臺灣士林地方法院民事裁定

108年度司拍字第451號

聲　請　人　華南商業銀行股份有限公司
法定代理人　張振芳
代　理　人　林金源
相　對　人　林彥仲
債　務　人　蕾莎產業有限公司
兼法定代理　蔡華婷

上列聲請人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肆仟元由相對人負擔。

理　由

一、按最高限額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881 條之17準用第873 條定有明文。次按，不動產所有人設定抵押權後，將不動產讓與他人者，依民法第867 條但書規定，其抵押權不因此而受影響，抵押權人得本於追及其物之效力實行抵押權（最高法院74年臺抗字第431 號判例參照）。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 項亦有明定。

二、本件聲請人主張：債務人蔡華婷分別於民國103 年6 月9 日及107 年10月16日，以如附表所示之不動產，為擔保蔡華婷、蕾莎產業有限公司對伊現在（包括過去所負現在尚未清償）及將來所負一切債務之清償責任，設定新臺幣（下同）6,000 萬元、1,600 萬元之最高限額抵押權，擔保債權確定期日為133 年6 月5 日及137 年10月14日，債務清償期依照各個債務契約所定清償日期，經登記在案。嗣債務人蔡華婷於103 年6 月10日向聲請人分別借用4,000 萬元、124 萬1,500 元，債務人蕾莎產業有限公司邀同蔡華婷為連帶保證人，於108 年1 月11日分別向聲請人借款100 萬元、900 萬元、

55萬5,000元及499萬5,000元，另於108年1月30日借款270萬元。各借款期間、利息暨違約金計算方式均載明於借據內，如任何一宗債務不依約清償本息時，即喪失期限之利益，應即全部償還，並應依約支付違約金。嗣蔡華婷於108年8月16日將上開不動產所有權信託移轉登記予相對人，其上設定之抵押權不因此而受影響。詎債務人屢經催告仍未按期償還，依上開約定，本件借款應視為全部到期。為此聲請拍賣抵押物以資受償，並提出抵押權設定契約書影本、他項權利證明書影本、土地及建物登記謄本、貸款契約、借款憑證影本等件為證。

三、經本院依非訟事件法第74條規定，通知債務人及相對人於5日內就本件抵押權所擔保之現存債權額陳述意見而逾期未陳述，有本院通知函及送達證書在卷可稽。本院審酌上開書證後，經核聲請人之聲請尚無不合，應予准許。爰裁定如主文。

四、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1,000元。

五、關係人如就聲請所依據之法律關係有爭執者，得提起訴訟爭執之。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　12　　月　　31　　日

民事庭　司法事務官　葉煒均