

臺灣臺中地方法院民事裁定

114年度司拍字第43號

聲 請 人 英富開發有限公司

法定代理人 楊志宏

相 對 人 英富開發有限公司

法定代理人 楊志宏

債 務 人 池俊龍

債 務 人 池逸樺

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。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

01 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
02 向法院聲請拍賣抵押物，即聲請強制執行，應認具備有形式
03 上對立之當事人（臺灣高等法院106年度非抗字第71號裁
04 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
05 39號研討結果參照）。

06 三、本件聲請意旨略以：

07 (一)債務人池俊龍、池逸樺以其所有如附表所示之不動產，為其
08 對聲請人所負債務之擔保，設定新臺幣（下同）4,000,000
09 元之最高限額抵押權，債務清償期依照各個債務契約所定清
10 償日期，經登記在案。

11 (二)嗣債務人池俊龍、池逸樺於民國113年10月14日向聲請人借
12 款2,000,000元，約定清償日為114年1月15日，按月平均攤
13 還本息。如未按期攤還本息時，借款人即喪失期限之利益，
14 應立即全部償還。詎債務人屆清償日期仍未清償，尚欠本金
15 共2,000,000元及利息、違約金。又債務人雖已將其所有如
16 附表所示之不動產信託登記予相對人英富開發有限公司，惟
17 依前開說明，聲請人之抵押權不因之而受影響，且因聲請人
18 之抵押權係在信託登記前即已設定，亦不受信託財產不得強
19 制執行之限制，為此聲請拍賣抵押物以資受償，並提出他項
20 權利證明書、抵押權設定契約書、土地暨建物登記謄本、借
21 款契約書、永豐商業銀行交易憑證、發票人永豐商業銀行市
22 政分行面額新臺幣壹佰伍拾萬元支票等影本為證。

23 四、聲請人上開聲請，經核尚無不合；且已據本院發函通知相對
24 人及債務人於收受該通知後7日內，就本件最高限額抵押權
25 所擔保之債權額陳述意見，惟相對人及債務人於收受該通知
26 後，逾期迄今仍未陳述意見，依上開規定，本件聲請，應予
27 准許。

28 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
29 條，裁定如主文。

30 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，
31 並繳納抗告費1,500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

中 華 民 國 114 年 3 月 21 日
簡易庭司法事務官 林柔均

附表：

編號	土地坐落					面積	權利
	市	鄉鎮市區	段	小段	地號	平方公尺	範圍
1	臺中	豐原區	新綠山		381	88.14	6分之1
2	臺中	豐原區	新綠山		381-4	52.15	全部
3	臺中	豐原區	新綠山		383	7.04	600分之1
4	臺中	豐原區	新綠山		384	72.71	600分之1

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
		門牌號碼		樓層面積 合計	附屬建物主要 建築材料及用途	
1	527	臺中市○○區○○段00000地號 臺中市○○區○○路00巷000○○號	004層鋼筋混凝土 造、住宅、停車空間	一層38.70 二層39.34 三層39.34 四層39.34 合計156.72	陽台14.30	全部