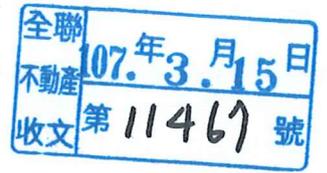


正本

檔 號：

保存年限：



內政部 開會通知單

臺北市大安區安和路1段29號8樓

受文者：中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會

發文日期：中華民國107年3月13日

發文字號：台內地字第1071301949號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如備註二

開會事由：研商不動產登記法草案第9次至第11次會議

開會時間：107年3月27日（星期二）上午9時30分（第9次會議）

開會地點：中央聯合辦公大樓南棟18樓第2會議室

主持人：王司長靚琇

聯絡人及電話：張翠恩 02-23565519

出席者：溫豐文教授、吳萬順先生、法務部、財政部、中華民國地政士公會全國聯合會、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會、各直轄市、縣（市）政府、本部營建署、法規委員會

列席者：本部地政司（王副司長成機、陳專門委員杰宗、張專門委員燕燕、地籍科、測量科、不動產交易科、土地登記科）

副本：中央聯合辦公大樓18樓會議室、警衛室

備註：

- 一、第10次會議於107年4月24日（星期二）上午9時30分；第11次會議於107年5月11日（星期五）上午9時30分，均假中央聯合辦公大樓南棟18樓第2會議室召開。
- 二、檢送會議資料1份，請持本開會通知單進入本部。

內政部

影本已轉
于秘書長

研商不動產登記法草案第 9 次會議

壹、會議說明

本部於 104 年及 105 年間業已召開 8 次研商不動產登記法草案會議，並就下列條文逐條討論完畢，本次會議爰就後續尚未討論之條文續商。

| 章 名 | 節 名 | 條 次 |
|--------------|---------------|---------|
| 第一章 總則 | | §1~§12 |
| 第二章 登記程序 | 第一節通則 | §13~§25 |
| | 第二節登記規費 | §26~§27 |
| 第三章 所有權第一次登記 | 第一節土地所有權第一次登記 | §28~§30 |
| | 第二節復權登記 | §31~§32 |
| | 第三節建物所有權第一次登記 | §33~§37 |
| 第四章 標示變更登記 | | §38~§42 |
| 第五章 權利變更登記 | 第一節所有權變更登記 | §43~§50 |
| | 第二節他項權利登記 | §51~§53 |
| | 第三節繼承登記 | §54~§56 |

貳、確認 105 年 12 月 22 日第 8 次會議結論（如附件 1）。

參、討論提案：

續行討論本草案第五章「權利變更登記」第四節「塗銷登記及消滅登記」、第六章「信託登記與債權約定及事實之登記」、第七章「限制登記」、第八章「其他登記」及第九章「附則」之條文（如附件 2）。

附件 1

研商不動產登記法草案第 8 次會議紀錄

壹、時間：105 年 12 月 22 日（星期四）上午 9 時 30 分

貳、地點：中央聯合辦公大樓南棟 18 樓第 2 會議室

參、主席：王司長靚琇 記錄：周于晴、紀青佑、呂宛竹、胡欣怡、張翠恩

肆、出席人員（詳後附簽到表）

伍、發言摘要（略）

陸、會議結論：

一、確認 105 年 11 月 18 日及同年 12 月 1 日研商不動產登記法草案第 6 次及第 7 次會議紀錄部分：

（一）有關不動產登記之申請得委託代理人為之之規定，應於土地法及地政士法規定，爰決議刪除草案第 19 條條文。

（二）草案第 35 條於說明補充民法第 799 條規定之立法意旨。

（三）其餘部分之會議紀錄經確認通過。

二、續行討論本草案第四章「標示變更登記」第 42 條條文及第五章「權利變更登記」第 43 條至第 56 條條文：

（一）草案第 43 條、第 45 條、第 46 條、第 49 條及第 54 條條文照草案條文通過，刪除草案第 50 條，並另補充草案第 43 條及第 46 條說明內容。

（二）其餘條文，經討論結果決議如下：

1. 草案第 42 條第 1 項條文修正為：「所有權人不同之相連不動產辦理合併時，各所有權人權利範圍除另有約定外，依下列方式定之：一、土地部分，依權利價值比例。二、建物部分，依面積比例。」並刪除第 2 項規定。

2. 草案第 44 條條文修正為：「區分所有建物之專有部分，除法律另有規定外，不得與其所屬之共有部分及其基地權利應有部分分離而為移轉、設定或限制登記。（第 1 項）區分所有建物之專有部分連同其基地權利之應有部分一併移轉與同一人者，不適用土地法第三十四條之一規定。（第 2 項）」

3. 草案第 47 條「……該抵押權按原應有部分轉載於分割後各不動產之上……」之文字是否有移轉為單獨所有之疑慮，請地政司研處並配合修正說明。
4. 草案第 48 條第 3 項條文修正為：「第一項共有人應受補償之金額，有第 824 條之 1 第 3 項之權利質權者，其抵押權辦理塗銷登記時，應得質權人之同意。」其餘照案通過。
5. 第二節節名「他項權利變更登記」修正為「他項權利登記」。
6. 草案第 51 條條文修正為：「已登記之不動產，因他項權利之設定、移轉及內容變更者，應為他項權利登記。」
7. 新增條文關於占有人占有土地得主張及不得主張時效完成申請地上權登記等，先予保留。
8. 草案第 52 條第 1 項條文修正為：「同一不動產權利設定數個抵押權登記後，其中一抵押權因債權讓與為移轉登記時，原登記之次序先後，不得變更。」其餘照案通過。
9. 草案第 53 條第 1 項條文修正為：「承攬人依民法第 513 條規定申請預為抵押權設定登記，應提出建築執照或其他建築許可文件，會同定作人申請之。但承攬契約經公證者，承攬人得單獨申請登記。」並刪除第 2 項規定，另請地政司補充說明。
10. 第三節節名「繼承登記」是否增列「遺贈登記」，以及草案第 55 條與第 56 條修正內容，請地政司另行研處。

柒、散會（中午 12 時 30 分）

研商不動產登記法草案第 8 次會議討論條文

| 條 文 | 說 明 |
|---|---|
| 第四章 標示變更登記 | 章 名 |
| <p>第四十二條 所有權人不同之相連不動產辦理合併時，除另有約定外，各所有權人權利範圍依下列方式定之：</p> <p>一、土地部分，依權利價值比例。</p> <p>二、建物部分，依面積比例。</p> <p><u>前項土地部分權利價值，以當期公告土地現值作為計算基準。</u></p> | <p>二宗或二棟以上所有權人不同之土地或建物辦理合併時，明定所標示之權利範圍，以各所有權人之權利價值或面積比例定之。</p> |
| 第五章 權利變更登記 | 章 名 |
| 第一節 所有權變更登記 | 節 名 |
| <p>第四十三條 已登記之不動產，其所有權因取得、喪失及變更者，應為變更登記。</p> | <p>明定第一次登記後之土地或建物，其所有權因得、喪、變更者，均應辦理所有權變更登記。</p> |
| <p>第四十四條 區分所有建物之專有部分，除法律另有規定外，不得與其所屬之共有部分及其基地權利應有部分分離而為移轉或設定登記。</p> <p>區分所有建物之專有部分連同其基地權利之應有部分一併移轉與同一人者，不適用第五十條第四項之規定。</p> | <p>一、依民法第七百九十九條第五項及公寓大廈管理條例第四條第二項規定，明定區分所有建物之專有部分，不得與其所屬之共有部分及其基地權利應有部分分別處分之原則。</p> <p>二、另依民法物權編施行法第八條之五第二項規定，於民法物權編修正施行前，專有部分與其基地權利已分屬不同人者，不受同法第七百九十九條第二項規定之限制，爰於第一項明定除法律另有規定之除外規定。</p> <p>三、第二項明定區分所有建物之專有部分連同其基地權利應有部分之所有權一併移轉與同一人時，不適用第五十條第四項多數決處分時，他共有人優先購買權之規定。</p> |
| <p>第四十五條 共有物分割前應先申請標示變更登記。但標示無須變更者，不在此限。</p> | <p>明定於辦理共有物分割時，應先申請標示變更登記再申辦所有權分割登記之原則。</p> |

| | |
|--|---|
| <p>第四十六條 數不動產併同辦理共有物分割者，不以同一地段、同一登記機關為限。</p> <p>共有人部分相同之數不動產，以協議辦理分割者，共有人僅得就原共有之不動產為分配。</p> | <p>明定依民法第八百二十四條第五項及第六項之規定將數宗共有土地併同辦理分割者，其不受同一地段、同一登記機關之限制，及其協議分割之原則。</p> |
| <p>第四十七條 分別共有之不動產，部分共有人就應有部分設定抵押權者，於辦理共有物分割登記時，該抵押權按原應有部分轉載於分割後各不動產之上。但有下列情形之一者，該抵押權僅轉載於原設定人分割後取得之不動產上：</p> <p>一、抵押權人同意分割。</p> <p>二、抵押權人已參加共有物分割訴訟。</p> <p>三、抵押權人經共有人告知訴訟而未參加。</p> <p>前項但書情形，原設定人於分割後未取得不動產者，申請人於申請共有物分割登記時，應同時申請該抵押權之塗銷登記。</p> | <p>參酌民法第八百二十四之一第二項規定，明定分別共有之土地之應有部分設有抵押權，於共有物分割後，應將抵押權分別轉載予分割後各宗土地之原則，及該抵押權僅須轉載予分割後屬於原提供土地供設定抵押權之人名下土地或直接對抵押權塗銷等例外情形。</p> |
| <p>第四十八條 依民法第八百二十四條第三項規定申請共有物分割登記時，共有人中有應受金錢補償者，申請人應就其補償金額，對於補償義務人所分得之不動產，同時為應受補償之共有人申請抵押權登記。但申請人提出應受補償之共有人已受領或為其提存之證明文件者，不在此限。</p> <p>前項抵押權次序優先於前條第一項但書之抵押權；登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知各次序抵押權人及補償義務人。</p> <p>第一項抵押權有民法第八百二十四條之一第三項之權利質權者，於辦理塗銷登記時，應得質權人之同意。</p> | <p>依民法第八百二十四條第三項規定申請共有物分割登記時，共有人中有應受金錢補償者，申請人應就其補償金額，對於補償義務人所分得之土地，同時為應受補償之共有人申請抵押權登記。</p> |
| <p>第四十九條 法人或寺廟在未完成法人設立登記或寺廟登記前，取得不動產權利者，得提出協議書，以其籌備人公推之代</p> | <p>明定法人或寺廟在未完成法人設立登記或寺廟登記前即取得土地或建物所有權或他項權利者，若欲先辦理土地或建物所有權或</p> |

| | |
|---|---|
| <p>表人名義申請登記。</p> <p>前項協議書應記明於登記完畢後，法人或寺廟未核准設立或登記者，其不動產依下列方式之一處理：</p> <p>一、申請更名登記為已登記之代表人所有。</p> <p>二、申請更名登記為籌備人全體共有。</p> | <p>他項權利登記者，其申請人、登記程序及應備文件。</p> |
| <p>第五十條 共有土地或建物之讓與，應以共有人逾三分之二及其應有部分合計逾三分之二之同意行之。但其應有部分合計逾四分之三者，其人數不予計算。</p> <p>前項讓與，以買賣為限。</p> <p>依第一項規定為讓與之決定，有故意或過失，致共有人受損害者，對他共有人連帶負賠償責任。</p> <p>共有人依第一項規定讓與時，他共有人得以出賣之同一條件優先購買。共有人讓與其應有部分時，亦同。</p> <p>前項優先購買權人，於接到通知後十五日內未表示優先購買者，其優先權視為放棄；有數人表示優先購買時，按應有部分比例定之。但另有約定者，從其約定。</p> <p>前五項規定，於共同共有準用之。</p> | <p>一、按土地法第三十四條之一有關多數決處分不動產之條文於六十四年增訂時，緣係考量民法第八百十九條及第八百二十八條規定，共有物之處分，應得共有人全體同意，致共有土地或建築改良物處分困難，影響共有土地或建築改良物之自由流通，致生社會經濟上之不利益，為解決共有不動產之糾紛，促進共有物之有效利用，增進公共利益，故增訂該條對共有土地或建築改良物之處分作特別規定。</p> <p>二、考量多數決處分適用範圍必須考量兼顧共有人權益；適用條件應限於事前程序保障及事後救濟機制可予嚴謹規定之情形，始符合憲法保障人民財產權之意旨，爰於第一項至第三項明定其適用範圍、同意決比例及共有人連帶賠償責任，以達成促進共有土地或建築改良物之自由流通、解決共有不動產之糾紛及增進公共利益之意旨。</p> <p>三、第四項及第五項明定他共有人主張優先購買權人之執行事宜。另於第六項明定共同共有準用之規定。</p> |
| <p>第二節 他項權利變更登記</p> | <p>節 名</p> |
| <p>第五十一條 已登記之不動產，因他項權利之取得及變更者，應為他項權利登記。</p> | <p>明定第一次登記後之不動產，其他項權利因取得及變更時，均應辦理他項權利登記。</p> |

| | |
|--|---|
| <p>(補充) 占有人占有土地有下列情形之一者，不得主張時效完成申請地上權登記：</p> <p>一、屬土地法第十四條第一項規定不得私有之土地。</p> <p>二、依土地法第四十一條規定免予編號之土地。</p> <p>三、使用違反土地使用管制法規。</p> <p>四、屬農業發展條例第三條第十一款所稱之耕地。</p> <p>五、其他依法律規定不得主張。</p> <p>因主張時效完成申請地上權登記時，應提出以行使地上權意思而占有之證明文件及占有土地四鄰證明或其他足資證明開始占有至申請登記時繼續占有事實之文件。</p> <p>前項登記之申請，經登記機關審查證明無誤應即公告，公告期間為三十日。</p> <p>前三項規定，除第一項第四款外，於因主張時效完成申請不動產役權、農育權登記時準用之。</p> | <p>一、第一項明定不得主張時效完成申請地上權登記之情形。</p> <p>二、第二項及三項明定因主張時效取得地上權時，其申請登記時應提出之證明文件及其登記程序。</p> <p>三、第四項明定主張因時效取得不動產役權、農育權時，亦得準用因時效取得地上權之登記程序。</p> |
| <p>第五十二條 同一不動產權利設定數個抵押權登記後，其中一抵押權因債權讓與為變更登記時，原登記之權利先後，不得變更。</p> <p>抵押權因增加擔保債權金額申請登記時，除經後次序他項權利人及後次序抵押權之共同抵押人同意辦理抵押權內容變更登記外，應就其增加金額部分另行辦理設定登記。</p> | <p>明定同一不動產上設有數個抵押權（普通抵押權及最高限額抵押權均屬之）者，各抵押權之次序不因債權讓與而受影響，及擔保債權金額有變動時應就新增金額辦理設定登記之原則。</p> |
| <p>第五十三條 承攬人依民法第五百十三條規定申請抵押權登記，應提出建築執照或其他建築許可文件，會同定作人申請之。但承攬契約經公證者，承攬人得單獨申請登記。</p> <p>承攬人就尚未完成之建物得依前項規定申請預為抵押權登記。</p> | <p>一、依民法第五百十三條規定，明定於辦理抵押權登記時，其申請人及應檢具之文件。</p> <p>二、承攬人就尚未完成之建物，於第二項明定亦得依第一項之規定，申請預為抵押權登記。</p> |

| 第三節 繼承登記 | 節 名 |
|--|---|
| <p>第五十四條 已登記之不動產，因繼承事實發生，應辦理所有權或他項權利之繼承登記。</p> | <p>明定不動產應辦理繼承登記之情形。</p> |
| <p>第五十五條 繼承登記，部分繼承人因故不能會同其他繼承人共同申請時，得由其中一人或數人為全體繼承人之利益，就被繼承人之不動產權利，申請為共同共有之登記。其經繼承人全體同意按應繼分辦理者，得申請為分別共有之登記；其經協議遺產分割者，得依協議辦理登記。</p> | <p>明定繼承人為二人以上，部分繼承人代全體繼承人辦理土地或建物之繼承登記時，除非經全體繼承人同意得登記為分別共有或依協議分割遺產外，應登記為共同共有。</p> |
| <p>第五十六條 遺贈登記，應於辦畢繼承登記後，由繼承人會同受遺贈人申請之。但有下列情形之一者，不在此限：</p> <p>一、遺囑有指定遺囑執行人時，由遺囑執行人辦畢遺囑執行人及繼承登記後，會同受遺贈人申請之。</p> <p>二、依法律規定有遺產管理人時，應於辦畢遺產管理人登記後，由遺產管理人會同受遺贈人申請之；其遺囑有指定遺囑執行人時，於辦畢遺產管理人及遺囑執行人登記後，由遺囑執行人會同受遺贈人申請之。</p> | <p>一、明定有受遺贈人時，申辦遺贈不動產之申請人及申請程序。</p> <p>二、另參照八十五年台上字第六八四號及最高法院九〇年台上字第三一四號裁判意旨，無人承認之繼承或繼承人有無不明時，於未經過搜索程序確定繼承人及未經清算程序確定遺產範圍之前，遺囑執行人尚無法具體實現分配遺產與繼承人或受遺贈人之任務，是應先由遺產管理人踐行民法有關程序後，由遺囑執行人為遺囑之執行，爰於第二款明定遺產管理人及遺囑執行人競合時之優先順序。</p> |

研商不動產登記法草案第 9 次會議討論條文

106.04.28

| 條 文 | 說 明 | 備 註 |
|---|---|-----|
| 第五章 權利變更登記 | 章 名 | |
| 第四節 塗銷登記及消滅登記 | 節 名 | |
| <p>第五十七條 依本法登記之權利，因權利之拋棄、混同、終止、存續期間屆滿、債務清償、撤銷權之行使或法院之確定判決等，致權利消滅時，應申請塗銷登記。</p> <p>前項因拋棄申請塗銷登記時，該不動產權利設定有他項權利者，應經他項權利人之同意，同時申請他項權利塗銷登記。</p> <p>私有土地所有權之拋棄，登記機關於辦理塗銷登記時，同時為國有之登記。</p> | <p>一、第一項明定應辦理塗銷登記之情形。</p> <p>二、依民法七百六十四條第二項規定，因拋棄申請塗銷登記時，第三人以該物權為標的物之物權者，應經該第三人同意，爰明定本條第二項規定。</p> <p>二、另依土地法第十條第二項及國有財產法第二條第二項規定，明定本條第三項，所有權塗銷登記後應同時為國有土地之登記。</p> | |
| <p>第五十八條 預告登記之塗銷，應經原預告登記請求權人之同意。但因徵收、法院判決或強制執行而為新登記時，登記機關得逕為塗銷原預告登記。</p> | <p>明定辦理預告登記之塗銷應經原預告登記請求權人同意，或因徵收、法院判決或強制執行而為新登記時，登記機關得依職權直接塗銷。</p> | |
| <p>第五十九條 查封、假扣押、假處分、破產登記或其他禁止處分之登記，應經原囑託登記機關或執行拍賣</p> | <p>明定登記機關受原囑託登記機關、執行拍賣機關或徵收、收買機關之囑託辦理塗銷限制登記之情形。</p> | |

| | | |
|--|--|--|
| <p>機關之囑託，始得辦理塗銷登記。但因徵收、區段徵收或照價收買完成後，得由徵收或收買機關囑託登記機關辦理塗銷登記。</p> | | |
| <p>第六十條 使用需役不動產之權利消滅時，應同時申請其供役不動產上之不動產役權塗銷登記。</p> | <p>依民法第八百五十九條之三規定，不動產役權，以使用收益為目的之物權或租賃關係之消滅而消滅，故該不動產役權之存續應與原得使用需役不動產之權利同，故明定需役不動產之權利消滅時，應申請供役不動產上不動產役權塗銷登記之規定。</p> | |
| <p>第六十一條 已登記之不動產滅失，應辦理消滅登記。 前項滅失之不動產為需役不動產時，應同時辦理其供役不動產上之不動產役權塗銷登記。</p> | <p>明定土地或建物滅失時應申請所有權消滅登記，若係屬不動產役權之需役地滅失時，因不動產役權有其從屬性，爰明定應同時辦理所有權及不動產役權之塗銷登記。</p> | |
| <p>第六章 信託登記與債權約定及事實之登記</p> | <p style="text-align: center;">章 名</p> | |
| <p>第六十二條 不動產權利因成立信託關係而移轉或為其他處分者，應同時申請權利變更及信託條款之登記。 前項信託條款之登記，不適用第七條、第十二條及第二十一條之規定。</p> | <p>一、不動產權利依信託法而成立信託關係者，其所須辦理之登記，除須為權利移轉登記外，亦須就信託契約或遺囑等內容辦理登記。然因不動產信託於完成權利移轉登記後始生效，故權利移轉登記及信託條款登記須同時辦理。為此，特於本條明定不動產權利因成立信託關係而移轉</p> | |

| | | |
|---|---|--|
| | <p>或為其他處分者，應以同一申請書內申請辦理權利變更登記及信託條款登記。</p> <p>二、因成立信託關係之方式非僅限於契約，遺囑信託與宣言信託均無與受託人合意約定之情形，故統一規範應訂定信託條款之文字。</p> <p>三、信託登記實質上雖包括權利變更登記及信託條款內容登記，但信託條款內容登記之部分，依信託法第四條第一項規定，僅具登記對抗效力，自無須比照民法第七百五十九條規定，賦予其公信力及推定力，故於本條明定信託條款內容之登記不生公信力、推定力，亦無須審查申請文件之內容，且亦不得向地政機關請求損害賠償，而應依國家賠償法之程序為請求。</p> | |
| <p>第六十三條 受託人於信託關係存續期間取得之不動產權利，應辦理信託登記。</p> | <p>明定於信託期間，受託人因信託法第九條第二項取得不動產權利時，應辦理信託登記。</p> | |
| <p>第六十四條 信託以契約為之者，信託登記應由委託人與受託人會同申請之。</p> <p>信託以遺囑為之者，其信託登記之申請準用第</p> | <p>一、參照信託法第一條規定，於第一項明定持信託契約書申辦不動產權利移轉登記之方式。</p> <p>二、另配合該法第二條規定，</p> | |

| | | |
|---|---|---|
| <p>五十六條之規定。</p> <p>信託有前條規定之情形或以宣言方式為之者，信託登記應由受託人單獨申請之。</p> | <p>於第二項明定信託以遺囑為之時申請登記之方式，並準用第五十六條規定，於遺產有遺囑執行人或遺產管理人，由其會同受託人申請之。</p> <p>三、信託法第九條第二項規定，受託人於信託期間取得信託財產，及該法第七十一條規定法人為增進公共利益，得對外宣言自為委託人及受託人，並邀公眾加入為委託人，爰於第三項明定該類信託申請登記之方式。</p> | |
| <p>第六十五條 信託財產因受託人變更，應由新受託人會同委託人申請受託人變更登記。</p> <p>前項登記，委託人未能或無須會同申請時，得由新受託人提出足資證明文件單獨申請之。</p> | <p>明定於信託期間，受託人有變更時，應辦理受託人變更登記。</p> | |
| <p>第六十六條 信託關係消滅時，應由信託財產歸屬權利人會同受託人申請信託歸屬登記。</p> <p>前項登記，受託人未能會同申請時，得由權利人提出足資證明信託關係消滅及取得信託財產歸屬權利之文件單獨申請之。</p> | <p>配合信託法第六十五條，明定信託關係消滅時，申請信託歸屬登記之方式。</p> | <p>【新北市】</p> <p>依信託法第 65 條規定意旨，信託關係消滅時，除信託行為另有訂定外，其歸屬除享有全部利益之受益人外，如為自益信託則歸屬委託人或其繼承人，是應申請塗銷信託或信託歸屬登記。故建議第一項修正為「信託關係消滅時，應由信託財產歸屬權利人會同受託人申請塗銷信</p> |

| | | |
|---|--|---|
| | | <p>託或信託歸屬登記。」。</p> <p>【內政部預擬意見】</p> <p>信託法第 65 條規定，信託關係消滅時其信託財產歸屬情形，其未有塗銷信託之規範，故不論自益信託或他益信託，均仍為信託歸屬登記。</p> |
| <p>第六十七條 申請人依不動產證券化條例或金融資產證券化條例規定申請信託登記時，應依下列規定辦理：</p> <p>一、為資產信託者，應檢附主管機關核准或申報生效文件及信託關係證明文件；登記機關辦理登記時，應於登記簿其他登記事項欄記明委託人姓名或名稱。</p> <p>二、為投資信託者，應檢附主管機關核准或申報生效文件，無須檢附信託關係證明文件；登記機關辦理登記時，應於登記簿其他登記事項欄記明該財產屬不動產投資信託基金信託財產。</p> | <p>依不動產證券化條例及金融資產證券化條例規定申請之不動產權利信託，包含不動產資產信託及不動產投資信託，爰於第一項明定申請登記時應檢附文件及登記方式。</p> | |
| <p>第六十八條 已登記之不動產，得依民法物權編之規定辦理債權約定或事實之登記以對抗第三人。</p> <p>前項債權約定或事實之登記，本法第七條、第十</p> | <p>一、明定得依民法物權編辦理債權契約或事實之登記，考量該類登記之申請，多涉及私權約定，且於登記後僅具對抗第三人之效力，故登記機關</p> | |

| | | |
|---|--|--|
| <p>二條及第二十一條之規定不適用之。</p> | <p>得僅就申請人所提供之契約書及相關文件是否完備為審查。</p> <p>二、民法物權編規定之債權契約或事實之登記，僅具登記對抗效力，無須比照設權登記為規範之民法第七百五十九條之一，賦予其公信力及推定力，故於本條明定民法物權編所規定之債權契約或事實經登記得對抗第三人之登記不生公信力、推定力，亦無須審查申請文件之真實，且亦不得直接向地政機關請求損害賠償，而應依國家賠償法之程序為請求。</p> | |
| <p>第七章 限制登記</p> | <p>章 名</p> | |
| <p>第六十九條 本法所稱限制登記，係指限制登記名義人處分其不動產權利所為之登記。包括預告登記、查封、假扣押、假處分、破產登記及其他依法律所為禁止處分之登記。</p> | <p>明定本法所稱限制登記之範圍。至其他依法律所為禁止處分之登記，係指依稅捐稽徵法第二十四條、家事事件法八十五條及第八十七條、消費者債務清理條例第八十七條等其他依法律所為禁止處分之登記。</p> | |
| <p>第七十條 申請保全下列請求權，應檢附登記名義人同意書申請預告登記：</p> <p>一、不動產權利移轉、設定或使其消滅之請求權。</p> <p>二、不動產權利內容或次</p> | <p>一、因預告登記之目的為保全不動產物權變動之債權請求權，與其他登記多屬物權之登記有別，故參酌土地法第七十九條之一明定本條。</p> <p>二、第一項明定得申請預告</p> | |

| | | |
|---|---|--|
| <p>序變更之請求權。</p> <p>三、前二款請求權附條件或期限者。</p> <p>前項預告登記未塗銷前，登記名義人就其不動產所為之處分，對於請求權有妨礙者無效。</p> <p>預告登記，對於因徵收、法院判決或強制執行而為之新登記，無排除效力。</p> | <p>登記之請求權範圍及應檢附之文件。</p> <p>三、第二項明定預告登記未塗銷前，登記名義人就其土地或建物所為之處分，對於所登記之請求權有妨礙者無效。</p> <p>四、第三項明定，預告登記對於因徵收、法院判決或強制執行而為新登記並無排除之效力。</p> | |
| <p>第七十一條 法院或行政執行分署囑託登記機關辦理限制登記時，應於囑託書內記明登記之標的物標示及其事由。登記機關接獲囑託時，應即辦理，不受收件先後順序之限制。</p> <p>登記標的物如已由登記名義人申請移轉或設定登記而尚未辦理完畢者，應即改辦限制登記。</p> <p>前二項規定，於其他機關依法律規定囑託禁止處分或管理人持法院裁定申請為清算之登記時，準用之。</p> | <p>一、明定登記機關受法院或行政執行分署囑託辦理查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或因法院裁定而為清算登記時，應立即依囑託內容辦理，不受其收件次序之限制。</p> <p>二、第二項明定法院或行政執行分署囑託辦理登記時，登記標的物如已由登記名義人申請移轉或設定登記而尚未登記完畢者，應即改辦查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或因法院裁定而為清算登記。</p> <p>三、第三項明定其他機關依法囑託登記機關所為禁止處分或管理人持法院裁定申請為清算登記，亦有本條之適用。</p> | |
| <p>第七十二條 法院或行政執行分署得就已登記土地上</p> | <p>一、明定登記機關得依據法院或行政執行分署之囑</p> | |

| | | |
|---|--|--|
| <p>之未登記建物，囑託登記機關辦理限制登記。</p> <p>前項規定，於管理人持法院裁定申請為清算之登記時，準用之。</p> | <p>託，對未辦理第一次登記之建物進行查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或因法院裁定而為清算之登記。</p> <p>二、第二項明定因法院裁定而為清算登記，亦有本條之適用。</p> | |
| <p>第七十三條 同一不動產經辦理查封、假扣押或假處分登記後，法院或行政執行分署再囑託為查封、假扣押或假處分登記時，登記機關應不予受理。</p> | <p>明定同一土地或建物辦理查封、假扣押、假處分登記後，因其限制所有權人處分之目的已達，故不再重複辦理查封、假扣押、假處分登記。</p> | |
| <p>第八章 其他登記</p> | <p>章 名</p> | |
| <p>第七十四條 權利書狀因損壞或滅失申請換給或補給時，依下列規定：</p> <p>一、因損壞申請換給者，應提出損壞之原權利書狀。</p> <p>二、因滅失申請補給者，應敘明滅失原因，檢附有關證明文件，經登記機關公告三十日，公告期滿無人就該滅失事實提出異議後補給之。</p> | <p>明定申請人於權利書狀損壞或滅失時，申請換給或補給之規定。</p> | |
| <p>第七十五條 不動產權利登記後，權利人之姓名或名稱有變更者，應申請更名登記。設有管理人者，其姓名變更時，亦同。</p> <p>權利人或管理人為自然人，其姓名已經戶政主</p> | <p>明定依登記名義人之申請或登記機關依職權辦理住址變更之情形。</p> | <p>【新北市】</p> <p>實務上，除自然人外，公司法人之名稱亦可經由法人登記機關核發之設立、變更登記表或其抄錄本、影本等文件查知變更情形或透過經濟部商業司網站查詢，故建議增</p> |

| | | |
|--|--|--|
| <p>管機關變更者，登記機關得逕依申請登記之戶籍資料，就其全部不動產權利辦理更名登記。</p> | | <p>列公司法人經查明亦可由登記機關逕為辦理更名登記，故建議增列第三項「<u>公司法人之名稱已經法人登記機關變更者，亦同。</u>」之規定。</p> <p>【內政部預擬意見】</p> <p>新北市建議公司法人名稱經變更者，登記機關得查明後逕為辦理更名登記，惟倘僅係透過經濟部商業司網站查詢，考量有時間差及資料正確性之疑慮，爰維持原條文。</p> |
| <p>第七十六條 法人或寺廟在未完成法人設立登記或寺廟登記前，已依第四十九條第一項辦理登記之不動產權利，其代表人變更者，應由該法人或寺廟籌備人之全體出具協議書，辦理更名登記。</p> <p>法人或寺廟於籌備期間取得之不動產權利，已以籌備人之代表人名義登記者，於取得法人資格或寺廟登記後，應申請為更名登記。</p> | <p>一、第一項明定法人或寺廟在未完成法人設立登記或寺廟登記前，將不動產登記於代表人名下者，其代表人嗣後若有變更，應辦理更名登記。</p> <p>二、第二項明定法人或寺廟在未完成法人設立登記或寺廟登記前即將土地或建物登記於代表人名下，日後該法人或寺廟取得法人資格或寺廟登記者，即應申請更名登記，將登記名義人由代表人更名為法人或寺廟。</p> | |
| <p>第七十七條 登記名義人之住址變更者，應申請住址變更登記。其未申請登記者，登記機關得逕予查明辦理變更登記。</p> | <p>明定依登記名義人之申請或依登記機關之職權辦理住址變更之情形。</p> | |
| <p>第九章 附 則</p> | <p>章 名</p> | |
| <p>第七十八條 本法施行細</p> | <p>依本法所為登記之內容、程</p> | |

| | | |
|-----------------------------|---|--|
| <p>則，由中央主管機關定之。</p> | <p>序、應附文件、工本費與閱覽費之額度、異議處理及罰鍰收取程序等技術性、細節性事項，應授權由中央主管機關制訂子法，據以執行，爰明定本法施行細則之訂定機關。</p> | |
| <p>第七十九條 本法施行日期，由行政院定之。</p> | <p>本法涉及制度面之變革，應於施行前加強宣導，又須訂定施行細則及相關辦法，且施行細則及相關辦法如非與本法同時施行，條例之執行即有窒礙之虞，爰授權行政院訂定本法施行日期。</p> | |