臺灣臺中地方法院民事裁定

108年度司拍字第79號

聲　請　人　玉山商業銀行股份有限公司
法定代理人　曾國烈
代　理　人　陳煜瀅
相　對　人　默砌興業股份有限公司
法定代理人　陳祺諠
債　務　人　澤豐國際資產管理股份有限公司
兼法定代理人　林國旭
債　務　人　鈺豐開發股份有限公司
法定代理人　林國旭

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叁仟元由相對人負擔。

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。此規定，依民法第881條之17規定，於最高限額抵押權準用之。次按不動產所有人設定抵押權後，得將不動產讓與他人。但其抵押權不因此而受影響。民法第867條，亦規定甚明。末按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，復有明確規定。

二、本件聲請意旨略以：

(一)債務人澤豐國際資產管理股份有限公司、林國旭、鈺豐開發股份有限公司以其所有如附表所示之不動產，為對聲請人所負債務之擔保，設定新臺幣（下同）①30,600,000元②2,400,000元之最高限額抵押權，擔保債權確定日期為①民國135年5月25日②民國135年6月26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。

(二)嗣債務人澤豐國際資產管理股份有限公司邀同林國旭、鈅豐開發股份有限公司為連帶保證人於105年5月31日向聲請人借款①10,000,000元②13,500,000元③2,000,000元④2,000,000元，借款期限至①120年5月31日②120年5月31日③115年5月31日④108年6月29日止，按月平均攤還本息。如未按期攤還本息時，借款人即喪失期限之利益，應立即全部償還。詎債務人自107年11月30日起即未依約繳納本息，尚欠本金共26,078,862元及利息、違約金，依約定本件借款應視為全部到期。又債務人林國旭、鈅豐開發股份有限公司雖已於106年2月6日將其所有如附表所示之不動產信託登記予相對人，惟依前開說明，聲請人之抵押權不因之而受影響，且因聲請人之抵押權係在信託登記前即已設定，亦不受信託財產不得強制執行之限制，為此聲請拍賣抵押物以資受償，並提出他項權利證明書、抵押權設定契約書、土地及建物登記謄本、借款契約書、授信約定書、顧客信用查詢單及帳號交易明細查詢單、催告函等影本為證。

三、聲請人上開聲請，經核尚無不合；且已據本院發函通知相對人及債務人於收受該通知後7日內，就本件最高限額抵押權所擔保之債權額陳述意見，惟相對人及債務人於收受該通知後，逾期迄今仍未陳述意見，依上開規定，本件聲請，應予准許。

四、依非訟事件法第21條第2項、第24條第1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。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之1條第2項準用同法第195條規定聲請法院停止執行。

中　　華　　民　　國　108　　年　　5　　月　　7　　日

民事庭司法事務官　賴義璋

附表：

編號	土地坐落		面積	權利範圍
	市○鄉鎮市區○	段 地號	平方公尺	
1	臺中 ○ ○○區	○○○段 50	945.68	100000分之12127

編號	建號	基地坐落 門牌號碼	建築式樣主要材料及房屋層數	建物面積（平方公尺） 樓層面積合計	建物面積（平方公尺） 附屬建物主要建築材料及用途	權利範圍
1	719	臺中市西屯區福星段50地號 臺中市西屯區漢翔北街51號七樓之2	旅館、鋼筋混凝土造、7層	七層:113.24 合計:113.24	陽台:9.11	全部
共同使用部分：福星段721建號，2,310.75平方公尺，權利範圍:100000分之8160（含停車位編號:13，權利範圍:100000分之2507、停車位編號:24，權利範圍:100000分之2507）						

編號	建號	基地坐落 門牌號碼	建築式樣主要材料及房屋層數	建物面積（平方公尺） 樓層面積合計	建物面積（平方公尺） 附屬建物主要建築材料及用途	權利範圍
2	720	臺中市西屯區福星段50地號 臺中市西屯區漢翔北街51號七樓之1	旅館、鋼筋混凝土造、7層	七層:70.87 合計:70.87		全部

（續上頁）

共同使用部分：福星段721建號，2,310.75平方公尺，權利範圍:100000分之5918
（含停車位編號01，權利範圍:100000分之1861、停車位編號:12，權利範圍:100000分之1861）