

中國地政研究所叢刊
Kurt Schaeffner 著
祝平 譯

德國之土地抵押與登記

正中書局

正中書局印行

國立北平圖書館藏

中國地政研究叢刊

中國地政研究叢刊

- | | |
|--------------|-------------|
| 民生哲學與土地政策 | 蘇淵雷編著 著中 |
| 美洲各國農業政策 | 崔永楫譯 定價一元四角 |
| 土地登記制度 | 潘信編著 定價三元七角 |
| 農業金融制度及其新趨勢 | 秦翊譯 定價一元三角 |
| 土地制度與土地使用之管制 | 楊子英譯 定價一元三角 |
| 德國之土地抵押與登記 | 崔永楫譯 印刷中 |
| 各國土地債券制度概論 | 祝平譯 定價二元二角 |
| 土地改革論之先驅 | 羅醒魂編著 印刷中 |
| 漢代土地制度 | 劉培柱譯 著譯中 |
| 捷克之土地改革 | 王恆編著 印刷中 |
| 都市土地問題 | 劉培柱譯 著譯中 |
| 土地估價之理論與方法 | 沙牧卑編著 著譯中 |
| | 孟光宇編著 著譯中 |

正中書局印行

總局：重慶一中二路四三號

分支局：各大都市

(各書定價後加各地成售價發售)

譯者序

本書對於德國土地抵押與土地登記之立法要義，條文內容，以及各項業務之實施程序，論列綦詳，使讀者不特在理論方面能有深刻之瞭解，且在實務方面克獲真切之認識。是類著作，在德文出版界中，尙屬罕見，茲當我國土地金融業務與地籍整理工作，正在積極展開，此項實際資料，頗足供吾人之參考，爰爲譯出，以饗國人。

本稿係根據原書第二版譯出，原稿經黃蔭萊、李葆二君詳爲校訂，附此致謝。

祝 平三十三年五月於地政署

譯者序

MS
F351.61
23



3 1796 7704 6

目次

第一章	地籍冊與地籍冊之應用	一
一	何謂起地	一
二	地籍冊	五
三	地籍冊之公證方	九
四	地籍冊登記	一三
五	何人能託付辦理地籍冊登記	一九
六	土地贖買	二一
第二章	各種押款業務	二六
一	押款在法律及經濟觀點上之意義	二六
二	押款之接受	三〇
三	押款之成立與登記	三五
四	債券押款	三九
五	簿冊押款	四二
六	押款之脫離	四五

目

次

一

七	押款之典借	四九
八	押款危險時之押款債權人權利	五一
九	押款之解約	五五
一〇	押款之償還與解除	五九
一一	押款之畫分	六一
第三章	土地負擔之種類	六三
一	保證押款與最高金額押款	六三
二	還本押款	六八
三	土地債務	七〇
四	還租債務	七二
五	共同押款共同土地債務	七四
六	所有權人押款與所有權人土地債務	七六
第四章	問題一束	八一
一	所有權人更換時之土地負擔——土地分割後之押款	八一
二	土地類似權與承繼建築權	八四
三	強制管理與強制拍賣時之土地負擔	八八
四	船隻登記與船隻押款	一〇一
五	法律鑑定費與地籍冊費	一〇四

第一章 地籍與地籍之應用

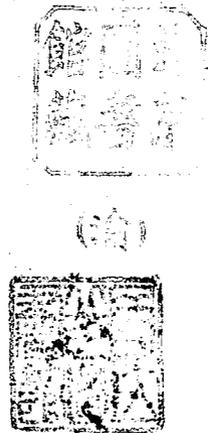
一 何謂起地 (Grundstück)

日常生活中，「起地」(Grundstück)一字恆有相反意義之使用，有指「房屋基地」(Hausgrundstück)而言，或指「未建築」起地 (Ungebauten Grundstück) 而言。在法律上，所謂起地者，乃係地球面上之某一定部分(例如魚池，亦得謂為一定部分)，其面積之大小，曾經精密測量，而詳細繪畫於地籍局 (Katasteramt) 之官廳地籍圖，再加以官廳公開登記——入地籍冊 (Grundbuch)——且於地籍冊內開列一單獨的戶名——入戶名地籍冊 (Grundbuchblatt)。

如欲用大比例尺，在所謂平板儀紙 (Mastischblatt) 上繪畫一小城市之地籍圖，可先查閱該城市之地籍冊與地籍證件宗卷 (Grundkataster) 內所附之戶地圖，將地籍冊內所登記之各起地，一一繪畫於平板儀紙，繪畫竣事後，再將各街道之四角，及各幢房屋，並一切私人庭園等，均鑲成邊線，所剩餘者，祇街道及公共場所之公共建築，如市政府、教堂、學校、法院等而已。

起地之分割 假定某君於大城市之郊野，有地一大方，某君雖係該地之占有人 (Besitzer)，而吾人不能稱為所有權人 (Eigentümer)，實以某君儘可有所占有，而非為所有權人也。

所謂所有權者，即某君對於某物之根本無限之權利也（但亦祇以當時有效之法律為範圍）。



考諸民法，起地者，乃一不動之物，故有不動產之名（Immobilien）。與其對稱者，即為動產（Mobilien）。關於物權與對於物權之權利，則在民法第三部分「物權法」（Sachenrecht）有詳細之規定。

占有者，即某人對於某物事實上之管領權。（Verfügungsgewalt）民法第八百五十四條第一段，規定如次：某物之占有，得經取得該物事實上之管領權而取得之。

購買自行車者（並已交付價款），即該車之所有權人；如使用該車行駛返寓，則兼為該車之占有人。不幸車被偷竊，則按照民法第八百五十六條，該所有權人，即失去其自行車之占有權（Besitzrecht），而竊賊為此車之占有人矣（雖然根據民法第八百五十八條之規定，此種占有有係屬非法）。但此賊終不得取得所有權，蓋所有權仍屬諸失主也。

某君如欲將其土地畫分，並擬將畫成之諸塊地（Parzellen）作為基地（Baustelle）出售，必先請測量員，按照其所擬畫分之大小，勘訂界址，並測丈其準確面積，畫成平面圖，再按畫定之界限，將各塊地登入地籍局之地籍圖。

以上各項手續辦竣後，某君即可赴地籍局，自其原有之戶名地籍冊內，減除一塊地，移轉與另一人之新戶名下（官廳稱為新戶名地籍冊）。經歷次之減除與移轉，在原有之戶名地籍冊內，僅剩餘最後分割之一塊，仍為某君已有之土地，然而實際上，某君為達到此項目的計，毋須如此辦理，且亦無人如此辦理；其原因一方面花費太貴，另一方面用作基地之土地，大都均抵押在外（關於土地經分割後所有押款事項之處理詳第二十四章），新戶名地籍冊之編列，及其移轉登記等手續，須在出賣其起地時辦理之。

土地分割，在任何時間均能實行。分割後之任何一部分，在法律上均能各自獨立，開立一獨立的戶名地籍冊。於是該部分土地，自成爲一起地，各塊地在分割後，更可自原有之戶名地籍冊內畫出，併入其他戶名地籍冊。

有多起土地之所有權人，可將各起地合法合併為一起。故甲路七號房屋之所有權人，可將其鄰居之六號及八號，歸併於七號之戶名地籍冊內，而將六號八號之戶名地籍冊取消。在鄉間凡屬於同一農莊之各田地，故地及其農莊基地等，均全數併入一戶名地籍冊蓋以其為同一經濟的單位故也。

通行權 (Wegerecht) 在編製新戶名地籍冊時，法院即將通行權聲明。此於土地購買人頗關重要。前節所述及之某君，亦須明白此項規定。故在畫分時，或將所擬分畫之土地，儘現有道路畫分，或在其原有地畝中，重行計畫新路。所謂新路者，當然不能依照所有權人個人意見決定，須按市政府建築計畫設計之。「賣主可依當地情形將新路讓與，或竟贈送市府，以免除新路建築費之負擔」，但亦有自行建築為「私路」(Privatweg)者，以仍保持其所有權。惟一切維持費及路燈費等，均須由渠私人負擔矣。

假如另一某君出售其後園，備作基地之用，購買人當須獲有與此基地相通達之出路。此項基地如非沿築現有道路，則在買賣契約中，須載明新基地得利用某君之出路。其使用方法與使用條件（分攤維持費），亦由契約規定。於是某君之土地，負有任人使用道路之義務。此種權利與義務，在嗣後所有權人再有移轉時並不發生變化。在此種情形之下，土地似成為獨立的法人，賴有此種法律上通行權之規定。畫分後之土地，尙能取得出路，與大路相通達。

假如某君之基地，即沿溝渠所築之私路，而通行權，仍屬必要。因各塊地之買主，亦須取得其私路之使用權。至於該私路之地籍問題，或另編新戶名地籍冊，或即載明在某君之原有戶名地籍冊內。不論採取任何一種辦法，通行權之義務，則無可迴避。此項規定成立後，沿靠私路之基地，方始正式獲得通達官路之出路。

起地之成分 (Beisandteile eines Grundstückes) 在交易買賣中，對於土地之面積，注意者少，惟地上建築物，極為人所重視。在法律上則不然。所謂土地，祇土地之本身耳。地籍冊上所載明者，亦祇有較詳細之土地位

置與土地面積而已。自經民法第九十四條成立以後，地面建築物，亦成爲構成土地之原素與土地合併，共同成爲法律上的單位。

民法第九十四條第一段：土地之重要成分，爲地面上之各種定着物，如建築物尙未脫離土地之產物，及所布之種子與所栽之植物等均屬之。

此外凡與土地所有權有關之各種權利，亦作爲構成土地之原素（民法第九十六條）。又民法第九十三條與一千一百二十條所規定之土地負擔，對於此類構成土地之原素與屬於該所有權人之附屬品，亦發生同樣效力。

土地之附屬品 民法第九十七條對於土地附屬品，曾有明文規定，其第一段云：

附屬品，爲活動物品，並非主要物之構成部分，確供主要物經濟目的之使用，且其與主要物所發生空間上之關係，亦須與本規則相符合。但一物在交換時並不認爲附屬品者，即不得謂爲附屬品。

於此可見附屬品必須與主要物之經濟目的，發生效用。故城市土地之附屬品，爲熱汽設備、爐灶、燈光設備等至於火爐浴室等設備，如不屬於租借人者，亦得作爲附屬品。民法第九十八條對於附屬品之解釋，更詳確其規定如下：

主要物之經濟目的規定如次：

(一) 在爲永久的經濟企業所建築之房屋（如磨麵坊、鋸鐵場、皮酒坊、及工廠等各企業）其機器，及其用具，均爲附屬品。

(二) 在農場，則其所需用之農具、家畜、一切農產品（其於繼續生產迄收穫同樣產品之時期內，所需用者），及肥料等均屬之。

所有權人如或將此等土地之成分或附屬品與土地分離，則押款債權人可採取特殊辦法制裁之（請參考第二章第九節「押款損害時之債權人權利」）。

所有權之放棄 所有權人得放棄其所有權，但須向地籍登記處聲明，並登記於戶名地籍冊（民法第九百三十八條）。經放棄登記後，該土地即成爲無主土地，所有權屬諸國家。國家即作爲所有權人而登記於地籍冊。此項規定，亦各按實地情形，各邦容有不同的例外。所相一律者，所有權雖經放棄，並登記於地籍冊，而其原有負擔，仍依然存在，如押款（Hypothek）原所有權人仍負債務之全責。

正式聲明放棄所有權者，平時殊屬罕見。願放棄者，大都係無支付能力之債務人。被放棄之土地，或由債權人或由當地徵收稅款之法，官強制拍賣。然則所有權之放棄，往往出於商人之頑弄技巧。數年前在柏林之西郊，曾發生一驚人事件。該處因土地水平面之低陷，有一幢較大之住宅房屋，將有遭顛覆之危險。但房屋不幸坍塌，所有權人對於居戶生命上之安全，應負完全責任。當時宜應對於防範問題，意見不能一致，所有權人即乘機放棄其所有權，現在建設局（Baugewerbeamt）對於該房屋之坍塌危險，不得不負全責。故在此一轉移間，官廳當局，變爲當事人，而負救濟之責。

土地之陷落 土地陷落後，土地之所有權及各項權利，均告消滅（經地震、山崩、泛濫及其他一切天然的變遷，而陷落者）。當將地籍冊加以更正，該土地之戶名地籍冊，亦即註銷。但所有權人對於押款，仍不失其爲債務人，而負債務之責。

二 地籍冊

地籍冊爲關於土地抵押、土地債務（Grundschulden）及租金（Rente）等各種法律事務之中心。各起土

地及土地之各種權利均須在土地籍冊辦理登記。本書所討論之與土地抵押、土地債務及租金等業務有關係事件其開始及終結大都均以地籍冊為依據。

地籍冊係相傳數百年來之事業，不動產（土地）之大小及所有權情形及與所有權有關之各項權利均賴此地籍冊之設置方能辦理登記。德國地籍冊之發展各邦互異。此處吾人須注意者全德統一之民法在德國中央政府建樹以後方始產生。關於土地權利方面之各項問題如土地他項權利及與他項權利有關之各種權利均規定於民法第三章物權編內。關於地籍冊之編製及應用等則有地籍冊法訂定之（一八九七年三月二十四日及一八九八年五月二十日所頒布）。

地籍冊法 其所規定者祇地籍冊之編製應用及地籍局之組織等等之普通條文而已。至於地籍局之辦理程序（Verfahren）在各邦各自規定不盡相同。地籍冊法對於各種事務之執行如登記押款之請求（或接管）與清償土地債務租金等將在以下各節分別討論之。

地籍局 地籍冊分區編製其業務大都由初級法院（Amtsgerichten）以地籍局地位執行之（在維登堡（Wittenberg）及放登（Eben）二邦則由區法律鑑定人（Bezirksnotaren）執行。其編製方法係將各起地按字母與號數編成目錄再依次編入地籍冊。每起土地須在地籍冊登記所得例外者祇中央政府及邦政府所有之土地耳。在普魯士（Preußen）邦市有土地亦列入例外。但此類公有土地亦得舉辦地籍冊登記。各區私有土地固已悉數登入地籍冊矣。但為少數特殊情形又有特殊的地籍冊及地籍局之設置焉。如普魯士之礦山土地（此類土地之登記在礦務局辦理。因開採權登記在該局辦理）在梅克倫堡（Mecklenburg）為采邑地（Pit-farther）市有地、寺院地等。均設特殊地籍局辦理其事。

戶名地籍冊之分部（參考第三二四頁附錄普魯士邦戶名地籍冊格式） 戶名地籍冊實際上由若干

頁數訂成，其所分部分，頗各邦各異，在普魯士及許多邦，分爲四部，在封疆後之第三頁，即標題爲「空頭地」概況表。概況表內所載明者，有標示種額與地積大小等。薩克森 (Sachsen) 及其他數邦之地籍冊，祇分作三部分，任何各邦之地籍冊，對於土地之所有權，定必詳爲載明。

在普魯士邦，關於以上各項目，係各按種類，載明於地籍冊所編製之地稅冊內，其名曰地籍冊、地稅冊、總冊之總數、房屋稅冊之總數、使用方式、使用情形、坐落並其淨盈餘，及使用價值等，均於此地稅冊內詳載明白。

普魯士邦之各地方地籍冊之第三頁，標題爲「(一) 與所有權有關之各種權利概況表」，凡屬現業主關於他種地之權利，均登記入本表內，如通行權、捕漁權等是。

第三頁以後之諸頁，即係戶名地籍冊所分之三部分：

第一部分載明所有權人，或所有權人與當時之共有權人。此外所有權人之更換情形，與地權讓與書等，均於本部分詳載之。

第二部分載明土地之義務（如通行權、建築限制、使用限制、購買優先權、土地服役等），及其債務。

第三部分載明該土地所負之各種押款、土地債務、租金債務 (Rentenschulden) 等。薩克森及其他一二邦之地籍冊，祇分三部分，其第三部分內所載明者，即普魯士邦第三部分所載之諸項。故在第二部分內，即可查考所有權方面之各種情形，第一部分內，可查閱其現狀狀況。

普魯士邦戶名地籍冊第二部分之意義（在將戶名地籍冊分爲三部分之區域內，關於第三部分所載明之各種權利，均得以本文解釋之）。第二部分所載之各項負擔 (Belastung) 對於土地之價值，頗有重要意義，故此處所討論者，實爲各種登記中之最關重要者。

凡於任何人及於另一起地業主有益之登記，當首先舉辦。第二部分中之該項負擔，並可在該受益地之戶名地籍冊第三頁，即「(二)與本起地有關連之各種權利概況表」內，詳為登記。如此該受益地之業主可以享受之所謂負擔者如次：

(一)地役權 (Grunddienstbarkeit) 係附着於土地之一種義務，其可能性頗多，如給與鄰地或其所有權人，以利用該土地通行出入之權（通行權）。該土地之使用目的，亦為地役權義務之一種方式，例如禁止開設酒館，或禁止某一種企業等。更有一種義務，可禁止鄰地開築窗戶等。

(二)購買優先權 (Vorkaufsrecht) 本權利之權利人，得在土地出賣時，按照登記地價，購買該土地。

(三)真實負擔 (Reallast) 凡市政府行政費，道路開築及維持費等，須由當事人負納稅義務。

(四)承繼建築權 (Erbbaurecht) 此種義務，使收益人得在土地之上或地面之下，設計建築（如高架鐵道，或地下鐵道建築等）。關於所謂「土地相似權」(Grundstücksgleichen Rechte) 已詳本書第四章第二節。

第二部分所載之其他各種義務，略述於次：

(五)用益權 (Nießbrauchrecht) 收益人得收取該土地之一部分租金，或使用其庭園等。

(六)人力服役 (Persönliche Dienstbarkeiten) 例如收益人之居住權，及一部分土地之完全使用權。

(七)老年使用權或終身用益權 (das Alters- oder Leibesrente) 此項權利，鄉間最為盛行。在子嗣或子婿承繼產業時，方行成立。老年使用權及終身用益權之登記，不僅登記其一種或二三種權利而已。凡收益人所應得之各種權利，均須詳細載明，但須在取得對方之同意後行之（證明文件須經審查）。

最後在第二部分尚須載明一事，即遇有死亡、出嗣、破產，及強制執行等不測事件，此種權利，即受限制。

土地證件宗卷 (Grundakte) 地籍冊登記時，須提出法律鑑定人的或法院的證件，或地籍局之記載 (Protokolle)。其他各種必需文件亦應作成官廳文書，一併呈核，用作證件之官廳文書，如不能交給地籍局保留，則可以其有效之副本 (抄錄) 代之。(爲發生效力起見，須將此抄錄之件，由司法機關證明，僅由政府或公安局證明者，不發生效力)。各種文件及副本，記錄等，合併一起總稱之爲土地證件宗卷，與地籍冊分開保管。在宗卷內除一紙載列各種文件之詳細目錄以外，關於土地登記之各種記載，均一一錄入。故土地證件宗卷者，對於土地及與土地有關之各項權利關係，給吾人以較完全之鳥瞰。在地籍冊遺失時，得依據該宗卷，編造新地籍冊。但其內容，如與地籍冊發生不相符合之事件時，則以地籍冊爲憑。在土地證件宗卷之後，附有平面位置圖。(大都，在後面另附專頁)。凡土地之座落，四至等，均繪畫詳實。

地籍冊之閱覽與地籍冊之租借 根據地籍冊法第十一條，如有正當需要者，任何人得閱覽地籍冊及土地證件宗卷。惟該條法律之實施，各邦各有不同，在普魯士邦閱覽簿冊，無須有效之證明，在拔揚邦 (Baden) 則須一書面的證明書，除證明已經業主之許可外，並證明其閱覽之需要。更有進者，在漢堡 (Hamburg) 市，閱覽地籍冊與土地證件宗卷，須按其閱覽頁數，繳納費用，每頁納馬克一枚，但閱覽人在必要時，得請求將戶名地籍冊及土地證件宗卷抄錄一分，抄錄固仍須繳費，但爲數極微細耳。(祇收抄錄費而已)。

地籍冊之公證力 (Der Öffentliche Glaube des Grundbuches) 地籍冊爲官廳所舉辦之登記簿冊，故任何土地關係人，對於地籍冊之正確性，必須置信。因而民法有地籍冊公證力之規定。爲便利明瞭此項內容起見，地籍冊公證力之重要部分，將另列章節專事討論 (第二節甲)。

三、地籍冊之公證力

「地籍冊之公證力」一觀念，在日常業務中，實爲土地交易及與土地有關之各種法律事務之基礎。其法律上之根據，即爲民法第八九二條及八九五條。與此二條文有關係之其他條文，爲第八九一條。地籍冊「正確性」之意義，亦由該條文明定。其全文如次：

一種權利，一經爲任何人登入地籍冊後，即認爲屬於該登記人之權利。

業經登記之權利，如在地籍冊註銷者，即認爲不再存在。

於此可見地籍冊登記之權利人，可憑藉地籍冊使其權利發生效力。在發生糾紛時，反對者應提出反對證件；設有必要，則應在地籍冊內更正之。反是者，凡未經地籍冊登記之土地權利，或由此權利所產生之權利，而未經登記者，債務人可因其未辦登記，而利用地籍冊否認之。果遇此種情形，則債權人須提出對抗的證件；糾紛時，反對人既能提出反證，可見第八九一條於日常業務，尙不能足夠應用。故對於當事人，尙有加以保障之必要，使其在某時期內，凡與土地有關之法律事務，對於地籍冊有無條件的及無異議的信仰。此種保障，已由民法第八九二條產生。故第八九二條件者，實爲全部地籍冊權利之總基礎，其規定如下：

經法律手續所取得之土地權利，或此權利上之權利，爲此項權利取得人之利益起見，地籍冊之內容，除已被聲請異議登記，或權利取得人，已明知其錯誤外，悉爲有效。假如爲另一人之利益起見，而使已登記之權利人受某種限制，則此種限制須載明於地籍冊，或權利取得人，已經知悉其事者，方能發生效力。

取得之權利，如須登記者，則取得人之是否知悉其錯誤，以其聲請登記之時間爲標準，如或須要第八七三條所規定之同意，而稽遲取得者，則錯誤之知悉與否，以此取得同意之時間爲標準。

民法第八九二條所產生之「公證力」，並非無限制之公證力，祇對於經法定手續之土地權利取得人，或此權利上之權利取得人而言。此適與第八九一條相反（強制執行所取得之權利，不得謂爲法定手續）。公證

力之效力，以權利取得人未知有不合法之登記與未辦理異議登記者爲限。但其範圍按照第八九二條，並及於權利上之權利（如押款之抵借）與對於權利之一切限制，或土地本身之限制（如押款債權人之破產，或土地所有權人之破產等）。此種限制對於權利取得人如須發生效力者，則須登記入冊，或該取得人已知悉其事者。例如某商店業經宣告破產，而不久期間，店主在破產未經在地籍冊登記前，將其商店所在之土地，出售與另一未知其內容之第三者，在此情形下，破產管理人（Konduktverwalter）不得向此一「善意」的土地購買人提出任何要求。但如購買人已知悉其破產，而復購買此土地者，則失其公證力，所成立之地權讓與書（Auflassung）亦作無效。

就上述一例而言，時間於公證力極關重要。按照第八九二條之第二段，聲請登記時地籍冊之內容狀況亦作爲標準。至於押款、土地債務及地租債務等，在地籍冊之公證力方面，所應注意之基本原則，本書在後列各章節中，尚須詳加檢討。此處僅先將另一值得研究之原則討論之。

第八九二條對於取得人即債權人有所保證。至於債務人之保證，則以第八九三條爲根據。其規定如下：對於權利人，如因其已登記之權利，而給與報酬，或在此權利人與另一人之間，因此種權利關係，而發生第八九二條範圍以外確又包括此項權利之法律事務者，則第八九二條亦適用之。

連同第八九二條第二段，債務人對於已登記之權利人履行其義務者，則自然的具有公證力（債券押款（Briefhypothek）則爲例外，參考一七〇、一七一及一一七頁）。

隱蔽的而非缺乏的地籍冊之公證力。此乃被當事人之人格（Person）所掩蔽之公證力。當事人如係無行為能力而缺乏法律能力或其能力受有限制者，則地籍冊之內容雖屬正確，一切經過，雖無錯誤，其所執行業務，概作無效。故地籍冊方面之任何業務，與土地方面之任何業務，對於對方之行爲能力，不論債權人或債務

人均須明悉（詳第二章第九節）。

因一方缺乏行為能力，從事於無效之各種業務，往往以其已經登記，與當事人之並未預先知悉其無效，而祇須地籍冊上尚無異議（Widerspruch）登記，其公證力仍屬存在，例如乙君令一無單獨處理權之甲夫，讓與其某一已登記之押款，則當然無效，但設乙君將該押款轉讓與丙君，則丙君將為該押款之合法債權人，甲夫人之丈夫，亦不能要求丙君退還之，至多令丙君負責而已。

地籍冊之公證力，此公證力並不能及於土地之各種事實，根據第八九二條，祇於地籍冊之內容，有其效用，購買或租借土地者，不能由登載之土地現狀，與墜落地名，使用方式等，得確實之保證，例如一登記之草地，前能已變為耕地，已登記之樹林，可能已被伐盡。

至於所載地積之大小，則與此不同，因地積最為購地人所注意，且可按照地籍冊所登載者，按界實地勘查，證明其地積之正確與否，至於因此種關係所發生之糾紛及糾紛之結果，則各法律家各執一見，已著載於多書籍文章，此處無須再行討論。

公證力受法令之限制，賦稅業務或其他官廳負擔，得與押款或土地債務發生同樣作用，而使公證力受法令之限制，故因租息銀行條例（Rentbankengesetz）與工業負擔條例（Mahnfristleistungsgesetz）所產生之負擔比較已登記之押款與土地債務有優越之位次，但特殊辦理之登記不在此例。

惟因豁免房租捐（Hauszinssteuererlassung）所產生之負擔項目，則又當別論，根據一九三一年十二月八日之緊急命令（中央法第一卷第六九九頁）當時官廳所稱為「房屋還債稅」（Gebäudeverschuldungsteuer）者，迄一九三四年三月三十一日止得繳一次之稅而豁免之，業主為豁免此賦稅起見，得向任何債權人辦理一有抵押品擔保之借款，在地籍冊上作最優越位次之登記（在債務清償後，押款當即解除，但其項目

不能保留作其他權利之登記)

統制利息條件之緊急命令，雖不將地籍冊加以修改確公然的使地籍冊之公證力有所影響。本書出版時，此種統制，如仍繼續有效，而地籍冊雖未記載其專押款數，亦應明添強制減息之一事。

自一九三一年十二月八日之緊急命令頒布以後，中央法令第一卷第六六九頁，各種押款及土地債務之利息，在百分之六以上者，減低四分之一，而最高又不得超過百分之六。

農林及園藝土地之押款(折價押款) (Agricultural mortgage) 爲例外，經一九三三年九月二十六日之緊急命令(中央法令第一卷第四七三頁)實施後，自一九三三年十月一日起迄一九三四年九月三十日止之利息，須減低百分之二，但亦不得低過百分之四。該命令又規定，未支付之利息得併入資本(不得計算複利)於將來還本時一併清償。至於其中詳細則請研究該緊急命令爲是。(對於解約 (Redemption) 可酌性請參考第二一〇一頁)。

四 地籍冊登記

除根據法律或官廳關係，而無須舉辦登記者外，均須提出聲請書，其提送方法，或附入呈文或交給地籍局之記錄官。此項聲請書如經法律鑑定人審核者，則依據地籍冊法第十五條，該鑑定人有代向地籍局呈送此聲請書之權，並聲請登記。地籍局在收到聲請書後，須正確的記載其送達時間，再按其次序辦理登記。關於各項權利，再依照其號數與登記之先後，登入地籍冊之各部分。最先登記之權利較以後登記之各種權利，有優先取得之優先位次 (rang) (位次秩序 (Rangordnung)) 詳第一一〇頁。登記，必須詳記登記之日期，登記員亦須簽名。遇有更改、脫離及解除等，在拔登 (Balden) 邦、普魯士邦及其他若干邦，得在第二部分與第三部分適

當頁數之右方注記之登記形式，即係表格式之登載方法。在拔揚邦 (Bayern)、維等堡邦 (Württemberg)、海森邦 (Hessen)、薩克森邦 (Sachsen)、梅克倫邦 (Mecklenburg) 等，則採用按時編製式之登載方法，故所有更改脫離、解除及其他新的設置，均依次在一部分內詳載之。關於各個零星項目，則各按性質，分門注記。凡已失效之登記，則用紅筆畫去（如已清償之押款）。如此可使有效之登記，均一目了然。地籍登記處對於嗣後之各項權利登記，必須通知各關係人。此係地籍冊法第五十五條之規定，其規定如下：

各項登記在辦理時，應通知聲請人已登記之所有權人及其他地籍冊上可查閱之各關係人，因登記與若輩有所裨益，或與所登記之權利相互有關。所謂所有權人之登記者，包括押款、土地債務、租佃、真實負擔 (Realast) 或對此種權利上之權利之登記人而言，但此種通知，亦得放棄之。

校正 (Berichtigung) 各種押款，固各有其特殊性質，但在辦理時，當事人之一方，即應在地籍冊聲請登記，此為押款業務成就之先決條件，亦即業務範圍內所應有之事（故債權人在未付款以前，須要求押款登記）。假如一方當事人已辦理登記，而對方不履行其義務（在舉例中，即債權人對於為渠登記之押款，中止支付），則地籍冊關於此業務之正實現狀，發生錯誤，受損失之一方，立刻即應設法將地籍冊糾正。

地籍冊之校正 地籍冊之糾正，如非由於官廳主動者（僅為少數之例外），可更據民法第八九四條請求之，第八九四條規定：

地籍冊之內容，如因一種土地權利上之權利，或第八九二條第一段所表明之所有權限制等，而與實際權利情形不相符合者，則未登記之權利人，或登記錯誤之權利人，或經登記而產生非分義務者，或受限制而被影響者，則在得校正關係人之同意後，請求校正。

地籍冊之校正，往往因不在地籍冊登記之各種權利變遷而舉辦，如死亡後承繼，或結婚後夫婦共有產權

之登記等。但大多數仍爲各種土地移轉，及押款業務，在執行時，遇有爭執而舉辦校正之請求，祇有受損失人能提出之，債權人不得申請。如被損害之權利尚未登記者，則有第八九五條促其登記第八九五條規定：

地籍冊之校正，須在第八九四條所規定之負責人將其權利登記之後行之。因有此要求，故負責人應先將其權利辦理登記。

第八九五條再舉下列一例而明之。某甲經法律鑑定的契約，出賣土地於乙。在地權讓與書未經辦妥之前，乙已執管此土地。乙購買此土地之款項，係由丙處用債券借貸而來，並訂明有將此押款登記之義務。於是丙可根據第八九四條，要求押款登記，此時前述之地權讓與書於乙爲必要。丙可根據第八九五條之規定，有權催促該讓與書之辦理。

與八九五條有關者，尚有八九六條，其規定爲：

地籍冊在被校正時，押款債券、地債債券、或租債債券等，如有審查必要者，則校正之利益人，得要求債券所有人，在地籍局呈驗其債券。

債券押款，有其特殊性質（例如其解除無須受地籍局之干預）。故校正時，呈驗債券，實爲不可或忽。

地籍冊之校正，如未經聲請人提出登記同意書或解除同意書者，則受損人得提出反訴。

時效 (Verjährung) 校正之要求，並無時效關係（第八九八條）。但第九百條規定，向地籍冊舉辦之人有權人登記，如或錯誤，而在三十年內，確實占有且無人提出異議者，則三十年後，即可取得所有權。第九〇一條，亦作同樣規定。凡因錯誤而應解除之權利，或由法律產生而尚未登記之權利，如聲請校正人依據其他時效法規而宣告過期失效者，則此等權利均作無效。反此，不論已登記之權利或錯誤登記之權利，根據第九〇二條均無期滿失效之虞。

異議 (Widerspruch) 依照第八九四條校正之要求，與第八九九條有相互關係，因對於地籍冊之內容如有異議，者可依據該條文而提出之。地籍冊之內容，確與業務官情不符，然校正地籍冊時，又發生糾紛，而對方當事人更懷有惡意者，則須經訴訟後方能校正之。爲不令產生指皂爲白之錯誤，或保護損害人之其他損失起見，必須產生一種保障。此種保障即異議是也。至於各種業務之有提出異議必要，及提出異議所應注意之規則，則於諸論各項業務時，再爲討論，此處祇其概要耳。

甲異議或存記 (Vermerk) 由官廳登記。某種權利之第一次聲請登記，在未辦竣以前，而又接續提出關於同一權之另一種登記之聲請者，則成爲由官廳登記之異議或存記。地籍冊法之第十八條第二段有所規定：

在一種權利之登記未辦竣以前，如有聲請同一權利之登記者，官廳爲利於第一次登記起見，須辦理存記，或異議之登記。惟所辦之登記，務須與第十七條之意義相互吻合，否則登記不得爲竣事。第一次聲請人如撤銷其登記者，官廳所登記之存記或異議，始可由官廳撤銷之。

但亦有不忠實之所有權人，利用該條文，一地兩賣者。果爾則第一次之聲請，暫不予登記，使購買人不得立將該土地再出賣。但另一方面該聲請在理涉清楚前，應予保障。地籍冊法第五十四條更規定，凡地籍登記處違章登記，致地籍冊錯誤者，亦得作異議之登記。地籍冊法第五十四條第二段規定：

地籍登記處如有違犯法定條文，而辦理登記，使地籍冊發生錯誤者，官廳得辦理異議登記。假如根據地籍冊之內容，而證明登記爲不盡可靠者，官廳可取銷其登記。

但如地籍局所辦理之錯誤登記，並未違反法定條文，例如依據錯誤的登記同意書而辦理之押款登記等，則官廳可不必提出異議，異議須由當事人聲請登記。

乙、如因地籍冊錯誤，而損害或限制個人之權利者，則該受損人有聲請異議登記之權。而異議即將依據其聲請而登記之。在損害及誤用之危險存在時，無須證件。如地籍冊校正，而損及其權利者，無須經宣布可提異議時即可提出異議之登記，並可獲得批准。又如如在訟案中，反對經臨時的強制執行判決，而同意於某種登記者，對亦得根據此判決請求登記其異議。

異議之作用 異議一經登記後，地籍冊之公證力，即行取消，然並非使地籍冊本身作廢，在地籍冊已登記之權利人，對於所有之土地，儘可任意使用與出賣，不受任何影響，但無公證力保護之購買人，對於真正權利人之各種正當的要求，須受屈服。在異議登記未註銷前，權利糾紛，不能解決。

異議之註銷 異議之註銷，須在提出異議登記之當事人同意後行之。其登記如由於臨時所有權而辦理者，則對於此臨時所有權，可提出抗議。如法院自行提出抗議者，則雖無當事人之同意，亦可根據強制執行之判決，而將異議辦理註銷。

存記 (Vormerkung) 異議之功用，在乎將現有之權利，因錯誤登記，或不正確之登記，予以保障。存記者，僅對於土地之要求，或土地之權利，使之安全可靠。民法第八八三條第一段規定如次：『土地所有權人，得為其將來取得之權利，為土地權利之讓與或取消，或為土地負擔方面之權利，為更變此種權利之內容與其優越位次等，有所保障起見，得在地籍冊上辦理存記。不論其權利之是否由於購買而獲得，或由於某種條件而取得，為予以保障計，均得辦理存記登記。』

押款業務中，所最常用之存記，即為對於嗣後登記之權利，保留其優越位次（第一一〇頁再將優越位次詳細解釋）。

例如某基地之業主，希望以其新建建築物，從某方面獲得第一押款 (erste Hypothek) 同時另一借款供給

其作爲第二押款 (Nebst Hypothek) 接受該借款後，即在押款登記簿內爲初次登記，而使獲第一優先。但爲使該押款日後退於第二位，而將第一位欠留諸彼所希望之借款，則彼應徵得債權人之同意後作如下之關於押款之登記登記存記文曰：

「許可該業主以該項權利抵押總額至……，利息至……之押款並登記之」。

自一九二五年七月十六日之折價法產生所有權人之位次保留 (Vorbehalt der Rangfolge) 權以來，在登記簿時人所共知。該保留權者，即所有權人依照折價法，在第一次折價押款之後得登記優越位次之押款或土地債權。但以後各次折價債務，在位次上行將見遜。保留之登記，效用及解除等規則，與異議之此類規則相同。此處尙有作述者略如下文：

存記登記在一般情形下，約如上例，須得各關係人之同意後舉辦之。但亦得依照異議辦法，根據臨時所有權而登記者。存記對於許多分期支付購地之國內移民，有特殊利益，因借種用存記而使某按揭所借之款得存保障。但國內移民土地往往非由於鄉民，即由於企業者手中分畫而來，故契約雖經簽訂，但登記手續並未辦竣。假使企業者發生經濟恐慌，則具有所有權之移民，對於應分得之土地並不能提出正式請求，而祇能發生履行契約之糾紛。在破產時，債權人又頗易受金錢上之損失。

存記之作用與異議相同，並不能使地籍冊發生障礙，但對於因法律情形變更所應受之一切損失，確能免除之。所有權人之變更，抵押款之脫離等。第八八三條第二段規定如次：

「凡因土地或與土地有關之權利辦理存記登記後所發生之權利，雖對於原有權利發生障礙，亦即無效。又如此項權利，在強制執行，或拘留，或破產後發生者，亦即無效。」

對於該權利之解除，亦並不因存記而有效。此與異議相同。

註銷存記 (Löschungserklärung) 之第二債權人，在原有債額解除後，為取獲該債額之優越位次，往往即辦理存記登記。但所有權人在第一押款清償後，不將其位次註銷，而將此已清償之押款轉變為所有權人押款，保持其第一押款之優越位次。在此種情形下，第一押款之解除，與第二押款之遞補，得由此註銷之存記而實現。

存記之廢止與解除，亦可依據強制執行之法庭判決，或原存記之利益者之註銷同意，而施行之。如業主行跡不諱，則其權利為經法院之最後判決而取銷之，於是原訂之存記，即失其效力。

「訴 (Die Beschwerde) 地籍冊法第四章 (第七一——八一條) 關於不服地籍登記處之判決者，定有專條。凡辦理完竣之登記不得訴訟，祇得向地籍局聲請異議登記或請求註銷。其上訴機關即地方法院 (Landesgericht)。上訴手續得提出訴訟書，或地籍局，或法院書記官或抗告法院之記錄官陳述一切。不服地籍局之判決而提反訴者，較為罕見。故遇有此項事情時，最好能妥覓一熟於此道之法律專門人員，助理一切。本問題之其他種種，此處無須再為詳述。

五 何人能託付辦理地籍冊登記

(甲) 自然人之能給人同意，舉辦登記者，祇有已成年並有行為能力之人。此外則有未成年人之合法代表人 (生父或保護人) 及被保護人與無行為能力人之監護人等。

假如登記之許可，須由已婚女子給與，而該女子與其丈夫在財產上尚未分割者，則婚夫之同意亦屬必需。如係死亡時，則承繼者須呈驗承繼證，或經官廳驗訖，或法律上有有效之私人遺囑等。遇數人承繼時，則應成為其有權如承繼人係未成年者，或無行為能力人，當由合法代理人代為簽名。遺囑承辦人，或遺囑管理人尚生存者，

地籍冊與地籍冊之應用

則須審核其與之同意，究達何種程度。對於由承辦人所代辦之遺囑，更應慎重審核之。

(乙) 法人之能給人同意辦法地籍冊登記者，祇有法定代表人，且須具有商業登記之法院證明書，以資證明。地籍冊登記，如在初級法院舉辦，而同時該商號又須辦理商業登記者，則無須呈認證書，祇須一通知足矣。(地籍冊法第三十五條)。所稱法人，如無須辦理商業登記者，則亦須呈認證書，或與有關之各種證件。

實際情形究屬如何，則有職業聯合會 (Berufsgenossenschaft) 與德國商業聯合會 (O. H. V.) 之實例可資證明。該會在民法未成立以前，即根據漢堡地方法，成爲法人。該會之代表人，在辦理地籍冊登記時，須呈驗下列各文件：

- (一) 漢堡市議會准予購買土地之批示。
- (二) 該聯合會章程之可信的摘要。
- (三) 該聯合會之主席確能代表該會之證明。
- (四) 該會最近選舉現任主席之會議錄。
- (五) 經該會主席答准之該代表會權書。

各法人之合法的代表人：

合股公司 經理

股分兩台公司 個人負責之經理

有限公司 經理

合作社 社長

兩合公司 個人負責之經理

公司經理，如係無行為能力人，而按照監察條律，監察人代行一切事務，則監察團監察，亦得給予同意，不過此為例外耳。經理人 (Prokurist) 按照商法第四十九條，不得給人同意，但經特殊全權或普通全權，或經商業登記特殊許可者，不在此例。

各自然人與法人，為簽定同意書起見，得聘定第三者充任全權，但須經官廳之認可。全權得為各個事件而選聘，以遞送同意書。但普通全權，亦屬可能，祇須將每一事件之土地宗卷，抄錄副本一分，連同同意書呈送之。付託全權者，不論所付託者為專一全權或普通全權，均須付給委託書，以證明所付託之權力。

各種業務，在執行時，對於全權人之是否仍在該公司服務，與是否真實受對方之委託，均須鄭重注意。如有利用其已往服務時之失效全權與證書，與對方當事人辦理土地及類似之業務者，則對方將蒙其禍害，此冒充人，須拘捕禁錮，地籍之公證力，並不因權利之代表人不在而失效。設發生爭執，則當事公司，得根據其登載之中央公報之聲明證明該經理 (Vorstandsmitglied) 之業已去職。

六 土地購買

土地交易 設有某君，為建築房屋，已備有馬克數千，隨即從事實現其計畫。建築地點，擇定城市近郊，故擬購置適當地段，以備自行建造。地皮出讓之廣告，報紙登載極多，即於下星期日根據廣告，開始覓地。竟在較遠處，覓得適當地段一方，售價亦極低廉，頗合某君之需要。本擬即與出讓該地公司之代表人，訂立契約。嗣又中途停止。當初某君之妻，應作共有權人，某君之岳父，擬出資建築，某君之父，又猶豫於各方之參加，不數日，各人希望終被否決，而某君又覺該地皮不適合於永久建築，繼又因地質與水利情形，更覺該地於任何建築，不能適用，故亦不再繪具任何建築計畫。

某君仍懸擬覓地，聲明以適合於建築之居住地為合格。新應徵者，又有一人，但求價較高。某君之父慮其價昂，計畫即被打破，加以該處水位又低，於園藝頗為不合，而自來水之裝置等，尙待有年。

嗣又覓得一地，非特售價甚高，不適於某君嚴格之選擇，加以公路未築，連河未濬，他如來日開發所需之一切費用，及電汽煤汽之裝置費等，為數亦屬不少。總括各種花費，定將高出其座落地段所應有之地價多多。

某君擬涉絕望之境，但仍繼續尋覓，終其事於一建築密布之街衢，獲得一地。其位置介乎新建之二幢房屋之間，其價格雖極高昂，但一切設備費，均由原所有權人交付無餘。即如電線、煤汽、自來水，以及河道等，亦均設置完善。某君固已早有其建築計畫，茲更為其未來之新廈，略事計畫。但某君之希望，為一雙幢房屋，既可供某君己身之舒適，又可充其岳父母之起居。各房間位置，須朝向街道，故房屋須向馬路建築。在買約未經法律鑑定人訂立以前，某君即與其岳父同赴地籍登記處，查閱戶名地籍冊，並確定一切證件，確與地圖所繪之該起地相吻合。於是進一步再查閱地籍冊之各部分，其第三部分，幸無所發現。第三部分則載明，利於鄰居之使用限制二種，即某君之新建築，須二邊各收進四公尺。原有計畫進行，隨即發生困難。而該地計畫，又非某君之所願，不得已祇能放棄其購買而打銷其計畫矣。

此後某君利用房屋介紹人，尋覓一適合於願望之建築房屋而購買之。在最短期間，果得合格之應徵。某君在當地觀察後，即根據其新經驗與岳父之建議，對於下列各點，加以詳密之考慮：

- (一) 土地之大小與地位、交通條件、街道（較狹之街面尤為適合）、房屋方向、鄰地情形（陰影）。
- (二) 庭院之大小與性質、關於土質與水面者、關於現在使用與種植情形。
- (三) 房屋之大小與質料、建築地面之大小、房屋之高度與體積、房間之數量與位置、牆壁與屋頂之質料、火爐與煙筒之質料、房屋堅固之程度（外面將飾）、各木料之檢驗。

除以上諸點外，爲謹慎購買計，尙須明瞭該地段之詳細情形，諸如街道之市容，鄰居之聲譽，鄰地之使用狀況（某種企業之不適宜氣味及噪音）等等，均應加以考慮。

以上諸點，設均已滿意，則尙須研究下列種種：

土地所負擔之稅額，稅基單位價值與固定租金，道路建築費規則與鄰地分界（界牆與界石屬於何人，何人辦理此分界事宜）。

最後，某君又在地籍冊查閱該出售人是否真有出讓權。

例如購買人爲顧全出售人之有基同承繼起見，必須驗明其他承繼人所給與之空權，所購買之土地，如用死亡人之姓名者，須確定除約載諸人外，不再有其他承繼人發現（承繼書與遺囑）。

至於第二部分內是否載有使用限制等情，當爲任何購買人所應注意。對於土地所負擔之押款，亦有須明瞭之處，如是否由購買人接受或因所有權人之變換，向押款取消（接受押款所應注意之事項，第二十二節再爲專論）。

購買契約 移轉條件與移轉時間，既經買賣雙方同意認可後，即須締結購買契約，民法第三一三條對此有所規定，其第一段云：

「使任何一方履行土地所有權移轉之契約，須經法院或法律鑑定人證明。」

但所有權人更換後，購買人能立即執行其經濟條件，並按照下列之民法第三一三條第三段，立即前往地籍登記處舉辦所有權移轉登記者，購買契約即可省去。

未經此種公式所訂成之契約，其全部內容亦得有效，祇須立即訂成地權讓與書，並立即舉辦登記。

但實際上，此種情形罕有見其可能，故必須在雙方同意後，即行前往法律鑑定人處，訂定契約，民法第八七三條

之第二段規定如次：

當事人對於所已同意之事實，在未辦登記以前，亦有遵守之義務，設同意之聲明書，已經法院或法律鑑定人備案，或聲明書已呈交地籍局，或當事人之一方，能呈驗符合地籍冊規則之登記許可書。

因此之故，當事人對於土地購買，雖未能作最後決定，但為妥善計，亦須將同意書交付法律鑑定人，以便確定對方之意思，如此訂成之契約，其主要內容，當為購買契約，並附下列之聲明：

訂約者之一方（有土地者），在一定期間，仍可退出該契約，或所訂契約須在一定期間，經對方同意後，方能發生法律上之效力。

或訂約之第二當事人在履行付款義務以後，所訂契約，即發生效力。對方既經遵守上列規定，於是本當事人，即履行契約，而契約亦宣告成立。

契約內載明土地之標示，買價，所抵押轉之押款，及其歸還時期，此外更規定其他費用之分配，與土地買賣稅之負擔人（依照規定，買者與賣者對於土地買賣稅，應共同負擔）。

自移轉日起，所有一切義務（賦稅——有押款者——利息）一切使用，與臨時土地沉落之危險，及對於土地所應負之責任等，均歸買主接受。在買主方面，須確實查明所有往昔一切義務，迄移轉日止，是否確已履行清楚，或將照章履行。所購買之土地，如尚須由其他出售人移轉分割者，則被分割土地之押款債權人，對於新分割獨立之土地，不得再有債權行為（詳第二六八——二六九頁）。

地權讓與書 (Die Auflassung) 購買契約，並非購買人之最後保證，因賣者可同時或另一時間在另一法律鑑定人處，將同一土地再行出售（例如在同一日期，出賣人將同一土地，在三不同法律鑑定人處，出售三次，每次獲得售價若干），故遇有可疑時，買者應將地權讓與書存記及登記入地籍冊（民法第八八三條參

考七十五頁)後,再行付款。

在普通情形下,購買人亦須謹慎,並從速辦理登記,民法第八七三條第一段,對於土地購買及押款業務均得適用,其規定如下:

土地所有權之移轉,或立新之權利,而使土地有所負擔,以及此種權利之移轉,或此種權利之新負擔等,除法律另有規定外,關於權利之變遷,與此種變遷之地籍冊登記等,均須得權利當事人及對方之同意。

此處所述明之購買人應謹慎之點,當亦為出售人所應注意。如購買人是否有充分能力,履行其訂定之付款義務,須明白探聽。自訂約日起,迄成立地權讓與書時止,務須要求購買人給與相當擔保。

其他各種法律業務,祇須簡單之同意書已足夠地籍冊登記之用(如所有權人之接受押款)。惟土地購買,則須按照第九二五條之規定,其規定如下:

土地所有權移轉,除按照第八七三條規定,須經賣者與買者之同意外(讓與書),雙方且須同赴地籍局當場聲明。

有條件的地權讓與書,或有時間性之地權讓與書,不能生效。

在實際上,雙方均由代表到場,地權讓與書按照地籍冊第二十九條,須在各種證件齊集後,方為有效,如全權書,承繼證,債權消償證等。地權讓與書,對於該土地之附屬物,當亦發生效力(第二六一—二七頁)。如購買人不能取得全部附屬品者,應在契約上註明。反之,遇有疑難發生(如租用之酒館),購買人須將土地之附屬品,不屬於租地人或承種人者,分別清楚(地權讓與書既經成立,則須在地籍冊之第二部分登記,並通知各關係人)。

第二章 各種押款業務 (Hypothekengeschäften)

一 押款在法律及經濟觀點上之意義

「押款」一名詞，任何人均有相當觀念，許多商人與非商人，均有押款往來，但對於由押款所發生之權利與義務之真意義，明瞭者殊為罕見。此種現象，在折價時尤為明顯，實以法律所訂定之折價規則，與實施細則，難以了解。押款本身與押款所需要之人的保證，各有所分別，而當事人不能體會。某種情況下，在押款之性質上，物權 (Sachenrecht) 與「債 (務關係) 權」 (Recht der Schuldverhältnisse) (民法第二編) 又合而不分。

物權與人的擔保，放款人對債務人，具有一種要求，即在不清償債務時，債權人可請求法院發給支付命令。以此強制之支付命令為根據，即可在債務人之財產中 (用抵押方法) 達其收款目的。在商業上，大宗長期借款，祇憑債務人方面之人的保證，尚不足恃，此外又須一種物的保證，遇有人保失效時，仍可藉所抵押之物品以保障其債款。此種辦法，惟有押款能之。民法第一一二三條規定：

土地負擔如為某種利益而產生者，則為收益人取償其所應有之權利起見，由土地付給某種款項 (押款)。

設有某甲允許某乙借貸現款一筆，計馬克一萬，於是乙即為債務人，須將其全部財產作為擔保。在甲將此押款登記後，遇乙不能清償時，即可在其抵押之土地中，設法變遷。換言之，即利用政府權力，或出之以強制管理，或請求強制拍賣，以達其權利之目的。此種利用所抵押之土地而收回其放款，並不與債權人對於債務人債權

的要求，發生關係。如所有權人更換債權人，仍詭達其目的，即不強制拍賣，而向新所有權人索償債務。並且，如債權人不能利用土地，索回債務，或尙有餘分債務，在強制拍賣時，未能清償，則在三十年以內，根據強制執行之判決，仍得要求債務人執行其未了之義務。押款之此種性質，與其雙關之功用，一方面既有債權的要求（對債務人），一方面又有物權之存在（物之實權）（抵押之土地），在經濟上實有極大之意義。凡經營押款者，對此種雙關之功用，不可不明瞭。押款之天功用，因債權人之保障，既不僅限於債務人，而及於抵押物，而在另一方面，除去抵押保證外，債務人須負其全責。不過押款土地之所有權人，同時亦可不以債務人自居。大都押款債務人，均作如是觀。因土地出售，人所要求之地價，必能足夠清償其債務，故其本人得脫離債務人之責任（詳第四章第二節業主更換後之負擔）。

押款之所必要者，惟債權人對於債務人之要求，業經存在，或尙存在者。假如押款之要求，依照民法第一一三條第二段，係有條件的，或將來方能存在的，則對此土地之權利，祇在債權人之要求根據契約有效時，為有效。如押款業經開始清償，或所借之款，無須償還，則從押款不能有權利上之收穫矣。於債權人當然失其價值（關於此類土地所有權人，因發行押款債券所產生之要求，詳第一五〇——一五一頁，關於發給有效的解除收據，詳第一五九頁，關於變更此種押款為所有權人押款與土地債務，詳第一四四頁）。

對土地擔保——債權人如將押款登記後，則其所應得之權利，不僅收回所已借出之款項，其餘如年息四釐之息金，亦得保障。故民法第一一八條規定如次：

因押款關係，非法定利息，通知費用及爲充償土地所產生之權利而辦理之法律手續費用等，土地應負擔保之責。

本高出百分之四之利息負擔，在特別同意與登記後，土地亦須保障之。法律上所載之土地成分與附屬品與

本書第二十五頁之所載相同。惟對於押款之條，則照第三二二〇條辦理，其規定如次：

不附着在土地之產品與其他土地成分，如未依照第九五四條與九五七條脫離原土地所有權人而盡入其他人之所有者，均屬於土地押款。至於土地附屬品，除不屬於廢所有權人者外，亦屬於該押款之負責之土地。

依照民法第一二三條，除上述各種外，土地之租金與承權之收入，亦對押款負擔擔保之責。該土地如經保險，則在受損害時（火災、水災等），債權人可在將來所得之保險賠款內索回其債款。承辦保險人付款時，依照第一

二八條，須將所受之損害通知債權人，在登報三日後，方始付款。

位次 (Rangfolge) 須登記的抵押借款對於土地價值與其債額，固屬重要，但債款在地籍冊所登記之位次，債權人亦應注意。本書第三節第五九一—六十一頁討論地籍冊登記時，已述明辦理登記，係依據請書遞到之次序，與按照其性質輸入各款之編定號數行之。最先登記之權利，定得最先享受其利益。在辦理強制拍賣時，第一押款之債權人，得收回其應收回之一切花費及利金等。而第二押款債權人，亦許祇能有分文之收益。增籍冊第二部分內所載之權利，如須用金錢報酬者，則在強制拍賣時，亦按照押款之位次以充償之。如一種權利在第二部分內均行登記者，則以其登記之日，孰為標準。故第八七九條有第一段之規定，其規定為：

土地抵押後，所負擔之許多權利，如在地籍冊之同一部分內登記者，則以其登記之先後定其位次。如在各不同部分內登記者，則先一日登記之權利，得有優先位次。如在同一日登記者，則同位次。

法律之規定如此，有時亦得更變之（依照第八八〇條），祇須將當事人之同意，與更變後之位次，在地籍冊登記。故藉登記之押款，不一定較先登記之押款後其位次。先期押款之債權人，如願放棄其優先位次，則新登記之押款，亦能得有優先之位次。新登記之押款，有時亦得與先登記之押款同一位次。凡此三種情形，不僅須經先後

債權人之同意，即土地所有權人之同意，亦不可忽略。同意之表示，既可口頭的向地籍登記處報告，登入記錄簿，亦可用經法律鑑定人或法院證明的書面聲明，呈送地籍局。在第一位押款清償後，則第二位押款依次遞升，即得有第一押款之位次，而第三押款亦補升而為第二押款矣。因此之故，土地所有權人在第一次押款清償後，並不呈報其押款之解除，而仍任其登記存在，以備後日借款之用（詳第三章第六節所有權人押款與所有權人債務）。

法律觀點上之押款分類與押款之流通可能性 凡非保障押款（Sicherheitsypothek）均名為流通押款（Verkehrshypothek），流通押款可分為簿冊押款（Buchhypothek）與債券押款（Briefhypothek）。前者祇在地籍冊登記，後者則除地籍冊所出之押款文書外，並發行押款債券。以上各種押款，均得作為證券押款（Tilgungshypothek oder Amortisationshypothek）（詳第三章第二節）登記入冊，每經若干時日，除所應支付之利息外，並須償還定額之本金，故經若干時期後，債務即自行了結。

押款得放棄與典押之。即一部分之畫分，或一部分之放棄，亦屬可能。優越位次之押款，而又在現值地價限度以內者，在經濟上已具有較穩固之保障，加以簿冊押款，在法律上，對債權人甚屬可靠。債券押款，則較活動。故押款最適宜於財產投資，而受人歡迎。作押款投資者，按照業務性質，係特殊的合股銀行，押款銀行等。此等銀行，並亦發行押款之典質債券（Hypothekenspänderbriefen），作押款放款。執行同樣業務者，尚有若干邦銀行，或官辦土地信用銀行（Staatliches oder öffentliche rechtliche Grundkreditanstalten）。因經濟的原因，與法律上某種強制的關係，保險公司，儲蓄銀行，與鉅金事務所（Stiftungen）等，亦得用其存款與資產，作押款業務。其他足以影響押款（資本）之供給與需要者，即一般的社會經濟情形，與中央銀行貼現率，市場利率，並貨幣市場等。凡此均以押款市場名之，市場一名詞之原意，本未包括押款市場在內，所謂押款市場者，係指與押款借款之

可能與條件時時有影響之普通現實情形，與供求關係而言。

未成年入押款之保障 (Die Mündelsicherheit der Hypotheken) 凡儲蓄機關、保險公司、抵押銀行及金事務所等所經營之押款放款，其一部分，絕對的為第一位次之押款，至少亦為有保障的未成年人之押款。保障在押款方面之意義，與中央法令所規定者不同，因曾經民法第一八〇七條交諸各邦自由規定故也。該條民法對於監護人代管被監護人之財產，亦有二種規定，押款放款，得以國內土地為限，至於被監護的保障，則由邦法令明定之。在普魯士與薩克森二邦，鄉村土地的被監護押款，須在官廳標價的三分之二以內，城市土地，須在一半以內。在通貨膨脹時期以後，因押款銀行、儲蓄銀行、保險公司等之放款政策，或出自願，或出定章，往往將借款限度，降低甚多。

二 押款之接受

甲、土地所有權人在借款前應具何種知識：土地所有權人為抵押借款，竟取放款人時，不必在熟識人羣中尋覓之，最好赴儲蓄銀行、保險公司，或押款銀行探問，因以上兩種銀行之大批放款，為押款放款，而押款銀行，則與其他土地信用銀行（當舖、農業銀行、城市銀行等），共同聯合經營押款放款。惟此類機關之所經營者，祇以優先押款為限。租借房屋，因房屋市場之統制，故所定之監護借款限度，從來甚低。土地所有權人，如欲從以上各放款機關，獲得其所擬借貸之款項，必須預備若干材料，以備放款人之索取參考，如：

一、最近的地籍冊摘錄（可向地籍局索取，所費祇極少之抄錄費而已）；

二、地籍局之摘錄（大都祇適用於鄉村土地）；

三、火險證明書；

四、專家之負責估價（估計費用，按地價計算，專家可由商會介紹）

上列各項材料，爲免除後日債款支付之稽延起見，土地所有權人可預先妥爲預備。以上任何一機關，一經決定放款，即須訂定條約，或須將一切條件在登記同意書內訂定（此係一種文件，爲所有權人將押款登入地籍冊之用）。各按放款機關之性質，除期限、解約、息率、位次以外，尚須將所有權人之其他各種負擔，明爲訂定。故債務人事前須明悉各規定事項之意義，與其擔負能力。普通狀況下，不能按期付息者，或抬高息率，或立即宣告解約並強制執行。在強制執行時，雖未經債權人之同意，土地可售與任何人而移轉之。與此同一辦法者，尚有債務人之破產，與債權人委辦之其他強制執行等。

火險 在政府未執行強制火險之區域內，債款可立即宣告到期。其理由無他，即爲土地之上之建築物未經保有火險，或所保之險額，尙不足夠等。在此種情形下，債權人得要求所有權人，向某公司保險，或向經債權人認可之公司保險。

押款保險證 (Der Hypothekensicherungsschein) 保押款債權人之又一種保障。業經期滿之保險，在無強迫保險之區域內，對於押款債權人，不再有用。因土地所有權人之保險付款，已經停止。火險承保人與儲蓄機關曾訂有契約，凡保險人與債權人註銷以後，保險公司即應出一保險證明書。債權人在取得該項證明書後，遇有退回保險金時，固可要求通知，且可於所有權人保險利益終了後，繼續支付保險金，而收取與其債權相等之利益。

押款保險證之式樣

總代表

總代表處

代辦處

各種押款業務

押款保險證明書第

號

保險證明書第

號

已於 向漢堡之德國保險股份有限公司(以下簡稱保險公司)聲明,座落 街第

號之土地押款,真實債務 土地債務 共計馬克 枚,業經為 登記在案。

建築在該土地之上之房屋,亦經於 向漢堡之德國保險公司辦理火險,計馬克 枚。

德國保險公司為辦理火險之房屋,對於真正之債權人,作下列規定:

(一) 賠款數額,僅以該房屋之重建價格為限,而所取得之賠款,又須保證其用於建造房屋者,但如經各債權人記之真正債權人之支付同意者,或債權人自行收取賠款者,均不在此例。

(二) 德國保險公司如因保險人方面之原因,無須賠款,但於債權人仍有履行其義務之責,又在損失發現後,保險公司或仍因保險人方面之原因,而可脫離契約,惟於債權人仍有守約之責任。

保險人如不能按時履行其支付保險費之義務者,保險公司得避免第二條第一段之義務。

(三) 保險公司對於債權人所擬支付之保險費,雖未經保險人之同意,亦不得拒絕。

(四) 自保險開始日起,保險費如有不能如期交付,而所定之交付日期又為中央所法定,與在普通火險條件所訂定,則保險公司,應立即通知債權人,其他如不按期納費,而所訂條約過期失效,則亦與此同樣辦理,保險公司所應賠償之損失,在債權人接得付款通知後之一月內行之。

(五) 使保險關係終了之各種事實如無效、脫離、過期、或其他等等，並保險公司與保險人所議定之保險費，及公司所應負責之保險範圍，有減少與縮小時，須經三月之時間，及公司將條約終了，與減少保險費等通知債權人後方能發生效力。

保險公司為顧全債權人之利益起見，迄該房屋辦理其他保險為止，繼續負責保險。但債權人須在節節所述及之時期以內，書面委託該公司，並繳納保險費用。

(六) 非善意的保險或重複保險，則該保險條約對於前述之債權人，不能宣告無效。其失效之開始，須在保險公司通知債權人三月之後。在此種情形之下，第五條之第二段可以適用。

(七) 如債權人書面委託保險公司，並付相當費用，請求在保險範圍內，加入房屋炸裂危險之保險者，該公司亦須接受之。

(八) 保險公司對於所保之房屋，遇有危險時（不重要之危險除外），在接得報告後之一星期內，即須通知債權人。

除上述之詳細的保險證明書外，尚有使用較為簡單格式者。

乙、何人出放押款

一、儲蓄銀行 依據其投資條例，得經營監護人保證押款。若干儲蓄銀行規定，自由歸還之借款或訂定之還本款項，應另開還本儲蓄戶額 (Tilgungs-Sparkonto) 列入儲蓄項下，以備分期歸還債額，或在集成與借款相等之數量後，足為借款之全部清償。但押款之利率，較存款之利息率為高。此種利率上之差別，即儲蓄銀行之盈餘。

二、保險公司 (Versicherungsgesellschaften) 按照中央監察局 (Reichsaufsichtsamt) 私辦保險事業之投資

條例，往往將其收入之保險費，作押款放款，而以壽險公司爲尤。許多保險公司，均從事提倡債務人辦理壽險，俾於死亡時，有償還其債務之的款。此種辦法於移民 (Siedlung) 放款近多用之。此外保險公司，對於土地所有權人之保險，頗爲重視，故甚望能與本公司或與本公司相接近之公司，辦理保險。保險公司在放款時已將其公司應收手續費用，一次扣除。

三、押款銀行 大都僅經營大宗押款，其所支出之款額，往往以債券之市價爲基礎。故在扣除發行手續費百分之幾後，所付之實數，定在其交易所標價或發行價格之下。押款銀行之押款息率，與所發行之債券利率相等者，須收取承辦手續費。下列銀行之放款，亦有此相似之辦法。

四、農民銀行與其他公法的土地信用銀行 此等銀行之放款，大都非現款，而係發行抵押債券 (Pfandbrief)。債券須按票價計算其數額，一切費用及出售時所受之市價損失，悉由借款人負擔。農民銀行照例行使其出售債券之職 (收佣金)，但亦有一、二銀行，規定二年爲期之禁售期，以限制借款人出售其債券者。故借款須在二年期滿後，方能將債券抵押，獲得現款。爲債務人設想，此種時期上之限制，祇有對於中央銀行放款部之甲 (A) 種債券，能接受之。

五、私人放款人 (Private Geldgeber) 土地所有權人，如不能在以上所述之諸機關中，借得其所需用之款項，或不願向此類機關抵借 (不登報招覓)，則可利用捐客，約定在借款訂約後，給與借款總數百分之二之佣金。捐客介紹之借款，大都均係無優越位次之借款，故須訂定特種利息率。此種捐客職業，在若干方面，對於押款市場，亦有其各種不同之意義與影響。在若干地方區域範圍內，捐客所介紹之押款，極爲有限。捐客之地位，不須重視。惟在漢堡 (Hamburg) 地方，凡借款之成交，少有不經捐客之手者。而捐客亦任雙方之信託人，與擬訂條約等職。因此之故，漢堡之捐客，對於土地市場與押款市場，大有關係者也。土地所有權人，如不經若輩之介紹，而與素

不相識之放款人或介紹人相往來交易，則須事前探聽一切，所應交付之文件，不能無端交出；往往有不正當之商人作欺騙行為，誠實可靠之土地所有權人，因而遺失其文契者。

丙、經營押款之債權人 在通貨緊急時，極易尋得適當之擔保品，又如借款數額與地價之比例及與土地原有負擔之比例，亦能易於如願。惟對於儲蓄銀行、保險公司及其他機關所需要之一切證件，私人債權人亦為不可或忽。餘如債務人個人之歷略情形，亦須注意。押款銀行、儲蓄銀行與保險公司在遇有保險不足及不約時付息時，所執行之解約條件，私人放款者，亦不可遺漏。債務人在出賣其土地時，有迅速通知債權人之義務。在某種情形之下，所有權人如有更換，即可執行解約。例如憑友誼關係，而放借之附有特惠條件之押款等。此外如本節（二）所述及之火險，亦屬不可或缺。在特殊情形下，備有他種擔保品之債務人（匯票擔保品）或有信用鞏固之擔保人願負「意外擔保」之責（*Assurance*），亦能用欠優越之借款條件與較欠優越之登記位次。以土地借得款項。所謂「意外擔保」者，即在強制拍賣時，擔保人對於足夠清償押款與利息之標價，須負完全責任是也。

放款人在未放款前，無論如何，必須查閱地籍冊，在既得地籍冊摘錄後，必須保證其能准許登記。如遇不甚可靠之債務人，借款須在登記後方始支付。

丁、借款條約 在一般借款中，雙方所成立之契約，除特殊例外，須特別訂立條約外，僅將其所商定之條件，繕寫於借款文書內。此項文書，即聲請登記時所呈送之文件。此種辦法，當有其便利之處，經費既較節省，各種條約在土地證件宗卷中，又能一目了然。至於借款條約之草案，本節不再詳論，擬於下節明之。

三、押款之成立與登記

付款 雙方於各借款條件同意後，即應實行付款。債權人與債務人可同赴法律鑑定人處，或赴地籍局將債務文書與登記同意書等，由債務人一一簽字並承認其現值。債權人如因故不能到場，可將其借出之款項囑咐法律鑑定人，在債務人正式依法簽字後，再行付款。法律鑑定人隨即須將債權證件交付地籍局。但如係債券押款 (Briefhypothek) 者，債權人無須將應付之款，委託法律鑑定人辦理。可先出押款債券 (Hypothekbrief) 與債務人，俾持券先取其所借之現款。

債務文書 第三百二十九頁所載之債務文書，祇一舉例而已。其所用之文字，全以商人之觀點出發。就法律言，各項規定之格式，得按各地地籍局之習慣，而有所改變，故債務文書之承認與登記之各項規定，各地籍局各不相同。而各大保險公司，大儲蓄銀行，以其多年之經驗，曾又自行規定其債務文書之格式。地籍册法官對於各種格式之見解，亦不能統一。不甚明瞭地籍局此種習慣之債權人，對於債務文書，祇能視為草稿，交付法律鑑定人，囑其按照原意，謀得一適當途徑，能使登記順利。第三二四頁戶名地籍册之舉例中，載有標準債券格式，正適用於土地之實情。本書所列舉之各種其他押款文書，土地債務文書，租金文書等格式，亦均類似此項舉例。至於此種文書之登記，則在戶名地籍册之各該式樣內，可以窺見。

債務文書之各種條件，前節（第二節押款之接受）已將其意義詳為解釋，此處無須詳述。惟下列各條，尙有敘明之必要：

土地所擔保之利息，如在地籍册特別辦理登記者，亦得要求收取（參考第一一一頁之詳述）。

所引一例之債務人，在不能履行其債務條件時，應被強制執行。當時之土地所有權人，如受該條款之節制者，該條款方得在地籍册登記。在土地出賣後，新所有權人，如亦應受該條款之支配者，則該條款必須聲請登記。在登記條款內，對於預定之位次，須明白註記「第一位次款項」 (als erstes Geld) 數字。第二位次，如被

人占居時，債權人得依照地籍冊法第十八條，立即得到通知，於是採取適當辦法。

幣價固定條款及純金押款 (Die Wertbeständigkeitsklausel, Feingoldhypothek) 在戰前所有押款，均以馬克計算登記。現在則除此馬克登記外，可用淨金計算登記押款。此種辦法係依據一九二三年七月二十三頒布之中央押款價值穩固法實行（中央法規第一條，四〇七頁）。頒布該法之年，即德國貨幣跌價之最後一年。其目的在使押款能按煤，或加里（Galei），或金馬克，或純金計算而使其價值不以幣價變遷而變遷。此種辦法，迫於當時情勢，未能實行。現在尚稱重要者，祇有純金押款與金馬克押款 (Goldmarkhypothek)。（每一金馬克等於二七九〇分之一公斤之純金），以及折價押款等，均不以馬克計算登記，而以金馬克登記。穩固價值押款之用此項方法登記者，亦屬尋常之事。所適用之條款，亦祇有中央押款穩固價值與其一九二四年四月十七日之第五次實施細則等。借款之以純金計算者，即以純金若干公斤登記入冊。每格蘭姆純金之價值，則以中央銀行公布在中央日報之市價為憑。其公布方法，實際上，以英幣便士為單位，由鎊價再折合馬克價。當事人之變方，對於純金押款，須充分明瞭。現金價格，固甚穩定，但在支付大宗款項時，稍有細微之變動，即足以蒙極大影響。

利息金及還本金之支付，則以到期前最近之金價為標準。所謂金價，亦以官廳公布之鎊價，在柏林交易所中換算馬克。其換算方法，舉例如次：

在一九三二年十月二日債務人須付借款八萬金馬克（一金馬克等於二七九〇分之一公斤之純金），八萬金馬克等於二十八另六千七百三十八公斤純金（八萬與二七九〇之比）。一九三二年十月一日最後之公告如次：

通告

各種押款業務

茲依照一九三一年十月十日之以純金計算之（中央法第一卷第五六九頁）押款與其他權利價值變遷計算法第一條將倫敦金價公通之。

一九三二年十月一日之倫敦金價，一盎司純金等於一一九先令二便士（註）。

一九三二年十月一日依照柏林中級市價第一英鎊價值幣十四另五十六馬克，換算結果，應其值八十六另七千五百三十四馬克。

一格蘭姆純金計四十五另九七五六便士，值德幣二另七八九一八馬克。

一九三二年十月一日柏林中央銀行統計部

譚林 (Dr. Dieting)

（註）自英鎊脫離金本位以來，金價即按鎊而上漲，以鎊計算，金價上漲，以馬克計算，鎊價下落，彼此漲落間之差別，適能相等，而平衡。故每格蘭姆之純金價格，等於二馬克另七十九分尼（此係馬克之現金輸送點）。

中央銀行換算金價，亦即依據本通告，自某日一格蘭姆之純金，值一一·七八九一八馬克（為巨額款項，須釐確計算），則二八六七三·八格蘭姆等於七九九六六·四〇馬克。依此換算，即稀少之價值變遷，將為免除。例如許多清算抵押債券 (Liquidationspfandbriefe) 一馬克值一金馬克時，則金價將不超過或低於某種程度。

簡單的登記同意書 許多押款在一般的業務條件訂定後，即辦登記，故並不需要詳細之債務文書，所需要者，祇一簡單的登記同意書而已。其格式詳第三三九頁之舉例中。惟此同意書，確以土地債務之登記為其先決條件，凡須辦理登記之押款，對於債務關係，必須取得對方同意，即債務人聲明已經取得款項或確已負責等。

等。

地籍册登記。登記同意書或債務文書，送入地籍局時，法院書記官，即爲登錄，並歸入土地證件宗卷，以便依次辦理登記。

文書中所載之文字，在登記時須抄錄入地籍册第三二五頁之舉例，可供參考（參考戶名地籍册登記格式之文字）。登記同意書中，並無明文規定爲何種押款者，即作爲債券押款（*Briefhypothek*）論。如有願意作簿册押款（*Buchhypothek*）者，則須特別註明「免發債券」（*unter Brielesschluss*）字樣。

債務文書，亦得委託地籍册局辦理。此於債權人有較大利益，因文書中所需用之材料，得較爲正確。在登記後，除登記同意書外，戶名地籍册所載之一切詳情，亦須抄錄備考。

所登記者如係債券押款，則在登記後，押款債券，即告成立。債務文書，即可按照委託人而分給債權人，或債務人，或所有權人等。如非由於委託者，則發給土地所有權人執管。債券押款之債務文書，亦可委託辦理，但須與債券合併。此種手續，爲辦理債券押款者所應特別注意，俾任何押款債權人，對於各種債款條件，可立即明瞭。

四、債券押款（*Die Briefhypothek*）

在三百二十九頁之舉例中，即可窺見債務文書需要押款債券，故此處再將債券押款述之。

押款債券對於押款交易有重大意義，其基本性質略述如次。

自中世紀以來，租金及借款均用文書訂成債券，如欲放棄此項權利，祇須將債券移轉。押款交易，亦採取此法辦理。而自民法成立後，債券之爲用大廣，以普魯士邦爲尤。民法所認爲借款者，即債券押款，故第一一一六條之第一節規定。

籌辦押款者須發給押款債券。

自此規定後，押款發給債券時，無須其他特殊根據矣。

押款債券，藉由主管之地籍局製發之。其格式載第三三三頁，其製發之規定，則各邦各異。按照地籍冊法，爲法定效驗起見，除「押款債券」字樣無論如何，須載明外，其他如押款數量及押抵之土地、地籍人之印信、及簽字等，亦爲必要之條件。至於押款債券載明戶名、地籍冊之號數及地籍冊之摘錄等，尙屬次要條件。地籍冊摘錄，所應載明者係：

對於抵押土地之輪詳細記載，
所有權人。

較此次押款優越位次之登記。

本押款之登記。

債券押款之流通性。押款債券之成立，在使押款能流通。押款債券者，不僅爲利於債券人之一種土地登記報告，且爲權利之憑證。押款債券，如有移轉與抵押，即押款本身之移轉與抵押，且無須乎地籍局之附帶押款債券內，始能將地籍冊之內容，妥爲記載，則其債券，即能與地籍冊發生同樣的公證力。但如所載與地籍冊有所出入，則以地籍冊爲憑。凡債券押款所發生之一切權利，祇限於持有債券者發生效力。依據第二二一條條，債權人在所有權人交付債券後，方始取得押款之債權。第一一七條規定：

押款債券，在未經停止發給以前，債權人須在土地所有權人交付債券後，方始取得押款之債權。債券之交付，適用第九二九條第二段及第九三〇與九三一一條等規定。

自有此項規定後，雙方所須解決之付款問題，有解決之可能矣。土地所有權人將押款舉辦地籍冊登記，而

發行債券（按地籍冊法第六十條，無其他特殊情形，債券須歸所有權人執有），債務人憑債券，及交付債券而取得現款。此種交易手續，須按步辦理。在登記後或登記同意書簽字後，即將借款支付者，則應按照第一一七條第二段交付其債券於債權人。某如為債權人在登記時，即已取得押款矣。

如在押款債券，未正式交付與債權人，款項亦未付清前，即將債券送還於債權人者，則土地所有權人負有莫大之危險。根據第一一七條，債權人一經取得債券，即可發生法律上之效力。在此情形下，所有權人務須在地籍冊上作異議之登記，並提出並未正式交付債券之證明。此項手續，務須從速辦理，否則非法取得債券之債權人，可將債券轉售與第三者（第三者則成爲合法的押款取得人）。

所有權人之押款債券，本與債權人相約，在付款後交付，但如債權人臨時變卦，否認付款者，則可採用各種處理之法。所有權人可請求債權人提出未曾交付債券之聲明。聲明書一經官廳認可後，即聯同債券及另一債權人之移轉聲請書等，呈送地籍局，所有權人如不能在短時期間，覺得其他新債權人，承受此債券，則可提出空白放棄聲明書（Blanko Abretdingserklaring）。此種辦法，形式上，雖不爲合理，但亦可結束此事（因脫離關係之債權人，並未購買此債券也）。

如遇債務人爲某種原因，驟然間不擬再行舉債，則可對債權人簽訂一解約證明書，將押款取消。不然者，可將借款作爲所有權人之土地債務而登記之。但此各種辦法，均須取得債權人之同意簽字後，方能舉辦。債權人如不能同意，則須以訴訟解決，否則惟有對於地籍之冊登記，提出異議，並將異議登記。

債券押款之優點與劣點 前文中已略爲述及。在債務人方面，有分次借款之便利。債券既爲權利之證明書，對於失竊及其他不正當之移轉，固無法保障。但債權人在未付款前，或在將債券轉讓與他人後，該債權人即與押款脫離關係。此於債務人既有保障，對於債權人，亦屬有益。蓋債券移轉，即可取得款項，而舉其各種事

業。至於脫離手續，甚為簡單，此於債權人尤為方便（詳本章第六節）且可作空白脫離聲明。短類債款，無須特殊花費，即可取得可靠的保證。凡此活動性，均為債券押款之優點。惟法律上之可靠性，則為簿冊押款之優點。債券押款之劣點，在債權人方面者，首在債券之保管，如遇失竊及遺失，即受重大損失，須經煩雜之手續，作公開聲明，且在中途期間對於押款，不得取償其權利。其不益於債務人者，厥為債權人之不固定，債權人如欲空白脫離，債務人為安全起見，即應計及抵押承受人，並聲明原債權人，與債券押款之解約，此為取償原債權人方面之權利起見，所無可避免者。未經登記之押款債權人，在強制拍賣時，恐不能得有通知，或不能及時得有通知，此亦為債權人之不益處。

押款債券之失竊與遺失 押款債券如被偷竊，竊券人並不能有大作為，因債券之利益，須在證明其正當可信之移轉後，方能發生效力。

押款債券如遇被偷竊，債權人得為被竊之債券，作合法的聲明，宣告無效。此類聲明之主管機關，即為初級法院。債權人在取得判決書後，即可向地籍登記處換取新債券，惟聲明之手續，不特花費甚鉅，且辦理手續亦頗煩重。故押款債券之保管，不可不妥善謹慎，盜火險，亦屬不可節省。

五 簿冊押款 (Die Buchhypothek)

民法第一一六條第二段規定，押款在登記時，得聲明免發債券，其規定如次：

債券可不必發給，雖經發給後，亦得收回之。免發債券，須經債權人與所有權人雙方之同意。但地籍冊登記，尤屬必須。第八七三條第二段與第八七六、八七八條等均能適用。

免發債券，如經實行地籍局在登記時，即行註明下列字樣：「無債券登記」。

在地籍冊登記之押款，即爲簿冊押款。關於簿冊押款之各項法律事項，概由地籍局辦理。舉凡押款之誤用，或欺騙，均可免除（例如非法押款債券）。故簿冊押款，有最大之法律保障。

簿冊押款之交易，簿冊押款固屬有益，但亦有其劣點。債券押款之分次成立，簿冊押款則無此便利。簿冊押款所常發生之一問題，即爲何方應先行發動？是否債權人在債務人將登記同意書簽字後，即應付款抑債務人先行登記，然後再行取款？實際首先發動者，則爲對於對方較爲信任之任何一方。不過在發生困難時，法律之手續，究應如何辦理，此當於下文敘明之。

債權人先行付款 登記同意書在債務人簽字後，債權人應將款項付與法律鑑定人。法律鑑定人即有立即交付登記同意書之義務。及地籍局登記完竣，雙方所預期之法律行爲，即告成立，且與實際交易情形迥相符合。假使該債務人不守信義，在簽字前或簽字後，竟在另一法律鑑定人處，舉辦同樣手續，接收押款，則視押款登記之先後，斷定其效力。在判決後，二債權人中定有一人蒙其損失。故債權人之放款，如係簿冊放款者，須爲謹慎。在未登記前如欲付款者，祇能付給可靠之債務人。

簿冊押款，亦得如債券押款之分次支付，祇須債權人與債務人願於辦理。在交付款項時，雙方須同時赴地籍局會同簽字，於是一方支付，一方收受。雖然，此種辦法，僅少數耳。此外尚有其他可能辦法在焉。

債務人先行登記 債務人登記目的，在使債權人接得登記通知書後，即可向之取爲借款。此處吾人須注意一事，即在登記後，地籍冊即發生二種錯誤：按照實際情形，債權人並未成爲債權人，而確已登記爲債權人矣。債務行爲並未成立，而押款登記，確已舉辦。債務行爲之成立，確爲成立押款之大前提。在此情形下之簿冊押款，債權人未付款前，法律上祇能作爲所有權人之土地債務。故在借款交付後，地籍冊登記方能與借款交易之實際情形，互相吻合。

假使債權人不交付借款，則將如何？債務人可向地籍局，聲請異議登記。按照民法第一一三九條，遇有此種情形，為迅速登記起見，提交一口頭的，或可靠書面的，所有權人請求書於地籍局。第一一三九條規定：

成立押款借款，而發給押款債券為不可能者，所有權人可向地籍局提出異議登記。異議之理由，即延不付款是。其登記之時期，須在押款登記後之一月內。異議登記，如在一月之內辦理，則其所發生之效力，與押款同時登記之異議登記同。

所有權人之聲請書，須在押款登記後之一月內提出。如在押款登記後之第一個月內及時提出者，則異議登記之效力於與押款登記同時舉辦之異議登記相同。換言之，即押款登記自登記之日起，宣告無效。此項規定對於此期間取得該押款之第三者亦有效力。

異議登記內舉辦後，所有權人須立即與債權人交涉，或使債權人將押款轉讓他人，而作放棄之聲明，或使簽訂解約文書，亦可如下述辦理。即債務自所有權人解除之，而當作所有權人之典地負債，留作日後之登記。無力支付或不願支付之債權人，對於以上諸辦法，如不能同意，則惟有出諸訴訟而已。押款登記，當俟法院判決後再行補辦。

簿冊押款之優點與劣點 借款之雙方，在執行業務時，對於登記與付款等，能保證在長期間，不發生困難。而債權人又具備長期投資之現款者，簿冊押款儘可使用。債權人如須將押款轉讓或用作擔保品者，則寧可捨去簿冊押款，而作債券押款。債券押款，有較大的流通性，而簿冊押款，有較大之法律保障，因其無保管債券之困難及遺失之虞，關於債權人之一切實情，債務人亦得明白清楚。

掉換 (Umwandlung) 任何簿冊押款，在任何時日，可掉換為債券押款。所必需者，祇債權人向地籍局提出一可靠的聲請書耳。地籍冊上亦即登明。

「免發債券，已於某年某月某日停止。」

不過所有權人之同意，亦屬不可忽略。經以上各手續後，債券即行成立，而給與債權人。

同時在任何時日，債券押款，亦得掉換為簿冊押款。債權人除呈送押款債券與地籍局外，並須取得所有權人之同意，及聲請掉換為簿冊押款之可靠的聲請書。原有債券，即由地籍局毀滅，或宣告無效。在地籍冊上並即註明：

「自某年某月某日起，根據某君之請求，停發債券，並自某年某月某日起，准予登記。」

自此手續後，債券押款，即可換作簿冊押款。

六 押款之脫離 (Abtretung der Hypothek)

押款債權人，往往需款孔亟，而押款不能收回（因有不能收回之原因，或雖收回期限尚遠），於是尋覓一押款購買人，將押款出讓，而自身即聲明脫離關係。土地所有權人之同意，此處並無需要。土地所有權人如被人宣告解約，而覺得新放款人，則為簡單與節省起見，可將押款自原債權人移轉與新債權人。綜觀押款之移轉，大都由掮客介紹。介紹備金，各按情形不同，最高不過雙方各出百分之二。脫離之原因，如係借款發生危險，或係債期過長，而利率不與現行利率相符者，則押款之移轉價格，必低於原價格。此種押款名之曰虧折押款 (Damm-Hypothek)。

權利之脫離 按照民法第四〇一條，權利一經脫離，押款即移轉與新債權人。舍此之外，別無其他規定。可以施行。因押款不能無權利而存在，若該權利押款即告消滅（參考第三章第七節所有權人押款）。但第一一五三條仍有下列之規定：

權利移轉後，押款即行移轉與新債權人。

移轉時，權利不能無押款，押款不能無權利。

此項規定，出於押款之性質而自然產生，亦為已成立權利之實質的保障。但在脫離書據中，無須特別註明權利之脫離。

在脫離時，定經雙方同意，自某付息日期起，息金應歸新債權人收取，但以往未支付之剩餘息金，新債權人不能無條件的收取，須經雙方特殊同意訂明。

債券押款之脫離 此種脫離，無須由地籍局經辦，可自行辦理。此正為債券押款之特質。空白脫離，亦可應用。所謂空白脫離者，即新放款者之姓名，暫時不載明於脫離聲明書是也。債券押款脫離時，務將債券交付與新債權人，因按照民法第一一七條，新債權人在取得押款之債券後，方能發生效力。民法第一一五四條之規定，尤為明顯，其第一段之規定為：

放棄權利時，務須訂立一書面的放棄聲明書，並交付其債券。第一一七條得適用於此。但原債權人得應新債權人之要求，使其聲明書能發生公證力。一切費用，亦由原債權人負擔。

根據本條文，債券押款，經簡單的聲明書與交付債券後，即可脫離。所謂公證力，並非一定需要。此於新債權人，當有相當危險。蓋在強制拍賣時，所有權利，有發生糾紛之可能。新債權人，持此無公證力之聲明書，又不能辦理登記。因此之故，在放棄債券押款時，對於第一一五四條第二段末句所規定，才有公證力的放棄聲明書。任何債權人，不可忽視。債權人在取得此項聲請書後，則根據第八九二——八九九條之規定，可請求地籍局承認為第八九一條所訂定之權利人。一一五五條又規定如次：

押款債券之所有人，如在前已登記之債權人，出具有公證力的脫離聲明書後，而取得其債權人權利者，則

該所有人得充爲已登記之債權人，而應用第八九一至八九九等條文。法院酌移轉判決書及合法產生的移轉證可書等均相當於具有公認力的脫離聲明書。

雖有此項規定，新債權人如不舉辦地籍冊登記，仍不免一種流弊。蓋在強制執行時，新債權人不能接得通知，或不能及時接得通知（經原債權人之轉告），故如無特殊理由，或係臨時性質外，則地籍冊上之移轉，實屬不可忽略。登記時新債權人將脫離證書（參考第三五二頁之脫離聲請書格式）及押款債券，呈送地籍局。在脫離聲明書歸入土地證件卷宗後，即可辦理地籍冊登記，其文句如：

自某年某月某日起，即將與押款及其息金脫離關係，在
年 月 日 根據脫離聲明書，在
年 月 日 准某君登記。

同時在押款債券上，亦作類似之註記。在通知各關係人後，債券即行送還新債權人執管。

以上種種如能便行無阻，則根據第一一五四條之第二段，在地籍局指導之下，即行辦理脫離登記。第一一五四條第二段規定：

脫離聲明書，得由此而避免書面形式，即在地籍冊辦理脫離登記。
原債權人與新債權人對於脫離與接受，必須向地籍冊法官正式聲明。

簿冊押款之脫離，脫離簿冊押款者，務須求助於地籍局，方能成功。此與債券押款適得其反。爲實行脫離起見，第一一五四條之第二段會引用第八七三條。第八七三條根本規定，土地所有權人之移轉與土地權利之移轉，務須雙方之同意，法律地位之更變，必須登記於地籍冊。故在放棄簿冊押款時，不能以原債權人之同意與聲明脫離等爲已足，必須經新債權人正式聲明接受此移轉後，方爲有效。至於脫離文書之格式，則載明於第三四〇頁。該文書須經官廳認可，故放棄手續，大都由法律鑑定人辦理。鑑定人將脫離文書，呈送地籍局辦理移轉。

在手續上，與債券押款之移轉相同。在移轉手續辦理竣事後，即通知雙方當事人。惟新債權人之通知又大都附有官廳正式文書，以作最可靠與最正確之通知。

簿冊押款之缺乏流通性，在脫離時即為證明矣。新債權人在委託法學鑑定人辦理脫離時，負有若干危險，因對方當事人是否可信尚不可知。即在脫離之一刻那間，亦可發現逃籍冊之弊病，因聲明脫離之債權人，可在脫離前之短期間內，已自所有權人處取回其押款，或將押款另行轉讓於他人，苟或不然，則亦有自向法律鑑定人辦理脫離與收取押款起迄移轉之中途期間，再向所有權人索取款項，或將押款另讓與其他放款人，並作二次脫離。本章第二節簿冊押款之舉辦，與第五節簿冊押款發動人之各困難問題，在脫離時，亦發生同樣感覺。如為完全可靠起見，仍可直接向地籍局聲請脫離為是。此外尚有一最後適當辦法，即為新債權人在將款項交付法律鑑定人時，囑咐須在脫離登記辦理後，原債權人方能取得款項。

原有條件對於新債權人所能發生之效力，新債權人任任何關係方面，均與原債權人同一地位。舉凡債務文書，或登記同意書內所載有利於債務人之諸條文，新債權人均須承認其有效。例如在一定的期間，不能宣告解約，過長之解約期，及隨時還款權等等。此等條件是否在地籍冊內可直接查閱，或在放棄賠償時，特於通告均非所問（在接受押款時，可查閱土地證件宗卷）。新債權人雖未登記入冊，而債務人或所有權人，如欲實行解約者，原債權人縱欲拒絕收受，惟新債權人務須接受其還款。假如債務人，在新債權人登記後，宣告解約，則務須通知新債權人，否則不生效力。又如新債權人尚未登記，而已將押款之移轉，通知債務人，則其解約時，須與此同樣辦理。但如在押款移轉以後，與債權人之變換辦理登記以前，即行宣告解約，新債權人須按照民法第一一五六條承認其解約為有效。

七 押款之典借 (Verpfändung und Pfändung einer Hypothek)

押款債權人往往須將其押款用作信用擔保品，作抵借之用，或作往來信用之保證等。押款之使用既廣，故在日常生活中對於押款之抵押，罕有合乎規則者。大都均利用其他可能性，另覓途徑。此種可能性，又各按書冊押款，與債券押款而不同。

(一) 簿冊押款 簿冊押款有下列諸可能性：

(甲) 脫離之義務 在以簿冊押款出典之時，有時放款者只需一法律鑑定人所出之承認書已足，該承認書中敘明原押款債權人與其押款負脫離之責。於是放款者即可滿足原債權人之請求。但此種辦法僅在放款者信任原債權人之信譽時始為適用。且存記登記，仍屬意中事也。

(乙) 基本典借方法 放款人如欲依據民法第一二七三條（權利之抵押權），舉辦一種正式典借，則須在法律鑑定人或地籍局簽定一種與脫離聲明書相似之典借聲明書 (Verpfändungserklärung)。押款典借後，須在地籍冊登記。依照抵押權、典借債權人，為充償其所應受之權利計，對典借之押款，得行使其職權。在破產時，並得有特殊清理權。在典借期間，押款之解除，或全部或部分的清償，其基本債金，或押款債權人位次之變更等，非得典借債權人之同意，不能實行。典借條約或典借聲明書，如非由雙方會同辦理，則押款債權人雖不能履行其所規定之典借義務，典借債權人在未取得押款債權人之同意前，亦不能任意的對押款行使其職權。典借債權人雖得強制執行法庭之同意，自所典押款中取償其權利，但在施行之前，須根據民法第一二七七條取得強制執行名義。如此之後，始可追索押款。從該款總數中取得其應得者，或將押款移讓於第三者，或自行收受該押款，而達其應得權利之目的。

(丙)取作擔保品之脫離 爲安全計，放款人恆要求借款人與押款正式脫離，作爲擔保品，由放款人管理。銀行與公共放款機關均作此項要求。於是乃有法定的脫離，地籍冊亦將其原項目辦理移轉。押款債權人如能信任與借債權人，不誤用此擔保品者，此法儘可採用，並且必須於脫離聲明書內註明此項作爲擔保品之脫離之性質。惟所有權人與債務人對於脫離之原因務須雙方通知。典借債權人在脫離之後，對於典借之押款，不爲所有權人而爲信託人。

(二)債券押款 債券押款，在性質上，與簿冊押款不甚相同。故上述簿冊押款之第一種典借可能性，債券押款不爲具備。而民法第一二七三條規定之第二種可能，亦祇在少數情形下可供應用。

債券押款之實施，在形式上，與簿冊押款毫無異趣，所不同者押款債券，須隨時變換與新債權人。在債券交付後，典借放款人方始爲典借債權人。債券押款通用之典借方式，乃取作擔保品之脫離。其脫離又大都用空白脫離聲明書，所謂空白脫離聲明書者，在其他方面與各法定條件均相符合。祇債權人之姓名，不載明於聲明書。此項脫離聲明書，聯同押款債券，給與典借債權人，用作擔保品。關於所取擔保品設在合同中有明文規定，必須在典借債權人於無法收取其權利時，始可使用之，則甚爲合宜。典借債權人必須利用交付之擔保品取償其權利時，祇須在脫離聲明書內補簽其姓名，即可按照各種方法達其目的。爲典借債權人設想，最好將空白聲明書使之能發生公證力，否則日後亦可隨時舉辦此項手續（參考第一六五——一六六頁）。

擔保品之取得如經押款債權人，按照典借條約，履行其義務，而無必要時，則押款債券，與空白聲明書，均須交還。此種辦法不僅切實，而且所需之花費極少，或竟無需花費。因空白脫離聲明書，在以後之典借事件，仍得應用也。

表面上似屬可靠之債權人，不應將超過最低擔保能力限度之押款債券，用作典借擔保品。債權人之故意

用此押款，固無須疑慮，但在典借債權人破產時，對於爲用作擔保品而脫離之押款，定將發生問題，或與破產執行官更不免衝突。

押款之典借債權人爲付款而控告債務人後，即獲有強制支付命令，得委託執法官執行其職權（舉例所稱債權人並非指押款債權人而言，乃一般商業中所謂權利債權人）。執法官可將債務人之動產與債權人借之典借，則不能由執法官執行，須由強制執行法庭辦理（強制執行法庭，即債務人訟案所在地之初級法院）。（民法規第八八二條）。根據聲請債權人之要求，法庭得宣布典借判決，債務人應將債券交出。如債務人不願將押款債券交出，則再將此案交由執法官辦理。如爲簿册押款，則只須將典借判決登記入地籍册，民事訴訟法第八三〇條第一段規定。

如欲將押款所產生之權利實行典借者，除典借命令須交付與債權人外，押款債券，亦須同時交付。如經強制執行而交付者，其效用與執法官交付與債權人之債券同。又如押款債券不能成立，則典借須在地籍册登記，而此登記，又以典借命令爲根據。

同時須通知第三債務人（即押款債務人）。至於送達之影響，民事訴訟法第八三〇條第二段明定如次：典借命令，如登押款債券彙集以前，或在典借登記以前，即送達第三債務人者，則其對於此第三債務人，將自送達時起，發生效力。

移轉命令送達後，押款即屬於應收取權利之債權人。蓋移轉命令，即所以代替此脫離聲明書。但權利債權人欲在此移轉之押款中，收取其權利，則必須依照已登記之條件行之。

八 押款危險時之押款債權人權利

大都押款，規定為長期不解約的，例如還債押款（Antwertungshypothek）等。此為押款債權人之一大不方便處。恆有因環境變遷，押款擔保品即減低其可靠性，或所有權人或第三債務人，故意將擔保品損壞，押款債權人又苦不能立即解除，以爲防範，祇得目視抵押土地之跌價。此種延遲解約之危險，至應有權利，蒙其損失，即在強制執行時，亦不能收回其所應得之利益。遇有此種情形，不論擔保品跌價之是否出於天然的災害，或所有權人或第三債務人等之不法行為等，債權人得根據民法第一一三三、一一三四與一一三五條採取適當步驟。又如一一三五條至一一三五條各條，債權人得不問其債約之如何，自由應用。而對於貶價之土地，與損失之危險，均能得其保障。即對於到期之押款，亦得應用該條文。假如非特土地本身受損害，而押款之可靠性，亦須受損失者，則債權人亦能制裁之。如押款之可靠性本非絕對無問題者，則此可靠性在程度上，遇有損失時，債權人亦得實行制裁。所謂土地損失，無須係土地本身之損失，土產之任何部分與附屬品之損失，亦屬損失之列。此外債權人如欲有所制裁，則須預在地籍冊登記。如果所受損失，在登記後發生者，則第一一三三、一一三四與一一三五條之應用，又各有分別。一一三三條者，專指已經發生之損失而言；第一一三四條，則對於重大之損失有所規定；一一三五條，則在因附屬品受損失而押款可可靠性受損失者應用之。

已經發生之損失制裁，以第一一三三條爲根據，其文如次：

如因土地受損失，押款之可靠性即發生危險者，債權人得規定一時期，要求所有權人排除此種危險。經過規定期間，而土地仍未改善，所有危險仍未免除，或並未成立其他押款，而排除此危險者，則債權人得立即在該土地上設法取償其權利。該權利如爲不起息的，且尚未到期，則債權人得應得之款額，即自付款日起，迨到期日止，以法定息率計算之息金，且此息金應與其權利之全額同時收還。

所謂土地之損失者，按中央最高法院之判例，即土地現狀與房屋，在押款登記後，發生之變遷。此種變遷之

發生，或因某種遭遇，或因某種制裁，結果使售價低落，危及押款之可靠性。故土地損失之範圍如下。

(一) 森林地之遭風災，或因地震後之房屋陷落與坍塌（猛力）。

(二) 森林地森林之全部砍伐，或土地使用不良，使收穫低落。

(三) 基地之久失修理，使房屋漸漸坍塌。

在強制拍賣時，地價受有損失，使債權人不能按押款之位次，取得其所應有之利益者，即所謂押款可靠性之危險是也。至於規定期間，乃各按實情，適合於排除危險所必需之時期，損失之起原，如由於市運之變遷，售價因而低落者，不得謂為損失，又如遠年房屋，雖經修理，亦須坍塌者，亦不得謂為損失。

規定期間，一經屆滿，債權人即可迅速利用土地，收取其應得之權利；且為權利之全部，並非祇所受損失之一部分而已。故債權人得立即要求清償押款，或作強制變賣之訴訟，訴訟時務須切實證明其損失。

債務人之改善土地，排除危險，不必以恢復往昔原狀為目的，得另用其他方法，使地價高漲，並亦得用另一土地作押款擔保品，交給債權人。此種辦法，祇能在規定期間內舉辦，而債務人，如不能在此規定期間正式理會債權人之要求者，則在提出強制執行訴訟後，債權人之要求，並不以排除損失為限。

此種爭斷，如於債務人聲明以前，而權利又係不起息者，則債權人不能取得其權利之全部，而須將押款時至原限期間之賤現折率扣除之。

可靠性重大損失之制裁 自第一一三四條成立後，方屬可能。重大損失，不必一定自所有權人產生，第三債務人（佃戶租戶等）亦得發生相當危險。依第一一三四條第一段規定：

所有權人或第三者之某種行為，對於土地有損害，而使押款之可靠性發生危險者，則債權人得提出懈怠之控告。

應用本條文，亦有條件焉。概括言之，所有權人或第三者之損害行為，應確屬明白可稽，例如森林所有權人未能善良經營使用，而驟然砍伐全部森林等。不僅是對於押款之可靠性，又須確實危險可慮。此二條件具備後，債權人方能作懈怠之控告，但其控告，亦有一定之範圍，應限於某種使用之失當，而不能作增加可靠性之請求，例如田地之耕種等。但如土地損害之發生於所有權人者，則債權人不但有懈怠之權，且可根據第一一三四條第二段，要求法院執行適當制裁。第一一三四條第二段規定：

損害土地之行為，由於所有權人產生者，法院根據債權人之請求，為排除危險起見，可設施必須之制裁。假如其行為由於第三者或其他不測而產生，而所有權人又並未作適當預防者，則與此同樣辦理。

法院之制裁，各法院得各有不同，甚至亦有執行強制管理者。重大之損失，債權人亦得事前預知，所有權人如不將其土地保火險者，即有損失之危險。依據吾人之立場，遇有此種情形，即可依據第一一三四條第二段提出訴訟，法院即應令飭舉辦火險。

附屬品損失之制裁，土地本身之價格，與附屬品之保管與存在，實有極大之關係。

例如出售家畜與飼料，及農具之損害等，往往可使農院本身，失落其極大之價值。旅館主人如因旅館之失修，與設備之陳舊，而使全部地價跌落。

為便於債權人遇有此種情事時，採用第一一三三條與第一一三四條起見，乃有一一三五條之規定：第一一三三條及第一一三四條所指出之土地損失辦法，於用作押款擔保品之土地附屬品受損失時，或與土地分離而不合理的使用時，均得適用之。

吾人須注意者，所謂損失，並非土地本身之損失，乃係因此損失，而使押款可靠性，有所損失耳。

九 押款之解約

債權人與債務人均能於登記時所規定之期間，宣告解約。但須用掛號函件郵寄，以免收到與否之爭。爲起對可靠起見，此項函件或用收取回單法，或由執行法院或由執行法官寄送均可。

解約必須准期舉行，在一般交易中，辦理此種手續恆在雙方預定月分之第一日先行聲明。按照債務文書，解約日期大都規定在十二月三十一日，或一季之末，或一月之末，故半年爲期之債務，不在六月一日之後通知。而在六月一日之前，即行聲明，並送達對方收執。

解約必須正式簽字，但往往忽略於此。夫婦共有之土地，或押款，必須會同簽名。當事人如屬法人，則由全權人簽名（圖章不得爲簽名）（日常商業中之商業全權代表不能代表簽名）下列各點值得債權人與債務人之注意。

所有權人雖或不負債務之責，但債權人爲使其押款權利有效起見，在解約時，務向所有權人聲明。在債權人方面之所謂所有權人者，乃係地籍冊登記爲所有權人之人。第一一四一條第一段規定：

權利之到期與否，如以轉讓爲轉移者，則此解約，須由債權人向所有權人聲明，或向債權人聲明後，方能對押款發生效力。爲便於債權人起見，在地籍冊登記爲所有權人者，即爲所有權人。

所有權人，在國內並無住所，或業經遷居，而地址不詳者，則債權人須向管轄該土地之初級法院聲明，由法院覓取所有權人代理人。第一一四一條第二段規定：

所有權人在國內如無住所，或具備第一一三二條第二段之條件者，該土地座落之初級法院，得依據債權人之請求，覓取所有權人代表人，以便辦理解約事宜。

解約書，即可交給法院所覓取之代表人。

債權人如欲使其權利發生效力者，則遇所有權人不負責務責任時，須向負責務責任之債務人交涉。在解約時，出於債務人與所有權人之請求，債權人有證明其為債權人之義務。惟簿冊押款，則以地籍冊作證，無須再行證明，所能作此請求者，祇債券押款之債務人耳。有此請求時，債權人，須依據第一一六〇條應其所請。第一一六〇條規定。

如押款債券業經止發，而債權人確無債券者，則押款之效力，得被否認。未在地籍冊登記之債權人，須認明其第一一五五條所指定之文件。

上段所規定之文件，債權人如不能呈驗，則其解約或警告作為無效。所有權人得以此為理由，立即退回其解約與警告。

此項規定，功用甚大，因債權人不得作地籍冊之移轉而脫離，或抵押其押款。未登記之債權人，在解約時，非特應查驗其債券，且須出示其合法的脫離聲明書（參考第一一五五條）。任何解約，與此規定如有不符，而所有權人又立即退回其解約書者，即為無效。

設債權人在解約預告期已與該押款脫離並用之作擔保品而與借於他人，則不得辦理解約。債務人提出解約時，須將解約預告書送達於已登記之債權人，或確知其業已依法收受此押款之債權人。在解約預告之後，債權人如有變換則新債權人在原債權人脫離押款時，縱未知悉此解約預告，但該解約預告仍屬有效。如因債權人拒收解約預告書而使債務人所提合法的解約預告不能實行時，則債務人可求助於執法官，如該債權人行踪不明，債務人得向渠所居留地之初級法院請求代為送達解約預告書。債務人之得提出解約者，祇有土地所有權人為債務人時，如債務人並非所有權人，則債務人祇能請求取償其權利，因無權利不成為押款，而押

款隨即對於所有權人(所有權人之土地債務參考第二五四—二五五頁)與此相提並論者,尙有所有權人雖屬債務人,但不負債權責任按照民法第一一四二條所有權人可宣告解約,而使債權人取償其權利。於是押款爲所有權人之所有,並索取押款債券及其他文件,以備地籍冊更正與解除押款之用(民法第一一四四條)。

緊急命令對於解約之影響 下章所討論之折價押款此處姑置勿論第五七頁所述及之緊急命令與利息條件,休戚相關,甚至禁止解約。

一九三一年十二月八日之緊急命令(中央法規第一卷第六九九頁)第三章第一部規定,凡八釐利率之押款,應降爲六釐利率。超過八釐利率者,應減底四分之一。同章第四條又規定,押款與土地債務,經命令降低其利率者,在一九三三年十二月三十一日以前,債權人不能宣告解約。又如經條約訂定在一定期間,不得解約者,則延長二年,但不得逾越一九三三年之十二月三十一日。

自一九三二年十二月二十七日之緊急命令頒布後(中央法令第一卷第四七三頁),前第五十七頁所述及之降低利率,即行普及於農業方面之真實借款(Real Loans)且規定農業、森林、或園藝土地之押款,依照本命令第十一條,至早須在一九三五年四月一日方行清償。

一九三二年十一月十一日(中央法令第一卷第四七三頁)又頒布新緊急命令,對於停付押款,又有新規定,將一九三一年十二月八日緊急命令之缺點,補充完備。因此次命令所規定之減息,並非對六釐利率,或六釐以下之押款而言。即一九三一年十二月三十一日以後成立之押款,或一年以內到期之押款,亦均不在此例。根據此次緊急命令之第一條,凡本命令所規定之押款或土地債務,在一九三四年四月一日以前,不得索還。其中詳細請參考以上各緊急命令原文。

折價押款之解約與償還 依照折價法,自一九三二年正月一日起,折價押款即失落其特殊性質,凡利息

與解約等，亦均自此起而無所依據，但一九三〇年七月十八日之折價法則與此相反，而將折價押款之清償，期至一九三五年之開始。

債務人或所有權人如欲解約者，須經三月之期限，而在每年季節之終了時行之。其最遲之實行期，又不得過此期限開始後之第三工作日期（休息日除外），所有官辦或受官廳督察之儲蓄銀行，土地信用機關與保險公司等，在一九三五年一月以前不得將其所有之折價押款辦理解約。

債權人解約在一九三五年一月一日以前須有一年為期之解約預告期，並在每年季節之終了時提出書面解約，方得有效。如在此期限開始後之第三工作日舉辦亦生效（例如一九三三年十月三日迄一九三四年九月三十日）。

債權人反對解約，押款解約後，所有權人如無力清償，但又不願訂立他種受損失之條件者，惟有設法使支付期限能有商討餘地，並希望債權人予以善意之同意。如不能取得同意者，可在接得解約書後之三月內，向折價事務所（Zu Wertungsbüro）提出有理由之聲請書，或在事務所將其請求記錄入冊。

折價事務所根據一九二五年七月十六日之折價法成立其職務在執行與解決各種因土地折價而發生之爭斷。折價事務所附設於初級法院之地籍局。

支付期限之請求，祇有超出一百金馬克之押款准許提出。在請求書內，除陳述各理由外，並須聲明請求時，曾徵求債權人之善意的同意，與債權人業經接得此項請求之正式通知。

折價事務所，在接得聲請書後，對於付款期限除審查上列各條件已否完備外，又須顧及債權人在延期後，是否不受任何損害。折價事務所所能規定之付款期限，至遲亦不得超過一九三四年十二月三十一日。至於利率，則不得有所更改。

根據法律合同與借款條約等，折價押款，亦有須提前到期者，例如因不守付息期限，債務人之破產，或其他情形等是。凡此均與本法律無關，又已經事務所一次同意展期後之折價押款，亦不適用於本法律以上事件，縱未發現債權人亦不得不在規定解約期內，實行解約。其惟一條件，即所有權人或負債權責任之債務人，逾越還本期或付息期一月以上，而仍延不付款，惟支付期限之同意，仍屬必需。

折價押款之利率，折價法規定在過渡年分後，迄一九三一年十二月三十一日以前，為五釐。經一九三〇年七月八日之法律成立後，自一九三二年正月一日起，規定在一九三二年內，增加一釐，故一九三二年內，折價押款之法定利率為六釐。

一〇 押款之償還與解除

押款如由債權人提出解約預告後，負債權責任之債務人，即有付款之權利與義務，所有權人若非負債權責任之債務人，則在債務人不能支付時，即由土地負其全責。換言之，所有權人應即作強制拍賣之預備，為避免拍賣計，所有權人得利用第一一四二條之權利，代替負債權責任之債務人清償此款。依第一一四二條規定：

業經到期之權利，或負債權責任之債務人，對此權利有支付權者，所有權人得充償債權人之權利。權利之充償，或以儲蓄出之，或以借債出之，均無不可。

按本條文之意義，所有權人在責任上，並無此義務，故儘可任其強制拍賣，除拍賣標的外，其他財產，並不負責。所有權人，如係不負債權責任之債務人，則清償押款後，債權人之權利，不再存在。為便利向負債權責任之債務人收回其代償之押款起見，第一一四三條有下列之規定：

所有權人，如係不負債權責任之債務人，在充償債權人之權利後，此權利即移轉與該所有權人。第七七四

條第一段適用於保人之條文，亦得適用於此。

押款之解約，由於所有權人方面，或由於負債權責任之債務人方面提出者，則押款將付給地籍冊登記之債權人，或經押款債券與有公證力放棄文書證明之債權人。債權人果無從遞送，或債權人不願收取此遺款，則所有權人或負債權責任之債務人，得根據上述條文之第二段，將此款交與所在地之初級法院代收。

解除同意（參考第三四九頁書面格式）押款之償還，所有權人得請求在交付解除同意書後行之。押款之收受與權利之解除，可用普通商人所習用之簡單收據證明之。惟物權之取消，不能憑此收據為已足，仍需要一適合地籍冊法第二十九條規定之解除同意書。同意書之性質，不限於接受押款，並及於證明債權人確已同意於解除。同意書須有公證力，此與登記需用之其他文件相同。同意之債權人，如係法人者，須證明其代表人確有簽字之權。不用解除同意書之押款，一經償還，權利即告消滅。押款歸屬於所有權人，且得將此解除同意書與移轉同意書提出訴訟。

按照地籍冊法第二十七條之規定，押款祇能在土地所有權人同意後解除之。所有權人在付款後，欲將其押款解除者，須將同意書呈送地籍局，請求解除其押款。此項請求書，須與各項登記同樣辦理，得有公證力。解除登記必附錄下列數語：

經某君之同意，於某年某月某日業經解除。已經解除之押款，即用紅筆註銷，並通知所有權人與債權人。通知書之格式，詳載第三六一頁。

簿冊押款之解除，債券押款之清償，極易辦理。因押款債券與解除同意書，在付還借款時，逐一交換的交出。即簿冊押款之解除，亦較簡單。因解除同意書，與借款，亦屬交換交付。或因人事與地理關係，債權人與債務人，不能將借款與解除同意書簽名交換，則可將借款交與法律鑑定人，俟對方當事人在簽字後，再行交付。此外又

另有一種辦法，即債權人預先簽字，使同意書能發生效力，於是委託郵局或銀行作代收款項之送達。

分期支付 (Teilzahlung) 債券押款，如欲分期支付者，可將分期支付之數，在押款債券上註明，故並不須用其他手續。所有權人務須注意者，於每付一次餘款時，即改正地籍冊一次簿冊押款，在分期支付時，則除簡單之收條外，尚須一對所支付款項發生解除效力之收條。此項發生解除效力之收條，所有權人得保存若干時日，俟餘款清償時，一併換取全部之解除收條，或將此部分的解除同意書，呈送地籍局而中止其押款（本問題請參觀下節押款之畫分）。

1-1 押款之畫分 (Die Teilung Von Hypotheken)

在日常交易中，押款往往有畫分之必要。押款債權人之大宗押款投資，為便於流通起見，有應行畫分其一部分者。承繼時押款有須畫分為若干小部分者，更為恆見之事實。押款在被解約時，如祇清償其一部分，則亦須分割使其餘押款繼續存在。

分割完竣後，原有押款，即成為許多小押款，各自獨立。關於利息率與解約等，則仍適用前述之一切條文。押款既經畫分，其原有一切權利，亦隨之畫分。債權人雖不欲脫離其一部分押款，但亦儘有將其債券押款畫分者。分割後之一部分押款，如須脫離，其一切應辦手續，一如全部脫離所應辦之手續。如權利必須脫離畫分債券，必須交付等，畫分押款並不須所有權人之同意。債權人將畫分之押款，列入何種位次，所有權人亦不能有所異議。故債權人既可將各畫分押款，依次列入位次，或將某畫分押款，列入較先之位次等，均無所顧忌。分割押款之取得人，如欲將其畫分之債券押款，掉換為簿冊押款，或簿冊押款掉換為債券押款，並不須預先取得債權人之同意。但所有權人之同意，則為不可遺漏。此為一般債券掉換之常軌（第一六四頁）。債券押款，在分割後，如應

另行成立債券者，則須成立一合法之債券，而非成立一分割押款債券（詳細參考下文）。

簿册押款之畫分 簿册押款之須畫分，必因其權利之一部分有脫離之必要。故脫離聲明書，實屬不可或
缺，聲明書內，又應載明所脫離者，祇總數之一部而已。而此脫離之一部分新債權，亦登記入册。其登記手續，則與
簿册押款之登記同。在地籍册上，並應註明之。茲附普魯士邦所註之字樣如次：

自一九一一年十月一日起，五千馬克及其最優位次並利息金等，一併脫離，轉讓與居住某處之某君，並在
一九一一年十月二十三日登記。

已經脫離之數額，除註明上列字樣外，且於第三部分金額項下註明，該款已在總數中減去。

債券押款之畫分 債券之分割，不盡屬脫離權利之故。各畫分之部分，須另成立一債券，則謂之部分押款
債券 (Teilhypothekendarlehen)。

部分押款債券，祇代表畫分之一部分。原有之債券，仍代表其原有之押款，但已分割之一部分，則不在其內
矣。部分債券之成立，不必須由其主管之地籍局辦理。德國之任何法院，均能辦理債權人之原有債券，而須呈驗，且須證明其為合
審判權 (Freiwillinge Gerichtsbarkeit) 之任何法院，均能辦理債權人之原有債券，而須呈驗，且須證明其為合
法之債券所有權人。但新成立之部分債券，又須與地籍册法第六十一條所規定相符合。第六十一條之規定如
次：

部分債券，得由地籍局、法院，或法律鑑定人簽給之。部分債券，必須表明其為部分債券，原有債券之內容，亦
應按照第五十六條第二句之所規定，詳細載明。此外對於其本部分之押款數額，及當事人之簽名蓋章，亦
屬必要。原債券如有其他記載及存記等，亦應正確的抄錄在部分債券內。原債券如附有債務文書者，則亦
有將此文書抄錄附入之必要。

部分債券，一經成立後，在原有債券上，必須註明。

根據第五十六條之規定，即可明瞭，爲部分債券發生法律上之效力起見，所有一切應行載明之內容，均屬不可或缺（參考第一四八——一四九頁）。故原有債券之所載明者，於部分債券亦應載明之。各項記載與附記，應在押款債券重複書明。但並非無論如何，必須書明者。

部分債券，亦得再行分割。再分割之債券，應適用原有之各項規定。如未得所有權人之同意而分割者，及債券押款，未得地籍冊局之指導而分割者，亦屬可行，但急宜通知所有權人，與登入戶名地籍冊。

第三章 土地負擔之種類

一 保證押款與最高金額押款(Sicherungs und Höchstbetragshypotheken)

以押款作爲債務義務之擔保品，在商業中屢見不一，而以銀行業務爲尤，如往來放款(KontoKorrentkredit)即屬此類，故往往因擔保關係，而與其押款或土地所有權人債務脫離者，此於債務人不無相當危險，因債權人不諳在已交付其借款以後，或未完全付清以前，儘可利用其押款，謀取其他權利，與誤用此擔保品等等。

在強制拍賣時，不忠實之債權人，竟有利用債務關係，而取償其權利者，且爲最先之取償（如所有權人預先不及時對地籍冊之錯誤，提出異議），所有權人爲維持其權利有效起見，務須提起訴訟，與證明事實之真正內容。

故意誤用此充作擔保品之押款，縱置不論，在債權人破產時，亦往往發生許多困難。

爲解除此種困難起見，爰有保證押款之產生，民法第一一八四條即作此種規定。

辦理押款者，可按債權人所應有之權利而訂定其對於押款之權限。在債權人方面，亦無須再辦登記，以證

明其權利之屬實（保證押款）。

在地籍冊上，必須注明其爲保證押款。

押款債務（Darlehenspfand）之債權人，可利用其債權之登記，而使其要求爲有效。保證押款則不然，債

權人之要求，祇能依照其權利而定，且須證明其要求之屬實，但可無須以地籍冊登記爲證明耳。依照第二段之

規定，保證押款亦應在地籍冊辦理登記。押款之含有變關性質，一爲物權，一爲債權，在保證押款，更爲明顯。保證

押款之債權人，不能任意增加其權利，在爭執時，債權人又得有反證之機會。而債權人爲其權利之效力計，必須

證明其權利自債務人方面取得。在普通商業中，對於保證押款之登記，大部均以債權人之帳簿，作爲權利之證

明。以保證押款之特質，故絕不發給押款債券。

保證押款在法津上的特質。民法對於押款之各種規定，除第一一八五條爲例外，餘均得適用於保證

押款。

一、爲押款及其債權之效力起見，依照民法第一一三八條所產生之地籍冊之正確性（Richtigkeit）及地籍冊

之公證力等各規定，於保證押款均不適用。此實爲保證押款特質之必然結果，因債權人之權利，必須以證明

方始有效之故。惟地籍冊內之其他各項目，則不在此例，仍受地籍冊之正確性與公證力之支配。故債權人

仍可應用地籍冊。

二、根據第一一三九條，商業押款之所有權人，對於未付款之押款登記有提出異議之權。此於保證押款亦不適

用（因保證押款之登記，並不證明其權利之成立）。

三、押款解約時，債權人須先通知所有權人，或所有權人應先通知債權人，否則不生效力。此為第一一四一條所規定。但於保證押款，亦不得應用保證押款之解約，祇能債權人與負責權責任之債務人辦理之。

四、第一一五六條規定，對於原有債權人如有提出解約者，新債權人必須承認之。此於保證押款亦不適用。

保證押款之登記與解除 保證押款之舉辦與登記，與商業押款完全相同。所不同者，商業押款在抽籍冊登記時，須註明為債務押款，而保證押款，祇證明保證押款（格式如第三六二頁）。押款金額，務須證明。但在登記同意書內，則無須證明其款項已經收受。一般押款，恆為權利而成立。故各債務文書與登記同意書，須載明收款字樣。但事實上，支付款項，儘可在押款登記之後（參考第三二九頁之債務文書與第三三七頁之登記同意書）。保證押款，必為簿冊押款，故登記時，並不須特別載明「停發債券」等字樣。所有權人，亦得用作其他債務之擔保品。

在日常商業中，亦有將此押款宣告解約者。無非因債務人不能滿足債權人權利之故。在解約後，債權人或由所有權人，或經強制拍賣，取償其權利。債權人與債務人之事務關係，一經解除，債權人即應出一收據與債務人。優越位次之保證押款，為所有權人設想，以不解除為有益。儘可將押款掉換為所有權人土地債務。

保證押款亦得脫離之。其先決條件，為同時脫離其所保證之權利。然亦有祇脫離其權利，而不脫離其保證押款者。則債權人在無形中，脫離其押款的保證，而保證押款亦即變為所有權人押款矣。

掉換 (Jinwandung) 依照民法第十七八六條，保證押款可掉換為普通押款（商業押款）或土地債務。反之，普通押款及土地債務，亦可掉換為保證押款，且不必獲得同位次或較後位次債權人之同意。請求掉換者，或可委託法院書記官登記後辦理之，或呈送公證，而經所有權人同意的委託書辦理之。保證押款掉

換爲普通押款時，設未聲明「停發債券」，則必掉爲債券押款。普通押款掉換爲保證押款時，設普通押款爲債券押款，則須將債券呈送註銷或宣告無效。

就保證押款之起因而言，又有一種特別的保證押款焉。即其債權人之登記委託書，係根據民事訴訟法第八六七條，由於法院主動者（參考第四章第四節）。

保證押款所擔保之實業債款與匯票，特種保證押款，係用於擔保債務之押款。有票價之實業債務，大都採取此種擔保之法以保證之。依照民法第一一八七條，匯票之權利或其他記名之流通債券，亦可用保證押款作爲擔保第一一八七條規定爲：

凡記名債券、匯票或其他記名流通債券之各權利，祇能作一種保證押款。在地籍冊內，雖未經註明其爲保證押款，但亦爲以保證押款論。第一一五四條第三段之規定，不適用於此。

所有權人爲擔保債票起見，可在任何時日，委託地籍局將保證押款辦理登記。而登記時，亦並不以當事人之同意爲前提。所謂當事人之同意者，即債權人爲其利益而同意於登記之謂也。因在未有債權人前，保證押款已經存在（例如保證押款爲若干債務而登記，但若干債務迄未成立）。登記時即以記名於債券者作爲債權人。第一一五四條第三段之與此種登記相反之規定，即在債權人更換時，須登記入冊，在此處又屬有效。所用於擔保債票之保證押款，在地籍冊上無須註明其爲保證押款。普通商業中，爲擔保權利起見，並不專爲單獨債權人而發行若干債券，所發行之數量，定在不少。按照地籍冊法第五十一條，所發行之債券，均可成立保證押款。但在地籍冊上，須將數額、號碼、與總數一併登記。此類押款與公司債之性質相近。故第一一八九條亦得應用。即辦理登記者，除所保證之公司債權人外，債權人之代表，以信託人之資格，亦能辦理。

民法第七九五條規定，發行公債須得政府之許可。因有此種困難，故許多實業企業，發行公債時，即借用發

行機關與承銷銀行之名稱發行，例如發行之格式：

「部分公債 某某向德萊斯敦銀行 (Disconto Bank) 取得馬克五百枚」

公債恆註明所登記之保證押款連帶其位次地籍冊號與登記日期等在公債之反面，又留一空白地位。本銀行根據

德萊斯敦銀行，德萊斯敦

經此手續後承辦之公債，實際上即變為記名債券 (Inhaberpapier) 得在交易所公開賣買。此種公債由代理人出面募集，或將代募人在債券條件內註明於是，代理人對於所有權人即為全權委託人，而所有權人得依據債務條件之原意，向全權代理人取償其權利。如一部分債務，在清償後，即取消其該部分之擔保義務，或全部償還後，將債務悉數解除等，全權人之權利與義務，均載明於一八九九年十二月四日中央頒布之債票所有權人之公共權利法 (Rechtsgesetz über die Gesamtheit der Rechte der Besitzer von Reichsbank-Scheinen)。其中詳情，此處無庸贅述，請參考該法令可也。

最高金額押款 (Die Höchstbetragsspannung) 最高金額押款，以民法第二一九〇條為根據，其規定如下：

在押款成立時，可將土地所應擔保之最高金額先行訂定，至於權利等，給予保留，暫緩訂定。最高金額，須在地籍冊登記。

權利如須起息者，亦併入最高金額中計算。

此種押款，即不在地籍冊表明為保證押款，亦以保證押款論。

所有權利，得根據普通適用之權利移轉法移轉之。果依照此種法規而移轉，則押款不得再辦移轉。

土地負擔之種類

最高金額押款，係一種特殊的保證押款，在日常商業中，往往與其他保證押款混雜使用。最合宜於運用此種押款者，即為銀行之往來放款，及釀酒廠與酒館間之往來。其特殊性質，即為在其所登記之金額中，已將押款所能負擔之最高額權利，合併登記在內。至於債權人是否有此種權利，或能究有何種權利，則未為定奪。故普通之保證押款，不論在登記時其所保證之權利，已否存在，祇登記其某總數而已。

例如某甲出資一萬馬克，加入某乙之商店，如須成立押款式的擔保者，須按照第一一八四條辦理保證押款之登記。

某乙與丙銀行作信用往來，以一萬馬克為限，須按照第一一九〇條，將充作擔保品之最高金額押款，登記入冊。

保證押款（一一八四條）適強制拍賣時，除取償其權利外，所有息金，亦得收回。惟最高金額押款（第一一九〇條）之息金，與其他負擔（如放款手續費）均包括在土地所擔保之款項內。故其登記，並不將利息率同時登記。最高金額押款，得掉換為某數額之保證押款，或商業押款，或土地債務等。

一一 還本押款 (Tilgungshypothek)

還本押款，係一種特殊押款，每年與息金同時所須償還之本金，計原本金百分之若干，應預在債約內訂明（大都百分之點五或百分之一）。經每次還本之後，所應付之息金，自應減低，但實際上，所付之息金，仍為全部本金之息金。因此每次所還之本金，雖仍計其預定之百分數，但加上每次還本後所應減除之利息，則在無形中，每次所償還者，較其所應償還之數為增加。年復一年，本金之清償，愈見迅速。例如年息五釐，每年還本百分之一，經二十八年即可還清其押款之全數。

還本押款之特點分價值，仍能流通，因投資後，時時得有一部分清償。此為債權人方面之優越處。故儲蓄銀行，對於還本押款，極為歡迎。因其長期投資時，時有一部分變為現款，在經濟恐慌時，其他儲蓄停止，而此種押款，仍能產生現款，以供應用。押款銀行，對於還本押款，亦樂於經營。蓋債券按時到期，現款流入，可重行借放。惟其他各經營押款之機關，均不願意接受，因到期還本，固有減少危險之利益，但還本後，又須再覓投資之時，殊感困難也。

為債權人設想，還本押款，在有一定時期後，即可予結清債務，實為一種有益之借債方法。但於實業企業家，縱屬有益，亦不如此顯著。因企業投資，不易按期收回，而企業者又大都不能脫離債款，以經營週轉。故分期所還之本金，對於城市房產，恆較一般為重要。因逐漸可用，以改良房屋也。在農業方面，對於經濟充裕之農業經營者，亦認為一種合理而適當之債務方式。

除經濟恐慌時期外，農業方面亦有用還本押款，以擴充其經營範圍，與改善其經營者。但為數不甚多耳。荷有應用者，恆為家庭承繼分產之故。如在未承繼父母之財產與所有物前，即擇取其父母之農院，並預定將來在該子之承繼權中，償付其代價。其餘兄弟等，所應取得之權利，或用押款，或用現款取償之。但此項現款，亦大都由其他方面之押款而來。故擇取農院之一子，必須為此押款而努力工作，冀能在其身前，清償此為折戶所接受之押款，使農院能無債務的遺傳於未來之後裔。此類押款關係，於德國農民之生產能力，實有無窮之意義。一八九九年七月十三日之押款銀行法規第一條，曾規定押款銀行之農業的押款放款中，最少限度還本放款須計其半數。

還本押款，本無其他特殊規定，民法上且無此名詞。在登記時務將還本條件，一併登記。如此則將地冊附一經查閱，即可明瞭還本押款之性質為何如矣。為所有權人設想，還本條件務須登入冊籍，而雙方又須訂明「不

發行債券。如債權人要求成立債券者，則在每次還本後，務將其所還之本，明白註明於債券，並即減除其已還之數。

第二二八頁曾述明向儲蓄銀行成立還本押款者，應將所還之本金，專戶存儲於該銀行，而收取較押款低微之利息。但其利息之計算時期，又在全額本金還清之後。此種不益條件，債務人如不願接受者，則應轉向官辦或受官廳監督之儲蓄銀行辦理其借款。蓋與私人儲蓄銀行訂立此種條件，不免一種危險，即在銀行倒閉時，押款仍須如約清償，而所已還而作為儲蓄之本金，則照破產法辦理。一旦銀行衰折價清理，則亦發生同樣危險。

III 土地債務 (Grundschnlden)

押款在一般商業中頗為重要，但土地債務對於某種商業，亦不失為一種較方便之土地負擔。在信用往來之擔保品中，土地債務，更為一般所重視，當以銀行業務為尤。但為債務人設想，最高金額押款，較此更為有益。在性質上，土地債務適與押款相反，並無債權的責任，借款必須由土地本身支付清償。民法第一一九一條根本規定如次：

某種權利人之利益，可自土地取出若干款項充償之。土地即因此發生負擔（土地債務）。

土地負擔亦可如此產生，即此款項之利息，以及其他附帶義務均由土地取出償還。

根據此條規定，土地債務之債權人，祇能由土地本身取償其權利。此即云：設所有權人於接得解約預告後，無力償還借款時，則債權人祇能請求強制管理或強制執行等，以取償其權利。至於如押款所有權人之須充為負擔，債權人將其種財產作為擔保，於土地債務，不為適用。

所有權人與債務人之利益，土地債務係一種純粹之真實信用 (Real credit)，但其應用之可能性，為其

特性所限制。土地所有權人爲將來借款擔保起見，自行成立所有權人之土地債務，用土地債務而使土地有既負擔於所有權人當屬有益。即在經濟恐慌時，至多強迫拍賣其土地以清償債務而已。他項財產無擔保之責，在銀行方面亦願用此法擔保其信用往來放款。在信用放款達最高度時，即將利息佣金與其他費用等計算併入，成立一種土地債務，或即辦理結束且利用其信用往來之條約，訂明債務人對於債務應作債權的擔保。將其他財產亦列入擔保品。如此則土地債務之缺點不再發生矣。其他各種須辦理登記之債務，債務人在無能力支付時，債權人如欲履行契約，務須使所有權人無所反辯。而土地債務之所有權人無提出要求與反辯之可能。故於其他債權人均屬方便。

法律觀點上之土地債務 第一一九二條所規定關於押款各條文，除債權責任條文外，其他均得適用於土地債務。至於利息一項則悉照押款利息條文辦理。上文已述及之諸條，如第一一九三及第一一九七條等於土地債務均有特殊規定，詳如下文：

一、到期與解約預告期 按照土地債務之性質，並無所謂負債權責任的債務人，而祇有所有權人與債權人而已。因土地債務之對於權利之到期，在債務文書內並無規定，故第一一九三條即作下列之規定：

土地債務之資本金，在解約預告後，方爲到期。所有權人與債權人均有解約權。解約預告期爲六個月。各項規定得亦變通辦理。

土地債務僅在不依照第一一九三條之規定而略有變通時，於登記入地籍冊時始有訂明其解約預告期及到期日期之必要。

二、實行地點 (Erfüllungsort) 押款債權人之權利，須在其經營所在地履行充償。土地債務之履行地點。第一一九四條規定如次：

資本金利息以及其他義務，除另有特殊規定，不依照本規則辦理外，須在地籍局之所在地支付之。

本規定頗合於實際使用，因在地籍局之所在地，各種困難，易於解決，付款易於按次實行。如有額外規則，得在登記時訂定之。

三、關於記名土地債務事項詳述於下節。至關於所有權人土地債務者，則於本章第六節中說明之。

記名土地債務 (Inhabersschuld) 土地債務並無債權的擔保，故對於債權人之權利，並無人的關係，其登記得以記名之人為所有人，依照第一一九五條辦理之。第一一九五條規定如次：

土地債務可為債券內記名之人而成立。此項債券得適用記名債票之一切規定。

記名人之土地債務，祇有債券土地債務 (Pfandgrundschuld) 有成立之可能，在商業中，恆用以作為債票之擔保品。

土地債務之應用 土地債務可作為債券債務，或簿册債務而登記之（登記委託狀之格式詳第三三九頁）。

土地債務債券與押款之債券相同。在脫離時，須交付有公證力之脫離文書及債券等（債券土地債務）。在擔保品發生危險時，債權人得採用第十二節所規定之制裁辦法。任何土地債務得根據第一一九八條掉換為押款，押款亦可掉換為土地債務，但債務人之同意，不可或缺，因有債權的擔保故也。

四 還租債務 (Renten)

還租債務係真實債務之一種，德國最為罕見。在一般的經濟界中，因種種原因，使用機會亦屬稀少，偶有一二使用之處，大都為下級地方政府，開發及建設公路之經費，按年付租，以作利息金。

按照第一一九九條還租債務之特質，並不在於支付一定數量之本金，每年按規定時期，在土地之孳息中，

支付若干現款。此即所謂租金是也。在地籍冊內，亦須登記。第一一九九條規定如次：

土地債務可如此成立，即在有規則之期限內，在土地之孳息中，支付若干款項（還租債務）。

但在還租債務成立時，款項數目，必須決定。經若干次之支付後，還租債務，即可清償無餘。所應清償之總數，亦必須在地籍冊登記。

還租債務，係土地債務之一種特殊形式，亦並無債權之責任。在成立時，須將其應還之總數，在地籍冊登記。土地債務之各項規定，於還租債務亦適用之。根據民法第一二〇〇條，每次租金，得依照土地債務，息金與押款息金之支付規則支付之。清償總數，得依照土地債務與押款資本金之償還規則償還之。所不適用於還租債務者，祇解約之各種規定，其所以不能適用者，亦以還租債務特性之使然。

誠如第一二〇一條之規定，債權人不能要求解除。故還租債務，在債權人爲不解約的。因此之故，放款人不能樂借。還租債務之實際放款，債權人如欲要求清償總數，祇有一種可能，即在發現第一二〇二條第二段所規定之情形時，如土地惡劣化，與所有權人，並不能在適當時期內，解除此惡劣情形而改善之。

土地所有權人則與此相反，得根據第一二〇二條要求解除此租金。第一二〇二條規定如次：

所有權人，得在預告解約後，行使其解約權。如無其他特殊規定，解約預告期定爲六個月。解約權之限制，僅在所有權人於三十年後，遵守六個月之解約預告期，而宣告解約。所有權人，得宣告解約。

約，債權人在期滿後，即可要求用土地收取其解除之款項。解約預告期，除特別規定者外，均爲六個月。債權人因不能聲請解約，而使所有權人在較長之時期內，亦不能解除其租金，以作抵制。惟此解約之限制，不能超出三十年以上（普魯士邦二十年以上，拔登邦十年以上）。所有權人如宣告解約，則在解約預告期屆滿後，債權人可取回其清償之款項。所有權人不得發生異議及在對

期後延不付款。

還租債務能以債票方式行之，亦能以無債票成立。至於典借、脫離、解除等，在形式上，及一切規則上，均與土地債務無所差別。在債權人放棄其債權後，所有權人即取得還租債務而有之。還本的還租債務（*Restschulden*），不能辦理登記，而租金又為土地之永久（*Perpetuum*）的負擔，故不為所有權人所歡迎。在利息率下降低落時，在租金與解除總數額之間，又發生差別。故所有權人，往往不願意解除。

還租債務均能掉換為普通土地債權，任何土地債務又得掉換為還租債務（*Restschulden*）。在掉換時，無須同等位次或次等位次權利人之同意，但必須法律鑑定人所出之請求書，或同樣合法形式之請求書，呈送地籍局辦理。

五 共同押款共同土地債務（*Gezamtlybthecken und Sympfenschulden*）

所有權人將許多起數之土地，作為擔保品，借貸款項，為商業中所常見之事。

例如某農民將其各戶名內登記之土地，或工業企業家將其各戶名內，或竟在各不同之地籍局登記之土地。

在共同押款登記後，各起地即作為共同押款之擔保品，許多分押款，因而取消。共同押款之根據，為民法第一一二條，第一一三條第一段規定如次：

負擔某種權利之押款，如以許多起土地為擔保品（共同押款者），則任何一起地，對於共同押款負完全擔保之責。債權人得任意將任何一起地，用作收取其一部或全部權利。

任何一起地，對於共同押款須負全責，此即任何一起地，有全部押款之負擔。故共同押款之總數，須在各起

地之登記簿上載明。在每一起地上，並由官廳註明其他起地之共同負擔，共同押款之債權人，得在各起地中，選擇任何一起地以收取其押款之總數。債權人爲達此目的，可請強制執行全數土地或其中之任一一起地。故總押款於債權人有無上之安全，而債務人則蒙其不益。蓋較總押款位次更後之其他押款，頗難繼續成立。因而成立總押款者，夫都將不再成立其他押款。總押款亦得登記爲實業公債之保證押款（Sicherungsypothek），產生總押款之另一可能性，即爲抵押之土地，忽被分割，而分割後之各起地，仍不減輕負擔。

總押款之運用，有負擔之各起地，如屬於同一地籍局者，債權人可取得一總押款之押款債票，如不屬同一地籍局者，則自每地籍冊局，取得一債票，於是將各債票訂成一束。總押款在須脫離時，不問其爲簿冊或債券押款，均照一般脫離規則辦理。但總押款須同時一併脫離。抵押亦與此同樣辦理。故債權人不能將其總押款中之第一、二起地之權利抵押，或脫離、轉讓與甲，而將第一、二起地之權利轉押與乙。但債權人如欲解約時，則得將各部分分別辦理。如第一、二、三條之規定。第一、二、三條第二段規定如次：

債權人得將其權利數額分配於各起地，於是各起地所負之擔保責任，祇以此分配之數額爲限。數額之分配，得依照第八七五、八七六、八七八等條辦理。

一一權利之總數，債權人得任意分配於各起地。至於分配與否，或分配於各起地之數額，均無須取得所有權人之同意。此外債權人亦得使一起地脫離債務擔保責任。某起地在解除債務責任後，經債權人出具具有公證力之聲明書者，總押款即可在解除擔保責任一起地之戶名冊內註銷。

總押款權利之取償與解除。總押款之解約預告、償還與解除等，設其抵押之各起地屬於同一所有權人時，則其施行方式與單一押款同。在發生解除效力之收據上，須將各起地詳細填明，再在戶名地籍簿活頁內將總押款註銷。但又不能掉換爲所有權人押款。各起地如不屬於同一所有權人時，則總押款之交易較感困難。至

於商業中，由總押款產生所有權人押款之可能性將於下節詳述之（所有權人押款）。此處祇將所有權人間之關係討論如次。

不同所有權人之總押款 總押款可由許多所有權人之土地登記成立。推其原因，大都係負擔總押款之土地，分畫出售之故。總押款所負擔之權利，如未能實現，或經消滅，則依據第一一七二條第一段，押款為各所有權人所共有，而非按地價平分，歸屬各債權人。此共有權之解除，得依據第一一七二條第二段之規定辦理。第一一七二條第二段規定如次：

除有特殊規定外，任何所有權人得根據第一一三二條第二段要求其已有土地之押款，祇能以總押款之一部分數額為限。規定此數額之標準，即為其土地價格與總起地價格間之比例。在此限度以內，給與一定數額之押款，但各種負擔，應即在其地價內，依其位次減除之。

押款之分割固屬可能，但各起地並無均行分割之必要。各個所有權人，在共有權存在期間，亦可要求將其押款歸併於其他所有權人押款。一經畫分之後，各部分即成為所有權人之部分押款（Eigentümer-Teilpfandbriefen）（詳下節）。按照第一一七二條之規定，債權人如放棄其總押款，則抵押土地之所有權人可共同取得總押款（第一一七五條）。債權人如脫離其一部分土地之押款，則取消其押款。

總土地債務（Gesamtgrundschuld） 總土地債務之可能性，正與總押款之可能性相同。按照土地債務之性質（缺乏債權擔保），凡關於總押款之各種條件，或設施等，均得適用於總土地債務。

六 所有權人押款與所有權人土地債務（Eigentümerhypotheken und

Eigentümergrundschulden）

甲分押款之成立 (Einzelnhypotheken)

土地所有權人如將已解約之第一次押款收回，則第二押款，依次遞補此第一次，而變爲第一押款。此種位次上之升遞，第二押款在登記時並未預爲計及，利息條件，亦定將因而變更（第二押款恆以位次之低落，而有較高之息率）。所有權人如仍須借貸款項，則須以比較次位之押款作抵，利息條件，亦定苛刻。但此種不利之處，並非不能免避者，祇須將所已清償之押款移轉於所有權人自己名下可矣。所有權人如欲取得押款，可以所有權人押款方式行之。押款脫離後，而由所有權人取得，則債權人權利與所有權人權利，在若干情形下，儘有合併之可能。例如押款債權人，取得土地，其所以能合併者，以民法第八八九條爲根據。第八八九條規定如下：得自他人土地之權利，並不因該土地之所有權人取得此權利，或權利人取得此土地之所有權而取消。但因各種不同之法律關係，亦應按性質而分作廣義的所有權人押款，即所謂所有權人之押款，與狹義的所有權人押款。

以上二種所有權人押款，均屬於抵押土地之所有權人，並不能作爲新押款辦理登記。蓋其成立，係由於已爲債權人所登記之押款，僅經某種商業關係而已。質言之，所有權押款者，乃握有在原爲已有之事物上之物權耳。

廣義的所有權人押款，或所有權人之押款，係根據民法第一一四三條而產生。第一一四三條第一段規定如下：

所有權人如係不負債權責任的債務人，而對債權人又經履行其義務者，則所有權利，即歸屬於此所有權人。第七七四條第一段，關於借債人之各項規定，在此均得適用。所有權人同時雖係不負債權責任的債務人。

例如所恆見者，已有之負擔土地，雖經出售，但其應負責任的債務，並不隨土地而移轉於購買人。或債權人所請求移轉之債務，概不能取得同意（詳下章第一節）。

但亦得在債權人同意後，避免強制執行，而用押款償還其權利。因所有權人並非負責任的債務人，故其權利並不取消，而為所有權人所取得（按實際情形，所有權人得向債務人，使其權利為有效）果如此，押款即屬於所有權人矣。所有權人對所取得之權利，可以宣告脫離並在強制執行時，當可按其位次，要求收取其權利。雖然對於債權人之其他權利，所有權人仍受限制，如不能親自執行強制拍賣等。即利息一項，亦祇能在第三者執行強制管理時方能取得。

所有權人如係不負責任的債務人在充償債權人之權利後，則以第三一七一條為根據，所有權人押款隨即成立矣。

狹義的所有權人押款以第三一六三條為根據，第三一六三條規定如下：

押款之權利，在未成立前，押款仍屬於所有權人。在權利取消後，押款即由所有權人取得。

並未廢止發行押款債票之押款，迄債票交付與債權人為止，仍屬於所有權人。

在上述情形中，或因權利尚未成立，或因業經取消，但無權利不能成立押款（第一〇六三—一〇七頁）。

故狹義的所有權人押款，即土地債務，其所以稱為所有權人押款者，以其法律的特質故也。廣義的所有權人押款，其權利一定存在，蓋由所有權人取得故也。狹義的所有權人押款，有種種不同之成立方式：

甲、充為押款基礎之權利未能成立：按照借款條件，借款如須在登記後（如係債券押款者在交付債券後）方能支付者，則所有權人應任債權人將押款登記。但在借款未收受前，權稱即未為成立。

乙、所有權人（債務人）充償債權人之願望：一經所有權人充償債權人之權利後，押款即成為所有權人

押款

丙、所有權人將權利與債務合併於一人，原有債權人如取得土地或所有權人承繼原有債權人，則押款成爲所有權人押款。

丁、不知名債權人聲明其權利爲無效，土地一經負擔押款，而債權又屬不詳，則不問其爲個人，或居留地之無從探悉，所有權人，即依據民法第廿二七〇條行使之權利，第廿二七〇條規定如下：

已登記之押款，債權人如在十年期間，行踪不詳，而在此期間，又未將其權利，按照第二〇八條之延期規則，經所有權人之承認者，則可用公告手續，取消其權利，如其權利有一定付款期限，則在付款日期未過去以前，該期間不爲開始。

在脫離判決登報後，所有權人即取得押款所給與債權人之權利，亦即宣告無效。

應注意該條文，固可取得所規定之權利，但有一大前提焉，即所有權人對於原債權人之行踪，應經竭力探聽，而無結果者，所成爲問題者，即在那籍冊登記之債權人，如不記名的脫離而押款，又經轉轉易主，致真正之債權人，無從確定，第一二七〇條所規定之十年限期，一經過去，判決脫離，定屬可能，債權人之權利，即屬失效，押款即爲所有權人所有，而爲所有權人押款矣。

戊、債權人如放棄其押款，該押款亦得變爲所有權人押款，祇有放棄押款之本身，亦即物權之放棄，但債權的擔保，則仍存在押款擔保品之放棄，按照第廿二六八條須向地籍局或所有權人聲明，且登記於地籍冊。

所有權人押款之法律性質，所有權人押款，係一種獨立的權利，而不與所有權發生關係，且爲能轉移的，故所有權人押款，在任何時間，均能脫離而轉讓與新權人，至於抵押亦屬可能，久而久之押款，如視爲所有權人

押款者，則與土地債務相同。在法律上，與土地債務同樣辦理。但在強制拍賣時，並不能應用第一一九七條第一段之規定，而充償其權利。所有權人如欲取得利息者，祇在土地被強制管理時可能耳（第一一九七條第二段）。第一一九七條規定如下：

如所有權人即係債權人者，則不能為收取其權利而辦理強制執行。

如經其他人之請求，辦理強制管理，而土地被沒收者，則所有權人可以收取利息。但所能收取者，又祇在強制管理時期內之利息。

所有權人得呈驗原債權人之解除收據，與其他所有權人押款之憑證，將所有權人押款移轉於本人戶名內，於是成為所有權人土地債務，此為由於第一一九七條之所產生。前節所述及之所有權人押款之法律性質，亦為該條文所規定。第一一九七條規定如下：

押款與所有權，如歸併於一人，而權利又並不為所有權人所有者，則押款即變為土地債務。至於利息，及其利率、付款期限、解約與付款地點等，則以權利方面之此種規則為規則。

權利如屬於所有權人，而在此歸併為一人所有之期間內，押款之權利，將適用土地債務所有權人之一切規定。

所有權人如將所有權人押款，在其戶名下變作土地債務者，則作為土地債務。在脫離時，亦作為土地債務脫離之。

乙、總押款成立為所有權人押款

在前節討論總押款時，即將所有權人押款之產生可能性略為提及。此處再將其各種不同之可能性彙集討論之。總押款之特殊性質，實為其成立原因。

廣義的所有權人押款 負擔押款之土地所有權人，在充償其債權人之權利後，而即取消其爲負債權實任之債務人者，即成立廣義的所有權人押款，該所有權人如代其他有同樣負擔之土地所有權人，償還權利者，則該土地押款，即爲該所有權人所有押款成爲一廣義的總押款。

狹義的所有權人押款 如係總押款而成立者，則在第一一六三條情形之下，正與各分押款之成立相同，第二五一頁所述及之各分所有權人共有之總押款，得根據第一一七二條分別計算，而成爲各所有權人之所有權押款。

許多有擔負之土地中，如有一所有權人充償債權人之權利者，則此土地之押款，將按照第一一七三條作爲總押款之所有權人押款（其他各起土地之押款，亦即取消）。

總押款債權人，如能放棄其總押款，則根據第一一七五條所產生之所有權人總押款，亦可同樣的分割，而變爲許多所有權人押款。

第四章 問題一束

一 所有權人更換時之土地負擔——土地分割後之押款

甲、所有權人更換時之土地負擔

土地所有權人，在出售其有負擔之土地時，在出售條件內，須訂明購買人能否將全部買價，現款支付，或須承受該土地原有之押款。

如能現款支付者，則在購買條約內，須訂入下列條文：

出售人有交付無負擔的土地之義務。

出售人對債權人如不能用已有款項現款支付者，則須利用購買契約成立後所取得之款項，在交付地權讓與書時，消除其債務，或出示其能使債務消除之收據。實際所恆遇及者，債權人須俟地權讓與書成立，方能取得其權利，原有負擔隨之取消。

在買價內接受押款 購買人如不能或不願清償土地之原有押款，則可將此押款承受之。在商業中名為「併入買價」(Inrechnung der von Kapitalgebern) 其購買契約將如下文：

購買價格計六千馬克，其中二千在購定後支付，二千在契約成立後支付，其餘款項係土地之原有押款，由購買人併入買價內接受之。

據本文之意義，購買人僅在物權方面，接受此押款。換言之，即債權人祇能由所抵押之土地，取償其權利。購買人之其他財產，必與發生任何關係。故在債權人與購買人間，並無債權關係。但債權人與出售人間原有之債權關係，則依舊存在。如土地價格跌落，債權人不能充償其權利，則雖經若干年後，債權人仍能向出售人要求賠償其損失。蓋出售人之債權關係，雖經出售土地，而尚未消滅也。假如土地出售時，購買人不僅接受其物權關係，且接受其債權關係者，則出售人與債權人間之債權關係，亦方始消滅。

負債權責任債務的接受 有債權責任的債務關係，按照民法第四一四條，在土地出售時，應讓與他人接受之。任何出售人須注意於此。債權一經被人接受，則在付款時，應在契約中訂明文曰：

購買人接受該土地所負擔之押款，與土地債務，已併入買價內，並按照民法第四一四條，在物實與人賣關

係方面接受有債權責任的債務義務。

接受債務，以民法為根據，該法之接受債務章內，第四一四條對於債務關係，有下列之規定：

債務得被第三者與債權人成立契約接受之，於是此第三者即充任爲原債務人。

土地所有權人如有更換而未得債權人之同意者，則債務以到期論。此點須訂明於債務文書內。故土地出售時，須取得債權人之同意。又如債務文書內並未載明可將土地出售者，則接受此債務時，又須得債權人之准許。關於准許一節，第四一六條有較細之規定，其規定如下。

土地購買人如與出售人訂立條約，接受出售人之押款債務，債權人祇能接得出售人之通知後准許之。如通知後經六個月之久，而債權人不加反對者，即作爲准許論。第四一五條第二段第二句之條文不能適用。出售人之通知，須在購買人在地籍冊作所有權人登記後實行之。通知必須爲書面的，而且須註明債權人。如在六個月內，不提出反對者，債務接受人，即接替原債務人。

購買人可要求出售人將此債務之被接受，通知債權人准許與否，一經債權人決定後，應立即通知購買人。土地之出售與債務之接受，須由出售人通知債權人，而且須依照第四一六條之第二段辦理之。此項通知書，須掛號郵遞。在六個月內，債權人如不提出反對，或給予同意，則出售人之債權關係，即行消滅。如債權人不能同意者，則出售人須繼續負押款之債權責任，直至對方同意爲止。

關於所有權人與債權人形購買人，不僅須查閱地籍冊，對於土地證件卷宗裏所接受押款之文書等，均須詳細查閱。此爲不可忽略之專。債務文書或載有不益條件，如不詳爲審查，則不免蒙其損失。購買人如即係該土地押款之債權人，則成爲所有權人押款，或所有權人土地債務（參考前章第六節）此外第一章第四節關於土地之購買，亦值得參考。

乙、土地分割後之押款

已有負擔之土地，亦得任意分割，所負擔之押款與土地債務，均得移轉於各分土地之新戶名地籍冊。各分

土地對分得之押款等，始終負擔保之責。在分割時，所有權人恆有更換，但新所有權人應負接受負擔責任之義務。本章第一部分關於本問題所討論之辦法，此處仍得適用。原有土地之押款，一經分別畫分後，即成爲總押款。各分土地之購買人，如在取得債權人與出售人之同意後，再將債務關係訂定者，是爲最佳。解除各關係之方法有三：

一、債權人從新分出之土地脫離債務擔保之責。換言之，彼放棄該土地之押款權利，而同意將原有土地，作爲將來權利之擔保品。

二、債權人使原有土地脫離其債務擔保之責，而聲明贊同於新分出土地之購買人，在物權與債權方面，作「併入買價」之移轉接受。

以上二法，如被採用，則債權人在使土地脫離債務擔保責任時，務須正式聲明。如債權人不願如此辦理則可。

三、押款得分畫爲二獨立部分：一部分爲原有地的押款，一部分爲分地的押款，而重新登記。

二 土地類似權與承繼建築權 (Die Grundstücks-erbschaftlichen Rechte und das Erbbaurecht)

在開始討論地籍冊時(第三八——四一頁)，土地類似權已在頁名地籍冊之第二部各種負擔內提及。其中最重要者，首推承繼建築權，此外德國各地之承繼承租(在荷耳司敦與梅克倫堡)及承繼地役(在Mecklen-Holstein)採砂權(在薩克森)，磨穀權與礦山權均有相當重要。土地類似權，祇於利用、使用、經

營等，發生效力，所有權仍屬於所有權人。此等使用權及經營權，則屬於有承繼建築權者（Haberbauechtigen）及承繼承租者（Pachtphäre）等。此類使用及經營權，均屬可承繼的。至少承繼建築權尚可出售，且在地籍冊中，另成特頁。土地類似權，亦得出借及加以押款之負擔，其登記即在有負擔的土地戶名內之第二部登記之。承繼承租與承繼建築，在德國從前頗為通行，在英國至今尚存。民法祇於承繼建築權有所規定，承繼租借，則經民法施行法之第六十三條明白併入承繼建築法矣。但在民法中，並無產生承繼租借關係之可能，其他不在民法中規定諸土地類似權，則有各邦之邦法明定之。切爾斯權利之產生，亦受限制，故此處祇對於承繼建築法，有所討論。

舊規則中之承繼建築權：一九一九年正月二十二日以前成立之各種承繼建築權，均以民法第一〇二二條（舊規則）為根據，其規定如次：

土地負擔成立後，土地之出賃權與承繼權，屬於收益人者，則收益人可以在地面之上或地面之下，有所建築。與此有關係之條文，如第一〇二三及第一〇二七條，對於承繼建築權，更有其他規定，第一〇一七條（舊規則）規定如次：

承繼建築權得適用於土地方面之諸條文。

所有權之取得，與所有權權利方面之有效條文，均得適用於承繼建築權。

以上二條文與第一〇一三至第一〇一六等條，僅對於土地所有權人與承繼建築權人之間之法律關係，產生一種粗略之規則，於承繼建築權之法律性質，仍未為補充解說。建築物之所有權關係，迄未有明文規定。在某種條件之下，承繼建築權，可因強制拍賣而消滅，因之依照舊規則，承繼建築權，甚少有出借之可能。有時憑土地所有權人與承繼建築權人之間之訂約自由，首先訂定在某種條件下歸復（Hörsung）條約後，由經濟力甚

建設該權利之出借。

土地之承繼建築權負擔，並不如一般負擔，以同意形式出之，而須證明該項權利人與所有權人雙方已真正贊同（地籍冊法第二〇條）。承繼建築權如屬可出售的，及可使擔負的，則其地籍冊將按照地籍冊法第七條，由官廳設置之，但亦祇根據委託而設置之，設置後應在該土地之戶名地籍冊內註明。

一九一九年正月十五日之承繼建築權法，承繼建築權於住宅問題，有相當關係，故有一九一九年正月十五日承繼建築權法之頒布。所有權人如違反條約者，該項權利人，須依法得有保證。對於租借之可能情形，亦由該法而大為明白。在一九一九年正月十五日以後登記之各項權利，該法律均承認有效。惟民法第一〇一二至一〇一七條，則不能再為適用。因該新法常被應用參考，故於所有民法之新版本內，在第一〇一二條之後，原來第一〇一二至一〇一七條之地位，均附錄該法。此處將其重要者述明之。

承繼建築權之意義與內容 承繼建築權之法律意義，在新法律上仍與民法之舊規定相同。舊規則之第一〇一二至一〇一四條之內容均被新法律第一條之第一至三段所採納。舊法律第一〇一二條載明之基本解釋，除採納於第二段外，並於第二段第三段加以補充，即承繼建築權亦得推廣於不應建築房屋（庭園）之土地部分。且承繼建築權並不以已建房屋之某一部分土地為限。與國式之分層所有權（Stockwerkseigentum）不能存在。第一條之末句，又規定所有權人，對於承繼建築權權利人，不能提出條件，而使承繼建築權，失其效力與將失其效力。

在所有權人與權利人間之條約中，對於承繼建築權之經濟條件，須有規定。土地所有權人，應得何種權利，與此報酬，有否二次支付，或按期支付，對於已有建築，是否經條約期滿後，由所有權人無價的取得或須在支付當時之現值後取得之（歸還之規則）。漢堡市規定海港房屋，或商業房屋，祇有極細微之報酬，或竟無須報酬。

但在契約期滿之後，該房屋即無價的屬於土地所有權人。否則須按房價付給相當之承繼建築利息金。

承繼建築條約對於建築物之建築設備，對於負擔（土地稅）及歸復之條件等等，均須有詳細規定。該權之出售與租借，祇能在取得土地所有權人之同意後行之。此點亦屬應行預為訂定者。與此相反之規定，亦屬可行。即土地所有權人，有將土地出售與當時之該項權利人之義務。

地籍冊上之承繼建築權 承繼建築權之登記，另有特殊的地籍冊辦理之。即承繼建築地籍冊。土地負擔登記於地籍冊時，在承繼建築地籍冊中，亦須同樣登明。承繼建築地籍冊之各種登記，亦均須通知土地所有權人。承繼建築權除由地方添產生之例外，外須為第一位之登記（例如普魯士經一九一九年四月三十日之法令），在第二及第三部分中，土地須為無負擔的。但建築權權利人如認可得較次位者，當不在此例。民法上關於土地之一切條文，均得適用於承繼建築權。因該建築權而建造或接受之房屋，應作為該權利之主要部分。此與承繼建築權歸復時，仍為土地之主要部分相同（參考第二四——二五頁）。承繼建築權在登記時，即應將其有效時之息金按時期與數量估計訂定。所有權人之未到期承繼建築利息金權利，不能與其土地所有權分離。換言之，即不能脫離該地與土地同時出售。根據第九條條約中不得訂定不能支付時之土地歸復，但該項權利人，如二年未付息金者，又作別論。

承繼建築權人之借貸 承繼建築權法，自第十八條至五十一條，均為對於監護人用押款借貸之各種規定。此於經營承繼建築押款之諸機關（儲蓄銀行、保險公司、年金公所及土地信託機關等）頗多策勵於其估價方面，亦得可循之依據。其他押款債權人，雖不須按時後應讓貸款條例辦理押款，但第十八條至第二十二條之諸規定，亦應加以注意。此類押款，應作為還本押款論。其還本計畫，至遲應在承繼建築權到期前之十年中完成。不應與建築價值之折舊價混為一體。而延指換款。新額亦不得超過承繼建築價值之一半。至於價值

之計算，則有第十九條詳細規定。至於強制拍賣，則可與其他土地類似權同樣辦理。土地所有權人則充足強制拍賣程序之所謂當事人（參考下節）。

承繼建築權之終了 承繼建築權之取消，祇能在取得土地所有權人同意後實行之。或因期滿而取消者，則土地所有權人對於建築物，應予補償。第二十七條對於補償，有明文規定。土地所有權人如欲避免交付補償者，惟有延長此承繼建築權而已。該項權利人，如不願延長者，則應放棄其補償之要求。歸復時，承繼建築權，如負有押款之負擔者，則此負擔應任其存在（承繼建築權取消時作為土地之負擔）。

三、強制管理與強制拍賣時之土地負擔

德國之民事訴訟法，於強制執行（即因債務人之金錢義務，應使債權人充償其權利之制裁），有動產之強制執行，與不動產土地之強制執行之分。不動產之強制執行，得依照一般強制執行法之第八章第一節辦理（第八六四條至八七二條），惟一切細目，則由一八九八年五月二十日之中央強制執行與強制管理法規定之。土地之強制執行之大前提，乃債務人須為地籍冊內登記之所有權人。按照民事訴訟法之第八六四條第二段，土地之一部分，亦得辦理強制執行（根據民法第七四一條，土地得為若干人所共有，而其中一部分又另有負擔）。同時該條文，亦規定土地類似權，亦有強制執行之可能。

對於土地之強制執行，是否已在土地籍冊登記之債權人登記，或由債務人之另一債權人登記，在民事訴訟法上，無所區別。大抵無支付能力之債務人，其土地負擔，已甚繁重，故再強行拍賣債務人之土地，而充償無確切擔保之債權人之權利者，甚為罕見。因而強制執行，亦屬稀少。行使較有效果者，厥惟強制管理。但經強制執行後，而能取得強制押款之登記者，則無擔保之債權人，最好再行上訴。以上三種可能，均為下例條文所產生。民事訴訟法

法，第八六六條第一第二段規定。

土地之強制執行，得由擔保押款之權利登記，經強制拍賣及經強制管理而實現之。債權人得要求此種制裁單獨的或共同的執行。

甲 強制押款之登記 (Nebenhypothek) 強制押款之登記，根本上係擔保債權人權利之一種制裁，而非強制執行之制裁。蓋強制押款一經登記後，則被保證之債權人，在地位上與權利上，均與任何押款債權人相同。故無實物擔保之債權人，在強制押款登記之後，即能參加他人請求之強制拍賣，或自行要求強制拍賣。然該債權人並不能得有經濟上的收入，因強制押款之有已往負擔，故須視為「高債押款」(Scheußein hypothek) 強制押款之所以可能者，因民事訴訟法第八六六條第三段規定。

因有強制執行的債務名義，擔保押款所能登記之款額，須不超過該主管初級法院所能辦理之財產權利。爭執數額，但呈請地籍登記處核准擔保押款之時期，頗為重要。所有第四、第五條之規定，均能適用於此。初級法院之處理財產訟案限度，計五百馬克。第四、第五兩條文，對於許多權利之合併計算有所規定。訴訟開始之時，關於計算價值，頗關重要，務須注意。

債權人對於土地所有權人所為預告之權利，實為強制押款登記之前提。其實行則依民事訴訟法第八六六條第一段的規定，其規定如下：

擔保押款，得依據債權人之請求而登記於地籍冊，且在強制執行名義上註明。自登記後，方始產生此押款。其所用去之登記費用，亦由該土地擔保人之負擔。

他種登記，以債權人與債務人之同意為前提。但於此種登記無此需要，可由法院指定辦理之。總押款則無成立之可能。民事訴訟法第八六七條第二段規定。

債務人之許多土地，在應負擔押款時，則應將其義務分配於各起地。至於分配額之大小，則由債權人定之。債權人與債務人之間，如繼續發生法律上之爭執，而使廢止強制押款登記之判決時，則押款將變為所有權大押款。

乙、強制管理與強制拍賣之普通規則。土地強制拍賣與強制管理之執行法院，即土地所在地之初級法院（強制拍賣法第廿二條）。土地如由許多行政區域管轄者，則由任何初級法院所直屬之地方法院決定。初級法院為執行法院。債權人如不在該執行法院之區域內居住，則可委託一訴訟全權人。凡一切有關文件均可由訴訟全權人收受（強制執行法第卅條）。債權人果不能送達（遷居不明），則法院可另定一送達代表人。資成傳達債權人之行踪，並任通知事宜。但既有失贖債權人之代表後，對於法院所指派之送達代表人，即可不予接受。強制拍賣後，失贖債權人所應取得之部分，則歸作法院會計收項，而為法院所得。

參加人（*Parteilhaber*）：參加人條例，頗關重要。因拍賣後之收入，或強制管理之所獲，祇有參加人能從中收執其利。依強制拍賣法第九條規定：

除債權人與債務人外，訟案中能充作參加人者：

- (一) 在辦理強制執行之登記證時，即擔其權利登入地籍冊者，或經登記而得有保證者。
- (二) 凡具有與強制執行相反的權利者，有土地權利者，或有土地權種上之權利者，有因取償其權利或租借權而取得土地者，均得作為參加人，但須在執行法庭登記。如經法院或任何參加人之要求，則須證明其資格。

取債權利之次序。所得取償之權利，應列入何等位次，此於參加人極關重要。強制拍賣，能依照市價出售者，甚為稀少，故若干參加人，定須放棄其全部或一部分之權利。強制拍賣法第十條於權利之取償定有次序，茲

列如次：

- 一、強制拍賣之費用；
 - 二、農用土地之管理費用；
 - 三、土地應付之捐稅；
 - 四、押款與土地債務之利息與資本各按位索取償之；
 - 五、聲請強制拍賣之債權人之權利，但須該債權人非為押款債權人。
- 其詳請參考強制拍賣法第十條。

強制拍賣法第十條

土地權利可依照下列次序取償之，如係同次序者，則以其數額之比例而定。

- 一、從事強制管理之債權人對於其所付之用於該土地之維持及必須之改善費用之補償要求，但僅限於因必須繼續管理而其所費又不能從該土地之收穫中抵補而實行之強制拍賣時。
 - 二、經營農林土地或與該土地有關之農林副業所產生之要求，如與土地有服務或工作關係之人，以勞工、經濟與森林職員 (Wirtschafts- und Forstbeamte) 為尤。其薪金費用與其他應得之酬勞，歷年拖欠或僅去零短少之款項。
 - 三、因減除歷年來或近二年來拖欠官廳之負擔而產生之義務。
 - 四、非因土地沒收而對債權人無效之土地權利，與某種經常報酬之權利，連同應充還本所應減少之利息等，如因歷年或最近三年未能償債者。
- 上述債權人之其他要求不能歸入以上諸項目者。

六、第四種所規定之權利，如因被沒收，對債權人不能發生效力者。

七、第三種所規定之權利，如由於舊短少之款項而產生者。

八、第四種所規定之權利，由於舊短少之款項而產生者，土地充償之權利，包括解約預告費用，及為充償該

三等權利之法律費用。

取償權利時，以費用為第一，次及利息，再次及主要權利。

沒收 (Pfandverkauf)：請求執行之債權人，得依據其可執行的關係在強制執行法院呈驗土地與其權利充分之憑證，請求強制拍賣及強制管理。已到期押款之債權人，遇債務人債務文書未載明須立刻強制執行時，須先產生強制執行義務使其要求有效。強制拍賣或強制管理，經法院判決後即施行有益於該債權人之土地沒收。沒收時，所有構成土地之各部分，及附屬品，亦在被沒收之列。實行沒收後，土地所有權人，不得將任何物件，移往別處，否則受罰，但租借收入，則為例外。沒收時於禁止出售，則發生效力。強制管理時之沒收，則與此相反，蓋不禁止出售，而包括租借收入在內。

丙、強制拍賣之實行：所有權人之執行請求，一經強制執行法院列入強制拍賣程序後，強制拍賣，當即由官廳舉辦，債權人無須採取其他制裁方法。地籍局當即將已排入程序之強制拍賣，登記入地籍冊之第二部分。故外界亦能知悉有沒收一事所執行之土地，如係總押款或共有權人之土地者，則若干起數之土地，得在一次舉行強制拍賣。在強制拍賣一時期內，土地之管理與使用，在法定經濟界限內，仍屬之債務人對於不正當之使用，則有舉辦強制管理之可能性，以保護之。此外則有強制執行法第二十五條之規定：

土地之經常使用，如被債務人留難而發生危險時，強制執行法院，得依據債權人之委託，施以防止危險之有效手段，但實施此項手段所需之費用，必須預先支付，否則法院得延期實施。

如左強制拍賣程序排定後，另一債權人又作同樣之要求者，則可准予加入（此項辦法，祇適用於無實物擔保品之債權人與債權人之權利如在強制拍賣時方行到期者，此項辦法頗屬重要）。

取銷暫時停止之債權人固可收回其強制拍賣之請求，當與取消其訴訟，但亦得暫時收回其請求，嗣後再重行請求執行者，但如停止在六個月以上者，則其訴訟案作為取消論。取消後，地籍冊上之強制拍賣存記，亦即註銷。請參人附出法。

拍賣時期：強制執行法院在沒收土地後，即規定拍賣時期，並公布於法院布告版，並通知關係人，囑將其權利之詳細實數，計算清楚，書面報告。所規定之日期，自日期規定日起，應在六星期前公布之。公布後債權人如有未在地籍冊登記之權利，當遲應在拍賣前證明確。

此種報告於債權人實屬重要，凡有未解約與未到期之權利，及未清償之利息，均可報告於法院。但計算利息終止之日，非為報告之日，而為實行拍賣之日。報告書之格式，可參考第三四七頁。在拍賣日期之二星期前，關係人應即依據第四十一條，將權利種類，與所為而拍賣之人，報告於法院。

最小標價：此於關係人極關重要，所謂最小標價者，即適合於第四十四條第一款規定之價格，至少須有二大願標此價。第四十四條第一款規定如下：

拍賣時祇有一種標價能獲購買，此項標價，須足夠支付請求執行拍賣各債權人之優先權利，以及拍賣訴訟等一切費用（是即最小標價）。

故在拍賣時，該項債權人請求拍賣時除本債權人之要求及一切費用，須在賣價中受付外，第一押款債權人之剩餘權利，亦須由賣價中取償之。故欠優越位次之債權人，最好先將優越位次債權人之權利預為購買，於是再呈請強制拍賣，此為前項債權人所應注意者。

現款購價之規定，不論於參加強制拍賣之人，或預備購買土地之人，均有重大意義。依強制拍賣法第四十九條第一第二段規定：

支付各項拍賣手續費用，及充償第十條第一至第三段及第十二條第一第二段所規定之各項權利之最小標價，以及最小標價與最高標價間差數等，購買人須在拍賣期內現款支付（現款標價）。現款標價自標價拍定日起得計算利息。

本規定之意，乃土地購買者（即出價最高而得標者），有現款支付之義務。最小標價內所包括之押款與土地債務，亦須同樣辦理。此項押款解之解約，不論由所有權人向債權人，或由債權人向所有權人提出，於購買人亦得發生效力。祇須其提出時，至遲猶在拍賣期內標價之前，並向法院登記。被宣告解約之權利，在規定最小價格與現款支付時，均被考慮及之。

請求執行之債權人權利，如包括在標價內者，按照第四十九條，應即用現款支付。故有意購買土地者，大部事與與確已登記之押款債權人商議，冀其能放棄其已登記之部分。但在出售條件中，仍將繼續存在之權利悉行訂入於其購買人，即作為負債權責任的債務人，其根據為第五十三條第五十三條規定如次：

對於繼續存在之押款，原有債務人如負債權責任者，購買人應全部接受之。按民法第四一六條之所謂出售人，即此處之債務人，故該條文亦得應用於此。

繼續存在之土地債務，或遺留債務，債務人如負債權責任者，則與此同一情形。但債務人，至遲在拍賣期內，標價以前，須將其所負擔之實數與原債權人報知，但法院或參加人均得要求其證明確實。

拍賣：在拍賣期內，如有數地土地，同時拍賣者，須將各起土地分別標價，但根據強制拍賣法第六十三條參加人得享種種權利。第六十三條規定如次：

在同一程序中拍賣之各起土地，得分別標價。

如有若干參加人其權利相同者，得在分別標價時，要求將各起地合併標價之合併標價，若未經請求後在
其他情形下亦得將若干起地合併拍賣之。合併標價得在分起標價之前或後施行之。

各起地分起拍賣時，沒有人願出高於其最低標價之價格購買某一起地時，則於合併拍賣時之最低標價
內亦應加上其所增之值。設合併標價時其最高標價高出於各個標價之總和，則此高出之數得分配之
參加人之權利，如不能由此最低標價中取償者，在得到場參加人之同意後，各個標價即可停止。

關於總押款者，以下第六十四條第一段為根據，其規定如次：

多起土地，如負擔較原債權人在位次上優越之總押款，而又在同一程序中標價者，則規定各起地之最小
標價時，根據參加人之聲請，對於總押款應加注意。所注意之範圍，即所標價之一起地與總起地在價額上
之比例，是否適合此項價值，應除去較總押款之位次為先或尚存之負擔而計算之。得有聲請者，計債權
人所有權人與押款債權人同等或次等之參加人等。

為使參加人明瞭及有同意之可能起見，又有第六十二條之規定，其全文如下：

在拍賣期前，法院對於最小標價及拍賣條件等，得對參加人一一解釋為辦理此項手續起見，可另訂定一
時期。

拍賣期間之手續，拍賣期內之手續已一一詳細規定於強制拍賣法。此處所敘述者以本書範圍為限，而
祇述及關於押款債權人之最重要諸點，惟各規則之原文，鄭重復述。

第六十六條規定

拍賣期內在標的公告後，關於土地之各種證件，請求拍賣之債權人及其要求，並沒收之時刻，及其呈報等

一一詳爲布告。於此並須將最小標價及拍賣條件，必要時並及由各個權利項目所決定之計算圖畫書與算書後決定宜讀予到場之參加人領聽。該項手續辦理完竣後，法院即繼續辦理購買人登記，而暫優標價之進行。

參加人得要求將支付期限，訂入拍賣條件之內。至於標價之接受，則依第七十二條之規定。如准許較高之標價而參加人又不提出反對者，原有之標價即經取消。此較高之標價，如不即行撤回，即告成立。

標價如經撤回，而出售人與參加人等，並不提出異議者，標價亦以取消。

拍賣程序，暫告終止，或拍賣時期，宣告延期者，標價亦作取消。

在拍賣程序中，債務人（借款人或土地所有權人之承繼建築權）得以現款充償債權人，及支付一切訴訟費用，於是拍賣程序即可暫行停止。在無人投標時，拍賣亦須停止之。至於結束期限，又有第七十三條之規定，其規定如次：

自囑令交付標價起，迄諸土地之拍賣結束時止，其間至少須隔離一小時。拍賣時期，須盡量延長，直至法院通知交付標價之前，無再投票者時爲止。

最後一標價，及拍賣結束，法院均須報告羣衆。而對於最後一標價，又須經三次喝喚。

以上各規定，果能一一履行，則拍賣結果，定較良好。拍賣結束前之一小時期限，可使當事人對於辦理現款，保障有所商議。

保證責任（Sicherheitsleistung）爲避免參加人之危險，如購買人不履行規約，與到期不能支付等等，更有下列之規定，第六十七條之規定：

參加人之權利，如因不履約而受損害時，可要求保證，但不得即在標價之後要求之。標價人如有他種標價時，亦得向之作同樣要求。

全部或部分有擔保之押款、土地債務、或租賃等，經標價而屬於標價人者，則僅對債權人之要求負保證之責。對於原債務人或新登記之所有權人之債款，不得引用此條理。

中央政府、中央銀行、或任何一邦政府之標價，則不得要求擔保。與此同樣辦理者，倘有按照第六十一條第三者有支付標價之義務。

關於擔保之數額，則依第六十八條規定如次：

擔保計現款標價之十分之一，但賣價中所應出之費用，倘屬過高者，則擔保數額，即與此費用之數額相等。參加人之權利，如由第五十二條所產生者，則所能要求擔保之數額，應適足以收償其所應得之權利。債務人或新登記之土地所有權人出而購買，則債權人所能要求之擔保數額，應適足以取償其應得之權利。

擔保數額，法院應立即判決。法院如要求擔保時，則須籌握現款，或適當之有價證券。

最高標價人，可獲得標買，標買人一經決定，應即行公布，並通知各參加人，於是再決定一特殊的給標時期。分給標價時期 (Versteigerstermin) 標買既定，土地即移轉於標買人。為一切適合於常軌起見，故分給標價時期，須在標買數星期後方實行之。分給標價後所發生之一切危險，即由購買人負責。同時並可使用此土地而接受其負擔，自開始招標日起，迄給標日止，所有標價得按日起息，所有租佃關係，購買人應依照一般的民法承認之。但得依據強制拍賣法第五十七條，在法定期限內，將此項關係實行解約。

在分給標價期間，強制執行法院，擬具一分給標價計畫。參加人或其全權代表，須出席證明，而收受其所應

得部分之現款。假如全權代表不能產生，則可將其所應得部分之現款，由郵匯寄。關於款項分配，則強制執行法第一〇五條第一四五條有較詳細之規定。對於受委託能力之購買人，及已受強制執行之購買人等，該條亦有規定。此外如行跡不明，或無從送達之權利人，其權利之招領手續，亦有明文規定，惟此處難道其詳，還請參考法律原文。

丁、強制管理。普通辦理強制管理，即應用強制拍賣之條文。強制執行債權人得因擬在土地收穫中，漸次取償其權利，或阻止附屬品之毀壞，或阻止不正當使用等目的，而聲請之。彼債務人雖非已登記之所有權人，但雜占領此土地者，則亦得執行之。此與強制執行相異。凡經強制管理所沒收之土地，其利息收入及租佃收入，亦一併在被沒收之例。此點已在上述明矣。設至土地被沒收時，債務人尤在該起地上居住者，則應將其所占用之房間讓出。上述執行設有困難，則法院得由請求而令讓出該土地。

為執行強制管理起見，強制執行法院，會專聘管理人。其職務由強制執行法第一五二條規定之，其規定如下：

管理人之權限與職務，在辦理各種必要事務，以維持土地之現狀及其正當使用。對於被沒收後之各項權利，管理人務須使其發生效力，並須將因管理而節省之各種使用，折成現款計算之。

在沒收前，土地如已交付與租佃者，則租約與佃約，在管理人方面仍發生效力。

管理人對於各參加人，均須負責，而取得法院所規定之報酬。但在必要時，須覓擔保人。強制管理之結果，則按年及在管理終了後，將帳目呈報於法院，再由法院通知債權人及債務人。強制管理時期之收穫，得依第一五五條分配，其規定如下：

在土地之收穫內，關於管理費用及訟案費用等，均須提出。但處理訟案之費用，及因另一債權人加入管理

而產生之費用，則不在此例。

剩餘之款，得分配於第十條第一至五項所列舉之各項權利，但第二項、三項及四項要求，祇能在經常所得之流通款項內，有所分獲。

管理負擔方面之經常支出，由管理人在管理收入之剩餘項下，自由支配。此外則應按法院所訂定之計畫分配之。債權人在事後加入，亦屬可能。

強制管理，或可因強制拍賣而終止，或因債權人已取償其權利而停止，或管理後並無剩餘，且需用許多特別費用，而法院命令停止者。此類特別費用聲請管理之債權人當然不願負擔。

反，強制拍賣之救濟法自一九三一年與一九三二年間，強制拍賣之債權人法，在東部之救濟區域（Ostpreußen），限制頗為嚴酷。此項法令範圍既廣，修改又多，故此處不加解釋。歷次之中央緊急命令對於強制執行法，如一九三一年十二月八日（中央法令第一卷第六九九頁），一九三二年六月十四日（中央法令第一卷第二八五頁）及一九三二年九月二十七號（中央法令第一卷第四七三頁）等對於強制執行法亦頗多干涉之處。故其詳細內容，此處亦不詳述，加以大都均屬過渡性質，緊急命令對於利息條件（第五七——五八頁）及解約法（第三〇四——三〇五頁）之干涉，此處殊無置論之必要，但上述三種法令之中，對於強制拍賣法，有重要變更者，此處應述明之。

按照原有規定，最高標價聯同拍賣條件內所定權利之資本價值，總計不及土地價值十分之七，若則應提高土地之標價。但自一九三一年十二月八日之緊急命令後，該項規定即被否認，不再發生效力。提出此種要權之債權人，雖一方面證明此最高標價之不足取償其權利之全部或一部，另一方面並證明標價在地價十分之七時確能取償其權利等等，但亦難發生效力。

所謂土地價值，即爲一九三一年所規定之單位價值 (Einheitswert)，故不論農林園藝土地，其單位價值之在五千馬克者，計增加其價值之百分之七十五，自五千馬克至一萬馬克者，計增加其價值之百分之五十，自一萬馬克至二萬馬克者，計增加其價值之百分之三十五，自二萬馬克至四萬馬克者，計增加百分之二十。例如價值二萬三千馬克之土地，得增爲二萬六千四百馬克，而價值一萬馬克者，則增爲二萬七千馬克，爲避免其中不公，至起見，依照緊急命令次級之最高數額，其過渡價值，應聯同其應增加之值，一併計算。故前例之二萬三千馬克，非增加百分之二十，而爲增加百分之三十五。

又如某起地之稅基單位價值計四萬馬克（設爲農林園藝地時，則作四萬八千馬克計算），其最高標價可增加至二萬八千馬克（或三萬三千馬克）者，則應增高其標價。假定第一押款之債權人請求強制拍賣，遺下標價計四千馬克（尙有其他費用與賦稅不計在內），其本人之權利聯同利息與資本等，共計二萬馬克，合計即二萬四千馬克。第二押款債權人，則不敢投標，因既無力負擔此第一押款之現款支付，且不能設法其他支付方法（登記新押款）。苟有其他標價人，原出二萬馬克，而第一債權人願出二萬另五百馬克，依照一九三一年十二月八日之緊急命令第二押款之債權人，得提出增高價值之請求，因十分之七單位價值——二萬八千馬克，彼尙可要求分得四千馬克。

往昔，請求拍賣之債權人，祇在其權利範圍之內，參加標購。遇有合算之拍賣機會時，得極有利益的取得土地。在形式上，已取消其權利，而嗣後又能使債務人負有償權責任。但此項規定，業經強行救濟法而有更更改矣。如因標價聯同拍賣條件中所規定權利之資本價值，尙不及土地價值十分之七，而權利人難取得標價之增高價值者，則該權利人，所可取償之權利，應在此標價與地價之間。

此外一九三二年六月十四日之緊急命令，尙有一重要規定，值得吾人之敘述，即土地之強制拍賣，由於債

務人之不履行其義務，而義務之不履行，又因整個經濟發展的關係者，則債務人可請求延期執行，但亦不得超過六個月。所謂整個經濟發展關係即租金無着所有權人不能支付利息及因天災而農田蒙意外損失並蒙畜死亡等。一九三二年九月二十七日之緊急命令對於農田恐慌，又有所規定，即農產品價格跌落是也。

一九三三年二月十四日之緊急命令（一九三三年之中央法令第三三頁）對於受害於強制執行制裁之農田，又授權於中央政府爲德國農業健全起見，應用其他有效方法加以補救，但以企業的所有權人與債權人雙方有益爲原則。該命令第一條之第二段更規定：一九三三年十月三十一日止，農林園藝土地，一概停止強制拍賣。中央政府之執行規則亦規定在該法令內。

四 船隻登記與船隻押款 (Schiffsregister, Schiffshypothek)

引言：自海籍冊法產生與實施後，地籍冊即爲土地所有權人與債權人間關係之官廳登記之設置。船隻登記，亦隨即相繼成立，其根據爲下列二條：

一、一八九九年七月三十一日之商船旗號法與一九〇一年五月二十九日該法之補充法。

二、包括在一八九八年五月三十一日法令內之一八九五年七月十九日內河航行之私法關係法。

自上一列二法頒發後，關於海上航行及內河航行船隻之所有權關係與情形，均已存適當根據，以供查究。其職務一如地籍冊之對於土地職務。海上航行及內河航行中，船隻之抵押及船隻押款之登記，頗關重要。本書所述明者，祇各重要部之簡單的序論耳。

船隻登記 船隻登記由海上航行及內河航行船隻母法 (Schiffahrtsgesetz) (登記海港) 所導屬之科被法

院辦理之船隻之名稱及其種類，應登記明白，餘如大小、排水量、建造時期與船主姓名，及其國籍，亦在實行登記之列。登記局在登記後，即發給船隻登記證明書。所應登記之船隻計：

一、海船。

二、凡沿岸及江河行駛之船隻，其排水量在十五噸以上，而用蒸汽馬力，或其他動力行駛者。

三、其他超過二十噸以上之各種船隻（駁船、大艇、小舟）。

船籍船主，方能登記。船主每係法人（合股公司、股份有限公司等）而居留於德國境內者，則不問其股權之誰屬，亦得准其登記。登記證書，當張貼於甲板，作為行船證書及護照。此種功用，頗為重要。各種港埠捐，及運河捐，均按證書所載明之大小徵收。

船隻抵押權 各種不同的船隻債權人法，此處均不置論，而以危險借款（Bothner）為尤（此係一種危險借款，在船行微幸抵達彼岸時，再加利息償還）。此處所論及者，祇所謂船隻押款耳。此種押款，即在船隻登記局登記之船隻押款權。至於與商法第四卷各條文有關之其他船隻債權法，以其祇能依據民法第一二〇四——一二五八條對於動產發生效力，故民法第一二五九——一二七一各條諸條文，均能應用。凡已登記之船隻押款，均能取得一種權利，其市場流通功用，與一般土地押款相同。

登記 船隻登記局辦理船隻押款權之登記，應按民法第一二六〇條行之，其規定如次：

押款之成立 船隻所有權人與債權人須作下列之同意，即押款權屬於債權人，而在船隻局登記。第八七三條第二段與第八七八條，均能適用。

登記時須將債權人債額義務與起息押款之利息率等，一一聲明，為將義務詳細表明起見，可參考登記局章程。

由船隻所成立之押款權，其位次與土地押款之規定相同。所謂公證力（如地籍冊），在船隻登記不及於船隻之所有權而祇及於抵押權。故任何押款債權人對於所有權關係應詳細查明，否則在成立押款權後，因有假所有權人而真所有權人反失其效用。故第二二六二條第一段於債權人予以保護。第二二六二條第一段規定：

抵押權人經在船隻登記局登記後，不謂船隻或所增加之負擔均屬有效。購買人之善意與否，亦置不論。抵押權如因不合法而取消，則可仿照地籍冊辦法而提出異議。並於船隻登記局登記之（第一二二八三條）。

船隻登記如發生錯誤者，必須更正之。
船隻抵押權之詐用，設所有權為船隻所有權人所有，則船隻抵押權擴張及船隻之附屬品。船隻本身所負擔之權利，則以民法第一二六四條為根據，其規定如下：

船隻所負之責任，限於已登記權利之款項，與按照登記利率計算之利息金。關於法定費用，則按照押款所適用之第一一八條之規定。

所負義務或利息率，低過於百分之五時，則抵押權可無須同等或次等權利人之同意，即可將利率提高至百分之五。

權利人經取消後，船隻抵押權亦即不再成立。與土地所有權人押款相似之所有權人抵押權，則付缺如在權利解除後，船隻登記雖仍存在，登記亦不再發生效力。登記之所以較為稽遲而取消者，祇因登記局之更正耳。抵押權與船隻登記經轉移後，船隻抵押權，即行脫離。

抵押債權人權利之充償，船隻雖係活動物品，而其抵押權之一切權利及其取償，根據民法第一二〇五、一二五七條之規定辦理。已登記之抵押權，又得經強制執行取償之第一二六八條規定。

抵押債權人可由船隻及其附屬品取償其權利但祇能按照強制執行法依據強制執行關係行之。所能實行者祇有強制拍賣而非強制管理。其實施規則即為強制拍賣法之第一六二與一七一條（第二段）。土地強制拍賣由於辦理地籍冊之初級法院執行，而船隻抵押權則將船隻所在區域之初級法院變更爲強制執行法院執行之。請求辦理強制拍賣之抵押債權人須將其聲請所根據之各項事實用正式公文呈核，且附登記局登記證書。強制執行法庭在辦理強制執行時須將該船隻看管而保護強制拍賣之其他各項則悉依土地強制拍賣之規則行之。惟關於參加人及其位次等則略有變更。最小標價亦不適用。

五 法律鑑定費與地籍冊費

法院與法律鑑定人之手續費各邦各不相同。在普魯士邦凡出具與地籍冊有關各業務之證明書不問其由地籍冊局發給或由法律鑑定人發給所收之手續費均屬相同。基本手續費即所謂十分之十之手續費。此外各按辦理情形有提高徵收十分之二十者，即雙倍於基本手續費；有十分之十五者，即一倍有半於基本手續費；有十分之八，十分之五，或十分之二之基本手續費者。

徵收十分之十之手續費者（即屬於基本手續費），偏面的請求，偏面的條約變更承認。

徵收十分之二十之手續費者（即雙倍基本手續費），雙方條約製訂決定合作之文件。

徵收十分之十五之手續費者 回批。

徵收十分之八之手續費者 一次請求，一次承認，對官廳控告。

徵收十分之五之手續費者 收受委託，全權文件，地籍冊事宜之請求。

徵收十分之二之手續費者 證明費用。

普魯士徵收之規律 (其他各級所應徵收之法幣手續費)

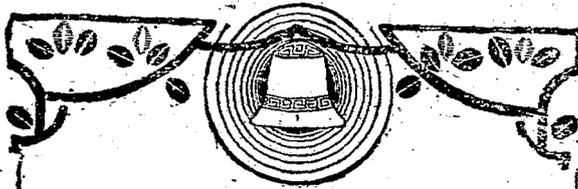
價值等級	價值指數	單位(馬克)	10/10	20/10	15/10	8/10	5/10	2/10
5	100		6	12	9	4.80	3	2.00
6	1,022		8	16	12	6.40	4	2.60
7	1,500		10	20	15	8.00	5	3.00
8	2,000		12	24	18	9.60	6	3.40
9	2,500		14	28	21	11.20	7	3.80
10	3,000		16	32	24	12.80	8	3.20
11	3,500		18	36	27	14.40	9	3.60
12	4,000		20	40	30	16.00	10	4.00
13	5,000		22	44	33	17.60	11	4.40
14	6,000		24	48	36	19.20	12	4.80
15	7,000		26	52	39	20.80	13	5.20
16	8,000		28	56	42	22.40	14	5.60
17	9,000		30	60	45	24.00	15	6.00
18	10,000		32	64	48	25.60	16	6.40
25	20,000		62	104	78	41.60	25	10.40
26	30,000		72	144	108	57.60	35	14.40

匯 率 1 馬

法 幣

廣東省社會保險條例

80	49,000	88	178	132	70.40	44	17.60
81	60,000	100	268	150	80.00	38	20.00
34	80,000	136	272	204	108.80	68	57.20
36	100,000	160	360	240	128.00	80	64.00



版權所有
翻印必究

中華民國三十四年一月初版

中國地政研究所叢刊

德國之土地抵押與登記

全一冊 定價國幣二元二角

(外埠酌加運費匯費)

主編者 中國地政研究所

著者 Kurt Schaeffner

譯者 祝平

發行人 高明強

印刷所 正中書局

發行所 正中書局

(1943)

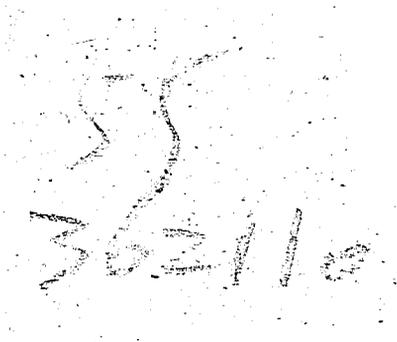
裝式樣

每本

5/1—0.15

18/6/34

正中文交



20

51.61

13