

發文字號：臺北市政府法規委員會 92.06.13 北市法一字第 09230533300 號函

發文日期：民國 92 年 06 月 13 日

要 旨：租期屆滿時，承租人或建物所有權人應負責拆屋交還基地，並會同辦理產權滅失登記，不得主張補償及協同辦理預告登記約定，性質上屬債權契約，雖生拘束受讓人效力，亦僅屬土地登記規則所稱之登記原因證明文件

主旨：有關臺灣臺北地方法院民事執行處函詢○○商業股份有限公司所有辦竣預告登記之本市大安區通化段○小段○○建號建物（門牌大安區○○段○○號）拍定後，拍定人如經本府核准，可否特憑該院之移轉證書辦理所有權移轉登記乙案，復如說明，請 查照。

說明：

一、復 貴處九十二年五月二十六日北市地一字第○九二三一二四七二○○號函。

二、查土地法第七十九條之一規定：「聲請保全左列請求權之預告登記，應由請求權人檢附登記名義人之同意書為之：一、關於土地權利移轉或使其消滅之請求權。二、土地權利內容或次序變更之請求權。三、附條件或期限之請求權。前項預告登記未塗銷前，登記名義人就其土地所為之處分，對於所登記之請求權有妨礙者無效。預告登記，對於因徵收、法院判決或強制執行而為新登記，無排除之效力。」旨揭建物前於八十八年辦理預告登記，登記內容為「本棟建物市場使用部分係屬都市計畫公共設施建物，非經臺北市政府核准不得買賣或移轉。」嗣復於八十九年三月二日辦理預告登記，登記內容為「租期屆滿時，承租人或建物所有權人應負責拆屋交還基地，並會同辦理產權滅失登記，不得主張任何補償。」因預告登記無排除法院強制執行之效力，如該建物經法院依強制執行程序予以拍賣，拍定人持法院之移轉證書辦理所有權移轉登記，本府似應塗銷該預告登記，准許本案之移轉登記。

三、查本府與○○公司間訂有基地租賃契約，而八十九年辦理預告登記之內容記載：「租期屆滿時，承租人或建物所有權人應負責拆屋交還基地，並會同辦理產權滅失登記，不得主張任何補償。」因該內容係就租期屆滿時，承租人應負擔之義務而為約定，似得肯認該內容亦屬租賃契約之一部分，且由當事人就前揭約定辦理預告登記觀之，似得推知雙方於訂立租賃契約時，業已合意辦理該預告登記，故除預告登記之內容外，辦理預告登記之義務，亦屬基地租賃契約之一部分，依民法第四百二十六條之一之規定：「租用基地建築房屋，承租人房屋所有權移轉時，其基地租賃契約，對於房屋受讓人，仍繼續存在。」故前揭約定，似亦一併生拘束房屋受讓人之效力。

四、又查土地登記規則第三十四條規定：「申請登記，除本規則另有規定外，應提出下列文件：一、登記申請書。二、登記原因證明文件。三、已登記者，其所有權狀或他項權利證明書。四、申請人身分證明。其他由中央地政機關規定應提出之證明文件。前

項第四款之文件，能以電子處理達成查詢者，得免提出。」及同法第一百三十七條規定：「申請預告登記，除提出第三十四條各款規定之證明文件外，應提出登記名義人同意書及印鑑證明。」故申請預告登記，除需提出第三十四條各款規定之證明文件外，仍應檢附登記名義人同意書及印鑑證明，始得受理。本件雙方就租期屆滿時，承租人或建物所有權人應負責拆屋交還基地，並會同辦理產權滅失登記，不得主張任何補償及需協同辦理預告登記之約定，性質上係屬債權契約，雖生拘束房屋受讓人之效力，亦僅屬土地登記規則第三十四條所稱之登記原因證明文件，故本案之預告登記，仍應依土地登記規則第一百三十七條規定，提出登記名義人同意書及印鑑證明，始得辦理，似無法於未經拍定人之同意情形下，逕行轉載於拍定後拍定人取得建物所有權部其他登記事項欄。惟前揭約定既生拘束房屋受讓人之效力，於租期屆滿時，受讓人亦應負責拆屋交還土地，會同辦理產權滅失登記，不得主張任何補償，是請貴處於函覆臺灣臺北地方法院民事執行處，一併函覆前揭情形，俾便該院於依強制執行法第八十一條之規定辦理公告時，得載明該不動產之占有使用情形，以利應買人參予應買時，充分了解該不動產之情形，併予敘明。又拍定人既仍負有義務辦理預告登記，此部分建請臺北市市場管理處依約催告其配合辦理，否則應依承租人違約規定處理。

附件

主旨：有關臺灣臺北地方法院民事執行處函詢○○商業股份有限公司所有辦竣預告登記之本市大安區通化段二小段二一四○建號建物（門牌：大安區臨江街八十九之六號）拍定後，拍定人如未經本府核准，可否持憑該院之移轉證書辦理所有權移轉登記乙案，復請 查照。

說明：

- 一、復 貴處九十二年五月二十六日北市地一字第 09231247200 號函。
- 二、依貴處來函說明三所敘，土地法第七十九條之一及內政部訂頒限制登記作業補充規定第二十一點既已明訂預告登記與法院判決或強制執行間之關係，則旨揭建物如遭拍賣，似已排除原有預告登記之約束；惟民法第四百二十六條三規定：「租用基地建築房屋，承租人房屋權移轉時，其基地租賃契約，對於房屋受讓人，仍繼續存在。」因旨揭建物係屬都市計畫公共設施，具有公共使用之目的，且座落於租用之市有土地，其租賃期限亦經依土地法第二十五條之規定報請臺北市議會同意，依「臺北市獎勵投資興建零售市場須知」及土地租賃契約之規（約）定，須辦理預告登記限制其產權之移轉及使用期限，因此請貴處於函復臺灣臺北地方法院民事執行處時將前揭狀況一併敘明，並建請臺北地院於公告中載明本案建物租用市有土地之租期至民國一百零五年十一月三十日止，且買受人辦理產權移轉時亦須申辦原先權狀所載「本棟建物市場使用部分係屬都市計畫公共設施建物，非經臺北市政府核准不得買賣或移轉」及「租期屆

滿時，承租人或建物所有權人應負責拆屋交還基地，並會同辦理產權滅失登記，不得主張任何補償」等預告登記，以維本府權益。