

臺灣士林地方法院民事裁定

112年度司拍字第201號

聲 請 人 中租迪和股份有限公司

法定代理人 陳鳳龍

相 對 人 臺億建築經理股份有限公司

法定代理人 陳長琪

債 務 人 原真建設股份有限公司

法定代理人 許靜芳

債 務 人 立雋建設股份有限公司

法定代理人 郭煜顯

債 務 人 敦煌天地有限公司

法定代理人 黃永成

債 務 人 許壽顯

張浩德

上列聲請人聲請拍賣抵押物事件，本院裁定如下：

主 文

相對人所有如附表一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

01 設定抵押權後，得將不動產讓與他人。但其抵押權不因此而
02 受影響。前開規定於最高限額抵押權準用之。民法第873
03 條、第867條及第881之17分別定有明文。次按對信託財產不
04 得強制執行。但基於信託前存在於該財產之權利、因處理信
05 託事務所生之權利或其他法律另有規定者，不在此限，信託
06 法第12條第1項亦有明定。

07 二、聲請意旨略以：債務人原真建設股份有限公司(下稱原珍公
08 司)、立雋建設股份有限公司(下稱立雋公司)、張浩德、敦
09 煌天地有限公司(下稱敦煌公司)於民國(下同)111年7月19
10 日，以渠等所有如附表一所示之不動產，為擔保渠等及許壽
11 顯對伊所負現在(包括過去所負現在尚未清償)，及將來在本
12 抵押權設定契約書所定債權最高限額內所負之債務清償責
13 任，包括租金、買賣價金、貸款、手續費、票款、墊款、保
14 證債務、應收帳款業務之違約責任，設定新臺幣(下同)1
15 億3,920萬元之最高限額抵押權，擔保債權確定期日為141年
16 7月18日，清償日期依照各個契約約定，經111年7月25日登
17 記在案。而嗣原真公司、立雋公司、張浩德、敦煌公司將上
18 開不動產所有權信託移轉登記予相對人，依前開規定，伊之
19 抵押權不因此而受影響。債務人分別於附表二所示日期簽發
20 本票予伊，屆期為付款之提示，卻未獲付款，為此聲請拍賣
21 抵押物以資受償，並提出他項權利證明書、抵押權設定契約
22 書、其他約定事項、本票3紙、土地及建物登記謄本等件影
23 本為證。

24 三、經本院依非訟事件法第74條規定，通知相對人及債務人於5
25 日內就本件抵押權所擔保之債權額陳述意見，相對人及債務
26 人立雋公司、許壽顯、張浩德、敦煌公司逾期未陳述，有本
27 院通知函及送達證書在卷可稽。而原真公司雖具狀稱本件抵
28 押權設定有無效情事，聲請人現存之債權應該僅有本金1億7
29 00萬元，且本票之利息記載16%過高，聲請人並未提示本票
30 云云，惟聲請人業已提出他項權利證明書及登記謄本，證明
31 其有抵押權存在，自不容原真公司任意否認，而聲請人提出

之本票上均已載明免除作成拒絕證書，即毋庸提出已為付款提示之證據，至於對於實際債權數額及約定利息過高等爭執，尚非拍賣抵押物裁定之非訟程序所得審究，原真公司應另循訴訟途徑以謀解決。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1000元。

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 112 年 11 月 3 日
民事庭 司法事務官 陳怡如

附表一：

土地：									
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		平方公尺		
1	臺北市	內湖區	碧湖	三	253		20	全部	
2	臺北市	內湖區	碧湖	三	266		224	全部	

建物：									
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 合計	附屬建物 用途及面積			
1	62	臺北市○○區○ ○街00號	碧湖段三小段2 66地號	加強磚造 2層	第1層：82.96 第2層：82.96 合計：165.92		全部		

附表二：

編號	發票人	發票日	到期日	票面金額
1	立雋公司、 原真公司、 許壽顯	111年7月18日	112年5月28日	1億3,920萬元
2	敦煌公司	111年7月18日	112年5月28日	2,088萬元
3	張浩德	111年7月18日	112年5月28日	2,088萬元