

抵押權

1. 意義：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。

雙方約定抵押權人得占有抵押物，其「移轉占有」之約定效力為何？

2. 普通抵押權的特性

- (1) 從屬性：抵押權之發生、移轉、消滅均應從屬於債權
 - i. 發生上之從屬性
 - ii. 移轉上（處分上）之從屬性（§295 第 1 項）
 - iii. 消滅上之從屬性（§307）
- (2) 不可分性（§868、§869 第 1 項）
- (3) 代位性（§881 第 1 項但書、§881 第 2 項）

3. 普通抵押權之效力

- (1) 擔保債權之範圍（§861）
- (2) 抵押標之物之範圍
 - i. 從物？
 - ii. 建築物附加部分？
 - iii. 天然孳息？
 - iv. 法定孳息？

4. 抵押人之權利

- (1) 得設定數抵押權（§865）：依「登記」先後
- (2) 得設定地上權與其他用益權利（§866）

土地上之建築物應如何處理？

- (3) 得將不動產讓與他人：抵押權的「追及性」

5. 普通抵押權之實行—法定地上權之發生（§867）

- (1) 立法理由：拍定後，建築物與土地各異所有人時，勢將造成建築物無從利用土地之結果，建築物則難逃拆除之厄運，對社會經濟自屬有害。
- (2) 要件
 - i. 設定抵押權時，建築物已經存在
 - ii. 設定抵押權時，土地及建築物同屬於一人所有。
- (3) 法律效果：取得法定地上權（需要登記？）

6. 例題：甲為擔保向乙之借款 300 萬元，將所有之 A 地設定抵押權予乙，在抵押權存續期間，倘若發生以下情事：

- ①甲將 A 地設定地上權予丙，期限 20 年，丙在 A 地上興建 B 屋。
- ②甲將 A 地無償借貸予丙，期限 20 年，丙在 A 地上興建 B 屋。
- ③甲在 A 地上建造 B 屋供自己居住。

請分別檢討在上述①②③之情形，抵押權人乙得為如何之主張？法律依據為何？

最高限額抵押權

1. 意義：最高限額抵押權係債權人對債務人一定範圍內之不特定債權，預定一最高限額，由債務人或第三人提供不動產予以擔保之抵押權。

概括最高限額抵押權？

2. 抵押權從屬性之最大緩和化
 - (1) 成立上從屬性：只要拍賣抵押物時，有被擔保之債權存在即可，至於抵押權成立時有無債權存在，並不重要。
 - (2) 移轉上從屬性：§881-6第1項
 - (3) 消滅上從屬性：
3. 最高限額之算定：本金最高限額說or債權最高限額說？
最高法院85年台上字第2065號判例：所謂最高限額抵押權者，乃為預定抵押物應擔保債權之最高限額所設定之抵押權。如所預定擔保之債權非僅限於本金，而登記為本金最高限額新台幣若干元，其約定利息、遲延利息及約定擔保範圍內之違約金，固為抵押權效力之所及，但仍受最高限額之限制，故其約定利息、遲延利息及違約金連同本金合併計算，如超過該限額者，其超過部分即無優先受償之權。
4. 最高限額抵押權之確定：§881-12
 - (1) 被擔保債權已無發生之可能
 - (2) 抵押人實行抵押權或抵押物經查封
5. 確定最高限額抵押權
 - (1) 確定後，擔保債權之流動性喪失，所擔保者成為特定債權而有抵押權之「從屬性」。
 - (2) 變更登記請求權：§881-16
 - (3) 塗銷請求權：§881-16