

不動產登記條例釋義

李煜俊題





滙英圖書館

登記	1281
書碼	348.3/717
到期	19, 12, 23.
價格	120
備註	

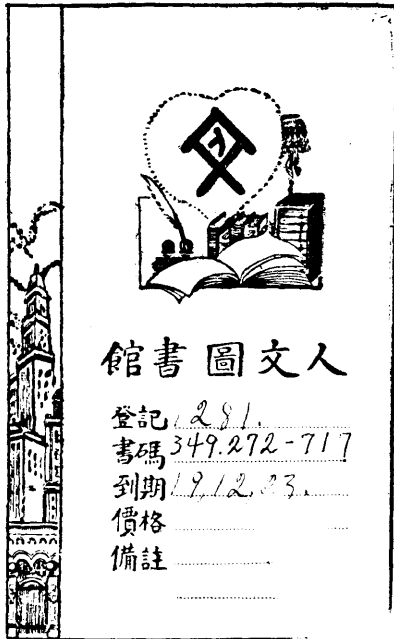


上海图书馆藏书



A541 212 0010 6305B

~~1539009~~



館書圖文人

登記 281
書碼 349.272-717
到期 19.12.23
價格
備註

保障權原

王樹榮



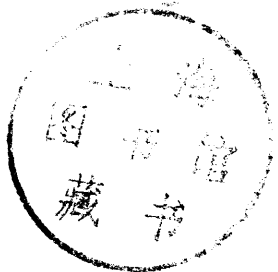
有物有則

江陵張知本



闡
精
發
微

李
昉



義
蘊
華
宣

陳長籍



釋理精奧

太湖袁士鑑



明法致用

馬靜軒



抉精提要

宋潤之



巩固权利

雄州陶嘉春



序

國家立法所以便民也然當創始時民未知便苟行之不得其道而或有視爲厲已者是在行法者因勢而利導之庶幾可與樂成焉溱之濟也必賴乘輿川之涉也必資舟楫此古今制作所爲必待註釋而後明也矧法令之行尤在家喻戶曉乎登記之法東西各國皆行之而無弊吾國自井田之法廢藏富於民而公家罔或問焉此閭閻之所安亦卽爭端之所由伏也今欲因其所安而弗驚弭其所爭而弗擾舍登記之法其道奚由邇者不動產登記條例頒行矣夫民事之應登記者甚夥此特其一端耳然事屬創始欲其推行盡利不有所謂乘輿舟楫者豈易觀厥成乎謝生丙夙研法學而於此尤加勤焉自卒業講習所後挾其所學試行於武昌法署本所習以驗所用勞徵博采編爲釋義一書理晰詞明有條不紊洵問渡者之津梁寶筏也書成爰付剞劂乞言於予予嘉其能宏所學而有裨於實用也爰弁數語以獎進之

中華民國十三年孟夏余榮昌敘於大理院官署

序

憲政之推行也匪惟頒憲法開國會即以盡其能事尙有待於各種立憲制度完備始克推行盡善耳我國自專制而改建共和蓋已十餘歲矣究罔能收憲政之效者厥因雖夥而各種立憲制度未備亦其一端試卽不動產登記事項論驟觀之似屬民事之一部靡關於國家之大法也而夷攷其實直接關乎人民之私權間接關乎人民之公權蓋在今日私有財產制度之下舉凡不動產權利之設定移轉非有明確之登記制度卽無以塞人民爭訟之源而難盡私權保護之實在今日限制選舉制度之下每以不動產之有無多寡爲選舉權有無之準繩曩者我國所以有浮報選民之弊而莫由核實者亦緣登記制度未備有以致之也茲國家已領行不動產登記條例矣又得余友謝子麗川本其研究所得詳加詮釋著爲專書以公諸世夫豈徒於登記前途裨益匪淺哉蓋將大有造於憲政之權行也是爲序

中華民國十四年元月如弟盧復拜序於武昌大江新報社

序

謝子麗川卓犖士也與余爲總角交性極穎悟涉獵經史過目不忘辛亥同余肄業湖北法官養成所入民國改爲法律專校更精研律學畢業後欲展所學以世爲用乃入都攷入司法講習所登記班修業期滿分發鄂省供職武昌地方審判廳登記處惟是登記一項事屬創舉有來廳詢及原因者麗川剴切指導自是來請登記者趨往恐後每思坊間所刊登記條例解釋多未完備遂於公餘之暇參攷諸書不厭繁曠時余客居鄂邸麗川每出所手編相互討論以平日鍛鍊之苦心益以實地之經驗寒暑無間稿凡三易而其書告竣方成完璧顏曰不動產登記條例釋義解釋詳明援引真確余因其刻苦功深不揣冒昧勉成數語以弁簡首

中華民國十二年十二月中濬同學弟饒守漢撰

序

同學謝麗川君登記學專家也前年由司法部檄放武昌地審廳開辦登記鑒於人民登記知識幼稚本學識經驗著不動產登記條例釋義一書意欲行世以啟民智時余由豫調鄂與君同寅出稿示余余閱竟并妄增損一二未識有玷污作者否該書材料豐富解釋明確通編分緒論及條文解釋並附載三大綱其緒論凡不動產登記之大概情形已備其條文解釋係採順序主義論章有章旨節有節旨每條先釋義後附論釋義簡而明附論精且確其附載集合登記各種適用規則於辦理登記人員及聲請登記人能取便利斯書出世匪惟足增人民登記知識尤足助登記發達也故力勸速公諸世而君猶遲疑未決恐貽博雅羞經再三敦促始出稿本示人並請各法學家詳爲校正茲值付梓爰弁數語以誌巔末云

中華民國十四年元月善鳴弟葉大成叙於武昌法院

序

不動產登記條例釋義一書告成海內名士蓋序之綦詳矣予不文又奚贅焉雖然竊嘗聞學問之道有體有用學者苟不明體達用而徒斤斤焉雕琢詞章綴緝故事於國計民生之事漠然忽然是特淺淺小儒卑卑不足道也麗川姊夫夙研經世之學不尙浮靡俳優之習其庶幾明體達用乎書將行爰弁數語世之君子其聽予言

內弟程保華拜序

自序

民國以來十有二稔矣民律尙未頒定而關於民事之單行條例悉由大總統教令公布施行上年五月所公布之不動產登記條例卽其一也惟登記爲非訟事件根據各國司法制度其應行登記事項甚夥茲僅限於不動產部分範圍雖狹事實仍繁此通令各省先行舉辦之所由汲汲也憶自肄業法校時每思中國法律未臻完備所謂登記事項僅散見於民律草案中不無缺憾洎辛酉入都肄習司法講習所登記班始知定有專條擊節欣賞爲人民謀幸福者至爲詳善客歲奉令服務武昌地方審判廳忝司主任辦理登記材力棉薄時虞隕越復以事屬創舉人民對於此項條文艱於索解公餘之暇不憚繁難乃取不動產登記條例逐一詮釋再三審慎勉成卷帙名曰不動產登記條例釋義亦自便人之計惟自問學識陋陋貿然操觚不免疏誤尙希海內閎達有以教正之則幸甚

中華民國十二年十二月蘄水謝丙叙於武昌地方法院

凡例

一 凡解釋條例不外系統的與順序的兩主義本編按照不動產登記條例次序逐條解釋係採順序主義以期適用之便易

一 本編不及登記通例者以該書簡畧淺顯無解釋之必要間有援引以備參攷者係與本條例有相互關係未便棄置

一 凡解釋條例必先說明本條例之大概情形故本編特於篇首冠以緒論說明不動產登記之概念範圍主義種類效力等項以下仍照本條例章節解釋以明不動產登記之一切方法

一 本編章有章旨絜其綱領也節有節旨叙其條目也其僅有章而無節者係照原條例所定未敢遽然更易眉目朗然俾閱者易於領悟

一 編中逐條釋義者係於每條先以簡單語句標明主旨次則分析其義不難迎刃而解也如釋義中有未能澈底明晰者則另加附論以補釋義之不及

一 編中所稱第幾條第幾項第幾款之類除援引登記通例施行細則及其他法律另以書名揭出(如載明登記通例或施行細則第幾條第幾項第幾款之類)者外均係指

本條例而言爲省字計閱者察之

- 一 本編係集合日本巖一郎登記法講義講師程克生先生講義德日兩國不動產登記法奉天辦理登記規則部頒各項規章各大法學家民法講義司法法令輯要大理院判例要旨滙覽等書以及平日筆記參互攷訂棄短取長以示有所標準非臆斷也
- 一 各項規章及部頒各記載例並辦理武昌地審廳登記所擬之通告於適用時最關緊要附載於編末俾閱者一覽了然
- 一 坊間所刊雖亦按條解釋殊多缺漏閱者茫然本編注意之處務在參攷之正確解釋之詳明文字工拙非所計及

不動產登記條例釋義目錄

緒論

- 一 不動產登記之概念
- 二 不動產登記之範圍
- 三 不動產登記之主義
- 四 不動產登記之種類
- 五 不動產登記之効力
- 六 本條例與登記通例之關係

第一章 總綱

第二章 登記簿冊

第三章 登記程序

第一節 通則

第二節 所有權登記程序

第三節 所有權以外權利登記程序

第四節 塗銷登記程序

第四章 登記費

第五章 附則

附載

登記通例

地方審判廳暨兼理司法縣公署登記處規則

不動產登記條例施行細則

不動產登記聲請書記載例

不動產登記保證書記載例

不動產登記抄錄(或閱覽)聲請書記載例

不動產登記圖式記載例

武昌地方審判廳登記通告

不動產登記條例釋義 本條例公布民國十一年五月二十一日教令第七號

緒論

一 不動產登記之概念

不動產登記與登記通例第一條第一項第二至第七各款規定之登記無異皆由登記官吏記載一定事項於登記衙門所備置之登記簿蓋以登記事項爲非訟事件之一種關於登記之書狀雖種類甚夥究以登記簿爲主又可爲保全證據之一而對於登記官吏法律就其權責亦設有嚴格之規定其與他項登記不同者即在該登記事項係關於不動產上之權利而已茲僅就此點說明之

第一 不動產

(一) 不動產限於土地及建築物二者(第一條)

(二) 苟爲土地或建築物則不問其爲官產公產民產前清皇室私產旗產或其他特標名義之官公產均應登記(第二條第二項)

(三) 得在不動產登記簿有用紙者僅限於不動產不動產以外之有體物雖於法律上與不動產居同等地位如海船法所規定之船舶等亦不得登記於不動產登記

簿(第十二條第一項)

第二 不動產之權利

不動產之權利非概許爲登記其得爲登記者限左列二種

甲不動產物權 參看民事現行法例卽(一)所有權(二)地上權(三)永佃權(四)

地役權(五)抵押權(六)質權(七)典權(八)習慣相沿之物權(第三條第一項

一三三四五六七各款及第四條)是也

乙不動產租借權 此卽依大理院判例以租借權爲債權(我國習慣亦視爲債權

之一種)唯因其效力較他種債權爲大故本條例仿多數立法例關於不動產租

借權以明文規定許其登記(第三條第一項第八款)

二 不動產登記之範圍

第一 不動產權利之登記限於物權及租借權二種如前述

第二 不動產權利之登記限於左列六種事項

(一)權利之設定 權利之設定者所有權以外之權利因法律行爲而從新創設之謂也例如甲以自己房屋抵押於乙卽爲抵押權之設定其設定應爲登記故權利

非因法律行爲創設者則不得爲設定登記又所有權不能創設故亦不得爲設定登記

(二)權利之保存 權利之保存者權利人因法律行爲以外之原因取得權利而因登記以保存之謂也此際取得之原因有種種有爲法律規定者(如因時效取得權利是)有爲裁判者(如經法院裁判確定是)有爲行政處分者(如公賣奉天荒地以先報告者取得其權利之類是)凡因此等原因取得權利時均應爲保存登記

(三)權利之移轉 權利之移轉者即前主之權利移轉於後主而於固有狀態並無所變更之謂也但所注意者登記法施行以前取得之權利爲所有權登記時是爲保存之登記登記法施行以後取得之權利爲所有權登記時非爲保存之登記而爲移轉之登記

(四)權利之變更 凡權利於主體客體或內容有變更者固得稱爲權利之變更但在登記法上則從狹義僅以內容變更爲限制例如設定通行地役權時甲地之人能通行乙地之西段其後雙方協議併能通行乙地之東段此範圍變更也又典權

原定期間爲二十年後又展十年爲三十年此期間變更也他如租借權之一部退租抵押權之一部償還等登記皆爲變更登記至主體變更甲主體移轉於乙主體則應爲前項移轉之登記客體變更即標的物有增減時之謂則應爲不動產變更之登記均不得爲權利變更之登記也（第八十四條以下參照）

（五）權利之限制處分 凡所謂處分者即處置之義如將某物損毀或移轉是爲物理上之處置如將某權利拋棄或讓與是爲法律上之處置權利之限制處分者乃指後義而言也並得稱爲處分權又財產權與處分權相附麗而並存非謂處分權爲財產權之內容而成獨立權利故權利之限制處分爲限制不動產物權或租借權所附麗之處分權其必須登記者以財產權得自由處分爲原則而加以限制應爲限制處分之登記

（六）權利之消滅 權利之消滅者權利全然不存在之謂也不僅就脫離主體而言如由甲主體脫離而移屬於乙主體則爲移轉並非消滅消滅之原因有種種有爲標的物之滅失者（如土地崩壞房屋火燒之類）有爲主體之亡故者（如絕嗣之類）有爲人之行爲（如拋棄權利之類）或法律規定（如有債權者經過一定期

間不行使債權債權消滅之類)者已登記之權利若經消滅自應更行登記

三 不動產登記之主義

各國不動產登記制度尙未一致大畧可分左列三主義

第一 德國主義 (Eintragungssystem)

德國主義其特徵有四即(一)登記主義(二)絕對公信主義(三)實質主義(四)形式主義是也所謂登記主義即不動產之物權得喪必強制登記 (Eintragungssystem) 如凡不動產買賣必含有債權物權兩種觀念其交價時爲債權契約成立而標的物之交付雖已履行然未聲請登記則物權契約不能成立(即買賣不成)絕對公信主義爲已經登記之事項有公信力即對於善意之第三者亦認爲真實 (publizitäts) 如有登記之形式不問實質如何法律上認爲有效實質主義必審查權利之得喪是否合法後始爲登記 (Legalitätsprinzip) 如凡登記官吏關於登記事項負有實質的審查之義務即形式上雖已合法然必審查其實質上是否合法 (登記原因是否真實)形式主義即登記簿係按土地編制每一宗土地具備一用紙 (ppincipal creatioformis) 其優點在不致有錯雜 現在時澳大利匈牙利和蘭等國之登記

制度均大致與此相同日本之編制登記簿亦係仿效德國式（德國民法八三條以下參照）

第二 法國主義（PransepioninscriptiOnsystem）法國主義其特徵亦有四即

（一）不動產物權之得喪不以登記爲要件不過未登記之時對於以後取得權利而經登記之第三人不得對抗（本權利人之意思）（二）故其登記並非強制亦無公信力（許其主張權利證明）（三）登記固有之效力僅能定權利取得之順位（如一不動產同時有甲乙丙丁四個抵押權此時不問其取得之先後而以登記之先後定權利之優劣）（四）登記簿係按權利取得人之姓名編制（Principdespersonalfoiu

B）故其契約觀念與德國不同不分債權與物權兩種如凡一買賣行爲祇有債權契約一種而買賣則以意思表示爲成立要件登記不過爲對抗第三人之要件此爲登錄主義與我國註冊相同有相對的公信力與德國實相對照現時意大利比利時葡萄牙等國之登記制度均大致與此相同日本之登記制度除登記簿外亦大概仿此（法國民法七一一條一一三八條一五八三條及一八五年三月二十三日法律參照）

第三 脫倫斯主義 (TopPeusSystem)

此爲脫倫斯氏 (Sir Rod e P TopPeus) 所發明首行於南濠洲此主義係由土地所有人提出所有地之地圖及證明其權利 (如所有權) 並負擔 (如設定抵押權) 之書件請求確定其土地之現狀經登記官派員審查認爲許可者卽於一個月至三個月之期間在濠洲及美國報紙公告並催告利害關係人聲明異議若無異議或異議已經審判之時則該土地之權利狀態卽爲確定由登記官製作二通地券記載該項權利狀態將一通交付於所有權人一通留存編製爲登記簿經此程序之後地券及登記簿之記載斯有完全之公信力關於土地物權之設定移轉以登記爲成立要件與德國相同非於登記簿登記卽於當事人之間亦不生效力又權利之順位係從登記之順位至近時凡濠洲殖民地及濠洲以外之英領地均仿行之

以上三主義就學理解釋以德國爲最優恰合公示主義物權亦因以確定然德國地面狹小交通便利土地台賬並常精確調查極易况經費充足易爲必要之設施此所以行之有利而無弊若我國則指登記收入爲司法之財源而地面廣大魚鱗册及經費等均與德適相反對辦理登記甚感困難故現在施行之登記制度與日本同大致

係採法國主義唯於登記簿之編制則係仿自德國又我國登記與日本不同之處卽

(一)我國登記官吏須爲實質上之審查是否合法(與德國同)日本之登記官吏僅爲形式上之審查(二)我國關於登記要有證明權利之文件日本則無完全之規定

四 不動產登記之種類

第一 終局登記 終局登記者完全之登記也又可依其目的與方法而區別之

(一)依登記目的而區別之卽A 記入登記此卽因發生新登記之原因從新在登記簿所爲之登記也單稱曰登記時卽係指此種登記非開始登記B 更正登記此卽因登記有錯誤或遺漏而訂正之登記也於此可分爲二種一爲登記未完畢時之更正一爲登記已完畢時之更正在此則指後者而言C 回復登記此卽將已經消滅之登記而爲回復之登記也(第二十二條及第一二五條參照)D 塗銷登記此卽將已爲之登記而爲塗銷之登記也(第三章第四節參照)

(二)依登記方法而區別之卽A 新登記此卽從新爲登記之謂也B 附記登記此卽附記登記於已爲之登記變更其一部而作爲新登記以維持舊登記也舊登記對於附記登記稱爲主登記(第十條參照)終局登記以新登記爲原則僅限於有明

文規定時始得爲附記登記

第二 豫備登記 豫備登記者因作將來終局登記之準備所爲之登記也又可分爲暫時登記與豫告登記二種

(一) 暫時登記 此卽於不動產權利不能卽時爲終局登記時因保存該權利或該請求權而爲一種假處分之登記也(第七條參照)

(二) 豫告登記 此卽於有請求塗銷或回復登記之訴訟時因保護第三人所爲之登記也故豫告登記雖與暫時登記同爲豫備登記而其標的則各有不同一則在保護登記權利人之利益一則在保護第三人之利益蓋第三人本於有無効或撤銷原因之登記而爲交易則終必蒙受損失故應豫爲公示以保護之至撤銷原因不得對抗善意第三人之時則無爲預告登記之必要故此時卽無須爲之(第八條參照)

五 不動產登記之効力

不動產權利因登記所發生之効力有左列數種

第一 不動產權利一經登記有完全公證力

第二 不動產物權之設定保存移轉變更限制處分或消滅等事項已經登記者得對抗第三人否則不得對抗第三人

第三 不動產租借權已經登記者對於以後取得權利之人亦生効力

第四 同一不動產爲登記時其權利次序應依登記之先後登記無先後者視爲同一至登記之先後其在登記用紙中同部者從權利先後欄數不同部者係從收件號數

第五 附記登記之次序應依主登記之次序但附記間之次序應各依其先後

第六 已有暫時登記者正式登記之次序應依暫時登記之次序

第七 不動產權利應行登記之事項一經登記則雖無合法原因而仍有下列効力（一）非登記簿上之權利人不得爲關於登記之行爲（二）欲請求變更或塗銷已爲之登記須以登記簿上之權利人爲相對人

六 本條例與登記通例之關係

不動產登記條例者單行法也爲登記法之一部登記通例乃登記法之總綱以其係產生於民商事之實體法而其內容又爲規定各種登記之程序其與不動產登記條例有關係者如登記衙門登記官吏及登記普通適用手續等皆一律相同不能因爲不動產

登記而另有規定也參看施行細則第三八第六六等條則知辦理不動產登記應依照登記通例之規定況登記通例第一條中所列七項登記除關於不動產權利登記正在辦理外其餘六項登記或應登記而無登記或有登記而未完備法律上不無欠缺之憾十一年五月頒布本條例時同時頒布登記通例是登記通例之頒布無異爲不動產登記條例而頒布也

第一章 總綱

章旨 本章自第一條至第十條不另分節次凡關於不動產權利應行登記及其登記之効力皆包括之爲不動產登記共同之規定

第一條 本條例所稱不動產以土地及建築物爲限

釋義 本條規定不動產之限制

何者爲不動產尙無成文法可據本條例所稱不動產以土地及建築物二者爲限（土地如田地山場是建築物如各種房屋是）大理院民國三年上字八九二號判例亦係同一見解惟建築物與定著物比較則以定著物永久附著於地上爲土地之成分不得同建築物有獨立性質爲登記之標的大理院民國三年上字八六九號判例

六條可資攷證

附論 不動產之範圍各國立法例不同德國不動產專指土地土地以外無不動產日本不動產分土地及建築物二者我國亦然惟我國不動產登記簿之記載依本條例第十二條第二項之規定『土地內有建築物者應登記於土地之後』則爲折衷二立法例非同德國全然不分亦非如日本各爲獨立登記簿可謂較勝德日矣

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

釋義 本條規定不動產登記之管轄

管轄登記衙門以地方審判廳或縣知事公署充之（載登記通例第二條）但縣知事公署得充管轄登記衙門者應以縣知事兼理司法爲限蓋因具有地初兩廳性質卽不啻以地方廳之資格行之（廳縣登記處規則第一條上半參照）

地方審判廳或縣知事公署應於廳內或署內設登記處辦理登記事宜但縣知事公署設登記處時應由高等審判廳（爲地方廳之直接上級機關）或審判處（如熱河綏遠察哈爾等特別區設於都統署內權與高廳相同）呈請司法部核准（廳縣登記處規則第一條下半參照）

地方審判廳或縣知事公署得因地方情形呈由高等審判廳或審判處轉呈司法部核准於警察或自治機關內設登記分處並於警察自治兩機關分離獨立不過借用警察自治兩機關之房屋以便進行耳

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旗產及其他特標名義之官公產均適用之

釋義 本條規定不動產之權利並其權利應行登記之事項

不動產之權利依現行法例有左列八種

(一)所有權 此爲物權之根本權因有此權始生其他各權但須依法令限制內方能使用收益或處分其權利如設定下列各權利爲之登記時須先爲所有權之登記

(二)地上權 此爲因在他人土地上有工作物或植物而使用其土地之物權也

(三)永佃權 此爲因耕作或牧畜乃支付佃租而應於一定期內使用他人土地之物權也

(四)地役權 此爲依一定目的以他人土地供自己土地便利之用之物權也

(五)抵押權 此爲因債務人或第三人不移轉占有而供擔保之不動產上就其賣得金額較他債權人先受清償之物權也

(六)質權 此係與抵押權同具有擔保性質之物權故亦於不動產之賣得金較他債權人先受清償究其所不同者在質權則占有其不動產抵押權則否

(七)典權 此爲中國之特別物權向爲外國所無蓋因取得典權者能使用收益於

典產出賣時爲有效惟不能以典爲理由主張賣約之無效又一不動產不得設定數典權(參看現行律田宅門典賣田宅條例)

(八)租借權 此即由民法上所謂借貸借契約所生之權利能支付一定租金使用他人之不動產也

以上八種權利得許爲登記者有下述六事項即(一)權利之設定(二)權利之保存(三)權利之移轉(四)權利之變更(五)權利之限制處分(六)權之利消滅是也(解見緒論不動產登記範圍節)

凡有土地或建築物無論其爲(一)官產(二)公產(三)民產(四)前清皇室私產(五)旗產(六)其他特標名義之官公產均應登記爲確定權利起見不可稍有遺漏此本條第二項所由設也

附論 權利取得之方法有二(一)原始的取得此即爲不本於他權利作用而取得權利之謂如因先占加工附合混合而取得所有權或因時效所生之所有權取得皆是蓋以取得係獨立發生權利與他人之曾有無其權利全無關係未經登記可爲保存登記(二)繼承的取得此即爲原權利人本于他權利作用而取得權利之謂又可細

別爲二 A 設定的繼承此卽爲原權利人本于權利作用創設一新權利使其取得之謂如土地所有人設定其地上權永佃權或質權皆是然當注意者此權利乃一種新權利非包含於所有權中之物權使他人取得之謂故稱之爲設定可爲設定登記 B 移轉的繼承此卽爲原權利人本於權利作用不變更內容而移轉於他人之謂如因贈與取得不動產所有權是此權利與原來權利全然同一不過主體變更而已可爲移轉登記

權利消滅之意義有二(一)相對的消滅此卽爲就權利脫離主體而言如甲將所有權讓與於乙是民法上稱爲權利之得喪而在登記法上則稱爲權利之移轉可爲移轉登記(與移轉的繼承同)(二)絕對的消滅此卽就權利主體全然不存在而言故權利無主體或爲標的物之滅失者均爲絕對的消滅(無主體之權利能否存在學說上頗不一致近世學者主張以權利無主體者則不存在似較妥當)可爲消滅登記

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爲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

釋義 本條規定習慣相沿物權之登記

習慣相沿之物權其登記方法分下列二項

(一)習慣相沿之物權其名義不符而依其性質得推定爲前條所列物權之一種者應從其性質登記仍添註原有名義例如江蘇之繫腳權卽永佃權兩湖之根權卽所有權面權卽地上權等之登記是

(二)習慣相沿之物權不僅名義不符且依其性質不能推定爲前條所列物權之一種者應從原有名義登記卽(一)先買權此卽爲有先於他人而買得其物之權也然如何場合始有先買權吾國習慣親族間有之並於鄰近亦有之但大理院判例則否認之其爲判例所承認有先買權者僅抵押權人典主或永佃權人而已登記先買權應遵守此判例(二)舖底權此卽爲租主就舖房上所有之權利也例如原有舖底之舖房後租主繼承前租主之舖底抑或業主受有租主之押金以永久使用爲必要又或因其他事由新爲租主設定舖底皆爲有舖底權北京地方盛行可爲登記(三)其他不能認定爲何種權利者亦應登記

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

釋義 本條規定不動產物權登記之効力

我國現行登記制度目的有三確定其一也如不動產物權未經登記僅對於當事人及一般繼承人間發生効力一經登記之後權利即為確定則得對抗第三人例如甲以房屋抵押於乙乙不為登記其後甲以房屋賣於丙以其所賣得之產價償還丁之債額乙不得對丁有主張先受清償之權利因乙未為抵押權設定登記故無由對抗也(日本登記探對抗要件與我國同)

第六條 租借權已經登記者對於以後取得物權之人亦生効力

釋義 本條規定不動產租借權登記之効力

不動產租借權以支付賃租為要素認為債權之一種為對人權非對世權一經登記無他項條件即可主張其權利例如甲以房屋租借於乙已為租借權設定登記其後甲以所有權移轉於丙乙仍得向丙主張租借權此即為對於以後取得物權之人亦生効力也

第七條 暫時登記於左列情形為之

一 本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

釋義 本條規定暫時登記之保護登記權利人

應爲暫時登記之情形依本條規定分下列二項

(一) 本具備聲請登記程序上必要之條件時例如不動產之買賣其聲請登記時必提出完全證據而證據內有本人爲未成年須得法定代理人之同意或登記義務人未到場須交出已經登記之證明書此等手續如未完備皆爲有欠缺程序上必要之條件應爲暫時登記

(二) 預爲保存不動產各權利之請求權及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其所以然者暫時登記爲正式登記而設如某土地甲於一月賣與乙乙暫時登記甲又於二月賣於丙丙於乙正式登記前亦可聲請正式登記但後甲乙買賣成立乙聲請正式登記與丙之登記相抵觸丙仍爲無効就保存該權利之請求權而論此爲因乙有保存該土地所有權移轉之請求權之暫時登記存在也(其以不動產權利之設定變更或消滅爲目的之請求權

之理由亦同）所謂附有期限者如甲以某土地贈與於乙約定五年後移轉所有權乙欲保存其五年後請求交付之權利應爲暫時登記所謂附有條件者如甲與乙約定以成婚後贈與某房屋一棟乙欲得成婚後請求交付房屋之權利應爲暫時登記所謂有將來始行確定之情事者如甲以某田地贈與於乙應俟甲死亡後移轉所有權乙欲保存俟甲死亡後之請求權應爲暫時登記

附論 暫時登記即日本之假登記與民事訴訟法上之假處分假扣押不同因民事訴訟上之假處分假扣押乃因訴訟而爲一種限制處分並非登記法所謂限制處分也例如本條例所謂限制處分者係僅就不動產平時加以限制而言可爲正式登記不可爲暫時登記與訴訟無關也

第八條 預告登記於因登記原因無効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

釋義 本條規定預告登記之保護第三人

預告登記之保護第三人不能作有實體法上之效力僅以登記原因無効或撤銷而提起塗銷或回復登記之民事訴訟時爲之例如甲有土地所有權乙偽造買得證書

請求登記衙門爲之登記甲對之提起塗銷登記之訴但該訴判決前難保乙不賣於丙此時爲保護丙起見而爲預告登記則丙見之必不與乙爲此買賣致受損失此爲因登記原因無效而提起塗銷之訴訟時爲之又如所有權人丙因欠甲債以某土地抵押於甲迨後偽造清償證書請求登記衙門塗銷抵押登記甲對之提起回復登記之訴但該訴判決前難保丙不抵押於乙此時爲保護乙起見而爲預告登記則乙見之必不與丙結借貸契約致受損失此爲因登記原因撤銷而提起回復之訴訟時爲之受訴審判衙門關於因登記原因無效或撤銷之民事訴訟僅限於該登記原因無效或撤銷得對抗善意第三人時始命爲預告登記至該登記有無效或撤銷原因不得對抗善意第三人時則無爲預告登記之必要

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間部者應依權利先後欄數不同部者應依收件號數釋義 本條規定取得不動產權利次序以登記爲主

取得權利之次序依本條情形分下列二項

(一)同一不動產權利而為登記時其權利次序除法律別有規定（如不動產之保管及其建築等費應先受清償為民律所規定）外應以登記之次序定之登記無先後者視為同一此為登記權利人應享之利益

(二)登記之先後在登記簿用紙中同部者（同在所有權部或他項權利部）應依權利先後欄數（所有權部之權利先後欄或他項權利部之權利先後欄）不同部者（一所有權部一他項權利部）應依收件號數（即登記衙門收受登記之號數第四十七及第五十四兩條參照）為完全定權利次序起見特設第二項說明登記內容以補第一項之不足

第十條 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

釋義 本條規定附記登記與正式登記之次序

附記登記及已有暫時登記之正式登記各次序應就本條規定分下列二項

(一)附記登記係變更原登記之一部而維持其餘部分故其次序應依主登記（即原登記）之次序凡遇有登記人因更名或住址變更而為登記時皆適用之但

附記登記間亦有一定次序以定其先後不過因有主登記而各附記號數應於登記用紙中之相當權利先後欄內書明以清眉目

(二) 已有暫時登記者正式登記之次序依暫時登記之次序例於甲將某土地賣與於乙有條件附或期限附之暫時登記其後乙聲請正式登記時仍得依暫時登記之次序而爲登記

第二章 登記簿冊

章旨 本章釋例與前章同凡關於不動產登記簿冊除施行細則第一條所規定外餘如簿冊之組織記載應用及保管等程序皆屬本章之範圍焉

第十一條 登記衙門應置不動產登記簿

釋義 本條規定不動產登記簿之分置

各登記衙門應獨立置不動產登記簿凡管轄區內之不動產有關於應行登記事項應在該登記簿內登記之並得依第十二條之規定永遠保存

第十二條 登記簿中對於一宗不動產應備用一紙各以六頁爲限

土地內有建築物者應登記於土地之後

釋義 本條規定登記簿之用紙及建築物之記載

本條不動產登記簿之用紙並土地內有建築物之記載方法應分下列二項

(一)登記簿中對於一宗不動產應備一用紙各以六頁爲限此六頁即六面爲舊式三頁其分配方法不動產標示部占用一頁所有權部占用二頁他項權利部占用三頁內中無論何部登記其登記滿了均可另占一用紙

(二)所謂每一宗不動產應獨立占一用紙者爲凡關於該不動產之標示或其權利均應在該用紙內登記之惟就建築物爲登記時則須先就其基地爲登記而以建築物登記於後

第十三條 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之字樣

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依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

釋義 本條規定登記簿面區域之標示

不動產登記簿而得因其情形爲下列二項之標明

(一) 登記衙門之管轄區域如屬遼闊或登記事務至形繁劇者得因地方情形畫分區域各分置不動產登記簿此際應於簿面標明某區登記簿字樣以示區別

(二) 同一登記衙門管轄之不動產跨連數區(如有土地一塊東半屬甲區西半屬乙區)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以本簿有跨某某等區登記字樣並通知跨連區域之各分處以後關於該不動產雖有屬於該分處範圍內者亦應專在該登記簿登記之

第十四條

登記部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及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於所權以外權利之事項

權利先後欄記載登記各權利事項之次序

釋義 本條規定登記簿項之組織及其他記載方法

登記簿之組織每一用紙分爲四部卽(甲)登記號數欄(乙)不動產標示部(丙)所有權部(丁)他項權利部各部內容若何本條詳爲規定製成登記簿一見了然惟記載方法僅備大概特說明之

不動產標示部內之標示先後欄又所有權部及他項權利部內之權利先後欄皆記載簡單無庸贅述惟不動產標示部內之標示事項欄舉所有權部及他項權利部內之權利事項欄記載事項不可遺漏分列如左

不動產標示事項欄應爲下列之記載(一)收件年月日及其號數(二)不動產之種類(如山荒水田熟地上等中等之類)土地畝數或房屋間數(三)坐落(卽不動產所在地)(四)四至(卽東西南北四界)(五)聲請文件檔案簿幾冊幾頁圖式檔案簿幾冊幾頁觀此則知(一)爲聲請登記之次序(二)(三)(四)爲不動產本身事項(五)爲文件歸檔存查之根據

不動產權利事項欄應爲下列之記載即（一）與前列標示事項欄『一』同（二）權利人（主體）姓名住址登記原因（如因繼承買受或原爲祖業或已業之人）及其年月日（無年月日可記者畧之）登記標的（權利之保存移轉設定變更或限制處分等）（三）除無圖式檔案簿冊頁外餘與前列標示事項欄『五』同觀此則知（一）與前列標示事項欄『一』同者因各不動產在登記簿開始爲登記時於不動產標示部標示事項欄及所有權部權利事項欄內須一一記載不過以後關於不動產標示如不變更而有所有權移轉或他項權利設定等登記應在各相當權利事項欄內記載（定權利次序）標示事項欄內可不記載以免重複（二）爲權利確定事項（三）編案歸檔而不載圖式者以圖式（係關於權利客體）檔案簿冊頁已依次在標示事項欄內記明

第十五條 登記簿應附備索隱簿及共同人名簿

釋義 本條規定登記輔助簿之備置

應附備與登記簿並重之輔助簿就本條規定有下列二種

（一）索隱簿 此爲便於檢閱而設其記載方法例如某全縣地段分爲東西南北中

五區而東區內又有以溫良恭儉讓等字冠首之五小區取用索隱簿時就東區而論即以東區索隱簿內之用紙分爲五部按五小區地名首字筆畫之多寡逐次記載登記簿之冊數頁數及登記號數應以字畫較少之良字區爲先次爲恭爲溫爲儉爲讓等區良字區至恭字區卽七畫至十畫餘類推（施行細則第九條參照）

（二）共同人名簿 此爲因權利主體非一人而設其記載方法例如甲乙丙丁四人共有之地聲請登記時應將書內首列姓名之甲並此外三人（不書名姓）記載于登記用紙而乙丙丁三人之應列名姓者另記載於共同人名簿此爲登記權利人爲多數時記載之規定若登記義務人爲多數時而有須記載者亦同（第五十八條參照）

第十六條 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

釋義 本條規定上級管轄登記衙門長官對登記簿上應爲之程序

高等審判廳或審判處爲上級管轄登記衙門其向上級管轄登記衙門承領登記簿

(卽地審判廳或縣公署承領登記簿)時應(一)由高等審判廳長或審判處長於登記簿面鈐蓋官印(二)由高等審判廳長或審判處長於登記簿面裏面記明頁數署名蓋章(三)由高等審判廳長或審判處長於登記簿內每頁連綴處以官印蓋騎縫印以上三種手續皆所以昭慎重而防弊竇也又凡登記簿冊辦理登記時如不遵照定式用紙而爲登記上級管轄登記衙門得據聲請或依職權撤銷並更正之(登記通例第二十一條參照)

第十七條 登記衙門應置不動產登記收件簿並地方審判廳長或縣知事爲前條程序釋義 本條規定登記衙門應置之收件簿及其應爲之程序

登記衙門爲地方審判廳或縣公署其責任必在地方審判廳長或縣知事但地方審判廳長或縣知事事務紛繁不能親身辦理自應責成主辦人員故對於應置不動產登記收件簿須於簿面鈐蓋官印於簿面裏面記明頁數並於每頁連綴處蓋騎縫官印爲此程序以防弊竇與前條同蓋因不動產登記收件簿依聲請之先後編列號數爲補助冊中之最關重要者

第十八條 登記聲請書應由各登記衙門照定式刷印發行

釋義 本條規定聲請書之印行

登記聲請書由登記權利人及其義務人或其他代理人于聲請登記時用之並由各登記衙門依照部定格式刷印發行以歸一律

第十九條 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

釋義 本條規定各項登記簿冊文件應一律蓋用騎縫印

各項登記簿冊及一切文件除已經高等審判廳或審判處蓋用騎縫印者外其有未經高等審判廳處蓋用騎縫印者應於每頁連綴處由登記官吏加蓋騎縫印以杜抽換之弊

第二十條 登記簿索隱簿共同人名簿圖式及調查筆錄應永遠保存之

釋義 本條規定關於重要簿冊及圖式應為無期限之保存

本條簿冊連圖式在內共分六種

(一) 登記簿 此為登記主要簿

(二) 索隱簿 此為就各區不動產分別記載便於檢閱之簿

- (三)共同人名簿 此爲記載多數權利主體之簿
 - (四)收件簿 此爲按照聲請登記次序所爲之簿
 - (五)圖式 此爲因聲請登記由聲請人所提出或由登記官吏勘驗時所作之附件
 - (六)調查筆錄 此爲因登記衙門調查證據時訊問本人或證人並利害關係人以及鑑定或勘驗等所製之筆錄是
- 以上各件實行登記時最關緊要如值發生公證留此根據以供參攷真僞不難立辨故應永遠保存之

第二十一條 登記聲請書及其附屬文件自接收之日起應保存二十年

釋義 本條規定文件不似前列各種之重要者應爲有期限之保存

本條登記聲請書之性質及其附屬文件之標準分述於左

(一)登記聲請書 此爲準備登記之書狀聲請登記時如係合法則登記簿之記載應根據聲請書

(二)附屬文件 此爲除前條所列圖式外若保證書(保證聲請登記)委任狀(委任代理聲請)等皆是

右列文件依本條規定自接收之日起僅保存二十年蓋因經時既久無糾葛發生權利當然確定非同前條所舉各文件之有關係重要者可比

第二十二條 登記簿及其附屬文件除有緊急事項外不得私擅攜出

釋義 本條規定保管登記簿冊文件之限制

辦理不動產登記於各登記人有權利得喪關係登記衙門之保管登記簿及其附屬文件自應設有嚴格限制故除遇有緊急事項外不得私擅攜出以防改造惟值訴訟發生法院有調查證據之命令時仍可公然攜出以供參攷此又爲本條之例外

第二十三條 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

示三個月以上之期間命登記人聲請回復其於期間內聲請者仍保持原有次序

釋義 本條規定保持滅失登記簿上之登記次序

登記簿因不可抗力之災難（天災或地變）致滅失一部或全部時於登記人權利最有關係不可不更爲登記其必經本條規定程序理由蓋有三種（一）高等審判廳長或審判處長既爲管轄長官各登記衙門自應報明登記簿滅失情形命登記人聲請回復不能獨斷獨行（二）命登記人在公示三個月以上期間內聲請回復者蓋恐登

記簿滅失有影響登記人之權利特設救濟方法使其準備聲請也(三)原登記人保持原有次序在期間內聲請者爲應享之權利若無期間限制難保不害及第三人之利益非立法之本意也

第二十四條 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有利害關係部分爲限得聲請閱覽登記簿或其附屬文件

釋義 本條規定登記簿冊之公開

關於登記簿冊採公開主義有二種辦法分述於左

(一)不論何人凡繳納抄錄費者得給付登記簿之繕本或節本繳納郵費者並得以郵信聲請

(二)繳納閱覽費者得聲請閱覽有利害關係之部分此即就不動產已經取得權利之人於各項登記簿冊關係部分(登記簿或其附屬文件)有閱覽必要之時而言也

右列聲請以書狀或言詞均可若被拒絕時得依登記通例第七條之規定聲明

不服

第三章 登記程序

章旨 本章分四節一通則二所有權登記三所有權以外權利登記四塗銷登記與前兩章不分節次不同凡關於各權利登記程序相同或相異之處皆於各節分別規定以防疑義

第一節 通則

節旨 本節共計五十七條所有各登記普通適用程序爲登記衙門登記官吏及登記當事人之應遵循者皆於此規定焉

第二十五條 登記應由登記權利人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
釋義 本條規定登記以一須聲請二須兩造同時到場爲原則

登記應由何人聲請於實施登記時不能不認定之

(一)登記權利人 此爲因登記而得權利或免負擔之當事人例如權利之讓受人或原始取得人並權利登記塗銷時之權利設定人等皆是

(二)登記義務人 此爲因登記而失權利或受負擔之當事人例如權利之讓與人
或設定人並權利登記塗銷時之權利人等皆是

(三)代理人 此爲因聲請登記可以代理人爲之但應提出證明代理權限書狀由
本人簽名蓋章或畫押庶與本人聲請無異(登記通例第八條參照)又本條第
二項所定之官產公產前清皇室私產旗產或特標名義之官公產皆各有主管
之人其由主管人聲請登記卽視爲代理人聲請

登記權利人及登記義務人或其代理人親至登記衙門聲請登記此爲原則否
則依第四十八條第一項第三款之規定(當事人或其代理人不到場或代理
權限不明)有應受聲請駁回之裁決其有特別明文規定得僅由登記權利人
一造聲請者又爲例外(本條例二三·二六·至三〇·三三·三五·一一六至一
一八·二一二等參照)

附論 本條所稱登記權利人及登記義務人應包括法人而言(第三十八條第八款
參照)法人原非人類徒以法律上於某範圍內認之爲人故得爲權利主體因之享
權利負義務與自然人同(法人分公法人與私法人兩種公法人如國家及省縣是

私法人如工商業上之各公司是）究以實際而論法人性質學說紛岐（一）假設說（二）不存在說（三）實在說就上三說沿革言之其最新者係爲實在說根據實在說之原理法人本身不能活動其現諸事實者必以機關爲之（法人有董事等機關法人有人格董事無人格）但以機關名義主管法人之產業亦有两說（一）法定代理人說（二）代表人說以上二說比較應以第一說爲優故本條第二項規定除聲請登記前清皇室私產及旗產（前清皇室及八旗均認爲自然人）等由主管人經手作爲代理人外其餘凡具有法人性質之產業其主管者聲請登記亦作爲代理人蓋爲採取第一說免學說上之爭執也

所謂登記權利人及登記義務人係僅就登記法上言之與民法上之權利人義務人不同也例如租借權一項登記時租借人爲權利人所有權人爲義務人塗銷時租借人爲義務人所有權人爲權利人其不能包含民法上之權利人義務人已可概見餘類推蓋因登記法上對主體之認定只登記部分耳

第二十六條 因判決或繼承之登記得僅由登記權利人聲請之

釋義 本條規定登記權利人一造之聲請爲前條之例外

凡登記應由登記權利人及登記義務人共同聲請登記衙門乃爲登記此前條定例也惟本條因判決或繼承之登記其情形又不同分述於左

(一)判決 判決有三種卽(一)給付判決此爲確定原告之請求權且對於被告有令其履行義務之判決也例如確定原告對於被告有請求某土地所有權權利而判決被告移轉之類(二)確認判決此爲因確認法律關係存在不存在之判決也例如確認某建築物之買賣契約合法存在判決原告或被告取得所有權之類(三)創設判決此爲因權利有變更之判決也例如判決原告或被告離婚之類(與不動產權利之變更不同)所謂因判決而爲登記者卽指給付判決或確認判決而言創設判決不在此例由此以觀無論給付判決或確認判決必有一方爲受判決之敗訴人此敗訴人爲登記義務人時必不願與登記權利人同時到場聲請登記蓋因敗訴人對於該判決雖應服從然多掩飾已非自謂受屈者其不能強之使來亦屬恒情非創見也

(二)繼承 以繼承人取得權利而爲登記權利人時如值登記義務人不存在(卽被繼承人已死亡)則其登記之聲請必僅爲登記權利人欲登記義務人到場

無此事實

因右所列判決或繼承而為登記時由登記權利人一造聲請自應認為合法此本條所由設也

第二十七條 登記人因更名或居址變更為登記時得僅由原登記人聲請之

釋義 本條規定原登記人一造之聲請

已經登記之原登記人為權利人因更名或居址變更為登記時例如原張甲改名張乙或張甲原住乙區後改遷甲區此時聲請登記應由原登記人張甲一造聲請無須用某登記義務人到場之必要並得在登記簿上以附記為之因權利主體未變更也

附論 本條一造之聲請為第二十五條之例外以下各條同

第二十八條 就未經登記之所有權為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
釋義 本條規定所有權保存登記之聲請

就未經登記之不動產為所有權保存登記時其聲請程序應以所有權之人為之即(一)自己所有權之人如本人對於歷代相傳之祖產得聲請登記是(二)自己

之被繼承人有所有權之人如本人之被繼承人對於所有權之產業得聲請登記是惟就本條規定證明自己所有權之人或自己之被繼承人有所有權之人其必依裁判或他項文件於聲請登記時最關重要不可不依法提出又關於未經登記建築物爲所有權保存登記時其基地登記權利人有所證明亦得聲請之

附論 不動產分土地及建築物兩種取得兩種不分離之所有權而爲登記其登記人卽爲所有權人例如本人就本土地上建築房屋而爲所有權保存登記無論其聲請一次或二次其登記權利人卽爲限制有所有權之人若本人不就本土地上建築房屋而並有地上權之設定令他人建築房屋者則所謂土地及建築物之所有權自應分離而存在有建築物之所有權者對該土地無所有權有土地之所有權者對該建築物無所有權故本條所定就建築物爲所有權保存登記時其基地登記權利人亦得聲請之係爲包含有地上權人而言耳蓋以地上權之取得而爲登記對該基地爲地上權之登記權利人不得稱爲所有權之人而對該建築物之登記得稱爲登記權利人亦卽爲有建築物所有權之人觀此則知有所有權之人卽可爲登記權利人其爲登記權利人未必盡爲有所有權之人不應混合之矣

第二十九條 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

釋義 本條規定所有權變更或限制處分登記之聲請

就未經登記之不動產爲所有權變更登記時例如甲乙共有土地百畝後乙之五十畝變歸甲一人所有或甲七十畝乙三十畝之類是就未經登記之不動產爲所有權限制處分登記時例如某甲有土地一方限制拋棄或讓與之類（不許典質變賣亦同）是此兩種登記均應以證明有權利之人而爲聲請卽（一）證明自己有權利之人（權利如上例）得聲請登記是（二）證明自己之被繼承人有權利之人（權利如上例）得聲請登記是不過由上所舉之例依照本條規定其證明自己或其被繼承人有權利之人均依裁判爲主而裁判又分判決判決兩種（判決卽舊訴訟條例規定命令兩種所合併）本條所稱依裁判證明自己或其被繼承人有權利之人得聲請登記者卽指不限於判決而言以裁決證明亦可與前條裁判同與第二十六條僅限於判決不同也

第三十條 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

釋義 本條規定各登記之聲請應依前條程序爲之

就未經登記之不動產有所有權以外之權利而爲登記時即爲直接以不動產爲標的之登記例如抵押權（他項權利之一）設定之類是就未經登記之不動產有所有權以外權利爲標的之權利而爲登記時即爲處分他項權利之登記例如在永佃權上設定抵押權（權利質）之類是此二種登記除爲設定外更可爲保存變更或限制處分等登記皆一律準用前條程序而爲聲請即（一）應依受命登記之裁判證明自己已有權利之人得聲請登記（二）應依受命登載之裁判證明自己之被繼承人有權利之人得聲請登記是也

附論 依本條與前條規定辦理登記時如值未經登記之所有權人拒不聲請而適有第二欄所有權人爲登記權利人已爲合法之聲請則登記衙門之收受該項聲請對此情形應感困難如或即予登記似與登記簿記載先後形式不合此時應取一變通辦法而爲之裁決並准予同時先爲所有權保存登記此保存登記亦認爲正確之登記觀此則知此種合法之聲請不致駁回並得於他項權利爲之順次登記亦不爲違

反條文矣

第三十一條 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
釋義 本條規定所有權移轉登記依囑託爲之

凡所有權移轉之登記應依聲請爲之是爲原則惟本條所定因官署或公立機關執行拍賣或公賣之不動產係以公力處分之權利其情形似有不同其爲所有權移轉登記時則處分該不動產之官署或公立機關爲立於登記義務人地位對於所爲登記亦應負責蓋因無權之業主(拍賣)或無主及屬於國家者(公賣)此時均難行使權利而爲手續便利起見不田登記權利人聲請得請求處分該不動產官署或公立機關出具登記原因證明書囑託登記例如因拍賣而移轉所有權者出具登記原因證明書證明其有拍賣事實因公賣而移轉所有權者出具登記原因證明書證明其有公賣事實如此則囑託登記既有根據而登記衙門亦易審查矣

第三十二條 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

釋義 本條規定因公共事業收用土地登記之聲請

所謂因公共事業收用土地者例如因建築鐵路收用人民土地之類此種所有權之移轉應爲移轉登記並得由登記權利人（收用土地之人）一造聲請雖登記義務人存在無須到場蓋因此項登記多屬登記義務人不願意耳

第三十三條 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

釋義 本條規定官署或公立機關自爲登記義務人之囑託

就官有或公有不動產各項權利爲登記時例如就官有或公有之土地或房屋爲所有權移轉以及設定永佃權抵押權或租借權等皆是取得其權利者爲登記權利人自應聲請登記惟此時官署或公立機關立於登記義務人地位爲手續便利起見仍應請求該官署或公立機關囑託登記並應出具登記原因證明書與第三十一條同

第三十四條 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

釋義 本條規定官署或公立機關自爲登記權利人之囑託

以官署或公立機關名義向人民購買土地而爲所有權之移轉或租借房屋而爲租借權之設定此種登記皆以官署或公立機關自爲登記權利人但因取得權利係私權關係亦列於私人地位故依本條規定應取具登記義務人之承諾書或他項證據證明登記原因之正確乃能囑託登記衙門而爲登記否則雖官署或公立機關具有公力亦不得以無證據而進行囑託也

附論 本條所載或他項證據之或字與日本對於此種條文定一及字似較寬大又其所爲程序與第三十一條及三十三條相同因不依聲請皆可囑託爲之惟聲請之形式有規定囑託之形式無規定故囑託亦准用聲請之規定

第三十五條 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
釋義 本條規定暫時登記之聲請

具備何種要件始爲暫時登記已於第七條規定之矣本條僅以聲請暫時登記之程序定下列三項

(一)能取具登記義務人之承諾書及他項證明書斯與登記義務人到場無異如此場合由登記權利人一造聲請得爲暫時登記

(二)因登記義務人故意防礙登記不願出具前項書狀時登記權利人得向管轄該權利標的之不動產所在地地方審判廳長或縣知事證明登記原因聲請命爲暫時登記

(三)如遇地方審判廳長或縣知事有駁回前項聲請之裁決而不應服從者是與聲請人有利害關係應依登記通例第十七條第二項之規定抗告於高等審判廳長或審判處長如該廳長或處長認其抗告爲有理由應以裁決准其暫時登記否其不屬正當之抗告仍可駁回不准暫時登記

第三十六條 預告登記應由受理第八條所載訴訟之法院速附訴狀繕本或節本囑託於登記衙門

釋義 本條規定預告登記之囑託

因有何種情形始爲預告登記已於第八條規定之矣本條係僅定預告登記之程序蓋以預告登記爲保護第三人利益而設可逕由受理第八條所載訴訟之法院囑託爲之並應附送訴狀之繕本或節本以資證明而與其他各登記之性質不同不得由登記權利人聲請也

附論 就本條截止而論本條以上爲聲請主體之規定本條以下爲聲請形式之規定正見製作條文有片段也

第三十七條 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攷文件
- 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前項第三至第五各款書狀

釋義 本條規定聲請登記文件之提出

聲請登記時應提出之文件甚多茲僅就本條第一項規定爲必要者列之於左

(一)聲請書 此爲請求登記之書狀聲請登記以聲請書爲主若依登記通列第七條之規定得以言詞爲之則屬例外

(二)證明登記原因文件及參考文件 登記原因文件卽爲因證明其有登記原因之實在者例如因買賣爲所有權之移轉其登記時呈出買契卽爲證明登記原因文件又如永佃權之設定其登記時呈出佃字亦卽爲證明登記原因文件餘類推所謂參考文件者如賣主交出之老契或本業之完糧券等皆是此爲供登記原因參攷之用與登記原因文件不同也此兩種文件如實不能提出時應取具保證書以資證明(第四十二條參照)

(三)曾經登記者之登記證明書 登記證明書爲由登記衙門因登記完畢後所給與之證據也當事人聲請登記若係已經登記而又爲其他之登記時應將已經登記之證明書提出其不能提出者應準用第四十二條之規定取具保證書與

前項同

(四)登記原因與第三人關係時第三人之證明文件 登記原因與第三人有關係時須提出第三人之證明文件例如甲以土地租借於乙後復與丙爲抵押權之設定並約定所應付丙之息金以乙之租金作抵按月由丙向乙支取則甲丙聲請登記乙卽第三人此卽爲登記原因與第三人有關係者此時提出第三人之證明文件卽應提出乙之租摺或其他承諾書等件是(又如經第三人認可同意或承諾等情形有由第三人在聲請書簽名蓋章或畫押或按捺拇印代之亦同(第四十五條參照)若無此情形則毋庸提出)

(五)保證書 此卽指合第四十二條至四十四條等規定爲應行提出保證書之時而言蓋因重要證據實在不能提出故備此書狀以資證明耳

(六)圖式 此圖式(其格式參照施行細則第二十九條)無論土地或房屋聲請登記時均須提出以備查攷但爲第二次登記時其土地或房屋無變更者可免提出

證明登記原因文件如係有執行力之判決時則第三第四第五各款書狀均毋庸提

出蓋以執行判決其效力較大自應認爲真實無須再用他種之證明此本條第二項所由設也

附論 證明登記原因文件爲判決書者其判決書必有執行力惟以嚴格解釋判決雖經確定仍無執行力必須經書記官在判決書尾書有付與執行文乃爲執行正本亦卽爲已有執行力之判決正本不過現在各級廳之民事訴訟非經債權人聲請執行者多半以判決確定（經過上訴期間）認爲有執行力而辦理登記亦應準此不必過爲責備也

第三十八條 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所

九 由代理人聲請時代理人姓名籍貫住址職業

釋義 本條規定聲請書記載之事項

聲請書內之記載應有一定事項就本條規定分左列九款

(一) 不動產坐落四至種類畝數或間數 坐落如在某縣某區某字號之類四至即不動產四方之界址種類即田地山場並各種房屋畝數或間數如土地幾畝或房屋幾間

(二) 登記原因及其年月日 登記原因云者即謂應行登記事項之原因之法律行爲或其他事實也例如所有權移轉登記之買賣贈與各契約或所有權保存登記之繼承時效添附等皆是其年月日即指該法律行爲或事實成立或發生之時日也其無登記原因可記者亦可畧之

(三) 登記標的 此即登記之目的如第三條所規定之事項是其餘如暫時登記預告登記更正登記分割登記合併登記塗銷登記回復登記等皆是

(四)不動產之價值 此即指不動產現時價值而言如依契據有不明不實或較時價大相懸殊者應行估價或請求登記衙門派員代估(第一百二十九條參照)

(五)證明登記原因文件件數及參考事項 證明登記原因文件及參考文件於聲請登記時均應提出已於第三十七條規定之矣聲請書內不過記明其件數及參攷事項以備查閱耳

(六)登記衙門 此即指第二條所規定不動產所在地之地方審判廳或縣公署爲管轄登記衙門向該登記衙門聲請登記聲請書內須記明之

(七)年月日 此即指呈出聲請書於登記衙門之年月日也與第二款所規定之年月日不同蓋因收件號數亦載明聲請之年月日而於權利次序甚有關係故聲請書內須記明之(第九條及第四十七條參照)

(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所 聲請人之籍貫職業與姓名住址一律記載爲訴訟上之程序而在登記法上最要者爲姓名住址而籍貫職業不過備式而已若爲法人其名稱(名稱與自然人之姓名同)及事務所(事務所與自然人之職業同)亦爲必要之記載因其權利主體關

係與自然人相同也

(九)由代理人聲請時代理人姓名籍貫住址職業 聲請登記得由代理人爲之爲登記通例第八條所規定故代理人聲請登記時其聲請書內須記明代理人姓名籍貫住址職業與當事人同

以上九款皆聲請書必要之記載但除此九款外亦有應行記載者如本條例四〇至四一·六八·八三·八五·九三·九六至九八·一零零至一零七·一一·一·一三·等規定是

聲請書不合程序應予駁回惟可以補正者卽命補正不可遽爲駁回是在收受聲請書之登記衙門斟酌行之(第四十八條第一項參照)

聲請書之記載字畫應明瞭不得潦草挖補數目字均用大寫有數頁時應於騎縫處蓋章(第八十一條及施行細則第二十七條參照)

附論

聲請登記人爲登記權利人及登記權務人或其代理人惟聲請登記人之行爲能力可分下列兩說(一)不限成年人說此爲因民法上以未成人無行爲能力但對公聲請登記之權利亦認爲有行爲能力(二)要限成年人說此爲因不動產之登記

權利既重効力亦大須以成年人爲有行爲能力以上二說比較應以後說爲當因聲請行爲在當事人方面有利害關係如以無行爲能力之未成年人聲請登記不獨不能辨別利害且難免無弊故當事人及其代理人之聲請登記均要有行爲能力其在訴訟法上須有訴訟能力而在登記法上須有行爲能力有訴訟能力卽爲有行爲能力故登記與訴訟法同一見解

第三十九條 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

釋義 本條規定聲請登記人確爲聲請人或其代理人之本人

聲請登記無論由當事人（登記權利人及登記義務人）或其代理人聲請聲請書上須簽名蓋章其無章者則以畫押代之其不能畫押者則按捺摺印所以防詐僞而徵信實

第四十條 登記原因定有他項特約時聲請書內應記明之

釋義 本條規定聲請書特約之記明

登記原因定有他項特約者例如土地所有權之移轉訂有買回條件地上權之設定附有存續期間房屋租借權訂有修理費用（應歸何人負擔）等特約是也此項特約

與登記權利攸關應在聲請書內記明之

第四十一條 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

釋義 本條規定聲請書股分之記明

登記權利係多數而於登記原因定有股分者例如甲乙丙丁戊五人共一所有權其股分各爲若干之類是也聲請書內須記明之登記衙門收受該項聲請時應按照第十五條及第五十八條辦理

第四十二條 證明登記原因文件或登記證明書不提出時應取其村區長或四鄰之保

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

釋義 本條規定登記證明文件實難提出之辦法

聲請登記應提出證明登記原因文件及曾經登記之登記證明書已於第三十七條規定之矣惟本條因此項文件如實不能提出亦有變通辦法分下列三項

(一)證明登記原因文件及曾經登記之登記證明書如實不能提出時須由聲請人

取具村區長或四鄰之保證書

(二) 凡未取得證明文件或有證明文件而故意不提出者其中不無假冒或其他糾葛情弊故保證人之出具保證書應以聲請人確無假冒及原文件有正當原不能提出之實情方能保證蓋由保證人負責也

(三) 善意第三人(即不知情之第三人)因其保證致受損失自應請求賠償但賠償辦法有由登記人賠償者有由保證人賠償者例如乙買得甲之房屋因未請甲交出曾經登記之登記證明書並未為登記致甲將曾經登記之登記證明書抵押於不知情之丙(善意第三人)其後甲與乙為所有權移轉登記時以曾經登記之登記證明書不能提出邀丁保證乃為登記則丙所受之損失係因乙遲延登記所致應由乙負賠償之責是為由登記人賠償也又如乙買得甲之房屋甲將登記證明書抵押於不知情之丙(善意第三人)甲對乙捏稱登記證明書遺失為所有權移轉登記時邀丁保證乃為登記則丙所受之損失係因丁保證虛偽所致應由丁負賠償之責是為由保證人賠償也

第四十三條 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

分之文件外並應取其親屬之保證書

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

釋義 本條規定繼承人聲請登記之證明

聲請登記之爲繼承人其繼承事實應如何證明分下列三項

(一)聲請登記人之爲繼承人分登記權利人之繼承人及登記義務人之繼承人二種例如甲買得乙之房屋未爲登記而卽死亡應由甲之繼承人丙聲請登記是爲登記權利人之繼承人又如甲以自己土地抵押於乙未爲登記而卽死亡應由甲之繼承人丙聲請登記是爲登記義務人之繼承人此種登記其繼承事實最關重要故除提出證明身分文件(繼承書)外並應取其親屬(家族或親族)之保證書

(二)出具前項保證書對於聲請人之爲繼承人須證明確實

(三)保證人之應負賠償責任與前條第三項同

第四十四條 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

釋義 本條規定更名或住址變更登記之聲請

原登記人因更名或住址變更而聲請登記者卽爲請求塗銷登記簿上之原名或住址而易以其他之名或住址也此種登記聲請之證明與第四十二條同爰分下列三項

(一)須提出證明更名或住址變更之文件如批示文憑宗譜之類並應由村區長或四鄰出具保證書

(二)依第二十七條規定應由原登記人聲請故取具前項保證書須證明聲請人確爲原登記人

(三)保證人之應負賠償責任與第四十二條第三項同

附論 本條登記權利主體既未變更則在登記簿上不能爲主登記應屬附記登記惟附記登記依主登記之欄數書明欄數不過於附記間另編號耳

第四十五條 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

釋義 本條規定聲請登記須經第三人之證明

聲請登記有須第三人（有親權或夫權者）認可者有須第三人（母或祖母）同意者亦有須第三人（原主）之承諾者故此種登記之聲請以能提出第三人認可同意或承諾之證明書方予登記但爲便利起見得由第三人在聲請書內簽名蓋章或畫押或按捺拇印代之亦可此本條所由設也

第四十六條 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

釋義 本條規定數宗不動產登記之能合併聲請

數宗不動產聲請登記在原則上不能合併聲請惟就本條規定得合併一聲請書而爲聲請者是爲便利起見也不過合併聲登之時須具備三要件（一）同一衙門管轄（二）登記原因同一（三）登記標的同一具此三要件得合併一聲請書聲請登記至登記費一項仍按各不動產價值征收不能因合併而減輕也

第四十七條 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

前項收件號數應按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

釋義 本條規定登記官吏收受聲請書之程序

不動產權利之優劣因登記之先後而定故收受聲請書之程序亦甚嚴密分下列三項說明之

(一)收受聲請書時在收件簿內應記載者即(一)收件年月日時及其號數(二)聲請人姓名(三)登記標的爲上列程序後並將收件年月日時及其號數記載於聲請書蓋有權利次序關係也

(二)前項收件號數按聲請之先後編列若同一不動產同時有二個以上聲請時應編爲同一號數記明第幾號之幾因以聲請先後爲主不能濫也

(三)接收聲請文件給與當事人收據記明收受各文件並其件數收件號數收件年月日時將來登記完畢後應發還之文件憑此收據以發還之

第四十八條 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 不加具聲請書所必要之文件或圖式者

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應附具意見書

釋義 本條規定駁回登記聲請之程序

凡收受聲請書登記官吏須為調查是否合法此時對於聲請之處分如下(甲)合法時依五十四條規定按收件號數之次序為之登記不可遽然駁回(乙)不合法時為之駁回如何為不合法即本條第一項所列各款情形之類是分列於左

(一)事件不屬於登記衙門之管轄者 例如某不動產歸甲登記衙門管轄而向乙登記衙門聲請登記是為與第二條規定不合應駁回之

(二)事件係不應登記者 即(一)不合第一條所定之土地及建築物(二)不合第三條所列各權利及其事項或第四條所稱習慣相沿之物權皆是以上聲請均應駁回

(三)當事人或其代理人不到場或代理權限不明者 依第二十五條規定登記得由代理人聲請之又登記通例第八條第二項及第十一條第二項規定登記衙門因必要情形得命本人到場詢問可知當事人或代理人於登記衙門命其到

場時均負有到場義務若不到場是爲違反義務對於必要情形卽無從詢問應予駁回又依登記通例第八條第一項規定登記由代理人聲請者應提出證明權限之書狀(委任狀之類)若代理人不能提出是項書狀或雖提出而不能證明其確有代理權限則其代理爲不合法對於聲請亦應駁回

(四)聲請不合程式者 卽爲違反第三十八條之規定應記載於聲請書而不記載者認有不合程式應駁回其聲請又如依第三九第四〇第四一第八一第八五及第三節各條所規定而未載明於聲請書者亦爲不合程式所爲聲請駁回不過以第三十八條爲重要也

(五)聲請時所載於登記簿或文件所載不符而未能證明其確有變更者此款所載不符之事件甚夥就具體的說明卽(一)聲請書當事人趙甲登記簿當事人錢乙是爲當事人不符(二)聲請書山地登記簿水田是爲不動產標示不符(三)聲請書設定抵押權登記簿限制抵押權設定是爲權利不符(四)聲請書繼承私產所呈證明登記原因文件共有祖業是爲登記原因不符依上所舉均未能證明其確有變更不能爲之登記應予駁回

(六)不加具聲請書所必要之文件或圖式者 此即指第三十七條第一項所列各文件或圖式未能提出時其聲請亦應駁回

(七)不繳納登記費者 依登記通例第二十四條規定登記人應繳納登記費其登記費額依第一百二十六條以下所列計算如有應繳納而不繳納者認爲不合
法之聲請即予駁回

以上所列七款均爲應行駁回事項但有必須駁回者有非必須駁回者其中不無區別必須駁回如第一第二款是非必須駁回如第三至第七各款是又非必須駁回者亦有補正辦法審查之時酌量情形可以補正者即命當事人補正惟補正方法有二(一)即日補正(二)非即日補正其能即日補正者仍依原聲請次序爲之登記例如甲以代理人名義于十日請登記因未提出代理權限書狀或未繳足登記費此種情形不可遽爲駁回迨經登記衙門通知即於十五日補正則其收件年月日時及收件號數均以十日聲請時爲準所以然者(一)省手續(二)節費用爲便利當事人起見故如是耳反之非即日補正者不依原次序登記則又一問題

凡裁決應依登記通例第十六條規定製作原本是爲原則惟駁回聲請之裁決其理

由要簡單應由登記官吏記入聲請書以代原本又爲例外此本條第二項所由設也
本條第三項所定聲請人不服之裁決得聲明異議或抗告爲應依登記通例第十七
條之規定爲之惟呈送文件期間限以三日及于必要時附具意見書皆爲登記官吏
或登記衙門之必要程序蓋恐遲期或錯誤而與權利有關也

附論 發還文件之手續及徵收登記費之手續於駁回時如何辦理應說明之例如有
不合法之登記聲請經駁回時應將所收之文件分別發還（聲請書不發還）惟登記
費不發還因已購貼印紙無發還餘地但取寬大主義亦可發還不過將登記費發還
部分之已銷印紙另行呈報上級衙門至應駁回事件而登記官吏未查明時爲之登
記此種情形無論故意或過失在形式上認爲有效（因實施登記後非調查期間）而
在實際上則仍爲無効蓋此時原登記人如實聲請撤銷亦應照准而所謂有效者係
僅就未撤銷以前而言也例如登記簿趙甲實際上權利人錢乙爲錢乙之登記非由
趙甲撤銷不可又就聲請與撤銷而論原聲請有兩人其撤銷時亦須兩人故聲請撤
銷之人與原登記人不符時不許其撤銷亦當然的解釋

第四十九條

登記衙門長官或上級管轄衙門接授前條第三項異議或抗告後得依聲

請或依職權命爲暫時登記

釋義 本條規定異議或抗告未裁決前之暫時登記

依前條第三項之規定其異議或抗告係由聲請人對於不服聲請駁回之裁決而提出者如再待裁決方予登記恐不足以保護聲請人之利益故本條規定登記衙門長官或上級管轄衙門於接受前條第三項異議或抗告後得命爲暫時登記此暫時登記之命令或依聲請或依職權均得爲之

第五十條 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卽命爲登記仍保持原有聲請次序

釋義 本條規定原裁決撤銷之登記

登記衙門長官或上級管轄衙門認聲請人聲明異議或抗告爲有理由者自應將原裁決撤銷命爲登記并保持原有聲請次序列如張甲以所有權移轉李乙於四月一日聲請登記登記官吏以其聲請不合法爲駁回聲請之裁決四月十日張甲欲將所有權移轉趙丙李乙聲明異議或抗告經四月二十日登記衙門長官或上級管轄衙門認爲有理由撤銷原裁決李乙可對抗趙丙命爲登記此時登記次序應以四月三

日爲準蓋保護聲請人李乙之利益也

第五十一條 登記官吏接收聲請書後曾爲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

釋義 本條規定調查筆錄之製作及其記載方法

登記官吏辦理登記依第四十七條之規定接受聲請書後有須調查者應依本條規定於調查時製作調查筆錄並照所列四款程式爲調查筆錄之記載方爲合法且與登記通例第十條規定（登記衙門得因必要情形調查證據）亦有關係因本條爲實施調查程序

第五十二條 聲請若係合法者登記官吏應於接收聲請書後卽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

釋義 本條規定聲請書接收後登記之時期

凡聲請登記若係合法即爲無第四十八條所列各情形應按收件號數爲之登記其有須調查者至遲應於一星期內調查完畢恐權利久不確定於聲請人不利也惟因特別事由而又不能駁回者則應延長期限例如因利害關係人之異議不能即爲登記或水火阻礙交通不能前往查勘之類此種情形應稍爲變通緩期登記此本條但書所由設也

附論 查勘之類爲訓示規定與強行規定性質不同強行規定非遵守不可訓示規定即不遵守亦應有效蓋因調查手續能期迅速是於當事人有益也

第五十三條 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登記之日

釋義 本條規定閱覽後之調查及調查後之通知

不動產權利之設定移轉或變更等登記就本條第一項規定程序亦甚嚴重以其關係甚大乃如是耳其程序維何例如登記權利人甲因閱覽登記簿冊文件係爲未經登記之權利以後有無糾葛尙不可知必須約同登記義務人乙聲請調查此時登記衙門只收聲請費調查費俟正式登記再收登記費（如北京買賣房屋由警察調查之類）惟登記衙門調查其實際情形後是否可以訂結契約對登記權利人及登記義務人應盡通知之義務不可延擱

本條第二項規定得以事前聲請調查之日爲聲請登記之日此種情形因收受前項通知無有糾葛因而爲結（權利之設定移轉或變更等）合法之契約不能不保護聲請人之利益也

四條 登記應按收件號數之次序爲之

釋義 本條規定登記應順收件號數之次序

登記衙門實行登記應依收件號數之次序爲之蓋以收件號數依聲請之先後於同一權利最有關係例如同不動產同時不能有两个物權並存者如有排他性之所

有權是亦有同時有兩個物權並存者如共以某不動產爲標的之抵押權是於此而爲登記登記一所有權卽不能登記兩個所有權登記兩個抵押權卽不能以抵押在後而登記在先非按照聲請不可故依收件之次序以聲請在先卽登記在先若已經聲請而爲之積壓流弊滋深此本條所由設也

第五十五條 未經登記之不動產 登記時應依次記載號數於登記號數欄

釋義 本條規定各不動產開始登記之次序

本條係爲補足第十四條第二項之規定凡未經登記之不動產應依次記載號數於登記號數欄

附論 自本條以下皆登記簿上之程序

第五十六條 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

釋義 本條規定標示先後欄及權利先後欄記載欄數之程序

在登記簿中標示事項欄及權利事項欄之實行登記時依第十四條第三項下半及同條第六項之規定於標示先後欄及權利先後欄依次記載欄數以清眉目不可任

意顛倒也

第五十七條 標示事項欄之登記應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示

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

釋義 本條規定標示事項及權利事項之記載由登記官吏加蓋名章

凡在標示事項欄及權利事項欄之應行記載者（第十四條第三項以上半及同條第四第五各項參照）按照本條規定爲之即無遺漏毋庸贅述至登記官吏於上列二事項欄登記完畢後加蓋名章以明負有專責亦當然的程序

第五十八條 登記權利人係多數時得僅記載聲請書首列人姓名住址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

釋義 本條規定多數當事人之記載

依前條第二項之規定權利事項欄應記載權利人姓名住址但權利人係多數者即一宗不動產上之權利屬於數人所共有此種登記如將多數權利人之姓名住址盡行記載恐欄內用紙有限不便繼續登記故本條規定得由登記衙門酌量情形僅記載聲請書內首列人姓名住址並註明此外權利人若干名蓋防實際上記載之困難耳其餘姓名住址爲保護共有權利起見記載於共同人名簿(第十五條參照)若登記義務人爲多數而有須記載者亦照此辦理

附論 實施登記時多數人記載登記簿不記載共同人名簿亦不爲無效不過多佔用紙耳但以若干人爲多數即可記載共同人名簿尙無明文規定

第五十九條 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

釋義 本條規定附登記之欄數與主登記同

依第十條第一項規定附記登記之次序依主登記之次序故附登記之權利先後欄數應與主登記之欄數同惟須於各欄數左側記明附記號數

附論 附記登記與新登記不同附記登記雖得稱爲終局登記而爲其一部之變更作

爲新登記以維持舊登記（主登記）更應限於明文規定並非以新登記即附記登記若權利全部變更或權利主體變更而爲終局之登記時則稱之爲新登記亦即爲新登記之原則不可以附記登記混合視之例如甲以房屋抵押於乙爲二千元後改爲三千元此爲範圍擴大之變更依第六十三條及第六十四條之規定應以附記登記爲之亦即爲權利本身變更（一部變更）非主體變更也

第六十條 暫時登記應於相當權利事項欄爲之但左側須存餘白

釋義 本條規定暫時登記之記載

實行暫時登記應依第七條定規爲之故關於應行記載事項屬於何種權利即記載於何種權利事項欄例如暫時登記爲所有權者即於所有權部權利事項欄爲之暫時登記爲他項權利者即於他項權利部權利事項欄爲之但其所以爲暫時登記者係爲正式登記而設故左側須存餘白以備他日爲正式登記次條參照

第六十一條 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

釋義 本條規定暫時登記後之正式登記

依第十條第二項規定已有暫時登記者正式登記之次序應依暫時登記之次序故

暫時登記後有正式登記之聲請時其正式登記應於暫時登記左側餘白處爲之
第六十二條 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

釋義 本條規定更名或居址變更之附記登記

依第五十七條第二項規定所載登記人名住址而有第四十四條更名或變更住址等情形應屬附登記之一種故本條規定此種登記程序以附記爲之並應塗銷前記之名稱或住址惟附記登記之次序以主登記爲主(第十條第一項參照)

第六十三條 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三人之承諾書或其他證明書

釋義 本條規定權利變更與第三人有關係之證明

權利變更(即權利本身變更)與第三人有利害關係者例如甲之土地乙取得質權約定期限爲十五年丙於其土地上取得租借權約定以質權消滅之日解除租約甲乙間若爲質權期限之延長或縮短則其權利變更卽與丙有利害關係此種權利變更之登記除提出甲乙當事人之聲請書外更應具第三人丙之承諾書或其他證明

書蓋因當事人之行為影響於第三人不得以承諾書或其他證明書爲要件也

第六十四條 前條登記以附記爲之但前記已經變更之事項應塗銷之

釋義 本條規定權利變更（非主體變更）時之附記登記

依前條權利變更（非主體變更）之規定係爲一部變更非全部變更所爲登記屬附記登記故本條定其程序應以附記登記爲之惟既變更已經登記事項則爲變更登記時應塗銷已經登記事項此本條但書所由設也

第六十五條 行政區域或其名稱有變更時登記簿記載之行政區域其名稱視爲已經變更

釋義 本條規定變更行政區域或其名稱之無須登記

行政區域全部變更或行政區域名稱有變更時不應再爲登記例如甲縣土地歸併乙縣其在甲縣登記者毋庸請求乙縣變更登記因行政區域變更另有命令原管轄衙門應將關於登記全部文件移送接管衙門視爲已經登記（登記通例第五條第一項參照）又如湖北從前之江夏縣改稱武昌此種名稱變更於當事人權利更無關係故本條規定行政區域或其名稱有變更時登記簿所載視爲已經變更所以免

手續上之繁重也

第六十六條 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之末行記明移載事由並其年月日

釋義 本條規定不動產區域管轄變更時之移載

不動產區域變更即登記衙門管轄變更管轄變更有二(一)全部變更(二)一部變更本條規定接管衙門為接受移送登記簿繕本之登記衙門(非接受全部文件之登記衙門)即指管轄不動產區域一部變更而言也(登記通例第五條參照)例如甲縣一部合併於乙縣接管衙門於登記簿上應依本條規定其程序如下(一)將登記事項移載於相當區域之登記簿(二)於新登記號數左側記明舊某區登記某號(三)於相當各事項欄之末行記明移載事由並其年月日如此則接管手續完備矣

第六十七條 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區

前條規定於前項情形準用之

釋義 本條規定同一登記衙門管轄之移轉

一宗或數宗不動產移轉登記之程序分下列二項

(一)同一登記衙門管轄內之一宗或數宗之不動產由甲登記衙門之登記簿轉屬於登記衙門之登記簿甲登記衙門之登記用紙無存在之必要自應截止因管轄同一而區域不同一也

(二)移轉登記其登記簿移載之事項與前條同故準用前條之規定

第六十八條 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收件證明書

釋義 本條規定登記簿滅失時爲回復登記之聲請

所謂因第二十三條情形者即登記簿一部或全部滅失時由廳縣報明高等審判廳長或審判廳長公示三個月以上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故實行回復聲請時應由登記權利人一造聲請書所記載者即前登記號數權利先後欄數收件年月日收件號數等是並附呈前登記證明書因此項登記

以回復原登記爲目的不得以嚴重證明爲必要也

第六十九條 因前條聲請爲登記時除於新登記簿各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並記入

釋義 本條規定新登記簿回復登記之記載

因前條回復登記之聲請記載事項於新登記簿時除於新登記簿爲相當之登記外應將登記號數權利先後欄數收件年月日收件號數一併記入因在公示期間聲請回復者得保持原有次序(第二三條參照)故應如此記載以便查攷耳

第七十條 依第二十三條所規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

釋義 本條規定在聲請回復登記期限內爲新登記之程序

登記簿滅失之場合登記權利人於公示期限內有聲請回復登記者卽爲新登記之聲請而登記衙門於公示期限內爲新登記時應另設臨時登記簿例如趙甲在舊登記簿爲第一位之抵押已爲合法之登記其舊登記簿適值滅失而公示三個月以上之期限內又有錢乙出爲抵押權之設定而聲請登記此時如不另設臨時登記簿登

記之則申之登記雖依公示期限聲請回復亦不能保持原有次序故臨時登記之登記應依本條規定爲之並應將臨時登記事由記明於臨時登記證明書俟期限屆滿再換給正式登記證明書

第七十一條 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轉於原登記簿并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

釋義 本條規定臨時登記簿截止時之移載

依第二十三條所定之期限屆滿後有聲請回復者應照普通聲請次序爲之登記不能保持原有次序故臨時登記簿此時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且於原登記簿相當各權利事項欄之末行記明移載事由並其年月日以見臨時登記簿截止後移載於原登記部之確實也

第七十二條 臨時登記簿之登記移載於登記簿而遇有回復登記時其原登記簿權利先後數應按回復登記之次序記載新欄數

釋義 本條規定公示期限經過後之回復登記

臨時登記簿之登記既經移載於原登記簿此時而爲回復登記之聲請則爲經過公示期限當然不能保持原有次序故原登記簿權利先後欄數應按回復登記之次序記載欄數與期限內之聲請回復不同

第七十三條 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牴觸時應一併通知

釋義 本條規定換給原登記證明書時之通知

臨時登記簿之登記移載於原登記簿時應給聲請人以原登記證明書惟登記衙門須盡通知之義務使聲請人知悉令其呈出臨時登記證明書後換給原登記證明書其手續乃爲完備若回復登記與移載事項有牴觸時應一併通知俾其聲明以憑核辦

第七十四條 登記簿中用紙某部登記已滿時應另登新登記簿於其登記號數欄轉載前登記號數并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應依次登記

釋義 本條規定登記簿中用紙已滿時之辦法

登記簿中用紙分爲不動產標示部所有權利部及他項權利部若有一部登記已滿時可另用新登記簿登記之惟其登記號數欄應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又須在前登記號數左側記載第一及新登記簿登記號數左側記載第二等字樣其後有從新繼續取用登記簿者則依次記載第三第四不等(施行細則第四十八條參照)至其餘未滿之部應有餘白仍得依次登記不可視若廢紙也

第七十五條 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

釋義 本條規定登記證明書之填給

不動產權利之登記原以證明當事人之權利爲目的既經登記完畢其填給證據之

規定分下列三項

(一) 登記完畢後應給聲請人以登記證明書爲一種正式證據

(二) 就其規定登記證明書內應行記載之事項記載於登記證明書不可遺漏並應蓋登記衙門印以示真確

(三) 登記人係多數時其記載於登記證明書僅聲請書首列人姓名及此外若干名
(理由與第五十八條同)

第七十六條 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登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

釋義 本條規定登記證明文件之發還

原呈登記證明文件即聲請人依第三十七條第一項第二款所呈出之文件例如移轉所有權之賣契及設定典權之典契等皆是其他應行返還之文件即聲請人依第三十七條第二項所呈出之判決書是此種文件因登記完畢後均應發還並須加蓋登記衙門印及其記載登記號數收件年月日收件號數皆爲必要手續以便與登記簿及登記證明書互相證明且其文件之發還由登記權利人呈出者則發還於登

記權利人由登記義務人呈出者則發還於登記義務人不爲無分別也

第七十七條 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

釋義 本條規定囑託登記之結束

依第三十一條及第三十三條之規定由官署或公立機關代登記權利人囑託登記時應將登記證明書及其附屬文件送致所囑託之官署或公立機關惟其中有留存於官署或公立機關者亦有轉送於登記權利人者是在官署或公立機關之自爲分別耳

第七十八條 僅由登記權利人聲請登記時登記官吏登記完備卽用登記通知書通知於登記義務人

第七十條第二項規定於登記通知書準用之

釋義 本條規定經登記後對登記義務人未到場之通知

登記應由登記權利人及登記義務人共同聲請此爲原則惟僅由登記權利人一造聲請登記官吏認爲合法者亦應爲之登記此種登記於登記完畢後卽用通知書通

知於登記義務人並依第七十五條第二項之規定將應記載於登記證明書內事項記載於通知書俾登記義務人得知內容也

第七十九條 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

釋義 本條規定登記有錯誤或遺漏之更正

登記官吏於登記完畢後發見登記有錯誤或遺漏時就本條規定分下列二項

(一)其錯誤或遺漏由於聲請人者應速通知登記權利人及登記義務人

(二)其錯誤或遺漏出於登記官吏之過失並與第三人無利害關係者例如甲以土地百畝抵押與乙登記官吏為登記時誤書百二十畝或遺載坐落又值甲對乙雖為抵押權之設定並未由乙轉押於丙是與第三人無利害關係此時登記官吏應為之程序即(一)須呈明登記衙門長官速為更正(二)須通知登記權利人及登記義務人若與第三人有利害關係時不得逕行呈明更正恐與第三人

不利益也

附論 更正登記原則上須由當事人之聲請依本條第二項之規定得以登記官吏之職權爲之更正則屬例外

第八十條 第六十三條及六十四條規定於爲更正登記時準用之

釋義 本條規定更正登記與第三人有關係時之證明

依第六十三條規定權利變更登記與第三人有利害關係時應取具第三人之承諾書或其他證明書本條登記衙門發見錯誤或遺漏而爲更正與第三人有利害關係時應取具第三人之承諾書或其他證明書亦同又依第六十四條規定權利變更登記以附記爲之並應塗銷變更事項本條更正登記以附記爲之有應塗銷者爲之塗銷亦同故第六十三條及第六十四條之規定於本條更正登記時準用之蓋爲保護第三人權利起見也

第八十一條 登記用紙截止者應記載截止字樣

釋義 本條規定登記用紙截止時之記載

登記用紙截止登記時應記載截止字樣例如不動產有滅失情形應依第九十三條

規定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並止字樣由登記官吏加蓋名章（施行細則第六十二條參照）

第八十二條 登記官吏為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數量號數年月日或其他各數字均用大寫若有添註塗改

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

釋義 本條規定對實施登記及作聲請書時書寫之限制

登記官吏為登記及聲請人作聲請書或其他關於登記之書狀時就本條規定其要

件有三即（一）字畫不得潦草挖補（二）數目字須用大寫（三）若有添註塗改須加

蓋名章等是書寫規定限制如此其嚴防隨便塗改也

第二節 所有權登記程序

節旨 本節為屬所有權登記之規定凡關於所有權一部之移轉及其不動產

有分合增減滅失或其他變更等情形而不能脫離所有權者均於此注意焉

第八十三條 就所有權一部聲請為移轉登記時聲請書內應記明其移轉部分

釋義 本條規定所有權一部移轉時之聲請

凡聲請登記在聲請書內所應記載之普通事項已于第三十八條規定之矣本條爲就所有權一部移轉之聲請登記係屬所有權特別登記之一種亦應將其移轉部分記明於聲請書內例如甲有土地八十畝以東頭二十畝賣與于乙爲所有權移轉登記之聲請聲請書內應記明移轉部分爲二十畝並須記明係幫東頭又如甲於土地上有房屋兩棟別爲壹號貳號以壹號賣與於乙爲所有權移轉登記之聲請聲請書內應記明移轉部分爲壹棟並須記明係第壹號是也

第八十四條 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

釋義 本條規定不動產變更時之聲請

不動產之變更就本條規定如分合增減滅失或其他變更等情形極不一致所謂分合者即指不動產一部分割爲獨立或一部合併於他不動產是也所謂增減者即於固有之不動產增加一部分或減少一部分是也所謂滅失者即指不動產完全消滅也所謂其他變更者即指不動產分合增減滅失等情形以外而言例如將田改地或房屋改造等是也以上所舉不動產之變更皆與從前登記不同應由所有權登記人聲請登記不可遲延蓋因標的物未確定恐有害交易上之安全也

附論 不動產滅失登記法日等國任其自由本條所以規定者以其爲變更之一種亦應登記

第八十五條 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

釋義 本條規定不動產變更時聲請之程序

前條不動產之變更其聲請登記時應依本條規定之程序而爲聲請分下列二款

(一) 在聲請書內須記明變更之現狀或現名並其畝數間數所謂現狀者即變更後現存之狀況也例如因分割一部分後尙存餘若干之類是所謂現名者即變更後現在之名稱也例如田改爲地則現名地是畝數或間數者即土地因變更後共計幾畝或房屋因變更後共計幾間是也

(二) 不動產之變更於已經登記所有權以外之權利有關係者在聲請登記時應加具該權利人之承諾書或其他證明書例如甲以房屋全棟押與於乙爲抵押權

設定之登記其後甲以房屋前進分割於丙聲請爲不動產變更之登記此時甲應取具乙之承諾書或其他證明書因與乙有利害關係也

第八十六條 不動產一部份割爲獨立不動產時應依左列各款爲登記

一 於新登記用紙內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并於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

釋義 本條規定不動產分割之登記

已經登記之不動產有一部份割爲獨立不動產者卽一個不動產之權利主體因不動產之分割而有兩個權利主體之不同也例如甲有土地百畝已經登記其後分割五十畝於乙時乙之部分應另有新登記是此種分割情形應依本條規定分下列二

款而爲登記

第一款之規定云云者（原文從畧後仿此）係就登記用紙說明記載方法如上例乙之新登記應適用之

第二款之規定云云者係就原登記用紙說明記載方法如上例甲之舊登記應適用之

第八十七條 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

釋義 本條規定分割爲獨立部分之他項權利之登記

前條規定分割情形其不動產之獨立部分及殘餘部分均指爲所有權以外權利之標的而言本條規定則僅不動產獨立部分爲所有權以外權利之標的也仍就前例說明如乙取得土地五十畝由分割而來丙對之有租借權是與甲之殘餘部分毫無關係是乙取得之部分爲租借權之標的其在新登記用紙及前登記用紙分別記載應依本條規定爲之

第八十八條 前二條聲請書若附呈有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記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尚未消滅者不在此限

釋義 本條規定他項權利人承諾其權利已經消滅時之附記登記

依前二條規定不動產之分割提出聲請書若附呈有所有權以外權利登記人承諾其權利已經消滅之文件或他項證明書則對於為所有權以外權利標的自不必為前兩條之記載應於前登記用紙相當權利事項欄以附記明該權利已經消滅字樣並塗銷前登記但其承諾或證明該權利消滅限於因分割而獨立之部分其殘餘部分之權利尚未消滅者則不能在前登記用紙內為此附記並塗銷前登記也

第八十九條 不動產一部合併于他不動產時依左列各款為登記

一 于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關載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為權利標的或與登記某號不動產共同為權利標的各字樣

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

釋義 本條規定不動產一部合併之登記

已經登記之不動產有一部合併於他不動產者卽指取得權利之主體而因一部合併有不同也例如甲地西頭一半因與乙地相毗連賣與於乙自與乙地相合併是此種合併情形應依本條規定分下列二款而爲登記

第一款之規定云云者係就不動產合併部分說明記載方法如上例乙之合併部分登記應適用之

第二款之規定云云者係就不動產因合併而殘餘部分說明記載方法如上例甲之殘餘部分登記應適用之

第九十條 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

釋義 本條規定不動產全部合併之登記

不動產合併情形有一部合併者有全部合併者一部合併之辦法前條已規定之矣本條係就不動產全部合併於他不動產而言全部合併于他不動產則被合併之部分應完全稍滅此時而爲登記除依前條規定外應於前登記用紙內標示事項欄批明截止字樣

第九十一條 第八十八條規定於前二條情形準用之

釋義 本條規定合併時之附記登記

不動產合併之登記如有關於爲所有權利者應依第八十九條一二兩款之規定爲之惟所有權以外權利人承諾其權利已經消滅而聲請登記者又能提出其承諾之文件或其他證明書此時登記官吏實施登記應在登記用紙內以附記記明該權利已經消滅並塗銷前登記與第八十八條同故本條特設準用該條之規定

第九十二條 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

釋義 本條規定不動產增減之登記

不動產之增減（解釋見第八十四條）例如原有房屋甲乙二間今又買得丙丁二間

是爲不動產增加之類反之原有房屋甲乙丙丁四間今賣去甲乙二間是爲不動產減少之類此種登記應於登記用紙標示事項欄記明增減原因(如上例)並塗銷前標示事項及欄數此本條所由設也

第九十三條 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

釋義 本條規定不動產滅失之登記

不動產之滅失(解釋見八十四條)例如土地被潮衝去或建築物被火焚燬等是此種登記應於登記用紙內標示事項欄記明滅失原因(如上例)塗銷登記號數標示事項及欄數並批明截止字樣蓋因標的物不存在權利完全消滅故如此登記也

第九十四條 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用紙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

釋義 本條規定滅失不動產與他不動產共同爲所有權以外權利之標的時之登記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依本條規定分下列二項而爲登記

第一項之規定云云者他不動產非屬他登記衙門管轄又與現今滅失之不動產共同爲所有權以外權利之標的時例如甲以基地及房屋一併租借於乙其後房屋火燒僅存基地應將滅失之房屋爲之附記並塗銷也

第二項之規定云云者他不動產屬于他登記衙門管轄而與現今滅失之不動產共同爲所有權以外權利之標的時例如甲有土地兩塊分屬兩處登記衙門管轄甲將兩處土地一併租借于乙其後一處土地因水漲崩毀除依第一項所定方法爲之附記並塗銷外應將崩毀之土地囑託該登記衙門速爲同一之登記

第九十五條 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

釋義 本條規定不動產分合增減滅失以外變更之登記

因土地變遷房屋改造或其種類名稱等情事所爲之登記皆爲不動產分合增減減失以外之變更登記此種登記應將前之標示事項及欄數一併塗銷此本條所由設也

第三節 所有權以外權利登記程序

節旨 本節爲屬他項權利之登記故除爲所有權登記載在前章外凡關於第三條第一項第二欸以下所列之權利及第四條所定習慣相沿之物權有應行登記者其聲請登記之程序皆於此規定焉

第九十六條 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

釋義 本條規定地上權設定或移轉登記之聲請

凡聲請登記在聲請書內記載之事項有屬於普通者有屬於特別者依登記之標的而爲區別其事項屬於普通者應依第三十八條之規定記載於聲請書本條地上權設定或移轉之登記則有特別事項在內聲請登記時聲請書內之記載除爲關於普通事項外應依本條規定爲之分列之於左

- (一)目的 卽地上權設定之目的也例如以工作物或植物之所有爲目的是
- (二)範圍 卽地上權行使之界限也例如土地若干畝全部或某部是
- (三)存續期間 卽地上權之存續期限間也依民律草案規定得由當事人自由約定例如約定期間爲二十年或三十年是

(四)地租 卽指地上權人應支付所有人之地租每年計若干是

(五)付租時期 卽指地上權付租時期按月或按年是

以上所列在聲請爲地上權設定或移轉之登記時聲請書內須記明之

附論 本條至第一零七條及第一一二條第一一三條均爲規定聲請登記時在聲請書內特別之記載又我國現時民律時効制度尙未實行故凡關於期間問題由當事人自由訂定者認爲有效

第九十七條 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

釋義 本條規定永佃權設定或移轉登記之聲請

本條永佃權設定或移轉之登記其聲請登記時在聲請書內之記載除爲關於第三

十八條所載之普通事項外應照本條規定爲之分列於左

(一) 佃租數額 卽指永佃權人應支付所有權人之佃租爲若干是

(二) 存續期間 卽永佃權之存續期間依民律草案規定爲二十年以上五十年以下當事人得於範圍內定其存續期間是

(三) 付租時期 卽永佃權人支付佃租於所有權人之時期也依民律草案規定永

佃權人應於收穫後支付佃租於所有權人或約定付租時期是

(四) 定有其他特約者 此卽因永佃權設定時所定之特約也依民律草案規定永佃權人得將其權利讓與於人並得將其土地賃貸於人此種讓與及賃貸得以設定行爲禁止之此項禁止卽特約也

以上所舉在聲請爲地上權設定或移轉之登記時聲請書內須記明之

第九十八條 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地役權設定之目的並範圍其登記原因有特別訂定者亦同

釋義 本條規定地役權設定登記之聲請

所謂地役權者卽以他人土地供自己土地便利之用之物權也例如通行於他人之

土地者謂之通行地役權在他人土地內過水者謂之過水地役權其受便利之地（自己土地）稱爲需役地供便利之地（他人土地）稱爲供役地故地役權設定之登記其聲請登記時在聲請書內之記載除爲關於第三十八條所載之普通事項外應照本條規定爲之分列於左

（一）需役地之標示 卽指受便利之自己土地也

（二）目的 卽地役權設定之目的例如地役權設定在通行卽以通行爲目的地役權設定在過水卽以引水或洩水爲目的等皆是

（三）範圍 卽地役權行使之界限例如供役地之某部分是

（四）契約有特別訂定者 此種特約之訂定例如契內有存續期間之訂定使用工作物之訂定或設置修繕工作物費用負擔之訂定等皆是

以上所列聲請爲地役權設定之登記時聲請書內須記明之

附論 地役權與需役地所有權不能分離需役地所有權爲移轉之登記時地役權亦卽隨之故有需役地之所有權對於地役權之設定方爲有效

第九十九條 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供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
釋義 本條規定地役權登記時記載之方法

凡地役權設定之登記在登記用紙內之記載應依本條規定爲之分下列三項
等一項之規定云云者係爲需役地與供役地同屬一登記衙門管轄之記載

第二項之規定云云者係以供役地屬本登記衙門管轄而需役地屬他登記衙門管轄時有應行通知之辦法

第三項之規定云云者係爲他登記衙門接受通知後之記載

第一百條 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

釋義 本條規定典權設定或轉典登記之聲請

本條典權設定或轉典之登記其聲請登記時在聲請書內之記載除爲關於第三十

八條所載之普通事項外應照本條規定爲之分列於左

(一) 典價總額 卽典契內所載典價若干是

(二) 回贖期限 卽典契內所載自某年月日起限期幾年由業主贖回是

(三) 作廢期限 卽典契所載某年月起滿若干年(三十年)時作爲絕產是

以上所列在聲請爲典權設定或轉典之登記時聲請書內須記明之

第一百零一條 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

釋義 本條規定加典時附記登記之聲請

本條加典之登記其聲請登記時在聲請書內之記載除爲關於第三十八條所載之普通事項外應依本條第一項之規定將加典數額記載於聲請書但此項登記僅以加典爲登記原因權利主體並未變更又應依本條第二項之規定以附記爲之不另立欄數也

第一百零二條 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

釋義 本條規定抵押權質權設定或轉押轉質等登記之聲請

本條抵押權質權設定或轉押轉質等登記其聲請登記時在聲請書內之記載除爲關於第三十八條所載之普通事項外應依本條規定爲之分列於左

(一) 債權數額 抵押權質權(同爲擔保物權)之設定均有主債權者其債權額數即指原本若干是(押洋若干或質洋若干)

(二) 清償時間 擔保物權爲隨主債權而存在其債權之消滅由債務之清償故應定清償時期爲某年月日也

(三) 利息別有訂定者 抵押權以有利息爲原則質權以無利息爲原則但當事人別有訂定者亦認爲有效例如將租作息或以息滾入原本並其付息時期等皆是

(四) 債權附有條件者 例如甲乙訂結契約限以丙之土地買受後贈與於乙或結爲婚姻贈洋一千元此種條件附之債權亦可設定擔保物權

(五) 債權附有其他特約者 即債務履行之特約也例如對於擔保之目的物負有

管理修繕等費之特約是

以上所列聲請爲抵押權質權或轉押轉質等登記時聲請書內須記明之

第一百零三條 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

釋義 本條規定抵押權質權設定時其債權不以一定金額爲標的之聲請

所謂債權不以一定金額爲標的者即指金錢以外之債權以特定物給付爲其標的是也因擔保此種債權設定抵押權時例如包米一百擔約如某日不到對於所設定之抵押權質權能生効力是此種登記聲請則聲請書內之記載應依本條規定記明債權估計價額如上例米一百擔須記明每擔價值若干(關於普通記載與前條同)

第一百零四條 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

釋義 本條規定設定抵押權質權爲非債務人時之聲請

所謂非債務人爲設定人者即指抵押權質權之設定爲非由債務人也蓋抵押權質權之設定通常由債務人爲之其非由債務人之設定則屬例外例如甲向乙借洋一

千元以丙房屋作押或質此種情形丙爲義務人卽設定人非債務人其聲請登記時應依本條規定將債務人如上例之甲記明於聲請書卽謂記明債務人之標示是也（關於普通之記載與前條同）

第一百零五條 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

釋義 本條規定設定抵押權質權爲屬所有權以外權利時之聲請

設定抵押權質權以不動產之所有權爲標的時應依前三條規定而爲聲請本條係以不動產所有權以外權利之聲請爲標的非以所有權爲標的也例如將地上權永佃權作押或質皆是此種登記之聲請應依本條規定將該權利如上例之地上權永佃權記明於聲請書卽謂記明該權利之標示是也（關於普通之記載與前條同）

第一百零六條 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

釋義 本條規定設定抵押權質權爲關於數宗不動產權利時之聲請

所謂抵押權質權之設定時其標的爲關於數宗不動產之權利者例如甲向乙借洋

八千元以自己所有之兩處房屋或以自己之房屋及對於他人土地上之永佃權典權一併作抵或質是也此種登記之聲請應依本條規定將數宗不動產權利如上例某處房屋所有權及某人土地上之他項權利記明於聲請書即謂記明各數宗不動產權利之標示是也（關於普通之記載與前條同）

第一百零七條 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清償之債權額

釋義 本條規定移轉抵押權質權其債權額有一部讓與或代位清償時之聲請

抵押權質權之移轉例如甲向乙借債一千元以房屋作押或質（即擔保權）已爲登記其後乙向丙借債一千元以甲押或質之權利讓與於丙歸由丙享有則應爲之登記若債權已有一部讓與如前例乙之債權本爲一千元其未移轉抵押權或質權於丙時已將其債權五百元讓與於丁又或一部代位清償如前例甲對乙負債一千元乙未移轉抵押權或質權於丙時戊代甲償還五百元此種情形其聲請登記應依本條規定將讓與之債權額五百元或代位清償之債權額五百元記明於聲請書蓋以債權與擔保權（即抵押權質權）同時讓與爲民法上之原則債權一部讓與除有

特約外應按其額數部分同一讓與代位清償亦然一面代債務者之位卽一面代債權者之位此本條所由設也

第一百零八條 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同爲擔保字樣

釋義 本條規定設定抵押權質權係就不動產權利數宗之一宗爲登記時之記載

依第一百零六條之規定聲請設定抵押權質權之登記其標的係爲關於數宗不動產權利者已在該條解釋矣惟因該條聲請而就其一宗不動產權利登記時應依本條規定在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同擔保字樣方爲合法例如以甲乙丙丁四個不動產權利爲設定抵押權質權之聲請就甲之一個不動產權利標示爲登記時其餘乙丙丁三個不動產權利標示因共同擔保亦應在權利事項欄爲之記載是

第一百零九條 抵押權質權之移轉登記以附記爲之

釋義 本條規定抵押權質權移轉時之附記登記

已經登記之抵押權質權有移轉時其情形卽(一)所有權之主體未變更(二)不動

產之標示未變更不得另爲登記應依本條規定在前登記用紙內以附記爲之

第一百十條 抵押權質權之標的爲數宗不動產權利就其一宗不動產權利爲抵押

權質權變更或消滅之登記時應於第一百零八條規定所爲之登記內以附記記明該權利已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

釋義 本條規定已經登記之抵押權質權有就不動產權利數宗之一宗爲變更或消滅時之附記登記

以數宗不動產權利爲抵押權質權之標的有就其一宗不動產權利爲抵押權質權變更或消滅之登記應依本條規定爲之分下列二項

(一) 抵押權質權變更或消滅之登記依第一百〇八條之規定其標的就其一宗不動產權利者例如甲向乙借洋五千元以一二兩號房屋負擔二千五百元作押或質登記後又加借一千元約定以一號房屋負擔此爲就其一不動產權利作押或質之變更是又如甲以房屋兩棟向乙抵洋或質洋二千元登記後償還一千元時有消滅其一棟房屋之擔保此爲就其一宗不動產權利有抵或質之消

滅是此二種登記均以附記爲之並應塗銷前登記內之關於變更或消滅事項
(二)前項抵押權質權變更或消滅之登記其標的如係就其不屬一登記衙門管轄之一宗不動產權利者此與地役權之設定需役地與供役地不屬一登記衙門管轄相同應用通知登記程序方爲完備故原文載明第九十九條第二項之規定於前項情形準用之所以示根據也

第一百十一條 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自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

釋義 本條規定習慣相沿之物權不能認定爲普通所有權以外權利時之聲請

習慣相沿之物權有不能認定與普通他項權利同類時其聲請登記聲請書內之記載除爲關於第三十八條所列事項外應就本條規定爲之分下列二項

(一)不能認定爲第三條第一項第二款至第七款各種他項權利之一之物權有聲

請設定或保存之登記時聲請書內應詳爲之記明如原文所舉各項須記明之(二)不屬習慣上顯著之物權聲請登記應取其自治團體商會或其他公立機關之證明書載在聲請書因其熟悉地方情形則出而證明似較確實若認爲習慣之顯著者亦無證明之必要登記衙門依其聲請而爲登記未爲不可故原文特設但書之規定

第一百十二條 習慣相沿之物權依其性質得認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

釋義 本條規定習慣相沿之物權得認定爲普通所有權以外權利時之登記

習慣相沿之物權依其性質得認定爲與所有權之外之普通他項權利同類時從第九十六條至第一百一十條逐一研究可引爲根據例如其權利認定屬抵押權者應依抵押權登記程序爲之認定屬地上權者應依地上權登記程序爲之此從其性質登記並可添註原有名義其不屬習慣上之顯著物權應準用前條第二項之規定仍令取具證明書以徵確實

第一百十三條 聲請爲租借權設定或轉租之登記時聲請內應記明租賃數額其登記

原因定有存續期間成付租時期者亦同

聲請爲轉租登記除許可轉租已經登記者應加具租主之承諾書或其他證明書

釋義 本條規定租借權之設定或轉租時之聲請

本條不動產租借權之設定或轉租其聲請登記時聲請書內之記載除爲關於第三十八條普通事項外應依本條規定爲之分列於左

(一) 租賃數額 例如租借權設定時約定租賃銀洋若干其稱租賃而不稱租金者以普通支付金錢外尙有其他之代替物如租米租穀之類是

(二) 存續期間 例如約定租期十年或十五年之類是

(三) 付租時期 例如約定每月末每年某月某日憑摺支付是

(四) 轉租部分 租借權之轉租卽爲將自己所租借之不動產租借於他人是此項

聲請其在租借權設定時曾於登記簿上載明轉租特約者則此次實行轉租毋須加具證明文件得逕依聲請而爲登記若未載明約定轉租有或不許轉租字樣則其轉租登記應依民法規定非得租主(所有權人)之承諾不得爲之蓋恐不利益於第三人(卽租主)也故本條第二項規定除租主許可已經登記者外

應加具租主之承諾書或其他證明書免使登記後發生爭議不可不慎重也

第一百四條 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

釋義 本條規定登記他項權利所有權尙未登記之辦法

有爲第三十條所有權以外權利或所有權以外權利爲標的之權利之登記而未經登記所有權時應先爲所有權登記此項登記依本條規定係由裁判而定故於各項權利事項欄內自應記明因命爲某權利登記之裁判爲登記字樣並得知他項權利之性質由所有權而發生不可僅爲他項權利登記而已可見第三十條因裁判聲請登記時有能證明自己確爲權利人者本條不過爲登記之方法固別無問題耳

第一百五條 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

釋義 本條規定登記他項權利所有權已經登記之辦法

有爲第三十條所有權以外權利之登記時因已經登記所有權自與前條情形不同其聲請登記雖由裁判而來僅得適用前條後段之規定故其記載方法祇於各項權

利事項欄內記明因命爲某權利登記之裁判爲登記字樣此本條所由設也

第四節 塗銷登記程序

節旨 本節係因已經登記之權利而有塗銷情形應更爲之塗銷登記無論由

官署之囑託或權利人之聲請及第三人之承諾等皆載在本節焉

第一百十六條 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

釋義 本條規定權利主體消滅時之塗銷登記

已經登記之權利因其人之死亡而消滅不能不爲塗銷登記此種塗銷登記之聲請應由登記權利人單獨爲之（爲雙方到場之例外）并應加具死亡之證明書以資證明否則此項登記雖由登記權利人單獨聲請亦在駁回之列

第一百十七條 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

釋義 本條規定塗銷登記登記義務人踪跡不明時之救濟方法

登記應由登記權利人及登記義務人共同聲請惟登記義務人踪跡不明時不得
取變通辦法由登記權利人一方聲請故關於此項登記其由登記權利人聲請程序
應就本條規定爲之分述於下

(一)聲請管轄不動產之第一審法院定一期限以公示告知塗銷情形

(二)實行聲請塗銷登記時逾公示所定期限(公示期限告知方法參照民事訴訟
條例第六編第四章)

(三)逾公示告知期限有聲請法院宣告失權之判決爲除權判決(除權判決後經
過三十日之不變期限即生失權効力)若有此判決於聲請塗銷登記時應加
具判決繕本

第一百一十八條 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

釋義 本條規定塗銷暫時登記之聲請

本條塗銷暫時登記之聲請有兩種辦法(一)須暫時登記人自爲聲請(二)如有利

害關係者得暫時登記人之承諾書或其他證明書而爲聲請與暫時登記人自爲聲請同以上所列其目的均以暫時登記作爲無効而塗銷之蓋以先之聲請暫時登記無非爲將來正式登記地步今暫時登記人既願捨棄利益則塗銷登記之聲請應不屬於他人故如上列因原人聲請或由原人承諾等情形是對於塗銷暫時登記之權利甚注意也

第一百十九條 塗銷登記於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

釋義 本條規定塗銷登記於第三人有關係時之聲請

已登記之權利應塗銷者由登記權利人及登記義務人爲之聲請惟塗銷權利與第三人有利害關係時而亦爲之塗銷是與第三人不利益也此種情形應依本條規定加具第三人之承諾書或其他證明書方予登記否則塗銷登記之聲請如僅由登記權利人或登記義務人爲之聲請則爲不願及第三人之利害亦在駁回之列

第一百二十條 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法院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

釋義 本條規定塗銷預告登記之囑託

本條塗銷第八條之預告登記係依第一審審判衙門囑託爲之蓋因預告登記以登記原因無效（如權利之設定有違反善良風俗或公共秩序是）或撤銷（如有基於詐欺或強迫是）而提起塗銷或回復之訴訟公示於第三人恐第三人有受損害之虞今既以預告登記由審判衙門囑託塗銷則其塗銷之情形自不能一致有基於確定裁判者（即原告受敗訴之判決經過上訴期間是）有基於法院駁回者（即原告提起不法之訴不能受理是）有基於撤回訴訟者（即原告請求宣告登記原因無效或撤銷而捨棄之是）有基於和解者（即審判上和解發生於推事之勸諭與審判外和解發生於原被告之自決是）故實行塗銷登記時第一審審判衙門加具裁判（包括判決裁決而言）繕本或其他證明書（如和解狀和解契約和解筆錄之類）其手續乃爲完備因預告登記囑託爲之而塗銷預告登記亦以囑託爲之不能不取確實之證明也

第一百二十一條 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

釋義 本條規定扣押後債務人所爲處分之登記應由登記權利人聲請塗銷

本條以官署或公立機關之公力強制爲所有權移轉登記之囑託時不得以無權債務人之私力擅自處分而爲登記因債務人之財產既經官廳扣押（即查封）自應居於無權地位不得再行出賣或抵押而爲一種處分以繼其後如經無權債務人私自處分而爲登記則應由登記權利人一方聲請塗銷不得以無登記義務人到場而爲駁斥蓋此時登記義務人即官署或公立機關非債務人也

第一百二十二條 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

釋義 本條規定因收用土地爲登記時之塗銷他項權利

因公共事業收用土地不獨移轉所有權凡在此土地上之他項權利亦應隨同消滅蓋以所有權移轉後非塗銷他項權利之登記不能達到收用目的故此項登記或依聲請或由囑託其程序雖不一致而效力則實相同惟他項權利中有已經設定地役權之登記似與收用土地無甚關係是爲不應在塗銷之列者即不塗銷此本條但書所由設也

第一百二十三條 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銷塗登記

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撤回異議之裁判確定時登記官吏應即銷塗登記

釋義 本條規定登記完畢後發見有管轄錯誤或事件不應登記時之塗銷登記

登記衙門之管轄錯誤或事件不應登記者（即發見第四十八條第一項第一款或

第二款各情形）如值未經登記時應駁回其聲請若已經登記即依本條規定銷塗

登記其程序分下列三項

第一項之規定云云者即爲由登記官吏對於登記人及利害關係人盡通知之義務並告以於所定期限內一有異議即應聲明

第二項之規定云云者即爲以公示代通知之情形爲一種特別辦法

第三項之規定云云者即指所定期限內無異議聲明或有異議聲明經駁回裁判之確定（經過抗告期間）者方可塗銷登記反之如認異議爲有理由之裁判或其駁

回之裁判未經過抗告期間者均不能塗銷登記也

第一百二十四條 塗銷登記應於相當權利事項欄記明應行塗銷事項及已經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併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

釋義 本條規定塗銷登記之普通辦法

本條塗銷登記之記載方法及其塗銷方式分下列二項

第一項之規定云云者即指在相當權利事項欄應如何記明塗銷字樣並其塗銷全部或一部應如何分別畫塗銷線

第二項之規定云云者即指關於第三人之權利應一併塗銷

第一百二十五條 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

釋義 本條規定登記塗銷後之回復登記

登記經塗銷後發見其塗銷無效或可以撤銷者應爲回復登記之聲請就本條規定分下列三項

(一)回復已經塗銷之登記係屬全部者應於相當權利事項欄記明前經塗銷事項及其回復字樣

(二)回復登記係屬一部者應以附記爲之

(三)回復登記無論屬全部或一部者與第三人有利害關係時應加具第三人之承諾書或其他證明書

第四章 登記費

章旨 本章關於登記費之徵收有以不動產之價值爲標準者有以權利之價值爲標準者有以登記之件數爲標準者有應行登記而不征收登記費者有須加倍徵收登記費者種種情形視登記之目的如何而有區別所以示平允也

第一百二十六條 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 因贈與或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

釋義 本條規定不動產權利設定保存移轉時之應繳登記費額

本條登記費之繳納係就不動產權利設定保存移轉時之登記爲主其他變更消滅或限制處分各登記不在此限蓋登記不同其登記費亦異如所有權不動產之價值自與所有權以外權利之價值不同其繳納登記費應各依明文規定本條第一項分列八款前五款係屬所有權部分之登記得就各本款所定依不動產價值計算應繳納登記費若干即繳納若干尙無疑難問題無庸解釋惟第六款至第八款爲屬所有權以外權利之登記按照本條第二項之規定應準用民事訴訟條例第十條至第十二款所定計算登記費茲將計算方法說明於左

(甲)即第六款取得地上權永佃權典權質權者依該權利價值千分之五繳納登記費應準用民事訴訟條例第十二條計算例如地上權一年租息一百元以二十倍之則爲二千元應繳納登記費千分之五爲十元但權利存續期內之租息總額少於一年租息額之二十倍者應依租息總額計算例如地上權設定期限爲二十年已經過十年每年租息一百元統計以後所存十年祇有一千元此時應依一千元計算繳納登記費千分之五爲五元其餘永佃權典權質權之價值亦照此計算

(乙)即七款取得抵押權者依該權利價值千分之五繳納登記費應準用民事訴訟條例第十條計算例如甲向乙借債二千元以某種不動產抵押而爲登記此時應以債權額之二千元爲標的繳納登記費千分之五爲十元但其不動產抵押之價額少於債權之價額者應依不動產之價額計算例如債權二千元而抵押之物祇值一千元應以一千元計算繳納登記費千分之五爲五元(論普通情形抵押物之價額不能少於債權額然亦有之如因天災地變或其他原因而減少物之價額此時如有訴訟發生徵收訟費應以其物之價額爲準故民事訴訟條例第十條特設但書之規定爲減輕訴訟人擔負起見登記人之聲請亦同)

(丙)即第八款取得地役權租借權者依該權利價值千分之一繳納登記費地役權之價值以需役地所增之價額爲準但供役地因地役所減之價額若有多于需役地之所增者又以所減價額計算應準用民事訴訟條例第十一條之規定例如甲地(需役地)值洋五百元後因在乙地(供役地)上取得地役權者甲地價值驟增爲一千五百元(增加一千元)其登記費依一千元計算繳納千分之一爲一元又如乙地值洋二千元因爲甲地設定地役權乙地價值驟減爲五百元

(減少一千五百元)此時應依一千五百元計算繳納登記費至租借權之價值係爲準用民事訴訟條例第十二條所定計算與地上權永佃權同前『甲』項參照

第一百二十七條 習慣相沿之物權其性質得認定爲前條第一項第六款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

釋義 本條規定習慣相沿物權之應繳登記費額

習慣相沿之物權(參照第四條辦理)其性質得認定爲前條第一項第六款之地上權永佃權典權質權並第七款之抵押權等之一者應依該權利價值千分之五計算登記費(其中應準用民事訴訟條例之規定已於前條釋義中甲乙兩項說明)若其性質不能認定爲何項物權如先買權或舖底權之類應依前條第八款所定繳納登記費爲該權利價值千分之一(其中應準用民事訴訟條例之規定已於前條釋義中丙項說明)

第一百二十八條 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一

釋義 本條規定取得所有權在本條例施行前之應繳登記費額

取得不動產所有權在本條例施行前者其聲請登記爲所有權之保存應依本條規定照不動產價值千分之二繳納登記費蓋此種登記概屬老業爲之保存所有權不應徵收過重耳

第一百二十九條 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

釋義 本條規定取得所有權以外權利在本條例施行前之應繳登記費額

取得不動產所有權以外權利在本條例施行前者其聲請登記依本條規定照該權利價值千分之一繳納登記費其在本條例施行前取得習慣相沿之物權者亦同蓋此種登記其登記費較前條爲少者以前條爲屬所有權不能與本條並論也

第一百三十條 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

釋義 本條規定所有權變更或限制處分時之應繳登記費額

所謂所有權之變更者如一人所有變爲二人所有之類是所謂所有權之限制處分者如限制不能拋棄或讓與等情形是此二種登記於聲請登記時依本條規定照不動產價值千分之二繳納登記費

第一百三十一條 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

釋義 本條規定所有權以外權利變更或限制處分時之應繳納登記費額所謂所有權以外權利變更者例如抵押權設定原定借洋三千元後又增加一千元典權設定原定期限十五年後又增加五年之類是所謂所有權以外權利之限制處分者例如限制不能轉押轉典等是此二種登記於聲請登記時皆依不動產價值繳納登記費千分之一

第一百三十二條 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

釋義 本條規定不動產權利消滅時之應繳登記費額

不動產權利之消滅爲權利全然不存在之謂(參照緒論中不動產登記範圍節)聲

登記時應依本條規定照不動產價值千分之一繳納登記費

第一百三十三條 聲請爲暫時登記者每件應繳納登記費四角

釋義 本條規定暫時登記之應繳登記費額

暫時登記爲正式登記而設（第七條參照）其聲請登記之登記費應依本條規定每件繳納四角

第一百三十四條 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

釋義 本條規定更正登記費有應繳與否之區別

更正登記之聲請者大半出於前登記錯誤或遺漏而復爲更正之謂也（第七十九條參照）其繳納登記費亦應視其錯誤或遺漏之由於何人以爲斷如錯誤或遺漏出於當事人其聲請更正登記應由當事人依本條第一項之規定照每件或不照每件繳納登記費若其錯誤或遺漏出於登記官吏之過失不應再由當事人負擔費用應依本條第二項之規定免納登記費。

第一百三十五條 聲請爲回復登記者每件應繳納登記費四角

釋義 本條規定回復登記之應繳登記費額

依第二十三條及第一百二十五條之規定爲回復登記之聲請時其繳納登記費應依本條規定每件四角

第一百三十六條 聲請預告登記者每件應繳納登記費二角

釋義 本條規定預告登記之應繳登記費額

依第八條之規定爲預告登記之聲請時其繳納登記費應依本條規定每件二角

第一百三十七條 聲請爲登記人標示變更之登記者每件應繳納登記費二角

釋義 本條規定登記人標示變更登記之應繳登記費額

依第四十四條之規定爲登記人標示變更登記之聲請時其繳納登記費應依本條規定每件二角

第一百三十八條 聲請爲塗銷登記者每件應繳納登記費二角

釋義 本條規定塗銷登記之應繳登記費額

有爲第四節各種塗銷登記之聲請時其繳納登記費應依本條規定每件二角

第一百三十九條 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為懸殊者應由登記衙門平允估計

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

釋義 本條規定不動產價值之估計

本條不動產之價值應照時價估計故遇不動產價值有不明不實或與時價大相懸殊時應依本條第一項之規定予登記衙門以平允估價之權聲請人若不服該登記衙門所估價值應依本條第二項之規定呈出證據分別聲明異議或抗告此可見對當事人權利之保護於估價時亦慎重也

第一百四十條 登記費依不動產價值計算未滿銀元一分者概以一分計算其總額不滿四角者仍以四角計算

釋義 本條規定徵收登記費時之畸零算法

徵收登記費恒不免有畸零數目其計算方法應依本條規定為準

第一百四十一條 聲請書每份收費五分

釋義 本條規定聲請登記時之應繳聲請書費

依第十八條之規定聲請書由各登記衙門印刷發行其徵收聲請書費應依本條規定亦由各登記衙門每份收洋五分

第一百四十二條 抄錄費每百字收二角不及百字者依百字計算

釋義 本條規定聲請抄錄時之應繳抄錄費

依第二十四條之規定有聲請抄錄者其抄錄費之計算應依本條規定每百字收洋二角其不及百字時亦以二角起碼

第一百四十三條 閱覽費每次收四角

釋義 本條規定聲請閱覽時之應繳閱覽費

依第二十四條之規定有聲請閱覽者其閱覽費之徵收應依本條規定每件四角

第一百四十四條 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

釋義 本條規定因公用取得權利之登記應免納登記費

對於官署或公立機關自爲登記權利人之登記有應徵收登記費者有不應徵收登記費者例如取得權利爲經營商業或鑛業等事是以營利爲目的雖官署或公立機

關自爲登記權利人亦應列於私人地位照各不動產價值或該權利價值計算登記費此爲應徵收登記費也若其取得權利係屬公用如租借人民房屋設立官署或公立機關等事毫無營利性質則其聲請登記應依本條規定免納登記費此爲不應徵收登記費也

第一百四十五條 未登記之不動產因他事發見命爲登記者照登記費加倍徵收

釋義 本條規定怠於登記之制裁

不動產權利之取得無論在本條例施行前或施行後均應聲請登記如未聲請登記日後因他事發見者例如因訴訟呈驗契據或因出賣提糧時發見未經登記等是應依本條規定命爲登記其登記費按照本章各條原定數額加倍徵收爲行一種怠於登記之制裁蓋登記爲人民應享之權利亦人民應盡之義務若對於怠於登記之人不加制裁未免過於放任殊非立法之本意故本條特爲規定焉

第一百四十六條 登記官吏徵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
釋義 本條規定徵收登記費之制限

本條禁止登記官吏浮收登記費之規定有下列二項

(一) 登記官吏對於本條例所定之登記費不得額外浮收

(二) 如有額外浮收情事被害人得向檢察廳或相當官署告訴而監督長官遇有此種情形發見爲未經人民告訴者亦得以職權移送一經查實卽應依刑律第一百四十七條第一項及第二項分別治罪

第五章 附則

章旨 本章對於虛偽之登記及其保證并登記之曉諭登記之報告以及登記之施行皆有一定之規定爲補前四章所不及也

第一百四十七條 爲虛偽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

釋義 本條規定對於虛偽登記之制裁

爲虛偽之登記有刑律第二百四十一條之規定僞造證據有刑律第二百四十三條之規定此種情形在實施登記時應就本條規定除將已繳之登記費不發還外並按上列刑律治罪

第一百四十八條 出具保證書之人知其爲虛偽而仍爲保證者依刑律治罪

釋義 本條規定對於虛偽保證之制裁

保證人依第四十二第四十三第四十四各條所載而爲保證如有不確實情形亦爲之負責是爲虛偽之保證則對於虛偽之登記有幫助嫌疑自不待言應依本條所定照刑律偽證治罪

第一百四十九條 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

釋義 本條規定登記衙門對於重要條例之諭告

本條例施行以後必使人人知曉以便遵循一方得知登記有保護權利之效力一方得知不登記有應受第一百四十五條之制裁故將本條例中一切重要規定由登記衙門以適當方法隨時諭告俾衆週知亦應盡之義務也

第一百五十條 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

釋義 本條規定辦理登記費用之開支及其核定

登記衙門辦理不動產登記費用應由所收登記費內開支並呈由高等審判廳長或

審判處長核定其成數報明司法部以明權限

第一百五十一條 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

釋義 本條規定辦理登記費用之報銷及其報銷時期

辦理不動產登記所需之費用依本條規定應就各登記衙門所收登記費內實用實銷每月由該管高等審判廳或審判處造具決算書呈報司法部所以示限制也

第一百五十二條 本條例施行日期區域及施行細則由司法部另定之

釋義 本條規定本條例之施行

本條例施行日期及施行區域應由司法部另定之查司法部第五六九號命令已分三期施行第一期爲京師暨奉天吉林等省於十一年九月一日施行第二期爲直隸江蘇山東河南福建浙江江西湖北等省於十一年十一月一日施行第三期爲其他各省於十二年一月一日施行其餘如施行細則已由司法部另爲訂定附載於後以

備參閱

附

載

登記通例十一年五月二十一日敕令第六號

第一條 左列事項已經登記者除法令有特別規定外有完全之公證力

一 關於不動產權利者

二 關於法人或其他民事商事團體者

三 關於商業或商號者

四 關於民商法律行為或其他事實者

五 關於船舶者

六 關於管理財產者

七 其他依法令應行登記者

第二條 以詐欺或強迫妨礙登記者不得主張其欠缺

前項規定於爲他人有聲請登記之義務者準用之但其登記原因發生於自己登記原因之後者不在

此限

第三條 登記衙門以地方審判廳或縣公署充之

登記官吏以地方審判廳長縣知事或受廳長縣知事之命辦理登記人員充之

第四條 登記衙門之管轄應依各登記條例或其他法令之規定其有不明或牴觸者得聲請高等審判

廳長或審判處長指定之

第五條 登記衙門之管轄全部變更者原管衙門應將所有關於登記文件移送於接管衙門
一部變更者應將其一部登記文件或繕本移送之

前項規定於接管衙門有數衙門者準用之

第六條 登記除法令有特別規定外非依聲請或囑託不得爲之

第七條 聲請登記應由當事人以書狀或言詞爲之

以言詞爲聲請者登記衙門應依其言詞製作筆錄并令聲請人簽名蓋章或畫押於筆錄

第八條 聲請登記得由代理人爲之但應提出證明權限之書狀由本人簽名蓋章或畫押

登記衙門於前項情形得因必要命本人到場訊問或囑託相當官公署訊問之

第九條 登記官吏本人及其妻或其親屬聲請登記者應呈請地方審判廳長或縣知事核准

前項情形若係地方審判廳長或縣知事時應呈請高等審判長或審判處長核准

第十條 囑託登記應由有權限之官公署以公文爲之

第十一條 登記衙門爲登記時因必要情形應調查關於登記事項之證據

前項情形得命聲請人提出書證或命本人利害關係人證人到場訊問并實施鑑定及勘驗

第十二條 前條調查得囑託相當官公署爲之

第十三條 民事訴訟條例關於日期及期限之規定於登記事件準用之

第十四條 登記衙門或其上級管轄衙門於登記事件有聲明異議或抗告者以裁決行之

第十五條 裁決應於受理後十日內爲之并應即附通知但不能通知者得以公示代之

前項通知之方法處所及年月日時應記明於裁決原本

第十六條 裁決原本應記明年月日由該管長官簽名

正本應照原本繕製并記明製作年月日蓋用該管衙門之印由繕製人簽名

第十七條 聲請人或利害關係人於辦理登記官吏違背法令或職務上義務或有其他不當情形時得

向地方審判廳長或縣知事聲明異議

不服異議之裁決者得向高等審判廳長或審判處長聲明抗告

第十八條 抗告期限自收受裁決通知時起爲十日

第十九條 登記官吏執行職務因故意或重大過失加損害於聲請人或利害關係人者應負賠償之責

前項情形其資力不足賠償時登記衙門得以登記儲金補足其額數

第二十條 登記衙門所收登記費應提存百分之五作爲登記儲金

第二十一條 登記簿冊及關於登記或收費各項用紙格式應由司法部製定或核定頒由高等審判廳

或審判處依式備置編訂頒發於管轄登記衙門

登記衙門不遵照定式用紙爲登記者上級管轄衙門得依聲請或依職權撤銷并更正之

第二十二條 關於登記之文件應分別保存之其保存程序及期限另定之

第二十三條 關於登記之文件有滅失之危險時地方審判廳長或縣知事應爲必要處置

第二十四條 登記費由登記權利人或當事人繳納之

第二十五條 證人鑑定人日費旅費送達費準用民事訴訟條例之規定

第二十六條 調查證據通知等費用登記衙門得依情形命聲請人或利害關係人負擔

不服負擔費用之命令者得向高等審判廳長或審判處長聲明抗告

第二十七條 繳納登記費及其他各項費用於司法印紙規則施行區域應貼用印紙繳納之

第二十八條 登記衙門徵收各費應發給定式收據

違反前項規定者得拒絕繳納

第二十九條 本通例施行之日期及區域由司法部以命令定之

此页缺页

此
页
缺
页

地方審判廳暨兼理司法縣公署登記處規則十一年五月二十一日教令第八號

第一條 地方審判廳或兼理司法縣公署辦理登記事宜應設登記處但縣公署設登記處者應由高等審判廳或審判處呈司法部批准

第二條 各廳縣因地方情形得呈經高等審判廳處轉呈司法部核准於警區或自治機關內設登記分處

第三條 登記處或分處辦理登記事宜以地方審判廳長或縣知事名義行之

第四條 登記處或分處置主任書記官或書記員及輔助人員受地方審判廳長或縣知事之命令監督辦理登記事宜但登記分處得呈經高等審判廳處轉呈司法部核准委任警區或辦理自治人員兼理

第五條 地方審判廳長或縣知事關於登記之職務得指定推事或承審員代之但應同負其責任
前項情形遇有外行或公布事件仍應用廳長或知事名義

第六條 登記人員之額數應由高等審判廳處呈司法部核准

前項人員得由各該廳縣原置人員配置或兼充之

第七條 各廳縣辦理登記事宜應照各登記條例及其他法令

第八條 各廳縣辦理登記事宜應依其種類按月編製報告書呈由高等審判廳處彙呈司法部

第九條 登記處或分處關於登記之進行得具意見書呈由高等審判廳處轉呈司法部

第十條 各廳縣辦理登記事宜以關於程序有疑義者為限應呈由高等審判廳處請求司法部解釋

第十一條 本規則施行之日期及區域由司法部以命令定之

不動產登記條例施行細則

第一章 登記簿冊

第一條 登記衙門除不動產登記條例所規定之簿冊外應置左列簿冊

- 一 預先調查簿
- 二 聲請文件收據存根簿
- 三 登記費收據存根簿
- 四 登記證明書存根簿
- 五 登記證明書及證據給與簿
- 六 繕本節本給與簿
- 七 登記閱覽簿
- 八 通知簿
- 九 公示簿
- 十 異議事件簿
- 十一 估價簿
- 十二 登記費收入簿
- 十三 登記儲金簿

十四 聲請文件檔案簿

十五 圖式檔案簿

十六 共同擔保目錄檔案簿

十七 保證書檔案簿

十八 調查筆錄檔案簿

十九 異議檔案簿

二十 繳還收據檔案簿

第二條 各項簿冊及用紙之格式另定之

第三條 不動產登記簿共同人名簿索隱簿收件簿收據登記證明書及臨時不動產登記簿應由登記衙門於每年十月以前預定冊數或頁數呈請高等審判廳處頒發其有不足時得臨時呈請補發

第四條 前條以外之各項簿冊及用紙得由登記衙門依式自行編製之

第五條 不動產登記簿應依次編列號數記明於簿面依不動產登記條例第十三條畫分區域者其號

數應按各區域編列之

第六條 不動產登記簿面應記明開始登記之年月日其全部用紙登記滿了時亦應記明其年月日

第七條 共同人名簿應依不動產登記簿之區域分冊但因便宜得合數區域爲一冊

前項但書情形應按各區域設索隱目錄

第八條 第五條第六條規定於共同人名簿及臨時不動產登記簿準用之

第九條 索隱簿應按登記衙門管轄區域內各小區畫區分其用紙爲數部

各部用紙應就每一宗不動產分設一欄案各小區域內地名首字筆畫之多寡逐次記載登記簿之冊數頁數及登記號數各不動產原經編列號數者並應依號數之次序記載之

第十條 不動產登記簿登記用紙截止時應於索隱簿之備考欄記明其事由將其餘索隱各欄塗銷之

第十一條 收件簿之號數應於每年一月一日更新之

第十二條 聲請人爲多數時收件簿僅記載其首列人姓名及此外若干名

前項情形發給文件及費用之收據僅發給其一人

第十三條 圖式應於其餘白處記入聲請書之收件年月日收件號數及登記號數

第十四條 抵押權及質權之標的如爲三宗以上之不動產時應就各宗不動產製作共同擔保目錄附

具於聲請書

第十五條 共同擔保目錄應由聲請人簽名蓋章或捺右拇指印其有數頁者應記明頁數於每頁騎縫處蓋章或捺右拇指印

第十六條 共同擔保目錄所載之不動產應依次記載其號數

第十七條 共同擔保目錄應於其外頁餘白處記入聲請書之收件年月日及收件號數再依收件之次序編入檔案簿附以號數

第十一條規定於共同擔保目錄檔案之號準用之

第十八條 各項檔案簿應每年分爲別冊依收件號數之次序編訂之並設索隱目錄

第十九條 聲請給與登記簿之繕本或節本或閱覽登記簿或其附屬文件者應呈出聲請書記明左列事項由聲請人或其代理人簽名蓋章或捺右拇印

一 不動產之所在地點

二 登記簿之冊數頁數及登記號數

三 抄錄費郵費或閱覽費之數額

四 登記衙門

五 年月日

第二十條 聲請給與登記簿之節本或閱覽登記簿或其附屬文件者聲請書並應記明其請求節錄或有利害關係之部分

前項利害關係之事由應於聲請書叙明之

第二十一條 依不動產登記條例第二十四條繳納郵費者應以郵票爲之

第二十二條 登記官吏接收第十九條之聲請後應依其收件號數之次序速爲相當之處分

第二十三條 登記簿之繕本應以登記簿同一格式之用紙抄錄登記簿用紙全部之記載但已經塗銷之部分及共同人名簿或共同担保目錄得因請求削除之

第二十四條 登記簿之繕本或節本作成時應於其後分別記載左列之認證文及年月日由登記官吏簽名蓋章並蓋騎縫印

一 繕本記明右繕本係照原登記簿用紙繕錄無誤特此認證字樣

二 節本記明右節本係照登記簿節錄無誤特此認證字樣

前條但書情形應於認證文內記明之

第二十五條 給與登記簿之繕本或節本時應於給與簿記載繕本或節本之區別並件數給與年月日及聲請人姓名並以繕本或節本與該簿蓋騎縫印

前項規定於移送登記簿繕本與他登記衙門時準用之

第二十六條 登記官吏認閱覽聲請書所叙之利害關係為不正當者得以言詞駁斥其聲請但應即時記明此旨於聲請書

前項處分不得聲明不服

第二十七條 登記簿及附屬文件之閱覽應於登記官吏之面前為之如有疑義時得隨時請求登記官吏說明

第二十八條 第一條之簿冊保存期限除第十四款第十五款第十六款之簿冊已經不動產條例規定者外應依左列規定

一 第四款第十三款之簿冊永遠保存

二 第一款第五款第十二款第十九款之簿冊保存十年

三 第二款第三款之簿冊保存五年

四 第六款至第十一款及二十款之簿冊保存三年

五 第十六款之簿冊自其債權全部清償之翌年起保存三年第十七款之簿冊自其責任免除之翌年起保存二年

不動產登記條例第二十條規定於臨時登記簿準用之

第二十九條 前條及不動產登記條例所定各簿冊及文件之保存期限除已定有起算時外自該年度之翌年起算

第三十條 登記簿冊之保存期限屆滿時應編製目錄呈明高等審判廳處廢除之

第三十一條 聲請書及其附屬文件於法院有命令或囑託時以關係部分爲限得移送之

第三十二條 登記簿及其附屬文件因緊急事項攜出時登記官吏應卽行呈報高等審判廳處

第三十三條 登記簿一部或全部滅失時登記官吏應卽將滅失之冊數及滅失事由並年月日及回復登記所需之期限呈報高等審判廳處

第三十四條 登記簿以外之簿冊滅失時不適用不動產登記條例回復登記之規定但登記官吏應補製與滅失同一之簿冊並將滅失之冊數頁數及滅失事由並年月日呈報高等審判廳處備案

第三十五條 登記簿冊及其附屬文件有滅失之危險時除依登記通例第二十三條辦理外應呈報高

等審判廳處

第二章 登記程序

第三十六條 聲請書除不動產條例所規定之事項外應記明登記費之數額

第三十七條 聲請書有數頁者聲請人應於其騎縫處蓋章或捺右拇指印但聲請人爲多數時僅由一人爲之

第三十八條 依登記通例第四條規定聲請指定管轄登記衙門而有指定之裁判者聲請登記時應於聲請書添具該裁判之繕本

前項情形聲請指定之日卽視爲聲請登記之日

第三十九條 圖式除繪具不動產之現狀外應就不動產條例第三十八條第一款事項爲詳細之記載如爲建築物時其基地亦同

第四十條 聲請人不能繪具相當之圖式者得聲請登記衙門派員爲之

第四十一條 前項登記已經呈出詳細圖式而不動產之標示事項以後別無變更者再次聲請登記得免呈圖式

第四十二條 保證書應記載左列事項由保證人簽名蓋章或畫押

一 受保證人之姓名住址

二 保證之事項及應負之責任

三 登記衙門

四 年月日

五 保證人之姓名年齡籍貫住址職業

第四十三條 因保證之損害賠償請求權自被害人或其法定代理人知悉損害之日起一年以內不行使者即爲消滅其自接收保證書之日起經過五年者亦同

第四十四條 保證人出具保證書後知其所保證之事項有錯誤者得向登記衙門請求解除保證但於免評解除前仍應負其責任

登記衙門於前項情形應即通知登記權利人及登記義務人命其聲請更正並向一般公示及爲其他適當之處分其以後之登記若與保證事項有關者應暫行停止之

第四十五條 在登記用紙各事項欄就標示或權利事項分行記載而其下有餘白時應作勾畫但最後一行之下僅加蓋名章

第四十六條 各事項欄登記完畢時應於其後記載聲請文件檔案簿之冊數及頁數其附呈有圖式時應於標示事項欄記載圖式檔案簿之冊數及頁數

第四十七條 爲前條記載後應分別於標示先後及標示事項二欄或權利先後及權利事項二欄作縱線以與餘白分界

如爲暫時登記時則先於權利事項欄作縱線酌留爲正式登記之餘白後再於權利先後權利事項二

欄作縱線

第四十八條 不動產登記條例第七十四條情形應於前用紙登記號數左載側記第一字樣於新用紙登記號數左側記載第二字樣其有第三以下之新繼續用紙者則依次記載第三第四等字樣

第四十九條 依不動產登記條例第五十八條規定記載於共同人名簿時記於姓名住址欄及股分欄按聲請書所載依次記載次於號數欄記載號數於備考欄記載聲請書之收件年月日收件號數及登記簿之冊數頁數權利先後欄數由登記官吏於其下加蓋名章前項記載完畢後應另行記載以上若干名字樣於其後將原畫縱線延長貫通號數欄及備考欄

第五十條 登記原因未記明股分者共同人名簿之股分欄應畫一橫線

第五十一條 共同人名登記簿完畢時記於登記簿用紙內登記權利事項之後附記共同人名簿之冊數頁數及號數

第五十二條 因共同人名簿所載之姓名住址有變更或股分有移動或變更於登記簿爲登記後應於備考欄記載登記標的之新事由聲請書收件年月日收件號數及權利先後欄數中登記官吏於其下加蓋名章並塗銷已經變更之事

第五十三條 前條情形如備考欄無餘白時應另設新號數欄轉載前號數於其左側記載第二及與某共同人名簿某冊某頁連續各字樣並於姓名住址欄僅記載登記名義人之姓名於股分欄畫一橫線於備考欄記載登記標的之新事由聲請書之收件年月日收件號數及權利先後欄數由登記官吏於

其下加蓋名章

爲前項程序後應於前用紙號數之左側記載第二及與共同人名簿某冊某頁連續各字樣

第一項情形如爲第三以下之繼續用紙時其號數左側應依次記載第三第四等字樣

第五十四條 登記官吏在共同擔保目錄內依法所爲之記載視爲登記簿之一部

第五十五條 於登記簿權利事項欄就共同擔保目錄內一宗不動產之權利爲登記後應加記與共同擔保目錄檔案簿某冊某頁某號目錄內不動產爲共同擔保字樣

第五十六條 爲前條程序後應於共同擔保目錄內該不動產權利標示之上記載登記簿冊數頁數及權利先後欄數並於聲請書記載共同擔保目錄檔案之冊數頁數及號數

第五十七條 依不動產登記條例第一百一十條規定爲登記而有共同擔保目錄者應於該目錄之備考欄記明該號不動產而爲之並塗銷其變更或消滅之事項

第五十八條 爲前條程序後應於備考欄作縱線以與餘白分界

第五十九條 共同擔保目錄用紙內備考欄無爲登記之餘白時登記官吏應編製繼續用紙蓋騎縫章
第六十條 依不動產登記條例第七十九條第二項爲更正登記時應加記許可更正之長官姓名及其年月日並登記之年月日

第六十一條 因讓與或捨棄權利之次序而爲變更登記時應於原先後欄數之左側記明變更登記之先後欄數

第六十二條 爲附記登記時應於主登記之後欄數左側記載附記欄數

第六十三條 登記用紙截止者應於標示事項欄記載截止之事由及其年月日由登記官吏於其下加蓋名章並塗銷該不動產之標示事項標示先後欄數及登記號數

第六十四條 依不動產登記條例第四十七條第二項給與之收據聲請人領受登記證明書及證據文件時應繳還之

第六十五條 登記官吏向登記權利人或登記義務人之通知以郵送或其他便宜方法爲之

第六十六條 登記通例第五條第一項及不動產登記條例第六十五條情形應於登記簿面裏面記明變更之事由及年月日並將登記簿面登記衙門之名稱或行政區域及名稱更正之

第三章 附則

第六十七條 以前施行之不動產登記規則自不動產條例施行之日起廢止之

第六十八條 不動產登記條例施行前之聲請事件應依以前規則完納之

第六十九條 關於登記之效力以前規則與不動產登記條例之規定有異者除依條例從新登記者外仍從以前規則

第七十條 不動產登記條例施行前登記之權利仍維持其效力及次序

第七十一條 依以前規則登記之登記簿其內容與不動產登記條例所規定者相同僅其用語有異者得更正其用語繼續使用之

第七十二條 不動產登記施行前已經登記者新登記簿之登記號數依按原有次序編列之

第七十三條 本細則於不動產登記條例施行之區域內施行之

不動產登記聲請書記載例（附保證書及圖式之記載例）

第一 所有權登記之聲請

（壹）土地所有權保存登記之聲請

（不三七、三八、二八、一二六、一二七、施三六）

不動產登記聲請書

（一）不動產之標示

坐落某地四至某地

某種地若干畝

（二）登記之標的

所有權保存之登記

（三）不動產之價值

時值銀洋若干（或錢若干）

（四）登記費

照貼印紙銀洋若干

（五）附屬文件及參考事項

一 某年月日買契一件證明本不動產為老業

二 保證書一件證明申請人爲買主本人(或其子孫)

三 圖式一件

四 代理委任書一件證明某某爲某某之代理人

右謹呈

某某_{地方審判廳}登記處(或分處)公鑒

中華民國 某 年 月 日

所有人某某(章)某縣人住某地業何職業

右代理人某某(章)某縣人住某地業何職業

(式)建築物所有權保存登記之聲請

(不三七·三八·二八·一二七·一二六·施三六)

不動產登記聲請書

(一)不動產之標示

一 基地坐落某地四至某地若干畝

二 某種建築物一所

某種房若干間

某種房若干間

共計若干間

(二) 登記之標的

所有權保存之登記

(三) 不動產之價值

基地時值銀洋若干

建築物時值銀洋若干

(或基地及建築物共時值銀洋若干)

(四) 登記費

照貼印紙銀洋若干

(五) 附屬文件

一 宅基登記證明書一件

一 建築物圖式一件

右謹呈

某某_{地方審判廳}登記處(或分處)公鑒

中華民國 某 年 月 日

所有人某某章某縣人住某地業何職業

不動產登記條例釋義

附錄

(參) 土地因買賣爲所有權移轉登記之聲請(建築物準此)

(不三七三三八、一二六施三六)

不動產登記聲請書

(一) 不動產之標示

坐落某地四至某地

某種地若干畝

(二) 登記原因及其年月日

某年月日買賣契約

(三) 登記之標的

所有權移轉之登記

(四) 其他之特約買賣契載明十年以內得由賣主隨時買回

(五) 不動產之價值

時值銀元若干

(六) 登記費

照貼印紙銀洋若干

(七) 附屬文件及參考事項

一 某年月日買契一件證明買賣契約

二 登記證明書一件

三 代理委任書一件證明某某為賣主代理人

右謹呈

某某^{地方審判廳}縣公署登記處（或分處）公鑒

中華民國 某 年 月 日

賣主 某某（章）某縣人住某地業職何業

買主 某某（章）某縣人住某地業何職業

右代理人 某某（章）某縣人住某地業何職業

（肆）土地因繼承為所有權移轉登記之聲請

（不二六三七三三八四三二一六施三六）

不動產登記聲請書

（一）不動產之標示

坐落某地四至某地

某種地若干畝

（二）登記原因及其年月日

不動產登記條 釋義 附錄

某年月日繼承

(三) 登記之標的

所有權移轉之登記

(四) 不動產之價值

時值銀洋若干

(五) 登記費

照貼印紙若干

(六) 附屬文件及參考事項

一 某年月日分關(或過繼單)一件證明繼承之事實

二 登記證明書一件(關於被繼承人某某之所有權者)

三 保證書一件證明某某之繼承人

右謹呈

某某

地方審判廳
縣公署

登記處(或分處)公鑒

中華民國 某 年 月 日

繼承人某某(章)某縣人住某地業何職業

(伍) 土地因贈與爲所有權一部轉移之聲請

(不三七、三八、八三、一二六施三六)

不動產登記聲請書

(一) 不動產之標示

坐落某地四至某地

某種地若干畝

(二) 登記原因及其年月日

某年月日贈與契約

(三) 登記之標的

所有權一部移轉之登記

(四) 權利移轉之部分

與贈與人各有一半

(五) 股分之價值

時值銀洋若干

(六) 登記費

已貼印紙銀洋若干

(七) 附屬文件及參考事項

一 某年月日贈與契約書一件

一 登記證明書一件(關於贈與人所有權者)

右謹呈

某某^{地方審判廳}登記處(或分處)公鑒

中華民國 某 年 月 日

贈與人 某某(章)某縣人住某地業何職業

受贈人 某某(章)某人住某地業何職業

(陸)土地共有權保存登記之聲請

(不一八、三七、三八、四一、四三、一二六、施三六、三七)

不動產登記聲請書

(一)不動產之標示

坐落某地四至某地

某種地若干畝

(二)登記之標的

共有權保存之登記

(三)股份

某某 百分之貳拾伍

某某 百分之貳拾伍

某某 百分之叁拾

某某 百分之貳拾

(四) 共有人間之特約

自某年月日起十五年內不得分割

(五) 共有地之價值

時值銀洋若干

(六) 登記費

照貼印紙費若干

(七) 附屬文件

一 某年月日合買文契一件

二 某年月日特約一件

三 圖式一件

四 保證書一件

右謹呈

某某^{地方審判廳}縣公署登記處(或分處)公鑒

中華民國 某 年 月 日

共有人某某(章)某縣人住某地業何職業

某某(章)某縣人住某地業何職業

某某(章)某縣人住某地業何職業

某某(章)某縣人住某地業何職業

(柒)共有地股分買賣登記之聲請

(不三七、三八、八三、一二六、施三六)

不動產登記聲請書

(一)不動產之標示

坐落某地四至某地

某種地若干畝

(二)登記原因及某年月日

某年月日買賣契約

(三)登記之標的

共有權移轉之登記

(四) 移轉之股分
百分之若干

(五) 股分之價值
時值銀洋若干

(六) 登記費

照貼印紙費若干

(七) 附屬文件

一 某年月日買契一件

二 登記證明書一件(關於共有權者)

右謹呈

某某^{地方審判廳}
縣公署登記處(或分處)公鑒

中華民國 某 年 月 日

賣主 某某(章)某縣人住某地業何職業

買主 某某(章)某縣人住某地業何職業

第二 地上權設定登記之聲請(移轉登記準此)

(不九六·三七·三八·一二六·施三六)

不動產登記條例釋義

附錄

不動產登記聲請書

(一) 不動產之標示

坐落某地四至某地

某種地若干畝

(二) 登記原因及其年月日

某年月日地上權設定契約

(三) 登記之標的

地上權設定之登記

(四) 地上權設定之目的

起蓋房屋「種植菓木或其他目的」

(五) 地上權之範圍

土地全部「或某部」

(六) 存續期間

自某年月日起若干年

(七) 地租及其支付時期

每年若干於某時支付

(八) 權利之價值
時值銀洋若干

(九) 登記費
照貼印紙費若干

(十) 附屬文件及參考事項

一 某年月日地上權設定契約書一件

二 登記證明書一件

右謹呈

某某 地方審判廳
縣公署 登記處(或分處)公鑒

中華民國 某 年 月 日

土地所有人 某某(章)某縣人住某地業何職業

地上權人 某某(章)某縣人住某地業何職業

第三 永佃權設定登記之聲請(移轉登記準此)

(不九七、三七、三八、一二六、施三六)

不動產之標示

(一) 不動產之標示

坐落某地四至某地

某種地若干畝

(二) 登記原因及其年月日

某年月日永佃權設定契約

(三) 登記之標的

永佃權設定之登記

(四) 存續期間

自某年月日起若干

(五) 佃租及其支付時期

每年若干於某時支付

(六) 權利之價值

時值銀洋若干

(七) 登記費

照貼印紙銀洋若干

(八) 附屬文件

一 某年二月日永佃權設定契約書一件

二 登記證明書一件

右謹呈

某某^{地方審判廳}登記處(或分處)公鑒

中華民國 某 年 月 日

地主 某某(章)某縣人住某地業何職業

佃主 某某(章)某縣人住某地業何職業

第四 地役權設定之登記之聲請

(不九八三三七三八一二六施三六)

不動產登記聲請書

(一) 需役地之標示

坐落某地四至某地

某種地若干畝

(二) 供役地標示

坐落某地四至某地

某種地若干畝

(三) 登記原因及其年月日

不動產登記條例釋義

附錄

某年月日地役權設定契約

(四)登記之標的

地役權設定之登記

(五)地役權設定之目的

通行(或其他目的如過水等)

(六)地役權之範圍

供役地某部分

(七)地役權之價值

時值銀洋若干

(八)登記費

照貼印帛銀洋若干

(九)附屬文件

一 地役權設定契約書一件

二 登記證明書一件

三 圖式一件

右謹呈

某某^{地方審判廳}縣公署登記處（或分處）公鑒

中華民國某年月日

供役地所有人某某（章）某縣人住某地業職何業

地役權人某某（章）某縣人住某地業何職業

第五 典權設定登記之聲明（轉典加典登記準此）

（不一〇〇・三七三八・二二六施三六）

不動產登記聲請書

（一）不動產之標示

坐落某地四至某地

某種地若干畝

（二）登記原因及其年月日

某年月日典權設定契約

（三）登記之標的

典權設定之登記

（四）典價數額

銀洋若干

不動產登記條例釋義

附錄

(五) 回贖期間

自某年月日起六年以後聽業主回贖

(六) 作絕期限

自某年月日起滿若干年(三十年)時作為絕產

(七) 登記費

照貼印紙銀洋若干

右謹呈

某某地方審判廳
縣公署登記處(或分處)公鑒

中華民國 某 年 月 日

業主 某某(章)某縣人住某地業何職業

典主 某某(章)某縣人住某地業何職業

第六 抵押權設定登記之聲請(質權設定轉押轉質登記準此)

(不 一〇二·三七·三八·二二六·施三六)

不動產登記聲請書

(一) 不動產之標示

坐落某地四至某地

某種地若干畝

(一) 登記原因及其年月日

某年月日借貸契約(抵押權設定契約)

(二) 登記之標的

抵押權設定之登記

(三) 債權數額

原本若干

(四) 清償時間

某年月日

(五) 利息及其支付時期

年利幾分某時支付

(六) 登記費

照貼印紙銀洋若干

(七) 附屬文件

一 某年月日抵押權設定契約書一件

二 登記證明書一件(關於所有權者)

不動產登記條例釋義 附錄

右謹呈

某某^{地方審判廳}縣公署登記處(或分處)公鑒

中華民國 某 年 月 日

抵押設定人某某(章)某縣人住某地業何職業

抵押權人某某(章)某縣人住某地業何職業

注意 非債務人爲設定人時應於登記之標的一項之後加記債務人之標示一項又債權附有其他特約之時應於利息及其支付時期一項之後加記其他特約一項又有共同標的時亦應於此項之後加共同標的一項記明各不動產或其權利之標示

第七 建築物租借權設定登記之聲請(轉租及保存登記準此)

(不一一三三三三三三三八一二六施三九)

不動產登記聲請書

(一) 不動產之標示

某地坐落某地四至某地若干畝

某種房屋一所

某房若干間

某房若干間

共計若干間

(二) 登記原因及其年月日

某年月日租借契約

(三) 登記之標的

租借權設定之登記

(四) 存續期間

自某年月日起若干年

(五) 租賃數額及其支付時期

銀洋若干於某時支付

(六) 登記費

照貼印帛銀洋若干

(七) 附屬文件

一 某年月日租字一件

二 登記證明書一件(關於所有權者)

右謹呈

某某^{地方審判廳}署登記處(或分處)公鑒

不動產登記條例釋義 附錄

中華民國 某 年 月 日

業主 某某(章)某縣人住某地業何職業

租主 某某(章)某縣人住某地業何職業

第八 不動產有買賣豫約時暫時登記之聲請(其餘暫時登記準此)

(不七、三五、三七、三八、一三二、施三六)

不動產登記聲請書

(一) 不動產之標示

坐落某地四至某地

某種地若干畝

(二) 登記原因及其年月日

某年月日買賣契約

(三) 登記之標的

所有權移轉請求權之登記

(四) 登記費

照貼印帛費若干

(五) 附屬文件

一 某年月日買賣草契一件

二 登記證明書一件(關於賣主所有權者)

右謹呈

某某地方審判廳
縣公署登記處(或分處)公鑒

中華民國 某 年 月 日

豫約賣主 某某章(某縣人住某地業何職業)

豫約買主 某某(章)某縣人住某地業何職業

第九 登記名義人標示變更登記之聲請

(不二七三三八四四一二三三施三六)

不動產登記聲請書

(一)登記號數

不動產登記簿第幾號(照登記證明書抄繕如遺失時則仍記明不動產之標示)

(二)登記原因及其年月日

某年月轉居

(三)登記之標的

登記某號內所有權部所有人某某住址請變更爲某地

不動產登記條例釋義 附錄

(四) 登記費

照貼印帛銀洋四角

(五) 附屬文件及參考事項

一 登記證明書一件(關於所有權者)

二 保證書一件(證明轉居之事實者)

右謹呈

某某^{地方審判廳}登記處(或分處)公鑒

中華民國 某 年 月 日

所有人 某某(章)某縣人住某地業何職業

第十 不動產標示變更登記之聲請

(不八四 八五 三八 一三三 施三六)

不動產登記聲請書

(一) 不動產之標示

一 原狀 某種地坐落某地四至某地若干畝

二 現狀 某種地坐某地四至某地若干畝

(二) 登記原因及其年月日

某年月日某原因(如添蓋沖削失火等)

(三)登記之標的

某某變更之登記

(四)登記費

照貼印紙銀洋四角

(五)附屬文件

一 登記證明書一件(關於所有權者)

二 保證書一件(證明變更事項者)

三 圖式一件

右護呈

某某

地方審判廳
縣公署

登記處(或分處)公鑒

中華民國 某 年 月 日

所有人 某某(章)某縣人住某地業何職業

第十一 不動產一部分割為獨立不動產時登記之聲請

(不入四·八五·八六·三七·三八·一二六·施二六)

不動產登記聲請書

(一) 不動產之標示

一 前不動產之原狀

某種地坐落某地四至某地若干畝

二 前不動產之現狀

某種地坐落某地四至某地若干畝

三 新不動產之現狀

某種地坐落某地四至某地若干畝

(二) 登記原因及其年月日

某年月日分割契約

(三) 登記之標的

分割之登記

(四) 新不動產之價值

時值銀洋若干

(五) 登記費

照貼印紙費若干

(六) 附屬文件及參考事項

一 某年月日分割證明書一件

二 登記證明書一件(關於前不動產所有權者)

三 圖式一件

右謹呈

某某^{地方海判廳}縣公署登記處(或分處)公鑒

中華民國 某 年 月 日

原產所有人 某某(章)某縣人住某地業何職業

新產所有人 某某(章)某縣人住某地業何職業

第十二 不動產一部合併於他不動產時登記之聲請

(不入四、八五、八九、三七、三八、一二六、施三六)

求動產登記聲請書

(一) 求動產之標示

一 前不動產之原狀

某種地坐落某地四至某地

二 前不動產之現狀

某種地坐落某地四至某地

三 不動產合併前之原狀

某種地坐落某地四至某地

四 他不動產合併後之現狀

某種地坐落某地四至某地

(二) 登記原因及某年月日

某年月日買賣契約

(三) 登記之標的

合併之登記

(四) 合併部分之價值

時值銀洋若干

(五) 登記費

照貼印紙銀洋若干

(六) 附屬文件

一 某年月日買契一件

二 登記證明書一件

三 圖式二件

右謹呈

某某地方審判廳
縣公署登記處(或分處)公鑒

中華民國 某 年 月 日

前不動產所有人 某某(章)某縣人住某地業何職業

他不動產所有人 某某(章)某縣人住某地業何職業

第十三 地上權變更登記之聲明(其餘權利準此)

(不三七一三八六三一三〇,施三六)

不動產登記聲明

(一) 登記號數

不動產登記簿某冊第幾號(照抄登記證明書如遺失時改記不動產之標示)

(二) 登記原因及其年月日

某年月日變更契約

(三) 登記之標的

登記某號內地上權設定之登記內所載存續期間三十年變更爲二十年

(四) 登記費

照貼印紙銀洋四角

(五) 附屬文件及參考事項

- 一 某年月日變更契約一件
 - 二 登記證明書一件(關於地上所有權者)
 - 三 某某承諾書一件
- 右謹呈

某某^{地方審判廳}縣公署登記處(或分處)公鑒

中華民國 某 年 月 日

地上權設定人 某某(章)某縣人住某地業何職業

地上 權 人 某某(章)某縣人住某地業何職業

第十四 抵押權消滅登記之聲請(其餘權利準此)

(不三七·三八·二二一·施三六)

不動產登記聲請書

(一) 登記號數

不動產登記簿某冊第幾號(照抄登記證明書如遺失時改記不動產之標示)

(二) 登記原因及其年月日

某年月日全部清償

(三) 登記之標的

登記某號抵押權設定登記之塗銷

(四) 登記費

照貼印紙銀洋四角

(五) 附屬文件

一 某年月日收據一件

二 登記證明書

右謹呈

某某^{地方審判廳}公署登記處(或分處)公鑒

中華民國 某 年 月 日

抵押權人 某某(章)某縣人住某地業何職業

抵押設定人 某某(章)某縣人住某地業何職業

第十五 以地上權為標的之抵押權設定登記之聲請

(不三七、三八、一〇五、一二六、施二六)

不動產登記聲請書

(一) 權利之標示

坐落某地某種地若干某畝第幾欄之地上權

(二) 登記之原因及其年月日

某年月日借貨契約(另有設定契約時則記明該契約)

(三) 登記之標的

抵押權設定之登記

(四) 債權數額

原本若干

(五) 清償時期

某年月日

(六) 利息及其支付時期

年利若干於某時支付

(七) 登記費

照貼印紙銀洋若干

(八) 附屬文件

一 某年月日借券一件

二 登記證明書一件(關於地上權設定者)

右謹呈

某某^{地方審判廳}縣公署登記處(或分處)公鑒

中華民國 某 年 月 日

抵押權人 某某(章)某縣人住某地業何職業

抵押設定人 某某(章)某縣人住某地業何職業

第十六 抵押權登記更正之聲請(其餘權利準此)

(不三〇、三七、三八、六三、一三〇、施三六)

不動產登記聲請書

(一)登記號數

不動產登記簿某冊第幾號(照抄登記證明書如不能時改記不動產之標示)

(二)登記之標的

登記某號內某欄抵押權設定登記內某項記載應如何更正

(三)登記費

照貼印紙銀洋若干

(四)附屬文件

一 證明書一件

不動產登記條例釋義

附錄

二 某某承諾書一件

右謹呈

某某^{地方審判廳}縣^{公署}登記處(或分處)公鑒

中華民國 某 年 月 日

抵押權設定人 某某(章)某縣人住某地業何職業

抵押 權 人 某某(章)某縣人住某地業何職業

抵押權設定人 某某(章)某縣人住某地業何職業

抵押 權 人 某某(章)某縣人住某地業何職業

第十七 抵押權登記一部回復登記之聲請(餘仿此)

(不三七、三八、一一九、一三四、施三六)

不動產登記聲請書

(一)登記號數(或不動產之標示)

不動產登記簿某冊第幾號(照抄登記證明書如不能時改記不動產之標示)

(二)登記原因及其年月日

某年月日特約

(三)登記之標的

登記某號某欄抵押權設定登記內等項塗銷部分回復之登記

(四)登記費

照貼印紙銀洋若干

(五)附屬文件

一 某年月日特約書一件

二 登記證明書二件

三 某某承諾書一件

右謹呈

某某

地方審判廳
縣公署登記處(或分處)公鑒

抵押權人某某(章)某縣人住某地業何職業

抵押權設定人某某(章)某縣人住某地業何職業

不動產登記保證書記載例(施四三)

保證書

(一)受保證人

某某住某地

(二)保證之事項



不動產登記條例釋義

附錄

證明某某實爲業主其業契實曾因某年月日失火燒失

(三) 應負之責任

願負不動產登記條例第幾條(四二四三四四)所定之責任

右謹呈

某某^{地方審判廳}縣公署登記處(或分處)公鑒

中華民國 某 年 月 日

保證人某某(章)年若干歲某縣人住某地業何職業

不動產登記抄錄(或閱覽)聲請書記載例

抄錄(或閱覽)聲請書

(一) 不動產之所在地點

如某警區或汎地內之某種不動產之類

(二) 聲請之標的

抄錄繕本或節本(閱覽登記簿或其附屬文件)

(三) 抄錄(或閱覽)之部分

無論聲請給與登記簿繕本或節本抑係閱覽登記簿均應載明該登記簿之冊數頁數及登記號數又聲請給與節本者並應載明請求節錄之部分聲請閱覽登記簿或其附屬文件者並應載明該有利害

關係之部分及利害關係之事由

(四)費用額數

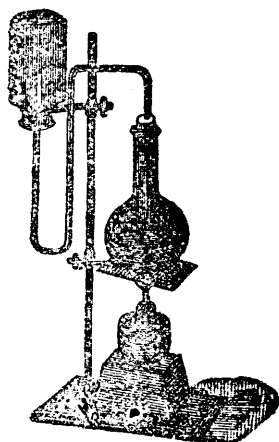
抄錄費每百字收二角不及百字者依百字計算(閱覽費每次收四角)

右謹呈

某某地方審判廳
縣公署登記處或分處公鑒

中華民國 某 年 月 日

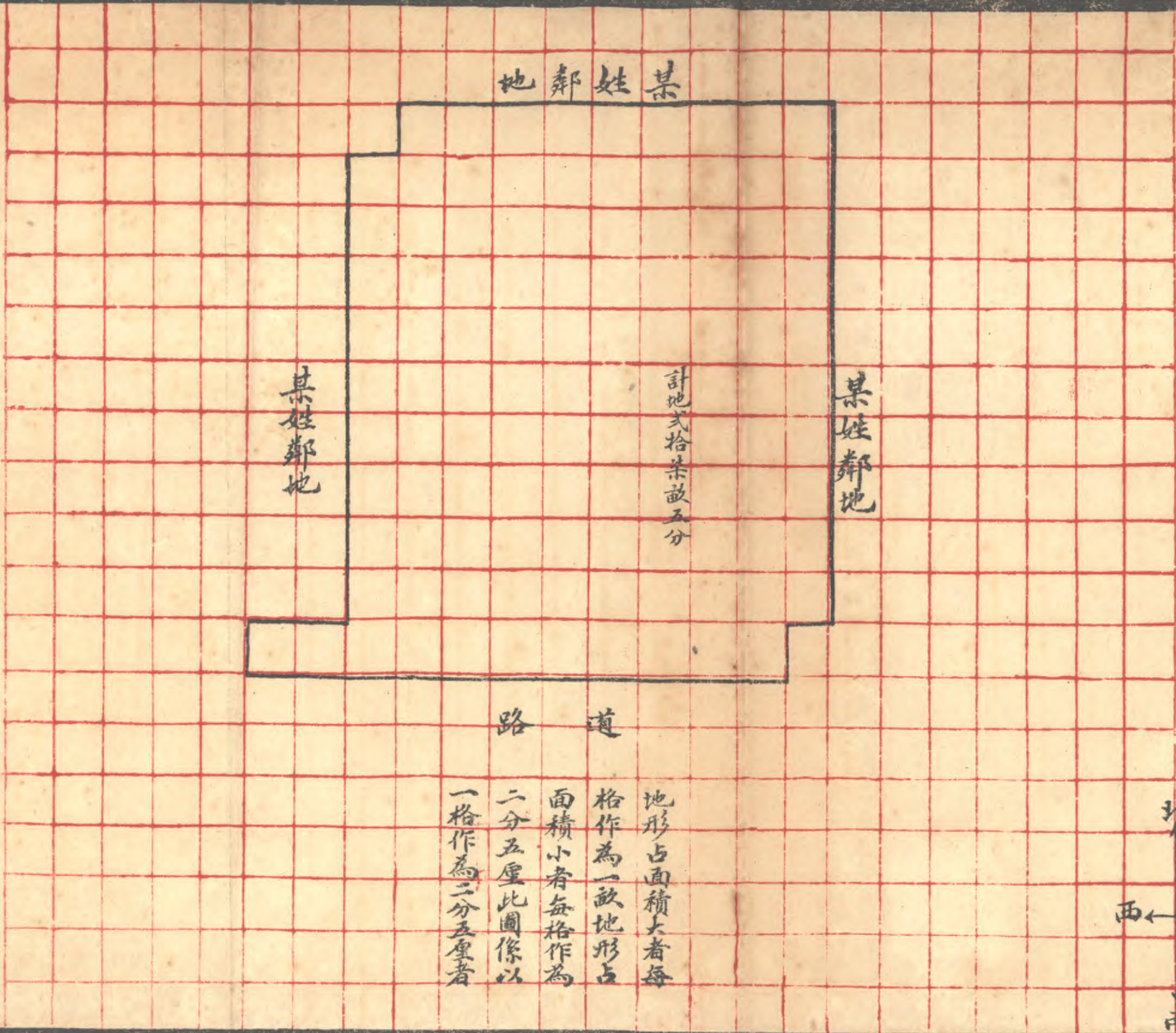
申請人某某(章)年若干歲某縣人住某地業何職業



土地圖式

不動產登記圖式記載例 施三九

武昌縣東鄉某村基地式拾柒畝五分



地形占面積大者每格作為一畝地形占面積小者每格作為二分五厘此圖係以一格作為二分五厘者

民國拾叁年拾壹月壹日趙甲印 武昌縣人住保安門外十字街

登記第壹冊第壹頁第壹號 圖式檔案第壹冊第壹頁(記明) 三欄係指前已登記今因有變更再來登記者而言也若初來登記之不動產欄中各號應由登記員記

武昌地方審判廳登記通告第

號

案查本廳辦理不動產登記事宜悉遵照

司法部頒定規章辦理迭將應登記事項佈告曉諭並辦理登記成績按月呈報

湖北高等審判廳轉呈

司法部有案近因本地商民人等對於登記手續紛紛來廳詢問據稱武昌雖居省會而人民對於聲請程序及登記利益尙未了然蓋以此事乃屬創舉而一般人民又非盡明法律爲此本廳不憚煩瑣盡開導責俾並將登記內容撮其大要分列釋明於後凡有田地房屋不動產上一切權利者（如後列

所有權
地上權

永佃權
抵押權

地役權
租借權

質權
典權

等項）務各來廳照章聲請登記領取證書以保產權如果匿不登記將來

因他事發見命爲登記者依不動產登記條例第一百四十五條定須照登記費加倍徵收且或發生事故（如訴訟等類）其未經登記之不動產權利上亦必受不利益之影響須知辦理登記純爲人民保障財產之一方法並非苛歛民財及增加賦稅慎勿觀望自誤至要特此通告

第一應當登記之權利

（一）所有權 此卽爲某物完全歸我所有可以使用收益處分之權利也譬如某甲有田地房屋可自耕住（使用）可以出租（收益）亦可以抵押典賣（處分）此卽爲甲之所有權其佃之權利（抵押典質等項）係由所有權而生故所有權要首先登記

（二）地上權 此卽爲租用他人之土地建築房屋栽植竹木之權利也譬如某甲有地皮一畝某乙租來

建洋樓開公司約定地租若干幾年為滿期期滿後或折房退地或展期增租某乙之權利即為地上權可以登記

(三)地役權 此即為「我之地」使役「他之地」之權利也譬如甲無出路在乙之地上通行丙有田地用丁港水灌溉戊欲引水在己之地上掘溝此種權利即為地役權可以登記

(四)永佃權 此即為我有田地長年租給佃戶耕種每年由佃戶出租之權利也譬如某中之田租給乙耕種一時不能增租奪佃與租借易於解約不同即為永佃權可以登記

(五)典權 此為中國特有制度即支出典價與他人之田宅自己耕種居住約定幾年為滿期期到許贖到期不贖即可找價作絕之權利也此種權利與「買賣」「租借」「質當」類似而均不同可以登記

(六)質權與抵押權 此均是擔保物權譬如甲欠乙債以田宅作擔保逾期不還某乙即可將甲田宅拍賣清償欠款此可見某乙之權利不是質權即是抵押權不過質權要移轉占有(甲之田宅要交給某乙耕住)抵押權並不移轉占有(甲之田宅仍然由甲自耕自住)是其不同之點均可登記

(七)租借權 此為一種債權必須限於不動產上之權利也譬如某甲建造房屋賃給乙居住某乙之權利即為租借權(長期短期不等)可以登記

(八)習慣相沿之物權 此為除前列八種外若各有習慣相沿之物權其名稱不一譬如北方有「舖底」的習慣南方有「死頭活尾」的習慣如此之類均可登記

以上各種權利若是預先登記明白將來爭端自少即有訟爭一翻登記簿冊証明有據便可瞭然自得

圓滿解決

第二應當登記之事項

(一)權利之保存 此項譬如某甲有祖遺田宅若干尙未登記爲保存權利防止人盜典盜賣起見可爲保存登記

(二)權利之設定 此項譬如甲有房屋典於某乙又有土地押於某丙是乙之典權丙之抵押權均爲由甲從新設定可爲設定登記

(三)權利之移轉 此項譬如某甲田地賣於某丙某乙典權轉與某丁此種所有權與典權爲由甲乙而移轉於丙丁可爲移轉登記

(四)權利之變更 此項譬如甲租乙地造房先約十年後改二十年租金五百後改一千此爲權利內容之變更可爲變更登記

(五)權利之限制處分 此項譬如某甲田少債多債權人請求審判廳扣押田產不許典質變賣此種限制處分可爲限制處分登記

(六)權利之消滅 此項譬如甲田抵押於乙己爲設定登記日後債務清償抵押權稍減則前之登記應爲塗銷而爲消滅登記

(七)權利之暫時登記 此項譬如甲房售於乙議以二年爲期或父田子押未經其同意在此二年未滿及未經尊長同意以前固不能爲正式登記只可爲暫時登記日後正式登記時依照暫時登記取得權

利

(八)權利之預告登記 預告即警告意思辦理登記衙門雖慎重將事詳細調查亦不敢謂絕無差謬倘若偽造證據串通鄰保爲不實之聲請日後發覺自應將登記撤銷但發覺以後撤銷以前此時難保無人憑信登記簿收買此產業登記衙門遇有此種情形應爲預告登記將某號不動產現今涉訟警告大衆蓋所謂保護第三人權利者是

第三聲請登記之程序

(一)要買聲請書 此項聲請書每份售洋五分將不動產坐落四至畝數或間數以及祖上遺留或自己新置均寫在聲請書上以便記載登記簿並可代作代繕

(二)要繪圖 此因不動產的形狀非看圖式不得明白凡聲請登記者按照實在的地形繪具圖式存在登記衙門爲最有力的憑據此項圖式每份售洋壹分並可代繪

(三)要呈出左列各項文件

(甲)證明文件 如賣契分書抵押契據糧券戶摺之類

(乙)保證書 如因契據失落須村區長或四鄰出具保證書或承受遺產須親屬人出具保證書之類

(丙)證明書 如妻賣房屋要有夫之同意子押父田要經父之允許此允許與同意之文件亦要提出

證明之類

(四)要雙方到場 聲請人將聲請書圖式及各種文件辦妥後要雙方親自到場登記「卽諺云三人當

面」但亦有例外卽(子)僅一方到場如承繼遺產被繼承人早已死亡判決確定敗訴人無須同去業主失蹤無法令其到場之類(丑)可具狀委人代理 此卽權宜辦法極稱簡單

(五)要納登記費 將前述各事辦訖最後應依不動產登記條例規定照不動產價值核算繳納登記費千分之一千分之二或千分之五不等取費極廉與稅契收費不同蓋因稅契是義務而登記是權利稅契爲一種負擔而登記不得謂之負擔也

第四登記之效果

(一)有對抗第三人之效力 此爲登記人可對抗不登記人先登記人可對抗後登記人譬如甲乙二人爭一土地甲先買乙後買甲未登記乙已登記其結果應歸乙取得所有權又如甲田先抵押於乙後賣於丙乙不登記丙可否認其抵押權乙如登記則乙押在先丙買在後是丙明知田已押出仍願購買自應受抵押之拘束日後拍賣卽不得出而否認又如趙姓房屋租於錢姓定期十年不滿五年又賣與孫姓錢姓租借如未登記孫姓還可退租若已登記是孫姓明知租限未滿情願收買亦卽應受租限之拘束十年未滿不許退租如此情形均有對抗第三人之效力

(二)有公證之効力 凡執有契據糧券等件者雖爲一種證據而究不難僞造影射登記則由當事人聲請經登記衙門審查認爲合法而後登記發給登記證明書純爲國家立的憑據自應有公證之効力故審判廳遇有不動產訴訟糾葛須以登記爲憑

(三)登記係採公開主義 凡已經登記者准閱覽亦准抄錄曾經登記之買賣經過此種手續自得安全

交易而國家方面亦得減少訴訟故文明各國非常注重中國之汲汲開辦者亦因物權糾葛人民不堪其苦弭爭競於平時登記利益良非淺鮮

中華民國十三年

月

日

跋

余病足後無用世之日未嘗一日忘用世之心蓋國家競言法治余講學鄂垣各法政學校不敢以用於世者誤世十數年來論法必準人情立說必合國體自問尙不致有誤學子違反區區用世之心也蕪水謝子麗川十年前從游湖北法律專校精研法理冠絕儕輩不數年由司法部檄放武昌地方廳主任登記官駁駁乎已登用世之程者此制本吾國創舉其較普通司法官之難不可以道里計用法不慎則使無訟者適以滋訟麗川懼馬迺由學識經驗之所得著不動產登記條例釋義丐余校正蓋亦論法必準人情立說必合國體不敢以用於世者誤世也凡例謂務求正確詳明斯爲得之余閱竟增省一二字句亦所以闡明宏旨使無違區區用世之心云爾

中華民國十有三年八月鄂城孟繼旦跋

跋

謝君麗川近著不動產登記條例釋義將付刊問世一時法界名宿以及諸親戚友爲之題
端序首者數數其人其書固無俟不佞之有言也雖然不佞與君鄉戚有誼志學同歸一若
不佞無言猶恍然自失者不佞無文且不善諛敢以數言跋曰財產權之保障人類生活中
之最要問題也

民國乙丑年仲春月朔日愚弟陳良楷謹跋

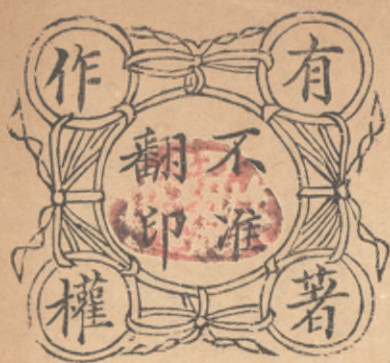
正誤表

序	頁數	行數	誤	正
同上	二	九	領行	頒行
同上	二	十	權行	推行
同上	三	三	世爲	爲世
同上	五	二	條釋	條例釋
同上	五	三	綴緝故事	綴輯故實
同上	五	五	行爰	行世爰
緒論	五	四	Eintragung	Eintragung
同上	五	六	Eintragung prinNeip	Eintragung prinCip
同上	五	十一	prinCip	prinNeip
同上	五	十三	prinCip	PrinCip
同上	五	十四	現在時	現時
同上	六	三	PranScription und inScription	PranScription und inScription
同上	六	三	Saystem	SyStem
同上	六	八	PersonalfOium	PersonafOium
同上	六	十五	五年	五五年
同上	七	一	Toppen System	Torens System

正誤表

序	頁數	行數	誤	正
同上	七十八	十二	部	簿
同上	七十八	十三	於登	於原登
同上	七十八	十四	後數	後欄數
同上	七十九	七	書時之	書之
同上	八十	五	有從新繼	有繼
同上	八十	六	登記	新登記
同上	八十	七	應	若
同上	八十	十二	及外	及此外
同上	八十二	一	人不	人是不
同上	八十二	十一	十條	十五條
同上	八十三	九	由	出
同上	八十四	十四	止登記時	止時
同上	八十四	十四	三條	三條之
同上	八十五	二	截並止	截
同上	八十五	六	定對實	定實
同上	八十五	九	寫規定限	寫限
同上	八十五	九	嚴防隨便塗改也	嚴所以防改造也
同上	八十六	十二	也所	是也所
同上	八十九	十	均指	非僅指

中華民國十四年三月初版



每部壹冊

定價大洋壹元貳角

著述者

蕪水 謝丙

校正者

利津 李煜俊
常德 陳瑾昆

校對者

蒼梧 李昫
饒守漢
謝清

印刷處

江漢編印社

發行所

武昌地方審判廳

代售處

武昌中華書局
及各省大書坊

上海图书馆藏书



A541 212 0010 6305B

