

臺灣橋頭地方法院民事裁定

114年度司拍字第140號

聲請人 臺灣土地銀行股份有限公司

法定代理人 張志堅

代理人 謝惠慈

相對人 陳巧文

相對人 林詠育

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。

程序費用新臺幣肆仟伍佰元由相對人負擔。

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。次按稱保證者，謂當事人約定，一方於他方之債務人不履行債務時，由其代負履行責任之契約；保證人於債權人未就主債務人之財產強制執行而無效果前，對於債權人得拒絕清償，民法第739條、第745條分別定有明文。

二、聲請意旨略以：相對人陳巧文、林詠育分別於(一)民國113年7月19日以其所有如附表所示之不動產，為擔保債務人林詠育對抵押權人現在(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，包括借款、透支、票據、保證及依信用卡契約所負之債務，設定新臺幣

01 (下同) 9,000,000元之最高限額抵押權，擔保債權確定期
02 日：143年7月17日，清償日期：依照各個債務契約所約定之
03 清償日期，經登記在案；(二)113年7月19日以其所有如附表所
04 示之不動產，為擔保債務人林詠育對抵押權人現在(包括過
05 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
06 高限額內所負之債務，包括借款、透支、票據、保證及依信
07 用卡契約所負之債務，設定新臺幣(下同)3,830,000元之
08 最高限額抵押權，擔保債權確定期日：143年7月17日，清償
09 日期：依照各個債務契約所約定之清償日期，經登記在案。
10 嗣分別於(一)相對人林詠育邀同相對人陳巧文為保證人，於11
11 3年7月30日向聲請人借款7,430,303元，借款期間自113年7
12 月30日起至143年7月30日止，依年金法按月平均攤還本息，
13 如不依約清償本金或付息時，經定合理期間以書面通知或催
14 告後，喪失期限利益，詎相對人林詠育未依約清償，經定合
15 理期間以書面通知或催告後，喪失期限利益，全部債務視為
16 全部到期，尚積欠7,329,435元及其利息、違約金未清償；
17 (二)相對人林詠育邀同相對人陳巧文為保證人，於113年7月30
18 日向聲請人借款2,500,000元，借款期間自113年7月30日起
19 至133年7月30日止，依年金法按月平均攤還本息，如不依約
20 清償本金時，喪失期限利益，詎相對人林詠育未依約清償，
21 喪失期限利益，全部債務視為全部到期，尚積欠2,442,129
22 元及其利息、違約金未清償；(三)相對人林詠育邀同相對人陳
23 巧文為保證人，於113年7月30日向聲請人借款690,000元，
24 借款期間自113年7月30日起至133年7月30日止，依年金法按
25 月平均攤還本息，如不依約清償本金時，喪失期限利益，詎
26 相對人林詠育未依約清償，喪失期限利益，全部債務視為全
27 部到期，尚積欠672,011元及其利息、違約金未清償；(四)相
28 對人陳巧文邀同相對人林詠育為保證人，於113年9月18日向
29 聲請人借款13,440,000元，借款期間自113年9月18日起至14
30 3年9月18日止，依年金法按月平均攤還本息，如不依約清償
31 本金或付息時，經定合理期間以書面通知或催告後，喪失期

01 限利益，詎相對人陳巧文未依約清償，經定合理期間以書面
02 通知或催告後，喪失期限利益，全部債務視為全部到期，尚
03 積欠13,280,921元及其利息、違約金未清償；(五)相對人陳巧
04 文邀同相對人林詠育為保證人，於113年9月18日向聲請人借
05 款590,000元，借款期間自113年9月18日起至143年9月18日
06 止，依年金法按月平均攤還本息，如不依約清償本金時，喪
07 失期限利益，詎相對人陳巧文未依約清償，喪失期限利益，
08 全部債務視為全部到期，尚積583,018元及其利息、違約金
09 未清償；(六)第三人勇澤機械有限公司於110年12月24日邀同
10 相對人陳巧文、林詠育為連帶保證人，向聲請人借款8,500,
11 000元，借款期間自110年12月28日起至115年12月28日止，
12 依年金法按月平均攤還本息，如不依約清償本金時，喪失期
13 限利益，詎第三人勇澤機械有限公司未依約清償，喪失期限
14 利益，全部債務視為全部到期，尚積欠(1)本金623,677元及
15 其利息違約金未清償、(2)本金2,494,705元及其利息、違約
16 金未清償；(七)第三人勇澤機械有限公司於110年12月24日邀
17 同相對人陳巧文、林詠育為連帶保證人，向聲請人借款1,00
18 0,000元，借款期間自110年12月28日起至115年12月28日
19 止，依年金法按月平均攤還本息，如不依約清償本金時，喪
20 失期限利益，詎第三人勇澤機械有限公司未依約清償，喪失
21 期限利益，全部債務視為全部到期，尚積欠(1)本金19,351元
22 及其利息違約金未清償、(2)本金348,489元及其利息、違約
23 金未清償；(八)第三人勇澤機械有限公司於110年12月24日邀
24 同相對人陳巧文、林詠育為連帶保證人，向聲請人借款500,
25 000元，借款期間自110年12月28日起至115年12月28日止，
26 依年金法按月平均攤還本息，如不依約清償本金時，喪失期
27 限利益，詎第三人勇澤機械有限公司未依約清償，喪失期限
28 利益，全部債務視為全部到期，尚積欠本金175,715元及其
29 利息違約金未清償；(九)第三人勇澤機械有限公司於112年6月
30 25日邀同相對人陳巧文、林詠育為連帶保證人，向聲請人借
31 款5,000,000元，借款期間自112年7月31日起至117年7月31

01 日止，依年金法按月平均攤還本息，如不依約清償本金時，
02 喪失期限利益，詎第三人勇澤機械有限公司未依約清償，喪
03 失期限利益，全部債務視為全部到期，尚積欠(1)本金694,98
04 4元及其利息違約金未清償、(2)本金2,779,919元及其利息、
05 違約金未清償；(十)第三人勇澤機械有限公司於113年7月29日
06 邀同相對人陳巧文、林詠育為連帶保證人，向聲請人借款5,
07 000,000元，借款期間自113年7月31日起至118年7月31日
08 止，依年金法按月平均攤還本息，如不依約清償本金時，喪
09 失期限利益，詎第三人勇澤機械有限公司未依約清償，喪失
10 期限利益，全部債務視為全部到期，尚積欠(1)本金888,968
11 元及其利息違約金未清償、(2)本金3,555,861元及其利息、
12 違約金未清償；(十一)第三人勇澤機械有限公司於113年7月29日
13 邀同相對人陳巧文、林詠育為連帶保證人，向聲請人借款1
14 0,000,000元，借款期間自113年7月31日起至118年7月31日
15 止，依年金法按月平均攤還本息，如不依約清償本金時，喪
16 失期限利益，詎第三人勇澤機械有限公司未依約清償，喪失
17 期限利益，全部債務視為全部到期，尚積欠(1)本金1,842,09
18 9元及其利息違約金未清償、(2)本金7,368,397元及其利息、
19 違約金未清償；(十二)相對人林詠育分別於110年5月25日、110
20 年12月14日向聲請人申請信用卡使用，詎相對人林詠育自11
21 4年6月25日起即未依約繳納信用卡帳務，尚積欠信用卡帳款
22 (1)196,406元、21,148元及利息、違約金未清償；(十三)相對人
23 陳巧文於113年7月18日向聲請人申請信用卡使用，詎相對人
24 陳巧文自114年6月25日起即未依約繳納信用卡帳務，尚積欠
25 信用卡帳款54,830元及利息、違約金未清償。為此聲請拍賣
26 抵押物以資受償等語。

27 三、經查：

28 (一)聲請人上開主張，業據其提出抵押權設定契約書、其他約定
29 事項、他項權利證明書、購屋貸款契約、借據、契約、客戶
30 往來帳戶查詢、信用卡申請書、信用卡逾期未繳日報表、土
31 地建物登記第一類謄本等為證。本件抵押權既已依法登記，

01 且債務人即相對人林詠育未依約清償，形式上合於實行抵押
02 權之要件；且已據本院發函通知相對人林詠育、陳巧文於收
03 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
04 陳述意見，該通知業已合法送達相對人林詠育、陳巧文，有
05 送達證書附卷可稽，相對人林詠育、陳巧文逾期迄今仍未陳
06 述意見，依首開規定，本件聲請，經核尚無不合，應予准
07 許。

08 (二)至相對人陳巧文邀同相對人林詠育為一般保證人，借款金額
09 新臺幣(下同)13,440,000元部分及590,000元部分，因本件
10 拍賣抵押物之抵押權擔保債權之債務人為林詠育，聲請人就
11 上開二筆借款部分未提出已對該二筆借款之借款人陳巧文強
12 制執行無效果，或相對人林詠育放棄先訴抗辯權之相關釋明
13 文件，經本院於民國114年7月1日、114年7月28日、114年10
14 月27日裁定命聲請人於收受裁定之日起10日內補正已對相對
15 人陳巧文強制執行無效果，或相對人林詠育放棄先訴抗辯權
16 之相關釋明文件，聲請人雖具狀補正陳報本件聲請拍賣抵押
17 物之標的「高雄市○○區○○路000巷0號」房地，查鄰近房
18 屋內政部不動產實價登錄之買賣價格平均每坪為23.4萬元，
19 房屋總價為1370萬元許，而本件相對人陳巧文(補正狀誤載
20 為林詠育)持分為1/2，若僅拍賣相對人陳巧文(補正狀誤載
21 為林詠育)持分，售價僅為685萬元，而本案房貸尚積欠金額
22 為13,863,939元(即前述二、(四)、(五)借款部分)，故對相對人
23 陳巧文(補正狀誤載為林詠育)強制執行後將無執行效果云
24 云，然依民法第745條規定，保證人於債權人未就主債務人
25 之財產強制執行而無效果前，對於債權人得拒絕清償，且強
26 制執程序可執行相對人陳巧文名下所有財產，非僅限於相
27 對人陳巧文所有之本件拍賣抵押物之標的，難僅以本件拍賣
28 抵押物標的預估無法執行滿足下，即推斷相對人陳巧文
29 之所有財產亦將執行無效果，故聲請人既未提出已對相對人
30 陳巧文之財產強制執行無效果之相關釋明文件，亦未提出相
31 對人林詠育放棄先訴抗辯權之相關釋明文件，則聲請人主張

01 前述二、(四)、(五)借款尚積欠金額13,863,939元部分，作為本
02 件聲請拍賣抵押物之抵押債權金額，即無足採，附此敘明。

03 (三)另相對人陳巧文之積欠信用卡帳款54,830元及利息、違約金
04 部分，因本件拍賣抵押物之抵押權擔保債權之債務人為林詠
05 育，相對人陳巧文之個人積欠信用卡帳款部分，非本件抵押
06 權之擔保債權範圍內，此部分之聲請，亦無足採，附此敘
07 明。

08 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
09 條，裁定如主文。

10 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，
11 並繳納抗告費新臺幣1,500元。如持本裁定聲請強制執行時
12 ，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
13 本提出於民事執行處。

14 六、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
15 之。關係人如主張擔保物權之設定係遭偽造或變造者，於本
16 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
17 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
18 準用同法第195條規定聲請法院停止執行。

19 中 華 民 國 114 年 11 月 28 日

20 橋頭簡易庭

21 司法事務官 任士慧

22

| 附表 | | | | | | | |
|-----|---------------------------|------|----|--------------|----------------|------------|------------|
| 土地： | | | | | | | |
| 編號 | 土地坐落 | | | | 使用分區 | 面積 平方公尺 | 權利範圍 |
| | 市 | 區 | 段 | 地號 | | | |
| 1 | 高雄 | 大社 | 萬金 | 267-5 | (空白) | 67.99 | 全部 |
| 備註 | 相對人陳巧文、林詠育，權利範圍各1/2 | | | | | | |
| 2 | 高雄 | 大社 | 萬金 | 267-9 | (空白) | 297.27 | 1430/10000 |
| 備註 | 相對人陳巧文、林詠育，權利範圍各715/10000 | | | | | | |
| 建物： | | | | | | | |
| 編號 | 建號 | 基地坐落 | | 建築式樣 主要建築 | 建物面積 (平方公尺) | | 權利範圍 |
| | | | | | | | |

(續上頁)

01

| | | 建 物 門 牌 | 材 料 及 房 屋 層 數 | 樓 層 面 積 合 計 | 附 屬 建 物 用 途 及 面 積 | |
|---|------|-----------------------------------|---------------------------------|--|----------------------|----|
| 1 | 1053 | 萬金段267-5地 號土地 | 集 合 住 宅、鋼 筋 混 凝 土 造 4層 | 1層：42.29 2層：42.29 3層：40.03 4層：33.08 突出物一層： 22.36 合計：180.05 | 陽台：13.51 | 全部 |
| | | 高 雄 市 ○ ○ 區 ○ ○ 路 000 巷 0 號 | | | | |
| 備 | 註 | 相對人陳巧文、林詠育，權利範圍各1/2 | | | | |

02

附註：

03

一、案件一經確定本院即依職權核發確定證明書，債權人毋庸具狀申請。

04

05

二、嗣後遞狀應註明案號及股別。