

臺灣基隆地方法院民事裁定

114年度抗字第24號

抗 告 人 柳安瑜（原名柳耀婷）

相 對 人 臺灣新光商業銀行股份有限公司

法定代理人 賴進淵

上列當事人間拍賣抵押物事件，抗告人對於中華民國114年4月24日本院司法事務官所為之113年度司拍字第120號裁定提起抗告，本院第二審合議庭裁定如下：

主 文

抗告駁回。

抗告費用新臺幣1,500元由抗告人負擔。

理 由

壹、相對人原聲請意旨略以：

抗告人於民國106年4月20日以其所有如原審裁定附表所示不動產（下稱系爭不動產），設定新臺幣（下同）120萬元之最高限額抵押權予相對人，擔保其對相對人現在（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，並已辦妥最高限額抵押權設定登記。而抗告人於106年4月20日邀訴外人周壽鵬為保證人，向相對人借款100萬元，並約定如任何一宗債務不依約清償本金時，即喪失期限利益，全部債務視為到期。詎抗告人自113年11月20日起即未依約繳納本息，尚積欠本金30萬8,322元及其利息、違約金，經相對人以書面催告仍未清償，依約應視為全部到期，為此聲請准予拍賣抵押物以資受

01 償等語。

02 貳、抗告意旨略以：

03 訴外人房凱莉（現已改名：蘇曉莉），為104年至109年間，  
04 轟動一時之以「麗峰天地」、「麗峰實業」等公司包裝之詐  
05 欺犯罪成員，迄今仍偶有新聞版面出現。其詐騙手法為佯稱  
06 人頭房貸、信貸方案，提供帳戶，保證每月獲利貸款金額1%  
07 紅利，取得信任後再誘使增加貸款金額，利用話術表示：會  
08 負責幫投資人繳納貸款利息，保證到期還款。以吸收更多投  
09 資人或出借金之人投資，案經109年間查獲起訴，並經臺北  
10 市地方法院以109年度原金重訴字第3號案件，對於已查獲部  
11 分為第一審判決。本件係未查獲之房凱莉部分，致使其有機  
12 可乘，繼續行詐欺他人。抗告人係因房凱莉之遊說，以其名  
13 義申辦娛樂城註冊會員，取得博弈遊戲優惠，並以話術誘使  
14 以其人頭向相對人辦理最高限額抵押債權120萬元，並介紹  
15 周壽鵬任保證人，給予人頭費5萬元，減低抗告人戒心，共  
16 貸款100萬元，貸出之金額交由房凱莉用於博弈活動，以貸  
17 款金額10%作為紅利，並允諾會代為正常繳納借款本金及利  
18 息，以此誘騙抗告人入局。抗告人事後才從新聞報導得知，  
19 房凱莉所稱「麗峰天地」、「麗峰實業」等公司，實際上是  
20 吸金詐欺集團，109年9月間遭查獲，房凱莉竟仍不收敛，於  
21 111年11月再誑騙抗告人等為其人頭，於113年11月20日未再  
22 繳息且避而不見，抗告人遭詐騙金額高達500萬元，周壽鵬  
23 則高達900萬元，且抗告人及周壽鵬名下房產均遭強制執行  
24 中，近乎傾家蕩產，現已對房凱莉提起詐欺告訴，為此提起  
25 抗告，聲明求為廢棄原裁定等語。

26 參、本院之判斷：

27 一、按抵押權人於債權已屆清償期，而未受清償者，得聲請法  
28 院，拍賣抵押物，就其賣得價金而受清償，上開規定於最高  
29 限額抵押權亦準用之，民法第873條、第881條之17分別定有  
30 明文。又抵押權人依上開規定聲請拍賣抵押物係屬非訟事  
31 件，法院所為准駁之裁定，無確定實體法上法律關係存否之

01 性質，於債權及抵押權之存否無既判力，故只須其抵押權已  
02 經依法登記，且債權已屆清償期而未受清償，法院即應為准  
03 許拍賣抵押物之裁定，至對於此項法律關係有爭執之人，自  
04 得提起訴訟以資救濟，不得僅以抗告程序聲明其爭執，並據  
05 為廢棄拍賣抵押物裁定之理由。

06 二、經查，本件相對人主張抗告人以其所有之系爭不動產，設定  
07 120萬元之最高限額抵押權予相對人，擔保其對相對人在抵  
08 押權設定契約書所定最高限額內所負之債務，並已辦妥最高  
09 限額抵押權設定登記，詎抗告人自113年11月20日起即未依  
10 約繳納本息，依約應視為全部到期，為此聲請拍賣抵押物即  
11 系爭不動產，並提出與其所述相符之土地、建物登記第一類  
12 謄本、他項權利證明書、抵押權設定契約書及其他約定事  
13 項、借款契約書等件影本為證，從形式上觀之，足認上開最  
14 高抵押權業經登記，且所擔保之借款債權已屆清償期，未獲  
15 抗告人清償之情，本院司法事務官於形式上審查後，准許拍  
16 賣抵押物即系爭不動產，核無違誤。

17 三、至抗告人稱其係因訴外人房凱莉以話術誘使以其人頭向相對  
18 人辦理最高限額抵押債權120萬元，共貸款100萬元，貸出之  
19 金額交付房凱莉使用博弈，以貸款金額10%作為紅利，並允  
20 諾會代為正常繳納借款本金及利息，且其已對房凱莉提起詐  
21 欺告訴云云，均核屬實體上之爭執事項，揆諸首揭說明，尚  
22 非本件抗告程序所得予以審究者，應由抗告人另行提起民事  
23 訴訟，以資解決。是抗告人提起本件抗告，請求廢棄原裁  
24 定，為無理由，應予駁回。

25 肆、據上論結，本件抗告為無理由，裁定如主文。

26 中 華 民 國 114 年 8 月 25 日

27 民事第一庭審判長法官 周裕暉

28 法官 黃梅淑

29 法官 王翠芬

30 以上正本係照原本作成。

31 本件裁定不得抗告。

01 中 華 民 國 114 年 8 月 25 日  
02 書記官 王叙閔