

- **860 抵押權**
 - 抵押權之 特性
 - 從屬性
 - 不可分性 (868、869)
 - 物上代位性 (881)
 - 抵押權之 效力
 - 擔保物權 擔保 債權 之 範圍
 - 擔保物權 擔保 物 之 範圍
 - 抵押人之 權利
 - 抵押權人之 權利
 - 抵押人之 權利
 - 抵押人 仍得對 抵押物 使用、收益、處分
 - **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。
 - 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
 - 866--1 看似 列舉，其實並非 列舉，不然不會有 **866--3 之補充**
 - 物權 之用益權 皆可
 - 債權 之用益權 僅租賃
 - 立法者 後來以 866--3 補充 866--1 成立之權利項目
 - 成立第一項以外之權利
 - **464 使用借貸 等**
 - 即 經 **866--3 補充 866--1 成立之權利項目 後**，**866--2 法院得除去之權利**
 - 物權 之用益權 皆可
 - 債權 之用益權 亦皆可
 - 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**
 - 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**。
 - **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**。
 - **必要時**
 - **無人應買**
 - **拍賣金額 顯不足受償**
 - **得 聲請**
 - **須經過聲請 才可 併付拍賣**
 - **建築物之價金，無優先受清償之權**
 - **抵押權效力不及**
 - 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。
 - 於**第八百六十六條第二項及第三項之情形**
 - 情形
 - 指 **實行抵押權受有影響者**，**法院 得除去 該權利 後拍賣 之**
 - **經其同意使用之人**
 - **除 所有人 外，其他的 用益權人**
 - **債權 之用益權**
 - 租賃、借貸 等
 - **物權 之用益權**
 - 地上權、其他以使用收益為目的之物權
 - **併付拍賣 4種 類型**

- **整理**
 - **強制執行法** 許多 **執行名義** 皆可 **拍賣他人不動產**
 - 本票裁定
 - 借款債權？
 - ...
 - but **僅有 抵押權設定 才可 併付拍賣**
 - 為 **保護交易安全（兼顧 抵押權人、拍定人 權益）**
 - 併付拍賣 中，**設定抵押權 之 標的為**
 - **土地**
 - **877--1**
 - 其上建築物 為 **所有人 蓋的**
 - **877--2**
 - 其上建築物 為 **用益權人 蓋的**
 - **建物**
 - **862--3**
 - 862--3 **本文**
 - 設定抵押權後，附加 **不具獨立性**
 - **抵押權效力所及**
 - 862--3 **但書**
 - 設定抵押權後，附加 **具獨立性**
 - **非 抵押權效力所及**
 - **所有權人 附加**
 - **準用 877--1**
 - **用益權人 附加**
 - **準用 877--2**
 - **877-1**（屬例外類型，即 **一併拍賣之客體 無須於 抵押權設定 後 產生**）
 - **抵押物存在所必要之權利 得讓與者**
 - 併付拍賣 中，**一併拍賣之客體 是否須於 抵押權設定 後 產生**
 - **須於 抵押權設定 後 產生**
 - **建物 之 附加**
 - **877--1、877--2、862--3**
 - 若 於 抵押權設定 後，還 附加 建物
 - 則 拍賣時 須保護交易安全（兼顧 抵押權人、拍定人 權益） 進行 併付拍賣
 - 屬 ==得 併付拍賣 ==
 - 得
 - 抵押權人 **對 抵押物以外之標的物 並無當然支配權**
 - 拍賣是否需要 併付拍賣，視個案「必要性」決定
 - 是一種 **彈性處理**，不是強制規範
 - **無須於 抵押權設定 後 產生**
 - **抵押物存在所必要權利（得讓與） 之 產生**
 - **877-1**
 - 因 該權利（得讓與） 為 抵押物存在所必要
 - 故
 - 即便 非於 抵押權設定 後產生 抵押物存在所必要之權利（得讓與）
 - 拍賣時 仍 須保護交易安全（兼顧 抵押權人、拍定人 權益） 進行 併付拍賣
 - 屬 **應 併付拍賣**
 - 應
 - 此情形 一定 要**保護 建物座落權限**
 - **該權利（得讓與） 本來就會 因 抵押物存在所必要，而 產生**
 - **第一種類型**
 - **877--1（＊877 營造建築物之併付拍賣權）** 土地所有人於設定抵押權後，**自建** 建物之 併付拍賣
 - **第二種類型**
 - **877--2（＊877 營造建築物之併付拍賣權）** 土地所有人於設定抵押權後，土地所有人 同意 使用 之人（除 所有人 外，其他的 用益權人）興建建物之 併付拍賣
 - **第三種類型**
 - **862--3（862 抵押權效力及於標的物之範圍（一）－從物及從權利）** 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。
 - 862--3 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
- 862--3 本文
 - 設定抵押權後，附加 不具獨立性
 - 抵押權效力所及
- 862--3 但書
 - 設定抵押權後，附加 具獨立性
 - 非 抵押權效力所及
 - 所有權人 附加
 - 準用 877--1
 - 用益權人 附加
 - 準用 877--2
- 第四種類型（屬例外類型，即 一併拍賣之客體 無須於 抵押權設定 後 產生）
 - 877-1 以建築物設定抵押權者，於法院拍賣抵押物時，其抵押物存在所必要之權利得讓與者，應 併付拍賣。但抵押權人對於該權利賣得之價金，無優先受清償之權。
 - eg
 - 甲 土地 421 租賃契約 乙
 - 乙 於該 土地 建屋A（租地建屋）
 - 乙 474 消費借貸 丙（銀行）
 - 乙 A屋（不含 土地） 860 設定抵押權 丙（銀行）
 - 乙 無法還錢，丙（銀行）拍賣 A屋 時
 - 若 不併付拍賣 421 租賃契約
 - 則 拍定人 對 甲 土地 無權佔用
 - 故 應併付拍賣 421 租賃契約
 - 抵押物存在所必要之權利 得讓與者
 - 421 租賃契約
 - 應 併付拍賣
 - 一定 併付拍賣
 - 抵押權人對於 該權利 賣得之價金，無 優先受清償 之權
 - 該權利
 - 421 租賃契約
- 876（* 法定地上權）
 - 876--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，得聲請法院以判決定之。
 - 設定抵押權時，土地及其土地上之建築物，同屬於一人所有
 - 前提
 - 拍賣時，視為已有地上權之設定
 - 視為
 - 法定（擬制，不用透過意思表示發生）
 - 故為 法定地上權
 - 876--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。
 - 876 產生 法定地上權 中，設定抵押權 之 標的為
 - 僅以 土地 為抵押，而被拍賣 876--1
 - 僅以 建築物 為抵押，而被拍賣 876--1
 - 以 土地及建築物 為抵押，土地與建築物之拍定人各異 876--2
 - 876 產生 法定地上權 中，於 設定抵押權 時，已 存在 建物
 - 若 於 設定抵押權 時，已 存在 建物（土地及其土地上之建築物，同屬於一人（抵押人）所有）
 - 則
 - 因 須顧及 抵押人 權益
 - 故 無法進行 併付拍賣
 - 若 仍須保護交易安全（兼顧 抵押權人、拍定人 權益，亦保護 建物之坐落權限）
 - 則 使用 法定地上權
 - 法定地上權 適用時機
 - 設定抵押權時，土地及其土地上之建築物，同屬於一人（抵押人）所有
 - recall
 - 何處見過「土地及其土地上之建築物，同屬於一人所有」
 - 地上權
 - 876（* 法定地上權）

- 抵押物之拍賣
- 838-1（強制執行拍賣之協定）
 - 強制執行之拍賣
 - 838-1-1 土地及其土地上之建築物，同屬於一人所有，因強制執行之拍賣，其土地與建築物之拍定人各異時，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，得請求法院以判決定之。其僅以土地或建築物為拍賣時，亦同。
- 因只要是強制執行法 4 之執行名義皆可聲請拍賣
 - 本票裁定
 - 借款債權？
 - 勝訴判決
 - 支付命令
 - ...
- 故
 - 若 876、838-1 皆可使用時
 - 因 876 為 838-1 之特別規定
 - 較為具體
 - 故應先使用 876
- 租賃
 - 425-1（土地所有人與房屋所有人之租賃關係）
 - 所有權讓與
 - 只要有關所有權讓與皆可使用
 - 876、838-1 皆屬所有權讓與
 - 425-1-1 土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。其期限不受第四百四十九條第一項規定之限制。
 - 所有權讓與（425-1） vs 強制執行之拍賣（838-1） vs 抵押物之拍賣（876）
 - 所有權讓與（425-1） >= 強制執行之拍賣（838-1） >= 抵押物之拍賣（876）
 - 強制執行之拍賣（838-1）為所有權讓與（425-1）之一種類型（子集）
 - 抵押物之拍賣（876）為強制執行之拍賣（838-1）之一種類型（子集）
 - 效力
 - 所有權讓與（425-1）
 - 債權效力
 - 推定租賃
 - 強制執行之拍賣（838-1）
 - 物權效力
 - 法定地上權
 - 抵押物之拍賣（876）
 - 物權效力
 - 法定地上權
- 876（*法定地上權）vs 877（*營造建築物之併付拍賣權）
 - 876（*法定地上權）
 - 以法定地上權保護交易安全（兼顧抵押權人、拍定人權益，亦保護建物之坐落權限）
 - 877（*營造建築物之併付拍賣權）
 - 以併付拍賣保護交易安全（兼顧抵押權人、拍定人權益）
- 抵押權人之權利
 - 最會考的規定 870-1（*抵押權次序之調整（一））
 - 申論題不一定，選擇題兩年考一次
 - 次序權之變更（抵押權次序）
 - 870-1-1-1 次序讓與
 - 870-1-1-2 相對拋棄
 - 870-1-1-3 絕對拋棄
 - 拋棄次序權，並非拋棄抵押權

- eg 一抵押物 設定 多抵押權 例子
 - 甲 房屋 當時預估市價 2000萬
 - 甲 474 消費借貸 乙 900萬
 - 甲 474 消費借貸 丙 600萬
 - 甲 474 消費借貸 丁 300萬
 - 甲 房屋 860 設定抵押權 乙（第一次序抵押權 900萬）
 - 甲 房屋 860 設定抵押權 丙（第二次序抵押權 600萬）
 - 甲 房屋 860 設定抵押權 丁（第三次序抵押權 300萬）
 - 甲 房屋 實際上只拍賣 1500萬，如何分配給 乙丙丁
 - 抵押權行使時機 為 屆期不清償時
 - 因 乙丙丁 之 債權 不一定 會同時屆期
 - 有可能 後次序抵押權 先屆期
 - 故
 - 873-2-1、873-2-2 保護 先次序抵押權人
 - 依 873-2-1，拍賣抵押物 會使 其上之抵押權 皆消滅
 - eg 下列抵押權皆消滅
 - 第一次序抵押權
 - 第二次序抵押權
 - 第三次序抵押權
 - 依 873-2-2
 - 若 前項情形，先次序抵押權 有未屆清償期者
 - 則 得受清償之範圍內，視為到期
 - 得受清償之範圍內，視為到期
 - 若 超出拍賣價金範圍，則 只能等到原定到期日或依普通債權方式請求
 - 873-2（實行抵押權之效果）
 - 873-2-1 抵押權人實行抵押權者，該不動產上之抵押權，因抵押物之拍賣而消滅。
 - 實行抵押權
 - 拍賣
 - 873-2-2 前項情形，抵押權所擔保之債權有未屆清償期者，於抵押物拍賣得受清償之範圍內，視為到期。
 - 873-2-3 抵押權所擔保之債權未定清償期或清償期尚未屆至，而拍定人或承受抵押物之債權人聲明願在拍定或承受之抵押物價額範圍內清償債務，經抵押權人同意者，不適用前二項之規定。
 - 若 未定清償期 或 清償期尚未屆至，拍定人 願在抵押物價額範圍內 清償債務（即「由 拍定人 在抵押物價額範圍內 承擔債務」），且 經抵押權人同意者
 - 則 抵押權仍未消滅 且 清償期仍未屆至（即「不用 視為到期」）
 - 如何分配 抵押物賣得之價金
 - 依 874（抵押物賣得價金之分配次序），抵押物賣得之價金 分配情形如下
 - 乙 900萬
 - 丙 600萬
 - 丁 0萬
 - 因 丁 之 第三次序抵押權 已消滅
 - 故 300萬 為 普通債權（無擔保債權）
- 870-1（* 抵押權次序之調整（一））
 - 870-1-1 同一抵押物有多數抵押權者，抵押權人得以下列方法調整 其可優先受償之分配額。但他抵押權人之利益不受影響：
 - 其可優先受償之分配額
 - 次序權
 - 但書
 - 只影響 自己優先受償之分配額
 - 不影響 他抵押權人
 - 870-1-1-1（抵押權次序 之 次序讓與）為特定抵押權人之利益，讓與其抵押權之次序。
 - 如上例
 - 乙 870-1-1-1 次序讓與 丁
 - 乙給丁 ==第一次序抵押權 900萬 ==
 - 若
 - 丁之債權 300萬（如上例）

- 丁 可由 第一次序抵押權 900萬 受償 300萬，剩 600萬 仍為 乙之第一次序抵押權
 - 丁之債權 1000萬
 - 丁 可由 第一次序抵押權 900萬 受償 900萬，不夠 100萬 仍為 丁之第三次序抵押權
 - 不影響 他抵押權人 丙
- 可看成 實行抵押權之次序 與 額度 固定，惟 受償之抵押權人 不同
 - 第一次序抵押權 900萬
 - 乙 870-1-1-1 次序讓與 丁
 - 第一次序抵押權 900萬 分配方法
 - 先讓與給 丁，剩下的 仍屬 乙
 - 第二次序抵押權 600萬
 - 第三次序抵押權 300萬
- 分配情形如下
 - 丁 300萬
 - 乙 600萬
 - 丙 600萬
 - 若 拍賣價金 第二次序抵押權 額度 清償完後，已無剩餘
 - 則 此時 乙 有 300萬 轉為 普通債權
 - 若 拍賣價金 第二次序抵押權 額度 清償完後，還有剩餘 100萬（即 還可以繼續清償 第三次序抵押權）
 - 則
 - 因 乙（第一次序抵押權 900萬） 870-1-1-1 次序讓與 丁（第三次序抵押權 300萬）
 - 故 在不影響 他抵押權人 前提下，乙（部分）額度 受償次序 被排到 第三次序抵押權，乙 還可以再受償 100萬
 - 此時 乙 有 $300 - 100 = 200$ 萬 轉為 普通債權
- 870-1-1-2（抵押權次序 之 相對拋棄）為特定後次序抵押權人之利益，拋棄其抵押權之次序。
 - 如上例
 - 乙 870-1-1-2 相對拋棄 丁
 - 乙 無法對 丁 主張 第一次序抵押權 900萬
 - 即 在 900萬 額度內，乙 對 丁 而言 視為 擁有相同次序抵押權
 - 乙 仍可對 丙 主張 第一次序抵押權 900萬
 - 不影響 他抵押權人 丙
 - 874（抵押物賣得價金之分配次序）抵押物賣得之價金，除法律另有規定外，按各抵押權成立之次序分配之。其次序相同者，依債權額比例分配之。
 - 可看成 實行抵押權之次序 與 額度 固定，惟 受償之抵押權人 不同
 - 第一次序抵押權 900萬
 - 乙 870-1-1-2 相對拋棄 丁
 - 即 在 900萬 額度內，乙 對 丁 而言 視為 擁有相同次序抵押權
 - 第一次序抵押權 900萬 分配方法
 - 依 874 後段，其次序相同者，依債權額比例分配之
 - 第二次序抵押權 600萬
 - 第三次序抵押權 300萬
 - 分配情形如下
 - 乙
 - $900 \times 900 / (900 + 300) = 675$ 萬
 - 丁
 - $900 \times 300 / (900 + 300) = 225$ 萬
 - 丙
 - 600萬
 - 若 拍賣價金 第二次序抵押權 額度 清償完後，已無剩餘
 - 則 此時
 - 乙 有 225萬 轉為 普通債權
 - 丁 有 75萬 轉為 普通債權
 - 若 拍賣價金 第二次序抵押權 額度 清償完後，還有剩餘 300萬（即 還可以繼續清償 第三次序抵押權）
 - 則

- 因 乙（第一次序抵押權 900萬） 870-1-1-2 相對拋棄 丁（第三次序抵押權 300萬）
 - 故在不影響他抵押權人前提下，乙與丁視為擁有相同次序抵押權，依 874 後段，乙丁可依 債權額比例 分配 還有剩餘 之 第三次序抵押權 300萬
 - 即 乙與丁在 第一次序抵押權、第三次序抵押權 皆是依 債權額比例 分配 可清償額度
 - 此時
 - 乙有 $225 - 300 \times 900 / (900 + 300) = 0$ 萬 轉為 普通債權
 - 丁有 $75 - 300 \times 300 / (900 + 300) = 0$ 萬 轉為 普通債權
- 870-1-1-3（抵押權次序之絕對拋棄）為全體後次序抵押權人之利益，拋棄其抵押權之次序。
 - 如上例
 - 乙 870-1-1-3 絕對拋棄
 - 次序權晉升主義
 - 乙 第一次序抵押權 900萬 > 乙 第三次序抵押權 900萬
 - 丙 第二次序抵押權 600萬 > 丙 第一次序抵押權 600萬
 - 丁 第三次序抵押權 300萬 > 丁 第二次序抵押權 300萬
 - 分配情形如下
 - 丙 600萬
 - 丁 300萬
 - 乙 600萬，剩 300萬 為 普通債權（無擔保債權）
- 870-1-2 前項抵押權次序之讓與或拋棄，非經登記，不生效力。並應於 登記前，通知債務人、抵押人及共同抵押人。
 - 登記前
 - 債權效力
 - 登記後
 - 物權效力
- 870-1-3 因第一項調整而受利益之抵押權人，亦得實行調整前次序在先之抵押權。
 - 因順位調整而得到好處的抵押權人，還是可以照原本順位去受償，不會因為調整反而被限制。
- 870-1-4 調整優先受償分配額時，其次序在先之抵押權所擔保之債權，如有第三人之不動產為同一債權之擔保者，在因調整後增加負擔之限度內，以該不動產為標的物之抵押權消滅。但經該第三人同意者，不在此限。
 - 同一債權可以多個抵押物擔保
 - 如下例，丁 債權 有 甲 房屋、乙 土地 擔保
 - 同一抵押物可以擔保多個債權
 - 如下例，甲 房屋 可 擔保 丙 債權、丁 債權
 - 故
 - 若其中一個債權人從同一抵押物拿較多額度時
 - 則可能減少其他抵押物抵押權額度
 - 依 870-1-4
 - 因無增加其他抵押物抵押權額度
 - 故無抵押權消滅
 - 若其中一個債權人從同一抵押物拿較少額度時
 - 則可能增加其他抵押物抵押權額度
 - but 依 870-1-4
 - 因如有第三人之不動產為同一債權之擔保者，在因調整後增加負擔之限度內，以該不動產為標的物之抵押權消滅
 - 故無法增加其他抵押物抵押權額度（增加負擔之限度內，抵押權消滅）
 - 除非 第三人（其他抵押物之所有人）同意
- eg
 - 其中一個債權人從同一抵押物拿較多額度時之例子
 - 甲 474 消費借貸 丙 300萬
 - 甲 474 消費借貸 丁 1200萬
 - 丙對甲有 300萬 債權
 - 甲 房屋 860 設定抵押權 丙（第一次序抵押權）
 - 丁對甲有 1200萬 債權
 - 甲 房屋 860 設定抵押權 丁（第二次序抵押權）
 - 乙 土地 860 設定抵押權 丁（第三人擔保）

- 甲 房屋 實際上只拍賣 1000萬
- 丙 870-1-1-1 次序讓與 丁 前
 - 丙 由 甲 房屋 拿 300萬
 - 丁 由 甲 房屋 拿 700萬
 - 丁 由 乙 土地 拿 500萬
- 丙 870-1-1-1 次序讓與 丁 後
 - 丁 由 甲 房屋 拿 1000萬
 - 丙 由 甲 房屋 拿 0萬
 - 丁 由 乙 土地 拿 200萬（較之前減少負擔 300萬）
 - 減少 其他抵押物 抵押權額度
- 其中一個 債權人 從 同一抵押物 拿較少額度時 之例子
 - 甲 474 消費借貸 丙 1200萬
 - 甲 474 消費借貸 丁 300萬
 - 丙 對 甲 有 1200萬 債權
 - 甲 房屋 860 設定抵押權 丙（第一次序抵押權）
 - 乙 土地 860 設定抵押權 丙（第三人擔保）
 - 丁 對 甲 有 300萬 債權
 - 甲 房屋 860 設定抵押權 丁（第二次序抵押權）
 - 甲 房屋 實際上只拍賣 1000萬
 - 丙 870-1-1-1 次序讓與 丁 前
 - 丙 由 甲 房屋 拿 1000萬
 - 丙 由 乙 土地 拿 200萬
 - 丁 由 甲 房屋 拿 0萬
 - 丙 870-1-1-1 次序讓與 丁 後
 - 丁 由 甲 房屋 拿 300萬
 - 丙 由 甲 房屋 拿 700萬
 - 丙 由 乙 土地 拿 500萬（較之前增加負擔 300萬）
 - 增加 其他抵押物 抵押權額度
 - but 依 870-1-4
 - 因 如有第三人之不動產為同一債權之擔保者，在因調整後增加負擔之限度內，以該不動產為標之物之抵押權消滅
 - 無法 增加 乙 土地 抵押權額度（增加負擔之限度 300萬 內，以 乙 土地 為標之物 之 抵押權消滅）
 - ==除非 乙 同意 ==
- 871（抵押權之保全（一）－抵押物價值減少之防止）
 - 871--1 抵押人之行為，足使抵押物之價值減少者，抵押權人得請求停止其行為。如有急迫之情事，抵押權人得自為必要之保全處分。
 - 871--2 因前項請求或處分所生之費用，由抵押人負擔。其受償次序優先於各抵押權所擔保之債權。
- 抵押權之 實行
 - 法院 拍賣 抵押物 不一定 是最好的選擇
 - 繳 強制執行費用
 - 鑑定 或 拍賣金額 較市價低
 - ...
 - 亦可與 債務人 協商
 - 透過 法院拍賣以外 的方式
 - eg 交由 房仲 賣，價格更漂亮
 - 抵押物 直接 讓與 給 抵押權人
 - ...
 - 故 實行方法有
 - 873（抵押權之實行）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。
 - 878（拍賣以外其他方法處分抵押物）抵押權人於債權清償期屆滿後，為受清償，得訂立契約，取得抵押物之所有權，或用拍賣以外之方法，處分抵押物。但有害於其他抵押權人之利益者，不在此限。
 - 取得抵押物之所有權
 - 直接 讓與
 - 用拍賣以外之方法，處分抵押物
 - 約定 抵押物 由 抵押人 自行出售
 - 約定 抵押物 由 抵押權人 出售
 - 約定 抵押物 由 房仲 賣，價格更漂亮

- **873-1（＊流押（or 流抵）契約）**
 - 逾期末清償抵押物**所有權移轉、多退少補**原則，即 **878 之 訂立契約**，取得抵押物之**所有權**
 - 873-1-1 約定於債權已屆清償期而未為清償時，抵押物之**所有權 移屬 於抵押權人者**，非經登記，不得對抗第三人。
 - 約定
 - 流押（or 流抵）契約
 - 移屬
 - **仍須 758 移轉登記**
 - 流押（or 流抵）契約
 - **登記前**
 - **債權效力**
 - 登記**後**
 - **物權效力**
 - 873-1-2 抵押權人請求抵押人為抵押物**所有權之移轉**時，抵押物**價值超過擔保債權部分**，應返還抵押人；**不足清償擔保債權者**，仍得請求債務人清償。
 - **清算義務**
 - 請求...所有權之移轉
 - 仍須 758 移轉登記
 - recall
 - 物權法定主義
 - **讓與擔保**
 - **習慣法創設**
 - 亦具 **清算義務**
 - 873-1-3 抵押人在抵押物所有權移轉於抵押權人前，得清償抵押權擔保之債權，以消滅該抵押權。

以上為 普通抵押權

- **抵押權**
 - 種類
 - **普通抵押權**
 - **最高限額抵押權**
 - **權利抵押權**
- **最高限額抵押權**
 - **881-1（最高限額抵押權）**
 - **習慣法所創設**
 - 881-1-1 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。
 - 因 每次借錢 皆要設定抵押權 沒有效率
 - 故 訂期限，期限內 之 不特定債權，於 抵押物 所能設定 抵押權 之 最高限額內，皆受 抵押物 之 擔保
 - eg
 - 甲 土地（100億） 881-1 最高限額抵押權 乙（銀行）
 - 第一年 甲 474 消費借貸 乙（銀行） 1億
 - 第二年 甲 474 消費借貸 乙（銀行） 3億
 - 第六年 甲 474 消費借貸 乙（銀行） 5億
 - ...
 - 一定範圍內，即 抵押物 所能設定 抵押權 之 最高限額內（上例為 土地（100億）），含
 - **本金**
 - **利息 債權**
 - **違約金 債權**
 - **其他 從權利**
 - **860（普通抵押權）** 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。
 - 屬 **特定債權**
 - **不特定債權 轉為 特定債權** 時機（即 **確定時機 881-12**）
 - **契約期滿**
 - **讓與**
 - 其他 **債權特定化事由**
 - **最高限額抵押權 vs 普通抵押權**
 - **緩和 從屬性 要求**
 - **有 成立上從屬性**

- 因 最高限額抵押權 擔保 不特定債權
 - 故 僅需實行抵押權時 有 擔保債權 存在即可
- 無 移轉上從屬性 881-6
 - 普通抵押權 跟著 債權 移轉
 - 最高限額抵押權
 - 因 最高限額抵押權 擔保 不特定債權
 - 故
 - 確定前
 - 最高限額抵押權 沒有 跟著 債權 移轉
 - 債權可以讓與，但失去抵押權擔保
 - 確定後
 - 最高限額抵押權 轉為 普通抵押權
 - 普通抵押權 跟著 債權 移轉
- 無 消滅上從屬性
 - 普通抵押權 跟著 債權 消滅
 - 最高限額抵押權
 - 因 最高限額抵押權 擔保 不特定債權
 - 故
 - 確定前
 - 最高限額抵押權 沒有 跟著 債權 消滅
 - 債務人清償其中某一筆債務時，這只是讓擔保額度「回復」可用空間
 - 最高限額抵押權的存續，獨立於個別債權的消滅，直到「確定」為止
 - 確定後
 - 最高限額抵押權 轉為 普通抵押權
 - 普通抵押權 跟著 債權 消滅
- 881-1-2 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。
 - 禁止概括範圍，即 不能概括約定，要有具體的 擔保客體
 - 借款債務
 - 損害賠償債務
 - 違約金債權
 - 不當得利債權
 - ...
 - 修法前
 - 承認 概括 最高限額抵押權
 - 修法後
 - 否認 概括 最高限額抵押權
- 881-1-3 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。
 - eg
 - 甲 與 乙銀行 設定一個 最高限額抵押權
 - 甲 經營失敗，開始清算程序
 - 甲 卻還持有 丙公司 開給他的 一張 100 萬的本票
 - 乙銀行 受讓 甲 之 該本票
 - 若 乙銀行 對 甲 經營失敗，開始清算程序 知情（惡意）
 - 則 仍受讓票據者，不屬最高限額抵押權所擔保之債權
 - 若 乙銀行 對 甲 經營失敗，開始清算程序 不知情（善意）
 - 則 而受讓票據者，可屬最高限額抵押權所擔保之債權
- 立法目的
 - 防止 抵押權人 趁 債務人 財務出問題（停止支付、清算、破產、重整）時，再去 受讓 債務人之票據，把新取得的債權 硬塞進 最高限額抵押權 裡，藉此濫用 優先受償權，壓縮 其他普通債權人 的利益
 - 如果 抵押權人 是真的 不知情而善意 受讓，就仍然 保護 抵押權人
- 881-2
 - 881-2-1 最高限額抵押權人就已確定之原債權，僅得於其約定之最高限額範圍內，行使其權利。
 - 881-2-2 前項債權之利息、遲延利息、違約金，與前項債權合計不逾最高限額範圍者，亦同。
- 881-4（最高限額抵押權所擔保之原債權（一）－確定期日）
 - 881-4-1 最高限額抵押權得約定其所擔保原債權應確定之期日，並得於確定之期日前，約定變更之。
 - 881-4-2 前項確定之期日，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。
 - 881-4-3 前項期限，當事人得更新之。

- 881-17（最高限額抵押權準用普通抵押權之規定）最高限額抵押權，**除**第八百六十一條第二項、第八百六十九條第一項、第八百七十條、**第八百七十條之一**、第八百七十條之二、**第八百八十條之規定外**，準用關於**普通抵押權**之規定。
 - 第八百七十條之一
 - **次序權之變更（抵押權次序）**
 - **不適用於最高限額抵押權**
 - 第八百八十條
 - 880 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。
 - **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**
 - **不適用於最高限額抵押權**