

檔 號：
保存年限：

內政部 函

地址：台中市黎明路二段503號
承辦人：陳希婉
電話：(04)22502126
電子郵件：csw@land.moi.gov.tw
傳真：(04)22502371



受文者：臺南市政府地政局

發文日期：中華民國101年06月28日
發文字號：內授中辦地字第1016651125號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：無



主旨：有關共有人依土地法第34條之1規定辦理土地合併複丈登記，未會同之共有人設定有抵押權，如何依地籍測量實施規則及土地登記規則等規定檢附協議書，及其抵押權權利範圍應如何辦理轉載乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴局101年5月14日北地籍字第1011738856號函。
- 二、按地籍測量實施規則第224條第2項第1款、第2款及土地登記規則第88條第1項、第4項規定，二宗以上所有權人不同之土地辦理合併複丈登記，各所有權人之權利範圍依其協議定之；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，其意係因土地合併後各所有權人之權利範圍發生變動，其原設定抵押權內容亦因而有所變更，自須由當事人重新協議其設定範圍，以保障抵押權人及原設定人應有之權益並杜爭議。至於合併複丈登記係由共有人依土地法第34條之1規定以多數決方式辦理者，依本部91年1月31台內中地字第0910083243-2號函示，合併後土地之各共有人之權利範圍，得由同意



合併之部分共有人代全體共有人檢附按當期公告之土地現值及各共有人之權利持分核算之協議書辦理，此乃合併前各宗土地之部分共有人已合於土地法第34條之1第1項所定條件，依法取得代未同意合併之他共有人為土地合併之代理權之故。惟部分共有人依上開土地法條辦理土地合併，並無同時有代理不同意之共有人與其抵押權人協議該抵押權之權利範圍之權，且抵押物所在區位及地價高低等均將影響日後抵押權人實行抵押權之效果，貴局認為得由同意合併之共有人代未會同共有人與其抵押權人協議，或依原設定之權利範圍與共有人原有之權利範圍比例計算其抵押權之設定權利範圍，並由同意合併之共有人切結不影響相關權利人及第三人權益後受理之，但考量上開方式是否確未影響相關利害關係人之權益，實非設定當事人以外之其他人所得論斷，故本案仍宜依上開地籍測量實施規則及土地登記規則規定，檢附土地所有權人與抵押權人之協議書辦理登記。

正本：新北市政府地政局

副本：各直轄市政府地政局（新北市政府地政局除外）、桃園縣政府、宜蘭縣政府、新竹縣政府、苗栗縣政府、彰化縣政府、南投縣政府、雲林縣政府、嘉義縣政府、屏東縣政府、臺東縣政府、花蓮縣政府、澎湖縣政府、基隆市政府、新竹市政府、嘉義市政府、金門縣政府、福建省連江縣政府、本部地政司（測量科、（中）土地登記科）

2012-06-28
14:44:27