

## 房貸增貸與轉貸之比較

房子，可說是大多數人一生中最大的支出，所以一般有急用或需要資金周轉，大多還是會借助房貸，減輕負擔。雖然房貸簽約年限多為二十年或三十年，但如果需要的話，仍然有「增貸」的彈性！而當新的銀行可以提供更多優惠時，就可以直接考慮「轉貸」了。

### 何謂房屋增貸？

所謂的「房屋貸款增貸」，是指房貸戶以住宅申辦房貸一段時間，清償部分本金之後，再次申請房貸，貸款額度大約是已經還給銀行的房貸本金。

例如三年前，陳先生將房子向銀行申請房貸八百萬元，三年內還了八十萬元的本金，現在因為要籌措子女的留學基金，需要一筆資金，決定再向銀行申請貸款，此時，如果住屋的情況良好，陳先生在這三年內，也都有按時繳交房貸，即可選擇向銀行申請增貸，將已經償還的八十萬元，再借貸出來。

房屋增貸的作法，就像是和銀行重新打一個新的房貸契約一樣，因此房貸戶和銀行之間，會存在兩個房貸契約，借款人要同時負擔兩個房貸費用。

每個銀行的增貸標準不同，一般來說，民眾如果臨時有資金上的需求，只要擁有房地產，還款情況良好，正常的情況下都可以申請借款。

### 轉貸是什麼？

和「增貸」不同的是，增貸是向原貸款銀行再增加貸款；但「轉貸」則是讓房貸搬家，透過更換新貸款銀行，降低每月攤回金額，省省荷包。

在房屋轉貸流程上，即是：

與新貸款銀行諮詢→繳納收入證明→進行估價→審核→核定對保→塗銷舊貸款銀行→銀行代償房貸

由於轉貸時，新銀行會重新針對房子鑑價，如果房子有增值，通常可提供增貸；如有申辦增貸，除了原來的房貸外，新的銀行還會將增貸的額度，撥款到貸款人的帳戶，增加資金彈性，也就是房屋「轉增貸」。

市面上轉貸最長的還款年限，可以把房貸轉貸三十年，但要注意的是，期限拉長，雖然可以一時減少房貸戶的負擔，但銀行利息就會增加很多。

另外，過去只還利息、不還本金的「房貸寬限期」，大多是一年，但現在，許多銀行已拉長到兩、三年，希望能提高民眾轉貸機率。不過，房貸寬限期越長，「還房貸本金」的速度就越慢，專家因而建議，即使是選擇一般人都會推薦房貸轉貸的銀行辦理轉貸，還是需要注意這些細節，做好全盤評估。

## 增貸VS.轉貸

通常轉貸或是增貸都需要重新鑑價，兩種貸款方式並沒有一定的優勝劣敗，差別在於使用的時機，以及能否順利過件、貸款成功。選擇貸款方式時，可以從下列方向思考：

一，適合對象：增貸較適合臨時有大筆資金需求的人，而選擇辦理轉貸的人，則多是因為原銀行無法增貸、百般刁難，或是利率、成數不如預期。

二，利率：增貸客戶的利率、成數與原申貸利率相同，但最高額度與原房貸額度總和，約房價八成；增貸後，部分銀行還會限制利率。而轉貸者則可自行尋找合適的利率、額度。

三，貸款成本：若民眾辦理增貸，銀行會重新評估擔保品狀況，但需收帳戶管理費約五千元。轉貸則需包括違約金、代書、塗銷、鑑價等費用，共約一萬五千元以上。

因此，民眾若要考慮轉貸時，應該優先與原借款銀行談條件，如果真的沒有調降空間，才再找其他銀行詢問，因為轉貸會有一定費用需要繳納，而轉貸利率也會與借款金額及個人條件相關。

四，央行宣布放寬房貸優惠轉貸限制後，先後共計八千億元政策性優惠房貸的房貸戶，將可擁有一生轉貸一次的權利。由於只擁有轉貸一次的機會，建議有意轉貸的民眾，除了需符合相關轉貸規定外，額度的考量、各項轉貸成本與利率差至少要有1%以上，轉貸才會划算！

現在銀行大多設有線上房貸增貸、轉貸試算工具等，也有不同的房貸轉貸推薦方案，利於民眾先自行上網評估優劣。

## 結語

總之，增貸常見在房價上漲時，向同一間銀行申請，轉貸則是將房屋抵押的第一順位，改為另一間銀行，兩者都需要審慎評估，或是與專家溝通後，才更能針對自身貸款需求，獲得最有效幫助。

# 什麼是抵押權人？

最簡單講的抵押權就是，別人向你借錢，你要他拿房子出來擔保，然後就把他的房子去地政事務所，辦理抵押權登記給你，以保障他會如期還錢。或者是你向銀行或是別人借錢，對方要求你拿房子出來擔保，辦一個抵押權給他，才願意將錢借給你，這就是所謂的抵押權。

## 抵押權人的定義

其他跟抵押權其他相關名詞，以白話說來，可簡列如下：

「債權人」就是有權利討債務的人，就是借錢給別人的人。

「債務人」就是有義務還債務的人，就是欠別人錢的人。

「抵押人」，就是指為擔保自己或他人履行債務，而向債權人提供抵押物擔保之人，抵押人可以為債務人本人，或是債務人和債權人以外之第三人。比如說，我把我把土地拿去抵押，我就是抵押人。

「抵押權人」就是對於被抵押的不動產賣掉的錢，有權利可以領取的人。

綜合言之，「抵押權人」的英文是mortgagee，根據民法的說法，就是指對債務人享有債權，並且可以在債務人不履行債務時，拍賣抵押物，優先受清償權力的人。

## 抵押權人的權利

不動產設定抵押權後，抵押權人、尤其是第一順位的抵押權人，幾乎更有完整保障；當債務人未依約清償債務時，聲請強制執行查封拍賣債務人的不動產，是方便有效的方式。

為何第一順位抵押權人可以確保債權？第一順位抵押權設定後的效力簡述如下：

### 一，清償優先權：

抵押權人參與分配債權時，優先於一般普通債權人，就該不動產賣得價金，有優先受償之權。法院進行查封拍賣所得的價金，所有債權人並非同等地位，要抵押權人分配有剩餘，才輪得到一般債權人，而且設定第一順位的抵押權人，優先於後順位的抵押權人。

## 二，取得裁定（確定）省時又省力：

聲請法院拍賣抵押物的裁定確定書，可做為查封拍賣的依據，即聲請強制執行，需有執行名義方可聲請；裁定拍賣的裁定書，是可聲請強制執行的各種執行名義之其中一種，且裁定拍賣抵押物屬非訟事件，特別是第一順位的抵押權人聲請裁定時，幾乎法院皆會核准同意，更不用擔心其他債權人提出拍賣無實益等異議，處理過程省時又省力。

它不像判決確定書，需經過冗長的訴訟程序，而且需判決勝訴方可取得拍賣的權利。有了第一順位，抵押權人要確保債權的程序，簡便很多。

## 三，抵押順位存在於抵押物：

只要抵押擔保物存在，抵押權未塗銷，債權人的債權都獲得保障。即使借款人因其他債務，被其他債權人查封扣押不動產，抵押權人參與分配時，都可以依設定順位，安全地獲得債務的清償。

就算是不動產已過戶移轉至他人名下，只要抵押權的債務尚未清償塗銷，沒有取得抵押權人同意書，抵押權的效力就仍繼續存在於該抵押物上。（白話一點的說法就是：跑得了和尚跑不了廟）

如果不動產再發生買賣、借貸等債權，也只能設定第二順位或其他後順位抵押權（即俗稱的二胎、三胎），第一順位的抵押權人的權利，仍不受影響。

## 抵押權時效

但是，抵押權人於行使抵押權時，還是要注意抵押權年限。

以「普通抵押權」而言，抵押權人之抵押權所擔保的債權如遇上時效消滅，依法仍可於「五年」內實行抵押權，然如已超過「五年」，則該抵押權依法即消滅，自不得再行使！

至於「最高限額抵押權」之抵押權所擔保的債權，如已罹於時效消滅，最高限額抵押權人依法仍可行使抵押權，拍賣抵押物；但如已超過「五年」，則該債

權不再屬於最高限額抵押權擔保的範圍，至於最高限額抵押權仍應繼續存在，這是因最高限額抵押權所擔保的債權，還有繼續發生的可能性。

## 結語

綜觀上述，可知以房子擔保還債或急用，還是得知道抵押權人能夠運用的法律權利與限制有哪些，以免到時借款不成，反而損害了本身原有的財產。

<https://loanagency.tw/>轉貸的好處有哪些？有關轉貸的資訊一次整理給你知！

## 轉貸的好處

物價飆漲，大家能省則省，不少房貸族選擇「轉貸」，透過更換新的貸款  
<https://loanagency.tw/>抵押權設定

## 為什麼要設定抵押權？

借錢風險大，債主要求借款人提供財物做抵押，無可厚非。那麼，借款人直接把房產證甩給債主，就算完成抵押了嗎？不是的。抵押借款，必須登記。

### 設定抵押權的意義

所謂的抵押權，乃專為債權擔保而設，在日常生活中常會遇到，但實務上，債務人與債權人雙方常因不了解法律的規定，造成權益受損或情感摩擦，非常冤枉。

設定抵押權的目的在確保債權，所以當債權屆清償期而未獲清償時，抵押權人就可以依據《民法》第八百七十三條第一項的規定：「抵押權人，於債權已屆清償期，而未受清償者，得聲請法院拍賣抵押物，就其賣得價金而受清償。」，實行抵押權。

換言之，抵押權是指債務人將財產做債權擔保，逾期不還款，債權人則享有該財產的優先受償權。

沒有登記，就不能享有抵押權。譬如，甲同時向乙和丙借錢，並將房產抵押給他倆。甲只和乙辦理了抵押權設定登記，和丙則沒有。所以當甲無法履行債務時，該房產拍賣所得價款，將優先償還給登記了抵押權的乙方。

### 抵押權設定流程

至於要去哪裡登記？要攜帶什麼資料呢？登記抵押權，債權人應以土地或建物向金融機構或私人提供擔保，雙方訂立抵押權設定書面契約後，檢附下列文件，到房屋所在地的地政事務所，申請辦理抵押權設定登記：

- 1.登記申請書。
- 2.契約書正副本。
- 3.權利書狀。
- 4.義務人印鑑證明（抵押權人為金融機構者，自八十二年七月一日起義務人免附印鑑證明）。
- 5.身分證明文件（戶籍謄本或身分證影本或戶口名簿影本）。
- 6.身分證正本及印章。
- 7.繳納規費（按貸款總金額千分之一）。

地政事務所一般都備有制式的申請書，其他如抵押權設定契約書範例、抵押權設定契約書填寫說明等範例，亦可以從地政事務所網路或其他政府網站，查閱參考。

## 抵押權設定費用

地政規費琳瑯滿目，不過，一般最大筆的金額支出為抵押權設定規費，收取費用與貸款金額成正比，若請代書代辦，也會另外再收四千至五千元的抵押權設定代書費。

地政事務會依照債權人銀行設定的抵押權金額，收取千分之一的設定規費。例如你貸款100萬，設定金額就等於100萬乘以1.2，也就是120萬，所以要繳1200元的設定規費。至於他項權利證明書一張是80元，若你的土地或建物的筆數較多的話，他項權利證明書也會比較多張。

## 抵押權設定期限

抵押權分為「普通抵押權」與「最高限額抵押權」，兩者的設定時間並不同。

以「普通抵押權」而言，依《民法》第880條規定：「以抵押權擔保之債權，其請求權已因時效而消滅，如抵押權人，於消滅時效完成後，五年間不實行其抵押權者，其抵押權消滅。」。所以，抵押權人的抵押權所擔保的債權，如遇



上時效消滅，依法仍可於「五年」內實行抵押權，但是如已超過「五年」，則該抵押權依法即消滅，就不得再行使。

至於「最高限額抵押權」，依《民法》第881條之15規定：「最高限額抵押權所擔保之債權，其請求權已因時效而消滅，如抵押權人於消滅時效完成後，五年間不實行其抵押權者，該債權不再屬於最高限額抵押權擔保之範圍。」。

也就是說，最高限額抵押權人的抵押權所擔保的債權，如已罹於時效消滅，最高限額抵押權人依法仍可行使抵押權，拍賣抵押物；但是如已超過「五年」，則該債權不再屬於最高限額抵押權擔保的範圍，至於最高限額抵押權仍應繼續存在，這是因為最高限額抵押權所擔保的債權，還有繼續發生的可能性。

## 結語

房子抵押權設定完成，合約上會清楚載明債務人履行債務的期限、違約責任、債權數額等，讓債務人可以安心去規劃自己的新財務狀況；另一方面也讓債權人的一顆心落地，因為即使債務人無法按期履行債務，也有抵押物做保障。

沒有抵押，借錢就沒有安全感；沒有登記，抵押權就不成立。所以，抵押權的設定，其實是對債務人與債權人雙方互惠的法律保障。

## 為什麼要拿不動產去借錢時， 需要先瞭解抵押權？

對於手中握有不動產，卻又欠債、急需要錢的人，用不動產去借錢，雖然是不錯的選擇，但是如果本身不了解什麼是抵押權，以及抵押權的時效、種類、權限等相關資訊，很可能會讓你拿不到錢，又賠上了房子。

根據大陸新華社報導，深圳警方日前破獲一起龍姓市民遭詐騙案，本來只是想借錢用作資金周轉，沒想到錢還沒到手，債就欠下，期限一到，債權人馬上向法院起訴，查封了龍先生用來作抵押的房子。

### 抵押權是什麼？

講到抵押權舉例，以大家小時候常玩的大富翁遊戲（地產大亨）來說，就是如果玩到手上沒現金，這時候可以拿買到的土地，向銀行抵押借錢。那，這個「抵押權」到底是什麼做什麼用的呢？

其實，就是有人要借錢，也有人手上有閒錢（例：銀行），想賺利息，但怕借了錢要不回來，就可以要求借錢的人（債務人）要提供「不動產」設定抵押權。所以才說抵押權存在在「債權」的存在，否則沒欠錢，誰要把房子、土地拿去抵押呀？！這一點，在法律上叫做抵押權的從屬性。

抵押權有幾個特色：

1. 如果債務人時間到了還不出錢，銀行或債權人就可以直接請法院把房子拍賣掉，拍賣賺到的錢，就會按照借貸金額，還給銀行或債權人，剩下還給債務人
2. 人會跑，但是房子不會跑。我們常常聽說有人借了錢還不出來，就去「跑路」了，但這時，因為房子不可能跑掉，所以銀行或債權人還是可以直接請法院拍賣房屋。

3. 另外，如果債務人把房子賣給其他人，按照「民法」的規定，抵押權仍然有效，雖然房子已經是別人的了，但是銀行還是可以請法院把「別人的房子」賣掉！

再以大富翁遊戲來說，其中規定，只能把「地皮」抵押給銀行借錢，此時上面的房子要統統拆掉，但在現實法律上，「地皮」屬於「土地設定抵押權」部分，和「房子」的所有權是各自獨立，並可以屬於不同人的。

## 抵押權種類

抵押權分為「普通抵押權」與「最高限額抵押權」。所謂的「最高限額抵押權」，就是抵押人跟債權人之間約定，債權人對債務人就現在或將來可能發生最高限額內之不特定債權，就抵押物賣得價金，可以優先受償。

最高限額抵押權和一般抵押權最大的不同，在於一般抵押權是針對現在發生之債權，而且只能持續清償置完畢為止，若於抵押權存續期間要再增借，則需設定第二順位抵押權；而最高限額抵押權除現在發生之債權外，並包含將來所發生之債權，且在最高限額抵押權之範圍及存續期間內，都可繼續增借。

例如甲先生以自己市值600萬的房屋作為抵押，向乙銀行設定最高限額抵押權500萬元，若是甲清償兩年後債務剩餘250萬，則甲可在不超過最高限額抵押權之250萬範圍內（500-250），向乙銀行繼續借貸，而不需再重新設定第二順位抵押權借貸。

另最高限額抵押權所謂的「最高」，目前實務上是採債權最高限額，即包含本金、利息、違約金等在內。一般銀行實務操作上，都是給抵押人一本存簿，由抵押人在最高限額之範圍內，自行提領借款。

## 抵押權過期會作廢！

另外，值得注意的是，抵押權人於行使抵押權時，還是要注意抵押權年限，因為「法律不保護權利上的睡眠者」，雖然抵押權人的債權屬於「擔保債權」，但仍不得忽視其所擔保之債權的消滅時效。

以「普通抵押權」而言，抵押權人之抵押權所擔保的債權如遇上時效消滅，依法仍可於「五年」內實行抵押權，然如已超過「五年」，則該抵押權依法即消滅，自不得再行使！

至於「最高限額抵押權」之抵押權所擔保的債權，如已罹於時效消滅，最高限額抵押權人依法仍可行使抵押權，拍賣抵押物；但如已超過「五年」，則該債權不再屬於最高限額抵押權擔保的範圍，至於最高限額抵押權仍應繼續存在，這是因最高限額抵押權所擔保的債權，還有繼續發生的可能性。

## 結語

所以以房理債或急用，並非不可行，但是如果你連上述這些基本概念都不了解，想說隨便辦個抵押權，然後就把房子抵押了出去，那風險當然就很高，很可能還會落入像一開始所提及的新聞情況，不但沒借到你需要的錢，還賠了上原有的房子！！