

關鍵詞：預告登記（共4篇文章）

生成時間：2025-04-22 20:21:08

預告登記之意義與要件, 曾榮耀老師

文章編號：912000

發布日期：2024/07/09

其他關鍵詞：土地權，請求權，登記名義人

文章資訊

- 文章編號：912000
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2024/07/09
- 關鍵詞：預告登記、土地權、請求權、登記名義人
- 爬取時間：2025-02-02 20:13:58
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=912000)

內文

預告登記係預為保全對於他人土地權之請求權，而由請求權人檢附登記名義人之同意書及印鑑證明，向該管登記機關所為之限制登記名義人處分其土地權之登記。亦即保全權利之得喪變更請求權之暫時性登記。

- (1) 須以他人已登記之不動產為對象(標的物辦竣登記)

- (2) 須為保全對不動產物權變動之債權請求權

預告登記係聲請保全下列請求權(土§79-1I)：

- A. 關於土地權利移轉或使其消滅之請求權。 B. 土地權利內容或次序變更之請求權。
C. 附條件或期限之請求權。

- (3) 須經登記名義人之同意 聲請保全下列請求權之預告登記，應由請求權人檢附登記名義人之同意書為之(土§79-1I、土登§137I)。

- (4) 須申請並登記完畢

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

預告登記之塗銷, 曾榮耀老師

文章編號: 419884

發布日期: 2020/10/15

文章資訊

- 文章編號: 419884

- 作者: 蘇偉強

- 發布日期: 2020/10/15

- 關鍵詞: 預告登記

- 爬取時間: 2025-02-02 21:00:01

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=419884>)

內文

預告登記係預為保全對於他人土地權利之請求權，而由請求權人檢附登記名義人之同意書及印鑑證明，向該管登記機關所為之限制登記名義人處分其土地權利之登記。其目的在阻止登記名義人對於該土地為有妨害其請求權之處分。

然而，今日專欄提醒預告登記非永久有效、一勞永逸，仍應注意其塗銷情形如下：

1. 保全債權請求權實現。如債務履行、條件成就、期限到來，請求權人請求辦理正式登記。
2. 保全債權請求權無效、撤銷、契約解除或其他事由而塗銷。
 1. 無效：如買賣契約無效，債權不發生，預告登記即失其依據，故應予塗銷。
 2. 撤銷：依民法第412條規定，贈與附有負擔者，如贈與人已為給付而受贈人不履行其負擔時，贈與人得請求受贈人履行其負擔，或撤銷贈與。因此，當父母贈與房地給子女並辦妥預告登記，惟其增與負擔係要求子女需負擔撫養義務，當其未盡義務時，得撤銷該贈與，並塗銷該預告登記。
 3. 契約解除：買賣契約雙方合意解除，而同意塗銷。
 4. 其他事由，如請求權罹於時效：依最高法院100年台上608號判決所示，預告登記旨在保全債權請求權之行使，如該請求權已消滅或確定不發生時，該預告登記亦已失其依據，應予塗銷。故若該所有權移轉登記之請求權，已罹於15年時效而消滅，則該預告登記之目的已無法達成，登記名義人可向法院主張塗銷預告登記。

3. 因徵收、法院判決或強制執行而為新登記致塗銷。根據土地法第79條之1第3項規定，預告登記，對於因徵收、法院判決或強制執行而為新登記，無排除之效力。因此，發生徵收、法院判決或強制執行時，預告登記將被塗銷。

第1、2點預告登記之塗銷，應提出原預告登記請求權人之同意書(土登 § 146I)，或法院判決書，單獨塗銷之。第3點則無須原預告登記請求權人之同意。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

預告登記之意義、申辦及繼承之處理, 曾榮耀老師

文章編號: 419788

發布日期: 2020/09/24

文章資訊

- 文章編號: 419788

- 作者: 蘇偉強

- 發布日期: 2020/09/24

- 關鍵詞: 預告登記

- 爬取時間: 2025-02-02 20:59:45

- 原文連結: [閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=419788>)

內文

• 一、意義

首先, 根據土地法第79條之1規定: 聲請保全下列請求權之預告登記, 應由請求權人檢附登記名義人之同意書為之: (一)關於土地權利移轉或使其消滅之請求權。(二)土地權利內容或次序變更之請求權。(三)附條件或期限之請求權。

預告登記為限制登記的一種, 係預為保全對於他人土地權利之請求權, 而由請求權人檢附登記名義人之同意書及印鑑證明, 向登記機關所為之限制原權利人處分其所有權或他項權利之登記。其目的在阻止土地權利人對於該土地為有妨害其請求權之處分。因此, 辦理預告登記後, 登記名義人如欲處分土地(包含移轉、設定他項權利等), 是必須經過請求權人同意後, 方得為之。

一般實務上運用的不少, 例如:

1. 預防一屋二賣。主要是有的交易時間拖的比較久, 為免登記名義人遇到出更高價者, 而先行售出(登記簿所有權部之其他登記事項欄註記: 本筆土地在未辦妥所有權移轉登記予請求權人前, 不得移轉予他人)
2. 父母登記在子女名下, 預防子女偷賣或抵押
3. 合宜住宅避免人口戶轉售投機(內政部營建署明定合宜住宅承購人於簽訂買賣契約時, 需簽具「預告登記同意書」, 同意自取得所有權登記之日起5年內(龜山A7)或10年內(板橋浮洲), 除繼承或依法強制信託外, 不得將住宅及其基地出售、出典、贈與、交換或信託移轉予他人。如有違反, 願以承購房地原價85%之價格, 移轉予請求權人中華民國(管理機關: 內政部營建署), 據以向地政機關辦理預告登記

)

• 二、申請方式

附同意書者，由請求權人單獨登記。屬得跨直轄市、縣（市）土地登記案件。

• 三、申請文件

- (一) 登記申請書。(二) 登記清冊。(同意書已載明土地、建物標示及權利範圍等資料者，免附登記清冊)
- (三) 登記名義人同意書。(四) 申請人身分證明文件。
- (五) 登記名義人身分證明文件及印鑑證明。(六) 權利書狀。
- (七) 其他由中央地政機關規定應提出之證明文件。

其中，同意書中應敘明請求權人之姓名、請求權之類別、同意其預告登記之土地或建物之詳細座落地號及權利範圍，同意人應具名並加蓋印鑑章。（同意書無公定格式，可參如下圖示：）

[圖片1]

[圖片2]

[圖片3]

• 四、申請規費

預告登記免登記費。

• 五、處理期限

一～二天。

• 六、處理流程

收件→審查→登簿(登錄)→發狀還件→異動→歸檔

• 七、登記簿

預告登記並不會於權狀上顯示，故如欲瞭解不動產有無被預告登記，必須申請登記簿謄本確認，其多於所有權部之其他登記事項欄註記：[圖片4]

• 八、效力

- (一) 預告登記在未塗銷前，登記名義人就其土地所為之處分，對於所登記之請求權有妨礙者無效。學說上認為屬相對無效說，亦即如對登記請求權無妨礙者，應為有效。例如，甲(登記名義人)與乙(請求權人)設定預告登記後，甲今天欲要在土地上另行設定抵押權，只要經過乙同意，即認對請求權無妨礙，是可以設定抵押的(參限制登記作業補充規定第2點)。
- (二) 預告登記，對於因徵收、法院判決或強制執行而為之新登記，無排除之效力。係因公法上處分具公益性，故大於私法上禁止處分效力。

• 九、一方死亡

• (一) 登記名義人死亡 民法第1148條規定「繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務。」亦即繼承人承受原登記名義人受處分限制之義務。

• (二) 預告登記之請求權人死亡 民法第1148條規定「繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務。」亦即繼承人取得原屬被繼承人之預告登記請求權。又預告登記保全之請求權係為債權非屬物權性質，與查封、假扣押等其他限制登記所保全債權之請求權同，於請求權人死亡時，繼承人亦承繼該債權之請求權，無辦理繼承該請求權登記之必要。惟為免損害繼承人之權益，除民法另有規定或權利義務專屬於被繼承人本身者外，倘繼承人認為有實際需要時，得由繼承人依土地登記規則第119條規定，檢具登記申請書件向該管登記機關提出申請，經審查無誤後於土地登記簿其他登記事項欄以「註記」為登記原因，並於原預告登記請求權人名義後加註繼承人姓名。（內政部91年5月22日台內中地字第0910005955號函）

文章圖片

預告登記同意書

本人所有下列不動產同意在未辦妥所有權移轉登記予請求權人陳○○立以前，不移轉予第三人，並同意陳○○立 依土地法第七十九條之一規定向地政機關申請預告登記，恐口無憑，特立此書。

此致

桃園縣中壢地政事務所

土地標示： 鹿野 市（鄉） 大原 段 小段 ○○ 地號

面 積：90平方公尺

權利範圍：全部

建物標示： 市（鄉） 段 小段 建號

門 牌：

權利範圍：

請求權人：余方方

印

統一編號：H600000000

住 址：台北市新生南路一段○○○之8號三樓

立同意書人：陳圓圓

統一編號：H800000000

印

住 址：桃園縣楊梅鎮梅新里○鄰中山路○○號

中華民國105年10月24日

預告登記同意書

立同意書人同意所有下列標示之不動產，依土地法第七十九條之一，預約出賣給 _____，茲為保全該標的物權利移轉等之請求權，同意向主管地政事務所辦理預告登記，並立同意書為據，如有虛偽不實，願負一切法律責任。

此致

新北市板橋地政事務所

不動產標示：

土地標示					建物標示	
市區	段	小段	地號	權利範圍	建號	權利範圍

立同意書人： _____（蓋章）

統一編號： _____

中華民國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

板橋浮洲合宜住宅「日勝幸福站」 登記名義人預告登記同意書

一、不動產標示：

（一）土地：

新北市板橋區力行段 _____ 地號，
權利範圍： _____。

（二）建物：

同地段 _____ 建號（同前述基地內「板橋浮洲合宜住宅」
社區 _____ 區，編號第 _____ 棟 _____ 樓 _____ 戶，為主管建築機關
核准 年 _____ 月 _____ 日第 _____ 號建造執照），
權利範圍：全部
門牌：新北市板橋區 _____ 路(街) _____ 段 _____ 巷 _____ 弄 _____ 號 _____ 樓 _____

二、本人所有上開合宜住宅房地，願自取得所有權登記之日起十年內，除繼承或依法強制信託外，不得出售、出典、贈與、交換或信託移轉予他人；如有違反前述事項，願以本人向日勝生活科技股份有限公司承購房地原價85%之價格（房屋如有損毀同意減除所需修復費用，及有欠繳房地稅捐或貸款本息，同意先行清償並塗銷相關抵押權登記），移轉予請求權人中華民國（管理機關：內政部營建署）。為保全請求權人上開所有權移轉請求權，特立此同意書提供持向管轄地政機關辦理預告登記。

立同意書人： _____（簽章）

國民身分證統一編號： _____

住址： _____

登記名義人
印鑑章

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

其他登記事項：（限制登記事項）91年11月25日桃資登字第594 號，預告登記請求權人：邱■■■■，權利範圍：9分之2、請求權人：邱■■■■，權利範圍：9分之1，內容：本筆土地在未辦妥所有權移轉登記予請求權人前，不得移轉予他人，義務人：吳■■■■，限制範圍：3分之1，91年11月29日登記。

文章圖片

預告登記同意書

本人所有下列不動產同意在未辦妥所有權移轉登記予請求權人陳○立以前，不移轉予第三人，並同意陳○立 依土地法第七十九條之一規定向地政機關申請預告登記，恐口無憑，特立此書。

此致

桃園縣中壢地政事務所

土地標示： 鹿野 市（鄉） 大原 段 小段 〇〇 地號

面 積：90平方公尺

權利範圍：全部

建物標示： 市（鄉） 段 小段 建號

門 牌：

權利範圍：

請求權人：余方方

印

統一編號：H600000000

住 址：台北市新生南路一段〇〇〇之8號三樓

立同意書人：陳圓圓

統一編號：H800000000

印

住 址：桃園縣楊梅鎮梅新里〇鄰中山路〇〇號

中華民國105年10月24日

預告登記同意書

立同意書人同意所有下列標示之不動產，依土地法第七十九條之一，預約出賣給 _____，茲為保全該標的物權利移轉等之請求權，同意向主管地政事務所辦理預告登記，並立同意書為據，如有虛偽不實，願負一切法律責任。

此致

新北市板橋地政事務所

不動產標示：

土地標示					建物標示	
市區	段	小段	地號	權利範圍	建號	權利範圍

立同意書人： _____（蓋章）

統一編號： _____

中華民國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

板橋浮洲合宜住宅「日勝幸福站」 登記名義人預告登記同意書

一、不動產標示：

（一）土地：

新北市板橋區力行段 _____ 地號，
權利範圍： _____。

（二）建物：

同地段 _____ 建號（同前述基地內「板橋浮洲合宜住宅」
社區 _____ 區，編號第 _____ 棟 _____ 樓 _____ 戶，為主管建築機關
核准 _____ 年 _____ 月 _____ 日第 _____ 號建造執照），
權利範圍：全部
門牌：新北市板橋區 _____ 路(街) _____ 段 _____ 巷 _____ 弄 _____ 號 _____ 樓 _____

二、本人所有上開合宜住宅房地，願自取得所有權登記之日起十年內，除繼承或依法強制信託外，不得出售、出典、贈與、交換或信託移轉予他人；如有違反前述事項，願以本人向日勝生活科技股份有限公司承購房地原價85%之價格（房屋如有損毀同意減除所需修復費用，及有欠繳房地稅捐或貸款本息，同意先行清償並塗銷相關抵押權登記），移轉予請求權人中華民國（管理機關：內政部營建署）。為保全請求權人上開所有權移轉請求權，特立此同意書提供持向管轄地政機關辦理預告登記。

立同意書人： _____（簽章）

國民身分證統一編號： _____

住址： _____

登記名義人
印鑑章

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

其他登記事項：（限制登記事項）91年11月25日桃資登字第594 號，預告登記請求權人：邱■■■■，權利範圍：9分之2、請求權人：邱■■■■，權利範圍：9分之1，內容：本筆土地在未辦妥所有權移轉登記予請求權人前，不得移轉予他人，義務人：吳■■■■，限制範圍：3分之1，91年11月29日登記。

文章圖片

預告登記同意書

本人所有下列不動產同意在未辦妥所有權移轉登記予請求權人陳○立以前，不移轉予第三人，並同意陳○立 依土地法第七十九條之一規定向地政機關申請預告登記，恐口無憑，特立此書。

此致

桃園縣中壢地政事務所

土地標示： 鹿野 市（鄉） 大原 段 小段 〇〇 地號

面 積：90平方公尺

權利範圍：全部

建物標示： 市（鄉） 段 小段 建號

門 牌：

權利範圍：

請求權人：余方方

印

統一編號：H600000000

住 址：台北市新生南路一段〇〇〇之8號三樓

立同意書人：陳圓圓

統一編號：H800000000

印

住 址：桃園縣楊梅鎮梅新里〇鄰中山路〇〇號

中華民國105年10月24日

預告登記同意書

立同意書人同意所有下列標示之不動產，依土地法第七十九條之一，預約出賣給 _____，茲為保全該標的物權利移轉等之請求權，同意向主管地政事務所辦理預告登記，並立同意書為據，如有虛偽不實，願負一切法律責任。

此致

新北市板橋地政事務所

不動產標示：

土地標示					建物標示	
市區	段	小段	地號	權利範圍	建號	權利範圍

立同意書人： _____（蓋章）

統一編號： _____

中華民國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

板橋浮洲合宜住宅「日勝幸福站」 登記名義人預告登記同意書

一、不動產標示：

（一）土地：

新北市板橋區力行段 _____ 地號，
權利範圍： _____。

（二）建物：

同地段 _____ 建號（同前述基地內「板橋浮洲合宜住宅」
社區 _____ 區，編號第 _____ 棟 _____ 樓 _____ 戶，為主管建築機關
核准 年 _____ 月 _____ 日第 _____ 號建造執照），
權利範圍：全部
門牌：新北市板橋區 _____ 路(街) _____ 段 _____ 巷 _____ 弄 _____ 號 _____ 樓 _____

二、本人所有上開合宜住宅房地，願自取得所有權登記之日起十年內，除繼承或依法強制信託外，不得出售、出典、贈與、交換或信託移轉予他人；如有違反前述事項，願以本人向日勝生活科技股份有限公司承購房地原價85%之價格（房屋如有損毀同意減除所需修復費用，及有欠繳房地稅捐或貸款本息，同意先行清償並塗銷相關抵押權登記），移轉予請求權人中華民國（管理機關：內政部營建署）。為保全請求權人上開所有權移轉請求權，特立此同意書提供持向管轄地政機關辦理預告登記。

立同意書人： _____（簽章）

國民身分證統一編號： _____

住址： _____

登記名義人
印鑑章

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

其他登記事項：（限制登記事項）91年11月25日桃資登字第594 號，預告登記請求權人：邱■，權利範圍：9分之2、請求權人：邱■，權利範圍：9分之1，內容：本筆土地在未辦妥所有權移轉登記予請求權人前，不得移轉予他人，義務人：吳■，限制範圍：3分之1，91年11月29日登記。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

預告登記實例研習, 許文昌老師

文章編號: 413750

發布日期: 2018/11/08

文章資訊

- 文章編號: 413750
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2018/11/08
- 關鍵詞: 預告登記
- 爬取時間: 2025-02-02 20:39:23
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=413750>)

內文

甲向乙購買一筆林地, 於未完成所有權移轉登記前, 辦理保全將來移轉請求權之預告登記, 試問: (一)若甲為外國人, 可否辦理預告登記?

(二)乙之土地被徵收, 預告登記能否與之對抗?

(三)預告登記未塗銷前, 乙將其土地出租於丙, 是否可行? 日後, 對甲有何影響?

【解答】

- (一) 土地法第17條第1項規定:「左列土地不得移轉、設定負擔或租賃於外國人: 一、林地。二、漁地。三、狩獵地。四、鹽地。五、礦地。六、水源地。七、要塞軍備區域及領域邊境之土地。」準此, 外國人對林地無權利能力。若甲為外國人不得辦理林地移轉保全之預告登記。
- (二) 土地法第79條之1第3項規定:「預告登記, 對於因徵收、法院判決或強制執行而為新登記, 無排除之效力。」準此, 甲之預告登記不能對抗土地徵收。
- (三) 預告登記屬於限制登記之一種。土地登記規則第136條第1項規定:「所稱限制登記, 謂限制登記名義人處分其土地權利所為之登記。」準此, 限制登記僅限制處分, 未限制管理、使用、收益等。故乙將其土地出租(出租屬於管理行為)於丙, 仍為法所許。
- (四) 日後, 預告登記塗銷後, 土地移轉於甲名下, 依民法第425條規定, 丙之租賃仍存在於甲之土地上。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下