臺灣臺中地方法院民事裁定

110年度司拍字第217號

聲　請　人　安泰商業銀行股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　丁予康

代　理　人　李祥維

相　對　人　安泰商業銀行股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　丁予康

相　對　人

兼　債務人　台灣土地開發股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　邱于芸

000000000000000000

上列當事人間聲請拍賣抵押物事件，本院裁定如下：

主　　文

相對人安泰商業銀行股份有限公司所有如附表所示之不動產准予拍賣。

相對人台灣土地開發股份有限公司所有如附件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。前開規定於最高限額抵押權準用之。民法第873條、第881之17條定有明文。又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。

二、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。又債務人將設定抵押之不動產信託登記予相對人，其上設定之抵押權不因此而受影響。抵押權設定後，抵押不動產經信託登記予抵押權人時，抵押權人固為登記之所有權人，但該等不動產實質上乃為與其自有財產為分離之獨立財產，抵押權人非實際所有權人，其抵押權亦不因混同而消滅，故抵押不動產之抵押權人與信託登記所有權人雖均為同一人，然其以抵押權人之身分行使抵押權，而以自己為受託登記所有權人即相對人向法院聲請拍賣抵押物，即聲請強制執行，應認具備有形式上對立之當事人（臺灣高等法院106年度非抗字第71號裁定、臺灣高等法院暨所屬法院99年法律座談會民事類提案第39號研討結果參照）。

三、聲請人聲請意旨略以：債務人台灣土地開發股份有限公司（下稱台開公司）於民國（下同）109年2月7日以其所有如附表所示之不動產，設定新臺幣（下同）67,200,000元之最高限額抵押權；於109年2月3日將其所有如附件附表所示之不動產（共376筆土地），設定1,500,000,000元之最高限額抵押權，為擔保其對聲請人現在（包括過去所負現在尚未清償）及將來所負，在抵押權設定契約書所定債權最高限額內之借款、票據、墊款、保證、及其他一切債務及其利息、遲延利息、違約金等債務，經登記在案。又台開公司於109年1月31日邀同邱復生為連帶保證人，與聲請人簽訂銀行往來總約定書及額度書，借款額度分別為1,500,000,000元及300,000,000元，約定分期攤還本息，如未依約履行，全部債務視為到期。嗣台開公司於109年2月7日即將如附表所示之不動產信託登記予安泰商業銀行股份有限公司，抵押權不受影響，惟台開公司自110年6月4日起未按期清償，依約應清償全部積欠債務即本金1,547,220,000元暨其利息、違約金，為此聲請拍賣抵押物以資受償等語。

四、經查，聲請人主張之上開事實，業據其提出抵押權設定契約

書及其他約定事項、他項權利證明書、銀行往來總約定書、額度書、動撥申請書、動撥條件變更申請書、不動產登記簿謄本等影本資料為證，經核尚無不合。相對人雖陳稱兩造於借貸時並未明確約定由何筆不動產擔保多少之債權額等情，惟拍賣抵押物屬非訟事件，法院所為准許與否之裁定，無確定實體法上之法律關係存否之性質，只須其抵押權已經依法登記且債權已屆清償期而未受清償，法院即應為准許拍賣之裁定。是相對人所陳上情縱使屬實，亦係實體上之爭執，應由相對人另行提起訴訟，以資解決，本件非訟程序不得加以審究，仍應為許可拍賣抵押物之裁定。

五、依非訟事件法第21條第2項、第24條第1項、民事訴訟法第78條，裁定如主文。

六、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。

七、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。關係人如主張擔保物權之設定係遭偽造或變造者，於本裁定送達後20日內，得對擔保物權人向本院另行提起確認之訴。如已提起確認之訴者，得依非訟事件法第74之1條第2項準用同法第195條規定聲請法院停止執行。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　9　　月　　30　　日

簡易庭司法事務官 賴義璋

附表：

編號	土地				坐落	面積	權利範圍
	市	鄉鎮市區	段	小段	地號	平方公尺	
1	臺中	西屯區	福安		811-2	4,541.00	100000分之5544

編號	建號	基地坐落	建築式樣主要材料及房屋層數	建物面積（平方公尺）		權利範圍
		門牌號碼		樓層面積合計	附屬建物主要建築材料及用途	
1	4861	臺中市○○區○○段00000地號 臺中市西屯區工業區一路10號	商業用、鋼筋混凝土造、014層	一層：267.42 地下一層：671.81 合計：939.23		全部
2	4862	臺中市○○區○○	商業用、鋼筋混	一層：143.70		全部

（續上頁）

		段00000地號 臺中市西屯區工業區一路8號	凝土造、014層	地下一層：306.41 合計：450.11		
3	4866	臺中市○○區○○段00000地號 臺中市西屯區工業區一路10號2樓	商業用、鋼筋混凝土造、014層	二層：291.21 合計：291.21		全部

備註：

⑴編號1建物之共有部分：福安段5061建號，面積14,524.78平方公尺，權利範圍100000分之2850；福安段5062建號，面積189.4平方公尺，權利範圍10000分之4857。

⑵編號2建物之共有部分：福安段5061建號，面積14,524.78平方公尺，權利範圍100000分之2903；福安段5062建號，面積189.4平方公尺，權利範圍10000分之2328。

⑶編號3建物之共有部分：福安段5061建號，面積14,524.78平方公尺，權利範圍100000分之1050；福安段5063建號，面積164.92平方公尺，權利範圍10000分之2552。

⑷編號1土地及編號1、2、3建物均為信託財產。委託人：台灣土地開發股份有限公司。