

臺灣臺北地方法院民事裁定

115年度司拍字第88號

聲 請 人 中租迪和股份有限公司

法定代理人 陳鳳龍

相 對 人 臺億建築經理股份有限公司

法定代理人 陳長琪

關 係 人 鳳展建設股份有限公司

法定代理人 陳昱菟

關 係 人 祭祀公業周子懷

管 理 人 周志誠

關 係 人 魏俊明

魏俊哲

魏俊成

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陸仟元由相對人負擔。

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1分別定有

01 明文。次按不動產所有人於設定抵押權後，將不動產讓與他
02 人，其抵押權不因此受影響，亦為同法第867條所明定。故
03 抵押債權屆期未受清償時，抵押物縱已移轉第三人所有，債
04 權人仍得追及行使抵押權。又對信託財產不得強制執行，但
05 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
06 利或其他法律另有規定者，不在此限。信託法第12條第1項
07 亦有明文。信託財產名義上雖屬受託人所有，但受託人係為
08 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
09 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
10 產所生或處理信託事務發生之稅捐、債權，依下列權利取得
11 之執行名義可例外掛信託財產強制執行：一、就信託財產因
12 信託前存在於該財產之權利（例如抵押權）；二、因處理信
13 託事務所生之權利（例如修繕信託財產之修繕費債權）；
14 三、其他法律有特別規定得對信託財產強制執行之權利（例
15 如有關稅法中明定之稅捐債權）（信託法第12條立法理由參
16 照）。

17 二、本件聲請意旨略以：關係人祭祀公業周子懷、魏俊明、魏俊
18 哲、魏俊成於民國111年11月22日共同以其所有如附表所示
19 之不動產（祭祀公業周子懷所有附表編號1土地、魏俊明、
20 魏俊哲、魏俊成共有附表編號2土地），為擔保關係人鳳展
21 建設股份有限公司（下稱鳳展建設公司）對聲請人現在（包
22 括過去所負現在尚未清償）及將來所負之債務，設定新臺幣
23 （下同）848,400,000元之最高限額抵押權，經登記在案。
24 復聲請人執有鳳展建設公司於113年12月26日簽發，面額97,
25 000,000元，到期日為115年1月30日之本票1紙，因屆期提示
26 未獲付款，鳳展建設公司應清償全部積欠債務。又關係人祭
27 祀公業周子懷、魏俊明、魏俊哲、魏俊成於111年11月22日
28 將如附表所示之不動產信託登記予相對人，依民法第867條
29 之規定，抵押權不因此而受影響，為此聲請拍賣抵押物以資
30 受償等語。

31 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1紙、借貸契約書、存證
信函（以上均為影本）、土地登記謄本等件為證。本件抵押
權既已依法登記，且鳳展建設公司未依約清償，形式上合於
實行抵押權之要件。再以本院於115年3月16日、同年5月29
日通知鳳展建設公司及關係人祭祀公業周子懷、魏俊明、魏
俊哲、魏俊成就抵押權所擔保之債權額陳述意見，其中鳳展
建設公司具狀稱：債務未屆清償期，且其願與聲請人協商；
魏俊民則陳稱就本票擔保之債務是否存在非無疑問；另祭祀
公業周子懷以抵押權設定登記行為未經祭際公業法人多數決
同意，聲請人之抵押權設定不合法云云。惟查，拍賣抵押物
事件，係屬非訟事件，法院僅能為形式審查，縱鳳展建設公
司、祭祀公業周子懷及魏俊明所稱屬實，能否以之對抗聲請
人，亦屬實體事項之爭執，應由其等另行提起訴訟，以謀求
解決，尚非本件非訟程序所得審究。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1,500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 115 年 7 月 2 日
民事第三庭 司法事務官 萬蓓娣