

談談不動產的抵押

孫滌吾

假若有人向我們借錢，爲了使借出的錢靠得住些，我們往往會要借錢的人，拿出房子或土地來作爲抵押。農友們爲了要錢用，往往想要向銀行借錢，爲了提供擔保，便需要把自己的土地或房子作爲擔保來設定抵押。

我們必需弄清楚什麼是「抵押」，怎麼樣抵押我們的不動產？以免上當吃虧。

首先，我們應該知道，設定抵押必需到地政機關去辦好登記，否則無效的。

因此，有些人在向我們借錢時，雖然把他的不動產所有權狀或地契交給我們作爲抵押擔保，如果不會到地政事務所去登記的話，還是不會發生抵押的效力。

爲什麼辦理抵押登記是很重要的呢？因爲抵押是一種物權，在民法上叫做抵押權，抵押權是爲履行債務——還錢——所提供的一種擔保。如果債務人到了約定還錢的時候不還錢，債權人就可以請求法院拍賣抵押的不動產，來償還債務。同時，根據法律的規定，抵押物拍賣之後，抵押權人是最優先受到清償的，其次才是其他一般的債權人。

舉個例子來說，例如張阿呆向李阿花借了三萬元，又以房子作抵押向王石頭借了五萬元。到了最後，張阿呆沒有能力還錢，所有的就是一所房子。這時如果法院根據李阿花和王石頭的請求，把張阿

呆的房子拍賣來償還債務時，首先是要先償還抵押權人王石頭的債務，然後再償還李阿花。如果房子賣了六萬元，王石頭可以得到五萬元，李阿花只能得到一萬元了。更不幸的是，如果房子只賣了三萬元時，就將全部由抵押權人王石頭得到，李阿花將會一毛錢都得不到了。

因此，當我們借錢給別人，別人提供土地房屋作抵押擔保時，一定要記得到地政事務所去辦理好抵押登記，以免上當吃虧。

辦理抵押登記的另一好處，是土地產房屋可以抵押許多次，可以抵押給臺灣銀行，再抵押給合作金庫，再抵押給王石頭。至於抵押物拍賣後清償債務時，要按抵押登記的先後來清償。

例如某甲的土地抵押給臺灣銀行，過了些時再抵押給合作金庫，最後又抵押給王石頭。依照抵押登記的次序，假定是臺灣銀行而復合作金庫，再後是王石頭。這時如果土地拍賣以後，就要首先還給臺灣銀行，有剩下的再還給合作金庫，再有剩下的才能輪到王石頭。

因此，我們到地政事務所去辦理抵押權登記時，也可以明瞭是否已經設定了抵押登記，是否還可以作爲清償債務的擔保，以免債權受到損害。

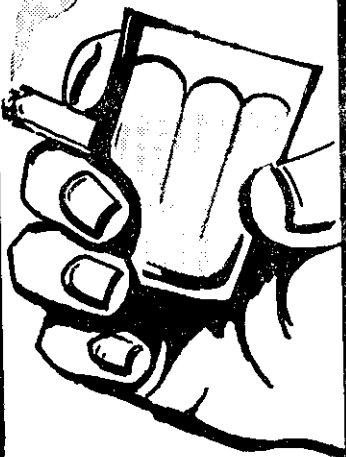
我們把錢借給了別人，取得了不動產的抵押權之後，如果發現抵押物的價格減少或價格將要減少時，爲了保障債權，可以要求借錢的人保存抵押物的價格，例如債務人把抵押的房子拆毀了一部份，以致減少了房屋的價格時，我們可以要求債務人不要拆毀房屋，更可以要求他重新修好。

若果到了約定還錢的時候，債務人仍然沒有錢，就可以向法院的民事執行處聲請拍賣所抵押的房屋或土地，以拍賣得到的價款來清償我們所借出的錢。而且，除了我們借出的錢之外，如果債務人還欠有利息時，也可以由這筆錢中加以扣除。

但是必需需要千萬記住，我們借了錢給別人，當然就有權向他請求還錢，這種權利在法律上叫做請求權，請求權如經過十五年而不行使時，就將消滅時效，不能再要求還錢。

不過，如果我們在借錢給別人的時候設定了抵押權，雖然已經過了十五年而消滅了請求權，却還可以在五年之內聲請拍賣抵押物來清償債務。也就是說：抵押權在請求權消滅時效之後，經過五年再不行使時，也將消滅時效，而不能要求拍賣抵押物或要求還錢。

● 四時感冒·蚊蟲咬傷·頭眩鼻塞
● 湯火灼傷·肚痛腹瀉·止痒消腫
● 頭痛牙痛·風濕骨痛



抽煙！喝酒！
錦囊妙藥！

綠油精®
GREEN OIL

中縣驗許第4011號