# 臺灣臺南地方法院民事裁定

115年度司拍字第368號

聲　請　人　中租迪和股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　陳鳳龍

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

相　對　人　張瑛真

000000000000000000

債　務　人　德億貿易有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　張瑛真

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。

二、本件聲請意旨略以：

㈠相對人張瑛真以其所有如附表所示之不動產，為擔保其與債務人德億貿易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債權最高限額內所負之債務，包括租金、買賣價金、貸款、手續費、票款、墊款、保證債務、應收帳款業務之違約責任，設定新臺幣（下同）①3,840,000元②1,680,000元之最高限額抵押權，擔保債權確定期日為民國①141年3月31日②144年1月23日，債

務清償期依照各個債務契約所定清償日期，經登記在案。

㈡嗣債務人德億貿易有限公司於114年1月23日邀同相對人張瑛真及第三人陳賢駿為連帶保證人，與聲請人簽訂買賣契約書2紙，並於同日共同簽發票面金額各為新台幣5,110,000元、2,342,120元，到期日均為115年6月25日之本票2紙，並以相對人張瑛真所有如附表所示之不動產設定抵押權為擔保，經登記在案。詎上開契約於115年6月發生違約，尚欠本金4,862,575元，經聲請人於115年6月25日提示前開本票2紙，請求相對人及債務人履行債務但未獲置理，為此聲請拍賣抵押物，以資受償，並提出買賣契約書、本票、他項權利證明書、抵押權設定契約書、其他約定事項等影本各2件，土地登記謄本4件及建物登記謄本1件等為證。

三、經查，聲請人上開聲請，經核尚無不合；且已據本院發函通知債務人德億貿易有限公司及相對人張瑛真於收受該通知後10日內，就本件最高限額抵押權所擔保之債權額陳述意見。而債務人德億貿易有限公司及相對人張瑛真於收受該通知後固均具狀表示兩造間並無實際交易，聲請人所提出之買賣契約實乃假買賣，真融資，該買賣契約當因通謀虛偽意思表示而無效；退步言之，縱定性兩造間契約應適用借貸規定，然聲請人與債務人過往曾簽訂多個契約，聲請人自始未足額匯款，債務人及相對人實際自聲請人處取得金額僅984,844元，且前開金額係各契約加總之總額，故聲請人聲請狀所述欠款金額與真實債權金額並不相符云云。惟抵押權人聲請法院准許拍賣抵押物之裁定屬非訟事件，採形式審查，本件聲請人就其已依法登記之抵押權，既已提出形式外觀完備之債權證明文件，證明抵押債權存在且其清償期業已屆至，其拍賣抵押物之法定要件即無欠缺；又抵押債權之債務清償日期，亦屬抵押權內容之一部，依民法第758條第1項規定，需經登記始生效力，而附表所示不動產登記謄本關於債務清償日其係記載依各個債務契約約定，本件即得依聲請人提出之買賣契約書及本票等件加以判定，則因聲請人就本件債務已

屆清償日之事，業據提出催告之存證信函及中華郵政掛號郵件收件回執等影本，同時陳明於上開本票兩紙之到期日即115年6月25日已向債務人提示本票然未獲清償，自堪認本件抵押權所擔保之債權清償期已屆至，本件聲請即應予准許。至於抵押債權之存否、兩造間有誤通謀虛偽意思表示、抵押權設定是否無效等，均需經實體審判始可認定，非本件拍賣抵押物之非訟程序可得審究，債務人及相對人如猶有爭執，應另行提起訴訟以資解決，併予敘明。

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條，裁定如主文。

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，並繳納抗告費新臺幣1,500元。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　　115　　年　　8　　月　　31　　日

司法事務官　項仁玉

附記：

一、聲請人、相對人如於事後遞狀均請註明案號、股別。

★二、聲請人應於收受本裁定後15日內，提出『相對人其他可供送達之地址』；如相對人係法人，則應提出法人最新登記資料（例如公司設立變更登記事項表）及法定代理人最新現戶戶籍謄本正本（戶長變更及全戶動態記事欄、個人記事欄請勿省略），以核對是否合法送達。（否則無法核發確定證明書）

三、案件一經確定，本院依職權逕行核發確定証明書，聲請人勿庸另行聲請。

四、拍賣抵押物係不經言詞辯論，亦不訊問相對人，相對人對於聲請人之請求未必詳悉，是聲請人、相對人獲本院之裁定後，請詳細閱讀裁定內容，若發現有錯誤，請於確定前向本院聲請裁定更正錯誤。

附表：　　115年度司拍字第000368號

| 編號 | 土地坐落 | | | | 面積 | 權利範圍 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 縣市 | 鄉鎮市區 | 段 | 地號 | 平方公尺 | |
| 001 | 臺南市 | 西港區 | 双營 | 30-8 | 85.78 | 全部 |
| 002 | 臺南市 | 西港區 | 双營 | 30-11 | 279.81 | 8分之1 |
| 003 | 臺南市 | 西港區 | 双營 | 30-14 | 0.95 | 8分之1 |
| 004 | 臺南市 | 西港區 | 双營 | 32 | 93.58 | 20分之1 |

| 附表（建物）： | | | | | | | | | | | | | 115年度司拍字第000368號 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 編號 | 建號 | 建物門牌 | 基地坐落 | 建築式樣<br>主要建築材料及房屋層數 | 建物面積 | | | | | | 附屬建物 | | 權利範圍 |
| | | | | | 一層 | 二層 | 三層 | 屋頂突出物 | 合計 | 面積單位 | 陽台 | 面積單位 | |
| 001 | 630 | 臺南市○○區○○000○00號 | 臺南市○○區○○段0000地號 | 3層、鋼筋混凝土造、住家用 | 43.25 | 43.13 | 43.13 | 23.78 | 153.29 | 平方公尺 | 15.72 | 平方公尺 | 全部 |