臺灣士林地方法院民事裁定

110年度司拍字第8號

聲　請　人　陽信商業銀行股份有限公司
法定代理人　陳勝宏
相　對　人　陽信商業銀行股份有限公司
即受託　人
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
代　理　人　彭國書律師
　　何雨純
　　呂育菁
　　呂益誠
　　潘掌珠
前列何雨純、呂育菁、呂益誠、潘掌珠共同
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
兼信託　人
法定代理人　李庭豪
債　務　人　林至剛
兼信託　人
　　林燕玲
　　莊麗鳳

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貳仟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、林燕玲、莊麗鳳，於民國102 年3 月25日，以如附表所示之土地及同段584 地號等土地及同段5273、5274建號，為擔保英騰開發建設有限公司（下稱英騰公司）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）2 億4,000 萬元之最高限額抵押權，擔保債權確定期日為132 年3 月24日，債務清償期依照各個債務契約所定清償日期，經102 年4 月1 日登記在案。嗣於104 年4 月10日增列同段1250地號為擔保物、擔保總金額變更為3 億2400萬元，於104 年4 月21日登記在案。另於109 年9 月16日，擔保物576 地號持分27329/100000變更為26433/100000，並於109 年9 月16日登記在案。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），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。另債務人英騰公司邀同李匯洋、莊麗鳳、林燕玲及林至剛為其借款之連帶保證人，向聲請2 億元之額度，其後於104 年4 月2 日申請增加額度為2 億7 千萬元，借款期間自102 年4 月3 日起延至109 年10月27日止，債務人嗣於102 年4 月起陸續借用計2 億5 千50萬元，截至109 年9 月止，尚欠本金4,093,000 元及利息、違約金，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、抵押權變更契約書、他項權利證明書、授信合約書、授信增補契約書、動用申請書、查詢放款主檔資料、應收利息檔資料查詢等影本及土地及建物登記謄本等件為證。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、債務人英騰公司、李庭豪、林至剛、莊麗鳳、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，係賣方建商私自挪用購屋款項導致房子面臨被賣方債權人聲請拍賣抵押物之風險，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。相對人陳淑芬略稱以：聲請人未提供債務人清償明細，難以確定現存債權額，且相對人業已支付全部該不動產價金，惟因債務人拒不出面辦理塗銷抵押權登記，相對人與聲請人並無債權債務關係，另本件聲請拍賣抵押物實無必要拍賣相對人買受之房地，因債務人稱其於聲請人信託帳戶尚有近200萬元之存款可供抵償，且債務人尚有數十戶自益信託房地可足供抵償云云。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。債務人英騰公司業已自承目前債務餘4,093,000元未為清償，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、陳淑芬間之買賣糾紛，

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　　8　　月　　4　　日

民事庭　司法事務官　施婉慧