

臺灣橋頭地方法院民事裁定

114年度司拍字第156號

聲請人 中租迪和股份有限公司

法定代理人 陳鳳龍

相對人 李忠穎

關係人 劉育嘉

日全營造有限公司

兼法定代理

人 李昀沂（原名：李宜珍）

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。
- 二、聲請意旨略以：相對人李忠穎於民國（下同）113年5月14日以其所有如附表所示之不動產，為擔保關係人劉育嘉、日全營造有限公司對聲請人所負債務清償之擔保，設定新臺幣（下同）5,040,000元之最高限額抵押權，擔保債權確定期日為143年5月9日止，約定依照各個債務契約所定之清償日期、利息利率、違約金，經登記在案。嗣關係人日全營造有

01 限公司偕同關係人劉育嘉、李昀沂(原名：李宜珍)為連帶保
02 證人，於113年5月10日與聲請人簽立買賣契約書，並簽發到
03 期日為114年6月13日、票面金額7,210,000元之本票1紙。詎
04 本票到期日屆至後經聲請人提示未獲清償，為此聲請拍賣抵
05 押物，以資受償，並提出抵押權設定契約書、他項權利證明
06 書、買賣契約書、本票等件影本及土地建物登記簿謄本為
07 證。

08 三、經查：

09 (一)、聲請人所提上開資料，核與其聲請意旨相符，且經本院以11
10 4年7月2日及7月16日橋院甯非欣114年度司拍字第156號非訟
11 事件處理中心通知，通知相對人及關係人得於7日內就上開
12 抵押權所擔保之債權額陳述意見。嗣經通知後，關係人提出
13 民事陳述意見狀表示：1.債務人日全營造有限公司前於113
14 年5月10日與聲請人中租迪和股份有限公司所簽訂之買賣契
15 約書(編號EK0000000JF)，兩造並無買賣之真意，客觀上亦
16 無買賣標的物「砂石10,000方」之存在，買賣契約屬通謀虛
17 偽意思而無效，背後隱藏之法律行為實為消費借貸法律關
18 係，是依民法第87條之規定，應適用消費借貸法律關係之規
19 定：(1)按「表意人與債務人通謀而為虛偽意思表示者，其意
20 思表示無效。但不得以其無效對抗善意第三人。虛偽意思表
21 示，隱藏他項法律行為者，適用關於該項法律行為之規
22 定。」民法第87條定有明文。(2)查債務人於113年5月間因有
23 融資周轉之需求，故透過聲請人之業務陳景威向聲請人洽詢
24 借貸事宜。後續陳景威向債務人稱聲請人可以提供借款，但
25 要求債務人需配合聲請人簽署相關文件資料，且實際借款金
26 額需視債務人提供之擔保品而定。(3)是於113年5月10日，債
27 務人之負責人李宜珍依聲請人業務陳景威之指示，以電子簽
28 名方式簽署於平板，並由劉育嘉、李宜珍署名擔任連帶保證
29 人，債務人再與李宜珍、劉育嘉共同簽署票面金額721萬元
30 之本票提供予聲請人，並將李忠穎名下之岡山區介壽段17
31 8、178-1、180、181地號、49建號不動產(下合稱系爭不動

01 產)設定504萬元最高限額抵押權予聲請人，擔保聲請人對債
02 務人現在(包含過去所復現在尚未清償)及將來在抵押權設
03 定契約書所定債權最高限額內所負之債務，包括租金、買賣
04 價金、貸款、手續費、票款、墊款、保證債務、應收帳款業
05 務之違約責任，作為兩造間消費借貸關係之擔保。(4)據此，
06 聲請人於113年5月13日匯付382萬6,542元至債務人帳戶內，
07 債務人再依聲請人業務陳景威之指示於同日將80萬元匯回聲
08 請人帳戶。(5)後續，聲請人業務陳景威向債務人提出113年5
09 月13日增補契約書，要求債務人需依照該增補契約書上變更
10 後欄位中：「二、付款日期、金額：」所載各期款償還，否
11 則有違約遭執行追討之可能，然債務人見此增補契約書所載
12 各期款總額竟高達720萬8,000元，與聲請人實際貸與債務人
13 之302萬6,542元顯然不符，縱使加計利息亦有違常理，且該
14 增補契約書上載：「緣乙方前與甲方於113年5月10日簽定買
15 賣契約書在案【詳載於EK0000000JF號契約書，如有其他增
16 補契約書，合稱為『原契約』】甲乙雙方及乙方連帶保證人
17 同意簽定本增補契約書並約定內容如下：…。」，稱兩造有
18 於113年5月10日簽署買賣契約書云云，與債務人認知兩造係
19 成立消費借貸關係有極大落差，況且細觀該份增補契約書最
20 末頁之立書人處，債務人乙方及連帶保證人欄位根本無簽名
21 及用印，只有甲方有聲請人之用印，顯然有疑。(6)再者，自
22 從債務人之負責人李宜珍依聲請人業務陳景威指示以電子方
23 式簽名於平板，並與連帶保證人劉育嘉共同簽署本票，辦理
24 相關抵押權設定流程後，聲請人均未出示或提供契約之相關
25 文件資料供債務人閱覽、留存，是直到債務人察覺有異向陳
26 景威要求提供契約文件資料，聲請人才提供113年5月10日之
27 買賣契約書2份，證據1之買賣契約書中，先約定由債務人出
28 售「砂石10,000方」予聲請人，總價款為500萬元，證據2之
29 買賣契約書再約定由債務人向聲請人買「砂石10,000方」，
30 總價款為728萬8,000元，約定契約有效期間自113年5月15日
31 至118年5月15日止，共五年，分60期給付：第1期給付88萬

01 5,000元、第2至5期每月付8萬5,000元、第6至30期每月付1
02 0萬5,000元、第31至40期每月付9萬8,500元、第40至50期每
03 月付9萬6,500元、第51至60期每月付14萬800元，並由劉育
04 嘉、李宜珍擔任連帶保證人，證據2之買賣契約第5條第8項
05 並約定債務人需與連帶保證人共同簽發本票作為契約履行之
06 擔保。(7)債務人見前揭兩份買賣契約與最初聲請人業務陳景
07 威所稱之消費借貸契約差距甚大，且當時以電子簽名方式署
08 名於平板上時，陳景威根本未使債務人及連帶保證人李宜
09 珍、劉育嘉見契約全貌，僅口頭說明消費借貸之內容後要求
10 渠等簽名，過程中，雙方不曾對砂石之品質、種類、體積、
11 存放之地點等買賣契約重要事項為任何約定及確認，顯見雙
12 方自始即無任何買賣砂石之真意，亦不存在買賣契約之標的
13 「砂石10,000方」，債務人係出於向聲請人融資周轉，才配
14 合聲請人業務員陳景威之要求以電子簽名方式簽署於平板，
15 並由劉育嘉、李宜珍擔任連帶保證人，再共同簽署前述票面
16 金額721萬元之本票及將李忠穎名下系爭不動產設定504萬元
17 最高限額抵押權予聲請人，作為兩造間消費借貸關係之擔
18 保。(8)析上，顯見兩造間根本無買賣「砂石10,000方」之真
19 意，則聲請人與債務人間所為買受及出賣之意思表示，實屬
20 互相故意為非真意之表示，依民法第87條第1項前段規定，
21 即為無效。再觀諸證據1契約約定聲請人負有移轉金錢予債
22 務人之義務，證據2及證據3之契約約定債務人負有分期返還
23 金錢予聲請人之義務，李宜珍、劉育嘉就債務人之給付負有
24 連帶保證人之義務，並與債務人共同簽發系爭本票以為擔
25 保，債務人有取得資金周轉之需求，證據1、證據2之契約日
26 期均係113年5月10日，具有時空密接關聯性等情，足見兩造
27 間虛偽成立之證據1、證據2契約，所欲隱藏者為兩造間之消
28 費借貸法律行為，是依民法第87條第2項規定，兩造間之法
29 律關係，應適用消費借貸之規定甚明。2.系爭不動產設定之
30 最高限額抵押權所擔保之債權範圍，即債務人與聲請人間之
31 消費借貸契約，惟該消費借貸契約並非如聲請人所稱債務人

01 尚有504萬元未清償云云，應不准予聲請人拍賣系爭不動產
02 之聲請，說明如下：(1)按「債權人除前條限定之利息外，不
03 得以折扣或其他方法，巧取利益，民法第206條定有明文。
04 次按消費借貸為要物契約，因金錢或其他代替物之交付而生
05 效力，故利息先扣之消費借貸，其貸與之本金額應以利息預
06 扣後實際交付借用人之金額為準。」，最高法院88年度台上
07 字第1346號民事判決意旨參照。基此，消費借貸契約之貸與
08 金額，應以實際交付金額為據。(2)查聲請人雖稱債務人為辦
09 理分期買賣原物料業務，故雙方有於113年5月10日簽定買賣
10 契約等語，惟如前述，相對人係為了融資周轉而配合聲請人
11 要求簽署相關資料，雙方並無買賣之真意，故雙方之法律關
12 係應適用隱藏之消費借貸法律關係規定。(3)聲請人依據兩造
13 間之消費借貸關係，於113年5月13日匯付382萬6,542元至債
14 務人帳戶內，債務人再依聲請人業務陳景威之指示於同日將
15 80萬元匯回聲請人帳戶，可見聲請人實際交付債務人之金額
16 應為302萬6,542元，依前揭最高法院88年度台上字第1346號
17 民事判決意旨，本件聲請人貸與債務人之本金應為302萬6,5
18 42元。(4)再查，自113年6月起，債務人即依照113年5月13日
19 增補契約書上變更後欄位中：「二、付款日期、金額：」所
20 載按月攤還，合計自113年6月13日至114年5月13日已給付聲
21 請人116萬元(113年6月13日至113年10月13日每期為8萬5,00
22 0元、113年11月13日至114年6月13日每期為10萬5,000元，
23 計算式：85,000×5+105,000×7=1,160,000)。此外，連帶保
24 證人劉育嘉亦曾於113年11月14日匯款141萬元至聲請人帳戶
25 清償本件消費借貸契約。承上，連帶保證人劉育嘉前揭匯款
26 141萬元之行為性質上為提前清償，然聲請人迄今卻對於上
27 開收受款項之性質、用途、是否能抵充本金、利息等細節避
28 之不談，侵害債務人之權益甚鉅。金管會為管控我國如中
29 租、日盛等12家融資公司對於金融消費借貸之法律關係包裝
30 成其他民法上之法律關係如本件之買賣形式外觀，挾自身之
31 經濟、資訊優勢欺侮消費者，以高利率、高違約金來做為融

01 資之手段，對於利率、違約金、提前清償對消費者權益之影
02 響未完整揭露資訊，已草擬預告5項法規草案，規劃將12家
03 融資租賃公司納入金融消費者保護法適用。系爭債務既已提
04 前清償141萬元，聲請人卻又向鈞院聲請拍賣抵押物之裁
05 定，無異形同侵害物保人之所有權，依民法第879條規定，
06 將衍生物保人對債務人求償之問題，不啻又影響到債務人名
07 下的責任財產範圍。(6)是以，本件聲請人貸與債務人之本金
08 實際僅302萬6,542元，債務人至今合計共已清償257萬元(計
09 算式： $1,160,000+1,410,000=2,570,000$)，又縱使加計利
10 息，絕非如聲請人所稱債務人尚積欠高達504萬元之債務，
11 本件聲請人自始巧立名目無中生有之紙上交易，以假買賣真
12 貸款之方式規避法令限制，趁債務人因經營周轉需錢孔急，
13 牟取巨額利益，若未予以遏止將使經濟弱勢之債務人淪落遭
14 受資本家恣意剝削之境地。3.為此，請鈞院駁回聲請人之聲
15 請，以維債務人之權益等語，並提出買賣契約書、增補契約
16 書、債務人存款帳戶查詢截圖等件影本為證。

17 (二)、經本院將相對人陳報狀轉知聲請人，聲請人另具狀陳述意見
18 略以：相對人李忠穎以其系爭不動產，為擔保其與債務人日
19 全營造有限化司、劉育嘉對聲請人現在(包括過去所負現在
20 尚未清償)及在抵押權設定契約書所定最高限額內所負之債
21 務，包括租金、買賣價金、貸款、手續費、票款、墊款、保
22 證債務、應收帳款業務之違約責任，設定5,040,000元之最
23 高限額抵押權，債務清償期依照各個債務契約所定清償日
24 期，經登記在案。嗣聲請人持有債務人日全營造有限公司、
25 李宜珍、劉育嘉於113年5月10日共同簽發、票面金額7,210,
26 000元、到期日為114年6月18日之本票1紙。詎聲請人屆期向
27 債務人提示本票未獲付款，尚欠金額5,248,000元。為此聲
28 請拍賣抵押物以資受償，並提出他項權利證明書、抵押權設
29 定契約書、土地暨建物登記謄本、買賣契約書1份、本票1紙
30 等為證。相對人對於系爭不動產上有抵押權設定登記存在之
31 事實既無爭執，聲請人依據首揭規定即得聲請鈞院裁定准予

01 拍賣系爭抵押物，且拍賣抵押物屬非訟事件，法院所為准許
02 與否之裁定，無確定實體法上之法律關係存否之性質，只須
03 其抵押權已經依法登記且債權已屆清償期而未受清償，法院
04 即應為准許拍賣之裁定。是相對人所陳縱使屬實，亦係實體
05 上之爭執，依前開說明，應由相對人另行提起訴訟，以資解
06 決，本件非訟程序應不得加以審究，仍應為許可拍賣抵押物
07 之裁定，以維聲請人權益等語。

08 四、惟按聲請拍賣抵押物，原屬非訟事件，祇須其抵押權已經依
09 法登記，且債權已屆清償期而未受清償，法院即應為准許拍
10 賣之裁定。至於為拍賣程序基礎之私法上權利有瑕疵時，應
11 由爭執其權利之人提起訴訟，以資救濟，抵押權人並無於聲
12 請拍賣抵押物前，先行訴請確認其權利存在之義務，最高法
13 院49年台抗字第244號判例要旨可資參照。經查，本件抵押
14 權業已依法登記，且聲請人主張關係人與聲請人簽立買賣契
15 約書，並簽發到期日為114年6月13日、票面金額7,210,000
16 元之本票，本票到期日屆至後經聲請人提示未獲清償等情，
17 業據聲請人提出抵押權設定契約書、他項權利證明書、買賣
18 契約書及本票等件影本為證，本院依據形式上審查結果，足
19 堪認定本件抵押權擔保之債權存在，且債權已屆清償期而未
20 受清償，揆之首揭說明，即應准許拍賣抵押物之聲請。至關
21 係人雖提出上開主張、表示買賣契約屬通謀虛偽意思表示而
22 無效、對尚積欠債權額有疑義等情，核係屬另外法律關係，
23 尚非本件非訟程序所得加以審究，該部分應係實體法上之爭
24 執、待債務人提起實體訴訟判決以資救濟，本件仍應為准許
25 拍賣之裁定。

26 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
27 條，裁定如主文。

28 六、如不服本裁定，應於裁定送達後10日內向本院提出抗告狀，
29 並繳納抗告費新臺幣1,500元。

30 七、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
31 之。關係人如主張擔保物權之設定係遭偽造或變造者，於本

01 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
02 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
03 準用同法第195條規定聲請法院停止執行。

04 中 華 民 國 114 年 8 月 7 日

05 橋頭簡易庭

06 司法事務官 辛福壽

07

附表							
土地：							
編號	土地坐落				使用分區	面積	權利範圍
	市	區	段	地號		平方公尺	
1	高雄	岡山	介壽	178	空白	35	全部
2	高雄	岡山	介壽	178-1	空白	30	全部
3	高雄	岡山	介壽	180	空白	1	全部
4	高雄	岡山	介壽	181	空白	108	全部
建物：							
編號	建號	基地坐落		建築式樣 主要建築 材料及 房屋層數	建物面積 (平方公尺)		權利範圍
		建物門牌			樓層面積 合計	附屬建物用 途及面積	
1	49	岡山區介壽段1 81地號土地		住商用、 鋼筋混凝 土造、 3層	第1層：42.78 第2層：59.34 第3層：59.34	無	全部
		高雄市○○區 ○○○路00○○ 號			防空避難室： 13.8 騎樓：16.56 合計：191.82		
備註							

08 附註：

09 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
10 狀申請。

01 二、嗣後遞狀應註明案號及股別。