

臺灣苗栗地方法院民事裁定

112年度司拍字第100號

聲 請 人 中租迪和股份有限公司

法定代理人 陳鳳龍

代 理 人 邱煥文

相 對 人 仲和建築經理股份有限公司

法定代理人 陳志揚

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伍仟元由相對人負擔。

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。前開規定於最高限額抵押權，準用之，民法（下稱同法）第873條、第881條之17分別定有明文。次按不動產所有人設定抵押權後，將不動產讓與他人者，依同法第867條但書規定，其抵押權不因此而受影響，抵押權人得本於追及其物之效力實行抵押權。又依信託法第12條第1項之規定，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：

（一）債務人創易建設有限公司於民國（下同）110年1月12日將其如附表所示之不動產，設定新臺幣（下同）168,000,000元之最高限額抵押權予聲請人，擔保其本人對聲請人現在（包括過去所負現在尚未清償）及將來在本抵押權設定契約書所定最高限額內所負之債務，包括票款、租金、買賣等債務，擔保債權確定期日為140年1月5日，債務清償

日期依照各個債務契約約定，並經地政機關辦理抵押權設定登記在案。

(二) 又債務人創易建設有限公司分別於109年12月22日、109年12月21日、109年11月19日簽發票面金額1億6,800萬元、4,200萬元、6,480萬元且均載明到期日為112年6月1日之本票3紙予聲請人，惟相對人居期不為清償，尚積欠本金213,151,153元暨利息未清償，又本件債務人於110年1月12日將其所有如附表之不動產以信託之方式移轉予相對人，依首揭之規定，聲請人抵押權不因此而受影響，為此聲請拍賣抵押物以資受償等語。

三、聲請人所陳上情，業據其提出抵押權設定契約書、土地登記第一類謄本、他項權利證明書、本票影本等資料為證。另經本院於112年9月27日函請相對人及債務人就現存債權額表示意見，惟渠等迄今仍未表示意見，有送達證書、本院收文收狀查詢清單附卷足稽。又本件債務人將其所有如附表之不動產信託登記移轉予相對人之日期，與聲請人之抵押權設定登記日期同為110年1月12日，依民法第867條但書、信託法第12條第1項但書規定之立法目的，仍應認聲請人之抵押權係屬信託前即存在於該財產之權利而不因此受影響，以保障聲請人之權利。是聲請人之主張經核尚無不合，應予准許。

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條、第95條，裁定如主文。

五、如不服本裁定應於送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告費1,000元。當事人或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 112 年 11 月 7 日
苗栗簡易庭司法事務官 莊鈞淳

附表：

編號	土地坐落					面積 (平方公尺)	權利範圍	備考
	縣 市	鄉鎮市區	段	小段	地號			
1	苗栗縣	竹南鎮	光復		1436	1314.06	全部	

