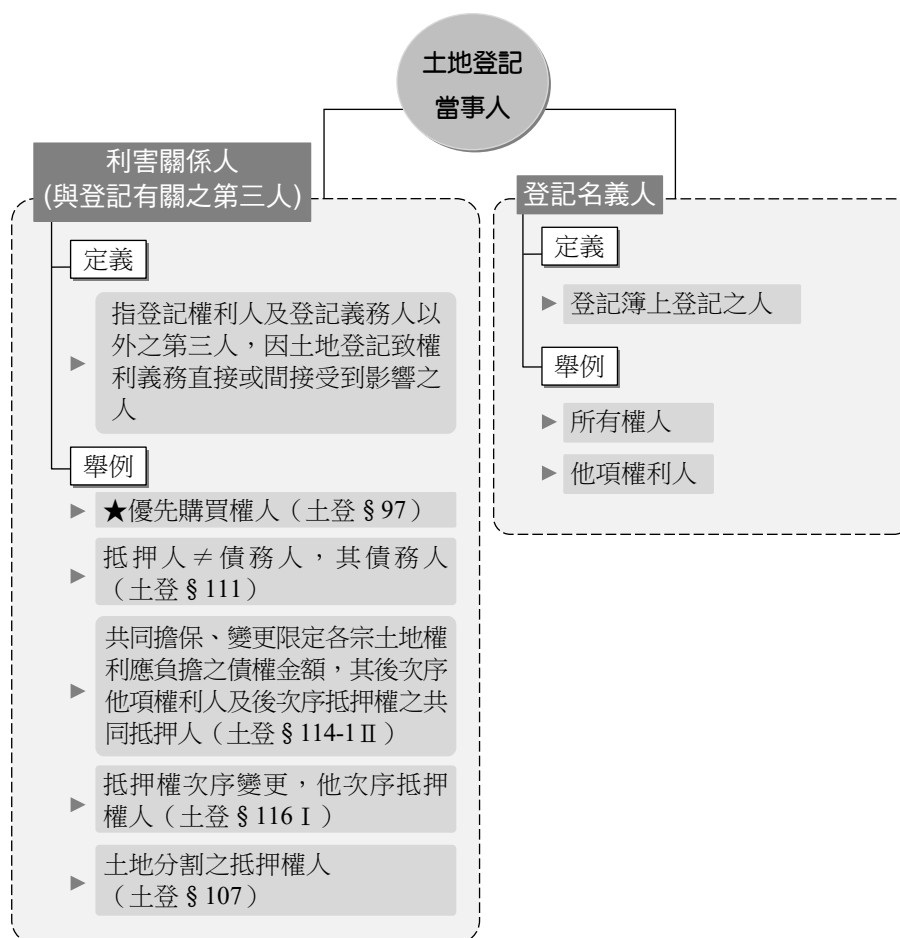




以下針對與登記有關之第三人說明：

**(一)★優先購買權人：**

內容較多，詳第二編第3章／六、優先購買權。

**(二)抵押權登記：**

1. 債務人：申請為抵押權設定之登記，其抵押人非債務人時，契約書及登記申請書應經債務人簽名或蓋章（土登 § 111）。



2. 後次序他項權利人、後次序抵押權之共同抵押人：

- (1) 以數宗土地權利為共同擔保，申請設定抵押權登記時，已限定各宗土地權利應負擔之債權金額者，登記機關應於登記簿記明之。於設定登記後，另為約定或變更限定債權金額申請權利內容變更登記者，亦同。
- (2) 經變更之土地權利應負擔債權金額增加者，應經後次序他項權利人及後次序抵押權之共同抵押人同意（土登 § 114-1）。

3. 其他次序抵押權人：同一標的之抵押權因次序變更申請權利變更登記，應符合下列各款規定：

- (1) 因次序變更致先次序抵押權擔保債權金額增加時，其有中間次序之他項權利存在者，應經中間次序之他項權利人同意。
- (2) 次序變更之先次序抵押權已有民法規定之次序讓與或拋棄登記者，應經該次序受讓或受次序拋棄利益之抵押權人同意。
- (3) 前項登記，應由次序變更之抵押權人會同申請；申請登記時，申請人並應於登記申請書適當欄記明確已通知債務人、抵押人及共同抵押人，並簽名（土登 § 116）。

4. 應有部分之抵押權人：

- (1) 分別共有土地，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宗土地之上。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土地上：
  - ① 抵押權人同意分割。
  - ② 抵押權人已參加共有物分割訴訟。
  - ③ 抵押權人經共有人告知訴訟而未參加。
- (2) 前項但書情形，原設定人於分割後未取得土地者，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。登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知該抵押權人（土登 § 107）。

## 動動腦

※依土地登記規則第26條規定：「土地登記，除本規則另有規定外，應由權利人及義務人會同申請之。」其中土地登記權利人與土地登記義務人所指為何？並請舉例說明之。 【107地政士】

## 二、申請方式：

### Quick Tips

土地登記申請方式包括「會同登記」、「單獨登記」、「囑託登記」、「逕為登記」、「代理登記」、「代為登記」、「代位登記」、「通信登記」、「網路登記」9種。

|      |      |                                                       |
|------|------|-------------------------------------------------------|
| 申請方式 | 會同登記 | 由權利人及義務人會同申請登記                                        |
|      | 單獨登記 | 由權利人或登記名義人單獨申請登記                                      |
|      | 囑託登記 | 由政府機關或法院向登記機關申請登記                                     |
|      | 逕為登記 | 不待申請人申請或政府機關囑託，由登記機關依其職權直接登記                          |
|      | 代理登記 | 登記申請人委託代理人以本人名義申請登記                                   |
|      | 代為登記 | 解釋1：基於特殊關係或權利考量，在一定條件下，准予以本人名義代為申請登記者                 |
|      |      | 解釋2：單一登記案有多個權利人時，依規定得由部分權利人代全體權利人以本人名義申請登記者           |
|      | 代位登記 | 土地登記權利人怠於行使申辦登記之權利，具有代位資格之利害關係人為保全其權益，得以自己名義向登記機關申辦登記 |
|      | 通信登記 | 申請人未親自到場，以書函等方式向登記機關申請登記                              |
|      | 網路登記 | 申請人未親自到場，以網路向登記機關申請登記                                 |



### (一)會同登記：

1. 定義：由權利人及義務人會同申請登記。
2. 法源：土地權利變更登記，應由權利人及義務人會同聲請之（參土§73 I）。

### (二)單獨登記：

#### Quick Tips

考試不會要求全部列出來，但同學可以把這裡當成《土地法》、《民法》、《土地登記規則》的總整理。

1. 定義：由權利人或登記名義人單獨申請登記。
2. 法源：
  - (1)土地法：其無義務人者，由權利人聲請之（土§73）。
  - (2)土地登記規則：下列登記由權利人或登記名義人單獨申請之：
    - ①土地總登記<sup>1</sup>。
    - ②建物所有權第一次登記<sup>2</sup>。
    - ③因繼承取得土地權利之登記<sup>3</sup>。
    - ④因法院、行政執行分署或公正第三人<sup>4</sup>拍定、法院判決確定之登記。
    - ⑤標示變更登記<sup>5</sup>。

1 【說明】土地總登記詳第二編第1章／第一節 土地總登記。

2 【說明】建物所有權第一次登記詳第二編第1章／第三節 建物所有權第一次登記。

3 【說明】繼承登記詳第二編第4章。

4 【說明】公正第三人指由《金融機構合併法》第11條成立之機構，目前僅有「台灣金融資產服務股份有限公司」符合資格，由其拍賣之不動產又稱「金拍屋」。

5 【說明】更名登記詳第二編第8章／二、更名登記；住址變更登記詳同章／四、住址變更登記。



⑥更名或住址變更登記<sup>6</sup>。

⑦消滅登記。<sup>7</sup>

⑧預告登記或塗銷登記<sup>8</sup>。

⑨法定地上權登記。<sup>9</sup>

**tips**

1. 一般拍賣：土地及其土地上之建築物，同屬於一人所有，因強制執行之拍賣，其土地與建築物之拍定人各異時，視為已有地上權之設定。其僅以土地或建築物為拍賣時，亦同（參民§ 838-1）。
2. 抵押物拍賣（房地同人、僅在房或地設定抵押權）：設定抵押權時，土地及其土地上之建築物，同屬於一人所有，而僅以土地或僅以建築物為抵押者，於抵押物拍賣時，視為已有地上權之設定（民§ 876 I）。
3. 抵押物拍賣（房地同人、一起設定、拍定人各異）：設定抵押權時，土地及其土地上之建築物，同屬於一人所有，而以土地及建築物為抵押者，如經拍賣，其土地與建築物之拍定人各異時，適用前項之規定（民§ 876 II）。
4. 典物回贖：典物為土地，出典人同意典權人在其上營造建築物者，除另有約定外，於典物回贖時，應按該建築物之時價補償之。出典人不願補償者，於回贖時視為已有地上權之設定。出典人願依前項規定為補償而就時價不能協議時，得聲請法院裁定之；其不願依裁定之時價補償者，於回贖時亦視為已有地上權之設定（民§ 927 III、IV）。

⑩回復浮覆地所有權之登記。

---

6 【說明】標示變更登記詳第二編第2章。

7 【說明】消滅登記詳第一編第1章／十一、消滅登記。

8 【說明】預告登記詳第二編第7章／三、預告登記；塗銷登記詳第一編第1章／十、塗銷登記。

9 【說明】指由法律規定所生之地上權。