臺灣臺北地方法院民事裁定

108年度司拍字第297號

聲　請　人　陳香陵

相　對　人　合眾建築經理股份有限公司

法定代理人　顏文澤

關　係　人　邱創豐

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參仟元由相對人負擔。

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；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873條、第867條分別定有明文。上開規定，依同法第 881條之17，於最高限額抵押權準用之。故抵押債權屆期未受清償時，抵押物縱已移轉第三人所有，債權人仍得追及行使抵押權。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項亦有明文。

二、本件聲請意旨略以：關係人即附表所示不動產原所有人邱創豐為擔保其對聲請人所負債務之清償，於民國106年4月18日，以其所有如附表所示之不動產，設定擔保債權總金額新臺幣（下同）5,200元萬元之最高限額抵押權（嗣變更擔保債權總金額為5,850萬元），變更後之擔保債權確定期日為108年5月31日，經106年5月12日登記在案。嗣關係人將如附表所示之不動產信託予相對人合眾建築經理股份有限公司，並於106年5月22日以信託為原因，辦理移轉登記。又關係人於106年4月14日向聲請人借款4,000萬元，及於同年5月11日向聲請人借款500萬元，合計共借款4,500萬元，到期日108年5月25日。詎關係人屆期未清償，尚積欠本金4,500萬元及其

利息迄未清償，為此聲請拍賣抵押物，以資受償。

三、查聲請人上開聲請，業據提出他項權利證明書、土地及建築改良物抵押權設定契約書、土地及建築改良物抵押權變更契約書、借款合約書、借款合約書變更條款、本票影本、存證信函、土地及建物登記謄本等件影本為證。次查關係人固將如附表所示之不動產信託登記予相對人，依首揭規定，其上設定之抵押權不因此而受影響。又本院於108年7月2日及同年月10日發文通知相對人及關係人就抵押權所擔保之債權額陳述意見，關係人具狀陳稱：本件最高限額抵押權擔保債權未屆清償期，且雙方約定以移轉不動產滿足聲請人債權等語。惟查，拍賣抵押物事件，係屬非訟事件，法院僅能為形式審查，相對人所指情事，係屬實體事項之爭執，僅能另行提起訴訟解決，尚非本件非訟程序所得審究。是以，本件聲請人聲請拍賣相對人所有如附表所示之不動產，經核於法尚無不合，應予准許。

四、如不服本裁定應於送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告費新臺幣 1,000元。如持本裁定聲請強制執行時，請一併檢附本裁定准許部分相對人收受裁定之送達證書影本提出於民事執行處。

五、關係人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條之1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　　8　　月　　21　　日

民事第四庭　　司法事務官　范芳瑜