

檔 號：

保存年限：

內政部 函

機關地址：408台中市黎明路2段503號

聯絡人：謝婷琳

聯絡電話：04-22502125

電子郵件：htl@land.moi.gov.tw

傳真：04-22502371

受文者：基隆市政府

發文日期：中華民國98年10月9日

發文字號：內授中辦地字第0980050770號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：有關依土地登記規則第100條之第1項規定申請抵押權登記時，該抵押權次序登載事宜乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴處98年8月20日北市地一字第09832327100號函。
- 二、案經函准法務部98年10月6日法律字第0980036364號函復以：「二、按98年7月23日修正施行之民法第824條之1第4項規定：『前條第三項之情形，如為不動產分割者，應受補償之共有人，就其補償金額，對於補償義務人所分得之不動產，有抵押權。』同條第5項復規定：『前項抵押權應於辦理共有物分割登記時，一併登記，其次序優先於第二項但書之抵押權。』該條所定前條第3項之情形，即係指裁判分割時於原物分配外並命金錢補償者而言。此項抵押權係法定抵押權，其立法目的係為保障因裁判分割而應受補償之不動產共有人財產權，且為落實公示原則，避免該法定抵押權未登記可能衍生交易安全之妨害，爰於上開條文明定應於辦理共有物分割登記時，一併登記。又該法定抵押權所擔保之債權即為該補償義務人應補償受補償共有人之金額，原即非補償義務人應有部分所設定抵押權支配之範圍，該法定抵押權之次序自應優先於就應有部分

抵押而移存之抵押權。準此，來函所述臺北市政府地政處援引上開民法第824條之1修正說明第6點『此項法定抵押權與其他抵押權之次序，仍依第865條規定定之』，即謂無須調整該法定抵押權之次序優先於土地登記規則第107條第1項但書規定（即符合民法第824條之1第2項但書規定）之抵押權一節，顯與上開民法規範意旨不符。故貴部來函認依上開民法第824條之1規定辦理之法定抵押權登記次序仍應優先於該移存之抵押權登記次序之意見，本部敬表同意。三、至上開民法第824條之1修正說明第6點所稱『此項法定抵押權與其他抵押權之次序，仍依第865條規定定之』，係藉以說明本條僅專就第824條之1第4項法定抵押權之次序所為之規定（參照本部編印『法務部民法研究修正委員會物權編研究修正小組會議資料（抵押權部分）彙編（七）』第324頁，81年10月），是該說明所稱『其他抵押權』應係指『因共有物分割訴訟而移存於特定應有部分之抵押權』以外之抵押權。例如甲乙丙共有土地，全體共有人先就共有土地之全部設定抵押權予丁後，乙復就其應有部分設定抵押權於戊，嗣經請求法院裁判分割，戊同時參加訴訟或經告知訴訟而未參加時，法院判決結果如係以原物分配於甲乙，同時命乙應補償丙金錢，此際丙就其補償金額即取得法定抵押權，其次序優先於該移存之抵押權戊，至於丁與丙之抵押權次序，則仍按第865條規定依登記之先後定之。」，本部同意上開法務部意見。有關民法第824條之1抵押權之登載事宜，請依上開法務部意見辦理。

正本：臺北市政府地政處

副本：高雄市政府地政處、臺北縣政府地政局、各縣（市）政府、本部地政司（中）（土地登記科）

2009/10/09
17:04:59