，法院祇
06 須就抵押權人提出之文件為形式上審查，如認其有抵押權登
07 記擔保範圍之債權存在，且債權已屆清償期而未受清償，即
08 應為准許拍賣抵押物之裁定，債務人或抵押人對抵押債權之
09 存否如有爭執，應另循訴訟途徑以謀解決（最高法院94年度
10 台抗字第631號裁定意旨參照）。

11 二、本件聲請意旨略以：相對人吳明宗於113年5月間為擔保關係
12 人安豐有限公司對聲請人之債務，相對人吳明宗以其所有如
13 附表所示之不動產為擔保，設定最高限額1,560萬元之抵押
14 權予聲請人。詎關係人安豐有限公司與連帶債務人劉安、廖
15 婧縈向聲請人借款1,300萬元後，未依約清償，又聲請人於
16 113年11月間調閱如附表所示不動產之登記謄本，發見不動
17 產於113年9月間以信託方式登記予相對人廖婧縈，為此聲請
18 拍賣抵押物，以資受償，並提出土地及建物登記謄本、抵押
19 權設定契約書、他項權利證明書、借貸契約書、本票等件為
20 證。

21 三、經查，聲請人所提上開資料，核與其聲請意旨相符，且經本
22 院依非訟事件法第74條之規定，通知債務人即關係人安豐有
23 限公司與連帶債務人劉安、廖婧縈限期就上開抵押權所擔保
24 之債權額陳述意見，惟迄未見上開關係人有所陳述，從而，
25 聲請人聲請拍賣如附表所示之抵押物，於法尚無不合，應予
26 准許。

27 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
28 文。

29 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，
30 並繳納抗告費1,500元。

31 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

01 之。關係人如主張擔保物權之設定係遭偽造或變造者，於本
 02 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
 03 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
 04 準用同法第195條規定聲請法院停止執行。

05 中 華 民 國 114 年 2 月 28 日
 06 民事庭 司法事務官 蔡薇芝

07 附表：
 08

編號	土地坐落					面積 平方公尺	權利範圍	所有權人
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號			
1	金門縣	金城鎮	金城劃		200	928.12	10000分之602	113年5月間設定抵押權時之所有權人為吳明宗，嗣於113年9月間，吳明宗以信託方式登記予廖靖縈。
備考	上開權利範圍10000分之602，係廖靖縈名下（委託人吳明宗）權利範圍10000分之289、10000分之313的合計數。							

09

編號	建號	基地坐落 ----- 建物門牌	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	所有權人
				樓層面積 合	附屬建物用途、面積		
1	109	金門縣○○鎮 ○○○段000地 號 ----- 慈湖路一段1巷9 號	鋼筋混凝土 造、集合住宅、3 層	層次：一層。 層次面積：33.92 總面積：33.92	陽台：3.24	全部	113年5月間設定抵押權時之所有權人為吳明宗，嗣於113年9月間，吳明宗以信託方式登記予廖靖縈。
備考	共有部分：金城劃段121建號，面積1,157.27平方公尺、權利範圍10000分之367（含停車位編號8，權利範圍10000分之131）。						
2	146	金門縣○○鎮 ○○○段000地 號 ----- 慈湖路一段1巷 11號2樓	鋼筋混凝土 造、集合住宅、3 層	層次：二層。 層次面積：35.40 總面積：35.40	陽台：4.52	全部	113年5月間設定抵押權時之所有權人為吳明宗，嗣於113年9月間，吳明宗以信託

(續上頁)

01							方式登記予廖 靖縈。
	備考	共有部分：金城劃段121建號，面積1,157.27平方公尺、權利範圍10000分之256。					

02 ☆附註：

03 非訟事件法

04 第10條

05 本法稱關係人者，謂聲請人、相對人及其他利害關係人。

06 第72條

07 民法所定抵押權人、質權人、留置權人及依其他法律所定擔保物

08 權人聲請拍賣擔保物事件，由拍賣物所在地之法院管轄。

09 第74-1條

10 第七十二條所定事件程序，關係人就聲請所依據之法律關係有爭
11 執者，法院應曉諭其得提起訴訟爭執之。

12 前項情形，關係人提起訴訟者，準用第一百九十五條規定。

13 第195條

14 發票人主張本票係偽造、變造者，於前條裁定送達後二十日內，
15 得對執票人向為裁定之法院提起確認之訴。

16 發票人證明已依前項規定提起訴訟時，執行法院應停止強制執行
17 。但得依執票人聲請，許其提供相當擔保，繼續強制執行，亦得
18 依發票人聲請，許其提供相當擔保，停止強制執行。

19 發票人主張本票債權不存在而提起確認之訴不合於第一項之規定
20 者，法院依發票人聲請，得許其提供相當並確實之擔保，停止強
21 制執行。