臺灣臺南地方法院民事裁定

115年度司拍字第329號

聲　請　人　中租迪和股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　陳鳳龍

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

相　對　人　謝耀德

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

債　務　人　謝幸娟即竑旭企業社（獨資）

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

債　務　人　圃圃豐科技農業股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

兼　上一人

法定代理人　蘇建誌

000000000000000000

上列當事人間聲請拍賣抵押物事件，本院裁定如下：

主　　文

相對人所有如附表所示之不動產，准予拍賣。

程序費用新臺幣肆仟伍佰元由相對人負擔。

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，民法第873條定有明

文。此規定，依民法第881條之17規定，於最高限額抵押權準用之；次按，不動產所有人設定抵押權後，得將不動產讓與他人，但其抵押權不因此而受影響，民法第867條亦規定甚明；末按，信託法第12條第1項雖規定對信託財產不得強制執行，惟同項但書規定「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」，同條第2項復規定「違反前項規定者，委託人、受益人或受託人得於強制執行程序終結前，向執行法院對債權人提起異議之訴」，同法第35條第1項亦規定受託人於一定情形下，得於信託財產設定權利，可見信託財產非絕對不得受強制執行，而受託人以信託財產設定抵押權者，亦非當然無效。故受託人如以信託財產設定抵押權，並經依法登記者，債權人於債權屆期而未受清償時，即得聲請法院拍賣抵押物。至於該抵押權之設定有無瑕疵，債權人能否為強制執行，應由委託人、受益人或受託人於強制執行程序終結前，提起異議之訴以資解決，法院不得因該抵押物業經為信託登記，即依信託法第12條第1項規定裁定駁回債權人之聲請（最高法院89年度台抗字第555號民事裁定要旨參照）。

二、本件聲請意旨略以：

㈠相對人謝耀德於民國115年1月15日以其所有如附表所示之不動產，為擔保對聲請人現在〈包括過去所負現在尚未清償〉及將來在本抵押權設定契約書所定債權最高限額內所負之債務，包括租金、買賣價金、貸款、手續費、票款、墊款、保證債務、應收帳款業務之違約責任，設定新臺幣（下同）10,800,000元之最高限額抵押權，擔保債權確定期日為民國144年12月30日，債務清償期依照各個債務契約所定清償日期，經登記在案。

㈡嗣債務人謝幸娟即竑旭企業社於114年6月18日邀同債務人圃圃豐科技農業股份有限公司、蘇建誌為連帶保證人，與聲請人簽訂買賣契約書，並由前開三人於同日共同簽發票面金額為10,710,000元、到期日為114年12月5日之本票1紙，並以

相對人謝耀德所有如附表所示之不動產設定抵押權為擔保，經登記在案。詎上開契約於114年10月發生違約，尚欠本金9,770,000元及其利息，經聲請人於114年12月5日向債務人提示前開本票請求履行債務但未獲置理，為此聲請拍賣抵押物，以資受償，並提出買賣契約書、本票、他項權利證明書、抵押權設定契約書等影本各1件，土地登記謄本9件及建物登記謄本3件等為證。

三、聲請人上開聲請，經核尚無不合；且已據本院發函通知債務人謝幸娟即竑旭企業社、圃圃豐科技農業股份有限公司、蘇建誌及相對人謝耀德於收受該通知後10日內，就本件最高限額抵押權所擔保之債權額陳述意見，該通知業已合法送達債務人謝幸娟即竑旭企業社、圃圃豐科技農業股份有限公司、蘇建誌及相對人謝耀德，惟債務人謝幸娟即竑旭企業社、圃圃豐科技農業股份有限公司、蘇建誌及相對人謝耀德逾期迄今仍未陳述意見，有送達證書附卷可稽；而因抵押權人聲請法院准許拍賣抵押物之裁定屬非訟事件，採形式審查，本件聲請人就其已依法登記之抵押權，既已提出形式外觀完備之債權證明文件，證明抵押債權存在且其清償期業已屆至，其拍賣抵押物之法定要件即無欠缺。是以，附表所示不動產固為信託財產，且本件抵押權係由前開信託財產之受託人即相對人謝耀德設定，惟經本院職權調閱附表所示不動產之信託登記契約書及抵押權設定登記書等件後，堪知本件信託財產之管理或處分方法係由受託人即相對人謝耀德依約管理信託所有權，惟處分不動產須經委託人即債務人蘇建誌同意等。再審酌信託財產委託人即債務人蘇建誌業於114年12月31日於附表所示不動產土地、建築改良物抵押權設定契約書上用印，觀其欄位另經加註「即委託人」之字樣，足認受託人即相對人謝耀德設定本件抵押權確係經委託人即債務人蘇建誌同意，且應為因處理信託事務所生之權利，揆諸首揭說明，聲請人就本件債務已屆清償乙事，復再提出催告之存證信函及中華郵政掛號郵件收件回執等影本，同時陳明於上開本票

之到期日即114年12月5日已向債務人提示本票然未獲清償，自堪認本件抵押權所擔保之債權清償期已屆至，本件聲請即應予准許。

四、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。

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，並繳納抗告費新臺幣1,500元。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。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　31　　日

司法事務官　項仁玉

附記：

一、聲請人、相對人如於事後遞狀均請註明案號、股別。

★二、聲請人應於收受本裁定後15日內，提出『相對人其他可供送達之地址』；如相對人係法人，則應提出法人最新登記資料（例如公司設立變更登記事項表）及法定代理人最新現戶戶籍謄本正本（戶長變更及全戶動態記事欄、個人記事欄請勿省略），以核對是否合法送達。（否則無法核發確定證明書）

三、案件一經確定，本院依職權逕行核發確定証明書，聲請人勿庸另行聲請。

四、拍賣抵押物係不經言詞辯論，亦不訊問相對人，相對人對於聲請人之請求未必詳悉，是聲請人、相對人獲本院之裁定後，請詳細閱讀裁定內容，若發現有錯誤，請於確定前向本院聲請裁定更正錯誤。

附表：　　115年度司拍字第000329號

編號	土地坐落				面積	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	地號	平方公尺	
001	臺南市	玉井區	沙子田	372-2	1609.00	全部
002	臺南市	玉井區	沙子田	375	2328.00	全部
003	臺南市	玉井區	沙子田	377	3084.00	全部
004	臺南市	玉井區	沙子田	377-1	354.00	全部
005	臺南市	玉井區	沙子田	378-1	691.00	全部
006	臺南市	玉井區	沙子田	378-2	70.00	全部
007	臺南市	玉井區	沙坑	81	2629.69	全部
008	臺南市	玉井區	沙坑	81-1	8412.22	全部

009	臺南市	玉井區	沙坑	81-2	4524.91	全部

附表（建物）：								
					115年度司拍字第000329號			
編號	建號	建物門牌	基地坐落	建築式樣主要建築材料及房屋層數	建物面積			權利範圍
					一層	合計	面積單位	
001	68	臺南市○○區○○00○0號	臺南市○○區○○○段00000○000○000○00000地號	1層、鋼鐵造有牆、菇類栽培場	165 9.83	165 9.83	平方公尺	全部

附表（建物）：										
					115年度司拍字第000329號					
編號	建號	建物門牌	基地坐落	建築式樣主要建築材料及房屋層數	建物面積					權利範圍
					一層	二層	三層	合計	面積單位	
002	76	臺南市○○區○○00○0號	臺南市○○區○○○段00000○00000○000○000○00000地號，沙坑段81地號	3層、鋼骨構造有牆、菇類栽培場	281 5.65	278 7.88	133 9.44	694 2.97	平方公尺	全部

附表（建物）：								115年度司拍字第000329號
編號	建號	建物門牌	基地坐落	建築式樣主要建築材料及房屋層數	建物面積			權利範圍
					一層	合計	面積單位	
003	26	臺南市○○區○○00○00號	臺南市○○區○○段0000地號	1層、鋼骨構造〈有牆〉、農業設施-農業資材室	112.00	112.00	平方公尺	全部