臺灣臺北地方法院民事裁定

109年度司拍字第133號

聲　請　人　京城銀國際租賃股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　劉建志

000000000000000000

000000000000000000

相　對　人　明暘開發資產管理股份有限公司

000000000000000000

法定代理人

即清算人　　歐大塭

相　對　人　王仙蘭

000000000000000000

李盛震

居新北市○○區○○路0段000○0號00樓

鄭滿月

送達址：新北市○○區○○路00巷00號0樓

施素娥

陳景芳

李志明

練立威

羅春梅

關　係　人　瑋珈開發建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　郭國俊

關　係　人　采悅工程有限公司

000000000000000000

法定代理人　歐文正

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5,000元由相對人連帶負擔。

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；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873 條、第867 條分別定有明文。上開規定，依同法第881 條之17，於最高限額抵押權準用之。故抵押債權屆期未受清償時，抵押物縱已移轉第三人所有，債權人仍得追及行使抵押權。次按聲請拍賣抵押物係屬非訟事件，於最高限額抵押，法院祇須就抵押權人提出之文件為形式上審查，如認其抵押權已依法登記，並有抵押權登記擔保範圍之債權存在，且債權已屆清償期而未受清償，即應為准許拍賣抵押物之裁定；至於法院所為准許與否之裁定，無確定實體法上法律關係存否之效力，債務人或抵押人對抵押債權及抵押權之存否如有爭執，應另循訴訟途徑以謀解決（最高法院94年度臺抗字第631 號、94年度臺抗字第270 號裁定意旨參照）。

二、本件聲請意旨略以：相對人明暘開發資產管理股份有限公司（下稱明暘公司）為擔保其與關係人瑋珈開發建設股份有限公司（下稱瑋珈公司）、采悅工程有限公司（下稱采悅公司）等對聲請人所負債務之清償，於民國108 年7 月30日，以其所有如附表所示之不動產，設定擔保債權總金額新臺幣（下同）120,000,000 元之最高限額抵押權，擔保債權確定日期138 年7 月25日，債務清償期依照各個債務契約所定清償日期，並經登記。又聲請人執有瑋珈公司於107年9月10日簽發，內載金額105,000,000 元，到期日108年9月20日之本票，詎屆期經提示未獲付款，聲請人另執有明暘公司、瑋珈公司、采悅公司於108年8月2日共同簽發，內載金額30,000,000 元，到期日108年9月20日之本票，詎屆期經提

示僅支付其中部分外，其餘19,000,000 元未獲付款，上開票據債務共計118,636,482元未獲清償，為此聲請對相對人所有如附表所示不動產准予拍賣，以資受償等語。

三、經查，聲請人上開主張，業據提出抵押權設定契約書影本、他項權利證明書影本、土地及建物登記謄本、本票影本等件為證。且明暘公司將其所有新北市○○區○○段000 地號土地（持分2597/10000）及同段5712、5713、5722、5739、5740、5741、5747、5750、5752、5755建號建物設定最高限額抵押權與聲請人。嗣明暘公司分別將5712、5713、5722、5739、5740、5750、5752、5755建號建物及其基地持分出賣與相對人王仙蘭、李盛震、鄭滿月、施素娥、陳景芳、李志明、練立威、羅春梅。明暘公司雖於設定抵押權後，將部分土地及其上建物讓與相對人王仙蘭、李盛震、鄭滿月、施素娥、陳景芳、李志明、練立威、羅春梅，不影響其抵押權。經核聲請人上開主張及從形式上審查其所提文件，聲請人所聲請本件拍賣抵押物之範圍係於抵押權範圍內，且相對人之債權存在並已屆清償期而未受清償，是聲請人聲請拍賣如附表所示之抵押物，洵屬有據。

四、經本院通知相對人及關係人就抵押權所擔保之債權額陳述意見，相對人施素娥、李盛震、陳景芳、練立威具狀陳稱略以，系爭拍賣抵押物係伊等與建商合建分得之房地，伊等與聲請人不認識亦無任何借貸關係，純屬無辜受害者，又伊等以建築用地與明暘公司合作興建大樓，並以信託方式信託與僑馥建築經理股份有限公司（下稱僑馥公司），詎明暘公司等在伊等不知情下將系爭拍賣抵押物設定抵押權與聲請人等，致伊等雖擁有產權，但因有高額抵押權而與無產權同，伊等實無力支付確認抵押債權之裁判費，請停止拍賣，並待刑事偵查終結後再決等語；相對人王仙蘭、鄭滿月、羅春梅、陳景芳具狀陳稱略以，系爭拍賣抵押物係伊等以建築用地與明暘公司合作興建大樓，並以信託方式信託與僑馥公司，詎僑馥公司與明暘公司勾結，將系爭拍賣物先移轉登記

於明暘公司名下，明暘公司再將系爭拍賣抵押物設定抵押權與聲請人後再登記與伊等，致伊等無端背負鉅額債務，伊等已向新北地檢署提起刑事告訴，又伊等實無力支付鉅額之裁判費，再者系爭拍賣土地不足之持分係在僑馥公司名下，非明暘公司所有，依信託法第12條規定為不得強制執行，且依公寓大廈管理條例第4條第2項規定為不得移轉等語；相對人李志明具狀陳稱略以，本件抵押權之設定為郭國俊之犯罪行為現由臺北地檢署偵查中，再者本件最高限額抵押權之建物所屬基地範圍有一部分未設定抵押權，依民法799 條第5項、公寓大廈管理條例第4 條第2 項規定，法院不應准許本件聲請人之聲請等語；相對人明暘公司、關係人瑋珈公司具狀陳述略以，依聲請人109年4月14日補正狀之附表所載之相對人李盛震、施素娥、李志明、練立威等之抵押權之權利範圍與謄本所載有不足額之情，且聲請人所陳稱之積欠借款金額有誤等語；關係人采悅公司具狀陳述略以，伊非本件本件債務人，有聲請人出具之承諾書可證等語。

五、經查：

㈠本件為拍賣抵押物事件，係屬非訟事件，法院僅能為形式審查，縱相對人及關係人所稱無債權存在或債權額不實等情實在，屬實體事項之爭執，應另行提起訴訟，以謀求解決，非本件非訟程序所得審究。

㈡按公寓大廈管理條例第4條第2項及民法第799 條第5 項固就區分所有建物之專有部分與其所屬基地權利之移轉或設定負擔有所限制，惟此僅涉及強制執行程序中，執行法院應如何執行之問題，此觀辦理強制執行事件應行注意事項第40點第7 項業已規定「建築物及其基地同屬債務人所有者，宜將建築物及其基地併予查封、拍賣；其有公寓大廈管理條例第4條第2 項情形者，應將其建築物及其基地併予查封、拍賣，不得分別拍定。」即明，故執行法院應將區分所有建物及其基地併予查封、拍賣，而抵押權人聲請法院裁定拍賣抵押物，僅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抵押物之裁定，尚未涉及該抵押物之移轉（臺灣高等法院106年度非抗字第181號裁定參照）。是相對人主張系爭抵押權之設定違反民法第799 條第5 項及公寓大廈管理條例第4 條第2 項等規定而無效，亦不符拍賣抵押物之形式要件云云，要無可採。

㈢相對人主張系爭拍賣土地不足之持分係在僑馥公司名下，非明暘公司所有，依信託法第12條規定為不得強制執行，且依聲請人附表所載之部分相對人之抵押權之權利範圍與謄本所載有不足額云云，惟查，本件抵押權設定契約書記載658地號土地之抵押權設定範圍為2597/10000，且查658地號土地登記謄本土地所有權部之權利範圍記載，登記原因：買賣，所有權人：明暘公司1236/10000、李志明193/10000、李盛震186/10000、施素娥243/10000、陳景芳205/10000、練立威243/10000、鄭滿月615/10000、王仙蘭422/10000、羅春梅699/10000（註：相對人等之權利範圍合計：4042/10000）；土地他項權利部亦記載，權利種類：最高限額抵押權，權利人：京城銀國際租賃股份有限公司，設定權利範圍：2597/10000，共同擔保建號：惠國段00000-000、00000-0000、0000-000、00000-000、00000-000、00000-000、00000-000、00000-000、00000-000、00000-000等情，可見聲請人所聲請之抵押權權利範圍2597/10000係在本件相對人明暘公司、李志明、李盛震、施素娥、陳景芳、練立威、鄭滿月、王仙蘭、羅春梅所有之權利範圍（4042/10000）內，並無逾越抵押權登記範圍，況本件不動產登記謄本未臚列記載各戶房屋獲配置之土地抵押權權利範圍，是本件僅為拍賣抵押物裁定，尚非執行程序，只要在明暘公司與聲請人所合意設定之系爭抵押權即658地號土地所有權應有部分2597/10000範圍內即可，且登記原因為買賣，核與信託法第12條之規定無涉。是相對人上開主張亦無可採。

六、據上，本件聲請人主張其與明暘公司合意就附表所示不動產

設定抵押權，以擔保其對明暘公司之債權，後明暘公司未能依約如期清償債權，而附表所示房地其中部分房地雖移轉登記為王仙蘭、李盛震、鄭滿月、施素娥、陳景芳、李志明、練立威、羅春梅所有，惟仍為抵押權效力所及，聲請人既為抵押權之權利人，自得行使抵押權，從而，本件聲請人聲請拍賣相對人所有如附表所示不動產，核無不合，應予准許。爰裁定如主文。

七、如不服本裁定應於送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告費 1,000元。如持本裁定聲請強制執行時，請一併檢附本裁定准許部分相對人收受裁定之送達證書影本提出於民事執行處。

八、關係人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條之1第2項準用同法第195條規定聲請法院停止執行。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　7　　月　　16　　日

民事第四庭　　司法事務官　鄧仁誠