臺灣士林地方法院民事裁定

110年度司拍字第68號

聲　請　人　陽信國際租賃股份有限公司
法定代理人　林宜村
相　對　人　陽信商業銀行股份有限公司
法定代理人　陳勝宏
相　對　人　僑馥建築經理股份有限公司
法定代理人　彭慶
相　對　人　陳淑芬
　　何雨純
　　呂育菁
　　呂益誠
　　潘掌珠
上四人
共同代　理　人　許俊明律師
相　對　人　許燕玲
債　務　人　英騰開發建設有限公司
兼　　上
法定代理人　李庭豪
債　務　人　林至剛
　　莊麗鳳
　　林燕玲

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1至23所示之不動產准予拍賣。

聲請程序費用新臺幣叁仟元由相對人連帶負擔。

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）。

二、本件聲請人主張：債務人林至剛、莊麗鳳、林燕玲，於民國106年11月3日，以如附表所示之土地及同段584地號等土地，為擔保英騰開發建設有限公司（下稱英騰公司）、李庭豪、林至剛、莊麗鳳、林燕玲對伊現在（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）156,000,000元之最高限額抵押權，擔保債權確定期日為136年10月30日，債務清償期依照各個債務契約所定清償日期，並依不動產信託契約約定，將上開不動產信託登記予相對人陽信商業銀行股份有限公司（下稱陽信商銀），經登記在案。另於建案完工後，由僑馥建築經理股份有限公司（下稱僑馥公司）辦畢建物第一次登記，並辦理上開抵押權設定內容變更，追加如附表所示建物為擔保範圍，經109年2月18日登記在案。又相對人陽信商銀、僑馥公司再於109年6、7月間將附表15、17、18、19、22之不動產所有權移轉登記予相對人陳淑芬、何雨純、呂育菁、呂益誠、潘掌珠、許燕玲，不影響其抵押權。聲請人執有英騰公司、李庭豪、林至剛、莊麗鳳、林燕玲於108年11月6日共同簽發，內載金額131,930,000元，到期日為109年11月14日之本票1紙，詎提示竟未獲付款，債務人尚欠本金30,880,821元及自109年11月14日起之利息未清償，為此聲請對相對人所有如附表所示不動產准予拍賣，以資受償等語。

三、經查，聲請人上開主張，業據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、本票影本等件為證。經本院通知相對人及債務人就抵押權所擔保之債權額陳述意見，相對人陽信商銀、僑馥公司、陳淑芬、債務人英騰公司、李庭豪、林至剛、莊麗鳳、林燕玲均逾期未陳述意見。相對人許燕玲雖具狀稱其係向英騰公司簽約購買如附表22所示之不動產，業已給付買賣價金、交屋取得權狀後，始發現英騰公司尚未將其上之抵押權設定塗銷，違反合約者為英騰公司，損失不應由買方來承擔云云。相對人何雨純、呂

育菁、呂益誠、潘掌珠陳稱略以渠等分別向英騰公司購買附表所示17、18、19之不動產，均已完成價款給付及交屋，惟英騰公司卻未於交屋日前將抵押權設定塗銷，相對人何雨純、呂益誠、潘掌珠與聲請人間並未存在任何債權債務關係，雖英騰公司一再表示會儘快與抵押權人塗銷抵押權，然迄今仍無清償方案，且賣方英騰公司尚有17戶之房地自益信託登記在相對人僑馥公司名下，該17戶市值遠超過本件抵押不動產之第一、第二順位抵押權人債權總額，尚無超額聲請拍賣相對人何雨純、呂育菁、呂益誠、潘掌珠所有不動產之必要云云。惟查，拍賣抵押物事件，係屬非訟事件，只需抵押權已依法登記，債權已屆清償期而未清償，形式上即合於實行抵押權之要件，至於英騰公司與相對人何雨純、呂育菁、呂益誠、潘掌珠、許燕玲間之買賣糾紛，與聲請人聲請拍賣抵押物無涉。又查，不動產之總價值為多少並非本件程序所應審查之事項，縱然已高於債權總額，於強制執行實務上亦可分標拍賣。綜上，聲請人上開主張及從形式上審查其所提文件，聲請人所聲請本件拍賣抵押物之範圍係於抵押權範圍內，且聲請人之債權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示之不動產，經核於法尚無不合，應予准許。

四、爰裁定如主文。

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1,000 元。

六、關係人如就聲請所依據之法律關係有爭執者，得提起訴訟爭執之。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　7　　月　　21　　日

民事庭　司法事務官　陳怡如