

中華民國地政士公會全國聯合會 轉 知

中華民國106年1月25日
全地公(8)字第1068217號
(e: 1068102)

內政部 函

106. 1. 16 全字收文第13224號

受文者：中華民國地政士公會全國聯合會

發文日期：中華民國106年1月13日

發文字號：台內地字第1061302132號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨 (301000000A106130213200-1.doc、 301000000A106130213200-2.pdf)

主旨：檢送本部105年12月22日研商不動產登記法草案第8次會議紀錄1份，請查照。

正本：溫豐文教授、吳萬順先生、行政院消費者保護處、法務部、財政部、財團法人
中華民國消費文教基金會、中華民國地政士公會全國聯合會、中華民國不動
產開發商業同業公會、中華民國仲介經紀商業同業公會、各直轄市、縣(市)政府、本部營建署、法規委員會副本：本部地政司(王司長靚琇、施副司長明賜、陳專門委員杰宗、張專門委員燕
燕、地籍科、測量科、不動產交易科、土地登記科)

研商不動產登記法草案第 8 次會議紀錄

壹、時間：105 年 12 月 22 日（星期四）上午 9 時 30 分

貳、地點：中央聯合辦公大樓南棟 18 樓第 2 會議室

參、主席：王司長靚琇

記錄：周于晴、紀青佑、呂宛竹、
胡欣怡、張翠恩

肆、出席人員（詳後附簽到表）

伍、發言摘要（如後附件）

陸、會議結論：

一、確認 105 年 11 月 18 日及同年 12 月 1 日研商不動產登記法草案第 6 次及第 7 次會議紀錄部分：

- （一）有關不動產登記之申請得委託代理人為之之規定，應於土地法及地政士法規定，爰決議刪除草案第 19 條條文。
- （二）草案第 35 條於說明補充民法第 799 條規定之立法意旨。
- （三）其餘部分之會議紀錄經確認通過。

二、續行討論本草案第四章「標示變更登記」第 42 條條文及第五章「權利變更登記」第 43 條至第 56 條條文：

- （一）草案第 43 條、第 45 條、第 46 條、第 49 條及第 54 條條文照草案條文通過，刪除草案第 50 條，並另補充草案第 43 條及第 46 條說明內容。
- （二）其餘條文，經討論結果決議如下：
 - 1. 草案第 42 條第 1 項條文修正為：「所有權人不同之相連不動產辦理合併時，各所有權人權利範圍除另有約定外，依下列方式定之：一、土地部分，依權利價值比例。二、建物部分，依面積比例。」並刪除第 2 項規定。
 - 2. 草案第 44 條條文修正為：「區分所有建物之專有部分，除法律另有規定外，不得與其所屬之共有部分及其基地權利應有部分分離而為移轉、設定或限制登記。（第 1 項）區分所有建物之專有部分連同其基地權利之應有部

分一併移轉與同一人者，不適用土地法第三十四條之一規定。(第2項)」

3. 草案第47條「……該抵押權按原應有部分轉載於分割後各不動產之上……」之文字是否有移轉為單獨所有之疑慮，請地政司研處並配合修正說明。
4. 草案第48條第3項條文修正為：「第一項共有人應受補償之金額，有第824條之1第3項之權利質權者，其抵押權辦理塗銷登記時，應得質權人之同意。」其餘照案通過。
5. 第二節節名「他項權利變更登記」修正為「他項權利登記」。
6. 草案第51條條文修正為：「已登記之不動產，因他項權利之設定、移轉及內容變更者，應為他項權利登記。」
7. 新增條文關於占有人占有土地得主張及不得主張時效完成申請地上權登記等，先予保留。
8. 草案第52條第1項條文修正為：「同一不動產權利設定數個抵押權登記後，其中一抵押權因債權讓與為移轉登記時，原登記之次序先後，不得變更。」其餘照案通過。
9. 草案第53條第1項條文修正為：「承攬人依民法第513條規定申請預為抵押權設定登記，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。」並刪除第2項規定，另請地政司補充說明。
10. 第三節節名「繼承登記」是否增列「遺贈登記」，以及草案第55條與第56條修正內容，請地政司另行研處。

柒、散會（中午12時30分）

會議發言摘要

王靚琇司長

為確認第6次及第7次會議紀錄，請問各位對於條文是否還有意見？

中華民國地政士公會全國聯合會高欽明理事長

針對草案第19條，本會上次與會代認為應係全部刪除，但是會議紀錄卻是刪除第2項保留第1項，我們建議該條全部刪除，未來在地政士法或土地法再做處理。

中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會于俊明秘書長

另外建議草案第35條在立法說明當中說明他是要實踐民法第799條的意旨。

王靚琇司長

決議刪除草案第19條條文及補充草案第35條說明，並確認第6次跟第7次會議紀錄，接續討論草案第42條。

第四十二條 所有權人不同之相連不動產辦理合併時，除另有約定外，各所有權人權利範圍依下列方式定之：

- 一、土地部分，依權利價值比例。
- 二、建物部分，依面積比例。

前項土地部分權利價值，以當期公告土地現值作為計算基準。

業務單位說明

高雄市建議增列本條土地權利價值以當期公告現值為計算基準之規定，但前次會議討論關於草案第26條權利價值的計算基礎將另於授權辦法訂定，所以本條應併同修正並刪除第2項規定。

高雄市政府地政局簡宏達科員

當初因為土地權利價值較模糊，建議以當期公告土地現值做為一個比較明確的標準，如果未來在細則另定明確之標準，我們沒有意見。

中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會于俊明秘書長

草案第42條第1項規定除另有約定外，各所有權人權利範圍依法定的比例，是不是可能會有兩個狀況，第一，各所有權人同意合併，但是沒有約定比例範圍。第二，可否適用土地法第34條之1多數決的規定辦理合併？

張燕燕專門委員

依土地法34條之1規定辦理合併時，其權利範圍不可能由全體所有權人約定，而須按照本條第1項所定各款方式訂之，倘權利範圍部分採以約定，則需經全體所有權人同意。

溫豐文教授

這邊應該是指權利範圍的另有約定，沒約定的話就是依下面各款規定。至於「除另有約定外，各所有權人權利範圍依下列方式定之」係指「權利範圍」，所以文字改成「相鄰不動產辦理合併時，各所有權人權利範圍除另有約定外，依下列方式定之」會比較明確。

王靚琇司長

決議本條第1項序文修正為：「所有權人不同之相連不動產辦理合併時，各所有權人權利範圍除另有約定外，依下列方式定之：」並刪除本條第2項規定，接續討論第五章「權利變更登記」第一節「所有權變更登記」。

第四十三條 已登記之不動產，其所有權因取得、喪失及變更者，應為變更登記。

王靚琇司長

決議通過草案第43條，接續討論第44條。

第四十四條 區分所有建物之專有部分，除法律另有規定外，不得與其所屬之共有部分及其基地權利應有部分分離而為移轉或設定登記。

區分所有建物之專有部分連同其基地權利之應有部分一併移轉與同一人者，不適用第五十條第四項之規定。

新北市府地政局謝秀琳專員

針對這個部分，我們是就本草案條文之說明內容「……不得與其所屬之共有部分及其基地權利應有部分分別處分或為限制登記之原則」提出意見，由於民法及公寓大廈管理條例之法條本身僅規定不得分離情形為「移轉或設定」，並未涵蓋限制登記，所以建議把限制登記之文字刪除。

臺南市政府地政局薛志文專員

依照強制執行法之規定，查封為先行程序。由於區分建物產權登記複雜，同一所有權人於同一土地上可能有多個區分所有建物或是車位等，導

致法院囑託限制登記時遺漏查封其共有部分或基地應有部分，在後續執行時就會導致分離而與民法第799條規定相違，故建議將限制登記納入本條。

溫豐文教授

依據民法第799條第5項及公寓大廈管理條例第4條第2項規定，都只有規定區分所有建物專有部分與其共有部分及其基地之權利，不得分離而為移轉和設定負擔。

張燕燕專門委員

土地登記規則第94條有包含限制登記，不過該條係為區分所有建物之「共有部分」，除法令另有規定外，應隨同各相關專有部分及其基地權利為移轉、設定或限制登記。參考臺南市之意見，以實體法來說，像民法或公寓大廈管理條例，這部分規定就有實質的效益，本條尚未列入限制登記，未來若強制執行時只針對專有部分拍賣，但漏未對該專有部分的基地查封拍賣，可能造成分離。

吳萬順前司長

內政部曾經解釋過，拍賣專有部分，共有部分要一併移轉，故雖然只有查封拍賣專有部分，但是其共有部分也要一併移轉，因為它無法獨立使用，一定是依附於專有部分，所以本人贊成補列限制登記。

中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會于俊明秘書長

我曾經參加過一個研討會討論到相關議題，若起造人建造房屋後沒有申請保存登記，建物應該要被查封並限制登記，土地的部分由於已登記，將來囑託限制登記只會看到土地的部分，但於登記簿中無從得知有無建物，故當時沒有把限制登記放進去。

張燕燕專門委員

針對于秘書長之疑問，土地登記規則第139條有未登記建物查封之相關規定。

高雄市政府地政局簡宏達科員

實務上，若法院查封漏掉共有部分的話，登記機關仍會行文跟法院溝通，提醒法院若漏查封共有部分而為拍賣，將來因為違反公寓大廈管理條例第4條第2項的規定沒辦法辦理移轉登記。另外要考量限制登記的範圍包

含稅捐稽徵處的禁止處分、有預告登記等，將可能產生其於限制登記後是否一定會辦理移轉之疑慮。

新竹縣政府地政處鄒怡明科員

如果於本草案補列限制登記，是否會造成審查人員接到法院囑託查封專有部分，而未併同囑託基地權利部分或共有部分時，該登記案可能會先停下來，可能有空窗期，造成債務人爭取時效去脫產。

臺北市政府地政局康斐斌專員

依現行土地登記資料情形，區分所有建物之專有部分與其所屬之共有部分及其基地權利應有部分，其權屬因辦理登記時之登記方式或法令規定不同，而有不同，有專有部分與其所屬之共有部分及基地權利應有部分分別登記予不同所有權人所有者，也有登記為同一所有權人者。我認為本條規定的前題應是專有部分與共有部分及其基地權利應有部分已登記予同一登記名義人的情況。因為早期辦理登記建物日後辦理移轉時，倘其專有部分與共有部分及其基地權利應有部分已登記為不同所有權人所有時，審查人員沒有辦法從登記簿去分辨判斷何者為其應有部分的基地持分跟共有部分，公寓大廈管理條例施行後才規定要併同移轉。至於限制登記是否要列入一節，由於辦理查封不一定會執行拍賣，其後續移轉不見得成立，而且限制登記範圍太大，似難以全部涵括，故建議刪除限制登記之規定。又實務上，法院囑託限制登記時會詢問有無公寓大廈管理條例適用的問題，基層同仁會先查明基地持分後再函詢法院是否補辦查封。法院可能也有其他的考量，如債權人的主張等並非我們所能瞭解。

張燕燕專門委員

現行土地登記規則第94條規定共有部分不能跟專有部分與基地分離移轉、設定或限制登記，該規定之主體為「共有部分」；本條草案主體為「專有部分」但是會有一樣的效果。未來假設執行拍賣法院只查封一部分，結果無法移轉登記的話，會造成當事人的困擾。

王靚琇司長

現行土地登記規則已包含限制登記之規定，雖然一個主體是共有部分，另一個是專有部分，但其效果相同，倘於實務執行沒有不妥，則補列限制登記之規定，故決議修正通過草案第44條條文，接續討論草案第45條。

第四十五條 共有物分割前應先申請標示變更登記。但標示無須變更者，不在此限。

王靚琇司長

決議修正通過草案第45條條文，接續討論草案第46條。

第四十六條 數不動產併同辦理共有物分割者，不以同一地段、同一登記機關為限。

共有人部分相同之數不動產，以協議辦理分割者，共有人僅得就原共有之不動產為分配。

溫豐文教授

有關本條第1項「數不動產併同辦理共有物分割者……」依照民法第824條第5項之規定，應是共有人要完全相同。又民法第824條第5項及第6項規定，係關於不動產合併分割之問題。舉例說明，假設甲死亡後有3個孩子ABC，甲在新北市、台中市、基隆市各有一筆土地，而由ABC繼承後共有，後來三人協議分割，由A分配基隆市土地，由B分配新北市土地，C分配台中市土地，如此協議分割之前題應建立土地之共有人要完全相同之情形，若共有人如有部分不同應不得依本條規定辦理合併分割。

業務單位

本條第1項是參考土地登記規則之規定。

吳萬順前司長

民法好像沒有規定共有人一定要完全相同，那是法院訴訟的規定。民法修正時，我有提出意見說明，假設A地是甲乙丙共有，B地是乙丙丁共有，C地是丙丁戊共有，那併同辦理共有物分割時，甲乙丙丁戊只要可以協議成立分割共有物，但甲一定要分配到有持分的那塊地，也就是A地；乙只能在B地，丙只能在C地。也就是說，土地原共有人參與共有物分配，藉由協議各取得有持分的其中一筆，然後再互相找補，並沒有細分土地，實在沒有必要對共有人加以限制。

張燕燕專門委員

本部92年7月15日內授中辦地字第0920010381號函釋有登記機關受理共有物分割登記之審查原則，該規定之情形就如同吳前司長所述。又協議分割應該是回到民法第823條之規定，而民法第824條之規定係屬於協議不成，由法院裁判分割之情形。

溫豐文教授

共有人如果是不完全相同的話，依民法第824條第6項規定一定要相鄰。

臺南市政府地政局薛志文專員

不論協議分割或法院判決分割，其前置作業都可能將土地先合併再分割的動作，故當該等土地依草案第45條先行辦理標示變更後，再依草案第46條第2項辦理，將可打破共有土地共有人部分相同而不相鄰的情形。

陳杰宗專門委員

民法第824條第4項及第5項規定所謂合併分割，非指標示之合併或分割，而係指權利併同辦理分割之情形（最高法院100年度台聲字第933號裁定參照）。另建議將前述本部92年函釋內容納入本條草案說明。

中華民國地政士公會全國聯合會陳文旺秘書長

數部分共有人不相同之不相鄰不動產可以為共有物分割者，與個別分割並無不同，僅係將其列為同一契約處理，為何要明定共有人僅得就原共有之不動產為分配，本條第2項規定是否有其必要。

吳萬順前司長

共有人不完全相同之數宗共有土地，其協議分割結果可以辦理共有物分割登記之前提，應係共有人分得部分仍在其原有應有部分之土地上，否則將可能產生交換或互易之疑慮。

法務部羅敏蓉科長

由於草案第46條已涉及實體之規定，倘實務執行確有其必要，建議加強說明。

王靚琇司長

決議通過草案第46條條文，並請業務單位依本部92年函釋補充說明內容。

第四十七條 分別共有之不動產，部分共有人就應有部分設定抵押權者，

於辦理共有物分割登記時，該抵押權按原應有部分轉載於分割後各不動產之上。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不動產上：

- 一、抵押權人同意分割。
- 二、抵押權人已參加共有物分割訴訟。
- 三、抵押權人經共有人告知訴訟而未參加。

前項但書情形，原設定人於分割後未取得不動產者，申請人於申請共有物分割登記時，應同時申請該抵押權之塗銷登記。

溫豐文教授

建議本條說明內容予以修正，由於分割後尚未取得不動產者，其抵押權消滅，原抵押權則轉換為權利質權。但是說明內容係指民法第824條之1第4項規定，對於應受補償之共有人，就其補償金額對於補償義務人所分得之不動產，有抵押權，即原來共有人有應有部分沒有分得土地，而受有價金的話，對於所分得的人的土地上，有抵押權叫法定抵押權。而第2項係指共有人應有部分設定之抵押權，因分割後未分得土地，該抵押權怎麼處理的問題，建議對於該應有部分上之抵押權人取得權利質權在說明中補充。

吳萬順前司長

實務上應該不會發生這種情形，如共有不動產有抵押權，於共有物分割後共有人如未分到土地，勢必會經抵押權人之同意。

中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會于俊明秘書長

現行土地登記規則第107條規定，共有物分割登記案件於登記完畢後，登記機關應將登記結果通知該抵押權人，惟於本條草案條文中沒有規定。但是草案第48條條文仍有通知之規定，建議能一併處理。

本部法規委員會魏正卓專員

實務上法院裁判或是協議分割的時候，會不會出現分割的結果仍然維持共有狀態？由於第1項序文提到抵押權會轉載於分割後的不動產，感覺很像會變成單獨所有權的概念，建議參考民法第824條之1第2項序文但書，修改為權利「移存」於抵押權人所分得之部分，因為民法分得部分可能包含了單獨所有權或者共有的狀況。

王靚琇司長

本草案實體上應該沒有問題，至於文字如何修正請業務單位研處。接續討論草案第48條。

第四十八條 依民法第八百二十四條第三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不動產，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。

前項抵押權次序優先於前條第一項但書之抵押權；登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知各次序抵押權人及補償義務人。

第一項抵押權有民法第八百二十四條之一第三項之權利質權者，於辦理塗銷登記時，應得質權人之同意。

臺南市政府地政局薛志文專員

草案第48條第3項規定是否指共有人分配後未分得土地而有法定抵押權之情形，而這邊規範抵押權塗銷時應得質權人之同意，是否有其相關。

溫豐文教授

本條草案涉及抵押權從屬性的問題，就是有金錢補償金額存在，而抵押權因抵押物滅失而消滅的情形，條文意思可以瞭解，只是條文應如何修正的問題。

張燕燕專門委員

依照草案條文之文字可能解讀為抵押權可以為權利質權的標的物，惟該條文原意應係指受補償共有人之金錢請求權上有債權，亦即權利質權，故建議第3項文字修正為「第一項共有人應受補償之金額，有民法第824條之1第3項之權利質權者，其抵押權辦理塗銷登記時，應得質權人之同意」。

中華民國地政士公會全國聯合會陳文旺秘書長

第1項但書於實務執行上，倘若不併同辦理法定抵押權即需提供提存證明，該提存之價金可否扣除土地增值稅等金額？

張燕燕專門委員

這應該是兩件事，民法第824條之1第4條規定，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，故其債權額即為法院判決之金額。

王靚琇司長

決議草案第48條第3項依與會人員意見修正，其餘照草案條文通過。接續討論第49條。

第四十九條 法人或寺廟在未完成法人設立登記或寺廟登記前，取得不動產權利者，得提出協議書，以其籌備人公推之代表人名義申請登記。

前項協議書應記明於登記完畢後，法人或寺廟未核准設立或登記者，其不動產依下列方式之一處理：

- 一、申請更名登記為已登記之代表人所有。
- 二、申請更名登記為籌備人全體共有。

王靚琇司長

決議通過草案第49條條文，接續討論草案第50條。

第五十條 共有土地或建物之讓與，應以共有人逾三分之二及其應有部分合計逾三分之二之同意行之。但其應有部分合計逾四分之三者，其人數不予計算。

前項讓與，以買賣為限。

依第一項規定為讓與之決定，有故意或過失，致共有人受損害者，對他共有人連帶負賠償責任。

共有人依第一項規定讓與時，他共有人得以出賣之同一條件優先購買。共有人讓與其應有部分時，亦同。

前項優先購買權人，於接到通知後十五日內未表示優先購買者，其優先權視為放棄；有數人表示優先購買時，按應有部分比例定之。但另有約定者，從其約定。

前五項規定，於公司共有準用之。

中華民國地政士公會全國聯合會高欽明理事長

土地法第34條之1草案仍未修正通過，又本條涉及實體法規定，且不動產登記法只是程序法位階，故建議刪除本條回歸土地法去做修正。

臺南市政府地政局薛志文專員

倘若刪除本條，則草案第44條第2項後段提及「不適用第50條第4項之規定」文字應配合修正為「不適用土地法第34條之1之規定」。

王靚琇司長

決議本條刪除並配合修正草案第44條第2項文字。

第五十一條 已登記之不動產，因他項權利之取得及變更者，應為他項權利登記。

中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會于俊明秘書長

建議本條草案直接明定他項權利登記包括設定、移轉跟內容變更3種態樣，才可以跟登記費用語連結。另外，草案第52條也提及辦理設定登記，建議文字一致。

本部法規委員會魏正卓專員

建議把第二節節名比照第6條第3款「權利變更登記，包括……他項權利登記」修正文字為「他項權利登記」

王靚琇司長

決議第二節節名修正為「他項權利登記」並將條文內容修正為「因他項權利之設定、移轉及內容變更者，應為他項權利登記。」

(新增) 占有人占有土地有下列情形之一者，不得主張時效完成申請地上權登記：

- 一、屬土地法第十四條第一項規定不得私有之土地。
- 二、依土地法第四十一條規定免予編號之土地。
- 三、使用違反土地使用管制法規。
- 四、屬農業發展條例第三條第十一款所稱之耕地。
- 五、其他依法律規定不得主張。

因主張時效完成申請地上權登記時，應提出以行使地上權意思而占有之證明文件及占有土地四鄰證明或其他足資證明開始占有至申請登記時繼續占有事實之文件。

前項登記之申請，經登記機關審查證明無誤應即公告，公告期間為三十日。

前三項規定，除第一項第四款外，於因主張時效完成申請不動產役權、農育權登記時準用之。

溫豐文教授

這是民法第772條準用第769至第770條的規定，主要是在限制哪些土地不能時效取得地上權。

業務單位

本草案條文係援用時效取得地上權登記審查要點裡面規範的文字。

中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會于俊明秘書長

第1項第2款考量法律保留原則，應在說明裡應該要講得更清楚。另第4項條文規定，除第1項第4款外準用前三項規定，但因不動產役權(眺望、通行、採光)跟農育權為何要納進去？又行使地上權的意思是依據最高法院判決，是否納入，亦應考量法律位階之問題。

臺北市政府地政局康斐斌專員

另外本草案第2項規定應提出之文件，與草案第30條規定之文字有落差，建議一併考量。

王靚琇司長

本條文先予保留並請業務單位研處後再提會討論，接續討論草案第52條。

第五十二條 同一不動產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。

臺南市政府地政局薛志文專員

本草案第1項「原登記之權利先後」建議修正為原登記之權利次序先後。

中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會于俊明秘書長

第1項係依現行土地登記規則第115條規定所訂定，建議將「變更登記」配合剛討論的修正為「移轉登記」。

王靚琇司長

決議請業務單位參考與會人員意見修正文字，接續討論草案第53條。

第五十三條 承攬人依民法第五百十三條規定申請抵押權登記，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。

承攬人就尚未完成之建物得依前項規定申請預為抵押權登記。

中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會于俊明秘書長

內政部曾於91年9月25日函釋預為抵押權登記並不屬於土地法第73條涵攝範圍，故不涉及登記費罰鍰，建議把該函釋精神納入本草案以提升法律位階。

張燕燕專門委員

預為抵押權登記係屬預防性的行為，非屬權利變更登記，應可用解釋的方式處理。

林靜宜專員

草案第六章信託登記亦無排除1個月內申請登記及逾期繳納登記罰鍰之規定，故無針對預防性的預為抵押權登記列入文字之必要。

陳杰宗專門委員

建議本條文第2項與第1項合併並修正為「承攬人依民法第513條規定申請抵押權登記或預為抵押權登記」。

溫豐文教授

建築完成後之建物應辦理抵押權登記，如尚未完成，則辦理預為抵押權登記。因其亦可能為修繕報酬，應就已登記不動產辦理抵押權登記。

中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會于俊明秘書長

草案第53條第1項前段規定，承攬人申請抵押權登記，應提出築執照或其他建築許可文件，但該等建物倘為實體建築物，何需另附建築許可證明，此即為一般的抵押權設定。又因抵押權登記可能包括移轉等，建議文字修正為「申請預為抵押權設定登記」。

王靚琇司長

決議草案第53條第2項刪除，第1項前段修正為「承攬人依民法第513條規定申請預為抵押權設定登記，……」並請業務單位於說明欄補充本部91年9月25日台內中地字第0910013861號函釋意旨，接續討論草案第54條。

第五十四條 已登記之不動產，因繼承事實發生，應辦理所有權或他項權利之繼承登記。

王靚琇司長

決議通過草案第54條條文，接續討論草案第55條。

第五十五條 繼承登記，部分繼承人因故不能會同其他繼承人共同申請時，得由其中一人或數人為全體繼承人之利益，就被繼承人之不動產權利，申請為公同共有之登記。其經繼承人全體同意按應繼分辦理者，得申請為分別共有之登記；其經協議遺產分割者，得依協議辦理登記。

中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會于俊明秘書長

由於繼承登記為單獨申請非會同申請，故草案第55條「共同申請」用語較土地登記規則文字為佳。另建議該條前段「因故不能會同」文字修正為「因故不能與」，較為妥適。又繼承登記並非均由繼承人申請，亦可能由債權人代位申請，惟不動產登記法並未規範代位申請之情形。至於本條末段所稱「經繼承人全體同意按應繼分辦理者」亦屬協議的一種情況，有無需要分列。

張燕燕專門委員

建議修正為「部分繼承人因故不能共同申請時」。

王靚琇司長

決議草案第55條條文內容請業務單位研處，接續討論草案第56條。

第五十六條 遺贈登記，應於辦畢繼承登記後，由繼承人會同受遺贈人申請之。但有下列情形之一者，不在此限：

- 一、遺囑有指定遺囑執行人時，由遺囑執行人辦畢遺囑執行人及繼承登記後，會同受遺贈人申請之。
- 二、依法律規定有遺產管理人時，應於辦畢遺產管理人登記後，由遺產管理人會同受遺贈人申請之；其遺囑有指定遺囑執行人時，於辦畢遺產管理人及遺囑執行人登記後，由遺囑執行人會同受遺贈人申請之。

中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會于俊明秘書長

因非訟事件法已刪除關於遺產清理人之規定，故不動產登記法草案已配合修正，建議土地登記規則條文中涉有「遺產清理人」之規定應配合修正。

本部法規委員會魏正卓專員

草案第56條係指遺贈登記，與本節所規定之繼承登記似有不同，倘該條仍置於本節中，建議修正本節節名為「繼承登記及遺贈登記」。

業務單位

遺贈與繼承雖性質不同，但在實務上登記人員受理遺贈登記，會依循繼承登記章節之規定。

臺南市政府地政局薛志文專員

本草案第2款建議修正為「……有遺產管理人，應於辦畢遺產管理人登記及繼承登記後，……」。

溫豐文教授

本條序文已框架於辦畢繼承登記。

中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會于俊明秘書長

本條第2款應與第1款脫鉤，第2款宜獨立一項。

王靚琇司長

決議第三節繼承登記之節名是否增列遺贈登記，以及本條草案之修正請業務單位研處。本次會議到此結束，再擇期召開下次會議，謝謝各位。