

## 抵押權

台南市李先生問：最近我有一個朋友要向我借錢，而且他說有一棟房子可以讓我設定抵押權，以後就不用怕他不還錢。請問：設定抵押權是什麼意思？抵押權在法律上有什麼效力？設定抵押權時有哪些事情需要注意？如果這棟房子後來賣給別人，那麼會不會對於抵押權產生影響？而他欠我的錢如果不還，我要怎麼作才可以得到清償。

答：

所謂「抵押權」，是指對於債務人或第三人不移轉占有而供擔保的不動產，得以就該不動產所賣得價金受清償的權利（民法第八六〇條參照），也就是說，債務人提供他自己或別人的不動產，讓債權人在該不動產上面設定抵押權，使得這項債權可以獲得擔保，而實際上雙方並不移轉該不動產之占有，亦即該不動產之所有人還是可以正常使用該不動產。但是如果債務人後來並沒有依照約定的時間還錢的話，那麼債權人就可以施行抵押權，而依相關規定去賣掉該不動產，並且就該不動產賣得之價金，可以優先於一般普通債權人而獲得清償。這裡要注意的是，我國民法物權編所規定之「抵押權」，原則上只能就房子、土地等不動產而設定之，至於動產抵押則必須根據「動產擔保交易法」的規定來設定，而且相關的規定與登記程序，亦大不相同。

設定抵押權時，除了雙方需要訂立書面契約以外（七六〇條），還必須向地政機關辦理抵押權之設定登記後，才會發生效力（七五八條）。而抵押權設定後所擔保的債務範圍，依照民法八百六十一條的規定，原則上雙方當事人是可以自行約定的，但是如果未約定的話，則包括：原債權、利息、遲延利息及實行抵押權的費用（含後述取得執行名義與聲請強制執行之費用）。又抵押權之設定還有順序之分，也就是說，一個不動產上是可以設定多個抵押權的，但是隨著設定登記順序的不同，抵押權人就該不動產賣得價金之受償順序也就不同（登記次序在先者優先受償），所以如果設定之抵押權是第二順位得話（俗稱二胎），那麼該不動產賣得之價金，只有在清償第一順位的抵押權債務還有剩餘時，第二順位抵押權人才可以就剩餘之價金受償。因此，設定抵押權時，除了注意一定要去辦理登記外，還要注意該不動產是否還有其他先順序之抵押權存在，以便正確評估該不動產還有多少擔保價值。

另外，不動產之所有人設定抵押權後，仍可將不動產讓與他人，但原先之抵押權並不受影響（八六七條）。換句話說，縱然該不動產在抵押權設定後轉手他人，則原先設定之抵押權仍可追及抵押物，而就該不動產行使抵押權。所以，你倒可以不必擔心抵押權設定後，你朋友是否會將房子賣給別人。最後，抵押權人在債權已屆清償期時，而未受到清償的話，那麼就可以聲請法院拍賣抵押物，並就該抵押物拍賣所得之價金而受清償（八七三條第一項），這也是實行抵押權

最主要的方法。至於聲請法院許可拍賣抵押物時，法院只會就形式上加以審查，亦即只要抵押權依法已經登記，而且債權也已屆清償期，那麼法院便會下一個准許拍賣抵押物之裁定，這就是一種合法的執行名義，債權人可以拿著這個裁定，向地方法院的民事執行處聲請強制執行而拍賣抵押物。所以你朋友如果不依約定時間還錢的話，那麼你就可以向法院聲請許可抵押物拍賣的裁定，隨後對於該不動產進行強制執行以便獲得清償。

台南地方法院陳志成法官

- 相關法條：民法第 758、760 條及第 860 條至第 881 條之 3.

