

「臺北市早期整建住宅辦理產權登記作業要點」

第四點、第七點修正條文總說明

查本市早期興建整建住宅當時與原承購戶簽定之「承購整宅住宅契約」約定，需俟承購人繳清住宅價款，再行辦理建物所有權移轉登記予原承購人，由於當時部分原承購人在未繳清貸款本息及取得建物所有權前，即私下轉售，導致建物產權不清，而有無法完成建物產權登記之情形。因早期整宅多已近使用年限，亟待都市更新重建，為處理整建住宅辦理產權登記事宜，以促進都市更新，本府於八十五年函頒「臺北市早期整建住宅對移轉證件不全辦理產權登記之處理原則」，於九十二年修正，並修正名稱為「臺北市早期整建住宅辦理產權登記作業要點」(下稱本要點)，後於九十四年第二次修正。

本要點第四點至第七點明定整宅建物所有權人倘有證明文件不全之情形，須依第四點第二項規定，應配合本局辦理預告登記事宜。其立法原意係為避免依從寬處理原則辦理建物所有權第一次登記之所有權人再將建物移轉於善意第三人，造成日後產權紛爭，惟本作業要點未明定該預告登記之請求期限及塗銷條件，導致依本點規定辦理建物所有權第一次登記者自取得建物所有權起即無法處分。

又本府為積極協助住戶辦理產權登記，於民國九十二年增訂第八點規定，參照民法第七百七十條十年間和平繼續占有時效之精神，放寬所有權人得檢具持續占有滿十年之證明文件並經審核後，即得逕向地政機關辦理建物所有權第一次登記，無需辦理預告登記。考量取得產權並經預告登記持續十年以上而無爭議者，應可推斷其產權取得之合理性及穩定性，且依本要點第八點規定辦理第一次登記者亦無需辦理預告登記，故為避免妨礙建物所有權人財產處分權及符合公平，擬修正本要點第四點及第七點，其修正要點如次：

- 一、修正新增第四點第三項規定，明定預告登記已持續滿十年或建物繼承人與被繼承人併計預告登記已持續滿十年者，得於切結取得所有權期間均無產權紛爭情事後，向本府申請同意塗銷預告登記，並據以向地政機關申辦塗銷預告登記。
- 二、配合第四點增訂有關塗銷預告登記切結書(格式二)，修正本要點第七點切結書。