

土地代書
地政從業人員
房地產從業人員

必備用書

房地產抵押權實務

地政碩士 陳銘福 編著

五南圖書出版公司 印行

房 地 產 抵 押 權 實 務

中華民國73年 5月初版

著作者 陳 銘 福
發行人 楊 榮 川

發行所 五南圖書出版公司
局版臺業字第0598號
臺北市銅山街1~1號
電 話：3916542號
郵政劃撥：106895號

定 價：新臺幣 350 元

印刷所 明文印刷廠

(本書如有缺頁或倒裝，本公司負責換新)

自序

吾人終其一生之努力，於求溫飽之餘，總期能廣置田宅，惟廣置田宅，資金於馬凍結矣！苟能廣置田宅，又不凍結資金——即不動產資金化，庶可兩全其美。是以不動產資金化，已逐漸蔚為現代人之風尚，並成為社會各界所追求之目標。

不動產資金化之途徑頗多，惟基於安全性及公信力之考慮，仍以抵押權擔保之方式為宜。因此，抵押權設定登記，實務上日漸普遍。抵押權設定登記後，可能因債權讓與而隨之轉移，可能因約定內容變更而變更，可能因清償而必需塗銷，可能因債權無能求償而付諸實行。無論如何，均事態萬千，且關係當事人之權益甚鉅。惟坊間無專書以資參考，偶有問題，需於各有關書籍之零散敘述中，尋求解決之依據，費時費力，頗不稱便。是以筆者乃應學友李永然律師之鼓勵及五南圖書公司楊榮川兄之邀請，於公餘之暇，編撰本書。

本書係就實務經驗、法令規章、判例解釋及座談決議等等，分章分節敘述，計有「抵押權之認識」、「抵押權之設定登記」、「抵押權之變更登記」、「抵押權之塗銷登記」及「

抵押權之實行」等五章，層次分明，脈絡分明，期能成為讀者之最佳良伴。

抵押權事涉頗廣，益以本書執筆匆匆，疏漏難免，尚祈社會各界賢達惠賜指正為盼。

陳 銘 福 謹識

民國七十三年春節

房地產抵押權實務

目次

第一章 抵押權之認識	一
第一節 抵押權之意義	一
第二節 約定抵押權與法定抵押權	三
第三節 抵押權之效力	一五
第二章 抵押權之設定登記	三七
第一節 設定原因及禁止設定	三七
第二節 契約書與權利書狀	四一
第三節 權利義務之主體——人	四七
第四節 權利義務之客體——物	八一
第五節 擔保權利總金額——債權額及本金最高限額	一〇二
第六節 權利存續期限及債務清償日期	一〇八
第七節 利息、遲延利息及違約金	一一三
第八節 其他約定事項及預告登記	一二二
第九節 抵押權之轉載登記	一三〇

第十節	申請登記	一四〇
-----	------	-----

第三章	抵押權之變更登記	一七九
-----	----------	-----

第一節	抵押權內容變更登記	一七九
-----	-----------	-----

第二節	抵押權移轉登記	二〇四
-----	---------	-----

第四章	抵押權之塗銷登記	二二九
-----	----------	-----

第一節	抵押權塗銷原因	二二九
-----	---------	-----

第二節	判決與和解之抵押權塗銷	二四三
-----	-------------	-----

第三節	抵押權之部分塗銷	二四六
-----	----------	-----

第四節	塗銷原因證明文件之提出	二五三
-----	-------------	-----

第五節	他項權利證明書遺失之辦理	二五八
-----	--------------	-----

第六節	申請人	二六一
-----	-----	-----

第七節	申請登記	二六六
-----	------	-----

第五章	抵押權之實行	二七七
-----	--------	-----

第一節	抵押權實行之方法	二七七
-----	----------	-----

第二節	聲請裁定	二七九
-----	------	-----

第三節	強制執行	三〇七
-----	------	-----

第四節	產權移轉登記	三八五
-----	--------	-----

第一章 抵押權之認識

第一節 抵押權之意義

所謂抵押權，依民法第八百六十條規定，係指對於債務人或第三人不移轉占有而供擔保之不動產，得就其賣得價金受清償之權。

由前述民法的規定，可知抵押權是：

一、抵押權係擔保債權之清償

抵押權之設定，係使抵押權人之債權能獲清償。債務人對於債務若能清償，自無庸實行抵押權，否則債權人得實行抵押權，而就擔保之不動產所賣得之價金予以清償。是以就債權與抵押權而言，債權係主權利，抵押權係從權利。依民法第八百七十條規定，抵押權不得由債權分離而為讓與，或為其他債權之擔保。

抵押權所擔保之債權範圍，依民法第八百六十一條規定，包括原債權、利息、遲延利息及實行抵押權之費用，但契約另有規定者，不在此限。

二、供抵押擔保之不動產，權利人係不移轉占有

抵押權固然為物權之一種，惟並非用益物權，無需由抵押權人予以使用收益，是以抵押擔保之不動產，不移轉

予抵押權人占有。不動產之所有人，仍可就該擔保之不動產，繼續持有，並依法享受權利，負擔義務。

因此，民法規定，不動產所有人因擔保數債權，得就同一不動產，設定數抵押權（第八百六十五條），亦可於同一不動產上，設定抵押權後，再設定地上權及其他權利（第八百六十六條），更可將設定抵押權之不動產讓與他人（第八百六十七條）。

三、供抵押擔保之不動產，非僅限於不動產之所有權

一般而言，均係以不動產之所有權，供作擔保設定抵押權，惟依民法第八百八十二條規定，地上權、永佃權及典權，均得為抵押權之標的物。蓋地上權、永佃權及典權均屬用益物權，亦均可獨立移轉與他人，是以均得作為抵押權之標的。

依土地登記規則第十一條規定，未經登記所有權之土地，除本規則另有規定外，不得為他項權利登記。土地法第十一條規定，土地所有權以外設定他項權利之種類，依民法之規定。民法物權編所定不動產之物權，除所有權外，尚有抵押權、地上權、永佃權、典權及地役權。由是可知抵押權係他項權利之一，欲辦理抵押權登記，需不動產所有權經依法完成登記。準此，若以地上權、永佃權及典權為標的予以設定抵押權，亦需該地上權、永佃權及典權業經完成登記始可。

四、供抵押擔保之不動產，得為債務人或第三人所提供

除前述擔保權利種類之不同，可分為所有權擔保設定之抵押權、地上權擔保設定之抵押權、永佃權擔保設定之抵押權及典權擔保設定之抵押權等四種外，尚可就不動產之來源，分為債務人之不動產擔保設定抵押權及第三人之一不動產擔保設定抵押權等二種，茲舉例說明如次：

(一)債務人之不動產擔保設定抵押權

甲債權人（即抵押權人）

乙債務人（即不動產所有權人或地上權人或永佃權人或典權人）

乙向甲借款，由乙提供其自己所有之不動產，或乙有地上權、永佃權或典權之不動產，供作擔保抵押設定與甲，此時，甲係債權人，也是抵押權人（注意：債權與抵押權不得分離，需同屬於一人），乙係登記義務人，也是債務人。

（二）第三人之不動產擔保設定抵押權

甲債權人（即抵押權人）

乙債務人

丙義務人（即不動產所有權人或地上權人或永佃權人或典權人）

乙向甲借款，由丙提供所有之不動產，或丙有地上權、永佃權或典權之不動產，供作擔保抵押設定與甲，此時，甲係債權人，也是抵押權人，乙係債務人，丙則是登記義務人。

五、抵押權係就擔保之不動產所賣得之價金受清償之權

若債務人能如期清償債務，債權人自無需實行抵押權，否則債務人必需出賣或被拍賣該不動產，並就賣得之價金予以清償債務。關於抵押權之實行，詳見本書第六章。

第二節 約定抵押權與法定抵押權

一、約定抵押權

所謂約定抵押權，即是債權人與債務人雙方以契約約定之抵押權，亦即一般抵押權是也。

(一) 約定抵押權需經登記始生效力

不動產抵押權爲不動產物權，依民法第七百五十八條之規定，抵押權依法律行爲而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。是以債務人與債權人以契約方式設定抵押權，必需辦理抵押權登記，始生效力。

實務上，時常見到債權人留取債務人之不動產所有權狀以爲抵押，而不至地政機關辦理登記，如斯，實未能產生抵押權之效力。有朝一日，若債務人存心不良，私自再行申請補發所有權狀，並據以辦理產權移轉登記與善意之他人，或設定抵押權登記與善意之他人，則該留取所有權狀以爲抵押之債權人，即無能依法受到保障，因爲其抵押權未經登記，不生效力。

(二) 約定抵押權應以書面爲之

抵押權契約爲物權契約，物權契約爲要式契約，依民法第七百六十條之規定，不動產物權之移轉或設定，應以書面爲之。是以抵押權設定，應以契約書爲之，否則不生效力，因民法第七十三條規定，法律行爲，不依法定方式者無效。

(三) 約定抵押權不能違反禁止或強制之規定

民法第七十一條規定，法律行爲，違反強制或禁止之規定者無效。是以抵押權契約不能違反禁止或強制之規定，如民法第八百七十三條第二項規定，約定於債權已屆清償期，而未爲清償時，抵押物之所有權移屬於抵押權人者，其約定爲無效。又如農地抵押設定與外國人，違反土地法第十七條之規定，不但其約定無效，其登記亦無效。

(四) 約定抵押權不能違反公共秩序及善良風俗

民法第七十二條規定，法律行爲，有背於公共秩序或善良風俗者無效。如甲男與乙女約定同居，甲男並將不動產抵押登記與乙女，以保障乙女之權益，似此，顯然違反公共秩序及善良風俗，是以其契約無效，其登記亦無效。

(五) 約定抵押權有次序之分別

民法第八百六十五條規定，不動產所有人，因擔保數債權，就同一不動產，設定數抵押權者，其次序依登記之

先後定之。抵押物賣得之價金，依民法第八百七十四條之規定，按各抵押權人之次序分配之，其次序同者，平均分配之。

(六)同一不動產得約定設定數抵押權，數不動產亦得約定擔保同一債權而設定一抵押權

因擔保數債權，依民法第八百六十五條之規定，不動產所有人，得就同一不動產設定數抵押權。惟為擔保同一債權，亦得以數不動產設定抵押權。依民法第八百七十五條規定，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。

二、法定抵押權

所謂法定抵押權，即是法律所規定的抵押權是也。

截至目前為止，我國有關法律所規定之法定抵押權計有承攬人之法定抵押權及國民住宅之法定抵押權，茲分述如下：

(一)建物承攬人之法定抵押權

民法第五百十三條規定，承攬之工作為建築物或其他土地上之工作物，或為此等工作物之重大修繕者，承攬人就承攬關係所生之債權，對於其工作所附之定作人之不動產，有抵押權。此即為承攬人法定抵押權之法律依據。

△承攬人就承攬關係所生之債權，對於其工作所附之定作人之不動產有抵押權，承攬人果有因承攬關係取得對定作人之債權，在未受償前，自得聲請法院拍賣定作人之不動產，惟承攬人有無因承攬關係取得對定作人之債權，非如設有抵押權登記之被擔保債權，得逕依該公正證書（即國家機關作成之登記文件）證明確有債權，則定作人有無債務，自無從遽行斷定，從而如定作人就債權之發生或存在有爭執時，仍應由承攬人提起確認之訴，以保護定作人之利益，此與實行經登記之抵押權時，債務人就抵押關係有爭執者，應由債務人提起確認之訴，不能作同一解釋。（五十五年臺抗字第六一六號判決）

△按承攬人因承攬關係發生之債權，對於其工作所附之定作人之不動產有抵押權，固為法所明定，惟此抵押權既無國家登記機關之公文書以資證明，則定作人對之若有爭執時，自應由主張有抵押權存在之承攬人即債權人提起確認之訴，始得准予拍賣。（六十年度臺抗字第四二一號裁定）

△按民法第五百十三條所定之法定抵押權，係依法存於承攬人工作所附之定作人之不動產之上。故祇須承攬人所作之工作物已成為定作人之不動產。承攬人就承攬關係所生之債權，對於該不動產即有抵押權。至於承攬人是否全照承攬契約施工，以及工程有無尚待修補之瑕疵，可以不問。（六十年度臺上字第四五四號判決）

△該校舍房屋，無論為王雄飛承攬或上訴人承攬，因定作人欠付工程款新臺幣二百六十萬元，應於工程竣工之民國五十四年八月間給付王雄飛（見卷附高雄地院五十八年訴字第三三八號判決），或於同年十一月十五日給付上訴人（見卷附准許上訴人拍賣抵押物裁定），而均未給付，故王雄飛或上訴人之法定抵押權於上開時日即已成立，被上訴人遲至民國五十五年十二月十五日始取得抵押權，依先物權優於後物權之法則，該項法定抵押權之次序，在被上訴人取得之抵押權之前。被上訴人請求確認上訴人之法定抵押權不存在，有無受確認判決之利益，尚應查明。（六十年度臺上字第四〇一〇號判決）

△民法第五百十三條之法定抵押權，係指承攬人就承攬關係所生之債權，對於其工作所附之定作人之不動產有就其賣得價金優先受償之權，倘無承攬人與定作人之關係，縱雙方約定一方不動產由他方出資興建，並承認有法定抵押權，亦無從成立法定抵押權。（六十一年度臺上字第一三二六號判決）

△按民法第五一三條所謂，承攬人就承攬關係所生之債權，對於其工作所附之定作人之不動產有抵押權者，係指承攬之工作為建築物，或其他地上之工作物，或為此等工作物之重大修繕者而言，本件再抗告人既僅承攬相對人所有坐落桃園縣八德鄉下庄子段第六八〇號、六七九號地上建物磚造廠房水電部分之工程，而非建築該廠房或為重大修繕，自不屬於該條所定之承攬工作範圍。（六十五年度臺抗字第二六二號判決）

△為同一債權之法定抵押權存於數不動產上者，法定抵押權人得就各個不動產賣得之價金受償權全部或一部之清償（參看民法第八百七十五條）。從而上訴人之上開債權，如未依法消滅一部時，尚不能因其表示對某部份不動產不行使法定抵押權，而謂其債權亦因之按該部分不動產比例消滅，不得對他部分不動產主張。（六十六年度臺上字第三

一二三號

△定作人既非被上訴人，而系爭房屋又非定作人玉堂公司所有，則上訴人以被上訴人爲對象爲本件請求，核與民法第五百十三條之要件不合，即屬不應准許。（六十九年度臺上字第二五三號判決）

（二）國民住宅之法定抵押權

1 政府出售之國民住宅法定抵押權 國民住宅條例第十七條規定，政府出售國民住宅及其基地，於買賣契約簽訂後，應即將所有權移轉與承購人。其因貸款所生之債權，自契約簽訂之日起，債權人對該住宅及其基地，享有第一順位之法定抵押權，優先受償。

依國民住宅條例施行細則第二十六條規定，前述之第一順位法定抵押權，應由國民住宅主管機關列冊囑託地政機關辦理登記，免發他項權利證明書，於全部貸款本息清償後，並由國民住宅主管機關囑託地政機關辦理塗銷登記。

2 貸款自建之國民住宅法定抵押權 國民住宅條例第二十七條規定，申請貸款自建之國民住宅，其因貸款所生之債權，自簽訂契約之日起，貸款機關對該住宅及其基地，享有第一順位之法定抵押權，優先受償。

依國民住宅條例施行細則第三十二條之規定，貸款自建國民住宅之辦理程序如下：

(1) 申請人自公告之日起，檢送申請書及申請書所指定之文件，向直轄市或縣（市）國民住宅主管機關申請至額滿爲止。

(2) 直轄市或縣（市）國民住宅主管機關收到申請貸款案件應即審查，合格者通知申請人於四十五日內將設計圖補送審查。

(3) 設計圖審查合格後，即移送承辦行庫，簽訂貸款契約，並由國民住宅主管機關列冊囑託地政機關辦理第一順位法定抵押權登記，免發他項權利證明書。於全部貸款清償後，由國民住宅主管機關囑託地政機關辦理塗銷登記。前項辦理程序必要時得交由當地鄉（鎮、市、區）公所或委託農會、漁會辦理之。

△國宅貸款之法定抵押權仍以辦理登記為宜（內政部五十五年十月二十六日臺內地字第二一八六三八號函）。

▲關於興建國民住宅貸款條例規定抵押權如何登記問題，經邀集司法行政部及財政部會商，并經貴府社會處、地政局及臺灣土地銀行派員列席說明；茲將所獲決議錄後：「查借款人或承購人依照興建國民住宅貸款條例規定借款建築或申請承購之房屋貸款機構就該借款或承購關係所生之債權，自簽訂契約之日起，對於該項住宅有抵押權優先受償既為該條例第七條所明定，則無論是項法定抵押權辦理登記與否，貸款機關均有優先受償權殆無疑義。惟為保障善意第三人之權益及杜絕紛爭起見，是項抵押權仍以辦理登記為宜，至辦理登記之程序，據臺灣省政府社會處列席代表說明會遂同省地政局及有關機關訂有「臺灣省貸款興建國民住宅所有權及抵押權登記手續」乙種，并經該省政府以48.11.13府社住字第九二四二四號令頒行有案。可由臺灣省政府再行通令各縣市地政機關，依照該項登記手續辦理。」

△為規定國民住宅抵押權優先受償應在辦理建物登記時予以附記以臻明確（臺灣省政府56.5.27府社宅字第四四五一〇號函）。

▲據本府社會處簽以送准各縣市政府（局）函詢關於辦理國民住宅貸款優先受償抵押權應否依照一般登記規則規定辦理抵押權登記抑或在建物登記簿上予以附記藉以保障政府債權為防止善意第三人受害乙案前經本處於五十五年十一月十九日邀請本府民政廳地政局等有關單位及臺東等縣市政府開會研商並請行政院秘書處內政部司法部行政院派員列席指導經決議：「國民住宅貸款既設有法定抵押權優先受償則登記與否均生效力為簡化手續可免辦抵押權登記惟為防止善意第三人受害可在建物登記總簿備註欄內註明貸款事由本案既經行政院四十六內字第六一八八號令核准照辦有案請以省府令轉飭各縣市政府（局）遵照辦理以資劃一等議」紀錄在卷。該項決議甚為切當，擬請採納施行等情核屬可行應准照辦。

△茲將今後本省各縣市政府（局）對興建出售之住宅或貸款由私人所建國民住宅所享有之優先受償抵押權其附記方式統一規定如左：

（一）各地地政事務所辦理國民住宅貸款建築物所有權登記時應在建物登記總簿「備註」欄內註明：「國民住宅貸款有抵押權優先受償」字樣以求明確而利查考。

（二）國民住宅借款人償還貸款後由土地銀行出具證明作為塗銷前項註記之依據。

△核釋建物登記簿註記國民住宅抵押權如何處理（臺灣省政府於56.9.29日以府民地甲字第七九五五二號令各縣市政

府（局）。

▲「本府民政廳地政局案呈新竹縣政府56.8.14.府地籍字第四二〇三〇號函為本府56.5.27.社宅字第四四五一〇號令規定，各地政事務所辦理國民住宅貸款所有權登記時，應在建物總簿備註欄內註明：「國民住宅貸款有抵押權優先受償」字樣，請頒附註明及塗銷記載例案已悉。」

「查依國民住宅貸款條例貸款興建國民住宅，該貸款所生法定抵押權，登記與否均生效力，前開本府四四五一〇號令規定註明：「國民住宅貸款有抵押權優先受償」，係為防止善意第三人受害，勸告第三人注意債權債務之處理。復查該項註明既非依土地法所為之登記，無土地法第四十三條之適用，其註明後塗銷與否並不妨害權利關係人行使權利，應免頒塗銷記載例，至註明方式，本府前開四四五一〇號令規定甚詳，仍應依其規定辦理。」

△為貴府函臺灣土地銀行總行關於國民住宅貸款如未取得他項權利證明，在貸款未獲全部清償前，不得發還不動產所有權狀乙案，仍請依照本部65.11.23.臺內地字第七〇四一〇八號函辦理（內政部66.8.5.臺內地字第七四三八五三號函臺灣省政府）。

▲「依據 貴府六十六年五月三十日六六府宅財字第四二五二〇號致臺灣土地銀行總行函副本辦理。」

「按本部65.11.23.臺內地字第七〇四一〇八號函致財政部並副知貴府，原函說明二、三已敘明：抵押權人藉扣留抵押人土地所有權狀以防止再抵押之舉，非但於法不合，亦屬徒勞無功，且政府委託金融機構代辦國民住宅貸款，固享有第一順位法定抵押權，惟為保障善意第三人之權益及杜絕紛爭起見，是項法定抵押權仍以聲請辦理抵押權設定登記為宜，前經本部會商財政部、司法行政部等有關機關獲致決議，並曾以55.10.26.臺內地字第二一八六三八號函貴府有案。」

「復查臺北地方法院於六十四年七月二日亦曾以北院劍民執全已一二五六字第一三六三五號函臺灣土地銀行，略以：有法定抵押權之國民住宅在地政事務所登記簿冊上應詳細載明以免查封拍賣時遺漏，否則法院無從知悉（檢附臺北地方法院函影印本乙份）。」

「至貴府函內主旨所稱「不能取得他項權利證明」一語，實係承辦貸款之金融機構怠於辦理抵押權設定登記之故，此一解釋必將促使金融機構任意藉口不能取得他項權利證明，而以扣押土地所有權狀代替聲請抵押權登記，其結果不僅造成扣押土地所有權狀之藉口，更將導致司法機關查封拍賣之遺漏，甚至影響貸款機關或善意第三人之權益。」

△原國宅及其基地於登記簿所有權部加註法定抵押權後，該所有權人再以同一標的提供擔保設定抵押權時，應予受理（臺北市政府地政處67428北市地一字第一三一四八號函）。

▲「國宅之法定抵押權依國民住宅條例第十一條規定，政府機關出售之國宅及其基地因貸款所生之債權，自契約簽訂之日起，債權人對該住宅及其基地，享有第一順位之法定抵押權，優先受償。復依民法第八六五條規定：「不動產所有權人因擔保數債權，就同一不動產，設定數抵押權者，其次序依登記之先後定之」。是以國宅之法定抵押權係第一順位之抵押權，以後亦得再提供擔保設定抵押權。

△於國民住宅條例施行細則第十六條規定，在未確定依照辦理以前，有關法定抵押權，經查均係加註於登記簿所有權部「其他登記事項」欄內，該所有權人申請再設定抵押權登記時，其記載方式依左列規定辦理：

（一）登記簿他項權利部第一行「主登記次序」欄填寫「1」；「權利種類」欄填寫「法定抵押權」；「其他登記事項」欄內填寫來函囑為法定抵押權加註之機關名稱，發文日期文號；「備註」欄內註明「本法定抵押權係自所有權部第×主登記註記轉載」。

（二）登記簿所有權部「其他登記事項」欄內原記載法定抵押權等字樣以紅色斜線自左上角至右下角銷除，並於「備註」欄內註明「法定抵押權轉載他項權利部主登記1」。

（三）國宅基地係共有所有權部各共有人之其他登記事項欄非全部均記載有法定抵押權時，應依第（一）項規定依序轉載於他項權利部，並依前項規定將原註記予以銷除，至所有權部備註欄註明見他項權利部主登記「1」，依實際記載次序註明，以利查對。

（四）原於所有權部註記之法定抵押權，依前三項規定轉載於他項權利部後新設定之抵押權再依一般規定程序辦理登記。

△關於國民住宅法定抵押權登記問題（70.1.12.北市地一字第〇〇八五一號）。

臺北市政府地政處函 各地政事務所

說明：依內政部七十年一月六日七十臺內地字第六一三九〇號函辦理，並檢附原函及本處六十九年十一月廿七日北市地一字第五三三三四號函影本連同附件各乙份。

附件（一）

內政部函 臺灣省臺北市高雄市政府地政處

70.1.6.臺內地字第六一三九〇號

主旨：關於國民住宅法定抵押權之登記，請依照臺北市政府地政處六十九年十一月二十日會議結論辦理，至所提修正國民住宅條例施行細則第十六條乙節，另案辦理。

說明：根據臺北市政府地政處六十九年十一月廿七日北市地一字第五三三三四號辦理，檢附原函件印本各一份。

附件(一)

臺北市政府地政處函 內政部

主旨：關於國民住宅法定抵押權如何登記及國民住宅條例施行細則第十六條如何修正乙案，業經本處邀集臺灣省地政處及高雄市政處等有關機關會商獲致結論，謹報請鑒核。

說明：

一、依鈞部六十九年十月廿八日六九臺內地字第四四四一一號函辦理。

二、檢陳「研商國民住宅法定抵押權之登記問題會議紀錄」乙份。

三、副本抄送臺灣省住宅及都市發展局、臺灣省地政處、土地銀行、高雄市政府地政處、臺中市政府（地政科）、花蓮地政事務所、本府法規委員會、本府國民住宅處、臺北市銀行、建成地政事務所、本處技術室、一科（均含附件）。

△研商國民住宅法定抵押權之登記問題會議紀錄

一、開會時間：六十九年十一月二十日（星期四）下午二時

二、開會地點：本處三樓會議室

三、出席單位及人員：（略）

四、主席：許專門委員仁舉

五、各單位意見：略

紀錄：曾秋木

六、研商題綱及結論：

(一)法定抵押權登記，是否比照設定抵押權登記，記載於登記簿之他項權利部？

結論：法定抵押權係依法律規定而當然發生，雖不以登記為生效要件，惟為保障第三人權益及杜絕紛爭起見，仍以辦理登記為宜。民法第八百八十三條規定：「本章抵押權之規定，於前條抵押權及法定抵押權準用之。」，即明示法定抵押權得準用設定抵押權之規定辦理登記，故法定抵押權宜比照設定抵押權，記載於土地及建築改良物登記簿之他項權利部。