

臺灣臺中地方法院民事裁定

114年度司拍字第446號

聲請人 中租迪和股份有限公司

法定代理人 陳鳳龍

代理人 陳怡安

相對人 李紳淮

債務人 鄭桂菊即夢想家五十七號音樂工作室

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。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。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，復有明確規定。

二、本件聲請意旨略以：債務人鄭桂菊即夢想家五十七號音樂工作室以其所有如附表所示之不動產，為擔保聲請人對於債務人之債權，經設定登記如下之抵押權：

(一) 登記日期：民國(下同)113年7月23日。

(二) 權利種類：最高限額抵押權。

(三) 擔保債權總金額：新臺幣(下同)1,200,000元。

(四) 擔保債權確定期日：143年7月21日。

01 (五) 擔保債權種類及範圍：擔保債務人對權利人現在（包  
02 含過去所負現在尚未清償）及將來在本抵押權設定契  
03 約書所定債權最高限額內所負之債務，包括租金、買  
04 賣價金、貸款、手續費、票款、墊款、保證債務、應  
05 收帳款業務之違約責任。

06 (六) 清償日期：依照各個債務契約約定。

07 (七) 利息(率)：依照各個債務契約約定。

08 (八) 遲延利息(率)：依照各個債務契約約定。

09 (九) 違約金：依照各個債務契約約定。

10 (十) 其他擔保範圍約定：1. 取得執行名義之費用。2. 保全  
11 抵押物之費用。3. 因侵權行為或債務不履行而發生之  
12 損害賠償。4. 權利人墊付抵押物之保險費及其按依法  
13 定利率計算之利息。5. 律師費。

14 (十一) 債務人及債務額比例：鄭桂菊、夢想家五十七號工  
15 作室，負責人：鄭桂菊，債務額比例：全部。

16 嗣債務人鄭桂菊即夢想家五十七號音樂工作室於113年7月26  
17 日向聲請人借款1,000,000元，約定有利息、遲延利息及違  
18 約金，清償日期為115年7月26日，應按月繳納本息，如一次  
19 未履行，即喪失期限利益。詎債務人自114年4月26日即未繳  
20 納本息，應視同全部到期，計尚欠本金698,916元及利息、  
21 遲延利息、違約金等。而債務人鄭桂菊已於114年4月8日將  
22 如附表所示不動產因信託移轉登記與相對人李紳淮，其抵押  
23 權不因此而受影響，為此聲請拍賣抵押物以資受償。

24 三、經查，聲請人主張之上開事實，業據提出他項權利證明書、  
25 抵押權設定契約書、土地暨建物登記謄本、借貸契約書等影  
26 本為證，經核尚無不合，且已據本院發函通知相對人、債務  
27 人於收受該通知後7日內，就本件最高限額抵押權所擔保之  
28 債權額陳述意見，惟相對人、債務人於收受該通知後，逾期  
29 迄今仍未陳述意見，依首揭規定，本件聲請，應予准許。

30 四、依非訟事件法第21條第2項、第23條、民事訴訟法第85條第2  
31 項裁定如主文。

01 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，  
02 並繳納抗告費1,500元。

03 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  
04 執之。

05 中 華 民 國 114 年 11 月 7 日  
06 簡易庭司法事務官 陳汎樺

07 附表：

08

編 號	地 坐 落					面 積	權 利
	市	鄉鎮市區	段	小段	地 號	平方公尺	範 圍
1	臺中	大里區	武德		587	1845.51	10000分之150

09

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	880	臺中市○里區○ ○段000地號	集合住宅 鋼筋混凝土造 9層	一層：38.85 二層：54.05 騎樓：17.50 合計：110.40	陽台：4.25	全部
		臺中市○里區○ ○街0段00巷00號				

共同使用部分：  
武德段797建號，面積：2766.25平方公尺，權利範圍：10000分之91