

臺灣臺北地方法院民事裁定

113年度抗字第11號

抗 告 人 魏麗琴

非訟代理人 陳威駿律師

相 對 人 穎杰興業有限公司

0000000000000000

法定代理人 彭冠鈞

上列當事人間聲請拍賣抵押物事件，抗告人對於民國112年12月1日本院司法事務官所為112年度司拍字第209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1,000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，民法第873條定有明文。上開規定，依同法第881條之17規定，於最高限額抵押權準用之。又聲請拍賣抵押物係屬非訟事件，於最高限額抵押，法院祇須就抵押權人提出之文件為形式上審查，如認其有抵押權登記擔保範圍之債權存在，且債權已屆清償期而未受清償，即應為准許拍賣抵押物之裁定，債務人或抵押人對抵押債權之存否如有爭執，應另循訴訟途徑以謀解決（最高法院94年度台抗字第631號、94年台抗字第270號裁定意旨參照）。準此，法院就聲請拍賣抵押物之非訟事件，於抵押權形式上已依法登記，且所擔保之抵押債權經形式上審查亦已屆清償期而未受清償時，即應為准許拍賣抵押物之裁定，當事人如就實體上法律關係尚存爭執，即應另行起訴以求解決，非依抗告程序所能救濟。

二、相對人聲請意旨略以：抗告人於民國112年4月14日與相對人簽立金錢借貸契約書（下稱系爭借貸契約），向相對人借款新臺幣（下同）850萬元，並以抗告人所有如附表所示之不

01 動產（下稱系爭不動產），為相對人設定合計1,350萬元之
02 最高限額抵押權（下稱系爭抵押權），作為相對人借款之擔
03 保，業經登記在案。兩造約定本金清償日為113年4月13日，
04 並自112年7月13日起，每月13日前給付利息，如未依約履
05 行，視同所有借款債務到期，須一次清償。詎抗告人自112
06 年7月13日起未依約繳款，尚欠本金850萬元及利息、違約金
07 （下稱系爭債權）未獲清償，為此，爰聲請拍賣系爭不動產
08 以資受償等語。

09 三、抗告意旨略以：系爭抵押權所擔保之債權清償期尚未屆至，
10 且系爭借貸契約約定之利率超過民法第205條規定之利率上
11 限，依民法第71條、第72條規定為屬無效，又系爭借貸契約
12 並未記載本息繳付之匯款資訊，也未經催告，並未發生加速
13 條款之效力，相對人明顯讓抗告人無從履行；抗告人係與第
14 三人順翊國際理財有限公司談借款條件，簽約前僅談論借款
15 金額、月利率、代書費用、服務費與綁約1年之違約金，系
16 爭借貸契約第4條是否經雙方磋商同意，顯有疑義；再系爭
17 借貸契約已有流抵條款，相對人不得逕予聲請拍賣執行；抗
18 告人及其配偶係遭佯稱其為「白聖文檢察官」等詐騙集團成
19 員詐騙而向相對人借款，已向法院對相對人提起確認最高限
20 額抵押權及其擔保債權不存在，暨請求塗銷系爭抵押權之設
21 定登記，現由本院以112年度重訴字第769號塗銷抵押權登記
22 等事件（下稱系爭訴訟事件）審理中，由於抗告人已依法撤
23 銷遭詐欺之意思表示，系爭債權及抵押權即應屬不存在，在
24 形式上亦可審查抵押權合法性，應為駁回聲請拍賣執行之裁
25 定，原裁定准許拍賣抵押物確有違誤，爰提起抗告等語。

26 四、經查：

27 (一)相對人主張抗告人與其簽訂系爭借貸契約，以系爭不動產設
28 定系爭抵押權為擔保，向其借款850萬元，且經登記在案等
29 情，業經提出系爭借貸契約、抵押權設定契約書2份、他項
30 權利證明書2份、土地登記第一類謄本2份、建物登記第一類
31 謄本1份及匯款單、本票等件為證（見原裁定卷第21至49

頁），而依土地及建物登記第一類謄本所示，系爭抵押權登記日期為112年4月17日，權利人為相對人，債務人及設定義務人均為抗告人，登記之權利種類為最高限額抵押權，擔保債權種類及範圍為「擔保債務人對抵押權人現在（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，包括一般性借款、信用借款票據及代墊款」，堪認相對人主張其對抗告人有系爭抵押權及借款債權存在，應為可採。

(二)又查系爭借貸契約書第2條約定「借款期間：自簽訂本約之日起算12個月至民國113年4月13日止。惟借款人若有違反本約約定事項（包括但不限於遲繳各期利息、本金）之行為者，債務人喪失期限利益，借款期間不待債權人通知即視為提前到期，借款人應立即清償借款未息之全部，若仍有遲延者，除未清償之本金外，應再按本約約定之遲延利息及違金計算至實際清償之日一次清償予債權人。」（見原裁定卷第41頁），堪認抗告人如有遲繳各期利息、本金時，其即喪失期限利益，不待相對人通知，債務即視為提前到期（此即所謂加速條款之約定）。而依相對人所提出之抗告人與本件貸款介紹人間Line對話紀錄、新北市政府郵局000376號存證信函、普通掛號函件執據暨郵件查詢單（見原裁定卷第79至87頁），堪認相對人確有對抗告人為催收；且抗告人於接獲本院112年8月21日北院忠民宣112年度司拍字第209號函後，提出之陳述意見狀並未爭執未依約清償，亦未提出清償證明，僅稱其向相對人借款及設定系爭抵押權係受詐騙集團誘騙所致，其已依法撤銷受詐欺而為之意思表示，並提起系爭訴訟事件，系爭債權及系爭抵押權應屬不存在等語，有民事陳述意見狀在卷可稽（見原裁定卷第61至65頁），則相對人主張其對抗告人有系爭債權，並已對抗告人為催告，抗告人之債務均視為到期，應屬有據，是原裁定就相對人所提上開證物為形式上審查後，據以准許相對人聲請拍賣系爭不動產，於法尚無不合。從而，堪認相對人以系爭抵押權所擔

01 保之債權已屆清償期而未受清償為由，聲請准予拍賣抵押
02 權，核屬有據。

03 (三)抗告人雖以前詞提出抗告，惟：

04 1.系爭借貸契約約定之利率縱有超過民法第205條規定之利
05 率上限，依同條規定僅係「超過部分之約定，無效」，並
06 非系爭借貸契約依民法第71條、第72條規定為屬無效。

07 2.系爭借貸契約雖未記載本息繳付方式（匯款帳戶資訊），
08 惟抗告人知悉相對人公司地址，亦有貸款介紹人可聯繫，
09 難認抗告人有何不能繳付本息予相對人之情形。又系爭借
10 貸契約第4條係關於還本付息之約定，並非加速條款，與
11 系爭債務因抗告人未依約繳息而視為到期無關。再兩造於
12 設定系爭抵押權時，固併約定流抵約款，惟相對人是否請
13 求抗告人移轉系爭不動產之所有權，或聲請拍賣系爭不動
14 產行使抵押權取償，本有選擇之權，兩造約定流抵約款並
15 不影響相對人行使系爭抵押權取償之權利。

16 3.至抗告人是否遭詐欺而設定系爭抵押權、相對人對於抗告
17 人有無系爭抵押權所擔保之債權及系爭借貸契約之內容有
18 效與否，均屬對實體事項之爭執，尚非本院依非訟程序所
19 得審究，應由相對人另循訴訟途徑解決，從而，抗告意旨
20 指摘原裁定不當，求予廢棄原裁定，為無理由，應予駁
21 回。

22 五、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

23 中 華 民 國 113 年 1 月 17 日

24 民事第六庭 審判長法官 林瑋桓

25 法官 蕭清清

26 法官 林春鈴

27 以上正本係照原本作成。

28 本裁定除以適用法規顯有錯誤為理由，並經本院許可外，不得再
29 抗告。如提起再抗告，應於收受後10日內委任律師為訴訟代理人
30 向本院提出再抗告狀，並繳納再抗告費新台幣1,000元。

31 中 華 民 國 113 年 1 月 17 日

附表：

土地坐落						
縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	面積 (平方公尺)	權利範圍
臺北市	文山區	萬芳段	一	0000-0000	51869.00	58/51885
臺北市	文山區	萬芳段	一	0000-0000	18.00	58/51885
建物部分						
建號	基地坐落		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		
00000-000	文山區萬芳段一小段 0000-0000地號 臺北市○○區○○街 00巷0號6樓之5		6層： 70.14	陽台： 7.18	1/1	