

「最高限額抵押權」乃以不動產為擔保，就一定範圍之不特定債權，在最高限額內設定之抵押權

購屋者向銀行貸款時，銀行為了確保債權，常會就不動產設定最高限額抵押權，實務上很久以前便已承認這種特殊抵押權，而新修正的民法物權編更已將此種特殊抵押權加以明文規定，因此有必要就最高限額抵押權的重要規定略作介紹。

所謂「最高限額抵押權」是指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的不特定債權，在最高限額內設定的抵押權。換句話說，債權人(即抵押權人)為了擔保一定範圍內的不特定債權，在債務人或第三人(即抵押人)提供的不動產上，於最高限額內設定抵押權，債務人如就該不特定債權未依約清償時，那麼債權人就可實行抵押權，而依相關規定變賣該不動產，並且就賣得的價金於該最高限額內，優先於一般普通債權人而獲得清償。

又最高限額抵押權所擔保的債權，以由一定法律關係所生的債權，或是基於票據所生的權利為限。而基於票據所生的權利，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、破產的聲請或有公司重整的聲請，而仍受讓票據者，則不屬於最高限額抵押權所擔保的債權。不過，假若抵押權人不知前述情事而受讓時，則仍屬最高限額抵押權所擔保的債權。

其次，最高限額抵押權人就已確定的原債權，僅得於其約定的最高限額範圍內，行使其權利。至於原債權確定前，抵押權人與抵押人得約定變更由一定法律關係所生的債權，或是基於票據所生的權利所定債權之範圍或其債務人，且無須得後次序抵押權人或其他利害關係人同意，即可變更。而最高限額抵押權得約定其所擔保原債權應確定的日期，並可在確定日期前約定變更。但確定日期自抵押權設定時起，不得超過三十年，超過三十年，則縮短為三十年。不過，當事人還是可以予以更新。最高限額抵押權所擔保的原債權，未約定確定日期時，抵押人或抵押權人均可隨時請求確定其所擔保的原債權，如無另外約定，則自請求之日起，經過十五天為其確定日。

再者，最高限額抵押權所擔保的原債權，除另有規定外，因下列事由之一而確定：一、約定原債權確定日期屆至。二、擔保債權的範圍變更或因其他事由，致原債權不繼續發生。三、擔保債權所由發生的法律關係經終止或因其他事由而消滅。四、債權人拒絕繼續發生債權，債務人請求確定。五、最高限額抵押權人聲請裁定拍賣抵押物，或依法為抵押物所有權移轉的請求時，或依第八百七十八條規定訂立契約者。六、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。七、債務人或抵押人經裁定宣告破產者。

最後，最高限額抵押權所擔保的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的債權額，並得就該金額請求變更為普通抵押權的登記，但是不可以超過原約定最高限額的範圍。另最高限額抵押權所擔保的原債權確定後，原則上擔保效力並不及於繼續發生的債權或取得的票據上權利。此外，最高限額抵押權所擔保的債權，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，則該債權便不再屬於最高限額抵押權擔保的範圍。而最高限額抵押權所擔保的原債權確定後，於實際債權額超過最高限額時，為債務人設定抵押權的第三人，或其他對該抵押權存在有法律上利害關係的人，於清償最高限額為度的金額後，便可以請求塗銷其抵押權。至於最高限額抵押權的其他事項，大致上準用關於普通抵押權的規定。

- 相關法條：民法第 881 條之 1 至第 881 條之 17

