

國民法律知識叢書 11

房地產抵押

陳明暉 著

書泉出版社



F2
C4

國民法律知識叢書 11

房地產抵押

陳明暉／著
.....
桃園地院檢察處檢察官

書泉出版社



房 地 產 抵 押

中華民國 75 年 11 月初版
中華民國 76 年 8 月再版
中華民國 77 年 8 月三版

著作者 陳 明 暉
發行人 楊 榮 川
發行所 素 泉 出 版 社

局 版 臺 業 字 第 1848 號
臺 北 市 銅 山 街 1 號
電 話：3 9 1 6 5 4 2
郵政劃撥：0 1 3 0 3 8 5 - 3

印刷所 茂榮印刷事業有限公司
板橋市双十路2段46巷22弄11號
電 話：2 5 1 3 5 2 9

定價：150 元

(本書如有缺頁或倒裝，本公司負責換新)

策劃者的話

我國憲法第一條明白規定：「中華民國基於三民主義，為民有、民治、民享之民主共和國。」民主之理想自然為我政府之施政及全民所追求之目標。

民主係為保障人權、維護自由、貫徹平等；此一目的之實現，須以「法治」為手段。然健全之法治有其四大基礎。即進步之立法，此其一；貫徹之執法，此其二；公務員、人民之知法，此其三；公務員、人民之守法，此其四。

就此四大基礎而言，又以「知法」最為根本。惟余自執行律師業務六年餘來，接觸當事人，深感目前國民法律知識之欠缺，致衍生甚多不必要之訴訟。偶而在一次閒聊中，與執業代書之好友陳銘福先生論及此事，其亦有同感。

余乃思及友人五南圖書出版公司之負責人楊榮川先生，以出版法學書籍為主，近年來已刊行甚多，對於法學界研究參考上甚有貢獻；倘能再出版以一般

國民為對象之法律知識叢書，對於「宣揚法令，弘揚法治」必會有更大贡献。

然法學浩瀚，余之經驗又甚淺薄，自然不敢輕試，楊榮川先生竟囑余擔任「國民法律知識叢書」之策劃，再邀集團內目前於司法實務圈內學驗豐富之學者、法官及律師執筆。個人基於法學界之末，又深念法律人須盡「弘揚法治」之責，乃勉強應允。

本叢書出版之際，對於該叢書出版之緣起及經過應有交待，故在此說明。

另本叢書承各書作者之共襄盛舉，余向本叢書之各書作者，致最大之敬意與謝意。又本叢書因個人策劃之不週，疏漏難免，尚祈各界廣為指正！

自序

由於工商業社會的發展，資金的流通日益密切，鑑於人際間信賴關係日趨淡薄，擔保制度遂日形重要。擔保本有人的擔保與物的擔保之分，其中人的擔保繫於人的信用實力，而物的擔保則取決於物的交換價值。由於人的擔保或因人的經營、浮動而富變化，且無明確之標準，而物的擔保，則因其價值變化不大，在客觀上有標準可循，故物的擔保往往較人的擔保受歡迎，其中尤以房地產抵押最為常見。

本書係以房地產的抵押為探討範圍，就房地產抵押作概括性的介紹。惟既屬概括，即不免無法深入，為補救此一缺憾，遂於註解中就實務上常見問題加以臚列，俾使讀者便於深入研究及參考。本書主要區分為三篇，即基礎篇、登記篇及實行篇。基礎篇係就民法上有關於房地產抵押的規定及問題予以說明；登記篇，則就房地產抵押登記實務及應備書狀予以介紹；實行篇乃就房地產抵押的強制執行及訴訟書狀分別敘述，以便使讀者就整個房地產抵押制度有概括性的認識，並進而了解如何維護及主張自身的權益。本書的完成，感謝各級師友殷切指導及鼓勵，同時對於內人不辭辛勞，代為整理、繕寫、校對，為筆者分憂解勞甚多，謹此誌謝。由於筆

者學識有限，疏漏之處恐亦不勝枚舉，尚祈各方賢達，不吝賜正，則無任感激！

陳明暉 於乙丑中秋

國民法律知識叢書

債權實現與債務解決(蘇孫波法官)

帳款催收與保全(蘇孫波法官)

繼承與贈與(藍秀璋)

結婚與離婚(詹文凱)

房地出租與承租(陳明暉法官)

強制執行(郭松濤法官)

民事官司怎麼打(吳光陸法官)

侵權行為與損害賠償(黃碧芬)

假扣押與假處分(林雲虎法官)

契約簽訂與履行(徐昌錦法官)

房地產抵押(陳明暉法官)

委任與合建(李永然律師)

票據簽發與收授(陳世雄法官)

土地與房屋(藍秀璋)

動產質押(陳明暉法官)

租稅救濟(陳廷獻法官)

保證(熊志強)

法院的提存(郭松濤法官)

現代婦女的法律問題(一)(林世超律師)

現代婦女的法律問題(二)(林世超律師)

刑事官司怎麼打(吳光陸法官)

買賣(許麗元法官)

車禍刑事責任(陳瀟斌法官)

車禍民事責任(陳瀟斌法官)

車禍行政責任(陳瀟斌法官)

少年行為保護與處罰(林清祥法官)

轉讓與還債(黃榮謨律師)

關聯公司(陳峰富法官)

備註

房地產抵押

由於工商業社會的發展，資金的流通日益密切，鑑於人際間信賴關係日趨淡薄，擔保制度遂日形重要及普遍，其中尤以房地產抵押最為常見。

本書係以房地產的抵押為探討範圍，主要區分為三篇：基礎篇係就民法上有關於房地產抵押的規定及問題予以說明；登記篇則就房地產抵押登記實務及應備書狀予以介紹；實行篇乃就房地產抵押的強制執行及訴訟書狀分別敘述。又本書因屬概括性的介紹，即不免無法深入，為補救此一缺憾，遂於注解中就實務上常見問題加以臚列，書末並附錄相關法規，俾便讀者深入研究及參考，並進而瞭解如何維護及主張自身的權益。

11/25/23

房地產抵押 目次

緒論

基礎篇

一、教我如何相信你？／ 7

——抵押權的意義及功能

二、這下子你該相信我了吧！／ 14

——抵押權的設定

三、只擔保五百萬元？／ 17

——抵押權擔保的範圍

四、事後增建的也算在內？／ 22

——抵押權標的物的範圍(一)

五、租金該不算在內吧！／ 28

——抵押權標的物的範圍(二)

六、拆了就算了嗎？／31

——抵押權標的物的範圍(三)

七、我在先，你在後！／35

——數抵押權間的效力

八、能繼續租嗎？／40

——用益物權的設定

九、管他房子是誰的？／47

——抵押權的追及性

十、我全部都要！／50

——抵押權的不可分性(一)

十一、你不是只有三百萬元的債權嗎？／54

——抵押權的不可分性(二)

十二、只是提供抵押權作擔保是不可以的！／56

——抵押權的從屬性

十三、先設定抵押再慢慢借錢！／61

——最高限額抵押的意義及功能

十四、你不修也不行的！／69

—抵押權的保全

五、再還不出來，我可不客氣了！／73

—抵押權實行的要件

六、該如何賣？／77

—抵押權實行的方法

七、不如就讓給我吧！／88

—流質契約的禁止

八、能否一起拍賣？／100

—併付拍賣

九、該先還給誰？／103

—實行抵押權的效果

十、非租給我不可！／107

—法定地上權

十一、總不能讓我白白損失吧！／114

—第三人的求償權

十二、這麼久了，還能要嗎？／116

—抵押權的除斥期間

登記篇

一、總 說／123

(一) 物權的公示

(二) 申請登記的方式

(三) 申請登記應備文件

(四) 登記處理流程

二、抵押權設定登記申請／128

(一) 法律依據

(二) 說明

(三) 土地建築改良物他項權利登記申請書狀

(四) 抵押權設定契約書狀（一般抵押權）

(五) 抵押權設定契約書狀（最高限額抵押權）

(六) 委託書狀

三、抵押權移轉登記申請／141

(一) 法律依據

(二) 說明

(三) 土地建築改良物他項權利登記聲請書狀

(四) 土地建築改良物他項權利移轉契約書狀

(五) 委託書狀

四、抵押權內容變更登記申請／

150

(一) 法律依據

(二) 說明

(三) 土地建築改良物權利內容變更登記聲請書狀

(四) 土地建築改良物他項權利變更契約書狀

(五) 委託書狀

五、抵押權塗銷登記申請／

158

(一) 法律依據

(二) 說明

(三) 土地建築改良物塗銷登記聲請書狀

(四) 登記清冊書狀

(五) 委託書狀

實行篇

一、總 說／ 167

(一) 債權的滿足

(二) 強制執行須知

(三) 拍賣處理流程

二、聲請裁定准予拍賣抵押物／ 178

(一) 法律依據

(二) 說明

(三) 聲請裁定准予拍賣抵押物書狀

三、聲請強制執行／ 184

(一) 法律依據

(二) 說明

(三) 聲請強制執行書狀

四、聲請或聲明異議／ 189

(一) 法律依據

(二) 說明

(三) 聲請書狀

(四) 聲請異議書狀

五、異議之訴／196

(一) 法律依據

(二) 說明

(三) 債務人異議之訴書狀

(四) 第三人異議之訴書狀

六、投 標／204

(一) 法律依據

(二) 說明

(三) 繳納保證金聲請書

(四) 投標書狀

七、承受及強制管理／209

(一) 法律依據

(二) 說明

(三) 聲請承受書狀

(四) 強制管理後，減價再行拍賣聲請書狀

八、確定執行費用／216

(一) 法律依據

(一) 說明

(二) 聲請確定執行費用書狀

九、參與分配／
220

(一) 法律依據

(二) 說明

(三) 有執行名義債權人聲明參與分配書狀

(四) 無執行名義債權人聲明參與分配書狀

(五) 對參與分配異議起訴狀

十、分配表異議／
231

(一) 法律依據

(二) 說明

(三) 對分配表聲明異議書狀

十一、點交／
235

(一) 法律依據

(二) 說明

(三) 聲請點交書狀