

## 幫助無殼蝸牛購屋的抵押權

葉雪鵬（曾任最高法院檢察署主任檢察官）

抵押權是民法物權編中一個法律名詞，以往國人擁有自有住宅的比率不高，很多人都不知道什麼是抵押權。最近幾十年來，拜國內經濟起飛之賜，使很多原本屬於無殼蝸牛一族的人，也逐漸晉級成為擁有自用住宅的主人。這些有幸能夠擺脫無殼蝸牛生涯，成為有巢族的人，在購置房屋的過程中，絕大多數都因為資金有限，無法一次支付高額的房價，只好求助於銀行體系，告貸一筆購買房屋的長期貸款，然後用十年或者二十年甚至三十年的長期間按月分期攤還本金與利息。使一些一直夢想著要購置房屋，卻無能力一次支付房價的人，得以達成置產的美夢。銀行是營利機構，願意幫助客戶購屋，將大額款項貸與客戶，當然要考慮本息回收的風險問題，避免客戶不按照契約的約定還款，導致血本無歸。因此銀行業者在貸款以前，要對客戶平時的信用展開徵信調查，通常還會要求客戶提供相當的擔保，保證未來貸款債務的履行。

民法上的擔保，一般說來有人保與物保之分，人保就是由特定的人向債權人保證特定債務的履行，這是一種債的關係，規定在民法的債編中。物保是指用特定的物或者權利來保證特定債務的履行，一旦債務人不履行契約，債權人就可以拍賣供作擔保的物或者權利來取償。無力支付購置房屋的價款，向銀行或者其他金融機構告貸，銀行通常都會要求客戶將購買的房屋設定第一順位的抵押權，才願意貸與款項。很多購屋者在這時候才與抵押權接觸，也領略到抵押權對於由無殼蝸牛晉級為有巢族的重要性！

什麼是抵押權呢？抵押權的定義規定在民法物權編第八百六十條，在民國九十六年三月五日修正前的條文原是規定：「稱抵押權者，謂對於債務人或第三人不移轉占有而供擔保之不動產，得就其賣得價金受清償之權。」民國十八年間公布施行的這條法條，雖然用很簡潔的文字說明抵押權的意義，只是未臻明確，讓人不易瞭解抵押權是什麼。另民法物權編施行迄今逾七十年，已難因應當前社會實際需要。民法的主管機關法務部有鑑於此，早在民國七十八年間，即邀請專家、學者著手進行民法物權編的修法工作，中間曾在八十八年間將修正草案送請立法院審議，後來因故未能完成立法，九十二年間法務部再度組成研修小組對原草案法條進行檢討，並於九十五年間將檢討完畢的擔保物權部分先行送立法院審議，嗣於九十六年三月五日經立法院三讀通過，並由總統於同月二十八日公布。修正法條依民法物權編施行法第二十四條第二項的規定，將在公布後六個月施行。規定抵押權定義的第八百六十條也在這次修正之列，依修正後的規定：「稱普通抵押權者，謂債權人對於債務人或第三人不移轉占有而供其債權擔保之不動產，得就該不動產賣得價金優先受償之權。」這次的修正法條內容淺顯簡明，就是甚少接觸法律的人，看完法條也就有了抵押權的概念，知道抵押權原來就是債務人把自己所有的不動產提供給債權人，作為債權的擔保。有這種擔保的債權人有權將擔保的不動產出賣，就賣得的價金優先受償。至於法條中提到的「不移轉

占有」，其中的「占有」，也是物權編中的一個法律名詞，依民法第九百四十條所規定的定義，是指「對於物有事實上管領之力者」而言，所謂的物，包括動產與不動產。有占有事實的人，稱為占有人。向別人購買房屋，在交付價款同時，出賣人要將房屋的所有權移轉登記給買受人，除了有特別約定的情形以外，通常都要把房屋交付給買受人。經過所有權移轉登記和交付房屋以後，買受人才是這不動產（房屋和土地）的所有權人和占有人。不移轉占有，就是說貸款設定抵押權的債務人不必把設定抵押權的房屋交給債權人占有，自己仍然可以使用收益。像房屋買來供自己居住，照常可以居住，已經出租他人，也可以繼續出租並收取租金。這與將動產出質也就是典當，必須將動產交付給債權人占有的情形大不相同。

這條法條還有一點需要說明的，便是修正以前的條文只規定「稱抵押權者」這幾個字，修正法條為什麼改為「稱普通抵押權者」，是不是另外還有特別抵押權存在？不錯，民法的抵押權規定，在修法以前就有法定抵押權的法條，另外最高限額抵押權的法條雖然沒有規定，實務上卻已行之多年。在章次編排方面，修法前只規定第六章的抵押權章名，這次修法，在章名下再分成三節，包括普通抵押權、最高限額抵押權及其他抵押權，使體系更為完備。

**〔本文登載日期為 96 年 5 月 24 日，文中所援引之相關法規如有變動，仍請注意依最新之法規為準。〕**