

彰化縣地政士公會會刊 第219期 (網路版)

目 錄

98年7月出刊

☆ 專題論述

抵押權人死亡，抵押權就消滅了嗎？(文/劉孟錦律師.楊春吉)-----1

☆ 壽星大發

七月份壽星生日快樂-----3

☆ 會務日誌

六月份-----4

☆ 98年6月物價總指數-----7

☆ 最高行政法院裁判-----8

<發行>：彰化縣地政士公會 理事長 施弘謀

<編輯>：會刊編輯委員會 主任委員 黃敏烝 副主任委員 吳泰緯

<會址>：員林鎮新生路198號1樓

<電話>：(04) 835-2525 <傳真>：(04) 833-7725

<劃撥帳號>：20985734 <戶名>：彰化縣地政士公會

<網址>：www.chcland.org.tw <電子信箱>：chcland.org@msa.hinet.net



抵押權人死亡，抵押權就消滅了嗎？

文 / 劉孟錦律師. 楊春吉

【問題】

如果夫妻間房屋的假抵押，如果配偶(設定抵押者)身亡，另一方需要去撤銷抵押，才能過戶嗎？還是身亡其設定的抵押權就喪失了？

【解析】

按抵押權，固符合民法第 870-1 條：「…調整優先受償分配額時，其次序在先之抵押權所擔保之債權，如有第三人之不動產為同一債權之擔保者，在因調整後增加負擔之限度內，以該不動產為標之物之抵押權消滅。但經該第三人同意者，不在此限。」、第 873-1 條第 3 項：「抵押人在抵押物所有權移轉於抵押權人前，得清償抵押權擔保之債權，以消滅該抵押權。」、第 873-2 條第 1 項：「抵押權人實行抵押權者，該不動產上之抵押權，因抵押物之拍賣而消滅。」、第 879-1 條：「第三人為債務人設定抵押權時，如債權人免除保證人之保證責任者，於前條第二項保證人應分擔部分之限度內，該部分抵押權消滅。」、第 880 條：「以抵押權擔保之債權，其請求權已因時效而消滅，如抵押權人，於消滅時效完成後，五年間不實行其抵押權者，其抵押權消滅。」(註一)、第 881 條第 1 項：「抵押權除法律另有規定外，因抵押物滅失而消滅。但抵押人因滅失得受賠償或其他利益者，不在此限。」情形之一者而消滅，惟抵押權人死亡，苟有應繼承人，該等繼承人亦未依法拋棄繼承(註二)，則該抵押權自為該等繼承人所繼承。本案，先不論是否為假抵押，身為抵押權人的配偶即死亡，則配偶的另一方，苟未喪失其繼承權(註三)，自得依民法第 1144 條：「配偶有相互繼承遺產之權，其應繼分，依左列各款定之：一、與第一千一百三十八條所定第一順序之繼承人同為繼承時，其應繼分與他繼承人平均。二、與第一千一百三十八條所定第二順序或第三順序之繼承人同為繼承時，其應繼分為遺產二分之一。三、與第一千一百三十八條所定第四順序之繼承人同為繼承時，其應繼分為遺產三分之二。四、無第一千一百三十八條所定第一順序至第四順序之繼承人時，其應繼分為遺產全部。」之規定繼承之；更甚者，本案被繼承人之繼承人，除配偶外，苟無民法第 1138 條：「遺產繼承人，除配偶外，依左列順序定之：一、直系血親卑親屬。二、父母。三、兄弟姊妹。四、祖父母。」所定其他繼承人，亦無合法遺囑(註四)之存在，則本案被繼承人之配偶，自得繼承該抵押權之全部，該抵押權將因與所有權歸屬於一人者，而混同消滅(註五)。

又「不動產所有人設定抵押權後，得將不動產讓與他人。但其抵押權不因此而受影響。」「抵押權人僅得就抵押物之賣得價金優先受償，不得阻止抵押人

讓與其所有權。故抵押人之他債權人就抵押物聲請強制執行時，抵押權人僅得行使優先受償之權利，不得據以訴請阻止執行」¹「土地經法院或行政執行處囑託辦理查封、假扣押、假處分或破產登記後，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：三、繼承。」亦為民法第 867 條所明定、最高法院 22 年 01 月 01 日上字第 2117 號著有判例及土地登記規則第 141 條第 1 項第 3 款定有明文，是本案中的繼承人，自得在未塗銷抵押權前，辦理繼承登記，併予敘明。

【註解】

註一：實務上，臺灣嘉義地方法院 95 年 10 月 31 日 94 年嘉簡字第 732 號民事判決：「按抵押權人如逾民法第八八〇條規定之五年除斥期間後，抵押權人死亡，則其繼承人不僅無繼承其抵押權可言，且負有塗銷抵押權登記之義務，故抵押人以抵押權人之全體繼承人為被告訴請塗銷抵押權登記時，因該抵押權既已消滅，自無須辦理抵押權繼承登記，始准許塗銷登記（司法院 74 年 2 月 25 日廳民一字第 一一八號函參照）。」可資參照。

註二：民法第 1174 條：「繼承人得拋棄其繼承權。前項拋棄，應於知悉其得繼承之時起三個月內，以書面向法院為之。拋棄繼承後，應以書面通知因其拋棄而應為繼承之人。但不能通知者，不在此限。」參照。

註三：民法第 1145 條：「有左列各款情事之一者，喪失其繼承權：一、故意致被繼承人或應繼承人於死或雖未致死因而受刑之宣告者。二、以詐欺或脅迫使被繼承人為關於繼承之遺囑，或使其撤回或變更之者。三、以詐欺或脅迫妨害被繼承人為關於繼承之遺囑，或妨害其撤回或變更之者。四、偽造、變造、隱匿或湮滅被繼承人關於繼承之遺囑者。五、對於被繼承人有重大之虐待或侮辱情事，經被繼承人表示其不得繼承者。前項第二款至第四款之規定，如經被繼承人宥恕者，其繼承權不喪失。」參照。

註四：民法第 1189 條以下參照。

註五：臺灣桃園地方法院 85 年 2 月 14 日 84 年訴字第 1095 號民事裁判：「按『同一物之所有權及其他物權，歸屬於一人者，其他物權因混同而消滅。但其他物權之存續，於所有人或第三人有法律上之利益者，不在此限。』民法第七百六十二條定有明文，則系爭抵押權於七十四年十一月十三日王○○將上開房地所有權移轉登記於趙○○時其抵押權即因抵押權人與所有權人同屬一人而混同消滅，且依原告所提系爭房地登記簿謄本他項權利欄以觀，復無其他抵押權之設定，或就該抵押權另有保留之約定，是其抵押權之存續，於所有人或第三人並無法律上之利益本件原告請求被告即趙宜貴之繼承人趙李○○塗銷抵押權登記，依原告所提系爭土地、建物登記簿謄本以觀，被告並未就該抵押權辦理繼承登記，惟查該抵押權已在抵押權人死亡前即被告繼承系爭房地之抵押權前即已消滅，權利既已消滅，自無因繼承而可取得處分抵押權存在之可言。」參照。

<<壽星大發>>

◎ 7 月份壽星 ^_^

吳錦江

賴錦生、陳萬源

陳富美、吳伸雄、張衡哲

卓劉坤、林炎泉、池炫臺、謝福星

陳志明、曾文楷、許慈言、黃紅微、吳明燕

郭育伶、廖金源、蔡淑貞、林麗玉、葉 賞

謝婉芬、許孟庭、楊中和、何珮琳

陳秋燕、邱至億、詹秀英

顏麥蘭、黃美慧

梁文泉、陳素珍、江崇銘、宋文雄

黃艷紅、梁錦淳、邱進發、胡嘉茹、吳宛儒

~生日快樂~



= 會務日誌 =

◎6 月份

- 98/06/01 通知會員訂購「土地登記規則配合民法(物權通則、所有權及親屬)之修正重點解析」工具書。
- 98/06/01 通知會員全聯會訂於98年6月30日(星期二)下午2時至5時假彰化縣地方稅務局7樓禮堂，舉行「土地登記規則配合民法(物權通則、所有權及親屬)修正暨推展不動產買賣交易與價格資訊平台」中區宣導說明會，該次活動由本會承辦，請會員踴躍報名。
- 98/06/01 通知會員本會訂於98年6月28日假員林昇財麗禧酒店11樓舉辦98年度第4期地政士專業訓練研習，請會員踴躍報名。
- 98/06/01 通知會員本會訂於98年6月18日假員林昇財麗禧酒店11樓舉辦本會98年度第5次會員教育講習，請會員踴躍報名。
- 98/06/01 會員林能全之父往生告別式，本會除依婚喪禮儀辦法致奠花圈一對及奠儀金一千元，施理事長弘謀、洪輔導理事長泰璋及張理事仲銘前往參加告別式。
- 98/06/01 會員施寶惠小姐申請張文發為登記助理員，本會轉請彰化縣政府備查。
- 98/06/02 彰化縣地方稅務局函送該局98年5月號彰稅e月刊1份，張貼於本會公布欄。
- 98/06/03 彰化縣政府副知有關陳敏男先生申請僱用登記住李員陳敏益，並終止僱用登記助理員陳敏郎一案，經核分別符合地政士法第29條第2項第3款及同條第3項規定。
- 98/06/03 台中縣地政士公會訂於98/6/20、21日(六、日)舉辦小型專業訓練課程，合計12小時，本會於網站轉知有興趣會員自由報名參加。
- 98/06/04 會員江秋輝先生申請彭育柔為登記助理員，本會轉請彰化縣政府備查。
- 98/06/04 彰化縣政府副知有關地政士盧德發因違反地政士法事件，經台灣彰化地方法院函請本縣地政士懲戒委員會懲處乙案，經該會決議應予申誡乙次。
- 98/06/04 台北市政府地政處檢送「98年度第29屆全國地政盃活動競賽第1次領隊會議」會議紀錄乙份。
- 98/06/04 二林地政事務所訂於6/9日(星期二)下午2:30~4:30分，於該所三樓會議室舉辦「民法物權及繼承編修正案之研習」，本會於網站公告轉知會員撥冗參加。
- 98/06/04 全聯會副知有關為因應不動產交易市場之低迷景氣及符合一般開業地政士實際必要之固定費用比例，建請財政部應將地政士之「年度執行業務者費用標準」由30%調整至35%，俾符賦稅公平原則。

- 98/06/04 全聯會副知關於行政院消費者保護委員會審查中之「成屋買賣定型化契約範本修正草案」，有關該範本第 14 條條文後「立契約人等欄位內容」就其中「地政士」記載方式乙節，謹研提建議修正意見併予參採，以導正坊間充斥經紀業不允許買方或賣方自行指定地政士，而只能由其指定特約地政士撰擬不動產買賣契約書，有失公正客觀立場之亂象，俾利確保消費者委任地政士消費自由選擇權。
- 98/06/04 全聯會檢送法務部「新物權法(通則章及所有權章)種子教官培訓暨宣導研習班」光碟片乙只。
- 98/06/04 會員賴政雄之父往生告別式，本會除依婚喪禮儀辦法致奠花圈一對及奠儀金一千元，施理事長弘謀及謝理事金助前往參加告別式。
- 98/06/05 彰化縣政府函送本縣 98 年 5 月地政士開業及異動登記清冊乙份。
- 98/06/05 台中市地政士公會訂於 98/7/1 日下午舉辦會員專題演講，本會於網站公告轉知會員自由參加。
- 98/06/06 全聯會法令轉知財政部 98/5/26 日台財稅字第 09804526020 號令發布施行「股份有限公司組織之都市更新事業機構投資於都市更新地區適用投資抵減辦法審查要點」乙份。
- 98/06/06 會員林金榮先生申請蔡孟倫為登記助理員，本會轉請彰化縣政府備查。
- 98/06/08 會員陳秀靜申請退會。
- 98/06/08 彰化縣政府有關施寶惠女士申請僱用登記助理員張文發一案，經核符合地政士法第 29 條第 2 項第 3 款規定，同意備查。
- 98/06/11 彰化縣政府副知有關修正地政士法第 11 條及第 59 條條文，業奉總統 98/5/27 日華總一義第 09800134291 號令公布。
- 98/06/11 法務部行政執行署彰化行政執行處於 98/6/17(三)上午 10 時進行不動產拍賣事宜，本會於網站轉知會員。
- 98/06/15 全聯會通知召開 98 年度第 2 次各縣市地政士公會理事長聯誼會。
- 98/06/15 財政部國有財產局台灣中區辦事處彰化分處公告於 98 年 6 月 10 日標售 98 年度第 5 批國有非公用不動產共 6 宗，本會於網站轉知會員。
- 98/06/15 彰化縣政府副知有關江秋輝先生申請僱用登記助理員彭育柔一案，經核符合地政士法第 29 條第 2 項第 3 款規定，同意備查。
- 98/06/16 掛號通知催繳 98 年度會員常年會費，請仍未繳納會員儘速繳納，未於限期內繳納者，希依本會章程第 11 條辦理。
- 98/06/16 財政部台灣省中區國稅局為提升本局服務品質，促進徵納雙方和諧，強化企業倫理規範宣導，型塑廉能稅務風紀，建構優質租稅環境，特舉辦 98 年度廉政座談會以廣徵建言，本會由施理事長弘謀及阮常務監事森圳參加。
- 98/06/16 台中市地政士公會於 98/7/4 日及 7/11 日(星期六)，假中國文化大學推廣教育部台中分部辦理總計 12 小時之訓練課程，本會於網站轉

知會員。

- 98/06/17 彰化縣政府副知有關林金榮先生申請僱用登記助理員蔡孟倫一案，經核符合地政士法第 29 條第 2 項第 3 款規定，同意備查。
- 98/06/18 本會假員林昇財麗禧酒店 11 樓舉辦本會 98 年度第 5 次會員教育講習，講題：共有土地分割登記法令與題例研析（講師：二林地政複審員鄭竹祐）。
- 98/06/22 彰化縣地方稅務局檢送該局 98 年 6 月號彰稅 e 月刊 1 份，本會張貼於公布欄。
- 98/06/22 會員王建喜先生申請王威勝為登記助理員，本會轉請彰化縣政府備查。
- 98/06/23 彰化縣政府函轉中華民國仲裁協會舉辦仲裁人訓練，本會於網站轉知會員自由報名參加。
- 98/06/24 法務部行政執行署彰化行政執行處於 98/7/1(三)上午 10 時進行不動產拍賣事宜，本會於網站轉知會員。
- 98/06/29 彰化縣地方稅務局副知有關土地所有權人依都市更新條例第 31 條第 2 項規定領取差額地價金移轉土地時，應否課徵土地增值稅及新土地所有權人依權利變換計畫移轉土地時，其申報移轉現值之審核基準為何一案，請依財政部函釋辦理。
- 98/06/29 通知會員本會與彰化縣政府於 98 年 7 月 10 日假彰化縣政府第二辦公大樓 9 樓聯合舉辦「新修正土地登記規則解析」教育訓練，請踴躍報名參加。
- 98/06/30 彰化縣政府副知有關吳彰紘先生申請終止僱用登記助理員施鈺樺一案，經核符合地政士法第 29 條第 3 項規定，同意備查。
- 98/06/30 南投縣地政士公會於 98/7/25 日及 8/1 日(星期六)上午 9 時至下午 4 時 30 分假中興新村中興會堂 101 室(南投市中興新村光榮北路一號)舉辦 12 小時地政士專業訓練專，本會於網站轉知會員。
- 98/06/30 全聯會與內政部、國土規畫及不動產資訊中心假彰化縣地方稅務局共同舉辦「土地登記規則配合民法(物權通則、所有權及親屬)修正中區宣導說明會」，該次宣導會由本會承辦，本會理監事並協助場地佈置及會議秩序之維護。
- 98/06/30 通知全體理監事 98 年 7 月 2 日參加彰化地政事務所許主任耀宗往生告別式。

***有關法令請至本會網站”最新法令”點閱**
或每月寄發各會員之<最新法令或地政稅務彙刊>

***講習內容檔案請至”會員專區”點閱**

消費者物價總指數

中華民國 98 年 6 月 起用日期：98 年 7 月 8 日

資料來源：台北市稅捐稽徵處網站

	一月	二月	三月	四月	五月	六月	七月	八月	九月	十月	十一月	十二月
民國 048 年	898.9	892.7	879.1	879.9	879.1	864.5	838.8	795.8	771.6	783.8	806.3	808.2
民國 049 年	800.1	782.6	755.4	721.8	724.9	704.7	699.1	669.8	661.3	667.2	666.4	678.6
民國 050 年	677.2	664.7	664.7	659.6	659.2	659.2	662.2	654.2	644.9	640.2	645.7	651.8
民國 051 年	656.3	648.5	651.0	648.1	639.8	643.3	653.4	646.9	631.6	620.3	628.6	633.2
民國 052 年	627.4	627.0	625.2	621.4	627.0	632.4	640.2	639.0	619.6	620.3	627.8	629.3
民國 053 年	628.6	627.8	629.7	633.9	631.2	636.6	641.3	634.7	625.9	616.3	617.4	625.5
民國 054 年	633.9	635.9	638.2	635.9	632.4	629.3	628.6	624.8	621.8	627.0	625.5	621.8
民國 055 年	623.3	632.4	633.2	628.9	627.8	613.0	612.3	615.6	602.7	598.9	606.9	611.6
民國 056 年	606.9	595.8	606.2	607.3	605.2	600.3	592.4	593.8	587.7	590.7	591.4	585.8
民國 057 年	583.1	587.4	585.4	561.7	558.4	548.7	539.9	526.2	534.3	530.8	541.3	552.5
民國 058 年	547.8	540.7	542.7	540.2	546.4	541.6	530.5	519.9	520.4	477.3	498.8	522.3
民國 059 年	528.1	519.4	516.6	513.8	516.6	520.4	512.0	497.3	485.0	492.4	498.5	503.3
民國 060 年	494.5	496.4	498.8	500.0	499.2	499.2	499.0	490.8	491.0	487.5	488.9	490.3
民國 061 年	497.3	487.1	488.0	487.5	485.3	480.3	475.9	459.8	461.2	479.9	485.9	477.7
民國 062 年	490.5	483.5	485.0	477.9	471.8	467.0	453.9	444.3	426.2	395.0	387.4	385.1
民國 063 年	350.7	304.5	300.4	302.4	304.9	306.0	302.0	298.7	289.3	289.9	285.7	287.5
民國 064 年	290.1	289.8	292.2	290.3	290.1	283.8	283.8	282.7	283.0	279.4	281.7	286.7
民國 065 年	281.9	280.9	278.7	278.0	279.4	280.6	279.4	277.4	277.6	279.1	279.7	276.8
民國 066 年	273.1	268.8	269.8	267.9	266.6	258.5	258.2	247.3	250.8	253.6	258.0	259.3
民國 067 年	254.9	253.0	252.6	248.1	248.2	248.5	249.2	244.7	240.9	239.0	239.8	240.8
民國 068 年	240.0	238.9	235.7	231.1	229.2	226.8	224.8	219.1	212.2	212.8	215.8	214.0
民國 069 年	205.7	201.6	200.6	199.6	195.8	190.7	189.5	185.2	178.3	175.2	175.0	175.1
民國 070 年	167.6	164.8	164.1	163.4	164.1	162.5	161.9	160.3	158.4	159.3	160.4	160.6
民國 071 年	159.5	160.1	159.7	159.3	158.3	158.0	158.0	153.4	154.8	156.1	157.4	156.8
民國 072 年	156.7	155.2	154.6	153.9	154.9	153.8	155.5	155.6	155.1	155.2	156.5	158.7
民國 073 年	158.6	157.0	156.5	156.3	154.4	154.5	154.9	154.3	153.8	154.5	155.3	156.1
民國 074 年	156.0	154.8	154.7	155.5	156.0	156.2	156.1	156.7	154.2	154.3	156.5	158.2
民國 075 年	156.7	156.3	156.3	155.9	155.7	155.3	155.7	154.8	151.0	151.3	153.5	154.1
民國 076 年	154.6	154.8	156.1	155.5	155.5	155.4	153.6	152.4	151.8	153.2	152.8	151.2
民國 077 年	153.7	154.3	155.2	155.0	153.3	152.3	152.3	150.2	149.7	148.7	149.4	149.6
民國 078 年	149.6	148.3	147.9	146.6	145.5	145.9	146.6	145.4	141.7	140.3	144.0	145.0
民國 079 年	144.0	144.2	143.1	141.7	140.3	140.8	139.9	137.6	133.0	135.9	138.6	138.7
民國 080 年	137.2	136.4	137.0	136.1	135.7	135.4	134.4	134.1	133.9	132.6	132.2	133.5
民國 081 年	132.2	131.0	130.9	128.8	128.3	128.7	129.6	130.2	126.2	126.2	128.3	129.1

民國 082 年	127.5	127.1	126.7	125.3	125.7	123.3	125.5	126.0	125.2	124.7	124.4	123.4
民國 083 年	123.9	122.3	122.7	121.6	120.4	120.8	120.5	117.7	117.4	118.7	119.8	120.2
民國 084 年	117.7	118.3	118.1	116.4	116.6	115.4	116.0	115.7	115.1	115.3	114.9	114.9
民國 085 年	115.1	114.0	114.7	113.2	113.4	112.7	114.4	110.2	110.8	111.3	111.3	112.1
民國 086 年	112.9	111.7	113.4	112.6	112.5	110.7	110.7	110.8	110.1	111.6	111.9	111.8
民國 087 年	110.7	111.4	110.7	110.3	110.7	109.1	109.8	110.3	109.7	108.8	107.7	109.5
民國 088 年	110.2	109.1	111.2	110.4	110.1	110.0	110.7	109.1	109.0	108.4	108.7	109.3
民國 089 年	109.7	108.1	110.0	109.1	108.4	108.5	109.1	108.8	107.3	107.3	106.3	107.6
民國 090 年	107.2	109.2	109.5	108.6	108.6	108.7	109.0	108.3	107.8	106.2	107.5	109.4
民國 091 年	109.0	107.7	109.5	108.4	108.9	108.6	108.6	108.6	108.7	108.1	108.1	108.6
民國 092 年	107.8	109.3	109.7	108.5	108.6	109.2	109.6	109.2	108.9	108.1	108.6	108.6
民國 093 年	107.8	108.6	108.7	107.5	107.6	107.3	106.1	106.5	106.0	105.6	107.0	106.9
民國 094 年	107.3	106.6	106.3	105.7	105.2	104.8	103.6	102.9	102.7	102.8	104.4	104.6
民國 095 年	104.5	105.5	105.8	104.5	103.5	103.0	102.8	103.4	104.0	104.0	104.1	103.9
民國 096 年	104.1	103.7	104.9	103.7	103.5	102.9	103.2	101.8	100.9	98.8	99.4	100.6
民國 097 年	101.1	99.9	101.0	99.9	99.8	98.0	97.5	97.2	97.8	96.5	97.5	99.3
民國 098 年	99.7	101.2	101.1	100.3	99.9	100.0						



=最高行政法院判決=
 更多訊息內容請至網站首頁
 ~~法學資料檢索~~