

## 第六章 抵押權



- (一)抵押權之擔保範圍：抵押權所擔保者為原債權、利息、遲延利息、違約金，及實行抵押權之費用，但契約另有訂定者，不在此限（民§ 861）。
- (二)抵押權之效力(一)：
- 1.抵押權之效力，及於抵押物之從物與從權利（民§ 862 I）。
  - 2.第三人於抵押權設定前，就從物取得之權利，不受前項規定之影響（民§ 862 II）。
  - 3.以建築物為抵押者，其附加於該建築物而不具獨立性之部分，亦為抵押權效力所及。但其附加部份為獨立之物，如係於抵押權設定後所附加者，準用§ 877之規定（民§ 862 III）。
- (三)抵押權之效力(二)：抵押權之效力，及於抵押物扣押後由抵押物分離，而得由抵押人收取之天然孳息（民§ 863）。
- (四)抵押權之效力(三)：抵押權之效力，及於抵押物扣押後抵押人就抵押物得收取之法定孳息。但抵押權人，非以扣押抵押物之事情，通知應清償法定孳息之義務人，不得與之對抗（民§ 864）。
- (五)抵押權之不可分性：抵押之不動產如經分割，或讓與其一部，或擔保一債權之數不動產而以其一讓與他人者，其抵押權不因此而受影響（民§ 868）。
- (六)抵押權之從屬性：抵押權不得由債權分離而為讓與，或為其他債權之擔保（民§ 870）。
- (七)法定地上權：
- 1.設定抵押權時，土地及其土地上之建築物，同屬於一人所有，而僅

以土地或僅以建築物為抵押者，於抵押物拍賣時，視為已有地上權之設定，其地租、期間及範圍，由當事人協議定之，不能協議者，得聲請法院定之（民§876 I）。

2. 設定抵押權時，土地及其土地上之建築物，同屬於一人所有，而以土地及建築物為抵押者，如經拍賣，其土地與建築物之拍定人各異時，適用前項之規定（民§876 II）。

(v) 併付拍賣：土地所有人，於設定抵押權後，在抵押之土地上營造建築物者，抵押權人於必要時，得於強制執行程序中聲請法院將其建築物與土地併付拍賣，但對於建築物之價金，無優先受清償之權（民§877）。

(vi) 抵押權之延長效：以抵押權擔保之債權，其請求權已因時效而消滅，如抵押權人，於消滅時效完成後，五年間不實行其抵押權者，其抵押權消滅（民§880）。

(vii) 抵押權之物上代位原則：抵押權除法律另有規定外，因抵押物滅失而消滅。但因滅失得受之賠償金，應按各抵押權人之次序分配之（民§881）。



### 一、不動產抵押權與動產抵押權

|                          | 不動產抵押權          | 動產抵押權                          |
|--------------------------|-----------------|--------------------------------|
| 標的物<br>※但二者於「設定時」皆不須移轉占有 | 限於不動產（民§66）。    | 動產。                            |
| 登記效果                     | 登記為生效要件（民§758）。 | 應以書面訂立契約（動擔§5），非經登記，不得對抗善意第三人。 |

|              | 不動產抵押權  | 動產抵押權  |
|--------------|---|--|
| 實行抵押權需否占有標的物 | 不須。只須聲請法院拍賣或與債務人訂立契約取得抵押物所有權或以其他方式處分即可（民§ 871、§ 872）。 | 須占有抵押物（動擔§ 17）。已設定抵押之動產，債務人不得出賣出質移轉或其他處分，致有害抵押權之行使，且該動產亦不得為附條件買賣、信託占有之標的物。 |
| 處分權限制        | 原則不限制。例外：事實上處分權。                                      | 受限制（動擔§ 17、§ 31、§ 36、§ 40）。  |
| 刑事責任         | 無。  | 違反法定義務時有刑事責任（動擔§ 38～§ 40）。   |
| 法定抵押權        | 有（民§ 513、國宅§ 17、§ 27）。                                | 無。   |
| 實行抵押權應否通知    | 不須。   | 應先通知債務人或第三人（動擔§ 18）。   |
| 危險負擔         | 由抵押權人負擔（民§ 872 II）。                                   | 危險原則上由占有人負擔（動擔§ 13）。   |

## 二、普通抵押權與最高限額抵押權

| 普通抵押權        | 最高限額抵押權  |
|--------------|----------|
| 擔保之債權特定      | 不特定      |
| 擔保現在之債權      | 將來之債權    |
| 債權額確定        | 不確定      |
| 成立上與消滅上從屬性較嚴 | 較寬       |
| 實行時不需證明債權之存在 | 須證明債權之存在 |



- ❖ **擔保物權**：以確保債務之清償為目的，而於債務人或第三人之特定物或權利上所設定之一種限定物權。

- ❖ **最高限額抵押權**：乃對於由繼續性法律關係將來可發生之債權，預定一最高額度，而以抵押權擔保之一種特殊抵押權。
- ❖ **法定地上權**：基於民法§ 876 I 或 II，因拍賣抵押物之規定所發生之地上權，而非基於當事人之意思而設定者。
- ❖ **物上保證人**：以自己不動產為債務人設定抵押權之第三人，稱之為物上保證人。
- ❖ **權利抵押權**：乃以所有權以外之不動產物權或準物權為標的之抵押權。
- ❖ **抵押權**：稱抵押權者，謂對於債務人或第三人不移轉占有而供擔保之不動產，得就其賣得價金受清償之權。
- ❖ **共同抵押**：為同一債權之擔保，於數不動產上設定抵押權，而未限定各個不動產所負擔之金額者，抵押權人得就各個不動產賣得之價金，受債權全部或一部之清償。

## 【補充】民法物權編修正條文96年3月28日公布

### 第一節 普通抵押權

#### 第860條

稱普通抵押權者，謂債權人對於債務人或第三人不移轉占有而供其債權擔保之不動產，得就該不動產賣得價金優先受償之權。

#### 第861條

- I 抵押權所擔保者為原債權、利息、遲延利息、違約金及實行抵押權之費用。但契約另有約定者，不在此限。
- II 得優先受償之利息、遲延利息、一年或不及一年定期給付之違約金債權，以於抵押權人實行抵押權聲請強制執行前五年內發生及於強制執行程序中發生者為限。

#### 第862條

- I 抵押權之效力，及於抵押物之從物與從權利。
- II 第三人於抵押權設定前，就從物取得之權利，不受前項規定之影響。
- III 以建築物為抵押者，其附加於該建築物而不具獨立性之部分，亦為抵押權效力所及。但其附加部分為獨立之物，如係於抵押權設定後附加者，準用第八百七十七條之規定。