

臺灣士林地方法院民事裁定

113年度司拍字第382號

聲 請 人 台新國際商業銀行股份有限公司

法定代理人 林淑真

債 務 人 林吟蕙

相 對 人 英富開發有限公司

法定代理人 陳宏亦

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參仟元由相對人負擔。

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。不動產所有人於設定抵押權後，將不動產讓與他人，其抵押權不因此受影響，亦為同法第867條所明定。故抵押債權屆期未受清償時，抵押物縱已移轉第三人所有，債權人仍得追及行使抵押權。上開規定，依同法第881條之17第1項規定，於最高限額抵押權亦準用之。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：債務人林吟蕙分別於民國101年3月22日及105年7月29日，以其所有如附表所示之不動產，為擔保其對聲請人所負之借款等債務，設定新臺幣（下同）2,232萬元及480萬元之第一及第二順位最高限額抵押權，擔保債權

01 確定期日分別為131年3月21日及135年7月27，債務清償期依
02 照各個債務契約所定清償日期，經登記在案。債務人於101
03 年3月26日起陸續向聲請人借用1,440萬元、400萬元、1,750
04 萬元及106萬元，簽立房屋抵押借款借據暨約定書，如任何
05 一宗債務不依約清償本金時，經催告即喪失期限之利益，應
06 即全部償還。詎債務人逾期未清償，積欠本金18,834,262元
07 及其利息、違約金，依上開約定，本件借款應視為全部到
08 期，為此聲請拍賣抵押物以資受償等語。債務人雖將附表所
09 示不動產信託登記予相對人，惟不影響抵押權之行使，為此
10 聲請拍賣抵押物等語。

11 三、經查聲請人上開主張，業據其提出抵押權設定契約書、他項
12 權利證明書、土地及建物登記謄本、房屋抵押借款借據暨約
13 定書及催告存證信函等件為證。上開不動產之債務人為信託
14 委託人，將上開不動產所有權信託移轉登記予相對人，而本
15 件抵押權設立在先，屬信託前存在於該財產之權利，依前揭
16 規定，其抵押權不因此而受影響。經本院通知相對人及債務
17 人就本件陳述意見均未陳述，本院審酌上開書證後，核聲請
18 人之聲請尚無不合，應予准許。

19 四、爰裁定如主文。

20 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，
21 並繳納抗告費1,500元。關係人如就聲請所依據之法律關係
22 有爭執者，得提起訴訟爭執之。

23 中 華 民 國 114 年 2 月 21 日

24 民事庭 司法事務官 藍鳳嘉