

親愛的李先生，您好！

有關您詢問已辦理預告登記之不動產，再辦理抵押權設定登記之疑義，謹說明如下：

一、按限制登記作業補充規定第 2 點規定：「為保全土地所有權移轉之請求權，已辦理預告登記之土地，再申辦他項權利設定登記，應檢附預告登記請求權人之同意書。」，爰預告登記後，倘欲再設定抵押權，除須按土地登記規則第 34 條規定，檢附登記申請書、抵押權設定契約書、申請人身分證明文件、土地或建物所有權狀等文件外，尚須檢附預告登記請求權人之同意書及其印鑑證明（或請其親自到場並提出國民身分證正本，經本所指定人員核符後，當場於申請書或登記原因證明文件內簽名，或依土地登記規則第 41 條其他各款規定擇符辦理）。

二、因預告登記係為保全將來不動產物權變動之請求權，係將債權請求權予以登記，使其具有對抗第三人之效力，如有妨害其不動產物權登記請求權所為之處分無效，故依上開規定，完成預告登記後，須經預告登記請求權人之同意，方可再辦理抵押權設定登記，如預告登記請求權人與抵押權人為同一人，因抵押權設定登記對該預告登記請求權人之權益並無妨礙，且請求權人已會同辦理登記，爰可免再檢附預告登記請求權人之同意書及其印鑑證明。

三、另提醒您，新北市政府地政局為擴大服務民眾，已將預告登記及抵押權設定登記納入本市各地政事務所跨所服務範圍內，如您欲辦理之不動產係位於新北市轄內，可就近選擇新北市任一地政事務所辦理登記事宜。如您仍有任何疑義或建議，歡迎您電洽本所將有專人為您服務。

承辦機關：新北市瑞芳地政事務所

承辦課室：登記課

承辦人：林秀玲

聯絡電話：(02)24974106 分機 101