臺灣士林地方法院民事裁定

110年度司拍字第52號

聲　請　人　臺灣中小企業銀行股份有限公司
法定代理人　黃博怡
代　理　人　周麗寬
相　對　人　許慧娟
即受託　人
債　務　人　樺福建設開發股份有限公司
兼法定代理　張綱維
人、信託人

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。民法第873 條定有明文。而上開規定，為最高限額抵押權所準用，此觀諸民民法第881 條之17規定自明。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：債務人張綱維於民國101 年11月21日，以其所有如附表所示之不動產，為擔保樺福建設開發股份有限公司、張綱維對伊現在（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）4 億2 仟1 佰萬元之最高限額抵押權，擔保債權確定期日為131 年11月20日，債務清償期依照各個債務契約所定清償日期，經101 年11月26日登記在案。嗣於102 年12月20日變更擔保債權

總金額為4億8仟8佰萬元，於102年12月23日登記在案。債務人並將如附表所示不動產於108年8月21日信託予相對人，並於108年8月30日登記在案。

三、嗣⑴債務人樺福建設開發股份有限公司於105年12月邀同張綱維、曾金池（108年11月28日起變更為張綱維、許慧娟）向聲請人借款9億3佰12萬元，其借款期間、利息暨違約金計算方式均載明於借據、契據條款變更契約、授信約定書內，如任何一宗債務不依約清償本金時，即喪失期限之利益，應即全部償還，並應依約支付違約金，詎借款僅繳至109年2月22日；⑵關係人遠向建設股份有限公司（原名稱：禾豐泰興業股份有限公司）於102年2月1日邀同案外人周國光、王婉容為連帶保證人，向聲請人申請1億1,578萬元之長期貸款，嗣於105年3月28日變更連帶保證人為張綱維及曾金池，其借款期間、利息暨違約金計算方式均載明於借據、契據條款變更契約、授信約定書內，如任何一宗債務不依約清償本金時，即喪失期限之利益，應即全部償還，並應依約支付違約金，詎借款僅繳本息至109年9月20日，以其存款攤還部分本息至109年10月20日；⑶關係人遠向建設股份有限公司於102年6月20日邀同案外人周國光、王婉容為連帶保證人，向聲請申請1億4,210萬元之長期貸款，並於105年3月29日變更連帶保證人為張綱維、曾金池。其借款期間、利息暨違約金計算方式均載明於借據、契據條款變更契約、授信約定書內，如任何一宗債務不依約清償本金時，即喪失期限之利益，應即全部償還，並應依約支付違約金，詎借款僅繳本息至109年9月20日，以其存款利息攤還部分本息至109年10月20日；⑷關係人遠向建設股份有限公司於102年7月3日邀同案外人周國光、曾金池為連帶保證人，向聲請申請額度35億元之建築融資契約，就建築基地額度部分，於102年7月15日借款11億3,750萬元，102年7月23日借款2億1,250萬元，嗣並變更連帶保證人為曾金池及張綱維及到期日為109年7月15日，詎屆期未為清償完畢；建築貸

款額度部分，分別借款合計17億1仟萬元，嗣並變更連帶保證人為曾金池及張綱維及到期日為109年7月15日，詎屆期未為清償完畢。為此聲請拍賣抵押物以資受償，並提出抵押權設定契約書、他項權利證明書、借據、契據條款變更契約、授信約定書、土地及建物登記謄本、借據影本等件為證。

四、經本院依非訟事件法第74條規定，通知相對人、債務人於5日內就本件抵押權所擔保之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。

五、爰裁定如主文。

六、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。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　　110　　年　　6　　月　　18　　日

民事庭　司法事務官　施婉慧