臺灣苗栗地方法院民事裁定

109年度司拍字第68號

聲　請　人　合迪股份有限公司

法定代理人　陳鳳龍

相　對　人　元大商業銀行股份有限公司

法定代理人　范志強

相　對　人　僑馥建築經理股份有限公司

法定代理人　彭慶

上列當事人間聲請拍賣抵押物事件，本院裁定如下：

主　文

相對人所有如附表一、二所示之不動產准予拍賣。

聲請程序費用新臺幣肆仟元由相對人連帶負擔。

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。上開規定依民法第881 條之17之規定，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，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。又依信託法第12條第1 項之規定，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。

二、本件聲請意旨略以：

（一）第三人吳花英、徐漢文於民國106 年9 月12日將其如附表一所示之不動產，設定新臺幣（下同）7,800 萬元之最高限額抵押權予聲請人，擔保第三人吳花英、徐漢文、債務人瑞紘建設開發有限公司對聲請人現在（包括過去所負現在尚未清償）及將來在本抵押權設定契約書所定最高限額內所負之債務，包括租金、買賣價金、貨款、手續費、票款、墊款、保證債務、應收帳款業務之違約責任，擔保債權確定期日為136 年9 月10日，清償日期依照各個債務契約約定，並經地政機關辦理抵押權設定登記在案。

（二）嗣上開抵押權於108年9月3日變更抵押權內容，增加相對人僑馥建築經理股份有限公司所有如附表二所示之不動產為擔保物，並經地政機關辦理抵押權變更登記在案。

（三）嗣債務人瑞紘建設開發有限公司與第三人李應靖於108年8月29日共同簽發票據面額為74,725,000元、到期日為109年1月30日之本票一紙交予聲請人為憑。詎聲請人於屆期提示後仍有72,925,000元未獲清償，為此聲請拍賣抵押物以資受償等語。又本件相對人元大商業銀行股份有限公司雖於107年3月20日登記為附表一所示抵押物之受託人，惟依上開規定，聲請人之抵押權為信託前存在於該財產之權利，其抵押權不因此而受影響，為此聲請拍賣抵押物以資受償等語。

三、聲請人所陳上情，業據其提出他項權利證明書、抵押權設定契約書、抵押權移轉變更契約書、本票一紙、土地及建物登記簿謄本等影本為證。

四、本院於109年6月11日函請相對人、債務人就現存債權額表示意見，聲請人之聲請經核尚無不合，應予准許。

五、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。

六、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。當事人或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　　109　　年　　8　　月　　4　　日

民事庭司法事務官　謝宛君

附表一：

編號	土地坐落 縣市	○鄉鎮市區	○段	○○段	地號	地目	面積（平方公尺）	權利範圍	備考
1	苗栗縣	○○鎮	○○○段		956		151.06	全部	登記所有權人：元大商業銀行股份有限公司
2	苗栗縣	○○鎮	○○○段		956-1		151.28	全部	登記所有權人：元大商業銀行股份有限公司

（續上頁）

3	苗栗縣○ ○○鎮 ○○○段		956-2		294.83	全部	登記所有權人：元大商業銀行股份有限公司
4	苗栗縣○ ○○鎮 ○○○段		956-4		101.41	全部	登記所有權人：元大商業銀行股份有限公司
5	苗栗縣○ ○○鎮 ○○○段		956-5		99.74	全部	登記所有權人：元大商業銀行股份有限公司
6	苗栗縣○ ○○鎮 ○○○段		956-6		101.41	全部	登記所有權人：元大商業銀行股份有限公司
7	苗栗縣○ ○○鎮 ○○○段		956-9		103.30	全部	登記所有權人：元大商業銀行股份有限公司
8	苗栗縣○ ○○鎮 ○○○段		956-12		103.37	全部	登記所有權人：元大商業銀行股份有限公司
9	苗栗縣○ ○○鎮 ○○○段		956-13		101.85	全部	登記所有權人：元大商業銀行股份有限公司
10	苗栗縣○ ○○鎮 ○○○段		956-16		101.92	全部	登記所有權人：元大商業銀行股份有限公司
11	苗栗縣○ ○○鎮 ○○○段		956-17		206.08	全部	登記所有權人：元大商業銀行股份有限公司
12	苗栗縣○ ○○鎮 ○○○段		956-20		101.92	全部	登記所有權人：元大商業銀行股份有限公司
13	苗栗縣○ ○○鎮 ○○○段		956-22		107.05	全部	登記所有權人：元大商業銀行股份有限公司

附表二：

編號	建號	基地坐落	建物門牌	主要用途 主要建材 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	備考
1	2814	大同段956-1 地號	竹南鎮大埔里3 鄰仁愛路677 號	住家用、停車空間、鋼筋混凝土造	一層： 88.25 二層： 88.25 三層： 88.25 突出物一層： 25.72 合計：290.47	陽台：25.27 屋簷：16.44	全部	登記所有權人： 僑馥建築經理股份有限公司
2	2815	大同段956 地號	竹南鎮大埔里3 鄰仁愛路679 號	住家用、停車空間、鋼筋混凝土造	一層： 88.25 二層： 88.25 三層： 88.25 突出物一層： 25.72 合計：290.47	陽台：25.27 屋簷：16.44	全部	登記所有權人： 僑馥建築經理股份有限公司
3	2816	大同段956-4 地號	竹南鎮大埔里3 鄰仁愛路673 號	住家用、停車空間、鋼筋混凝土造	一層： 59.23 二層： 59.23 三層： 59.23 突出物一層：	陽台：18.81 屋簷：10.31	全部	登記所有權人： 僑馥建築經理股份有限公司

（續上頁）

					26.49 合計：204.18			
4	2817	大同段956-5 地號	竹南鎮大埔里3 鄰仁愛路671 號	住家用、停車空間、鋼筋混凝土造	一層： 58.32 二層： 58.32 三層： 58.32 突出物一層：25.57 合計：200.53	陽台：18.81 屋簷：10.70	全部	登記所有權人: 僑馥建築經理股份有限公司
5	2818	大同段956-6 地號	竹南鎮大埔里3 鄰仁愛路669 號	住家用、停車空間、鋼筋混凝土造	一層： 59.23 二層： 59.23 三層： 59.23 突出物一層：26.49 合計：204.18	陽台：18.81 屋簷：10.31	全部	登記所有權人: 僑馥建築經理股份有限公司
6	2819	大同段956-9 地號	竹南鎮大埔里3 鄰仁愛路675 巷2號	住家用、停車空間、鋼筋混凝土造	一層： 60.20 二層： 60.21 三層： 60.21 突出物一層：25.92 合計：206.54	陽台：25.34 屋簷：12.54	全部	登記所有權人: 僑馥建築經理股份有限公司
7	2820	大同段956-13地號	竹南鎮大埔里3 鄰仁愛路675 巷6號	住家用、停車空間、鋼筋混凝土造	一層： 59.54 二層： 59.57 三層： 59.57 突出物一層：25.92 合計：204.60	陽台：25.12 屋簷：12.54	全部	登記所有權人: 僑馥建築經理股份有限公司
8	2821	大同段956-12地號	竹南鎮大埔里3 鄰仁愛路675 巷1號	住家用、停車空間、鋼筋混凝土造	一層： 60.20 二層： 60.21 三層： 60.21 突出物一層：25.92 合計：206.54	陽台：25.34 屋簷：12.54	全部	登記所有權人: 僑馥建築經理股份有限公司
9	2822	大同段956-16地號	竹南鎮大埔里3 鄰仁愛路675 巷3號	住家用、停車空間、鋼筋混凝土造	一層： 59.54 二層： 59.57 三層： 59.57 突出物一層：25.92 合計：204.60	陽台：25.11 屋簷：12.54	全部	登記所有權人: 僑馥建築經理股份有限公司
10	2823	大同段956-20地號	竹南鎮大埔里3 鄰仁愛路675 巷5號	住家用、停車空間、鋼筋混凝土造	一層： 59.54 二層： 59.57 三層： 59.57 突出物一層：25.92 合計：204.60	陽台：25.12 屋簷：12.54	全部	登記所有權人: 僑馥建築經理股份有限公司
11	2824	大同段956-22地號	竹南鎮大埔里3 鄰仁愛路675 巷7號	住家用、停車空間、鋼筋混凝土造	一層： 60.20 二層： 60.21 三層： 60.21 突出物一層：25.92 合計：206.54	陽台：25.33 屋簷：12.54	全部	登記所有權人: 僑馥建築經理股份有限公司
12	2825	大同段956-17地	竹南鎮大埔里3 鄰	住家用、停車空間	一層：125.27 二層：125.27	陽台：43.00 屋簷：22.20	全部	登記所有權人: 僑馥建築經理股份有限公司

（續上頁）

		號	仁愛路675 巷8號	、鋼筋混凝土造	三層：125.27 突出物一層：26.02 合計：401.83			