

## 民法判解

## 債權罹於時效與預告登記效力之關係

## 最高法院100年台上字第608號判決

## 【實務選擇題】

甲向乙買受土地乙筆，雙方並就甲之移轉登記請求權向地政機關辦畢預告登記，嗣乙將土地出賣並移轉登記予丙，下列敘述何者正確？

- (A) 基於債權相對性原則，前買受人甲不得主張乙將土地處分予丙係無效
- (B) 預告登記之效力在於禁止乙復就土地為任何處分
- (C) 甲仍得向甲請求為所有權移轉登記，向丙請求塗銷所有權移轉登記
- (D) 甲僅得向乙主張買賣契約之債務不履行損害賠償。

答案：C

## 【裁判要旨】

按消滅時效完成之效力，固發生拒絕給付之抗辯權，惟債務人為抗辯後，消滅者為請求權而非權利本身，依此可知，債務人得主動提出以消滅時效已完成，拒絕清償債務之抗辯權利，債務人為抗辯後，請求權即為消滅；預告登記旨既在保全債權請求權之行使，如該債權請求權已消滅或確定不發生時，該預告登記亦已失其依據，應予塗銷。原審本此見解，認被上訴人於本件訴訟中，既主張系爭預告登記所保全上訴人就系爭土地所有權移轉登記之請求權，已罹於十五年時效而消滅，則該預告登記之目的已不能達成，而為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨，猶陳前詞，徒就原審詳析之法律判斷，指摘原判決不當，求予廢棄，非有理由。

## 【學理速覽】

一、預告登記之意義、目的與效力：

預告登記制度旨在保全對不動產物權變動的債權請求權，依土地法第79條之1規定可知，對於「關於土地權利移轉或使其消滅之請求權、土地權利內容或次序變更之請求權或附條件或期限之請求權」三者，經登記名義人同意並辦理登記後，於預告登記未塗銷前，登記名義人對不動產物權所為之處分，對於所登記

【高點法律專班】

版權所有，翻製必究！

之請求權有妨礙者無效，係採取「處分相對無效原則」<sup>7</sup>，此規定使經預告登記之債權請求權具有物權之效力，學說上稱之「債權物權化」。

承上，土地法既採處分相對無效原則，不採禁止處分或禁止登記原則，故登記義務人將不動產再行讓與第三人，或為第三人設定其他物權，並聲請辦理登記時，地政機關應予受理，不得拒絕<sup>8</sup>。此時第三人得對抗任何人，但不得對抗預告登記權利人，對預告登記權利人而言，登記義務人仍為所有人，故預告登記權利人仍得請求登記義務人移轉其所有權。

至於保全的債權請求權，因撤銷、契約解除、混同、清償、或其他事由消滅時，登記名義人得申請預告登記之塗銷，但須經原申請人之同意，始得為之。<sup>9</sup>

## 二、本案判決分析：

預告登記雖涉及土地法規定而容易為考生所忽略，惟預告登記與民法第425條之1同為「債權物權化」之體現，故其效力仍有值得注意之必要，100年司法官民法與民事訴訟法一科第一題即考預告登記之效力，顯見其重要性。

本案判決爭點在於「債權請求權已罹於時效而消滅時，預告登記義務人得否請求塗銷預告登記？」對此，依本案法院見解，採肯定說，其理由在於消滅時效完成，將發生拒絕給付之抗辯權，又預告登記旨既在保全債權請求權之行使，如該債權請求權已消滅或確定不發生時，則該預告登記亦已失其依據。

### 【關連性試題】

甲在民國（以下同）90年某日對乙表示，如你能考上律師，則將自己所有之A房地贈與，以為獎勵及贊助。乙對甲之贈與除表示同意及感謝之外，乙並經甲之同意，將此一A房地之所有權移轉請求權為預告登記。不過其後，乙連考3年竟沒考上，甲以乙無考上之希望，於是將A房地出賣予丙，並為所有權移轉登記及房地之交付。豈知，94年乙卻順利考上律師，乙乃持原有之贈與契約請求甲丙塗銷A房地之所有權移轉登記，甲應將之移轉登記予乙，並對乙為交付。問：本於上列事實，乙之請求權有無理由？  
(100司民①節錄)

### ◎答題關鍵：

本題涉及預告登記之效力，依本文前述，經登記名義人甲同意並辦理登記後，於預告登記未塗銷前，登記名義人甲對不動產物權所為之處分，對於所登記之請求權有妨礙者無效，係採取「處分相對無效原則」，故乙於贈與契約條件成就後得

<sup>7</sup> 王澤鑑，民法物權，2009年7月，頁115。

<sup>8</sup> 王澤鑑，前揭書，頁115。

<sup>9</sup> 王澤鑑，前揭書，頁116。

向甲請求為所有權移轉登記，向丙請求塗銷所有權移轉登記。

【關鍵字】

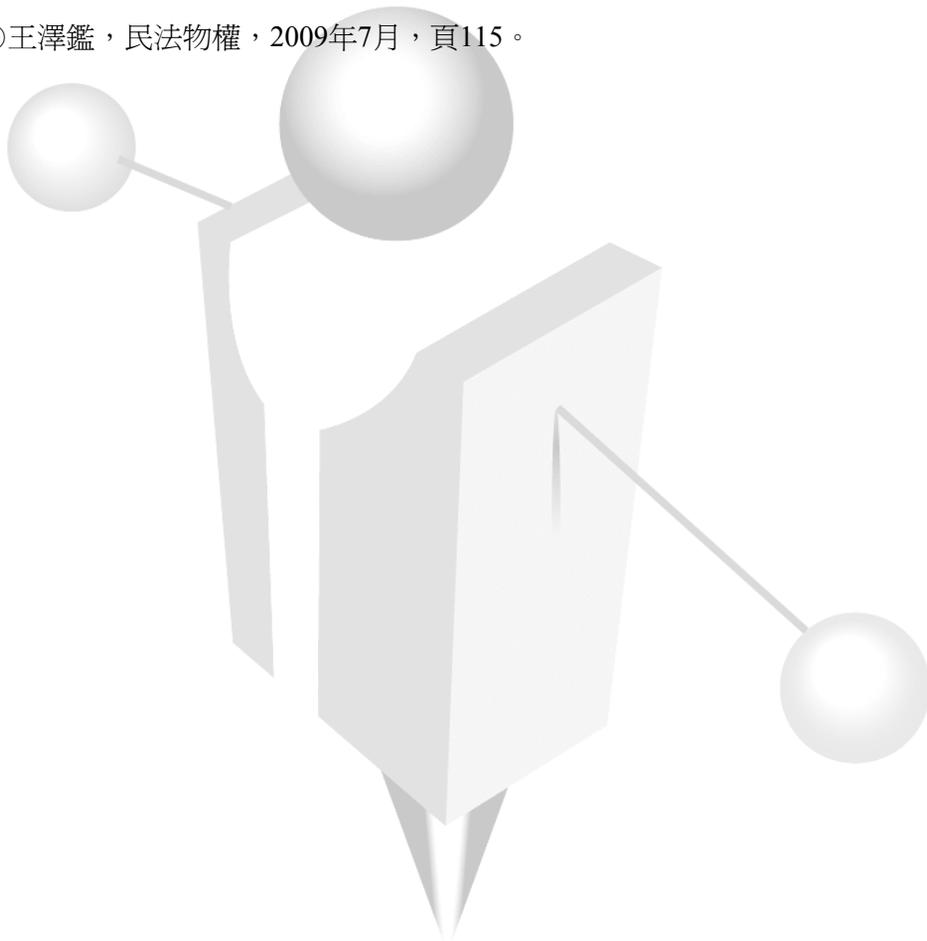
消滅時效、罹於時效、拒絕給付之抗辯權、預告登記。

【相關法條】

民法第125條、土地法第79條之1。

【參考文獻】

◎王澤鑑，民法物權，2009年7月，頁115。



【高點法律專班】

版權所有，重製必究！