

中華民國十一年九月一日實行

# 不動產登記條例 詳解

附

- ▲登記通例詳解
- ▲地方審判廳暨兼理司法縣公署登記處規則
- ▲不動產登記聲請書記載例
- ▲不動產登記保證書記載例
- ▲不動產登記圖式記載例

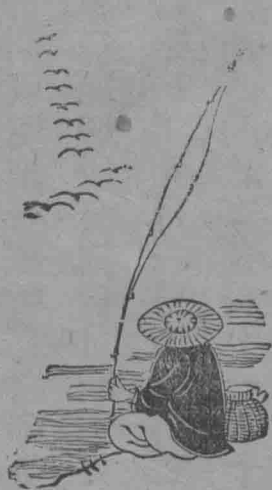
上海世界書局出版



# 司法部第五九六號

查登記通例不動產登記條例地方審判廳暨兼理司法縣公署登記處規則於本年五月二十一日業經教令制定公布所有各該規章亟應擬訂施行區域暨日期以便施行茲暫定京師暨各省地方審判廳第一審管轄區域爲施行區域所有施行日期定爲三期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山西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此令





# 登記通例詳解

民國十一年五月二十一日  
大總統敕令第六號公布

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 關於民商法律行爲或其他事實者
- 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

理由

本條規定登記之效力。凡左列事項。既經登記。即有證明的效力。是爲公證力。蓋隨登記而當然發生也。然若其他法令特別規定登記不生公證力者。則公證力即受其制限而不能發生。所謂特別規定者。例如商人通例規定。凡應登記之事項。已經登記。仍不得對抗因正當事由而實不知情之第三者。

又如關於對抗第三者須經登記之權利。於支付停止後。非自取得之時。在十五日內爲登記。則其行爲對於破產財團無效力。此皆法令關於登記不生公證力之規定。此本條所以明示除特別規定外。有完全之公證力也。

(一) 不動產權利 不動產指土地及建築物而言。不動產權利詳載於民律。如所有權。地上權。永佃權。地役權。典權。抵押權。質權。租借權等皆是。其登記程序於不動產登記條例規定之。

(二) 法人或其他團體 法人者。法律所賦之人格。而有權利能力者也。其根於法人組織之團體。謂之法人。例如依照公司條例而設立之公司。是其他民事商事團體。即不根於法人組織之團體。其詳均於民律商律定之。

(三) 商業或商號 商業即商人通例第一條所列舉之營業。商號即商店之名稱。既經登記。即有禁止不正競爭之效力。

(四) 民商法律行爲或其他事實 民事商事法律行爲之須登記者。如遺言遺贈。寄附經理人之選任。代表人之選任等皆是。所謂其他事實者。如出生死亡。失蹤。婚姻承繼。以及公司之解散。遷移合併。股東之退股除名等皆是。

(五) 船舶 船舶爲不動產之一。應登記以證明其所有權。船舶登記。規定於商律。

(六)管理財產 如管理不在人之財產。規定於民律中。管理寺廟財產。規定於管理寺廟條例。

(七)依法令應行登記者 例如商律規定未成年入經營商業之登記。妻經營商業之登記。法定代理人代無能力者經營商業之登記皆是。

## 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。

### 理由

應行登記之事項而不登記。謂之欠缺。他人因其不登記而否認之者。即所謂主張其欠缺也。然若以詐欺強迫等手段。妨碍其登記。則妨碍之人。即不得主張其欠缺。例如甲以土地賣於乙。乙託丙代爲登記。丙謊言以留難之。私向甲買得此土地而自爲登記。其後乙與丙互爭土地所有權。丙不得主張乙之登記欠缺而否認其權利是也。

有爲他人聲請登記之義務者。亦不得主張他人之欠缺。例如監護人代未成年人買得土地。未經登記。後因該地價廉而自買之。復自爲登記。於此場合。監護人不得主張未成年人之登記欠缺。但他人之登記原因。發生於自己登記原因之後。則雖有爲他人聲請登記之義務。亦得主張他人之欠缺。例

如監護人以買賣關係爲自己取得房屋所有權。其後未成人。以贈與關係取得房屋所有權。是贈與關係發生與買賣關係之後。監護人即得主張未成人之欠缺。

### 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

理由

本條第一項規定登記機關。登記事務屬於司法衙門。惟全國審判廳尙未遍設。各縣司法事務。仍由縣知事兼理。故已設審判廳者。以地方審判廳爲登記衙門。未設審判廳者。以兼理訴訟之縣公署爲登記衙門。

本條第二項規定登記之官吏。在地方審判廳。則以廳長爲登記官吏。在縣公署。則以縣知事爲登記官吏。然恐廳長及縣知事公務過多。不能兼顧。故許其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

理由

登記衙門。收受當事人之聲請而爲登記。必須對於該登記事件有該管之權。此該管權。稱之曰管轄。

登記衙門之管轄。依各種登記條例而定。例如不動產登記條例第二條規定。『凡不動產登記。以不動產所在地之地方審判廳或縣公署。爲管轄登記衙門。』是以不動產所在地之登記衙門管轄之也。所謂其他法令規定者。例如公司條例規定。『公司應向本店之該管官廳登記。公司添設支店時。應向本店及支店之該管官廳登記。』是以本店或支店所在地之登記衙門管轄之也。若登記衙門之管轄。有不明或牴觸時。例如土地境界。屬於甲登記衙門管轄。抑屬於乙登記衙門管轄。無從辨明。又如甲乙兩登記衙門。均認爲有管轄權。或均認爲無管轄權之類。若不速行指定。必致登記無從進行。故本條規定。由高等審判廳長或審判處長指定之。所謂審判處者。蓋指特別區域而言也。

**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。

理由

登記衙門之管轄。有因政治上之理由而變更者。在全部變更之時。則將全部登記文件移送於接管衙門。例如將甲縣合併於乙縣時。則將甲縣文件移送於乙縣是也。在一部變更之時。將則一部文件



移送於接管衙門。例如將甲縣區域之一部分劃歸乙縣時。則將該部分之文件移送乙縣是也。所謂接管衙門有數衙門者。例如將甲縣區域之一部分分別劃歸乙丙兩縣管轄。則將劃歸乙縣管轄部分之文件移送乙縣。劃歸丙縣管轄部分之文件移送丙縣是也。

**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

理由

登記衙門所爲之登記。通常依當事人之聲請爲之。亦有基於其他衙門之囑託者。例如民事訴訟條例第六百三十條第三項規定。『以假處分之裁決。禁止設定移轉或變更不動產上之權利者。法院應囑託登記所。將該裁決登記於不動產登記簿。』此即囑託登記之一種也。若其他法令有特別規定時。雖無聲請及囑託。亦得爲之。

**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並令聲請人簽名蓋章或畫押於筆錄

理由

本條規定聲請登記之程序。當事人聲請登記。或以書狀。或以言詞。均無不可。

當事人以言詞聲請登記者應將其言詞記入筆錄。所以證明其有此聲請也。筆錄內應令聲請人簽名蓋章。以昭信確。其無章者則以畫押代之。

## 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理由

凡登記原則上應由本人聲請之。然若必須本人自行聲請。事實上每多困難。故設例外規定。許其由代理人代爲聲請。然代理人必須提出書狀。證明其代理權之存在。方得許其代理。此項證明代理權之書狀。應由本人簽名蓋章或畫押。所以證明其代理權確係本人所授也。證明代理權之書狀。法律上並不規定其方式。但須可以證明而已。故若由本人發給署名蓋章之郵信。亦未嘗不可也。

在代理人聲請登記之場合。登記衙門若認其代理權未能確實證明。或因代理人之陳述不明瞭。或調查登記事項尙有疑問。或因人聲明異議。必須訊問本人時。仍得命本人到場訊問。若本人住居遙遠不能到場者。則囑託相當公署訊問之。例如登記事項。屬於杭縣管轄。而本人住居北京。則囑託北京登記衙門訊問是也。

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廳長或審判處長核准

理由

本條規定登記官吏之迴避，即對於其聲請不得自行核准也。登記官吏不得自行核准之情形有三：(一)登記官吏爲自己聲請登記時。(二)登記官吏之妻聲請登記時。(三)登記官吏之親屬聲請登記時。凡此情形均不許自行核准，應呈由地方審判廳長或縣知事核准之。若廳長縣知事自任登記官吏，遇有此種情形，應呈由高等審判廳長或審判處長核定之。皆所以示登記之正確也。

第十條 囑託登記應由有權限之官公署以公文爲之

理由

本條規定囑託登記之程序，囑託登記應由官署或公署備具正式公文囑託登記衙門登記之。所謂有權限之官公署者，即該管之官公署也。例如因拍賣處分而囑託爲所有權移轉之登記者，(不動

產登記條例第三十一條) 則執行拍賣之官公署。即爲有權限之官公署。又如因假處分而囑託爲禁止權利行爲之登記者。(民事訴訟條例第六百三十條) 則爲假處分裁決之官公署。亦屬有權限之官公署。

## 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詢問並實施鑑定及勘驗

## 理由

登記足以發生重大的效力。其手續必須慎重。故於登記時。因必要情形。應調查證據。所以免他日之爭議也。

登記衙門調查證據時。(一)得命聲請人提出書証。(二)得命本人到場詢問。(三)得命利害關係人到場詢問。(四)得命証人到場詢問。(五)實施鑑定。(六)實施勘驗。此皆調查證據應有之程序。

本條所稱聲請人。包括本人及代理人而言。所稱利害關係人。即與登記事項有關係之人。例如不動產所有權之登記。則凡不動產上有抵押權或有租借權之人。皆爲利害關係人。又如公司登記。則凡公司之債權人及債務人。皆爲利害關係之人。所稱証人。即足以証明登記之原因者。例如不動產

買賣之中人代筆等皆是鑑定者。乃使當事人以外之人。就登記之目的物。而陳述其意見也。例如建築物之估價是勘驗者。乃登記官吏。就登記之目的物。實行察看之謂也。例如土地之履勘丈量等是。鑑定與勘驗性質相似。惟鑑定由鑑定人行之。而勘驗則由登記官吏行之。此其不同之點也。

### 第十二條 前條調查得囑託相當官公署爲之

理由

登記衙門依前條規定。調查證據。如因特種情形。不便自行調查者。得囑託其他官署或公署調查之。所以期其便利也。

### 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

理由

日期者。登記衙門所指定之日時也。例如因調查證據。命本人利害關係人。証人於某月某日到場詢問。又如定於某月某日實施鑑定及勘驗是也。期限者。命其於一定期間內爲某種行爲也。有裁定期限及法定期限兩種。裁定期限。由登記官吏酌量情形定之。例如因聲請書不合程式。命其於幾日內補正是也。法定期限。以法律規定之。例如抗告期限。自受裁決通知時起爲十日是也。日期及期限。均規定於民事訴訟條例中。略舉之。如日期不得於星期慶祝或其他普通休息日定之。當事人有重大

理由得聲請變更或延展日期。又如期限自送達文書時起算。期限以時計者即時起算。以日月或年計者不算入第一日。但在午前零時起者仍得算入。期限之末日若係星期慶祝休息等日不得算入。又如法定期限當事人若不居住於登記衙門管轄內者應扣除其在途日期。裁定期限若有重大理由得由當事人聲請伸長或縮短。又如當事人得雙方合意縮短裁定期限。此民訴條例規定之大概也。欲知其詳應參考民訴條例第一百八十八條至第二百〇一條規定。本通例爲避重複規定起見。故特設本條準用之規定。

#### 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

理由

異議者聲請人或利害關係人所聲明之不服也。辦理登記之官吏違背法令或違反職務上之義務。或有其他不當情形。因而由聲請人或利害關係人聲述不服。謂之異議。登記衙門對於異議之准駁。應以裁決行之。抗告者對於異議之裁決所聲明之不服也。聲請人或利害關係人對於異議之裁決。仍有不服。得向上級管轄衙門提起抗告。上級衙門對於抗告之准駁。亦以裁決行之。

本條異議之裁決。在地方審判廳。則由廳長行之。在縣公署。則由縣知事行之。又本條所稱上級管轄

衙門指高等審判廳或審判處而言。參照第十七條規定。

第十五條 裁決應於受理後十日內爲之並應即時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

理由

本條定裁決之期限及其程序。登記衙門收受異議後應於十日內裁決。上級管轄衙門收受抗告後亦應於十日內裁決。皆所以便登記事件之迅速進行也。裁決後應迅速通知異議人或抗告人。若其人不住在管轄區域內或不知其住址者得用公示方法以代通知。公示者即將裁決黏貼於牌示處俾得隨時觀覽也。

通知之方法（或用送達或用公示）處所（在何處送達在何處公示）及年月日時應記明於裁決原本所以証其已經通知及公示也。

裁決原本係保存於衙門者若通知異議人或抗告人則用裁決正本蓋照原本所繕製也。

第十六條 裁判原本應記明年月日由該管長官簽名

正本應照原本繕製並記明製作年月日蓋用該管衙門之印由繕製人簽名

## 理由

本條規定裁判原本及裁判正本之方式。凡登記衙門或上級管轄衙門所爲之裁決。統名之曰裁判。裁判書之保存於衙門者。謂之裁判原本。其送達於當事人者。謂之裁判正本。原本內應記載裁判之年月日。並由該管長官簽名。以明責任。正本內應記載製作正本之年月日。蓋用官印。並由製作正本之人簽名。因正本係照原本繕製。應證明其與原本相符。故由繕製人簽名。以明責任。

**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。

## 理由

本條規定異議之要件。即（一）辦理登記之官吏。違背法令。（二）辦理登記之官吏。違背職務上義務。（三）辦理登記。有其他不當情形是也。有此種情形之一者。凡聲請登記人。或與登記有利害關係之人。均得聲明異議。所謂違背法令者。例如違反商法規定。登記同一之商號是也。所謂違背職務上義務者。例如應通知而不通知。應公示而不公示。應調查證據而不調查是也。所謂其他不當情形者。例如詢問証人。不合。或檢定及勘驗之不詳盡是也。聲請人或利害關係人聲明異議。在地方廳。則向廳



長爲之。在縣公署。則向縣知事爲之。廳長或縣知事。對於異議。應爲裁決。廳長或縣知事。認異議爲無理由。而爲駁斥之裁決。異議人如有不服。得提起抗告。其抗告由高等審判廳長或審判處長裁決之。

### 第十八條 抗告期限自收受裁決通知時起爲十日

理由

本條規定提起抗告之期限。凡不服異議之裁決。而提起抗告。應於十日內爲之。此十日期限。稱爲法定期限。自收受裁決正本時起算。惟依第十三條規定。期限之末日。若係星期慶祝休息等日。不得算入。又抗告人若不居住於管轄區域內者。得扣除其在途期間而已。

### 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

理由

本條規定登記官吏之賠償責任。凡辦理登記之官吏。於執行職務時。對於聲請登記人或利害關係人所加之損害。應任賠償之責。然此種責任之發生。須具有兩種條件。即（一）因故意所加之損害。（