

關鍵詞：抵押權（共4篇文章）

生成時間：2025-07-25 20:35:32

承攬人抵押權登記之性質, 曾榮耀老師

文章編號：913285

發布日期：2025/01/14

其他關鍵詞：承攬人

文章資訊

- 文章編號：913285
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2025/01/14
- 關鍵詞：承攬人、抵押權
- 爬取時間：2025-02-02 20:18:10
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913285)

內文

- 一、法源依據
- （一）民法第513條

承攬之工作為建築物或其他土地上之工作物，或為此等工作物之重大修繕者，承攬人得就承攬關係報酬額，對於其工作所附之定作人之不動產，請求定作為抵押權之登記；或對於將來完成之定作人之不動產，請求預為抵押權之登記。

前項請求，承攬人於開始工作前亦得為之。

前二項之抵押權登記，如承攬契約已經公證者，承攬人得單獨申請之。

第一項及第二項就修繕報酬所登記之抵押權，於工作物因修繕所增加之價值限度內，優先於成立在先之抵押權。

- （二）土地登記規則第117條

承攬人依民法第五百十三條規定申請為抵押權登記或預為抵押權登記，除應提出第三十四條及第四十條規定之文件外，並應提出建築執照或其他建築許可文件，會同定作人申請之。但承攬契約經公證者，承攬人得單獨申請登記，登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知定作人。

承攬人就尚未完成之建物，申請預為抵押權登記時，登記機關應即暫編建號，編造建物登記簿，於標示部其他登記事項欄辦理登記。

- 二、登記類型

- （一）抵押權登記：針對定作人辦竣所有權第一次登記之建物。

- （二）預為抵押權登記：針對將來完成所屬定作人之建物。

- 三、性質

- （一）抵押權登記：屬民法第860條普通抵押權範疇，惟應注意其登記內容應受民法第513條限制，即擔保權利價值及範圍應以承攬約定報酬額為準。

- （二）預為抵押權登記：係預先、暫時性登記，與已登記不動產之抵押權設定登記有別，主要是保全未來建物完成建物所有權第一次登記後之抵押權登記請求權，故須俟未來建物完成建物所有權第一次登記，並將原本標示部之抵押權內容轉至該他項權利部後，始生預為抵押權轉換為正式抵押權登記之效力，該抵押權始成立。

參考來源： 陳立夫，2024. 11，土地法裁判精選-承攬人抵押權之登記，月旦法學雜誌，第354期：151-162。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

判決共有物分割之法定抵押權登記, 曾榮耀老師

文章編號: 913109

發布日期: 2024/12/17

其他關鍵詞: 共有物分割, 共有人

文章資訊

- 文章編號: 913109
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2024/12/17
- 關鍵詞: 共有物分割、抵押權、共有人
- 爬取時間: 2025-02-02 20:17:36
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913109>)

內文

• 一、意義

根據民法第824條, 共有物之分割, 依共有人協議之方法行之。分割之方法不能協議決定, 或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者, 法院得因任何共有人之請求, 命以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者, 得將原物分配於部分共有人。倘若以原物為分配時, 如共有人中有未受分配, 或不能按其應有部分受分配者, 得以金錢補償之。此為「補償分割」之方式。

惟同法第824條之1第4項則為免補償義務人不給錢, 爰規定如為不動產分割者, 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。繼按土地登記規則第100條之1亦規定, 依民法第824條第3項規定申請共有物分割登記時, 共有人中有應受金錢補償者, 申請人應就其補償金額, 對於補償義務人所分得之土地, 同時為應受補償之共有人申請抵押權登記。但申請人提出應受補償之共有人已受領或為其提存之證明文件者, 不在此限。

• 二、申請方式

- (一) 根據土地登記規則第27條第16款, 依民法第824條之1第4項規定抵押權之登記為「單獨申請」, 其登記原因為「法定」。
- (二) 此法定抵押權登記需與判決共有物分割登記連件申請。

• (三) 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，得於其抵押權之其他登記事項欄註記「未會同申請，欠繳登記費○○○及書狀費，繳清後發狀」。

• (四) 申請文件：

1. 土地登記申請書
2. 法院判決共有物分割法定抵押權登記清冊
3. 法院判決共有物分割確定證明（如法院對共有物分割裁判確定之判決書）
4. 申請人身分證明
5. 土地增值稅繳（免）稅證明
6. 契稅繳（免）稅證明
7. 其他依法律規定應提出之證明文件

• 三、登簿範例

[圖片1]

文章圖片

(0012)登記次序：0000-000
收件年期：民國000年
登記日期：民國000年00月00日
權利人：林**
統一編號：N000*****0
住址：○○縣○○市○○里○○鄰○○路○○號
債權額比例：全部 ***1分之1***
擔保債權總金額：新臺幣*****3,680元正
擔保債權種類及範圍：擔保○○地方法院○○年度訴字第○○○號判決共有物分割所生
之金錢補償
權利標的：所有權
標的登記次序：0158 0159 0160 0161 0162 0163

文章圖片

(0012)登記次序：0000-000
收件年期：民國000年
登記日期：民國000年00月00日
權利人：林**
統一編號：N000*****0
住 址：○○縣○○市○○里○○鄰○○路○○號
債權額比例：全部 ***1分之1***
擔保債權總金額：新臺幣*****3,680元正
擔保債權種類及範圍：擔保○○地方法院○○年度訴字第○○○號判決共有物分割所生
之金錢補償
權利標的：所有權
標的登記次序：0158 0159 0160 0161 0162 0163

文章圖片

(0012)登記次序：0000-000
收件年期：民國000年
登記日期：民國000年00月00日
權利人：林**
統一編號：N000*****0
住 址：○○縣○○市○○里○○鄰○○路○○號
債權額比例：全部 ***1分之1***
擔保債權總金額：新臺幣*****3,680元正
擔保債權種類及範圍：擔保○○地方法院○○年度訴字第○○○號判決共有物分割所生
之金錢補償
權利標的：所有權
標的登記次序：0158 0159 0160 0161 0162 0163

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

土地合併登記之應備文件, 曾榮耀老師

文章編號: 903589

發布日期: 2022/03/15

其他關鍵詞: 土地合併, 典權, 複丈

文章資訊

- 文章編號: 903589
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2022/03/15
- 關鍵詞: 土地合併、抵押權、典權、複丈
- 爬取時間: 2025-02-02 19:42:53
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=903589>)

內文

各位同學好

今日專欄說明有關土地合併登記之應備文件:

案例: 甲所有之A地與乙所有之B地相鄰, A地部分甲與丙設定有抵押權、與丁設定有典權。今甲乙兩人欲進行土地合併以共同興建大樓, 試問辦理土地合併登記應檢附哪些文件?

1. 申請書(兩種方式): I. 先複丈完再辦登記
土地複丈申請書→土地複丈結果通知書→土地登記申請書。 II. 複丈與登記一併辦
土地複丈及標示變更登記申請書。
2. 甲與乙之土地合併協議書。 土登 § 88
I: 二宗以上所有權人不同之土地辦理合併時, 各所有權人之權利範圍依其協議定之
3. 甲、乙之土地所有權狀。
4. 甲、乙之身分證明文件。 如身分證影本、戶口名簿影本或戶籍謄本。
5. 其他文件: (1) 甲與丙之抵押權利範圍協議書。 土登 § 88 IV: 設定有抵押權
之土地合併時, 該抵押權之權利範圍依土地所有權人與抵押權人之協議定之。(2)
丁之同意書。 地測 § 224
II: 設定有典權或耕作權時, 應檢附該他項權利人之同意書。 土登 § 88 II: 設定
有地上權、永佃權、不動產役權、典權、耕作權或農育權之土地合併時, 應先由土

地所有權人會同他項權利人申請他項權利位置圖勘測。但設定時已有勘測位置圖且不涉及權利位置變更者，不在此限。 土登88

III：前項他項權利於土地合併後仍存在於合併前原位置之上，不因合併而受影響。

(3) 都市計畫土地使用分區證明。（無法以電腦處理達成查詢時檢附） 土施 § 19-1
：兩宗以上之土地如已設定不同種類之他項權利，或經法院查封、假扣押、假處分或破產之登記者，不得合併。 地測 § 224

I：土地因合併申請複丈者，應以同一地段、地界相連、使用性質相同之土地為限。

(4) 合併前後取得價值差額計算表。(5) 土地移轉現值申報。

合併後應有持分部分之價值差額在1平方公尺之當期公告土地現值以上者。(6)
甲、乙印鑑證明。

合併後應有持分部分之價值差額在1平方公尺之當期公告土地現值以上者。(7)
丙、丁印鑑證明。(8) 委託書。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

權利清理（抵押權）實例研習, 許文昌老師

文章編號: 414217

發布日期: 2019/01/03

文章資訊

- 文章編號: 414217

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2019/01/03

- 關鍵詞: 抵押權

- 爬取時間: 2025-02-02 20:40:55

- 原文連結: [閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=414217)

內文

甲、乙、丙、丁四人分別在A、B、C、D四宗土地上存在抵押權。當A地進行一般徵收，B地進行區段徵收，C地進行市地重劃，D地進行都市更新權利變換，則甲、乙、丙、丁四人所擁有之抵押權如何處理或保障？

•（一）A地進行一般徵收：土地徵收條例第36條規定：「被徵收之土地或建築改良物原設定之他項權利因徵收而消滅。其款額計算，該管直轄市或縣（市）主管機關應通知當事人限期自行協議，再依其協議結果代為清償；協議不成者，其補償費依第二十六條規定辦理。」準此，甲在A地上存在抵押權，A地進行一般徵收時，抵押權消滅。抵押權價額由A地所有權人與抵押權人甲協議定之。

1. 倘協議成立，抵押權價額由主管機關發給地價補償時代為扣交。換言之，主管機關將抵押權價額發給抵押權人甲，再將地價補償金額扣除抵押權價額之餘額發給A地所有權人。

2. 倘協議不成立，主管機關將地價補償金額存入土地徵收補償保管專戶。俟日後協議成立，再領取之。

•（二）B地進行區段徵收：土地徵收條例第42條規定：「土地所有權人申請發給抵價地之原有土地上設定有抵押權或典權者，原土地所有權人及該他項權利人得申請於發給之抵價地設定抵押權或典權，申請時並應提出同意塗銷原有土地抵押權或典權之證明文件。依前項規定於發給之抵價地設定抵押權或典權，其權利範圍、價值、次序等內容，由原土地所有權人及他項權利人協議定之。依第一項設定之抵押權或典權，應於抵價地登記時，同時登記；並應於登記後通知該他項權利人。」準此，乙在B地上存在抵押權，B地進行區段徵收時，得由B地所有權人與抵押權人乙協議

於發給之抵價地上設定新的抵押權。

- (三) C地進行市地重劃：平均地權條例施行細則第91條第1項前段規定：「重劃前土地已設定他項權利而於重劃後分配土地者，主管機關應於辦理土地權利變更登記前，邀集權利人協調，除協調結果該權利消滅者外，應列冊送由該管登記機關按原登記先後轉載於重劃後分配之土地。」又，平均地權條例施行細則第92條規定：「依本條例第六十四條之一規定實施重劃未受分配之土地上原設定抵押權或典權之權利價值，主管機關應於重劃分配確定之日起二個月內，邀集權利人協調，達成協議者，依其協議結果辦理；協議不成者，應將土地所有權人應得補償地價提存之，並列冊送由該管登記機關逕為塗銷登記。」準此，丙在C地上存在抵押權，C地進行市地重劃時，除雙方協調結果抵押權消滅者外，採轉載存續處理。另，倘重劃後未受分配土地時，主管機關邀集權利人協調，協議成立者，則按協議結果辦理；協議不成者，則將補償地價提存。

- (四) D地進行都市更新權利變換：都市更新條例第40條規定：「權利變換範圍內土地及建築物經設定抵押權、典權或限制登記，除自行協議消滅者外，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關，於權利變換後分配土地及建築物時，按原登記先後，登載於原土地或建築物所有權人應分配之土地及建築物；其為合併分配者，抵押權、典權或限制登記之登載，應以權利變換前各宗土地或各幢（棟）建築物之權利價值，計算其權利價值。土地及建築物依第三十一條第三項及第三十六條第二項規定辦理補償時，其設有抵押權、典權或限制登記者，由實施者在不超過原土地或建築物所有權人應得補償之數額內，代為清償、回贖或提存後，消滅或終止，並由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理塗銷登記。」準此，丁在D地上存在抵押權，D地進行都市更新權利變換時，除自行協調消滅者外，採轉載存續處理。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下