

臺灣臺中地方法院民事裁定

114年度司拍字第436號

聲 請 人 星展(台灣)商業銀行股份有限公司

法定代理人 伍維洪

代 理 人 陳正欽

相 對 人 廖建堯

債 務 人 葉宏竣即葉高誌

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，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)債務人葉宏竣即葉高誌以其所有如附表所示之不動產，為其

01 對聲請人所負債務之擔保，設定新臺幣（下同）①252萬元  
02 ②204萬元③60萬元之最高限額抵押權，擔保債權確定日期  
03 為民國（下同）①136年1月16日②136年1月16日③140年9月27  
04 日，債務清償期依照各個債務契約所定清償日期，經登記在  
05 案。

06 (二)嗣債務人葉宏竣即葉高誌於①106年1月20日②110年9月30日  
07 ③106年1月20日向聲請人借款①210萬元②50萬元③170萬  
08 元，按月平均攤還本息。如未按期攤還本息時，借款人即喪  
09 失期限之利益，應立即全部償還。詎債務人未依約繳納本  
10 息，尚欠本金共3,567,068元及利息、違約金，依約定本件  
11 借款應視為全部到期。又債務人雖已將其所有如附表所示之  
12 不動產信託登記予相對人廖建堯，惟依前開說明，聲請人之  
13 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  
14 前即已設定，亦不受信託財產不得強制執行之限制，為此聲  
15 請拍賣抵押物以資受償，並提出他項權利證明書、抵押權設  
16 定契約書、土地暨建物登記謄本、房屋抵押貸款約定書、房  
17 屋貸款增補約定書、貸放餘額明細、存證信函等影本為證。

18 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  
19 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  
20 所擔保之債權額陳述意見，惟債務人於收受該通知後，逾期  
21 迄今仍未陳述意見，相對人雖陳報積欠數額不符，惟仍未否  
22 認債權存在，依上開規定，本件聲請，應予准許。

23 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  
24 條，裁定如主文。

25 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，  
26 並繳納抗告費1,500元。

27 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  
28 執之。關係人如主張擔保物權之設定係遭偽造或變造者，於  
29 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  
30 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  
31 項準用同法第195條規定聲請法院停止執行。

01 中 華 民 國 114 年 11 月 17 日  
 02 簡易庭司法事務官 林柔均

03 附表：

04

編 號	地 坐 落					地 目	面 積	權 利
	市	鄉鎮市區	段	小段	地 號		平方公尺	範 圍
1	臺中	北屯區	北屯段		229		2,813.00	100000分之582

05

編 號	建號	基 地 坐 落	建 築 式 樣 主 要 材 料 及 房 屋 層 數	建 物 面 積 ( 平 方 公 尺 )		權 利  範 圍
		門 牌 號 碼		樓 層 面 積  合 計	附 屬 建 物 主 要 建 築 材 料 及 用 途	
1	7243	臺中市○○區 ○○段000地號	住家用、鋼筋混凝 土造、12層	四層:81.14 合計:81.14	陽台:7.94 花台:0.92	全部
		臺中市○○區 ○○街00號4樓				
共同使用部分：北屯段7345建號，3,059.52平方公尺，權利範圍:100000分之654						