

登校人員研討

主講人
陳信榮

七月份探討內容

- 一、抵押權讓與
- 二、查封部分塗銷
- 三、判決共有物分割
- 四、房地合一2.0
- 五、地政Q&A
- 六、登校研討實況照片

抵押權讓與

- 對於「尚未完成所有權第一次登記」之建物，無法於他項權利部辦理登記，則其「抵押權讓與」，登記機關應將「收件年月日字號及異動內容」於「建物標示部其他登記事項欄」以代碼「00(一般註記事項)」，登錄內容為：「○年○月○日○○字第○ ○○號辦理抵押權讓與登記，權利人:○○○」。

(引用web資料65)

抵押權讓與

- 「原債權確定後之最高限額抵押權」 「辦理移轉登記時」，依審查之簽註，應同時於「他項權利部其他登記事項欄」加註代碼「GY(本最高限額抵押權已確定)」。(引用web資料65)

查封部分塗銷

- 「未登記建物僅「塗銷部分限制登記」者，應保留原限制登記，並依審查之簽註，於該建物標示部其他登記事項欄，依囑託機關囑託將該院之「文號、塗銷查封之門牌號、樓層及面積」登載之，以代碼「00(一般註記事項)」，登錄內容為：「依○○法院○年○月○日○○○字第○○○號函辦理未登記建物查封部分塗銷，塗銷門牌號、樓層為○○路○○號○樓、面積○○○」。 (引用web資料81)

判決共有物分割

- 「部分共有人持憑法院確定判決、和解或調解筆錄單獨為全體共有人申辦共有土地分割」，應依審查之簽註，於「欠繳之共有人」所有權部其他登記事項欄以代碼「00(一般註記事項)」，登錄內容為：「未會同申請，欠繳土地複丈費○○元、登記費○○元、書狀費及代管費用(無代管情事者免登載)，繳清後發狀」。另未會同之申請人，應依審查之「簽註不繕發權狀」。(引用web資料p48)

判決共有物分割

- 應受補償人(即法定抵押權人)為「未會同」申請登記之共有人，
「其未繳之登記規費」，應依審查之簽註，於該抵押權之其他登記事項欄
以代碼「00(一般註記事項)」，登錄內容為:「未會同申請，欠繳登記費
○○元及書狀費，繳清後發狀」。

房地合一2.0

| 房地合一2.0新制重點 | | |
|-----------------|---------------------------|--|
| 項目 | 現制 | 新制 |
| 5年內稅率拉高 | 1年內45% 1年~2年35% | 2年內45% 2年~5年35% |
| 預售屋、 特定股權納入 | 預售屋屬於財產交易所得，納入綜所稅，稅率5~40% | 一、2年內45% 2年~5年35% 二、預售屋、成屋階段持有期間分開起算 |
| 境內企業比照 自然人稅率 | 適用營所稅率20% | 2年內45% 2年~5年35% |
| 境外個人、 企業 | 1年內45% 超過1年35% | 2年內45%，超過2年35% |
| 回溯 | 回溯至2016年後取得房地起算 | |

資料來源：住商機構

地政Q&A

Q：禁治產人(受監護宣告人)如何買賣不動產？

A：受監護宣告之人，其監護人代理受監護宣告之人購置或處分土地權利，應檢附法院許可之證明文件。

地政Q&A

Q：區分所有建物「停車空間」及「防空避難設備」如何辦理產權登記？

A：一、區分所有建築物內之「法定防空避難設備或法定停車空間」

(1)均不得與主建築物分離

(2)應為該區分所有建築物「全體所有權人所共有」或

「合意由部分該區分所有建築物區分所有權人所共有」。

二、區分所有建築物內之「法定防空避難設備或法定停車空間」

所有權登記，依照『土地登記規則第81條規定辦理登記為共有部分』。

再移轉時，其承受人應為該區分所有建築物之區分所有權人。

資料來源

土地登記複丈地價地用電腦作業系統WEB版登記作業手冊內政部編
製中華民國109年8月

登校研討實況照片

