

有土斯有財？一間房擁 30 筆土地 地主過戶暴增這筆費用快哭出來

地產新聞 2022/12/23 09:25 文/記者朱語蕎



一間房擁多張土地權狀，未來過戶恐相當麻煩。(資料照)

土地越多筆、面積越大，表示財富驚人，而通常一間房屋是配置一張土地權狀，但若配上 30 張土地權狀，恐怕也不是件好事。

正業地政士聯合事務所所長鄭文在說，曾遇過一張房屋權狀，配上多張土地權的情事，但這時不是有土斯有財，而是買方快哭出來，因為過戶代書費會因為土地筆數的增加而增加，為此得付出較高的代書費。

為什麼會造成如此的困擾呢？鄭文在說，當初地主合建時，少了一個土地合併的申請，所以才會造成後續的買方的困擾，其實之後還是可再申請合併，但早期的地主可能只有少數幾個人，屆時房地出售後，共有人可能數百人，全體同意就相形困難了。

鄭文在提到，有名地主合建的土地有 3 筆，如果不在出售前辦理合併，未來買方都會有一張建物權狀，3 張土地權狀，持有面積一樣，但是相對複雜，所以在建物的使用執照下來前，就建議他先辦理土地合併，把土地產權單純化，地主也從善如流，配合辦理申請及用印。

但該土地有向銀行辦理貸款，所以有抵押權設定的存在，按照規定，辦理土地合併時，如果有抵押權的存在，必須抵押權債權人同意才能辦理，抵押權人同意是銀行總行的權限，非銀行經理同意就可以辦理，銀行分行因此給了地主軟釘子。

鄭文在說，依據地籍測量實施規則第 224 條規定，土地因合併申請複丈者，應以同一地段、地界相連、使用性質相同之土地為限。二、設定有抵押權時，應檢附土地所有權人與抵押權人之協議書。但為擔保同一債權，於數土地上設定抵押權，未涉權利範圍縮減者，不在此限。

經確認後發現，該 3 筆土地系銀行的共同擔保債權，並不影響抵押權人的權益，所以合併免附抵押權人的同意書，依法有據後，便向地政事務所申請土地合併的手續，順利的將土地合併成一筆。

鄭文在提醒，不論是合建的地主或是自地自建的地主，記得在建物使用執照下來前，申請土地合併，讓每一個買方的產權相對單純，以免造成日後過戶的困擾。