

臺灣新竹地方法院民事裁定

115年度抗字第5號

抗 告 人 陳富俊

相 對 人 上海商業儲蓄銀行股份有限公司

法定代理人 郭進一

代 理 人 吳佩蓉

上列當事人間拍賣抵押物事件，抗告人不服本院民國114年12月4日114年度司拍字第212號裁定，提起抗告，本院裁定如下：

主 文

抗告駁回。

抗告程序費用新臺幣（下同）壹仟伍佰元由抗告人負擔。

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。」「最高限額抵押權，…準用關於普通抵押權之規定。」民法第873條、第881之17條分有明文。次按「依照當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約，為左列各款之約定，按其情形顯失公平者，該部分約定無效：一、免除或減輕預定契約條款之當事人之責任者。二、加重他方當事人之責任者。三、使他方當事人拋棄權利或限制其行使權利者。四、其他於他方當事人有重大不利益者。」民法第247條之1定有明文，而所謂「按其情形顯失公平者」，係指依契約本質所生之主要權利義務，或按法律規定加以綜合判斷，有顯失公平之情形。申言之，定型化契約條款是否顯失公平而為無效，法院應於具體個案中，全盤考量該契約條款之內容及目的、締約當事人之能力、交易經過、風險控制與分配、權利義務平衡、客觀環境條件等相關因素，本於誠信原則，以為判斷之依據，發揮司法對定型化契約條款之審查規整功能，而維憲

01 法平等原則及對契約自由之保障（最高法院110年度台上字
02 第1172號判決意旨參照）。

03 二、抗告意旨略以：

- 04 (一)、兩造於個人房貸借款契約（下稱系爭契約）第11條第2項第1
05 5款約定「立約人如有下列情形之一，貴行得酌情縮短借款
06 期限，或得視為一部或全部到期。但貴行依下列（十四）款
07 至第（十七）款之任一事由為前揭主張時，應於合理期間以
08 書面通知立約人後，始生得縮短借款期限，或得視為一部或
09 全部到期之效力：…（十五）擔保物被查封、限制處分或擔
10 保物滅失、價值減少或不敷擔保債權時。」（下稱加速條
11 款），而抗告人所有、設定最高限額抵押權25,200,000元予
12 相對人之新竹縣○○鄉○○段000000地號土地及其上同段14
13 28建號建物（下稱系爭房地）固經第三人林君彥向本院執行
14 處聲請強制執行而遭查封，惟經抗告人提起債務人異議之訴
15 並聲請停止執行後，已經本院以114年度聲字第104號、第12
16 4號裁定停止執行，有上開裁定為證（司拍卷第55-58頁），
17 是以系爭房地並無價值降低或立即受有強制執行之危險，致
18 相對人有不足受償之情形；再者，相對人為第一順位之抵押
19 權人，縱系爭房地將來有遭拍賣之危險，相對人之債權亦會
20 優先受償，對相對人而言並無任何不利益；甚者，抗告人迄
21 今均有按時繳納與相對人間之貸款，並無違約之情事；況若
22 抗告人與第三人間債務人異議之訴之結果為抗告人勝訴，上
23 開查封登記遭撤銷，形同相對人自始不符合聲請拍賣抵押物
24 之要件，然已對抗告人之財產造成不可回復之損害。是以，
25 縱系爭房地被查封而符合加速條款之規定，抗告人所有房貸
26 債務視為全部到期，然因相對人欠缺權利保護之必要，其聲
27 請拍賣系爭房地應不予准許。
- 28 (二)、又系爭契約為定型化契約，上開加速條款之規定已構成民法
29 第247條之1第2款「加重他方當事人之責任者」、第4款「其
30 他於他方當事人有重大不利益者」顯失公平之情形。是以，
31 上開加速條款應屬無效，相對人不得主張其對抗告人之債權

01 已屆清償期並聲請拍賣系爭房地。

02 (三)、抗告聲明：(1)本院民國114年12月4日作成之准許拍賣抵押物
03 裁定廢棄。(2)相對人於原審之聲請駁回。

04 三、經查：

05 (一)、系爭契約固為定型化契約，然系爭契約借款金額高達2,100
06 萬元且無連帶保證人，若抗告人將來因財務狀況惡化而無法
07 按期繳付貸款，相對人僅存系爭房地可保障其債權，是以，
08 上開加速條款實屬放款銀行即相對人合理控管貸款回收風險
09 所必要，難認有何顯失公平之處。從而，上開加速條款並無
10 民法第247條之1之適用，先予敘明。

11 (二)、系爭房地於兩造簽立系爭契約後遭第三人聲請強制執行，於
12 114年7月18日經查封登記，相對人並於114年9月1日以臺北
13 西松郵局4251號存證信函通知抗告人應於函到5日內排除前
14 開查封情事，逾期未排除，抗告人上開貸款債務視為全部到
15 期等情，有系爭契約、土地登記第二類謄本、存證信函附卷
16 可稽（司拍卷第23-39頁），則相對人依加速條款主張本件
17 抵押債權已屆清償期，並以此筆債務未獲清償為由，聲請拍
18 賣抵押物，洵屬有據。

19 (三)、至抗告人已對第三人提起債務人異議之訴、上開強制執行程
20 序並已停止、抗告人均有按期繳款，相對人因而暫無不足受
21 償等情，均與本件相對人得否聲請裁定拍賣系爭房地無涉，
22 重點在於擔保物被查封之事實仍存在。惟衡情抗告人或可向
23 相對人證明其尚有資力按期繳付貸款，並與相對人協商暫緩
24 持本件許可執行之裁定為強制執行，附此敘明。

25 (四)、從而，抗告意旨指摘原裁定不當，求予廢棄，為無理由，應
26 予駁回。

27 四、依非訟事件法第46條、第21條第2項，民事訴訟法第495條之
28 1第1項、第449條第1項、第95條第1項、第78條，裁定如主
29 文。

30 中 華 民 國 115 年 1 月 16 日

31 民事第一庭審判長法官 彭淑苑

01
02
03
04
05
06
07
08

法 官 周美玲
法 官 陳麗芬

以上正本係照原本作成。

本裁定僅得以適用法規顯有錯誤為理由提起再抗告。如提起再抗告，應於裁定送達後10日內委任律師為代理人向本院提出再抗告狀，並繳納再抗告費新臺幣1,500元。

中 華 民 國 115 年 1 月 19 日

書記官 涂庭姍