

臺灣臺北地方法院民事裁定

112年度司拍字第4號

聲 請 人 熊子瑜
林益如
蔡佩君

兼 上三人

代 理 人 翁自清
相 對 人 蔡佩君
關 係 人 詹逸軒
詹早苗
詹慶瑋

俊霖開發有限公司

兼 上一人

法定代理人 張俊霖

上 五 人

共同代理人 林盛煌律師
邱姝瑄律師

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伍仟元由相對人負擔。

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。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。上開規定，依同法第881條之17第1項規定，於最高限額抵押權亦準用之。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

01 其他法律另有規定者，不在此限。信託法第12條第1項亦有
02 明文。又聲請拍賣抵押物係屬非訟事件，於最高限額抵押，
03 法院祇須就抵押權人提出之文件為形式上審查，如認其有抵
04 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
05 償，即應為准許拍賣抵押物之裁定，債務人或抵押人對於抵
06 押債權之存否如有爭執，應另循訴訟途徑以謀解決（最高法
07 院94年度臺抗字第631號裁定參照）。

08 二、本件聲請意旨略以：關係人詹逸軒、張俊霖、詹早苗為擔保
09 其與詹慶璋及俊霖開發有限公司對聲請人所負債務之清償，
10 於民國111年9月23日，以其所有如附表所示之不動產，設定
11 擔保債權總金額新臺幣（下同）2億元之最高限額抵押權，
12 經登記在案。又渠等自111年5月11日起至同年9月12日止，
13 分別向聲請人熊子瑜、林益如、蔡佩君、翁自清借款3000萬
14 元、3000萬元、4000萬元、500萬元，詎自同年9月30日起陸
15 續提示，均未獲付款，計尚欠105,000,000元未獲清償。又
16 系爭不動產雖於設定抵押權後信託移轉登記予相對人，惟不
17 影響抵押權之行使，為此聲請拍賣抵押物以資受償等語，以
18 資受償。

19 三、經查聲請人上開主張，業據其提出抵押權設定契約書、他項
20 權利證明書、土地及建物登記謄本、本票、支票及退票理由
21 單影本等件為證。本院依聲請人所提證據為形式上審查，可
22 認其債權存在並已屆清償期而未受清償。揆諸首揭規定，聲
23 請人聲請拍賣如附表所示之抵押物，洵屬有據，應予准許。
24 又經本院通知相對人及關係人就本件陳述意見，相對人迄未
25 表示意見。關係人則均陳述略以：系爭本票是在抵押權設定
26 前簽發，關係人僅與聲請人蔡佩君有借款合意，與其他三人
27 並無借款合意，設定之最高限額擔保額度也非原約定之1億
28 元，設定完成後也未見聲請人蔡佩君入金，事後要求返還本
29 票竟遭拒絕，亦不塗銷或變更抵押權擔保金額，此部分已提
30 出刑事詐欺告訴；又本件借款迄未實際交付，抵押債權並不
31 存在，爰請駁回聲請等語。核關係人等所陳，係就抵押債權

01 存否之實體爭執，尚非拍賣抵押物裁定之非訟程序所得審
02 究，關係人等應另循訴訟途徑以謀解決，併予敘明。

03 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
04 條裁定如主文。

05 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，
06 並繳納抗告費1000元。如持本裁定聲請強制執行時，請一併
07 檢附相對人收受本裁定之送達證書影本提出於民事執行處。

08 六、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
09 執之。

10 中 華 民 國 112 年 4 月 6 日
11 民事第三庭司法事務官 林明龍