

屏東縣潮州地政事務所(第一課)
登記法令執行疑義研討會議

中華民國112年1月12日

(17)提供擔保權利種類	所有權
(18)擔保債權總金額	新台幣 50萬元正
(19)擔保債權種類及範圍	擔保債務人對抵押權人於112年1月9日所立消費借貸契約發生之債務
(20)擔保債權確定日期	
(21)債務清償日期	民國112年4月8日
(22)利息(率)	按年息百分之十二計算
(23)遲延利息(率)	無
(24)違約金	按月百分之二計算
(25)其他擔保範圍約定	1.取得執行名義之費用. 2.保全抵押物之費用. 3.因債務不履行而發生之損害賠償

(26)申請登記以外之約定事項
 1. 本抵押物尚包括未辦保存登記之建物建物門牌潮州鎮蓬萊里
 2. 內債務未清償前不得出租或減少抵押物之價值。
 3. 持分在

訂立契約人	(27)	(28)	(29)	(30)	(31)	(32)	(33)住 所						(34)		
	權利人或義務人	姓名或名稱	債權額比例	債務額比例	出生年月日	統一編號	縣市	鄉鎮市區	村里	街路	段	巷弄	號	樓	蓋章
擔保人	孔	孔	2/5				屏東	新埤	建功	三民					
	藍	藍	3/5				臺南	東洲	關聖	裕農					
	徐	徐		全部全部			屏東	潮州	蓬萊	江山					
	徐	徐					同			上					

(35)立約日期 中華民國 112 年 1 月 9 日

(17)提供擔保權利種類	所有權
(18)擔保債權總金額	新台幣50萬元正
(19)擔保債權種類及範圍	擔保債務人對抵押權人於112年1月9日所立消費借貸契約發生之債務
(20)擔保債權確定日期	
(21)債務清償日期	民國112年4月8日
(22)利息(率)	按年息百分之十二計算
(23)遲延利息(率)	無
(24)違約金	按月百分之二計算
(25)其他擔保範圍約定	1. 取得抵押權之費用。2. 因債務不履行而發生之損害賠償。

(26) 申請登記以外之約定事項
 1. 本抵押物尚包含未辦保存登記之建物，建物門牌潮州鎮蓬萊里特合1/2在
 2. 內債務未清償前，不得以抵押物減少抵押物之價值。
 3. [Redacted]

訂立契約人	(27)	(28)	(29)	(30)	(31)	(32)	(33)住 所						(34)		
	權利人或義務人	姓名或名稱	債權額比例	債務額比例	出生年月日	統一編號	縣市	鄉鎮市區	村里	街路	段	巷弄	號	樓	蓋章
[Redacted]	孔 [Redacted]	[Redacted]	2/5		[Redacted]	[Redacted]	屏東	新埤	建功	三民					[Redacted]
	藍 [Redacted]	[Redacted]	3/5		[Redacted]	[Redacted]	臺南	東洲	關聖	裕農					[Redacted]
	徐 [Redacted]	[Redacted]		全部全部			屏東	蓬萊	江山						[Redacted]

(35)立約日期 中華民國 112 年 1 月 9 日



疑義：耕地與未保存登記「農舍」是否要併同設定抵押權？

- ➡ **農業發展條例第18條第4項規定：**
「第一項及前項農舍起造人應為該農舍坐落土地之所有權人；農舍應與其坐落用地併同移轉或**併同設定抵押權**；已申請興建農舍之農業用地不得重複申請。」

解析1：

- ➡ 民法第877條第1項規定：「土地所有人於設定抵押權後，在抵押之土地上營造建築物者，抵押權人於必要時，得於強制執行程序中聲請法院將其建築物與土地**併付拍賣**。但對於建築物之價金，無優先受清償之權。」

解析2：

- ▶ **辦理強執行事件應行注意事項第42點第(三)小點規定：**
「土地或建築物設定抵押權後，抵押人於土地上營造建築物或於原建築物再行擴建或增建者，除應認為係抵押物之從物，或因添附而成為抵押物之一部者外，執行法院於**必要時**得就原設定抵押權部分及其營造、擴建或增建部分**分別估定價格**，並核定其拍賣最低價額後一併拍賣之。但抵押權人就營造、擴建或增建部分，無優先受償之權。」

本件實務上強制執行辦法：

1. 不動產設定抵押權之後，債務人如果在該不動產上營造建築物時，為了增加經濟價值及提高土地之效用，執行法院必須依據**民法第877條第1項及辦理強制執行事件應行注意事項第42點第(三)小點**，會將未保存登記建物一併與土地估價拍賣。
2. 拍賣此種未保存登記建物，執行法院會先發函請本所測量該未保存登記建物之面積，本所測量完畢之後，會給該未保存登記建物一個**暫編建號**，鑑價機構便會將土地及未保存登記建物一併鑑價，執行法院必須在拍賣條件上**註明該建物係未保存登記建物**。
3. 執行法院將兩者一併拍賣後，製作分配表時，債權人僅能對於土地的部分主張優先受償權，對於未保存登記建物部分僅能居於**普通債權人**之地位，與其他債權人按債權比例分配該部分之價款。

爾後本課遇到耕地抵押權設定時的作法：

- 因為建物採任意登記制，無須要求「農舍」辦理建物所有權第一次登記。
- 農舍未辦理保存登記，於受理耕地抵押權設定登記時，**為求審查標準一致**，請要求申請人於抵押權設定契約書第(26)「申請登記以外之約定事項」欄，載明「**本案抵押物尚包括未辦保存登記之建築物**」等字樣後，即得予以受理。



會議結束



參加研討會議人員簽到簿：
