

臺北市政府地政局

抵押權無效之態樣解析

主講人：黃志偉

行政院政務顧問

台北市政府市政顧問

德明財經科技大學財務金融系副教授

宏國德霖科技大學不動產經營學系副教授

中華民國地政士公會全國聯合會榮譽理事長

演講日期：111年7月29日

抵押權無效之態樣解析



主講人：黃志偉

行政院政務顧問

台北市政府市政顧問

德明財經科技大學財務金融系副教授

宏國德霖科技大學不動產經營學系副教授

中華民國地政士公會全國聯合會榮譽理事長

電話：02-25073887 傳真：02-25076874

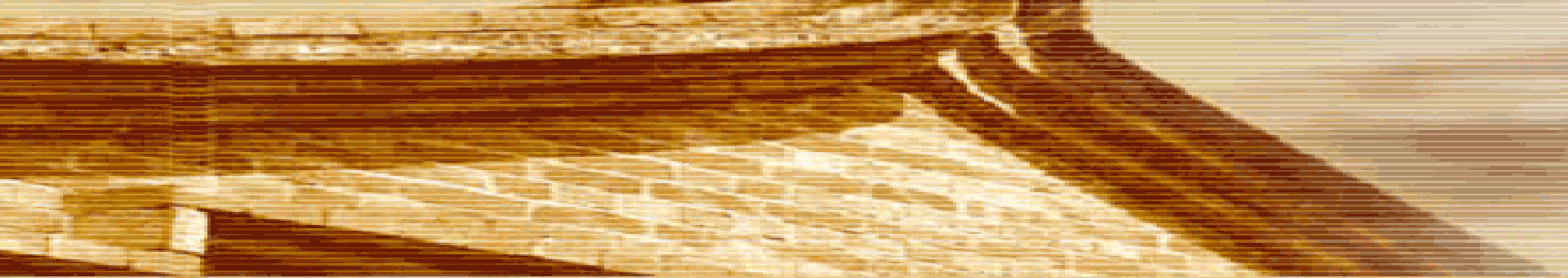
地址：台北市中山區長春路182-1號2樓

信箱：cw3887@ms61.hinet.net

網址：<http://web.landoffice.com.tw>

簡報題綱

- 壹、抵押權之意義及種類
- 貳、無效之意義、種類、無效行為之轉換及當事人之責任
- 參、撤銷之意義、撤銷權之行使、效果及撤銷權之消滅
- 肆、效力未定分析
- 伍、最高限額抵押權債權確定意義、事由、效力
- 陸、如何突破暨防止無效抵押權之策略透視五十五點
- 柒、最高法院抵押權重要判例要旨
- 捌、司法判決抵押權無效態樣解析
- 玖、抵押權設定契約書填寫說明及審查要領範例



壹、抵押權之意義及種類

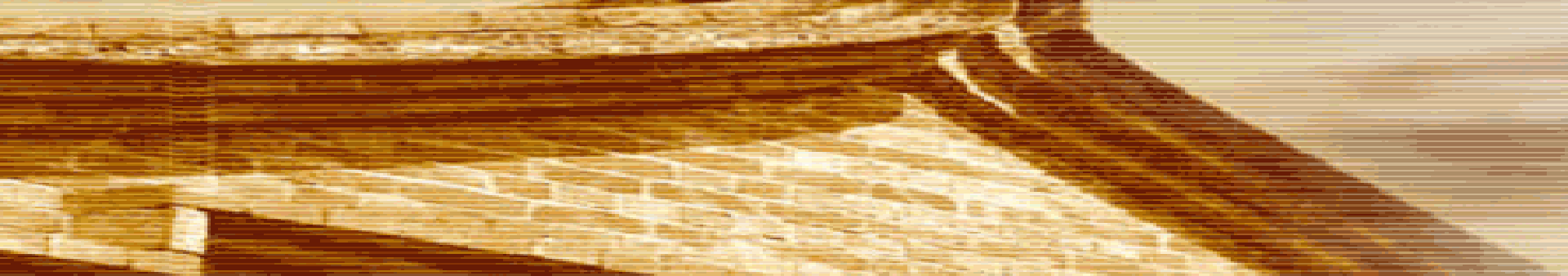


(一)普通抵押權：債權人對於債務人或第三人不移轉占有而供其債權擔保之不動產，得就該不動產賣得價金優先受償之權。(民§860)

(二)最高限額抵押權：

稱最高限額抵押權者，謂債務人或第三人提供其不動產為擔保，就債權人對債務人一定範圍內之不特定債權，在最高限額內設定之抵押權。最高限額抵押權所擔保之債權，以由一定法律關係所生之債權或基於票據所生之權利為限。基於票據所生之權利，除本於與債務人間依前項一定法律關係取得者外，如抵押權人係於債務人已停止支付、開始清算程序，或依破產法有和解、破產之聲請或有公司重整之聲請，而仍受讓票據者，不屬最高限額抵押權所擔保之債權。但抵押權人不知其情事而受讓者，不在此限(民§881-1)。

- 
- (三)權利抵押權：提供土地或建物所有權以外之他項權利設定者。如以地上權、農育權或典權，均得為抵押權之標的物(民§882)。
- (四)法定抵押權：基於法律規定而發生之抵押權稱之，不以登記為生效要件(最高法院(63)台上1240判例)。如國宅條例第17條、第27條之規定，104.1.7總統公布廢止。



貳、無效之意義、種類、無效 行為之轉換及當事人之責任



一、無效之意義：

無效者，法律行為欠缺生效要件，而自始、確定、當然、絕對不生法律行為預期效力。分述如下：

- (一)欠缺法律行為之生效要件：法律行為欠缺生效要件者，法律行為尚未成立，自無從發生效力。法律行為已具備成立要件，而未具備生效要件者，仍為無效之法律行為。
- (二)不發生預期法律行為之效力：無效之法律行為，指不發生因法律行為所欲實現之效果而言。仍可發生非法律行為上之效果。例如無效法律行為具備侵權行為之要件者，發生損害賠償之規定負其責任。
- (三)自始確定不生效力：無效之法律行為，在法律行為成立當時，即已確定不生效力（32上六七一），其後亦無發生效力之可能。故無效之法律行為，其無效原因消滅，並得當事人之承認，亦不能變為有效。例如買賣禁止交易之物，不能因當事人之承認而變為有效。

一、無效之意義：

- (四)當然不生效力：即法律行為之無效在法律上乃當然發生，無須當事人之主張或法院為無效之宣告。法院亦得逕依職權認為無效。但當事人仍得提起消極確認之訴，請求法院確定其無效。如確認婚姻無效（民訴五六四）。
- (五)絕對不生效力：即任何人均得主張其為無效，亦得對任何人主張其無效。但有例外不得對於特定人主張者，此即所謂相對無效。

二、無效之種類

- (一)絕對無效與相對無效：絕對無效亦稱對世無效係指任何人或對於任何人皆得主張無效者而言。例如買賣人口之契約。相對無效亦稱對人無效係指特定之人得主張無效，或對於特定之人不得主張無效者而言。例如虛偽意思表示，不得對善意第三人主張（民八七1）。
- (二)自始無效與嗣後無效：自始無效，乃法律行為之當時已確定無效，即有無效之原因。例如違背公序良俗之行為是。嗣後無效，指法律行為成立後，效力發生前因特定事實之發生，發生無效之原因而言。例如買賣成立後，停止條件成就前，其標的物被禁止交易。
- (三)全部無效與一部無效：無效之原因，存在於法律行為之全部者，為全部無效。無效之原因，僅存於法律行為之一部者，為一部無效。「法律行為之一部分無效者，全部皆為無效，但除去該部分亦可成立者，則其他部分仍為有效」（民一一一）。例如收取押租而出租耕地之契約，僅押租契約部分無效，耕地租契約部分，仍為有效（耕地三七五減租條例第十四條、院二五四九）。

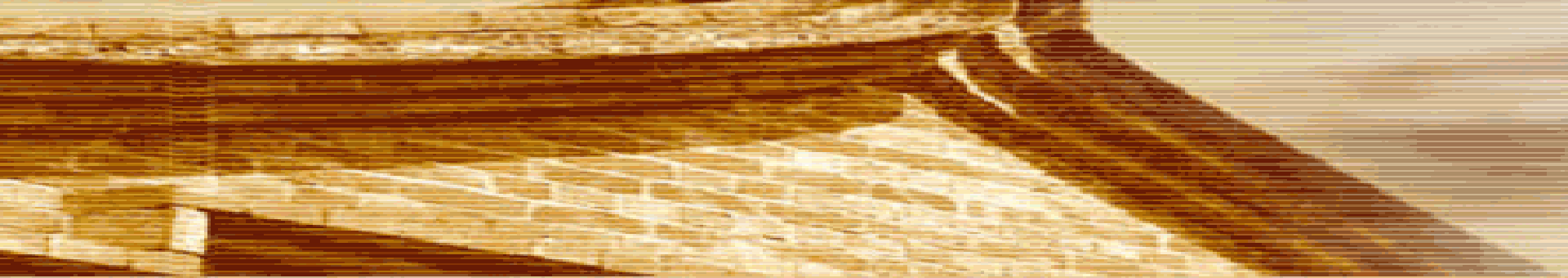
三、無效行為之轉換：

無效行為之轉換，指「無效之法律行為，若具備他法律行為之要件，並因其情形，可認當事人若知其無效，即欲為他法律行為者，其他法律行為，仍為有效」（民一一二）而言。此乃謀實際之便利，其情形有二：

- (一)由於法律規定者，例如密封遺囑未經密封而係自書遺囑之方式者，有自書遺囑之效力（民一一九三參照）。
- (二)由於探求當事人真意者。例如簽發票據未依法定方式而無效者，若可認為債務承擔契約者，其契約有效。

四、無效行為當事人之責任：

「無效法律行為之當事人，於行為當時，知其無效或可得而知者，應負回復原狀或損害賠償之責任」（民一一三）。



參、撤銷之意義、撤銷權之行使、效果及撤銷權之消滅



一、撤銷之意義：

撤銷係指法律關係發生前或發生時表意人之意思表示存有瑕疵，撤銷權人行使撤銷權，而使法律行為之效力溯及既往歸於消滅之。分述如下：

- (一)得撤銷之行為為法律行為：得撤銷之行為，須為法律行為。但法律行為以外之撤銷，例如監護宣告之撤銷（民一五之一參照），除法律另有規定外，亦適用之。
- (二)得撤銷之行為已發生效力：得撤銷之法律行為，業已發生效力，經撤銷權人之撤銷，始失其效力，與無效之法律行為，在法律行為當時，即已確定不生效力者，顯有不同（32上六七一）。又撤銷乃使法律行為已生之效力消滅，撤回係表意人發出意思表示後，於意思表示受到拘束前即將此意思表示撤回。例如甲向乙表示要售A屋與乙，乙在同意承買前甲又將售屋之意思表示撤回，故撤回係阻止未生效力之行為生效，故二者亦異。

一、撤銷之意義：

- (三)撤銷應由撤銷權人為之：撤銷須由法律賦予撤銷權者主張撤銷，其法律行為始失效力。此與無效之法律行為無須特定之人主張，即當然自始無效，亦不相同。
- (四)撤銷使法律行為溯及的喪失效力：得撤銷之法律行為，僅因撤銷而溯及的失其效力，如不撤銷，即繼續有效。撤銷權經過除斥期間或拋棄（承認）而消滅時，即確定自始有效。故得撤銷之法律行為，其已發生之效力，係處於不確定狀態，與效力未定之行為，其效力尚未發生者不同。

二、撤銷權與撤銷權人：

撤銷權，乃得依自己之意思表示，使法律行為之效力消滅為內容之權利。為形成權及從權利之一種。有撤銷權之人，民法分別設有規定。例如因被脅迫而為意思表示者，其撤銷權人為表意人（民九二1參照）。

三、撤銷權之行使：

撤銷應以意思表示為之（民一一六1參照）。「如相對人確定者，前項意思表示，應向相對人為之」（民一一六2項）。撤銷法律行為之意思表示，法律上並未限定其表示之方法，無論其為明示、默示，均可發生效力（29上一六三三）。但法律規定，須以訴訟之方法為之者，則屬例外（52台上八三六），例如急迫之撤銷（民七四參照）。

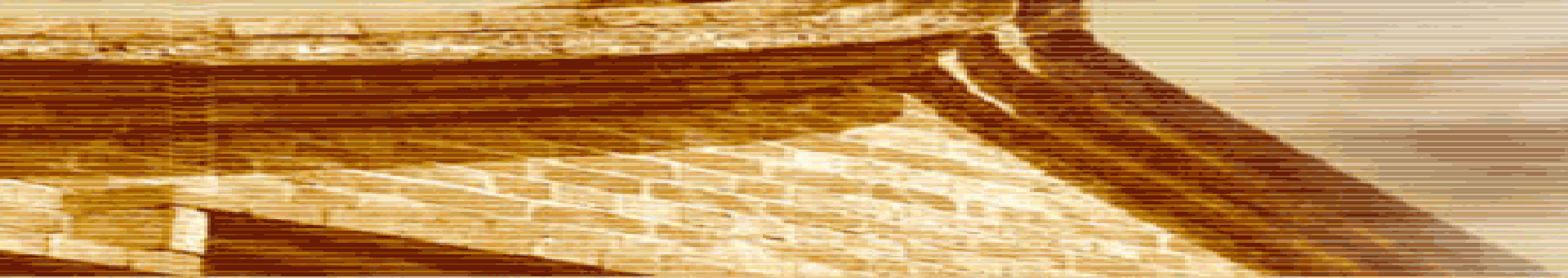
四、撤銷之效果

- (一)撤銷之溯及效力：「法律行為經撤銷者，視為自始無效」（民一一四1）。故撤銷之效力，溯及既往。但例外有不溯及既往者。例如結婚撤銷之效力，不溯及既往（民九九八）。
- (二)撤銷之絕對效力：撤銷之效果，原則上得對抗第三人。但亦有例外。例如撤銷被詐欺而為之意思表示，不得以之對抗善意第三人是（民九二2參照）。
- (三)行為當事人之責任：得撤銷之法律行為之當事人，於行為當時「知其得撤銷或可得而知者，其法律行為撤銷時，應負回復原狀或賠償損害之責任（民一一四2、民一一三）。

五、撤銷權之消滅：

撤銷權，除因行使外，因左列事由而消滅。

- (一)除斥期間之經過：撤銷權有法定之存續期間，如逾期而未行使即歸消滅。例如因受詐欺而為之行為為一年但自意思表示後經過十年，不得撤銷（民九三參照）。
- (二)承認：承認者，撤銷權之拋棄也。即撤銷權人，使得撤銷之法律行為確定的發生效力之意思表示。故有承認權人必為撤銷權人，承認行為，亦為單獨行為。
 - 1.承認之方法：承認應以意思表示為之（民一一六1參照）。「如相對人確定者，前項意思表示，應向相對人為之」（同條二項）。其表示之方法，則明示或默示均可（29上一六三三）。
 - 2.承認之效力：「經承認之法律行為，如無特別訂定，溯及為法律行為時發生效力」（民一一五）。即認為自始確定有效之行為。



肆、效力未定分析





效力未定之法律行為者，發生效力與否，尚未確定之法律行為也。無效行為係自始確定無效。得撤銷之法律行為係業已生效，經撤銷後，視為自始無效，如不撤銷，即繼續有效。二者均與效力未定之行為不同。效力未定之行為，須有他人之行為介入，其效力始能確定。其情形有二：

一、未得第三人同意或拒絕：

須得第三人同意之行為，即須得第三人同意，始能發生效力之法律行為。此種行為，必須有第三人之同意或拒絕之行為，其效力始能確定。「法律行為，須得第三人之同意，始生效力者，其同意或拒絕，得向當事人之一方為之」（民一一七）。所謂「同意」，指事前允許或事後承認而言。所謂「拒絕」，指拒絕為同意而言。二者均為使他人所為法律行為之效力確定，故為補助行為。其意思表示，則明示、默示均可。須得第三人同意之行為，經其同意時，即確定發生效力；拒絕同意時，即確定不生效力。例如限制行為能力人所訂立之契約，經法定代理人承認時，即生效力（民七九參照），拒絕承認時，即確定不生效力（同條參照）。

二、無權處分行為1/2

(一) 無權處分行為之意義：無權處分，即無權利人以自己名義，就他人之權利標的物所為之處分行為（民一一八1參照）。若無權利人係以權利人之名義為之，則為無權代理行為。所謂無權利人，指對權利標的物無處分權之人。有處分權之人，原則上為所有權人。雖非所有人，亦有處分權者。例如父母為未成年子女之利益，得處分其財產（民一〇八八2參照）。又雖為所有人，亦有無處分權者。例如破產人對於應屬破產財團之財產（破七五參照）。所謂處分行為，則指直接使權利發生、變更或消滅之行為。

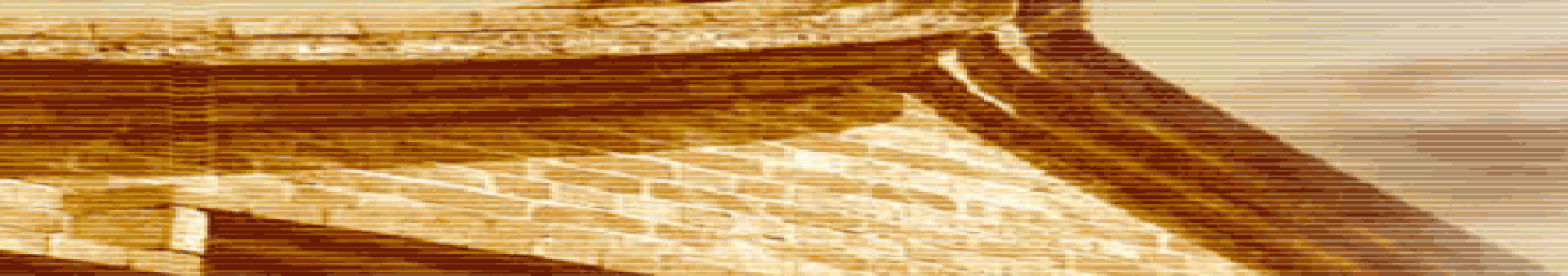
二、無權處分行為2/2

(二) 無權處分行為之效力：

- 1.經有權利人承認者「無權利人就權利標的物所為之處分，經有權利人之承認，始生效力」(民一一八1)。俾權利人得衡量有無利益等情形而為決定，以謀實際上之便利。
- 2.無權利人取得標的物之權利者「無權利人就權利標的物為處分後，取得其權利者，其處分自始有效。但原權利人或第三人已取得之利益，不因此而受影響」(民一一八2)。例如甲擅自將乙所有而出租與丙之汽車，出賣與丁後，始向乙買受該車者，甲之買賣行為仍有效，但乙在甲向其買車前已向丙取收之租金，無須返還。

二、無權處分行為2/2

- 3.權利人繼承無權利人者 無權利人就權利標的物為處分後，權利人繼承無權利人者，其處分是否有效，雖無明文規定，然在繼承人就被繼承人之債務負無限責任時，實具有第一一八條第二項同一之法律理由，應類推解釋，認為有效（29上一四〇五）
- 4.數處分牴觸時之效力：無權利人就權利標的物所為數處分相牴觸時，如於處分後取得權利者，以其最初之處分為有效（民一一八3參照）。故最初之處分行為之相對人，得主張其後之處分為無效。但無權利人承認時，則得不依處分行為之先後，任意指定某一處分為有效。



伍、最高限額抵押權債權確定意義、事由、效力



一、債權確定意義與事由 (民§881-4、§881-5、§881-7、§881-10、
§881-11、§881-12)

(一)債權確定之意義 (民§881-4)：

最高限額抵押權之確定者，乃謂最高限額抵押權所擔保之一定範圍內之不特定債權，因一定事由之發生，而歸於具體確定之債權。



(二)債權確定之事由：

1.約定之原債權確定期日者（民§881-4、§881-12 I）

最高限額抵押權設定時，未必有債權存在，實行抵押權時，依實際確定之擔保債權，故有債權確定之必要，依當事人約定實際之擔保債權確定期日，但確定期日得由抵押權人及抵押人雙方約定之，且得在確定期日前變更之。

2.未約定確定期日者，抵押權人或抵押人得隨時請求確定所擔保之原債權（民§881-5）：

為因應債權實務需要，免法律關係久懸不決，宜確定期日。

3.法人合併而經抵押人請求確定者（民§881-7 I）

原債權確定前，最高限額抵押權之抵押權人或債務人為法人時，如有合併之情形，其權利義務，應由合併後存續或另立之法人概括承受。此時，為減少抵押人之責任，賦予抵押人請求確定原債權之權，該請求期間自知悉法人合併之日起十五日。又為兼顧抵押權人之權益，如自合併登記之日起已逾三十日，或抵押人即為合併之當事人者，自無保護之必要，而不得由抵押人請求確定原債權。

4.原債權於法人合併時確定（民§881-7 II）：

抵押人如已為前項之請求，為保障其權益，明定原債權溯及於法人合併時確定。而該合併之時點，應視法人之種類及實際情形，分階段完成各相關法律所規定之合併程序定之。

5.合併法人通知抵押人，未通知負賠償責任（民§881-7Ⅲ）：

法人之合併，事實上不易得知，為保障抵押人之利益，爰於第3項規定合併之法人，負有通知抵押人之義務；違反義務時，則應依民法等規定負損害賠償責任。

6.營業合併或法人分割之準用（民§881-7Ⅲ）：

原債權確定前，最高限額抵押權之抵押權人或債務人為營業，與他營業依合併分割之情形，例如公司法已增設股份有限公司分割之規定。為期周延，於性質不相牴觸之範圍內，準用前三項規定。

7.數個不動產設定最高限額抵押權，如一不動產發生確定，則全部確定（民§881-10）：

按共同最高限額抵押權，係指為擔保同一債權，於數不動產上設定最高限額抵押權之謂，而設定共同最高限額抵押權之數不動產，如其中一不動產發生確定事由者，其他不動產所擔保之原債權有同時確定。

8.約定抵押權人，抵押人或債務人死亡為原債權確定之事由（民§881-11）：

最高限額抵押權之抵押權人、抵押人或債務人死亡，其繼承人承受被繼承人財產上之一切權利義務，其財產上之一切法律關係，皆因繼承而開始，當然移轉於繼承人。故最高限額抵押權不因此而受影響。但當事人另有約定抵押權人、抵押人或債務人之死亡為原債權確定之事由者，本於契約自由原則，自應從其約定。

9.擔保債權之範圍變更或因其他事由，致原債權不繼續發生者（民§881-12Ⅱ）：

最高限額抵押權本係擔保一定範圍內不斷發生之不特定債權，如因擔保債權之範圍變更或債務人之變更、當事人合意確定最高限額抵押權擔保之原債權等其他事由存在，足致原債權不繼續發生時，最高限額抵押權擔保債權之流動性即歸於停止，自當歸於確定。至所謂「原債權不繼續發生」，係指該等事由，已使原債權確定的不再繼續發生者而言，如僅一時的不繼續發生，自不適用。

10.擔保債權所由發生之法律關係經終止或因其他事由而消滅者（民§881-12Ⅲ）：

最高限額抵押權所擔保者，乃由一定法律關係所不斷發生之債權，如該法律關係因終止或因其他事由而消滅，則此項債權不再繼續發生，原債權因而確定。

11.債權人拒絕繼續發生債權，債務人請求確定者（民§881-12Ⅳ）：

債權人拒絕繼續發生債權時，例如債權人已表示不再繼續貸放借款或不繼續供應承銷貨物。為保障債務人之利益，允許債務人請求確定原債權。此項請求，除抵押人與抵押權人另有約定外，自請求之日起，經十五日為其確定日（民§881-12Ⅱ準用§881-5Ⅱ）。

12. 最高限額抵押權人聲請裁定拍賣抵押物，或依民法第873條之1之規定為抵押物所有權移轉之請求時，或依第878條規定訂立契約者（民§881-12V）。

抵押權人既聲請裁定拍賣抵押物，或依第873條之1之規定為抵押物所有權移轉之請求時，或依第878條規定訂立契約者，足見其已有終止與債務人間往來交易之意思，故宜將之列為原債權確定之事由。

13. 抵押物因他債權人聲請強制執行經法院查封，而為最高限額抵押權人所知悉，或經執行法院通知最高限額抵押權人者。但抵押物之查封經撤銷時，不在此限（民§881-12VI）。

抵押物因他債權人聲請強制執行而經法院查封，其所負擔保債權之數額，與抵押物拍賣後，究有多少價金可供清償執行債權有關，自有確定原債權之必要。惟確定之時點，實務上以最高限額抵押權人知悉該事實（例如未經法院通知而由他債權人自行通知最高限額抵押權人是），或經執行法院通知最高限額抵押權人時即告確定。但抵押物之查封經撤銷時，其情形即與根本未實行抵押權無異，不具原債權確定之事由。



14.債務人或抵押人經裁定宣告破產者，但其裁定經廢棄確定時，不在此限。第881條之5第2項之規定，於前項第4款之情形，準用之。第1項第6款但書及第7款但書之規定，於原債權確定後，已有第三人受讓擔保債權，或以該債權為標的物設定權利者，不適用之。

債務人或抵押人不能清償債務，經法院裁定宣告破產者，應即清理其債務，原債權自有確定之必要。但其裁定經廢棄確定時，即與未宣告破產同，不具原債權確定之事由（民§881-12Ⅶ）。



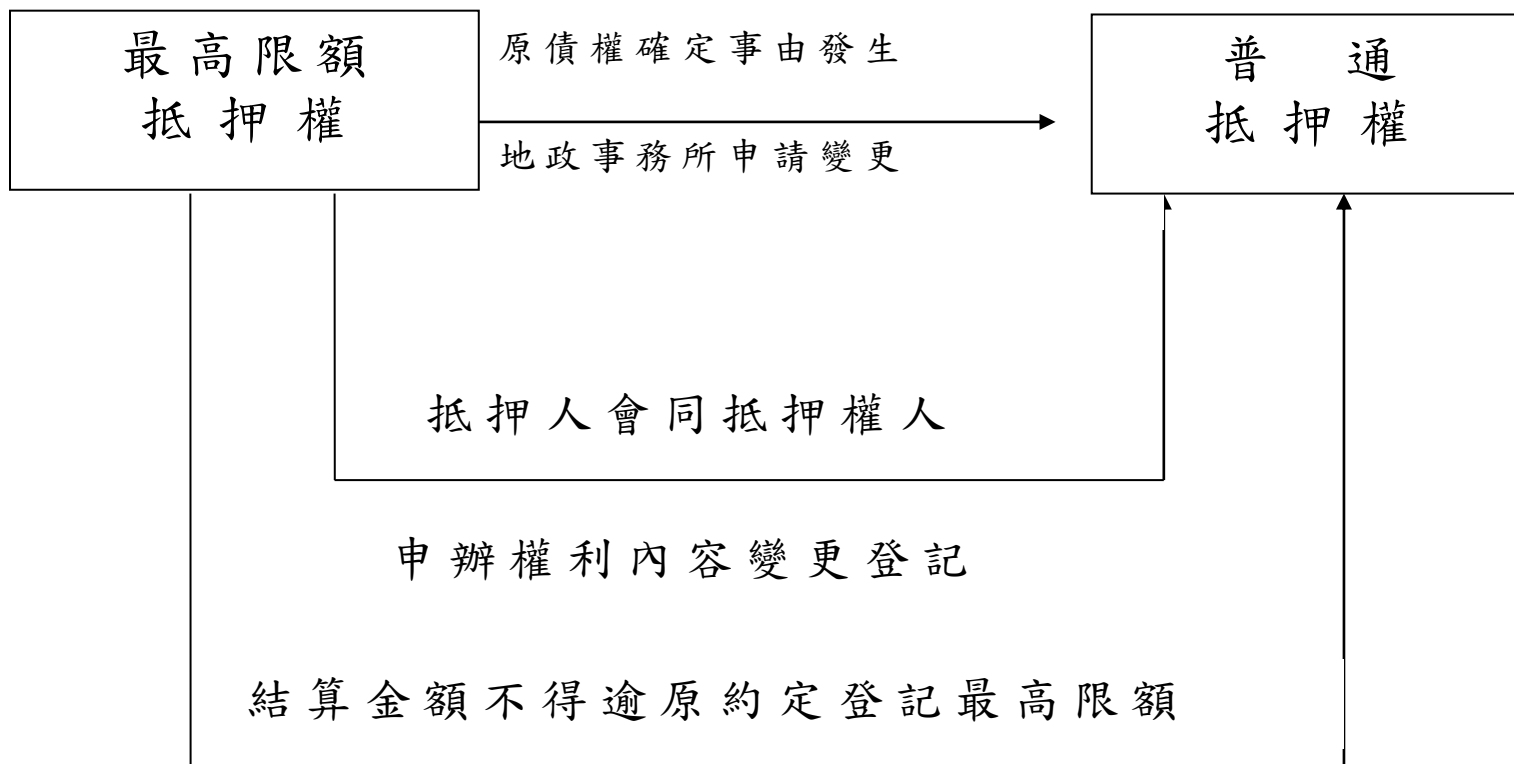
二、原債權確定之效力：

(一)請求結算債權額，確定後最高限額抵押權變更為普通抵押權（民§881-13、土登§115-2）：

民法第881條之13：

最高限額抵押權所擔保之原債權確定事由發生後，債務人或抵押人得請求抵押權人結算實際發生之債權額，並得就該金額請求變更為普通抵押權之登記。但不得逾原約定最高限額之範圍。

(二)結算確定後最高限額抵押權變更為普通抵押權表解（民§881-13、土登§115-2）：



但同時合意增加擔保債權金額者，應經後次序抵押權人及共同抵押人之同意。



(三)確定後所生債權除民法另有規定外，非擔保效力所及（民§881-14）：

民法：

第881條之4最高限額抵押權所擔保之原債權確定後，除本節另有規定外，其擔保效力不及於繼續發生之債權或取得之票據上之權利。

(四)利息、延遲利息、違約金、為擔保效力所及

擔保債權確定時存在之利息、延遲利息、違約金等，於確定時已發生者，與原債權合計未超過最高額時，即可計入擔保債權，於債權確定後發生之利息、延遲利息、違約金如未逾最高額者，同為擔保效力所及。

(五)第三人或利害關係人清償最高限額之金額後，得塗銷其抵押權（民§881-16）：

民法：

第881條之16最高限額抵押權所擔保之原債權確定後，於實際債權額超過最高限額時，為債務人設定抵押權之第三人，或其他對該抵押權之存在有法律上利害關係之人，於清償最高限額為度之金額後，得請求塗銷其抵押權。



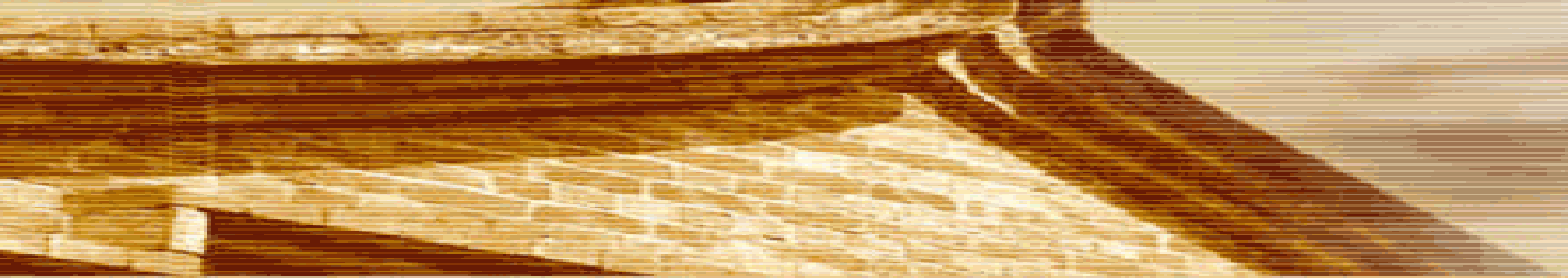
三、最高限額抵押權消滅時效（民§881-15）：

（一）民法：

第881條之15最高限額抵押權所擔保之債權，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，該債權不再屬於最高限額抵押權擔保之範圍。

（二）最高限額抵押權消滅時效表解（民§881-15）：

我國民法就消滅時效之效力，係採抗辯權發生主義（民§144 I），故以最高限額抵押權擔保債權之請求權雖罹於消滅時效，其債權並不消滅，其抵押權自當依舊存在，惟如任抵押權人長久不行使權利，將有害於抵押人之利益，爰於第881條之15之最高限額抵押權所擔保之債權，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，該債權不再屬於最高限額抵押權擔保之範圍。



陸、如何突破暨防止無效抵押權之策略透視



- 
- 一、空地抵押貸款併同設定地上權登記效力？
 - 二、冒名不動產所有權人抵押貸款之法律效力？
 - 三、包養而設定抵押之效力？
 - 四、概括最高限額抵押權（擔保債權種類及範圍填寫「等」債務或其他一切債務）之效力？
 - 五、最高限額抵押權先設定抵押權再向他人借款屬有償行為，先有債權存在而於事後設定最高限額抵押權屬無償行為，害及債權時債權人得依民法244條撤銷已設定之抵押權。
 - 六、債務人為避免其財產被強制執行與第三人通謀虛偽意思表示將其不動產設定抵押權，債權人得以民法87條通謀虛偽意思表示侵權行為之法則請求塗銷已設定之抵押權。

- 
- 七、債權人虛偽設定普通抵押權取得執行名義，實際並無金錢借貸，屬刑法第214條偽造文書罪嫌。
 - 八、本票業已裁定准予強制執行查封，但未查封前將不動產贈與他人，構成妨害債權罪嫌。
 - 九、已依法向法院起訴或聲請法院執行名義裁定或債權憑證核發後，將財產設定應屬刑法損害債權罪嫌。
 - 十、最高限額抵押權設定後，無債權存在不構成損害債權及偽造文書罪嫌。
 - 十一、私人設定最高限額抵押權，擔保債權種類及範圍：填寫買入光票、開發信用狀、進出口押匯、信用卡契約、衍生性金融商品，因為契約自由、司法自治，日後法拍時法院會排除該擔保範圍項目，因非其營業許可內容。

- 
- 十二、擔保債權確定期日依民法第881-4條規定最長三十年，抵押設定契約書填寫超過三十年，地政事務所審查時補正不予登記。
- 十三、擔保債權確定期日未屆至，若契約以合法終止或其他事由而消滅，已無既存之債權，依抵押權之從屬性，抵押人請求塗銷抵押登記為法所許。
- 十四、最高限額抵押權設定後未發生債權與通謀虛偽意思表示無關，並非無效，僅無法行使抵押權爾。
- 十五、抵押權設定契約書載明最高限額2億4仟萬抵押權並無擔保債權範圍之記載，抵押權無效，不得行使抵押權。



十六、義務人（抵押人）為甲、債務人為乙、權利人為丙，但借款債權確定交付抵押人甲，本抵押權無效。抵押權為不動產（抵押權）物權，非經登記，不生效力。即登記簿記載債務為乙，則借款金額交付乙，方為有效。

十七、抵押權設定契約書其他登記事項欄內容過於冗長，登記簿無法容納記載，但申請登記時，提出之最高限額抵押權設定契約書之附件，其他登記事項欄自為抵押權效力所及。

十八、抵押權所擔保之債權，其種類及範圍屬於抵押權內容，依法應經登記始生物權效力。

十九、公司將其財產為他人設定擔保物權，依公司法16條第1項規定，禁止公司為任何保證人，但公司為義務人兼債務人為法所許。



二十、抵押權設定依法不移轉占有，但當事人約定以不動產交與債權人使用收益以抵利息，並由債權人負擔稅捐者，並非法所不許，但不得推定為買賣。

二十一、債權人附有抵押擔保物權者，債權人得就擔保物行使權利，然並非其義務，債權人要求現款清償，債務人即不得以應先就擔保物行使權利為抗辯。

二十二、最高限額抵押權其約定利息、遲延利息、違約金為抵押效力所及，但如超過最高限額者，依民法債權人無優先受償之權。

二十三、普通抵押權先有債權存在而後抵押權始得成立，登記之債權已屆清償期而未受清償，法院准許拍賣。但最高限額抵押時可不必先有債權存在，但實行抵押拍賣，債權人不能提出債權證明無由准許拍賣抵押物。



二十四、民法第873條規定，債務屆清償期未清償，得聲請法院拍賣抵押物，但私人抵押權契約約定清償日期為十年時，十年到期才可拍賣。故抵押契約其他約定事項有約定如一期不獲兌現時即可提前實行抵押拍賣。

二十五、五戶房屋共同擔保如部份塗銷1戶，則原擔保之原債權確定效力，依民法881-10規定即不能再增加金額放款，否則變一般債權非物權效力所及。

二十六、最高限額抵押權設定300萬，甲當事人已還300萬，但結算結果甲仍欠30萬並自動還借款銀行，事後甲起訴銀行不當得利有理否？



二十七、金管會貸款定型化契約不得記載事項：

- 1.不得約定借款利率超過週年利率百分之二十。
- 2.不得約定違反法律強制或禁止規定，違反誠信顯失公平之約定。
- 3.自用住宅貸款不得約定徵取連帶保證人，如已取得足額擔保，不得約定徵取一般保證人，但主動提出保證人時不受限。（銀行法第12條之一100年11月9日修正）
- 4.不得約定借款人提前清償給付違約金（一般約定二年）但提供優惠借款條件及契約約定限制清償期間不在此限。

二十八、銀行法第12條之一100年11月11日生效起，義務人與債務人不同時，債務人為強化自身條件主動向銀行提出保證（用手寫方式自動提出，不要用定型化契約金融業較有保障）。

二十九、擔保債權確定期日之效力

- 1.借款及清償日均在抵押權擔保債權確定期日之前或後之債權，非最高限額抵押權效力所及。
- 2.借款日在抵押權擔保債權確定期日之前，償清日期在擔保債權確定期日之內為最高限額抵押權效力所及。
- 3.借款日在抵押權擔保債權確定期日之內，清償日在擔保債權確定期日之後為最高限額抵押權效力所及。



三十、修正前利息遲延無須登記，為普通及最高限額抵押權抵押效力所及。修正後利息、遲延利息最高依抵押債務契約約定，填寫依各個債務契約約定有效，登記普通抵押權，利息、遲延利息、違約金等填寫年息違約金、遲延利息之數字讓第三人知悉方為有效。

三十一、最高限額抵押權當事人設定抵押之物權行為意思表示真實，嗣後未借款，債權人不得行使抵押權而已，非謂通謀虛偽意思表示，不構成損害債權罪或偽造文書罪。

三十二、行政院消保處及金管會通過，定型化契約應記載及不得記載事項，抵押權擔保範圍僅限於本貸款契約之債務（單一債務，但書面同意不在此限，於民國104年8月12日施行，但不包括非銀行之貸款擔保及個人抵押借貸。



三十三、民881-10共擔保二戶，塗銷一戶，債權結算確定塗銷原有二戶前但先設定第二順位未售部分一戶，再塗銷原二戶全部（內部轉帳再撥款），避免塗銷一戶後即擔保債權後在最高限額額度內又增加借款金額，非抵押權效力所及，民法881-10數個不動產設定最高限額抵押權，如不動產清償確定，則全部確定不能再增貸。

三十四、最高限額抵押權得約定其所擔保債權確定之期日，並得於確定期日前約定變更，前確定之期日自抵押權設定時起，不得逾三十年，逾三十年者縮短為三十年。



三十五、民法第880條擔保之債權因時效消滅而抵押權人消滅時效完成後，五年不行使抵押權消滅。舉例；甲欠乙100萬到期應還，十五年請求時效因抵押權另加五年共二十年內乙要實行抵押權，即依民法873條拍賣抵押物即抵押權人依法院許可拍賣抵押物之裁定，聲請執行法院強制執行拍賣抵押物，或於他債權人對於抵押物聲請強制執行時，聲明參與分配在內，但抵押權人祇須聲請法院許可拍賣抵押物許可之裁定，不能使抵押權無限期繼續存在。

三十六、抵押物因他債權人聲請強制執行被法院查封，而為最高限額抵押權人所知悉，（例如經法院通知抵押權人擔保債權即告確定，或未經法院通知而由其他債權人自行通知即擔保債權確定），但查封經撤銷後為擔保債權不確定。



三十七、抵押物擔保債權已確定裁定宣告破產，金融業為保權益，裁定經廢棄確定時才可撥款。

三十八、最高限額抵押權人聲請裁定拍賣抵押物，或依民法873之1條規定為抵押物所有權移轉之請求時，或依878清償期到期另訂立契約取得抵押物之所有權即擔保債權確定不得再撥款。

三十九、抵押權人聲請裁定拍賣抵押物，請求流抵訂約分期還款即債權確定不得撥款。

四十、民法第881-13條、土地登記規則第115-2條結算確定後最高限額抵押權得變更為普通抵押權，但不得逾原約定最高限額之範圍。

四十一、如擔保債權之範圍變更或因其他事由如債務人變更，致原債權不繼續發生，且當事人合意確定，即最高限額所擔保之原債權等其他事由存在，足致原債權不繼續發生時，最高限額所擔保債權流動性即歸於停止，債權即算確定。原債權不繼續發生乃指原債權確定不繼續發生而言，如僅一時的不繼續發生自不適用。

四十二、內政部公定抵押權變更契約書第（17）欄，契約原因本最高限額抵押權所擔保之原債權□已確定v未確定（當事人主張未合意確定）契約內容民國○○○年收件設定之抵押權登記，擔保債權確定期日變更，變更前104年6月4日，變更後134年6月4日。申請人業於契約書內填寫擔保所擔保之原債權未確定，登記機關不予實質審查是否確定。



四十三、最高限額抵押權除屬於概括性等其他一切債權無效外，其他擔保之債權範圍明確，包括現有及將來可發生之債權，及因繼續性法律關係所生之債權，均為最高限額抵押權效力所及。

四十四、最高限額抵押權除債權人拋棄為其擔保之權利外，自無許抵押人於擔保債權確定期日前任意終止抵押契約。嗣後縱令所擔保之債權並未發生，僅債權人不得就未發生之債權實行抵押權而已，非謂抵押人得於擔保債權確定期日屆滿前終止契約，而享有請求塗銷抵押權設定登記之權利。



四十五、普通抵押權利息、遲延利息之約定必須加以登記公示才有效，土地登記規則第111條之1訂有明文，但違約金最高法院73年台抗字第239號判例，抵押權所擔保債權之範圍，應包括違約金在內，且不以登記為必要。但土地登記規則第111之1條規定違約金如有約定時仍應登記。

四十六、民法第205條規定 (110年1月20日修正同年7月20日施行)，約定利率，超過週年百分之十六者，超過部分無效。債權人對於超過部分之利息，無請求權。若當事人將包含超過週年百分之十六部分之延欠利息滾入原本仍應受法定最高利率之限制，無請求權，以貫徹防止重利盤剝，保護經濟弱者之立法目的。



四十七、抵押人向法院起訴確認普通抵押權法律關係不存在之訴，如抵押權人主張基於法律關係存在時，應由抵押權人負舉證責任。抵押權為擔保物權，係以擔保之債權存在為前提，若是並未發生擔保債權，則縱有抵押權登記，亦屬無效，抵押人得請求塗銷。不能因已為抵押設定登記，即反推已交付金錢或已交付金錢為常態事實，故抵押人主張借款債權未發生，而抵押權人予以否認者，應由抵押權人負舉證責任。

四十八、法院就已登記最高限額抵押權，抵押權人聲請拍賣抵押物係屬非訟事件，如依抵押權人提出之文件法院僅為形式上審查，已能明瞭債權存在時，縱債務人或抵押人否認債權之存在，法院亦應為准許拍賣抵押物之裁定。至於實際上清償期有無變更，為拍賣程序基礎之私法上權利有無瑕疵，本非所問；倘當事人就此有所爭執時，仍應循訴訟途徑以求解決。



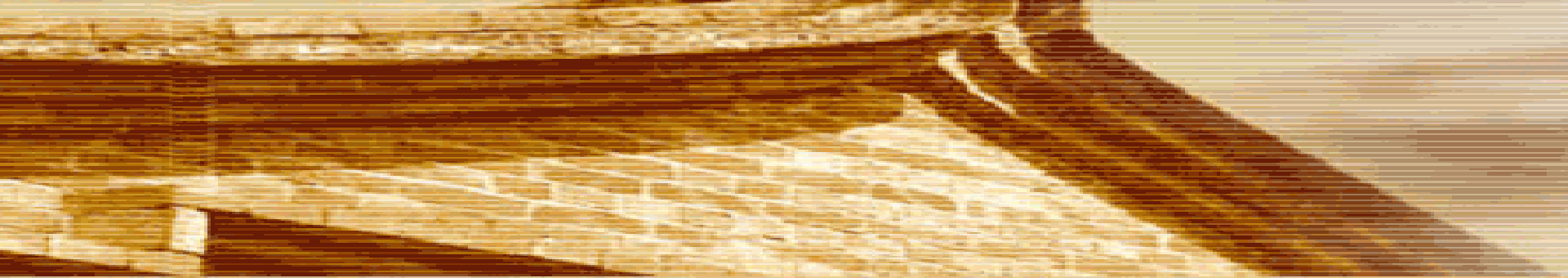
四十九、為人子女為孝敬父母得否以子女所持有之不動產設定最高限額抵押權與父母，並將擔保債權種類及範圍填寫為扶養、就醫、照顧、生活費等一切為父母之支出費用。

五十、抵押權是否因抵押權人一定期間請求權不行使而消滅，又抵押人對土地建物已設定存在之抵押權因時效消滅如何因應？

五十一、父母對於未成年子女之特有財產得否承作貸款？

五十二、抵押人死亡已辦妥抵押設定放款，如何因應？

- 
- 五十三、已辦妥抵押設定放款，抵押人將已設定建物拆除因應措施為何？
- 五十四、土地抵押設定標的物上之違章建築、未辦建物所有權第一次登記或屋頂增建建物相關問題探究？
- 五十五、共有土地持分抵押設定應行注意法律規定？



柒、最高法院抵押權重要判例 要旨





一、訟爭土地為年甫六歲與十四歲之被上訴人因受贈而取得，即屬民法第一千零八十七條所謂未成年子女之特有財產，依同法第一千零八十八條第二項之規定，被上訴人之父，不過得在被上訴人成年之前有使用、收益之權。至設定抵押權，則屬於同條項但書之處分行為，尚須為被上訴人之利益始得為之，從而被上訴人之父，就該土地因擔保債權所為抵押權之設定，苟無足以認定有為被上訴人利益之特別情事，自為上開條項但書所不許。(民國 42 年 02 月 06 日 42 年台上字第 126 號判例要旨)



二、契約無效，乃法律上當然且確定的不生效力，其當事人於行為當時，知其無效或可得而知者，應負回復原狀或損害賠償之責任。至契約之解除，乃就現已存在之契約關係而以溯及的除去契約為目的，於契約解除時，當事人雙方均有回復原狀之義務，故契約無效與契約解除，性質上並不相同。(民國 49 年 08 月 13 日 49 年台上字第 1597 號判例要旨)

三、聲請拍賣抵押物，原屬非訟事件，祇須其抵押權已經依法登記，且債權已屆清償期而未受清償，法院即應為准許拍賣之裁定。至於為拍賣程序基礎之私法上權利有瑕疵時，應由爭執其權利之人提起訴訟，以資救濟，抵押權人並無於聲請拍賣抵押物前，先行訴請確認其權利存在之義務。(民國 49 年 10 月 22 日 49 年台抗字第 244 號判例要旨)



四、系爭抵押權設定契約所擔保之債權，不僅限於借款本金，即借額以外之違約金亦在其內，而有違約金約定者，不問其作用為懲罰抑為損害賠償額之預定，除其金額過高，經訴由法院依民法第二百五十二條規定減至相當之數額外，債務人要應照約履行，不得以約定之違約金超過法定利率甚多，為拒絕債權人聲請拍賣抵押物之藉口。(民國 50 年 03 月 16 日 50 年台抗字第 55 號判例要旨)

五、抵押權經設定登記後，債權人因債務屆滿未受清償，依民法第八百七十三條第一項之規定，即得聲請法院拍賣抵押物，如對於此項法律關係有爭執時，亦應由有爭執之人提起訴訟，以求解決，不得僅依抗告程序聲明其有爭執，並據為廢棄拍賣裁定之理由。(民國 51 年 10 月 20 日 51 年台抗字第 269 號判例要旨)



六、債務人以其所有之不動產設定抵押權，同時向他人借貸款項，其設定抵押權之行為，固屬有償行為，若先有債權之存在而於事後為之設定抵押權者，如無對價關係，即屬無償行為。倘有害及債權，則債權人自得依民法第二百四十四條第一項之規定以撤銷之。(民國 51 年 12 月 21 日 51 年台上字第 3528 號判例要旨)

七、父母向他人購買不動產，而約定逕行移轉登記為其未成年子女名義，不過為父母與他人間為未成年子女利益之契約(民法第二百六十九條第一項之契約)，在父母與未成年子女之間，既無贈與不動產之法律行為，自難謂該不動產係由於父母之贈與，故父母事後就該不動產取得代價，復以未成年子女名義為第三人提供擔保而設定抵押權者，不得藉口非為子女利益而處分應屬無效，而訴請塗銷登記。(民國 53 年 05 月 23 日 53 年台上字第 1456 號判例要旨)



八、抵押權之設定，依法固無須將抵押之不動產移轉占有，但當事人間有特約以不動產交與債權人使用收益以抵利息，並由債權人負擔捐稅者，並非法所不許，不得以此遂推定抵押權設定契約為買賣契約。
(民國 54 年 07 月 23 日 54 年台上字第 1870 號判例要旨)

九、上訴人間之設定抵押權及買賣土地行為，如確屬無效，被上訴人原非不得依據民法第二百四十二條及第一百十三條之規定，代位行使上訴人某之回復原狀請求權，以保全其債權，惟此項回復原狀請求權，與刑事訴訟法第四百八十七條之回復損害請求權有別，不容被上訴人依附帶民事訴訟程序，行使其回復原狀請求權。(民國 59 年 07 月 31 日 59 年台上字第 2556 號判例要旨)



十、抵押人於抵押權設定後，與第三人訂立租約，致影響於抵押權者，對於抵押權人雖不生效，但執行法院倘不依聲請或依職權認為有除去該影響抵押權之租賃關係之必要，而為有租賃關係存在之不動產拍賣，並於拍賣公告載明有租賃關係之事實，則該租賃關係非但未被除去，且已成為買賣(拍賣)契約內容之一部。無論應買人投標買得或由債權人承受，依繼受取得之法理，其租賃關係對應買人或承受人當然繼續存在。(民國 60 年 12 月 17 日60 年台上字第 4615 號判例要旨)

十一、最高額抵押與一般抵押不同，最高額抵押係就將來應發生之債權所設定之抵押權，其債權額在結算前並不確定，實際發生之債權額不及最高額時，應以其實際發生之債權額為準。(民國 62 年 04 月 06 日62 年台上字第 776 號判例要旨)

十二、所謂最高限額之抵押契約，係指所有人提供抵押物，與債權人訂立在一定金額之限度內，擔保現在已發生及將來可能發生之債權之抵押權設定契約而言。此種抵押權所擔保之債權，除訂約時已發生之債權外，即將來發生之債權，在約定限額之範圍內，亦為抵押權效力所及。雖抵押權存續期間內已發生之債權，因清償或其他事由而減少或消滅，原訂立之抵押契約依然有效，嗣後在存續期間內陸續發生之債權，債權人仍得對抵押物行使權利。此種抵押契約如未定存續期間，其性質與民法第七百五十四條第一項所定就連續發生之債務為保證而未定有期間之保證契約相似，類推適用同條項規定，抵押人固得隨時通知債權人終止抵押契約，對於終止契約後發生之債務，不負擔保責任。反之，此種抵押契約定有存續期間者，訂立契約之目的，顯在擔保存續期間內所發生之債權，凡在存續期間所發生之債權，皆為抵押權效力所及，於存續期間屆滿前所發生之債權，債權人在約定限額範圍內，對於抵押物均享有抵押權，除債權人拋棄為其擔保之權利外，自無許抵押人於抵押權存續期間屆滿前，任意終止此種契約。縱令嗣後所擔保之債權並未發生，僅債權人不得就未發生之債權實行抵押權而已，非謂抵押人得於存續期間屆滿前終止契約而享有請求塗銷抵押權設定登記之權利。(民國 66 年 04 月 22 日 66 年台上字第 1097 號判例要旨)



十三、上訴人原向被上訴人抵押借款新台幣十一萬二千元，尚結欠二萬八千九百七十五元未還，既為上訴人不爭之事實，則依民法第八百六十一條前段規定，其抵押物所擔保之債務即未全部消滅。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，為民法第八百七十三條第一項所明定。被上訴人聲請拍賣抵押物，按抵押權之不可分性，其依法行使權利，自難令其負侵權行為之損害賠償責任。(民國 68 年 01 月 28 日66 年台上字第 250 號判例要旨)

十四、不動產抵押權之設定，固應以書面為之。但當事人約定設定不動產抵押權之債權契約，並非要式行為。若雙方就其設定已互相同意，則同意設定抵押權之一方，自應負使他方取得該抵押權之義務。又口頭約定設定抵押權時，若為有償行為，當不因債務人以後為履行義務，補訂書面抵押權設定契約及辦理抵押權設定登記，而使原有償之抵押權設定行為變為無償行為。原審所持相反之見解，尚有未合。(民國 70 年 02 月 13 日 70 年台上字第 453 號判例要旨)

十五、抵押權人聲請拍賣抵押物，在一般抵押，因必先有被擔保之債權存在，而後抵押權始得成立，故祇須抵押權已經登記，且登記之債權已屆清償期而未受清償，法院即應准許之。惟最高限額抵押，抵押權成立時，可不必先有債權存在，縱經登記抵押權，因未登記已有被擔保之債權存在，如債務人或抵押人否認先已有債權存在，或於抵押權成立後，曾有債權發生，而從抵押權人提出之其他文件為形式上之審查，又不能明瞭是否有債權存在時，法院自無由准許拍賣抵押物。(民國 71 年 08 月 05 日 71 年台抗字第 306 號判例要旨)



十六、抵押權為不動產物權，非經登記，不生效力，抵押權人僅能依設定登記之內容行使權利，是抵押債務人究為何人，應以設定登記之內容為準。(民國 72 年 06 月 16 日 72 年台上字第 2432 號判例要旨)

十七、執行法院認抵押人於抵押權設定後，與第三人訂立之租約，致影響於抵押權者，得依聲請或職權除去其租賃關係，依無租賃狀態逕行強制執行。執行法院所為此種除去租賃關係之處分，性質上係強制執行方法之一種，當事人或第三人如有不服，應依強制執行法第十二條規定，向執行法院聲明異議，不得逕行對之提起抗告。(民國 74 年 05 月 16 日 74 年台抗字第 227 號判例要旨)



十八、不動產所有人設定抵押權後，將不動產讓與他人者，依民法第八百六十七條但書規定，其抵押權不因此而受影響，抵押權人得本於追及其物之效力實行抵押權。系爭不動產既經抵押人讓與他人而屬於受讓之他人所有，則因實行抵押權而聲請法院裁定准許拍賣該不動產時，自應列受讓之他人為相對人。(民國 74 年 10 月 03 日74 年台抗字第 431 號判例要旨)

十九、法院為准許拍賣抵押物之裁定後，抵押權人即得以之為執行名義聲請強制執行，若該抵押權人嗣後重複聲請法院裁定拍賣，為無實益，應不予准許。(民國 80 年 02 月 25 日80 年台抗字第 66 號判例要旨)。



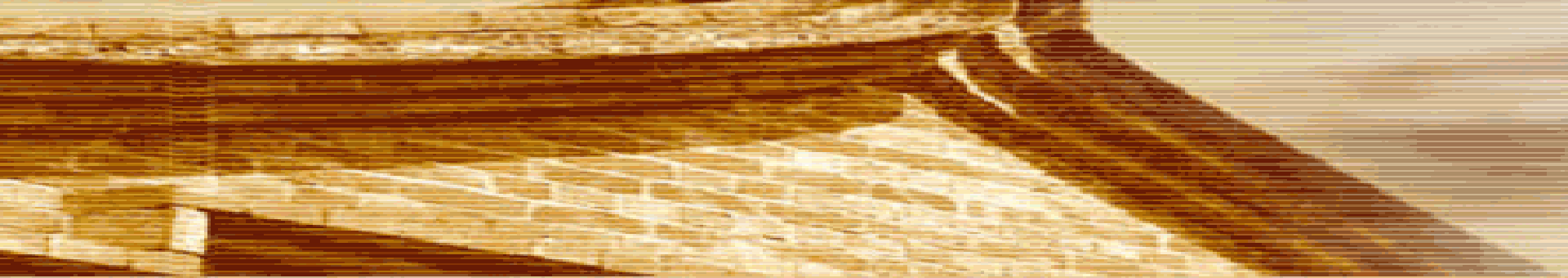
二十、最高限額抵押契約定有存續期間者，其期間雖未屆滿，然若其擔保之債權所由生之契約已合法終止或因其他事由而消滅，且無既存之債權，而將來亦確定不再發生債權，其原擔保之存續期間內所可發生之債權，已確定不存在，依抵押權之從屬性，應許抵押人請求抵押權人塗銷抵押權設定登記。(83 年台上字第 1055 號民國 83 年 05 月 04 日判例要旨)

二十一、抵押權所擔保之債權，其種類及範圍，屬於抵押權之內容，依法應經登記，始生物權之效力，但如因內容過於冗長，登記簿所列各欄篇幅不能容納記載，可以附件記載，作為登記簿之一部分。因此關於最高限額抵押權所擔保之債權，雖未記載於土地登記簿，然於聲請登記時提出之最高限額抵押權設定契約書，有該項債權之記載者，此契約書既作為登記簿之附件，自為抵押權效力所及。(民國 84 年 08 月 04 日 84 年台上字第 1967 號判例要旨)



二十二、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。(民國 85 年 09 月 19 日 85 年台上字第 2065 號判例要旨)

二十三、抵押權為擔保物權，不動產所有人設定抵押權後，於同一不動產上，固仍得為使用收益，但如影響於抵押權者，對於抵押權人不生效力。故土地所有人於設定抵押權後，在抵押之土地上營造建築物，並將該建築物出租於第三人，致影響於抵押權者，抵押權人自得聲請法院除去該建築物之租賃權，依無租賃狀態將該建築物與土地併付拍賣。(民國 86 年 12 月 04 日 86 年台抗字第 588 號判例要旨)



捌、司法判決抵押權無效態 樣解析



一、請求塗銷抵押權登記

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5年間不實行其抵押權者，其抵押權消滅，民法第880條定有明文。又民法第880條係抵押權因除斥期間經過而消滅之規定（最高法院53年台上字第1391號判例參照）。本件第1、2順位抵押權早於40餘年前，因其所擔保之2筆借款之消滅時效已經完成，而未在其後5年之除斥期間內實行抵押權而併歸於消滅，……。被上訴人基於繼承關係及土地所有人除去妨害請求權，請求上訴人就系爭抵押權辦理繼承登記後再辦理塗銷登記，於法自屬正當。（民國 83 年 05 月 27 日最高法院83年度台上字第1299號判決）

二、確認抵押債權不存在

最高法院六十九年台上字第一七四三號判決要旨所示：「所謂最高限額抵押權，係指對於將來應發生之債權設定抵押權而言，其債權額在決算前，並不確定，於決算時所擔保之債權額以不逾最高限額為準。此與一般抵押權為現存一定數額之債權為擔保者有所不同。」又最高法院七十年台上字第一四八八號判決要旨亦示：「．．．又設定抵押權（指普通抵押權），以債權之成立為前提，若其債權不成立或失效時，因抵押權之有從屬性，其抵押權應不生效力。」是普通抵押權於設定登記時其債權並不成立，其抵押權亦不成立，此為普通抵押權從屬於債權之成立而成立之法律效果。本件兩造之抵押權於設定登記時既僅存在債權額陸佰萬元、肆佰萬元，則超逾該部份所設定之抵押權，於「設定時」已不存在。殊不能以嗣後另行發生之他筆債權作為填補該抵押權設定而多出之空隙，此即為與最高限額抵押權不同之點。是本件原審判決認定上訴人超逾該陸佰萬元、肆佰萬元抵押權不存在等語。經按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第二百七十七條定有明文。本件兩造所設定之抵押權登記時並無約定以將來可發生之債權為被擔保債權之記載，有土地登記謄本附卷可查(民國 90 年 01 月 02 日臺灣高等法院 臺中分院 89 年上更(一)字第 32 號民事判決)

三、塗銷抵押權登記

按票據上之權利，對本票發票人，自到期日起算，3年間不行使，因時效而消滅。票據法第22條第1項定有明文。查系爭6張本票之到期日均為89年12月31日，依上開規定，系爭本票債權之請求權於92年12月31日已因時效而消滅。次按最高限額抵押權所擔保之債權，其請求權已因時效而消滅，如抵押權人於消滅時效完成，5年間不實行其抵押權者，該債權不再屬於最高限額抵押權擔保之範圍。民法第881條之15亦有明文。查本件上訴人於92年12月31日系爭本票債權請求權罹於時效後，至98年7月22日止均未實行抵押權，核諸上開規定，原為本件最高限額抵押權所擔保之系爭本票債權不再屬於該最高限額抵押權擔保之範圍，且系爭最高限額抵押權之存續期間業於90年10月15日屆滿。從而，被上訴人請求上訴人應塗銷系爭最高限額抵押權，洵屬有據。

按「稱消費借貸者，於當事人間必本於借貸之意思合致，而有移轉金錢或其他代替物之所有權於他方之行為，始得當之。是以消費借貸，因交付金錢之原因多端，除有金錢之交付外，尚須本於借貸之意思而為交付，方克成立。倘當事人主張與他人有消費借貸關係存在者，自應就該借貸意思相互表示合致及借款業已交付之事實，均負舉證之責任，其僅證明有金錢之交付，未能證明借貸意思合致者，仍不能認為有該借貸關係存在。（最高法院98年台上字第1045號判決意旨參照）。(民國 99 年 11 月 02 日臺灣高等法院 99 年重上更(一)字第 51 號民事判決)

四、塗銷抵押權登記

按清償地，除法律另有規定或契約另有訂定，或另有習慣，或得依債之性質或其他情形決定者外，其他之債，於債權人之住所地為之。清償期，除法律另有規定或契約另有訂定，或得依債之性質或其他情形決定者外，債權人得隨時請求清償，債務人亦得隨時為清償。債權人受領遲延，清償人得將其給付物，為債權人提存之。提存應於清償地之法院提存所為之。民法第314條、第315條、第326條及第327條分別明定。又提存法第22條規定：「非依債務本旨或向無受領權人所為之清償提存，其債之關係不消滅。」。查本件兩造就系爭抵押權所擔保之135萬元債權之清償地及清償期並未約定，則原告於99年10月29日以樹林育英街郵局存證信函第316號通知對被告於收受後7日清償，被告受領遲延，原告乃於被告住所地之台灣士林地方法院，依民法第271條「數人負同一債務或有同一債權，而其給付可分者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應各平均分擔或分受之。」之規定，分別為被告曾○○、被告周○○辦理清償提存各675,000元等情，為兩造所不爭，依前述規定意旨，原告所為之提存，顯屬依債務本旨之清償提存，原告主張其債之關係已歸於消滅，自屬可採。



按抵押權為從物權，以主債權之存在為其存在之前提，故如主債權因清償、免除、抵銷或其他原因而消滅時，則抵押權自亦當然隨之消滅。惟如主債權一部消滅時，則否。此乃基於抵押權之不可分性所使然。而抵押權所擔保之主債權全部消滅時，抵押人自得請求塗銷該抵押權設定登記。今原告既已將系爭抵押債權135萬元清償完畢，債之關係已經消滅，業如前析，則原告請求塗銷系爭抵押權設定登記，應為有據。(民國 100 年 07 月 11 日臺灣臺北地方法院 100 年訴字第 1845 號民事判決)

五、債務人異議之訴等

惟按確認法律關係不存在之訴，如被告主張其法律關係存在時，應由被告負舉證責任。抵押權為擔保物權，以擔保之債權存在為前提，倘擔保債權並未發生，抵押權即失所附麗，縱有抵押權登記，亦屬無效，抵押人得請求塗銷。而一般抵押權成立上之從屬性，僅關乎該抵押權之效力，且當事人為借款債務設定一般抵押時，先為設定登記，再交付金錢之情形，所在多有，自不得因已為設定登記，即反推已交付金錢或指已交付金錢為常態事實。故抵押人主張借款債權未發生，而抵押權人予以否認者，依首開說明，仍應由抵押權人負舉證責任。被上訴人承認系爭抵押權所擔保之債權為借款債權，原審僅因系爭抵押權屬一般抵押，即基於抵押權之從屬性，指被擔保之債權存在為常態事實，應由抵押人就被擔保之債權不存在之變態事實負舉證責任云云，自違背舉證責任分配原則。(民國 103 年 03 月 06 日最高法院 103 年台上字第 393 號民事判決)



六、塗銷抵押權登記

上訴人及視同上訴人自因繼承而共同負擔塗銷前開抵押權登記之義務，如不辦繼承登記，改為繼承人名義，土地登記簿上抵押權人之名義即不連續，為土地登記簿之連續性，被上訴人應同時提起請求辦理繼承登記。是上訴人上訴主張系爭抵押權在86年間即已消滅時效完成，已無財產可繼承，自無義務去塗銷云云，尚非可採。(民國 103 年 05 月 15 日臺灣高等法院臺南分院103年度上易字第50號判決)

七、塗銷抵押權等

按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。民法第861條第1項定有明文。由本條項但書之規定，自明抵押權所擔保之債權，原可由契約當事人自行訂定。故契約當事人如訂定以現在已發生、或將來可發生之債權為被擔保債權，自非法所不許。次按抵押權係支配標的物交換價值之價值權，與用益物權係支配標的物用益價值之用益權，係立於同等之地位。用益物權既為獨立物權，為使抵押權能發揮媒介投資手段之社會作用，已無斷然否認其亦具有獨立性之必要，是以對抵押權從屬性之解釋不妨從寬。蓋設定抵押權之目的係在擔保債權之清償，則只須將來實行抵押權時有被擔保之債權存在即為已足，故契約當事人如訂立以已發生或將來可發生之債權為被擔保債權，均得為有效設立及登記。惟有抵押權在依當事人合意之內容及登記上之記載無從特定其擔保債權之範圍，或其所擔保之債權有無效、不成立、被撤銷或依其情形無發生可能時，始得謂違反抵押權設定之從屬性。（見最高法院91年度台上字第1955號判決意旨）。(民國 106 年 08 月 01 日臺灣高等法院 臺南分院 105 年重上字第 92 號民事判決)

八、請求確認抵押權不存在等

按抵押權為不動產物權，其所擔保債權之種類及範圍，屬抵押權之內容，依法應經登記，始生物權之效力。又抵押權為從物權，以其擔保之債權存在為成立之要件，倘若所擔保之債權不存在，縱為抵押權之設定登記，仍難認其抵押權業已成立，此乃抵押權成立上（發生上）之從屬性。查系爭抵押權登記之債務人及義務人為上訴人，債權人則為被上訴人，既為原審所確定之事實，且系爭抵押權設定契約書、系爭不動產登記謄本復記載：「擔保債權種類及範圍：擔保債務人（指上訴人）對抵押權人（指被上訴人）於100年8月23日所立金錢借貸。」似見系爭抵押權僅擔保上訴人對被上訴人於100年8月23日所生之金錢借貸債務，而不及於其他。果爾，則能否謂系爭抵押權所擔保之債權即被上訴人於100年8月15日受讓自陳○○對上訴人之300萬元借款債權？已滋疑問。發回台灣高等法院台南分院。（民國 106 年 11 月 23 日最高法院 106 年台上字第 2537 號民事判決）



九、確認抵押權不存在

當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。故主張法律關係存在之當事人，須就該法律關係發生所須具備之特別要件事實，負舉證之責，自不待言。次按「稱消費借貸者，謂當事人一方移轉金錢或其他代替物之所有權於他方，而約定他方以種類、品質、數量相同之物返還之契約，民法第474條第1項定有明文。準此，消費借貸，除有金錢之交付外，尚須本於借貸之意思而為交付，方克成立，倘當事人主張與他方有消費借貸關係存在者，自應就該借貸意思互相表示合致及借款業已交付之事實，負舉證之責任（最高法院98年度台上字第1045號判決參照）。又按「依票據法第十條之規定，票據債務人祇不得以自己與發票人或執票人之前手間所存抗辯之事由，對抗執票人，若以其自己與執票人間所存抗辯之事由資為對抗，則非法所不許」（最高法院著有46年台上字第1835號判例要旨）。

本件上訴人主張上開借貸、以地作價抵償及設定抵押擔保所有權移轉等詞，既為被上訴人所爭執，依前揭說明，自應由上訴人負舉證之責。就此，上訴人主要固以上訴後所提本票影本4紙及證人余○○在本院之證言，圖以證明所主張余○○有借款予王○○之說詞，然被上訴人否認上訴人所提本票影本之真正，上訴人就此又未能提出本票原本以供比對，則本票真正與否，容非無疑；且核4紙本票票載金額均為45萬元，合為180萬元，發票日期各為77年3月8日、30日、4月18日及7月28日，票載兌付日則各為同年4月8日、30日及8月28日，與前述系爭土地登記第一類謄本所載系爭抵押權設定所擔保債權總額、存續期間、清償日期，皆不相同，亦難認與系爭抵押權設定有關；縱該本票確為王○○所簽發，然簽發本票之原因多端，仍不能逕以持有王○○所簽發本票即可推認其與余○○必有上訴人所稱之借貸關係(民國 107 年 07 月 31 日臺灣高等法院 臺中分院 107 年上易字第 75 號民事判決)



十、請求塗銷抵押權等

按抵押權所擔保之債權，其種類及範圍，屬於抵押權之內容，固可由契約當事人自行訂定，此觀民法第861條第1項但書規定即明。然抵押權為不動產物權，依法應經登記始生物權之效力，非經登記不生效力，抵押權人僅能依設定登記內容行使其權利，以符登記公示原則。普通抵押權為從物權，以其擔保之債權存在為成立之要件，倘若所擔保之債權不存在，縱為抵押權之設定登記，仍難認其抵押權業已成立。又我國民法物權編之不動產抵押權種類，分為普通抵押權及最高限額抵押權，關於抵押權所擔保之債權，如未於土地登記簿一一記載，非不得於抵押權人聲請登記時所提出之抵押權設定契約書，視為登記簿之附件，在該契約書上記載之該抵押權所擔保之債權，得視為抵押權效力所及，惟必限於該附件所載內容，與登記之抵押權種類相容，如所設定係普通抵押權，且就「擔保債權種類及範圍」已有特定債權之記載，其附件所載擔保之債權範圍卻為最高限額抵押權之不特定債權，該附件記載之債權即不生普通抵押權之物權登記效力。



次按取捨證據、認定事實屬於事實審法院之職權，若其取捨、認定並不違背法令、經驗法則、論理法則或證據法則，即不許任意指摘其採證、認定不當，以為上訴理由。原審本於採證、認事之職權行使，綜合相關事證，合法認定系爭抵押權為普通抵押權，所擔保之債權種類及範圍僅限於系爭101年借款債權，不及於系爭103年借款債權及編號2 本票債權，系爭抵押權設定契約書附具「其他約定事項」所載係最高限額抵押權之不特定債權，不影響系爭普通抵押權之擔保範圍，乙○○對甲○○無系爭101 年借款債權、系爭本票債權，系爭抵押權亦無所擔保之債權，依抵押權從屬性原則，系爭抵押權即不存在，因以上述理由，就此部分為上訴人敗訴之判決，經核於法洵無違背。(民國 109 年 04 月 30 日最高法院 109 年台上字第 220 號民事判決)

十一、確認抵押權不存在

按最高限額抵押權為債務人或第三人提供其不動產為擔保，就債權人對債務人一定範圍內之不特定債權，在最高限額內設定之抵押權；最高限額抵押權所擔保之原債權，因約定之原債權確定期日屆至等事由而確定。民法第881條之1第1項、第881條之12第1項規定甚明。又最高限額抵押權於未經立法前，當事人於設定時，常有存續期間之約定及登記。但抵押權係為擔保債權而存在，倘擔保債權尚未消滅，抵押權縱有存續期間，亦不因期間屆滿而當然消滅。故抵押權存續期間之約定及登記，在法律上原不具任何意義。然在民法物權編修正前，對於擔保抵押權人就債務人所生之一切債權之概括最高限額抵押權，實務上多承認其效力，即於概括最高限額抵押權情形下，此項存續期間應解為有限定擔保債權範圍之意義，可作為限定擔保債權範圍之標準及最高限額抵押權確定之原因。另最高限額抵押權成立時，可不必先有債權存在，且登記後擔保債權縱曾發生，但因具有流動性，亦不能確保抵押權確定時，必有擔保債權之存在。故抵押權人主張抵押債權存在之有利於己之事實者，即應負舉證之責任。又最高限額抵押權所擔保原債權確定後，擔保債權之流動性喪失，該抵押權所擔保者由不特定債權變為特定債權，其抵押權之從屬性回復，如此時該抵押權已無擔保債權存在，基於該確定後抵押權之從屬性，其抵押權即歸於無效，應許抵押人請求塗銷抵押權設定登記。

又按債務人怠於行使其權利時，債權人因保全債權，得以自己名義行使其權利，為民法第242條前段所規定。此項代位權行使之範圍，並不以保存行為為限，凡以權利之保存或實行為目的之一切審判上或審判外之行為，諸如假扣押、假處分、聲請強制執行、實行擔保權、催告及提起訴訟等，債權人皆得代位行使。另所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項中段復定有明文。原告為被告游△△之債權人，被告游△△提供系爭土地設定之系爭抵押權為不存在，已如前述，則系爭抵押權形式上繼續存在於系爭土地，顯將妨礙系爭土地所有權之圓滿行使。然被告游△△卻迄未請求塗銷系爭抵押權登記，顯然怠於行使其權利，且原告主張被告游△△名下除系爭土地外，已別無其他有價值資產等情，業據本院依職權調取被告游△△之稅務電子閘門財產所得調件明細表核閱屬實，足見原告確有代位被告游△△行使前述請求權，以保全其債權之必要，是其依民法第242條之規定，主張代位被告游△△請求被告陳○○塗銷系爭抵押權登記，自屬有據，應予准許。(民國 109 年 10 月 14 日臺灣宜蘭地方法院 109 年訴更一字第 2 號民事判決)

十二、塗銷抵押權登記

消費借貸，因交付金錢之原因多端，除有金錢之交付外，尚須本於借貸之意思而為交付，方克成立。倘當事人主張與他方有消費借貸關係存在者，自應就該借貸意思互相表示合致及借款業已交付之事實，均負舉證之責任。其僅證明有金錢之交付，或僅證明借貸意思表示合致，均不能認為有該借貸關係存在。

最高限額抵押權所擔保之原債權，因最高限額抵押權人聲請裁定拍賣抵押物而確定，此觀民法第881條之12第1項第5款規定甚明。上開規定於民法物權編修正施行前設定之最高限額抵押權適用之，亦為民法物權編施行法第17條所明定。又最高限額抵押權確定後，即成為普通抵押權，其從屬性因而回復，其所擔保之債權即為確定時存在且於不逾最高限額之擔保範圍內為特定債權（最高法院91年度台上字第641號判決意旨參照）。另所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項中段定有明文。而普通抵押權為擔保物權，以擔保之債權存在為前提，倘擔保債權並未發生，抵押權即失所附麗，縱有抵押權登記，亦屬無效，其登記形式外觀存在，對抵押物所有權之圓滿狀態自有妨害，所有人得請求塗銷。（民國 109 年 11 月 03 日臺灣高等法院 109 年重上字第 202 號民事判決）

十三、塗銷抵押權登記

原告於最後言詞辯論期日雖主張系爭抵押權未註明債權總類及範圍，為概括設定之最高限額抵押權，應屬無效云云，惟按96年3月28日增訂，同年9月28日施行之民法第881條之1第2項固規定最高限額抵押權所擔保之債權，以由一定法律關係所生之債權或基於票據所生之權利為限，但依民法物權編施行法第17條之規定，該增訂之規定於民法物權編修正施行前設定之最高限額抵押權不適用。系爭抵押權係於民法第881條之1第2項規定施行前設定之最高限額抵押權，自不得逕以違反該規定為由，謂其不生效力。而於新法施行前，民法物權編就最高限額抵押權之成立要件未有明文規定，當事人於訂立最高限額抵押權契約時，恆僅訂定擔保總金額，而未約定擔保債權所由生之法律關係，登記機關亦准為抵押權設定登記，基於私法自治，自仍應承認其效力，原告以系爭抵押權未載明一定之法律關係及債權總類範圍而主張系爭抵押權無效云云，尚無可採。(民國 109 年 12 月 18 日臺灣臺南地方法院 109 年訴字第 1075 號民事判決)

十三、塗銷抵押權登記

原告於最後言詞辯論期日雖主張系爭抵押權未註明債權總類及範圍，為概括設定之最高限額抵押權，應屬無效云云，惟按96年3月28日增訂，同年9月28日施行之民法第881條之1第2項固規定最高限額抵押權所擔保之債權，以由一定法律關係所生之債權或基於票據所生之權利為限，但依民法物權編施行法第17條之規定，該增訂之規定於民法物權編修正施行前設定之最高限額抵押權不適用。系爭抵押權係於民法第881條之1第2項規定施行前設定之最高限額抵押權，自不得逕以違反該規定為由，謂其不生效力。而於新法施行前，民法物權編就最高限額抵押權之成立要件未有明文規定，當事人於訂立最高限額抵押權契約時，恆僅訂定擔保總金額，而未約定擔保債權所由生之法律關係，登記機關亦准為抵押權設定登記，基於私法自治，自仍應承認其效力，原告以系爭抵押權未載明一定之法律關係及債權總類範圍而主張系爭抵押權無效云云，尚無可採。(民國 109 年 12 月 18 日臺灣臺南地方法院 109 年訴字第 1075 號民事判決)

十四、確認抵押權不存在

按由自己之行為表示以代理權授與他人，或知他人表示為其代理人而不為反對之表示者，對於第三人應負授權人之責任。但第三人明知其無代理權或可得而知者，不在此限。民法第169條定有明文。復按由自己之行為表示以代理權授與他人者，對於第三人應負授權人之責任，必須本人有表見之事實，足使第三人信該他人有代理權之情形存在，始足當之。又按我國人民將自己印章交付他人，委託該他人辦理特定事項者，比比皆是，倘持有印章之該他人，除受託辦理之特定事項外，其他以本人名義所為之任何法律行為，均須由本人負表見代理之授權人責任，未免過苛。原審徒憑上訴人曾將印章交付與呂某之事實，即認被上訴人就保證契約之訂立應負表見代理之授權人責任，自屬率斷（最高法院60年台上字第2130號原判例、70年台上字第657號原判例參照）。查：表現代理之情形有二，其一為「由自己之行為表示以代理權授與他人」，其二為「知他人表示為其代理人而不為反對之表示」。系爭本票上之被上訴人印文或抵押設定契約之被上訴人之印文，與被上訴人之印鑑證明之印章相同，固為被上訴人所不爭執。然上訴人並未證明被上訴人有如何具體之行為，足以使其相信被上訴人授權林○○簽發系爭本票，設定系爭抵押權以擔保上訴人對林○○之借款債權，亦未舉證證明被上訴人如何知悉其女兒林○○向上訴人表示係被上訴人之代理人同意由女兒簽立系爭本票並設定系爭抵押權，而未向其為反對之表示。



按抵押權為不動產物權，非經登記，不生效力，抵押權人僅能依設定登記之內容行使權利，是抵押權人及抵押債務人為何人，並所擔保之債權為何種債權，均應以設定之內容為準；又普通抵押權乃係就抵押物賣得價金優先受償之權利，必從屬於債權而存在，亦即必須有被擔保之債權合法存在為前提，苟無債權發生，即無抵押權之存在可言（最高法院72年度台上字第2432號、85年度台上字第3105號判決參照）。次按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條第1項定有明文。被上訴人主張其未曾向上訴人借款，亦未擔任林△△、林○○之借款連帶保證人，已經本院認定如前，則其主張系爭抵押權因擔保之債權不存在，系爭抵押權亦不存在，因上訴人爭執，提起本件確認之訴，自屬有據。被上訴人依民法第767條第1項規定，請求塗銷，亦屬有據。
(民國 110 年 04 月 14 日臺灣高等法院 臺南分院 109 年上字第 219 號民事判決)

十五、塗銷抵押權登記等

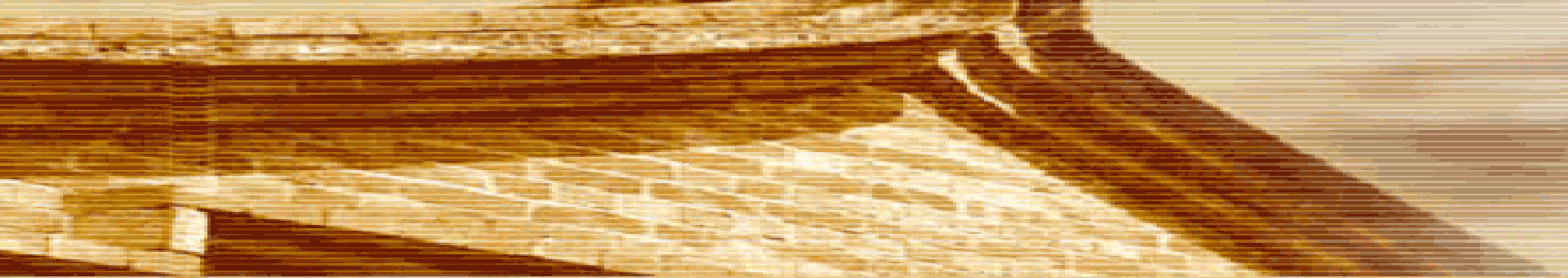
上訴人主張系爭抵押權設定有違反公司法第16條公司不得為保證之規定，應屬無效，惟亦為被上訴人所否認，並抗辯上訴人公司章程並未禁止其為保證等語。按公司法第16條第1項雖規定公司不得為任何保證人，惟亦例外規定，於其他法律或公司章程規定得為保證者，不在此限。查上訴人公司經營之事業項目雖不包括保證，惟其章程第17條明定：「本公司就業務上之需要得為對外保證及轉投資其他事業...」，則依一般不特定第三人之通常認知，上訴人係得為保證及提供擔保物設定抵押權之行為。上訴人雖泛稱其與○○○公司並無任何業務關係，無可能因業務需要而提供系爭不動產設定抵押權云云。惟是否業務需要涉及公司內部決策，非第三人當然可得而知。故從維護交易安全及保護善意第三人之立場，除上訴人能證明被上訴人非善意第三人，即明知系爭抵押權之設定非屬其業務上需要者外，自難認其得以非公司業務上之需要為詞，主張系爭抵押權設定契約違反公司法第16條規定而無效。(民國 110 年 08 月 10 日臺灣高等法院 109 年上字第 1471 號民事判決)

十六、確認抵押債權不存在等

被上訴人雖稱其等在系爭契約書之「其他擔保範圍約定」欄位中載明「1.取得執行名義之費用。2.保全抵押物之費用。3.因債務不履行而發生之損害賠償。4.因辦理債務人與抵押權人約定之擔保債權種類及範圍所生之手續費用」等文字，且經地政機關登載於土地謄本上，足證其等業已約定系爭抵押權擔保因債務不履行所生之損害賠償債權，並非無效云云。惟民法第881條之1第1、2項規定乃明示否定概括最高限額抵押權之效力，並明揭最高限額抵押權所擔保之債權，以由一定法律關係所生之債權或票據債權為限。所謂「一定法律關係」，係指債權人與債務人間，可生不特定債權之法律關係，且實質上限定擔保債權之範圍，並已達客觀明確之程度者而言。申言之，所約定之擔保債權，須就債權發生之範圍，於實質上已有相當程度之限制，且須於最高限額抵押權確定時，依該項法律關係所定之債權範圍標準，何者屬擔保債權或不屬擔保債權之區別，自第三人觀之，已達客觀明確之程度，始足當之。



而系爭契約書「其他擔保範圍約定」欄位中固有「因債務不履行而發生之損害賠償」之記載，縱認此屬擔保債權範圍之約定，此項約定並未特定是因何種契約所生之債務不履行損害賠償債權，無實質上限定擔保債權發生範圍之效果，亦無從使第三人得以客觀明確區別擔保債權，揆諸前開說明，已難認此項約定符合民法第881條之1第2項「一定法律關係」之要件。更何況系爭契約書「其他擔保範圍約定」欄位之內容，解釋上應為該契約書「擔保債權種類及範圍」之補充說明，蓋非如此，即無在「擔保債權種類及範圍」欄位外，另設一不同名目、但相同內容欄位之必要。準此，系爭契約書中所載「因債務不履行而發生之損害賠償」，應為附屬於系爭抵押權所擔保債權之債務不履行損害賠償請求權，非謂被上訴人間因任何契約所生之債務不履行損害賠償債權，均為系爭抵押權擔保效力所及。是被上訴人以前詞做為系爭抵押權並非無效之論據，誠無足取。(民國 110 年 10 月 20 日臺灣高等法院 109 年重上更一字第 219 號民事判決)



玖、 抵押權設定契約書填寫說明及審查要領範例



自然人對金融業購屋貸款申請最高限額抵押權契約書(未限定、未流抵)、申請書
 實例運用

收件 日期 年 月 日 時 分 字第 號	收件 者章	連件序別 (非連件者免填)	共 件 第 件	登記費 元	合計 元	收據 字 號
				書狀費 元		
				罰 鍰 元	核算者	

土 地 登 記 申 請 書								
(1)受理機關	縣 中山地政事務所 台北市	資料管 轄機關	縣 台北市 中山地政事務所	(2)原因 發生日期	中華民國 111 年 7 月 29 日			
(3)申請登記事由 (選擇打√一項) (4)登記原因 (選擇打√一項)								
☐ 所有權第一次登記		☐ 第一次登記						
☐ 所有權移轉登記		☐ 買賣 ☐ 贈與 ☐ 繼承 ☐ 分割繼承 ☐ 拍賣 ☐ 共有物分割						
☒ 抵押權登記		☒ 設定 ☐ 法定						
☐ 抵押權塗銷登記		☐ 清償 ☐ 拋棄 ☐ 混同 ☐ 判決塗銷						
☐ 抵押權內容變更登記		☐ 權利價值變更 ☐ 權利內容等變更						
☐ 標示變更登記		☐ 分割 ☐ 合併						
(5)標示及申請權利內容詳如 ☒ 契約書 ☐ 登記清冊 ☐ 複丈結果通知書 ☐ 建物測量成果圖								
(6)附繳證件	1.設定契約書正副本各 1 份	4.身分證影本 1 份	7.	份				
	2.土地所有權狀 2 份	5.	8.	份				
	3.建物所有權狀 2 份	6.	9.	份				
(7)委任關係	本土地登記案之申請委託 黃○偉 代理。 委託人確為登記標之物之權利人或權利關係人，並經核對身分無誤，如有虛偽不實，本代理人(複代理人)願負法律責任。			(8)權利人電話	(02)2506****			
	代理人印			義務人電話	(02)2773****			
				代理人聯絡電話	02-25073887、02-25066562			
				傳真電話	(02)25076874			
(9)備註				電子郵件信箱	***@yahoo.com.tw			
				不動產經紀業名稱及統一編號				
				不動產經紀業電話				

申請人	權利人或義務人	姓名或名稱	出生年月日	統一編號	縣市	鄉鎮市區	村里	鄰	街路	段	巷	弄	號	樓	
	抵押權人	○○銀行股份有限公司		詳如契約書											
	法定代理人	董事長：○○○		詳如契約書											印
	代理人	○○銀行股份有限公司 分行經理：○○○		詳如契約書											印
	義務人即債務人	○○○		詳如契約書											印
	代理人	黃○偉	75.7.7	H100000007	台北市	中山區			長春路				182-1	2	代理人印
本案處理經過情形（以下各欄申請人請勿填寫）	初審	複審	核定		登簿	校簿	書狀列印		校狀	書狀用印					
					地價異動	通知領狀	異動通知		交付發狀	歸檔					

土地、建築改良物抵押權設定契約書

下列 土地 權利人 雙方同意設定 (1) ☐ 普通 抵押權，特訂立本契約：
 建物 經 義務人 ☒ 最高限額

土地坐落 地號 面積 設定權利範圍 限定擔保債權金額 流抵約定	(2)坐落	鄉鎮市區	中山	中山			建物坐落 面積 設定權利範圍 限定擔保債權金額 流抵約定	(8)建號		〇〇	〇〇			
		門牌	鄉鎮市區	中山	中山				(9)門牌	鄉鎮市區	中山	中山		
			街路	基湖路	龍江路					段巷弄	120巷	370巷		
			段巷弄	120巷	370巷						號樓	〇〇號〇樓	〇〇號〇樓	
	小段		四			(10)建物坐落		段				金泰	榮星	
	(3)地號	〇〇	〇〇					小段		四				
									地號	〇〇	〇〇			
						(11)總面積 (平方公尺)				156.88	124.19			
	(4)面積 (平方公尺)	6247.23	1031					(12)附屬建物	用途	陽台	陽台	電梯樓梯間		
									面積 (平方公尺)	22.60	20.23	4.20		
(5)設定權利範圍							181/10000			279/10000			(13)設定權利範圍	全部
(6)限定擔保債權金額					(14)限定擔保債權金額									
(7)流抵約定					(15)流抵約定									

(16)提供擔保權利種類	所有權																
(17)擔保債權總金額	新台幣 6000 萬 5678 元整																
(18)擔保債權種類及範圍	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，包括借款、透支、貼現、票據、保證，含本金、利息、遲延利息、違約金、其他經雙方所約定之各項費用。																
(19)擔保債權確定日期	民國 141 年 7 月 28 日																
(20)債務清償日期	依照各個債務契約所約定之清償日期。																
(21)利息(率)	依照各個債務契約所約定之利率計算。																
(22)遲延利息(率)	依照各個債務契約所約定之利率計算。																
(23)違約金	依照各個債務契約所約定之違約金計收標準計算。																
(24)其他擔保範圍約定	1. 取得執行名義之費用。 2. 保全抵押物之費用。 3. 因債務不履行而發生之損害賠償。 4. 因辦理債務人與抵押權人約定之擔保債權種類及範圍所生之手續費用。 5. 抵押權人墊付抵押物之保險費及按墊付日抵押權人基準利率(或定儲利率指數)加碼年利率〇%之利息。																
(25)申請登記以外之約定事項	1. 擔保物應由債務人或擔保物提供人向保險公司投保火險(含地震險)，保險受益人為權利人。 2. 抵押權設定登記規費及地政士代辦手續費由債務人或擔保物提供人負擔。 3. 其他約定事項詳如附件其他特約事項之約定。																
訂立契約人	(26)權利人或義務人	(27)姓名或名稱	(28)債權額比例	(29)債務額比例	(30)出生年月日	(31)統一編號	(32)住所										(33)蓋章
	抵押權人	〇〇銀行股份有限公司	1/1			〇〇〇〇〇	縣市	鄉鎮市區	村里	鄰	街路	段	巷弄	號	樓		
	法定代理人	董事長：〇〇〇															印
	代理人	〇〇銀行股份有限公司分行經理：〇〇															印
	義務人即債務人	〇〇〇		1/1		〇〇〇〇〇	北市	中山	行仁	16	龍江路		370 巷	〇	〇		
(35)立約日期	中 華 民 國 111 年 7 月 29 日																

其他約定事項

七、擔保物提供人(義務人)所提供本抵押物之擔保範圍，依照下列第(三)款之規定：↵

(一) 為債務人對抵押權人於 年 月 日所立貸款契約發生之債務，包括本金及其利息、遲延利息、違約金、抵押權人墊付抵押物之保險費、對債務人取得執行名義之費用、實行抵押權之費用與因債務不履行而發生之損害賠償。↵

(二) 為債務人對抵押權人現在(包括過去所負現在尚未清償)及將來所負在本抵押權設定契約書所定債權最高限額內之借款、利息、遲延利息、違約金、抵押權人所墊付抵押物之保險費、對債務人取得執行名義之費用、實行抵押權之費用與因債務不履行而發生之損害賠償。↵

(三) 為債務人對抵押權人現在(包括過去所負現在尚未清償)及將來所負在本抵押權設定契約書所定債權最高限額內之借款、票據、透支、墊款、保證、信用卡消費款及其他與授信有關之債務包括利息、遲延利息、違約金、抵押權人所墊付抵押物之保險費、對債務人取得執行名義之費用、實行抵押權之費用與因債務不履行而發生之損害賠償。↵

八、債務人及擔保物提供人確實聲明所提供之擔保物完全為擔保物提供人合法所有，第三人並無任何權利，如有不實或日後發生糾葛，債務人及擔保物提供人除應另行提供抵押權人認可之其他相同或較高價值之擔保物或立即清償債務外，並願賠償抵押權人因此所受之損害。↵

九、擔保物鑑估、抵押權設定登記及其請領謄本等費用由 負擔。↵

十、擔保物提供人非經抵押權人書面同意，不得擅自將擔保物之一部或全部拆除、改建、增設或為其他足以減少該擔保物價值之一切行為，倘有上開情事，或因天災、事變或第三人行為等不可歸責於雙方當事人之事由，致擔保物毀損、滅失或價值減少者，債務人或擔保物提供人應立即通知抵押權人，抵押權人得定相當期限請求債務人提出或減少價值相當之擔保，逾期不提出者，抵押權人得請求債務人清償債務。↵

十一、擔保物，應由債務人或擔保物提供人向保險公司投保適當火險(含地震險)或抵押權人要求之其他保險，並申請保險公司在保險單上加註抵押權特約條款，一切費用由債務人及擔保物提供人連帶負擔。如債務人或擔保物提供人怠於辦理或續約時，抵押權人得代為投保或續保，所墊付之保險費應由債務人或擔保物提供人應即償還。否則應自墊付日起按墊付時抵押權人借款利率加四·七五%計息。但抵押權人並無代為投保、續保或代墊付保險費之義務。↵

十二、其他：↵

↵
債務人及擔保物提供人茲聲明已於合理期間內，審閱本抵押權設定契約書全部條款，且已充分瞭解其內容。↵

簽章：↵



THE END

謝謝各位
歡迎指教

