臺灣臺北地方法院民事裁定

108年度司拍字第92號

聲　請　人　臺灣土地銀行股份有限公司
法定代理人　黃忠銘
代　理　人　簡羽晨
　　尤仲瑜
相　對　人　中華國際資產開發有限公司
法定代理人　朱克立
關　係　人　周建璋

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，上開規定於最高限額抵押權亦準用之，民法第873 條、第881 條之17分別定有明文。次按不動產所有人於設定抵押權後，將不動產讓與他人，其抵押權不因此受影響，亦為同法第867條所明定。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。信託財產名義上雖屬受託人所有，但受託人係為受益人之利益管理處分之，故原則上任何人對信託財產不得強制執行。但為保障信託關係發生前已生之權利及因信託財產所生或處理信託事務發生之稅捐、債權，依下列權利取得之執行名義可例外掛信託財產強制執行：一、就信託財產因信託前存在於該財產之權利（例如抵押權）：二、因處理信託事務所生之權利（例如修繕信託財產之修繕費債權）；三、其他法律有特別規定得對信託財產強制執行之權利（例如有關稅法中明定之稅捐債權）（信託法第12條立法理由參

照）。

二、本件聲請意旨略以：關係人周建璋於民國（下同）105年3月23日，以其所有如附表所示之不動產設定最高限額抵押權，擔保債權總金額新臺幣（下同）23,340,000元之最高限額抵押權予聲請人，並經登記在案。又周建璋復於107年4月27日將其所有如附表所示之不動產信託予相對人中華國際資產開發有限公司，並辦妥信託登記。關係人周建璋向聲請人簽立購屋貸款契約，金額1,920萬元，自107年7月5日未依約繳息，已於107年11月24日催告迄未清償，現尚欠聲請人本金18,072,733元及利息、違約金等未清償；周建璋又簽立契約（適用保險費擔保放款），金額25萬元，自107年11月24日起未依約還本繳息，現尚欠本金223,463元及利息、違約金未償還，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各乙份、土地及建物登記謄本4紙、購屋貸款契約書1紙、客戶往來明細查詢2件、催告書及掛號郵件收件回執各2份、契約1份等件影本為證。相對人取得如附表所示之信託不動產既係於本件抵押權設定之後，按諸上開說明，聲請人自得對信託財產實行抵押權而聲請拍賣抵押物。又本院於108年3月6日（發文日期）、108年3月15日（發文日期）通知關係人周建璋及相對人中華國際資產開發有限公司就抵押權所擔保之債權額陳述意見，關係人及相對人迄未為陳述。從而，本件聲請人聲請拍賣如附表所示不動產，經核尚無不合，應予准許。

四、據上論結，本件聲請為有理由，爰依非訟事件法第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，並繳納抗告費新臺幣1,000 元。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　3　　月　　28　　日

民事第八庭　司法事務官　劉家聲