臺灣新北地方法院簡易庭民事裁定

112年度司拍字第629號

聲　請　人　中租迪和股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　陳鳳龍

000000000000000000

000000000000000000

相　對　人　臺億建築經理股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　陳長琪

000000000000000000

關　係　人　智寶建設股份有限公司

000000000000000000

兼　　上

法定代理人　楊國志

000000000000000000

張秋蘭

王英隆

王榮崇

林永德

林金鳳

000000000000000000

郭榮進

000000000000000000

陳全隆

000000000000000000

陳建中

000000000000000000

陳雯卿

蔡佳玲

謝淑雲

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4,000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。上開規定依同法第881條之17規定，於最高限額抵押權亦有準用。故最高限額抵押權所擔保債權屆期未受清償時，抵押物縱已移轉第三人所有，抵押權人仍得追及行使抵押權。次按，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項亦有明文。又聲請拍賣抵押物係屬非訟事件，於最高限額抵押，法院祇須就抵押權人提出之文件為形式上審查，如認其有抵押權登記擔保範圍之債權存在，且債權已屆清償期而未受清償，即應為准許拍賣抵押物之裁定，債務人或抵押人對於抵押債權之存否如有爭執，應另循訴訟途徑以謀解決（最高法院94年度臺抗字第631 號裁定參照）。

二、本件聲請意旨略以：原所有權人即關係人王榮崇、林永德、林金鳳、郭榮進、陳全隆、陳建中、陳雯卿、蔡佳玲、謝淑雲、王英隆（下稱王榮崇等）於民國109年5月22日以附表所示不動產為關係人智寶建設股份有限公司（下稱智寶公司）、楊國志、張秋蘭向聲請人所負債務之擔保，設定最高限額新臺幣（下同）18,240萬元之抵押權，依法登記在案。嗣原所有權人即關係人王榮崇等將該不動產信託登記予相對人臺億建築經理股份有限公司，惟依民法第867 條之規定，其抵押權不因此受影響。茲關係人即債務人智寶公司等對聲

請人負債74,106,500元，已屆清償期而未為清償，為此聲請准予拍賣抵押物。提出他項權利證明書、不動產登記簿謄本、抵押權設定契約書、其他約定事項及本票等件影本為證。

三、又本件關係人即債務人智寶公司經本院通知陳述意見後，雖以書面陳述：聲請人所稱向債務人履次催討置之不理並非事實，兩造目前已協議債權處理中，且聲請人所提本票日期並非債務人親自填寫，故無屆期提示而未付款之事證等語。另關係人陳全隆經本院通知陳述意見後，則以書面主張：關係人智寶公司明知公司信用不佳、財務週轉困難，時有資金缺口，亦有支票屢屢跳票之情，竟基於詐欺取財之犯意隱瞞上情，更以不合法規之內容引誘，致關係人陳全隆等地主陷於錯誤，而與智寶公司簽立合建契約，復提供名下土地供智寶公司辦理信託及取得融資貸款，關係人已提起刑事告訴等語，並提出合建契約書、信託契約書暨信託受益權轉讓契約書等件影本為憑，所言縱係屬實，亦屬對於抵押債權之存否及數額之爭執，依上說明，應另循訴訟途徑以謀解決，非本院所得審究。是以，本件聲請人聲請拍賣相對人所有如附表所示之不動產，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條及第95條，裁定如主文。

五、如對本裁定抗告，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1,000 元。

六、關係人就聲請人所依據之法律關係有爭執者，得提起訴訟爭執之。關係人如主張擔保物權之設定係遭偽造或變造者，於本裁定送達後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 項準用同法第195 條規定聲請法院停止執行。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　1　　月　　30　　日

簡易庭司法事務官 林綉娥