

國民文庫
司法部編

不動產登記須知

中國文化服務社印行

國民文庫
司法行政部編

不動產登記須知

中國文化服務社印行

目次

一 不動產登記的意義	一
二 聲請登記的人	四
三 聲請登記的手續	五
四 聲請書內應當記載的事項	六
五 聲請登記應當提出的文件	一
六 聲請登記的費用	一四
七 聲請書的實例	一五
附錄	
不動產登記條例	三〇

不動產登記須知

一 不動產登記的意義

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

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

時效的完成而取得土地，又如因繼承的開始而取得房屋等是）。

一 不動產登記的意義

二 聲請登記的人

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

三 聲請登記的手續

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

二 聲請登記的人

三 聲請登記的手續

五

四 聲請書內應當記載的事項

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

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

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

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

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

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

五 聲請登記應當提出的文件

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

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

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

六 聲請登記的費用

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