

- **860 抵押權**
  - **抵押權之 特性**
    - **從屬性**
    - **不可分性 (868、869)**
      - 如何區分 移轉上從屬性 與 擔保物權 (債權) 不可分性
        - **移轉上從屬性**
          - **全部**
            - 讓與 全部 抵押物，**抵押物上 設定的 抵押權** 隨同移轉
            - 讓與 全部 債權，**因債權而 設定的 抵押權** 隨同移轉
          - **擔保物權 (債權) 不可分性**
            - **一部分**
              - 868 讓與 一部分 抵押物，(**抵押物上 設定的 抵押權**) 與 該部分 抵押物 不可分
              - 869 讓與 一部分 債權，(**因債權而 設定的 抵押權**) 與 該部分 債權 不可分
        - **可特約排除**
          - 非抵押權之必要本質
          - **須 758 登記 (公示外觀)，才具物權效力**
      - **物上代位性 (881)**
        - eg
          - 甲 (債務人) 1000萬 乙 (債權人)
          - 甲 房屋 860 設定抵押權 乙 (擔保物權人)
          - 房屋 因火災 毀損滅失
            - 即 抵押權 (or 任何物權) **支配之客體 毀損滅失 (失所附麗)**
            - 此時 抵押權 (or 任何物權) 理應消滅
            - but 為 **保護交易安全**，維護 抵押權人 (擔保物權人) 權益
              - 若 甲 有保 火災險
              - 則 甲 對 保險公司 有 債權
              - 依 **881--1 但書**，擔保客體 由 不動產 (860 抵押權，房屋) 移轉到 保險金之債權 (900 權利質權，即 房屋替代物，屬 **其他利益 (替代利益)**，具 替代性)
                - **不動產 (860 抵押權) > 保險金之債權 (900 權利質權)**
        - **881 (抵押權之消滅)**
          - 881--1 抵押權除法律另有規定外，**因抵押物滅失而消滅**。但抵押人因滅失得受賠償或其他利益者，不在此限。
            - **受賠償或其他利益**
              - eg
                - **火災 之 保險金**
                - **土地徵收 之 補償金**
                - ...
            - **不在此限**
              - **物上代位性**
              - 即 **抵押權之權利 不會 消滅 (會 隨擔保客體 轉換)**
              - **225--2 (給付不能 之 代償請求權) vs 881--1 (抵押權消滅 之 物上代位性)**
                - **225--2 (給付不能 之 代償請求權)**
                  - 請求讓與其損害賠償請求權，或交付其所受領之賠償物
                  - 若為 **代替利益 (非賠償物)**，則須 類推適用
                    - 保險金
                    - 土地徵收補償費
                - **881 (抵押權消滅 之 物上代位性)**
                  - **受賠償或其他利益**
                    - **因 除 賠償 外，尚含 其他利益 (替代利益)**
                      - 保險金
                      - 土地徵收補償費
                    - 故 **適用** 即可
              - **物上代位性 中，擔保客體 之 轉換**
                - 承上例，擔保客體 之 轉換
                  - **不動產 (860 抵押權) > 保險金之債權 (900 權利質權)**
                  - 即 物上代位性

- 即 抵押權之權利 不會 消滅（會 隨擔保客體 轉換）
- 擔保客體 不同，權利名稱 不同
  - 不動產
    - 860 普通抵押權
      - 以 所有權 擔保
    - 882 權利抵押權
      - 以（地上權、農育權、典權 僅列舉這三種） 擔保
  - 動產
    - 884 動產質權
  - 債權
    - 900 權利質權
      - eg
        - 保單 質借
          - 因 儲蓄險 之 保單 利益可能上百萬，故 可以其借款
        - 股票 質押
      - 900（權利質權） 稱權利質權者，謂以可讓與之債權或其他權利為標的物之質權。
- 若非 賠償 或 其他利益，則 非 代位物 之 客體
  - eg
    - 抵押人 拆除抵押房屋後 於原地重建之房屋
- 881--2 抵押權人對於前項抵押人所得行使之賠償或其他請求權 有權利質權，其次序與原抵押權同。
  - 次序與原抵押權同
    - 同一性
      - 原抵押權（舊權利）之轉換，非 新權利，受償次序 當然 維持不變，且 時效 不會 重新起算
    - recall
      - 345 買賣契約
        - 原給付義務（第一次 給付義務）
          - 348（出賣人之移轉財產權及交付標的物之義務）
        - 次給付義務（第二次 給付義務）
          - 226（給付不能之效力－損害賠償與一部履行之拒絕）
            - 若 348 之 交付標的物 給付不能
            - 則 轉換為 226 之 損害賠償
            - 故 226 之 損害賠償
              - 非 新生權利
              - 為 原債權 之 轉換
  - 881--3 給付義務人因故意或重大過失向抵押人為給付者，對於抵押權人不生效力。
    - 給付義務人
      - 抵押人所得行使之賠償或其他請求權 之 給付義務人
    - 承上例
      - 因 B 保險公司在 明知或重大過失 情況下，把錢錯付 抵押人（應該先滿足 抵押權人 的債權）
      - 故 這筆給付對 A銀行（抵押權人）不生效力
      - A銀行依然可以行使 對 B 保險公司 之 債權，用來清償甲的債務
  - 881--4 抵押物因毀損而得受之賠償或其他利益，準用前三項之規定。
  - 抵押權之 效力
    - eg
      - 甲（債務人） 1000萬（原債權） 乙（債權人）
      - 甲 房屋 860 設定抵押權 乙（擔保物權人）（先設定 第一次序抵押權）
      - 甲 房屋 860 設定抵押權 丙（擔保物權人）（後設定 第二次序抵押權）
      - 房屋 拍賣價金 1300萬
        - 原債權 優先受償
        - 原債權
          - ==可能產生之 其他債權 ==
            - 利息
            - 遲延利息
            - 違約金
            - 實行抵押權之費用
      - 可能產生之 其他債權 有無於 抵押權之效力範圍？
        - 牽涉 清償完 原債權 後，第一次序抵押權 剩餘之 其他債權、第二次序抵押權 優先受償次序

- 擔保物權 擔保 債權 之 範圍
  - **861（抵押權之擔保範圍）**
    - 861--1 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。
      - 因 土地登記簿 僅記載 第一次序抵押權人、原債權
        - 違約金、利息等 其他債權 無公示外觀
    - 故
      - 861--1 對 第二次序抵押權人 不利
      - 實務通說
        - 若要 優先受償 約定（意定）才會產生之 其他債權，則須 以 登記 為要件
          - 利息
          - 意定 遲延利息
          - 違約金
          - 因 抵押權（擔保物權）設定契約書，可為 登記 之附件
          - 故 若 發現有 第一次序抵押權人，則 須到 地政機關 調閱 登記 之附件
        - 法定 產生之 其他債權，不以 登記 為要件
          - 法定 遲延利息
            - **233（遲延利息與其他損害之賠償）+ 203（法定利率）**
          - 實行抵押權之費用
      - 利息 vs 遲延利息
        - 利息
          - 計算時間
            - 契約起訖 之 起始日 起
        - 遲延利息
          - 計算時間
            - 給付期限 屆滿 起
          - 給付遲延（債務不履行）之 損害賠償
            - 231（遲延賠償－非常事變責任）
              - 舉證 因遲延而生之損害，並 賠償
                - eg 未準時交屋，使得承租人得住飯店
            - **233（遲延利息與其他損害之賠償）**
              - 233--1 遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率。
                - 以支付金錢為標的者
                  - 借錢、損害賠償等
                - 依法定利率計算之遲延利息
                  - 法定 遲延利息
                    - **233（遲延利息與其他損害之賠償）+ 203（法定利率）**
                  - 203（法定利率）應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五。
                  - 若 起訴狀 是跟對方請求金錢（損害賠償等），其敘述內容為
                    - 被告 應給付 原告 100萬，及 起訴狀繕本 送達被告翌日時起，按 週年利率為百分之五 計算之利息
                - 約定利率較高者，仍從其約定利率
                  - 意定 遲延利息
              - 233--2 對於利息，無須支付遲延利息。
              - 233--3 前二項情形，債權人證明有其他損害者，並得請求賠償。
      - 861--2 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。
        - eg
          - A 從 2015 年開始欠款，遲遲未還。
          - 銀行於 **2025 年 8 月 1 日** 聲請法院對該土地強制執行
          - 計算優先受償範圍：
            - 利息
              - 2020 年 8 月～2025 年 8 月的利息 → 可優先受償（近五年內發生的部分）
            - 遲延利息
              - 若 A 於 2021 年 1 月（給付期限）開始遲延償還 → 2021 年 1 月～2025 年 8 月的遲延利息 → 可優先受償
            - 違約金（eg 半年給付一次）

- 2020 年 8 月 以後的違約金 → 可優先受償（一年或不及一年定期給付，且五年內發生）

- 擔保物權 擔保物之範圍

- 862（抵押權效力及於標之物之範圍（一）－從物及從權利）

- 862--1 抵押權之效力，及於抵押物之從物與從權利。
      - 從物
        - eg 車庫
      - 因 68（主物與從物）
        - 68--2 主物之處分，及於從物。
      - 故 刪掉 此條文本文 亦不影響
    - 862--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。
      - 就從物取得之權利
        - 從權利
          - 租賃權、地上權、地役權等依附在土地上的權利
      - eg
        - B 的租賃權是在抵押權設定之前成立，所以即使土地拍賣成功，新買受人也必須承認 B 的租賃權，不能因拍賣而趕走 B
        - B 的地上權早在抵押權設定之前成立，拍賣後地上權仍然存在，新地主也必須承認
    - 862--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。
      - 建築物為抵押
        - 前提
      - 附加於該建築物而 不具獨立性 之部分，抵押權效力所及
        - 附屬物（屬 成分，非屬 物）
          - eg 擴建之廚房
          - 具 構造上 獨立性
          - 不具 使用上 獨立性
      - 因 附屬物 為 抵押物之成分，本為 抵押權效力所及
      - 故 刪掉 此條文本文 亦不影響
      - 此條文本文 反面解釋
        - 附加於該建築物而 具 獨立性之部分，非 抵押權效力所及
          - eg
            - 若 增建 具 構造上及使用上 獨立性（屬 物）
              - 獨立通道、水電等
            - 則 非 抵押權效力所及
      - 但書
        - 附加部分為獨立之物 且 抵押權設定後附加
        - 877（營造建築物之併付拍賣權）
          - 877--1 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。
          - 877--2 前項規定，於第八百六十六條第二項及第三項之情形，如抵押之不動產上，有該權利人或經其同意使用之人之建築物者，準用之。

- 862-1

- 862-1-1 抵押物滅失之殘餘物，仍為抵押權效力所及。抵押物之成分非依物之通常用法而分離成為獨立之動產者，亦同。
      - 成分非依物之通常用法而分離
        - 分離物
        - 避免 拍賣前 減少抵押物之價值
          - eg 寺廟 附著於抵押物上之 龍鳳、石獅、大門
    - 862-1-2 前項情形，抵押權人得請求占有該殘餘物或動產，並依質權之規定，行使其權利。
      - 抵押權 > 質權
  - 863（抵押權效力及於標之物之範圍（二）－天然孳息）抵押權之效力，及於抵押物扣押後自抵押物分離，而得由抵押人收取之天然孳息。
    - 因 強制執行法 之 扣押 屬 保全程序
    - 故 扣押後，不得再有 處分行為
    - 扣押 前後，抵押權效力 及 與 不及
      - 扣押前
        - 未分離



- 抵押權效力 及
    - 66--2 不動產之出產物，尚未分離者，為該不動產之部分（屬 成分）。**
  - 已分離**
    - 抵押權效力 不及**
      - 不動產之出產物，**已分離者，為 動產**
- 扣押後**
  - 未分離
    - 抵押權效力 及
  - 已分離**
    - 若 抵押人 有 收取權 者**
    - 則 抵押權效力 及**
      - 70（孳息之歸屬（收取權））**
    - eg
      - 若 抵押人 抵押物 **421 租賃契約 第三人 種蘋果**
      - 則 **第三人才有 蘋果（孳息） 收取權**
        - 蘋果（孳息）屬 第三人 財產
      - 故
        - 若 抵押人 無 收取權，而 被扣押**
        - 則 可提 第三人異議之訴**
- 扣押 前後，若 抵押人 有 收取權，可否 收取天然孳息**
    - 扣押前**
      - 可 收取天然孳息**
    - 扣押後**
      - 不可 收取天然孳息**
- 864（抵押權效力及於標之物之範圍（三）－法定孳息）** 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**。
  - 抵押人（物上保證人，抵押物之所有權人）
    - 因 抵押物 不一定要 債務人 提出
    - 故 **抵押人 不一定是 債務人**
      - 依 860，抵押人 可為 第三人
    - eg
      - 甲（債務人） 474 消費借貸 乙（債權人）
      - 丙 為 甲之妻
      - 丙（抵押人） 土地 860 設定抵押權 乙（抵押權人）
  - 法定孳息**
    - 指因法律關係而生的收益**
      - 租金**（房屋、土地的租賃費用）
      - 利息**（借款的利息）
      - 股息**（依公司法分派的盈餘）
  - 但書**
    - eg
      - A 把房子租給 C，每月租金 3 萬元，之後，A 把房子抵押給銀行 B。
      - B 扣押房子後：**
        - 若通知 C → C 必須把租金直接交給 B。
        - 若不通知 C → **C（法定孳息義務人）照常交給 A（抵押人）即屬有效，B（抵押權人）不能再向 C 要。**
          - 通知義務
- 抵押人之權利**
  - 抵押人
    - 抵押物之所有權人
  - 抵押人 仍得對 抵押物 使用、收益、處分
    - 處分
      - 設定 多數抵押權 865**
        - 865（抵押權之順位）** 不動產所有人，因擔保數債權，就同一不動產，設定數抵押權者，**其次序依登記之先後定之**。
      - 讓與 抵押物 867**

- **867（抵押不動產之讓與及其效力）** 不動產所有人設定抵押權後，得將不動產讓與他人。但其抵押權不因此而受影響。
- **分割 抵押物 868**
  - **868（不可分性（一）－抵押物分割）**
- **（＊）設定地上權 或 其他用益權利**
  - **866（＊地上權或其他物權之設定）**
    - 866--1 不動產所有人設定抵押權後，於同一不動產上，得設定地上權或其他以使用收益為目的之物權，或成立租賃關係。但其抵押權不因此而受影響。
    - 866--2 前項情形，抵押權人實行抵押權受有影響者，法院得除去該權利或終止該租賃關係 後拍賣之。
      - **保護交易安全**
        - 抵押權人 不能影響 抵押人之 用益權
        - 抵押人 亦不能影響 抵押權人之 抵押權
      - **實行抵押權受有影響者**
        - 因 抵押物 上有 地上權 或 租賃契約等
        - 故
          - **無人應買**
          - **拍賣金額 顯不足受償**
      - eg
        - 甲（債務人） 474 消費借貸 乙（債權人）
        - 甲（抵押人） 土地 860 設定抵押權 乙（抵押權人）
        - 甲 土地 421 租賃契約 丙
          - **除 425 買賣不破租賃 限制 外**
          - 若為 **租地建屋** 契約
          - 則 建屋後，**土地之用益權** 受 該屋 限制，拍賣困難
          - 即 實行抵押權受有影響
      - 866--3 不動產所有人設定抵押權後，於同一不動產上，成立第一項以外之權利者，準用前項之規定。
  - **862、866、877 之關係**
    - **862（抵押權效力及於標的物之範圍（一）－從物及從權利）**
      - **抵押權效力範圍**
      - **862--3**
        - **以建築物為抵押**
          - 附加 且 不具獨立性
            - 抵押權效力 所及
          - 附加 且 具獨立性 且 抵押後附加
            - **準用 877**
      - **866（地上權或其他物權之設定）**
        - **抵押後新增之權利**
        - **866--2、866--3**
          - 若 抵押後新增之權利 影響拍賣，則 可除去或終止
          - 若 因 抵押後新增之權利 而蓋有 建築物，則 準用 877
      - **877（營造建築物之併付拍賣權）**
        - **抵押後新建之建築物**
        - **建築物價金無優先受償**