# 臺灣臺南地方法院民事裁定

115年度司拍字第369號

聲　請　人　新鑫股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　闕源龍

代　理　人　黃凱靖

相　對　人　僑馥建築經理股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　林中文

000000000000000000

債　務　人　三龍開發建設有限公司

000000000000000000

000000000000000000

兼

法定代理人　杜正三

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

債　務　人　三鑫龍開發建設有限公司

000000000000000000

000000000000000000

兼

法定代理人　林依靜

000000000000000000

000000000000000000

債　務　人　杜世禎

000000000000000000

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。

程序費用新臺幣柒仟伍佰元由相對人負擔。

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：

㈠債務人三龍開發建設有限公司以其所有如附表所示之不動產，為擔保其與三鑫龍開發建設有限公司、杜世禎、杜正三、林依靜對聲請人現在（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最高限額內所負之債務，包括借款、分期付款買賣、附條件買賣、租賃、保證、墊款、票據、以債務人為買方或賣方之應收帳款及信託受益權轉讓等相關契約所負之債務及其所衍生之所有費用，設定新臺幣（下同）969,600,000元之最高限額抵押權，擔保債權確定期日為民國144年12月15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嗣債務人三龍開發建設有限公司、相對人僑馥建築經理股份有限公司邀同債務人三鑫龍開發建設有限公司、杜世禎、杜正三、林依靜為連帶保證人，於114年12月16日與聲請人共同簽訂信託契約書暨受益權轉讓契約書，約定由債務人三龍開發建設有限公司將附表所示不動產信託予相對人僑馥建築經理股份有限公司，再由聲請人於支付受益權轉讓價金290,000,000元至三方約定之信託專戶之同時，信託契約之受益權即轉讓聲請人，該契約存續期間為自簽約日起算36個月，債務人三龍開發建設有限公司於信

託期間內應按期給付投資孳息，如未按期給付，聲請人得請求債務人三龍開發建設有限公司提前清償回贖受益權轉讓價金及其投資孳息與違約金，並由債務人三龍開發建設有限公司、三鑫龍開發建設有限公司、杜世禎、杜正三、林依靜114年12月10日共同簽發票面金額348,000,000元，到期日為115年7月9日之本票乙紙，詎債務人三龍開發建設有限公司自115年7月9日起未依約繳款，尚欠本金334,950,000元及利息。又債務人三龍開發建設有限公司於114年12月23日將附表所示之不動產信託登記予相對人僑馥建築經理股份有限公司，惟依前開說明，聲請人之抵押權不因之而受影響，且因聲請人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制執行之限制，為此聲請拍賣抵押物以資受償，並提出抵押權設定契約書、其他約定事項、他項權利證明書、本票、信託契約書暨信託受益轉讓契約書等影本各1件、不動產登記謄本各1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相對人及債務人於收受該通知後10日內，就本件最高限額抵押權所擔保之債權額陳述意見，債務人三龍開發建設有限公司、三鑫龍開發建設有限公司雖於115年10月13日具狀雖稱本件擔保債權額尚有爭執，將另行提起確認本票債權不存在之訴等語。惟拍賣抵押物事件為非訟事件，採形式審查，債務人爭執擔保債權數額，係屬實體爭執，非訟法院無從審酌，債務人自應另循訴訟途徑以謀解決。是本件聲請於法尚無不合，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　　10　　月　　29　　日

司法事務官　黃鳳珠

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369號

| 編號 | 土地坐落 | | | | 面積（平方公尺） | 權利範圍 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 縣市 | 鄉鎮市區 | 段 | 地號 | | |
| 001 | 臺南市 | 新市區 | 大社 | 2293-1 | 69.00 | 7分之2 |
| 002 | 臺南市 | 新市區 | 大社 | 2293-2 | 265.00 | 全部 |
| 003 | 臺南市 | 新市區 | 大社 | 2293-3 | 133.00 | 全部 |
| 004 | 臺南市 | 新市區 | 大社 | 2293-6 | 265.00 | 全部 |
| 005 | 臺南市 | 新市區 | 大社 | 2293-7 | 265.00 | 全部 |
| 006 | 臺南市 | 新市區 | 大社 | 2293-9 | 63.00 | 全部 |
| 007 | 臺南市 | 新市區 | 大社 | 2294 | 1080.00 | 全部 |
| 008 | 臺南市 | 新市區 | 大社 | 2329 | 2910.00 | 全部 |
| 009 | 臺南市 | 新市區 | 大社 | 2329-1 | 97.00 | 全部 |
| 所有權人：僑馥建築經理股份有限公司。均為信託財產（委託人：三龍開發建設有限公司） | | | | | | |