法務部主管法規查詢系統

行政函釋

發文單位： 法務部

發文字號： 法律字第 10803509510 號

發文日期： 民國 108 年 07 月 02 日

相關法條： 民法 第 166-1、758 條(108.06.19)

要　　旨： 民法第 758　條規定參照，不動產申辦登記申請人檢附依成屋買賣定型化契約簽立債權契約或依民法第 166-1　條第 1　項規定經公證之債權契約，向登記機關申請不動產移轉登記，登記機關得否據以辦理所有權移轉登記，應視該等債權契約書面是否已兼含不動產物權契約，倘僅有買賣事項記載而僅為債權契約，自與上述規定「書面」有別；倘於該書面契約內容，並載有雙方當事人移轉不動產物權合意，似可認屬「書面」。惟此涉及雙方當事人意思表示及契約記載事項，應於個案視契約內容是否確實有載明雙方當事人不動產物權移轉意思而定

主　　旨：有關民法第 758　條規定不動產物權之買賣移轉，是否須另行訂立契約書乙案，復如說明二，請查照參考。

說　　明：一、復貴部 108　年 5　月 7　日台內地字 1080262479 號函。

二、按民法第 758　條規定：「不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力（第 1　項）。前項行為，應以書面為之（第 2　項）。」其中第 2　項之立法目的係因不動產物權之得、喪、變更之物權行為，攸關當事人之權益至鉅，為示慎重，並便於實務上作業，自應依當事人之書面為之。又所謂「書面」，係指具備足以表示有取得、設定、喪失或變更某特定不動產物權之物權行為之書面而言。如為契約行為，須載明雙方當事人合意之意思表示，如為單獨行為，則僅須明示當事人一方之意思表示（立法說明參照）。至於該項書面不拘一定之形式，凡其內容有不動產物權變動之意思表示者，即為已足，是否使用公用文契，…均與書面之成立無關（謝在全，民法物權論（上），修訂六版，103 年 9　月，第 67 頁參照）。準此，民法第 758　條第 2　項所稱之「書面」應不以「公定契約書」為限（最高法院 103　年度台上字第 1949 號判決參照）。本件來函詢及不動產申辦登記之申請人檢附依成屋買賣定型化契約簽立之債權契約或依民法第 166　條之 1　第 1　項規定經公證之債權契約，向登記機關申請不動產移轉登記，登記機關得否據以辦理所有權移轉登記乙節，應視該等債權契約書面是否已兼含不動產物權契約，倘僅有買賣事項之記載而僅為債權契約，自與民法第 758　條第 2　項規定之「書面」有別；倘於該書面契約之內容，並載有雙方當事人移轉不動產物權之合意，似可認屬民法第 758　條第 2　項之「書面」。惟此涉及雙方當事人之意思表示及契約記載事項，應於個案視契約內容是否確實有載明雙方當事人不動產物權移轉之意思而定。倘該書面確已兼含債權契約及物權契約，登記機關據以辦理上開登記，似無不可。至於不動產登記實務之文書簡化作業是否妥適乙節，涉及土地法規解釋適用及不動產登記作業實務，宜請貴部本於職權審認之。

正　　本：內政部
副　　本：本部資訊處（第 1　類）、本部法律事務司（共4份）

資料來源： 法務部

資料來源：法務部主管法規查詢系統