

# 合併文章：與登記有關之第三人

生成時間：2025-08-14 19:02:14

相關關鍵詞：土地登記，與登記有關之第三人，與登記有關第三人

## 與登記有關之第三人, 許文昌老師

文章編號：901544

發布日期：2021/09/02

關鍵詞：土地登記，與登記有關第三人

### ## 文章資訊

- 文章編號：901544
- 作者：許文昌
- 發布日期：2021/09/02
- 關鍵詞：土地登記、與登記有關第三人
- 爬取時間：2025-02-02 19:35:58
- 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=901544>)

### ## 內文

申請土地登記，除登記權利人與登記義務人外，與土地登記有權利義務關係之第三人，稱為與登記有關之第三人。

申請土地登記，倘影響第三人權益，則應經第三人同意；倘未影響第三人權益，則僅須通知第三人，無須經第三人同意。

#### • （一）需經第三人同意：諸如

1. 以數宗土地權利為共同擔保，申請設定抵押權登記時，已限定各宗土地權利應負擔之債權金額者，登記機關應於登記簿記明之；於設定登記後，另為約定或變更限定債權金額申請權利內容變更登記者，亦同。前項經變更之土地權利應負擔債權金額增加者，應經後次序他項權利人及後次序抵押權之共同抵押人同意（登 § 114-1）

。

2. 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（登 § 115 II）。

3. 同一標的之抵押權因次序變更申請權利變更登記，應符合下列各款規定

1. 因次序變更致先次序抵押權擔保債權金額增加時，其有中間次序之他項權利存在者，應經中間次序之他項權利人同意。

2. 次序變更之先次序抵押權已有民法第870條之1規定之次序讓與或拋棄登記者，應經該次序受讓或受次序拋棄利益之抵押權人同意（登 § 116 I）。

4. 因拋棄申請登記時，有以該土地權利為標的物之他項權利者，應檢附該他項權利人之同意書，同時申請他項權利塗銷登記（登 § 143 II）。

• （二）須通知第三人，但無須經第三人同意：諸如

1. 同一標的之抵押權因次序變更申請權利變更登記，應由次序變更之抵押權人會同申請；申請登記時，申請人並應於登記申請書適當欄記明確已通知債務人、抵押人及共同抵押人，並簽名（登 § 116 II）。

2. 同一標的之普通抵押權，因次序讓與申請權利內容變更登記者，應由受讓人會同讓與人申請；因次序拋棄申請權利內容變更登記者，得由拋棄人單獨申請之。前項申請登記，申請人應提出第34條及第40條規定之文件，並提出已通知債務人、抵押人及共同抵押人之證明文件（登 § 116-1）。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 與登記有關之第三人, 曾榮耀老師

文章編號: 418521

發布日期: 2020/05/14

關鍵詞: 與登記有關之第三人

## ## 文章資訊

- 文章編號: 418521

- 作者: 蘇偉強

- 發布日期: 2020/05/14

- 關鍵詞: 與登記有關之第三人

- 爬取時間: 2025-02-02 20:55:22

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=418521>)

## ## 內文

各位同學好

今日專欄為「與登記有關之第三人」，試問其意義與相關之情形為何？這分別在96年普考、100年地政士、106普考皆考過，茲整理說明如下：

※與登記有關之第三人：

### • (一) 意義：

申請土地登記時，除登記權人與登記義務人外，其權利義務涉及第三人，且須經第三人同意者，此第三人稱為與登記有關之第三人。亦即登記之效力及於第三人。

依土地登記規則第44條：申請登記須第三人同意者，應檢附第三人之同意書或由第三人在登記申請書內註明同意事由。第三人除符合第41條第二款(公證)、第五款至第八款(法代、印鑑、外僑、陸港澳)及第十款(印鑑證明)規定之情形者外，應親自到場，並依第40條規定程序辦理。

### • (二) 相關情形：

1. 優先購買權人(土登§97)：申請土地移轉登記時，依民法物權編施行法第八條之五第三項、第五項、土地法第三十四條之一第四項、農地重劃條例第五條第二款、第三款或文化資產保存法第二十八條規定之優先購買權人已放棄優先購買權者，應附具出賣人之結書，或於登記申請書適當記明優先購買權人確已放棄其優先購買權，如有事實，出賣人願負法律責任字樣。依民法第四百二十條之二、第九百

十九條、土地法第一百 四條、第一百 七條、耕地三七五減租條 第十五條或農地重劃條 第五條第一款規定，優先購買權人放棄或視為放棄其優先購買權者，申請人應檢附優先購買權人放棄優先購買權之證明文件；或出賣人已通知優先購買權人之證件並 結優先購買權人接到出賣通知後逾期 表示優先購買，如有 實，願負法 責任字樣。

2. 債務人(土登 § 111)：申請為抵押權設定之登記，其抵押人非債務人時， 約書及登記申請書應經債務人簽名或蓋章。

3. 共同抵押人(土登 § 115)：同一土地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。抵押權因增加擔保債權額申請登記時，除經後次序他項權 人及後次序抵押權之共同抵押人同意辦 抵押權內容變 登記外，應就其增加 額部分另 辦 設定登記。

4. 他項權利人及共同抵押人(土登 § 114-1)：以 宗土地權 為共同擔保，申請設定抵押權登記時，已限定各宗土地權 應負擔之債權 額者，登記機關應於登記簿記明之；於設定登記後，另為約定或變 限定債權 額申請權 內容變 登記者，亦同。前項經變 之土地權 應負擔債權 額增加者，應經後次序他項權 人及後次序抵押權之共同抵押人同意。

5. 抵押權人(土登 § 107)：分別共有土地，部分共有人就應有部分設定抵押權者，於辦 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宗土地之上。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土地上。

1. 抵押權人同意分割。

2. 抵押權人已 加共有物分割訴訟。

3. 抵押權人經共有人告知訴訟而未 加。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*