臺灣臺北地方法院民事裁定

110年度司拍字第312號

聲　請　人　第一租賃股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　白俊男

000000000000000000

000000000000000000

相　對　人　高亞菁

關　係　人　李采憶

關　係　人　紘茂股份有限公司

000000000000000000

兼　法　定
代　理　人　李軒宇

000000000000000000

關　係　人　李允嘉

000000000000000000

關　係　人　禾康都更股份有限公司（原名：承宇建設股份有限公司）

000000000000000000

法定代理人　洪冠屏

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。

聲請程序費用新臺幣貳仟元由相對人負擔。

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，上開規定於最高限額抵押權亦準用之，民法第873 條、第881 條之17分別定有明文。次按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。

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。又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項亦有明文。信託財產名義上雖屬受託人所有，但受託人係為受益人之利益管理處分之，故原則上任何人對信託財產不得強制執行。但為保障信託關係發生前已生之權利及因信託財產所生或處理信託事務發生之稅捐、債權，依下列權利取得之執行名義可例外掛信託財產強制執行：一、就信託財產因信託前存在於該財產之權利（例如抵押權）：二、因處理信託事務所生之權利（例如修繕信託財產之修繕費債權）；三、其他法律有特別規定得對信託財產強制執行之權利（例如有關稅法中明定之稅捐債權）（信託法第12條立法理由參照）。

二、本件聲請意旨略以：關係人李采憶於民國110年1月22日以其所有如附表所示之不動產，為擔保關係人紘茂股份有限公司、李軒宇、李允嘉、禾康都更股份有限公司對聲請人現在（包括過去所負現在尚未清償）及將來所負之債務，設定新臺幣（下同）6,500,000元之最高限額抵押權，經登記在案。嗣關係人紘茂股份有限公司、李軒宇、李允嘉、禾康都更股份有限公司於110年1月21日向聲請人借款5,760,000元，並簽發本票乙紙為證，約定到期日為110年9月27日。惟聲請人於本票到期日經提示後未獲付款，關係人紘茂股份有限公司、李軒宇、李允嘉、禾康都更股份有限公司依約應清償借款4,080,000元及約定利息違約金。詎關係人李采憶於110年9月15日將如附表所示之不動產信託登記予相對人高亞菁，依民法第867條之規定，抵押權不因此而受影響，為此聲請拍賣抵押物以資受償等語。

三、經查聲請人上開主張，業據其提出抵押權設定契約書及其他約定事項、他項權利證明書、本票、本票裁定（以上均為影本）、土地及建物登記謄本等件為證。本件抵押權既已依法

登記，且關係人未依約清償，形式上合於實行抵押權之要件，是以，聲請人聲請拍賣如附表所示之不動產，經核於法尚無不合，應予准許。

四、依非訟事件法第21條第2 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1,000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。

六、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　　110　　年　　12　　月　　14　　日

民事第三庭　司法事務官　萬蓓娣