

申辦「預告登記」要注意!



什麼是預告登記?

說明

當事人雙方對於不動產物權變動(例如所有權買賣或贈與移轉、抵押權內容變更等)合意成立契約，於向地政事務所申請物權登記(例如買賣登記、贈與登記、抵押權內容變更登記)前，為保障當事人一方(例如承買人、受贈人、抵押權人)之請求權，請求權人得向地政事務所申辦預告登記。

請求權種類

當事人雙方約定關於：

- (1)土地權利移轉(例如買賣、贈與)或土地權利消滅之請求權。
- (2)土地權利內容變更(例如地租變更)或次序變更之請求權。
- (3)上述契約附有條件(例如地上權期間屆滿，地上建物無償移轉予土地所有權人)或期限之請求權。

申請登記

由請求權人檢附登記名義人之同意書，敘明不動產物權變動契約內容及欲保全之請求權種類(詳土地法第79-1條)，向地政事務所申請登記。登記名義人無法親自到場核對身分時，得檢附印鑑證明辦理。



當事人間如果沒有對物權變動之合意契約存在，申請預告登記會有什麼後果？

當事人雙方對於不動產物權變動如未成立契約，則當事人之一方對不動產物權變動並無請求權存在，如向地政事務所申請辦理預告登記，恐涉**刑法第214條**之使公務員登載不實罪。

刑法第214條：

「明知為不實之事項，而使公務員登載於職務上所掌之公文書，足以生損害於公眾或他人者，處**三年以下有期徒刑、拘役或一萬五千元以下罰金**。」



「預告登記同意書」參考範例

立預告登記同意書人張地政為本市○○區○○段○小段○○土地之地上權人(土地所有權人李登記)，依地上權契約約定地上權期間屆滿後，地上建物無償移轉予土地所有權人。現地上建物已於109年7月1日辦竣建物所有權第一次登記，**為保全土地所有權人對該地上權登記所附條件「地上權期間屆滿，地上建物無償移轉予土地所有權人」之請求權**，立同意書人同意就下列建物，**依土地法第79條之1第1項第3款**規定辦理預告登記予請求權人李登記。

建物標示：○○區○○段○小段○○○建號

權利範圍所有權全部

立同意書人：張地政(簽章)

身分證統一編號：A1000000000