

臺灣臺北地方法院民事裁定

114年度司拍字第416號

聲 請 人 京城銀國際租賃股份有限公司

法定代理人 蔡淑真

相 對 人 京城國際建築經理股份有限公司

法定代理人 蔡淑真

陳坤暉

關 係 人 林惟仁

佳宸建設股份有限公司

兼

法定代理人 陳字佳

關 係 人 聯翔營造股份有限公司

法定代理人 湛宥珊

上列聲請人與間聲請拍賣抵押物事件，本院裁定如下：

主 文

相對人京城國際建築經理股份有限公司所有如附表所示之不動產
准予拍賣。

其餘聲請駁回。

聲請程序費用新臺幣7,500元由相對人京城國際建築經理股份有
限公司負擔。

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

01 。次按不動產所有人於設定抵押權後，將不動產讓與他人，
02 其抵押權不因此受影響，亦為同法第867條所明定。故抵押
03 債權屆期未受清償時，抵押物縱已移轉第三人所有，債權人
04 仍得追及行使抵押權。上開規定，為民法物權編修正前設定
05 之最高限額抵押權所準用，此觀民法物權編施行法第17條、
06 民法第881條之17等規定自明。又依信託法第12條第1項規定
07 ，對信託財產不得強制執行，但基於信託前存在於該財產之
08 權利、因處理信託事務所生之權利或其他法律另有規定者，
09 不在此限。

10 二、聲請意旨略以：關係人陳坤暉、佳宸建設股份有限公司於民
11 國108年10月17日，以其所有如附表所示之不動產，為擔保
12 關係人佳宸建設股份有限公司、陳字佳、聯翔營造股份有限
13 公司、林惟仁對聲請人所負之債務，設定新臺幣（下同）2
14 億6,400萬元之最高限額抵押權，債務清償期依照各個債務
15 契約所定清償日期，經登記在案。又關係人佳宸建設股份有
16 限公司、陳字佳、聯翔營造股份有限公司、林惟仁於同年9
17 月26日共同簽發面額8000萬元及1億4,000萬元本票各一紙，
18 詎屆期提示僅獲一部付款，尚欠216,000,000未獲清償。又
19 關係人陳坤暉、佳宸建設股份有限公司雖就系爭不動產信託
20 登記予相對人，惟抵押權不因此而受影響，為此聲請拍賣抵
21 押物以資受償等語。

22 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
23 權利證明書、土地及建物登記謄本、本票等件為證。本院依
24 聲請人所提證據為形式上審查，可認其債權存在並已屆清償
25 期而未受清償。又經本院通知相對人及關係人就本件陳述意
26 見，其迄未表示意見，應認聲請人主張為可採。揆諸首揭規
27 定，聲請人聲請拍賣相對人京城國際建築經理股份有限公司
28 所有如附表所示之抵押物，洵屬有據，應予准許。至相對人
29 陳坤暉已將系爭不動產信託移轉登記予相對人京城國際建築
30 經理股份有限公司，陳坤暉已非為所有權人，聲請人以之為
31 相對人聲請拍賣抵押物，於法尚有未合，此部分聲請，應予

- 01 駁回。
- 02 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79
- 03 條，裁定如主文。
- 04 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，
- 05 並繳納抗告費1,500元。如持本裁定聲請強制執行時，請一
- 06 併檢附相對人收受本裁定之送達證書影本提出於民事執行
- 07 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 114 年 11 月 10 日

11 民事第六庭司法事務官 林明龍

12 附表：

13

| 編 號 | 土 地 坐 落 | | | | | 面 積 (平方公尺) | 權 利 範 圍 |
|--------|---------|------|----|----|-------|---------------|---------------|
| | 縣 市 | 鄉鎮市區 | 段 | 小段 | 地號 | | |
| 1 | 台北市 | 萬華區 | 華江 | 三 | 427 | 376 | 全部 |
| 2 | 台北市 | 萬華區 | 華江 | 三 | 432-1 | 2 | 全部 |