

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

正中書局印行

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

(外埠酌加運費函資)

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)

總·本

.5/1—0.15

校對
武棟

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

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	地籍冊之公證力	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	土地購買	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

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 地冊籍與地籍之應用

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 (Ungelbauten Grundstück) 而言。在法律上，所謂起地者乃係地球面上之某一一定部分（例如魚池，亦得謂爲一定部分），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 (Meßtischblatt) 上，繪畫一小城市之地籍圖，先查閱該城市之地籍冊與地籍證件宗卷 (Grundakten) 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者 (Besitzer)，而吾人不能稱爲「地籍冊人」(Eigentümer)，實以某君儘可有所占有，而並非爲所有權人也。

概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爲範圍）。

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，即爲動產（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，則兼爲該車之占有人。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），而竊賊爲此車之占有人矣（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）作爲基地（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（官廳稱爲新戶名地籍冊）。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，仍爲某君已有之土地。然而實際上，某君爲達到此項目的計，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，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，可將各起地合法的併為一起。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、牧地及其農莊基地等，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 (Vegerecht) 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。一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」(Privatstrasse)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。此項基地如非沿路，現有道路，則在賣買契約中，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，即沿渠渠所築之私路，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 (Bestandteile 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，
爲法律上的單位。(Einzelobjekt eines Grundbesitzes)

土地，合併，共同成

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

不脫離土地之產物，及所

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
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

九十、六條）。又民法第九十三
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

附屬品，爲活動物品，並非主要物之構成部分，確供主要物經

定，第一段云

之關係，亦須與本規則相符合。但一物在交換時並不認爲

目的之使用，且其與主要物所發生空間上

於此可見附屬品必須與主要物之經濟目的發生效用

附屬品者，即不得謂爲附屬品。

等至於火爐浴室等設備，如不屬於租借人者，亦得作爲

故，城市土地之附屬品，爲熱汽設備、爐灶、燈光設備
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者，
均爲附屬品。
房屋、
（如：廚房、儲鐵場、皮酒坊、及工廠等各企業）其機器及其用具

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

畜一切農具

畜品（其於繼續生產迄收穫同樣產品之時期內，所需用者）

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（民法第九百二十八條）。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傾覆之危險。一但房屋不幸坍塌，所有權人對於居戶生命上之安全，應負完全責任。當時官廳對於防範問題，意見不能一致，所有權人即乘機放棄其所有權，現在建設局（Baubehörde）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（Renten）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），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（Amtsgerichte）以地籍局地位執行之（在維登堡（Weidenburg）及拔登（Baden）一邦則由法律鑑定人（Beisitzern）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（Rittergüter）市有地、寺院地等，均設特殊地籍局掌理其事。

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，則各邦各異，在普魯士及許多邦，分爲四部分，在封面後之第一頁，即標題爲「(一)土地概況表」，概況表內所載明者，有標示種類、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局所編製之地稅冊內，土名、戶地圖號數、地號、地稅總冊之號數、房屋稅冊之號數、使用方式、使用情形、坐落、並其淨盈餘，及使用價值等，均於此地稅冊內登載明白。

普魯士邦之戶名地籍冊之第三頁，標題爲「(二)與所有權有關之各種權利概況表」，凡屬現業主關於他號地之權利，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，亦於本部分詳載之。

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，即普魯士邦第二、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，可查閱其現實狀況。

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「(一)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 Alimentar ODER Leibesgedinge) 此項權利，鄉間最為盛行。在子嗣或子壻承繼產業時，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。與

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 (Prochelle) 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，僅由市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 (Bavaria) 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 Grundbuchs) 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 (第二節中)。

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，尚不能足夠應用。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（Konkursverwalter）不得向此「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。至於債務人之保護，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。

連同第八九一條第二段，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，參考一七〇一七二及二一七頁）。

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人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，至多令乙君負責而已。

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，與坐落地名使用方式等得確實之保證。例如一登記之草地，可能已變為耕地，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，已著成許多書籍文章，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（*Rentenbankgesetz*）與工業負擔條例（*Industriebelastungsgesetz*）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（*Mansinstenerallösung*）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法令（中央法第一卷第六九九頁）當時官廳所稱為「房屋還債稅」（*Geldrückenschuldung - Estener*）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