

臺灣士林地方法院民事裁定

112年度司拍字第231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 立雋建設股份有限公司

法定代理人 郭煜顯

債 務 人 大翰不動產投資顧問有限公司

法定代理人 謝佩欣

債 務 人 京玉有限公司

法定代理人 陳秀玉

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。民法第873 條定

有明文。而上開規定，為民法物權編修正前設定之最高限額抵押權所準用，此觀諸民法物權編施行法第17條、民法第881條之17等規定自明。次按，不動產所有人設定抵押權後，將不動產讓與他人者，依民法第867條但書規定，其抵押權不因此而受影響，抵押權人得本於追及其物之效力實行抵押權（最高法院74年臺抗字第431號判例參照）。又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：債務人立雋建設股份有限公司、大翰不動產投資顧問有限公司及京玉有限公司於民國109年7月8日，以其所有如附表所示之不動產，為擔保對伊現在（包括過去所負現在尚未清償）及將來所負債務，包括貸款、保證債務、票據等請求權之清償責任，設定新臺幣（下同）8,400萬元之第一順位最高限額抵押權，擔保債權確定日期為139年7月5日，債務清償期依照各個債務契約所定清償日期，經登記在案。債務人於109年7月1日開立本票8,400萬元，約定112年5月23日給付票款，惟所欠票款屆期後經提示催討後仍未清償。而債務人於設定最高限額抵押權後之同日109年7月8日將上開不動產所有權信託移轉登記予相對人，依前開規定，其抵押權不因此而受影響，為此聲請拍賣抵押物以資受償等語。

三、經查聲請人上開主張，業據提出抵押權設定契約書、他項權利證明書、其他約定事項、本票影本、土地及建物登記謄本等件為證。又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日內就本件抵押權所擔保之債權額陳述意見而逾期未陳述，有本院通知函及送達證書在卷可稽。揆諸上揭法律規定，本院審酌上開書證後，經核雖同一日設定最高限額抵押權及信託登記，惟不動產謄本之設定義務人記載為債務人即信託委託人立雋建設股份有限公司、大翰不動產投資顧問有限公司及京玉有限公司，再由信託委託人信託登記予

01 相對人即受託人，足認本件最高限額抵押權為信託前即存在
02 於該財產之權利，聲請人之聲請尚無不合，應予准許。

03 四、爰裁定如主文。

04 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，
05 並繳納抗告費1,000 元。關係人如就聲請所依據之法律關係
06 有爭執者，得提起訴訟爭執之。

07 中 華 民 國 112 年 10 月 31 日

08 民事庭 司法事務官 藍鳳嘉