

- 甲出資要蓋一房，先去主管機關申請**建築執照**（符合容積率、建蔽率），蓋好後尚未登記
 - 尚未登記之建物，只要符合定著物之要件，仍為定著物（不動產）
 - 尚未登記之定著物**所有權人為出資興建者**（甲：起造人名義），原始取得建築物之所有權
 - 取得權利有兩方法
 - **繼受取得**
 - 從別人那邊繼受他人權利而來
 - **物權行為**
 - 透過**物權行為**（法律行為），交付**761**（動產）、登記**758**（不動產），從他人取得所有權，設定抵押權、地上權亦同
 - **繼承**
 - **非法律行為**
 - 因法律行為要件中，需要有意思表示
 - 僅為會發生法律效果的事實（**法律事實**）
 - **原始取得**
 - 出資興建
- 甲若想將房子賣給乙
 - 甲 **345買賣契約** 乙
 - 甲 **758移轉登記** 乙
 - 若新蓋好之屋尚未登記，須先登記於甲之名下，再做移轉登記
 - 該行為為**保存登記**（第一次所有權登記） **759**
 - 759 因繼承、強制執行、徵收、法院之判決（例示） 或 其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權。
 - 先進行保存登記再移轉，會有額外稅金
 - **另一移轉方法**
 - **變更建築執照起造人名義**為乙（甲 > 乙）
 - 乙再以起造人名義到地政機關辦理**保存登記759**
 - 此方法無法改變房屋所有權人為乙，雖已登記至乙名下，但房屋所有權人仍為甲
 - 要使不動產物權依照法律行為發生變動，一定要透過758移轉登記，只要沒辦理758移轉登記，所有權不會發生變動
 - 故理論上乙不會得到所有權，不過實務上大家都先變更起造人名義，再進行保存登記（已被承認）
 - **變更起造人名義 等價於 758移轉登記之移轉（未含登記）**
 - 故變更起造人名義後，**仍須進行保存登記759**
 - 若僅變更起造人名義而未辦理保存登記
 - 尚無法因行政上的權宜措施，而以**變更起造人建築之事實**，就認為受讓人為原始所有人

未完待續...