

不動產「預告登記」懶人包 幫子女買房、借名登記都適用

[#不動產](#)[#預告登記](#)[#買房](#)[#借名登記](#)[#理財](#)more

EBC 地產王

房市一升高就不復返，不動產的所有權和相關權益變得很重要，不少社會事件也是關於不動產登記所有權糾紛引起的，尤其是財產之類的問題，這時候需要更多的保護措施，對此房市達人「賣厝阿明」認為，預告登記就是一種產權預先設定的方法。

房市達人「賣厝阿明」表示，預告登記是限制登記的一種，目的是預先保全他人對土地和建築物權益的請求權，主要目的是防止登記名義人對土地進行可能損害他人請求權的處分，例如出售或是抵押。

「賣厝阿明」指出，遇到登記簡單來說，就是先做好登記，預防不動產的所有權人轉賣或拿去設定抵押借款，亦是保障財產權的有力工具，能防止不當處分和權益的侵害。

預告登記雖能保障財產權，但並非解決一切問題的萬能工具。

根據他的說法，預告登記不會對因徵收、法院判決或強制執行而進行的新登記產生排除作用，也不會干擾正當法律程序下的登記變更，通常用在以下情況：

一、債務人的不動產

債務人可以將不動產設定預告登記，保障債權人的利益，防止債務人逃避債務。

二、借名登記

有些情況下，不動產登記在不是真正所有權人的名下，預告登記可以用來保護真正的所有權人權益，防止不當處分。

三、父母出資給子女的不動產

父母出資購買不動產給子女時，可以使用預告登記來保護子女的權益，防止不動產被濫用。

那麼要如何辦理預告登記？首先需要準備以下文件：

1.權利人（請求權人）：身份證正本、印章。

2.義務人（不動產的所有權人，即屋主）：

身份證正本、土地建物權狀正本、印章、印鑑證明。

不過「賣厝阿明」提醒，預告登記雖然能保障財產權，但並非解決一切問題的萬能工具，相對法院的強制執行或法院判決下

的登記，預告登記是無法對抗的，因此在特定情況下，還需要額外的措施，例如抵押權或不動產信託來保全財產權益。