

國民文庫
司法部編

不動產登記須知

中國文化服務社印行

國民文庫
司法行政部編

不動產登記須知

中國文化服務社印行

目次

一 不動產登記的意義	一
二 聲請登記的人	四
三 聲請登記的手續	五
四 聲請書內應當記載的事項	六
五 聲請登記應當提出的文件	一
六 聲請登記的費用	四
七 聲請書的實例	五
附錄	
不動產登記條例	三〇

不動產登記須知

一 不動產登記的意義

要知道不動產登記的意義，先要知道什麼叫做不動產；依照民法的規定，不動產就是土地和土地上的定着物；不過不動產登記條例上所謂不動產，範圍較狹，僅指土地和建築物（例如房屋）而言。人民到法院不動產登記處，請求把他的不動產權利的狀態和種類登記於公簿，就叫做不動產登記。人民依照法律行爲，變動不動產物權時，假使不去登記，就不能對抗第三人。例如甲把土地賣給乙，乙沒有登記，後來甲又把該土地賣給丙，丙去登記，那末這塊土地就爲丙所有，乙不能以買受在先與丙對抗；但是乙假使已經先登記，則土地即屬乙所有，丙之買受爲無效。所謂法律行爲，就是私人以發生私法上效果的意

思爲要素所做的行爲；例如設定地上權（就是以在他人土地上有建築物或其他工作物或竹木爲目的，而使用其土地的權利；例如在他的土地有建築房屋的權利是）。永佃權（就是支付佃租永遠在他人土地上爲耕作或牧畜的權利）。地役權（就是以他人土地供自己土地便宜之用的權利；例如甲在乙的土地上有通行的權利是）。抵押權（就是對於債務人或第三人不移轉占有而供擔保的不動產，就其賣得價金受清償的權利；例如甲欠乙一千元，用房屋作擔保，該房屋仍舊由甲居住，將來債務到期倘甲不還時，乙可請求法院將該房屋拍賣，把賣得價金抵償債務是）等等的行爲是。其他關於不動產物權的保存，和依法律行爲以外的原因所生不動產物權的變動，也應當聲請登記。所謂不動產物權的保存，例如所有權的保存（例如甲到法院不動產登記處聲明某土地是他所有，請求登記是）。所謂依法律行爲以外的原因所生不動產物權的變動；（例如因

時效的完成而取得土地，又如因繼承的開始而取得房屋等是）。

二 聲請登記的人

聲請不動產登記，應當由登記權利人（因登記取得權利的人）和登記義務人（因登記負擔義務的人）爲當事人或他們的代理人共同爲之。如果當事人雙方不能偕同到場，法院就會駁回其聲請。不過也有幾種情形只須當事人一方聲請，法院就可以准予登記；例如（一）因爲判決或繼承的登記，可以祇由登記權利人一方聲請之；即法院判決某土地給甲，甲可以單獨聲請登記；又如甲死後，遺下房屋一所給乙，乙可以單獨聲請登記是。（二）曾經登記的不動產的登記人，因爲更名或住址變更重爲登記時，可以祇由原登記人單獨聲請之。此處祇舉二例，其餘情形，不動產登記條例均有規定。

三 聲請登記的手續

聲請登記，應當先向不動產所在地的地方法院不動產登記處提出聲請書。此種聲請書由法院不動產登記處印製，定有價格，聲請人可以前去購用。至於聲請書裏面應當記載的事項和聲請登記應當提出的文件，應繳的費用，可以參看以下三節的說明。

二 聲請登記的人

三 聲請登記的手續

五

四 聲請書內應當記載的事項

當事人聲請不動產登記時，應當提出聲請書，裏面記載的文字或圖畫，應當清楚明瞭，不可潦草挖補。凡是數量號數年月日或其他數字，都要一律大寫，如有添註或塗改時，應當在頂線外記明字數；塗改的地方，應當留存原來的字跡，不可完全塗去；再一併加蓋圖章。聲請書有數頁時，應在騎縫處，加蓋圖章或按拇印。關於聲請書裏面應記的事項，有下面九種（不動產登記條例第三十八條）：（一）聲請登記的不動產的坐落（例如「在某地方」是），四至（例如「東到某地，南到某地，西到某地，北到某地」是），種類（例如「某種田地一塊」是），畝數或間數（例如「田地十畝或房屋二十間」是）。（二）登記原因及年月日。例如因為設定抵押權聲請登記時，應當記明抵押的經過情

形，和設定抵押權的年月日是。(三)登記的標的。這就是聲請登記的事項；例如所有權的保存、移轉、繼承、變更、合併、塗銷登記等事項；抵押權典權的設定、轉典、塗銷等事項；永佃權地上權的設定等事項是。(四)不動產的價額。例如某土地價值十萬元是。這價額應當依登記時的價額爲準；例如某土地民國三十年買進時價值一千元，民國三十二年聲請登記時價值一千二百元，應當記明一千二百元是。但是原價和登記時的價額相差太多時，可以請求法院登記處從新估價。例如民國元年買進的土地價值一千元，民國三十二年聲請登記時，價值十萬元，可以聲請從新估價是。(五)證明登記原因文件件數和參考事項。例如聲請登記設定地上權時，寫明「某年某月某日設定地上權契約一件，所有權保存或移轉證明書一件，圖式一張」是。關於登記原因，可以參看本節第二段的說明。(六)登記法院。就是寫明請求登記的某某地方法院不動

產登記處。(七)提出聲請書的年月日。(八)聲請人或代理人的姓名籍貫住址職業。聲請人假使是法人時，應當寫明法人的名稱和事務所。所謂法人，例如公司銀行等是。(九)登記費的數額。關於登記費的繳納，可以參看第六節的說明。

上面所說的九種事項，是聲請書裏面一般應當記載的事項；此外還有很多特別應當記載的事項，例如(一)登記原因定有他項特約時，應當在聲請書內寫明特約的內容(不動產登記條例第四十條)。例如買賣不動產契約內寫明「永無增找取贖」或載明「五年之內得由賣主隨時買回」等特約，在聲請所有權移轉登記時，聲請書內應當把這特約寫明。(二)因登記而取得權利的有數人，對於登記原因定有股分時，應當在聲請書內記明(不動產登記條例第四十一條)。例如甲乙丙三人共買土地一塊，平均各得三分之一；在聲請登記時，應當寫明

「甲有三分之一，乙有三分之一，丙有三分之一」是。（三）對於所有權一部聲請爲移轉登記時，聲請書內應當記明其移轉部分（不動產登記條例第八十三條）。例如甲把土地的一部移轉給乙時，應當記明該土地的坐落、四至、種類、畝數是。（四）聲請爲地上權設定或移轉的登記時，聲請書內應當記明地上權設定的目的和範圍，如果定有存續期間或地租和付租時期者，也應當記明（不動產登記條例第九十六條）。所謂地上權的目的，例如建築房屋或其他工作物是。所謂地上權的範圍，例如土地的全部或一部是。所謂存續期間，例如自某年某月某日起若干年是。所謂地租和付租期間，例如每年或每月租金國幣若干元，在某時交付是。（五）聲請爲永佃權的設定或移轉的登記時，應當記明佃租數額，如果定有存續期間付租時期或其他特約時，也應當一同記明（不動產登記條例第九十七條）。所謂佃租數額，例如每年或每月租金若干元是；

所謂存續期間，例如永久的或是自某年某月某日起若干年是。以上五種，僅僅是幾個例子而已！此外還有種種應當記載的特別事項，祇要參看不動產登記條例，就可明白了。

五 聲請登記應當提出的文件

當事人聲請不動產登記，除了應當提出聲請書外，還應當提出下面各種文件（不動產登記條例第三十七條）。（一）證明登記原因文件和參考文件。例如甲買受乙的土地而請求登記時，應當提出買賣契約和上手的老契作爲證明；買賣契約就是證明登記原因的證件，上手老契就是參考文件。這種文件倘已遺失，應當在聲請書裏面說明，同時還要取具本鄉鎮保甲長或四鄰的保證書，或其他足以證明權利歸屬的文件，以證明聲請人確無假冒和原文件不能提出的實情，否則登記處就不會准許登記。（二）對於曾經登記過的不動產再爲登記時，應當提出以前的登記證明書。（三）登記原因和第三人有關時，應當提出第三人認可或同意的證明文件。如果不能提出時，可以由第三人在聲請書上簽名蓋章

或畫押或按拇印表示同意或認可。所謂登記原因和第三人有關，例如甲乙兩人共有一屋，甲出賣該屋時，應得到乙的同意是。(四)保證書聲請人必須提出保證書的情形有三種。一是證明登記原因文件或登記證明書不能提出時，應當取具本鄉鎮保甲長或四鄰的保證書。二是聲請人假使是登記權利人或是登記義務人的繼承人時，除了提出證明身份的文件外，還應當提出親屬的保證書。三是登記人因爲更名或住址變更聲請登記時，除了提出證明變更的文件外，還應當提出鄉鎮保甲長或四鄰的保證書。除了上面三種情形外，其他都不必提出保證書。保證書裏面應當記載下列五種事項，由保證人簽名蓋章或畫押（不動產登記條例施行細則第四十二條），一是受保證人的姓名住址；二是保證的事項和應負的責任；三是登記法院；四是保證的年月日；五是保證人的姓名年齡籍貫住址和職業。(五)圖式。當事人聲請登記的不動產，不論是土地或建築物，

假使是第一次登記時，都應當提出圖式；圖式的用紙，可以向登記處購買。聲請人不能繪圖時，可以繳納繪圖費請求登記處派人代繪。不動產曾經登記並已提出詳細圖說，而不動產的標示事項，以後沒有變更者，以後再登記時，可以不用再提出圖式。（六）證明權限文件。凡是由代理人聲請登記時，應當提出證明權限的文書，例如委任狀；或其他足以證明代理權限的文件，以證明其確係本人的代理人。證明文件還應當由本人簽名蓋章或畫押。但是法院登記處如果認爲有直接訊問本人的必要而傳喚本人時，本人應當到場。如果證明登記原因文件是有執行力的判決時，上列（二）至（四）各款書狀可以無須提出。

六 聲請登記的費用

常事人聲請不動產登記，應當繳納登記費用；所謂登記費，是指因登記所生的一切費用而言；例如登記費，聲請書的購買閱覽抄錄費，代繪圖式費，通知書等件的送達費，調查員的食宿旅費等是。登記費數額的多少，不動產登記條例第一百二十六條到第一百四十六條，或其他有關法令，都有明文規定，聲請人一詢法院便知，法院登記處是不能額外浮收的。繳納登記費後，應當掣取收據，作為繳費的憑證。

七 聲請書的實例

(例一) 所有權_{保存}移轉的聲請書

一 不動產的標示：

坐落某地方土地一塊，四至某地，共計若干市畝。建築物坐某向某（例如坐南向北是），房屋若干棟，計某種廳若干間，某種房若干間，共計若干間。（如果與他人的房屋相連，應當註明四面係何人的牆。如土地上沒有建築物時，就不必寫明）。

二 登記原因及其年月日：

因老業；或某年某月某日由某人立契買得；或因某年某月某日父死繼承取得。

六 聲請登記的費用

七 聲請書的實例

三 登記之標的：

所有權保存登記（如果是數人共有的不動產，應當記載爲「共有權保存登記」）。

所有權移轉登記（如果是所有權一部分移轉，應當記載爲「所有權一部移轉登記」）。

四 其他之特約：

例如賣契載明永無增找取贖；或賣契載明五年以內得由賣主隨時買回；或共有人間約定十年以內不得分割（假使沒有特約，只須填「無」字。又如果是共有權保存登記，應在此項前，加股分一項，記載各共有人間的股分，例如寫明某人有百分之幾，某人有百分之幾是）。

五 不動產的價值：

時值國幣若干元。（如果是所有權一部分移轉登記，此項應當改爲該部分的價值；如果是共有權保存或移轉登記，此項應當改爲共有地共有基地房屋的價值）。

六 登記費：

照貼司法印紙若干元角分。

七 附屬文件及參考事項：

某年某月某日老契一件，證明書一件，證明聲請人係所有人。或某年某月某日繼承證明文件一件，登記證明書一件，證明被繼承人確是所有人，保證書一件，證明聲請人確係某某繼承人。或某年某月某日某人所立賣契一件。或某年某月某日贈與契約一件。或委任狀

不動產登記須知

一八

一件，圖式一件）

右謹呈

某某地方法院不動產登記處公鑒

中 華 民 國

年

月

日

聲請人某某印某縣人住某地業某職業

代理人某某印某縣人住某地業某職業

其他有關係之人應到場而不能到場者（如賣主贈與
人等是）簽名蓋章或指印

（例二） 地上權設定登記之聲請書（移轉登記同）

一 不動產之標示：

坐落某地方某種地一塊，四至某地，共計若干市畝。

二 登記原因及其年月日：

因提出某年某月某日由土地所有人某某所立設定地上權契約。

三 登記之標的：

地上權設定之登記。

四 地上權設定之目的：

建築房屋。

五 地上權之範圍：

土地全部或一部。

六 存續期間：

自某年某月某日起若干年。

七 地租及其支付期間：

七 聲請書的實例

不動產登記須知

110

每年或每月國幣若干元於某時支付。

八 權利之價值：

時值國幣若干元。

九 登記費：

照貼司法印紙若干元角分。

一〇 附屬文件及參考事項：

某年某月某日設定地上權契約一件。

所有權保存或移轉登記證明書一件，圖式一件。

右謹呈

某某地方法院不動產登記處公鑒

中華民國

年

月

日

聲請人即地上權人某某回某縣人住某地業某職業
土地所有人某某回某縣人住某地業某職業

(例三) 永佃權設定登記之聲請書(移轉登記同)

一 不動產之標示：

坐落某地方某種田一塊，四至某人田地，共計若干市畝。

二 登記原因及其年月日：

因提出某年月日由土地所有人某某所立永佃權設定契約。

三 登記之標的：

永佃權設定登記。

四 存續期間：

永久或自某年月日起若干年。

七 聲請書的實例

二二

五 佃租及其支付時間：

每年或每月國幣若干元於某時支付。

六 權利之價值：

時值國幣若干元。

七 登記費：

照貼司法印紙若干元角分。

八 附屬文件及參考事項：

某年月日永佃權設定契約一件。

所有權保存或移轉登記證明書一件，圖式一件。

右謹呈

某某地方法院不動產登記處公鑒

中華民國

年

月

日

聲請人卽永佃權人某某卍某縣人住某地業某職業
土地所有人某某卍某縣人住某地業某職業

(例四) 地役權設定登記之聲請書

一 需役地之標示：

坐落某地方某種地一塊，四至某地，共計若干畝。

二 供役地之標示：

坐落某地方某種地一塊，四至某地，共計若干畝。

三 登記原因及其年月日：

因提出某年月日某某所定地役權設定契約。

四 登記之標的：

七 聲請書的實例

地役權設定登記。

五 地役權設定之目的：

通行。

六 地役權之範圍：

供役地某部分。

七 地役權之價值：

時值國幣若干元。

八 登記費：

照貼司法印紙若干元角分。

九 附屬文件及其參考事項：

某年月日地役權設定契約一件。

供役地所有權登記證明書一件，圖式一件。

右謹呈

某某地方法院不動產登記處

中華民國

年

月

日

聲請人即地役權人某某^印某縣人住某地業某職業
供役地所有人某某^印某縣人住某地業某職業

(例五) 抵押權設定登記之聲請書(移轉登記同)

一 不動產之標示：

坐落某地方某種地一塊，四至某地，共計若干市畝(有房屋者，應當記明)。

二 登記原因及其年月日：

七 聲請書的實例

二五

因提出某年月日由某某所立抵押契約。

三 抵押權設定之登記：

四 債權數額：

原本國幣若干元。

五 清償時間：

某年某月某日。

六 利息及其支付時間：

年息幾分到期支付。

七 登記費：

照貼司法印紙若干元角分。

八 附屬文件及參考事項：

某年月日抵押權設定契約一件。

所有權保存或移轉登記證明書一件，圖式一件。

右謹呈

某某地方法院不動產登記處公鑒

中 華 民 國

年

月

日

聲請人卽抵押權人某某^甲某縣人住某地業某職業

抵押權設定人某某^乙某縣人住某地業某職業

(例六) 典權設定登記之聲請書(轉典及抵押權轉抵押質權設定登記均同)

一 不動產之標示：

坐落某地方某種地一塊，四至某地，共計若干市畝(有房屋者應當

記明)。

不動產登記須知

二 登記原因及其年月日：

因提出某年月日由某某所立出典契約。

三 登記之標的：

典權設定登記。

四 典價數額：

國幣若干元。

五 回贖期限：

自某年月日起，幾年以後，聽由業主照價回贖。

六 作絕期：

自某年起算，滿若干年時作為絕產。

七 登記費：

照貼司法印紙若干元角分。

右謹呈

某某地方法院不動產登記處公鑒

中華民國

年

月

日

業主某某印某縣人住某地業某職業

典主某某印某縣人住某地業某職業

不動產登記條例

十一年五月二十一日前北京政府公布

第一章 總綱

第一條 本條例所稱不動產以土地及建築物爲限

第二條 不動產登記以不動產所在地之地方審判廳或縣公署爲管轄登記衙門

第三條 不動產左列權利之設定保存移轉變更限制處分或消滅應爲登記

一、所有權 二、地上權 三、永佃權 四、地役權

五、典權 六、抵押權 七、質權 八、租借權

前項規定於一切官產公產民產前清皇室私產及其他特種名義之官公產均適用之

第四條 習慣相沿之物權其名義與前條第一項所列不符依其性質得認定爲其

一種者應從其性質登記仍添註原有名義若不能認定者應從原有名義
登記

第五條 不動產物權應行登記之事項非經登記不得對抗第三人

第六條 租借權已經登記者對於以後取得物權之人亦生效力

第七條 暫時登記於左列情形爲之

一、未具備聲請登記程序上必要之條件時

二、預爲保存以不動產權利之設定移轉變更改或消滅爲標的之請求權時其請求權附有期限或條件或有將來始行確定之情事者亦同

第八條 預告登記於因登記原因無效或撤銷而提起塗銷或回復登記之訴訟時

爲之但登記原因之撤銷不得對抗善意第三人者不在此限

第九條 同一不動產爲登記時其權利次序除法律別有規定外應依登記之先後

登記無先後者視爲同一

登記之先後在登記用紙中同部者應依權利先後欄數不同部者應依收件號數

第一〇條 附記登記之次序應依主登記之次序但附記登記間之次序應各依其先後已有暫時登記者正式登記之次序應依暫時登記之次序

第二章 登記簿冊

第一一條 登記衙門應置不動產登記簿

第一二條 登記簿中對於一宗不動產應備一用紙各以六頁爲限

土地內有建築物者應登記於土地之後

第一三條 登記簿得就地方情形畫分區域登記之但應於簿面標明某區登記簿字

樣

同一登記衙門管轄之不動產跨連數區域時登記官吏得依聲請或職權在一區之登記簿登記之但應於簿面標明本簿有跨某某等區登記字樣並通知跨連區域之各分處

第一四條

登記簿每一用紙分爲登記號數欄不動產標示部所有權部及他項權利部又於不動產標示部設標示事項欄標示先後欄於所有權及他項權利二部各設權利事項欄及權利先後欄

登記號數欄記載各不動產在登記簿開始爲登記之次序

標示事項欄記載關於不動產之標示及其變更事項標示先後欄記載登記標示事項之次序

所有權部權利事項欄記載關於所有權之事項

他項權利部權利事項欄記載關於所有權以外權利之事項

權利先後欄記載登記各權利事項之次序

第一五條 登記簿應附備索隱簿及共同人名簿

第一六條 高等審判廳長或審判處長應於登記簿面鈐蓋官印於簿面裏面記明頁數簽名並於每頁連綴處以官印蓋騎縫印

第一七條 登記衙門應置不動產登記收件簿並由地方審判廳長或縣知事爲前條程序

第一八條 登記聲請書應由各登記衙門照定式刷印發行

第一九條 各項登記簿冊文件除已經高等審判廳處鈐蓋騎縫印者外應由登記官吏於連綴處加蓋騎縫印

第二〇條 登記簿索隱簿共同人名簿收件簿圖式及調查筆錄應永遠保存之

第二一條 登記聲請書及其附屬文件自接收之日起應保存二十年

第二二條 登記簿及其附屬文件除有緊急事項外不得私擅攜出

第二三條 登記簿一部或全部滅失時應由廳縣報明高等審判廳長或審判處長公
示三個月以上之期限命登記人聲請回復其於期限內聲請者仍保持原
有次序

第二四條 聲請給與登記簿之繕本或節本者繳納抄錄費後得抄錄給與之其以郵
信聲請於抄錄費外並納郵費者亦同又以利害關係部分爲限得聲請閱
覽登記簿或其附屬文件

第三章 登記程序

第一節 通則

第二五條 登記應由登記權利人及登記義務人或其代理人聲請之

官產公產前清皇室私產旗產或特標名義之官公產爲登記時其主管者視爲代理人

第二六條 因判決或繼承之登記得僅由登記權利人聲請之

第二七條 登記人因更名或住址變更爲登記時得僅由原登記人聲請之

第二八條 就未經登記之所有權爲保存登記時得由依裁判或他項文件證明自己或其被繼承人所有權之人聲請之其關於建築物者基地登記權利人亦得聲請之

第二九條 就未經登記之所有權爲變更或限制處分之登記時得由依裁判證明自己或其被繼承人有權利之人聲請之

第三〇條 前條規定就所有權以外權利或以所有權以外權利爲標的之權利爲設

定保存變更或限制處分之登記時準用之

第三一條 因官署或公立機關執行拍賣或公賣處分爲所有權移轉之登記時登

記權利人得請求官署或公立機關速具登記原因證明書囑託於登記衙門

第三二條 因公共事業收用土地爲所有權移轉之登記時得僅由登記權利人聲請之

第三三條 就官有公有不動產各項權利爲登記時登記權利人得請求官署或公立機關速具登記原因證明書囑託於登記衙門

第三四條 官署或公立機關自爲登記權利人爲不動產各項權利之登記時應取具登記義務人之承諾書或他項證據囑託於登記衙門

第三五條 暫時登記得由登記權利人取具登記義務人之承諾書或他項證明書聲

請之

登記權利人不能取具前項書狀者得向該管地方審判廳長或縣知事證明原因聲請命爲暫時登記

對於駁回前項聲請之裁決得向高等審判廳長或審判處長聲明抗告

第三六條 預告登記應由受理第八條所載訴訟法院速附訴狀繕本或節本囑託登記衙門

記衙門

第三七條 聲請登記應呈出左列文件

一、聲請書 二、證明登記原因文件及參考文件 三、曾經登

記者之登記證明書 四、登記原因與第三人有關係時第三人之證

明文件 五、保證書 六、圖式

證明登記原因文件如係有執行力之判決時毋須提出第三至第五各款

書狀

第三八條 聲請書應記載左列事項

- 一、不動產坐落四至種類畝數或間數
- 二、登記原因及其年月日
- 三、登記標的
- 四、不動產之價額
- 五、證明登記原因文件件數及參考事項
- 六、登記衙門
- 七、年月日
- 八、聲請人之姓名籍貫住址職業聲請人若爲法人其名稱及事務
- 九、由代理人聲請時代理人姓名籍貫住址職業

第三九條 聲請書應由聲請人或其代理人簽名蓋章或畫押或按捺摺印

第四〇條 登記原因定有他項特約時聲請書內應記明之

第四一條 登記權利人係多數而於登記原因定有股分時聲請書內應記明之

第四二條 證明登記原因文件或登記證明不能提出時應取具村區長或四鄰之保

證書

前項保證書應證明聲請人確無假冒及原文件不能提出之實情善意第三人因其保證致受損失不能由登記人賠償者得向保證人請求賠償

第四三條

聲請登記人如係登記權利人或登記義務人之繼承人時除提出證明身份之文件外並應取具親屬之保證書

前項保證書應證明聲請人確爲繼承人

前條第三項規定於本條之保證人準用之

第四四條

登記人因更名或住址變更聲請登記時除提出證明變更之文件外並應取具村區長或四鄰之保證書

前項保證書應證明聲請人確爲原登記人

第四十二條第三項規定於本條之保證人準用之

第四五條 聲請登記須有第三人認可同意或承諾之證明書時得由第三人在聲請

書簽名蓋章或畫押或按捺拇印代之

第四六條 數宗不動產在同一登記衙門管轄區域內者以登記原因及登記標的同

一爲限得併於一聲請書聲請登記

第四七條 登記官吏收受聲請書時應將收件年月日時收件號數聲請人姓名登記

標的記載於收件簿並將收件年月日時收件號數記載於聲請書

前項收件號數應接收聲請書之先後編列其就同一不動產同時有二個

以上聲請時應編爲同一號數記明收件第幾號之幾

登記官吏爲第一項程序後應給與聲請人收據記明收受各文件並其件

數收件號數及收件年月日時

第四八條 登記官吏於左列情形應附理由以裁決駁回登記聲請但可以補正者應

命聲請人補正若經即日補正時仍應依原次序登記之

一 事件不屬於登記衙門之管轄者

二 事件係不應登記者

三 當事人或其代理人不到場或代理權限不明者

四 聲請書不合程式者

五 聲請書所載當事人不動產或權利之標示或關於登記原因之事項與登記簿或證明登記原因文件不符而未能證明其確有變更者

六 不加具聲請書所必需之文件或圖式者

七 不納登記費者

前項裁決得記入聲請書由登記官吏簽名以代原本

聲請人對於登記官吏或登記衙門長官之裁決有不服者登記官吏或登

記衙門應於三日內將其異議書或抗告書連同關係文件呈送登記衙門
長官或上級管轄衙門核辦如認為必要時並應附具意見書

第四九條

登記衙門長官或上級管轄衙門接受前條第三項異議或抗告後得依聲
請或依職權命為暫時登記

第五〇條

駁回聲請之裁決經登記衙門長官或上級管轄衙門撤銷者應即命為登
記仍保持原有聲請次序

第五一條

登記官吏接收聲請書後曾為必要之調查者應製作調查筆錄記載左列
事項

一 調查結果

二 登記衙門

三 調查員姓名

四 年月日

第五二條

聲請若係合法者登記官吏應於接收聲請書後即行登記其有須調查者至遲應於一星期內調查完畢但有特別事由者不在此限

第五三條

爲不動產權利之設定移轉或變更者登記權利人除依第二十四條規定請求閱覽登記簿冊文件視其曾否登記其權利如未經登記登記權利人得於訂結契約前邀同登記義務人準照第三十七條規定詳具聲請書請求登記衙門先行調查登記官吏接受前項聲請書後應即依通例第十一條規定調查其實際情形是否與聲請書相符並有無糾葛調查後應即通知於登記權利人及登記義務人

登記人接受通知後完成契約爲登記聲請者得以其事前聲請調查之日爲聲請登記之日

第五四條 登記應按收件號數之次序爲之

第五五條 未經登記之不動產爲登記時應依次記載號數於登記號數欄

第五六條 在標示事項欄或權利事項欄爲登記時應依次記載欄數於標示先後欄或權利先後欄

第五七條 標示事項欄之登記應即記載收件年月日收件號數登記標的及其他聲請書所載關於不動產之標的

權利事項欄之登記應記載收件年月日收件號數登記權利人姓名住址登記原因並其年月日登記標的及其他聲請書所載關於權利應行記載之事項

登記官吏在前二事項欄登記完畢時應於其後加蓋名章

第五八條 登記權利人係多數時僅記載聲請書首列人姓名及此外若干名於登記

用紙其餘姓名住址應記載於共同人名簿登記義務人爲多數須記載於登記用紙時亦同

第五九條 附記登記之權利先後欄數應與主登記之欄數同但應於附記欄數及主

登記欄數左側各記明附記某號

第六〇條 暫時登記應於相當權利事項欄爲之但左側須存餘白

第六一條 爲暫時登記後有正式登記聲請時應於暫時登記左側餘白處爲之

第六二條 登記人更名或住址變更之登記以附記爲之但前記之名稱或住址應塗銷之

第六三條 權利變更之登記若與第三人有利害關係時應於聲請書外加具第二人之承諾書或其他證明書

第六四條 前條登記以附記爲之但前記已經變更之事項應塗銷之

第六五條 行政區域或其名稱有變更時登記簿記載之行政區域或其名稱視爲已經變更

第六六條 因不動產區域變更接受移送登記簿繕本之登記衙門應將登記事項移載於相當區域之登記簿並於新登記號數左側記明舊某區登記某號於相當各事項欄之末行記明移載事由並其年月日

第六七條 同一登記衙門管轄內有一宗或數宗不動產所在地由甲登記區轉屬於乙登記區時登記衙門應將前登記用紙截止移轉其登記於乙登記處

第六八條 因第二十三條情形爲回復聲請時得僅由登記權利人聲請之但應於聲請書內記明前登記號數權利先後欄數收件年月日及收件號數並附呈前登記證明書

第六九條 因前條聲請爲登記時除於登記簿如爲相當之登記外應將前登記號數

權利先後欄數收件年月日收件號數一併記入

第七〇條 依第二十三條所定之期限內有聲請新登記時應另設臨時登記簿登記

之並將臨時登記事由記明於臨時登記證明書

第七一條 第二十三條期限屆滿後臨時登記簿應即截止將其登記事項移載於原

登記簿並將臨時登記簿所記之號數欄數記入於新號數欄數左側於相

當各權利事項欄之末行記明移載事由並其年月日

第七二條 臨時登記簿之登記移載於原登記簿而遇有回復登記時其原登記簿權

利先後欄數應按回復登記之次序記載新欄數

第七三條 臨時登記簿之登記移載於原登記簿時應通知聲請人呈出臨時登記證

明書請給原登記證明書若回復登記與移載事項有抵觸時應一併通知

第七四條 登記簿中用紙某登記滿時應另登新登記簿於登記號數欄轉載前登記

號數並於該欄及前登記簿登記號數欄左側各記明與某登記簿某冊某頁連續字樣但前登記簿用紙別部尚有餘白時仍依次登記

第七五條

登記官吏登記完畢時應即給聲請人以登記證明書

登記證明書應記載登記號數收件年月日收件號數登記人姓名不動產標示登記原因並其年月日登記標的權利先後欄數登記年月日及登記完畢字樣並蓋登記衙門印

登記人係多數時僅應記載聲請書首列姓名及外若干名

第七六條

原呈證明登記文件及其他應行返還之文件應加蓋登記衙門印並記載

登記號數收件年月日收件號數分別交還於登記權利人或登記義務人

第七七條

官署或公立機關代登記權利人囑託登記時由登記衙門送致之登記證

明書或附屬文件應分別去留轉送於登記權利人

第七八條 僅由登記權利人聲請登記時登記官吏登記完畢應即用登記通知於登記義務人

第七十五條第二項規定於登記通知書準用之

第七九條 登記官吏登記完畢後發見登記有錯誤或遺漏時應速通知於登記權利人及登記義務人

其錯誤或遺漏若係出於登記官吏之過失時除第三人於該登記有利害關係外登記官吏應即呈明登記衙門長官更正之並通知於登記權利人及登記義務人

第八〇條 第六十三條及第六十四條規定於爲更正登記時準用之

第八一條 登記用紙截止者應記載截止字樣

第八二條 登記官吏爲登記及聲請人作聲請書或其他關於登記之書狀時其字畫

應明瞭不得潦草挖補遇有有數量號數年月日或其他各數字均用大寫若添注塗改應將字數批記格外塗銷文字應存可認字體其上下附括弧與批記一併加蓋名章

第二節 所有權登記程序

第八三條 就所有權一部聲請爲移轉登記時聲請書內應記明其移轉部分

第八四條 不動產有分合增減滅失或其他變更時所有權登記人應速聲請登記

第八五條 前條聲請依左列各款爲之

- 一 記明變更之現狀或現名並其畝數間數於聲請書
- 二 其登記用紙內有關於所有權以外權利之登記時加具該權利登記人之承諾書或其他證明書

第八六條 不動產一部分割爲獨立不動產時應依左列各款爲登記

一 於新登記用紙類登記號數欄記載新登記號數於標示事項欄記明因分割由登記某號移載字樣於相當權利事項欄轉載關於所有權或所有權以外權利之登記後記明與登記某號不動產共同爲權利標的字樣

二 於前登記用紙內標示事項欄登記殘餘部分記明他部分因分割移載於登記某號字樣塗銷前標示事項及欄數並於相當權利事項欄內記明與登記某號不動產共同爲權利標的字樣

第八七條

前條分割若僅新不動產爲所有權以外權利之標的時除依前條規定外應於新登記用紙內相當權利事項欄轉載關於該權利之登記用紙內相當權利事項欄以附記記明分割部分及因分割移載於登記某號字樣塗

銷前登記

第八八條

前二條聲請書若附呈所有權以外權利登記人承諾其權利已經消滅之文件或其他證明書時應於前登記用紙相當權利事項欄以附記說明該權利已經消滅字樣並塗銷前登記但在殘餘部分之權利尙未消滅者不在此限

第八九條

不動產一部合併於他不動產時應依左列各款爲登記

- 一 於他不動產登記用紙內標示事項欄記明合併部分及由登記某號移載字樣並塗銷前標示事項及欄數於相當權利事項欄由前登記用紙轉載關於所有權或所有權以外權利之登記並記明由登記某號某權利事項某欄轉載及僅合併部分爲權利標的或與登記某號不動產共同爲權利標的各字樣

- 二 於前不動產標示事項欄登記殘餘部分記明他部分因合併移載於

登記某號字樣塗銷前標示事項及欄數並於相當權利事項欄記明與登記某號不動產共同爲權利標的字樣

第九〇條 不動產全部合併於他不動產爲登記時除依前條規定外應於前登記用紙內標示事項欄批明截止

第九一條 第八十八條規定於前二條情形準用之

第九二條 爲不動產增減之登記時應於登記用紙內標示事項欄記明增減原因並塗銷前標示事項及欄數

第九三條 爲不動產滅失之登記時應於登記用紙內標示事項欄記明滅失原因塗銷登記號數標示事項及欄數並批明截止字樣

第九四條 滅失不動產與他不動產共同爲所有權以外權利之標的時應於他不動產登記內相當權利事項欄以附記記明滅失不動產之標示滅失原因及

已經滅失字樣並於載有滅失不動產與他不動產共同爲權利標的字樣之登記內塗銷滅失不動產之標示

他不動產所在地屬於他登記衙門管轄時應速囑託該登記衙門爲前項登記受囑託之登記衙門應即查照辦理

第九五條 因土地變遷房屋改造或其種類名稱變更等情事爲登記時應塗銷前之標示事項及欄數

第三節 所有權以外權利登記程序

第九六條 聲請爲地上權設定或移轉之登記時聲請書內應記明地上權設定之目的及範圍其登記原因定有存續期間或地租並付租時期者亦同

第九七條 聲請爲永佃權之設定或移轉之登記時聲請書內應記明佃租數額其登記原因定有存續期間付租時期或有其他特約者亦同

第九八條 聲請爲地役權設定之登記時聲請書內應記明需役地之標示及地役

權設定之目的並範圍其登記原因有特別訂定者亦同

第九九條 爲地役權設定之登記時應於需役地登記用紙內權利事項欄記載供

役地之標示及其爲地役權標的字樣並地役權設定之目的及範圍

需役地屬於他登記衙門管轄時應速將需役地地役權設定之目的及

範圍並收件年月日通知於該登記衙門接受前項通知之登記衙門應

速將通知事項記載於需役地登記用紙內權利事項欄

第一〇〇條 聲請爲典權設定或轉典之登記時聲請書內應記明典價數額其登記

原因定有回贖期限或作絕期限者亦同

第一〇一條 聲請爲加典之登記時聲請書內應記明加典數額

加典之登記以附記爲之

第一〇二條 聲請爲抵押權質權設定或轉押轉質之登記時聲請書內應記明債權

數額其登記原因定有清償時期及於利息別有訂定或於債權附有條件或其他特約者亦同

第一〇三條 聲請爲抵押權質權設定之登記而債權不以一定金額爲標的時聲請

書內應記明債權估計價額

第一〇四條 聲請爲抵押權質權設定之登記而非債務人爲設定人時聲請書內應

記明債務人之標示

第一〇五條 聲請爲抵押權質權設定之登記而其標的爲所有權以外之權利時聲

請書內應記明該權利之標示

第一〇六條 聲請爲抵押權質權設定之登記而其標的爲關於數宗不動產之權利

時聲請書內應記明各數宗不動產權利之標示

第一〇七條 聲請爲抵押權質權移轉之登記而債權有一部讓與或代位清償時聲請書內應記明讓與或代位債權額

第一〇八條 因第一百零六條聲請就其一宗不動產權利爲登記時應於該不動產登記用紙內權利事項欄記載他不動產權利之標示及共爲擔保字樣
抵押權質權之移轉登記以附記爲之

第一〇九條 抵押權質權之標的爲數宗不動產權利爲抵押權質權變更或再消滅之登記時應於依第一百零八條規定所爲之登記內以附記記明該權利以經變更或消滅字樣並塗銷前登記內關於變更或消滅之事項
第九十九條第二項及第三項規定於前項情形準用之

第一一一條 習慣相沿之物權依其性質不能認定爲第三條第一項第二款至第七款權利之一種聲請爲設定或保存之登記時聲請書內應記明權

利設定之目的及範圍其登記原因定有存續期間或其他特約者亦同前項聲請應就其習慣取具自治團體商會或其他公立機關之證明書但該習慣在登記衙門爲顯著者不在此限

第一一二條

習慣相沿之物權依其性質得認定爲第三條第一項第二款至第七款權利之一種時應準用第九十六條至第一百一十條及前條第二項之規定

第一一三條

聲請爲租借權設定或轉租之登記時聲請書內應記明租賃數額其登記原因定有存續期間或付租時期者亦同

聲請爲轉租登記除許可轉租已經登記者外應加具租主之承諾書或其他證明書

第一一四條

爲第三十條之登記而所有權未經登記時應記載號數於登記號數欄

先於所有權部爲所有權之登記並於各權利事項欄記明因命爲某權利登記之裁判爲登記字樣

第一一五條 爲第三十條之登記若所有權已經登記時僅適用前條後段規定

第四節 塗銷登記程序

第一一六條 登記權利因其人之死亡而消滅時得僅由登記權利人聲請登記之但應加具死亡之證明書

第一一七條 登記權利人因登記義務人踪跡不明不能共爲塗銷登記之聲請時登記權利人得聲請管轄不動產之第一審法院定一期限以公示告知逾所定期限者得僅由登記權利人聲請塗銷登記

前項情形若有除權判決時應加具判決繕本

第一一八條 塗銷暫時登記暫時登記人得聲請之利害關係人加具暫時登記人之

承諾書或其他證明書者亦同。

第一一九條 塗銷登記於第三人有害關係時聲請人應加具第三人之承諾書或

其他證明書

第一二〇條 第八條所載之訴訟經確定裁判駁回或有撤回捨棄或和解情事時第

一審審判衙門應速具裁判繕本或其他證明書囑託登記衙門塗銷預

告登記

第一二一條 因官署或公立機關執行拍賣或公賣處分爲所有權移轉登記之囑託

時其扣押後債務人所爲處分之登記經登記權利人聲請塗銷者應塗

銷之

第一二二條 因公共事業收用土地爲所有權移轉登記之聲請或囑託時所有其他

權利之登記應塗銷之但地役權登記不在此限

第一二三條

登記官吏登記完畢後發見其登記有第四十八條第一項第一款或第二款情事時應通知登記權利人登記義務人及利害關係人告以不於所定期限內聲明異議即行塗銷登記

應受通知人之住址或居所不明時得以公示代通知

所定期限內無異議或駁回異議之裁判確定時登記官吏應即塗銷登記

第一二四條

塗銷登記應於相當權利事項欄記明應行塗銷字樣若該事項係前登記一部者應用朱筆將一部作縱線塗銷之若係全部者將全部作交叉線塗銷之

第三人之權利係以塗銷之權利爲標的已有登記時應於相當權利事項欄記明第三人權利之標示並因某權利塗銷一併塗銷字樣

第一二五條 因塗銷登記之無效或撤銷而爲回復登記時應於相當權利事項欄記

明前經塗銷事項並已經回復字樣

一部塗銷登記之回復登記以附記爲之

前二項回復登記與第三人有利害關係時聲請人應加具第三人之承諾書或其他證明書

第一二六條

聲請爲不動產權利設定保存移轉之登記應依左列規定繳納登記費

一 因贈與其他無償名義取得所有權者不動產價值千分之三十
但公共事業因捐助行爲取得者千分之十

二 因時效取得所有權者不動產價值千分之二十

三 因繼承取得所有權者不動產價值千分之六非親生子孫繼承者
千分之十五

四 因前三款以外原因取得所有權者不動產價值千分之五

五 爲共有物之分割者不動產價值千分之三

六 取得地上權永佃權典權質權者該權利價值千分之五

七 取得抵押權者該權利價值千分之五

八 取得地役權租借權者該權利價值千分之一

民事訴訟條例第十條至第十二條規定於計算前項第六款至第八款各權利之價值準用之

第一二七條 習慣相沿之物權其性質得認定爲第五款至第七款物權之一者準用各款規定不能認定者準用第八款規定

第一二八條 聲請爲所有權保存之登記其取得在本條例施行前者應依不動產價值繳納登記費千分之二

第一二九條 聲請爲所有權以外權利之登記其取得在本條例施行前者應依該權

利價值繳納登記費千分之一

前項規定於習慣相沿之物權準用之

第一三〇條 聲請爲所有權變更或限制處分之登記者應依不動產價值繳納登記

費千分之二

第一三一條 聲請爲所有權以外權利變更或限制處分之登記者應依不動產價值

繳納登記費千分之一

第一三二條 聲請爲不動產權利消滅之登記者應依不動產價值繳納登記費千分

之一

第一三三條 聲請爲暫時登記者每件應繳納登記費四角

第一三四條 聲請爲更正登記者每件應繳納登記費四角但按更正不動產價值千

分之一計算多於四角者應補納之

更正之原因由登記衙門發生者免繳登記費

第一三五條

聲請爲回復登記者每件應繳納登記費四角

第一三六條

聲請爲預告登記者每件應繳納登記費二角

第一三七條

聲請爲登記人標示變更之登記者每件應繳納登記費二角

第一三八條

聲請爲塗銷登記者每件應繳納登記費二角

第一三九條

不動產價值應依聲請書及契約所載其有不明不實或較時價甚爲懸殊者應由登記衙門平允估計

第一四〇條

聲請人不服登記衙門所估價值者得呈出證據分別聲明異議或抗告
登記費依不動產價值計算未滿銀圓一分者概以一分計算其總額不滿四角者仍以四角計算

第一四一條 聲請書每分收費五分

第一四二條 鈔錄費每百字收二角不及百字者依百字計算

第一四三條 閱覽費每次收四角

第一四四條 官署或公立機關自爲登記權利人時除爲營利事業取得權利外概免

納登記費

第一四五條 未登之不動產因他事發見命爲登記者照登記費加倍征收

第一四六條 登記官吏征收登記費不得額外浮收

違背前項規定者被害人得向檢察廳或相當官署告訴監督長官亦得
以職權移送

第四章 附則

第一四七條 爲虛僞之登記者除交納登記費不發還外並依刑律治罪僞造證據證明登記者亦同

第一四八條 出具保證書之人知其爲虛僞而仍爲保證者依刑律治罪

第一四九條 本條例重要規定登記衙門應以適當方法隨時諭告俾衆週知

第一五〇條 登記衙門辦理不動產登記費用由所收登記費內開支其成數呈由高等審判廳長或審判處長核定之但須報明司法部

第一五一條 高等審判廳或審判處關於不動產登記所需費用由各登記衙門所收登記費內實用實銷每月造具決算書呈報司法部

第一五二條 本條例施行日期區域及施行細則由司法部另定之

