

三、查封、假
扣押、假
處分、暫
時處分、
破產及清
算登記

(一)意

義

1. 查封登記：係執行法院應債權人之請求，依強制執行法，就提供強制執行之不動產，囑託登記機關為限制該不動產處分之登記。
2. 假扣押登記：係債權人就金錢請求或得易為金錢請求之請求，為免日後不能強制執行或甚難執行之虞，得申請法院對債務人之財產，暫行扣押。不動產執行假扣押時，必須由法院囑託登記機關為假扣押之登記。
3. 假處分登記：係債權人就金錢請求以外之請求，為免請求標的之現狀變更，有日後不能強制執行，或甚難執行之虞，得申請法院對債務人之財產，暫禁處分。不動產執行假處分時，必須由法院囑託登記機關為假處分之登記。
4. 暫時處分登記：依家事事件法規定，法院受理之家事非訟事件，於裁定確定前，得禁止關係人為一定行為，而命為「暫時處分」；如就依法應登記之不動產為之者，並應通知該管登記機關。
5. 破產登記：債務人不能清償其債務，為兼顧債權人與債務人之利益，就債權人或債務人之聲請，或依職權宣告債務人破產。法院為破產宣告時，就破產人或破產財團之有關登記，應即通知該登記機關，囑託為破產之登記。破產人因破產之宣告，對於應屬破產財團之財產，喪失其管理及處分權。
6. 清算登記：依消費者債務清理條例規定，法院裁定開始清算程序時，就債務人或清算財團有關之登記，應通知該管登記機關為清算之登記；管理人亦得持該裁定聲請為清算登記。

(二)登記競合

土地總登記後，法院或行政執行分署囑託登記機關辦理查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或因法院裁定而為清算登記時，應於囑託書內記明登記之標的物標示及其事由。登記機關接獲法院或行政執行分署之囑託時，應即辦理，不受收件先後順序之限制，並依下列二種情況分別處理：

1. 登記未完畢：登記標的物如已由登記名義人申請移轉或設定登記而尚未登記完畢者，應即改辦查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產或清算登記，並通知登記申請人。

2. 登記已完畢：登記標的物如已由登記名義人申請移轉與第三人並已登記完畢者，登記機關應即將無從辦理之事實函復法院或行政執行分署。但法院或行政執行分署因債權人實行抵押權拍賣抵押物，而囑託辦理查封登記，縱其登記標的物已移轉登記與第三人，仍應辦理查封登記，並通知該第三人及將移轉登記之事實函復法院或行政執行分署。（土登一三八）

(三)特殊處理

1. 同性質囑託：同一土地經辦理查封、假扣押或假處分登記後，法院或行政執行分署再囑託為查封、假扣押或假處分登記時，登記機關應不予受理，並復知法院或行政執行分署已辦理登記之日期及案號。（土登一四〇）

2. 不同性質囑託：土地經法院或行政執行分署囑託查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或因法院裁定而為清算登記後，其他機關再依法律囑託禁止處分之

登記者，及土地經其他機關依法律囑託禁止處分登記後，法院或行政執行分署再囑託查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或因法院裁定而為清算登記者，登記機關應予登記，並將該項登記之事由分別通知有關機關。（土登一四二）

3. 未登記建物囑託：法院或行政執行分署囑託登記機關，就已登記土地上之未登記建物辦理查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或因法院裁定而為清算登記時，應於囑託書內另記明登記之確定標示以法院或行政執行分署人員指定勘測結果為準字樣。前項建物，由法院或行政執行分署派員定期會同登記機關人員勘測。勘測費，由法院或行政執行分署命債權人於勘測前向登記機關繳納。登記機關勘測建物完畢後，應即編列建號，編造建物登記簿，於所有權部辦理查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產或清算登記。並將該建物登記簿與平面圖及位置圖之影本函送法院或行政執行分署。（土登一三九）

4. 未繼承不動產囑託：未辦理繼承登記之不動產，執行法院因債權人之聲請，依強制執行法規定，以債務人費用，通知地政機關為債務人所有時，得准債權人代債務人申繳遺產稅及登記規費。地政機關辦畢繼承登記後，應通知繼承人及債權人。執行法院對於未辦理繼承登記之不動產實施查封時，應開列不動產標示、被繼承人、全部繼承人或遺產管理人或遺囑執行人之姓名、年齡、籍貫、住居所，囑託該管地政機關辦理查封登記。

土地經辦理查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或因法院裁定而為清算登記後，未為塗銷前，登記機關應停止與其權利有關之新登記。但有下列情形之一為登記者，不在此限：

1. 徵收、區段徵收或照價收買。

(四) 效力

2. 依法院確定判決申請移轉、設定或塗銷登記之權利人為原假處分登記之債權人。

申請登記時，應檢具法院民事執行處或行政執行分署核發查無其他債權人併案查封或調卷拍賣之證明書件。

3. 公同共有繼承。

4. 其他無礙禁止處分之登記。(土登一四一)

●土地經法院囑託辦理假處分登記後，未為塗銷前，登記機關應停止與其權利有關之新登記，其立法意旨何在？有何種情形不受此限制？申請登記時，應檢具何種證明文件？試說明之。(87年土地代書第二次檢覈考)

【提示】(1)假處分登記之目的在暫時凍結登記名義人土地權利之處分權，故登記機關應停止與其權利有關之新登記。

(2)依法院確定判決申請移轉，應檢具法院民事執行處核發查無其他債權人併案查封或調卷拍賣之證明書件。

●土地權利經向地政機關申請登記，如何認定其為「登記完畢」？地政機關於辦理登記過程中，遇有法院囑託辦理查封、假扣押、假處分或破產登記時，應如何處理？(88年土地代書第一次檢覈考)

●登記機關接獲法院囑託辦理假處分登記時，應如何處理？又假處分登記之效力如何？試依土地登記規則之規定，分別

說明之。(90年土地代書第二次檢覈考)

●土地總登記後，登記機關接獲法院的囑託查封登記時應如何辦理？若登記機關接獲囑託時，該標的物已由登記名義人申請移轉登記而尚未登記完畢，登記機關應如何處理？又同一標的物經辦理查封登記後，其他機關再依法律囑託禁止處分登記，登記機關應如何處理？(92年地政士普考)

四、保全登記 與保存登 記之比較

- (一) 保全登記即建物所有權第一次登記，其目的在確定產權；保全登記即限制登記，其目的在保全請求權人權益。
- (二) 保存登記乃建物之第一次登記，保全登記乃已登記土地或建物之暫時登記。
- (三) 保存登記完成，始得為建物之變更登記；保全登記完成，限制登記名義人處分其土地或建物。

項目 種類	申請人	申請方式	申請文件	登記費	登記程序	效力
預告登記	由請求權人檢附相關文件，向登記機關提出申請。	單獨申請。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 申請書。 2. 登記名義人同意書。 3. 所有權狀。 4. 身分證明文件。 5. 其他有關文件。 	免徵。	登記依收件號數之次序為之，除法令另有規定外，收件號數在後之土地，不得提前登記。	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，因徵收、法院判決或強制執行而為新登記，無排除之效力。
查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產或清算登記	由法院或行政執行分署囑託登記機關辦理。	囑託登記。	囑託書內記明登記之標的物標示及其事由。	免徵。	登記機關接獲法院或行政執行分署之囑託時，應即辦理，不受收件先後順序之限制。	<p>土地經法院或行政執行分署囑託辦理查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產或清算登記後，未為塗銷前，登記機關應停止與其權利有關之新登記。但有下列情形之一為登記者，不在此限：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 徵收、區段徵收或照價收買。 2. 依法院確定判決申請移轉、設定或塗銷登記之權利人為原假處分登記之債權人。

項目 種類	效力	塗銷
預告登記		應提出原申請人之同意書。但因徵收、法院判決或強制執行者，不在此限。
查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產或清算登記	3. 公同共有繼承。 4. 其他無礙禁止處分之登記。	應經原囑託登記機關之囑託，始得辦理塗銷登記。但因徵收、區段徵收或照價收買者，不在此限。