

# 合併文章：預告登記實例研習

生成時間：2025-06-26 19:49:59

相關關鍵詞：預告登記

## 預告登記實例研習, 許文昌老師

文章編號：414051

發布日期：2018/12/13

### ## 文章資訊

- 文章編號：414051
- 作者：許文昌
- 發布日期：2018/12/13
- 爬取時間：2025-02-02 20:40:23
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=414051)

### ## 內文

甲將其土地出售於乙，暫未辦理所有權移轉登記，惟辦畢保全土地權利移轉請求權之預告登記。試問：(一)甲又將該地出售於丙，並辦畢所有權移轉登記，預告登記可否與之對抗？(二)該地遭法院拍賣，由丁拍得，預告登記可否與之對抗？

#### 【解答】

- (一) 土地法第79條之1第2項規定：「前項預告登記未塗銷前，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。」準此，甲將該地出售於丙之處分，對預告登記之請求權有妨礙，因而無效。乙得訴請法院塗銷丙之所有權登記。
- (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，甲之土地遭法院拍賣（即強制執行），預告登記無排除之效力。換言之，拍定人丁取得該地所有權不受影響。

---

\*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

關鍵詞: 預告登記

### ## 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\*