高雄市立空中大學法政系101學年度第1學期第3次大面授

民法物權講義(101.12.01)

李慶隆老師

一、　甲借款予乙三百萬元，乙乃將自己所有房屋設定同額抵押權予甲作為擔保。之後甲欲將該三百萬元之債權讓與丙。試就下列各種情形說明當事人間之法律關係。

(一) 甲在讓與債權予丙時，未提及該債權尚有抵押權之擔保，則當甲將債權讓與丙之後，丙是否亦同時取得該抵押權？該抵押權之效力如何？

(二) 甲在讓與債權予丙時，已言明該抵押權不隨同移轉，仍由甲享有，則在甲將該債權讓與丙之後，該抵押權之效力又如何？

(三) 假設甲借款予乙，雙方並約定以五月一日為清償期，乙依約按時返還借款及其利息，甲則承諾儘速塗銷抵押權登記。惟第二天，甲不但未辦理抵押權塗銷登記，竟對庚謊稱仍對乙享有三百萬元債權，並有抵押權作為擔保，願以二百萬元作價出售，庚欣然同意，甲、庚間並辦妥抵押權移轉登記。試問：當庚向乙請求返還借款為乙所拒絕，庚得否向法院聲請拍賣抵押物取償之？

二、　甲以其所有建地及地上平房一間為乙設定抵押權登記後，甲又於該平房上增建二樓一間並於該平房增建附屬平房二間。嗣乙因債權屆期未受清償，聲請法院裁定准予拍賣抵押物。強制執行時，執行法院就該增建部分之二樓房屋及附屬平房可否拍賣以清償乙之債權？如拍賣結果，建地由丙拍定買受，地上房屋由丁拍定買受，丁就該建地可否主張何種權利？

三、　試就下列一系列事實所組成之各不同組合，解答後列各問：

(1)甲有一建築用地。

(2)甲向乙借錢而將該建築用地設定抵押權於乙。

(3)甲在該建築用地上建造房屋。

(4)甲將該建築用地設定地上權於丙。

(5)丙取得地上權後，在該建地上建造房屋。

試問：

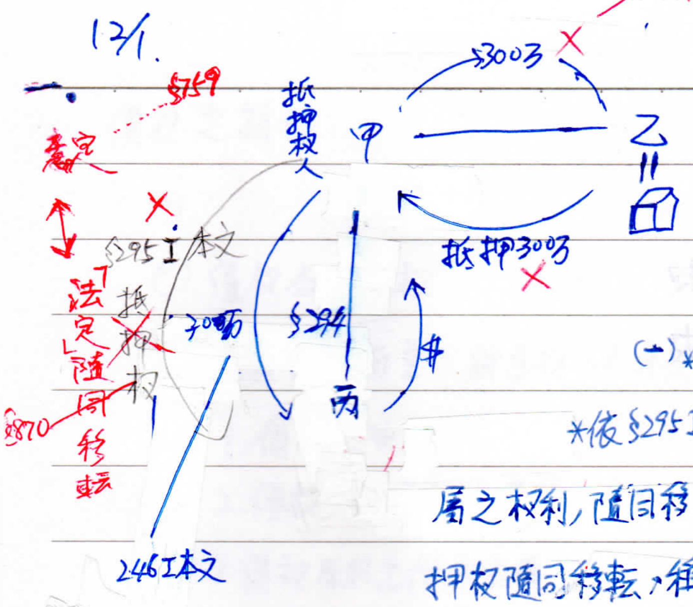
(一) 在(1)、(2)、(3)依序組合下，屆清償期，甲未清償，乙實行抵押權，無人應買，乙應如何主張權利？

(二) 在(1)、(3)、(2)依序組合下，屆清償期，甲未清償，乙實行抵押權時，將發生何種問題？

(三) 在(1)、(2)、(4)、(5)依序組合下，屆清償期，甲未清償，乙實行抵押權，無人應買，乙應如何主張權利？

物权

姜世明教授



清償完畢，債权消滅，抵押权消滅

§184 Ⅰ前
Ⅰ後
Ⅱ

(一) *§294 Ⅰ：債权人得将債权讓与於第三人

*依§295 Ⅰ本文規定：讓与債权時，該債权之擔保及其他從屬之权利，随同移転於受讓人。故丙同時取得該抵押权。此抵押权随同移転，稱為「法定」移転。不以登記為必要。依§759規定，該300万抵押权效力，不待移転登記即由丙取得。

（若甲不辦，SO ＜ 以甲為D，訴請塗銷登記甲之抵押权
以丙為C　並将抵押权移転登記給丙）

(二) 甲已言明該抵押权不随同移転，∵§295不適用，但抵押权從屬性，違背§870：抵押权不得由債权分離而為讓与。∴抵押效力：甲对乙的抵押权喪失

（若甲不辦 ＜ 以甲為D，S請塗銷登記甲之抵押权
乙為C）

(三) 依§307規定：債之關係消滅者，其債权之擔保及其他從屬之权利，亦同時消滅。

* 依§246本文：以自始客觀給付不能為契約標的者，其＜債权
抵押权 移転無效

* 庚向乙請求給付借款×，庚未擁有債权

庚S請拍賣抵押物×，庚未取得債权、抵押权

* 乙向庚S請塗銷抵押权登記

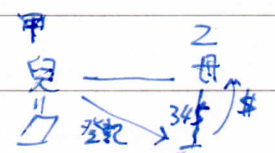
乙以乙C，S請庚塗銷抵押权，乙勝S
以庚D

* 庚向甲主張債務不履行損害賠償

· 庚能否向甲主張759-1，但依246 Ⅰ本文 債权行為無效
抵押权行為無效

庚不能向法院聲請拍賣

初 801, 948 ·
不 土43, 759-1 Ⅱ

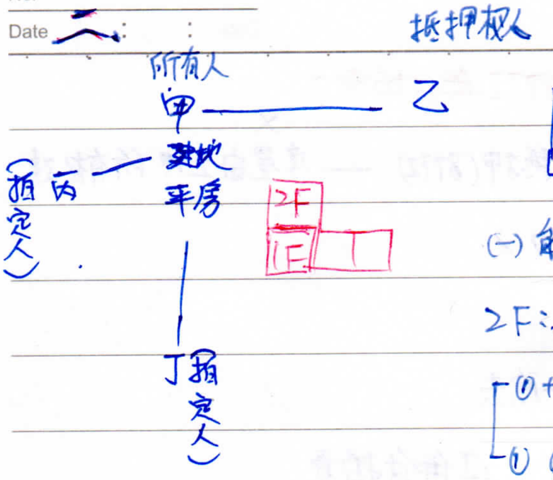


§118：(買賣契約)債权行為有效(不以有處分权為必要)
處分人

物权行為：效力未定

CHU YU PRODUCTS

No.
Date 二



53/8/18（4次民庭決議）
88台上485判決

(一) 能否併付拍賣？增建二F，獨立性 ①構造上 ②使用上 判斷 從物 / 附屬物

2F：構造上獨立性 ✗，使用上獨立性 V，依862Ⅰ

①+② 從物—862Ⅰ

① ~~②~~ 附屬物—862Ⅲ本文，併付拍賣

(二) ＊876Ⅱ房屋與建地拍定各異時，適用876Ⅰ，房屋視為已有地上权設定

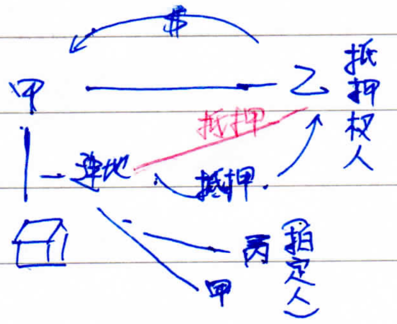
丙 → 丁 請求拆屋还地，丁以§876Ⅱ抗辯，視為已有地上权之設定

① 增建部分為抵押权效力所及

② …不及，併付拍賣時，抵押权人無優先受償权

876Ⅰ〈地 房〉併付
876Ⅱ〈地 房〉準用
視為已有地上权之設定

三.



877Ⅰ 空地抵押
併付拍賣房屋
877Ⅰ但

＊ §877Ⅰ併付拍賣 ✗（非空地抵押）

＊ §876Ⅰ - - - 視為