

臺灣臺北地方法院民事裁定

115年度司拍字第158號

聲 請 人 國泰世華商業銀行股份有限公司

法定代理人 郭明鑑

相 對 人 陽欣企業有限公司

法定代理人 林江美麗

關 係 人 林圳基

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4,500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

01 得之執行名義可例外對信託財產強制執行：一、就信託財產
02 因信託前存在於該財產之權利（例如抵押權）；二、因處理
03 信託事務所生之權利（例如修繕信託財產之修繕費債權）；
04 三、其他法律有特別規定得對信託財產強制執行之權利（例
05 如有關稅法中明定之稅捐債權）（信託法第12條立法理由參
06 照）。

07 二、本件聲請意旨略以：關係人林圳基於民國110年1月5日以其
08 所有如附表所示之不動產，為擔保其向聲請人現在（包括過
09 去所負現在尚未清償）及將來所負借款等債務之清償，設定
10 新臺幣（下同）1,440萬元之最高限額抵押權予聲請人，並
11 經登記在案。嗣關係人林圳基於109年12月31日與聲請人簽
12 訂貸款契約書(借據)向聲請人借款1,200萬元，詎相對人未
13 依約履行，依約應清償全部積欠債務，計尚欠本金11,463,2
14 63元及利息、違約金未獲清償。又林圳基復於114年3月24日
15 將其所有如附表所示之不動產信託予相對人，並辦妥信託登
16 記。為此聲請拍賣抵押物，以資受償。

17 三、查聲請人上開聲請，業據提出他項權利證明書、土地及建築
18 改良物抵押權設定契約書及其他約定事項、貸款契約書(借
19 據)、土地及建物登記謄本、個人借貸綜合約定書、貸款契
20 約書變更同意書、帳務明細資料、存證信函暨回執等件影本
21 為證。相對人取得如附表所示之信託不動產既係於本件抵押
22 權設定之後，按諸上開說明，聲請人自得對信託財產實行抵
23 押權而聲請拍賣抵押物。又經本院通知相對人及關係人就本
24 件陳述意見，關係人雖抗辯：抵押貸款並未連續幾個月未
25 繳，只是有遲繳現象，但仍有繳交本金及利息，因景氣不
26 佳，暫時收入不平均，將努力恢復正常繳納，故聲請停止拍
27 賣及異議云云，然本院依聲請人所提證據為形式上審查，本
28 件抵押債權確實已屆清償期而未受清償，且關係人亦自陳有
29 遲繳之現象，況本件抵押債權之借款期間經變更後至115年1
30 月6日止，是關係人依約應於115年1月6日清償全數本金，關
31 係人迄未清償，亦有聲請人提出之貸款契約書變更同意書影

01 本、放款交易明細資料在卷可參。綜上，可認相對人之債權
02 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
03 示之抵押物，洵屬有據，應予准許。

04 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
05 條裁定如主文。

06 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，
07 並繳納抗告費1,500元。如持本裁定聲請強制執行時，請一
08 併檢附相對人收受本裁定之送達證書影本或裁定確定證明
09 書，提出於民事執行處。

10 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
11 執之。關係人如主張擔保物權之設定係遭偽造或變造者，於
12 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
13 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
14 項準用同法第195條規定聲請法院停止執行。關係人如就聲
15 請所依據之法律關係有爭執者，得提起訴訟爭執之。

16 中 華 民 國 115 年 6 月 8 日
17 民事第六庭司法事務官 陳庭姁

18 附表：

19 土地部分

20

編 號	土 地 坐 落					地 目	面 積	權 利 範 圍	備 考
	縣 市	鄉 鎮 市 區	段	小 段	地 號		平 方 公 尺		
1	臺北市	大安區	學府	三	138		55	8分之1	
2	臺北市	大安區	學府	三	139		276	8分之1	

21 建物部分

22

編 號	建 號	基 地 坐 落	建 物 門 牌	建 築 式 樣 主 要 建 築	建 物 面 積 (平 方 公 尺)		權 利 範 圍	備 考
					樓 層 面 積	附 屬 建 物		

(續上頁)

01

				材料及房 屋層數	合 計	及用途		
1	69	臺北市○○區 ○○段○○段 000地號	臺北市○○區 ○○○路0段0 0巷00弄0○0 號	加強磚造 (4 層 樓 房)	第1層：9 5.06	無	1/1	