

內政部 函

機關地址：10055臺北市中正區徐州路5號

聯絡人：李佩芬

電話：(02)23565239

傳真：(02)23566315

電子信箱：moi5392@moi.gov.tw

受文者：臺中市政府

發文日期：中華民國97年10月1日

發文字號：台內地字第0970156452號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如說明三(09720D0058950-1.doc)

主旨：有關以數宗土地共同擔保設定抵押權，僅其中一宗或數宗土地之所有權人依地籍清理條例第28條規定，就其所有土地申請塗銷抵押權登記，登記機關是否受理疑義乙案，復請 查照。

說明：

- 一、復貴府97年9月18日南市地籍字第09714035120號函辦理。
- 二、按地籍清理條例(以下簡稱本條例)第28條規定：「中華民國38年12月31日以前登記之抵押權，土地所有權人得申請塗銷登記，由登記機關公告3個月，期滿無人異議，塗銷之。．．．．因第1項塗銷登記致抵押權人受有損害者，由土地所有權人負損害賠償責任。」揆諸本條立法意旨：「於臺灣光復初期辦理土地權利憑證繳驗之申報期限(中華民國38年12月31日)以前登記之抵押權迄今尚未塗銷者，債之請求權大多逾15年未行使，而其權利價值按現今幣值換算實微乎其微，惟該抵押權登記之存在，妨礙土地之融資及處分，為兼顧土地所有權人及抵押權人之權益，並促進土地利用，爰規定該抵押權得由土地所有權人申請登記機關依規定程序塗銷之。」換言之，該等案件年代久遠，抵押權人又怠於行使其權利，爰賦予土地所有權人免經抵押權人同意，即得依法申請塗銷抵押權登記之權利。此外，為衡平土地所有權人及抵



✓
3/1



訂

線

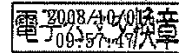
押權人之權益，除透過公告方式徵詢土地權利關係人異議外，同時規定因塗銷登記致抵押權人受有損害者，由土地所有權人負損害賠償責任。先予敘明。

三、另民法第875條規定：「為同一債權之擔保，於數不動產上設定抵押權，而未限定各個不動產所負擔之金額者，抵押權人得就各個不動產賣得之價金，受債權全部或一部之清償。」抵押權人依該規定得同時實行數抵押權，亦得選擇其一行使。考量共同抵押土地，如僅就其中一宗或數宗土地為抵押權部分塗銷時，將使共同抵押物減少，除影響抵押權人權益外，亦影響共同抵押人之權益，惟基於本條例第28條規定係為清理民國38年12月31日以前登記遺留至今之抵押權，為達成其立法目的，共同抵押之土地，如僅其中一宗或數宗土地之所有權人依本條例第28條規定，就其所有土地申請塗銷抵押權登記，並切結如抵押權人及其他共同抵押人因抵押權部分塗銷致受有損害，願負損害賠償責任者，得准其單方申請抵押權部分塗銷及抵押權內容變更登記，並配合增訂「地籍清理部分塗銷」及「地籍清理擔保物減少」等2項登記原因標準用語(如附件)。

四、至來函建請本部就上開塗銷登記，登記機關審查無誤後之公告註記予以統一代碼及內容乙節，按經直轄市、縣(市)政府依本條例第3條第1項第2款公告清理之土地及建物，本部前以97年7月2日台內地字第0970105540號函各直轄市、縣(市)政府應於公告時，同時通知登記機關於土地登記簿辦理註記在案，至於塗銷登記案件經登記機關審查無誤後所為之公告，是否有於土地登記簿註記之必要？理由為何？請研提具體意見報部再議。

正本：臺南市政府

副本：各直轄市、縣(市)政府(臺南市政府除外)、本部法規委員會、地政司【土地登記科、地政資訊作業科、地籍科】(均含附件)



登記原因標準用語

登記原因	意義	土地標示部	建物標示部	土地建物所有權部	土地建物他項權利部	備註
地籍清理部分塗銷	土地所有權人依地籍清理條例第28規定申請抵押權部分塗銷所為之登記				√	代碼：「EJ」 代碼註記： 「180010—*N□0」 (□表空一格)
地籍清理擔保物減少	土地所有權人依地籍清理條例第28條規定申請抵押權部分塗銷，致擔保物減少所為之抵押權內容變更登記				√	代碼：「EK」 代碼註記： 「1300010—*Y□0」 (□表空一格)