

臺灣南投地方法院南投簡易庭民事裁定

111年度司拍字第26號

聲 請 人 京城銀國際租賃股份有限公司

法定代理人 林洪立

相 對 人 京城銀國際租賃股份有限公司

法定代理人 林洪立

相 對 人 奇妍企業有限公司

兼法定代理

人 劉妍喻

相 對 人 劉騰駿

上列當事人間聲請拍賣抵押物事件，本院裁定如下：

主 文

相對人京城銀國際租賃股份有限公司所有如附表所示之不動產准予拍賣。

聲請人其餘之聲請駁回。

聲請程序費用新臺幣3,000元由相對人京城銀國際租賃股份有限公司負擔。

理 由

一、按最高限額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881條之17準用第873條定有明文。又抵押權設定後，抵押不動產經信託登記予抵押權人時，抵押權人固為登記之所有權人，但該等不動產實質上乃為與其自有財產為分離之獨立財產，抵押權人非實際所有權人，其抵押權亦不因混同而消滅。又准予抵押物拍賣之裁定，係屬對物之執行名義，本質上非屬有相對人之事件，故抵押不動產之抵押權人與信託登記所有

01 權人雖均為同一人，抵押權人仍得行使抵押權，向法院聲請
02 拍賣抵押物。又信託法第12條第1項規定：對信託財產不得
03 強制執行。但基於信託前存在於該財產之權利、因處理信託
04 事務所生之權利或其他法律另有規定者，不在此限。是債務
05 人將已設定抵押之不動產信託登記予債權人，其上設定之抵
06 押權不因此而受影響，債權人行使抵押權不受信託法第12條
07 第1項前段規定之限制（臺灣高等法院106年度非抗字第71號
08 民事裁定意旨參照）。故不動產之抵押權人與信託登記所有
09 權人雖均為受託人，然受託人以抵押權人之身分行使其抵押
10 權，而以受託登記之所有權人為相對人向法院聲請拍賣抵押
11 物，應認已具備有形式上對立之當事人（臺灣高等法院97
12 年度非抗字第50號裁定意旨）。另不動產所有人設定抵押權
13 後，將不動產讓與他人，依民法第867條但書之規定，其抵
14 押權固不因此而受影響，抵押權人得本於追及其物之效力實
15 行其抵押權。然不動產既經抵押人讓與他人，屬於受讓之他
16 人所有，則因實行抵押權而聲請法院裁定准許拍賣該不動
17 產，自應列受讓之他人為其相對人（最高法院74年度台抗字
18 第431號判例、最高法院88年度台抗字第328號、87年度台抗
19 字第30號裁判意旨參照）。

20 二、本件聲請意旨略以：相對人劉妍喻以其原所有如附表所示之
21 不動產，為其及相對人奇妍企業有限公司、劉騰駿對聲請人
22 所負債務之擔保，設定擔保債權額新臺幣（下同）18,000,0
23 00元之最高限額抵押權，擔保債權種類及範圍為擔保相對人
24 奇妍企業有限公司、劉騰駿、劉妍喻對聲請人現在（包括過
25 去所負現在尚未清償）及將來在抵押權設定契約書所定最高
26 限額內所負票據等債務，債務清償期依照各個債務契約所約
27 定之清償日期，經於民國109年1月20日登記在案。而聲請人
28 執有相對人等分別於109年1月14日、109年2月21日所簽發到
29 期日分別為110年11月21日、110年11月26日，票面金額分別
30 為15,000,000元、5,000,000元之本票二紙，詎屆期經提
31 示，尚餘19,575,280元未獲付款，而現如附表所示不動產業

經將所有權信託登記予相對人京城銀國際租賃股份有限公司，為此聲請拍賣抵押物以資受償，並提出抵押權設定契約書影本、他項權利證明書影本、土地及建物登記謄本、本票影本等件為證。

三、經本院於111年5月5日通知相對人京城銀國際租賃股份有限公司、奇妍企業有限公司、劉騰駿、劉妍喻就本件聲請陳述意見，相對人等均逾期未為陳述。經查，相對人奇妍企業有限公司、劉騰駿、劉妍喻現非如附表所示不動產之所有權人，有土地及建物登記謄本在卷可稽，聲請人以其等為相對人並對之聲請拍賣抵押物於法未合，該部分之聲請應予駁回。另相對人京城銀國際租賃股份有限公司雖於109年1月21日經信託登記為抵押物之所有權人，然本件聲請人對該抵押物之抵押權係於信託前之109年1月20日業已設定登記在案，則依首開規定意旨，抵押權不因此而受影響，是本件聲請人該部分之聲請，經核於法尚無不合，應予准許。

四、依非訟事件法第21條第2項、民事訴訟法第78條，裁定如主文。

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，並繳納抗告費1,000元。如持本裁定聲請強制執行時，請一併檢附相對人收受本裁定之送達證書影本提出於民事執行處。

六、關係人如就聲請所依據之法律關係有爭執者，得提起訴訟爭執之。

中 華 民 國 111 年 5 月 26 日
南投簡易庭司法事務官

附表：

111年度司拍字第26號 所有權人：京城銀國際租賃股份有限公司							
編號	土地坐落					面積	權利
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	平方公尺	範圍
1	南投縣	竹山鎮	桂北		79	91.45	全部
	備考	京城銀國際租賃股份有限公司					

(續上頁)

01

2	南投縣	竹山鎮	桂北		80	233.02	全部
	備考	京城銀國際租賃股份有限公司					
3	南投縣	竹山鎮	桂北		81	221.11	全部
	備考	京城銀國際租賃股份有限公司					
4	南投縣	竹山鎮	桂北		82	81.04	全部
	備考	京城銀國際租賃股份有限公司					
5	南投縣	竹山鎮	安平		276-4	375.45	22分之1
	備考	京城銀國際租賃股份有限公司					
6	南投縣	竹山鎮	安平		276-5	137.67	全部
	備考	京城銀國際租賃股份有限公司					
7	南投縣	竹山鎮	安平		276-6	12.68	全部
	備考	京城銀國際租賃股份有限公司					

02

編號	建號	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）		權 利 範 圍
		建 物 門 牌		樓 層 面 積 合 計	附屬建物主要 建築材料及用 途	
1	200	南投縣○○鎮○ ○段00000地號	住 商 用、鋼 筋 混 凝 土 造、 003層	一層：67.17 二層：67.17 三層：67.17 總面積：201.51	陽台：10.76 屋頂突出物： 11.72	全部
		延平路6之1號				
	備考	京城銀國際租賃股份有限公司				
2	241	南投縣○○鎮○ ○段00地號	住 商 用、鋼 筋 混 凝 土 加 強 磚 造、 002層	一層：42 二層：52.5 騎樓：10.5 總面積：105		全部
		中正新村36號				
	備考	京城銀國際租賃股份有限公司				

03

※附記：

04

一、嗣後遞狀均須註明案號、股別。

- 01 二、案件一經確定，本院依職權逕行核發確定證明書、聲請人
02 請勿庸另行聲請。