



國立臺灣大學進修推廣學院事業經營法務碩士在職學位學程

碩士論文

Professional Master's Program of Law in Business Administration

School of Professional Education and Continuing Studies

National Taiwan University

Master Thesis

農業金融體系辦理最高限額抵押權擔保建築業貸款聯合授信
之法律關係探討

A Study on the Legal Relationship of Maximum Amount of
Mortgage Right Guaranteeing Construction's Syndicated Loan in
the Agricultural Finance System

陳俊宏

Chun-Hung Chen

指導教授：蔡英欣 博士

Advisor : Ying-Hsin Tsai, Ph.D.

中華民國 107 年 7 月

July 2018



口試委員會審定書



國立臺灣大學碩士學位論文 口試委員會審定書

農業金融體系辦理最高限額抵押權擔保建築業貸款聯合
授信之法律關係探討

A Study on the Legal Relationship of Maximum Amount of
Mortgage Right Guaranteeing Construction's Syndicated
Loan in the Agricultural Finance System

本論文係陳俊宏君（P04E42016）在國立臺灣大學事業經營法務
碩士在職學位學程完成之碩士學位論文，於民國 107 年 7 月 26 日承下
列考試委員審查通過及口試及格，特此證明。

口試委員：

蔡英欣

(指導教授)

邵慶年

林葉中

李育生

所 長：

中華民國 107 年 7 月 26 日



謝誌



本篇碩士論文是我人生的第四篇碩士論文，亦是在本校的第二篇碩士論文。在此，願藉論文的一隅，表達內心的感激與回顧兩年多來的學習歷程，並向幫助我的人致上最誠摯的感謝之意。

我過去主修的是統計學、地政學與農業經濟學，進入農會從事農業金融的工作已歷 26 年，雖曾在地政領域學習部分與土地相關的法律與行政法規，亦曾在本校法律學分班第 21 期 B 班修習法律課程 24 學分，在如此的學歷與經歷背景下，我對法學之認知基礎與熟悉程度是相對不足的。因此，本論文能順利完成，指導教授蔡英欣博士的諄諄教誨，細心指導，居功厥偉。師恩浩翰，非數語所能道盡。

論文口試期間，承口試委員邵慶平老師與林建中老師之逐字斧正，對論文內容指出缺失與不足之處，並提供許多寶貴之意見，使本論文免於有疏漏之處，得以呈現更完整的面貌，您們滿腹的經綸、認真的精神、謙沖的風範及對後學的提攜態度，我將永遠感念並銘記在心。

在本校事業經營法務碩士在職學位學程修讀學分的過程中，感謝本院院長廖咸興老師、本學程之學程主任李茂生老師、指導教授蔡英欣老師（以下依老師姓名筆畫排序）、王能君老師、江嘉琪老師、何耕宇老師、吳從周老師、吳學良老師、李素華老師、汪信君老師、林明昕老師、林明鏘老師、林昱梅老師、邵慶平老師、柯格鐘老師、宮文祥老師、陳忠仁老師、章忠信老師、曾宛如老師、程明修老師、黃銘傑老師與詹鎮榮老師的教導，使我受益良多，有效提升我對法學的認知，再一次地感謝 老師們的師恩浩蕩；另，自本班招生開始至我辦理離校手續約兩年半的期間，本校進修推廣學院（原進修推廣部）全體行政團隊對本班同學，以至於我個人的協助，也致上我由衷的感謝，沒有 老師們與優質行政團隊的協助，吾等將無法能如此順利地完成學業。

今（2018）年 3 月 2 日發生了到目前為止，我這輩子最傷痛的事！從我出生至



今五十餘年來，照顧我、愛護我的外婆在眾人毫無預警的狀況下，突然過世！一時之間我內心很難接受，此時正值本論文寫作的初期，但我還是必須收拾傷痛、整理情緒，朝完成論文的目標前進，今年6月初外婆過世百日的前夕，本論文的初稿終於完成，我心中的大石終能放下！我向已逝的外婆默禱報告：感謝您在此期間保佑我的身體無恙、工作順利，得以兼顧論文寫作，同時再向您報告，我沒有因為外婆的逝世，而影響了我論文的寫作時程。

本學程上課及論文寫作的期間，常使得學業、工作與家庭生活無法兼顧，尤其增添了悅芬（妻子）的負擔。感謝家人（爸爸、媽媽、悅芬、兩個女兒亭潔與柔含）在此期間的協助、體諒與容忍，陪我走完這段學習之旅，他們是我在此期間最大的支持後盾，在此表達我的歉意與謝意。

最後，謹以本論文獻給我摯愛的外婆、家人與師長們。

陳俊宏 2018年7月 謹誌於台北

中文摘要



農業金融機構普遍存在著授信金額規模小與風險承擔能力低的特質，辦理聯合授信案（以下稱聯貸案）是補足規模小與能力低的方法之一。

聯貸案為企業重要的籌資來源之一，亦帶給金融機構眾多好處，包括主辦銀行可以利用其專業，得以主辦及管理聯貸案，以賺取手續費，並且達到分散風險之目的，另一方面，亦可讓規模較小而無力自行籌組聯貸案之銀行，以多角化方式去化其資金，並且藉由與主辦銀行的關係，與新的借款人往來。對借款人的好處則是在最短時間內申貸獲准大額之貸款資金，並且針對需求設計客製化服務，提供借款人多元化的籌資管道。

本研究以農業金融機構辦理建築業貸款聯合授信之法律關係為探討課題，目的在提供銀行業者辦理聯貸案設定最高限額抵押權的參考依據，並整理自民國 99 年 6 月起中央銀行對不動產市場授信案的選擇性信用管制之相關規定，最後，根據本研究結果，提供農業金融經營者制定經營策略、建築業者辦理建築業貸款之應對之道與主管機關擬定行政政策與修法之參考。

關鍵字：農業金融、農業金融機構、聯合授信、建築業貸款、最高限額抵押權。



Abstract



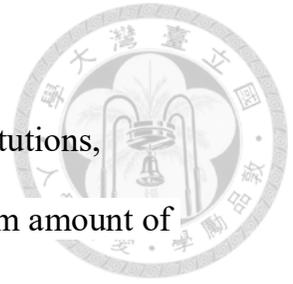
Agricultural financial institutions have the characteristics of small credit scale and low risk-taking capability generally. Handling syndicated loan is one of the ways to bring up small credit scale and low risk-taking capability to full strength.

Syndicated loan is one of the important sources of financing for enterprises, and it also brings many benefits to financial institutions, including the fact that the leading bank can use its profession to host and manage syndicated loan to earn fees and achieve the purpose of diversifying risks. On the other hand, it is also possible for banks which are small and unable to organize their own loans to diversify their funds in a diversified manner and to interact with new borrowers through their relationship with the leading banks. The benefit to the borrower is that the loan can be loaned in the shortest amount of time, and the customized service is designed according to their demand, providing a diversified financing channel for the borrower.

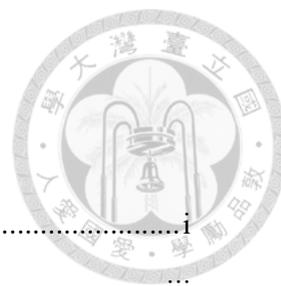
This study explores the legal relationship between agricultural financial institutions and the syndicated loan of construction industry. The purpose is to provide a reference basis for the banking industry to set up the maximum amount of mortgage right in the syndicated loan, and reorganize the relevant provisions on the selective credit control of the central bank's credit scheme for the real estate market since June 2010. And provide agricultural financial operators with business strategies, construction companies to deal with construction loans and the competent authorities to draw up administrative

policies and revisions based on the results of this study.

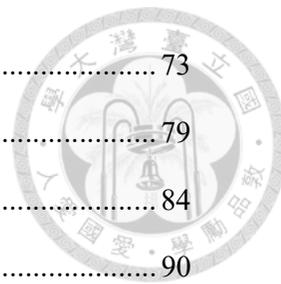
Keywords : Agricultural financial, Agricultural financial institutions,
Syndicated loan, Construction loan, The maximum amount of
mortgage right.



目錄



口試委員會審定書	i
謝誌.....	iii
中文摘要	v
Abstract	vii
第一章 緒論	1
第一節 問題的緣起	1
第二節 問題的延伸	3
第三節 研究目的與預期效益	5
第四節 研究架構	6
第二章 農業金融體系辦理建築業貸款聯合授信的過去與現況	7
第一節 臺灣農業金融體系的演進	7
第二節 臺灣農業金融體系辦理聯合授信之定位	24
第三節 信用部辦理建築業貸款聯合授信之策略分析	29
第四節 小結	33
第三章 聯合授信案與最高限額抵押權相關課題	37
第一節 最高限額抵押權之意義與特性	38
第二節 最高限額抵押權所擔保之範圍	43
第三節 最高限額抵押權確定之事由與時點	47
第四節 最高限額抵押權確定之性質與效果	59
第五節 聯合授信案及其最高限額抵押權	61
第六節 小結	65
第四章 聯合授信之相關法律課題.....	69
第一節 自己代理與雙方代理之禁止	69



第二節	公司對外保證	73
第三節	最高限額保證	79
第四節	其他法律課題	84
第五節	農業金融體系辦理聯合授信與吸收轉存款之籌資差異	90
第六節	小結	92
第五章	建築業貸款之相關法律課題	95
第一節	辦理建築業貸款之管制課題	95
第二節	不動產信託業務	101
第三節	承攬人抵押權	107
第四節	地上權併同抵押權登記	112
第五節	都市型農會信用部辦理建築業貸款的思維	117
第六節	小結	119
第六章	結論與建議	123
第一節	結論	123
第二節	建議	126
參考文獻	128
附錄	137
附錄一	：「轉讓契約參考格式」	137
附錄二	：「通知函參考格式」	140

圖目錄



圖 1：臺灣農業金融體系圖 23

表目錄



表 1：全國農業金庫協同信用部辦理之聯合授信統計表	32
表 2：建築業貸款辦理信託可為各方帶來的好處分析表	105

第一章 緒論



第一節 問題的緣起

中華民國銀行商業同業公會全國聯合會(以下稱銀行公會)於民國 105 年 3 月 3 日以全授字第 1051000203A 號函通知各會員銀行,有關銀行公會研商聯合授信(以下或稱聯貸)案為借新還舊者,其擔保品最高限額抵押權之設定方式相關事宜,以供各會員銀行參酌遵循,俾確保全體聯貸案債權。經研議如說明如下:

一、有關臺灣銀行認為聯貸案設定最高限額抵押權以擔保「特定日期聯貸合約所生之債權」方式為之者,如該特定期日聯貸合約所同意之貸款動用期限屆至,聯貸銀行團不再依該聯貸合約撥款給債務人,此時原債權已不再發生,依民法第 881 條之 12 第 1 項第 2 款規定,擔保債權因其他事由致原債權不繼續發生,該最高限額抵押權當已確定。嗣後,借新還舊之新聯貸案,變更抵押權內容之方式,恐遭解為就確定之最高限額抵押權變更擔保範圍,導致抵押權擔保效力不及於新籌組聯貸案之債權或取得之票據上之權利的風險,爰建議聯貸案擔保品之擔保債權範圍約定,宜約定擔保「聯貸合約所生之債權」而不以擔保「特定期日之聯貸合約所生之債權」為限,似對銀行較有保障。

二、臺灣銀行所述案情,雖聯貸舊案之動用期限已屆至,但授信合約期限尚未屆至,擔保債權範圍所含之利息、其他費用、票據債務等債務仍會繼續發生,且聯貸銀行團亦可另以增補契約方式延長授信期限,繼續撥款給債務人,故雙方之債權債務仍有繼續發生或變動之可能性,似非因動用期限屆至,最高限額抵押權擔保債權即視為當然確定。依民法第 881 條之 3 規定:「原債權確定前,抵押權人與抵押人得約定變更第 881 條之 1 第 2 項所定債權之範圍...」,聯貸銀行團於授信合約期限屆至前,得以變更抵押權債權範圍之方式辦理借新還舊,似

亦屬另一合理之法律見解。惟未來倘發生爭訟，基於法院目前對此尚缺乏明確見解，恐仍存有法律風險。

三、又，即使採取貴行所建議聯貸案擔保品之擔保債權範圍約定擔保「聯貸合約所生之債權」之作法，而非約定！特定期日聯貸合約所生之債權，在新舊聯貸案登記之抵押權人為同一管理銀行，且聯貸銀行團成員亦相同的情況下，於原債權確定前，以變更抵押範圍方式辦理借新還舊，而免重新辦理抵押權設定，應屬可行，惟倘新舊聯貸案登記之抵押權人為不同之管理銀行，或聯貸銀行團成員有所變動時，則原最高限額抵押權恐不因上開約定而及於新聯貸案之債權，從而新聯貸案恐仍須重新設定抵押權為宜。

四、鑒於會員銀行對於聯貸案擔保品之「最高限額抵押權設定契約書及其他約定事項」僅約定擔保「特定期日聯合授信合約所生之債權」，嗣動用期限屆期後，以借新還舊辦理之新聯貸案抵押權設定方式，見解不一；又聯貸案涉及多方權利義務，較為複雜，且個案情況不一，恐難一概而論。復以考量由銀行公會訂定自律規範統一約束會員銀行簽訂聯貸合約之內容，有違反公平交易法聯合行為之虞，爰銀行公會不予訂定相關統一規範，本案**建議仍由各銀行視個案具體情況及借貸雙方合意等多方考量，並洽法律專業人員斟酌評估相關法律風險訂定聯合授信合約。**

銀行公會所發之通知函的內容等於銀行辦理聯貸案，當徵取不動產擔保品並設定最高限額抵押權時，最高限額抵押權擔保債權之範圍及其確定，將由各銀行視個案狀況與債務人或抵押權人商議，此將發生銀行與債務人視議約能力之高低，產生莫衷一是的聯貸合約內容，進而影響對不動產擔保品設定最高限額抵押權的約定內容。

第二節 問題的延伸



銀行辦理聯貸案能夠徵取不動產擔保品者，大都是傳統產業的授信案，其中又以建築業者的授信案幾乎能夠全部徵取到不動產擔保品，其原因不外乎在於建築業者擁有大批的不動產（包含建築基地與興建完工之房地），因此，銀行辦理建築業授信案，就債權的確保而言，是高於其他產業授信案的確保程度。

以一般商業銀行的規模而言，對於數億元授信額度的建築業授信案，就資金來源、財務指標、風險承擔與事後管理，絕對有自己單獨承辦的能力；倘以基層金融的信用合作社、農會信用部與漁會信用部而言，規模較小的單位，數千萬元授信額度即難以承擔！

全國農業金庫股份有限公司¹（以下稱全國農業金庫）於 98 年 08 月 18 日第 1 屆第 60 次董事會通過「全國農業金庫協同農漁會推動聯合授信業務計畫」²，由全國農業金庫帶領農漁會信用部組成聯貸銀行團，是信用部辦理聯貸案的濫觴，同時突破農業金融法及其相關子法規之規定，例如：突破《農會漁會信用部對贊助會員及非會員授信及期限額標準》對授信額度的管制，開始能跨越業務區域承辦擔保放款案件；農會漁會信用部參貸全國農業金庫主辦之聯貸案，免適用《農會漁會信用部應報經全國農業金庫同意後辦理或移由該金庫辦理之一定金額以上授信案件基

¹ 引自全國農業金庫官網（<http://www.agribank.com.tw>）所公佈之 105 年度年報，全國農業金庫的設立，源自於 91 年 11 月 30 日政府為重視農、漁會界意見，暨健全農業金融體系，召開「全國農業金融會議」所達成之共識。嗣後「農業金融法」於 92 年 7 月 10 日完成立法，行政院農業委員會於 93 年 1 月 30 日成立「農業金融局」，並推動設立本公司，著手構建完整、安全、自主的農業金融體系。93 年 7 月 16 日展開本公司籌備工作，94 年 5 月 26 日奉准開業，資本額新臺幣 200 億元，其中政府出資 49%，農漁會出資 51%，至 105 年底，資本額為 300 億元，實收資本 232 億 6,668 萬元，其中政府出資比率為 39.98%，各級農漁會股東及農業團體持股比率為 59.99%。

² 103 年 3 月 18 日第 3 屆第 4 次董事會通過「全國農業金庫協同農會漁會信用部辦理購置房屋貸款辦法」與 105 年 5 月 16 日第 3 屆第 32 次董事會通過「全國農業金庫協同農漁會信用部辦理聯合授信業務辦法」均是全國農業金庫協同各信用部辦理聯貸案之依據。



準》等規定。

信用部開始辦理聯貸案，舉凡徵信、授信、核貸、覆審與催收等工作均是新的挑戰，衍生出的法律關係與法律課題均不同於以往所承辦的授信案，除事涉農業金融法及其相關子法規外，尚可歸納的相關課題（包括但不限）羅列如下：

- 一、最高限額抵押權：最高限額抵押權的從屬性、最高限額抵押權確定事由及時點與擔保聯貸案之最高限額抵押權。
- 二、代理：借款人與保證人間（或合建地主與建商的互為保證關係）發生之自己代理與雙方代理。主辦行與管理行的法律關係。
- 三、保證：公司對外保證之限制；公司債務人之借款或提供保證之會議決議。
- 四、信託：導入開發型不動產信託，確保建築業貸款之債權安全。
- 五、最高限額保證：最高限額保證是否與最高限額抵押權相同，亦即應限制需由一定法律關係所生。
- 六、承攬人抵押權：債權銀行要求借款人建築工案之承包商拋棄設定承攬人抵押權請求權之疑義。
- 七、地上權併同抵押權登記：融資銀行於抵押權設定登記後，為確保債權，將土地擔保品再為地上權設定登記，其地上權設定是否有效保障債權？
- 八、職務保證：董事、監察人改選或身居要職之經營者職務有變動，是否為保證責任消滅之原因？
- 九、債權轉讓：聯貸債權轉讓、轉貸其他金融機構、借新還舊等。
- 十、聯貸銀行團間之法律關係：彼等之法律關係有類似委任型態、類似合夥型態與類似信託型態等型態。
- 十一、國內聯合授信契約之形式：從聯貸銀行團間之三種法律關係（類似委任、類似合夥與類似信託）衍生出各種形式之聯合授信契約。

以上的法律課題中，本研究擬以最高限額抵押權為主要的研究課題。

第三節 研究目的與預期效益



基於前述之問題緣起與延伸，本研究目的與預期效益如下：

- 一、提供銀行業者辦理聯貸案設定最高限額抵押權的參考依據。
- 二、整理自民國 99 年 6 月起中央銀行對不動產市場授信案的選擇性信用管制之相關規定。
- 三、根據本研究結果，提供農業金融經營者制定經營策略、建築業者辦理建築業貸款之應對之道與主管機關擬定行政政策與修法之參考。



第四節 研究架構

本文共計為六章，研究架構與研討重點說明如下：

第一章 緒論

本章從問題的緣起與延伸說起，闡述本文欲研究之議題，提出研究目的與預期效益，最後說明本文之研究架構。

第二章 農業金融體系辦理建築業貸款聯合授信的過去與現況

從臺灣農業金融體系的演進開始探討，概述聯合授信之理論與實務及其在臺灣農業金融體系的定位，分析信用部辦理聯合授信之策略思考，最後提出本章之有關建議，亦即主管機關與農業金融機構成員能修正相關政策及規範。

第三章 聯合授信案與最高限額抵押權相關課題

探討最高限額抵押權之意義與特性、所擔保之範圍、從屬性之事由及時點、確定之性質及效果與聯貸案及其最高限額抵押權。

第四章 聯合授信之相關法律課題

提出自己代理與雙方代理之禁止、公司對外保證、最高限額保證、其他法律課題與農業金融體系辦理聯合授信與吸收轉存款之籌資差異等課題。

第五章 建築業貸款之相關法律課題

整理民國 99 年起迄今，中央銀行對之建築業貸款之選擇性信用管制課題，提出不動產信託業務、承攬人抵押權、地上權併同抵押權登記與都市型農會信用部辦理建築業貸款的思維等課題。

第六章 結論與建議

為聯合授信案最高限額抵押權之確定提出結論，並為辦理建築業貸款聯合授信提出適切且必須的注意事項，最後提出都市型農會信用部辦理建築業貸款的必然性。

為政策與修法提出建議，並建議與本文相關之未來研究課題。

第二章 農業金融體系辦理建築業貸款聯合授信 的過去與現況



第一節 臺灣農業金融體系的演進

一、農業金融的定義³

何謂農業金融：在英美各國所刊行的書中有所謂「agricultural finance」一詞，我們譯為農業金融，人們對此一名詞頗有不同的見解。倘若專就「finance」一字而言，大致有兩方面的意義，第一種意義用我國文字「金融」一詞較為適合，凡貨幣、信用及一切有購買力的東西在社會上移轉流通的現象，通稱金融，而銀行、錢莊及其他經營存款放款、匯兌等業務之各機構，則稱為金融機構；另一種意義用我國文字「財務」一詞較為適合。

但農業金融並沒有包含「理財」或「財務」的意義，而是指農業資金的流通，凡農民借款、貸放、儲蓄、匯兌，及在農業買賣上收款付款等，使得貨幣資金或信用發生移轉流動的作用，統稱為「農業金融」，其中包括的項目相當複雜，如各機關對農業的直接放款、農業儲押放款、各種農業票據及土地債券等的買賣或貼現、農產品運銷過程中的押匯，及農業保險等都在此業務範圍之內。又如農業上各種產品（包括副業的產品）及農業勞動的出賣，使得資金流入鄉村，農民購買工業製造品，使得資金流出農村，這些現象亦都算農業金融。舉凡經營這些業務的機關如農業銀行、各級農村信用合作社與合作金庫、保險公司或保險合作社、兼辦農貸的商業銀行或公立銀行等，都屬於農業金融機構。

二、臺灣農業金融體系的沿革與發展

³ 參閱張德粹、許文富（2012），《農業經濟學》，頁 151，台北：正中書局；張世龍（譯）（1998），《農業經濟學》，頁 208-210，台北：台灣西書。



(一) 農、漁會的沿革

臺灣的農、漁會歷經近百年的演化，由單純的農、漁民職業團體，逐漸轉變為既非職業團體亦非合作組織的複雜系統。其扮演的角色、肩負的任務與所發揮的功能亦隨著時代的變遷而顯示出階段性的變化。

農、漁會成立之初，主要目的在藉由農、漁民的互助合作以促進墾殖、漁撈之效果，或與地主抗衡以爭取權益。爾後，日本政府為推動「工業日本、農業臺灣」的殖民政策，逐漸加強對於臺灣農、漁會的掌控，將其定位為協助政府推行農政的組織，其主要任務在指導農、漁民生產技術，並經營農、漁業資材之販售與農、漁產品之運銷、儲存業務，第二次世界大戰期間，日本政府復將全台農、漁業團體合併為農業會及水產業會，使得原先各種農、漁業合作團體所辦理的業務歸併為農業會、水產業會統一經營的業務，同時也鋪設了日後農、漁會經營綜合性業務（包括信用業務），肩負多目標功能的基礎。

臺灣光復初期，農、漁會經歷數度改革，最後仍維持了農（漁）會與合作社兩個系統合併的農（漁）會體制，農、漁會的任務包括了推廣、供銷與信用等綜合性服務，成為兼具經濟、政治、社會及教育等複雜功能的農、漁民職業團體與合作事業的混合性組織。民國 63（64）年農（漁）會法頒行後，廢除了股金制度，並將農、漁會總幹事之產生方式改為遴選制，農、漁會設立信用部辦理會員金融事業的法律依據也自此確立。民國 64（71）年行政院頒佈農（漁）會信用部管理辦法，將農（漁）會信用部正式納入金融體系管理，並確立財政單位為其目的事業主管機關。⁴

民國 86 年至 92 年間，政府積極推動經貿自由化政策，國內金融市場競爭日益劇烈，加上經濟景氣榮景不再，房地產及股票價格下挫，及人謀不臧、謠言中傷等因素而使得部分經營體質不善的農、漁會信用部窘態畢露，甚至發生存戶恐慌的

⁴ 參閱吳榮杰、周百隆、陳永琦、黃士榮（2000），〈建構健全完整的農業金融體系〉，《農業金融論叢》，第 44 期，頁 29-47。



擠兌事件，不僅對整體金融秩序造成不良的連鎖效果，也影響社會大眾對基層農業金融體系的信心與觀感。對農、漁會及其信用部指責之聲，因而此起彼落，不絕於耳，改革建議亦眾說紛紜，莫衷一是。

(二) 農業金融的重要性

農、漁會信用部係農、漁會的一個業務部門，信用部弊端的發生除肇因於部門內部經營管理不善外，究其根本原因，主要係受農、漁會組織與監督管理體制不盡完善等相關問題所影響。欲解決農、漁會信用部問題，基本上有兩個不同的政策方向可供選擇：首先，為從金融管理的角度將「農業金融」與「一般金融」視為一體，把「農業」與「金融」分家，將信用部獨立於農、漁會之外，使信用部免受農、漁會問題干擾，而得以單純針對信用部進行整頓；再者，為農業與金融並重，體認「農業金融」有別於「一般金融」，在現有農業金融體制基礎上將其建構得更為完整、修繕得更為健全，設法同時解決農、漁會及其信用部問題。

農業資金供需息息相關的農業金融相對於一般金融亦有其獨特的本性與弱點，亦即具有週轉慢（由於農畜產品生長期較長，長期資金之需求較大）、風險高（包括農業經營者之個人道德風險、農業生產之自然風險及農產品市場之價格風險均相對較高）、波動大（由於資金需求具季節性與地區差異性）、單位服務成本高（由於農業經營規模小、個別農戶之資金需求數額較為零碎）、消費性金融需求大（由於普遍缺乏完善的農場會計制度，農家生活資金需求與農業經營之生產資金需求無法明確劃分）、以農地為主要擔保品（因農地轉用之限制，一般金融機構不願承作）、對低利資金需求殷切（由於投資報酬率相對較低）、以農業共同設施投資所需資金比重大等特性。

這些農業金融特性使得一般以營利為目的的金融機構基於安全性、流動性與收益性等考量，不願意對農業部門融通充分的資金，因而限制了農業部門資本形成的能力。因此，如何在一般金融體系之外建構一個完整健全的農業金融體系，提供較為合適的環境使農業部門的儲蓄順暢轉化為投資，以滿足農業部門對資金的潛



在需求，及圓潤融通各地區農業資金供需，充分利用農村儲蓄並回饋農村建設與農業發展，也就成為許多國家積極採行的策略。換言之，為了國家整體經濟的平衡發展，也為了國家的永續發展與長遠利益，農業是許多國家不願意、也不會主動放棄的部門。而為了農業的發展，不論是開發中或已開發國家，無不在國際規範下想盡方法來建立、維護或改善一個對其農業發展有利的環境。農業金融即為促進農業資本累積與運用效率、達成提高農業生產經營效率、調整農業產銷結構、促進農村建設與農業發展、提高農民生活環境品質與福利水準等政策目標最有力的政策工具之一。正因為如此，許多國家（包括日本、美國等先進國家）選擇了「農業金融」不同於「一般金融」的基本政策理念，建構了完整的農業金融體系。我國農業發展的先天自然條件並不優異，但是追求農業的永續發展乃是確立的政策目標。在農產貿易自由化的時代潮流下，農業永續發展目標的追求勢必十分艱辛，也有賴各種政策措施的配合加以促成。善用農業金融，建構完整健全的農業金融體系，應該是正確的政策方針才是。

（三）農、漁會信用部之定位

當前農、漁會信用部乃附屬在農、漁會組織，早期農、漁會信用部係配合政府農業政策，適時提供農民必要的生產、生活資金，同時促進農民生產經營效率的提升、農業生產資金的形成與累積，使農業政策得以順利推行。但是，隨著時代的變遷，農、漁會信用部所發揮的功能，除對個別農家生活、生產資金的融通外，也擴大到協助政府推動農村建設、產業結構調整及總體農業發展。農、漁會信用部辦理金融業務歷史相當久遠，早已存在鄉村地區，主要收受會員存款，用以提供會員及其同戶家屬所需之農業產銷資金融通，促進我國農業發展，因採會員制，非單純金融機構，但由於據點多且服務親切，被大部份會員當作農民的銀行。

當前農、漁會信用部乃附屬在農、漁會組織中，為一業務單位，並非獨立法人，不可單獨對外行文，亦無獨立行使權利義務地位，僅係農、漁會經營架構專業部門之一，其實如前所述，農會信用部於日據時代創設之初，原是獨立運作的農業合作



社組織，主要以提供農民信用貸款為目的；民國 33 年，日本政府為求有效管理，才將其併入農會中。臺灣光復之後，兩個系統，又曾一度分離，民國 38 年國民政府又將二者改組合併。再從專業法制來看，農、漁會信用部直到民國 63（64）年，方因農會（漁）法修正而取得設立之明確法律依據；次年，行政院頒布農會信用部業務管理辦法，將其正式定位為具公益法人性質之基層金融機構，享有免納所得稅與營業稅等各項政策優惠。此外，基於農、漁會信用部營業範圍日益擴充，各級政府主管機關陸續訂有各種金融業務管理監督機制。

信用部在農、漁會組織四大部門中的一個部門，早期與農、漁會分分合合，後因農會法修正其任務之一為會員金融事業，農、漁會辦理會員金融事業，應設立信用部，並頒佈農會信用部業務管理辦法，享有免納所得稅與營業稅等各項政策優惠，使得信用部業務得以發展營運，時至今日，農、漁會信用部在農村金融、政策性農貸及農、漁會財務的重要性，仍是無可取代的。

農、漁會信用部之主要業務為收受存款和貸款融資，所不同於一般商業銀行係其僅收受農（漁）會所在區域之農（漁）民會員存款，貸放之資金係提供農（漁）民會員及其同戶家屬所需之小額農業產銷資金和生活上所需資金，放款擔保品為農舍和農地，其盈餘來源為存放款利息差額，而農、漁會信用部之負責人和員工大都係農（漁）村子弟，基於上述背景，長久以來農、漁會信用部業務擴及農（漁）民之生產、生活及生態各層面，因而建立起密不可分之關聯性。

農業金融政策的短期目標，在於融通農民對資金的需求，以解決生產、生活及建設方面的問題，及促進農業資金的流通，活絡農村金融市場；長期目標則以農貸為支持農業及調整農業結構的工具，利用政策性低利貸款提供農民資金，除間接補貼農民外，也利用放款條件之限制，引導農村資金走向，達到遂行農業政策目標的效果。⁵

⁵ 吳榮杰、周百隆（2000），〈農漁會參閱信用部組織與管理之檢討〉，《農業金融論叢》，43 期，頁 1-42。



(四) 農業金融法實施後的農業金融展望

《農業金融法》在全體農民、漁民，農會、漁會，政府及朝野政黨共同期待下，於民國 92 年 7 月 10 日立法院第五屆第三會期臨時會完成三讀立法程序。同年 7 月 23 日，由總統以華總一義字第 09200134520 號令公布，其施行日期由行政院定於民國 93 年 1 月 9 日以院臺字第 3930080138 號令發布農業金融法自民國 93 年 1 月 30 日施行，於當天行政院農業委員會農業金融局（以下稱農業金融局）也正式掛牌成立，另，全國農業金庫股份有限公司（以下稱全國農業金庫）於民國 94 年 5 月 26 日正式開業，臺灣自始有別於一般金融體系的農業金融體系於焉成立。

農業金融法自立法施行以來，在農業金融局與各直轄市、縣（市）政府積極輔導管理及全體農、漁會選聘任員工努力之下，各項業務及財務指標均有顯著進步，尤其農、漁會信用部逾放比率自民國 90 年最高的 19.33% 降至民國 107 年 2 月份 0.46%⁶，顯示出信用部在經營上付出了極大的努力，未來農業金融法對農、漁會信用部體制發展的影響，應從多面向去思考，以樹立農、漁會信用部永續經營與發展的根基：1. 確立信用部一元化監督管理機制、2. 建立與全國農業金庫互補互成的業務關係、3. 對政府推動政策性農業專案貸款應積極辦理、4. 強化金融專業職能，建立內部控管制度。因此農業金融法應該要以農、漁會信用部為主軸的農業金融體系，才能使我國農業金融制度得以既長且久之永續發展。⁷

(五) 農業金融體系的組成單位

農業金融體系組成單位有中央與地方主管機構、外匯業務事業目地主管機關

⁶ 行政院農業委員會農業金融局（以下稱農金局）第 305 號新聞稿於民國 107 年 4 月 9 日表示，截至 107 年 2 月底止，全體農會漁會信用部放款總餘額新臺幣（以下同）1 兆 736 億元，較上月底增加 16 億元；逾期放款金額為 49 億元，較上月底的 50 億元減少 1 億元，逾期放款比率則為 0.46%，與上月底相同。107 年 2 月底全體農會漁會信用部備抵呆帳占逾期放款之覆蓋率為 664.97%，較上月底 662.94%，增加 2.03 個百分點。農金局表示，將持續督促農漁會信用部改善資產品質及財務結構。

⁷ 參閱沈宥甫（2006），《「農業金融法」對農漁會信用部經營之影響研究》，〈第六章農業金融法實施對農漁會信用部之影響〉，頁 77-108，國立中正大學政治研究所碩士論文。



中央銀行、負責金融檢查行政院金融監督管理委員會(檢查局)與上下層的農業金融機構，另有提供業務協力之輔助單位，如財團法人農業信用保證基金、中央存款保險股份有限公司、行政院金融重建基金與若干之金融資訊服務業。

1.各級主管機關

農業金融體系之中央與地方主管機關，依據農業金融法第 5 條規定：本法所稱主管機關，在中央為行政院農業委員會；在直轄市為直轄市政府，在縣(市)為縣(市)政府。而中央銀行之主管業務，依據農業金融法第 31 條規定：信用部經中央銀行許可者，得辦理簡易外匯業務⁸。

另行政院金融監督管理委員會(檢查局)依據農業金融法第 7 條第 1 項規定，接受行政院農業委員會(農業金融局)之委託，辦理農、漁會信用部及全國農業金庫之金融檢查。

2.農業金融機構

臺灣的農業金融機構，在早期有臺灣土地銀行、中國農民銀行、臺灣省合作金庫及農、漁會信用部等，近年來臺灣土地銀行專司其不動產專業銀行的功能角色；中國農民銀行併入臺灣省合作金庫，而合作金庫自改制為合作金庫銀行後，其農業金融部門之業務漸漸式微，正朝向一般工商業的不動產信用業務發展，所以目前臺灣的農業金融業務多由全國農業金庫與信用部承辦，雖然許多商業銀行也承辦對農民放款，但只是零星業務，不足重視，再進一步說明於下。

為健全農業金融體系、政府於民國 91 年 11 月 30 日召開「全國農業金融會議」，設立全國農業金庫為農、漁會信用部業務的上層銀行、貫徹金融監理一元化，並且制定《農業金融法》。《農業金融法》自民國 93 年 1 月 30 日正式施行並在行政院農業委員會下，正式成立農業金融局，負責金融機構之監理及政策性農業專案

⁸ 農會漁會信用部經營業務項目及範圍調整辦法第 8 條規定：信用部依第 3 條至第 5 條之規定累計積分達六分以上，其內部控制良好，符合第 6 條規定，且無第 7 條之情事者，得報經地方主管機關核轉中央主管機關審查核可後，再函轉中央銀行申請許可辦理買賣外幣現鈔及旅行支票之簡易外匯業務。前項簡易外匯業務之申請及開辦，應依中央銀行之相關規定辦理。



貸款之規畫推動事宜。

全國農業金庫於民國 94 年 5 月 26 日正式開業，目前該金庫之股東為政府 44.5%、農、漁會 51.4%、其他農業團體機構 4.1%。全國農業金庫對於信用部應辦理之事項如下：(1) 收受轉存款、(2) 資金融通、(3) 輔導與業務評估及財務查核、(4) 金融評估及績效評鑑、(5) 資訊共同利用。

截至民國 106 年底為止，臺灣共有 286 家農會信用部及 25 家漁會信用部，以往政府所有的政策性農貸、漁貸等業務，大多都透過農、漁會信用部辦理，目前全國農業金庫主辦之農貸、漁貸等業務亦是如此。

綜上所述，可以瞭解臺灣的上層農業金融機構，在民國 80 年代以前是以臺灣土地銀行、中國農民銀行、臺灣省合作金庫等三個銀行全權辦理，民國 90 年代臺灣土地銀行專業辦理不動產信用業務和部分農地貸款業務；而後因中國農民銀行被併入合作金庫後，合作金庫除辦理不動產信用業務外，仍是農、漁會信用部的上層銀行⁹，但民國 94 年全國農業金庫開業後，其部分業務被全國農業金庫取代。

3.財團法人農業信用保證基金

財團法人農業信用保證基金（以下稱農業信用保證基金）並不是金融機構，是一個在既有農業金融體系下運作的輔助單位¹⁰，在民國 72 年 9 月 27 日正式成立，由政府機關、農業行庫及農、漁會共同捐助基金、以財政部為目的事業主管機關，爾後於民國 95 年 1 月 1 日起改隸行政院農業委員會主管。農業信用保證基金成立之宗旨為協助擔保能力不足之農、漁民增強受信能力，獲取農、漁業經營所需資金，以改善農、漁業經營，提高農、漁民收益。

農業信用保證基金成立時基金總額為新台幣 3 億元，分別由政府機關捐助 60%，農業行庫捐助 30%，農、漁會捐助 10%，後來於民國 91 年改為中央政府

⁹ 合作金庫銀行仍承辦農、漁會信用部部分業務，如存款準備金提列、票匯信匯業務與部分費用代收業務等。

¹⁰ 農業金融法第 9 條：農業金融機構對農業用途之放款，應優先承作；對擔保能力不足之農民或農業企業機構，應協助送請農業信用保證機構保證。

65%、簽約銀行 30%及簽約農、漁會 5%。

4.存款保險制度

農業金融體系與一般金融體系有著共同的存款保險制度，亦即由中央存款保險股份有限公司負責，在民國 90 年時的亞洲金融風暴期間另有行政院金融重建基金提供外加的存款保障，目前一般金融體系已無行政院金融重建基金的保障，唯有農業金融體系的農、漁會信用部存款還有行政院金融重建基金約二百廿億元的存款賠付專款保障¹¹。

(1) 中央存款保險股份有限公司

我國銀行法 46 條規定：「為保障存款人之利益，得由政府或銀行設立存款保險之組織」。政府設立中央存款保險公司的宗旨，依「存款保險條例」規定有下列三項：①保障金融機構存款人權益、②維護信用秩序、③促進金融業務健全發展。同時，農業金融法第 8 條：為保障農業金融機構存款人權益，農業金融機構應依存款保險條例第 3 條規定，參加中央存款保險股份有限公司存款保險，並於存款保險條例對農業金融機構之賠付制度給予特別規範¹²。

(2) 行政院金融重建基金

行政院金融重建基金係為提供金融業優質之經營環境，政府積極研修法規架

¹¹ 農會漁會信用部賠付專款運用及管理辦法第 2 條規定：農會、漁會信用部（以下簡稱信用部）賠付專款（以下簡稱本專款）之財源，為本條例於中華民國九十四年六月二十二日修正施行後所增加財源之百分之二十，其運用總額以新臺幣二百二十億元為限。行政院金融重建基金（以下簡稱重建基金）設置期間屆滿時，本專款之賸餘納入行政院農業委員會（以下簡稱農委會）主管之農業特別收入基金項下之農業發展基金，專戶儲存及專款專用。

¹² 存款保險條例第 6 條：存保公司辦理銀行、信用合作社、郵政儲金匯兌機構之存款保險事宜，應設置一般金融保險賠款特別準備金處理。存保公司依農業金融法第 8 條規定辦理農業金融機構之存款保險事宜，應另設置農業金融保險賠款特別準備金處理。前二項保險賠款特別準備金帳戶，應分別記帳。同條例第 7 條：前條第一項及第二項所定保險賠款特別準備金每年之提存金額，應按一般金融要保機構及農業金融要保機構所繳交保費之比例分別列計之。本條例修正施行前，原存保公司保險賠款特別準備金餘額，應按前項比例逐年計算列記。



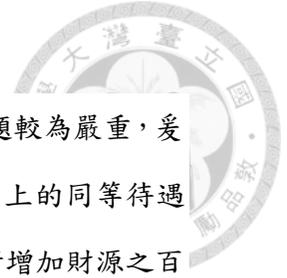
構並強化金融監理制度，包括自民國 89 年 11 月起陸續制定公布銀行法修正案、金融機構合併法與「金融六法」等，為我國金融機構再造工作正式揭開序幕。鑑於讓經營不善之金融機構平和順利退出市場，以消弭金融風暴於無形，為政府當前首要之務，經參酌美、日、韓等國以公共資金挹注方式，於一定期間內適度實施全額保障存款人權益及彌補問題機構財務缺口等機制，並考量我國金融環境後，爰於民國 90 年 6 月 27 日通過《行政院金融重建基金設置及管理條例》（以下簡稱金融重建基金條例），並於民國 90 年 7 月 9 日奉總統令公布施行；復為擴大基金財源，提高基金運作效能，提報「行政院金融重建基金設置及管理條例修正草案」，該修正案於民國 94 年 5 月 31 日經立法院三讀通過，並於民國 94 年 6 月 22 日奉總統令公布施行。金融重建基金條例兼具整頓金融市場及穩定金融秩序之作用，堪稱為一項極具劃時代意義之金融改革法令。

金融重建基金之決策單位為金融重建基金管理會，負責掌理基金運用事項之審核、金融重建基金條例第 4 條、第 10 條及第 12 條規定事項之核定、基金收支保管計畫之核定、基金財務報告、資金調度事項之審核及其他有關基金管理、執行及公告事項之核定。

金融重建基金之執行單位為中央存款保險公司，依金融重建基金條例第 5 條得委由中央存款保險公司負責執行，並將執行結果呈報金融重建基金管理會核定，以達專業分工目的。

依金融重建基金條例規定之適用對象，得列入金融重建基金處理之經營不善金融機構有三類：

- ①經主管機關或農業金融中央主管機關檢查調整後之淨值或會計師查核簽證之淨值為負數。
- ②無能力支付其債務。
- ③有銀行法第 62 條第一項所定業務或財務狀況顯著惡化，不能支付其債務，有損及存款人權益之虞或第 64 條虧損逾資本三分之一，經限期改善而屆期



未改善，並經主管機關及本基金管理會認定無法繼續經營。

由於目前所有金融機構中，基層金融機構因結構性所衍生之問題較為嚴重，爰規定基金以處理基層金融機構為優先，處理時應保持形式上或實質上的同等待遇為原則。金融重建基金條例於民國 94 年 6 月 22 日修正施行後，所增加財源之百分之二十應專款作為賠付農、漁會信用部使用，不受本基金設置期間之限制，該項專款應專戶儲存；其運用及管理辦法，由行政院定之¹³。

5.其他—金融資訊服務業

(1) 各區電腦共用中心與農漁業暨金融資訊中心

台北縣農會於民國 74 年在行政院農業委員會輔導下，配合推動農、漁會業務電腦化政策，率先成立北區農會電腦共同利用中心，整體規劃加入共用體系之各農、漁會業務自動化，以有效運用電腦以提高其經營效率及服務品質，成為全國最先成立的資訊共同利用中心。

民國 75 年起在行政院農業委員會輔導下，中部與南部也陸續倡議成立電腦共用系統，值此，電腦共用系統逐漸獲得基層農、漁會的認同，並成為資訊應用的主流。民國 105 年以前全國農、漁會僅有五個單位（新北市汐止區農會、新北市新莊區農會、台中市台中地區農會、台南市台南地區農會及高雄市高雄地區農會），自行營運電腦主機系統，其餘單位則都已加盟五家共用中心（新北市農會附設北區電腦共同利用中心、財團法人農漁會中區資訊中心、財團法人農漁會南區資訊中心、財團法人農漁會聯合資訊中心及新北市板橋區農會電腦共用中心）。在多家共用中心並行不悖的架構下，也提供一個同中求異、尊重市場機制、既合作又競爭的環境；每一個參與資訊共用系統的農、漁會，可自由選擇加入、退出任何共用中心。儘管如此，早期設立的共用中心仍會有市場先占的優勢，加入中區及南區的農、漁會家數均超過百家，而遲至民國 88 年才營運的板橋共用中心則只有四個共用會員。¹⁴

¹³ 參考《農會漁會信用部賠付專款運用及管理辦法》。

¹⁴ 參閱行政院農業委員會農業金融局委託研究計畫（2009），計畫名稱：《全國農漁業暨金融資訊中



民國 96 年 8 月 7 日在行政院農業委員會、全國農業金庫¹⁵及 181 家農、漁會信用部共同捐助 2,000 萬元設立之財團法人全國農漁業暨金融資訊中心，開啟了農業金融體系「資訊共同利用」的紀元。¹⁶

自民國 105 年 7 月 18 日成功將第 1 家信用部（彰化縣線西鄉農會）轉換上線，全國農漁業暨金融資訊中心「農漁會共用帳務系統」截至民國 107 年 3 月 19 日順利完成信用部資訊系統轉換上線為止，計有 108 家農、漁會員單位之信用部加入，全國農漁業暨金融資訊中心將持續努力加速農、漁會資訊系統整合，策進農、漁業整體業務電腦化，預計民國 108 年完成全體農、漁會信用部加入「農漁會共用帳務系統」之目標。

(2) 財團法人金融聯合徵信中心

「財團法人金融聯合徵信中心」成立於民國 64 年，是國內唯一的跨金融機構間信用報告機構，係兼具公營與民營特色的財團法人，同時蒐集個人與企業信用報告，並發展個人與企業信用評分、建置全國信用資料庫，以提供經濟主體信用紀錄及營運財務資訊予會員機構查詢利用；進而確保信用交易安全，提升全國信用制度健全發展；並提供主管機關金融監理或政府金融政策擬訂所需資訊。¹⁷

(3) 財金資訊股份有限公司

「財金資訊股份有限公司」為全國金融資訊與跨行交易處理之樞紐，肩負提供金融機構及社會大眾便捷的金流服務、穩定的作業系統及安全的交易環境之重任，將秉持協助金融機構發揮整體綜效之理念，促進國內支付系統平台之多元化發展，強化我國金流基礎建設，提升我國金融機構之整體競爭力。¹⁸

心發展策略之研究》，頁 8-10，台北：自刊。

¹⁵ 農業金融法第 23 條規定：全國農業金庫對於信用部應辦理下列事項：一、收受轉存款。二、資金融通。三、輔導與業務及財務查核。四、金融評估及績效評鑑。五、資訊共同利用。

¹⁶ 參閱財團法人全國農漁業暨金融資訊中心官網，<http://www.naffic.org.tw>（最後瀏覽日：04/22/2018）。

¹⁷ 參閱財團法人金融聯合徵信中心官網，<http://www.jcic.org.tw>（最後瀏覽日：04/22/2018）。

¹⁸ 財金資訊股份有限公司官網，<http://www.fisc.com.tw>（最後瀏覽日：04/22/2018）。



三、臺灣農業金融的現況

(一) 臺灣農業金融的一元化發展

臺灣農業金融近廿年的發展歷程如后，90年6月公布《金融重建基金設置及管理條例》，以「處理信託法人(RTC)」方式，賠付信用部負債超過資產之差額。

90年8月政府為保障存款人權益，將36家淨值為負的信用部，由10家銀行進駐接續營運。91年11月全國各地農漁會反撲，發動「1123與農共生」大遊行，訴求「要改革、不要消滅(農漁會)」。同年11月30日政府召開全國農業金融會議，達成「充實農信保基金及農漁會與信用部由農委會一元化管理」、「設立農業金庫」、「貫徹金融監理一元化」、「制定《農業金融法》」及「提升農業經濟競爭力」等五項共識。

92年7月公布《農業金融法》、93年1月成立「農業金融局」、94年5月成立「全國農業金庫銀行」(資本額200億，政府49%，農漁會51%)、95年1月「財團法人農業信用保證基金」由行政院金融監度管理委員會改為隸屬行政院農業委員會。至此行政院農業委員會(農業金融局)為農業金融的中央主管機關，監理全國農業金庫與農、漁會信用部業務；直轄市、縣(市)政府為農、漁會信用部的(地方)主管機關；全國農業金庫則是農、漁會信用部的上層機構，負有輔導信用部業務發展，辦理農、林、漁、牧融資及穩定農業金融的任務。¹⁹

值此，臺灣農業金融的一元化於焉完成。

(二) 農業金融以政策為導向

農業貸款是處於農業地區的中、小金融機構(基層金融機構)經營的主要業務。由於農產品產量受自然環境變化的影響極大，故農業貸款的風險較大。農業貸款在整個商業金融機構貸款中所占比重較小，而且商業金融機構也不是農業貸款的主要發行者。為扶持農業生產，許多國家的政府都會提供農民優惠的農業貸款(例如：政策性農業專案貸款)。在中國大陸，大部分農業貸款都由中國農業金融機構提供；

¹⁹ 吳明敏(2015)，《臺灣農政再出發》，頁473，台北：民報文化。

在臺灣，大部分農業貸款都由全國農業金庫與農、漁會信用部提供。²⁰

雖然農業貸款有較大的風險，由於農業對整個國家經濟的重要性，許多國家的政府都提供優惠的農業貸款，而商業金融機構只是作為政府的代理人，以貸款來保證農業生產的正常進行。即使由於農產品市場的不景氣而可能會遭受較大的損失，農民可以也應該從政府方面得到幫助，例如：天然災害補助。²¹

農業金融體系的兩大領航者就是行政院農業委員會(農業金融局)與全國農業金庫。農業金融體系的穩健發展是農漁業永續發展的關鍵，從業人員秉持服務農漁民的核心價值，積極推行各項措施，強化農業金融功能，健全農業金融體制，整合農業金融業務；農業金融局另為為促進農業發展、提升農漁民福祉，賡續推動政策性農業專案貸款，並利用農業信用保證機制，協助農漁民及農企業順利取得營農所需資金。

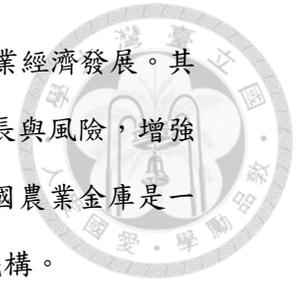
農業金融局持續推動各項農業金融業務，本於穩健開放原則，適度鬆綁法規，支持農業金融機構開辦新種業務，透過農漁業及金融資訊共同利用平臺建置，整合農、漁會通路價值，架構全國完整行銷通路，協助農、漁會信用部健全經營。

農業金融局 105 年度施政目標與重點：農業金融局成立宗旨為建構完整且安全之農業金融體系，其施政內容包括督促全國農業金庫持續推動農、漁會信用部業務整合，發揮農、漁會信用部通路綜效，透過全國農業金庫之營運，增進農業金融機構間的互助互利功能、並加強輔導農、漁會信用部、強化農業金融功能、推動政策性農業專案貸款、公開揭露農業金融資訊、培育農業金融專業人才、提升農業金融機構經營效能等，並期盼透過各項施政計畫的落實，促成農業金融體系之健全與革新，重塑農業金融之競爭優勢，落實以金融支持農業永續發展，農業維持金融穩定成長的長期施政願景。

全國農業金庫成立的宗旨在於：建構農業金融體系，輔導並協助農會、漁會信

²⁰ 參考俞喬、刑曉林、曲和磊（2002），《商業銀行管理學》，頁 310，台北：五南圖書。

²¹ 參考俞喬、刑曉林、曲和磊（2002），前揭註 20，頁 563。



用部事業發展，辦理農、林、漁、牧融資及穩定農業金融，促進農業經濟發展。其 107 年業務發展計畫的前三點：1.貫徹政策及法定任務、2.兼顧成長與風險，增強獲利成長動能、3.配合產業政策，扶植農漁業創新升級。可得知全國農業金庫是一協助推動農業政策，輔導農會、漁會信用業務，繁榮農村生活的機構。

綜上所述，農業在今日是必須受到扶植的弱勢產業，政府應建立完整的農業金融體系，透過政策引導與制度設計，以農業貸款來挹注農業經營所需的資金，使臺灣農業得以再生活力，永續發展。

(三) 農業金融與一般金融體系業務之差異

社會演化的歷程是農業社會、工業社會到商業社會，因此，農業金融的起源早於一般金融是無庸置疑的。農業銀行的創立，首先應由政府撥款，供給資金，或與發展農業為目的之團體共同投資，初期時由政府掌握大部份股權，以利配合國家的農業政策，而控制農業銀行的營業。及至相當時期，農民的農會與合作社力量強大，資金充裕，則政府在農業銀行的資金可以漸次減少或完全進出，而由各農民團體或合作社及農民個人投資代替之。而一般商業銀行係由財團、資本家或地方仕紳共同籌組成立，此與農業銀行的籌組成立方式大為不同。

農業金融係屬特種金融的一環，全國農業金庫除了一般金融可以承做的業務外，主要可承做重大或政策性農業貸款。依農業金融法第 22 條及第 23 條規定，全國農業金庫業務範圍摘錄如下：

- 1.辦理重大農業建設融資與政府農業專案融資。
- 2.辦理配合農、漁業政策之農、林、漁、牧融資。
- 3.辦理銀行法第 71 條各款（一般商業銀行可辦理之業務）所列業務。
- 4.收受農、漁會信用部餘裕資金轉存款及資金融通。
- 5.辦理輔導農、漁會信用部業務及財務查核。
- 6.辦理農、漁會信用部金融評估、績效評鑑及資訊共同利用。
- 7.其他經中央主管機關會商金融機構法主管機關及其他有關機關核准辦理之業務。



但以農業金融法第 31 條第 1 項與第 2 項規定：

信用部經營之業務項目以下列為限：

- 1.收受存款。
- 2.辦理放款。
- 3.會員（會員同戶家屬）及贊助會員從事農業產銷所需設備之租賃。
- 4.國內匯款。
- 5.代理收付款項。
- 6.出租保管箱業務。
- 7.代理服務業務。
- 8.受託代理鄉（鎮、市）公庫。
- 9.全國農業金庫委託業務。
- 10.其他經中央主管機關核准辦理之業務。

信用部經中央銀行許可者，得辦理簡易外匯業務。

因此，信用部經營之業務項目比一般金融體系之金融機構少很多，惟未來倘全國農業金庫可開辦眾多之委託業務予信用部，則信用部經營之業務項目將可有大
幅的擴充。

圖示臺灣農業金融體系如圖 1。

第二節 臺灣農業金融體系辦理聯合授信之定位



全國農業金庫於民國 94 年成立後，積極推動各項業務，於同年 12 月協同部分農、漁會信用部完成首宗政府機關聯合授信案，其後陸續與農、漁會信用部零星辦理聯合授信案且多以政府機關及農業專案貸款為主。惟全國農業金庫成立初期，依法收受農、漁會信用部轉存款，當時龐大農、漁會轉存款資金持續湧入造成沉重壓力，在面對資金市場持續寬鬆下，規劃以轉存中央銀行、財務投資及辦理授信業務等三個面向有效去化餘裕資金，在投資業務方面，除健全資本結構外，並維持妥適之資本適足率，操作策略以穩定利差為主，謹慎調控外幣資產比重，檢討內部投資流程，首重安全，並改善交易與請核效率，考量有價證券額度上限，適度於利率反彈期間酌量建置公債部位，以利資金去化。

授信業務方面，配合政府政策，積極推動政策性農業貸款、政府重大建設投資、聯合授信參貸案、中大型企業融資、分戶房貸案，並依全國農業金庫《協同農、漁會信用部辦理聯合授信業務辦法》協同農、漁會辦理聯合貸款業務，以擴大授信總額及提高存放比，有效運用資金創造盈餘。²²

全國農業金庫為有效去化資金，增加農業金融機構盈餘，提高存放比率，增加競爭力，於民國 98 年 8 月起訂定《協同農漁會信用部推動聯合授信業務百億元計畫》，民國 99 年 8 月修正通過《協同農漁會信用部推動聯合授信業務計畫》，並於民國 100 年 1 月、9 月、12 月、民國 101 年 5 月、民國 102 年 9 月、民國 104 年 4 月配合當時經濟環境、主管機關規定及管控，修正相關規定，於民國 105 年 5 月訂定《協同農漁會信用部辦理聯合授信業務辦法》，持續協同農、漁會辦理聯合貸款業務，發揮母雞帶小雞的功能，以擴大授信總額及提高存放比，有效運用資金創造盈餘，藉由聯合授信方式，提升農、漁會信用部競爭力並改善其授信結構，以創造

²² 全國農業金庫官網(<https://www.agribank.com.tw>)，〈關於農業金庫〉(最後瀏覽日：04/22/2018)。



農漁民，農、漁會及全國農業金庫三贏策略。²³

一、聯合授信之定義

所謂聯合授信，係指金融機構接受授信申請人之委託，結合二個以上的金融機構組成授信機構團（銀行團），依相同的條件，與授信申請人訂立聯合授信合約，按參加比例提供資金或保證從而承擔風險之授信行為。²⁴

二、辦理聯合授信業務對農業金融機構及借款人的主要益處如下：²⁵

（一）對農業金融機構而言

- 1.分散授信分險，對抵押之擔保品集中控管並享有同一順位之擔保權益。
- 2.在法定授信限額下，不論金額大小皆可承作，避免優良客戶流失。
- 3.運用集體力量，增加與借款人談判籌碼，也避免彼此間之價格競爭。
- 4.增加農業金融機構放款利息收入及主辦暨管理費收益，共享授信利益。
- 5.拓展授信業務可承作市場範圍之商機。
- 6.增進農業金融機構間往來關係、建立知名度與專業形象，提升專業能力。
- 7.增加授信資產的流動性。
- 8.加速去化農業金融機構資金，提高存放比率。

（二）對借款人而言

- 1.可一次有效的籌集大額資金。
- 2.不須與各別農業金融機構洽借，省時省力。
- 3.取得較為優惠之利率條件，減輕借款負擔，創造盈餘。
- 4.建立與農業金融機構往來關係，增加籌資管道。

²³ 參閱林信助（2017），《提升農業金融機構辦理聯合授信業務績效之研究》，頁 6，實踐大學企業管理學系碩士在職專班論文。

²⁴ 參考邱潤容（2003），《銀行實務》，頁 129，台北：三民書局；林展義（2005），《授信業務的法律衣裳：金融機構授信業務的法律觀點》，頁 397，台北：威信法律事務所。

²⁵ 林信助，前揭註 23，頁 12-13。



5.建立知名度，必要時亦可保持適度的隱密性。²⁶

三、授信機構團成員：

(一)主辦金融機構：一般以洽定委託或因競標取得主辦委託之金融機構為主辦金融機構，但實務上由於下列因素，而發生由二個以上的金融機構共同主辦的情形亦十分常見。

- 1.參貸金額及參貸費之分配。
- 2.銀行法有關銀行對單一企業的授信總額限制。
- 3.跨縣市（業務區域）招募授信機構團。

(二)管理金融機構：負責管理授信戶於授信存續期間之各項履約作業之管理。

(三)參加（貸）金融機構：依參加比例提供資金或保證從而承擔風險。

四、訂價：

一般而言，農業金融體系之聯合授信之訂價主要包含利率、手續費及稅捐。

(一)利率：一般而言，優先以全國農業金庫之指標利率加碼計息。

(二)手續費：可分為先付費用及年付費用二種。

1.先付費用：

- (1)主辦費：係指主辦行籌劃及募集聯合授信案之報酬。
- (2)參貸費：指參貸金融機構參加聯合授信案之報酬，一般而言均以參加規模（金額）計算。
- (3)其他費用：通常不論聯合授信案完成與否，所有因處理、執行聯合授信案所產生之費用均由借款人負擔，包括法律費用、印刷費、抵押權設定費用及其他雜項費用。²⁷

2.年付費用：

²⁶ 參閱郭正龍（2017），〈聯合授信業務〉，《今日合庫》，第43卷第3期，頁80。

²⁷ 參閱台灣金融研訓院編輯委員會編（2016），《銀行授信實務》，頁219-220，台北：台灣金融研訓院。



(1) 承諾費：根據未動用額度之平均積數依約定年費率按期計算，目的在鼓勵授信戶使用額度。

(2) 管理費：指支付管理金融機構之報酬，以因應處理本聯合授信案件管理事務所增加之成本。一般而言，亦可依約定年費率按期計算。

(3) 動撥費：部份融資案會設定動用超出一定金額或行使特定權利（例如：延長動用期限等）時須另外依約定年費率按期收取額度動撥使用費。通常會設計在備用型態額度動撥後收取，目的希望授信戶不要過度使用額度。

3.其他費用：如律師費、專業顧問費、鑑價費、權利設定費、評估報告費等。

(三) 稅捐：在聯合授信案件中，亦經常可見參貸之金融機構因本案所生之營業稅及印花稅由授信戶負擔，惟亦有議價能力強之授信戶經商議後由金融機構負擔。

五、所需文件：聯合授信案因所涉及之權利與義務主體較多，其應備文件亦十分繁多，在實務作業上通常重要文件約略有下列九項。

(一) 報價函暨委託書。

(二) 融資意願書。

(三) 參貸邀請函。

(四) 聯合授信說明書。

(五) 保密約定書。

(六) 參貸承諾書。

(七) 聯合授信合約：其主要內容包括下列四大項。

1.授信條款：規範授信戶與聯貸機構團問之權利與義務，包括定義及釋義、授信項目與額度、動用及還款規定、利費率。

2.聯貸機構合約：規範管理金融機構及聯貸機構相互之間之權利與義務關係。

3.其他合約：針對聯合授信案特別約定事項。

4.附件：動撥通知書、債權轉讓通知書。

(八) 費用支付同意書。

(九) 法律意見書。



第三節 信用部辦理建築業貸款聯合授信之策略分析



本節從信用部辦理建築業貸款聯合授信動機、理由與成效等三個面向提出發起策略聯盟的策略分析。

一、聯合授信策略聯盟的發起動機²⁸

(一) 獲得市場競爭力、因應競爭者之挑戰

企業在面對競爭者的強大壓力時，可能會需要與其他企業形成策略聯盟，借助其他企業的力量因應競爭壓力，增加貸款量及提高市場佔有率。

(二) 開發新商品、加速新服務的提升與有效開發新市場

當產業所使用的技術獲消費者偏好必須迅速改變時，企業便必須不斷調整其營運範疇，透過策略聯盟，利用其他企業的通路資源、技術能力，可以加速推出新產品、新服務，或是進入可在最短時間內進入新的市場，能服務大額融資客戶之需要。

(三) 分擔授信風險

辦理授信案最重要的就是授信風險的控管，因每家信用部的淨值普遍偏小，無法承受較大的風險，因此，透過策略聯盟與其他農業金融機構合作，將可以有效降低所承擔之授信風險。

(四) 學習合作夥伴核心能力

辦理貸款案徵審的技巧為何呢？也就是所稱的核心能力，最常提出來的架構就是五 C、三 F、五 P 與五原則。

1. 五 C 指的是：品格 (Character)、能力 (Capacity)、資本 (Capital)、擔保品 (Collateral)、經營條件 (Condition)。

2. 三 F 指的是：個人因素 (Personal Factor)、財務因素 (Financial Factor)、經

²⁸ 參考方至民 (2015)，《策略管理－建立企業永續競爭力》，第九章，頁 318-343，台北：前程文化；劉恆毅 (譯) (2011)。《現代策略管理》，PART III 競爭優勢分析，台北：華泰。



濟因素 (Economy Factor)。

3.五 P 指的是：借款戶因素 (People)、資金用途因素 (Purpose)、還款財源因素 (Payment)、債權保障因素 (Protection)、授信展望因素 (Perspective)。

4.五原則是：安全性、流動性、收益性、成長性、公益性。²⁹

經由各參加聯合授信的金融機構之互相學習，徵、授信人員之徵審核心能力必能提升。

(五) 突破法令限制

1.信用部因淨值普遍偏低，對每一會員或非會員 (含同一關係人) 之授信限額受淨值局限³⁰，且因淨值偏低，授信風險承擔能力不足，倘利用聯合授信，增加風險承擔能力。

2.授信業務最高限額 (例如：存放比率、單項授信業務限額、每一人最高授信限額) 限制之突破。

3.突破信用部營業區域的限制³¹。

二、辦理建築業貸款的理由

農、漁會信用部基於以下的理由，大都會毅然地投入辦理建築業貸款。

(一) 可使都會型農會與鄉村型農會之信用部業務合作。

(二) 辦理建築業貸款可以徵取不動產擔保品，增加債權擔保能力。

²⁹ 參考汪海清 (2004)，《企業徵信調查實務》，〈第一章 企業徵信調查概論〉，頁 1-20，台北：台灣金融研訓院。

³⁰ 農會漁會信用部各項風險控制比率管理辦法第 4 條第 1 項規定：信用部對每一會員及其同戶家屬或每一贊助會員及其同一關係人放款總額不得超過信用部前一年度決算淨值百分之二十五，其中無擔保放款總額不得超過該決算淨值百分之五；對每一非會員及其同一關係人放款總額不得超過信用部前一年度決算淨值百分之十二·五，其中無擔保放款總額不得超過該決算淨值百分之二·五。

³¹ 農會漁會信用部對贊助會員及非會員授信及其限額標準第 5 條第 1 項第 1 款規定：「信用部有下列情形之一者，其擔保品坐落位置不受第一項第一款之限制：一、為全國農業金庫聯貸案之參貸機構。」



- (三) 擴大服務既有的會員與顧客。³²
- (四) 辦理建築業貸款利差大、利潤高，且作業成本低³³。
- (五) 建築業貸款屬計畫性融資³⁴，資金與風險易於控管。
- (六) 徵、授信人員辦理建築業貸款之徵審技術能力可及³⁵。
- (七) 建築業貸款倘搭配不動產開發信託，授信風險大幅降低。
- (八) 支持並配合地方政府辦理市地重劃或區段徵收之政策。
- (九) 可取得購屋貸款業務先機。³⁶
- (十) 全國農業金庫的業務輔導。

三、具體的成效

全國農業金庫自民國 98 年起積極協同農、漁會信用部辦理聯合授信業務，大部分的聯合授信業務係屬建築業貸款，在民國 102 年以前，辦理聯合授信業務餘額皆年年成長，農、漁會信用部亦是如此，可由表 1 得知。

³² 都市地區因應都市的發展，經常會實施都市計畫的檢討，農業區土地經過市地重劃或區段徵收，農民地主會變成建地地主，因此，既有的會員與顧客會從農業的業務需求轉換至工商業業務需求。

³³ 建築業貸款案之金額通常以千萬元、億元計算，比起房屋貸款的作業成本當然低很多。

³⁴ 建商在購地、談合建支付保證金或興建房屋等各階段都會事先規劃，按計畫循序漸進推動。

³⁵ 倘辦理高科技產業之貸款，信用部之徵、授信人員鮮少有此徵審能力。

³⁶ 因為建築業貸款經常是分戶購屋貸款的前置性貸款，為開發購屋貸款業務所需，先辦理建築業貸款是能取得競爭優勢。

表 1：全國農業金庫協同信用部辦理之聯合授信統計表

(單位：百萬元、%)

年期(民國)	年度聯貸總額	全國農業金庫參貸金額	占聯貸總額比率	信用部參貸金額	占聯貸總額比率
98 年	16,751	15,043	89.80%	1,708	10.20%
99 年	63,686	51,461	80.80%	12,225	19.20%
100 年	27,057	13,900	51.37%	13,157	48.63%
101 年	26,493	13,534	51.09%	12,959	48.91%
102 年	51,138	28,045	54.84%	23,093	45.16%
103 年	44,222	24,518	55.44%	19,704	44.56%
104 年	13,264	5,286	39.85%	7,978	60.15%
105 年	11,063	4,506	40.73%	6,557	59.27%
106 年	10,935	5,660	51.76%	5,275	48.24%
合計	264,609	161,953	61.20%	102,656	38.80%

資料來源：林信助 (2017)³⁷與全國農業金庫，本研究整理。

惟民國 103 年起全國農業金庫辦理建築業貸款受限，建築業貸款聯合授信每案額度僅有 1,000 萬元，另，民國 103 年下半年起臺灣房地產市場景氣開始下滑，辦理建築業貸款之需求隨之大幅降低。

³⁷ 林信助，前揭註 23，頁 15。

第四節 小結



從前開的農業金融、聯合授信、建築業貸款與策略分析等相關課題探討，本文提出以下修正相關政策及規範之建議。

一、信用部能增加業務項目與調整業務功能

數位金融的興起，快速地改變客戶的消費行為，也改變金融業的經營與服務模式，為因應金融數位化時代的崛起，全國農業金庫於民國 102 年 8 月接受全國農漁業及金融資訊中心的委託，肩負起農業金融資訊整合的使命，辦理「農漁會共用帳務系統」的規劃及建置。民國 105 年 07 月 18 日「農漁會共用帳務系統」正式上線，彰化縣線西鄉農會成為第一家成功轉換上線的農會，其願景為未來當全國農漁會均加入「農漁會共用帳務系統」後，即可整合建置全國農漁會的存款帳戶印鑑管理系統，將可達到全國農漁會通儲通提，即所謂一摺通、一卡通的目標，並可強化競爭力及提升效率。

「農漁會共用帳務系統」之建置過程將持續導入新種業務，如通提通存（一摺通）、黃金存摺、投資業務、代收平台自動化、存款準備金提存、財金公司與票據交換所之清算業務、提供反洗錢、反資恐之資訊系統及國際稅務資訊交換業務³⁸等服務與功能，使信用部能調整業務功能並增加服務項目，以前開平台為基礎，積極推展網路金融 3.0 及 FinTech 業務。311 家農、漁會信用部全部完成轉換後，將持續整合農漁會其他部門資訊系統（如農漁民健保管理系統、會員會籍管理系統、人事薪資管理系統、人事考勤管理系統、電子公文交換系統、POS 進銷存貨管理系統及共同運銷管理系統等），成為農、漁會「金流」、「物流」、「資訊流」的資訊共同利用平台。³⁹

³⁸ 依「金融機構執行共同申報及盡職審查作業辦法」規定，本於互惠原則，臺灣和簽訂租稅協定國可進行稅務用途資訊（含金融帳戶資訊）自動交換，及相互提供其他稅務協助，加強國際間追稅。

³⁹ 全國農業金庫業務發展部（2016），〈「農漁會共用帳務系統」7 月 18 日全新上線〉，《農訓雜誌》，



二、聯貸案能突破業務區域限制

農、漁會信用部辦理聯合授信時，倘全國農業金庫未擔任聯貸案之主辦行庫時，經報全國農業金庫審查通過後，可不受業務區域限制，亦即將農、漁會信用部對贊助會員及非會員授信及其限額標準第 5 條第 3 項第 1 款規定：「信用部有下列情形之一者，其擔保品坐落位置不受第一項第一款之限制：一、為全國農業金庫聯貸案之參貸機構。」修正為「信用部有下列情形之一者，其擔保品坐落位置不受第一項第一款之限制：一、為全國農業金庫聯貸案或全國農業金庫審查通過聯貸案之參貸機構。」，如此，可望突破目前非全國農業金庫主辦之聯貸案，僅能以同一業務區域之信用部為招募參加聯貸案之對象。

三、降低聯貸案之各項手續費

農業金融體系辦理的聯貸案授信金額約新臺幣數千萬元至數億元間，此授信金額在一般銀行大都是以自貸案方式辦理，因此，辦理聯貸案所需收取的各項費用在一般銀行是無需收取。

目前全國農業金庫聯貸案會收取的費用有三類，分別是主辦暨管理費、作業費與承諾費⁴⁰，對信用部業務招攬與業務競爭有著極大的負擔，倘全國農業金庫及其

319 期，頁 40-41。

⁴⁰ 全國農業金庫於 105 年 5 月 16 日第 3 屆第 32 次董事會通過的《全國農業金庫協同農漁會信用部辦理聯合授信業務辦法》第 8 條對全國農業金庫聯貸案收取之相關費用臚列如下：

一、主辦暨管理費(含續約、展期)：

(一)於首次動用日起按期(每季、每半年或每年為一期)就授信案動撥餘額為基準(帳戶結清時，依結清時餘額及當期所占日數比例計算)，向借款人收取主辦暨管理費，年費率 0.3% 以上，最高不超過 1%；或於首次動用日依額度及議定之費率一次收取全期主辦暨管理費。

(二) 主辦暨管理費限定由本公司與共同主辦機構(或管理機構)分配，並依本公司與全體參貸農漁會信用部參貸比率分配，惟屬擔保放款者本公司分配比率最高為 20%。

二、作業費：

(一)變更授信條件依授信有效額度 0.5% 計收，每筆最高不逾新臺幣 50,000 元。若聯合授信案屬消費者貸款(購置住宅貸款、房屋修繕貸款)，作業費以每筆新臺幣 2,000 元計收。

(二)農漁會信用部受託擔任共同主辦機構(或管理機構)，本公司與共同主辦機構(或管理機構)就作業費以 1:1 比率分配。

主管機關能體恤下級機構的業務發展，應該將所收聯貸案的各項費用降到最低，俾利信用部授信業務之發展。



三、承諾費：

- (一)除購屋貸款外，自簽約日起算屆滿一年之日，累計動用金額未達可動用授信額度之 6 成者，就可動用授信額度之 6 成扣除實際動用金額之差額按 0.2%計收。
- (二)承諾費依全體參貸機構依參貸比例分配。

四、本條各項費用得視業務需要酌予調整，並依本公司授信案件分層授權辦法權限核定後辦理。



第三章 聯合授信案與最高限額抵押權相關課題

目前各金融機構與地政登記機關所設定之擔保物權以不動產抵押權為最大宗，而其中又以限額抵押權（又稱最高限額抵押權）為最常見。究其因，不外乎限額抵押權可藉以擔保過去、現在及將來之債權，惟在民國 96 年 3 月前，由於此種抵押權應如何設定及操作，當時民法尚乏規定，也因此極容易技術犯規，更嚴重的是在債權確保面，無法發揮其應有之功能。

原本最高限額抵押權，原是一個日本的民間習慣，因為日本統治臺灣，而飄洋渡海隨著資本銀行的引進，先以「舊慣」為偽裝，再以「日本民法上權利」成為日治時期臺灣的交易融資習慣，經過日本五十年之統治後，可說已是臺灣固有法的一部份；然而，隨著政權的轉換，新統治者所帶來的法體制下，由於沒有這樣的明文與習慣，因此最高限額抵押權降為一種民間習慣之存在；數年後，迫於現實之需要，行政機關（內政部以 43.1.1 內字第 52556 號函會知臺灣省政府准予試辦，並名之為「限額不定期抵押權」）才先以「試辦」為名，准許此種特殊抵押權之登記，後再以「試辦良好」為理由（內政部於民國 44 年以 44.9.22 台 44 內地字 7516 號函准臺灣省政府正式辦理），片面承認最高限額抵押之合法性；而處於不告不理的司法審判機關，也在行政機關的要求下，先以「函釋」（最高法院於民國 51 年 1 月 12 日（51）臺文字第 0035 號函）表達了肯定見解，之後更以判決判例正面承認其存在，至此，最高限額抵押權在這塊土地上終於又「回復」到一個民法上的權利；而從民國 60 年代至今，在最高法院的判決判例一步步建立起一套制度，形成了類似英美的判例法；民國 77 年法務部成立物權修正小組，正式將最高限額抵押權納入物權修正草案中，⁴¹並於民國 96 年 3 月完成民法第三篇第六章第二節最高限額

⁴¹ 參閱陳宛妤（2003），〈台灣最高限額抵押權之生成與發展〉，發表於基礎法學復活節一論文發表會；鄭玉波、黃宗樂（2008）《民法物權》，頁 304-305，台北：三民書局；房德境（2010），《新不動產抵押權理論暨實務研析》，頁 2-6，台中：嶺東科技大學財經法律研究所；莊樹全（2016），《我國最高限額抵押權沿革與強制執行關係之研究》，頁 21，國立雲林科技大學科技法律研究所碩士論文。



抵押權的增訂。

最高限額抵押權本質上，雖與普通抵押權同屬抵押權之一種，但「最高限額」之約定，使其具有便利融資之功能，與普通抵押權仍具有特性上之顯著差異，應作不同規定之處理，民法物權編遂於抵押權章另增訂第二節規範之，民法第 881 條之 17 亦設有準用普通抵押權之明文，以減低爭議之產生。惟民法物權編未修正前，關於最高限額抵押權之定義、特性等，實務上係透過最高法院 66 年台上字第 1097 號判例說明，以收規範之效，最高限額抵押權擔保者乃生生不息，具有變動性與代替性之不特定債權，與普通抵押權係擔保確定之特定債權，究有不同之特性。

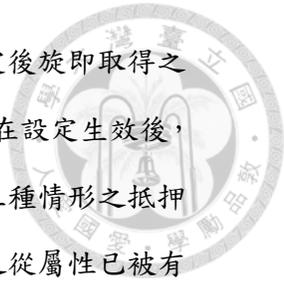
第一節 最高限額抵押權之意義與特性

一、最高限額抵押權之意義

所謂限額抵押權，係對於債權人一定範圍內之不特定債權預定一最高限額，由債務人或第三人提供抵押物予以擔保之抵押權，而要強調的是，限額抵押權係由一般抵押權衍生而來，並未抵觸民法第 757 條有關「物權法定主義」之規定：「物權除依法律或習慣外，不得創設。」因而，欲徹底瞭解限額抵押權，必須再回顧一般抵押權之特性。

按擔保物權之存在，其唯一目的係藉該物權標之物之變價，以供實現金錢債權；債權如不存在，則擔保物權即無從想像其尚有存在之價值，此即所謂擔保物權之「從屬性」。基此，在一般抵押權之情形下，前述之「從屬性」須絕對具備，被擔保債權如有不成立、無效、移轉或受償等情形出現時，則抵押權即基於其從屬性而當然隨之不成立、無效、移轉或消滅。抵押權一旦因被擔保之債權有無效或受償之情形而不存在或消滅，則登記簿上之抵押權設定登記縱然尚未塗銷，亦已屬失效而不具擔保作用之抵押權形骸而已。

換言之，一般抵押權具有從屬性，從屬於其所擔保之債權而存在。至於所擔保



之債權，可能係成立於抵押權設定登記之前，也有可能係抵押權設定後旋即取得之債權，更有可能係供擔保將來所出現之債權。在前兩種情形，抵押權在設定生效後，立即從屬於其所擔保之債權而存在，從屬性之歸屬不成問題。惟第三種情形之抵押權從屬性，暫時無所歸屬，在此種情形下，學理即稱之為「抵押權之從屬性已被有效緩和(或延緩)」。⁴²換言之，抵押權之從屬性並非必須在設定後立即出現，限額抵押權即係利用此種學理所創設，也就是限額抵押權在設定後，其從屬性係隱而未現，惟並非此種抵押權不需從屬性，此點不可不察！

最高法院 66 年台上字第 1097 號判例謂：「所謂最高限額之抵押契約，係指所有人提供抵押物，與債權人訂立在一定金額之限度內，擔保現在已發生及將來可能發生之債權之抵押權設定契約而言。此種抵押權所擔保之債權，除訂約時已發生之債權外，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。此種抵押契約如未定存續期間，其性質與民法第 754 條第 1 項所定就連續發生之債務為保證而未定有期間之保證契約相似，類推適用同條項規定，抵押人固得隨時通知債權人終止抵押契約，對終止契約後發生之債務，不負擔保責任。反之，此種抵押契約定有存續期間者，訂立契約之目的，顯在擔保存續期間內所發生之債權，凡在存續期間所發生之債權，皆為抵押權效力所及，於存續期間屆滿前所發生之債權，債權人在約定限額範圍內，對於抵押物均享有抵押權，除債權人拋棄為其擔保之權利外，自無許抵押人於抵押權存續期間屆滿前，任意終止此種契約。縱令嗣後所擔保之債權並未發生，僅債權人不得就未發生之債權主張實行抵押權而已，非謂抵押人得於存續期間屆滿前終止契約而享有請求塗銷抵押權設定登記之權利。」⁴³，詳

⁴² 參閱徐壯圖(1998)，〈授信擔保與保證〉，頁 77-93，台北：金融財務研究訓練中心；謝在全(2000)，〈最高限額抵押權確定之研究－民法物權編修正草案評釋〉，《法官協會雜誌》，第 2 卷第 2 期，頁 55-94；陳榮傳(2014)，〈民法物權實用要義〉，頁 170-171，台北：五南圖書。

⁴³ 參閱蔡輝龍、洪麗鈞(2004)，〈民法理論與實務〉，頁 433-448，新北：華立圖書。



讀上開判例後思考下列諸問題：

- (一)「現在已發生之債權」係指何債權而言？此種債權是否必然在限額抵押權之擔保範圍內？
- (二)「將來可能發生之債權」是否指設押後債權人所取得之一切債權而言，抑或設押後所取得之債權仍有一定之限制條件？
- (三)存續期間究指何而言？是否係指抵押權本身之存續期間而言，抑或係指被擔保債權之發生期間而言？

在本文以下的內容中，將一一闡述說明。

抵押權，是指債權人對於債務人或第三人不移轉占有而供擔保之不動產，得就不動產賣得價金優先受清償之權利。然在工商業社會，長期繼續反覆之交易行為所在多有，如銀行與客戶間之信用授受、經銷契約等，此種繼續性交易所生之債權，屬不斷發生、增減不已，若就此種變動不停之多數個別債權，設定抵押權，由於普通抵押權之從屬性，必須逐筆為之，即擔保債權一旦消滅，抵押權亦歸於消滅，不得為之後的債權擔保而留用，勢必重新設定；因此以普通抵押權擔保此種交易類型之債權，將增加許多交易成本，已不能滿足講求迅速與安全之商業社會，最高限額抵押權遂應運而生。⁴⁴

最高限額抵押權之意義即在抵押權設定當初即予預定一最高限額，做概括之設定，以擔保將來繼續發生之債權。通常其登記字句為「權利種類：最高限額抵押權」、「擔保債權總金額：新台幣 XX 萬元」等，此種抵押權對於繼續發生的借貸債權，無論新舊，亦不論其於何時發生，或還清再借，依法均享有抵押權擔保之效力。例如對於透支或循環撥貸之貸款，設定最高限額抵押權，則其陸續動用之借款金額，均可享受抵押權之優先受償效力。⁴⁵

⁴⁴ 參閱謝在全（1997），《民法物權論下冊》，頁 8，台北：新學林出版。

⁴⁵ 參閱陳安雄（1995），《授信實務》，頁 56-70，台北：基層金融研究訓練中心；洪欣孝（1995），《催收實務》，頁 256-258，台北：基層金融研究訓練中心；鄭玉波（1999），《民法物權》，頁 286-288，台北：三民書局；謝哲勝（2012），《民法物權》，頁 403-404，台北：三民書局。



最高法院 75 年 5 月 31 日 75 年度第 10 次民事庭會議決議：所謂最高限額抵押權，乃為預定抵押物應擔保債權之最高限額所設定之抵押權，如所預定擔保之債權非僅限於本金，雖登記為「本金最高限額新台幣 XX 萬元」，其約定利息、遲延利息及約定擔保範圍內之違約金，固為抵押權效力之所及，但仍受最高限額之限制，故其利息、違約金連同本金合併計算，如超過該限額者，其超過部分，即無優先受償之權。上述最高法院第 10 次民事庭會議決議，已明確表示無論是否有「本金」最高限額之記載，其利息、遲延利息、違約金等與本金合併之總額，均受該限額之限制，超過部分不在抵押權擔保之範圍。⁴⁶

申言之，最高限額抵押權係「特殊抵押權」，係擔保不特定之債權，係以最高限額限度內為擔保，並以實際發生之債權（額）為擔保範圍。

二、最高限額抵押權之特性

（一）擔保債權之不特定性

此所謂不特定債權係指最高限額抵押權所擔保之債權，自設定時起至確定時止，係屬不特定而言，易言之，擔保債權於此期間內因不斷發生或消滅而具有被動性、替代性，與普通抵押權所擔保者乃確定之債權不同，然最高限額抵押權所擔保者係一定範圍內所發生，生生不息之債權。最高限額抵押權擔保之不特定債權常以將來發生的債權為範圍，但並不排除最高限額抵押權設定時，已存在之特定債權為其擔保債權，實務上常為最高限額抵押權約定以現在已發生或將來可能發生之債權為擔保範圍。申言之，經債權人與債務人相互約定即可為最高限額抵押權擔保之範圍。

（二）最高限額抵押權之特定性

最高限額抵押權所擔保之債權雖不具特定性，然其所支配抵押物交換價值範圍，仍屬特定（限定）。其限定之方法有二：一是質的限定，亦即就擔保不特定債權之範圍予以限定，否則最高限額抵押權自不能有效成立；二是量的限定，以最高

⁴⁶ 參閱蔡明誠（2000），〈最高限額抵押權的意義與效力〉，《台灣本土法學》，第 14 期，頁 97-101。



限額範圍內之擔保債權額，為最高限額抵押權優先受償之範圍，從而最高限額抵押權之設定，必須由最高限額之約定，否則不能有效成立，此為最高限額之另一特性，此係與普通抵押權區分最重要的特性。

(三) 最高限額抵押權無從屬性（或稱從屬性尚未確定）

（普通）抵押權之從屬性係指：1.成立上之從屬性，其抵押權之成立，以擔保債權存在為前提，擔保債權不存在，抵押權即不能成立、2.移轉上之從屬性，其抵押權不能與擔保債權分離而為移轉（處分），其移轉應從屬於擔保債權、3.消滅上之從屬性，即擔保債權消滅時，抵押權亦隨之消滅、4.權利實現上之從屬性。基於抵押權所得優先受償之範圍，以抵押權實現時存在之擔保債權額為限。最高限額抵押權不僅係擔保不特定債權，且於設定時無債權存在更屬常事，可見於設定時無特定債權可資從屬。但最高限額抵押權所擔保之債權特定（確定）後，最高限額抵押權與普通抵押權之性質無異⁴⁷，上述各種從屬性隨之產生。

(四) 普通抵押權與最高限額抵押權最主要之區別如下：

- 1.普通抵押權擔保特定之債權；最高限額抵押權擔保之債權不特定，確定事由發生時，始成為特定。
- 2.普通抵押權設定時即有從屬性，從屬於債權；最高限額抵押權設定時無從屬性（有相當之獨立性），確定事由發生時始具有從屬性。
- 3.普通抵押權無最高限額之限制；最高限額抵押權僅在最高限額範圍內有擔保效力，超過最高限額部分，即屬普通債權。

⁴⁷ 參閱藍秀璋（1997），《土地與房屋》，頁 391-394，台北：書泉出版社。

第二節 最高限額抵押權所擔保之範圍



根據前節之說明，限額抵押權所擔保之債權，必須是抵押人在簽約時已存在或所可能預見之債權，故得列入限額抵押權之擔保範圍可大致分為：1.基於特定之繼續性交易契約所陸續取得之債權、2.於當事人特約之特定種類交易關係所陸續取得之債權、3.基於特定原因所繼續發生之債權、4.債權人對於特定債務人之票據債權涵蓋由該債務人直接受讓及由第三人所間接受讓，本節乃進一步分點說明限額抵押權所擔保債權之範圍。

一、基於一定之繼續性交易契約所發生之債權

以金融機構交易為例，授信戶若長期間需反覆動用資金，因而有必要向金融機構申請融資，若因金融機構基於資金操作上之顧慮，而授信戶未能得到長期融資之承諾，則授信戶將無法擬訂長程之事業計畫據以運作，進而企業之經營將出現障礙。反之，授信戶如能與金融機構締結長期資金供給之契約，方可安心地遂行其事業。為因應此種需要，授信戶與金融機構間有一定繼續性之資金供給契約關係存在，是可以預期的。⁴⁸

就金融機構以外之商業交易而言，製造商與批發商間、批發商與零售商間，如需逐次就商品締結買賣契約，將是繁瑣不堪的，因此，締結長期之商品買賣契約，並就買賣價金定期決算，交易將安定進行而互蒙其益。基於此種考慮，亦將出現特定商品之繼續性供給契約。

金融機構承作授信時所出現之繼續性契約，實務上有透支契約、客票貸款、額度貼現、開發國內外信用狀墊款及出口押匯等；而在商業交易方面，如繼續性之預

⁴⁸ 參閱謝在全(2000)，〈最高限額抵押權擔保債權範圍之研究—兼評釋民法最高限額抵押權增訂草案〉，收錄於《民法七十年之回顧與展望紀念論文集(三)》，頁 19-28，台北：元照出版；吳明軒(2016)，〈最高限額抵押權所擔保債權之範圍〉，收錄於《最高限額抵押權專題研究》，頁 97-98，台北：元照出版。



付款支付契約屬之。以上之契約關係，由於有具體之訂約日，而得稱之為特定之繼續性交易契約。

上開所提之契約所具有特質，在於通常均定有限額（額度）並為定期或不定期之交易契約締結後，除非有特別之事由發生，金融機構通常都會於限額內繼續為融資或保證等授信行為；而在商業交易方面，有關商品之供給與預付款之交付等也將繼續進行。所謂特別之事由，係指相對人之停止支付、聲請破產或其他信用狀況惡化等，得據以終止交易或解除契約等客觀合理之事由。

至於上述諸種基於特定之繼續性交易契約所陸續衍生之債權，均得納入限額抵押權所擔保之範圍。

二、基於特定種類之交易關係所發生之債權

債權人與債務人間一定種類之交易所發生之債權，若欲納入限額抵押權所擔保之債權範圍，應就債權人與債務人所遂行之交易種類先行指定，並藉以確定被擔保債權之範圍。此處所指稱之交易，意指基於債權人與債務人合意而足以發生一定債權、債務關係之一切法律行為。此類交易大多為社會經濟之概念，在複雜多樣之實際交易中，實際是由構成債權發生原因之法律行為所導致之個別法律或交易型態，抽取共通之要素，並以為基準而予以類型化之概念，因此，指定交易之種類，並據以決定限額抵押權所擔保之債權範圍，客觀上必須足以與其他一般債權區別。至於具體交易之種類，其指定方法如下：

（一）以契約之種類指定

此係指以交易行為之法律層次而決定之契約種類，例如：買賣、消費借貸、寄託，承攬等是，如再將之與交易之標的物合併觀察，則有電氣製品買賣契約或金錢消費借貸契約等。

（二）以交易之內容指定

此係指以交易行為之事實面所為之觀察，例如：製品供應交易或商品供應交易等是，再將之具體化，則為電氣製品供給契約或石油製品供給契約，而將交易之標



的予以限定，即可得此種分類。

(三) 以交易之型態或類別指定

若金融機構與客戶間所發生之債權欲納入被擔保範圍，可藉「金融機構交易」予以指定。由於銀行法已就金融機構業務予以規定，「金融機構交易」係指與該等業務相關之交易，且因而已能凸顯被擔保債權之範圍。

三、以民法規定觀之

民法第 861 條規定，抵押權所擔保者為原債權、利息、遲延利息及實行抵押權之費用，但契約另訂定者，不在此限。另違約金亦為抵押權所擔保（見 84 年台上字第 1967 判例，85 年台上字第 2065 判例），何謂契約另訂定者？詳見以下之說明：⁴⁹

(一) 可否約定擔保下列之債務

1.保證債務、2.承擔他人之債務、3.抵押權人受讓對債務人之債權、4.信用（無擔保）放款與 5.因侵權行為所生之債務，以上五種債務在一般情況下（無事先約定）非最高限額抵押權效力所及者（見最高法院 79 年度台上字第 2351 號判決）。目前實務上，金融機構設定之最高限額抵押權，其約定書所記載之擔保範圍皆有包含借款、票據、保證、損害賠償等一切債務之約定，此一約定是否合法？值得商榷！依修正之民法第 247 條之 1 規定「依照當事人一方預定用於同類契約之條款的訂定之契約，……，按其情形顯失公平者，該部分約定無效……」及消費者保護法第 12 條第 1 項「定型化契約中之條款違反誠信原則，對消費者顯失公平者，無效。」，所以，上述之債務非債權人與債務人之特定繼續交易契約所生，固然非最高限額抵押權效力所及者，當然不宜就最高限額抵押權約定擔保上述之債務。

⁴⁹ 參閱蘇孫波（1992），《債權實現與債務解決》，頁 304-306，台北：書泉出版社；財政部金融局（1995），《銀行定型化契約之研究－授信及催收有關契約》，頁 328-334，台北：金融人員研究訓練中心；張漏龍（1991），〈最高限額抵押權擔保範圍商榷〉，收錄於《金融業務與法律問題彙編》，頁 97-99，台北：農訓協會；吳光陸（2000），〈最高限額抵押權可否約定擔保一切債務〉，《法令月刊》，第 51 卷第 5 期，頁 10-13。

(二) 可列入限額抵押權擔保範圍之債權

究竟何種債權可列入最高限額抵押權擔保之範圍呢？民法第 881 條之 1 之立法意旨係基於交易安全，訂定最高限額抵押權所擔保債權之債權，以有一定法律關係所生之債權或基於票據所生之權利為限。故 1. 基於繼續性之授信契約（即額度授信契約）所陸續取得之債權、2. 基於當事人所特約之各類債權、3. 抵押權設定前已有效存在之債權，此種債權如欲有效列入擔保範圍，必須由抵押權人與抵押人將債權之從屬性，明白約定於擔保條款內。因此，凡債務人對抵押權人所負之一切債務屬最高限額抵押權所擔保者，實有違最高限額抵押權之本旨，應不生效。若非因一定的法律關係所生成之債務，應非屬最高限額抵押權擔保之範圍，才能真正保障弱勢債務人。



第三節 最高限額抵押權確定之事由與時點



最高限額抵押權之確定乃其擔保之不特定債權，歸於具體特定債權而言。蓋最高限額抵押權於確定前，所擔保之債權處於不特定狀態，具有變動性，倘最高限額抵押權所擔保之債權一直未歸於確定，則該擔保物之交換價值，即長期受限於最高限額範圍內，如有剩餘價值亦無法活用，使該擔保物之使用範圍無法達到極大化，亦致其他利害關係人之地位陷於不安定。基此，確定最高限額抵押權以清償已發生之擔保債權，使該抵押權歸於消滅，對於保障利害關係人之地位，具有其法律上之必要性。

一、銀行實務界的看法

有關臺灣銀行(以下簡稱臺銀)民國 103 年 12 月 31 日銀授審字第 10300081511 號來函建請銀行公會研商聯合授信(以下稱聯貸)案為借新還舊者，其擔保品最高限額抵押權之設定方式相關事宜，以供銀行參酌遵循，俾確保全體聯貸案債權，依據臺銀函略以：

(一) 銀行業辦理聯貸案設定最高限額抵押權，多以擔保「特定日期聯貸合約所生之債權」方式為之，例如：「緣債務人與抵押權人○○商業銀行股份有限公司及各授信銀行於民國○年○月○日簽訂授信總額度新台幣○億元之聯貸合約在案」。債務人為擔保聯貸合約下所生之合約義務與債務，特提供上列擔保物設定最高額抵押權新台幣○億元整抵押權予抵押債權人。如該特定期日聯貸合約所同意之貸款(授信)動用期限屆至，聯貸銀行團不再依該聯貸合約撥款(授予信用)給債務人，此時原債權已不再發生，依民法第 881 條之 12 第 1 項第 2 款規定，擔保債權因其他事由致原債權不繼續發生，該最高限額抵押權當已確定。嗣後，借新還舊之新聯貸案如採變更抵押權內容之方式，恐遭解為就確定之最高限額抵押權變更擔保範圍，導致抵押權擔保效力不及於新籌組聯貸案之債權或取得之票據上之權利的風險。



(二)據上，茲就聯貸案擔保品最高限額抵押權之債權設定範圍相關事宜，提供建議如下：

- 1.聯貸案擔保品之擔保債權範圍約定，建議宜約定擔保「聯貸合約所生之債權」而不以擔保「特定期日之聯貸合約所生之債權」為限，俾保彈性。
- 2.聯貸案擔保品抵押權設定僅約定擔保「特定期日聯貸合約所生之債權」者，建議主辦行以借新還舊方式辦理聯貸案時，參酌臺銀建議之約定內容「聯貸合約所生之債權」，重新設定抵押權，以確保債權，並利於日後新聯貸案之辦理。

二、經各銀行回復意見，茲歸納各銀行回復意見如下：

(一)有關銀行對於聯貸案約定擔保品設定最高限額抵押權之債權範圍之實務作法一節：

- 1.臺銀等 22 單位採約定擔保「特定期日聯貸合約所生之債權」之作法。
- 2.臺企銀等 6 單位採約定擔保「聯貸合約所生之債權」(即除原聯貸授信總額度外，另包含「其後債務人與抵押權人及相關授信銀行所共同簽訂之聯貸合約」)之作法。
- 3.兆豐銀等 3 單位上開兩種作法均有採行。

(二)有關銀行聯貸案擔保品僅約定擔保「特定期日聯貸合約所生之債權」者，於日後辦理借新還舊時，是否重新設定抵押權一節：

- 1.臺銀等 8 單位採重新設定抵押權之方式。
- 2.玉山銀等 4 單位未重新設定抵押權，係以變更擔保債權範圍方式辦理。
- 3.兆豐銀等 9 單位上開兩種作法均有採行。

(三)銀行聯貸案擔保品僅約定擔保「特定期日聯貸合約所生之債權」者，於日後辦理借新還舊時，倘未重新設定抵押權而以變更抵押權內容方式辦理，是否有抵押權擔保效力不及於繼續發生之債權或取得之票據上之權利，即不生變更效力之風險一節：臺銀等 29 單位認為有風險、兆豐銀等 2 單位認為應無不妥、新光銀等 3 單位建議洽詢民法主管機關或律師意見。

(四) 對於臺銀建議於聯貸案擔保品抵押權設定契約書約定擔保債權範圍除原聯貸授信總額度外，另包含「其後債務人與抵押權人及相關授信銀行所共同簽訂之聯貸合約」，以避免聯貸案擔保品於借新還舊時，須重新設定抵押權，造成銀行與借款人間之困擾一節：臺銀等 29 單位認為可行，上海銀等 4 單位認為不可行，一銀等 5 單位持保留意見。

三、銀行公會金融法規紀律委員會（以下簡稱法規會）之意見如下：

(一) 有關臺銀建議於「土地建築改良物抵押權設定契約書其他約定事項」約定「最高限額抵押權所擔保之債權種類及範圍為：擔保債務人對抵押權人現在（包括過去所負現在尚未清償）及將來在本抵押權設定契約書所定最高限額內所負之聯貸合約（由抵押權人以連帶債權人身份主張債權）債務」將較僅約定「特定期日聯貸合約所生之債權」對銀行有保障一節：

1. 針對新舊聯貸案登記之抵押權人為同一管理銀行，且聯貸銀行團成員亦相同的情況，在原債權確定前，確如臺銀所述，得以變更抵押範圍方式辦理借新還舊，而得免重新辦理抵押權設定。
2. 惟若新舊聯貸案登記之抵押權人為不同之管理銀行，或聯貸銀行團成員有變動，則原最高限額抵押權亦不因上開約定而及於新聯貸案之債權，從而新聯貸案須重新設定擔保為宜。

(二) 至於有關貴委員會所詢，倘由銀行公會訂定上述統一作法（即依臺銀來函建議請同業主辦聯貸案得參考該行建議方式，重新設定，以利日後辦理借新還舊時，得免重新辦理抵押權設定），是否涉及公平交易法聯合行為一節：經洽詢外部律師意見，考量臺銀建議方案屬約束聯貸合約內容之行為，倘由銀行公會訂定上述統一作法，極可能構成公平交易法聯合行為，倘非經向公平交易委員會申請許可後為之，則恐有違法之虞。

四、本案經銀行公會於民國 104 年 12 月 29 日邀集臺銀等 10 家銀行及法規會召開專案會議研商後，研擬意見如次：



(一) 法律見解

1. 甲說：以變更抵押範圍方式辦理借新還舊，似有不生變更效力之風險：【參考臺銀之意見】

(1) 按民法第 881 條之 3 第 1 項、第 881 條之 4 第 1 項及第 881 條之 12 第 1 項第 2 款規定及立法說明，擔保品最高限額抵押權所擔保之債權範圍因當事人雙方約定原債權之確定期日屆至、擔保債權範圍之變更、債務人之變更或當事人合意確定最高限額抵押權擔保之原債權等事由，致原債權不繼續發生時，抵押權人與抵押人不得再約定變更債權範圍，如有變更之約定而經登記者，該登記對於登記在前之其他物權人即有無效之原因。

(2) 準此，如聯貸案抵押權設定係以擔保「特定期日聯貸合約所生之債權」方式為之，且該特定期日聯貸合約所同意之貸款（授信）動用期限屆至，聯貸銀行團不再依該聯貸合約撥款（授予信用）給債務人，此時原債權已不再發生，如採變更抵押權內容之方式，恐遭解為就確定之最高限額抵押權變更擔保範圍，導致抵押權擔保效力不及於新籌組聯貸案之債權或取得之票據上之權利之風險。

2. 乙說：貸款動用期限屆至是否代表最高限額抵押權所擔保之債權即告確定，司法實務尚缺乏明確見解：【參考土銀、一銀、中信銀、合庫銀、兆豐銀、大眾銀意見】

(1) 實務上，部分銀行因聯貸舊案動用期限到期，以變更抵押權債權範圍辦理借新還舊時，會先將抵押權之擔保範圍變更為聯貸舊案和聯貸新案之債權，嗣後再行撥款清償聯貸舊案，似無擔保效力不及於繼續發生之債權或取得之票據權利之風險。又縱使聯貸舊案之動用期限屆至，擔保債權範圍所含之其他費用、票據債務等債務仍繼續發生，且聯貸銀行團亦可另以增補契約方式延長授信期限，繼續撥款給債務人，故雙方之債權債務仍有繼續發生或變動之可能性，非因動用期限屆至，最高限額抵押權擔保債權即視為當然確定。

(2) 依現行司法實務，對於動用期限屆至，是否代表最高限額抵押權所擔保之債

權即告確定，司法實務尚缺乏明確見解。又依民法第 881 條之 3 規定：「原債權確定前，抵押權人與抵押人得約定變更第 881 條之 1 第 2 項所定債權之範圍……」，故以變更抵押權債權範圍之方式辦理借新還舊，似無不妥。

(二) 抵押權設定書約定「擔保範圍除原聯貸授信總額度外，另包含其後債務人與抵押權人及相關授信銀行所共同簽訂之聯貸合約」，僅適用於新舊聯貸案之銀行團成員相同者：【參考一銀、合庫銀、渣打銀、星展（臺灣）銀、安泰銀、三井住友銀意見】

1. 抵押權設定書約定擔保債權範圍包含「其後債務人與抵押權人及相關授信銀行所共同簽訂之聯貸合約」者，在新舊聯貸案之授信銀行團成員相同之情況下，依上述約定免重新辦理抵押權設定，似屬可行，惟倘舊聯貸案之管理銀行（即原抵押權人）未參加新聯貸案，則新聯貸案非屬上述「其後債務人與抵押權人及相關授信銀行所共同簽訂之聯貸合約」之範圍，原最高限抵押權所擔保之債權範圍應不包含新聯貸案，在適用上似有侷限。

2. 再者，即使新舊聯貸案登記之抵押權人為同一管理銀行，但實務上可能發生其代表之聯貸銀行團成員不一致之情況，抵押權人實質上已有變動，新聯貸案恐因上述約定而為抵押權效力所不及，致損及舊聯貸案之債權。

(三) 銀行公會就聯貸合約內容訂定統一規範，恐涉違反公平交易法（以下簡稱公平法）聯合行為之規定：

1. 按公平法第 14 條第 1 項規定：「本法所稱聯合行為，指具競爭關係之同一產銷階段事業，以契約、協議或其他方式之合意，共同決定商品或服務之價格、數量、技術、產品、設備、交易對象、交易地區或其他相互約束事業活動之行為，而足以影響生產、商品交易或服務供需之市場功能者。」同條第 4 項規定：「第 2 條第 2 項之同業公會或其他團體藉章程或會員大會、理、監事會議決議或其他方法所為約束事業活動之行為，亦為本法之聯合行為。」又公平法第 40 條第 1 項規定：「主管機關對於違反第 9 條、第 15 條、第 19 條及第 20 條規定之事業，得限期



令停止、改正其行為或採取必要更正措施，並得處新臺幣十萬元以上五千萬元以下罰鍰；……」。

2. 考量，來函建議係屬約束會員銀行簽訂聯貸合約內容之行為，倘由銀行公會訂定統一之自律規範，恐有構成公平法聯合行為之嫌。

(四) 據上，銀行公會擬具意見如下：

1. 有關臺銀認為聯貸案設定最高限額抵押權以擔保「特定期日聯貸合約所生之債權」方式為之者，如該特定期日聯貸合約所同意之貸款動用期限屆至，聯貸銀行團不再依該聯貸合約撥款給債務人，此時原債權已不再發生，依民法第 881 條之 12 第 1 項第 2 款規定，擔保債權因其他事由致原債權不繼續發生，該最高限額抵押權當已確定，嗣後，借新還舊之新聯貸案如採變更抵押權內容之方式，恐遭解為就確定之最高限額抵押權變更擔保範圍，導致抵押權擔保效力不及於新籌組聯貸案之債權或取得之票據上之權利之風險，爰建議聯貸案擔保品之擔保債權範圍約定，宜約定擔保「聯貸合約所生之債權」而不以擔保「特定期日之聯貸合約所生之債權」為限，似對銀行較有保障。

2. 然依，所述案情，雖聯貸舊案之動用期限已屆至，但授信合約期限尚未屆至，擔保債權範圍所含之利息、其他費用、票據債務等債務仍會繼續發生，且聯貸銀行團亦可另以增補契約方式延長授信期限，繼續撥款給債務人，故雙方之債權債務仍有繼續發生或變動之可能性，似非因動用期限屆至，最高限額抵押權擔保債權即視為當然確定。依民法第 881 條之 3 規定：「原債權確定前，抵押權人與抵押人得約定變更第 881 條之 1 第 2 項所定債權之範圍……」規定，聯貸銀行團於授信合約期限屆至前，得以變更抵押權債權範圍之方式辦理借新還舊，似亦屬另一合理之法律見解。惟未來倘發生爭訟，基於法院目前對此尚缺乏明確見解，恐仍存在法律風險。

3. 又，即使採取，所建議聯貸案擔保品之擔保債權範圍約定擔保「聯貸合約所生之債權」之作法，而非約定「特定期日聯貸合約所生之債權」，在新舊聯貸案登記之

抵押權人為同一管理銀行，且聯貸銀行團成員亦相同的情況下，於原債權確定前，以變更抵押範圍方式辦理借新還舊，而免重新辦理抵押權設定，應屬可行。惟倘新舊聯貸案登記之抵押權人為不同之管理銀行，或聯貸銀行團成員有所變動時，則原最高限額抵押權恐不因上開約定而及於新聯貸案之債權，從而新聯貸案恐仍須重新設定抵押權為宜。

4. 鑒於會員銀行對於聯貸案擔保品之「最高限額抵押權設定契約書及其他約定事項」僅約定擔保「特定期日聯合授信合約所生之債權」，嗣動用期限屆期後，以借新還舊辦理之新聯貸案抵押權設定方式，見解不一，又聯貸案涉及多方權利義務，較為複雜，且個案情況不一，恐難一概而論。

(五) 本案銀行公會之結論與建議

由銀行公會訂定自律規範統一約束會員銀行簽訂聯貸合約之內容，有違反公平交易法聯合行為之虞，爰銀行公會擬不予訂定相關統一規範，本案建議仍由各銀行視個案具體情況及借貸雙方合意等多方考量，並洽法律專業人員斟酌評估相關法律風險訂定聯合授信合約。

二、過去對最高限額抵押權從屬性確定之探討

抵押權之從屬性並非必須在設定後立即出現，限額抵押權即係利用此種學理所創設，也就是限額抵押權在設定後，其從屬性係隱而未現，惟並非此種抵押權不需從屬性，此情況是最重要之特性！限額抵押權既然是一般抵押權之變形，亦即由一般抵押權所衍生者，故遲早會出現從屬性，實務上，其情事通常有下列五種⁵⁰：

(一) 主動行使抵押權

⁵⁰ 綜合整理自張漏龍（1996），〈最高限額抵押權所擔保之債權確定時點〉，收錄於《金融業務與法律問題彙編（二）》，頁 83-89，台北：農訓協會；林誠二（2000），〈營業合併時最高限額抵押權之讓與〉，《台灣本土法學》，第 9 期，頁 107-113；彭忠義（2001），〈論最高限額抵押權與擔保債權之從屬性〉，《現代地政》，第 246 期，頁 36-39；蔡明誠（2000），〈最高限額抵押權所擔保債權之確定〉，《月旦法學雜誌》，第 65 期，頁 10-11；劉俊良（1996），〈最高限額抵押權之確定〉，《月旦法學雜誌》，第 11 期，頁 83-89；合庫逾放中心（2003），〈最高限額抵押權之移轉與實務登記〉，《今日合庫》，第 341 期，頁 90-98。



主動行使抵押權，亦即抵押權人主導拍賣抵押物之強制執执行程序。更廣義的說：債權人向法院聲請裁定拍賣抵押物，此聲請裁定事件係屬非訟事件，法院准許與否之裁定，乃實行抵押權之第一步驟，因此，最高限額抵押權獲得確定。

（二）被動行使抵押權

被動行使抵押權，亦即第三人查封抵押物並進入終局執执行程序時，抵押權人聲明參與分配。惟，此種被動行使抵押權與抵押權人自行聲請執行之情況有異，當第三人聲請強制執行後再聲請撤回執行時，在此同時，若債權債務雙方達成和解，此曾經確定的最高限額抵押權與根本未實行抵押權無殊，故在原定抵押權存續期間屆滿前，再發生之債權，為最高限額抵押權效力所及者。

（三）存續期間屆滿

因存續期間屆滿而最高限額抵押權獲得確定。所謂存續期間，係指被擔保之債權可有效發生之期間而言，例如：額度授信契約或供銷合約之存續期間等。最高限額抵押權之存續期間不同於其他物權之存續期間⁵¹，存續期間屆滿，權利應當歸於消滅，然最高限額抵押權之存續期間係指在此期間內發生之債權，均由該最高限額抵押權所擔保，因此，該期間之性質應屬「融資期間」，當更周延並符合實際情況⁵²。

（四）抵押權人知悉抵押物被查封之事實

抵押權人知悉抵押物被查封之事實，最高法院 78 年度第 17 次民事庭會議之決議：「最高限額抵押權標的物，經第三人之聲請強制執行而查封者，自最高限額抵押權人知悉該事實後，最高限額抵押權所擔保之債權即告確定」。但在實務上，關於保全程序之假扣押查封、假處分查封，或是行政機關（例如：法務部行政執行

⁵¹ 司法院 63.3.4.台函民字第 1915 號函釋略以：「查抵押權係以擔保債務之清償為目的，不能離債權而單獨存在，在主債權未消滅之前，抵押權繼續存在，故其本身並無所謂權利存續期間。……」，說明抵押權本應無存續期間可言。

⁵² 參閱許仁舉（1999），〈最高限額抵押權設定契約書應填寫「權利存續期限」之探討〉，《土地事務月刊》，第 335 期，頁 4-7。

署、稅捐稽徵單位等)之禁止處分限制登記,均屬於具有查封的效力。

而知悉抵押物被查封的方式(中華民國銀行商業同業公會 79.2.26 全會法字第 0322 號函):1.執行法院函知限額抵押權人限期參與分配、2.執行債權人之通知、3.抵押人之通知、4.債務人之通知、5.利害關係人之通知(如後順位抵押權人或普通債權人)與 6.自行查悉。

(五) 當事人之合意

當事人之合意⁵³,所生的情況最多。例如:債務到期。抵押物之買受人代位清償,而抵押權人同意塗銷設定登記。債權人引用加速條款。任何一宗債務不依約清償本金時。依破產法聲請和解、聲請宣告破產、聲請公司重整、經票據交換所通知拒絕往來、停止營業、清理債務時。依約定原負有提供擔保之義務而不提供時。因死亡而其繼承人聲明為限定繼承或拋棄繼承時。因刑事而受沒收主要財產之宣告時。任何一宗債務不依約付息時。擔保物被查封或擔保物滅失、價值減少或不敷擔保債權時。立約人對銀行所負債務,其實際資金用途與該銀行核定用途不符時。受強制執行或假扣押、假處分或其他保全處分,致債權人有不能受償之虞者。

在實務上,現在最流行銀行之間的代償,代償銀行以電話向被代償銀行詢問交易日期之代償金額,若被代償銀行回應代償銀行某日之代償金額多寡,此亦屬於一種當事人之合意。

三、民法第 881 條之 12 對最高限額抵押權從屬性確定之規定

從民法第 881 條之 12 之規定內容與立法理由⁵⁴觀之,該條文明白揭示之七款

⁵³ 一般於雙方契約書中約定,以授信契約而言,契約包括(但不限)借據、授信約定書等文件。

⁵⁴ 劉靜芬、林振煌(2007),《民法物權篇九十六年修訂資料彙編》,頁 64-66,台北:五南圖書(五南法學研究中心編輯),民法第 881 條之 12 之立法理由如下:

一、最高限額抵押權,於抵押權設定時,僅約定於一定金額之限度內擔保已發生及將來可能發生之債權而已,至於實際擔保之範圍如何,非得所擔保之原債權確定後不能判斷。惟原債權何時確定?除第六章第二節最高限額抵押權第八百八十一條之四、第八百八十一條之五、第八百八十一條之七第一項至第三項、第八百八十一條之十及第八百八十一條之十一但書等法律另有規定者外,尚有諸多確定事由,允宜明文規定,俾杜爭議。爰參酌日本民法第三百九十八條之三、同條之二十、最高



確定事由，其確定事由依民法條文規定而使最高限額抵押權擔保債權之確定，當一定事由之發生，最高限額抵押權即從屬於特定債權而確定。

民法第 881 條之 12 之內容：

法院七十六年二月十日民事庭會議決議、八十三年台上字第一〇五五號判例、七十五年度台上字第二〇九一號判決、司法院七十年十月十四日（70）秘台廳（一）字第〇一七〇七號函意旨，增訂七款原債權確定之事由。茲詳述之：

- (一)最高限額抵押權之當事人雙方約定原債權之確定期日者，於此時點屆至時，最高限額抵押權所擔保之原債權即基於當事人之意思而歸於確定。
- (二)最高限額抵押權本係擔保一定範圍內不斷發生之不特定債權，如因擔保債權之範圍變更或債務人之變更、當事人合意確定最高限額抵押權擔保之原債權等其他事由存在，足致原債權不繼續發生時，最高限額抵押權擔保債權之流動性即歸於停止，自當歸於確定。至所謂「原債權不繼續發生」，係指該等事由，已使原債權確定的不再繼續發生者而言，如僅一時的不繼續發生，自不適用。
- (三)最高限額抵押權所擔保者，乃由一定法律關係所不斷發生之債權，如該法律關係因終止或因其他事由而消滅，則此項債權不再繼續發生，原債權因而確定。
- (四)債權人拒絕繼續發生債權時，例如債權人已表示不再繼續貸放借款或不繼續供應承銷貨物。為保障債務人之利益，允許債務人請求確定原債權。
- (五)抵押權人既聲請裁定拍賣抵押物，或依第八百七十三條之一之規定為抵押物所有權移轉之請求時，或第八百七十八條規定訂立契約，足見其已有終止與債務人間往來交易之意思，故宜將之列為原債權確定之事由。
- (六)抵押物因他債權人聲請強制執行而經法院查封，其所負擔保債權之數額，與抵押物拍賣後，究有多少價金可供清償執行債權有關，自有確定原債權之必要。惟確定之時點，實務上（最高法院七十八年度第十七次民事庭會議決議參照）以最高限額抵押權人知悉該事實（例如未經法院通知而由他債權人自行通知最高限額抵押權人是），或經執行法院通知最高限額抵押權人時即告確定。但抵押物之查封經撤銷時，例如強制執行法第十七條後段、第五十條之一第二項、第七十條第五項、第七十一條、第八十條之一第一項、第二項，其情形即與根本未實行抵押權無異，不具原債權確定之事由。
- (七)債務人或抵押人不能清償債務，經法院裁定宣告破產者，應即清理其債務，原債權自有確定之必要。但其裁定經廢棄確定時，即與未宣告破產同，不具原債權確定之事由。

二、為期法律關係早日確定，以兼顧抵押權當事人雙方之權益，前項第四款債務人請求確定原債權之期日，宜準用第八百八十一條之五第二項之規定，爰設第二項規定。

三、第三人如於第一項第六款但書或第七款但書事由發生前，受讓最高限額抵押權所擔保之債權或以該債權為標的物設定權利者，因該抵押權已確定，回復其從屬性，是該抵押權自應隨同擔保，惟於該二款但書事由發生後，最高限額抵押權之確定效果消滅，為保護受讓債權或就該債權取得權利之第三人權益，爰參照日本民法第三百九十八條之二十第二項規定，設第三項規定。



「最高限額抵押權所擔保之原債權，除本節另有規定外，因下列事由之一而確定：

- 一、約定之原債權確定期日屆至者。
 - 二、擔保債權之範圍變更或因其他事由，致原債權不繼續發生者。
 - 三、擔保債權所由發生之法律關係經終止或因其他事由而消滅者。
 - 四、債權人拒絕繼續發生債權，債務人請求確定者。
 - 五、最高限額抵押權人聲請裁定拍賣抵押物，或依第 873 條之 1 之規定為抵押物所有權移轉之請求時，或依第 878 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。但抵押物之查封經撤銷時，不在此限。
 - 七、債務人或抵押人經裁定宣告破產者。但其裁定經廢棄確定時，不在此限。
- 第 881 條之 5 第 2 項之規定，於前項第 4 款之情形，準用之。
- 第 1 項第 6 款但書及第 7 款但書之規定，於原債權確定後，已有第三人受讓擔保債權，或以該債權為標的物設定權利者，不適用之。」

從過去對最高限額抵押權從屬性確定之探討，對照民法第 881 條之 4、第 881 條之 5、第 881 條之 7 第 1 項至第 3 項、第 881 條之 10 及第 881 條之 11 但書與第 881 條之 12 等使最高限額抵押權確定之規定，其關係是有脈絡可資遵循，從學說、裁判實務、銀行授信實務、商業交易習慣推導出各種能使最高限額抵押權發生確定的事由，最終列為明文規定。

然為使得擔保物權更具實用性，並配合金融資產證券化及債權管理之實務需求，物權編修正時，除將最高限額抵押權所擔保之債權，限於由一定法律關係所生者，以對該擔保債權之質與量加以限制，並特仿日本民法第 398 條之 12 第 1 項規定，明定最高限額抵押權人於原債權確定前，經抵押人之同意，得單獨讓與最高限額抵押權，使得最高限額抵押權具有獨立之經濟價值⁵⁵，非但可與其所擔保之債權

⁵⁵ 劉靜芬、林振煌（2007），前揭註 54，頁 61-62，參閱民法第 881 條之 8 之立法理由第二點之說明：「最高限額抵押權具有一定獨立之經濟價值，且為因應金融資產證券化及債權管理之實務需求，並仿日本民法第三百九十八條之十二第一項規定，明定抵押權人於原債權確定前，經抵押人之同意，

分離而為讓與，更可與擔保債權所由生之法律關係分離而為讓與(民法第 881 條之 8 與第 881 條之 3)。經由此一修正，最高限額抵押權無須存在基本契約或基礎法律關係，因為基本契約，僅是繼續交易中個別債之關係之「總約」，其存在亦係為使「債權人對債務人一定範圍內之不特定債權」中之「一定範圍內」予以界定，如此可以否認概括最高限額抵押權之存在，因為此時之債權具有流動性，有待事後予以確定，如欲以基本契約加以限制最高限額抵押權之成立，似有違承認最高限額抵押權之本意。⁵⁶

得單獨讓與最高限額抵押權，其方式有三：一為全部讓與他人，二為分割其一部讓與他人，三為得使他人成為該抵押權之共有人，爰於第一項明定前二種方式，第二項明定第三種方式。例如：抵押人甲提供其所有之不動產設定最高限額抵押權一千萬元於抵押權人乙，嗣乙經甲同意將最高限額抵押權全部，或分割其一部即將最高限額抵押權四百萬元單獨讓與第三人丙，乙、丙成為同一次序之抵押權人；抵押權人乙亦得使他人丙加入成為該抵押權之共有人，乙丙共享最高限額抵押權之擔保，此時乙丙共有抵押權呈現之型態有二，其一，丙係單純加入成為共有人；其二丙係以受讓應有部分之方式成為共有人。嗣後各該當事人實行抵押權時，前者依第八百八十一條之九第一項本文處理；後者則按第八百八十一條之九第一項但書處理。另丙為免受讓之最高限額抵押權無擔保債權存在而歸於確定，丙可與甲依第八百八十一條之三之規定，為擔保債權範圍或債務人之變更，俾其最高限額抵押權得繼續存在。」

⁵⁶ 參閱鄭冠宇（2013），《民法物權》，頁 548，台北：新學林出版。

第四節 最高限額抵押權確定之性質與效果



最高限額抵押權一經確定，其性質及法律上之效果，即產生改變。以性質而言，最高限額抵押權所擔保之債權，因發生確定之事由，其不特定性從屬於特定債權之性質即為消滅，歸於具體特定於某一債權，就此性質已與普通抵押權相同。惟最高限額抵押權確定後，依民法第 881 條之 2 第 2 項及第 881 條之 13 但書規定，其最高限額範圍限制仍然繼續存在，即確定後由原債權所生之利息、遲延利息與違約金雖仍繼續為抵押權所擔保⁵⁷，但以與原債權合計不得逾最高限額範圍者為限⁵⁸。由此可見，擔保債權優先受償金額仍受最高限額之限制，「最高限額」之特性仍然存在。於此，最高限額抵押權確定後，其性質與普通抵押權又未盡完全相同⁵⁹，是以通說最高限額抵押權確定後，仍屬最高限額抵押權之一種，而以「確定最高限額抵押權」稱之，自不得謂已逕變更為普通抵押權⁶⁰。

確定後之法律效果，擔保債權部分，依民法第 881 條之 14 規定，除民法第 881 條之 2 第 2 項規定之利息、遲延利息及違約金，於最高限額範圍內仍得繼續發生，且為抵押權效力所及。但其他繼續發生之債權或取得票據上之權利，因擔保債權範圍之確定，非抵押權效力之所及；法律關係，則因確定最高限額抵押權之從屬性確定，關於普通抵押權之從屬性規定，均應適用之。且未確定最高限額抵押權不得準用普通抵押權之除外規定，如民法第 870 條之 1 規定之抵押權次序讓與，為避免法律關係之複雜化，亦回復適用之。⁶¹最高限額抵押權之關係人，亦得請求結算擔

⁵⁷ 此為最高限額抵押權確定從屬性於特定債權，而非確定於特定債權決算後之債權額，亦即實務所稱「債權確定」與「債權額確定」之區別。

⁵⁸ 參閱林洲富（2009），《民法物權》，頁 154，台北：五南圖書；黃志瑋（2013），《地上權、不動產役權、抵押權之物權法律解析暨登記實務》，頁 290，台北：五南圖書；參照民法第 881 條之 13。

⁵⁹ 參閱廖毅（2017），《擔保物權法—修正問題研析》，頁 271，台北：保成文化。

⁶⁰ 實務上，此時地政登記機關（地政事務所）與抵押權權利人不會將「最高限額抵押權」變更登記為「普通抵押權」；參閱劉春堂（2010），《判解民法物權》，頁 505，台北：三民書局。

⁶¹ 參閱蔡明誠（2000），〈最高限額抵押權所擔保債權之確定〉，《月旦法學雜誌》，第 65 期，第 11

保債權額。原債權確定後，如債務人設定抵押權之第三人，如擔保物提供者、保證人或其他對抵押權存在有法律上利害關係之人，如後次序抵押權人，依民法第 881 條之 16 規定，於實際債權額超過最高限額時，均僅須清償最高限額之債務金額後，即得請求塗銷最高限額抵押權⁶²。



頁；謝在全，前揭註 42，第 76、81 頁。

⁶² 債務人亦即無法要求債權人核發債務全部清償證明。

第五節 聯合授信案及其最高限額抵押權



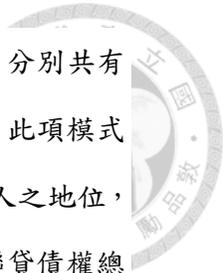
銀行聯貸案及其提供擔保之最高限額抵押權，係由聯貸銀行團之各銀行按銀行聯合貸款合約約定比例貸款於借款人，囿於借款人融資之需求，必須維持銀行聯貸之撥款穩定性，以避免各參貸銀行為自己之利益各自行事，致聯貸銀行團無從運作而解體；他方面，參貸銀行既是貸款之出資者，就必須為自己債權之行使及受償，作完善周全之考量；又聯貸案金額龐大，倘設定擔保物權為擔保，因設定擔保物權必須符合擔保物權之從屬性，此際，如何在兼顧聯貸銀行團之整體利益與參貸銀行之個別利益間，尋求一定之平衡，即涉及銀行聯貸之債權構造應如何安排之問題，目前銀行聯貸之債權構造主要有四種型態，茲分述如下。⁶³

第一種為連帶債權，亦即各參貸銀行按聯合授信合約約定之比例，貸放給借款人借款，成為參貸銀行對借款人之一個連帶債權，此項模式為臺灣金融界普遍採用。聯貸案之各連帶債權人依法得向債務人為全部給付之請求⁶⁴，是以，為擔保該債權之清償，設定抵押權於管理銀行，不但可滿足抵押權從屬性之需求（債權終須特定），且依參貸銀行間之約定，該連帶債權及抵押權係由管理銀行管理及行使，足以維持銀行聯貸運作之安定性，實為連帶債權模式之長處。聯貸銀行團間約定：「任何管理銀行以外之授信銀行不得單獨向借款人請求清償連帶債權，或就本合約有關事項單獨採取行動，亦不得採取與多數授信銀行決議不一致之行動，但行使抵銷權、混同及留置者，不在此限。」⁶⁵，此種模式參貸銀行通常無從為自己利益之考量，隨時行使連帶債權中自己之參貸債權，致無從因應金融營運業務上之靈活性，是其短處。

⁶³ 參閱謝在全（2017），〈銀行聯貸與最高限額抵押權〉，《台灣法學雜誌》，第 328 期，頁 2-4。

⁶⁴ 參照民法第 283 條：數人依法律或法律行為，有同一債權，而各得向債務人為全部給付之請求者，為連帶債權。

⁶⁵ 參照台灣高等法院 95 年度重上字第 464 號民事判決。



第二種為聯貸債權之準共有，亦即由參貸銀行依其參貸債權之比例，分別共有聯貸債權，從而，為擔保該債權設定之抵押權，亦係由參貸銀行共有之，此項模式維持聯貸債權之單一性，且實質上各參貸銀行仍保有其債權人及抵押權人之地位，然以參貸銀行之內部約定，規範債權及抵押權各共有人之行使，以維持聯貸債權總體之穩定性，因應銀行聯貸融資之基本需求。

第三種為債權各自保有，參貸銀行依約定比例放款後，各自保有其放款之參貸債權，於設定抵押權為擔保時，亦為各自設定，但均為同一次序，此項模式之抵押權設定不但可符合抵押權之從屬性需求，而且各參貸銀行仍保有各自之債權。是以，參貸債權之貸款條件於約定放款比例範圍內，即有各自與借款人分別洽訂之餘



聯貸案之債權數額通常均甚為龐大，為確保債權之清償，設定擔保物權為擔保，自屬金融機構期待之授信條件，尤其是建築業貸款之借款人更有機會提供不動產擔保品設定抵押權。由於聯貸案之融資需求，或借款人所能提供之擔保品各有不同，其擔保物權之設定方式自非一致，然借款人提供之擔保品為不動產者，在臺灣最常見者，仍為最高限額抵押權。

聯貸案乃因應借款人龐大融資而生，對於銀行及借款人均有相當益處，為金融市場所愛用。為兼顧維持銀行聯貸穩定性、滿足各參貸銀行利益之保障及擔保物權從屬性之需求，銀行聯貸之債權構造有不同之安排，臺灣主要以連帶債權模式辦理，然擔保信託模式是國際新型之擔保型態，卻為擔保物權之從屬性又創設一項例外，形塑擔保物權從屬性原則鬆動之現象，此是否為擔保物權之發展動向，誠值密切觀察。

為擔保債權之清償，設定最高限額抵押權是今日金融市場之習慣做法，於辦理銀行聯貸時，無論是聯貸銀行團或參與聯貸案之各參貸銀行對於借款人均各有不同之最高限額抵押權存在，事所常見。民法為保障抵押人之權益，就最高限額抵押權之擔保範圍，設有一定之限制，是於上述情形，就其擔保債權範圍應由當事人於抵押權設定時詳加約定（民法第 881 條之 1 第 1、2 項參照），並辦理登記（土地登記規則第 115 條之 1 參照），其適用所及之關連事項，於設定最高限額抵押權時，均應本於最高限額抵押權個案設定需求之不同而斟酌之。可惜，實務所見，最高限額抵押權之擔保債權範圍常係按地政（登記）機關所頒之參考範例辦理登記，未將該特定債務逐筆約定並辦理登記，僅以「擔保借款人過去、現在與未來之債務」一詞帶過，致將所有之債務通通概括包括在內（真的有效概括包括在內嗎？），有違民法否定概括最高限額抵押權之意旨，均非所宜，宜再檢討改進之。⁶⁹

⁶⁹ 謝在全，前揭註 63，頁 15。

第六節 小結



依據民法第 860 條規定，所謂「普通抵押權」(或稱一般抵押權、狹義的抵押權)，即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。由債務人或第三人就已發生之確定債權，提供不動產予以擔保之抵押權，此種抵押權於成立時，即擔保特定之債權，故具有「從屬性」，從屬於該債權，嗣後所擔保之債權移轉或消滅時抵押權應隨同移轉或消滅。而所謂「最高限額抵押權」，即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。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。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(民法第 881 條之 1)。

最高限額抵押權活絡了經濟社會的交易秩序，由於其特性可以借了還、還了再借、借借還還循環不已⁷⁰，因此其擔保債權的範圍較普通抵押權難以界定，本文整理了過去對最高限額抵押權的討論文獻，說明了最高限額抵押權所擔保之債權須有一定法律關係所生的債權或其與票據所生之權利為限。同時論及其確定的時點，此處所談的「確定」係屬最高限額抵押權所擔保的債權確定，而非所擔保的債權額確定⁷¹，亦即最高限額抵押權一經確定，其性質與普通抵押權無殊⁷²，惟最高限額

⁷⁰ 參閱謝金聰(1995)，〈最高限額抵押權〉，《土地事務月刊》，第 291 期，頁 2-3。

⁷¹ 最高法院 62 年台上字第 776 號判例：「最高限額抵押與一般抵押不同，最高限額抵押係就將來可能發生之債權所設定之抵押權，其債權額在結算前並不確定，實際發生之債權額不及最高額時，應以其實際發生之債權額為準」。

⁷² 內政部 93.1.20.內授中辦地字第 0930000252 號函規定：「最高限額抵押權一經確定，其抵押權性質轉變為普通抵押權，再次申辦抵押權移轉登記與他人，得依普通抵押權讓與方式為之。」由此函



抵押權對擔保之債權有最高額的優先受償限制，超過限額之債權則屬普通債權，此與普通抵押權相異之處。最後，由本文可知最高限額抵押權是一種「特殊抵押權」，為繼續性不特定的交易所生之債權提供擔保，屬商業社會下的產物，當最高限額抵押權的從屬性確定時，其所發揮的作用與普通抵押權大致相同。

銀行業授信案件所設定之不動產抵押權，絕大多數屬於「最高限額抵押權」，而最高限額抵押權在臺灣實務上運用已有半世紀之久，然而在民國 96 年 3 月 28 日民法物權編修正公布之前，法律卻始終無明文規定，但無論司法之實務與民法之理論，均認同最高限額抵押權之效力，民國 96 年民法物權編之修正，將不動產抵押權分為「普通抵押權」與「最高限額抵押權」兩種，分別規定其效力，自此，「最高限額抵押權」終有明文，是項修正，不啻為臺灣擔保物權制度立下新的里程碑，爾後探討有關最高限額抵押權之問題，自應以新修正之規定為依歸，另以學說及司法見解為輔助。

銀行客戶辦理貸款設定不動產抵押權時，銀行通常會提供「普通抵押權」及「最高限額抵押權」兩種內容，由客戶選擇⁷³，如客戶之資金需求較頻繁，經常借款或

令之解釋可知，最高限額抵押權一經確定，其抵押權性質與普通抵押權無異。

⁷³ 銀行公會建議銀行應於契約或其他書面文件中，提供擔保物提供人自行選擇設定「普通抵押權」或「最高限額抵押權」，該抵押權所擔保之債務範圍，亦應一併列選項由客戶自行勾選，擔保借款抵押權設定種類約款建議文字如下：

擔保物提供人向抵押權人○○○○銀行（包括總行及所屬各分支機構）提供本擔保物設定抵押權，擔保物提供人並確認所設定抵押權之種類及擔保範圍依照下列第()款之約定辦理：

(一)普通抵押權

擔保物提供人_____（擔保物提供人簽章）為債務人對抵押權人於民國 年 月 日所簽訂借據發生之債務，包括本金、利息、遲延利息、違約金、對債務人取得執行名義之費用、強制執行之費用、參與分配之費用、其他經雙方所約定之各項費用（包括但不限於抵押權人墊付擔保物之保險費用）與因債務不履行而發生之損害賠償。

(二)最高限額抵押權

擔保物提供人_____（擔保物提供人簽章）為債務人對抵押權人現在（包括過去所負現在尚未清償）及將來在本抵押權設定契約書約定最高限額內所負之債務，包括借款信用卡、○○○、○○○、○○○、○○○……及其衍生之債務，含本金、利息、遲延利息、違約金、對債務人取得執行名義之費用、強制執行之費用、參與分配之費用、其他經雙方所約



還款者，自以設定最高限額抵押權為宜；若借款關係單純，如中長期之購屋貸款，客戶當可選擇設定普通抵押權。若房貸客戶堅持設定普通抵押權，除非有特殊原因（例如：特別約定抵押權可擔保其他理財性之貸款），否則銀行不得拒絕。

銀行授信案件不動產抵押物若設定普通抵押權，因抵押權所擔保之債權須先成立，以便將已確定之債權金額、債權清償期、利息、遲延利息、違約金等約定填入「土地、建築改良物抵押權設定契約書」內，由地政（登記）機關將這些內容一一登記，惟銀行之授信核貸程序，通常需抵押權設定完成後始得撥款，以免產生作業風險，殊無可能在抵押權設定前即撥款，若未撥款，該消費借貸契約是否已成立？頗有疑義。況且，銀行之借款利息之約定多樣化，約定條款甚為冗長，也可能造成登記程序之不便，將來若與客戶約定變更利率條件，尚需辦理抵押權內容變更登記，造成困擾，故目前銀行業設定之抵押權仍以「最高限額抵押權」為常態。

關於最高限額抵押權擔保債權之確定，包括確定債權之原因、確定債權之特殊狀況、最高限額抵押權之讓與等，而以擔保債權之確定與否為要件之規範，共計有十三個條文，幾乎占最高限額抵押權條文總數（共十七條）的四分之三，可謂具有相當詳盡之規範。⁷⁴

定之各項費用（包括但不限於抵押權人墊付擔保物之保險費用）與因債務不履行而發生之損害賠償。（註：上述空白處由各銀行依其需要，自行與客戶議定擔保債務種類後載明之，但各銀行應遵守民法新修正第 881 條之 1 關於最高限額抵押權規定，擔保之債權應以一定法律關係所生之債權或基於票據所生之權利為限，故不得再使用「其他與授信有關之債務」等不夠具體明確之文字）

此致

○○○○銀行

擔保物提供人：（簽章）

身分證統一編號：

中華民國 年 月 日

⁷⁴ 參閱朱柏松（2010），《民事法問題與研究：物權法論》，頁 330，台北：元照。



第四章 聯合授信之相關法律課題



第一節 自己代理與雙方代理之禁止

建築業貸款會有以房地為擔保品之狀況，該擔保品之建物（房屋）所有權歸公司所有；基地（土地）所有權則歸自然人⁷⁵所有，倘房屋與基地之所有權分屬A公司與A公司負責人甲所有，金融機構於渠等申請貸款時，擬具之授信條件會要求A公司與A公司負責人甲互為借款人及其連帶保證人，此時即發生「自己代理」的狀況。

一、自己代理與雙方之代理意義

民法第106條規定：「代理人非經本人之許諾，不得為本人與自己之法律行為，亦不得既為第三人之代理人，而為本人與第三人之法律行為，但其法律行為，係專履行債務者，不在此限。」，本條即是對「自己代理」與「雙方代理」的規範內容。

自己代理，指代理人為自己與本人為代理行為，如甲授權乙出售A地，乙以甲的名義出售該地予自己，訂立買賣契約；雙方代理，指代理人既代理本人，又代理第三人，而從事法律行為。如在上例，乙又代理丙購買A地，乙代理雙方當事人訂立買賣契約。

二、適用範圍

民法關於允許自己代理及雙方代理之規定，雖僅限於得本人之許諾及專履行債務之情形，但其立法目的，乃在避免利益衝突，因此若在符合立法目的範圍內而不存在利益衝突時，應對本條禁止適用之規定為目的性限縮，而可允許於其他不發生利益衝突之情形存在。例如：父母親贈與無行為能力之子女不動產，其自己既作為贈與人，同時亦代理無行為能力人作為受贈人，性質上雖屬自己代理，但其間並

⁷⁵ 此自然人可能是合建地主（公司隱名股東）、公司主要股東、公司負責人或公司經理人等。



無利益衝突可言，該贈與契約應屬有效。至於在不具當事人同一性，卻存在利益衝突時，則可認為係規避民法第 106 條規定之脫法行為，仍在禁止之列，例如：代理人代理本人與自己為法律行為時，係以複代理之方式，授權第三人代理本人而與自己為法律行為，或授權他人代理自己而與之為代理本人之行為，或就他人對自己所為之無權代理行為，予以承認。此外，本條之規定在法定代理亦有其適用，故一人同時為二法人之代表人者，原則上不得為雙方代理之行為。

三、效力

無論自己代理或雙方代理，實際上均由代理人一人從事所有法律行為，易於發生利益衝突，故法律在原則上禁止之。但設有二項例外：首先經本人許諾，再者專為履行債務之行為，自己代理或雙方代理雖為法律所禁止，但其目的在於避免利益衝突，保護本人之利益，與公益無關，非屬強行規定，且得因本人之事前許諾而成立自己代理或雙方代理，當得因本人事後承認，使其發生效力。是以，在未經本人許諾作成的自己代理與雙方代理，性質上為無權代理，並非無效，得因本人之承認而發生效力（民法第 170 條第 1 項）⁷⁶。

四、實務處理方式

司法院第 11 期公證實務研究會研究專輯第 26 則曾探討自己代表或雙方代表（亦即自己代理與雙方代理）之課題，其探討之問題為：「公司法修法，明文承認一人公司後，如有限公司負責人自己代表或雙方代表之情況，應如何辦理公證？」，經研討後之研究意見為：自己代表或雙方代表禁止之立法目的在於避免利

⁷⁶ 最高法院 86 年台上字第 3834 號、85 年台上字第 106 號、79 年台上字第 1292 號判決、98 年台上字第 1650 號裁定、102 年台上字第 931 號刑事判決，又 98 年台上字第 2050 號判決：「按公司法第二百二十三條規定，董事為自己或他人與公司為買賣、借貸或其他法律行為時，由監察人為公司之代表，旨在禁止雙方代表，以保護公司（本人）之利益，非為維護公益而設，自非強行規定，故董事與公司為借貸等法律行為違反該規定，並非當然無效，倘公司（本人）事前許諾或事後承認，對於公司（本人）亦發生效力，此關民法第一百零六條及第一百七十條第一項之規定自明。」



益衝突，然一人公司並無其他股東存在，無上述問題。因此，對前述條文應作目的性限縮解釋，一人有限公司之負責人不予準用。故應允許自己代表或雙方代表。另，公司法對於董事與公司間為法律行為時設有限制（公司法第 223 條），意在保護公司股東與債權人，並且避免利益衝突之情形。新公司法設一人公司之規定，自然人一人亦可成立有限公司，因此已無保護股東之問題，惟公司負責人仍須善盡忠實執行業務之義務，因此在一人公司負責人與公司為法律行為時，仍須注意是否有明顯侵害債權人利益之情形，或為明顯之脫法行為，並且符合相關法律規定（例如：公司法第 15 條對借貸之限制），始可為之。

法務部民國 95 年 11 月 13 日法律決字第 0950039042 號函，解釋有關民法第 106 條自己代理及雙方代理之禁止規定適用疑義，其意旨如下：「...規範禁止雙方代理或自己代理之意旨在於避免利益衝突，防範代理人厚己薄人，失其公正立場，以保護本人之利益，惟本文及但書設有經本人許諾及法律行為係專履行債務者二項例外，因此際無利害衝突之處。至於純獲法律上利益之情形，雖非上開例外情形，惟既無利害衝突，自無加以禁止之必要，換言之，應對民法第 106 條之適用範圍做目的性限縮解釋。」⁷⁷

內政部民國 77 年 12 月 16 日台內地字第 661174 號函，該函內容為：農（漁）會理事長向其所屬之農（漁）會辦理抵押貸款，應依農（漁）會信用部業務管理辦法及有關規定辦理。至於申請抵押權設定登記，為免有自己代理之情形，其申請書權利人可由常務監事代理之，不必提會員代表大會決議。⁷⁸

綜合上述行政機關與司法機關之見解，金融機構辦理貸款時，倘發生「自己代理」或「雙方代理」之情況，應請公司另覓公司代表人，例如：監察人（監事），或以書面文件於事前許諾而使自己代理或雙方代理具合法性，方為確保債權之合

⁷⁷ 參照王澤鑑（1993），《民法實例研習》，第 368-369 頁，台北：三民書局；最高法院 59 年台上字第 4401 號判決；台灣高雄地方法院 52 年 12 月司法座談會法律問題研究結果。

⁷⁸ 地政法令彙編（81 年 8 月版），第 1409 頁；地政法令彙編（86 年 3 月版），第 1517 頁。

適方式。



第二節 公司對外保證



公司法第 16 條為公司擔任保證人之限制，其目的在穩定公司財務，且公司法第 16 條有不得為任何保證係屬強制規定。按公司違反轉投資限制、貸放款限制之規定，其效力如何尚有見仁見智，實務認定上多傾向有效見解，以保護交易安全為首重，惟公司法第 16 條具絕對效力，公司不得為任何保證人，如為非其他法律或公司章程另有規定，公司擅為保證人時，公司不負保證之責，由公司負責人自負其責。

法條所稱「保證」，舉凡民法上之保證、納稅之保證人、票據上之保證等均屬之；即使提供公司財產為他人設定擔保物權之物保，或承受他人保證契約而為保證人之情形均包括在內，其目的在於避免公司本身受無謂牽累，致財務發生問題，影響正常業務營運。

例外情形有二：1.法律有特別規定者，例如：銀行法第 3 條第 13 款（關於銀行辦理國內外保證業務）與同法第 101 條第 1 項第 4 款（關於信託投資公司辦理國內外保證業務）等相關規範、2.公司章程明文得保證者，解釋上須與公司所營事業相關之保證方屬例外允許之例。本條因係強制規定，公司負責人違反時，其雖以公司名義為保證，仍由負責人自行負擔保證責任，並賠償公司因此所受之損害。⁷⁹

一、公司保證之意義

公司法第 16 條規定：「公司除依其他法律或公司章程規定得為保證者外，不得為任何保證人。公司負責人違反前項規定時，應自負保證責任，如公司受有損害時，亦應負賠償責任。」，由公司法上述條文可見公司原則上是不可擔任保證人，其主要的目的，在於確保公司不致因擔任保證人而影響其財務與業務。

二、公司依其他法律規定得為保證

⁷⁹ 參閱劉俊良（2009），《公司法》，第 19 頁，台北：書泉出版社。



銀行法第 3 條第 13 款與公司法第 101 條第 1 項第 4 款規定，辦理國內外保證業務亦係銀行與信託投資公司得經營之業務之一，至於其他的法律則尚無得經營保證業務的規定。

三、公司依章程規定得為保證

(一) 章程的記載

公司法第 16 條第 1 項規定，公司除依其他法律或公司章程規定以保證為業務者外，不應為任何保證人。倘「保證」為公司之業務，而公司章程之必要記載事項，列有所營業務項目，則公司如欲經營保證業務，自須於章程所營事業項下列明，倘僅於章程附則內規定，即與公司法第 16 條所稱以保證為業務之規定不合，倘章程內既經訂明得為保證，該公司對其保證行為自應負責。⁸⁰故公司是否為他人提供保證，端視該公司之章程有無規定得為保證。如得為保證，則其保證責任應由法人負責，而非由其代表人承擔。⁸¹

(二) 承受他人之保證契約亦同

公司除依其他法律或公司章程規定，以保證為業務者外，不得為任何保證人，為公司法第 16 條第 1 項所明定。另依最高法院 69 年台上字第 1676 號民事判例所示：本件被上訴人公司係以某報之出版發行等為業務，而非以保證為業務，自有上開禁止規定之適用。且所謂不得為任何保證人，非特僅指公司本身與他人訂立保證契約為保證人，倘承受他人之保證契約，而為保證人之情形，亦包括在內。

四、何謂有關業務對外保證

公司除依其他法律或公司章程規定得為保證外不得為任何保證人，公司法第 16 條第 1 項訂有明文。該公司營業項目列有「有關業務上對外保證」乙項，該公司自得為保證人，但以與業務有關者為限。某案例該紡織公司擔當某企業公司借款

⁸⁰ 巫鑫、黃樹傑（2011），《公司法那些事—公司法逐條解析暨法令彙編》第壹冊，台北：勤業眾信財稅顧問股份有限公司，摘錄經濟部 56.12.21 商字 38215 號函。

⁸¹ 巫鑫、黃樹傑，前揭註 80，摘錄經濟部 77.8.12 商字 23969 號函。



之保證人是否有效？可視其保證之事項是否符合該紡織公司營業項目之規定為斷。公司章程之營業項目列有「有關業務上對外保證」，則以與其經營之業務有關為限，自可為其經銷商之保證人。⁸²

五、公司提供財產為他人設定擔保物權

(一) 公司提供財產為他人設定擔保物權，與為他人保證人之情形並無不同。最高法院 74 台上字第 703 號民事判例可參：「公司法（舊法）第 16 條第 1 項規定公司除依其他法律或公司章程規定以保證為業務者外，不得為任何保證人，旨在穩定公司財務，用杜公司負責人以公司名義為人作保流弊之發生，倘公司提供財產為他人設定擔保物權，就公司財務之影響而言，與為他人保證人之情形無殊，仍應在上開規定禁止之列。」

(二) 以間接方法提供財產為他人設定擔保物權，似亦為公司法所不許，按公司法第 16 條第 1 項規定，公司除依其他法律或公司章程規定，以保證為業務者外，不得為任何保證人，旨在穩定公司財產，防杜公司負責人以公司名義為人作保而生流弊，倘公司提供財產為他人設定擔保物權，就公司財務之影響而言，與為他人保證人之情形無殊，仍應在上開規定禁止之列⁸³。某案例甲公司將其所有土地賣與乙公司，乙公司以該筆土地設定抵押，向第三人借款後，再由甲公司以原買賣價款向乙公司買回該筆土地，惟該筆土地抵押權未塗銷云云。此種情形如能證明甲公司係以迂迴手段，企圖發生與前述所禁止相同之效果，則乙公司未清償第三人之債務，該筆土地即有被拍賣之虞，影響甲公司財產之穩定及股東之權益，無異以間接方法提供財產為他人設定擔保物權，似亦為公司法所不許。⁸⁴

六、公司承擔他人債務與保證

⁸² 巫鑫、黃樹傑，前揭註 80，摘錄經濟部商業司 60.7.20 發字 535 號函。

⁸³ 參照最高法院 74 年台上字第 703 號民事判例。

⁸⁴ 巫鑫、黃樹傑，前揭註 80，摘錄經濟部 79.11.26 商字 220191 號函。



公司法第 16 條第 1 項限制公司不得為任何保證人，但並無禁止公司承擔他人債務之規定。按債務承擔與保證，本質上完全不同。承擔人所以承擔債務，通常乃因與債務人間有某種原因關係存在，例如：公司為清償子公司對於債務人所負之債務，未必對於公司之財務及業務有不利之影響。⁸⁵

七、公司不得以業經全體股東同意為對外保證

公司法第 16 條第 1 項規定：「公司除依其他法律或公司章程規定得為保證者外，不得為任何保證人。」準此，公司除（一）依其他法律規定得為保證。（二）章程規定得為保證兩種情形外，不得為任何保證人，自不得以業經全體股東同意為對外保證。⁸⁶

公司法第 16 條規定：「公司除依其他法律或公司章程規定得為保證外，不得為任何保證人。公司負責人違反前項規定時，應自負保證責任。如公司受有損害，亦應負賠償責任。」，所謂不得為任何保證人者，非特僅指公司本身與他人訂立保證契約為保證人，倘承受他人之保證契約，而為保證人之情形，亦包括在內。限制公司為任何保證人的目的，在於穩固公司的財務，保護股東和公司債權人的權益，避免公司財務因為保證而被查封拍賣抵押，遭受損失。⁸⁷一般而言，為他人作保所負擔之風險相當大，一旦被保證人無資力償還或惡意失信，則保證人需替被保證人清償債務，往往使保證人蒙受財產上的巨大損失，為保護公司股東及公司債權人之權益，避免公司資產因保證而遭受查封拍賣，公司法遂有禁止規定。此處所謂依其他法律，例如：依銀行法第 3 條第 13 款規定：銀行可為保證；另，所謂依章程規定以保證為業務者，例如：一般公司章程載明「本公司得對外保證」或「因業務需要，本公司得對往來企業為背書保證」等。

違反上述規定之效果，大法官會議釋字第 59 號解釋稱：「依公司法（舊法）第

⁸⁵ 參照最高法院 73 年度台上字第 4672 號民事判決。

⁸⁶ 巫鑫、黃樹傑，前揭註 80，摘錄經濟部 81.10.3.商字 229491 號函。

⁸⁷ 參閱廖大穎（2012），《公司法原論》，第 50 頁，台北：三民書局；賴源河（2014），《實用公司法》，第 70 頁，台北：五南圖書。



16 條規定，公司除依其他法律或公司章程規定以保證為業務外，不得為任何保證人，公司負責人如違反該條規定以公司之名義為人保證，既不能認為公司之行為，對於公司自不發生效力。」，換言之，公司違反法律或章程規定而為對外保證者，其法律效果與一般瑕疵法律行為之效果迥異，一般瑕疵法律行為之效果為無效、得撤銷及效力未定，但違法對外保證卻非完全無效，亦非完全有效，而係：

（一）對公司無效

無論該法律行為是要式行為或非要式行為，是書面方式或對話方式，甚至該法律行為是經公司董事會同意後，由代表人親自蓋用公司章及本人印鑑，外觀上是盡善盡美的，如果公司章程未允許，依然對公司無效，而且是不待公司主張、自始的無效。換言之，倘被保證人不履行其債務時，債權人不得對公司主張保證債務之履行。

（二）對負責人有效

該保證行為係發生在公司與第三人（債權人）之間，而負責人並非該保證行為之當事人，依法保證責任與負責人無關，但由於是負責人參與或主導違法對外保證，故公司法特別將保證責任轉嫁予負責人，由負責人承擔對債權人之直接責任。此處，如該公司負責人有多人者，準用公司法第 23 條第 2 項之規定，應由其全體負連帶責任。若公司因此受有損失，公司負責人就其逾越權限之行為，亦應對公司負損害賠償責任。

簡言之，公司負責人就其保證行為，對於相對人，不論善意或惡意，均應負保證責任。此外，公司負責人對於善意相對人所加之損害，善意相對人仍可依民法上無權代理人（民法第 110 條）主張行為人負擔賠償責任。至於惡意相對人，其不得主張公司負責人須負無權代理人或侵權行為人之責任。換言之，以公司之名義所為之保證行為，對公司當然無效，而由公司負責人對他當事人自負保證責任⁸⁸。

⁸⁸ 參閱柯芳枝（2009），《公司法要義》，第 12-13 頁，台北：三民書局；梁宇賢（2007），《公司法實例解說》，第 41 頁，台北：瑞興圖書；曾淑瑜（2011），《公司法實例研習》，第 46 頁，台北：三



至於章程之記載，直接影響公司對外保證之效力，債權人必須特別注意，首先是確定該章程為該公司現行使用之章程，最好的方式是向公司登記機關經濟部或各地方主管機關申請查閱或抄錄，不應直接向公司索取，以免章程記載已有變更而誤將舊章程當做新章程，關於其記載方式，也以單純為佳，如僅載明「本公司得對外保證」，不宜過於複雜如「本公司因業務需要得對關係企業或往來企業提供保證」。

近期「公司法全盤修正修法委員會」建議刪除本條保證之規定⁸⁹，法律實務界對於是否限制公司為保證人之見解並不一致。有認為本條規定允許公司以章程規定任意排除適用，非絕對禁止，導致交易相對人需負擔查證公司有無依法或依章程得為保證之不便，故建議刪除禁止公司保證之規定；亦有認為本條規定可避免公司經營者濫為保證行為，損害公司股東與債權人權益，故建議維持現行規定，並增訂「依章程規定得為保證之公司，於考慮全體股東權益，應強化業主自行決定承受保證風險之能力」之相關規定。學界則有認為最高法院判決見解排除本條在公司背書之適用，與本條穩定公司財務之立法意旨相違，顯不合理；惟業界考量公司營運之靈活性，多於章程明訂公司得為背書保證。

民書局，公司負責人違反此公司保證之限制時，如構成背信，可依刑法背信罪之規定處罰。

⁸⁹ 參考「公司法全盤修正修法委員會」網站：<http://www.scocar.org.tw>（最後瀏覽日：6/1/2018）。

第三節 最高限額保證



辦理企業法人授信，金融機構會要求借款人提供連帶保證人增加債權之安全確保，該連帶保證人通常會是擔保品提供者、公司負責人、公司主要股東、公司最終受益自然人或公司經理人，連帶保證人所連帶保證之債務以簽署連帶保證書⁹⁰所示之債務人與金額為據，此即為最高限額保證。而最高限額保證是否限於一定之法律關係而成立？

一、最高限額保證之意義

⁹⁰ 連帶保證書例稿如下：

立連帶保證書人○○○、○○○等（以下簡稱保證人並包括繼承人及法定代理人）今向○○○農會（以下簡稱貴會）連帶保證凡 貴會持有○○○（以下簡稱債務人）於現在（包括改組前）及將來所簽章之付款、承兌、背書或保證之票據、借據、契約及其他一切債務憑證以新台幣○○○元為限額，保證人願與債務人負連帶償還責任。如債務人對於上項經其簽章之票據、借據、契約及其他一切債務憑證不履行其責任，或應償付款項到期不償還清楚者，無論該項借款或債務有無提出抵押品，或所提之抵押品處分所得價款不足償還借款及債務，或票據證書缺乏要件，或請求手續等有不完備之處者，均由全體保證人連帶負責償還。一經 貴會通知，保證人願即將保證金額連同延滯期間應付利息（依 貴會所規定利率計算），及各種違約金、損害賠償、各項費用、代付款項等一併代為償還清楚，決不藉口推諉。保證人並願預先拋棄先訴抗辯權，並在本項債務未清償以前，決不自行退保。又如債務人所簽章之上項票據、借據、契約及其他一切債務憑證，經 貴會與債務人、保證人個別商議，付款人有遲延付款或請求延期時， 貴會得酌情允諾，保證人決不因此主張延期免責之抗辯。又關於本保證書，保證人同意以 貴會信用部營業所在地為履行地，如有紛爭而涉訟時，保證人同意以台灣○○地方法院為第一審管轄法院。本保證書自簽立當日起生效。

茲摘錄「民法第七五四條：就連續發生之債務為保證而未定有期間者，保證人得隨時通知債權人中止保證契約。前項情形保證人對於通知到達債權人後所發生主債務人之債務，不負保證責任。」供參。

此 致

○○○農會

連帶保證人：

（全部保證人簽章）

簽立地點：

簽立日期：民國 年 月 日 時 分



所謂最高限額保證，係指保證人與債權人約定，就債權人與主債務人間所生一定債之關係範圍內之不特定債務，預定最高限額，由保證人保證代負履行責任之契約，此最高限額保證契約民法並未規定，但基於契約自由原則，且未違背法律規定或公序良俗，故應承認其效力。⁹¹

二、最高限額保證之性質

最高限額保證與一般保證並無太大差異，包括從屬性、補充性等均無不同，惟最高限額保證所從屬者，並非一特定之主債務，而係債權人與主債務人間所生「一定債之關係」，所稱「一定債之關係」按最高法院 79 年度台上字第 505 號判決：「被保證之主債務，固應於保證成立之前發生，但無須為現實的發生，以已有發生之基礎，而將來可發生者為已足，是將來可發生之債務，亦可作為保證之主債務。又將來之債務之數額亦不以現實具體決定為必要，指定其最高限額即可，學說上稱之為最高限額保證。此與保證債務之從屬性原則尚屬無違，為實務所承認。」，其所保證之對象係該一定債之關係範圍內之不特定債務，與最高限額抵押權相仿。

三、最高限額保證之效力

(一) 定有期間

最高限額保證契約如定有期間，在該期間所生約定範圍之債務，不逾最高限額者，均為保證契約之效力所及。按最高法院 77 年台上字第 943 號判例：「保證人與債權人約定就債權人與主債務人間所生一定債之關係範圍內之不特定債務，預定最高限額，由保證人保證之契約，學說上稱為最高限額保證。此種保證契約如定有期間，在該期間內所生約定範圍內之債務，不逾最高限額者，均為保證契約效力

⁹¹ 最高法院 77 年台上字第 943 號民事判例：保證人與債權人約定就債權人與主債務人間所生一定債之關係範圍內之不特定債務，預定最高限額，由保證人保證之契約，學說上稱為最高限額保證。此種保證契約如定有期間，在該期間內所生約定範圍內之債務，不逾最高限額者，均為保證契約效力所及；如未定期間，保證契約在未經保證人依民法第七百五十四條規定終止或有其他消滅原因以前，所生約定範圍內之債務，亦同。故在該保證契約有效期間內，已發生約定範圍內之債務，縱因清償或其他事由而減少或消滅，該保證契約依然有效，嗣後所生約定範圍內之債務，於不逾最高限額者，債權人仍得請求保證人履行保證責任。



所及；如未定期間保證契約在未經保證人依民法第 754 條規定終止或有其他消滅原因以前，所生約定範圍內之債務，亦同。故在該保證契約有效期間內，已發生約定範圍內之債務，縱因清償或其他事由而減少或消滅，該保證契約依然有效，俟後所生約定範圍內之債務，於不逾最高限額者，債權人仍得請求保證人履行保證責任。」

（二）未定期間

最高限額保證如未定期間，保證契約在未經保證人依民法第 754 條終止或有其他消滅原因之前⁹²，所生約定範圍內之債務，縱因清償或其他事由而減少或消滅，該保證契約仍有效力⁹³，至於前開所稱之定有期限或未定期限，並非指最高限額保證契約「本身」是否定有期間，而係指就一定關係之特定債務是否加上期限之限制而言，故不問所有期限或未定期限之最高限額保證契約，保證人所負之保證責任本身並無期限之問題，只問債務是否在所定期限內發生，與約定保證人僅於一定期間內為保證之定期保證不同，故最高限額保證並無民法第 752 條規定之適用餘地。

四、最高限額保證所擔保債權額之確定

所謂最高限額保證所擔保債權額確定，指最高限額保證契約所擔保之一定範圍內不特定債權，因某一事由之發生而歸於具體特定。此時最高限額保證擔保之債

⁹² 最高法院 76 年度台上字第 755 號判決：「查就連續發生之債務為保證而未定有期間者，保證人固得隨時終止保證契約，惟依民法第七百五十四條規定，其保證契約之通知應向債權人為之（本院二十九年上字第四三〇號判例參照）。是保證契約之終止，應於保證人之通知到達債權人時生效。原審謂兩造間之連續發生最高限額未定期保證契約，其成立距主債務人借貸生效間相隔十年，與現代經濟情形不合，主債務人三次借款之連帶保證人一再重複、更動及提高借款額，可認系爭舊保證書，已為新保證書取代，雙方默示合意以新保證書替代而終止爭保證關係。核與上開規定相違背。」，同院 84 年度台上字第 2974 號判決：「未定期限之最高限額保證、保證人須依民法第七百五十四條之規定，通知債權人終止保證契約後，始能免除其保證責。」

⁹³ 最高法院 86 年度台上字第 2691 號判決：「保證人與債權人約定就債權人與主債務人間所生一定債之關係範圍內之不特定債務，預定最高限額，由保證人保證之契約，學說上稱為最高限額保證。此種保證契約如定有期，在該期間內所生約定範圍內之債務，不逾最高限額者，均為保證契約效力所及；如未定期間，保證契約在未經保證人依民法第七百五十四條規定終止或有其他消滅原因以前所生約定範圍內之債務，亦同。」



權，由不特定變為特定，最高限額保證性質上乃發生變更。至於最高限額保證所擔保債權額確定之原因，本文以為應與最高限額抵押權所擔保債權額確定之原因相似⁹⁴，包括：1.擔保之債權已無發生之可能、2.債權人已向主債務人請求履行債務者、3.當事人契約終止與 4.存續期間屆滿，適用上必須注意。

最高限額保證既與最高限額抵押性質類似，則民法物權編有關最高限額抵押之增訂條文規定，除有準用之明文外，解釋上應類推適用物權編相關規定（民法第 881 條之 1 至 881 條之 15），又應注意三項請求權：1.債權額確定請求權、2.債權減額請求權與 3.保證消滅請求權。

五、最高限額保證是否限於一定之法律關係而成立

按最高法院 77 年度台上字第 943 號判例謂：保證人與債權人約定就債權人與主債務人間所生一定債之關係範圍內之不特定債務，預定最高限額，由保證人保證之契約，學說上稱為最高限額保證。此種保證契約如定有期間，在該期間內所生約定範圍內之債務，不逾最高限額者，均為保證契約效力所及；如未定期間，保證契約在未經保證人依民法第 754 條規定終止或有其他消滅原因以前，所生約定範圍內之債務，亦同。故在該保證契約有效期間內，已發生約定範圍內之債務，縱因清償或其他事由而減少或消滅，該保證契約依然有效，嗣後所生約定範圍內之債務，於不逾最高限額者，債權人仍得請求保證人履行保證責任。明白肯認最高限額保證契約之適法性，點出最高限額保證不同於一般保證所具有成立上與消滅上之從屬性，得擔保預定債之關係所生之將來債務，且於有效期間內不因清償約定範圍內之債務而失其附麗。

最高限額抵押權所擔保之債權，不但需為債權人對債務人依定範圍內之不特定債權，而且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。然最高限額保證契約所擔保之債權，是否亦應限制需由一定法律關係所生？

（一）否定說：

⁹⁴ 林誠二，前揭註 50，頁 107。

最高限額抵押權屬物權，應受到物權法定主義之規範，反觀最高限額保證契約性質上屬於債權，得在契約自由原則下運行，故無庸侷限於一定法律關係所生之債權。

(二) 肯定說：

基於保證人之正當信賴及促進交易安全，雖然最高限額保證已有一定金額之門檻限制，但本諸何種法律關係所生之債權、是否涉及保證人是否負責及承擔保證責任的發生機率高低的問題，保證人所得主張主債務人對於債權人之抗辯權等因素，影響保證人之擔保意願與自身權益甚鉅，故應限制所擔保之債權，由一定法律關係所生。本文探討之建築業貸款通常是較高額的貸款金額，影響債權人、借款人與連帶保證人之權益甚鉅，爰本文對最高限額保證應限制需由一定法律關係所生，亦即採肯定說之見解。

第四節 其他法律課題



辦理建築業貸款時，尚有諸多之法律課題可供研討，茲就具代表性且經常發生之法律課題探討如下。

一、職務保證課題

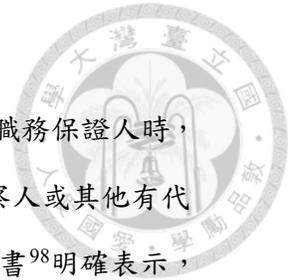
董事、監察人改選或身居要職之經營者職務有變動，是否為保證責任消滅之原因？當金融機構貸款給公司時，為確保債權得以實現，通常會要求公司之董事、監察人與其成立保證契約，抑或將預先擬定之定型化保證條款訂入契約中，一般社會上稱此為「董監連保」契約或「董監連保」條款。關於「董監連保」之意義，學界目前並無定見，然從字面意義而言，無非是指董事、監察人為擔保公司向金融機構借款債務所為保證，而其常見之類型有連帶保證，連帶共同保證、連帶最高限額保證、連帶票據保證。「董監連保」契約或條款，既被金融實務廣為運用，然對此「董監連保」契約或條款所生諸多法律問題，⁹⁵確實應深入討論。

按公司法人向金融機構貸款時，多以董事、監察人及身居要職之經營者為連帶保證人⁹⁶，當董事、監察人或身居要職之經營者職務有變動時，其保證責任是否因此免除？本文擬依民法第 98 條規定，解釋金融機構貸款定型化契約之約定要求，該等人多係因擔任公司之董事、監察人或身居要職之經營者，始為公司債務之連帶保證人，解釋上應有身份地位之牽連關係，當董事、監察人改選或身居要職之經營者職務有所變動，理論上言，新任董事、監察人或身居要職之經營者重新成立保證契約後，舊任董事、監察人或身居要職之經營者即應免除其保證責任⁹⁷。故民法第 753 條之 1 始明定：「因擔任法人董事、監察人或其他有代表權之人而為該法人擔

⁹⁵ 參閱合作金庫銀行法人金融部編（2011），〈董監事擔任連保人相關問題研討〉，《今日合庫》，第 37 卷第 4 期，頁 122-141。

⁹⁶ 參照最高法院 79 年度台上字第 2609 號判決。

⁹⁷ 參照最高法院 79 年度台上字第 1808 號判決。



任保證人者，僅就任職期間法人所生之債務負保證責任。」

因此，法人董事、監察人或其他有代表權之人而為該法人擔任職務保證人時，應於借款文件中明確表明渠等之保證係職務保證；倘法人董事、監察人或其他有代表權之人而為該法人擔任（連帶）保證人時，應以連帶保證人同意書⁹⁸明確表示，其所提供之連帶保證係屬「個人保證」抑或是「職務保證」，以明權責。

二、債權轉讓課題

債權轉讓係以移轉債權為標的之契約，依讓與人（原債權人）與受讓人（新債權人）之合意而成之，可分為二種情形：⁹⁹

⁹⁸ 連帶保證人同意書之例稿如下：

立連帶保證人同意書人_____等(以下合簡稱「立同意書人」)，茲因○○○(以下簡稱「借款人」)，於中華民國_____年_____月_____日與 貴會簽訂授信總額度新臺幣_____元整之授信契約，並由立同意書人以個人身分擔任借款人之連帶保證人，立同意書人並已完全瞭解相關約定。

立同意書人係基於個人身分（並非因擔任借款人之董事、監察人或其他有代表權人之身分）擔任本授信案之連帶保證人，故立同意書人於授信契約之保證責任並不受民法第 745 條、第 753 條之 1 之限制；立同意書人並出具本連帶保證人同意書，同意如下：

一、本授信案存續期間，立同意書人如有卸任、解除或變更擔任借款人○○○董事、監察人或其他有代表權人之職務者，立同意書人同意立即通知 貴會，並同意自辭任之日起，繼續擔任借款人之連帶保證人。

二、立同意書人絕不以民法 745 條、753 條之 1 規定作為抗辯事由。

三、本同意書應以中華民國法律為準據法；如有涉訟，除依法有專屬管轄之特別規定外，以臺灣○○○地方法院為第一審管轄法院。

此 致

○○○農會

立同意書人： (授信印鑑)

中華民國 年 月 日

⁹⁹ 基層金融業務手冊編撰委員會（1995），《農漁會催收實務》，頁 91-95，台北：基層金融研究訓



(一) 將債權轉讓第三人而以所得代價抵還債務。

1. 債權轉讓因當事人間之契約即可生效，故其契約一旦成立，則債權即隨之移轉，於是原債權人脫離債權人之地位，而新債權人則得繼受其地位，亦即取得同一債權。就債之履行如遇保證人、擔保物之取得人等具有利害關係之第三人代為清償時，已取得代位權，應按代位清償之手續辦理，但如由無利害關係之第三人代為清償時，該第三人便無法享受民法代位之權利，此際如該第三人有所要求，且本文認為有必要時，可依「債權轉讓」之方法辦理，對該清償人之立場比較有利，依民法第 295 條規定：「讓與債權時，該債權之擔保及其他從屬之權利，隨同移轉於受讓人」，所謂從屬權利，指擔保（物的擔保、人的擔保）及其他從屬權利（違約金請求權、損害賠償請求權），債權轉讓如有抵押權時，依物權基於其從屬性，自亦隨從讓與，但受讓人所取得之抵押權應經登記始具公示性，否則將無法對抗第三人（民法第 758、759 條參照）。

2. 民法第 297 條第 1 項規定：「債權之讓與非經讓與人或受讓人通知債務人，對債務人不生效力。」，所謂債權轉讓之通知，乃將讓與之事實告知債務人，故為觀念通知，準用意思表示之規定，以達到於債務人（非對話）或為債務人所了解（對話）時發生效力，申言之，一經通知則債權轉讓對債務人即生效力，不必得債務人之承諾。

(二) 聯貸案債權轉讓之實務做法

聯貸案債權轉讓於聯貸合約中會有以下規定，作為借款人、連帶保證人、原授信機構、受讓授信機構與聯貸管理機構間享有權利及善盡義務之遵循標準。

1. 任一授信機構得不經其他授信機構、借款人及連帶保證人之同意即可轉讓其於聯貸合約下之全部或一部權利及義務予其他金融機構或其他第三人（轉讓契約參考格式如附錄一：頁 137）。但前開權利及義務之轉讓，不得影響借

款人之動用及其於聯貸合約下之權益，亦不得增加借款人於聯貸合約下之負擔、成本及稅負。

2. 該轉讓之授信機構應將轉讓內容以書面通知（通知函參考格式如附錄二：頁140）聯貸管理機構、借款人及連帶保證人，並檢附其受讓人向聯貸管理機構聲明同意遵守聯貸合約之書面文件。
3. 借款人無須因轉讓而增加之任何費用，或為維持資本適當性或存款準備之要求而增加之款項或其他成本。
4. 原授信機構之繼受人或受讓人，直接承受聯貸合約及相關文件之權利義務，成為聯貸合約之當事人，應遵守聯貸合約之約定，且該移轉部分之債權，仍約定為聯貸合約之連帶債權。
5. 為達轉讓之目的，該轉讓之授信機構得揭露有關借款人及其負責人、連帶保證人之資訊予受讓人。借款人及連帶保證人均同意簽署並交付該轉讓之授信機構認為必要之文件、契據及合約，包括但不限於聯貸合約及其相關文件之修訂本。該轉讓之授信機構應提供前述資訊接受者聲明同意負保密義務之書面文件予聯貸管理機構。

三、聯貸銀行團間之法律關係

（一）聯貸銀行與主辦銀行間之法律關係

各聯貸銀行與主辦銀行間，係彼此協商授信條件後，由各銀行依該條件之攤貸比率貸款與同一借款人，此同時分別或全體單獨與借款人訂立授信契約，其間之法律關係不外有類似委任型態、類似合夥型態與類似信託型態三種。¹⁰⁰

1. 類似委任型態

民法上之「委任」，係指當事人約定一方委任他方處理事務，他方允為處理之契約，聯貸案中銀行團成員就聯貸事宜協定授信條件後，若由主辦銀行代理其他聯

¹⁰⁰ 參考許鈞傑（2012），《銀行聯合貸款契約—以主辦銀行與參貸銀行之法律關係為中心》，頁118-124，國立臺灣大學法律學研究所碩士論文。



貸銀行出面與借款人訂立貸款契約，則主辦銀行與聯貸銀行間內部發生委任與受任之法律關係，主辦銀行應依有關「委任」之規定遂行委任事務，其彼等間協定授信、簽約之關係，類似民法上「委任」關係。

2. 類似合夥型態

民法上所稱「合夥」，係指二人以上互約出資，以經營共同事業之契約，在聯貸案中，無論由各聯貸銀行全體出名或由主辦銀行單獨與借款人簽約，皆係由銀行團成員協定授信條件後，依協定條件貸款出資予借款人，此種聯合出資之協定關係，類似民法上「合夥」之關係。

3. 類似信託型態

信託法上所謂之「信託」，係指委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係。由於聯貸銀行團所簽訂之協定書，內容包括授信金額、資金用途、償還方法、各銀行分擔額利率、利息支付辦法及擔保設定等，此種聯貸銀行間有關授信金額、資金用途等約定之法律關係，則類似「信託」關係。

(二) 國內聯合授信契約之形式

國內聯貸業務之契約有眾多不同形式，茲舉最常見之三種類型敘明如下：

1. 類似合夥

由聯貸銀行團全體銀行出名與借款人訂立授信契約，聯貸銀行團成員就聯貸事宜協定授信條件後，由各銀行依協定之條件，分別與借款人簽訂內容相同之授信契約數份，因此，各參貸銀行與借款人皆為契約之當事人。各參貸銀行對借款人提供之擔保品皆享有抵押權之擔保權利¹⁰¹；或對質物可行使質權，但僅由主辦銀行保管；對有關擔保物之保險金同樣擁有請求權。

2. 類似隱名合夥、類似信託

聯貸銀行團各銀行不出名，由主辦銀行出名與借款人訂立貸款契約，顯名貸款

¹⁰¹ 倘此抵押權之權利人可依聯貸銀行團之約定，以聯貸案之管理金融機構為登記名義人。



銀行（主辦銀行或管理銀行）與借款人分別為契約當事人，對借款人而言，其他隱名貸款銀行並非債權人，彼等僅對顯名貸款銀行依各銀行間所協定授信之條件，負有按授信金額攤貸一定比率之業務。關於擔保物權之設定及擔保物之保險金請求權，亦僅以顯名貸款銀行為權利人。

3. 類似合夥、類似委任

由聯貸銀行團全體銀行出名與借款人訂立授信契約，惟契約中約定由主辦銀行行使各項權利，聯貸銀行團成員就聯貸事宜協定授信條件，由各參貸銀行同時與借款人簽訂授信契約，各聯貸銀行與借款人雖皆為契約當事人，然契約中約定僅以主辦銀行為權利人，由其行使契約上之各項權利義務。

或由主辦銀行代表聯貸銀行團全體銀行與借款人訂立授信契約，主辦銀行代表聯貸銀行全體為債權人，由於代表人之行為視為本人之行為，且代表可就法律行為以外之事實為之，故聯貸事宜雖由主辦銀行與借款人簽約，然其代表行為視為全體聯貸銀行之行為，此與顯名銀行代理隱名銀行與借款人簽約之情形不同。

四、聯合授信合約簽約實務課題

聯貸銀行與主辦銀行間之法律關係非屬單一不變，應視聯貸銀行在授信契約中是否出名，如何約定及權利義務之歸屬而有所不同，前開三種聯合授信合約之形式而言，第一種聯貸契約可歸屬為類似合夥契約、第二種聯貸契約可歸屬為類似合夥（隱名合夥）、信託之混合契約、第三種聯貸契約可歸屬為類似合夥、委任之混合契約。

農業金融機構的授信限額受限於淨值，授信金額相對比較低，因此，聯貸案的參貸家數會比較多，經常造成簽約行政作業的困擾，倘聯貸契約能設計為類似合夥、委任之混合契約（亦即第三種聯貸契約形式），授權主辦銀行（或管理銀行）為權利人，由其代為行使契約上之各項權利義務，可使聯貸案之簽約、管理有迅速確實之效。

第五節 農業金融體系辦理聯合授信與吸收轉存款之籌資差異



農業金融機構資金的融通早期僅有信用部將餘裕資金轉存全國農業金庫；信用部有資金融通需求時，可向全國農業金庫申請資金融通，自民國 103 年 12 月 30 日修正《農會漁會信用部業務輔導資金融通及餘裕資金轉存辦法》（以下簡稱轉存辦法）第 10 條第 3 項：「……限額以外之餘裕資金，得轉存符合資格條件之其他本國銀行或信用部。……」，至此，信用部之餘裕資金可以存放在其他信用部，開啟了信用部間資金交流的新紀元，惟，轉存辦法第 10 條之 1 第 2 項規定收受轉存款的信用部必須符合之資格條件如下：

- 一、最近半年底（六月底或十二月底）淨值在新臺幣二億元以上。
- 二、最近半年底（六月底或十二月底）資本適足率達百分之十以上。
- 三、最近半年底（六月底或十二月底）逾期放款比率低於百分之一或全體信用部平均孰低。
- 四、最近半年底（六月底或十二月底）存放比率達百分之六十以上。
- 五、最近半年底（六月底或十二月底）放款覆蓋率達百分之二以上。

且收受轉存款之總額限制如下：

- 一、淨值在新臺幣三億元以上者，不得超過存款總額之百分之二十。
- 二、淨值在新臺幣二億元以上未滿新臺幣三億元者，不得超過存款總額之百分之十。

能夠符合上開財務標準的信用部在民國 106 年 12 月底被公告符合收受信用部轉存款資格條件之農漁會共有 42 家，而放款餘額達百億元者僅 7 家，¹⁰²如此的標準可謂是很高標準的門檻。

因此，對於因放款業務所需籌措的資金，倘透過收受轉存款的方式為之，恐因收受轉存款的門檻標準過高而無法吸收轉存款，惟有透過邀集聯合授信金融機構

¹⁰² 請參閱行政院農業委員會農業金融局官網：

<https://www.boaf.gov.tw/site/boaf/public/Attachment/81251552671.pdf>。

(信用部)團籌辦聯合授信案，方能有事倍功半之效。

雖然信用部收受其他信用部轉存款得牌告不同利率¹⁰³，藉此有效吸收轉存款，惟藉由吸收轉存款取得貸放資金，其授信風險須由收受轉存款之信用部自負；倘邀集其他信用部參與聯合授信案，主辦之信用部則無需承擔過高授信風險，亦無需承擔資金過多貸不出去之壓力，甚至主辦之信用部還有手續費之收入，如此奠定聯合授信會比吸收轉存款更容易實行之立論基礎。

綜合以上所述，雖然農業金融體係存在著讓信用部取得貸放資金的不同管道，但還是以聯合授信的籌資方式最為有效率、主辦之信用部承擔風險小與其手續費收入多之優點。

¹⁰³ 行政院農業委員會 104 年 03 月 20 日農授金字第 1040209608 號函規定：為提高農業金融體系資金運用效率，中央銀行同意農漁會信用部收受其他信用部轉存款得牌告不同利率，惟應專案函報本會農業金融局備查及副知該行業務局。

第六節 小結



金融機構辦理貸款時，倘發生「自己代理」或「雙方代理」之情況，應請公司另覓公司代表人，或以書面文件於事前許諾而成立自己代理或雙方代理之合法性，方為確保債權之合適方式。

倘公司對外保證，其公司負責人就其保證行為，對於相對人，不論善意或惡意，均應負保證責任。此外，公司負責人對於善意相對人所加之損害，善意相對人仍可依民法上無權代理人（民法第 110 條）主張行為人負擔賠償責任。至於惡意相對人，其不得主張公司負責人須負無權代理人或侵權行為人之責任。換言之，以公司之名義所為之保證行為，對公司當然無效，而由公司負責人對他當事人自負保證責任。

最高限額保證是否限於一定之法律關係而成立？依照最高限額抵押權所擔保之債權，不但需為債權人對債務人依定範圍內之不特定債權，而且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。基於保證人之正當信賴及促進交易安全，雖然最高限額保證已有一定金額之門檻限制，但本諸何種法律關係所生之債權、是否涉及保證人是否負責及承擔保證責任的發生機率高低的問題，保證人所得主張主債務人對於債權人之抗辯權等因素，影響保證人之擔保意願與自身權益甚鉅，故應限制所擔保之債權，應由一定法律關係所生。本文探討之建築業貸款通常是較高的貸款金額，影響債權人、借款人與連帶保證人之權益甚鉅，爰本文對最高限額保證應限制需由一定法律關係所生採肯定說之見解。另，「最高限額保證」契約曾有不同於最高限額抵押權之司法見解¹⁰⁴，且最高限額保證尚未明文立法規範，亦無法完全類推適用最高限額抵押權之規定，對銀行授信實務造成風險。

另其他法律課題有職務保證、債權轉讓、聯貸銀行與主辦銀行間之法律關係、

¹⁰⁴ 例如：最高限額保證之保證人死亡後所發生之主債務人之債務，保證人之繼承人無需負保證責任。

聯合授信合約簽約實務議題，本文均提出適切且必須的注意事項。





第五章 建築業貸款之相關法律課題



第一節 辦理建築業貸款之管制課題

一、建築業貸款定義

銀行對建築業融資之方式，一般不外土地融資（分為購地貸款、與地主合建保證金貸款）、建築融資（興建房屋貸款）、投資營建業事業資金、建築週轉金貸款（一般營業週轉金、工案週轉金貸款、待售房地週轉金貸款）與預售房屋履約保證。

然依據民國 97 年 05 月 29 日中央銀行經濟研究處台央經（四）字第 0970022619 號函所示，關於消費者貸款及建築貸款餘額中，所稱「建築業貸款」之建築業涵蓋範圍、貸款對象之解釋，參考本處金融統計月報，表 19 「消費者貸款及建築貸款餘額」中，建築貸款的對象包括：

- （一）對建築業貸款。
- （二）對其他企業建築貸款。
- （三）對個人戶建築貸款。

其中，對建築業貸款部分，具體內容包括：對建築業購買建築基地之融資、對建築業興建店舖及住宅供銷售或出租為目的之融資，及對建築業短期營運週轉金之融資。另，有關「建築業」的涵蓋範圍，以行政院主計總處「中華民國行業標準分類」大業 F.營造業及 L.不動產業下之 3 個「中業」項目為主，分別是 41.建築工程業、67. 不動產開發業、68. 不動產經營及相關服務業。

二、民國 99 年中央銀行實施的第一波選擇性信用管制

民國 99 年 6 月 24 日中央銀行依中央銀行法第 28 條、第 29 條、第 31 條及銀行法第 37 條第 2 項、第 40 條規定發佈《中央銀行對金融機構辦理特定地區購屋



貸款業務規定》¹⁰⁵，對於本國銀行、外國銀行在台分行、信用合作社、全國農業金庫股份有限公司、農會信用部、漁會信用部、中華郵政股份有限公司及人壽保險公司，承作自然人購買座落於臺北市及臺北縣十個縣轄市（板橋市、三重市、中和市、永和市、新莊市、新店市、土城市、蘆洲市、樹林市、汐止市）等特定地區房屋（含基地）之抵押貸款。金融機構應向財團法人金融聯合徵信中心辦理歸戶查詢，借款人本人已有一戶以上房屋（含基地）為抵押之擔保放款，且用途代號為「1」者（購置不動產），其貸款條件限制如下：

- （一）不得有寬限期。
- （二）貸款額度最高不得超過房屋（含基地）鑑價金額之七成。
- （三）除前款貸款額度外，不得另以修繕、周轉金或其他貸款名目，額外增加貸款金額。

同時金融機構承作上開購屋貸款而為鑑價時，應確實依其內部授信規範及主管機關之規定辦理；金融機構於民國 99 年 6 月 25 日前已核准尚未撥款之購屋貸款案件，得按原核貸條件辦理，不受本規定之限制；本規定施行後，金融機構應依中央銀行規定之格式定期確實填報承作貸款情形；其屬農會信用部及漁會信用部者，僅限由臺北市及臺北縣地區之農會信用部及漁會信用部填報之。

三、民國 99 年中央銀行實施的第二波選擇性信用管制

民國 99 年 12 月 30 日中央銀行再依中央銀行法第 28 條、第 29 條、第 31 條及銀行法第 37 條第 2 項、第 40 條規定發佈《中央銀行對金融機構辦理土地抵押貸款及特定地區購屋貸款業務規定》¹⁰⁶，新增以下規定：

- （一）新北市三個行政區（三峽區、林口區、淡水區）為特定地區。
- （二）管制貸款項目土地抵押貸款：指金融機構承作借款人以都市計畫劃定之住宅區或商業區土地為擔保之貸款。

¹⁰⁵ 中央銀行（99）台央業字第 0990033647 號令。

¹⁰⁶ 中央銀行（99）台央業字第 0990062018 號令。



(三) 借款人除指自然人外，公司法人亦包括之。

同時規定金融機構承作土地抵押貸款，其貸款條件限制如下：

- (一) 借款人未檢附抵押土地具體興建計畫者，金融機構不得受理以該土地為擔保之貸款。
- (二) 貸款額度最高不得超過抵押土地取得成本與金融機構鑑價金額較低者之六點五成，其中一成應俟借款人動工興建後始得撥貸。
- (三) 除前款貸款額度外，不得另以周轉金或其他名目，額外增加貸款金額。

前項第二款有關貸款一成應俟借款人動工興建後始得撥貸之規定，於下列情形不適用之：

- (一) 經主管機關核定之都市更新案件。
- (二) 經主管機關核准之公、自辦土地重劃案件尚未完成者。

金融機構承作之土地抵押貸款，其借款人非屬投資、購買不動產或興建房屋者，且其申貸用途係供正常營運周轉，經檢附具體營運周轉計畫者，不受第一項規定之限制。前開所訂之規範，票券金融公司辦理短期票券發行人以都市計畫劃定之住宅區或商業區土地抵押發行短期票券所為之保證發票業務，準用之。

這一波的選擇性信用管制著實為建築業的景氣過熱或是炒作，給予迎頭的一擊。

四、強化與減緩選擇性信用管制措施

民國 101 年 6 月 21 日中央銀行修正「中央銀行對金融機構辦理購置住宅貸款及土地抵押貸款業務規定」¹⁰⁷，定義了購置高價住宅貸款，其係指金融機構承作借款人為購買合於下列任一條件且建物權狀含有「住」字樣住宅（含基地），所辦理之房屋抵押貸款：

- (一) 座落於臺北市或新北市，鑑價或買賣金額新臺幣八千萬元以上。
- (二) 座落於臺北市及新北市以外之國內地區，鑑價或買賣金額新臺幣五千萬元以

¹⁰⁷ 中央銀行（101）台央業字第 1010026680 號令。



上。

金融機構承作借款人之購置高價住宅貸款，其貸款條件限制如下：

- (一) 不得有寬限期。
- (二) 貸款額度最高不得超過住宅（含基地）鑑價或買賣金額較低者之六成。
- (三) 除前款貸款額度外，不得另以修繕、周轉金或其他貸款名目，額外增加貸款金額。

民國 103 年 6 月 26 日中央銀行再修正《中央銀行對金融機構辦理購置住宅貸款及土地抵押貸款業務規定》¹⁰⁸，擴大定義了購置高價住宅貸款座落之地區及下修金額，

- (一) 座落於臺北市者：鑑價或買賣金額為新臺幣七千萬元以上。
- (二) 座落於新北市者：鑑價或買賣金額為新臺幣六千萬元以上。
- (三) 座落於臺北市及新北市以外之國內地區者：鑑價或買賣金額為新臺幣四千萬元以上。

並擴大特定地區範圍，新增新北市四個行政區（五股區、泰山區、八里區、鶯歌區）與桃園縣四個行政區（桃園市、蘆竹市、中壢市、龜山鄉）。

民國 104 年 8 月 13 日中央銀行將特定地區範圍刪除新北市二個行政區（八里區、鶯歌區）與桃園縣四個行政區（桃園市、蘆竹市、中壢市、龜山鄉），其餘規定不變。

民國 105 年 3 月 24 日中央銀行將《中央銀行對金融機構辦理土地抵押貸款及特定地區購屋貸款業務規定》修正為《中央銀行對金融機構辦理購置高價住宅貸款業務規定》，此時的選擇性信用管制只剩下管制「購置高價住宅貸款」，金融機構辦理原受規範之購屋貸款及土地抵押貸款業務，回歸自主管理¹⁰⁹，各機構應切實依據授信內規辦理相關貸款。

¹⁰⁸ 中央銀行（103）台央業字第 1030027925 號令。

¹⁰⁹ 中央銀行（105）台央業字第 1050013560 號令。



五、農業金融主管機關對建築業貸款管制之作為

民國 100 年 1 月 13 日行政院農業委員會以農授金字第 0995017454 號函，檢送中央銀行民國 99 年 12 月 30 日修正發布之《中央銀行對金融機構辦理土地抵押貸款及特定地區購屋貸款業務規定》，請督導所轄農、漁會信用部依說明辦理，於是農、漁會信用部承作土地抵押貸款應確實依「中央銀行對金融機構辦理土地抵押貸款及特定地區購屋貸款業務規定」配合辦理。

當民國 105 年 3 月 24 日金融機構辦理原受規範之購屋貸款及土地抵押貸款業務，回歸自主管理時，民國 105 年 3 月 31 日行政院農業委員會以農授金字第 1065074401 號函修正農、漁會信用部建築貸款控管措施（含問與答），定義了建築貸款範圍如下：

- （一）建築業貸款：係指對以房屋興建投資為主要業務之企業承做之購地、興建房屋及週轉金貸款，但房屋興建屬自用部分則不包含之。
- （二）對其他企業建築貸款：係指對建築業以外之企業因承做房屋興建投資所辦理之購地、興建房屋及週轉金貸款，但房屋興建屬自用部分則不包含之。
- （三）對個人戶建築貸款：係指對從事建築投資之個人所辦理之購地、興建房屋及週轉金貸款，但房屋興建屬自用部分則不包含之。

民國 106 年 8 月 28 日行政院農業委員會以農授金字第 1065074401 號函，修正後農、漁會信用部建築貸款管控措施（含問與答），該函主要規定如下：

- （一）請農、漁會信用部依提升信用部放款覆蓋率方案，除政府機關放款及政策性農業專案貸款外，其餘放款應至少提列 1.5% 備抵呆帳。又依現行建築貸款管控措施，信用部之建築貸款占信用部上年度決算淨值 100% 以內者，建築貸款亦應提列 1.5% 之備抵呆帳，累積達 3%，始得免再增提。
- （二）鑒於建築貸款為放款總額之一部分，為免備抵呆帳重覆提列及簡化備抵呆帳提撥作業，爰修正建築貸款管控措施如下：

1. 建築貸款占信用部上年度決算淨值未逾 100% 之信用部，建築貸款之備抵呆帳比



率達 1.5%者，當月新增之建築貸款無需增提建築貸款備抵呆帳。

2. 建築貸款占信用部上年度決算淨值逾 100% (含) 至未逾 200% 之信用部，建築貸款之備抵呆帳比率達 2% 者，當月新增之建築貸款無需增提建築貸款備抵呆帳。
3. 建築貸款占信用部上年度決算淨值逾 200% 之信用部，建築貸款之備抵呆帳比率達 3% 者，當月新增之建築貸款無需增提建築貸款備抵呆帳。

上開函附件有三：1. 農、漁會信用部建築貸款控管措施、2. 農、漁會信用部建築貸款控管措施問與答、3. 農、漁會建築貸款辦理情形表，其主要內容臚列如下：中央銀行雖部分解除對建築業貸款之信用管制（只剩下管制「購置高價住宅貸款」），但農業金融體系之主管機關還是有一套管制的標準，且不同於一般金融體系。從實務面的整理可得農業金融體系對建築業的貸款標準如下：

1. 建商（個人或法人）之貸款。
2. 借款人不論，資金用途屬建築性用途者。
3. 具建商背景（如建設公司負責人、董事、監察人、經理人）或經營不動產行業（如地政士、不動產經紀人）之個人貸款，無法證明其資金用途及其流向用於非建築業者。
4. 以上貸款，倘借款人之購地與房屋興建係屬自用者，可不計入建築業貸款。

第二節 不動產信託業務



不動產信託乃指不動產所有權人，將其名下之不動產信託予受託人，由受託人根據雙方所簽訂之信託契約，依據信託本旨將信託之不動產透過開發、管理、處分及經營等程序，將委託之不動產加以興建、出租、經營及出售，或於興建完成後歸還予委託人或受益人，以符合委託人信託目的之制度。經由此信託制度，不動產持有可透過受託人之開發、管理、處分或經營等程序提高不動產之運用效益，另受託人可依雙方簽訂之信託契約約定，收取受託人之經營管理手續費，使雙方互蒙其利。

由於信託制度可針對委託人個別需求量身訂做，因此持不動產的所有權人，必須與受託人接洽協商，在考量本身之需求與基於相關法令之規範下，由受託人藉信託契約之規劃，定出符合委託人需求的信託目的與信託契約，並根據信託契約的約定透過經營管理程序，使委託人之信託目的能順利達成。

一、不動產信託之意義：

即不動產（定義為土地及其地上定著物）所有權人（委託人）為了一定目的，將其不動產信託予受託人，受託人依據雙方簽訂之信託契約利用其專業知識，負責規劃、開發、籌措建築資金建造房屋並辦理出售或出租等管理維護事項，將經營結果做為信託收益分配支付委託人或受益人，而受託人收取信託報酬且於信託期滿將信託財產（含土地及建物等）所有權返還委託人或其指定之受益人之信託制度。

二、不動產信託之特質：

- （一）以不動產為中心之法律關係。
- （二）信託行為之成立，必須委託人將其所有之不動產移轉登記並交付受託人，因信託財產之登記名義人為受託人。
- （三）委託人及受託人雙方係以信任為基礎，其權利義務應於信託契約中載明。
- （四）信託財產具有絕對之獨立性，不與受託人之自有財產或其他信託財產混同；



且非因信託前存在於該財產之權利，因處理信託事務所生之權利或其他法律規定者，對信託財產不得強制執行。

(五) 受託人應盡善良管理人義務，惟不負虧損之責任。

三、不動產信託之種類

(一) 不動產開發信託¹¹⁰

不動產開發信託是以開發為目的之不動產信託，即不動產所有權人為有效利用其不動產，提高其利用價值，將不動產信託予受託人，請受託人辦理規劃、設計、發包施工及資金管理，建造完成後將建築物返還委託人之信託關係。茲將其運作流程說明如下：

1. 不動產所有權人（委託人兼受益人）與受託人簽訂信託契約。
2. 不動產所有權人將其不動產移轉予受託人，辦理所有權移轉及信託登記。
3. 不動產所有權人取得受託人交付之信託受益權，成為該不動產信託之受益人。
4. 受託人與建築師簽訂委任契約，辦理本開發案之規劃、設計及請領建築執照事宜。
5. 受託人負責洽金融機構融資、調度建築資金，設立信託專戶專款專用，但應先徵得全體受益人書面同意。
6. 受託人辦理工程發包，與營造廠簽訂建築工程承攬契約，辦理土地及建物之開發建築事宜。
7. 受託人分別支付建築費用、融資利息予營造廠、金融機構。
8. 受託人將完工驗收後之建物及其基地，返還委託人，受託人原向金融機構之融資款改由委託人以不動產所有權人身分申貸分戶貸款以為清償。
9. 受託人就信託專戶中之資金扣除相關費用（含信託報酬）後之剩餘款項，返還委託人，信託目地完成信託關係即為終了。

(二) 不動產管理信託

不動產管理信託是以不動產之經營管理為目的之財產信託型態，其信託收益

¹¹⁰ 參閱王志誠（2013），〈我國不動產開發信託之發展〉，《當代財政》，第30期，頁18-30。



來源是以不動產的租金收入為主，委託人可以保有不動產之實質所有權，同時亦可有效運用其不動產，以獲得長期穩定之租金收入。茲將其運作流程說明如下：

1. 不動產所有權人（委託人兼受益人）與受託人簽訂信託契約。
2. 不動產所有權人將其不動產移轉予受託人辦理所有權移轉及信託登記。
3. 受託人依信託目的，以該不動產之出租人身分招募承租人，並與承租人簽訂租賃契約，以收取租金。
4. 受託人與物業管理顧問公司簽訂不動產管理契約，將不動產之維護、管理事務委託管理顧問公司負責。有關不動產之管理內容大致可分為二大部分：
 - (1) 收支管理：租金、公共費用之收取，其他修護管理、稅金等各項費用繳納。
 - (2) 維護管理：建物設備之維護、使用管理、保全管理及環境衛生管理等。
5. 受託人由不動產出租之租金收入等收益中，扣除稅捐、管理費用等必要費用及受託人之信託報酬後，剩餘款項以信託收益分配金形式交付受益人。
6. 信託期間終了，受託人將信託財產按現狀返還委託人或受益人。故原則上，不動產之租期不宜超過信託期間，否則信託期間屆滿時，不動產仍在租賃期間內，此時，受託人應將租賃契約連同押租金、保證金等一併交付委託人或受益人，該租賃契約在委託人或受益人與承租人間仍繼續存在。

（三）不動產處分信託

此類型信託是以出售不動產為信託目的，亦即在信託關係終了時，不動產之所有權將移轉予承購人，並將出售所得價款分配予受益人，換言之，係以不動產之處分變價為目的，實務上通常會與開發、管理信託結合，其最終目的在取得開發後所增加之附加價值及出售利益。茲將其運作流程說明如下：

1. 依開發型信託辦理開發建築，俟建物完工驗收後，受託人以出售人身分將土地及建物分售予承購人，雙方簽訂不動產買賣契約，於收取出售價金後辦理不動產所有權移轉登記。
2. 受託人於出售所得價款中，償還借款本金利息、扣除登記規費等各項費用及信託

報酬後，將剩餘款項以信託收益分配金形式交付受益人，信託關係即為終了。

四、建築業貸款有關之不動產信託

依目前實務上所受理案件之業務特性及管理運用方式之不同，可概分為「不動產開發」、「不動產管理處分」與「不動產經營」等三項不動產信託業務：

(一) 不動產開發

不動產信託開發之運用範圍包括一般建案、海砂屋或輻射屋等受災戶改建案、老舊房屋自行改建案、捷運聯合開發案、都市更新案及不動產買賣履約信託案件等。

(二) 不動產管理處分

不動產管理處分為委託人將所持有之不動產信託予受託人，由受託人負責於適當價格之條件下適時出售不動產，使該筆不動產獲得較佳之處分收益。

(三) 不動產經營

不動產經營為不動產所有權人將所持有之不動產委託受託人經營管理，再由受託人將經營所得之收益交給受益人之信託方式。

然而不動產信託業務，有時並無法依前述方式將業務內容做明顯區分，一件不動產信託案可能是前述情形的混合。例如：與建築業貸款有關之不動產信託業務主要包括土地信託、起造人信託與價金信託，此即是不動產開發信託與金錢信託的組合型態。

建築業貸款辦理信託可為合建地主、建商、承購戶、承攬人與融資機構帶來的好處是甚麼？如下表 2 所述。

表 2：建築業貸款辦理信託可為各方帶來的好處分析表

合建地主、建商的好處	承購戶、承攬人的好處	融資機構的好處
1.建立風險防火牆，排除外在因素干擾。 2.關係人單純化，工程進行順利。 3.加深互信基礎，減少合建保證金的支付。 4.協助取得融資額度。 5.增加消費者承購意願。 6.符合內政部 100 年 5 月 1 日得公開預售之規定。	1.土地，起造人名義交付信託，降低建案失敗風險。 2.資金交付信託，專款專用，得到更積極的保障。 3.施工進度受到監督。	1.土地設定抵押權後交付信託，擔保品更有保障，順利完工可期。 2.工程款專款專用，避免借款人惡意挪用。 3.客戶承購意願提高，還款來源明確。 4.起造人交付信託，可確保完工後之建物順利追加第一順位抵押權設定。

資料來源：本研究整理。

(四) 建築業貸款結合不動產信託之利基¹¹¹

- 1.土地辦理信託，產權、事權能夠統一由受託人處理，避免所有權人眾多，產生意見紛歧。同時因信託財產不得強制執行，因此具有破產隔離功能，避免債權追索之效果，且信託關係不因委託人或受託人死亡、破產或喪失行為能力而消滅，亦可解決興建過程中繼承事實發生或可能遭受強制執行時之紛擾，有利於興建工程之順利進行與確保完工，排除地主與建商間糾紛，完工建物辦理所有權第一次登記及隨後之信託財產的返還。
- 2.建案興建過程中，受託人（信託業者）掌控起造人名義，亦即掌握建物完工後，建物登記為所有權人之名義，對於地主及債權銀行權益可獲保障。
- 3.設立「信託專戶」控管興建資金，確保專款專用。承購戶購買搭配信託興建之房

¹¹¹ 參閱呂子立（2013），《銀行授信實務個案精選》，頁 312-340，台北：臺灣金融研訓院。



屋較有保障，有利建商銷售房屋。

- 4.完工建物可依約定辦理第一順位抵押權設定，有助債權確保。
- 5.受託機構依信託契約協助完成興建，以利整體處分，避免興建工程中輟，使興建過程順利進行。
- 6.有助提高不動產開發案之銷售率，信託目的達成後順利交屋，避免不必要之爭端。

因此，金融機構辦理建築業貸款時，除為確保自身之債權外，同時為兼顧各方之利益，應於授信條件中要求該案應辦理「全案信託」¹¹²，尤其是目前方興未艾的都市更新（與危老建物加速重建¹¹³）建案更必須導入信託機制¹¹⁴，才能有完成開發興建的可能。辦理信託可引進對於不動產開發具備一定專業能力與實務經驗的專門人員，藉此可彌補建商不足的開發能力，確實監督控管工程進度與確保施工品質，並在建商發生無法繼續興建或如期完工之情事時，以起造人信託約定之「未完工程續建機制」續行興建，確保該建築工案能如期完工交屋，不致發生違約情事。

¹¹² 亦即土地信託、起造人信託與價金信託等三種信託業務。

¹¹³ 參考《都市危險及老舊建築物加速重建條例》。

¹¹⁴ 參閱王志誠（2013），〈都市更新信託之現況及法律問題〉，《當代財政》，第32期，頁47-59。

第三節 承攬人抵押權



建築業貸款之授信實務，銀行向來皆要求該建築工業之承攬人須於融資撥款前出具「拋棄民法第 513 條抵押權登記請求權及預為登記請求權」同意書（或切結書、聲明書）¹¹⁵，其效力為何？值得探討。

修正前之民法第 513 條¹¹⁶稱為承攬之「法定抵押權」，只要符合該條所規定之

¹¹⁵ 抵押權拋棄聲明書之例稿如下：

緣立抵押權拋棄聲明書人(即建築承攬人)○○○(以下簡稱承攬人，並包括其繼承人及受讓人)承攬定作人○○○所有坐落：○○○縣市○○○鄉鎮市區○○○段○○○小段○○○地號土地上房屋之興建工程(詳如承攬契約)。茲因配合定作人需用建築資金向 貴會辦理融資貸款，承攬人特聲明願無條件拋棄上述承攬關係所生債權得依民法第五一三條規定取得之不動產抵押權及相關權利(包括法定抵押權、抵押權登記請求權、預為抵押權登記請求權及單獨申請抵押權登記之權利等)。定作人同時聲明非經 貴會同意，絕不協同或協助承攬人取得上開抵押權登記，如違上述承諾，願對 貴會負連帶損害賠償責任。爰雙方特立本聲明書，交由 貴會收執為憑。

附件：承攬契約影本乙份。

此 致

○○○農會

立抵押權拋棄聲明書人： (承攬契約印鑑)

(即建築承攬人)

統一編號：

地址：

定作人： (授信印鑑)

統一編號：

地 址：

中 華 民 國 年 月 日

¹¹⁶ 民法第 513 條(原條文)：承攬之工作為建築物或其他土地上之工作物，或為此等工作物之重大修繕者，承攬人就承攬關係所生之債權，對於其工作所附之定作人之不動產，有抵押權；民法第 513 條(修正條文)：承攬之工作為建築物或其他土地上之工作物，或為此等工作物之重大修繕者，承攬人得就承攬關係報酬額，對於其工作所附之定作人之不動產，請求定作人為抵押權登記；或對於將來完成之定作人之不動產，請求預為抵押權之登記。前項請求，承攬人於開始工作前亦得為之。前二項之抵押權登記，如承攬契約已經公證者，承攬人得單獨申請之。第一項及第二項就修繕報酬



要件，承攬人即享有抵押權，無須登記。鑒於前開法定抵押權之發生，實務上易使與定作人有授信往來之債權人，因不明該不動產有法定抵押權之存在而受不測之損害，爰修正本條第 1 項規定為得由承攬人請求定作人會同為抵押權登記，並就將來完成之定作人之不動產兼採「預為抵押權登記」制度，期使第三人得藉由物權登記之公示原則，明確瞭解是否有法定抵押權之存在。顯然修正前之「法定抵押權」因無須登記而糾紛不斷，本條第 1 項修正為承攬人得請求定作人會同為抵押權登記，則在未辦理抵押權登記之前，是否已有抵押權之效力？有二說：甲說（登記對抗主義）認為有抵押權效力，未登記只是不能對抗第三人而已¹¹⁷；乙說（登記生效主義）認為應回歸不動產物權之基本原則，即依民法第 758 條：「不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。」之規定，應辦妥登記始有抵押權效力。本文認為以上二說應以乙說為當，法務部之「民法研究修正委員會」係採「登記生效」說¹¹⁸，亦為目前通說所採¹¹⁹。從條文訂定之方式，亦應作如此解釋，蓋若屬「登記對抗」效力，應如動產擔保交易法第 5 條明文規定「非經登記不得對抗第三人」，故此項承攬關係所成立之抵押權，不宜再稱之為「法定抵押權」，土地登記規則於配合民法修正時，初以「法定抵押權」稱之，目前已全部改稱為「民法第 513 條之抵押權」。

一、承攬人抵押權之性質

所登記之抵押權，於工作物因修繕所增加之價值限度內，優先於成立在先之抵押權。

¹¹⁷ 參閱楊與齡（2001），〈承攬人之法定抵押權之成立與登記〉，收錄於《民法物權實例問題分析》，頁 26-27，台北：五南圖書；黃茂榮（1999），〈民法債編部分修正條文要論（債各部分）大綱（上）〉，《法令月刊》，第 50 卷第 7 期，頁 50-58。

¹¹⁸ 法務部民國 89 年 01 月 15（89）法律字第 001438 號函全文內容：關於民法第 513 條第 1 項（民國 89 年 5 月 5 日施行）抵押權登記之效力為何乙節，經查在「法務部民法研究修正委員會」有關研修本條之多次會議中，研究修正委員就採「登記生效」或「登記對抗」主義，亦有不同見解，惟最終之議決仍認為本條項之登記乃承攬人取得抵押權之生效要件（法務部民法研究修正委員會第 1023 次會議紀錄參照）；黃健彰（2010），〈承攬人抵押權登記之效—登記生效或登記對抗〉，《中原經法學》，第 25 期，頁 113-156。

¹¹⁹ 參閱謝在全（2010），《民法物權論（下）》，頁 137，台北：新學林出版。

民法第 513 條規定經 88 年民法債編修正後，有了重大的不同：「承攬之工作為建築物或其他土地上之工作物，或為此等工作物之重大修繕者，承攬人得就承攬關係報酬額，對於其工作所附之定作人之不動產，請求定作人為抵押權之登記；或對於將來完成之定作人之不動產，請求預為抵押權之登記；前項請求，承攬人於開始工作前亦得為之；前二項之抵押權登記，如承攬契約已經公證者，承攬人得單獨申請之；第一項及第二項就修繕報酬所登記之抵押權，於工作物因修繕所增加之價值限度內，優先於成立在先之抵押權。」

二、承攬人抵押權之成立要件¹²⁰

（一）承攬人與定作人間須有承攬契約存在

有關承攬人抵押權之成立要件，首先須承攬人與定作人間有承攬契約存在，若無此項關係存在，承攬人不得主張有承攬人抵押權。是故，通常負責建築設計及監工之建築師或承攬人之下手（即俗稱之小包）等，因非實際負責承攬之工作，無法取得承攬人抵押權，以擔保其對於定作人所取得之債權；又委任契約如無法定性為承攬契約，而係其他類型之契約如買賣、委任等，則定作人所負債務者，亦非承攬關係所衍生之債務。

（二）承攬之工作物須為建築物或其他土地上之工作物之新造或重大修繕

承攬人抵押權之發生，須承攬工作物為土地上之工作物，具承攬工作之性質，須為前述工作物之新造或重大修繕。至於重大修繕與否，應自客觀事實認定之¹²¹。

（三）標的物須為定作人所有之不動產且為承攬工作所附之者

承攬人抵押權之標的物須為定作人所有之不動產，且該不動產須為承攬工作所附之者。故如為工作物之新造，則其工作物與其所座落之基地為承攬人抵押權之標的物，如僅為工作物之重大修繕則僅限於工作物，其基地則非承攬人抵押權之標的物，但工作物如不具獨立性，其所附之土地（工作物已成為土地之一部份）為承

¹²⁰ 參閱謝在全（2001），〈承攬人抵押權之研究〉，《月旦法學雜誌》，第 69 期，頁 123。

¹²¹ 謝在全，前揭註 119，第 135 頁參照。



攬人抵押權之標物¹²²。

三、預先拋棄之效力

民法第 513 條之立法理由為：承攬人為定作人於不動產上施作工作者，就其承攬關係所生之債權，對於其工作所附之定作人之不動產，應與以法定之抵押權，以保護其利益。可知承攬人對於定作人所有之工作物有承攬人抵押權，係以保護承攬人之工程款債權之個人法益為其主要目的，非不得由承攬人任意拋棄之。倘承攬人明知有此權利，但為確保其對定作人之工程款債權得以早日實現，於承攬人抵押權之行使前，即向金融機構以拋棄就定作人所有工作物之承攬人抵押權為條件，以換取定作人得經由該金融機構取得資金之意思表示，自難謂該拋棄之意思表示，於承攬人及金融機構之間不生債之效力。

承攬人抵押權為法定物權，其成立、生效係由法律直接規定。雖然法定物權也間接地保護人民財產與利益的安全，但其規範目的最主要還是在保護承攬人的私人利益。財產權（不論物權或債權）以得拋棄為原則，如果承攬人自願拋棄，讓銀行放心將錢貸款出去，讓定作人取得融資，以確保其定作人之工程款債權得以早日實現，則應該沒有絕對禁止其拋棄的必要。故承攬人抵押權不但得事後拋棄，且本質上仍有預先拋棄承攬人抵押權的可能。¹²³

然而，就如同民法第 247 條之 1 為了保障締約地位的實質平等對契約自由的限制，如果從承攬契約全部條款內容、交易習慣及其他情事綜合判斷，認為對承攬人有顯失公平的情事，為了保護承攬人，則例外地認為此一拋棄無效。對於以定型化契約條款方式拋棄承攬人抵押權的情形，固然比較有締約資訊不平等、不對稱之情形，而構成顯失公平，即使以個別磋商條款方式拋棄承攬人抵押權，如客觀上綜合判斷有顯失公平情事，仍可認為此一拋棄無效。¹²⁴

¹²² 謝在全，前揭註 119，第 136-137 頁參照。

¹²³ 參閱黃建彰（2017），《承攬人抵押權》，頁 161、165，台北：元照出版。

¹²⁴ 參閱謝哲勝（2016），〈承攬人法定抵押權的拋棄〉，收錄於《抵押權專題研究》，頁 245，台北：元照出版。

金融機構之實務做法，對於興建房屋貸款之撥款通常會要求借款人於提出動撥申請書時，一併檢附 1.主管機關勘驗報告或建築師查驗證明、2.建築工案現場現況照片、3.營造廠出具之上期工程款收訖證明與 4.地籍謄本等資料，確保工程完工百分比與撥款百分比能契合，其中對於「營造廠出具之上期工程款收訖證明」（第一次申請撥款時免檢附）¹²⁵旨在對營建工程承攬人之保障，因此，承攬人雖已預先拋棄承攬人抵押權，但金融機構亦會善盡管理人之注意義務，使承攬人應收之工程款債權能獲保障與滿足。

四、授信實務注意事項

民法第 513 條修正後，承攬人抵押權改為登記始生效力，金融機構辦理建築融資在此一方面之風險已大為降低，惟為確保債權，仍建議應注意下列事項：¹²⁶

- (一) 承攬人出具之「拋棄民法第 513 條抵押權登記請求權及預為登記請求權」同意書，相對人應為定作人（授信戶）及融資銀行，不宜僅對融資銀行拋棄。
- (二) 授信契約應限制授信戶不得與承攬人擅為抵押權登記，並約定違約之責任。
- (三) 應不定期查閱不動產登記簿，檢視有無辦理預為抵押權登記。
- (四) 應請客戶提供承攬契約存卷備查，並檢視有無辦理公證
- (五) 如有轉包情事，應請新承攬人應另行出具同意書。

¹²⁵ 工程款領款證明書例稿如下：

本公司承攬○○公司，座落於○○市○○段○○地號土地之營建工程（包含模板、鋼筋綁紮、混凝土壓送、鷹架、粉刷與安全措施等工程），上期工程款收訖無誤，特此證明。

此致

○○○農會

立書人：○○營造工程有限公司

負責人：

統一編號：

地 址

中 華 民 國 年 月 日

¹²⁶ 王南豪（2011），《銀行不動產抵押權實務》，頁 180-181，台北：臺灣金融研訓院。

第四節 地上權併同抵押權登記



地上權(用益物權)和抵押權(擔保物權)為兩種典型的物權,就同一標的物,抵押權人可否同時為地上權人?於設定抵押權時,債權人倘無用益抵押物的真意,而只是為了避免抵押人營造建築物或設定用益物權或出租他人,而登記為(普通)地上權¹²⁷人時,則此一地上權是否有效?¹²⁸以下分別加以探討。

一、地上權併同抵押權登記的實務作法

在金融實務上,建設公司或土地所有人向金融機構申請以空地擔保貸款時,除將空地設定抵押權予金融機構外,金融機構有時也會要求土地所有人(抵押人)需併同設定地上權予該金融機構(抵押權人),欲藉由地上權的設定,使抵押人喪失對抵押物的使用、收益及處分等權利,而限制抵押人或他人於抵押物上營造建築物或其他工作物,目的是為了避免日後強制執行時抵押物上因有建築物或其他工作物而衍生的困擾。¹²⁹

二、相關實務見解

此類案例,實務已有許多判決,依所採取見解的不同分述如下:

(一) 通謀虛偽意思表示而無效

最高法院八十四年度台上字第三五號民事判決認為:「故設定地上權,自以具有該條所示之目的而使用土地之意思,始為相當。上訴人與被上訴人間,並無由上

¹²⁷ 舊民法第 832 條:稱地上權者,謂以在他人土地上有建築物,或其他工作物,或竹木為目的,而使用其土地之權;新民法第 832 條:稱普通地上權者,謂以在他人土地之上下有建築物或其他工作物為目的而使用其土地之權。新法將地上權區分為「普通地上權」與「區分地上權」。

¹²⁸ 亦即建設公司提供建地申請建築性貸款,金融機構可否針對抵押之空地設定地上權,以加強融資債權優先回收之確保?

¹²⁹ 參閱張漏龍(1996),〈敘論法定地上權之取得、訴訟、登記實務〉,收錄於《金融業務與法律問題彙編》,頁 92,台北:農訓協會,因土地所有權人向建管機關申請建造執照時,依建築法令無須徵得該土地所設抵押權人之同意書;倘該土地所設物權為地上權時,則須塗銷地上權後,始能取得建造執照,因此,融資機構藉由設定地上權,有效掌握土地實施開發與興建建物之狀況。



訴人在系爭土地上有建築物、其他工作物或竹木為目的而使用該土地之意思，竟在系爭土地上設定地上權，顯屬通謀虛偽之地上權設定，依民法第八十七條規定，其意思表示應屬無效，該地上權設定登記，即具有得予塗銷之原因。」¹³⁰

(二) 違反物權法定主義而無效

按民法第 757 條：「物權除依法律或習慣外，不得創設。」，倘具有擔保性質之地上權被創設，自有違物權法定主義而無效。按最高法院八十四年度台上字第二三八五號判決認為：「按地上權者，謂以在他人土地上有建築物或其他工作物或竹木為目的，而使用土地之權利，係以支配物之利用價值為內容，使權利人因標的物之使用收益而直接達到目的，與以支配物之交換價值為內容之擔保物權有別。系爭地上權既非以支配物之利用價值為目的，即與民法第八百三十二條所定之地上權者不符，依民法第七百五十七條規定，自屬不得創設。系爭地上權之設定，應屬無效。」¹³¹

綜上所述，可知實務上對於此種為了限制抵押人用益權利而設定的地上權，都被認為是無效的，理由有認為是通謀虛偽意思表示；也有認為違反物權法定主義，惟前者為較多判決所採之見解。

(三) 物權設定之有效性探討

金融機構欲避免日後強制執行時衍生麻煩的目的，是否可以在設定抵押權的條款時限制抵押人的權利？抵押權人同時為地上權人的效力如何？上開課題以下分別加以探討之：

1. 設定抵押權的條款可否限制抵押人的權利

¹³⁰ 民法第 87 條第 1 項：表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示無效。但不得以其無效對抗善意第三人；臺灣高等法院臺中分院 84 年度重上字第 58 號民事判決、臺中地方法院 93 年簡上字第 340 號判決也採此見解，臺灣高等法院臺中分院 92 年度重上更(二)字第 45 號民事判決也兼採此一見解。

¹³¹ 臺灣高等法院臺中分院 84 年度上易字第 20 號判決也採此見解，臺灣高等法院臺中分院 92 年度重上更(二)字第 45 號民事判決也兼採此一見解。



(1) 抵押權設定契約之私法自治

在私法自治原則、物權自由原則下，符合憲法第 23 條的要件，才可限制人民創設物權的種類和內容，民法物權編的規定，除了少數條文符合憲法第 23 條的要件被視為強行規定外，絕大多數條文都將視為任意規定，用來補充當事人意思的不足。抵押權的內容得由雙方自由約定，抵押權人也可以與抵押人約定由抵押權人占有抵押物，¹³²只要內容無顯失公平情事，依私法自治原則，應為有效。

故抵押權人與抵押人設定抵押權時，如不欲抵押人於空地上建築、使用收益抵押標的物及設定他項權利予第三人，得於抵押權設定契約加以約定，只要能依一定的方式公示此條款內容，¹³³並不影響其他後序權利人的權利或交易安全，即可為認為合理且合法。因此，抵押權人如僅是為了擔保其債權受償，根本無需藉由設定地上權而達其目的。

(2) 契約條款顯失公平者無效

上述抵押權內容自治原則的說明，並非認為抵押權人可以任意限制抵押人的權利，而不受任何限制，在私法關係中，均衡正義（即權利義務相當、符合公平原則）是指導原則，民法物權編的任意規定，雖為補充規定，但屬於公平的法則，如偏離此補充規定而另行約定，亦必須使法律關係內容符合公平原則。

因此，抵押權人與抵押人約定不得就空地起造建築物或設定權利給他人，通常情形因抵押權人並未就此一限制補償抵押人無法使用的損失，此一限制抵押人的使用收益權將被認為顯失公平而為無效。如為定型化契約，則可直接適用民法第 247 條之 1 第 3 款規定，定型化契約條款使他方當事人拋棄權利或限制其行使權利

¹³² 參照 54 年台上字第 1870 號判例要旨：「抵押權之設定，依法固無須將抵押之不動產移轉占有，但當事人間有特約以不動產交與債權人使用收益以抵利息，並由債權人負擔捐稅者，並非法所不許，不得以此遂推定抵押權設定契約為買賣契約。」

¹³³ 可用限制登記為之，按土地登記規則第 136 條：「土地法第 78 條第 8 款所稱限制登記，謂限制登記名義人處分其土地權利所為之登記。前項限制登記，包括預告登記、查封、假扣押、假處分或破產登記，及其他依法律所為禁止處分之登記。」



有顯失公平之情形而為無效。

2.抵押權人同時為地上權人的效力

(1) 雙方具有設定地上權的真意

依民法規定，抵押權人雖然不占有抵押物，然而，也未限制抵押權人依抵押權以外的權利，占有抵押物¹³⁴，如債權人（抵押權人）和債務人（抵押人）有設定地上權的真意，即債權人除取得抵押權外，也同時取得地上權，則此一地上權的設定為有效。債權人和債務人是否設定地上權的真意，則應就地上權設定契約條款和債權人是否有行使地上權的權利內容，應就個案綜合並客觀地加以判定。

地上權設定契約條款，通常可以作為雙方當事人是否具有設定地上權的真意的重要判斷標準，抵押權人從抵押人另外取得用益的權利，合理情形應約定支付權利金或地租，如雙方雖有地上權的設定，但未約定支付權利金或地租，或約定的權利金或地租顯不相當，或申報的地上權的價值顯不相當，則可間接推定雙方並無設定地上權的真意。

然而，抵押權人如僅因建築規劃及融資考量，暫時未有具體利用計畫或暫緩其利用，不能立即認為抵押權人無利用土地的真意，也要兼參酌抵押人是否合理期待抵押權人兼地上權人將於土地上為建築物或其他工作物的使用。如依地上權設定契約條款內容，不能認為抵押人可以合理期待抵押權人將為建築物或其他工作物的使用，則不能認定當事人間具有設定地上權的真意。

(2) 契約條款顯失公平者無效

雙方即使具有設定地上權的真意，但如果抵押人是迫於抵押權人的壓迫，而於地上權設定契約中約定顯失公平的條款，如抵押權人就其額外取得地上權未約定支付權利金或地租，或約定的權利金或地租顯不相當，則可謂地上權設定契約條款顯失公平者，該地上權的設定應為無效。

¹³⁴ 參閱謝在全（2001），〈抵押權與用益物權之關係〉，收錄於《民法物權實例問題分析（蘇永欽主編）》，頁 233，台北：五南圖書。

三、通謀虛偽意思表示無效

債權人如只是藉由地上權的設定登記，使抵押人喪失對抵押物的使用、收益及處分等權利，而限制抵押人或他人於抵押物上營造建築物或其他工作物，以避免日後強制執行時，抵押物上因有建築物或其他工作物而衍生的困擾，此種情形，債權人和債務人雖有共同聲請地上權的設定登記，但並無設定地上權的真意，屬通謀虛偽意思表示，依民法第 87 條規定，通謀虛偽意思表示應為無效。

第五節 都市型農會信用部辦理建築業貸款的思維



本文於第二章第三節曾經論述信用部辦理建築業貸款聯合授信之策略分析，在此，再深入說明都市型農會信用部辦理建築業貸款的思維。

農業金融法在民國 93 年 1 月 30 日施行以後，農業金融監理單位歸屬行政院農業委員會（農業金融局），此應更能發揮政府監督農業金融之功能。而今農會不同於所謂銀行民間企業與經理人性質，在於農會法規定信用部純益中有百分之六十二必須提撥為推廣及農民福利經費，實有「公益法人」性質，差別在於都市型農會盈餘過剩，沒有農民及農地可資應用，鄉村型農會又因農業越來越凋弊，財團銀行競爭越來越厲害，鄉村型農會信用部經營項目又受政府法令限制，農會自保已有問題，要服務農民就得靠政府政策輔導，如何在都市型農會與鄉村型農會間互補有無¹³⁵，發揮服務農民的功能，亦是農會改革必須思考的。再退一步說，農會所有的開支皆是「自負盈虧」，不是像村里幹事、鄉鎮公所乃至縣市政府，是政府編預算只負責開支「公帑」的組織，農會這五十年來，光是盈餘提撥推廣及農民福利經費就超過一千億元，自營的人事費用就超過五百億元。農會若是經營有盈餘，又能發揮服務功能，政府何樂不為。¹³⁶

都市型農會組織區域內之農業用地自民國 70 年代起便陸續辦理市地重劃與區

¹³⁵ 可由以下法令得知農會間互助之事實。《農會法》第 40 條：農會年度決算後，各類事業之盈餘，除提撥各該事業公積外，餘應撥充為農會總盈餘。……四、各級農會間有關推廣、互助及訓練經費百分之八；《農業金融法》第 35 條：信用部年度決算後，其事業盈餘應提撥至少百分之五十為信用部事業公積，其淨值占風險性資產比率低於前條所定最低比率者，應全數提撥為信用部事業公積；《農會法定公積公益金及各級農會推廣互助訓練經費保管運用辦法》第 6 條：各級農會應於每年四月三十日前將推廣、互助經費撥交全國農會，並將訓練經費撥交辦理農會幹部訓練之聯合機構，各設專戶存儲；《農會考核辦法：附表一基層農會考核計分法》規定：農會受考核年度之年度總盈餘分配於下一年度之農業推廣訓練文化福利事業費，未達百分之六十二者，不給分。

¹³⁶ 參閱詹澈（2007），〈台灣農業還是需要農會〉，發表於《國家政策研究基金會—國政評論》（<https://www.npf.org.tw/1/2247>）。



段徵收，土地開發區之開發提供完善的公共設施與便捷的對外交通，有效提高土地利用價值，促進都市建設發展，大幅提升整體環境品質與居住條件，使得因土地開發的融資需求大幅提升，都市型農會信用部便以天時、地利與人和之優勢開始了建築業貸款的不解之緣。

都市型農會之信用部喜於辦理建築業貸款之原因為何？經本文研究後，歸納其原因有三點如下：

- 一、市場因素：因組織區域內所面對的借貸市場，有龐大的土地開發案所需求的借貸資金，若是不予承作，則流失許多商機。
- 二、業務因素：信用部的授信業務主力商品為房貸，房貸的前置性貸款為建築業貸款（俗稱土、建融），為能爭取大量的分戶房貸，勢必需要辦理建築業貸款業務。
- 三、專業能力：信用部辦理建築性貸款已有二、三十餘年的經驗，歷年的經驗累積使得機構內的放款人員相當熟悉本項業務，反觀對其他行業（如家具業、家電業）之授信案，渠等甚為陌生，因此產生的授信風險亦相對提高。基於熟悉業務與降低授信風險的考量，信用部較願意辦理建築業貸款業務。

綜合以上所述，雖然信用部應以農業需求之資金為首要貸放對象，但都市地區農業條件式微，甚至已無農業生產與農貸需求，此時，都市型農會信用部便以天時、地利與人和之優勢，投入了建築業貸款業務之經營，並且在全國農業金庫成立之後，以全國農業金庫輔導之聯合授信方式，使都市型農會與鄉村型農會間的信用業務能互補有無¹³⁷，達到共榮更好的業務經營方式。

¹³⁷ 都市型農會與鄉村型農會在早期僅能以經濟事業部門（農業生產產品）合作，鄉村型農會提供農特產品；都市型農會農提供消費市場與通路，共同創造農民、農業、農會與消費者之多贏局面，時至今日，經由聯合授信之方式，都市型農會與鄉村型農會之金融業務亦可有共創多贏的機會。

第六節 小結



金融機構辦理建築業貸款時，除為確保自身之債權外，同時為兼顧各方之利益，應於授信條件中要求該案應辦理「全案信託」，尤其是目前方興未艾的都市更新（與危老建物加速重建）建案更必須導入信託機制，引進專家顧問使建商之專業能力提升，確實監督控管工程進度與確保施工品質，並在建商發生無法繼續興建或如期完工之情事時，以起造人信託約定之「未完工程續建機制」續行建案之興建，確保該建築工案能如期完工交屋，不致發生違約情事。

承攬人抵押權經民法第 513 條修正後，承攬人抵押權改為登記始生效力，且承攬人可預先「拋棄民法第 513 條抵押權登記請求權及預為登記請求權」，金融機構辦理建築融資在此一方面之風險已大為降低，惟為確保債權，仍應不定期查閱不動產登記簿，明瞭權利現狀，並應注意承攬人有否再轉包之情事。

在金融實務上，建設公司或土地所有人向金融機構申請以空地為擔保貸款時，除將空地設定抵押權予金融機構外，金融機構有時也會要求土地所有人（抵押人）需併同設定地上權予該金融機構（抵押權人），亦即地上權併同抵押權登記予融資機構，倘融資機構無使用該空地之真意時，地上權之登記會因通謀虛偽意思表示而無效，為求債權之確保，宜改用債權契約併同抵押權設定契約之方式約定限制債務人對空地擔保品之使用，只要約定內容無顯失公平情事，依私法自治原則，應為有效。

另，建議修正建築業貸款限額標準，農、漁會信用部辦理建築業貸款上限係以其信用部上年度決算淨值的 200% 為總限額，建議比照銀行法第 72 條之 2：「商業銀行辦理住宅建築及企業建築放款之總額，不得超過放款時所收存款總餘額及金融債券發售額之和之百分之三十」，其理由係因信用部累積淨值不易，僅能以逐年的方式以盈餘轉事業公積與法定公積，連帶使業務受限制；而存款總餘額可經由市場公開操作而及時消長，較能使經營者有彈性的掌控，惟備抵呆帳與淨值係金融機



構承擔風險的最後防線，倘以存款總餘額之一定比率為限額標準時，應佐以加速累積備抵呆帳為是。

建築業貸款之業務吸引力高，但很多金融機構視此種貸款為必須的惡物 (Necessary evil)，在承做時授信風險雖較高，但伴隨著高收益與高利潤，且在房屋貸款競爭劇烈時，為爭取是項業務便須承做建築業貸款，此為承辦一般購屋貸款業務及吸引其他業務的先決條件。

若金融機構不承做建築業貸款，在房屋興建完成時，便沒有機會爭取到最後的分戶房貸（一般購屋貸款）業務，若要勉強爭取其後段銷售的房屋分戶貸款，結果所做的都是建商或代書轉介的不良案件及投資客的房貸，因此，發生逾期放款的比率較高。

有些金融機構積極地承做建築技術複雜（例如：台北大巨蛋）或整合困難（例如：都市更新案）的建築業貸款，此類貸款的風險雖然較大，但是可以用聯貸方式分散風險，並收取較高的利率與手續費收入。¹³⁸

如何規避辦理建築業貸款的高風險呢？實務界有以下的作法。

（一）放慢腳步，擇優承做

- 1.慎選建商與建案基地。
- 2.提高建築業貸款的授信條件。
- 3.減少貸款成數。
- 4.核實酌給貸款期限。
- 5.貸款土地的地點依其座落之區位狀況，採分級管理，立地條件較差者，必須提高利率加碼始能承做。

（二）大型建案宜由各金融機構聯貸

大型建案如購物中心，宜由各金融機構聯貸，以集合眾人之資金、技術與智慧承做貸款案，並可達分散風險之效。

¹³⁸ 參閱陳石進（2007），《銀行授信管理》，頁 279，台北：臺灣金融研訓院。

(三) 金融機構宜分辨不動產景氣所處循環階段，採行不同的承做因應策略

不動產景氣誠如股票價格有其循環性，亦即有谷底、復甦、高峰、蕭條等四階段，金融機構宜分辨不動產市場所處的景氣燈號階段，在不同階段應有不同的承做因應策略。¹³⁹



¹³⁹ 參閱陳石進 (2007)，前揭註 138，頁 291-293。



第六章 結論與建議



本文經由前幾章對農業金融特性、農業金融機構策略合作、聯合授信意義、建築業貸款規定、最高限額抵押權之確定事由與其他相關法律課題之探討，提出結論與建議如下。

第一節 結論

一、聯合授信案最高限額抵押權之確定

本文探討最高限額抵押權活絡了經濟社會的交易秩序，由於其特性可以借了還、還了借、再借再還循環不已，因此其擔保債權的範圍較普通抵押權難以界定，本文整理了過去對最高限額抵押權的討論文獻，說明了最高限額抵押權所擔保之債權須有一定（繼續性）法律關係所生的債權或其與票據所生之權利為限。因此，建築性貸款係一種「計畫性融資」，融資機構會依借款人所提之興設計畫、財務計畫、銷售計畫與還款計畫核實評估可行性後，再決定對該建築性貸款之准駁，與前述之「再借再還循環不已」迥然不同，雖然目前臺灣銀行實務界對最高限額抵押權所擔保債權之確定的看法不一，本文認為擔保建築性貸款而設定之最高限額抵押權，當發生借新還舊且聯貸銀行團重組時，應發生了最高限額抵押權所擔保債權之確定。

發生了最高限額抵押權所擔保債權之確定，欲重新辦理該件貸款核貸撥款時，惟有重新設定最高限額抵押權方可有優先性保障，此時借貸雙方會對負擔登記費產生爭議¹⁴⁰，倘依土地法第 65 條：「土地總登記，應由權利人按申報地價或土地他

¹⁴⁰ 目前台灣實務做法係依金融習慣，由借貸雙方商議約定借款人負擔登記費，因建築業貸款金額經常高達數億元至數十億元，所需負擔之登記費可達數百萬元，借款人已經繳納過一次，經常認為再次設定係非因歸責於自己之因素，爰不願再繳納一次。



項權利價值，繳納登記費千分之二」；及土地法第 76 條第 1 項：「聲請為土地權利變更登記，應由權利人按申報地價或權利價值千分之一繳納登記費。」之規定，重新設定最高限額抵押權之登記費應由權利人（融資機構）負擔，倘融資機構體現法令的規定，並依規負擔重新設定最高限額抵押權之登記費，即能消弭融資機構與借款人負擔登記費的爭議。

二、對建築業貸款實施選擇性信用管制規定

本文第五章第一節整理自民國 99 年 6 月起中央銀行對不動產市場授信案的選擇性信用管制之相關規定，並佐以同期間行政院農業委員會農業金融局對農業金融機構辦理建築業貸款的業務規範，雖然目前中央銀行已解除大部分的建築業貸款之選擇性信用管制，僅對購置高價住宅申請貸款實施管制，但農業金融機構辦理建築業貸款還在農業金融體系內的規定下，實施比一般金融體系較為嚴格的管制。

三、建築業貸款聯合授信之相關法律課題

本文於第四章至第五章探討自己代理與雙方代理之禁止、公司對外保證、不動產信託業務、最高限額保證、承攬人抵押權、地上權併同抵押權登記與其他法律課題，其中其他法律課題又包括職務保證、債權轉讓、聯貸銀行與主辦銀行間之法律關係、聯合授信合約簽約實務等議題，本文均提出適切且必須的注意事項。

四、都市型農會信用部辦理建築業貸款的趨勢必然性

農業金融體係存在著讓信用部取得貸放資金的不同管道，但還是以聯合授信的籌資方式最為有效率、主辦之信用部承擔風險小與其手續費收入多之優點。信用部應以農業需求之資金為首要貸放對象，但都市地區農業條件式微，甚至已無農業生產與農貸需求，此時，都市型農會信用部便以天時、地利與人和之優勢，投入了建築業貸款業務之經營，並且在全國農業金庫成立之後，以全國農業金庫輔導之聯合授信方式，使都市型農會與鄉村型農會間的信用業務能互補有無，達到共榮更好的業務經營方式。

五、金融機構實務做法的應用性

本文所提出的最高限額抵押權，在金融機構實務上聲請實行抵押權的比率甚低，尤其是融資金額巨大的建築業貸款，其因借款人違約而必須聲請強制執行的比率更低。但基於金融機構對存款人的存款必須克盡善良管理人的管理義務，並就金融從業人員與金融機構間之委任或僱傭關係，必須善盡其忠實義務，因此，在抵押權之法制面的基礎研究還是必要的。

第二節 建議



一、政策與修法建議

(一) 信用部能增加業務項目與調整業務功能

數位金融的興起，快速地改變客戶的消費行為，也改變金融業的經營與服務模式，農業金融體系為因應金融數位化時代的崛起，並達成反洗錢、反資恐及國際稅務資訊交換之業務目標，各級主管機關、農業金融體系成員與業務協力之輔助單位等，共同戮力使信用部能增加服務項目並調整業務功能，積極開創農業金融新紀元。

(二) 聯貸案能突破業務區域限制

為突破目前非全國農業金庫主辦之聯貸案，僅能以同一業務區域之信用部為招募參加聯貸案之對象，建議修正行政規定：當農、漁會信用部辦理聯合授信時，倘全國農業金庫未擔任聯貸案之主辦行庫時，經報全國農業金庫審查通過後，可不受業務區域限制。

(三) 降低聯貸案之各項手續費

農業金融體系辦理的聯貸案授信金額約新臺幣數千萬元至數億元間，此授信金額在一般銀行大都是以自貸案方式辦理，因此，辦理聯貸案所需收取的各項費用在一般銀行是無需收取。倘全國農業金庫及其主管機關能體恤下級機構的業務發展，應該將所收聯貸案的各項費用降到最低，俾利信用部授信業務之發展。

(四) 修正建築業貸款限額標準

因信用部累積淨值不易，僅能以逐年的方式以盈餘轉事業公積與法定公積，連帶使業務受限制。目前規定農、漁會信用部辦理建築業貸款建議上限係以其信用部上年度決算淨值的 200% 為總限額，使得辦理建築業貸款總餘額受有限制，本文建議農、漁會信用部應比照銀行法第 72 條之 2：「商業銀行辦理住宅建築及企業建築放款之總額，不得超過放款時所收存款總餘額及金融債券發售額之和之百分之三

十」，其理由係以相同的競爭條件與一般金融爭取較高利差的建築業貸款案件，進而能使農、漁會信用部充實盈餘、厚植淨值與寬提農業推廣經費。

二、未來研究課題建議

建築業貸款多屬於企業授信，因此有關股東債權居次、公司反面承諾、因應公司變更組織的處置等課題，是可以再繼續探討的課題；另，一般性課題的債權憑證使用借據或本票（因用於授信案轉期、展期與借新還舊而不同）、徵取附帶擔保¹⁴¹、發生未完工程之續建與強制執行等課題，在辦理聯貸案時，其複雜程度是比自貸案高出甚多，亦值得探究。

¹⁴¹ 亦稱「副擔保」或「加強擔保」。

參考文獻



(一) 專書

方至民 (2015),《策略管理—建立企業永續競爭力》,台北:前程文化。

王澤鑑 (1993),《民法實例研習》,台北:三民書局。

台灣金融研訓院編輯委員會編 (2016),《銀行授信實務》,2016年版,台北:台灣金融研訓院。

呂子立 (2013),《銀行授信實務個案精選》,台北:臺灣金融研訓院。

巫鑫、黃樹傑 (2011),《公司法那些事—公司法逐條解析暨法令彙編》第壹冊,第一版,台北:勤業眾信財稅顧問股份有限公司。

汪海清 (2004),《企業徵信調查實務》,〈第一章 企業徵信調查概論〉,台北:台灣金融研訓院。

吳明軒 (2016),〈最高限額抵押權所擔保債權之範圍〉,收錄於《最高限額抵押權專題研究》,台北:元照出版。

吳明敏 (2015),《臺灣農政再出發》,台北:民報文化。

林洲富 (2009),《民法物權》,二版,台北:五南圖書。



林展義 (2005),《授信業務的法律衣裳：金融機構授信業務的法律觀點》，台北：

威信法律事務所。

邱潤容 (2003),《銀行實務》，增訂二版，台北：三民書局。

柯芳枝 (2009),《公司法要義》，修訂六版，台北：三民書局。

洪欣孝 (1995),《催收實務》，台北：基層金融研究訓練中心。

俞喬、刑曉林、曲和磊 (2002),《商業銀行管理學》，台北：五南圖書。

徐壯圖 (1998),《授信擔保與保證》，台北：金融財務研究訓練中心。

財政部金融局 (1995),《銀行定型化契約之研究—授信及催收有關契約》，台北：

金融人員研究訓練中心。

基層金融業務手冊編撰委員會 (1995),《農漁會催收實務》，第三版，台北：基層

金融研究訓練中心。

張漏龍 (1991),〈最高限額抵押權擔保範圍商榷〉，收錄於《金融業務與法律問題

彙編》，台北：農訓協會。

張漏龍 (1996),〈敘論法定地上權之取得、訴訟、登記實務〉，收錄於《金融業務

與法律問題彙編》，台北：農訓協會。



張漏龍（1996），〈最高限額抵押權所擔保之債權確定時點〉，收錄於《金融業務與法律問題彙編（二）》，台北：農訓協會。

張德粹、許文富（2012），《農業經濟學》，臺三版，台北：正中書局。

梁宇賢（2007），《公司法實例解說》，修訂五版，台北：瑞興圖書。

陳石進（2007），《銀行授信管理》，增修訂二版，台北：臺灣金融研訓院。

陳安雄（1995），《授信實務》，台北：基層金融研究訓練中心。

陳榮傳（2014），《民法物權實用要義》，台北：五南圖書。

曾淑瑜（2011），《公司法實例研習》，增訂三版，台北：三民書局。

黃志瑋（2013），《地上權、不動產役權、抵押權之物權法律解析暨登記實務》，三版，台北：五南圖書。

黃建彰（2017），《承攬人抵押權》，台北：元照出版。

楊與齡（2001），〈承攬人之法定抵押權之成立與登記〉，收錄於《民法物權實例問題分析》，台北：五南圖書。

廖大穎（2012），《公司法原論》，增訂六版，台北：三民書局。



廖毅 (2017),《擔保物權法—修正問題研析》,台北:保成文化。

劉俊良 (2009),《公司法》,五版,台北:書泉出版社。

劉靜芬、林振煌 (2007),《民法物權篇九十六年修訂資料彙編》,台北:五南圖書
(五南法學研究中心編輯)。

蔡輝龍、洪麗鈞 (2004),《民法理論與實務》,新北:華立圖書。

鄭玉波 (1999),《民法物權》,修訂 14 版,台北:三民書局。

鄭玉波、黃宗樂 (2008)《民法物權》,第 15 版,台北:三民書局。

賴源河 (2014),《實用公司法》,台北:五南圖書。

謝在全 (1997),《民法物權論下冊》,修訂四版,台北:新學林出版。

謝在全 (2000),〈最高限額抵押權擔保債權範圍之研究—兼評釋民法最高限額抵押
權增訂草案〉,收錄於《民法七十年之回顧與展望紀念論文集(三)》,台北:
元照出版。

謝在全 (2001),〈抵押權與用益物權之關係〉,收錄於《民法物權實例問題分析(蘇
永欽主編)》,台北:五南圖書。



謝在全 (2010),《民法物權論 (下)》,修訂五版,台北:新學林出版。

謝哲勝 (2012),《民法物權》,增訂三版,台北:三民書局。

謝哲勝 (2016),〈承攬人法定抵押權的拋棄〉,收錄於《抵押權專題研究》,台北:
元照出版。

藍秀璋 (1997),《土地與房屋》,台北:書泉出版社。

蘇孫波 (1992),《債權實現與債務解決》,台北:書泉出版社。

(二) 翻譯書籍

Gail L. Cramer, Clarence W. Jensen, Douglas D. Southgate (著),張世龍 (譯)
(1998)。《農業經濟學》,第七版,台北:台灣西書。

Robert M. Grant (著),劉恆毅 (譯) (2011)。《現代策略管理》,第六版,台北:華
泰。

(三) 期刊論文

王志誠 (2013),〈我國不動產開發信託之發展〉,《當代財政》,第 30 期,頁 18-30。

王志誠 (2013),〈都市更新信託之現況及法律問題〉,《當代財政》,第 32 期,頁 47-
59。



合作金庫銀行法人金融部編(2011),〈董監事擔任連保人相關問題研討〉,《今日合庫》,第37卷第4期,頁122-141。

吳光陸(2000),〈最高限額抵押權可否約定擔保一切債務〉,《法令月刊》,第51卷第5期,頁10-13。

吳榮杰、周百隆(2000),〈農漁會信用部組織與管理之檢討〉,《農業金融論叢》,43期,頁1-42。

吳榮杰、周百隆、陳永琦、黃士榮(2000),〈建構健全完整的農業金融體系〉,《農業金融論叢》,第44期,頁29-47。

全國農業金庫業務發展部(2016),〈「農漁會共用帳務系統」7月18日全新上線〉,《農訓雜誌》,319期,頁40-41。

林誠二(2000),〈營業合併時最高限額抵押權之讓與〉,《台灣本土法學》,第9期,頁107-113。

許仁舉(1999),〈最高限額抵押權設定契約書應填寫「權利存續期限」之探討〉,《土地事務月刊》,第335期,頁4-7。

郭正龍(2017),〈聯合授信業務〉,《今日合庫》,第43卷第3期,頁80。

彭忠義(2001),〈論最高限額抵押權與擔保債權之從屬性〉,《現代地政》,第246



期，頁 36-39。

黃茂榮 (1999)，〈民法債編部分修正條文要論（債各部分）大綱（上）〉，《法令月刊》，第 50 卷第 7 期，頁 50-58。

劉俊良 (1996)，〈最高限額抵押權之確定〉，《月旦法學雜誌》，第 11 期，頁 83-89。

合庫逾放中心 (2003)，〈最高限額抵押權之移轉與實務登記〉，《今日合庫》，第 341 期，頁 90-98。

蔡明誠 (2000)，〈最高限額抵押權所擔保債權之確定〉，《月旦法學雜誌》，第 65 期，頁 10-11。

蔡明誠 (2000)，〈最高限額抵押權所擔保債權之確定〉，《月旦法學雜誌》，第 65 期，第 11 頁。

蔡明誠 (2000)，〈最高限額抵押權的意義與效力〉，《台灣本土法學》，第 14 期，頁 97-101。

謝在全 (2000)，〈最高限額抵押權確定之研究—民法物權編修正草案評釋〉，《法官協會雜誌》，第 2 卷第 2 期，頁 55-94。

謝在全 (2001)，〈承攬人抵押權之研究〉，《月旦法學雜誌》，第 69 期，頁 123。

謝在全 (2017)，〈銀行聯貸與最高限額抵押權〉，《台灣法學雜誌》，第 328 期，頁



謝金聰 (1995),〈最高限額抵押權〉,《土地事務月刊》,第 291 期,頁 2-3。

(四) 研討會論文

陳宛妤 (2003),〈台灣最高限額抵押權之生成與發展〉,發表於基礎法學復活節—
論文發表會。

(五) 碩士論文

沈宥甫 (2006),《「農業金融法」對農漁會信用部經營之影響研究》,國立中正大學
政治研究所碩士論文,嘉義。

房德境 (2010),《新不動產抵押權理論暨實務研析》,嶺東科技大學財經法律研究
所,台中。

林信助 (2017),《提升農業金融機構辦理聯合授信業務績效之研究》,實踐大學企
業管理學系碩士在職專班論文,台北。

許鈞傑 (2012),《銀行聯合貸款契約—以主辦銀行與參貸銀行之法律關係為中心》,
國立臺灣大學法律學研究所碩士論文,台北。

莊樹全 (2016),《我國最高限額抵押權沿革與強制執行關係之研究》,國立雲林科
技大學科技法律研究所碩士論文,雲林。



(六) 網路資料

公司法全盤修正修法委員會網站 (<http://www.socar.org.tw>)。

全國農業金庫官網 (<http://www.agribank.com.tw>) 所公佈之 105 年度年報。

行政院農業委員會農業金融局官網 (<http://www.boaf.gov.tw>)。

財團法人全國農漁業暨金融資訊中心官網 (<http://www.naffic.org.tw>)。

財團法人金融聯合徵信中心官網 (<http://www.jcic.org.tw>)。

詹澈 (2007)，〈台灣農業還是需要農會〉，發表於《國家政策研究基金會—國政評論》 (<https://www.npf.org.tw/1/2247>)。

(七) 研究計劃

行政院農業委員會農業金融局委託研究計畫 (2009)，計畫名稱：《全國農漁業暨金融資訊中心發展策略之研究》，台北：自刊。

附錄



附錄一：「轉讓契約參考格式」

「轉讓契約參考格式」如下：

立轉讓契約人○○○(以下稱「讓與人」)及○○○(以下稱「受讓人」)；緣○○○建設(股)公司(以下稱「借款人」)為○○○所需，向授信機構團申請授信總額度新臺幣○○○仟元整(以下稱「本授信案」)，由授信機構團委由○○○農會以管理機構之身分，代理授信機構團經辦一切相關授信手續與行使中華民國(以下同)○○○年○○月○○日授信機構團與借款人所簽訂聯合授信合約(包括聯合授信合約之附件等，以下合稱「聯合授信合約」)之權利。

茲讓與人與受讓人簽訂本轉讓契約(以下稱「本契約」)，約定條款如下，以資共同信守：

一、轉讓標的與條件

讓與人對借款人依聯合授信合約附件「各授信機構授信額度及參貸比例明細表」中，授信額度新臺幣○○○仟元整(含甲項擔保放款新臺幣○○○仟元及乙項無擔保放款新臺幣○○○仟元)，授信餘額新臺幣○○○仟元整(含甲項擔保放款新臺幣○○○仟元及乙項無擔保放款新臺幣○○○仟元)；於○○○年○○月○○日為交割日轉讓予受讓人，權利義務由受讓人承受。

二、轉讓之效力

於本契約轉讓標的之範圍內：

- (一)受讓人就該受讓額度，有依聯合授信合約享有與其他各授信機構依參貸比例(區分擔保及無擔保放款)為相同之合約地位。
- (二)讓與人依聯合授信合約而有之任何權利，包括但不限於讓與人依聯合授信



合約對借款人之擔保物權及從屬權利或其他授信文件所約定之附隨之權利，均一併移轉予受讓人。

三、文件之移轉

本契約生效之同時，讓與人與借款人簽訂之聯合授信合約及依該聯合授信合約所應有之各項文件，於本契約移轉之額度範圍內，應分別交付及移轉或視為已交付或移轉予受讓人。

四、授信風險

於本契約轉讓標的之範圍內，其授信風險由受讓人負擔。

五、其他文件之更新

因簽訂本契約，致聯合授信合約或其相關文件，如嗣後有陸續更新或補充之必要時，授權由管理機構依聯合授信合約辦理之，讓與人與受讓人應無條件配合辦理，並負擔因轉讓致增加之必要費用。

六、轉讓聲明

(一)讓與人與受讓人確認本契約之簽訂及交付，均已完成合法授權手續，具有法律效力。如因本契約於聯合授信合約存續期間，須讓與人或受讓人配合辦理或提供簽章者，讓與人及受讓人應立即無條件配合之。

(二)受讓人已就借款人之信用、財務狀況、償債能力及本授信案之風險，自行依其一般正常作業程序為獨立調查及評估之結果而決定簽訂本契約，受讓人願遵守聯合授信合約之約定。

(三)受讓人應就其參加及承受之額度，獨立承擔各該相關之授信風險，讓與人並未就借款人之任何事項向受讓人為任何聲明，讓與人對借款人是否依約履行義務或對其財務能力、業務狀況、償債能力等，均無須負任何擔保義務。

七、通知

本契約簽訂後，由讓與人與受讓人以書面通知借款人以及管理機構，告知本契



約之本旨。

八、費用

讓與人與受讓人同意按雙方協議之讓與費用金額，於簽訂本契約之日履行支付義務。

九、其他

(一)本契約之各項用詞，除另有約定外，適用聯合授信合約之定義。

(二)本契約未盡事宜，依中華民國金融界之慣例協議之，並以中華民國法律為準據法。

(三)本契約如有任何爭議，合意由臺灣○○地方法院為第一審管轄法院。

(四)本契約於雙方簽名或蓋章時生效。

(五)本契約正本壹式貳份，由讓與人及受讓人各執乙份為憑。

立轉讓契約人：

讓 與 人：

代 表 人：

統一編號：

住 址：

受 讓 人：

代 表 人：

統一編號：

住 址：

中 華 民 國 年 月 日

附錄二：「通知函參考格式」



「通知函參考格式」如下：

受文者：管理機構○○○農會、借款人○○○建設(股)公司等

主旨：為○○○建設(股)公司於中華民國○○年○○月○○日與由○○○農會為管理機構之授信機構團所簽訂之聯合授信合約(以下稱「聯合授信合約」)中，其中有關○○○農會(以下稱「讓與人」)於聯合授信合約之合約權利義務轉讓予○○○農會(以下稱「受讓人」)事，特此通知，敬請查照。

說明：

- 一、讓與人為聯合授信合約之授信機構，依聯合授信合約對借款人之授信額度(餘額)為：額度新臺幣○○○仟元整(含甲項擔保放款新臺幣○○○仟元及乙項無擔保放款新臺幣○○,○○○仟元)，餘額新臺幣○○○仟元整(含甲項擔保放款新臺幣○○○仟元及乙項無擔保放款新臺幣○○○仟元)；
- 二、讓與人與受讓人前於中華民國○○年○○月○○日簽訂轉讓契約，依該轉讓契約之約定，將其於聯合授信合約下之授信額度(餘額)之相關權利義務移轉予受讓人承受，由受讓人依聯合授信合約相關約定就該等授信額度(餘額)行使權利及履行義務。自轉讓日起，受讓人應遵守聯合授信合約之全部約定，並承諾對轉讓契約及聯合授信合約負保密義務。該項轉讓將於轉讓日中華民國○○年○○月○○日生效。於該授信額度(餘額)轉讓後，讓與人與受讓人於聯合授信合約下之授信額度(餘額)分別如下：
 - (一)讓與人：額度新臺幣○○○仟元整(含甲項擔保放款新臺幣○○○仟元及乙項無擔保放款新臺幣○○○仟元)，餘額新臺幣○○○仟元整(含甲項擔保放款新臺幣○○○仟元及乙項無擔保放款新臺幣○○○仟元)。
 - (二)受讓人：額度新臺幣○○○仟元整(含甲項擔保放款新臺幣○○○仟元及乙項無擔保放款新臺幣○○○仟元)，餘額新臺幣○○○仟元整(含甲

項擔保放款新臺幣○○○仟元及乙項無擔保放款新臺幣○○○仟元)。

三、就上述融資及聯合授信合約有關事項所應對讓與人之通知，均應依聯合授信合約之約定向受讓人於本通知函中所載之住址送達，所應付予讓與人之全部或部分款項，亦應經由跨行通匯系統匯交受讓人(設帳行：○○○農會，匯款帳號：○○○戶名：○○○)。

四、謹依聯合授信合約約定特為通知，敬請 查照。

讓 與 人：

代 表 人：

住 址：

受 讓 人：

代 表 人：

聯 絡 單 位：

聯 絡 人：

電 話：

傳 真：

住 址：

中 華 民 國 年 月 日