

臺灣屏東地方法院民事裁定

115年度司拍字第96號

聲 請 人 怡和國際股份有限公司

法定代理人 朱文煌

相 對 人 怡和國際股份有限公司

法定代理人 朱文煌

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。

程序費用新臺幣6,000元由相對人負擔。

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。又不動產所有人設定抵押權後，將不動產讓與他人者，其抵押權不因此而受影響，觀諸民法第881條之17準用第873條、第867條規定自明。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項亦有明定。

二、本件聲請意旨略以：原設定義務人兼債務人三仁建設有限公司及第三人蔡育廷，於民國113年9月10日共同簽立本票1紙交予聲請人，票面金額為新臺幣（下同）96,600,000元，未載到期日，並免除作成拒絕證書。嗣原設定義務人兼債務人三仁建設有限公司於113年9月13日，分別以其所有①如附表土地編號001、002、008及建物編號001之不動產、②如附表土地編號001、002、007及建物編號002之不動產、③如附表土地編號001、002、006及建物編號003之不動產、④如附表土地編號001、002、005及建物編號004之不動產、⑤如附表

01 土地編號001、002、004及建物編號005之不動產、⑥如附表
02 土地編號001、002、003及建物編號006之不動產，作為其向
03 聲請人簽發票據之擔保，分別設定①17,920,000元、②17,9
04 20,000元、③16,380,000元、④16,380,000元、⑤14,000,0
05 00元、⑥14,000,000元共6筆之最高限額抵押權，擔保債權
06 種類及範圍均為「擔保債務人對抵押權人過去、現在及將來
07 所負在本抵押權設定契約書所定債權最高限額內之借款本
08 金、租金、票據、保證債務、利息、遲延利息、手續費、應
09 收帳款業務、違約金、抵押權人所墊付抵押物之保險費、實
10 行抵押權之費用與因債務不履行而發生之損害賠償」，擔保
11 債權確定期日均為143年9月10日，債務清償日期依照各個債
12 務契約所定清償日期，經登記在案。又如附表所示之不動
13 產，於114年11月10日因信託，所有權移轉登記予相對人怡
14 和國際股份有限公司，依法對於抵押權不生影響。詎清償期
15 屆至（本票經聲請人於114年11月18日向相對人提示）後，
16 債務人未依約清償欠款，迄今尚欠本金65,400,000元及利
17 息，為此聲請拍賣抵押物，以資受償，並提出本票、分期買
18 賣契約書、抵押權設定契約書、他項權利證明書、土地及建
19 物登記第一類謄本等為證。

20 三、本件經合法通知相對人怡和國際股份有限公司、債務人三仁
21 建設有限公司，就上開債權額表示意見，然逾期迄今，相對
22 人及債務人均仍未以言詞或書面表示意見。

23 四、本院經核上開聲請人之聲請尚無不合，應予准許。

24 五、按稱最高限額抵押權者，謂債務人或第三人提供其不動產為
25 擔保，就債權人對債務人一定範圍內之不特定債權，在最高
26 限額內設定之抵押權。最高限額抵押權所擔保之債權，以由
27 一定法律關係所生之債權或基於票據所生之權利為限。民法
28 第881條之1第1項、第2項定有明文。而最高限額抵押權所擔
29 保之債權，其債務人、債權種類及範圍，均屬最高限額抵押
30 權之內容，依法應經登記，始生物權之效力，是判斷某筆債
31 權是否為最高限額抵押權效力所及時，即應依登記內容決

之，苟有未合，自不能認該筆債權為最高限額抵押權所擔保。本件聲請人雖另提出分期買賣契約書1紙作為債權證明文件，稱兩造所簽訂契約雖名為分期買賣契約書，惟實質內容為借貸契約，並據以為本件請求拍賣抵押物之擔保債權。惟拍賣抵押物事件係屬非訟事件，非訟法院僅得為形式審查，有關實體之爭執事項，應另提起訴訟以謀解決，要非非訟事件程序所得審究。是本件聲請設定之最高限額抵押權，其擔保債權種類及範圍既未包含「買賣價金」，上開債權尚難認係抵押權所擔保之債權，此部分併予敘明。

六、爰依非訟事件法第21條第2項、第24條第1項、民事訴訟法第78條、裁定如主文。

七、如不服本裁定，應於送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告費新臺幣1,500元。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 7 月 17 日

司法事務官 吳欣叡

附表：

編號	土地坐落					地目	面積			權利範圍	備考
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號		公頃	公畝	平方公尺		
001	屏東縣	麟洛鄉	麟愛		451		0	0	106.44	18分之1	信託委託人：三仁建設有限公司
002	屏東縣	麟洛鄉	麟愛		457-1		0	0	150.88	18分之1	信託委託人：三仁建設有限公司
003	屏東縣	麟洛鄉	麟愛		457		0	0	99.16	全部	信託委託人：三仁建設有限公司
004	屏東縣	麟洛鄉	麟愛		457-2		0	0	96.05	全部	信託委託人：三仁建設有限公司
005	屏東縣	麟洛鄉	麟愛		457-3		0	0	100.46	全部	信託委託人：三仁建設有限公司
006	屏東縣	麟洛鄉	麟愛		457-4		0	0	104.88	全部	信託委託

(續上頁)

01

										人：三仁建設有限公司
007	屏東縣	麟洛鄉	麟愛		457-5	0	0	109.23	全部	信託委託人：三仁建設有限公司
008	屏東縣	麟洛鄉	麟愛		457-6	0	0	128.59	全部	信託委託人：三仁建設有限公司

02

附表（建物）：					115年度司拍字第96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）		權利範圍	備考
					樓層面積	附屬建物主要建築材料及用途		
001	605	成功路43巷15號	麟愛段457-6地號	鋼筋混凝土造、三層樓房	一層63.50、二層63.51、三層63.51、屋頂突出物24.81，總面積215.33	陽台13.25	全部	信託委託人：三仁建設有限公司
002	606	成功路43巷17號	麟愛段457-5地號	鋼筋混凝土造、三層樓房	一層63.50、二層63.51、三層63.51、屋頂突出物24.81，總面積215.33	陽台13.25	全部	信託委託人：三仁建設有限公司
003	607	成功路43巷19號	麟愛段457-4地號	鋼筋混凝土造、三層樓房	一層55.96、二層56.38、三層56.38、屋頂突出物24.81，總面積193.53	陽台13.25	全部	信託委託人：三仁建設有限公司
004	608	成功路43巷21號	麟愛段457-3地號	鋼筋混凝土造、三層樓房	一層55.96、二層56.38、三層56.38、屋頂突出物24.81，總面積193.53	陽台13.25	全部	信託委託人：三仁建設有限公司
005	609	成功路43巷23號	麟愛段457-2地號	鋼筋混凝土造、三層樓房	一層47.31、二層47.12、三層47.12、屋頂突出物24.81，總面積166.36	陽台13.25	全部	信託委託人：三仁建設有限公司
006	610	成功路43巷25號	麟愛段457地號	鋼筋混凝土造、三層樓房	一層47.31、二層47.12、三層47.12、屋頂突出物24.81，總面積166.36	陽台13.25	全部	信託委託人：三仁建設有限公司