

法院拍賣不動產價金

扣除執行費、增值稅後

按順位抵押權分配

法院拍賣不動產所得價金，實施分配時，依法須儘先十足分配執行費用及土地增值稅，然後輪到抵押債權，最後則為普通債權。抵押權如有多次設定者，按設定時間先後，稱為第一順位抵押權，第二順位抵押權……。賣得價金優先分配第一順位抵押債權，如有餘額，再分配第二順位抵押權，依此類推。所以，貸與人在接受借用人所提供抵押不動產之前，須先向地政事務所申領該不動產登記謄本，仔細了解是否已有設定先位抵押權，以及萬一必須拍賣取償時，應繳執行費用及土地增值稅多少，據以估算是否尚有擔保價值，然後再決定應否接受該不動產作為擔保品，不然即使辦妥抵押權設定登記，仍將毫無實益，當無保障可言。

不動產所有權人設定抵押權後，仍可將其不動產讓與第三人，不必徵得貸與人（抵押權人）的同意。因為抵押權是一種物權，追及其物之所在，具有對世效力。不同不動產應如何轉讓，現屬何人名義所有，只要當初約定的清償期屆至，而未受清償，皆可以現在所有權人為對象，聲請法院裁定拍賣該不動產，根本不會影響貸與人的權益。站在另一個角度來看，凡有欲買受他人不動產者，自當小心謹慎，務必先行申請該不動產登記謄本，察看有無設定抵押權。如有，應要求對方理清並辦妥抵押權塗銷登記，或自應付價金如額扣抵，優先清償及塗銷，以免貿然付清全部價金之後，再為此事瀕添困擾。

——高瑞錚律師——

夏季種甜椒 注意選擇品種

問 夏季種植甜椒（又名大同），長得非常茂盛，花也開得很多，1個多月就有2台尺高，種植前，堆肥用得很多，但有的不著果，有的著果很少。請問是何原因？（雲林縣麥寮鄉麥津村豐安路88號陳永忠）

答 夏季種植甜椒請注意下列幾點：(1)品種選擇應適當：甜椒生育受溫度的影響大，一般氣溫高於32°C以上時，結果少，落果多。所以應選擇適宜夏季生長的品種，目前以農友公司育成的「星光」品種，較宜夏季栽培。

(2)肥料不可施用太多；尤其氮肥更不可多施，以免著果率降低。

(3)水分控制要適當：太乾、太濕都會影響著果



甜椒營養豐富（沈安麗攝）

率。

(4)噴施植物荷爾蒙「番茄多旺」1,200~1,000倍左右，以減少落果。（韓青梅）