

購買不動產之前 應先查明有無抵押

買？

彰化縣溪湖鎮清底里五十八號陳樹根先生問：
依照最高法院判例，丈夫以太太的名義購置不動產，夫之債權人仍得請求查封拍賣。請問：
如夫之債務發生在先，其後夫妻至法院辦理「夫妻分別財產登記」，能不能免受查封拍賣？

登記前，夫或妻所負債務的債權人，不生效力，因此，來函所述，夫負債在先，然後再向法院辦理夫妻分別財產制登記手續，不能免於被查封拍賣。
夫妻財產制契約的登記，應附具夫妻財產契約書，由雙方共同聲請。但契約如事先經公証處公証，得由一方聲請。手續並不麻煩。
任何人得向法院非訟事件登記處聲明利害關係，請求閱覽夫妻財產制契約登記簿。

抵押權是一種「物的擔保」，對物不對人，不因抵押物所有權移轉而受影響。銀行就與某甲所約定一百萬元的範圍內借款與某甲，如屆期某甲不還，銀行自得聲請法院裁定拍賣抵押物，就賣得價金優先受償（超額部分只能列為普通債權），某乙的主張無理。所以，購買不動產時，應先查明有無設定抵押權或其他物權，以免遭受損失。

至於利息或遲延利息，有無優先受償權，純視抵押權設定登記內容而定。
如果事先約定利息也在擔保之列，即得優先取償。此與借款本金多寡，及是否多於或少於設定額無關。

夫妻分別財產登記手續是不是很麻煩？
任何人都可查看什麼人辦過此項登記嗎？
又，某甲提供自己的不動產，向銀行設定最高限額新台幣一百萬元的抵押權，先借得六十萬元。



法律問題解答

嗣後某甲將不動產移轉給某乙，又向銀行借得第二筆錢五十萬元，合計一百十萬元，比設定額多十萬元。後來某甲倒閉，銀行聲請法院裁定查封拍賣已屬某乙名義的抵押物，某乙主張某甲後借的五十萬元不得從拍賣所得價金中取償，是否合理？

如借款本金等於設定額時，滯欠的利息有無優先受償之權？
本社轉請高瑞鐸律師答覆：
夫妻財產制契約的登記，對於

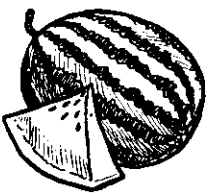
抵押權是一種「物的擔保」，對物不對人，不因抵押物所有權移轉而受影響。銀行就與某甲所約定一百萬元的範圍內借款與某甲，如屆期某甲不還，銀行自得聲請法院裁定拍賣抵押物，就賣得價金優先受償（超額部分只能列為普通債權），某乙的主張無理。所以，購買不動產時，應先查明有無設定抵押權或其他物權，以免遭受損失。

至於利息或遲延利息，有無優先受償權，純視抵押權設定登記內容而定。
如果事先約定利息也在擔保之列，即得優先取償。此與借款本金多寡，及是否多於或少於設定額無關。

抵押權是一種「物的擔保」，對物不對人，不因抵押物所有權移轉而受影響。銀行就與某甲所約定一百萬元的範圍內借款與某甲，如屆期某甲不還，銀行自得聲請法院裁定拍賣抵押物，就賣得價金優先受償（超額部分只能列為普通債權），某乙的主張無理。所以，購買不動產時，應先查明有無設定抵押權或其他物權，以免遭受損失。

二、四日時，注射一次二〇〇毫克就可達到目的。如果要注射二次，那麼第一次注射一〇〇毫克（二、四日時）再過一、二周時再注射一次，或對下痢嚴重的豬隻也可補打一次二〇〇毫克。
（六）所生仔豬全部後肢不能站立，一周內死亡，與缺鐵似無關係，可能是由臍帶感染細菌所引起的關節炎或敗血症。
在母豬飼料中添加磺胺劑或注射磺胺劑，可以減少仔豬下痢。（張聯欣）

西瓜毒素病
〔問〕：我所種的西瓜，植株生長衰弱，新梢節間短縮，葉片變小且呈畸形，葉面起凹凸。將葉片摘下來，對着陽光或燈光，可以看到綠色、黃色錯綜交雜。請問這是何病？應如何防治？（花蓮縣玉里鎮東豐里林芬六九號黃富春）
〔答〕：這是嵌紋型病毒病，通常在高溫、多濕，或軟弱徒長株，或由病株採種，或連作等情況下容易發生。
防治法為①由健康植株採種，或由無病區買種子。②避免連作。③苗床、瓜床土壤用「溴化甲烷」燻蒸，每平方米公尺使用四〇公克。溫度稍低時，用量稍作增加。④西瓜種子播種前用「烏斯普龍」八〇〇倍液浸漬三〇分鐘。（邱坤元）



青黴菌污染菌種

〔問〕：我依照貴社出版的「食用菌栽培技術」上的方法培養菌種，但發現受到青黴菌污染，請問應如何防止青黴菌的污染？（彰化二水鄉惠民村九九號陳正男）
〔答〕：青黴菌是空氣傳染菌，所以操作技術不熟練或在空中曝露時間太久，會受到青黴菌的污染。培養基的營養與酸鹼度不符合培養目的菌類，而反而符合青黴菌時，更容易被污染。

所以應注意接種室的消毒、接種箱的消毒、酒精燈火的使用法、移植針的消毒等，就很容易成功。尤其是冬季最容易作好菌種培養的工作。（杜自強）

青黴菌污染菌種
〔問〕：（一）豬何時打豬瘟疫苗（剪耳梁）最適宜？
（二）留種母豬以何種為優？（南縣安定鄉中沙村二九、二號石東明）
〔答〕：（一）注射豬瘟疫苗的正確時期，是小豬出生後六周（四、五天）左右，再過一個月左右打一次，就可完全預防豬瘟。如果是留種母豬，配種前再打一次，以後每年打一次，就很安全。
（二）生產肥豬用的母豬，最好是以「藍瑞斯」（L）母豬配「大白豬」（W）（大型約克夏）公豬，將生下的一代雜種留種。
以此與「杜洛克」公豬交配所生產的肥豬用，生長及飼料利用率均佳。（張聯欣）

豬瘟疫苗

〔問〕：（一）豬何時打豬瘟疫苗（剪耳梁）最適宜？
（二）留種母豬以何種為優？（南縣安定鄉中沙村二九、二號石東明）
〔答〕：（一）注射豬瘟疫苗的正確時期，是小豬出生後六周（四、五天）左右，再過一個月左右打一次，就可完全預防豬瘟。如果是留種母豬，配種前再打一次，以後每年打一次，就很安全。
（二）生產肥豬用的母豬，最好是以「藍瑞斯」（L）母豬配「大白豬」（W）（大型約克夏）公豬，將生下的一代雜種留種。
以此與「杜洛克」公豬交配所生產的肥豬用，生長及飼料利用率均佳。（張聯欣）

〔問〕：（一）豬何時打豬瘟疫苗（剪耳梁）最適宜？
（二）留種母豬以何種為優？（南縣安定鄉中沙村二九、二號石東明）
〔答〕：（一）注射豬瘟疫苗的正確時期，是小豬出生後六周（四、五天）左右，再過一個月左右打一次，就可完全預防豬瘟。如果是留種母豬，配種前再打一次，以後每年打一次，就很安全。
（二）生產肥豬用的母豬，最好是以「藍瑞斯」（L）母豬配「大白豬」（W）（大型約克夏）公豬，將生下的一代雜種留種。
以此與「杜洛克」公豬交配所生產的肥豬用，生長及飼料利用率均佳。（張聯欣）