臺灣士林地方法院民事裁定

112年度司拍字第136號

聲　請　人　兆豐資產管理股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　林永堅

000000000000000000

000000000000000000

相　對　人　兆豐國際商業銀行股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　雷仲達

債　務　人　欣偉傑建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　曾勤

上列聲請人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。又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。前開規定於最高限額抵押權準用之。民法第873條、第867條及第881之17分別定有明文。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、聲請意旨略以：債務人為整合開發臺北市○○區○○段○○段00地號等16筆土地，委託伊於新臺幣(下同)4億元之範圍內墊付前開整合開發所需費用，債務人於民國103年4月22日與伊簽署協議書(下稱系爭協議書)，復分別於103年7月30日、105年10月14日簽署協議書第一次增補條款、增補協議

書，再於108年11月8日邀集債務人及連帶保證人曾勤等人簽署增補協議書㈡、於110年11月9日邀集債務人及連帶保證人曾勤等人簽署增補協議書㈢。依前開協議書及歷次增補協議書之約定，債務人於103年11月11日將附表所示之不動產(下稱系爭不動產)，設定最高限額抵押權4億8,000萬元予伊，以擔保債務人基於系爭協議書所生之債務(包括過去所負現在尚未清償)包括服務費、委任費、代為支付之稅規費及其他費用、延遲利息、票據、保證、墊款，擔保債權確定期日為133年10月29日，清償日期依照各個契約約定，經登記在案。而債務人於103年11月11日、107年9月13日將上開不動產所有權信託登記予相對人，依前開規定，其抵押權不因此而受影響。嗣債務人自112年2月起即未依約繳付服務報酬予聲請人，經多次發函催討仍未獲置理，聲請人並發函通知債務人自112年5月27日終止系爭協議書及歷次增補協議書義務之全部義務，債務人現尚積欠本金107,384,122元、遲延給付之服務報酬1,492,124元、違約金8,722元，為此聲請拍賣抵押物以資受償等語，並提出抵押權移轉變更契約書、他項權利證明書、聲請人催告函2件、存證信函2件、協議書、協議書第一次增補條款、增補協議書、增補協議書㈡、增補協議書㈢、土地登記謄本4份等件影本為證。

三、經查：

㈠本院依非訟事件法第74條規定，通知相對人及債務人於5 日內就本件抵押權所擔保之債權額陳述意見，相對人逾期未陳述。而債務人雖稱本件抵押權設定登記與信託登記為同一日，無法看出抵押權設定登記在前，不符合信託法第12條但書規定，不得聲請拍賣云云，然經本院函詢臺北市建成地政事務所，系爭不動產之抵押權設定登記與信託登記之歷程，依該所回函內容，系爭4筆土地，均係土地原所有權人先設定抵押權登記予聲請人，再信託登記予相對人，有臺北市建成地政事務所112年8月18日北市建地登字第1127010588號函在卷可參，因此，債務人抗辯本件聲請違反信託法第12條規

定，難認有據，不足為採。

㈡債務人另抗辯稱聲請人主張對其有107,384,122元、遲延給付之服務報酬1,492,124元、違約金8,722元債權等語，未提出債務人繳款明細、未說明實際墊付金額等，惟系爭協議書已約定聲請人於4億元範圍內協助墊付債務人收購臺北市○○區○○段○○段00地號等16筆土地之價款，而聲請人已匯款4億元至系爭協議書第3條第1項約定之「兆豐國際商業銀行受託不動產買賣價金信託專戶」，而債務人自105年10月起向聲請人陸續清償數額為292,615,878元，尚剩餘107,384,122元，亦有聲請人提出之新臺幣存摺類存款存款憑條副本聯、聲請人請款單內部簽呈、債務人函文、動撥還款紀錄表及聲請人於兆豐國際商業銀行之存款明細等影本為證。又聲請人主張依系爭協議書及歷次增補協議書之約定，債務人應每月給付聲請人服務報酬，然債務人自112年2月起未繳納服務報酬，經催討後仍未給付，112年2月起至112年5月26日積欠之服務報酬合計1,492,124元，並應給付違約金8,722元，業已提出債務人服務費預收款扣抵明細表、通知相對人繳納之電子郵件7件、聲請人收付款系統截圖畫面影本、債務人應納服務報酬計算式、違約金計算式等資料為證，雖債務人辯稱依聲請人自行提出系統截圖畫面，可看出債務人112年2月有繳款紀錄，與聲請人所述債務人自112年2月起積欠服務報酬之說詞相矛盾，可合理推知聲請人主張之全部交易全部債權數字顯然有錯，然聲請人說明債務人經催繳後，僅補繳111年12月及112年1月積欠之服務報酬、違約金，再者，由聲請人提出之系統截圖畫面，亦無債務人之後陸續每月遵期繳納服務報酬之紀錄，債務人亦無提出確有繳款之證明資料，況且，債務人對於本件抵押權所保債權之數額多寡有所爭執，縱使屬實，亦屬於實體上之爭執，非屬於非訟程序中所得審究之事項，債務人應就該實體上之爭執事項，逕依訴訟程序解決。本院審酌上開書證後，經核聲請人之聲請尚無不合，應予准許。

四、爰裁定如主文。

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。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　　10　　月　　6　　日

民事庭　司法事務官　陳怡如