# 什麼是最高限額抵押權？跟一般抵押權有什麼不同？

文:黃蓮瑛（認證法律人）、李宜庭（認證法律人）・消費·借還錢·契約・2024-07-12

案例

A和B兩人為工作上的朋友，A因為金錢週轉的需求而想要向B商借新臺幣（下同）700萬元，為求經商方便，A希望與B約定7年內分次借還錢，這7年內需要週轉時可以借、賺到錢時也可以還。B雖然願意，但為了預防將來A無法還清借款，希望A能先提供名下的房子做抵押。此時建議A和B兩人採用怎樣的抵押方式？

本文

## 一、什麼是最高限額抵押權？

最高限額抵押權，指的是債務人或是第三人提供不動產作為抵押物，對債務進行擔保，債權人與抵押物的所有人約定，針對債務人現在已存在或是將來當事人可以預見，在一定法律關係內發生的不特定債務[1]，如果債務人最後沒有還清，債權人（同時也是抵押權人）就能夠將抵押的不動產拍賣，並且在雙方所同意設定的最高限額內，對於所賣得的價金可以優先受償[2]。

## 二、跟一般抵押權有什麼不同？

最高限額抵押權的特殊之處如下，而與一般抵押權（或稱普通抵押權）[3]有所不同（詳表1）：

### （一）抵押權可與債權獨立存在

在設定一般抵押權時，原則上需要先有債權存在，也就是需要先有債務人跟債權人借錢的事實，才能夠設定抵押權[4]。一般抵押權也具有消滅上從屬性，如果抵押權所擔保的債權不再存在，抵押權也會一起消失不見[5]。

但最高限額抵押權沒有類似的限制，可以先設定最高限額抵押後再有債權，而且不會因為所擔保的債權不存在而消失[6]。

### （二）擔保一定法律關係內不確定的債權額度

1. 一般抵押權

一般抵押權原則上在設定時就已經存有債權，所擔保的範圍就是以設定時的特定債權為限，優先受償範圍包含債權金額、利息、遲延利息、違約金以及實行抵押權的費用[7]。舉例來說，如果債務人向債權人借40萬元，並提出自己名下的土地設定抵押權，將借貸金額40萬元及前面提到優先受償範圍的項目都登記在地政機關的登記簿上[8]，那麼所擔保的債權就是這筆40萬元借款，當債務人沒有在約定的期限前還錢時，債權人就可以變賣或拍賣設定抵押的土地，再就拍賣抵押物所得到的錢中，優先收取擔保的40萬元借款本金，以及利息、遲延利息、違約金和實行抵押權的費用。

2. 最高限額抵押權

與此不同的是，最高限額抵押權是從抵押權設定時起，到債權確定時為止，對一定法律關係內所生的債權加以擔保[9]，因此雙方必須約定所擔保債權的範圍，並加以登記[10]。最高限額抵押權所擔保的債權可以在債權確定前，因為債務人的還款與借款行為而不斷變動、增減額度，也就是說所擔保的債權額度可以是不確定的。舉例來說，如果登記的最高限額抵押權額度是700萬元，雙方並約定了期限，債務人可以依實際需求向債權人借還錢，只要金額加減後不超過最高額度700萬元就可以了；如果債務人先向債權人借了600萬元，後來還了100萬元的借款，但之後又有用錢需求，只要約定期限還沒有到或債權確定前，債務人仍然可以再向債權人借最多200萬元 〔700-（600-100）＝200〕。

不過要注意的是，最高限額抵押權只在雙方所約定登記的最高額度內提供擔保，也就是最高限額抵押權人只能在這個額度範圍內優先獲得清償（唯一的例外是，實行抵押權的費用不會受到這個額度的限制，還是可以優先獲得清償）[11]。因此，如果債權的利息、延遲利息以及違約金跟擔保的債權合計超過最高限額時，超過的部分抵押權人不能主張優先受償[12]。

（三）擔保的期限

一般抵押權因為不能獨立存在，抵押權的期限是緊緊追隨所擔保的債權，不可以任意約定，必須與所擔保的債權期間完全相同。至於最高限額抵押權，因為不需要先有債權才能設定，雙方可以任意約定期限；但為了發揮最高限額抵押權的功能，並兼顧抵押權人及抵押人雙方的權益[13]，法律規定這個期限最長不能超過30年[14]。

表1：一般抵押權和最高限額抵押權的主要差異比較表

| | 一般抵押權 | 最高限額抵押權 |
|---|---|---|
| 與債權的關係 | 原則上先有擔保的債權才有抵押權 | 無先後限制，也不會因債權存在與否受到影響 |
| 抵押權能否獨立存在 | 原則上不能 | 可以 |

| | | |
|---|---|---|
| 擔保債權 | 只擔保設定抵押權時所約定登記的特定債權 | 債權確定前，在最高限額內，在雙方約定的法律關係下陸續發生的所有債務 |
| 抵押權人可以優先獲得清償的範圍[15] | 所擔保的特定債權數額、利息、遲延利息、違約金與實行抵押權的費用 | 最高限額範圍內的債權數額、利息、遲延利息、違約金與實行最高限額抵押權的費用 |
| 抵押權的期間 | 不可以任意約定，必須與所擔保的債權期間完全相同 | 可以任意約定，但最長不超過30年 |

來源：資料來源：作者自製。

三、結論

如果A和B還沒有實際的借錢行為，但希望先約定7年的借款期限，並且約定好最多可以欠多少，而且在這7年內可以有借有還，以因應A未來7年間不時的週轉需求、賺到錢也可以先還，而B希望A提供名下房子做抵押的話，為避免每次借錢與還錢時，需一再設定與塗銷抵押權[16]，此時最適合的抵押權設定方式就是最高限額抵押，僅需在約定所擔保債權的範圍內，設定一次最高限額抵押權即可。

註腳

[1] 最高法院106年度台上字第1705號民事判決：「……僅於解釋該抵押權所擔保之債權時，應考量最高限額抵押權制度原係因應長期或繼續性之交易、融資而生，對於偶然發生、非當事人可預見之債權，應予以排除，合理界定擔保債權之範圍。」
民法第881條之1第2項：「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。」

[2] 民法第881條之1第1項：「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。」

[3] 民法第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。」

[4] 最高法院89年度台上字第1086號民事判決：「抵押權為從物權，以其擔保之債權存在為發生之要件，契約當事人間除以債權之發生為停止條件，或約定就將來應發生之債權而設定外，若所擔保之債權不存在，縱為抵押權之設定登記，自難認其抵押權業已成立。」
不過實務有放寬，認為即使抵押權成立時債權還沒存在，但只要實行抵押權、拍賣抵押物時有債權存在就可以了，參最高法院91年度台上字第1955號民事判決。

[5] 民法第307條：「債之關係消滅者，其債權之擔保及其他從屬之權利亦同時消滅。」

[6] 最高法院66年台上字第1097號民事判例：「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。」

[7] 民法第861條第1項：「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。」

[8] 土地登記規則第4條第1項第6款：「下列土地權利之取得、設定、移轉、喪失或變更，應辦理登記：……六、抵押權。」
土地登記規則第111條之1：「申請普通抵押權設定登記時，登記機關應於登記簿記明擔保債權之金額、種類及範圍；契約書訂有利息、遲延利息之利率、違約金或其他擔保範圍之約定者，登記機關亦應於登記簿記明之。」

[9] 民法第881條之1第2項：「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。」
最高法院110年度台抗大字第1069號民事裁定：「於最高限額抵押權人聲請裁定拍賣抵押物時已存在，且為由約定之一定法律關係所生之債權，均為其擔保效力所及，抵押權人於其抵押債權未受全部清償前，應得就抵押物之全部行使權利，……。」

[10]土地登記規則第4條第1項第6款。
土地登記規則第115條之1第1項：「申請最高限額抵押權設定登記時，登記機關應於登記簿記明契約書所載之擔保債權範圍。」

[11]民法第881條之2立法理由「……至於實行抵押權之費用，依第八百八十一條之十七準用第八百六十一條之規定，亦為抵押權效力所及。因此，不論債權人聲請法院拍賣抵押物（強制執行法第二十九條參照），或依第八百七十八條而用拍賣以外之方法處分抵押物受償，因此所生之費用均得就變價所得之價金優先受償，惟不計入抵押權所擔保債權之最高限額，併予敘明。」

[12]民法第881條之2：「
I 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。
II 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。」

[13]民法第881條之4立法理由：「……三、為發揮最高限額抵押權之功能，促進現代社會交易活動之迅速與安全，並兼顧抵押權人及抵押人之權益，前項確定期日，不宜過長或太短，參酌我國最高限額抵押權實務現況，應以三十年為當。爰於第二項明定之。又當事人對於此法定之期限，得更新之，以符契約自由原則及社會實際需要，故設第三項規定。」

[14]民法第881條之4第2項：「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。」

[15]假設這些擔保範圍都有依土地登記規則第4條第1項第6款、土地登記規則第111條之1和土地登記規則第115條之1第1項登記。礙於篇幅，不另外討論各項目沒有登記時，是否為抵押權效力所及。

[16]最高法院106年度台上字第1705號民事判決：「考量最高限額抵押權制度原係因應長期或繼續性之交易、融資而生，……。」

延伸閱讀

陳麗雯（2022），《借錢的人不見很多年，擔保借款的抵押權會有時效消滅的問題嗎？》。

標籤

最高限額抵押權， 抵押權， 借貸， 貸款， 普通抵押權