

臺灣士林地方法院民事裁定

113年度司拍字第335號

聲 請 人 英富開發有限公司

法定代理人 陳宏亦

代 理 人 楊志宏

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：債務人於民國113年6月27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）2,800萬元之第三順位最高限額抵押權，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113年6月24日向聲請人借用1,400萬元簽立

01 借款契約書，約定自匯款日（113年6月28日）起算三個月為  
02 借款期間。詎債務人借款後逾期未還1,790,758元，債務人  
03 雖將附表所示不動產信託登記予相對人，惟不影響抵押權之  
04 行使，為此聲請拍賣抵押物等語。

05 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  
06 權利證明書、土地及建物登記謄本、借款契約書等件為證。  
07 上開不動產之債務人為信託委託人，將上開不動產所有權信  
08 託移轉登記予相對人，而本件抵押權設立在先，屬信託前存  
09 在於該財產之權利，依前揭規定，其抵押權不因此而受影  
10 響。經本院通知債務人就本件陳述意見均未陳述，本院審酌  
11 上開書證後，核聲請人之聲請尚無不合，應予准許。

12 四、爰裁定如主文。

13 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，  
14 並繳納抗告費1,500 元。關係人如就聲請所依據之法律關係  
15 有爭執者，得提起訴訟爭執之。

16 中 華 民 國 114 年 2 月 4 日  
17 民事庭 司法事務官 藍鳳嘉