

社團法人新北市地政士公會會員辦理私人設定抵押權、流抵約定、預告登記及信託登記等注意事項及作業流程

中華民國 114 年 1 月 15 日訂定

第一條 訂立目的

本公會為「防止詐騙並協助保障人民財產權益」，研擬會員辦理私人設定抵押權、流抵約定及預告登記等案件之注意事項及作業流程，積極參與建構社會安全維護網絡，保障所有人財產，降低追償社會成本，並提升地政士公益形象。

第二條 發生態樣及應注意範圍

普通抵押權及最高限額抵押權係為擔保債權，具一定獨立性。地政士會員辦理上述原具獨立性之擔保物權時，提醒義務人就該抵押權所擔保之原因行為或其他契約行為是否存在高度風險(詐欺)，以防止該債權成立聯動抵押權效力而減損不動產價值。

抵押權所為流抵約定，係基於意思表示一致而提升債權人追償債權之效率，惟會員辦理流抵約定之對抗對三人登記時，應提醒義務人注意民法 873-1 條第 2 項之效力，非僅為債權人之利益要義務人提前備妥並交付產權過戶辦理文件。

預告登記係為保全原因行為履行之請求權，惟登記實務卻具有限制登記效力。為免義務人不具土地法第 79-1 條之各項請求權要件，卻不當聯結形成自我權利限制，故建議會員辦理上述預告登記時，當要求當事人提示請求權原因文件。

信託登記：

1. 意義：係指土地權利依信託法成立信託關係（契約或遺囑）而移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係，而向登記機關申請權利變更所為之登記。
2. 以契約方式成立信託關係：信託以契約為之者，信託登記應由委託人與受託人會同申請之。

第三條 辦理手段及方法

建立查檢表，由會員、義務人共同自我審核，附件 1：社團法人新北市地政士公會會員受理私人抵押權設定(民間借貸)案件查檢表。