

法規名稱：土地登記規則第34條

【日期文號】：中華民國96年8月31日內授中辦地字第0960727246號函

【要旨】：配合民法擔保物權部分條文修正，辦理相關登記事項之應附文件、登記作業方式及內容

【內容】：

- 一、按民法物權編暨其施行法部分條文（擔保物權部分），業於96年3月28日修正公布，該修正條文並自公布後6個月施行。爰本部為配合該法規定辦理相關不動產物權登記及因應相關登記實務作業需要，前分別於同年7月31日及8月28日修正發布土地登記規則部分條文及「登記原因標準用語」部分規定，並於同年8月30日以前授中辦地字第0960727097號函頒增（修）之土地建築改良物抵押權設定、移轉變更契約書及其填寫說明、他項權利移轉變更契約書填寫說明、土地/建物他項權利部一抵押權謄本格式及他項權利證明書（抵押權）格式等登記書表，上開有關規定並將配合民法修正條文施行日期，於96年9月28日施行。茲以相關應配合辦理登記事項較為繁複，爰另研訂相關登記之應附文件及登記作業方式、內容如附件，俾順利登記實務之執行。
  - 二、又法規之適用，應適用實體從舊程序從新之原則處理，此觀中央法規標準法第18條規定自明。而該法條所稱：「處理程序」，係指主管機關處理人民聲請許可案件之程序而言。準此，登記機關自民國96年9月28日起受理民眾申辦有關抵押權登記案件（包含96年9月28日以前訂定之契約），應一律適用新法規定辦理。併予指明。
- 【附】：「配合民法擔保物權部分條文修正應辦理登記事項之應附文件、登記作業方式及內容」表

**配合民法擔保物權部分條文修正應辦理登記事項  
之應附文件、登記作業方式及內容**

登記原因	應附文件、登記作業方式及內容
	一、應附文件：

<p>次序變更</p>	<p>同一般抵押權內容變更登記之應附文件。</p> <p>二、登記作業方式及內容： NT版與WEB版均依現行登記方式辦理。（※為配合登記原因之修正，原程式類別名稱「次序讓與」修正為「次序變更」）。</p> <p>※注意事項： 民法擔保物權修正施行前仍以登記原因「次序讓與」辦理登記，其相關文件亦顯示次序讓與。至於96年9月28日施行後類此案件，則須改以「次序變更」之登記原因辦理登記。</p>
<p>次序讓與</p>	<p>一、應附文件： （一）登記申請書。 （二）抵押權移轉變更契約書。 （三）申請人身分證明。 （四）讓與人印鑑證明或符合土地登記規則第41條規定情形者，免附。 （五）他項權利證明書。 （六）已經通知債務人、抵押人及共同抵押人之證明文件。</p> <p>二、登記作業方式及內容： （一）<b>NT版</b>： 新增他項權利部其他登記事項欄代碼「GQ」，資料內容為：「次序讓與：」，於讓與人及受讓人之抵押權其他登記事項欄依契約內容登載：「登記次序0000-000抵押權人○○○將其次序分配金額新台幣○○元整讓與予登記次序0000-000抵押權人○○○。（000年00月00日收件字第000000號辦理）」（數字部分應以全型字登錄） （二）<b>WEB版</b>：同NT版。</p> <p>三、審查注意事項： 民法第870條之1規定之次序讓與，僅限於普通抵押權，爰無論讓與人或受讓人之抵押權均須為普通抵押權始得適用。</p>
	<p>一、應附文件： （一）登記申請書。 （二）登記清冊。 （三）申請人身分證明。</p>

<p>次序相對拋棄</p>	<p>(四) 拋棄人印鑑證明或符合土地登記規則第41條規定情形者，免附。</p> <p>(五) 先次序抵押權人之拋棄證明文件。</p> <p>(六) 他項權利證明書</p> <p>(七) 已經通知債務人、抵押人及共同抵押人之證明文件。</p> <p>二、登記作業方式及內容：</p> <p>(一) <b>NT版</b>：</p> <p>新增他項權利部其他登記事項欄代碼「GR」，資料內容為：「次序相對拋棄：」，於拋棄人及受拋棄利益人之抵押權其他登記事項欄登載：「登記次序0000-000抵押權人○○○將其次序分配金額新台幣○○元整拋棄予登記次序0000-000抵押權人○○○。(000年00月00日收件字第000000號辦理)」(數字部分應以全型字登錄)</p> <p>(二) <b>WEB版</b>：同NT版。</p> <p>三、審查注意事項：</p> <p>(一) 民法第870條之1規定之次序拋棄，僅限於普通抵押權，爰無論拋棄或受拋棄利益人之抵押權均須為普通抵押權始得適用。</p> <p>(二) 審查人員應於初審欄簽註登記完畢後通知受拋棄利益之抵押權人換發他項權利證明書。</p>
<p>次序絕對拋棄</p>	<p>一、應附文件：同上</p> <p>二、登記作業方式及內容：</p> <p>(一) <b>NT版</b>：</p> <p>新增他項權利部其他登記事項欄代碼「GS」，資料內容為：「次序絕對拋棄：」，於拋棄人及受拋棄利益人之抵押權其他登記事項欄登載：「登記次序0000-000抵押權人○○○將其次序分配金額新台幣○○元整拋棄於登記次序0000-000抵押權人○○○之後。(000年00月00日收件字第000000號辦理)」(數字部分應以全型字登錄)</p> <p>(二) <b>WEB版</b>：同NT版。</p> <p>三、審查注意事項：</p> <p>(一) 民法第870條之1規定之次序拋棄，僅限於普通抵押權，爰無論拋棄或受拋棄利益人之抵押權均須為普通抵</p>

	<p>押權始得適用。</p> <p>(二) 審查人員應於初審欄簽註登記完畢後通知受拋棄利益之抵押權人換發他項權利證明書。</p>
擔保債權確定期日變更	<p>一、應附文件： 同一般抵押權內容變更登記之應附文件。</p> <p>二、登記作業方式及內容： (一) <b>NT版：</b> 新增他項權利部其他登記事項欄代碼「GT」，資料內容為：「擔保債權確定期日：」，依契約書內容於他項權利檔之其他登記事項登載擔保債權確定期日。 (二) <b>WEB版：</b> 於他項權利檔新增「擔保債權確定期日」欄位，依契約書內容登載。</p> <p>三、審查注意事項： (一) 抵押權設定契約書之「擔保債權確定期日」欄非屬必填欄位。設定時，如契約書該欄填載內容為「無」或「空白」時，為免該欄資料輸出於各類表報，審查人員應於初審欄簽註此欄資料免登。 (二) 辦理抵押權設定登記時，已約定擔保債權確定期日者，其登記原因應為「設定」。</p>
流抵約定變更	<p>一、應附文件：同上。</p> <p>二、登記作業方式及內容： (一) <b>NT版：</b> 新增他項權利部其他登記事項欄代碼「GU」，資料內容為：「流抵約定：」，依契約書內容於他項權利部主檔之其他登記事項欄登載約定或變更之流抵約定。 (二) <b>WEB版：</b> 於他項權利部主檔新增「流抵約定」欄位，依契約書內容登載。</p> <p>三、審查注意事項： (一) 抵押權設定契約書之「流抵約定」欄非屬必填欄位。設定時，如契約書該欄填載內容為「無」或「空白」時，為免該欄資料輸出於各類表報，審查人員應於初</p>

	<p>審欄簽註此欄資料免登；於抵押權設定登記後，另行申辦流抵約定變更登記者，亦同。</p> <p>(二) 辦理抵押權設定登記時，已約定流抵約定者，其登記原因應為「設定」。</p>
其他擔保範圍約定變更	<p>一、應附文件：同上</p> <p>二、登記作業方式及內容：</p> <p>(一) <b>NT版：</b></p> <p>新增他項權利部其他登記事項欄代碼「GV」，資料內容為：「其他擔保範圍約定：」，依契約書內容於他項權利檔之其他登記事項登載約定或變更之其他擔保範圍之約定。</p> <p>(二) <b>WEB版：</b></p> <p>於他項權利檔新增「其他擔保範圍約定」欄位，依契約書內容登載。</p> <p>三、審查注意事項：</p> <p>(一) 抵押權設定契約書之「其他擔保範圍約定」欄非屬必填欄位。設定時，如契約書該欄填載內容為「無」或「空白」時，為免該欄資料輸出於各類表報，審查人員應於初審欄簽註此欄資料免登；於抵押權設定登記後，另行申辦其他擔保範圍約定變更登記者，亦同。</p> <p>(二) 辦理抵押權設定登記時，已有約定其他擔保範圍之約定事項者，其登記原因應為「設定」。</p>
擔保債權種類及範圍變更	<p>一、應附文件：同上</p> <p>二、登記作業方式及內容：</p> <p>(一) <b>NT版：</b></p> <p>新增他項權利部其他登記事項欄代碼「GW」，資料內容為：「擔保債權種類及範圍：」，依契約書內容於他項權利檔之其他登記事項登載變更後之擔保債權種類及範圍。</p> <p>(二) <b>WEB版：</b></p> <p>於他項權利檔新增「擔保債權種類及範圍」欄位，依契約書內容登載。</p> <p>三、審查注意事項：</p>

除民法擔保物權修正施行前（96年9月28日以前）原已登記之抵押權，就增加擔保物部分辦理抵押權設定登記者外，抵押權設定契約書之「擔保債權種類及範圍」欄為必填欄位。

一、應附文件：

同一般抵押權內容變更登記之應附文件。

二、登記作業方式及內容：

(一) NT版：

新增他項權利部其他登記事項欄代碼「GX」，資料內容為：「限定擔保債權金額：」，依契約書內容於他項權利部主檔其他登記事項欄登載約定或變更之限定擔保債權金額。

(二) WEB版：

於他項權利部主檔新增「限定擔保債權金額」欄位，依契約書內容登載。

三、審查注意事項：

(一) 各抵押物限定負擔金額之總額不得等於債權總金額。

(二) 設定或變更時，限定各抵押物擔保債權金額，將不利於抵押權人自由選擇就個別或全部抵押物賣得之價金，受債權全部或一部清償之權利，爰應檢附抵押權人印鑑證明或依土地登記規則第40條及第41條規定辦理。

(三) 於抵押權設定登記後，變更各抵押物應負擔之金額增加時，抵押物上如有後次序他項權利存在，並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。

(四) 抵押權設定契約書之「限定擔保債權金額」欄非屬必填欄位。設定時，如契約書該欄填載內容為「無」或「空白」時，為免該欄資料輸出於各類表報，審查人員應於初審欄簽註此欄資料免登；於抵押權設定登記後，另行申辦限定擔保債權金額變更登記者，亦同。

(五) 辦理抵押權設定登記時，已有限定擔保債權金額之

限定擔保債權  
金額變更

約定者，其登記原因應為「設定」。

權利分割

- 一、應附文件：  
同一般抵押權內容變更登記之應附文件。
- 二、登記作業方式及內容：
  - (一) NT版：
    - 1.抵押權分割登記，權利分割之內容，如有新增分割後之抵押權者，依內政部94.5.3內授中辦地字第0940725025號函示辦理登記。
    - 2.抵押權分割登記，權利分割之內容，無涉新增分割後之抵押權者，依內政部94.10.6內授中辦地字第0940726265號函示辦理登記。
  - (二) WEB版：  
新增程式類別「他項權利分割」（主登）。

分割讓與

- 一、應附文件：  
同一般抵押權移轉登記之應附文件。
- 二、登記作業方式及內容：  
抵押權分割讓與登記之變更內容，除新增受讓人之抵押權外，尚涉讓與人原設定擔保債權總金額、債權額比例等變更，應由申請人申請抵押權移轉登記，並由登記機關內部收件辦理原設定內容變更情形。其登記方式如下：
  - (一) NT版：
    - 1.第1件（外部收件）：
      - (1) 以登記原因「分割讓與」及程式類別「遺漏更正」（主登）登載分割後之新權利內容；登記次序就新增之權利，以同主登記次序加支號方式登錄。另為日後審查之需要，新增分割受讓之抵押權，應於其他登記事項以代碼「00」註記「分割受讓自○○年○○字第○○號抵押權（他項權利檔號：○○○○○○○○○○○○○○○○）」。
      - (2) 至於分割受讓抵押權之他項權利檔號，以第1件收件字號輸入，倘分割受讓之抵押權數量少於10者，僅收一母號，剩餘抵押權則以內部收件方式加收子號新增他項權利檔號；但若分割受讓之抵押權數量多於10個（含10個）以上者，加收2個（含2個）以上之母號，以下類推。剩餘抵押權分別將各該母號以內部收件方式加收子號新增他項權利檔號。
      - (3) 登錄收件資料，第1件母號內之筆（棟）數欄

請登載申請案之所有筆（棟）數，其餘加收之母號及子號，勿須登載筆（棟）數資料，且代理人欄以登記機關之名義登載之。

2.第2件（內部收件）：

以登記原因「權利內容等變更」及程式類別「變更更正」（非主登），依分割讓與後之內容修改原設定抵押權之相關資料。

（二）WEB版：

新增程式類別「他項權利分割讓與」（主登）。

三、審查注意事項：

（一）移轉契約書內容欄，申請人應填寫移轉前後讓與人及受讓人之抵押權擔保債權總金額及債權額比例。

（二）分割讓與之抵押權係與他人共有者，讓與人之原設定抵押權仍應保持該抵押權擔保權利總價值，審查人員應據以換算分割讓與後之債權額比例，並於初審欄簽註依換算後之受讓人之債權額比例登記。

權利種類變更

一、應附文件：

同一般抵押權內容變更登記之應附文件。

二、登記作業方式及內容：

依現行「權利內容等變更」之登記作業方式辦理。

存續期間變更

一、應附文件：

無。（96年9月28日民法擔保物權修正施行後，抵押權設定或變更登記已不受理本項登記案件）

二、登記作業方式及內容：

96年9月28日民法擔保物權修正施行後，因抵押權設定或變更契約書已無「存續期間」欄，於辦理登記時，無本登記原因之適用。惟該施行日期之前登記相關文件仍會顯示。

債務人及債務額比例變更

一、應附文件：

同一般抵押權內容變更登記之應附文件。

二、登記作業方式及內容：

（一）NT版：

依契約書所載變更內容，於「債務人及債務額比例」欄（原欄位名稱為「債務人」）登載各債務人姓名○○○，債務額比例○分之○。（數字部分應以全型

	<p>字登錄)。</p> <p>(二) <b>WEB版</b>：同NT版。</p>
<p>買賣</p>	<p>土地登記規則第117條之1規定流抵約款之所有權移轉登記：</p> <p>一、應附文件：</p> <p>(一) 擔保債權已屆清償期之證明。</p> <p>(二) 餘同一般買賣所有權移轉登記之應附文件。</p> <p>二、登記作業：</p> <p>依現行「買賣」登記之作業方式辦理。</p> <p>三、審查注意事項：</p> <p>申請人(權利人及義務人)應於登記申請書適當欄記明確依民法第873條之1第2項規定辦理，並簽名。</p>