

鋪底權要論

董康題



## 弁言

一 舖底權之習慣久已通行舊都然乏專著鐫行在適用上頗感困難本書根據前大理院司法院及最高法院歷年所著之判例及解釋例提綱挈領撮述大要故名要論

二 本書編輯之主旨係依歷年判例及解釋例之論斷爲系統之研究並加銓釋以闡明其意義俾讀者得悉舖底權之內容而便實用

三 本書將付剞劂同業劉君允中許君蘭蓀分贈前監督京師稅務公署編印舖底稅須知一冊佈告二件連同京師舖底轉移稅章程舖底驗照章程京師拍買舖底人對於房東接租暫行簡章營汛地面應推行拍買舖底人接租簡章及前大理院司法院及最高法院判解摘錄附錄於后以供參考



四 著者不揣固陋輒逞拙見妄加銓述誤謬之處當屬不免尙乞海內鴻達時賜匡  
正則幸甚矣

著者識 三一、十、十、

581.2  
51/3



# 舖底權要論目錄

## 緒論

第一章 舖底權之源流

第二章 舖底權之根據

第三章 舖底權之法源

## 本論

第一章 舖底權之性質

第二章 舖底權之分類

第三章 舖底權之效力

第一節 對於一般人所生之效力

第二節 對於房主與舖東間所生之效力

第四章 舖底權之取得

舖底權要論目錄

第一節 基於法律行爲之取得

第二節 基於法律行爲以外事實之取得

第五章 舖底權之存續

第六章 舖底權之變更

第七章 舖底權之消滅

附錄一 前大理院司法部及最高法院判解摘錄

二 前監督京師稅務左右翼公署佈告

附京師舖底轉移稅章程及舖底驗照章程

三 前監督京師稅務左右翼公署舖底轉移稅處佈告

四 京師拍買舖底人對於房東接租暫行簡章

五 營汎地面應推行拍買舖底人接租簡章

六 前監督京師稅務公署舖底稅須知

# 舖底權要論

法學士 倪寶森 著

## 緒論

### 第一章 舖底權之源流

溯舖底權之起源，厥始於清紀。徵諸典籍，原無可考。前監督京師稅務公署劉寬民間之紙契，而追尋其端倪，以乾隆年間爲發生之權輿。時值民初，相去當代既非甚遠，而宿學世家，諳達掌故者，亦大有人在。其耳濡口述，世相傳襲之功，頗足爲考証上之力據，自堪奉爲圭臬也。（前監督京師稅務公署民國十二年十一月編印舖底稅須知第二條參閱）按其由來，率因舖商輟業，推讓他人，議價既成，延中立契，舉凡營業貨底，連同傢俱一併成交，倒與後繼永遠爲業。輾轉授受，相繼頻仍



，房主以租金次有所增，向不過問，致使倒字連篇，而舖底於焉成就。乾隆以降，種類日繁，數十年間，盛行京市。洎乎民國，仍循舊章，法院既設，爰創判例，認舖底爲物權之一，擢習慣生法律之效。雖未就以制定專章，然即案擬判，各定準則，積日既多，判解周詳，足供徵引。民國十年，前財政部以契稅尙未普及，諸多不便，迭令京師稅務公署籌辦舖底轉移之稅，驗註頒照，以昭劃一，當經該署與前京師總商會妥商議定新稅稅率及舊稅驗照辦法，呈部批准，遂於同年九月一日，起始開徵，翌年二月一日，重申佈告，用策恪遵，卒以民間尙未週知，未能貫徹。乃於十二年十一月間編印舖底稅須知，散佈民間，一時投稅請驗者，極爲踴躍。以迄於今，相沿未改，此舖底權源流之概略也。

## 第二章 舖底權之根據

舖底權對於舖房所有權所加之限制甚大，一經發生，則舖房所有權幾乎有名無實，流弊所及，洵足以釀成房主與舖東間之鬥爭，爲社會之垢病；然其所以長存不廢者，亦有其根據在焉。蓋房主舖東，利害相馳，非相互倚傍，不足以互惠。其情誼篤厚，多年接處，不失雍睦者，固不尠見。然人性

自私，賢哲不免，議租之後，或覬覦舖東營業之發達，高漲租金；或因積嫌隙而失睦，故收舖產；一運操縱之技，則營業之基礎，頓形動搖，社會安謐，於焉弗保。有舖底權以維繫之，則舖房使用，歷久無虞。欲操范蠡之業，先奠永租之基，既可保營業於久長，而房主與舖東間之鬥爭，亦可霍免。權義攸分，賓主無爭，社會平和，國勢蒸騰。由是觀之，舖底權之爲用，固弊少而利多，斯其所以存在之根據也。

### 第三章 舖底權之法源

舖底權爲我國舊都獨有之物權，與典權同爲舊時習慣上之產物。惟典權業於民國四年制定清理不動產典當辦法，公佈施行，並於民法物權編設有專章之規定。而舖底權則仍散見於歷年判例之內，迄未見諸明文，故舖底權之法源，即爲前大理院及最高法院歷年所著之判例是也。此外，關於物權編通則（民法第七五七條至第七六四條）所有權章通則（民法第七六五條至第七七二條）不動產所有人相隣關係（民法第七七三條至第七九八條）以及共有（民法第八一七條至第八三一條）之規定，均準用於舖底權。關於舖底權保存施行之程序的規定，則委之於特別法及程序法，如不動產登記條

例及民事執行法等，均為舖底權之法源也。

## 本論

### 第一章 舖底權之性質

舖底權者，支付租金，永久使用他人舖房之物權也。（前大理院民國五年上字第一二七〇號判例參閱）茲就此定義，分析說明舖底權之性質於左：

（一）舖底權者，物權也。

物權者，直接行使於物上之權利也。民法第七百五十七條規定：「物權，除本法或其他法律有規定外，不得創設。」舖底權為直接行使於他人舖房之權利，且經前大理院及最高法院判例採認，故為物權之一種。（最高法院二十一年上字第一二七五號判例參閱）

（二）舖底權者，永久使用他人舖房之物權也。

舖底權行使於他人舖房之上，而以使用為目的，故屬於他物權，而為用益物權之一，與地上權及永佃權之性質初無二致。惟地上權及永佃權均為使用他人土地之權利，舖底權則為使用他人舖房

之權利，斯其差異之點也。所謂舖房者，因經營商業，開設商店之房屋也。私人住邸，固不待論，即使經營商業，而無商店之外觀，或雖有商店之外觀，而作住居之用者，均不得謂之舖房。舖底房之使用，原具有永久之性質，不能限於暫時，此與普通租賃僅存續於一定之時期，或雖不定期而房主得隨時終止租賃契約者，固不相同。縱使舖房焚毀坍塌，拆除改建，舖底權並不因之而消滅。惟設定舖底權時，苟對其存續期間加以規定者，又當別論耳。

(三) 舖底權者，支付租金，永久使用他人舖房之物權也。

舖底權之存在，以有租賃關係附麗為前提，故以支付租金為其構成之要件。租金，通常均由舖底權人支付之。但舖底權亦得為租賃之標的，如舖底權人經房主同意，將舖底出租於他人時，除轉租舖房，一併收取租金外，亦可分別租賃，由承租人直接付租於房主也。

## 第二章 舖底權之分類

舖底權因觀察之方法不同，得為種種之分類。茲將其主要者舉示如左：

(一) 原始舖底與傳來舖底

舖底權因取得之原因不同，分爲原始舖底與傳來舖底二種。原始舖底者，因設權行爲而取得之舖底權也。傳來舖底者，因承頂事實而取得之舖底權也。（最高法院十九年上字第一一七九號判例參閱）三者區別之實益，前者以有設權行爲爲已足，後者則不特應證明其有承頂之事實，並應證明其前主之出頂，實爲有權行爲也。

### （二）添築舖底與改建舖底

舖底權因取得之方法不同，分爲添築舖底與改建舖底二種。添築舖底者，因舖東添蓋舖房，房主無異議而生之舖底權也。改建舖底者，因舖東翻修或改建舖房，房主無異議而生之舖底權也。（前大理院五年上字第八七三號判例及最高法院十八年上字第一二六九號判例參閱）二者區別之實益，前者以舖東添蓋舖房，房主未曾異議爲已足，後者則除具備翻修改建及房主未曾異議之條件外，尚須對於舖房之價值，有顯然之增加也。

### （三）永租舖底與定期舖底

舖底權因存續之時間不同，分爲永租舖底與定期舖底二種。永租舖底者，永久存續之舖底權也。定期舖底者，於一定時期存續之舖底權也。二者區別之實益，前者爲無期限之存續，後者則設權

期限屆滿，即歸消滅也。

此外，尚有將舖底權區分爲房屋舖底與傢俱舖底者，係出誤會。蓋舖底權之內容，原係永久使用舖房，而傢俱之所有權，不過隨舖底權之轉移而遞嬗，初非以傢俱之使用爲內容也。前大理院及最高法院判例所採認之舖底權，亦係僅指房屋舖底而言，此外別無傢俱舖底之存在，故無強爲區分之必要。商間常有因營業傢俱沿襲倒置，遂主張有舖底權者，實爲大謬。惟房主對此情事，常有因誤會而無異議，逕認舖東之主張爲正當，隨同投稅領照，承諾爲舖底權之登記者，應以設定舖底權論，不能曲解爲傢俱舖底也。

〔附註〕 前監督京師稅務公署舖底稅須知第二條所載舖底之種類，將舖底分爲十二種，即倒價舖底，傢俱舖底，倒空舖底，建築舖底，活租舖底，定期租舖底，永租舖底，押租舖底，分業舖底，處分租舖底，幫夥舖底，折債舖底，是也。是種分類，既無法律上之根據，而事實上亦無如此之繁瑣，且側重舖東一偏之設定，對於取得房主同意之點，棄而不問，顯與前大理院及最高法院歷年判例之論旨大相逕庭。雖當年舖底之發生，多因舖房沿襲倒置，房主疏於究問，以致成就。然應解爲設定舖底之一種，殊無強爲細分之必要。

况現代法律，日臻昌明，大衆智識，不類往昔之單簡，欲蹈復轍，絕無可能。如是解釋，適足以惑亂聽聞，徒增紛擾。故本書雖將原文附錄於后，乃爲揭示其第二條所載舖底權之起原，而便訴訟上之徵引，揆其內容，殊無玩索之價值也。

### 第三章 舖底權之效力

舖底權之效力，概分爲二種：一爲對於一般人所生之效力，一爲對於房主與舖東間所生之效力。茲分別說明於左：

#### 第一節 對於一般人所生之效力

舖底權對於一般人所生之效力，係指舖底權由其爲直接行使於物上之絕對權（一稱對世權）之性質上所生對抗一般人之效力而言，即所謂追及權，優先權，及物上請求權是也。

##### （一）追及權

物權之標的，無論搬轉落於何人之手，皆得追及其所在而行使權利，是爲追及權。舖底權爲包含

占有物（舖房）之物權，故有追及之效力。如遇侵害，不僅得主張權利之所在，並得請求回復其占有。譬如甲之舖底，乙冒認爲已有，出倒於丙，丙復倒於丁，輾轉授受，而甲得依追及權之作用，對丁主張權利。如丁否認甲之權利，固得以訴請求確認其存在，倘拒交付，並得請求回復其占有。

（二）優先權

舖底權有優先之效力。同一物上，如在先已設定舖底權時，即不能於同一物上，再設定同一或與前舖底權不相容之權利於後，是爲優先權。所謂不能於同一物上設定同一之權利者，如甲房已爲乙設定舖底權於先，即不能再就此房爲丙設定舖底權，是爲二重舖底權之禁止。所謂不能於同一物上設定與前舖底權不相容之權利者，如甲就其所有舖房，已爲乙設定舖底權，即不得再就同一房內之空隙地，爲丙設定地上權，蓋地上權與舖底權在性質上不能相容也。

（三）物上請求權

舖底權爲對世權，原無特定之對手人，乃使一般人均負不可侵害之義務。如遇侵害，得對於特定侵權行爲人請求回復原狀，此即物上請求權是也。物上請求權之內容，依侵害之種類而有異，倘

有無權占有舖房，侵奪其舖底權者，即對之發生返還請求權；如有妨害其管領權者，即對之發生排除請求權；如有妨害其管領之虞者，即對之發生妨止請求權。此外，學者間有將損害賠償請求權解爲物上請求權者，不無錯誤。蓋損害賠償請求權爲債權之一種，不能與物權的效力混同解釋也。

## 第二節 對於房主與舖東間所生之效力

舖底權對於房主與舖東間所生之效力，係指房主與舖東相互間之權利義務而言。舖東之權利，即房主之義務，舖東之義務，即房主之權利，故僅就舖東之權利義務分別說明之：

(甲)舖東之權利 舖東之權利分爲六種，即占有權，使用權，收益權，處分權，先買權，及相隣權是也。

### (一)占有權

舖底權爲舖東使用舖房之權利，行使權利時，房主負有容許舖東占有舖房之義務。舖東受舖房之交付後，即於其房內取得占有權，在使用目的之範圍內，有事實上管領之力，無論對於何人均得

主張之。（參民法第九四〇條）遇有侵害其占有者，除得以自力防禦外，並可行使占有訴權。於被侵奪時，請求返還其占有物；於被妨害時，請求除去其妨害；於有被妨害之虞時，請求防止其妨害。（參民法第九六〇條第一項及第九六二條）

### （二）使用權

舖東對於舖房，享有永久使用之權利。除於設定舖底權時，議定存續期間者外，原無期間之限制。縱使舖房因不可抗力（如焚毀坍塌等）而滅失其全部或一部，亦得另行改建，繼續使用。（最高法院十八年上字第一二六九號判例參閱）又舖房雖無上開情事，如因傾朽不堪使用，或雖未傾朽，而舖東因事實上之需要，欲擴充其營業者，享有翻修改建之權。惟租約載有特別之訂定者，不在此限耳。

舖東使用舖房，須供營業上之使用。除租約訂有特別之約定外，原不受營業種類之限制。祇須於使用目的之範圍內，無論擴張減縮營業之範圍，或兼營改營他種之營業，均無不可。其是否繼續在舖房內營業，亦非所問。惟違法營業，無論明營暗操，均在禁止之列。

### （三）收益權

房主收者為  
房租。  
舖東收者為  
舖底租。

舖東於使用舖房目的之範圍內，得將舖房出租，享有收益之權利。其取得收益之方法，有出租舖底者，有轉租舖房者。前者係於徵求房主同意後，由房主與舖東分別出租舖房舖底於同一承租人，而各自收取其孳息；（房主收取者為房租，舖東收取者為舖底租。）後者係於舖東租用舖房時，將舖房舖底一併出租於同一承租人，而總收其租金，與普通租賃關係，承租人將舖房轉租於他人者相同。際此場合，舖東雖將舖房舖底一併出租，然租約上多僅載出租舖房，其兼載出租舖底者甚少。蓋舖房與舖底混同出租時，舖底即失其作用也。

#### （四）處分權

舖底權為財產權之一種，舖東享有自由處分之權利。處分，有事實上處分與法律上處分之分。事實上之處分者，對物為物質上之處置之謂，例如變更或消滅物之全部或其一部者是也。法律上之處分者，對於權利為法律上之處置之謂，例如權利之拋棄，移轉，變更，設定抵押，及擔保之類是也。舖底權之處分，係指法律上之處分而言，事實上之處分，當不包含在內，蓋舖底權為權利之一種也。

舖底權之處分，不可與舖房之處分混為一談。良以舖房之使用權，雖歸屬於舖東，然其所有權，

則仍操之於房主，故舖東僅得於舖底權之範圍內而為處置，縱使曾經翻修添築，亦不能加以處分。蓋舖房經舖東翻修添築後，其所有權即歸屬於房主，舖東僅有使用之權而已。

#### (五)先買權

舖東對於舖房享有先買權。先買權者，於房主出賣舖房之時，優先置買之權利也。在民法物權編施行前，依當時法例，認其有物權之效力，而得以對抗第三人。民法物權編施行後，雖未定為物權，然依該編施行法第一條之規定，仍應適用當時法例辦理。（最高法院二十一年上字第五九九號判例參閱）舖東於房主出賣舖房，徵求留置後，必須表示願照時價留買之意思。若已表示不願留置，或圖捐不照時價留置，即不得於房主與第三人買賣成交之後，對於房主或第三人主張其有先買權，以訴告爭。（最高法院二十一年上字第一一四三號判例參閱）

#### (六)相隣權

舖底權為永久使用他人舖房之權利，舖東於其權利範圍內，與舖房所有人無異，故於相隣關係，必使舖東與房主享有同等之權利，方為公允。民法第七七四條至第七九八條，就相隣關係所設之規定，於適合舖底權之限度內，均於舖東與隣地所有人間準用之。茲略述其大要如左：

(1) 損害防免權 舖東對於隣地所有人經營工業及行使其他之權利時，有要求注意防免發生損害之權利。(民法第七七四條)蓋隣地所有人經營化學工業之際，有流散毒氣毒液，危及隣地人畜之虞；行使其他權利時，如開設醫院，細菌飛揚，有傳染疾病之虞；故須責其注意，以資防免也。

(2) 流水干涉權 都市之中，房屋櫛比。隣地所有人設置屋簷或其他工作物，如有使雨水直注於舖房之內者，舖東有干涉之權。(參閱民法第七七七條)蓋舖東負有修繕舖房之義務，當有培護舖房之責也。

(3) 安設管線權 舖東安設電線、水管、煤氣管等，非通過他人土地，不能安設，或雖能安設，而需費過鉅者，得通過他人土地之上下而安設之。但應支付償金，擇其損害最少之處所及方法為之。安設之後，如情事變更，經隣地所有人請求變更其安設時，應即變更其安設。變更安設之費用，除另有習慣外，由舖東負擔之。(民法第七八六條)

(4) 隣地通行權 舖房與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用者，得通行周圍地以至公路；於必要時，並得開設道路。但對於通行地因此所受之損害，應付償金，並應於通行必要之範圍

內，擇其周圍地損害最少之處所及方法爲之。（民法第七八七條及第七八八條）又舖房因土地一部之讓與或分割，致有不通公路之土地者，得通行受讓人、讓與人、或他分割人之所有地以至公路。其有通行權者，無須支付償金。（民法第七八九條）

（5）隣地侵入權 舖東對於有通行權之隣地，得侵入之。（民法第七九〇條第一款）雖無通行權，然遇物品或動物偶至其內者，亦得入其地內，尋查取回。但隣地所有人受有損害者，得請求賠償，於未受償以前，並得留置其物品或動物。（民法第七九一條）

（6）隣地使用權 舖東在隣地疆界或近旁，營造或修繕建築物，有使用其土地之必要時，得使用之。但鄰地因而受有損害者，得請求支付償金。（民法第七九二條）

（7）清靜保持權 舖東於鄰地有煤氣、蒸氣、臭氣、烟氣、熱氣、灰屑、喧囂、振動、及其他與此相類之物侵入時，得禁止之。但其侵入輕微，或按土地形狀及地方習慣認爲相當者，不在此限。（民法第七九三條）

（8）危害避免權 舖東於隣地所有人開掘土地，或爲建築時，有要求其防免舖房地基動搖，或發生危險，或使範圍內之工作物受其損害之權利。（民法第七九四條）如隣地之建築物或其他

工作物之全部或一部有傾倒之危險，致舖房有受損害之虞者，得請求爲必要之預防。（民法第七九五條）

(9) 越界建屋權 舖東建築房屋，逾越疆界者，鄰地所有人如知其越界，而不即時提出異議，不得請求移去或變更其建築物。但得請求以相當之價額購置越界部份之土地，如有損害，並得請求賠償。（民法第七九六條）

(10) 竹木刈除權 舖東遇鄰地竹木之枝根逾越疆界，有碍土地之利用者，得向竹木所有人請求於相當期間內刈除之。竹木所有人不於前項期間刈除者，舖東得刈取越界之枝根。（民法第七九七條）

(乙) 舖東之義務 舖東之義務分爲五種，卽租金之支付，舖房之修繕，捐稅之負擔，舖保之覓補，及相隣之義務是也。

(一) 租金之支付 舖底權附麗於租賃關係而存在，支付租金，爲舖東必要之負擔。惟舖底租之數額，比之通常租金，恒屬低廉。蓋舖底權之取得，或因建築，或因倒置，均須支出相當之代價。舖底房之所值，恒

較普通舖房爲小，故租金亦較通常租金低廉也。

舖底房之租金，伴隨於舖底權而存在。舖底權一經出倒，卽由承倒人繼續支付租金。出倒人不再負擔支付之義務。惟出倒前之欠租，仍應由出倒人負責補付。蓋出倒舖底，必先徵得房主之同意，加不了清舊欠，房主可拒絕會同辦理投稅登記之手續，事實上絕無拖欠舊租，自尋紛擾者。如房主疏於聲明，怠於索討，則承倒人無由知其底蘊，自應由出倒人負責補付，不能向承倒人而爲主張。舖東之營業，因虧累或舖房滅失等情而歇閉者，亦應按期付租，不能請求減免。如房屋所有人發生更易，亦以移轉時爲新舊業主收受租金之分界，分別支付之。

舖底租之支付，概以金錢爲之。除租約內訂有特別之約定外，例由房主持摺走取，舖東不負送租之義務。如房主受領遲延，得將租金提存於提存所。現在尙未設立提存所，應聲請當地地方法院指定提存所，或選任保管提存物之人，依法提存，並即時通知房主，以清責任。（民法第三二七條）其怠於提存，經房主收取而不支付，或曾經約定由舖東送租而不遵辦，應由舖東擔負遲延責任。有時舖東將舖房轉租他人，房主同意由轉租租戶按期代付租金者，如有拖欠情事，亦由舖東擔負遲延之責。惟舖底權亦得爲租賃之標的，如舖房舖底由房主舖東分別出賃於第三者，應直接

向該承租人分別收租，苟有拖欠情事，應由該承租人擔負遲延之責。不能歸責於舖東矣。

舖房之租賃契約訂立後，房主不得任意增租，妨害舖東權利之行使。但因社會經濟狀況顯有變動，致租賃契約內原定租金額數，顯不相當時，亦得請求增加相當之數額，以保平衡。縱使租約內載不許增租之約定，如社會經濟狀況之變遷，原非立約當時所可預期者，亦無碍於租金之增漲。

（最高法院華北分院二十九年上字第一五〇號判決參閱）所謂增加相當之數額，應以原定租額與社會經濟狀況變更之程度為標準，不能限制一定之成數。前京師地方審判廳會擬定舖底拍賣人對於房主接租暫行簡章，其第二條規定，拍買舖底人如欲修理門面，或改換字號，以及改開營業，均可要求增租，惟增加之數，至多不得超過原租額十分之四，現已不能適用。但舖東修理門面，改換字號，及改開營業等情，依北京社會局及公務局之規章，呈報之時，必須房主同意蓋章，會同呈報，故房主大都乘機刁難，請求增加一定租額。舖東為免滋生枝節，而期事實上之迅速計，多予曲全，從而在習慣上遂演成增租之機會。揆諸民法第四百四十二條之規定，不無抵觸，如房主奢望過高，不能遷就時，得將租金提存，以免擔負遲延之責。但於舖東添蓋房間，增加原房間數者，舖房之價值因而增加，亦應增加相當租金，以昭公允耳。

〔附註〕 最高法院華北分院二十九年度上字第一五〇號判決要旨略開：「按未定期間之租賃，其租賃物爲不動產者，因其價值之昇降，當事人得申請法院增減其租金，爲民法第四百四十二條所明定。此項規定，乃指因立約以後，經濟狀況變遷，致當事人原定之租金額，在社會一般情形上有失公平者而言。若其情事，原非立約當時所可預期，則當事人間縱有相反之約定，亦無礙於本條之適用。」此種論旨，因係最高法院華北分院之判決，故不能成爲判例。然於民法之解釋上，不無裨助，特誌之以供參考。

### (二) 舖房之修繕

舖東享有永久使用舖房之權利，舉凡營業上之設備，門面之裝飾，內容之修整等，不特用費昂貴，抑且具有長時間之策劃，自與普通租賃關係，僅於短期內暫爲使用之情形不同。房主在營業上既受有絕大之限制，而收益亦較通常爲少，故應由舖東擔負修繕之責，不能以之抵租，或請求返還修繕費用。（最高法院十九年上字第三四五號判例參閱）縱使舖房坍塌倒壞，或因不可抗力滅失其全部或一部，亦應由舖東負責修繕。惟租賃契約內，訂有特別之約定者，從其約定。

### (三) 捐稅之負擔

舖房之捐稅，概有二種：一爲月捐，一爲臨時捐。前者逐月繳納，如房捐是也；後者臨時徵收，如民國二十二年三月間所徵收之救國捐是也。此種捐稅，在普通租賃關係，本以房主擔負爲原則。惟舖底房則例由舖東擔負繳納之義務，其基於租賃契約之約定，由房主負責支付者，極爲尠見耳。

#### (四) 舖保之覓補

普通租賃關係存續中，房主收房之機會甚多。然舖底房則非有法定原因不能收回，對於舖房所有權所加之限制甚大。苟遇舖東違約欠租，或因過失致舖房滅失其全部或一部，而無力補償時，惟有責成舖保負責代償，庶可免于損失。如於租賃契約存續中，舖保歇業，或宣告破產，則安全盡失，將受不能取償之損害，故應責成舖東覓補相當之舖保，以防萬一。其已覓具保證人，以後死亡、失踪、或經宣告破產者，亦同。至原爲舖保，嗣後換爲保證人，或原爲保證人，嗣後更爲舖保，均無不可，惟以資力相當爲限，所以保護房主之權益也。

#### (五) 相隣之義務

相隣關係，爲舖房所有人與鄰地所有人互相享負之權利義務。舖東在相隣關係存在之下，享有與

房主同等之相隣權，前已言之。如易其地位，亦有與房主同等之義務。參閱前節，即可瞭然，不贅於此。

## 第四章 舖底權之取得

舖底權之取得者，舖底權歸屬於其主體之作用也。有因法律行爲而取得者，有因法律行爲以外之事實而取得者，茲分別舉示於左：

### 第一節 基於法律行爲之取得

法律行爲者，以發生法律上之效力爲目的，所爲之意思表示也。爲舖底權取得原因之法律行爲，有屬於物權契約者，有屬於單獨行爲者。由物權契約發生舖底權之取得者，概分設定行爲與移轉行爲二種。舖底權因此而取得者，殆居多數。其由單獨行爲發生舖底權之取得者，爲數甚少，僅於捐助遺贈之時，見其適用而已。

(一) 由物權契約取得舖底權者

(1) 設定行爲 設定行爲者，房主於自己權利之範圍內，創設舖底權，而使之歸屬於他人（舖底權人）之法律行爲也。設定行爲，雖亦可分爲契約與單獨行爲二種，然舖底權以支付租金爲要件，故實際上殆未有不依契約設定者。苟無房主之同意，或可認爲同意之事實，縱使設定，亦不能認其舖底合法存在，不足以對抗房主。（前大理院四年上字第一二一八號判例，六年上字第八〇五號判例，最高法院十八年上字第六一號，第一二二號，第七二二號，及第八〇三號判例，十九年上字第八六六號判例，及第一六三四號判例參閱）舖底權一經合法成立，非有正當消滅原因，不能由舖房所有人任意否認。（最高法院二十年上字第一四九六號判例參閱）舖底權之設定，應以書面爲之。（民法第七六〇條）蓋設定舖底權，爲要式契約之一種。如未訂立書據，雖已取得房主之同意，僅能基於債權契約之成立，對於房主請求訂立。（最高法院二十二年上字第一〇八四號判例參閱）如不履行，得提起訴訟，以裁判代立書據。（前大理院三年上字第四七八號判例參閱）在訂立或代立書據以前，不能發生設定之效力。（最高法院十八年上字第六四二號判例參閱）訂立書據，不拘方式。（前大理院六年上字第九六二號判例參閱）惟須以文字表示，以使舖底權取得之效力，有所依據，而杜爭端。（參閱民法第七六〇條立

法理由)作成之後，以經房主簽押蓋章即可，是否爲其本人親筆書寫，則非所問。(前大理院四年上字第一四四一號判例參閱)其所載之年月日是否與成立之年月日相符，抑係倒填，亦與舖底權之取得，不生影響。(最高法院十八年上字第一九四八號判例參閱)惟碍及第三人之權利時，又當別論耳。

舖底權依法律行爲而設定者，非經登記，不生效力。(民法第七五八條)關於民法物權編所定之登記，必須另以法律(登記條例)規定，方能適用。如此項登記尙未另以法律訂定施行，即無適用之餘地。(最高法院二十一年上字第六一四號判例參閱)我國不動產登記條例於民國十一年五月二十一日公布，由前北京司法部規定北京等處爲施行區域，在施行區域內施行；民國十六年八月十二日，國民政府明令暫准援用。在登記條例未經公布前，舉凡設定舖底權之契約，如已合法成立，即同時發生物權之效力。但於登記條例施行後，設定舖底權，經合法成立者，雖亦同時發生效力，然非經登記，不得對抗第三人。(最高法院二十二年上字第一〇八四號判例參閱)至於投稅領照，爲行政官署註冊收稅問題，與舖底權設定登記，截然兩事，不相牽涉。按不動產登記制度，原爲保護真正權利人而設，故當事人無有真正權利，而假藉登記以行其詐

害行爲者，不能予以保護。（最高法院二十二年上字第一五三〇號判例參閱）反之，如爲正當權利人，即使因不諳法律，漏未登記，嗣因他人之債務而蒙查封者，如設定之日，係在查封以前，當查封之際，又即提出異議及確認舖底權存在之訴，並於第二審辯論終結前，補行登記，如其主張確屬實在，仍有對抗第三人之效力。（最高法院十八年上字第一〇七一號判例參閱）

（2）移轉行爲 移轉行爲者，舖東將其所有之舖底權，使之與自己分離，而讓與他人之法律行爲也。是種行爲，稱爲「出倒」。出倒，須經出倒人（原舖東）與承倒人（新舖底）之合意，方能成立，故屬於物權契約之一種。物權契約之締結，以出倒人業已取得其舖底權爲前提。（前大理院三年上字第四五號判例參閱）其已取得該舖底權者，並須於其權利範圍內而爲移轉，不得以不屬於自己之權利讓與他人，故出倒之時，必須證明其出倒實爲有權行爲而後可。（最高法院十九年上字第一一七九號判例參閱）如爲無權處分，私相授受者，不能以之對抗真業主。（前大理院四年上字第九五號判例參閱）

舖底權之移轉，應以書面爲之。（民法第七六〇條）此種書據，即通用之倒字是也。倒字之訂立，爲移轉舖底權之成立要件，在未立倒字以前，雖經新舊業主之同意，只能基於債權關係請

求履行。(最高法院廿二年上字第一〇八四號判例參閱)如不履行,得以訴聲請法院裁判,以代訂立。(前大理院三年上字第四七八號判例參閱)在訂立或代立倒字以前,不生移轉之效力。(最高法院十八年上字第六四二號判例參閱)訂立倒字,習慣上率由出倒人以文字書與承倒人一份,用以過戶投稅。不拘方式,不須互換。(前大理院五年上字第五一號判例及六年上字第九六二號判例參閱)老契是否跟隨,舖底是否交付,均非舖底權移轉之要件。(前大理院四年上字第九〇二號判例及五年上字第一二號判例參閱)倒字是否由出倒人親筆書寫畫押,及謄寫官紙與否,亦與契約成立不生影響。(前大理院四年上字第一四四一號判例,六年上字第九六〇號判例及最高法院廿二年第九五三號判例參閱)

舖底權依移轉行為而讓與者,非經登記不生效力。(民法第七五八條)此與前節所為解釋相同,請參閱之。

(二)由單獨行為取得舖底權者

(1)捐助行為 捐助行為者,舖東因特定與繼續之目的,不求報償,而使自有之財產歸屬於他人之單獨法律行為也。有為公益目的而捐助者,如學校醫院等是;有為私益目的而捐助者,如

親屬救助等是。捐助財產，未保留收回權者，雖原定目的消滅，捐助人及其繼承人亦不得處分。其僅以一時使用而為捐助者，捐助人及其繼承人得任意收回，自由處分。（前大理院五年上字第一〇八九號判例參閱）在捐助之後，收回以前，受捐助人即取得其產權。縱使捐助人亡故，其繼承人亦不得撤銷之。（前大理院三年上字第一二號判例參閱）

捐助行為不以訂立書據為要件。（前大理院五年上字第四六一號判例參閱）但因捐助行為而取得舖底權者，非經登記不生效力。（民法第七五八條）

（2）遺贈行為 遺贈行為者，舖東依遺囑之方式，以財產上之利益付與他人，使於死後發生效力之無償的單獨法律行為也。遺囑人以其所有之舖底權為遺贈，如於繼承開始時，一部不屬於遺產者，一部遺贈為無效；全部不屬於遺產者，全部遺贈為無效。但遺囑另有意思表示者，從其意思。（民法第一二〇二條）其違背特留分之規定而為遺贈者，特留分之權利人，如因遺贈致其應得之數不足者，得按其不足之數，由遺贈財產扣減之。受遺贈人有數人時，應按其所得遺贈價額比例扣減。（民法第一二二三條至第一二二五條參閱）

遺贈不以訂立書據為要件。（前大理院四年上字第四一九號判例參閱）乃於遺贈人死後發生效

力。（前大理院四年上字第一八五〇號判例參閱）但須以遺囑之方式爲之，且非經登記，不得處分。（民法第七五九條）

## 第二節 基於法律行爲以外事實之取得

法律行爲以外之事實，得爲舖底權取得之原因者，共有四種，即建築，繼承，拍賣，時效等是也。茲分別說明於左：

（一）建築事實 建築者，舖東於舖房之隙地添蓋房間，或將固有房間翻修改建之事實也。因建築而發生舖底權之取得，爲前大理院及最高法院判例所明認。蓋舖東興工修建，無不投入相當之資金，其投資修建之目的，無非欲圖營業上永久使用之便利，如房主對此未執異議，其爲默認舖東永久使用，已可斷言。且所出之費用，大都未向房主取償，從而應認爲取得舖底權之原因，以昭公允。茲將建築事實之得爲取得舖底權之原因者，分爲二點，舉示於次：

（1）添蓋舖房 舖東添蓋舖房，房主無異議，即發生舖底權。（前大理院五年上字第八七三號判例參閱）但須具備下開要件：

第一、舖東須於舖房隙地添蓋房間。若其添蓋者為隨時可以拆除之架棚，不能為取得舖底權之原因。所謂添蓋房間，以具有房屋之外形為已足，至其價值之低昂，材料之良窳，工程之大小，均無關係。所謂舖房隙地，不特包含舖房以外空隙之基地，即於舖房之上，高築樓閣，亦以於隙地建屋論，蓋從論理解釋然也。

第二、房主須對舖東添蓋房間未曾異議。如房主對於添蓋舖房已置異議，或進而為制止之舉動，其無容許舖東長久使用之意，極為顯然。即使強拗成工，亦祇能請求房主返還有益費用，不能據為取得舖底權之口實。

(2) 改建舖房。舖東對於承租舖房翻修改建，或為其他重要修繕，致舖房之價值，顯然增加，房主曾未異議者，亦發生舖底權。關於此點，雖未特著判例，然習慣相沿，已經法院調查採認。依修繕之功效，權衡觀測，如將頹之房，翻修改建，或施以重要之修繕，對於舖房價值之增加，較之添蓋房屋，有過無不及，故應認為取得舖底權之原因。惟須具備下開要件：

第一、舖東須對舖房翻修改建或為重要之修繕；若泥補灰抹，粉刷油飾，不過對於舖房形成一時之潔整，對於舖房之價值，無甚增益，故不能認為取得舖底權之原因。

第二、房主對於舖東修建舖房須無異議。如有異議，即無容許舖東長久使用之意，當不能據為取得舖底權之原因。

舖底權因添蓋舖房，翻修舖房，或加以重要修繕而取得者，並不限於建築修繕之房屋，即地皮及其他部分之房屋，亦為舖底權範圍之所及。（最高法院十八年上字第一二六九號判例參閱）學者間有因添蓋少數房間，即對多數舖房，一併取得舖底權之點，認為不公，主張有待於將來立法之矯正者。實則，舖東添築翻修之時，房主一經異議，即阻却舖底權之取得。如無異議，情于放棄，殊無於立法上另謀保護之必要也。

（二）繼承事實 繼承者，由一定之原因，使繼承人總括的繼承被繼承人之地位之法的處分也。舖底權為財產權之一種，依民法繼承編之規定，當可因繼承而取得。惟須具備下開要件：

（1）須由於一定之原因 即被繼承人死亡是也。（民法第一一四七條）在被繼承人死亡以前，繼承尚未開始，當不生舖底權取得問題。

（2）須有為繼承人之適格 依民法第一一三八條之規定，除配偶為固定之繼承人外，餘按（一）直系血親卑親屬，（二）父母，（三）兄弟姊妹，（四）祖父母之順序而繼承。第一順序之繼

承人以親等近者爲先。(民法第一一三九條)有於繼承開始前死亡或喪失繼承權者，由其直系血親卑親屬代位繼承。(民法第一一四〇條)同一順序之繼承人有數人時，平均繼承。(民法第一一四一條)但養子女依第一順序，得婚生子女之半。(民法第一一四二條)配偶與第一順序人同爲繼承人時，平均繼承；與第二及三順序人同爲繼承人時，應繼遺產二分之一；與第四順序人同爲繼承人時，應繼遺產三分之二；無第一順序至第四順序之繼承人時，應繼承遺產之全部。(民法第一一四四條)

(3)須無喪失繼承權之情事 即(一)故意致被繼承人或應繼人於死，或雖未至死而受刑之宣告者，(二)以詐欺或脅迫使被繼承人爲關於繼承之遺囑，或使其撤銷，或變更之者，(三)以詐欺或脅迫妨害被繼承人爲關於繼承之遺囑，或妨害其撤銷，或變更之者，(四)僞造、變造、隱匿、或湮滅被繼承人爲關於繼承之遺囑者，(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。以上各款，具有其一，即喪失其繼承權。但第二款至第四款之規定，如經被繼承人宥恕者，不在此限。(民法第一一四五條)

(4)須被繼承人未經遺贈他人 如已遺贈他人，除違反特留分之規定者外，不能因繼承而取得

。繼承人之特留分，直系血親卑親屬、父母、及配偶，爲其應繼分之二分之一，祖父母及兄弟姊妹，爲其應繼分之三分之一。（民法第一二二三條）

繼承權因繼承而取得，不以書立字據及登記爲生效要件。但非經登記，不得處分。（民法第七五九條）

（三）拍賣事實 拍賣者，因債務人不履行債務，依強制執行法之規定，對於債務人之財產，所爲強制執行之競賣程序也。舖底權經拍定後，拍買人即取得其舖底權。

舖底權因拍賣而取得者，由法院頒發權利書據。但不以登記爲生效之要件，如欲處分，則非經登記不得爲之。（民法第七五九條）

（四）時效經過 時效者，因時之經過，而生權利得喪之原因也。舖底權雖附麗於租賃關係而存在，然亦得因時效而取得之。蓋租賃關係發生以前，因欠缺支付租金之要件，固無取得舖底權之機會。然因時效經過而取得舖底權者，均於租賃關係發生之後。前監督京師稅務左右翼公署於民國十年間，創辦舖底權註冊，舖底權人投稅請驗者，一時極爲踴躍。房主見機可乘，拒絕蓋章，阻止投稅者，在所恒有，於是官頒覓保辦法，以資救濟。其無舖底權，藉承倒營業，書立例字，覓具舖保，冒領驗照者，亦屬不尠。如房主疏於檢查，怠于干涉，一任時效之經過，當無保護之必

要，應認舖東依時效取得其舖底權也。

取得時效之方法，依民法第七七二條之規定，計有二種：

(甲)以享有舖底權之意思，二十年間和平繼續占有他人未登記之舖房者，得請求登記為舖底權人。  
(民法第七六九條)

(乙)以享有舖底權之意思，十年間和平繼續占有他人未登記之舖房，而其占有之始，為善意並無過失者，得請求登記為舖底權人。(民法第七七〇條)

以上二點，均以和平繼續占有他人未登記之舖房為構成之要件。若為已經登記之舖房，或於登記制度未施行以前，曾經投稅註冊，領執驗照者，即不能依時效而為取得矣。(前司法院二十年院字第六四〇號解釋例參閱)

## 第五章 舖底權之存續

舖底權為永久使用他人舖房之權利，其存續原無期間之限制。現在通行之舖底權，大都基於習慣而發生，從無出於設定者，是以均為永久存續之性質，尚無定期舖底之出現，而前大理院及最高法院

亦未嘗就以著有判例也。然民事事件，千狀萬態，變幻紛紜，莫可規範。而私權契約之締結，又係出於當事人間絕對之自由，時至今日，民智漸開，法律常識，普及大眾，其設定舖底，同時議定存續之期間者，固不能謂為必無，從而應兼採定期舖底，俾便實際上之應用，而免阻碍社會經濟之發展。蓋舖底權對於舖房所有權，所加限制甚大，一經發生，則舖房所有權幾乎有名無實。如僅認承租舖底一偏之存在，房主雖有經營商業之能力，然無利用舖房之機會，對於社會經濟之發展，不無窒窒。其設定舖底權，同時設定其存續之期間者，既不違反法律上強制及禁止之規定，又無背於公序良俗，苟依法定之方式而設定，即應認為有效。（民法第七十一條至七十四條參閱）雖判例上尚無採認之實例，然事實上固應作如是解也。

舖底權依習慣而發生者，無論有無永久使用之約定，要為無期限之存續。即使舖房滅失，亦屬無碍。其因繼承，遺贈，移轉，贈與，而移轉於他人者，亦同。房主與舖東就舖底權設定存續期間者，於存續期間屆滿時，即歸消滅。惟設定存續期間者，應於聲請為舖底權設定登記時，一併登記，方能生效，否則不能以之對抗第三人。（民法第七五八條及不動產登記條例第一一一條第一項參閱）

## 第六章 舖底權之變更

舖底權之變更者，不使已成立之舖底權消滅，而變更其內容，範圍，效力之作用也。茲分別說明於左：

(一)內容之變更 內容之變更者，即對於舖底權之內容，加以變更之謂也。如原為無存續期間之舖底權，變更為有存續期間之舖底權；或原為有存續期間之舖底權，變更為無存續期間之舖底權；以及對於有存續期間之舖底權，而伸縮其存續之年限之類，均屬之。

(二)範圍之變更 範圍之變更者，即對於舖底權之範圍加以變更之謂也。如原為五棟舖房之舖底權，因添築關係，變更為十棟舖房之舖底權；或原為十棟舖房之舖底權，因公用徵收，退讓房基之故，變更為五棟舖房之舖底權；以及原為平房，嗣經改為樓閣之類，均屬之。

(三)效力之變更 效力之變更者，即對於舖底權之效力，加以變更之謂也。如改變行使權利之方法，限制權利之處分等類，均屬之。

舖底權變更之原因，分為法律行為及法律行為以外事實之二種。由法律行為發生舖底權之變更者，

實例甚多，參酌前文，不難想像，故無特別說明之必要。其由於法律行爲以外事實發生舖底權之變更者，例如舖底權因分割而減縮其範圍之類是也。前者非經登記不生效力，後者則否。（民法第七五八條）

## 第七章 舖底權之消滅

舖底權之消滅者，舖底權喪失其存在之作用也。有由於法律行爲而消滅者，如拋棄行爲是也；有由於法律行爲以外之事實而消滅者，如標的物之滅失，存續期間之終了，消滅時效之完成，設定登記之塗銷，公用徵收，沒收宣告，混同，收房等類是也。茲分別舉示於左：

（一）舖底權之拋棄 舖底權之拋棄者，基於舖底權人之意思表示，直接使舖底權歸於消滅之事實也。拋棄爲單獨法律行爲之一，一經表示，不待他人同意，而即發生效力。惟以不妨害他人之權利爲限，始得由權利人自由拋棄之。一經拋棄，舖底權即當然歸於消滅。（民法第七六四條）

（二）標的物之滅失 標的物之滅失者，舖底權據以存在之舖房，喪失其存在之事實也。有一部喪失其存在者，有全部喪失其存在者。標的物之存在，爲舖底權成立之要件，如經滅失，則舖底權

無所附麗，當然歸於消滅。但有下開例外：

(1) 舖底權之發生由於建築者，並非即以建築之房屋爲舖底權發生之原因。此等權利，並不限於所建築之房屋，即地皮及他部分房屋，亦爲舖底權範圍之所及，故所建房屋，雖因不可抗力之事實而滅失，其舖底權並非當然消滅。當此場合，舖東有出資另建之權，如經興工建築，無論回復原狀與否，舖底權依然存續。此就舖底價值全部喪失言之耳，若爲一部喪失，尙有一部價值存在，縱不投資再建，其舖底權亦不因之而消滅。(最高法院十八年上字第一二六九號判例參閱)

(2) 舖底權因承頂而取得者，若舖房因不可抗力而滅失，舖東得投資再建，以廢續其舖底權。即使無力建復，亦僅得以自由意思，償還承頂價額而消滅之。(最高法院二十年上字第二五六號判例參閱)

### (三) 存續期間之終了

存續期間之終了者。房主與舖東於設定舖底權時，所設定之期間，已屆終止之事實也。舖底權之存續期間，習慣上以年定之。其以年定期間者，始日不算入，以期間之末日之終止，爲期間之終

止。(民法第一二〇條第二項及第一二一條第一項)期間以年之始日起算者，以最後之年之末日，為期間之末日。不以年之始日起算者，以最後之年與起算日相當日之前一日，為期間之末日。最後之月，無相當日者，以月之末日，為期間之末日。(民法第一二一條第二項及同項但書)存續期間一經終了，舖底權即因之而消滅。

#### (四)消滅時效之完成

消滅時效者，因一定期間不行使權利，而生權利喪失之原因也。舖底權之消滅時效一經完成，即歸消滅。他人因時效而取得其舖底權者亦同，蓋一物不容二主也。

#### (五)設定登記之塗銷

設定舖底權，須經登記始生效力，前已言之。如經塗銷，舖底權當然歸於消滅。

#### (六)舖房之公用徵收

公用徵收者，國家發給相當之代價，因公用徵收人民房地之行政處分也。舖房因公用而徵收者，其徵收之範圍，有全部與一部分之分。一部舖房被徵收者，舖底價值並未盡失，故仍繼續存在。全部舖房被徵收者，舖底權無所附麗，當然歸於消滅。無論全部徵收，抑為一部徵收，國家斟酌損

益，均發給相當之代價，由房主與舖東按舖房舖底之價值，比例分配之。

#### (七)沒收舖底之宣告

沒收者，因處罰犯罪，法院以判決將犯罪人之特定財產，收歸國庫之處分也。舖底權雖為用益物權之一，然可用以供犯罪之用，如舖東瞞蔽房主，秘密製毒，將舖房用作製造場所者，依刑法第三十八條第一項第二款之規定，應於判決時宣告沒收。一經沒收，舖底權即因之而消滅。

#### (八)舖房舖底之混同

混同者，於某種權利關係中，不可兼併之二種權利，因繼承，讓與，或其他原因，歸屬於一人之事實也。依民法第七六二條之規定，舖底權與其永久使用之舖房所有權，歸屬於一人時，或為房主倒置舖底，或為舖東置買舖房，或同時將舖房舖底一併移轉於第三者，舖底權均因混同而消滅。(民法第七六二條本文)但舖底權之存續，對於第三者有法律上之利益，如舖東就舖底權為第三人設定抵押權，尙未完全清償者，舖底權不因混同而消滅。(民法第七六二條但書)蓋第三者對於舖底權，既有法律上之利益，如因混同而消滅，將受不能取償之損失也。

#### (九)房主之收房

舖底權附麗於他人舖房之租賃關係而存在，民法債編關於租賃之規定，對於房主與舖東間之法律關係，自應援用。舖房經房主合法收回，舖底權即無存續之可能，當然歸於消滅。房主收房之理由，不外下列二點：

(1) 舖東遲延付租達兩期以上，經房主定相當期限，催告付租，如舖東於其期限內不為支付者，房主得終止租賃契約，依法收房，以消滅其舖底權。(民法第四百四十條援用) 但租賃契約內，對於遲延期間約定較長或較短者，從其約定。關於遲延期間之長短，學者間因舖東通常在營業上均有種種之設備，若遇一二月欠付房租，即使其權利消滅，殊欠公允，有主張以三個月為收房之條件者。(參閱于梅僧先生著舊都之舖底權論文第四節第四段) 然民法第四百四十條業以明文規定以兩期為限，自不能因條理而為變更。且民法第八百三十六條第一項及第八百四十六條對於地上權及永佃權所為之規定，均以積欠地租達二年之總額，為撤銷地上權及永佃權之條件，雖時間上經歷較長，然地租之支付，向以年為單位，仍不失為兩期。同為物權，地上權人及永佃權人遲延付租之期限，既已定為兩期，舖底權似亦不能例外，故以援用民法第四百四十條所定之期間為當也。

(2) 舖東未經房主承諾，擅將舖房轉租於他人，如房主與舖東間，議有不許轉租之特約，並經登記者，房主得終止租賃契約，依法收房，以消滅其舖底權。(不動產登記條例第一一一條第一項參閱) 蓋舖東依北京習慣，有轉租舖房之權，縱使租賃契約內。載有不許轉租之特約，亦作例語解釋。如未登記，僅有債權之效力，而無物權之效力，舖東違約轉租，房主不能對於第三人主張其無效，故以房主與舖東間，曾將其特約登記為限，始得據為終止租約，收房，及消滅舖底權之理由也。(參閱于梅僧先生著舊都之舖底權論文第四節第三段)

以上二點，民法債編雖就普通租賃關係而為規定，然於舖底房之租賃關係，亦應援用。蓋舖底權之內容，亦為使用舖房之權利，雖具有永久存續之性質，然就立法上保護房主之點觀察，要不能因存續期限之久暫而有軒輊。況舖底房之租賃，亦有設定存續之期間者，與普通租賃關係，初無少異，故應一律援用，以昭公允。此外，尚有將舖東怠於換保解為收房及消滅舖底權之原因者，(參閱于梅僧先生著舊都之舖底權論文第五節第六段) 然於今日，尙未著有判例，本書姑闕如也。

舖底權因上開原因而消滅者，舖東應將舖房交還房主，或其他權利人。其添蓋之房間，及所加之修繕，依北京借地不拆屋之習慣，均不得除去之。但營業傢俱及非定着於舖房或其基地之工作物，則

與舖底權無關，應由舖東收取。如有歸責於舖東之事由，而將舖房之全部或一部滅失毀損者，房主得請求回復原狀，倘有損害，並須賠償。此舖底權消滅之結果也。

# 附錄一

## 前大理院司法院及最高法院判解摘錄

- ⑨生前之捐助行爲，繼承人不得撤銷。（三年上字第一二號）
- ⑩無權而絕賣他人之產者，須先取得其物權後，再爲移轉之契約。（三年上字第四五號）
- ⑪無所有權之人，私賣他人之不動產之時，買主不能以之對抗所有人。（四年上字第九五號）
- ⑫得以裁判代訂立書據。（三年上字第四七八號）
- ⑬不動產賣主，有立契之義務。（三年上字第九一六號）
- ⑭遺贈不以書據爲要件。（四年上字第四一九號）
- ⑮不動產物權契約，須訂立書據。（四年上字第八一三號）
- ⑯不動產讓與，不以移轉老契爲要件。（四年上字第九〇二號）

- ⑨舖戶不得擅行設定舖底。(四年上字第一二一八號)
- ⑩讓與不動產，未交貼身紅契，不爲無效。(四年上字第一三四九號)
- ⑪贈與不動產，亦以立書據爲原則。(四年上字第一四〇三號)
- ⑫典賣契，毋須本人親筆。(四年上字第一四四一號)
- ⑬遺贈於遺贈人死後生效。(四年上字第一八五〇號)
- ⑭不動產物權之移轉，不以稅契過割及交足價銀爲要件。(四年上字第二二五九號)
- ⑮不動產之讓與，不以交付爲要件。(五年上字第一二號)
- ⑯契約只須表明其內容及成立，不須互換。(五年上字第五一號)
- ⑰不動產物權能否對抗第三人，不以賣據有無投稅，及是否官紙爲斷。(五年上字第一四九號)
- ⑱捐助行爲，不以立字據爲要件。(五年上字第四六一號)
- ⑲京師習慣，舖東添蓋房屋，房東無異議，即發生舖底權。(五年上字第八七三號)
- ⑳捐助財產未保留所有權者，雖原定目的消滅，原施主及其後人亦不得處分。(五年上字第一〇八九號)

- ⑨舖底之構成，係以舖房之永久使用爲必要之原素（要素），至家具之所有權，或其使用權，雖非構成舖底所必要，而亦常爲其構成原素之一種（常素）。（五年上字第一二七〇號）
- ⑩舖底應有取得之原因。（例如原有舖底之舖房，後租主繼承前租主之舖底，抑業主受有租主之押租，或因其他事由新爲租主設定舖底。）（六年上字第八〇五號）
- ⑪賣契不須賣主本人畫押。（六年上字第九六〇號）
- ⑫契據不拘方式。（六年上字第九六二號）
- ⑬批契亦作成書據之一種方法。（七年上字第一四五號）
- ⑭稅契非私權關係成立之要件。（七年上字第五七六號）
- ⑮賣主爲二重賣買，如前之賣約僅有債權關係，後之賣約已發生物權關係者，前賣主不得主張後買約無效。（十年上字第七〇四號）
- ⑯老契之交付，非不動產所有權移轉之要件。（十七年上字第一六號）
- ⑰舖戶對於舖房，不得擅行創設舖底，故非得其所有人之同意，或可認爲同意之事實而創設，即不能認其舖底合法存在。（十八年上字第六一號）

⑨舖底登記，於法本以通知舖主爲必要程序，否則舖主既無了知之機會，則其有無異議，全然不明，其登記自屬無從生效。（十八年上字第六九號）

⑩設定舖底，如不能證明已得房主之同意，即不足以對抗房主。（十八年上字第一二二號）

⑪設定或移轉不動產物權之契約，非經訂立書據，不生物權得喪之效力。（十八年上字第六四二號）

⑫舖底之設定，於舖房所有人有重大之關係，除其取得所有權時，該舖房已有舖底外，苟非得舖房所有人之同意，或可認爲同意之事實者，不得認其舖底爲合法存在。（十八年上字第七二二號）

⑬舖底係限制房屋所有權之一種物權，苟非得所有權人明示或默示之同意，不能設定。（十八年上字第八〇三號）

⑭舖底權之發生由於建築者，並非即以所建之房屋爲舖底權發生之原因，而以出有建築費，未向房主取償爲其發生原因。且此等權利，並不限於所建築之房屋，即地皮及其他部分房屋，亦爲舖底之所及，故所建房屋，雖經不可抗力之事實而滅失，其舖底權並非當然消滅。因之所建房屋滅失後，其舖房價值是否喪失其全部，抑減少一部，尙有審究之必要。（十八年上字第一二六九號）

⑨不動產物權之移轉，以訂立書據爲契約成立之要件。未訂立書據，自不生物權移轉之效力。（十八年上字第一五九二號）

⑩約內倒塌年月，與取得產權無關。（十八年上字第一九四八號）

⑪不動產物權之移轉，不以銀之過割爲要件。（十九年上字第二九八號）

⑫舖屋既有舖底，則關於拆修門面之費，當然應由有舖底權人負擔，不得以此抵租。（十九年上字第三四五號）

⑬舖底權爲對於房屋之物權，房屋所有人之所有權，當受種種限制。苟非主張權利之人證明其權利確有合法取得之原因，（如承受原有舖底之房屋，或新由業主設定。）斷難遽認其存在。（十九年上字第八六六號）

⑭取得舖底權之原因有二：（一）傳來取得，（二）原始取得。前者爲繼承的，後者爲創設的。創設舖底權者，僅有相當的設權行爲爲已足，繼承舖底權者，則不特應證明其有繼承的事實（即頂受），並應證明其前主（即原租戶）之出頂，實爲有權行爲。（十九年上字第一一七九號）

⑮舖底權之性質，係對於舖房所有權，加以重大之限制，故非有合法取得之原因，或經舖房所有人

同意，不得任意創設。（十九年上字第一六三四號）

⑨已經登記之舖底權，無論是否物權，對於以後取得舖房或舖地之人，依法亦生效力。（二十年上字第二五六號）

⑩舖底權因承頂而取得者，若因舖房被焚，舖主舖客無力建復，即行消滅，是舖客獨受損失，舖主一方，反因此而得利益，豈得謂平。故廣州市清理舖底頂手辦法第八條所稱，得由舖主自由處分之語，不能解為無償消滅舖底權，僅得以自由意思償還承頂價額以消滅之。（二十年上字第二五六號）

⑪凡不動產曾經丈放或清丈，暨推收過割其號址畝分糧賦等，則業戶姓名，登入官廳文冊，兼繼續納稅定糧者，於登記制度未施行前，以遇有依民法第七六九條七七〇條主張權利者為限，視為與登記之不動產有同等之效力。（二十年院字第六四〇號）

⑫舖底權合法成立後，非有正當消滅原因，不能由舖房所有人任意否認。（二十年上字第一四九六號）

⑬民法物權編施行前之法例，承租房屋人得依習慣而認許其有先買權者，以租期較長，或無期者為

限，否則不獨限制所有人之處分自由，且於地方之發達，及經濟之流通，不無影響，為維持公共秩序及利益計，縱該地方有此習慣，亦難認其存在。（二十一年上字第五九九號）

⑨先買權人必須表示願照時價留買之意思，若已表示不願留買，或圖措不照時價，即不得於原業主與第三人買賣成交之後，仍對原業主或第三人主張其先買權。（二十一年上字第五九九號）

⑩關於不動產抵押權之設定，固經登記而生效力。但關於民法物權編所規定之登記，尚須另以法律規定，方能適用。如此項登記，尚未另以法律訂定施行，即無適用之餘地。（二十一年上字第六一四號）

⑪不動產之承租人，基於習慣而生之先買權，民法物權編本無規定，若其發生在民法物權編施行以前，依該施行法第一條之規定，雖得依當時法例辦理，其得認先買權之習慣為有效者，以租期較長或無期者為限。先買權人又必須有願照時價留買之意思表示，若未經表示，或希圖措價，即不得於原業主與第三人買賣成交之後，再以先買權告爭。（二十一年上字第一一四三號）

⑫民法物權編雖無舖底權之規定，但事實發生在民法物權編施行以前，依該編施行法第一條之規定，應依當時法例辦理。按當時法例，係認舖底權為物權之一種，於所有權與其他物權歸屬於一人

時，其他物權因混同而消滅。在民法施行前，亦為條理之所認，如房屋所有權與舖底權同歸一人所有，則舖底權即因混同而消滅。（二十一年上字第一二七五號）

⑨不動產之移轉，以訂立書據為要件。（二十一年上字第一三〇八號）

⑩舖底權為民法物權編所未規定，就物權編施行前之法例言，亦非得房屋所有人明示或默示之同意，不能設定。（二十二年上字第三三五號）

⑪不動產物權之移轉，應以書面為之，倘移轉不動產物權之書面未合法成立，固不能生移轉之效力。惟當事人間之約定，一方以其不動產之所有權轉移於他方，由他方支付價金，其當事人間苟就其移轉之不動產及價金業經互相同意，則其買賣契約即為成立。而出賣不動產之一方，即應負交付該不動產並使他方取得該不動產所有權之義務。（二十二年上字第二一號）

⑫買賣房屋，依地方慣例，須先向警察官署呈報移轉者，其呈報僅為市政管理之程序，並非不動產物權移轉契約之成立要件。故呈報當時，雖未經警察官署批准，亦與其所有權之取得不生影響。其他如買價之高低，稅契之遲早，中保底保之為何人，更與契約之成立無涉。（二十二年上字第六七六號）

④不動產買賣契約之合法成立，本不因未謄官紙而受何影響。（二十二上字第九五三號）

⑤契約當事人互相表示意思一致，其契約自應認為成立。惟關於不動產物權之設定，則應作成書據為其成立之要件，故不動產物權之設定，其契約當事人間，雖經互相表示意思一致，苟未作成書據，僅可認其契約當事人間關於債之契約為成立，而其物權契約，究不得認其成立。（二十二上字第一〇八四號）

⑥不動產登記制度原為保護真正權利入而設，故若當事人本非有真正權利，假藉登記以行使其詐害行為，自不能仍予保護（二十二上字第一五三〇號）

⑦不動產物權之移轉，依法僅須以書面為之。關於物權編登記之規定，在登記法未經公布以前，即不適用，故當事人間果已就特定之標的物以書面表示移轉，並已交付管業契據，當然不能不認其物權契約已經合法成立。縱令依該處慣例，讓與人應協同讓受人履行過戶程序，此亦不過讓與人物權移轉後仍負一種協助之義務而已，要與物權之得喪，並不相涉。（二十三年上字第二一〇六號）

⑧已實行登記區域，凡在該管區域內房產上設定之抵押權，依不動產登記條例第五條規定，非經登

記，固不得對抗第三人。但該條例並無期間限制，若其所主張於查封標的物上之抵押權，其設定之時日，係查封以前，而查封之際，又既提起異議及確認優先權之訴，並於第二審辯論終結前補行在登記，是其欠缺登記之程序，業經補正。如其主張果屬真實，自不得僅以其登記在實施查封以後，指為未備對抗第三人之條件，遽予駁斥。（十八年上字第一〇七一號）

# 附錄一

## 監督京師稅務左右翼公署佈告

民國十年六月二十九日奉部令公佈同年十月二十四日政府公報登載第二〇三四號

爲佈告事：本公署迭奉財政部訓令，籌備京師舖底轉移稅，當經本署與京師總商會妥商議定新稅稅率及舊稅驗照各辦法，呈奉財政部批准，遵於中華民國十年九月一日開徵。所有京師城廂內外各行商舖底倒價在九月一日以後者，應照新稅章程完納；其九月一日以前各該行商已經倒價之舖底，應自開徵之日起，至十一月三十日止，爲呈報查驗納稅之期，即照舊稅驗照章程辦理，以示優異。至於向無舖底之商號，准許遵章免納，不得偽造舖底，侵及房東權利。自此次布告之後，各該行商無論有無舖底轉移情形，均應會同房東照章呈報，以憑核辦。各該房東亦不得無故延遲不與會同前來報稅，致担負逾期處分。除將部頒章程黏佈街衢外，仰即遵照，此佈。

計開

附錄

## 京師舖底轉移稅章程

第一條 本章程對於京師城廂內外，凡有舖底商號於舖底轉移時適用之。

第二條 凡商號舖底轉移時，新業主於契約成立後，即須會同房東呈報京師警察廳行查。俟廳批准後，再持舖底字據，先赴本行會加蓋證明戳記，並取其總商會公函，於一個月內仍行會同房東，赴左右翼稅務公署內舖底轉移稅處呈驗字據，遵章報稅。如不在本行會及商會註冊之商號，准許會同房東直接前來報稅。

前項新舖戶，如因房東無故延遲，不與會同前來報稅，因而逾規定一個月期限者，其所應得之處分，當由房東負擔。

第三條 舖底移轉稅率現定值百稅二。

第四條 新轉移舖底之商號，於警察廳批准後，不依所規定一個月之期限內報稅者，除應納定率之稅額外，得加課十分之一至十分之三之罰金。若逾半年以上者，得照應納稅額二倍至三倍處罰。

但實因特別障礙，不能於一月限內繳納，曾經事前聲明理由，呈由公署批准寬限者，不在此例。

**第五條** 繳納舖底稅款時，如查有匿報倒底原價者，除另換稅紙，改正執照，補繳短納稅額外，並處以左列之罰金：

匿報原價十分之一以上至十分之三者，處罰金應納稅額之二倍；

匿報原價十分之三以上至十分之四者，處罰金應納稅額之三倍；

匿報原價十分之四以上至十分之五者，處罰金應納稅額之四倍；

匿報原價十分之五以上者，處罰應納稅額之五倍，或由舖底轉移稅處，依照所報價目收買，另行拍賣之。

**第六條** 凡新轉移舖底之商號，至左右翼稅務公署所設之舖底轉移稅處報稅後，由本處發給執照一紙，呈由財政部加蓋部印，以資證明。

**第七條** 新舖戶報轉移稅時，必須呈報公署舖底轉移稅處，呈請註冊費，得分等差繳納。  
舖底倒價在二百元以下者，繳納註冊費國幣二角；

五百元以下者，

繳納註冊費國幣四角；

一千元以下者，

繳納註冊費國幣六角；

由一千元起，舖底倒價每增一千元，即增納註冊費國幣二角。

第八條 舖底稅執照應用三聯單式，一聯本處存根，一聯執照交付納稅人收執，一聯呈財政部存查。

第九條 凡有違反本章程第四條第五條者，經本公署舖底轉移稅處按照所犯款目，算定罰款數目，得發罰款通告書，通知被罰人。

被罰人接到罰款通告書後，仍不依所定期限繳納罰款者，得由公署執行延納處分，實行財產之扣押。

第十條 收稅官署應將所收舖底稅註冊費及罰金各款，按月解繳財政部，並應將所收上列各款暨存根照據各數目，分別填具清冊，呈報財政部備查。

第十一條 凡有違犯本章程第四條第五條所規定各項者，如有人舉發，經本公署查實後，得於所收罰款內，提成獎勵之，但所提成數不得過十分之三。

第十二條 本章程施行後，所有京師城廂內外商號新轉移之舖底，並未遵章納稅，經本公署給予執照者，於訴訟時，失其憑証之效力。

第十三條 凡商號無論新舊倒價舖底，其中如有建築費在內，應即另行提出，照章報納契稅，不得籠統歸入舖底報稅，希圖導重就輕。

第十四條 關於舖底轉移課稅事項，本章程規定如有不完備者，得隨時增訂，呈請財政部修正之。

第十五條 本章程經財政部核准後，自公署公佈之日施行。

### 舖底驗照章程

第一條 凡本章程施行前，京師城廂內外舊有舖底之商號，均須各持本舖舖底連套字據，先交本行會呈驗，加蓋証明戳記，並取其商會公函，再行會同房東親赴左右翼稅務公署內舖底轉移稅處遵章驗領舖底執照，以定權利。如不在本行會及商會註冊之商號，准許會同房東直接前來驗照。

前項驗照期限，自民國十年九月一日起，至十一月三十日止，以三個月爲限。凡舖戶如

因房東無故延遲，不與會同前來呈驗報稅，因而逾驗照期限者，其所應得之處分，當由房東負擔。

第二條 查驗舊有舖底，得分等差繳納執照費。

舖底倒價在千元以下者，	納稅一元；
二千元以下者，	納稅二元；
三千元以下者，	納稅三元；
四千元以下者，	納稅四元；
五千元以下者，	納稅五元；
六千元以下者，	納稅六元；
七千元以下者，	納稅七元；
八千元以下者，	納稅八元；
九千元以下者，	納稅九元；
一萬元以下者，	納稅十元；

萬元以上之舖底繳納執照費，均以十元爲限，不得增加。

第三條 呈驗舖底轉移字據後，由本公署舖底轉移稅處發給執照一紙，以資證明。

第四條 驗照各商舖舖底倒價在一千元以下者，應繳納註冊費國幣四角，由一千零一元起，每增一千元，應增納國幣二角。

第五條 舊有舖底之商號，逾限並未呈驗者，一經查出，除令照繳驗照費外，仍應照新稅率值百抽二補稅。

第六條 向無舖底之商號，須於民國十年十一月前，具呈聲明，俟經公署驗查相符後，得批准免除納稅。房東亦須於十一月前具呈聲明有無舖底，以資印證，如過期房東無有聲明，本公署專憑商號單呈核辦。

第七條 凡未經呈驗之舖底字據，遇有訴訟事件，始行發覺時，應俟判決確定後，即行呈驗。其呈驗時，如已逾驗照期限，除繳納驗照費外，仍應照新稅率值百抽二補稅。其未滿一年者，准照前項章程第四條規定處罰；其已滿一年者，得由公署加重處罰，或沒收其舖底權利，另行拍賣之。

前項漏稅應得之處分，應歸原有舖底之商號負其責任。

第八條 凡抵押借款之舊舖底白字據，應由債權人代辦呈驗，其驗照費註冊費，應歸債務人負擔。

遇有前項漏稅時，其應得罰金處分，應由債權人債務人各負其半。

第九條 本章程施行後，仍在驗照期間，即十一月前，如遇有商號倒底，其舊舖底白字未呈驗者，新業主除照章繳納新稅外，並須補繳舊字據驗照費註冊費。

第十條 收稅官署應將所收驗照費註冊費款，按月解繳財政部，並填具清冊，呈送備核，俟驗照結算後，所有辦事出力人員，得擇尤呈請財政部核獎，以示鼓勵。

第十一條 本章程如有未盡事宜。得隨時增訂，呈請財政部修正之。

第十二條 本章程經財政部核准後，自公佈之日施行。

## 附錄三

### 監督京師稅務左右翼公署舖底轉移稅處佈告

民國十一年二月一日公佈

爲佈告事：案查本公署舖底稅驗照時期，一再展限，迭經佈告在案。現屆期滿，自應依限結束，以符定章。茲據各商號以舖底字據尙在原籍，暨舖底糾葛尙待交涉，時近舊歷年關，賬務甚忙，實難遵限呈驗等情，環請展限前來。查核所稱各節，尙屬實在情形，本公署爲便利商民起見，特再予展限三個月，以十一年四月三十日爲舊舖底驗照截止之期。一屆滿限，即將已驗舖底各商號，函送司法機關備案，以資保障，其有未驗者，遵照驗照章程第五條規定，除令該商繳納驗照費外，照新稅率值百抽二納稅。至於報稅手續，仍應以會同房東爲原則。其實有房東藉故推却，難於會同者，或由本署通知，或取具行會證明函件，或取具妥實舖保，担負完全責任，直接前來投驗。辦法既經變通進行，當無窒礙。自此次佈告之後，仰京師城廂內外各商號等一體遵照，依限

投驗，毋得再事遷延，以致自誤，切切！此佈。

## 附錄四

### 京師拍買舖底人對於房東接租暫行簡章

民國五年七月十四日北京司法部批京師地審廳第五〇九一號

第一條 凡拍買舖底人，除與房東合意商定接租辦法外，其有因此發生爭議者，均應照本簡章辦理。

第二條 拍買舖底人如欲修理門面，（改建房屋，增減原房間數者，不在此限。）或改換字號，以及改開營業，均可要求增租。惟增加之數，至多不得超過原租額十分之四。

第三條 拍買舖底人對於舊租戶拖欠之租金，不負責任。如舊租戶無力清償，應減二成至四成，於拍買舖底價內提還，但至多不得逾十分之三。

第四條 拍買舖底人如遇房東故意刁難，不肯更換租摺，應稟由地方審判廳警察廳傳諭該房東於二星期內赴地方審判廳聲明理由，聽候裁決。

第五條 前條經警察廳傳諭之房東，如逾二星期期限不至地方審判廳聲明理由，又不更換房摺，即由地方審判廳函請警察廳發給拍買人營業執照，准其先行營業。

第六條 本簡章如有未盡事宜，應隨時詳部修訂。

## 附錄五

### 營汎地面應推行拍買舖底人接租簡章咨

民國六年十二月二十七日北京司法部咨步軍統領衙門（附回咨）

據京師地方審判廳呈稱：「職廳執行民事案件，曾擬具拍買舖底人對於房東接租暫行簡章六條，業於五年七月十七日詳奉批准，歷經遵辦在案。惟前項簡章，原訂僅施行於京師警察廳管轄區域內，現職廳執行外城所屬營汎地面民事案件，關於拍買舖底人對於房東接租事項，亦往往發生爭論，仍無標準可循，以至時日遷延，莫能解決。擬懇將前項簡章原案轉行步軍統領衙門，請其查照協助。」等情到部。查該廳所稱各節，係為便利執行起見，相應抄送該項簡章，擬請貴署查照原定警察廳協助各條，於該廳在外城所屬營汎地面拍買舖底時，予以協助，俾便執行。如承贊同，即希查照辦理，並先行見覆，以便令知該廳遵照。

### 附步軍統領衙門回咨

案准貴部來咨（文同前從略）等因准此。查此項簡章，係爲便利執行起見，本署自應查照協助，以便執行，除飭四郊營汛一體遵照辦理，相應咨覆查照。

## 附錄六

### 前監督京師稅務公署舖底稅須知

民國十二年十一月間前  
監督京師稅務公署編印

說明 舖底轉移稅已經施行了二年，你們商家還有不明白舖底投稅的手續，與投稅的章程，並此中的利害關係，及各種情形，往往害怕不敢來稅，就難受人愚弄，於是本署不憚煩瑣，逐條給你們詳細說明，你們商家也就明白了。以後那困難的情事，受害的弊病，也就沒有了。你們商家要多多注意呀！

#### 第一條 舖底之起原

查舖底為北京一種特別習慣，由前清乾隆年間興的，外省是向來沒有的。按舖底的由來，是甲所開的舖子，作的生意，推讓於乙，並寫給乙倒賣白字一張，作為賣價若干，註明給乙永遠為業，任乙自己隨便作生意，算是甲賣了。乙買去以後，相繼為轉賣，就有了連套字據，這個字據，就是舖底

。到後來日進文化，則倒舖底的種類也就多了。

## 第二條 舖底之種類

舖底的原由，上條已說明，可是舖底之外，另有房東地主每月要向舖戶索要房租地租的，也有自舖（舖東）自東的（房東），官地（地主）民房的，種種情形，很是複雜，就是倒底的手續，也是一樣的。今將各樣舖底種類分列於後：

### 一、倒價舖底

什麼叫倒價舖底？就是甲所開的舖子，賣給乙永遠作生意，並作價若干，立有字據，註明以後與甲永不相干，這就是倒價舖底。

### 二、傢俱舖底

什麼叫傢俱舖底？就是這個舖子是甲直接由房東租來空房一所，開作生意，置買了若干的傢俱，以後甲的生意不願作了，將一切傢俱賣給乙作生意，作價若干，立有字據，註明賣給乙永遠為業，這就是傢俱舖底。

附註、有一種舖子，倒給別人，可是傢俱不賣，傢俱另與接手的新業主立約，定為每日或每月取傢俱錢若干，類如戲園有棹橙壺錦錢，飯舖飯俱等類。

### 三、倒空舖底

什麼叫倒空舖底？就是某商號空地一塊，甲用錢倒買過來的。可是此地或係該商號的餘地，或是火場，因為是該商號從前用錢倒買來的，現在無房，生意也不能作，可是這塊空地有他的舖底權，要是有新資本家出來願用此地來作生意，可得先向該商號倒買。議妥後，再與地主商議接租，兩方全都辦好，准新資本家在此地作生意，無論何人，不得侵佔與干涉他的地權。也是立有字據，註明永遠為業，這就是倒空舖底。可是新資本家既是倒此空地，就得建築房屋，這建築房屋的錢，即另作為建築舖底。

### 四、建築舖底

什麼叫作建築舖底？上條已略說明，可是得將建築所花的錢，着木廠開一實在工料單存留，作為自己永遠的根據，以免日後糾葛，這是最要緊的。然其中尚有別項建築，亦得要說明白，就是某商號有餘地，或火場內尚有房子若干未燒，連同地基倒與新資本家，立有字據，詳細註明

。後由新資本家又添蓋若干，亦得着木廠開一工料單，註明花錢若干，留作憑証。或因舊房不堪，經商號改蓋，亦須有工料單爲憑，如非木廠包蓋，係自工自料者，亦須在該商號萬金老賬上註明用錢若干，以憑考查，此種改蓋的房屋，或添蓋的房屋，均歸房東名下，（借的不拆屋）這舖底建築權，歸我們商家，房東只有取租的利益，這就是建築舖底。

### 五、活租舖底

什麼叫活租舖底？是甲的舖底及生意，他不願作了，暫租與乙，每月取舖底租若干，可是不准撤匾，將來乙不願作了，仍歸甲收回，這就是活租舖底。

附註這個舖底，承租人乙可不能投稅，因爲這個舖底權仍是甲的。

### 六、定期租舖底

什麼叫定期租舖底？就是甲的舖底租與乙。一租幾年，至期仍歸甲有，乙不得霸佔，這就是定期租舖底。

附註此舖底納稅權仍歸甲，乙不得濫混投稅。

### 七、永租舖底

什麼叫永租舖底？就是甲的舖底，租與乙，可是永租的沒有限期，也立有約書，註明租價若干，這個舖底，是變相的倒價舖底，這就是永租舖底。

附註此種舖底，亦應照章納稅，須經房東認可，或有妥實舖保，担負完全責任，方可投稅，發給執照。

#### 八、押租舖底

什麼叫押租舖底？就是房東使了舖戶的押租銀，立有約書，這就是押租舖底。

附註此種舖底也有納稅權，可是必須房東認可，雙方同意，但是一租幾年，到期另議的，可不算押租舖底。

#### 九、分業舖底

什麼叫分業舖底？就是一族人有祖遺公產，分在自己名下，永遠爲業，並作價若干，立有分家書爲証。此種舖底，與倒價舖底是一樣的，這就是分業舖底。

#### 十、處分租舖底

什麼叫處分租舖底？就是甲之舖底，租與乙。一租幾年，立有字據，並租價若干，到期錢到贖回，如至期不贖，歸乙永遠爲業，這就是處分租舖底。

附註此種舖底，如到期未贖，可會同房東，或取其舖保，持字赴局投稅。

## 十一、幫夥舖底

什麼叫幫夥舖底？就是有甲乙二人同夥作生意，甲出資作本爲東，乙担任經營，並不出資本。經營有功，由東家讓給幾厘股本，此謂捧夥作買賣。到後來，甲不喜作了，將所有生意推讓與乙。並立有約書，作價若干，情願給乙永遠爲業，這就是幫夥舖底。

附註此種舖底，係甲讓與乙的，可是乙並未出錢，確是甲因爲乙有功，自己（甲）不願作了，讓給與乙的。則乙亦應享受舖底權，以後才能算自己的產業，惟投稅時，須經房東認可，或取其妥實舖保，担負完全責任，方可投稅。

## 十二、折債舖底

什麼叫折債舖底？就是甲借了乙的錢，用舖底字據作抵押品，到後來不能還甲的債，用此舖底折清債務，也是立有字據，歸乙永遠爲業，這就是折債舖底。

附註此種舖底，因債務經法庭判決歸乙，或因甲到期不能清還欠賬，如約將舖底折與乙，立約後，乙就可以持約書會

同房東，或取其舖保，均可到局投稅。

## 第三條 舖底稅之施行

按北京習慣，舖底已經多年。因後來房東房戶爲舖底關係，屢起糾葛。所以財政部設立舖底轉移稅處，按照大理院判決例，依京師地方習慣，凡於民國十年八月三十一日前，令京師城內外舊有舖底之商號，各持舖底與連套字據，先送交本行會加蓋證明戳記，或會同房東，及取具舖保，行會證明函件，赴本署遵章投稅，驗領執照，以定權利，而免永遠糾紛，已於民國十年九月施行。

#### 第四條 舖底稅之利害

前條已說明舖底原由，及施行之日期，無奈商家前來投稅的，固屬不少，可是不明白此中利害的也很多，今將舖底稅利害關係，逐條解釋明白，望各商號多多注意！

##### 一、投納舖底稅之利益

商家拿着許多血本，來作生意，爲得無窮厚利，或是倒人家的舖底，或是租或是倒人家空基，自己建築舖房，費用了若干的銀錢，雖是有倒舖底的字據，不過是白字一張，與建築工料費用，亦無實在憑証，日後倘有糾葛，或字據遺失，從前倒舖底的錢，豈不是白花了嗎？如今要投了舖底稅，領有財政部的執照，就有了真正憑據，真正把握。即日後執照遺失，本署還有底案

可查，你們商家想想，稅舖底是要緊不要緊呀？其利益要分數項開列於下，投稅舖底稅，得有正式執照，可為永遠最堅固之根本。

- (一) 既得有正式執照，權利從此可以分清；
- (二) 領執照後，生意如不欲作，可以轉租轉倒；
- (三) 領執照後，隨便可以有建築權；
- (四) 領執照後，如有借款時，可以作抵押品；
- (五) 領執照後，房東不得無故增租，并不得無故收房；
- (六) 領執照後，倘與房東有糾葛時，法庭起訴，必能勝訴；
- (七) 領執照後，可受公家保護。

## 二、不投納舖底稅之害處

舖底稅施行後，商家都應該早來投稅，無奈於今未來投稅者，還是不少，大概這些商家，還是不知道不投稅的害處，今將害處說明，大家就明白了。

- (一) 不投稅，不能得正式執照，則根本不能堅固；

- (二) 不投稅領照，則權利不清；
- (三) 不投稅領照，則難免糾葛；
- (四) 不投稅領照，則房東可以任意增租；
- (五) 不投稅領照，則門面不易修飾，並妨礙改造及建築權；
- (六) 不投稅領照，則不能轉移轉倒；
- (七) 不投稅領照，則於擴張生意有碍；
- (八) 不投稅領照，倘有人侵占及欺辱，則公家不能保護；
- (九) 不投稅領照，從前所花的倒價，完全無效；
- (十) 不投稅領照，倘被稅局查出，則應受嚴重處罰，及財產之扣押；
- (十一) 不投稅領照，倘因舖底關係以致起訴，則不能勝訴；
- (十二) 不投稅，沒有真正領得財政部執照之保障，以後發生糾葛，反受莫大損失。到那時候，才知道省錢無多，於今吃如此大虧，後悔也就晚了。

## 第五條 舖底稅投納之手續

各商號欲投納舖底稅，祇因不知投稅的手續，往往徒勞往返，本署甚覺對不起，今將投稅手續，開列於左：

- 一、凡商號舖底轉移時，新業主除呈報主管機關批准營業外，並須於舖底契約成立一個月內，會同房東赴稅局呈驗舖底字據及租摺，遵章報稅。倘因房東不與會同前來報稅者，或由行會出具證明函件及戳記，或取具妥實舖保，擔負完全責任，均可來局稅投。
- 二、凡商號在法庭領有拍賣書者，可持拍賣書赴局投稅。
- 三、凡商號與房東糾葛，經法庭判決，認為確有舖底者，可持判決書及倒字，赴局投稅。
- 四、凡商號因租遺之產已然分在自己名下為業，並定價若干，立有約書者，可持分產約書，會同房東，或取具妥實舖保，赴局投稅。
- 五、凡商號在步軍統領衙門，及官產處警察廳等處，領有執照者，可持執照及倒字赴局投稅。
- 六、凡商號在內務府領有標書，可持標書及倒字赴局投稅，倘無標書，可會同內務府取租人持摺據

及倒字，赴局投稅。

七、凡商號與房東有押租關係，註明永遠爲業，立有約書者，可會同房東雙方具呈聲明，經本局查核後，可照約書投納舖底稅。

八、凡商號有永租字據者，可會同房東雙方具稟聲明，赴局投稅。

九、凡押租借欸之白字據，應用債權人代辦，其稅欸歸債務人負擔，惟投稅時，亦須會同房東，或取其舖保及行會證明函件，赴局投稅。

十、凡商號於民國十年九月以後，新倒之舖底投稅時，須呈驗上手舊字據，如未稅，須同時補稅。

十一、凡商號捧夥作生意，經財東將營業完全給與同夥，夥友永遠爲業，並註明作價若干，立有約書者，可會同房東雙方具稟聲明，經本署查核後，准該商遵章納稅。

十二、凡商號因債務不清，將舖底折給債權人，並立有約書，註明價格若干者，該債權人可持約書會同房東及舖保，赴局投稅。

## 第六條 舖底稅之稅則

舖底轉移稅定爲值百抽二。(即一百元拿二元稅)

除納稅額，尚有應納註冊費一項，註冊費得分等繳納列左：

舖底倒價在二百元以下者，繳納註冊費大洋二角；

舖底倒價在五百元以下者，繳納註冊費大洋四角；

舖底倒價在一千元以下者，繳納註冊費大洋六角；

由一千元起，倒價每增一千元，即加註冊費大洋二角。

附件

查各商號舊舖底字據上價格，或以銀兩數目計算，或以制錢京錢計算，惟投稅時，均按銀元計算。

此係均按定章程辦理，茲將折洋辦法列後：

每銀一兩，折洋一元五角；

每制錢一吊，折銅元五十枚；

每銅元一百五十枚，折洋一元；(此銅元折洋係按早年銀洋價格)

當十錢與銅元同用。(並不折合)

凡各商號報稅，除繳納稅額及註冊費外，每件再交代書費銅元十枚，以上除遵章查驗字據，及徵收稅款註冊費用外，由本署發給收據，以後憑據來署領取正式執照。

### 第七條 舖底稅之處

凡新轉移舖底之商號，於契約立後，不依所規定，逾一月之限期報稅，除應納定章之稅額外，得照應納稅額處以十分之一至十分之三之罰金。逾一年以上者，得照應納之稅額處罰二倍至三倍，但是有特別障礙，預先聲明者，不在此例。

匿報原價查出，除另換稅，補繳短納稅外，並處以左列之罰金：

匿報原價十分之一至十分之二者，處罰應納稅額之二倍；

匿報原價十分之三以上至十分之四者，處罰應納稅額之三倍；

匿報原價十分之四以上至十分之五者，處罰應納稅額之四倍；

匿報原價十分之五以上者，處罰應納稅額之五倍，或由舖底轉移稅處，照所報價目收買，另行拍賣之。

凡違犯本章程，（即各條所規定的章程）一經查出，定要通知被罰人，按章除報正稅外，得交罰款若干，倘被罰人不遵章辦理，當執行財產之扣押。

### 第八條 聲明無舖底之免稅

凡京師城廂內外各舖戶租房時，係直接由房東租來，並無押租倒價者，應由該房東會同舖東雙方具稟聲明，並加蓋本舖水印，呈明備案免稅。

### 第九條 聲明收據及舖底執照字據遺失呈請<sup>補</sup>納稅之辦法

一、凡各商號已赴稅局投稅，將收據失落者，可取其妥實舖保，於未領執照以前，具稟聲明，如此件執照，未叫別人取去，當由本局照發。如已取去，該商號得另行呈報地面警廳，聲明註銷外，再呈本署照章補稅，以憑補發執照。

二、凡各商號或將新稅舖底執照，及舊有倒字，完全失落者，應按照以上第九條第一項辦法辦理。

三、凡商號舊字據於早年遺失者，或由商會出具證明函件，或同房東及取具舖保具稟聲明，經本局

核准後，得准照章納稅。

### 第十條 聲明舖底之註銷

凡各商號已經投稅，領取執照，而欲將舖底註銷者，該商號得具稟詳細聲明理由，呈請註銷，經本署批准後，將該商執照，交由本署送部註銷。

### 第十一條 聲明撤銷無舖底之原案呈請投稅之手續

凡各商號因先前已經會同房東加蓋水印，聲明無舖底在案後，來與房東商妥，雙方情願將前案撤銷，另行投稅，並請發執照者，該房東與舖戶得雙方具稟聲明理由，經本署批准後，再照章納稅。

### 第十二條 舖底稅之稅票

舖底稅執照是三聯式，一聯本處存根，一聯執照交給納稅人，一聯彙呈財政部存查。

### 第十三條 舖底稅納稅之期限

前條納稅的期限，已經說過，尤恐各商號不甚注意，以致受罰，今再說明，請各商留意纔好。凡是新轉移的舖底，就是一個月限期來報稅，在這一個月內，赴本署投稅，不然過期就要受罰。再現在舊舖底尚有好多的未稅，現在已展期到九月底止，你們要仍然遲延不來，若一經查出，可就要從重辦罰了。

### 第十四條 舖底稅驗照之停止

舖底稅開辦是驗照的辦法，那時候是很省錢的。現在因為過期，無論新舊舖底，已然全都按百分抽二納稅了。驗照的期限，已於民國十一年七月停止。

中華民國三十一年十月十日初版

# 舖底權要論 全一册

定價國幣三元

著者 紹興倪寶森

發行者 倪寶森律師事務所

北京四四紅瓦市大街丙三十一號  
電話西(二)局一九四四號

北京前門外觀音寺二十四號  
電話南(三)局五三二五號

北京和外琉璃廠中間路南  
電話南(三)局五九二三號

北京前門外西河沿二一七號  
電話南(三)局三九六七號



印刷者

代售者

• 2
1