

法學專書  
二  
地方法論

三  
文  
卷

正  
本



法學專書  
二  
地方法論



書叢學法

**論 法 地 土**

---

著 文 效 王

冊 上

岡田朝太郎著

案	法	日
評	改	本
論	正	刑

胡長清譯

日本法律。力求進步。足為我國之參攷者極多。近時所提之刑法改正案。頗有新穎之處。為各國所不及者。亦有為學者所不滿者。日本法學博士岡田氏為刑法學專家。對於此次之改正案。頗多論列。茲由胡次威先生為之譯述。足為研究斯學者之參攷。并附錄改正案全文。以便與我國刑法互相比較。誠參攷之絕好資料也。

全書一冊 定價一元二角 實售九折 函購另加寄費 五角

# 序

去秋因交通阻梗未能北行。乃向豫大請假半年。南走思明講學。期滿返汴。於所任商事法外。又應諸生之請。兼任土地法講座。因法令初頒。坊無善本。遂參羣說。勉成斯帙。但倉卒成書。未及修正。卽付手民。掛漏之處。勢所難免。進而教之。唯有望諸海內碩彥耳。

中華民國二十年六月

中華民國二十年 王效文識於汴梁鐵塔寺前

新內閣道耳

請文效獲池縣與筆而尋之對休聖精

筆隨感為漢拜即會平知書未及對五明廿年五推

之備乘若土賦云羈遼四道今味康世獄善本致逐

去思即痛學賦蕭亞打梵洩君商辜密快又顯蓄主

先將因交版正題未訪北行代同將大龍對半平南

事

# 土地法論上冊目錄

## 緒論

- 一 土地法與土地問題……………一
- 二 土地法之目的……………一四
- 三 土地法之編制……………一六

## 第一編 總則

- 第一章 法例及施行……………一九
- 第一節 土地之意義……………一九
- 第二節 土地法之執行……………二二

第三節 施行之程序	二二三
第一章 土地所有權	二二四
第一節 私有土地	二二四
第二節 公有土地	二二七
第三節 所有權之消滅與回復	二二八
第四節 公有土地之使用與收益	三三〇
第五節 私有土地最高額之限制	三三一
第六節 私有土地移轉之限制	三三七
第二章 土地重劃	三三八
第三章 土地測量	三四〇
第五章 地政機關及土地裁判所	三四二



## 第二編 土地登記

### 第一章 通則……………四五

第一節 土地登記之意義……………四七

第二節 應登記之土地權利……………四九

第三節 權利爭議之裁決……………五五

第四節 土地登記之效力……………五六

第五節 登記權利之順序……………五八

第六節 登記之種類……………六〇

第一款 正式登記……………六〇

第二款 暫時登記……………六一

第三款 主登記……………六四

第四款 附記登記	六四
第五款 豫告登記	六五
第七節 登記官吏之賠償責任	六六
第八節 權利登記之限制	六九
<b>第一章 登記簿冊及登記圖記</b>	<b>七一</b>
第一節 登記簿冊及地圖之種類	七一
第二節 登記簿	七二
第三節 登記圖記	八〇
第四節 登記收件簿	八一
第五節 簿冊之製定	八三
第六節 簿冊之保存	八三
第七節 登記謄本給與之聲請	八四

第三章 登記程序.....八五

第一節 通則.....八五

第一款 登記之聲請.....八六

第二款 文件之提出.....九一

第三款 第三人之承諾.....九九

第四款 聲請之接收.....一〇一

第五款 費額之核算.....一〇二

第六款 聲請之審查.....一〇四

第七款 聲請之調查.....一〇五

第八款 登記之實施.....一〇六

第九款 登記之檢查.....一〇八

第十款 登記之結束.....一〇九

第十一款	登記之通知	一一一
第十二款	文件之歸檔	一一二
第十三款	登記之報告及更正	一一二
第二節	第一次土地登記程序	一一三
第一款	契據之審查	一一三
第二款	聲請書之記載	一一七
第三款	權利清摺之記載	一二一
第四款	登記之公告	一二一
第三節	所有權登記程序	一二五
第一款	所有權一部移轉登記之聲請	一二五
第二款	土地變更登記之聲請	一二九
第三款	土地分割登記之聲請	一三五

第四款	土地合併登記之聲請	一四〇
第五款	土地增減登記之聲請	一四七
第六款	土地種類等變更登記之聲請	一五二
第四節	所有權以外權利登記程序	一五三
第一款	地上權設定或移轉登記之聲請	一五三
第二款	永佃權設定或移轉登記之聲請	一六一
第三款	地役權設定登記之聲請	一六七
第四款	典權設定轉典或讓與登記之聲請	一七四
第五款	抵押權設定之登記	一八三
第五節	塗銷登記	一八七
第四章	登記費	一九二
第五章	土地權利書狀	一九四

## 第三編 土地使用

### 第一章 通則……………一九七

#### 第一節 用地之編定與變更……………一九七

#### 第二節 最小面積之規定……………一九九

### 第二章 市地……………一九九

#### 第一節 使用限制……………二〇〇

#### 第一款 市地使用之限制……………二〇〇

#### 第二款 土地界線之重劃……………二〇五

#### 第三款 建築期限之規定……………二〇六

#### 第二節 房屋救濟……………二一〇

#### 第一款 準備房屋之數額……………二一〇

第二款	標準租金之規定	二二二
第三款	房屋收回之限制	二二三
第四款	繼續租賃之條件	二一六
第五款	房屋地價稅之減免	二一七
第六款	市民住宅租金之限制	二一八
第七款	條文適用之停止	二一九
<b>第二章</b>	<b>農地</b>	<b>二二〇</b>
第一節	耕地租用	二二〇
第一款	耕地租用之意義	二二〇
第二款	耕地租用之限制	二二一
第三款	承租人之優先承買權	二二二
第四款	轉租耕地之限制	二二三

第五款 耕地徵收之請求	二二三
第六款 耕地之特別改良	二二五
第七款 地租數額之限制	二二七
第八款 預收地租之禁止	二二九
第九款 地租緩付之准許	二三一
第十款 租用契約之終止	二三一
第十一款 留置權行使之禁止	二三七
第十二款 特別改良費之償還	二三八
第二節 荒地使用	二四〇
第一款 荒地領墾之辦法	二四一
第二款 墾荒區之劃編	二四二
第三款 墾荒地之招墾	二四二



第四款	承墾證書之發給	二四七
第五款	承墾地面積額之限制	二四八
第六款	墾竣年限之核定	二五一
第七款	土地耕作權之取得	二五二
第八款	國有荒地之代墾	二五七
第九款	私有荒地之開墾	二六四
第四章	土地重劃程序	二六四
第一節	土地重劃之原因	二六四
第二節	土地重劃之方法	二六五
第三節	計劃書及重劃地圖	二六六
第四節	重劃之通知及公告	二六八
第五節	反對重劃之表示	二六九

第六節 費用負擔之計算	二七一
第七節 公共用地之限制	二七二
第八節 重劃土地之分配	二七三
第九節 重劃時間之限制	二七五
第四章 土地重劃	二七四
第一節 土地重劃之概論	二七四
第二節 土地重劃之種類	二七五
第三節 土地重劃之程序	二七六
第四節 土地重劃之效力	二七七
第五節 土地重劃之爭議	二七八
第六節 土地重劃之救濟	二七九
第七節 土地重劃之其他事項	二八〇

# 土地法論

王效文著

## 緒論

### 一 土地法與土地問題

自來論土地問題者多矣。然一究其內容，則非略而不賅，卽屬泛而不實，從未有如吳氏尙鷹所言之精而且審者也。吳氏尙鷹曰：土地之公有私有制度，孰得孰失，爲研究土地問題者聚訟之集中點。晚近社會主義者以土地爲人類生活之根本要件，爲問題爲民生問題之關鍵，對於解決手段之探擇，尤有趨重於公有制度之傾向。然多數工業發達之國，仍受資本主義之思想及勢力所支配，自不免發生極大之阻力。於是公有私有兩種思想與勢力之衝突，近百年來爲之繼續不斷，甚有釀成社會大騷

動，致演出革命流血之慘劇。吾國工業逐漸發達，此種利害衝突，亦日趨顯著。總理爲防微杜漸，希冀遏止將來發生經濟革命流血之禍，所以有平均地權之主張，世人不能不察，或以爲陳義過高，或議爲不切於事實，誠所見之不廣爾！

所謂土地公有者，大別之可爲兩種之區分：一則不准土地私有權之存在，國內一切土地，其所有權屬於國家，由國家參酌人民需要，爲土地之分配，而人民於同樣情形之下，有享受土地利益之平等權利。主張土地國有者，其說大抵如是。一則土地仍得爲私有，而土地非因施用勞力資本所生產之利益，則由人民共同享有，不得爲地主所私。主張地租公有者，多爲此說。此可謂爲土地社會化，亦吾黨平均地權政策之微意也。

人類原始時期，以漁獵游牧爲生，本無所謂私有土地。蓋實際上無此要求，私有觀念，無從而生。當茲地廣人稀之時，人類對於土地，取之不絕，用之不禁，是爲絕對的土地公有時代。及人口日繁，人事漸趨複雜，人類所處之環境，因之而變更，

頓覺土地需要之迫切，於是人類對於土地觀念，隨實際之要求爲之改變，遞嬗演進，以成今日之象。足見土地制度，皆因土地觀念之變易而轉移，而土地觀念，則隨社會經濟實狀以變遷。彼爲土地私有權不可侵犯之說者，不過爲資本辯護者之一種標語而已，自工業發達，人口繁殖，社會經濟情形，頓呈劇變，人類思想，當然爲實際生活所推移，從來土地私有觀念之權威，乃日見其墜落矣。

我國在秦變法以前，國家與人民之間，爲土地之授受，其授田歸田之制，均有一定法則，私人間不得爲土地之買賣。可謂爲完全土地公有時代。秦漢以還，歷代感於私田之弊害，富者連阡陌，貧者無立錫，於是爲種種土地改革。如王莽改天下之田爲王田。漢晉以後，更有所謂限田，佔田，與均田等制，以圖救濟。無如私有之勢既成，終無澈底解決辦法。而且當時均田制度，如北魏後齊之授與公田，有百官庶民之分，官階大小之別，授田數額各有等差。其政治思想與經濟觀念，似趨重於維持沿革的階級之優越地位，不以社會之一般需要與使用土地者之耕作能力爲標準。

其所以爲土地改革之動機，與其謂爲求人民生計問題之適當解決，毋甯謂爲求當時政制之維持。此吾國歷史上之土地公有制度，有未盡適應於現代之需要者也。

古代希臘之財產制度，觀於當時斯巴達之憲法原則，頗爲公有思想所支配。在克里特 (Crete) 島且見諸實行。其時土地之生產，先供國家與宗教經費，其次及於一般人民。至若柏拉圖對於財產公有思想，尤爲顯著之主張。惜當時社會有主奴階級之分，雖施行土地公有制度，不能使一般人民有平等享受土地權利之機會。至如羅馬教之財產觀念，則以世界萬物均屬於上帝，土地當然不得爲例外之私有。但羅馬法王藉上帝之名，操縱一切，自爲財產之支配者，此種宗教思想，雖爲反抗財產私有，不承認土地得爲個人所私，而實際上人民因宗教之黑暗，僧侶之專橫，所受痛苦，至爲酷烈。在彼僧侶等或藉上帝之名，得享財產公有之益，但一般人民，適得其反耳。中世紀之所謂宗教革命，謂人民爲私有財產而爭，亦無不可。彼羅馬教雖有土地公有之觀念，乃於一般人民之利益，無所裨補。彼中資產階級羣起爲私有權之

爭者，蓋有由矣。

吾人審察中世紀與古代之土地制度，中外各國，均曾爲土地公有之實行。即在現行私有制度之下，尙散見其遺跡。嗣以人口增加，物質文明，日趨發達，工商業之組織，益加嚴密，中世紀之封建制度，漸呈崩潰，資本制度，乃應運而興。於是土地私有制度，在資本主義勢力保障之下，益顯露其與社會利益不相容之點，遂使人民呻吟於經濟壓迫之下，至於無可容忍，乃釀成社會革命之巨變。各國賢達，爲改絃易轍之圖，再從事於土地公有之提倡與運動。百餘年來，此種理論，充溢於各國社會之間，尤以歐洲社會爲甚。其所持之理論，與主張採用之手段，在學者間雖互有異同，而對於土地利益，應由人民共享之一點，幾於羣趨一致。茲謹於歐美名家諸說，作一簡要查考，可見其梗概矣。

自理嘉圖 (Ricardo) 闡明地租原理，經濟學者，多宗其說。於是對土地問題之觀念，爲之一新。然理嘉圖思想之發揚，亦因社會經濟實狀之變動，有以促成之，可無

疑義。吉特 (Giles) 與里斯的 (Rish) 序其經濟學史有云里嘉圖致力於地租原理之探討，受十九世紀初期英國經濟實況之影響頗深。并謂倘非因機器之發明，與工業之發達，造成無產階級，則馬克斯與亞斯蒙的 (Sinclair) 輩之理論或終無問世之機會。此足見學理之構成，必有其實際之背景也。

當十九世紀初期，主張沒收地租以充國用之說，頗為盛行，穆勒詹姆氏 (James Mill) 於其一八二一年之著述中，對於現在與將來之地租，均主張沒收為國用。後聖西門氏 (Saint-Simon) 亦為相似之說。至穆勒詹姆氏之子穆勒約翰氏 (John Stuart Mill) 繼承乃父遺意，進而為具體之主張。當一八七〇年英國之土地租佃改良會成立時，曾有穆勒氏所主張之具體方案。其中要點：(一) 國家沒收地租，(二) 土地價值總估計，并須每經若干期間，估計一次，以為租額之決定標準。惟不主張將土地即行收歸國有。察其用意，并不是對於土地國有為社會公道之原則，有所懷疑，蓋鑒於國家管理之經驗，尚多缺點，恐一旦實施，反蒙不利，而所受地租，於短期間，一面



須爲地價之補償，一面爲支持國用，於實際上之需要，是否適應，不無考慮之必要。其對於土地國有，不主急進者，蓋以此也。

德人可辛氏 (Cohen) 對於土地問題之表示，以爲將地租沒收歸爲國用。所得顯著之利益，可有數點：(一)使衣租食稅之階級，不能繼續存在，轉而從事於生產工作，其結果於社會全部實受其益。(二)私有土地制度下之土地移轉，在法律上發生種種困難手續，概可避免。(三)從事於生產事業者，毋需儲備資本放置於土地。因其不必爲土地之購買，可將放置於土地之資本，移作生產事業之週轉。(四)地租既全歸國有，自可敷國用之重要部分，所有其他不公平之徵稅，可因而減免。此數點者，爲可辛氏對於土地公有所見之便利。至其所以爲公有之主張者，尙有理由也。蓋可辛氏之持說，以爲人類本於利己之一切動作，雖不必有爲社會謀公益之意念，但從其結果觀之，無論如何，皆於整個之社會爲有利益，可無疑義。是以人類雖各自爲營，國家應予以便利，以增進整個社會之利益。祇以人類之種種活動，在可辛氏所

見，總不免有兩種窒礙：一則無資本，二則無土地。關於前一種，彼主張設國家銀行爲之救濟，關於後一種，則主張土地國有。其對此兩種窒礙之解決方法，頗持樂觀態度。當時法國人之巴斯特愛氏(Bastiat)與美國人之該里氏(Carey)等，對於土地問題所見，亦多相類之點，而同其樂觀態度。所以有稱之爲屬於經濟學者之樂觀派，蓋以此也。

華爾拉斯氏(Walras)關於土地問題之立論，則以個人與國家兩者間之利益，本不相衝突，因國家與個人互爲因果也。而所謂社會的動物之人，其利害之關係，可分爲二種：一爲個人的利害關係，一爲社會的利害關係。所謂個人的利害關係者，指某個人與他個人對抗之利害而言。所謂社會的利害者，指各個人共同之利害而言。若爲增進及維持全體的利益計，各個人均應致力於共同關係之社會，以發展共有之繁榮。其個人的與社會的兩種利害，同其重要。所謂國家個人者，實爲同一生命之表徵。故華爾拉斯氏之主張，以爲個人對於人生之天然的需要，質言之，卽土地之

需要，應得自由享受之權，而個人之勞力與儲蓄所產生之利益，質言之，即資本勞力之結果，應屬於個人私有。若因社會進步所產生之利益，質言之，即土地之經濟地租，應屬於社會公有。至於用如何方法收回土地，則可辛與華爾拉斯二氏均以爲應由國家備價收買，或發行公債，爲支付地價之用，以地租爲公債之抵押，期於若干年，使土地完全屬於國有也。

意大利人勞里亞氏(Achille Loria)爲十九世紀末葉之經濟學者，頗負時名。彼於一九〇〇年發表經濟論文，(Contribuzione economica ocirna)主張人民對於土地權利之要求，謂法律對於人民之土地權利，應爲充分之保障，使人民得享有土地面積，足敷獨立自營生活之限度。卽一時不能達到完滿目的，亦應將需要自營生活之土地限額，分期給授，使勞動者之地位，日臻於安穩。縱使受人僱傭，亦不致完全受地主之欺凌壓迫。此爲勞力對於土地問題之理論。其於實施方法，更進爲具體之計劃，提出一種所謂土地工資(Territorial Wage)要使僱主對於僱傭，除給與法定最

低額工資外，應於僱傭服役若干年屆滿時，另給與若干面積之土地。若一僱傭受僱於多數僱主時，則由各地主共同給與土地。依此辦法，經過若干年後，可使僱傭變為土地所有者。如此則勞資兩者，得於平等情形之下，彼此互相合作。勞氏此種辦法，雖不將土地沒收為公有，以之直接轉授於需要土地之人民，而為平均土地分配之意則一也。

從歷史的事實觀察古代之土地公有制度，關於分配問題，不盡以耕作能力為根本標準。在希臘羅馬且為主奴階級之分，當然無平等享受土地權利之可能。而我國之均田制度，於田畝面積之分配，因百官庶民之別，各有等差，其所以施行此種制度，謂為適應一般人民之生活需要，毋甯謂為維持當時之政治制度。衡諸現代之社會公道觀念，與平均地權之原則，未見其當也。至觀於近代學者對於土地公有之理論，雖各有所見，其所舉之解決方法，亦互有異同。而對於土地私有，致少數人得為土地壟斷，認為社會不平之點，則頗趨於一致。其關於變私有為公有之辦法，有主張

由國家收回土地所有權者，有主張由國家沒收地租，仍許私有權存在者，若將土地收回國有，則均主張應爲相當之補償，以上爲土地公有之歷史的事實，與近代理論之大致也。

俄國共產黨革命成功後，對於全國土地，一律宣布爲國家財產，以之分配於農民，爲耕作之用，從前之享有土地和所有權者，因之完全喪失其地主資格，而蘇維埃政府之收回私有土地，并無任何之補償，其所用之手段，至爲激烈，且將向來之社會制度與經濟組織，爲之根本推翻。此種辦法之實行，雖已經過十餘年之久，然仍在試驗期中，得失如何，未能爲最後之斷定。在吾黨尊奉之三民主義，對於土地私有制度，並無推翻之用意，與蘇俄之土地政策，根本有別，可不必於此深論也。

歐戰結束後，東歐諸小國，爲捷克斯拉夫與羅馬尼亞等國，對於從前大地主享有之巨額土地，於其超出相當限度，認爲與社會利益發生衝突，乃施行土地徵收辦法，將被徵收之土地，分配於農民耕作。其在捷克斯拉夫之辦法，依據一九一九年四月

十六日之國會議決法案，應被徵收土地之大地主，除被徵收其所有土地若干面積外，彼於一定限度內，仍得保留一部份之土地為私有。其保留面積之限制，屬於耕地者，以百五十黑格特(Hectare)（每黑格特約合英畝二零四七一）為限。屬於各種土地者，以二百五十黑格特為限。但無論如何，保留總額不得逾五百黑格特之數。大地主以外，屬於貴族與戰時敵人所有之土地，亦在被徵收之列。關於地價之補償，則以一九一三年至一九一五年間土地之平均地價額為準。先由國家特設之土地行政機關，備款支付，將徵收之土地，分配於農民後，再由農民分期將價償還。此為捷克斯拉夫之大概辦法也。

至羅馬尼亞之戰後土地政策，亦有類似之點。羅馬於一九〇七年曾發生農民大暴動，本已有土地改革之擬議，迄未實行。旋以歐戰發生，暫為擱置。原來羅馬國憲法，本有規定因興辦公用事業可為私有土地之徵收。至一九一七年將憲法中此項規定略加修改，將公用事業擴大，因為國家有利之用途，可徵收私有土地。并為實現耕者

有其地之政策起見，曾由政府公布明令，將外國人與不在地主及各種組合所有之土地，先行征收。而同時又限令各地主自行設法攤出耕地二百萬黑格特，以爲分配於農民之用。所謂不在地主者，依一九二一年七月十七日之議決法案，更爲擴大其範圍，凡耕地所有權人於一九一〇年至一九二〇年間，曾將其耕地出佃於他人者，均視爲不在地主。凡外國人與不在地主在羅國境內所有之別墅，園林，等土地，因其所有者之請求，而政府認爲於土地整理計劃不生妨礙時，可免予徵收。但該地主於三年期內，須將土地自行賣出，已被徵收之土地，則政府均爲相當之補償。其他歐洲各國，於戰後爲土地之整理，其辦法略有異同，此不過舉其一二耳。

吾黨之平均地權政策，其用意爲使一般人民有享用土地利益之平等權利，并無撤銷私有土地制度之主張，而總理對於平均地權之方法所詔示於吾人者，爲按照地價征稅與耕者有其兩大端。然於土地私有制度之下，如何可以避免土地爲少數人所壟斷，如何可以使一般人民有享用土地利益之平等權利，并如何可以自耕者有其田，實

而言之，於土地私有權存在之範圍內，如何可以實現吾黨之平均地權政策，此皆爲土地法所應有事，可於土地法中求之矣。（見中華法學雜誌第一卷第三號第一）

吾人觀於以上所言，不僅各國土地制度變遷之概況從而可知，卽一般學者對於土地問題之思想，亦可由此而見，而土地法與土地問題之關係如何，更不可言而喻。用此不揣冒昧，長篇節錄，一則所以資一般學者之考證，一則亦所以爲本書之導言也。

## 二 土地法之目的

土地之爲物，不僅爲國家成立之要素，亦且爲人類生存不可或缺之要素，卽宇宙間一切有生之物，亦莫能離土地而得能自活者。蓋因土地二字，涵義至廣，陸地之爲土地無論矣，卽陸地以外，如海水以及一切天然之物力，亦莫非土地也。古時地曠人稀，供過於求，土地分配，不生問題，卽有問題，亦易解決。故土地制度，雖代



有變更，而紛擾糾葛，咸不若今世之甚。

因社會進化而土地問題解決之日見不易，誠如上述，然吾人終不能因困難而即不於生存問題，謀一適當之解決。土地法之制定，即所以於吾人之生存問題謀一適當之解決也。蓋國民黨對於解決土地問題之主張，自同盟會以來，即以平均地權四字揭示天下。當時凡會員加盟，均須自具志願書，並爲矢誓實行四事，即：（一）驅逐滿虜，（二）恢復中華，（三）創立民國，（四）平均地權。辛亥革命，同盟會改稱國民黨以後，而主義與政策，仍然一貫。（參見吳尚鷹之土地問題與土地法十中華法學雜誌第一卷第一號第三七頁至第三八頁）以觀前立法院長胡漢民氏所言曰：

『土地法之目的，在於使地盡其用，並使人民有平均享受使用土地之權利。承總理平均地權之精意，而爲本法之制定。故欲使地盡其用，即土地所有者應爲社會之利益而使用其土地，不能任便曠廢也。所以土地法有不在地主征稅及因公共事業征收土地之規定也。欲使人民有平均使用土地之權，所以本法對於私有荒地逾

限不開墾者，需用土地人得請求征收之規定也。至於制止有妨害國家政策之土地買賣或租賃，所以防壟斷土地也。對於不因施以勞力或資本之地價增價賦稅，所以絕其不勞而獲也。凡茲種種，皆平均地權之精意，而為土地法之制定。」（見中華學雜誌第一卷第一號胡漢民之社會生活之進化與三民主義的立法第九頁至第一〇頁）蓋可知矣。

### 三 土地法之編制

我國土地法之編制，創始於民國十一年。彼時中山先生開府廣州，關於土地行政，曾有土地局之設立。繼且頒佈土地稅法，於申報地價與地價稅率略為規定，卒以時局多故，未及實行。然以根據黨綱，定為土地法規，且經大元帥明令公佈者，該法實為嚆矢。民國十二年間，中山先生復延聘土地問題專家德人單維廉博士為顧問。從事實地調查，擬具意見書，為土地法起草之參考資料。單博士居粵二年，因病身故，其所擬之土地登記征稅法共三十餘條。當時由土地法審查委員會復加審核，以

廣東省政府名義公佈施行。該法雖爲大體規定，簡而未詳。然而今日廣州市之辦理土地行政，則皆引用該法以爲根據。雖有補充，亦屬不多。前此二法，均因限於地價稅之一項，而且專以適用於都市爲準，條文簡略，實有擴充必要。卒因軍事倥傯，迄未修訂。至民國十七年國民政府成立五院制以後，乃始由立法院指定土地法起草委員五人，根據中央政治會議決定之土地法原則，與黨綱政綱之規定，并遵依山先生平均地權之主張，爲土地法之起草。歷時一年有半，始將草案完成，提交立法會議通過，并經國民政府於民國十九年六月三十日明令公佈。此爲土地法自起草以至公佈經過之大概情形也。

至土地法之內容，則共分五編，計第一編總則，第二編土地登記，第三編土地使用，第四編土地稅，第五編土地徵收，共三百九十七條。照國民黨政綱第十四條之規定，關於各種土地法規名稱，原列舉爲土地法，土地使用法，土地徵收法及地價稅法四種，論理似可分別爲各個單行法之制定。但因討論結果，僉以各種法規，既已

同時起草，且彼此多有相互之關係，不如編爲整個之單行法規，爲法典式之制定，較爲整齊而有系統。於是乃決定分列各編，總稱爲土地法，且於政綱所舉四種法規之外，加入土地登記一編，成爲五編。蓋以土地行政，應由登記入手。非先將關於土地之各項權利，爲明確之記錄，無由整理。土地登記爲土地行政上之當然手續，於黨義上之土地政策，不影響於其根本原則，其未列入於政綱者或以此故。此即土地法添入土地登記編之理由也。至於政綱中所舉之土地法名稱，與其他各法並立，現既總稱爲土地法，乃將應行規定於原土地法之各條文，另列一編，改稱總則。此種名稱之變更，不過立法上之技術問題，無關大體也（見中華法學雜誌第一卷第四號吳俞靈土地問題與土地法）

# 土地法

## 第一編總則

### 第一編 總則

本編各條文爲各編共通關係之原則，與大綱之規定。其性質不專屬於其他某一編者，悉納於斯。擇其內容，要有數項：如（一）關於土地法之施行程序，（二）土地私有權之限制，（三）土地分段之整理，（四）土地測量之準備，與（五）土地行政機關之設立諸大端。

## 第一章 法例及施行

### 第一章 法例及施行

#### 第一節 土地之意義

日本學者津村秀松曰：「經濟學上所謂土地，有廣狹二種之意義。以最廣義解之，則爲一切天與之物質非物質之總稱，與天然同一意義。以廣義解之，則地球上無論

水陸，均合在內。以狹義解之，則僅指地球表面上之陸地。通常所謂土地，蓋指此也。」

第一條 本法所稱土地  
地謂水陸及天然富  
原

今我土地法第一條規定：「本法所稱土地，謂水陸及天然富源。」蓋亦採取經濟學上最廣義之說者也。

蓋依民法第七三七條之規定，土地之所有權及其土地之上下。分析言之，卽一土地之表面，二土地之內部，三地上之空間。以土地所有權非併此三者而有之，不能全其作用也。故學者之間，雖有主張土地之所有權，僅有其土地之表面，而不能及於其土地之上下者，然其論據薄弱，多排斥之。以信如所說，則他人得於土地之上，架覆其障礙物，或任意穿鑿其地下，將使所有人不能享受完全之保護矣。是則按照上述土地之定義，土地之種類，至少可有下列之數種：

- 一 地下 指石油，煤氣，礦產，石、鹽等物而言。
- 二 地面 指基地，農地，交通地與娛樂地而言。

(一)基地 包括城市基地與非城市基地兩種。城市基地指爲製造用，商業用，居住用，娛樂運動休息用之土地而言。非城市基地指非城市之建築基地而言。

(二)農地 農地指燥地與濕地兩種而言。燥地分可灌溉與不可灌溉兩種。不可灌溉之土地，又得分爲樹林地，牧畜地，燥耕地，荒蕪地四種。濕地得分爲林地，牧地，農地，漁地，鹽地，四場，花箕等地。

(三)交通地 交通地指爲運輸交通用之土地而言。

(四)娛樂地 娛樂地指自然園囿，森林溪流，與通衢而言。

三水 指灌溉水與航行水而言。

四水陸地 水陸地指水陸聯接之土地而言，如海岸土地，水淹土地，河濱土地等類皆是。(參照潘楚基中國土地政策第二頁至第五頁)

土地之種類，卽不爲詳細之列舉，而爲賅括之說明，亦當有(一)農地，(二)林地，

(三)牧地，(四)漁地，(五)鹽地，(六)鑛地，(七)可通天然之水道，(八)天然形成之湖澤而為公共需用者，(九)公共交通道路，(十)鑛泉地，(十一)瀑布地，(十二)名勝古蹟十二種之可分也。(參照土地法第八條及第十七條)

## 第二節 土地法之執行

第二條 本法除法律別有規定者外由地政機關執行之

土地法之執行，除法律別有規定者外，屬於地政之機關。(土地法第二條)地政機關分中央地政機關與地方地政機關兩種。中央地政機關設立於國民政府所在地，直轄於行政院。對於地方地政機關有監督指揮之責。地方地政機關者，即省地政廳及關市縣地政機關是已。(土地法第二十六條第二十七條參照)所謂除法律別有規定外者，謂即如關於收稅事項，依照法律規定應歸財政機關辦理之類是也。地方地政機關，每年度應將全年行政經過，編造報告書，呈送中央地政機關，並由中央地政機關編造全國土地行政報告書呈送國民政府(土地法第三條)。如本法未經規定或應修正之事項，亦得由中央地政機關



第三條 地方地政機關每年應將全年行政經過編造報告書呈送中央地政機關並由中央地政機關編造全國土地行政報告書呈送國民政府

第四條 本法未經規定或應修正之事項得由中央地政機關呈請國民政府依法增修之

呈請國民政府依法增收之。(土地法第四條)至於地政機關之職權，依照土地法原則之規定，大致得有八種，即一管理公有土地，二土地測量，三土地登記，四保管土地冊籍，五發給土地契據，六估計地值，七解決因本法發生之爭議，八訂定地冊稅是也。

## 第二節 施行之程序

土地法第五條「本法之施行法另定之」云者，乃一般法規中之通例，無研討之價值，惟第六條規定所謂「本法各編之施行，日期及區域分別以命令定之。」則為本法特有之例，有注意之必要。此蓋由於我國幅員遼闊，各地情形，不一致，本法內容複雜，程序綦繁，同時全部推行全國，事實上實屬有所未便。故土地法雖已公布，但非於公布日施行。此蓋所以予政府以隨時參酌地方情形為相機之施行也。前立法院長胡氏漢民有言曰：土地法公布以後，恐非短時期內所能實施。即以土地登記而論，登記之人才，亦必須經過相當之時期始能養成，況且全國各地情形不同，施

第五條 本法之施行  
法另定之

第六條 本法各編之  
施行日期及區域分  
別以命令定之

行關係如此重大之法規，自應斟酌情形，充分準備，方能有效。誠哉其言。

（見胡漢民在中央黨部紀念週  
關於土地法內容之演講詞）

## 第二章 土地 所有權

### 第二章 土地所有權

#### 第一節 私有土地

第七條 中華民國領  
域內之土地屬於中  
華民國國民全體其  
經人民依法取得所  
有權者為私有土地  
但附着於土地之鑽  
不因取得土地所有  
權而受影響  
前項所稱之鑽以鑽  
業法所規定之種類  
為限

土地法第七條規定云：『中華民國領域內之土地，屬於中華民國國民之全體。其經人民依法取得所有權者，為私有土地。但附着於土地之鑽，不因取得土地所有權而受影響。』一方既確認土地屬於國民之全體，一方又認土地之私有。驟視之，似覺矛盾，細按之，實有深意存焉。吳氏尚鷹曰：此條可分兩節言之。前一節所謂中華民國領域內之土地，屬於國民全體者，用意頗為深遠。吾黨土地政策之最高原則，為平均地權。所謂平均地權者，不必將全國土地面積平均劃分，以之分配於全國國

民。此固事實上所不能，亦施行上可不必。既採用按照地價徵稅之方法，使土地非因施以勞力資本所生之利益，完全歸爲公有。結果則土地之地租，卽所謂經濟之時代，已變爲地稅，由國家徵收入於國庫，實無異全國土地利益，屬於全體國民所共有。雖維持土地私有制度之存在，仍不肯平均地權之原則。抑土地私有權之思想，因傳統關係已成爲一種強固勢力彼欲維持私有土地者，以土地爲不勞而獲之利益根源，不肯放棄，固屬重大原因，然以私有土地爲所謂體面與財富之表徵，亦爲一種極強固之心理。因取銷私有土地制度，起而抗爭，在所不免。今不爲土地私有制度之撤銷，祇以徵稅手段，使土地私有者不能坐享其不勞而獲之利益，則保存土地私有制度之形式，不獨於平均地權之原則，不相妨礙，且於施行比較便利。因土地私有者無從假借名目，爲反抗之謀。此節條文之規定，既可爲平均地權原則之根據，亦所以表示吾黨民生主義之精神也。（見中華法學雜誌第一卷第四卷第一九頁至二〇頁）後一節但書謂附着於土地之鑽，不因取得土地所有權而受影響者，蓋欲限制土地私有者不能因取得土地所

有權而併爲鑛之取得者。因「鑛產水力之利，皆爲地方之所有」乃爲建國大綱第十條所明定，是以加此限制，以符黨綱。不僅建國大綱有此規定，即鑛業法第一條亦有「中華民國領域內之鑛，均爲國有，非依本法取得鑛業權，不得探採」之明文。此雖爲土地所有權行使範圍之一種限制，要亦受國家所採政策之影響也。夷考各國法例，關於土地所有權行使之範圍，主義有四：

一 併有主義 即土地所有權可以容納鑛物之所有權，土地所有人得自由探鑛或採錢。英美法例即採此主義者也。

二 專有主義 即鑛物爲國家所專有，鑛業亦爲國家所獨占，私人不得開採。往昔專制國家類多採行此種主義。

三 先占主義 即鑛物所有權既非專屬於國家，亦非容納於土地所有權之內。先發見者即得自由開採。普魯士即採行此種主義者也。

四 特許主義 即鑛物雖屬國有，但得由私人依法取得鑛業之權。法國法例，即採

行此種制度也。

我國關於鑛業立法，因採特許主義，故鑛物所有權與土地所有權亦彼此分立也。

參照朱采真土地法釋義第五四頁

## 第二節 公有土地

公有土地者，即未經人民依法取得所有權之土地也。（土地法第十二條第一項參照）依照土地法第八

第八條 左列土地不

得爲私有

- 一 可通運之水道
- 二 天然形成之湖澤而爲公共需用者
- 三 公共交通道路
- 四 鑛泉地
- 五 瀑布地
- 六 公共需用之天然水源地

條第一項之規定，下列八種土地，即所謂一可通運之水道，二天然形成之湖澤而爲公共需用者，三公共交通道路，四鑛泉地，五瀑布地，六公共需用之天然水源地，七名勝古蹟，八其他法令禁止私有之土地，皆不得爲私有。不得爲私有云者，反面即爲應歸公有之謂也。此種規定乃爲顧全公衆利益之需要，理由極爲明顯，不必引申說明。惟同條第二項規定所謂『市鎮區域之水道湖澤，其沿岸相當限度內之公有土地，不得變爲私有，』則因都市中之水道兩旁土地，可供建築碼頭倉庫之用。其

七 名勝古蹟  
八 其他法令禁止

私有之土地  
市鎮區域之水道湖  
澤其沿岸相當限度  
內之公有土地不得  
變爲私有

公共需要之程度，至爲顯著。此種土地，已屬私有者，當然仍許其爲私有，祇於其使用情形，加以相當之限制。如非必要亦不可不予徵收。至原屬於公有者則不得變爲私有，蓋欲對於市府加以限制，使其不能將公用性質顯著之地段，或因一時財政之便利，自行變賣，致妨及社會之利益也。

### 第三節 所有權之消滅與回復

土地法既認土地爲私有，則凡經人民依法取得所有權之土地，卽爲私有之土地。私有土地之得喪，應照民法物權關於所有權取得與消滅之規定，似可不必另於土地法中有所規定也。但土地法中關於所有權得喪之規定，乃係一種特別之情形，與民法中一般之規定，稍有不同。土地法第九條關於私有土地所有權之消滅與回復之規定，只限於水道湖澤之私有岸地，與其餘之土地無關也。水道湖澤之私有岸地因坍沒或侵蝕而變成水道或湖澤之一部分者，其所有權視爲消滅。

(土地法第九條第一項) 視爲消滅

第九條 前條第一項所列水道湖澤之私有岸地因坍沒或侵蝕而變成水道或湖澤之一部分者其所

有權視為消滅  
前項坍塌或浸蝕之  
岸地回復原狀時經  
原所有權人證明為  
其原有者仍回復其  
所有權

第十條 第八條第一  
項所列之水道湖澤  
其岸地如因水流變  
遷而自然增加時其  
接連地之所有權人  
有依法取得其所有  
權或使用收益之優

與真正消滅不同，視為消滅並非真正消滅，以真正消滅，無回復之希望，而視為消滅則有回復之希望。故同條第二項又定前項坍塌或浸蝕之岸地回復原狀時，經原所有權人證明為其原有者，仍回復其所有權也。此種所有權之得喪變更，並非基於法律行為，亦非由於行政處分，不過法律因為適應一種特殊之狀態，而特設此種規定以為準繩而已。然由事實而論，水道湖澤之私有岸地因坍塌或浸蝕而變成水道或湖澤之一部者，固屬數見不鮮，而因坍塌或浸蝕而又回復原狀者，實屬不甚多見。惟我國長江之兩岸，則常有因水流之改道，致坍塌浸蝕之岸地回復其原狀之情形耳。

水湖澤之岸地如因水流變遷而自然增加時，其接連地之所有權人，有依法取得其所有權或使用收益之優先權。（土地法第一〇條）此種規定，乃脫胎於舊法母子相生之原則，蓋自羅馬法以來，所有法例對於水道湖澤岸地之因水流變遷而自然增加者咸准原有接連地之所有權人所享有也。

水道因天然變遷而成新水道時，新水道所經土地之所有權，亦視為消滅。但因天然

先權

第十一條 水道因天然變遷而成新水道時，新水道所經土地之所有權，視為消滅，但因天然或施用人工新水道所經土地，回復原狀，經原所有權人證明為其原有者，仍回復其所有權。  
第十二條 凡未經人民依法取得所有權之土地，為公有土地。私有土地之所有權消滅者，為公有土地。對於管轄區內公有土地，除法令別有規定外，有使用及收益之權。  
第十三條 地方政府前項土地，非經國民政府核准，不得處分或設定負擔，或為超過

或施用人工，新水道所經土地回復原狀，經原所有權人證明為其原有者，仍回復其所有權。（土地法第一條）此種規定之旨趣，與第九條相同，所異者一在於水道湖澤私有岸地之坍塌或浸蝕，一在於水道因天然變遷而成新水道而已。  
私有土地之所有權消滅者，為公有土地。（土地法第一條第二項）蓋因依照本法第七條與第八條之規定，中華民國領域內之土地，除經人民依法取得所有權而為私有之土地以外，其餘均為公有之土地。非私有，即公有，無第三種之私有也。

#### 第四節 公有土地之使用與收益

公有土地為中華民國國民全體所共有，其使用與收益之權，當然為國民政府所享受。不過地方政府對於管轄區內公有之土地，除法令別有規定不能任意使用與收益以外，亦有使用及收益之權而已。但地方政府如欲為公有土地之處分或設定負擔，或為超過十年期間之租賃，則非呈經國民政府核准，則不得為之也。



過十年期間之租賃

## 第五節 私有土地最高額之限制

### 第十四條 地方政府

對於私有土地得斟酌左列情形分別限制個人或團體所有土地面積之最高額，但應經中央地政機關之核定。

#### 一 地方需要

#### 二 土地種類

#### 三 土地性質

### 第十五條 私有土地

受前條規定限制時，由主管地政機關規定辦法，限於一定期間內將額外土地分割出賣。

不依前項規定分割出賣者，該管地方政府得依本法徵收之。

按照土地法第十四條之規定，地方政府經中央地政機關之核定，對於私有土地，得斟酌地方需要，土地種類，土地性質各情形，分別限制個人或團體所有土地面積之最高額。本條規定之旨趣，蓋在防止私人土地面積過大之佔有。原來防止土地壟斷之法，本以照價徵稅為最有效之手段，可不必採用此種直接限制之法。祇以中央政治會議所決定之土地法原則，關於地價稅之徵收，採漸進主義，從百分之一之極低稅率辦起，以後逐漸增加。（參照土地法（原則之二））其徵收實數與所謂土地之經濟地代數額相差尚遠。在此低稅率之施行期內，恐於土地投機等弊，不能為有效之防止，故於徵收地稅以外，仍為此直接限制辦法之規定，俾地方政府於必要時，可藉此辦法為低廉稅率之救濟。（參照中華法學雜誌第一卷第四號英）（尙需土地問題與土地法第二一頁）

私有土地受前條規定限制時，由主管地政機關規定辦法，限於一定期間內，將額

外土地分割出賣。不依前項規定分割出賣者，該管地方政府得依本法徵收之。（地土

法第一  
五條）

關於此種限田制度之建議我國史不絕書。漢孝哀帝時，師丹以當時王侯吏民兼併他人土地，以致貧弱彌困，曾經建議限制兼併。天子下其議。丞相孔光大司空何武奏

請；

「諸侯王列侯皆得名田，國中列侯在長安公主名田，縣道及關內侯吏民名田，皆無過三十頃，諸侯王奴婢二百人，列侯公主百人，關內侯吏民三十人，期盡三年，犯者沒入官。」

時丁傅用事，董賢隆貴，皆以爲不便，遂以「且須後」三字詔書了之。此外如畢仲遊以爲：

「有人則有由，有田則有分。田有瘠薄，人有衆寡，以人耕田，相其瘠薄衆寡而分之，謂之分。分定而以名目占之，謂之名田，無甚難行者。……董仲舒之說雖

近，而不詳其制度，何武之制太狹，今日之制太無限。宜約周官授田之數，與唐世業口分之法，參其多少而用之。」

鄭介夫以爲：

「每一家無論門閥貴賤。人口多寡，並以田十頃爲則。有十頃以上至於千頃者，聽令分析與兄弟子姪姻黨，或立契典賣於人，但存十頃爲止。」

趙天麟以爲：

「於今之務，莫如興復井田；倘恐驟然騷動，宜限田以漸復之。望陛下一新田制，凡宗室王公之家，限田幾百頃，凡無族官民之家，限田幾十頃。」

雖云各陳己說，未見實行，要亦不失爲主張限田制度之論據。至於歐洲各國如捷克斯拉夫，羅馬尼亞，拉多維亞等國，則對於限田制度，均曾斟酌國情，制定標準，以觀下表，即可概見：

國名	限田標準	合華畝	備考
捷克斯拉夫	每人以二百五十黑克特為最大限	一黑克特合華畝一六·二七畝	自治團體所屬之公法權力以下之土地得超過上述之限度
羅馬尼亞	最低限度為一百黑克特 最高限度為五百黑克特	最低限度約合華畝一六二七畝 最高限度約合華畝八一三八畝	
拉多維亞	最高限度為一百黑克特	約合一六二七華畝	收買土地分給農民平均不得超過二十二黑克特
愛沙尼亞	最高限度為三百德謝丁	約合五三三四華畝	
波蘭	以四百黑克特至一百八十黑克特為限	約合七五一〇至二九三〇華畝	收買的土地分給農民每人以二十三黑克特
葡萄牙	以三百德謝丁為最大限	約合五三三四華畝	超過上面限度面積即收買歸公

比照上表，可見各國土地政策，顯然可分兩點：一為原地主占有土地之限度。一為新分配土地之限度。土地所有之數額，如超過法定之限度，國家即得收用。無土地或土地不足之人，得在法定限度以內，要求國家給與以土地。雖因國情不同，各國所定限度，或有過高之弊。然其為限田制度，則固彼此相同也。（參照各國中國土地問題之史的發展第一

我國限田制度雖未實行，然而歷代田制情形大致亦與限田制度相差不遠。例如成周實行井田之制，每人授田一百畝，新莽實行王田之制，人口不滿八個，占田不得過一頃；限外之田，分給九族，其無田者照制授田。晉武帝實行佔田制度，男子佔田七十畝，女子佔田三十畝；其外丁男課田五十畝，丁女二十畝，次丁男半之，女則不課。北魏孝文實行均田之制，男夫露田四十畝，婦人二十畝，男夫另給桑田二十畝，不在還授之限；定制有盈者則賣其盈，不足者得買所不足。後齊實行均田之制，一夫授露田八十畝，婦人四十畝，每丁桑田二十畝爲永業。北周文帝實行均田之制，有室者田百四十畝，丁者田百畝；凡人口十以上宅五畝，七以上，宅四畝，五以下，宅三畝。唐高祖實行均田之制，丁男給永業田二十畝，口分田八十畝；老男篤疾殘廢各給口分田四十畝，寡妻妾三十畝，若爲戶者，加二十畝。宋理宗實行公田之制，照舊制限田。一品百頃，以次殺至九品爲十頃；實行公田之時，凡限外之

田，由國家收買。無一而不含有限田之性質也。

本條規定，雖已揭示限田之旨，然關於限田之範圍如何，則無明文。條文僅云地方政府得斟酌地方需要，土地種類，與土地性質各種情形，分別限制個人或團體所有土地面積之最高額，然地方政府對於所有土地面積最高額之決定，事實上亦頗不易。過較諸不問各地之情形爲何若，而一律以法律明文限定之而不使地方政府有自由伸縮之餘地者，似乎略勝一籌耳。周佛海氏在其三民主義之理論體系一書中，主張：

「限田的標準，可由生產和消費兩方面決定。換句話來說，就是要由能力和需求兩方面決定。一家所有的土地最大限度，以自己能力所能耕種的爲度，最小限度，則須以能充分滿足一家的慾望爲度。」

此種限田之標準，乃偏重於土地需要之一方，而所有土地能否足以供給此種之需要，尙屬疑問。本條規定以個人或團體所有土地面積之最高額，聽諸地方政府之斟酌

情形而決定之，比較而論，似覺妥適。又況此種限田之旨趣，雖不能直接影響於「耕者有其田」之政策，然而間接之影響，則固不能謂為無有也。

## 第六節 私有土地移轉之限制

第十六條 國民政府對於私有土地所有權之移轉設定負擔或租賃認為有妨害國家政策者得制止之

第十七條 左列土地不得移轉設定負擔或租賃於外國人

- 一 農地
- 二 林地
- 三 牧地
- 四 漁地
- 五 鹽地
- 六 礦地

私有土地，在原則上，當然得聽土地所有人自由移轉，設定負擔或租賃。但若國民政府對於私有土地所有權之移轉，設定負擔或租賃，認為有妨害國家政策者，則亦得依照土地法第十六條，與第十七條之規定，而分別制止之。關於此點土地法原則上有以下之說明：

「土地為生產之根本要素，且係有一定限量之物，實為國計民生之基礎，與其他財富之可以用人力增減者不同。故政府於土地權之移轉，認為於國計民生有妨礙時，可以制止之及取消之。查德國人所定之膠州土地法於土地移轉須得政府之允許，可為前例也。」（見土地法原則八土地掌管機關之第9項）

七 要塞軍備區域  
及領域邊境之  
土地

又對於農地，林地，牧地，漁地，鹽地，鑛地，要塞，軍備區域，及領域邊境之土地，無論私人或地方政府，皆不得移轉，設定負擔或租賃於外國人。（土地法第一條）吳氏尚鷹曰：「十七條之規定，對於土地移轉於外國人，施以限制，乃為國民生活與國防問題之需要。此種主張，表見於法律，亦各國所常有。」（見中華法學雜誌第一卷第四號第二一頁）即捨本條之規定，而就漁業法第三條而言，亦以明文規定：在中華民國領海或其他公用水面取得漁業權之呈請人，以有中華民國國籍者為限。又鑛業法亦規定：中華民國人民得依該法取得鑛業權。而於公司組織，限制外國人之入股，尤為嚴厲。由是可知我國立法對於原始產業之權利原則上，乃不容外國人所享有也。

### 第三章 土地

#### 重劃

第十八條 因一定區域內之土地其分段面積不合經濟使用

### 第三章 土地重劃

關於土地分段之整理，依第十八條之規定，有：「因一定區域內之土地，其分段面積不合經濟使用者，得由主管地政機關就該區域內土地之全部，重行劃分，並將重



者得由主管地政機關就該區域內土地之全部重行劃分並將重劃地段分配於原土地所有權人

劃地段，分配於原土地所有人」等語。吳氏尙鷹曰：

「此條規定之用意，蓋爲防止地段分割，過於零碎，致妨礙土地經濟原則。吾國每因遺產繼承，與其他原因，使土地分段流於支離破碎之狀，尤以南省水田爲甚。於耕作上所受時間與勞力之損失，頗爲重大。其不合於經濟之使用原則，致影響於生產力，殊非淺鮮。國家爲維持社會經濟利益起見，不得不加以干涉，乃有此規定，使地方當局對此零碎分割之地段，於相當情形中，可使之合併，化零爲整，以符合經濟之使用原則也。」（見中華法學雜誌第一卷第四號第二一頁）

所謂土地分段不合經濟之用者，則如本法第二百十一條第一款所規定之。「區內之土地，其各地段有面積狹小奇零，不合耕作之經濟使用者，」第一百五十二條所規定之「全部或大部分未建築之建築區，因路線通過，致其中各地段有面積過小或形式不整，不適於建築房屋或其位置不臨街道者」第一百五十四條所規定之「一區段之建築物因爲水火或其他之災變毀滅，而該區內之土地有第一百五十二條情形或街

第十九條 前條重劃地段比原地段相差之面積應由增加面積地段之所有權人補償於減少面積地段之所有權人

第二十條 前條補償辦法適用本法關於徵收補償之規定但劃為該區域內之道路公園及其他公共用地應按照重劃地段面積比例分擔之

## 第四章 土地

### 測量

道狹小有重劃之必要者，「皆是。凡有上述各種情形，主管地政機關即得就該區域內土地之全部重行劃分。不過劃分以後，仍須將重劃地段分配於原土地所有權人而已。前條重劃地段，比原地段相差之面積，應由增加面積地段之所有權人補償於減少面積地段之所有權人。（土地法第（一九條）蓋土地重劃以後，各所有權人之所得，自難免有多少之差別。此時如使增加面積地段之所有權人不為補償於減少面積地段之所有權人，則增加面積地段之所有權人，即未免有不當得利之嫌。法律使之對於減少面積地段之所有權人，補償比原地段相差之面積，宜也。

前條補償辦法，適用本法關於徵收補償之規定。但劃為該區域內之道路，公園，及其他公共用地，應按照重劃地段面積比例分擔之。（土地法第（二〇條）不過分擔之計算，亦適用於補償之規定而已。

## 第四章 土地測量

第二十一條 土地測量爲地籍測量與地質探險其實施計劃及測驗方法由中央地政機關定之

土地測量，乃整理土地之先決問題。而測量最重正確。若因方法未善，致測量結果不能視爲正確，則土地雖經測量，亦與未測量等，徒費金錢，無裨實際。然土地測量，屬於專門技術性質，應由專門人員先爲充分之研究，方能定其確切辦法。所以土地法第二十一條規定：

「土地測量，爲地籍測量與地質探險，其實施計劃及測驗方法，由中央地政機關定之。」

第二十二條 地籍測量與地質探險應於可能範圍內同時爲之

至地籍測量與地質探險，應於可能範圍內同時爲之。（土地法第二十二條）蓋所以省時而節省也。地籍測量及地質探險，由主管地政機關執行之。并於測量完竣時，編造地籍冊及地質探險報告書，遞呈中央地政機關。（土地法第二十三條）以備查考。至第二十四條規定

第二十三條 地籍測量及地質探險由主管地政機關執行之並於測量完竣時編造地籍冊及地質探險報告書遞呈中央地政機關

所謂：

「未經依法爲地籍測量之土地，不得爲所有權之登記。」

者，蓋所以明示測量爲土地整理之第一步工作。第一步工作未完成，當然不能進行

第二十四條 未經依法爲地籍測量之土地不得爲所有權之登記

第二十五條 公有土地於地籍測量完竣後依法登記後由主管地政機關編造公有土地冊遞呈中央地政機關

## 第五章 地政機關及土地裁判所

### 地裁判所

第二十六條 地政機關分中央地政機關與地方地政機關

第二十七條 中央地政機關於國民政府所在地設立之直轄

所在地設立之直轄

第二步之工作。第二步工作云者，即土地所有權登記之謂。曾經依法爲地籍測量之土地，始得爲所有權之登記也。

公有土地於地籍測量完竣，依法登記後，由主管地政機關編造公有土地冊，遞呈中央地政機關。（土地法第二十五條）蓋公有土地之測量與登記，與私有土地毫無分別也。

## 第五章 地政機關及土地裁判所

本章各條規定地政機關之設立，有中央與地方之分。關於實際工作之執行，由地方機關任之。中央地政機關，立於指揮監督地位。對於地方機關所爲之土地整理，務使一一依法進行，免涉紛歧，以收劃一之效。其土地裁判之設立，乃專爲行政上處理不當或因土地權利發生糾紛時，負審理處斷者也。（見中華法學雜誌第一卷第四號第二二頁吳尚鷹土地問題與土地法）若由條文而言，則第二十六條之規定爲「地政機關，分中央地政機關與地方地政機關。」第二十七條之規定，爲「中央地政機關，於國民政府所在地設立之，直轄於

於行政院對於地方  
地政機關有監督指  
揮之責

地方地政機關爲省  
地政機關及市縣地  
政機關

第二十八條 本法所  
稱主管地政機關謂

市縣地政機關  
第二十九條 地政機  
關之組織另定之

第三十條 市縣地政  
機關所在地應設土  
地裁判所直轄於中  
央土地裁判所

第三十一條 土地裁  
判所之組織及其受  
理事件之程序

行政院，對於地方地政機關有監督指揮之責。地方地政機關，爲省地政機關及市縣地政機關。『第二十八條之規定，爲『本法所稱主管地政機關，謂市縣地政機關。』第二十九條之規定，爲『地政機關之組織另定之。』第三十條之規定爲『市縣地政機關所在地，應設土地裁判所，直轄於中央土地裁判所。』第三十一條之規定，爲『土地裁判所之組織及其受理事件之程序，另定之。』

第一、土地所有權之種類  
第二、土地所有權之取得  
第三、土地所有權之消滅  
第四、土地所有權之移轉  
第五、土地所有權之負擔  
第六、土地所有權之保護  
第七、土地所有權之限制  
第八、土地所有權之繼承  
第九、土地所有權之抵押  
第十、土地所有權之質押  
第十一、土地所有權之擔保  
第十二、土地所有權之徵收  
第十三、土地所有權之沒收  
第十四、土地所有權之繼承  
第十五、土地所有權之抵押  
第十六、土地所有權之質押  
第十七、土地所有權之擔保  
第十八、土地所有權之徵收  
第十九、土地所有權之沒收

土地法論之研究，其目的在於探討土地所有權之法律關係，以及土地所有權之取得、消滅、移轉、負擔、保護、限制、繼承、抵押、質押、擔保、徵收、沒收等事項。土地法論之研究，對於土地所有權之保護，以及土地所有權之移轉，均具有極大之貢獻。土地法論之研究，亦對於土地所有權之負擔，以及土地所有權之限制，均具有極大之貢獻。土地法論之研究，亦對於土地所有權之繼承，以及土地所有權之抵押，均具有極大之貢獻。土地法論之研究，亦對於土地所有權之質押，以及土地所有權之擔保，均具有極大之貢獻。土地法論之研究，亦對於土地所有權之徵收，以及土地所有權之沒收，均具有極大之貢獻。

# 第二編 土地登記

## 第一章 通則

### 第二編 土地

#### 登記

### 第一章 通則

土地登記之主要目的，爲使土地權利確定及移轉便利。倘土地權利於法律上不能確定，則所有人及其他權利人，對於土地之關係，無所依據，是登記猶不登記也。既無確實之登記，安有移轉便利之可言。於是如有如國內現象，關於土地權利之轉讓，竟成莫大之糾紛。於個人與社會經濟咸受損失。其原因由於土地契券之未能流通便利，有以致之至於登記手續，尤貴簡便，若須經種種繁重手續，於土地之買賣抵押，轉讓需時，仍爲登記制度之病也。現代各國土地登記法有所謂托崙氏制度(Torrens System)者，起源於澳大利亞洲。當一八五〇年托崙氏爵士(Sir Robert Torrens)在南澳洲提出一土地登記法案稱爲不動產法，經議會採納通過後，澳洲各地，關於

土地登記，均採用其原則，立爲法律。及一八七〇年，新西蘭從而做行之。近年歐美各國，亦漸趨於此種辦法。其辦法手續，或有異同，而原則則頗一致也。此制之要旨，據托崙氏本人所述，凡依法或依公平原則應享有土地權利之人均得申請將其權利登記於冊簿，其所根據爲申請之各項契據文件，須先經驗契專員審核，向登記官作如下之報告：（一）土地之標示，是否適當。（二）申請者對於申請登記之土地權利，是否完全無可發生之異議。（三）申請者於公平原則上是否確爲應享其所申請登記土地權利之人。（四）申請者所提出之契據文件，是否確可以令異議者無可爭辯之餘地。經過此種審查手續，於登記完畢後，其權利即爲確定，無論何人，不能發生異議。如於登記完畢後，發見錯誤，並證明已爲登記之權利，在未登記之前，確非屬於登記人所應享有者，其原應享有此權利之人，亦不能因之推翻已爲登記之事項。爲救濟此種意見，祇可對於原應享受土地權利之人，爲相當之補償而已。所以登記機關應於登記費收入項下，預爲扣存若干，作爲登記儲金，以供此項補償之用，



第三十二條 土地登記  
記謂土地及其定着物之登記。

蓋爲維持登記之確定，不能不如是也。土地權利既經依此程序登記完畢，則此後之各種土地移轉，乃極簡單之事，祇由權利關係人，向登記機關申請將登記簿中所記載之關係事項，爲相當之更改，及換給登記證書即可。如是其簡單易行之登記手續，既不費時，又不耗錢，更不必假手於律師代辦，登記制度之便利，莫逾於此。以上爲托崙氏自述其登記制度之要點，我土地法關於土地登記之規定，即採納托崙氏制度之精神而爲規定也。（見吳尚鷹氏土地問題與土地法——中華法學）  
雜誌第一卷第四號第二二頁至第二四頁

## 第一節 土地登記之意義

土地登記，謂土地及其定着物之登記。（土地法第  
三二條）土地登記可有兩種之意義：由土地登記之實質而觀，土地登記，乃所以明示土地及其定着物權利之所歸屬，而公告之於第三人方法；由土地登記之形式而觀，土地登記，亦得謂爲一種國權之作用，因登記機關而將應行登記之事項登記於登記簿。約言之，土地登記亦得謂爲爲土

地權利關係依登記機關而爲之公告之方法也。(參見稻森啓造不動產登記法釋義第九頁至第一〇頁)

所謂土地，當然指水陸及天然富源而言。(土地法第一條)所謂定着物，則指非毀損變更其實質形體不能動其所在者而言。

土地及其定着物皆爲不動產，反之則爲動產，此爲羅馬法以來學者之通說，而我民法第六十六條與第六十七條亦以明文規定「稱不動產者，謂土地及其定着物。」「稱動產者爲前條所稱不動產以外之物。」故土地登記，亦得謂爲不動產登記，以不動產登記，謂土地及其定着物之登記，而土地登記亦謂土地及其定着物之登記故也。

土地之性質，既有法律爲之明定，自無所用其詮釋，惟定着物之性質如何，則不無研究之價值。由一般而論，定着物者，非土地之一部，而固着於土地之建築物與農作物也。建築物與農作物以外之物，即使固着於土地，亦非本法之所謂定着物，故如堤防，橋梁，及埋沒於地中之鐵管，皆非土地之定着物。以此種物件非爲土地之一部，即爲一種之動產故也。(參照稻森啓造不動產登記法釋義第二頁)至與土地固着不能分離之物，法

律所以認爲與土地有同一之性質者，以如不認爲與土地有同一之性質，實際上頗多不便故也。（參照梅博士民法要義總則編第一七〇頁松岡博士民法論總則第三五九頁中島博士民法釋義卷之一第三八八頁）

## 第二節 應登記之土地權利

土地權利如所有權，地上權，永佃權，地役權，典權，抵押權之取得，設定，移轉，變更或消滅，皆應依本法之規定而登記。（土地法第三二條第一項）蓋所以爲保護第三人計，且亦爲交易安全計也。

### 一 應登記之權利

（一）所有權 關於所有權之意義，學說不一；有以所有權爲對於其物有處分其實質之權利者，有以爲絕對之權利者，有以爲限制之權利者。然據最近一般之學說，則以爲所有權者，乃總括的支配其物之權利也。總括支配其物云者，即非以特定之關係，及特定之方法，而支配其物，乃總括的支配其物之謂也。如地上權永佃權等

，則爲出於特定之關係，而限於或方面而有支配權，而所有權則不然。除爲法律所限制外，所有權人得從其意之所欲，以種種之目的方法而處置其權利之目的物，（

民法第七六五條）

蓋以所有權人有總括的支配權故也。（參照中島博士民法釋義）

（物權編上第二七五頁）

（二）地上權 地上權者，於他人之土地，以建築物或其他工作物或竹木之所有爲目的，而有使用土地之權利也。分析言之，則（一）地上權者，使用他人土地之權利也。即地上權爲借地權，非所有權，故有使用他人土地之權利，而無處分他人土地之權利也。（二）地上權以建築物工作物或竹木之所有爲目的，而使用他人之權利也。即地上權限於建築物工作物竹木之所有爲目的，其使用權有限制，而其範圍有一定。若以耕作爲目的者，即非地上權，此地上權所以於山林宅地行之，不能於田地行之也。（民法第八三二條）（參照三瀧博士民法註釋民）

（三）永佃權 永佃權者，支付佃租，以永久耕作或牧畜爲目的，使用他人土地之權利也。（民法第八四二條）分析言之，則（一）永佃權爲永久使用他人之土地之權利也。關

於使用他人土地之點，永佃權與地上權同。(二)永佃權以耕作牧畜爲目的者也。所謂耕作，卽加人工於土地，栽培五穀蔬菜之類是。所謂牧畜，卽利土地而飼養畜類是。關於以耕作牧畜爲目的之點，永佃權與地上權異。(三)永佃權以支付佃租爲成立之要件也。所謂佃租，卽土地使用之對價，或以金錢或以其他代替物均可。關於以支付佃租爲成立要件，永佃權又與地上權異。要之永佃權與地上權雖有相異之點，亦有相同之處，蓋同爲使用他人土地之物權，而非使用租賃之債權也。(參照川名博士物權

法要論第一四八頁三瀧博士物權法講要第二冊第一九七頁霜山學士物權法要論第三五頁判二〇九)

(四)地役權 地役權者，謂爲自己土地之便益而使用他人土地之權利也。(民法第一

條)分析言之，則(一)地役權者，必爲自己土地之便宜。所謂自己之土地者，卽所

以明地役權爲地之役權，而非人之役權也。蓋土地之使用，以增進自己土地之便宜，爲唯一之目的，乃地役權之特徵也。(二)地役權者，必爲使用他人土地之權利。所謂使用他人土地者，卽直接支配其土地之謂也。至土地則以屬於他人之所有爲必

要。而使用他人之土地，乃地役之一要件也。

(五)典權 典權者，典權人支付典價，占有他人提出之不動產，並可就其不動產而為使用及收益之權也。故舉典權之要素，可得有三：即(一)支付佃價，(二)占有不動產之質物，(三)有使用及收益之權是也。此種不動產或曰土地之典，為我國固有之習慣，故民法特設專章，以防爭議。不動產之典，雖與動產之質，極相類似，然因典之標的為不動產，而質之標的為動產，兩者究有不同之處也。(民法第九一一條民法第七章)

(參照仁井田博士法典質疑問答債權第二二二頁唯道博士評論第七卷民七五二頁)

(六)抵押權 抵押權者，謂對於債務人或第三人不移轉占有而供擔保之不動產，得就其賣得價金受清償之權也。(民法第八六〇條) 分析言之，則(一)抵押權為債權擔保之權利。關於此點，抵押權與質權同其性質。(二)抵押權為行於不動產上之權利。關於此點，抵押權與質權異其性質。(三)抵押權為不以占有其目的物為要件之權利。關於此點，尤與不動產，典權及動產質地不同。(四)抵押權為於目的物上，先他之

債權人受清償之權利。關於此點，抵押權與質同其效力。要之，抵押權之要素有二：即（一）其標的爲不動產，（二）爲於標的物有優先權。合此二種之要素；故得爲債權之擔保，而不必以占有其擔保物爲要件也。（參照中島博士民法釋義物權編下第一〇一七頁三浦博士擔保物權法第三三九頁）

## 二 應登記之事項

（一）取得 所謂土地所有權之取得，可大別之爲二種：即（一）原始取得，（二）繼承取得。原始取得者，與前所有人之所有權無關係，而取得所有權之謂。換言之，即非繼承他人之所有權，自我而始取得此物之所有權也。如占有是。（民法第八〇二條）

（二）繼承取得者，基於前所有者之權利，而取得其所有權之謂。換言之，即屬於他人之所有權，因移轉而取得此物之所有權也。繼承取得更可細別爲二：（甲）一般繼承，如承繼是。（乙）特定承繼，如買賣，互易，贈與等是。（民法第三四五條第三九條第四〇六條參照）

（二）設定 所謂土地權利之設定，即如甲乙間設定地上權，丙丁間設定永佃權之類是。

(三) 移轉 所謂土地權利之移轉，即如甲以所有權移轉於乙，丙以地上權移轉於丁之類是。

(四) 變更 所謂土地權利之變更，即如地役之方法有變動，抵押之債權額數生增減之類是。

(五) 消滅 所謂土地權利之消滅，即如權利人拋棄其權利是。

### 三 各國之立法例

至關於不動產物權或即曰土地權利之設定移轉，各國法例，亦有種種主義之不同：在羅馬法及意大利法，關於不動產物權之設定移轉，僅以當事人之意思表示，不生效力，必履行嚴格之形式焉。至近世各國之立法主義，則得大別有二：

一曰法國法系主義 法國法系主義，尊重當事人之意思，僅依當事人間之債權契約，即生物權設定移轉之效力，但欲對抗第三人，則非登記不生效力耳。

一曰德國法系主義 德國法系主義，維持物權之本質，無論當事人間及對於第三人



均以登記而生其效力。

日本民法，以登記為對抗第三人之要件，（日民法第七一七六條）是採用法國主義者也。我民法

第七百五十八條，不動產物權之得喪，非經登記不生效力，（民法第七五八條）及本條『土

地權利之取得，設定，移轉，變更或消滅，應依本法登記』之規定。是採用德國主

義者也。至於上述兩種主義之主張，則固各有理由。未能偏廢，要視其國情如何以

為之斷耳。（參照稻森啓造不動產登記法釋義第一〇頁至第一六頁橫田博士物權法第五〇頁川名博士物

權法要論第九頁三齋博士物權法提要第一冊第三三頁霜山學士物權法要論前編第三五頁判

義物權編上第三二頁）關於土地權利取得，設定，移轉，變更或消滅之登記。不僅適用於私有之土地。而

且適用於公有之土地。（土地法第三三條第二項）蓋以私有土地與公有土地之性質，原無分別，

所不同者僅在於一為私人所有一為公家所有之一點而已。

- 第三十三條 左列土地權利之取得設定移轉變更或消滅應依本法登記
- 一 所有權
  - 二 地上權
  - 三 永佃權
  - 四 地役權
  - 五 典權
  - 六 抵押權
- 前項規定於公有土地及私有土地均適用之

### 第三節 權利爭議之裁決

#### 第二編 土地登記 第一章 通則

第三十四條 關於土地權利在登記程序進行中發生之爭議由土地裁判所裁判之

關於土地權利在登記程序進行中發生之爭議，應由土地裁判所裁判之。（土地法第

蓋土地裁判所之設立，原為處理土地權利之爭議也。如土地權利之名義，與第三十

三條第一項所列各種土地之權利不符，而其性質與其中之一種相同或相類者，應交

由土地裁判所審定認為某種權利以後，再為該權利之登記，並添註其原有之名義，

以資考證。（土地法第

如我國習慣上所稱之田面權是也。田面權者，為浙江杭州嘉興湖州等處之名稱，即

佃戶之田上耕種權，其性質實與永佃權相似。而在蕪湖則稱為肥土（佃戶頂讓肥土之價

十元而同時田主之田價則僅三十餘元）金華衢州則稱為客田。台州則稱為上皮田，温州則稱為紹田也。（佃戶頂讓肥土之價

參照劉大鈞我國佃農經濟狀況第一八頁太平洋版）

第三十五條 土地權利其名義與第三十三條第一項所列各種不符而其性質與其中之一種相同或相類者交由土地裁判所審定認為某種權利後為該權利之登記並添註其原有名義

## 第四節 土地登記之效力

第三十六條 依本法

土地依本法所為之登記，有絕對之效力。（土地法第

三六條

絕對之效力云者。謂即不問何

所爲之登記有絕對效力

人，一概皆得對抗也。原關於權利之登記，只有（一）對抗善意之第三人，與（二）對抗第三人兩種效力之分別，並無所謂絕對效力與相對效力之區分。即就我民法第七百五十八條之規定而言，亦只云『不動產物權依法律行為而取得，設定，喪失及變更者，非經登記不生效力，』並無絕對效力之明文。本條規定，在立法者之意，或以爲如欲推行土地之登記，非將土地登記之效力，加重其分量不爲功。如不依照本法登記，即使土地權利人保有其他之證明文件，或在本法頒佈以前，曾經依照別法登記，亦一概不能認爲有效。如照本法登記，則即使第三人保有其他之證明文件或曾經依照別法而爲權利取得之登記，在依本法登記之人，亦得以之爲對抗。此即本條所謂『有絕對之效力』者是也。吳氏尙鷹曰：『關於登記效力。依第三十六條之規定，謂依本法所謂之登記，有絕對效力，此乃表示凡經登記之土地權利不能推翻，即托雷氏制度所謂不能推翻之登記權利（Indefeasible title）。』（見中華法學雜誌第一卷第四號第二四頁）

至所謂依照別法而爲權利取得之登記者，即如依照土地陳報法而爲土地陳報或依

照不動產登記條例而爲登記之類是已。

## 第五節 登記權利之順序

土地權利除所有權只有一個而無所謂順序以外。其餘如抵押權等類，則常有數個權利之設定，以觀我民法第八百六十五條『不動產所有人因擔保數債權，就同一不動產設定數抵押權者，……』之規定，蓋可知矣。同一土地爲所有權以外權利登記時，其權利次序，除法律別有規定外，應依登記之先後。（土地法第三七條）此不僅我土地法之規定如是，即日本之不動產法第六條。亦有相等之明文。是則依照此種法律之原則，其先行登記之人或即曰第一順序之登記人，對於其所登記之權利當有絕對之效力，無論對於何人，皆得以之爲對抗，第二順序之登記人，對於其所登記之權利，雖能以之對抗第一順位之登記人以外之第三人，然不能以之對抗第一順序之登記人。是其登記，只有相對之效力，而無絕對效力之可言矣。舉例以言，如乙於甲之所

第三十七條 同一土地爲所有權以外權利登記時其權利次序除法律別有規定外應依登記之先後

有地上經登記取得抵押權之順序第一號，丙於甲之所有地上取得抵押權之順序第二號，丁於甲之所有地上取得抵押權之順序第三號，則乙對於其債權之清償，得排斥丙丁及其他一般之債權人有優先受償之權利，丙對於其債權之清償，雖得對於丁及其他一般之債權有優先受償之權利，然對於乙，即無絕對優先之權利。

土地權利登記時，其權利之次序，除法律別有規定外，應依登記之先後，固如前述然如何而能決定登記之前後，則常因登記簿編製方法之不同而有異。

如登記簿編製複雜，局外人不能一見明瞭者，則局外人雖有閱覽登記簿之權利，而事實上亦常有不能充分調查之困難，因之其權利關係，亦不能明瞭矣。故近世各國之登記簿，因注意於此點，常分所有權登記為甲區，所有權以外之權利登記為乙區。如是則翻閱甲區之登記簿，即知土地所有人為何人，翻閱乙區之登記簿，即知抵押權之如何設定矣。（參照稻森啓造不動產登記法釋義第三七五頁至第三七八頁）所謂除法律別有規定外者，即如破產法上別除權之行使是也。別除權之行使雖亦含有優先受償之意味，然其所謂優先

受償者乃別除權與他種債權之比較，而非別除權中之各權利，尙有彼此先後之分別。別除權之行使，雖有順位之先後，而實際上則無不同時受償也。

## 第六節 登記之種類

登記之種類，簡言之，得分爲一正式登記，二暫時登記，三主登記，四附記登記，五預告登記之五種。凡所有權移轉登記，抵押權設定登記，典權設定登記，永佃權設定登記，地役權設定登記，皆屬於正式登記之一種，其登記之變更，換言之，卽於變更權利內容之變更登記，皆屬於附記登記之一種。茲分別述之如次：

### 第一款 正式登記

正式登記者，對暫時登記而言也。正式登記在原則上須有二要件：其一，登記原因之確定。例如買賣，其所有權移轉之登記，因當事人間之買賣契約而成立。又如抵

押權設定之登記，因抵押押權設定契約而成立。其二，登記申請或囑託時，須具備手續上之條件。例如對於登記申請或囑託，法律上須以書面爲之。又其申請或囑託須繳納登記稅，否則，其手續即不完備也。登記手續完備時，登記官吏即將所聲請登記之事項，登記於土地登記簿，而按照登記之順序，爲之立一新號碼。此即所謂正式登記，亦得謂之爲獨立之登記也。

## 第二款 暫時登記

暫時登記，在日本不動產登記法中，名之曰假登記。（日本不動產登記法第二條參照）而在我不動產

登記條例中，則稱之爲暫時登記。（不動產登記條例第七條）暫時登記得於左列情形爲之：

- 一 禾具備聲請登記程序上必要之條件時。
- 二 豫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。

由第一種之情形而論，所謂暫時登記乃對於既成權利之登記。在實際上，既成物權之得喪變更，即應爲本登記之聲請。惟因未曾具備聲請登記程序上必要之條件，故以之爲暫時之登記耳。此蓋由於登記之聲請，依法必須具備一定之形式。形式欠缺，登記官吏即得據以駁斥不准也。所謂程序上必要之條件云者，即如在本登記聲請之時，必須繳納登記費等類之謂也。論者雖有謂登記費爲國民納稅之義務，登記費之不付，不能謂爲登記程序上之欠缺。然而多數學者則以爲登記之聲請，必須完備一定之形式，登記稅之不繳納，即爲形式上之不完備，亦即條件不具備，條件不具備，即不能爲本登記之聲請，我不動產登記條例倣照日本法例，未具備聲請登記程序上必要之條件時，得爲暫時之登記，俾權利人得藉之以保全其順位，然我土地法中，則無此種暫時登記之明文。既無暫時登記之明文，則凡登記之聲請，如未具備程序上必要之條件，登記官吏即得據以不准也。

由第二種之情形而論，所謂暫時登記，乃對於請求權保全之登記。所謂豫爲保存以



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而爲暫時登記者，卽如以土地買賣豫約爲登記之原因是也。土地買賣豫約之聲請登記，在我國雖不多見，然在日本民間，則此種登記之聲請，實爲常事。例如某甲以其所有之土地出賣與某乙，彼此約定土地所有權移轉登記，

(卽主登記)之聲請，必須經過一定之時日時，則乙卽得根據不動產登記條例第七條第二款之規定，爲保存土地所有權移轉之登記請求權，爲暫時登記之聲請。(參

稻森啓造不動產登記法釋義第三一九頁至三二二頁)

不過我土地法既無暫時登記之明文，則卽使事實上有豫爲保

存以不動產權利之設定移轉變更或消滅爲標的之請求權，聲請爲暫時登記之必要，亦不得爲之也。至我土地法之所以不定暫時登記之原因，或以暫時登記之效力，只能保存將來本登記之順序，不能以之對第三人爲基本權利之主張，不加規定，亦無關緊要故耳。(參照川名博士物權法要論第一七頁富井博士民法原論第二卷第七四頁中島博士京部法學會雜誌第七卷第四〇頁橫田博士評論第七卷附法第四〇頁)

### 第三款 主登記

主登記者，對附記登記而言，有基於新順序而為獨立登記之意味。詳言之即如於前一順序之登記事項後，加一登記事項而為全然獨立之順序，非延長前一順序之事項者是。凡權利之設定，移轉，保存消滅等之本登記與暫登記即其例也。

### 第四款 附記登記

附記登記者，變更主登記事項之一部，而附隨之之登記也。故不但我不動產登記條例第十條做照日法之例，(參照日本不動產登記法第七條第一項)以附記登記對主登記而稱，即土地法第三十八條亦有：「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」之規定。以附記登記之性質附隨主登記之故，附記登記之事項，可以謂之為主登記事項之延長，而非獨立為新順位之登記。因之對於附記登記，當然不

得再爲附記登記。是則如權利變更之登記（土地法第八六條第八七條）登記更名或住所變更之登記，皆得以附記登記爲之矣。（土地法第八十五條）

### 第五款 預告登記

預告登記者，於因登記原因無效或撤銷而提起塗銷或回復登記之訴訟時爲之者也。預告登記之理由，既在於登記原因之無效或撤銷，而其登記之聲請，又在提起塗銷或回復登記時爲之，則預告登記之目的，無非在公示其事實，藉使訴訟當事人以外之第三人得知其情形而已。要言之，預告登記之目的，即在警告既存登記之效力如何於第三人而已。例如甲未成年人與乙未成年人間，因抵押權設定契約之成立而完了其登記以後，爲甲之法定代理人所知，將該契約取消，並提起抵押權設定登記撤銷之訴訟時，如訴訟結果，勝訴歸於原告，則原有抵押權設定之登記，即得撤銷。此時甲方如恐乙方在訴訟期內，以惡意將其抵押權轉讓於第三人之丙，而再爲抵押

權移轉之登記，則訴訟終結，原告勝訴，丙將受不測之損害。甲方為預防第三人之損害計，而將該事實登記，即所謂預告登記者是也。我不動產登記條例第八條依照日法之例，對此定有「預告登記於因登記原因無效或撤銷而提起塗銷或回復登記之訴訟時為之。但登記原因之撤銷，不得對抗善意第三人者不在此限」之明文，而土地法第二編關於土地登記，則無此種之規定。立法者之意，或以為土地法第七十八條既有「地政機關於接收聲請書後，應即調查，並於十五日內調查完畢，製作調查筆錄」之規定，則如查有上述訴訟之糾紛，地政機關即得依第七十六條第一項第二款「事件不應登記者」之例，駁回登記之聲請，自可不必再有預告規定之登記，所以刪而不定乎？（參照陳道博士評論第六卷民法第五一頁稻森）  
（不動產登記法釋義第三四〇頁至三四八頁）

## 第七節 登記官吏之賠償責任

國家官吏執行職務，因故意或過失違反其職務上之義務，致使第三人受有損害時，

第三十八條 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

第三十九條 因登記錯誤遺漏或虛偽致

官吏個人是否應負損害賠償之責任，學者之間雖有議論，然大體皆謂官吏若逾越權限，執行其職務，則其權限外之行爲，即得認爲非國家之行爲，而爲官吏個人之行動。此時其行爲之結果，如對於他人有損害之處，則依私法上不法行爲之原則，官吏當然須負損害賠償之責。蓋官吏之職務，就對國家言，即爲一種之義務，其執行職務之行爲，即得謂爲對於國家義務之履行。國家對於官吏在法律上之關係，是一種公法上之關係。官吏違反其職務與否之問題，乃爲國家對官吏間而生之問題，官吏執行職務，因故意或過失致第三受有損害時，按照今世立法之原則，國家與官吏須共同負擔私法上之責任。除不動產登記法，戶籍法，刑事訴訟法中對於官吏因故意或過失加害於第三人之行爲，有賠償責任規定之明文以外，即在通常雖無官吏因執行職務行爲而生之損害須負賠償責任之明文，然而一般之解釋，仍多以官吏須負責任解之也。（參照美瀧部博士論文評論第五卷諸法第一七七頁岡松博士京都法學會雜誌第一號第四頁至第五頁清水博士行政篇上卷之上第七〇四頁以下市村博士行政法原理第五〇六頁岡部博士中大講義錄行政）我土地法第三十九條規定：「因登記錯誤，遺漏，或虛偽致受損

受損害者由地政機關負損害賠償責任，但地政機關證明其原因應歸責於受損害人時不在此限。前項損害賠償不得超過受損害時之價值。

害者，由地政機關負損害賠償責任。」由表面而言，似由地政機關負責，不是登記官吏個人負責，然照本法第四十一條「地政機關所負之損害賠償，如因登記人員之重大過失所致者，由該人員償還撥歸登記儲金」之規定以觀，則我國之立法，仍採國家與官吏共同負責之旨，而為之變通規定者也。但地政機關如能證明其錯誤，遺漏，或虛偽致受損害之原因，應歸責於受害人時，則不在此限。（土地法第三九條第一項但書）且即使受有損害，而其損害賠償之額，亦不得超過於受損害時之價值。（土地法第三九條第二項）所謂因登記錯誤遺漏或虛偽致受損害者，即如對於特定不動產抵押權之登記，抵押債權人以債權金額二十萬元為登記，而登記官吏誤為債權金額二萬元之登記，致使債權人受十八萬元之損害者是也。但若受害人於聲請登記時，對於債權金額，自己誤填為二萬元時，則即使受有損害，亦與登記官吏無涉。此即本法第三十九條第一項但書之所以規定也。

至於本條規定之用意，據吳氏尚鷹之所言，則以為「因登記權利有絕對不能推翻之

效力，所以有此損害辦法之規定；蓋亦師托崙氏之意，而加以但書之限制也。」

（見中華法學雜誌第一卷第四號第二四頁）然余願以爲因登記權利有絕對不能推翻之效力，所以有此損害賠

償辦法之規定，固如吳氏所言，然不能即以此爲唯一之原因，而前述之官吏執行職

務因故意或過失致第三人受有損害時，國家與官吏須共同負擔私法上責任之原則，

亦不能謂爲無關也。至登記儲金之來源，乃取之於地政機關所收之登記費，以依照

土地法第四十條之規定，地政機關所收之登記費應提存百分之十作爲登記儲金，專

備損害賠償之用故也。（土地法第四〇條）至登記費之繳納，則由聲請登記人擔任之。（土地

法第四三條）如損害賠償之請求，爲地政機關所拒絕，則受害人亦得向法院提起訴訟也

（土地法第四二條）

## 第八節 權利登記之限制

依照土地法第三十二條第一項之規定，土地權利雖有所有權，地上權，永佃權，地

第四十條 地政機關

所收登記費應提存

百分之十作爲登記

儲金專備前條賠償

之用

第四十一條 地政機

關所有之損害賠償

如因登記人員之重

大過失所致者由該

人員償還撥歸登記

儲金

第四十二條 損害賠償之請求爲地政機關拒絕時受損害人得向法院起訴

第四十三條 登記費由聲請登記人繳納之

第四十四條 未依本法登記所有權之土地不得爲所有權以外權利之登記

第四十五條 地政機關成立後一定期間內其管轄區內之土地應聲請爲所有權之登記

地政機關成立後一定期間內其管轄區內之土地應聲請爲所有權之登記

役權，典權，與抵押權之六種，然而土地所有權則爲一種基本之物權。所有權如未確定，則其他所有一切之權利，即無所歸屬。故土地權利之登記，必須以土地所有權之登記爲第一。如土地所有權未登記，則其他土地權利，即無法設定。我土法第四十四條規定，所謂「未依本法登記所有權之土地，不得爲所有權以外權利之登記」者，職此故也。

地政機關成立後，一定期間內，其管轄區內之土地，應聲請爲所有權之登記。（土法第四）

（參照土地法）僅云地政機關成立後一定期間內，其管轄區內之土地，應聲請爲所有權之登記，並無一定期間之限制者，蓋以一則未經依法爲地籍測量之土地，不得爲所有權之登記，（參照土地法第二四條）二則土地法各編之施行時期及區域，尚須分別以命令定之，（參照土地法第六條）不能預爲規定也。且既云「一定期間內」則其期間如何，自應由地政機關酌量規定。然至早亦須在地籍測量完竣以後也。



## 第二章登記簿冊及登記地圖

### 第二章 登記簿冊及登記地圖

#### 第一節 登記簿冊及地圖之種類

關於登記之簿冊，有廣狹二意義：廣義之簿冊，指登記官吏執務上所必要之一切簿冊而言；狹義之簿冊，指土地法所規定之各種簿冊而言。詳言之，亦即所謂一登記簿，二索引簿，三共有人名簿，四登記收件簿，五登記總圖，六分區圖，七分段圖是也。（土地法第四六條）然此乃就土地法第二編第二章各條所規定之登記簿冊與登記地圖而言。若照十一年所定之不動產登記條例施行細則第一條規定而言，則除本法所規定之簿冊及地圖以外，尚須有下列各種簿冊之置備：

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

第二編 土地登記 第二章 登記簿冊及登記地圖 七一

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

此即所謂廣義之簿冊者是也。惟不及前述七種之重要而已。

## 第二節 登記簿

地政機關應備登記簿。

(土地法第  
四六條)

登記簿得就地方情形，分區登記之。但應於簿面

第四十六條 地政機關應備登記簿及登

記地圖

第四十七條 登記簿

於一宗土地應備一份用紙土地有定着物者登記於土地標示之次

第四十八條 登記簿

得就地方情形分區登記之但應於簿面標明某區登記簿字樣

同一地政機關管轄之土地跨連數區時得在一區之登記簿登記之但應將跨連情形於各關係之區登記簿分別標明之

標明某區登記簿字樣。同一地政機關管轄之土地，跨連數區時，得在一區之登記簿

登記之。但應將跨連情形於關係區之登記簿分別標明以便易於查考。(四)土地法第

登記簿於一宗土地，應備一份用紙。土地有定著物者，登記於土地標示之次。(地

法第四登記簿每一份用紙，應分爲(一)登記號數欄，(二)區段號數欄，(三)土地標

示部，(四)所有權部及，(五)他項權利部。又於土地標示部，須設(一)標示事項欄

，(二)地價欄，及(三)標示先後欄。於所有權及他項權利二部，須各設(一)權利事

項欄，及(二)權利先後欄。登記號數欄，記載土地在登記簿開始爲登記之次序；區

段號數欄，記載土地所在地之區段號數；標示號數欄，記載關於土地之標示及其變

更事項；地價欄，記載申報地價或賣價；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，記載關於




所有權以外權利之事項；權利先後欄，記載登記各權利事項之次序。

區段號數      登記號數

四區五二一段      三一二九

土地標示部		
標示先後 欄	標示事項欄	地價欄
1	民國十八年七月二十五日 收件第三十五號南京中正 街門牌二百一十號宅地二 畝三十四方水泥造住宅一 所高二層寬佔地四十五方 印	申報地價每畝一千圓

第四十九條 登記簿  
 每一份用紙分爲登  
 記號數欄區段號數  
 欄土地標示部所有  
 權部及他項權利部  
 又於土地標示部設  
 標示事項欄地價欄  
 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  
 登記號數欄記載土  
 地在登記簿開始爲  
 登記之次序  
 區段號數欄記載土  
 地所在地之區段號  
 數  
 標示事項欄記載關  
 於土地之標示及其  
 變更事項  
 地價欄記載申報地  
 價或實價  
 標示先後欄記載登

他 項 權 利 部		所 有 權 部	
權利先 後欄	權 利 事 項 欄	權先欄 利後	權 利 事 項 欄
1	民國十八年八月十日收件第二四〇號南京府東街二〇五號陳其於民國十八年八月十四日爲二十年全部地上權登記 	1	民國十八年七月二十日收件二五四號 南京市中正街門牌二百一十一號 陳大爲所有權登記 
附 記	前住址改爲南京三牌樓一〇四號 		



紙用內簿隱索

書至	一畫	檢數字
----	----	-----

坐落	土地標示	所有 人姓名	登記簿	土地登記索隱簿					
	畝數或 間數								

第二編 土地登記 第二章 登記簿冊及登記地圖 七七

## 二 共同人名簿

共同人名簿之記載方法，應先於姓名住所欄及股份欄，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，並塗銷已經變更之事項。如備考無餘白時，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。並於姓名住所欄，僅記載登記名義人之姓名於股份欄，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。為前項程序後，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。第一項情形如為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。

（參照不動產登記條例施行細則第四九條第五〇條第五一條第五二條第五三條）







第五十一條 地政機關所備之登記總圖

標示該管土地登記區之全部

區之全部

分段圖標示區內各

地段號數及登記號

數

分段圖標示土地之

一段並於圖中記明

該地段號數登記號

數所有橋狀號數及其面積界線

### 第四節 登記收件簿

登記收件簿應於每年一月一日更新其號數。登記聲請人爲多數時，收件簿僅記載其首列人姓名及此外若干名，惟發給文件及費用之收據僅發給其一人。（參照不動產登記條例施行細則第

一二條第

#### 面簿簿收件登記土地

分某區某機關地政某地明記此欄  
區字樣

中華民國 年 第 冊

土地登記收件簿

蓋印

#### 面裏簿收件登記土地

本冊除簿面共計二百頁

地政機關主管簽名圖

午年 時月 分日	午年 時月 分日	午年 時月 分日	午年 時月 分日	收件年月日時	土地登記收件簿	午年 時月 分日	午年 時月 分日	午年 時月 分日	午年 時月 分日	午年 時月 分日
第 號	第 號	第 號	第 號	收件號數		第 號	第 號	第 號	第 號	第 號
				聲請人姓名						
				登記標的						
				備 考	壹頁 貳頁					

其要件如左  
 一、收件簿之格式  
 二、收件簿之編制  
 三、收件簿之保存  
 四、收件簿之利用  
 五、收件簿之其他事項

### 第五十二條

登記簿  
登記收件簿由中央地政機關製定並應於封面裏面記明該簿總頁數鈐蓋官印每頁依次編號各蓋官印  
土地所有權狀土地他項權利證明書及關於登記之其他表冊應由中央地政機關製定或由地方地政機關依中央地政機關所規定之格式自為製定

## 第五節 簿冊之製定

依照土地法第五十二條之規定，登記簿，登記收件簿應由中央地政機關製定，並應於封面裏面記明該總簿頁數，鈐蓋官印，每頁依次編號，各蓋官印。土地所有權狀，土地他項權利證明書，及關於登記之其他表冊，應由中央地政機關製定。或由地方地政機關依中央地政機關所規定之格式，自為製定。是登記簿與登記收件簿之須由中央地政機關所製定，乃為絕對之原則，無論如何，不能變通，而土地所有權狀土地他項權利證明書，及關於登記之其他表冊，原則上雖由中央地政機關製定，然仍得由地方地政機關依樣自製，此其不同之點也。

## 第六節 簿冊之保存

登記簿，索引簿，共有人名簿，收件簿，登記總圖，分區圖，分段圖，調查筆錄，

第五十三條 登記簿

索引簿共有人名簿  
收件簿登記總圖分  
區圖分段圖調查筆  
錄審查報告書土地  
所有權狀及土地他  
項權利證明書之存  
根永遠保存之

第五十四條 登記簿

索引簿共有人名簿  
登記總圖分區圖及  
分段圖應備副本分  
別保存

第五十五條 登記聲

請書及土地他項權  
利清摺自接收之日  
起應保存十年

第五十六條 登記簿

正副本滅失時主管  
地政機關應速調取  
原土地權利書狀補  
造登記簿仍保持原  
有次序

審查報告書，土地所有權狀及土地他項權利證明書之存根，應永遠保存，使政府對

於全國土地無論屬於公私，皆得有所查考也。（土地法第  
五三條）登記簿，索引簿，共有人

名簿，登記總圖，分區圖，及分段圖，應備副本，分別保存，以防遺失。（土地法第  
五四條）

（登記聲請書及土地他項權利清摺，自接收之日起，應保存十年，（土地法第  
五五條））以聲

請書與清摺不過為聲請登記時之一種證明文件，與登記簿等之為權利確實證據者稍

有不同也。登記簿正副本滅失時，主管地政機關應速調取原土地權利書狀，補造登

記簿，仍保持其原有之次序。（土地法第  
五六條）此蓋明白規定地政機關有調取此項證狀之

權，使於必要補造登記簿時，於法律有所根據也。

## 第七節 登記謄本給與之聲請

利害關係人於土地權利登記以後皆得聲請給與登記簿之謄本或節本。惟聲請給與登  
記簿之謄本或節本者，須繳納抄錄費。其以郵電聲請時，於抄錄費外，並須繳納郵

第五十七條 聲請給

與登記簿之謄本或

節本者須繳納鈔錄

費其以郵電聲請時

於鈔錄費外並納郵

電費

聲請閱覽登記簿或

其附屬文件者應繳

納閱覽費但以有利

害關係部分爲限

## 第三章 登記

### 程序

#### 第一節 通則

電費。卽不聲請給與登記簿之謄本或節本而閱覽登記簿或其附屬文件者，亦應繳納閱覽費。但以有利害關係之部分，爲限耳。（土地法第五十七條）

## 第三章 登記程序

### 第一節 通則

土地登記者，記載土地上之權利關係於國家所置備之簿冊，而以之公示之方法也。如無土地登記之制度，凡土地權利之設定移轉，僅由於當事人之意思表示，卽生對外之效力，則第三人難免有不測之損害，而土地交易亦得因之而不能安全矣。

由此而論，土地登記之目的，實在於公益之保護。然由他方面論，土地登記又有私權確保之效用。例如某甲對於某土地取得其權利，怠於登記如經某乙以對同一土地爲同以權利取得之登記，則某甲卽不得對於某乙主張其權利是也。

## 第一款 登記之聲請

第五十八條 登記應由權利人及義務人或代理人聲請之

登記應由權利人及義務人或代理人聲請之。(土地法第(五十八條))然何謂登記權利人，何謂登

記義務人，自來學說雖不一致，然大體多主由享權利與負義務兩方面觀察之。報垣

學士謂：登記權利人云者，謂即因登記而取得得以對抗第三人之權利之人也，登記

義務人云者，謂即因為登記而喪失得以對抗第三人之利益之人也。(見報垣學士不動登記法正義第九八座

頁)松本學士謂登記權利人云者，即因權利關係成立登記之法律行為而享有權利之

人之謂也，登記義務人云者即由某項法律行為而負擔義務之人之謂也。(見松本學士

法要義第一三八頁)要之，登記權利人云者，因登記而受利益者之謂，登記義務人云者，因登

記而受利益者之謂也。

雖然，因登記而享利益者不必盡為登記權利人也。如因登記而撤銷第一順序之抵押

權，土地所有人之為登記權利人無論矣。即享有第二順序之抵押權者，亦不得以



登記權利人解之也。何則？因一號抵押權設定登記之撤銷，二號抵押人成爲一號之抵押權人，對於二號以下之抵押權人，皆得主張其優先之權利故也。

是則與其謂因登記而受利益者爲登記權利人，因登記而受利益者爲登記義務人，反不如謂基於登記原因而直接取得其權利或免除其義務者爲登記權利人，基於登記原因而直接喪失其權利或承受其義務者爲登記義務人之爲愈也。（參見稻森啓造不動產登記釋義第四四二頁第四四三頁）

至代理人云者，普通當然指一方之代理人而言，然照民法第一百零六條之規定，則代理人有時亦得爲雙方之代理也。（民法第一百零六條規定「代理人非經本人之許諾不得爲本人與自己之法律行爲亦不得既爲第三人之代理人而爲本人與第

三人之法律行爲但其法律行爲係專爲履行債務者不在此限」）惟登記行爲是否爲法律行爲，雖就嚴格而論，不無多少之

疑問，然就一般而論，自得以準法律行爲解之。以所謂法律行爲之結果，一方固發生權利義務之關係，他方亦常生直接公示之方法。今登記之聲請，既常因當事人間利益之衝突，而登記之結果，亦常生公示之方法，則登記之有法律行爲之性質，亦

自不待言矣。

未經依本法登記所有權之土地，爲第一次所有權登記或因判決或繼承爲登記時，得

僅由權利人聲請之。（土地法第五九條）此處所謂判決二字之意義，學者對之議論不一。約

而言之，亦有二大學說：即（一）僅爲給付判決說。（二）包含一切判決說是也。唯本

博士所謂日本不動產登記法第二十七條所謂判決，不僅限於對登記義務人爲意思表示

示之給付判決，凡確認權利存在之判決，皆包含在內。（見雄本博士評論第五〇頁）者，即主張

第二說者也。日本法曹會決議所謂不動產登記法第二十七條所謂因判決即指對於登

記義務人爲登記手續之判決而言。（見法曹會決議記事第二六卷第八號第三一六頁）者，即主張第一說者也。（

參照松本學士不動產登記法要義第一四二頁）第二說過於廣汎，不切事實，自以第一說爲當。稻森啓造於其

所著之不動產登記法釋義第四百四十七頁中，亦有：『茲所謂判決者乃指代登記義

務人之意思表示而爲民事訴訟法（日本民事訴訟法）第七百三十六條所定之意思陳述

，對於登記義務人爲登記手續意思表示之判決而言』之論也。

第五十九條 未經依

本法登記所有權之

土地爲第一次所有

權登記或因判決或

繼承爲登記時得僅

由權利人聲請之

第六十條 因徵收土地爲所有權移轉之登記時得僅由權利人聲請之

又茲所謂繼承，當然指一般繼承而言。繼承人繼承從來享有之權利，聲請登記人如係登記權利人或登記義務人之承繼人時，依照我不動產登記條例第四十三條之規定，除提出證明身分之文件外，並應取具親屬之保證書，聲明確爲承繼人。土地法對此雖無明文，論理亦當作如是解也。

因徵收土地爲所有權移轉之登記時，得僅由權利人聲請之。（土地法第六〇條）原土地登記

之聲請，雖以由權利人及義務人或代理人爲之爲原則，然若遇有特種之情形，亦當然得許權利人單獨爲之。本法第五十九條所謂未經依本法登記所有權登記或因判決或繼承爲登記時，得僅由權利人聲請之者，卽其一例。蓋以未經依本法登記所有權之土地爲第一次所有權登記或繼承爲登記時，本無現實義務人之存在，其登記之聲請，當然不必與義務人共同爲之。至因判決爲登記時，權利人亦得單獨聲請者，則以其訴訟之原因，通常多爲義務人之不肯盡責，權利人因不敢爲共同登記之申請，乃借公力以伸張其權利，始提登記手續履行之訴訟，既已判決，權利人自得依照判

決單獨爲登記之聲請，當然不必再與義務人共同爲之也。（參照松本學士不動產登）至本法第六十條規定所以許因徵收土地而爲所有權移轉之登記時，亦得僅由權利人聲請之者，則以徵收土地，往往爲原土地所有人所不願，與土地因買賣而移轉其所有權者微有不同，與其強義務人以所難，致生登記手續履行訴訟，不如逕以明文規定僅由權利人聲請登記之爲愈也。

第六十一條 登記人因更名或住所變更爲登記時得僅由原登記人聲請之

第六十二條 因官署或法定自治機關執行拍賣或公賣處分爲權利移轉之登記時權利人得請求官署或法定自治機關作成登記原因證明書囑託地政機關登記之

登記人因更名或住所變更爲登記時，得僅由原登記人聲請之。（土地法第六十一條）以其與登記之權利並無影響故也。惟聲請登記時，如因證明聲請人確爲原登記人之故，登記官吏當然得命提出相當證明之文件耳。

因官署或法定自治機關執行拍賣或公賣處分，爲權利移轉之登記時，權利人得請求官署或法定自治機關作成登記原因證明書，囑託地政機關登記之。（土地法第六十二條）就公有土地爲登記時，權利人得請求該公有土地之保管機關，作成登記原因證明書，囑託地政機關登記之。（土地法第六三條）官署或法定自治機關目爲權利人，而爲土地權利之

第六十三條 就公有土地爲登記時權利人得請求該公有土地之保管機關作成登記原因證明書囑託地政機關登記之第六十四條 官署或法定自治機關自爲權利人而爲土地權利之登記時應取義務人之承諾書或其他證明囑託地政機關登記之

登記時，應取義務人之承諾書或其他項證據，囑託地政機關登記之。（土地法第六十四條）此即所謂囑託登記是也。依照本法第五十八條之規定，登記之聲請，本以由權利人及義務人或代理人爲之爲原則，而例外則除依照第五十九條與第六十條之規定由權利人單獨爲之以外，又有第六十二條第六十三條及第六十四條所謂囑託登記之規定也。至囑託登記規定之原因，無非以此種權利之設定移轉，皆與官署或法定自治機關有關，爲節省手續計，與其由權利人與義務人共同聲請登記，不如囑託地政機關登記之之爲愈耳。

## 第一款 文件之提出

聲請登記，應提出左列文件：

### 一 聲請書，

### 二 證明登記原因文件，

## 第二編 土地登記 第三章 登記程序

三 土地所有權狀或土地他項權利證明書，

四 依法應提出之書據圖式。

第六十五條 聲請登記應提出左列文件

一 聲請書

二 證明登記原因文件

三 土地所有權狀或土地他項權利證明書

四 依法應提出之書據圖式

證明登記原因文件

為確定判決書時得

不提出前項第三款

第四款之文件

未經依本法登記所

有之土地為第一

次所有權登記時聲

證明登記文件為確定判決書時，得不提出前項第三款第四款之文件。未經依本法登記所有權之土地，為第一次所有權登記時，聲請人應並土地他項權利清摺。(土地法第六十五條)

條

一 聲請書

聲請登記，必須具備一定之方式，聲請書云者，即具備方式之文件之謂也。聲請書

為要式之文件，依照土地法第六十六條之規定，應記載左列事項：

一 土地所有權狀土地他項權利項證明書之號數。

二 登記原因及其年月日。

三 登記標的。

四 地政機關。

請人應並具土地他項權利清摺

第六十六條 聲請書

應記載左列事項

一 土地所有權狀

或土地他項權

利證明書之數

二 登記原因及其

年月日

三 登記標的

四 地政機關

五 年月日

六 聲請人及證明

人之姓名籍貫

年齡住所職業

聲請人及證明

人爲法人時其

名稱事務所及

代表人姓名

七 代理人聲請時

代理人之姓名

籍貫年齡住所

五 年月日。

六 聲請人及證明人之姓名，籍貫，年齡，住所，職業，聲請人及證明人爲法人

時，其名稱，事務所及代表人姓名。

七 代理人聲請時，代理人之姓名，籍貫，年齡，住所，職業。

八 其他應記明之事項。

第一項之土地所有權狀土地他項權利證明書之性質，第二項之登記原因，已詳於前，茲不具論。第三項所謂登記標的，卽爲第三十三條所列記之各項土地權利之得喪變更是也。第四項及第五項之地政機關與年月日，性質至爲明顯，無待解釋。而第六項所謂聲請人及證明人爲法人時，其名代表人姓名者，卽爲法人董事之姓名（民法第 二七條）是也。至第八項所謂其他應記明之事項，卽如本法第七十條所定權利人不止一人時，聲請書內應分別記明其各個應有部分或相互間之關係。第一百零五條所定就土地之一部聲請爲所有權移轉登記時所應記明之移轉部分。第一百一十六條所定

八 其他應證明之事項

第六十七條 聲請書

應由聲請人或其代理人及證明人簽名或蓋章

前項證明人應證明聲請登記人有聲請登記權

第六十八條 由代理人聲請登記時應附

其授權書

第六十九條 登記原

因訂有特約者聲請書內應記明之

第七十條 權利人不止一人時聲請書內應分別記明其各個應有部份或相互間之關係

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并付租時期者亦同，第一百十七條所定聲請爲永佃權設定或移轉之登記時，聲請書內應記明佃租數額，其登記原因定有存續期間，付租時期或有其他特約者亦同。第一百十八條所定聲請爲地役權設定之登記時，聲請書內應記明需役地及供役地之標示，并地役權設定之目的及範圍。其登記原因有特別訂定者亦同，第一百二十條所定聲請爲典權設定，轉典，或讓與之登記時，聲請書內應記明典價數額，其登記原因定有回贖期限或絕賣期限者亦同，第一百二十一條所定聲請爲抵押權設定之登記時，聲請書內應記明債權數額，其登記原因定有清償時期，利息并其起息期及付息期，或於債權附有條件或其他特約者亦同。第一百二十二條所定聲請爲抵押權設定之登記，其擔保之債權，不以一定金額爲標的時，聲請書內應記明其債權之估定價額，第一百二十三條所定聲請爲抵押權設定之登記其設定人非債務人時，聲請書應經債務人簽名或蓋章，第一百二十四條所定聲請



爲抵押權設定之登記，其標的爲所有權以外之權利時，聲請書內應記明其權利之標示，第一百二十五條，所定聲請爲抵押權設定之登記，其標的爲關於數宗土地之權利時，聲請書內，應記明其各宗土地權利之標示，第一百二十六條所定債權一部之讓與或代位清償，供其擔保部分之抵押權因而爲移轉登記時，聲請書內應記明其所讓與或代位清償之債權額等類是也。又聲請書應由聲請人或其代理人及證明人簽名或蓋章。前項證明人，應證明聲請登記人有聲請登記權。（土地法第  
六七條）此爲一種法定之程式，當事人不得違反也。由代理人聲請登記時，應附具授權書。（土地法第  
六八條）此爲一般法律之原則，不分公私法，皆有同樣之規定也。登記原因訂有特約者，聲請書內應記明之。（土地法第  
六九條）例如地上權人本得讓與其權利於他人，但若於設定之時，當事人以特約訂定不許讓與也爲法律所不禁。（民法第  
五八條）則若登記原因而有此種之特約，亦須於聲請書內記明之也。權利人不止一人時，聲請書內應分別記明其各個應有部分或相互間之關係。（土地法第  
七〇條）此亦當然之理，不待煩言也。

## 二 證明登記原因文件

證明登記原因文件云者，謂即記載登記原因之文件是也。登記原因云者，即指關於土地權利得喪變更之法律行為或法律事實而言也。記載此種法律行為或法律事實之文件，即茲所謂證明登記原因文件是也。例如依買賣而為土地所有權移轉之登記時，其登記原因，即為買賣之法律行為。又如設定抵押權之登記，其登記原因即為抵押權設定之契約。因之證明登記原因之文件，前者即為土地買賣之契約，後者即為抵押權設定之契約。

## 三 土地所有權狀或土地他項權利證明書

土地所有權狀或土地他項權利證明書，皆為地政機關所給與之文件。除為第一次所有權登記時，不必提出以外，第二次以後所有權登記時，皆須提出。惟證明登記原因文件為確定判決書時，則得不提出土地所有權狀或土地他項權利證明書。他項權利證明書云者，即如第六十五條第三項所謂土地他項權利之清摺之謂也。

(土地法第六十五條第

二項第  
三項第

四 依法應提出之書據圖式

所謂依法應提出之書據圖式者，即如本法第六十八條所定由代理人聲請登記時所附具之授權書，第七十二條所定權利人或義務人之繼承人爲聲請登記人時所取具之親屬保證書。第七十三條所定登記人因更名聲請登記時所取具鄉鎮坊長或四鄰或店鋪之保證書，第一百零五條所定就土地之一部聲請爲所有權移轉登記時所附之具體圖式，第一百零六條所定爲土地分合增減坍沒或其他變更所有權登記人爲聲請登記時所附具之圖式是也。惟證明登記原因之文件，如爲確定判決書時，則亦得不提出依法應提出之書據圖式耳。（第六五條）  
（第二項）

第七十一條 證明登記原因文件或土地權利書狀不能提出時應取具鄉鎮坊長或四鄰或店鋪之保

鄉鎮坊長或四鄰或店鋪之保證書之提出，應於證明登記原因文件或土地權利書狀不能提出時爲之。前項保證書，應保證聲請人無假冒情事，並證明其原文件不能提出之實情。（土地法第）  
（七一條）聲請登記人爲權利人或義務人之繼承人時，除提出證明文件外

證書  
前項保證書應保證  
聲請人無假冒情事  
並證明其原文件不  
能提出之實情

第七十二條 聲請登

記人爲權利人或義  
務人之繼承人時除  
提出證明文件外並  
應取具親屬之保證  
書  
前項保證書應保證  
聲請人爲合法繼承  
人

，並應取具親屬之保證書。前項保證書應保證聲請人爲合法繼承人（土地法第  
七十二條）所謂  
證明文件即如遺囑或判決書之類是已。保證書應記載左列事項，由保證人簽名或蓋  
章：（參照不動產登記條例  
施行細則第四二條）

- 一 受保證人之姓名住所，
- 二 保證之事實及應負之責任，
- 三 地政機關，
- 四 年月日，
- 五 保證人之姓名年齡籍貫住所職業。

所謂受保證人之姓名住所之記載，即如某某住某地是；所謂保證之事項之記載，即  
如證明某某實爲土地所有權人其業契會因某年月日被火燒失是；所謂應負之責任之  
記載，即如願負證明不實之責任是。所謂地政機關之記載，即如右呈某某地政機關  
公鑒是；所謂年月日之記載，即如中華民國某年某月某日是；所謂保證人之姓名年

第七十三條 登記人

因更名聲請登記時

除提出證明文件外

並應取具鄉鎮坊長

或四鄰或店舖之保

證書

前項保證書應保證

聲請人爲原登記人

第七十四條 聲請登

記須第三人之承諾

時應由第三人在聲

請書簽名或蓋章

齡藉貫住所職業之記載，即如保證人某某年若干歲某縣人住某地業何職業是。（

參照改訂司法例規  
下第一九四六頁）按照不動產登記條例施行細則第四十三條及第四十四條之規定，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。保證人出具保證書知其所保  
證之事項有錯誤者，得向登記衙門（即地政機關）請求解除保證，但於免許解除前  
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。以上所述雖爲不動產登記條例施行細則之規定，然將來土地法關於  
土地登記一編之施行細則，亦當有相當之明文也。

### 第三款 第三人之承諾

第七十五條 地政機

登記者，關於土地權利關係之公示方法也。登記原因者，依法律行爲或法律事實而

關於收聲請書時應將收件年月日時收件號數聲請人姓名住所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土地同時有二個以上聲請時應編為同一號數記明收件第幾號之幾

地政機關應給與聲請人收據並記明接收文件件數收件號數及年月日時

第七十六條 地政機關關於左列情形應附理由駁回登記之聲請但即時可以補正者應命聲請人補正

發生者也。故欲期登記之確實，必須先使登記原因之成立為適法，欲使登記原因之成立為適法，必須當事人有行為能力而後可。如當事人為無行為能力人，則依法須由法定代理人代為意思表示，並代受意思表示；（民法第 七六條）如當事人為限制行為能力人，則其為意思表示及受意思表示，應得法定代理人之允許。（民法第 七七條）限制行為能力人未得法定代理人之允許所為之單獨行為，依法為無效。（民法第 七八條）限制行為能力人未得法定代理人之允許所訂立之契約，須經法定代理人之承認，始生效力。（民法第 七九條）上述各例，猶就對於私法上之行為而言，而對於公法上之行為，有時亦須以得監督官署之許可者，例如日本市制第一百六十七條町村制第一百四十七條規定市町村長於其所屬之市町村為不動產之管理及處分行為，亦須得府縣知事與郡長之許可者，是也。

土地法第七十四條規定所謂：聲請登記，須第三人之承諾時，應由第三人在聲請書簽名或蓋章者，即指法定代理人之承諾而言也。

一之

事件不屬於地政機關之管轄者

二 事件不應登記者

當事人或其代理人不到場或代理權限不明者

三 聲請書不合程式者

聲請書所載當事人土地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證明其不符之原因者

四 不加具聲請書所必要之文件者

五 依照一般土地登記辦理之程序，得分十項述之，即：(一)聲請之接收，(二)費額之核算，(三)聲請之審查，(四)聲請之調查，(五)登記之實施，(六)登記之檢查，(七)登記之結束，(八)登記之通知，(九)文件之歸檔，(十)事件之報告是也。關於接收聲請之程序，得分為四級，由收發員辦理之：

六 聲請人提出聲請書後，不問其是否合法，均應收受，即時在土地登記收件簿，依次記載。依照土地法第七十五條第一項第二項之規定，地政機關接收聲請書時，應將收件年月日時，收件號數，聲請人姓名住所，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。其就同一土地同時有二個以上聲請時，應編為同一號數，記明收件第幾號之幾。

七 聲請人提出聲請書後，不問其是否合法，均應收受，即時在土地登記收件簿，依次記載。依照土地法第七十五條第一項第二項之規定，地政機關接收聲請書時，應將收件年月日時，收件號數，聲請人姓名住所，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。其就同一土地同時有二個以上聲請時，應編為同一號數，記明收件第幾號之幾。

八 聲請人提出聲請書後，不問其是否合法，均應收受，即時在土地登記收件簿，依次記載。依照土地法第七十五條第一項第二項之規定，地政機關接收聲請書時，應將收件年月日時，收件號數，聲請人姓名住所，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。其就同一土地同時有二個以上聲請時，應編為同一號數，記明收件第幾號之幾。

九 聲請人提出聲請書後，不問其是否合法，均應收受，即時在土地登記收件簿，依次記載。依照土地法第七十五條第一項第二項之規定，地政機關接收聲請書時，應將收件年月日時，收件號數，聲請人姓名住所，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。其就同一土地同時有二個以上聲請時，應編為同一號數，記明收件第幾號之幾。

十 聲請人提出聲請書後，不問其是否合法，均應收受，即時在土地登記收件簿，依次記載。依照土地法第七十五條第一項第二項之規定，地政機關接收聲請書時，應將收件年月日時，收件號數，聲請人姓名住所，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。其就同一土地同時有二個以上聲請時，應編為同一號數，記明收件第幾號之幾。

### 第四款 聲請之接收

或圖式者  
七 不納登記費者  
聲請人不服前項駁  
同時應於三日內將  
其異議呈請土地裁  
判所裁決

第七十七條 前條第  
二項之異議經土地  
裁判所裁決准其登  
記者應即予登記

第七十八條 地政機  
關於接收聲請書後  
應即調查並於十五  
日內調查完畢製作  
調查筆錄但有特別  
事由或未經依本法  
登記所有權之土地  
為第一次聲請登記  
者不在此限

第七十九條 登記應  
依收件號數之次序  
為之

(二)地政機關於收件簿記載完畢後，應於聲請書及圖式外面上方右側餘白處。蓋填左式收件印。

某	地	土	某
關	機	地	某
件	收	件	收
第			
		民國	年
		午	月
		時	日
		號	分

(三)為前二項程序後，應即依式填載聲請文件收據給與聲請人，並記明接收文件

件數，收件號數，及年月日時（土地法第七  
五條第三項）

(四)將聲請文件移交核算員。

### 第五款 費額之核算

關於費額之核算應由核算員，依左記次序辦理之：



(一) 將印紙銷印。在郵局發售時，即由該局銷印。

(二) 認為應行估價者，請示審查員平允估計之。

(三) 登記費核定後，應分別已繳短繳未繳各情形，於黏貼印紙近傍餘白處蓋填左

列甲乙丙各印：

甲 繳足之印

應徵銀洋	元	角	分	繳已
------	---	---	---	----

乙 短繳之印

應徵銀洋	元	角	分
短繳銀洋	元	角	分

丙 未繳之印

應徵銀洋 元 角 分 繳未

(四)將聲請文件移交審查員

### 第六款 聲請之審查

關於聲請之審查，應由審查員辦理之。其辦理次序如左：

- (一)認爲應另行調查，應開明事項命調查員調查之。
- (二)認爲合法者，應將聲請文件移交記載員命即行登記。所謂認爲合法者，即無土地法第七十六條，一事件不屬於地政機關之管轄者，二事件不應登記者，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土地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不符之原因者，六不加具聲請書所必要之文件或圖式者

，七不納登記費者等各情形之謂也。

(三) 如認為不合法即有上述土地法第七十六條中七款情形而又不能即時補正者應

附理由駁回登記之聲請。(土地法第七六條第一項前段)聲請人不服駁回時，應於三日內將其異

議呈請土地裁判所裁決。(土地法第七六條第二項)經土地裁判所裁決准其登記者，應即予

登記。(土地法第七七條)

(四) 認為不合法，但即時可以補正者，應命聲請人補正之。(土地法第七六條第一項但書)

## 第七款 聲請之調查

關於聲請之調查，由調查員依左記次序辦理之：

(一) 調查員奉審查員命令後，應速就所開事項施行調查。並於十五日內調查完畢

(二) 調查完畢後，應即製作調查筆錄呈交審查員。但有特別事由或未經依本法登

記所有權之土地爲第一次聲請登記者，不在此限。不在此限云者，即調查完畢之期限，可不必以十五日爲限之謂，以既有特別事由，或未經依本法登記所有權之土地，調查之時，不免多費手續故也。（土地法第七八條）

### 第八款 登記之實施

關於登記之實施，應由記載員依左列之次序辦理之：

- （一）審查員接收聲請文件後，應即時在土地登記簿依收件號數之次序登記。（土地法第七九條）如臨時發見有錯誤或遺漏之處，應即加以更正。未經依本法登記之土地爲所有權登記，或因土地分割爲新登記時，應依次記載登記號數於登記號數欄。（土地法第八〇條）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。（土地法第八一條）以標示事項欄乃記載關於土地之標示及其變更事項，權利事項欄乃記載關於所有權或所有權以外權利之事項故也。又標示

事項欄之登記，應記載收件年月日，收件號數，及關於土地之標示。權利事項欄之登記，應記載收件年月日，收件號數，權利人姓名，住所，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。（土地法第八二條第一項第二項）

（八二條第三項）登記人員於標示事項欄及權利事項欄登記完畢時，應於其後加蓋名章。（土地法第三項）

權利人不止一人時，得僅記載聲請書首列人姓名，住所，及此外若干名於登記用紙；其餘姓名住所應記載於共有人名簿，義務人不止一人時，其記載之法亦同。（土地法第八三條）

附記登記之權利先後欄，應與主登記之欄數同，但應注明附記之號數於次。（土地法第八四條）登記人更名或住所變更之登記，以附記爲之。其前記之名稱或住所應塗銷之。（土地法第八五條）權利變更之登記，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。（土地法第八六條）所謂權利變更之登記，與第三

人有利害關係者，即如設有抵押權之土地所有權轉讓時，其所有權變更之登記，與抵押權人有利害關係者是，此時所有權變更之登記，依法應取得抵押權人之承諾書或其他之證明書而附呈之。權利變更之登記，以附記爲之，其前記已經變更之事項，應塗銷之。(土地法第  
八七條)行政區域或其名稱或地方街道或門牌號數有變更時，登記簿之原記載，視爲已變更。(土地法第  
八八條)

(一) 登記簿記載完畢後，應於聲請書及地圖蓋收件印處下餘白處蓋填左印。

..... 登記簿第 冊第 頁

..... 部第 欄

(二) 將聲請文件及登記簿移交檢查員

### 第九款 登記之檢查

關於登記之檢查，應由檢查員依照左列次序辦理之：

第八十條 未經依本

法登記之土地爲所有權登記或因土地分割爲新登記時應依次記載登記號數於登記號數欄

第八十一條 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

第八十二條 標示事

項欄之登記應記載收件年月日收件號數及關於土地之標示

權利事項欄之登記應記載收件年月日收件號數權利人姓名住所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

(一)發見聲請有不法之情事者，呈交審查員核辦。

(二)發見登記簿記載有錯誤或遺漏者，移交記載員更正。

(三)認爲合法並無錯誤或遺漏者，除於聲請書外面下方左側，蓋填左印外，應將

登記及聲請文件移交於結束員

……登記完畢……

## 第十款 登記之結束

關於登記之結束，應由結束員依左列次序辦理之：

(一)土地所有權登記完畢時，應給聲請人以土地所有權狀。

前項所有權狀應記載登記號數，收件年月日，收件號數，所有權人姓名。

(地土法第八九條第一項第二項) 對於土地標示號數登記年月日，應由主管地政機關長官簽名，加

之事項  
登記人員於標示事  
項欄及權利事項欄  
登記完畢時應於其  
後加蓋名章

第八十三條 權利人

不止一人時得僅記  
載聲請書首列人姓  
名住所及此外若干  
名於登記用紙其餘  
姓名住所應記載於  
共有人名簿義務人  
不止一人時亦同

第八十四條 附記登

記之權利先後欄數  
應與主登記之欄數  
同但應記明附記號  
數於次

第八十五條 登記人

更名或住所變更之  
登記以附記爲之其  
前記之名稱或住所  
應塗銷之

蓋官印，並將登記簿他項權利簿，權利事項欄記載之事項，照錄於所有權狀之後幅，並附分段圖。(土地法第八條第三項)

土地所有權以外權利登記完畢時，應給聲請人以土地他項權利證明書。此種證明書應記載登記號數，收件年月日，收件號數，登記人姓名，所有人姓名，土地標示區段號數，登記原因及其年月日，登記標的，權利先後欄次序，登記年月日，由主管地政機關長官簽名，加蓋官印。(土地法第九〇條)是則凡持有此項證狀者，於該土地之一切關係，瞭如指掌，倘正登記簿之正副本俱滅失時，該主管地政機關，即可根據此項書狀，補造登記簿。於是土地一經登記，則凡所記載之事實永無銷滅之虞矣。(參照中華法學雜誌第一卷第四號第一二五頁吳尚鷹土地法與土地問題)

(二)因聲請登記提出證明文件及其他應行返還之文件，應加蓋主管地政機關官印，並記載登記號數，收件號數，分別交還於權利人或義務人。(土地法第九一條)

(三)官署或法定自治機關代權利人囑託登記時，應將地政機關送致之土地權利書



第八十六條 權利變更之登記與第三人

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

第八十七條 前條登記以附記爲之其前記已經變更之事項應塗銷之

第八十八條 行政區域或其名稱或地方街道名稱或門牌號數有變更時登記簿之原記載視爲已經變更

第八十九條 土地所有權登記完畢時應給聲請人以土地所有權狀

前項所有權狀應記載登記號數收件年月日收件號數所有

狀或附屬文件，分別存留，及轉送於權利人（土地法第九二條）

（四）登記結束後，結束員應將登記簿移送於記載員聲請文件移交於登記通知員。

### 第十一款 登記之通知

關於登記之通知，應由通知員依左列次序辦理之：

- （一）通知員於接收移交之文件以後，依法審查認爲有應行通知之事項者，應即依式填記通知書分別通知各關係人。例如得僅由權利人聲請登記者，地政機關於登記完畢時，應即用登記通知書，通知於義務人。如義務人不止一人時，應依照共有人名簿記載之關係人分別通知之。（土地法第九三條）所謂得僅由權利人聲請登記者，即如本法第五十九條所謂未經本法登記所有權之土地爲第一次所有權登記或因判決或繼承爲登記時，（土地法第九五條）及第六十條所謂因徵收土地爲所有權移轉之登記時（土地法第九六條）之情形是也。

權人姓名土地標示

區段號數登記年月

日由主管地政機關

長官簽名加蓋官印

並將登記簿他項權

利部權利事項欄記

載之事項照錄於所

有權狀之後幅並附

分段圖

第九十條 土地所有

權以外權利登記完

畢時應給聲請人以

土地他項權利證明

書

前項證明書應記載

登記號數收件年月

日收件號數登記人

姓名所有人姓名土

地標示區段號數登

記原因及其年月日

登記標的權利先後

順序登記年月日

由主管地政機關長

(二)通知員依法通知後，應將聲請之文件，移交於歸檔員。

## 第十二款 文件之歸檔

關於文件之歸檔，應由歸檔員依左列次序辦理之：

- (一)歸檔員應將各種聲請及其關係之文件，分別編成檔案。
- (二)歸檔員應在檔案簿內索隱目錄依式填記。

## 第十三款 登記之報告及更正

關於登記事件之報告，通常應於翌日上午十時以前，將前日登記事件依式造表呈送該管地政機關主管核閱。

登記人員或利害關係人於登記完畢後，如發見登記錯誤或遺漏時，非以書面通知或聲請土地裁判所審查後，不得更正。土地裁判所審查後，認為於他人權利無損害者

官簽名加蓋官印

第九十一條 因聲請

登記提出證明文件及其他應行返還之文件應加蓋主管地政機關官印並記載登記號數收件年月日收件號數分別交還於權利人或義務人

第九十二條 官署或

法定自治機關代權利人囑託登記時應將地政機關送致之土地權利書狀或附屬文件分別存留及轉送於權利人

第九十三條 得僅由

權利人聲請登記者地政機關於登記完畢時應即用登記通知書通知於義務人前項義務人不止一

得准其更正。(土地法第九十四條)

## 第二節 第一次土地登記程序

### 第一款 契據之審查

關於第一次登記所爲之契據審查事項，依本法第九十五條之規定，凡未經依本法登記所有權之土地，聲請爲第一次所有權之登記時提出之聲請書，土地他項權利清摺，契據，及其他關係文件，須先經契據專員爲嚴密之審查，擬具詳確之報告書。其內容依第九十六條之規定，須記載左列各款事項，並簽名蓋章：

#### 一 土地標示：

甲 坐落，

乙 種類，

人時應依照共有人名簿記載之關係人分別通知之

第九十四條 登記人員或利害關係人於登記完畢後發見登記錯誤或遺漏時非以書面通知或聲請土地裁判所審查後不得更正

土地裁判所審查後認為於他人權利無損害者得准其更正

第二節 第一次土地登記程序

第九十五條 未經依本法登記所有權之土地聲請為第一次所有權之登記時提出之聲請書土地他項權利清摺契據及其他關係文件應由契據專員審查之

契據專員審查之

丙 四至界限，

丁 面積，

戊 定著物情形，

己 申報地價，

庚 申報定著物現值，

辛 四鄰土地概況，

壬 現時使用狀況，使用人姓名及，使用人與所有權人之關係。

前列各目，應實地調查，繪圖具說。所繪圖式，以地政機關實測地圖或官署檢定地圖為準。並於圖中標示四鄰土地概況，丁目面積，應以原有四至界線內實際測量所得之面積為準。

二 所有權來歷：

甲 上手各契據及其移轉實情

第九十六條 契據專員審查前條文件完畢應具審查報告書記載左列各款事項並簽名蓋章

一 土地標示

甲 坐落

乙 種類

丙 四至界限

丁 面積

戊 定着物情形

己 申報地價

庚 申報定著物現值

辛 四鄰土地概況

壬 現時使用狀況及用人姓名及用人與所有權人之關係

前列各目應實地調查繪圖具說所繪圖

乙 最近契據記載所有權人是否為聲請人名字或其別號，如非聲請人時，詳述其

關係，並其所以為聲請人之理由，

丙 檢驗關係所有權之糧串，租約，房捐收據，繼承遺囑，贈與書據，法院判決

書及其他證明所有權之書據，為簡要說明，

丁 契據記載所有權人不止一人時，應查明各個人姓名住所。

三 所有權以外之權利關係：

甲 列舉權利種類內容及述明其來歷，

乙 權利關係人姓名住所，

丙 四鄰界線關係及各關係人之姓名住所。

四 保證書之調查：

出具保證書之保證人或有關係之其他證明人，其姓名職業住所及與土地權利義務人之關係，應調查確實為簡要說明。

五 備考事項：

式以地政機關實測地圖或官署檢定地圖為準並於圖中標示四鄰土地概況丁

目面積應以原有四至界線內實際測量所得之面積為準

二 所有權來歷

甲 上手各契據及其移轉實情

乙 最近契據記載所有權人是否為聲請人名字或其別號如非聲請人時詳述其關係並其所以為聲請人之理由

丙 檢驗係所有權之權串租約房捐收

甲 其他足以證明所有權或所有權以外權利之事物，為前款所未備舉者，

乙 契據專員審查結果之意見

所謂坐落，即指土地所在之地點而言，如某市某區某段或某縣某區某段是也。所謂種類，即指農地，林地，牧地，漁地，鹽地，鑛地，及基地而言。所謂四至界限，即指東至何處，南至何處，西至何處，北至何處而言。所謂面積，照土地陳報的辦法，土地面積的單位，每畝為六千平方市尺，一市尺等於一公尺之三分之一，所謂定著物之情形，即指房屋等類之建築情形以及其他定著物之現狀而言。所謂申報地價，即為該地現值若干之聲稱。所謂申報定著物現值，即為定著物現值若干之聲稱。所謂四鄰土地概況，即四鄰土地之有定著物者，其定著物之情形如何，如為農地，其耕種之情形，如為牧地，其畜牧之情形如何是。所謂現時使用狀況，即如該地現作何用，如為農地，種植何物，如為牧地，畜牧何物。所謂使用人與所有權人之

續繼承遺囑  
贈與書據法  
院判決書及  
其他證明所  
有權之書據  
爲簡要說明

丁

契據記載所  
有權人不止  
一人時應查  
明各個人姓  
名住所

三

所，權以外之  
權利關係

甲

列舉權利種  
類內容及述  
明其來歷

乙

權利關係人  
姓名住所

丙

四鄰界線關  
係及各關係  
人之姓名住  
所

四

保證書之調查

關係，即如使用人與土地所有人之關係爲永佃關係，或租賃關係是。所謂所有權來歷，通常稱之爲所有權權源。所謂所有權以外之權利關係，即如地上權，永佃權，地役權，典權，抵押權等等之權利關係是。

## 第二款 聲請書之記載

第九十五條之聲請書，應記載左列事項：

一 第九十六條第一款關於土地標示，第二款關於所有權來歷，及第五款關於其他足以證明所有權之事物。

二 第六十六條第二款至第八款事項，即所謂：

- (一) 登記原因及其年月日，
- (二) 登記標的，
- (三) 地政機關，

出具保證書之保證人或有關係之其他證明人其姓名職業住所及與土地權利義務人之間關係應調查確實爲簡要說明

五

甲 其他足以證明所有權或所有權以外權利之事物

乙 爲前各款所未備舉者  
契據專員審查結果之意見

(四)年月日，

(五)聲請人及證明人之姓名，籍貫，年齡，住所，職業，聲請人及證明人爲法人時其名稱事務所及代表人姓名，

(六)代理人聲請時，代理人之姓名，籍貫，年齡，住所，職業，

(七)其他應證明之事項，

是也。(土地法第九七條) 其格式略如左：

一 土地之標示 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 土地之價值 洋若干圓。

四 登記費 照貼印花銀洋若干。

五 附屬文件及參考事項。

一 某年月日買契一件證明本土土地爲老業。



二 保證書一件證明聲請人爲買主人(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。

右呈

某某地政機關公鑒

中華民國 年 月 日

所有人某某團 某縣人住某地業何職業

右代理人某某團 某縣人住某地業何職業

(見司法例規下冊  
第一九三三頁)又建築物所有權登記之聲請書式，亦大致與前相同，所異者在於標  
示之一點而已。

一 土地之標示

一 基地坐落某地，四至某地

第二編 土地登記 第三章 登記程序

二 某建築物一所計

某種房若干間

某種房若干間

共 房若干間

二 登記之標的 所有保存之登記

三 土地之價值 基地值銀洋若干

建築物值銀洋若干

四 登記費 照貼印花銀洋若干

五 附屬文件

一 宅地登記證明書一件

一 建築物圖式一件

右呈

某某地政機關公鑒

二 所有人某某圖某縣人

住某地業何職業

### 第三款 權利清摺之記載

第九十五條之土地他項權利清摺，應記載第九十六條第三款關於所有權以外權利，及第五款關於其他足以證明所有權以外權利之事物，即一須列舉權利之種類內容并述明其來歷，二須記載權利人關係人之姓名及住所，三須記明四鄰界線關係及各關係人之姓名住所，四須記明其他足以證明所有權或所有權以外權利之事物，為其餘各款所未備舉者是也。（土地法第九八條）

- 第九十七條 第九十五條之聲請書應記載左列事項
- 一 第九十六條第一款關於土地標示第二款關於所有權來歷及第五款關於其他足以證明所有權之事物
  - 二 第九十六條第二款至第八款事項

### 第四款 登記之公告

第二編 土地登記 第三章 登記程序

第九十八條 第九十九條

五條之土地他項權利清摺應記載第九十六條第三款關於所有權以外權利及第五款關於其他足以證明所有權以外權利之事物

第九十九條 地政機關

接受契據專員審查報告書後應於三日內公告之並同時以書面通知第九十六條第三款乙目之權利關係人

第一百條 公告應登

報及揭示六個月並依左列規定爲之  
一 登載主管地政機關及其直接上級地政機關所發行之定期公報

一 公告之期限

地政機關接受契據專員審查報告書後，應於三日內公告之。並同時以書面通知第九十六條第三款乙目之權利關係人。（土地法第九十九條）第九十六條第三款之權利關係人云者，即土地所有權以外之權利關係人之謂也。

公告應登載及揭示六個月，並須依照左列規定爲之：

一 登載主管地政機關及其直接上級地政機關所發行之定期公報。

二 揭示於主管地政機關門首之公告地方。

三 揭示於聲請登記地段之顯著地方

四 揭示於聲請登記土地所在區內之公衆地方

前項第二至第四各款之公告，應保存其繼續六個月期間之存在。（土地法第一百〇〇條）

二 公告之事項

登報及揭示應公告左列事項：

- 二 揭示於主管地政機關門首之公告地方
  - 三 揭示於聲請登記地段之顯著地方
  - 四 揭示於聲請登記土地所在區內之公衆地方
- 前項第二至第四各款之公告應保存其繼續六個月期間之存在
- 第一百零一條 前條登報及揭示應公告左列事項
- 一 聲請爲所有權登記人之姓名籍貫住所
  - 二 土地坐落四至面積及其定着物
  - 三 所有權以外之

一 聲請爲所有權登記人之姓名，籍貫，住所。

二 土地坐落，四至，面積，及其定著物。

三 所有權以外之權利關係及其權利人之姓名，住所。

四 聲請登記年月日

五 對於該土地有權利關係人得提出異議於土地裁判所之期限。(土地法第一〇一條)

### 三 登記之異議

按照土地法第一百零二條之規定，凡在公告前業已取得所有權以外權利之人，應將其權利，於公告期間內聲請登記。公告期滿以後無異議之土地，地政機關應即爲所有權之登記，並依次爲所有權以外權利之登記。前項登記之土地面積應按實際測量所得之面積登記之。(土地法第一〇三條)如有異議，則土地裁判所於接受權利關係人提出之異議，應於公告期滿後開始審理，前項審理，經裁判確定後，應即通知地政機關登記之。

權利關係及其  
權利人之姓名  
住所

四 聲請登記年月

日

五 對於該土地有

權利關係人得  
提出異議於土  
地裁判所之期  
限

第一百零二條 在公  
告前已取得所有權  
以外權利之人應將  
其權利於公告期間  
內聲請登記

第一百零三條 公告  
期滿後無異議之土  
地政機關應即為  
所有權之登記並依  
次為所有權以外權  
利之登記

前項登記之土地面  
積應按實際測量所

關於第一次登記所為之契據審查事項，依第九十五條之規定，申請登記人提出為其權利證明之一切契據文件，既須先經契據專員為嚴密之審查，對於土地標示，所有權來歷，所有權以外權利之關係，各種保證之調查及其他足以為其權利證明之備考事項，切實報告，而主管登記機關，又須將所聲請登記之事由，為六個月期間之公告，使與申請登記土地權利尚有轉讓者，得以提出異議，由土地裁判所另行裁決。其已經過六個月期間之公告，確無異議者，始為之登記。所以如此嚴密登記者，一方固因我國土地行政已趨於紛亂，不能不為一勞永逸之謀，而他方亦以法律規定登記效力之強固，不得不慎重將事，以期減免登記上之錯誤。然此項嚴密手續之規定，亦不過於土地第一次為所有權之申請登記時為之。既經第一次為所有權登記後，其權利已經確定，則以後之土地移轉，自有登記簿與登記書狀為根據，手續自較簡便矣。

（參照中華法學雜誌第一卷第四號第二四頁至第二五頁吳尚鷹土地法與土地問訊）

得之面積登記之

第一百零四條 土地

裁判所接受權利關

係人提出之異議應

於公告期滿後開始

審理

前項審理經裁判確

定後應即通知地政

機關登記之

### 第三節 所有權

#### 登記程序

第一百零五條 就土

地之一部聲請爲所

有權移轉登記時聲

## 第三節 所有權登記程序

### 第一款 所有權一部移轉登記之聲請

所有權一部移轉云者，原爲所有權一部分移轉之謂也。如一所有權而爲數人所共有，則所謂一部移轉者，卽爲其股份之移轉。例如今有宅地一百畝，爲甲乙丙三人所共有，甲之股份爲百分之六十，乙之股份爲百分之三十，丙之股份爲百分之十，甲如以其股份百分之六十轉讓於乙，而乙受讓之，則乙之股份，卽爲百分之九十是也。

就土地之一部聲請爲所有權移轉登記時，聲請書內應記明其移轉部分並附具圖式，標示其移轉部分及殘餘部分，以資考查。（土地法第一〇五條）其聲請書之格式，大致如下：

一 土地因買賣爲所有權移轉登記之聲請書

請書內應記明其移轉部分並附具圖式標示其移轉部分及殘餘部分

- (一) 土地之標示 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 買賣契約十年以內得由賣主隨時買回
- (五) 土地之價值 值銀洋若干
- (六) 登記費 照貼印花銀洋若干
- (七) 附屬文件及參考事項
  - 一 某年月日買賣一件證明買賣契約
  - 二 登記證明書一件
  - 三 代理委任書一件證明某某為買主代理人

右呈

某某地政機關公鑒



中華民國某年某月某日

賣 主某某園某縣人住某地業何種業

買 主某某園某縣人住某地業何種業

右代理人某某園某縣人住某地業何種業

二 土地因繼承爲所有權移轉登記之聲請書

(一)土地之標示 坐落某地四至某地某種地若干畝

(二)登記原因及其年月日 某年月日繼承

(三)登記之標的 所有權移轉之登記

(四)土地之價值 值銀洋若干

(五)登記費 照貼印花洋若干

(六)附屬文件及參考事項

一 某年月日分據(或繼承單)一件證明繼承之事實

一二 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為某某之繼承人

右呈

某某地政機關公鑒

中華民國 年 月 日

繼承人某某圖某縣人住某地業何職業

三 土地因贈與為所有權一部移轉之聲請書

(一)土地之標示 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 值銀洋若干

(六)登記費 已貼印花洋若干

(七)附屬文件及參考事項

一 某年月日贈與契約書一件

二 登記證明書一件(關於贈與人所有權者)

右呈

某某地政機關公鑒

中華民國 年 月 日

贈與人某某團某縣人住某地業何職業

受贈人某某團某縣人住某地業何職業

(參照司法例規下冊第一九三四頁至第一九三五頁)

## 第一款 土地變更登記之聲請

第二編 土地登記 第三章 登記程序

第一百零六條 土地有分合增減坍塌或其他變更時，所有權登記人應即聲請登記。

土地變更云者即土地有分合增減坍塌或其他變更之謂也。土地有分合增減坍塌或其他變更時，所有權登記人應即為登記之聲請。（土地法第106條）為土地分合增減坍塌或其他變更登記之聲請，聲請書內應記明變更之原因及狀態。其格式大致如下：

- 一 土地之標示  
一 原狀 某種地坐落某地四至某地若干畝  
二 現狀 某種地坐落某地四至某地若干畝
- 二 登記原因及其年月日 某年月日因分，合，增，減，或坍塌
- 三 登記之標的 某某變更之登記
- 四 登記費 已點印花洋若干
- 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

右呈

某某地政機關公鑒

中華民國 年 月 日

所有人 某某園某縣人住某地業何職業

關於土地變更之登記應依下列規定於登記簿內記明之：

一 記明變更之狀況並附具圖式標示其分合增減或坍沒或其他變更之情形

二 其登記用紙內有關於所有權以外之權利登記時，添具該權利登記人之承諾書

或其他證明書。(土地法第一〇七條)

茲舉土地因丈量畝數增加時之記載例以明其方法焉。

土地所有權人	某某園	某某縣	某某鄉	某某村	某某號
土地坐落	某某園	某某縣	某某鄉	某某村	某某號
土地面積	原面積	增加面積	增加原因	測量日期	測量人
土地權利	所有權	抵押權	典權	地役權	其他權利
土地用途	農業	工業	商業	住宅	其他用途
土地登記	所有權	抵押權	典權	地役權	其他權利

第一百零七條 前條

一 記明變更狀況並附具圖式標示其分合增減或坍沒或其他變更情形

二 其登記用紙內有關於所有權以外之權利登記時添具該權利登記人之承諾書或其他證明書

茲舉土地因丈量畝數增加時之記載例以明其方法焉。

土地標示部		標示先後	標示事項
壹	收件某年月第幾號 某種地捌拾畝 坐落某地 東至某地 西至某地 南至某地 北至某地 圍 聲請文件檔案 某冊某頁 圖式檔案簿某冊 某頁	先	標示事項
貳	收件年月日第幾號 某種地一百畝	後	標示事項
欄	坐落某地 東至某地 西至某地 南至某地 北至某地 右因丈量較原畝 數餘出貳拾畝爲 變更登記圍 聲請文件檔案簿 某冊某頁 圖式檔案簿某冊 某頁	先	標示事項
		後	標示事項

本例係土地因丈量餘出畝數，應為變更登記故於第貳欄別為標示之登記而塗銷前之標示事項及欄數（見改訂司法例規下第一九一九頁至第一九二〇頁）

上例之記載，雖僅就土地增加一項而言，然土地之減少以及其他之變更，亦得類推記載之。以分即減少合即增加，毋沒亦減少故也。

不僅土地之變更，須為土地變更之登記，即定著物之變更，亦須為變更之登記也。其記載之例得述如下：

土地 地號 坐落 面積 用途 權利 限制 其他 事項	土地 地號 坐落 面積 用途 權利 限制 其他 事項	土地 地號 坐落 面積 用途 權利 限制 其他 事項	土地 地號 坐落 面積 用途 權利 限制 其他 事項	土地 地號 坐落 面積 用途 權利 限制 其他 事項
--	--	--	--	--

土地標示部		標示先後	標示事項
欄壹		先後	標示事項
欄貳		先後	標示事項
欄參		先後	標示事項

欄壹	欄貳	欄參	欄肆
收件某年月日第 幾號 某地五畝 坐落某地 東至某地 西至某地 南至某地 北至某地 磚瓦平房壹所 一北房捌間 一東西廂房各 伍間 一南房玖間	收件某年月日 第幾號 基地四畝 坐落某地 東至某地 西至某地 南至某地 北至某地 一北房捌間 一東西廂房各	共計房貳拾柒間 園 聲請文件檔案簿 某冊某頁 圖式檔案簿某冊 某頁	共計房拾捌間右 因賣出南房玖間 基地壹畝為變更 登記園 聲請文件檔案簿 某冊某頁 圖式檔案簿某冊 某頁



### 第三款 土地分割登記之聲請

土地分割爲獨立地段時，亦須爲分割登記之聲請。爲土地分割登記之聲請時，聲請書應記明前土地之原狀與現狀，及新土地之現狀以及分割之原因。其格式大致如下

一 土地之標示 (一) 前土地之原狀 某種地坐落某地四至某地若干畝

(二) 前土地之現狀 某種地坐落某地四至某地若干畝

(三) 新土地之現狀 某種地坐落某地四至某地若干畝

二 登記之原因及其年月日 某年月日分割契約

三 登記之標的 分割之登記

四 新土地之價值 值洋若干

五 登記費 照貼印花洋若干

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(關於前土地所有權者)

(三) 圖式一件

右呈

某某地政機關公鑒

中華民國 年 月 日

原產所有人某某國某縣人住某地業何職業

新產所有人某某國某縣人住某地業何職業

土地分割為獨立地段時，應依左列規定為登記。(土地法第 一〇八條)

(一) 於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

第一百零八條 土地

分割為獨立地段時  
應依左列規定為登記

- 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並於所有權以外權利之登記並記明與某號土地共同為權利標的字樣
- 二 於前登記用紙內標示事項欄登記殘餘部分

並於所有權以外權利之登記後，記明與某號土地共同為權利標的事樣。

(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

土地共同為權利標的字樣。

土地分割，如僅新地段為所有權以外權利之標的時，除第一百零八條規定適用者外，應於新登記用紙內相當權利事項欄，移載關於該權利之登記，並於前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

。(土地法第一〇九條)

(一)土地分割為另宗土地時前登記用紙之記載例

土地	權利	事項	欄
...	...	...	...
...	...	...	...
...	...	...	...

註明他部分因  
 分割移載於登  
 記某號字樣塗  
 銷前標示事項  
 及欄並於相  
 當權利事項欄  
 內記明與登記  
 某號土地共同  
 為權利標的字  
 樣

第一百零九條 前條  
 分割如僅新地段為  
 所有權以外權利之  
 標的時除前條規定  
 適用者外應於新登  
 記用紙內相當權利  
 事項欄移載關於該  
 權利之登記並於前  
 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

土 地 標 示 部		標示	標示
欄 貳	收件某年月日第 幾號 某項地貳拾畝	標示事項	標示事項
		<del>                     收件某年月日第                      幾號                      某種地四十畝                      坐落某地                      東至某地                      西至某地                      南至某地                      北至某地                      聲請文件檔案簿                      某冊某頁                      圖式檔案簿某冊                      某頁                 </del>	坐落某地 東至某地 西至某地 南至某地 北至某地 右因分割貳拾畝 移載登記簿第幾 號為變更登記圖 聲請文件檔案簿 某冊某頁 圖式檔案簿某冊 某頁

(二)土地分割爲另宗土地時後登記用紙之記載例

土地標示部	
欄壹	<p>先後標示</p> <p>標示事項</p> <p>收件某年月日第幾號 某項地貳拾畝 坐落某地 東至某地 西至某地 南至某地 北至某地圍 右因分割由登記簿某冊某頁第幾號移轉爲分割登記圍 聲請文件檔案簿某冊某頁 圖式檔案簿某冊某頁</p>
	<p>先後標示</p> <p>標示事項</p>
	<p>先後標示</p> <p>標示事項</p>

由前所述，土地一部分分割為獨立土地時，前登記簿及新登記簿各部均應為必要之變更及塗銷登記，（土地法第（一〇八條））茲所示者僅標示部之記載例而已，（參見司法例規下第一九二〇頁至一九二二頁）

#### 第四款 土地合併登記之聲請

土地一部合併於他一部時，應為合併登記之聲請。為聲請土地合併登記時，聲請書內應記明前土地之原狀及合併後之現狀。其格式大致如下：

##### 一 土地之標示

- (一) 前土地之原狀 某種地坐落某地四至某地
- (二) 前土地之現狀 某種地坐落某地四至某地
- (三) 土地合併前之原狀 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 登記之原因 某年月日買賣契約



一 土地一部合併於他土地時之登記

土地一部合併於他土地時，應依左列規定爲登記：

(一) 於他土地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，由前登記用紙轉載關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項轉載，及僅合併部分爲權利標的，或與登記某號土地共同爲權利標的各字樣。

(二) 於前土地標示事項欄，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，如與登記某號土地共同爲權利標的時，於相當權利事項欄記明之。(土地法第一一〇條)

(三) 土地合併於他土地時前登記用紙之記載例，與前款土地分割爲另宗土地時前登記用紙之記載例相同，從略不贅。

(四) 土地合併於他土地時他登記用紙之記載例

第一百十條 土地一

部合併於他土地時應依左列規定爲登

記

於他土地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田前登記用紙轉載關於所有權或所有權以外權利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  
與登記某號土  
地共同為權利  
標的各字樣  
於前土地標示  
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  
如與登記某號  
土地公同為權  
利標的時於相  
當權利事項欄  
記明之

土 地 標 示 部		標示 先後	標示事項
貳	壹欄	先後	收件某年月日第 幾號 某項地貳拾畝 坐落某地 東至某地 西至某地 南至某地 北至某地圍 聲請文件檔案簿 某冊某頁 圖式檔案簿某冊 某頁
	欄	先後	坐落某地 東至某地 西至某地 南至某地 北至某地圍 右因合併貳拾畝 由登記簿某冊某 頁第幾號移載為 合併登記圍 聲請文件檔案簿 某冊某頁 圖式檔案簿某冊 某頁
		標示 先後	標示事項

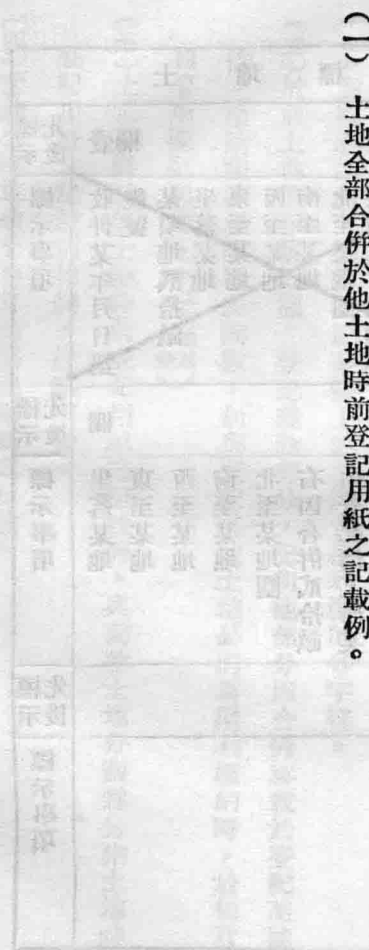
土地一部合併於他宗土地時，依照第一百十條之規定，該兩宗土地登記簿各部均應為必要之變更及塗銷登記。茲所示者，僅標示部記載之一例耳。（參見司法例規下）  
（一九二二頁）

二 土地全部合併於他土地時之登記

土地全部合併於他土地為登記時，除適用第一百十條關於土地一部合併於他土地之規定外，成於前登記用紙內標示事項欄記明截止。（土地法第）

(一) 土地全部合併於他土地時前登記用紙之記載例。

第一百十一條 土地全部合併於他土地為登記時除前條規定適用者外應於前登記用紙內標示事項欄記明截止



土 地 標 示 部

<p>欄壹</p>	<p>貳</p>	<p>標示 先後</p>
<p>收件某年月日第 幾號 某項地叁拾畝 坐落某地 東至某地 西至某地 南至地某 北至某地圍 聲請文件檔案簿 某冊某頁 圖式檔案簿某冊 某頁</p>	<p>收件某年月日第 幾號 本用紙土地因合</p>	<p>標示 事項</p>
<p>欄</p>		<p>標示 先後</p>
<p>併移載登記簿某 冊某頁第幾號為 合併登記圍</p>	<p>因第二欄登記本 用紙截止 中華民國某年月 日圍</p>	<p>標示 事項</p>
		<p>標示 先後</p>
		<p>標示 事項</p>

(二) 土地全部合併於他土地時他登記用紙之記載例

土地標示部		標示
壹	幾號 某種地貳拾畝 坐落某地 東至某地 西至某地 南至某地 北至某地 聲請文件檔案簿 某冊某頁 圖式檔案簿某冊 某頁	先後 標示事項
貳	幾號 某種地肆拾畝 坐落某地 東至某地 西至某地 南至某地 北至某地 右因合併貳拾畝 由登記簿登記某 號移載為變更登 記圖 聲請文件檔案簿 某冊某頁	先後 標示事項
	圖式檔案簿某冊 某頁	先後 標示事項

土地全部合併於他土地為登記時，按照第一百十一條之規定，應於他登記用紙為必

要之變更及塗銷登記。並於前登記用紙爲合併登記，并另於標示事項欄記明本用紙截止字樣及其年月日。（參照司法例規下  
第一九二二頁）

### 第五款 土地增減登記之聲請

土地增減與土地分割或合併大致相同，以土地分割之結果，雖有一土地因之而成獨立之地段，然而原土地則因之而減少，合併之結果雖有一土地因之而消滅，然而另一土地則反因之而增加故也。由大體而論，土地法既有關於土地分割與合併登記之規定，而又於第一百十二條爲因土地增減爲登記之規定，似屬贅文，然細按之，則所謂土地增減之登記如第一百十二條之規定者，乃指分割與合併以外一般之增減而言，不必與土地之分割與合併相同也。例如第九條第一項所謂水道湖澤之私有岸地，因坍沒或浸蝕而變成水道或湖澤之一部分者，即第一百十二條所謂一般之減少，第九條第二項所謂坍沒或浸蝕之岸地回復原狀者，即第一百十二條所謂一般之增加

，與土地之因分割或合併而增減者，究有不同也。請登二百一十二號規則一號之第四款聲請為土地增減登記時，聲請書內應記明土地之原狀與現狀及登記之原因。其格式大致與土地分割或合併時之聲請書相同。

一 土地之標示

一 原狀 某種地坐落某地四至某地若干畝

二 現狀 某種地坐落某地四至某地若干畝

三 登記原因及其年月日某年月日因土地測量增(或因土地測量減)而登記，然而其

四 登記費 照貼印花洋若干

五 附屬文件

一 登記證明書一件

二 保證書一件

三 測量圖

四 測量單

五 測量費

六 測量費

三 圖式一件

右呈

某某地政機關公鑒

中華民國 年 月 日

所有人某某圍某縣人住某地業何職業

第一百十二條 因土地增減為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

第一百十三條 因土地增減為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並記

因土地增減為登記時，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。(土地法第一一二條) 因土地增減為登記時，應於登記用紙內標示事項欄，記明增減原因，塗銷登記號數，標示事項及欄數並記明截止。(土地法第一一三條) 增減土地與他土地共同為所有權以外權利之標的時，應於他土地登記用紙內相當權利事項欄，以附記記明增減土地之標示，增減原因及已經增減字樣，並於載有增減土地與他土地共同為權利標的字樣之登記內，塗銷增減土地之標示。(土地法第一一四條第一項) 他土地所在地如屬於他地政機關管轄者，應速囑託該機關為前項之登記。(土地法第一一四條第二項) 茲再照錄可

法例規下冊第一九一九頁所載土地因丈量數增加時登記之記載例，以明其方法：

明截止  
 第一百十四條 界沒  
 土地與他土地共同  
 爲所有權以外權利  
 之標的時應於他土  
 地登記用紙內相當  
 權利事項欄以附記  
 記明界沒土地之標  
 示界沒原因及已經  
 界沒字樣並於載有  
 界沒土地與他土地  
 共同爲權利標的字  
 樣之登記內塗銷界  
 沒土地之標示  
 他土地所在地屬於  
 他地政機關管轄者  
 應逕囑託該機關爲  
 前項登記

土 地 標 示 部	
標示 先後	壹 欄
標示事項	收件某年月日 幾號 某種地捌拾畝 坐落某地 東至某地 西至某地 南至某地 北至某地 聲請文件檔案簿 某冊某頁 圖式檔案簿某冊 某頁
標示 先後	欄
標示事項	坐落某地 東至某地 西至某地 南至某地 北至某地 右因丈量較原畝 數增加貳拾畝爲 變更登記圖 聲請文件檔案簿 某冊某頁 圖式檔案簿某冊 某頁
標示 先後	
標示事項	

貳  
 收件某年月日第  
 幾號  
 某種地壹百畝



本例係土地因丈量增加畝數應為變更登記故於第貳欄別為標示之登記而塗銷前之標示事項及欄數。(參照司法例規下) (第一九一九頁)

土地增加時登記之記載例，既如上述，則土地減少時之登記，亦不難於記載矣。

土地標示部		標示事項	先後
坐落某地 東至某地 西至某地 南至某地 北至某地 右因丈量較原畝 數減少拾畝為變	欄壹 <del>記載同前</del>	欄貳 收件某年月日第 幾號 某種地柒拾畝	標示
	更登記圖 聲請文件檔案簿 某冊某頁 圖式檔案簿某冊 某頁		
			標示
			標示

### 第六款 土地種類等變更登記之聲請

爲土地種類名稱變更或其他關於四至鄰地變更登記之聲請時，聲請書應記明登記號數土地之標示或其四至之鄰地。其格式大致如下。

- 一 土地之標示  
  - 一 原狀 某種地坐落某地四至某地若干畝
  - 二 現狀 某種地坐落某地四至某地若干畝
- 二 登記原因及其年月日 某年月日變更（土地種類或名稱或四至鄰地）
- 三 登記之標的 土地種類（或名稱或四至鄰地）變更之登記
- 四 登記費 照貼印花洋若干

#### 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（證明變更之事實者）

右呈

某某地政機關公鑒

所有人某某園某縣人住某地業何職業

第一百十五條 因土地種類名稱變更或其他變更爲登記時應塗銷前標示事項及欄數

因土地種類名稱變更或其他變更爲登記時，應塗銷前標示事項及欄數，（土地法第  
一五五條）並應依次另立一欄，將土地種類名稱變更或其他變更之情形，重行登記也。

第四節 所有權

## 第四節 所有權以外權利登記程序

以外權利登記程序

### 第一款 地上權設定或移轉登記之聲請

#### 一 地上權設定之登記

聲請爲地上權設定之登記時，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或付租時期者，聲請書內亦須分別記明。（土地法第  
一五六條）所謂設

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

定之目的，即地上權人在他人土地上有建築物或其他工作物或竹木之權利是。（參照民法第八三二條）所謂範圍，即以土地之全部或一部爲標的是。地上權設定之目的與範圍，爲地上權登記之要件，聲請爲地上權設定之登記時，聲請書內必須記明。至存續期間或地租或付租時期雖非爲地上權設定或移轉登記之要件，然若以之爲對抗第三人

之事項而欲其發生效力，則亦有登記之必要也。

茲再舉其聲請書之格式於次，以資考證。

- 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（或其他工作物或種植竹木）
- 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 每年若干於某時支付
- 八 權利之價值 值銀洋若干
- 九 登記費 照貼印花洋若干
- 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

右呈

某某地政機關公鑒

中華民國 年 月 日

土地所有人 某某園某縣人住某地業何職業  
地上權人 某某園某縣人住某地業何職業

他 項 權 利 部	
權 利 先 後	權 利 事 項
權 利 先 後	權 利 事 項
權 利 先 後	權 利 事 項
權 利 先 後	權 利 事 項

壹欄  
收件某年月日第  
幾號  
錢乙住某地因某  
年月日由趙甲約  
於本號土地東側  
五畝計東西若干  
南北若干以二十  
年為限每年納地  
租若干分四季交  
設定蓋房一所之  
地上權為設定登  
記圖  
聲請文件檔案簿  
某冊某頁

右例係轉載民國十一年不動產登記簿記載例之第四種之一（參見司法例規第一九二五頁）對於權利事項欄之記載，眉目不甚清晰，用特再照日本關於地上權設定之記載例另立一格，

以資參考。

(利權之外以權有所) 區乙	
壹欄	權利 先後
一 設定建築物之地 一 收件 某年月 一 日第幾號 一 原因因某年 一 月日地上權設 一 定契約 一 範圍土地全 一 部(或某部) 一 存續期間由 一 契約訂立日起 一 若干年 一 地租若干 一 地租付法分 一 四季交每季 一 日 一 地上權人 某 一 人住某地	權利事項
	權利 先後
	權利事項
	權利 先後
	權利事項

(參照稻森啓造不動產登記法釋義第五三七頁)

二 地上權移轉之登記

地上權人除契約另有訂定或另有習慣者外，得將其權利讓與於他人。(民法第八三八條) 聲請爲地上權移轉之登記時，聲請書內應記明地上權移轉之目的及範圍。其登記原因定有存續期間或地租並付租時期者，亦須記明。(土地法第一一六條) 地上權移轉登記之聲請書，其格式大致亦與地上權設定登記之聲請書無甚差別：即

- 一 土地之標示 坐落某地四至某地某種地若干畝
- 二 登記之原因及年月日 某年月日地上權移轉契約
- 三 登記之標的 地上權移轉之登記
- 四 地上權設定之目的 起蓋房屋(或其他工作物或種植竹木)
- 五 地上權之範圍 土地全部(或一部)
- 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 值洋若干

九 登記費 照貼印花洋若干

十 附屬文件

一 某年月日地上權移轉契約書一件

二 登記證明書一件

右呈

某某地政機關公鑒

中華民國 年 月 日

賣主 某某圍某縣人住某地業何職業

買主 某某圍某縣人住某地業何職業

茲再照錄司法例規下冊第一九二五頁地上權移轉登記之記載例，以明其登記之方法

他 項 權 利 部	
權 利	壹 欄
先 後	權 利 事 項
收 件 某 年 月 日 第 幾 號	錢 乙 住 某 地 因 某 年 月 日 由 趙 甲 約 於 本 號 土 地 東 側 五 畝 計 東 西 若 干 南 北 若 干 以 二 十 年 為 限 每 年 納 地 租 若 干 分 四 季 交 設 定 蓋 房 一 所 之 地 上 權 為 設 定 登 記 圖 聲 請 文 件 檔 案 簿 某 冊 某 頁
權 利	權 利 事 項
先 後	權 利 事 項
收 件 某 年 月 日 第 幾 號	孫 丙 住 某 地 因 錢 乙 某 年 月 日 所 立 賣 契 取 得 第 壹 欄 之 地 上 權 為 移 轉 登 記 圖 聲 請 文 件 檔 案 簿 某 冊 某 頁
權 利	權 利 事 項
先 後	權 利 事 項
收 件 某 年 月 日 第 幾 號	

貳

收  
件  
某  
年  
月  
日  
第

某  
冊  
某  
頁

聲  
請  
文  
件  
檔  
案  
簿

記  
圖

地  
上  
權  
為  
設  
定  
登

設  
定  
蓋  
房  
一  
所  
之

租  
若  
干  
分  
四  
季  
交

年  
為  
限  
每  
年  
納  
地

南  
北  
若  
干  
以  
二  
十

五  
畝  
計  
東  
西  
若  
干

於  
本  
號  
土  
地  
東  
側

年  
月  
日  
由  
趙  
甲  
約

錢  
乙  
住  
某  
地  
因  
某

幾  
號

收  
件  
某  
年  
月  
日  
第

權  
利  
事  
項

先  
後

權  
利  
事  
項

先  
後

權  
利  
事  
項

幾  
號

孫  
丙  
住  
某  
地  
因  
錢

乙  
某  
年  
月  
日  
所  
立

賣  
契  
取  
得  
第  
壹  
欄

之  
地  
上  
權  
為  
移  
轉

登  
記  
圖

聲  
請  
文  
件  
檔  
案  
簿

某  
冊  
某  
頁

## 第二款 永佃權設定或移轉登記之聲請

永佃權者支付佃租永久在他人土地上爲耕作或牧畜之權也。(民法第八四二條) 永佃權設定以後，永佃權人亦得將其權利讓與於他人。(民法第八四三條)

### 一 永佃權設定之登記

聲請爲永佃權設定之登記時，聲請書內應記明佃租數額。其登記原因定有存續期間付租時期或有其他特約者，亦須明白記載。(土地法第一一七條) 聲請爲永佃權設定之登記時，聲請書應記明佃租數額者，以佃租數額爲永佃權設立之要素故也。(參照民法第八四二條) 存續期間，付租時期或其他關於永佃人權利義務之特約，如永佃權人不得將其權利讓與他人等類，雖非爲永佃權設定登記之要件，然欲以之對抗第三人之事項而生效力，則亦有登記之必要也。惟照民法第八百四十二條第二項之規定，永佃權之設定定有期限者，視爲租賃，應適用關於租賃之規定，

第一百十七條 聲請

爲永佃權設定或移轉之登記時聲請書內應記明佃租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

是則永佃權之設定定有期限者，是否尙須登記，實一疑問。（參照朱采真土地法釋義第一二三頁）  
 本法之規定蓋做照日本之法例也。

至於永佃權設定登記之聲請書，則依照前述之規定，大致亦得略述如次：

- 一 土地之標示 坐落某地四至某地某種地若干畝
- 二 登記之原因及其年月日 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 自某年月日起若干年
- 五 佃租及其支付期 每年若干於某時支付
- 六 權利之價值 值洋若干
- 七 登記費 照貼印花洋若干
- 八 附屬文件
  - 一 某年月日永佃權設定契約書一件

朱其新編海峽殖民地  
 刑律問答錄  
 其登諸報章者  
 內政部司法律師  
 謝之其君等編  
 新加坡法律書局  
 發行  
 第一百一十號



他 項 權 利 部	
權 利 先 後	權 利 事 項
權 利 先 後	權 利 事 項
權 利 先 後	權 利 事 項
權 利 先 後	權 利 事 項

(見司法例規下第一九二五頁)

右例係轉載民國十一年不動產登記簿記載例之第四種之三，眉目亦欠清晰，特再

依照日本關於永佃權設定登記之記載例，另立一格，以資參考。

(利權之外以權有所)區 乙											
欄壹	<table border="1"> <tr> <td>先後</td> <td>權利</td> </tr> <tr> <td>欄壹</td> <td>權利事項</td> </tr> <tr> <td>一收件 永佃權之設定 第幾號 某年月日</td> <td>原因 同日永佃 權設定契約 存續期間 由契 約訂立日起至 某年月日止</td> </tr> <tr> <td>一佃租數額 若干</td> <td>一付租時期 每年 某月日</td> </tr> <tr> <td>一特約 永佃權人 不得將其權利 讓與他人</td> <td>一永佃權人 某人 住某地</td> </tr> </table>	先後	權利	欄壹	權利事項	一收件 永佃權之設定 第幾號 某年月日	原因 同日永佃 權設定契約 存續期間 由契 約訂立日起至 某年月日止	一佃租數額 若干	一付租時期 每年 某月日	一特約 永佃權人 不得將其權利 讓與他人	一永佃權人 某人 住某地
先後	權利										
欄壹	權利事項										
一收件 永佃權之設定 第幾號 某年月日	原因 同日永佃 權設定契約 存續期間 由契 約訂立日起至 某年月日止										
一佃租數額 若干	一付租時期 每年 某月日										
一特約 永佃權人 不得將其權利 讓與他人	一永佃權人 某人 住某地										
(一之記附)欄壹	<table border="1"> <tr> <td>先後</td> <td>權利</td> </tr> <tr> <td>變更</td> <td>權利事項</td> </tr> <tr> <td>一收件 某年月日 第幾號</td> <td>原因 同日契約 佃租數額 若干 (例如原約每年 一石變更為每 年一石五斗是</td> </tr> </table>	先後	權利	變更	權利事項	一收件 某年月日 第幾號	原因 同日契約 佃租數額 若干 (例如原約每年 一石變更為每 年一石五斗是				
先後	權利										
變更	權利事項										
一收件 某年月日 第幾號	原因 同日契約 佃租數額 若干 (例如原約每年 一石變更為每 年一石五斗是										
	<table border="1"> <tr> <td>先後</td> <td>權利</td> </tr> <tr> <td></td> <td>權利事項</td> </tr> </table>	先後	權利		權利事項						
先後	權利										
	權利事項										

二 永佃權移轉之登記

第二編 土地登記 第三章 登記程序

按照民法第八百四十三條與第八百四十五條之規定，永佃權人雖不得將土地出租於他人，但得將其權利讓與於他人。永佃權人讓與其權利時，應聲請為永佃權移轉之登記。其登記記載之方法，應照地上權移轉之例。

他項權利部		權利 先後	權利事項
欄壹		權利 先後	印 永佃權之設定 一收件 某年月日 第幾號 一原因 同日永佃 權設定契約 一存續期間 由契 約訂立日起至 某年月日止 一佃租數額 若干 一付租時期 每年 某月日 一永佃權人 某人 住某地
欄貳		權利 先後	印 永佃權之移轉 一收件 某年月日 第幾號 一原因 某永佃權 人設立賣契取 得第一欄之永 佃權 一聲請文件 檔案 某冊某頁
		權利 先後	權利事項
		權利 先後	權利事項



### 第三款 地役權設定登記之聲請

#### 第一百十八條 聲請

爲地役權設定之登記時聲請書內應記明需役地及供役地之標示並地役權設定之目的及範圍其登記原因有特別訂定者亦同

聲請爲地役權設定之登記時，聲請書內應記明需役地及供役地之標示，並地役權設定之目的及範圍。其登記原因有特別訂定者，亦應記明。（土地法第一一八條）其所以必須記明需役地及供役地之標示者，以地役權之設定，其目的在以他人土地供自己土地便宜之利用故也。地役權設定之目的雖多，然就通常之實例而論，則以汲水與通行兩種爲最多。前者謂之汲水地役權，後者謂之通行地役權。例如以在供役地汲水或通行爲目的而設立之地役權是也。所謂地役權之範圍，即以供役地之全部或一部爲地役權之標的是也。所謂登記原因有特別訂定者，即如約明地役權人不得抵押買賣等類是也。

茲再摘錄地役權設定登記之聲請書，以明其例。

一 需役地之標示 坐落某地四至某地某種地若干畝

第二編 土地登記 第三章 登記程序

- 二 供役地之標示 坐落某地四至某地某種地若干畝
- 三 登記原因及其年月日 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 值洋若干
- 八 登記費 照貼印花洋若干
- 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

某某地政機關公鑒

中華民國 年 月 日

供役地所有人某某圍某縣人住某地業何職業

地役權人 某某圍某縣人住某地業何職業

爲地役權設定之登記時，應於需役地用紙內權利事項欄記載供役地之標示並地役權設定之目的及範圍。需役地屬於他地政機關管轄時，應速將前項權利事項欄應記載各事項及收件年月日通知該管地政機關。接受前項通知之地政機關，應速將通知事項記載於需役地登記用紙內權利事項欄。(土地法第一一九條)茲再摘錄地役權設定登記簿關於地役權設定登記之記載例，而後再照日本之記載例另立一格以資考證焉。(參照司

下第一九  
二六頁)

(一)甲、供役地用紙

第一百十九條 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並地役權設定之目的及範圍  
需役地屬於他地政機關管轄時應速將

前項權利事項關應  
記載各事項及收件  
年月日通知該管地  
政機關  
接受前項通知之地  
政機關應速將通知  
事項記載於需役地  
登記用紙內權利事  
項欄

他項權利部	
權利 先後	權利事項
權利 先後	權利事項
權利 先後	權利事項
權利 先後	權利事項
權利 先後	權利事項

壹欄

收件某年月日第  
幾號  
李丁住某地因某  
年月日趙甲所立  
字據約於本號土  
地南面東西長若  
千丈為登記某號  
地設定永久通行  
之地役權但約明  
不得抵押買賣特  
為設定登記圖  
聲請文件檔案簿  
某冊某頁

乙、需役地用紙

他 項 權 利 部	
權 利 先 後	欄壹
權 利 事 項	收件某年月日第 幾號 本號宅地於登記 某號地南面東西 長若干丈設定有 永久通行之地役 權但不得抵押買 賣特此登記圖 聲請文件檔案簿 某册某頁
權 利 先 後	
權 利 事 項	
權 利 先 後	
權 利 事 項	

(二)甲、供役地用紙

(利權外以權有所)區 乙	
欄壹	權利 先後
<p>一收件 某年月日 第幾號</p> <p>一原因 同日地役 權設定契約</p> <p>一目的 為通行地 役權之設定</p> <p>一範圍 本號土地 南面東西長若 干丈</p> <p>一需役地 登記某 號地</p> <p>一特約 不得抵押 買賣</p> <p>一地役權人 某人 住某地</p>	權利事項
	權利 先後
	權利事項
	權利 先後
	權利事項

乙、需役地用紙

(利權外以權有所) 區 乙	
欄壹	權利 先後
<p>一收件 某年月日 第幾號 一供役地 登記某 號地 一目的 爲通行地 役權之設定 一範圍 某號地南 面東西長若干 丈 特此登記</p>	權利 事項
	權利 先後
	權利 事項
	權利 先後
	權利 事項

至本法關於地役權之登記，所以只有設定之一種，而無移轉之登記者，以照民法第八百五十三條之規定，地役權不得由需役地分離而為讓與或為其他權利之標的物故也。

#### 第四款 典權設定轉典或讓與登記之聲請

典權者，支付典價占有他人之不動產而為使用及收益之權也。（民法第九一一條）典權存續中，典權人得將典物轉典或出租於他人但契約另有訂定或另有習慣者依其訂定或習慣而已。（民法第九一五條）

##### 一 典權設定之登記

典權云者謂支付典價占有他人之不動產而為使用及收益之權也。（民法第九一一條）聲請為典權設定之登記時，聲請書內應記明典價數額。其登記原因定有回贖期限或絕賣期限者，亦應記明。（土地法第一二〇條）方式如下：



- 一 土地之標示 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
- 五 回贖期限 自某年月日起若干年以後聽業主贖回
- 六 作絕期限 自某年月日起滿若干年(二十年)時作為絕產
- 七 登記費 照貼印花洋若干

右謹呈

某某地政機關

中華民國 年 月 日

業主 某某園某縣人住某地業何職業

典主 某某園某縣人住某地業何職業

第二編 土地登記 第三章 登記程序

茲再舉典權設定登記之記載例，以明其方法。

他 項 權 利 部	
權 利 先 後	權 利 事 項
權 利 先 後	權 利 事 項
權 利 先 後	權 利 事 項
權 利 先 後	權 利 事 項

收件某年月日第  
幾號  
錢乙住某地因某  
年月日典契由趙  
甲就本號地全部  
(如僅某部分者  
記明某部分)設  
定典權典價若干  
五年後回贖二十  
年不贖即作絕產  
特為設定登記圖  
聲請文件檔案簿  
某册某頁

第一百二十條 聲請  
爲典權設定轉典或  
讓與之登記時聲請  
書內應記明典價數  
額其登記原因有定  
回贖期限或絕賣期  
限者亦同

右記載例中之錢乙爲典權人。趙甲爲出典人。就本號地全部或某部分設定典權云者，卽典權之範圍。典價若干云者，卽典價之數額。五年後回贖云者，卽回贖之期限，二十年不贖卽作絕產云者，卽絕賣之期限，以典權之約定期限，最長不得過三十年（民法第九一二條）絕賣期限最短不得少於十五年故也。（民法第九一三條）

#### 一 典權轉典之登記

典權在存續中，典權人得將典物轉典或出租於他人。但契約另有訂定或另有習慣不許轉典或出租者，則應依其訂定或習慣行之耳。（民法第九一五條第一項）又典權定有期限者其轉典或租賃之期限不得逾原典權之期限，未定期限者，其轉典或租賃，亦不得定有期限。（民法第九一五條第二項）不僅轉典之期限，不得逾原典權之期限，卽轉典之典價，亦不得超過其原典價也。（民法第九一五條第三項）

聲請爲典權轉典之登記時，聲請書內應記明典價數，其登記原因有回贖期限者，亦應記明（土地法第一二〇條民  
法第九一五條第二項）方式如下：

- 一 土地之標示 坐落某地四至某地某種地若干畝
- 二 登記之原因及其年月日 某年月日典權轉典契約
- 三 登記之標的 典權轉典之登記
- 四 典價數額 銀洋若干
- 五 回贖期限 自某年月日起若干年後回贖
- 六 作絕期限 自某年月日起滿若干年(二十年)時作為絕產
- 七 登記費 照貼印花銀洋若干

右謹呈

某某地政機關公鑒

中華民國一年 月 日

轉典人 某某團某縣人住某地業何職業  
典主 某某團某縣人住某地業何職業

茲再舉典權轉典之登記例，以明其方法。

他 項 權 利 部	
欄壹	<p>權利 先後</p> <p>權利事項</p> <p>收件某年月日第幾號 錢乙住某地因某年月日典契由趙甲就本號地全部（如僅某部分者記明某部分）設定典權典價若干五年後回贖二十年不贖即作絕產特為設定登記圖</p>
欄貳	<p>權利 先後</p> <p>權利事項</p> <p>聲請文件檔案簿 某冊某頁 收件某年月日第幾號 孫丙住某地因某年月日典契由錢乙設定典權典價若干二年後回贖特為轉典登記圖 聲請文件檔案簿 某冊某頁</p>
欄壹 (附記壹號)	<p>權利 先後</p> <p>權利事項</p> <p>收件某年月日第幾號 錢乙因某年月日批明典契加典價若干特為附記登記圖 聲請文件檔案簿 某冊某頁</p>

右記載例中之第二欄，係於原典權另行設定典權，亦即所謂典權之轉典是也。典權轉典之登記，仍為設定登記之一種。如係單純移轉原典權，則應為移轉之登記也。又如於原典權加增典價之登記，則應為附記之登記，例如前記載例中之壹欄附記壹號之登記是也。

三 典權移轉之登記

按照民法第九百一十七條之規定，典權人得將其典權讓與於他人。典權讓與以後，受讓人對於出典人取得與典權人同一之權利。為典權移轉之登記時，聲請書內應記明其原因與標的。詳言之，即

- 一 土地之標示 坐落某地四至某地某種地若干畝
- 二 登記原因及其年月日 某年月日典權移轉契約
- 三 登記之標的 典權移轉之登記
- 四 典價數額 洋若干

五 回贖期限 自某年月日起若干年以後聽業主回贖

六 作絕期限 自某年月日起滿若干年(二十年)時作為絕產

七 登記費 照貼印花洋若干

右謹呈

某某地政機關公鑒

賣主 某某團某縣人住某地業何職業

買主 某某團某縣人住某地業何職業

茲再錄典權移轉之登記記載例以明之。

他 項 權 利 部		權利
欄壹	欄貳	先後
同	收件某年月日第 幾號 孫丙住某地因錢 乙某年月日所立 賣契取得第壹欄 之與權為移轉登 記圖 聲請文件檔案簿 某冊某頁	權利事項
		先後
		權利事項
		先後
		權利事項



## 第五款 抵押權設定之登記

抵押權者，對於債務人或第三人不移轉占有而供擔保之不動產得就其賣得價金受清償之權也。（民法第八六〇條）聲請為抵押權設定之登記時，聲請書內應記明債權數額。其登記原因定有清償時期，利息，並其起息期及付息期或於債權附有條件或其他特約者，亦須記明。（土地法第一二二條）詳言之，抵押權設定登記之聲請，聲請書內必須記明。

第一百二十一條 聲請為抵押權設定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利息並其起息期及付息期或於債權附有條件或其他特約者亦同

- 一 土地之標示 坐落某地，四至某地，某種地共若干畝。
- 二 登記原因及其年月日 某年月日借貸契約、或抵押權設定契約。
- 三 登記之標的 抵押權設定之登記。
- 四 債權數額 洋若干圓
- 五 清償時期 某年月日
- 六 利息及其支付時期 年利若干某時支付

七 登記費 照貼印紙洋若干

八 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）

右謹呈

某某地政機關公鑒

中華民國 年 月 日

抵押設定人 某某團某縣人住某地業何職業

抵押權人 某某團某縣人住某地業何職業

然於此有應注意之點，（一）聲請為抵押權設定之登記，其擔保之債權不以一定金額為標的時，聲請書內應記明其債權之估定價額。（土地法第 一二二條）（二）聲請為抵押權設定之登記，設定人非債務人時，聲請書應經債務人簽名或蓋章。（土地法第 一二三條）蓋照民法第八百六十條之規定。抵押權之設定，亦得對於第二人之土地為之故也。（三）聲請

第一百二十二條 聲請為抵押權設定之登記其擔保之債權不以一定金額為標的時聲請書內應記

明其價額之估定價額

第一百二十三條 聲

請爲抵押權設定之登記其設定人非債務人時聲請書應經

第一百二十四條 聲

請爲抵押權設定之登記其標的爲所有權以外之權利時聲請書內應註明其權利之標示

第一百二十五條 聲

請爲抵押權設定之登記其標的爲關於數宗土地之權利時聲請書內應註明其各宗土地權利之標示

第一百二十六條 價

權一部之讓與或代位擔保供其擔保部

爲抵押權設定之登記，其標的爲所有權以外之權利時，聲請書內應註明其權利之標示（土地法第一二四條）以抵押權之標的，不僅限於土地之所有權，而其他若地上權永佃權及

典權均得爲抵押權之標的物故也。（民法第八二條）（四）聲請爲抵押權設定之登記，某標

的爲關於數宗土地之權利時，聲請書內應註明其各宗土地權利之標示。（土地法第一二五條）

以爲同一債權之擔保，於數不動產設定抵押權乃爲一般法律之所許故也。（民法第八七五條）

（五）債權之讓與或代位清償（民法第三一二條規定就債之履行有利害關係之第三人爲清償者得按

其限度就債權人之權利以自己之名義代位行使但不得有害於債權人之利益）供其擔保部分之抵押權因而爲移轉登記時，聲請書內應註明其所讓與或代位清

償之債權額。（土地法第一二六條）依第一百二十五條聲請就其一宗土地權利爲登記時。應於

該土地登記用紙內權利事項欄註明其他各宗土地權利之標示及共同爲擔保字樣（土地

法第一二七條）

至再轉錄抵押權設定登記之記載例，（司法院規下第一九二七頁）以明其方式。

## 第二編 土地登記 第三章 登記程序

分之抵押權因而爲  
移轉登記時聲請書  
內應記明其所讓與  
或代位清償之價額

他 項 權 利 部	
權 後	權 利 事 項
權 後	權 利 事 項
權 後	權 利 事 項
權 後	權 利 事 項

壹欄  
收件某年月日第  
幾號  
錢乙住某地因某  
年月日借券借與  
趙甲(如非債務  
人爲設定人時應  
記明某地債務人  
由債務人簽名蓋  
章)銀若干年利  
若干月未交付原  
本分三年還清由  
趙甲就本號地設  
定抵押權  
登記某號房屋之  
所有權及某號土  
地之地上權爲共  
同擔保(如僅一  
宗時則毋庸記載  
聲請文件檔案簿  
某册某頁)

壹欄(附記壹號)

收件某年月日第  
幾號  
登記某號房屋之  
所有權已經變更  
(或消滅)特爲變  
更(或消滅)登記  
聲請文件檔案簿  
某册某頁

第一百二十七條 依

第一百二十五條聲

請就其一宗土地權利爲登記時應於該土地登記用紙內權利事項欄記明其他各宗土地權利之標示及共同爲擔保字樣

第一百二十八條 抵

押權之標的爲數宗土地權利就其一宗土地權利爲抵押權之變更或消滅登記時應於前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事項第一百二十九條第二項第三項之規定於前項情形準用之

如抵押權之標的爲數宗權利，就其一宗土地權利爲抵押權之變更或消滅登記時，應

於前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

內關於變更或消滅事項。（格式見前例之登欄附記壹號）（土地法第一二八條第一項）抵押權標的之一種權利，如屬於

他地政機關管轄時，應速將前項權利事項欄應記載各事項及收件年月日通知該管地

政機關，接受此項通知之地政機關，應速將通知事項，記載於該權利登記用紙內權

利事項欄。（土地法第一二八條第二項）

## 第五節 塗銷登記

塗銷登記者，即塗銷已登記權利事項之登記也。換言之，亦即消滅已登記之權利關係效力之登記是也。但權利關係消滅之情形，不一而足，有因於人之死亡而消滅者，有因於目的物之喪失而消滅者。有因契約之解除而消滅者，有因存續期間完滿而消滅者，亦有因其他債務之清償，權利之混同，與權利之拋棄而消滅者。然不問其

第五節 塗銷登記

記

第一百二十九條

已登記之權利因一定關係人之死亡而消滅者得僅由權利人或義務人聲請為塗銷登記但應加具死亡證明書

第一百三十條

權利人或義務人因其對方踪跡不明不能共為塗銷登記之聲請時得請求該管法院定期限公示催告之

逾前項催告期限經

法院為除權判決者

得僅由一方附具判決書謄本聲請為塗

銷登記

第一百三十一條

塗銷登記於第三人

權利關係消滅之原因為何若，凡因上述之登記原因而為消滅權利效力之登記者，即本節所謂塗銷登記是也。

登記之聲請，原則上雖應由權利人與義務人為之，然若使已登記之權利，因一定關係人之死亡而消滅者，則得僅由權利人或義務人聲請為塗銷之登記。但應加具死亡之證明書而已（土地法第一二九條）權利人或義務人因其對方踪跡不明，不能共為塗銷登記之

聲請時，得請求該管法院定期限公示催告之。逾催告期限經法院為除權判決者，得僅由一方附具判決書謄本，聲請為塗銷登記。（土地法第一三〇條）所謂公示催告及除權判

決在民事訴訟法上稱為公示催告程序，亦即法院依當事人之聲明，用公示方法限期催告利害關係人陳報權利，如利害關係人不於公示催告限期以內陳報者，法院即得為除權判決。除權判決者即宣示其權利為無效也。（民事訴訟法第六一〇條至第六二八條）塗銷登記於第三人有害關係時，聲請人應加具第三人之承諾書或其他證明書。（土地法第一三一條）循是以言，則聲請為塗銷登記之時，聲請書必須記明。

利害關係時聲請人  
應加具第三人之承  
諾書或其他證明書

一 登記號數 土地登記簿某冊某頁第幾號（照抄登記證明書如遺失時改記土地之標示）

二 登記原因及年月日 某年月日因全部清償（指抵押權言）或因回贖「指典權言」

等等

三 登記之標的 登記某號某權利設定登記之塗銷

四 登記費 照貼印花銀洋幾角

五 附屬文件 一 某年月日收據一紙

二 登記證明書

右呈

某某地政機關公鑒

中華民國 年 月 日

抵押權人（或其他權利人）某某團某縣人住某地業何職業

第二編 土地登記 第三章 登記程序

一八九

抵押設定人(或其他義務人)某某團某縣人住某地業何職業

茲再錄司法例規所載塗銷登記之記載例以資參照。(見司法例規下第一九二頁至第一九三〇頁)

一 全部塗銷登記之記載例

他項權利部	
權 利 先 後	壹欄
權 利 事 項	收件某年月日第幾號 趙甲住某地因某年月日契約明以三十年為限年租若干設定在本號某地蓋房之地 上權圍 聲請文件檔案簿 某冊某頁
權 利 先 後	貳欄
權 利 事 項	收件某年月日第幾號 趙甲住某地因某年月日契約設定以壹欄之地上權為標的之抵押權 圍 聲請文件檔案簿 某冊某頁
權 利 先 後	叁欄
權 利 事 項	收件某年月日第幾號 因某年月日解除契約壹欄之地上權已經消滅故塗銷壹貳兩欄登記 圍 聲請文件檔案簿 某冊某頁



二 一部塗銷登記之記載例

他項權利部	
權利 先後	權利事項
權利 先後	權利事項
權利 先後	權利事項
權利 先後	權利事項

第一百三十二條 因徵收土地爲所有權移轉登記之聲請或

惟於此有應注意之點，即因徵收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，均應塗銷，但地役權之登記，則不在此限。  
（土地法第 一三二條） 不在此限云者即

第二編 土地登記 第三章 登記程序

可不必塗銷之謂也。

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。

## 第四章 登記

費

### 第四章 登記費

關於登記費一項之規定，據吳氏尙鷹所言，均已從輕徵收。誠以登記之主要目的，本不在於收入，而在於土地權利之清理。其於財政有重大關係之土地稅，必俟登記完竣以後，方能着手徵收。而此時之登記費，其性質祇屬於手續費之一種，略資彌補而已。且土地登記為政府應負之一種行政責任，亦為整理土地之一種入手辦法，更不宜使登記者負擔過重，致望礙難行。現在各省財政當局，往往有藉印契為籌款之捷徑，徵收繁苛，民不堪命，而印契之結果，仍不能使土地權利為之確定。此種擾民無益之謀，不足法也，至於登記費之規定，則聲請為第一次土地所有權登記按照申報價值，繳納登記費千分之二。聲請為土地權利取得設定移轉變更或消滅之登記，應依左列規定繳納登記費千分之一：

第一百三十三條 聲請為第一次土地所有權登記按照申報價值繳納登記費千分之二

聲請爲土地權利取得設定移轉變更或消滅之登記應依左列規定繳納登記費千分之一

- 一 於有賣價時依其賣價無賣價時依估定價值
- 二 所有權以外之權利依該權利價值

前項第二款權利價值不確定者其計值標準由地政機關定之

第一百三十四條 土地因重劃爲登記時免納登記費

第一百三十五條 土地所有權狀及土地他項權利證明書每張應繳費額依左列之規定

一 於有賣價時，依其賣價，無賣價時，依估定價值。

二 所有權以外之權利，依該權利價值。

前項第二款權利價值不確定者，其計算標準由地政機關定之。（土地法第一三三條） 惟土地因

重劃爲登記時，則免納登記費耳。（土地法第一三四條）

至土地所有權狀及土地他項權利證明書，則每張應繳之費額應依左列之規定：（土地法第一三五條）

法第一三五條

一 土地或權利價值不滿一百圓者二角

二 土地或權利價值在一百圓以上者五角

三 土地或權利價值在五百圓以上者一圓

四 土地或權利價值在一千圓以上者二圓

五 土地或權利價值在五千元以上者五圓

六 土地或權利價值在一萬圓以上者十圓

第二編 土地登記 第四章 登記費

- 一 土地或權利價值不滿一百圓者二角
  - 二 土地或權利價值在一百圓以上者五角
  - 三 土地或權利價值在五百圓以上者一圓
  - 四 土地或權利價值在一千圓以上者二圓
  - 五 土地或權利價值在五千元以上者五圓
  - 六 土地或權利價值在一萬元以上者十圓
- 第一百三十六條 左列登記每件繳納登記費一角
- 一 更正登記
  - 二 塗銷登記

由上所述可知土地法對於登記費額之規定，在第一次為所有權之登記者，按照申報價值繳納登記費千分之一。此後為移轉登記及所有權以外之權利登記，則按其價值，繳納千分之一。土地權利書狀之繳費。則以其權利之大小為準也。

其於更正，塗銷，更名，與住所變更等之登記，則依第一百三十六條之規定，每件僅收登記費洋壹角。且若更正登記之原因，因可歸責於登記人員之事由而發生者，並得免納登記費，蓋以登記原因非發生於土地權利人故也。

至抄錄費則每百字一角，不及百字者，以百字計算。（土地法第一三七條）閱覽費每次收一角。（土地法第一三八條）

## 第五章 土地權利書狀

關於土地權書狀之發給與其記載之內容，已詳述於本編第三章第八十九條第九十條，今茲所言者僅土地權利書狀之換給與補給之方法而已。以土地權利書狀之換給與

三 更名登記  
四 住所變更登記  
前項更正登記原因  
因可歸責於登記人  
員之事由而發生者  
免納登記費

第一百三十七條 鈔  
錄費每百字一角不  
及百字者以百字計  
算

第一百三十八條 閱  
覽費每次收一角

## 第五章 土地

### 權利書狀

第一百三十九條 土  
地所有權狀於所有  
權移轉或土地分合  
為登記時由地政機  
關分別換給之土地  
他項權利證明書於  
所有權以外權利之  
移轉或分合為登記

補給程序之規定。而章名直稱之曰土地權利書狀，不僅與前述第三章有彼此分離不  
相呼應之弊，且亦有名不符實之感。朱氏采真以為本章兩條可以與第八十九條及第  
九十條彼此連接，並主取消本章將第一百三十九條與第一百四十條容納在本編第三  
章以內，非無見也。（參見朱采真土地法釋義第一三三頁）

土地所有權狀，於所有權移轉或土地分合為登記時，應由地政機關分別換給之。土  
地他項權利證明書，於所有權以外權利之移轉或分合為登記時，亦同。（土地法第  
一三九條）  
土地所有權狀及土地他項權利證明書，因損壞或滅失請求換給或補給時，應依左列  
之規定。（土地法第一四〇條）

- 一 因損壞請求換給者，應提出損壞之原土地所有權狀或原土地他項權利證明書
- 二 因滅失請求補給者，除提出滅失原因之證明及其他關於土地權利之證據外，並須取具四鄰或店鋪之保證書，保證其為原權利人，經地政機關公告三個月後

時亦同

第一百四十條 土地

所有權狀及土地他

項權利證明書因損

壞或滅失請求換給

或補給時依左列之

規定

一 因損壞請求換

給者應提出損

壞之原土地所

有權狀或原土

地他項權利證

明書

二 因滅失請求補

給者除提出滅

失原因之證明

及其他關於土

地權利之證據

外並取具四隣

或店鋪保證書

保證其為原權

利人經地政機

關公告三個月

後得補給之

，得補給之。

## 第三編 土地 使用

# 第三編 土地使用

## 第一章 通則

### 第一章 通則

第一百四十一條 土地  
使用謂施以勞力  
資本爲土地之利用  
第一百四十二條 土  
地得就國家經濟政  
策地方需要情形及  
其所能供使用之性  
質編爲各種使用地

土地使用云者，即施以勞力資本爲土地之利用之謂也。（土地法第一四一條） 土地使用編所規定之各種使用限制，其主要之目的，即在使地無荒置，并使之爲最經濟之使用，以求盡量發展其效能。至本章之要旨，則在使政府得就國家之經濟政策，地方需要與土地性質爲各種用地之編定，示以使用之限制。更因其使用性質規定土地分段面積之大小。其規定爲最小面積單位之地段，則不得再爲分割而已。

### 第一節 用地之編定與變更

第一百四十三條 凡

土地得就國家經濟政策，地方需要情形，及其所能供使用之性質，編爲各種使用地

### 第三編 土地使用 第一章 通則

編爲某種使用地之土地不得供其他用途之使用但經地政機關核准得暫爲他種使用者不在此限

第一百四十四條 編爲某種使用地之土地於其所定之使用期限前仍得繼續爲從來之使用

第一百四十五條 使用地之種別或其變更經主管地政機關編定由地方政府公布之

。 (土地法第一四二條) 舉例言之，如土地宜於造林者，應編爲林地，宜於牧畜者，應編爲牧地，宜於耕種者，應編爲農地，宜於建築者，應編爲基地是也。倘因林產超過需要限度，或因某地森林無繼續存在之必要時，則改編林地爲別種用地，爲之酌盈劑虛，以適應實際上之需要。亦無不可。其他各地之使用限制，亦同此例。此則非由政府統籌全局，示以限制，并爲之指導，不能得地盡其用之效。本法第一百四十三條規定，所謂『凡編爲某種使用地之土地，不得供其他用之使用，但經地政機關核准得暫爲他用者，不在此限』者。職是故也。但編爲某種使用地之土地，於其所定之使用期限前，仍得繼續爲從前之使用耳。 (土地法第一四四條) 此蓋由於土地之使用種類，即使編定，然亦有非即時實行使用者。例如某地本爲農地，後因特種關係，編爲基地，則在其基地使用期限未到以前，當然得繼續其農地之使用也。使用地之種別，經主管地政機關編定以後，應由地方政府公布之。 (土地法第一四五條) 蓋所以俾衆週知有所遵從也。



第一百四十六條 使用地編定公布後國民政府於認為有較大利益或較重要之使用時得令變更之

使用地之種別，經主管地政機關編定，由地方政府公布以後，國民政府如認為該項土地有較大利益或較重要之使用時，亦得以命令變更之。（土地法第一四六條）但其變更，須由地方政府公布而已。（土地法第一四五條）

## 第二節 最小面積之規定

地政機關關於其管轄區內之土地，得依其性質及使用之種類，為最小面積單位之規定

第一百四十七條 地

政機關關於其管轄區內之土地得依其性質及使用之種類為最小面積單位之規定。（土地法第一四七條）就農

政機關關於其管轄區內之土地得依其性質及使用之種類為最小面積單位之規定

。凡屬最小面積單位之地段，不得再為分割。（土地法第一四七條第二項）就農地言，或因某種耕作，不宜於零碎地段，固有施以土地重劃之法，使之合併，以成適用片段之必要，即就都市之建築基地言，於分段過於狹小時，如不宜於使用，亦於經濟原則有礙，政府亦應加以限制也。

## 第二章 市地

### 第二章 市地

#### 第三編 土地使用 第二章 市地

關於土地之種類，一般經濟學家就土地之使用，常分土地為三種，即：一為耕作地，二為業用地，三為住宅地是也。（參照河田嗣郎土地經濟論商務印書館譯本後篇第八頁）然就使用方面而言，業用地與住宅地雖與耕作地有區別，然就建築方面而言，則業用地與住宅地實同為一種之基地。故就大體而言，土地之種類只有基地與農地兩種之可言，其他雖尚有林地牧地漁地鹽地等等之分別，然皆不若上述兩種之重要，此本法土地使用編之所以只有第二章市地與第三章農地之規定也。

## 第一節 使用限制

### 第一節 使用限制

#### 第一款 市地之使用限制

市地者，市行政區域內之土地也。市行政區域內之土地，於其使用，得分為

##### 一 限制使用區及

第一百四十八條 市

地爲市行政區域內之土地於其使用得爲限制使用區及自由使用區自由使用區於必要時得改爲限制使用區

第一百四十九條 限制使用區關於左列事項應於市設計時分別定之

- 一 土地及其建築物使用之限制
- 二 各區段建築地有規定房屋建築線之必要時其房屋建築線
- 三 建築物之高度層數及其形式
- 四 建築地段之深度及寬度
- 五 建築物所占土地面積及應留餘地

二 自由使用區

兩種，惟自由使用區於必要時，亦得改爲限制使用區耳。（土地法第一四八條）限制使用區關於左列事項，應於市設計時分別定之：

- 一 土地及其建築物使用之限制。（自由使用區之土地，則不適用此款之規定）
- 一 土地法第一五〇條

- 二 各區段建築地有規定房屋建築線之必要時，其房屋建築線。

- 三 建築物之高度，層數及其形式。

- 四 建築地段之深度及寬度。

- 五 建築物所占土地面積及應留餘地。

此條規定實屬於城市段落之設計。所謂市內房屋段落者，即街與街或街與巷相距之段落也。房屋段落之大小與形式，爲城市設計中之一大問題。各國都市設計，對於房屋之寬狹高低及其形式，皆有一定之準繩，不能任意建造，此蓋由於房屋大小不

餘地 自由  
 第一百五十條  
 使用區之土地不適  
 用前條第一款之規  
 定

一，有礙觀瞻，寬狹不等，有妨衛生也。惟都市設計，亦須因時制宜，舊市改造新市，與平地建設市場，彼此頗多出入。大概由舊市改造新市，困難較多，而平地建設市場，阻礙較少。以舊市改造新市，不僅毀壞已成之建物，難免引起業主之反對，而且對於營造物之徵收，其價值亦必較之平地無營造物者為昂貴也。至於平地建設，則不僅無毀壞已成建物之多費與困難，而且亦得自由計劃，通盤籌算無顧此失彼之虞。如是則不獨一市之工場區，住宅區，零售店鋪區，批發公司區，以及學校區等，得以預為劃分，即凡街道公園以及其他遊藝場所亦得預為留存也。

雖然，城市設計，亦非易事，房屋段落劃分，尤感困難。蓋房屋段落過長，則巷道不多，省用土地，固為其長，而轉灣之處太小，行走運輸之道，人數擁擠，空氣不能流通自如，有礙衛生，實為其短。房屋段落較短，則轉灣之處較多，行走運輸之道不致擁擠，空氣流通較便有益衛生，固為其長，而巷道太多，費地較多，亦為其短。房屋地段較深，則街道較少，可以省地，固為其利，而小屋窄巷，空氣不通，私

寓公所，易於作奸犯科，亦爲其弊。房屋段落較淺，則空氣較充，奸徒不易藏匿，固爲其利，而街道既多，用地難省，亦爲其弊。此則有賴於城市設計專員之因地制宜，而非空言所能濟事者也。不過以美國一般市政專家研究之結果，僉謂商店區域以內之房屋段落，其長短度數當以三百尺至五百尺爲適中，其深淺度數，當以二百尺爲適中耳。（參照董修甲市行政學綱要第七頁——中華書局版）雖然，此種長短深淺之度數，乃就美國之城市現狀而論，而於我國舊市改造新市之情形，是否適當，實屬疑問。是則董氏修甲所謂我國各市計畫房屋段落時，應採用之一語，尙有斟酌之餘地也。

又城市房屋段落之設計，通常得分爲兩種述之，卽一爲城市公共房屋之設計，二爲城市私人房屋之限制是已。

一 城市公共房屋之設計 公共房屋，不能彙建一處，應當分區建築。分別言之，可有三種：甲，如市政府，郵政局，法院等類公共機關，應建設於交通便利之區，但所謂交通便利之區，並非卽爲人烟稠密之地。舉例以言，如設有電車之城市

，則凡電車交通集中之點，即可謂爲交通便利之區也。乙，如小學校，公安局，消防隊，圖書館，游藝場，運動場等類房屋，則因應城市各區之需要，非分別建設，即難收效。丙，如公共浴室，應設置於河流附近之處，抽水台，應設置於城市外方，如市立醫院，傳染病院等類，亦應按區分配，酌量位置，如市監獄，垃圾處，與遊民院等，亦須斟酌情形，分別建築，庶幾公私兩便，彼此無礙也。

二 城市私人房屋之限制 城市設計，非惟於公共房屋爲然，即於私人房屋，亦宜加以限制，蓋一城市之土地，屬於私人所有者，常居多數，如不加以限制，則一城市之計劃，即難實現。故欲求城市設計之完美，非於私人房屋，加以限制不爲功。所謂限制者，即限制私人房屋與街道之分界，及房屋之最高度與其建築材料等類是也。如在歐洲各國，非但對於地段分界建築材料加以限制，即於房屋裝置，亦有參預之權。法京巴黎對於私人建造房屋之形式花樣，須得市美術委員會之認可，即其一例也。

（參照重修甲市行政學綱要第七七頁至第八四頁）

第一百五十一條 地段面積過小或其形式不整不適用於建築獨立房屋時市政府得不許其建築並應斟酌接連地段情形准由接連地段之所有權人請求依法徵收之前項不許建築獨立房屋之地段其所有權人亦得請求由市政府依法徵收之

第一百五十二條 全部或大部分未建築之建築區因路線通過致其中各地段有面積過小或形式不整不適於建築房屋或其位置不臨街道者市政府得依法關於土地重劃之規定於路線公布後一

如地段面積過小或其形式不整，不適於建築獨立之房屋，則市政府得不許其建築，並應斟酌接連地段情形，准由接連地段之所有權人請求依法徵收之。但該項不許建築獨立房屋之地段，其所有權人亦得請求由市政府依法徵收之而已。（土地法第一五一條）土地已公布為街道者，雖未公布徵收，所有權人亦不得為一切建築。但其建築僅為臨時性質而不因之增加將來施工費用者，則不在此限耳。（土地法第一五三條）此種限制，蓋師歐洲都市設計之成法。蓋歐洲都市之設計，不僅將一市分作各界，彼此不准互相侵害，即對於各界內之房屋建築，亦有一定之限制。如德國克龍（Cologne）市之設計，凡商店房屋界內之中心土地，須留百分之二十五，中心之外周，須留百分之三十五，住宅區附近，須留百分之五十，以備他日別種之用，即其例也。（參照董氏市行政學綱要第八三頁）

## 第二款 土地界線之重劃

全部或大部分未建築之建築區，因路線通過，致其中各地段有面積過小或形式不整

定期限內整理之  
第一百五十三條 土

地已公布爲街道者雖未公布徵收不得爲一切建築但其建築僅爲臨時性質而不因之增加將來施工費用者不在此限  
第一百五十四條 一區段之建築物因水災或其他之災變毀滅而該區內之土地有第一百五十二條情形或街道狹小有重劃之必要者市政府應於一定期限內重劃之並得於未重劃前制止重建

第一百五十五條 繁盛區域內之空地市政府得斟酌地方需要情形規定二年以上之建築期限逾規

，不適於建築房屋或其位置不臨街道者，市政府得依本法關於土地重劃之規定，於路線公布後一定期限內整理之。（土地法第一五二條）又如一區段內之建築物，因水火或其他之災變毀滅，而該區內之土地，有第一百五十二條之情形，即各地段有面積過小或形式不整，不適於建築房屋或其位置不臨街道者，或街道狹小有重劃之必要者，市政府應於一定期限內重劃之，並得於未重劃前制止重建。（土地法第一五四條）蓋所以期收經濟使用與整齊劃一之效也。

### 第三款 建築期限之規定

繁盛區域內之空地，市政府得斟酌地方需要情形，規定二年以上之建築期限。逾規定期限而不建築者，得准需用土地人請求徵收其全部或一部。（土地法第一五五條）蓋土地法之目的，既在於使地盡其用，並使人民有平均享受之權利，則土地所有人即應爲社會之利益而使用其土地，不能任意曠廢也。且繁盛區域內之土地，與偏僻境界內之



定期限而不建築者  
得准需用土地人請  
求徵收其全部或一  
部

土地，情形不同，土地所有人如非別有作用，決不能任之長期曠廢。其逾二年之建築期限而不行建築，則非把持壟斷，即爲無所用處，市政府爲行使「地盡其用」之政策，當然得准需用土地人請求徵收其全部或一部之土地也。如是則土地所有人既不敢任意曠廢其土地，而土地需用人亦不致受無地使用之痛苦，供求相應，即一市之地價，亦不致因把持壟斷而無故高漲矣。

依照土地法第一百五十五條第二項徵收之土地，其開始建築期限，由徵收完畢之日起亦不得超過一年。如超過一年而不建築，則原土地所有權人即得依照土地法第三百五十一條之規定——徵收之土地，不依核准計劃使用或於徵收完畢一年後不實行使用者，其原土地所有人得要求照原價徵收價額買回其土地——要求買回其土地。如徵收之土地既已超過一年而不建築，而原土地所有權人又不依第三百五十一條之規定，要求買回，則市政府即得代爲拍賣，但因不可抗力而不能依限建築者，則得因需用土地人之請求爲一年以內之展限。（土地法第一五  
六條第一項）所謂因不可抗力而不能依

第一百五十六條 前條第二項徵收之土地其開始建築期限由徵收完畢之日起不得超過一年其超過一年而不建築原土地所有權人復不依第三百五十一條要求買回時市政府得代為拍賣之但因不可抗力而不能依限建築者得因需用土地人之請求為一年以內之展限

收回土地之原土地所有權人或拍賣之承買人其開始建築期限均準用前項規定之期限

第一百五十七條 第一百五十五條之空地因土地權利之糾紛而未解決致不能依限建築者其所有

限建築者，即如交通阻絕，所有建築材料不能準時運到，亦其一例也。不僅依照第一百五十五條第五項徵收之土地，其開始建築期限，由徵收完畢之日起，不得超過一年，即依第三百五十一條收買原土地之所有權人或依第一百五十六條第一項拍賣之承買人，其開始建築期限，由買回或承買之日起，亦不得超過於一年也。（土地法第一五六條第）凡此規定，其目的之所在，皆使都市中不應棄置之空地，可促其建築而已。

雖然上述之規定，亦非絕無例外之可言也。（一）如第一百五十五條所定繁盛區域內之空地，因土地權利之糾紛而未解決，致不能依限建築者，則所有權人得請求為相當之展限。（土地法第一五七條）所謂因土地之糾紛而未解決致不能依限建築者，即如因土地權利發生爭執正在訴訟進行之中受訴訟程序之拘束而不能依限建築者是也。（二）如地段之一部保留為將來供同一事業之使用，或為花園，草場，運動場而經改良者，亦不適用第一百五十五條之規定。（土地法第一五八條）因地段之一部既經保留為將來供同一

權人得請求爲相當之展限

第一百五十八條 地

段之一部保留爲將來供同一事業之使用或爲花園草場運動場而經改良者不適用第一百五十五條之規定

第一百五十九條 地

築地之建築物其價值不及全段估定地價百分之二十者視爲空地

第一百六十條 空地

內建築地段之劃分未經市政府核准者不得建築

事業之使用，則不僅其地段之面積有限，即其使用預定之期限亦不遠也。至若爲花園，草場，運動場而經改良者，則與都市之衛生教育皆有深切之關係，如非萬不得已，當然以不使建築爲有益。法律但云爲花園，草場，運動場而經改良者，而不曰爲花園草場運動場者，則以僅爲花園，草場，運動場而未經改良者，則不僅其所費有限，而實際上且與一般之空地無異故也。

建築地之建築物，其價值如不及全段估定地價百分之二十者，視爲空地。（土地法第一百五十九條）

（視爲空地云者，即市政府亦得斟酌地方情形，規定二年以上之建築期限，使之建築，逾規定期限而不建築者，得准需用土地人請求徵收其全部或一部，土地所有人不得以已有建築物之存在而提出抗議之謂也。此條規定之原因，大概由於一則近世都市人口激增，建築物供不應求，土地有盡量擴大使用之必要，二則深恐土地所有權人略事建築，藉端欺隱，遂私圖而妨公益也。惟空地內建築地段之劃分，如未經市政府核准，則土地所有權人亦不得建築耳。（土地法第一六〇條）

## 第二節 房屋救濟

## 第二節 房屋救濟

本節所定，因對於房屋租額，加以各種取締，或者以爲應屬於市政問題，可爲另法規定。但吳氏尙鷹則以爲房屋爲土地之定著物，於土地上施以建築工作，尙屬於土地使用範圍，爲之規定於土地使用編，亦未嘗不可。而且房屋爲人生衣食住行四大需要之一，關係極爲重大，我國都市日見發達，房屋問題，當隨之發生。於此全國適用之土地法，略爲原則上之指導，俾各都市有所遵循，未嘗不當。若無適當之規定，則市政當局或不爲相當注意，於是佔有房屋者，得以從中漁利，乘房屋之缺乏，以爲趁火打劫之機會，影響於社會利益，頗爲重要。茲於本編加以相當之規定，亦爲適應社會公益之急切需要也。

（見中華法學雜誌第一卷第四號吳尙鷹土地問題與土地法第二七頁）

## 第一款 準備房屋之數額

### 第一百六十一條 市

內房屋應以所有房屋總數百分之二為準備房屋前項準備房屋隨時可供租賃之房屋

### 第一百六十二條 準

備房屋額繼續六個月不及房屋總數百分之一時應依左列規定為房屋之救濟

一 規定房屋標準

### 租金

### 二 減免新建築房屋之稅款

### 三 建築市民住宅

市內房屋應以所有房屋總數百分之二為準備之房屋。準備房屋云者，謂隨可供租賃

之房屋也。（土地法第（一六一條））所以如此規定者，其用意在於責成市政當局，維持市民住居之

相當便利。倘市政當局能依此規定，負責維持，則除因非常情形，人口突進時，決

無房屋缺乏之虞。如是則市民不致因住居問題而起恐慌。至於因非常事故，不能維

持房屋數額之常狀，致發生房屋缺乏時，即應施以救濟。其辦法如第一百六十二條

之規定，準備房屋額繼續六個月不及房屋總數百分之一時，應依左列規定為房屋救

濟：

一 規定房屋標準租金。

二 減免新建築房屋之稅款。

三 建築市民住宅。

依照此種規定，如有奉公守法之市政府，能以市民公益為前提，負責辦理，則近代都市中常見之房屋缺乏問題，當有相當之解決也。（參照中華法學雜誌第一卷第四號土地問題與土地法第二七頁至第二八頁）

## 第二款 標準租金之規定

第一百六十三條 前條第一款之標準租金以不超過地價冊所載土地及其建築物之估定價額年息百分之十二爲限。

第一百六十四條 自房屋標準租金施行之翌日起在施行期間原定租金超過標準租金者承租人得依標準租金支付原定租金少於標準租金者依其原定出租人均不得用任何名目加租

市政府爲房屋救濟時，規定房屋之標準租金，以不超過地價冊所載土地及其建築物之估定價額年息百分之十二爲限。（土地法第一六三條）舉例以言，如土地之估定價額一萬元

，建築物估定價額二萬六千元，共計三萬六千元，則市政府所規定房屋之標準租金，應以不超過四千三百二十元爲限，換言之，卽至多只能以四千三百二十元爲限也。

自房屋標準租金施行之翌日起，在施行期間以內，如原定租金超過標準租金時，承租人得依標準租金額支付其租金。如原定租金少於標準租金時，承租人得依其原定之金額支付其租金，出租人均不得用任何名目加收其租金。（土地法第一六四條）

以現金爲租賃之擔保者，其現金利息視爲租金之一部。此種擔保之現金，不得超過二個月租金之總額。其利率之計算，應與租金所由算定之利率相等。（土地法第一六五條）舉

第一百六十五條 以

現金爲租賃之擔保者其現金利息視爲租金之一部  
前項擔保之現金不得超過二個月租金之總額  
第一項利率之計算應與租金所由算定之利率相等

例以言，如每月租金五十元，則爲租賃擔保之現金，不得超過一百元，且此一百元應以年息百分之十二之息金，作爲租金之一部而扣除之是也。此種租賃之現金，卽我國各都市通行之所謂押租者是也。其利弊如何，頗有研究之價值，而上海租界之出賃房屋，則除初賃時所付之各種小租與紅租，爲一般買辦式之帳房所藉端勒索以外，此外房屋租金，則皆按月給付，一律先付後住，並無所謂以現金爲租賃擔保之制度，惟承租人積欠三個月房租以後，出租人得訴請法院封閉其產物而已。由吾人一般之經驗所得，押租制度，於承租人實多不便，遠不如按月支付先付後住制度之爲愈，以無產階級向人租賃房屋，絕少有餘資足以支付其押金故也。

### 第三款 房屋收回之限制

房屋出租以後，出租人不得無故收回其房屋。惟因左列情形之一者，則不在此限：

- 一 承租人積欠租金，除擔保現金抵作外，達二個月租金以上時。

- 二 承租人以其房屋供違犯法令之使用時。
  - 三 承租人違反租賃契約時。
  - 四 房屋損壞，因承租人重大過失所致，而承租人不為相當之賠償時。
- 所謂承租人積欠租金除擔保現金抵作外，達二個月租金以上者，即如前述之例，除將擔保現金一百元抵作房租以外，承租人尚積欠租金達一百元以上之謂也。由表面而論，承租人於此情形，似已積欠房租達四個月之久，而實則除將擔保現金抵作租金以外，仍不過積欠二個月之房租而已。以二個月之積欠租金作為解除租賃契約之條件，而收回其房屋，固無所謂不合，然以之與積欠租金三個月而後始行收回者相較，則未免有寬嚴不同之憾耳。
- 所謂承租人以房屋供違犯法令之使用者，即如承租人以房屋供開法令所禁之賭場烟館之謂也。此種違犯法令之行為，不僅有礙於房屋使用之安全，亦且有妨於社會一般之秩序，出租人自得解除其租賃契約而收回其房屋也。



所謂承租人違反租賃契約者，即如承租人約定非經出租人承諾，不得將房屋轉租於他人時，（民法第四四三條）承租人違反租賃契約而轉租於他人者是也。承租人違反租賃契約而將房屋出賃於他人者出租人即能終止契約而收回其房屋。（民法第四四三條第二項）

所謂房屋損壞因承租人重大過失所致而承租人不為相當之賠償者，即如民法第四百三十四條租賃物因承租人之重大過失，致失火而毀損滅失者，承租人對於出租人負擔損害賠償責任，而承租人不為賠償者是也。承租人應賠償而不為相當之賠償，則承租人非違法即無誠意，法律自當予出租人以解除契約之權也。惟查民法規定，承租人對於租賃物之毀損滅失應負損害賠償責任者，不僅第四百三十四條因承租人之重大過失致失火而毀損滅失之一種，尚有第四百三十二條承租人違反善良管理人注意義務致租賃物毀損滅失之規定。本法規定僅云重大過失所致之房屋損壞而不言違反善良管理人注意義務所致之房屋毀損，重大過失所致之房屋毀損是否與違反善良管理人注意義務所致之房屋毀損意義相同，誠屬疑問，以過失所致之毀損，即得謂

爲違反良善管理人注意義務所致之毀損，而重大過失之程度，則尤較違反良善管理人注意義務爲尤重也。民法規定承租人應負損害賠償責任之事故既不僅重大過失所致之一種，則與其言『房屋毀損因承租人重大過失所致而承租人不爲相當之賠償』實不如言『房屋損壞因承租人違反良善管理人之注意保管所致而承租人不爲相當之賠償』之爲穩妥也。

#### 第四款 繼續租賃之條件

依照民法上一般之規定，不動產之租賃契約得分爲兩種，卽一爲定期限之租賃，一爲不定期限之租賃。租賃期限逾一年而以字據訂立契約者，卽爲定期限之租賃，未訂字據訂立契約者，視爲不定期限之租賃。（民法第四二二條）定期限之租賃契約，期限完滿，契約卽行終止。如當事人雙方同意續約，則可重訂，然其條件，未必盡與原訂之契約相同也。然此乃就一般之租賃契約而言，如依本法規定，則在房屋標準租金

第一百六十六條 出

租人非因左列情形之一者不得收回房屋

一 承租、積欠租金額除擔保現金抵作外逾二個月租金以上

時

二 承租人以房屋供違犯法令之

使用時

三 承租人違反租賃契約時

四 房屋損壞因承租人重大過失所致而承租人

不為相當之賠償時

第一百六十七條

房屋標準租金施行期間定期租賃契約終止者承租人得依

施行期間，定期租賃契約即使終止，而承租人亦得依照原訂契約之條件，繼續租賃，出租人不得無故收回。(土地法第七條)此蓋由於標準租金之數額，乃租金最高之限度，即使改訂契約，而在房屋標準租金施行期間，而租金亦不能任意提高，租金既不能提高則承租人即使依照原契約之條件繼續租賃，而於出租人亦無妨礙也。

### 第五款 房地地價稅之減免

依照本法第一百六十八條之規定，市政府對於房屋標準租金施行期間新建築之房屋，應依第三百二十八條之規定，斟酌地方情形，減免其地價稅，並定減免期間。此種規定固由於都市房屋缺乏，為獎勵新建築房屋之計，不得不然，然既於第一百六十二條第二款規定減免新建築房屋之稅款，而又於此加定依照第三百二十八條之規定，斟酌地方情形，減免其地價稅並定減稅期限，似嫌重複。且無故而牽涉第三百二十八之規定，尤覺多事。如以第三百二十八條中有因調劑社會經濟狀況，得由中

原契約條件繼續租  
賃

第一百六十八條 市

政府對於在房屋標  
準租金施行期間新  
建築之房屋應依第  
三百二十八條之規  
定斟酌地方情形減  
免其地價稅並定減  
免期限

中央地政機關呈准國民政府就關係區內之土地於調劑期中免稅或減稅之規定，然都市中之地價稅，本屬於地方稅之一種，既於第一百六十八條明定市政府對於在房屋標準租金施行期間新建築之房屋，斟酌地方情形減免其地價稅，並定減免期間，則又何必再用第三百二十八條之規定，由中央地政機關呈准國民政府就關係區內之土地於調劑期中免稅或減稅乎？如曰第一百六十八條規定所謂市政府應斟酌地方情形，減免其地價稅云云者，本應呈由中央地政機關呈准國民政府而後始得免稅，則直可於第一百六十八條中規定：市政府對於在房屋標準租金施行期間新建築之房屋，應斟酌地方情形呈由中央地政機關呈准國民政府減免其地價稅並定減免期限，抑又何必牽涉於第三百二十八條之規定，而於第一百六十八條中插入『應依第三百二十八條之規定』一語乎？著者雖不學，然不能於此無疑也。

## 第六款 市民住宅租金之限制

第一百六十九條 第一百六十二條第三款之市民住宅出租時其租金不得超過建築用地及建築費總價額年息百分之八

第一百七十條 本節各條之規定於準備房屋類回復第一百六十一條規定之限度繼續至六個月時停止適用

爲救濟房屋、規定一般房屋標準租金，雖以不超過地價冊所載土地及其建築物之估定價額年息百分之十二爲限，（土地法第一三六條）然於市民住宅出租，則其租金不得超過建築用地及建築費總額年息百分之八。（土地法第一六九條）法律對於一般房屋之租金與市民住宅之租金所以有高低不同之規定者，一則固由於市民住宅係市府所建築，與一般私人所建築之房屋有不同，二則亦因市民住宅，原爲救濟房屋而建築，式樣比較簡單，承租人以平民居多，不能以厚利盤剝故也。

### 第七款 條文適用之停止

本節各條之規定，原爲救濟房屋而設，如市內之準備房屋回復第一百六十一條規定之限度，即當所有房屋百分之二，繼續至六個月時，本節各條之規定，即應停止適用。（土地法第一七〇條）詳言之，即房屋標準租金廢止規定，新建築房屋減免稅款回復徵收，市民住宅停止建築是也。

## 第三章 農地

### 第三章 農地

本章規定之農地，分爲耕地租用與荒地使用兩節。所謂耕地租用，即以自爲耕作爲目的，約定支付地租，使用他人之農地者是也。所謂荒地使用，即公有土地之荒地適合耕作使用者由自爲耕作之中華民國人民承墾是也。

#### 第一節 耕地租用

#### 第一節 耕地租用

##### 第一款 耕地租用之意義

第一百七十一條 以自爲耕作爲目的約定支付地租使用他人之農地者爲耕地租用

前項所稱耕作包括

耕地租用者、即以自爲耕作爲目的，約定支付地租使用他人之農地是（土地法第一七一條第一項）  
（）察其實際，即佃農之謂也。然所謂農地，並非單指耕作之農地而言，即非耕作而牧畜之農地，亦包括在內。（土地法第一七一條第二項）  
（）耕地租用，應屬於租賃範圍，論其性質

，當爲債之一種，因之，凡民法債編關於租賃之規定。除本法別有規定外，對於耕地租用，均得適用。蓋民法債編之租賃，本有使用租賃與收益租用之區別，（民法第一七二條）本法之所謂耕地租用，即屬於使用租賃之一種，以法律明定以自爲耕作爲目的，約定支付地租使用他人之農地者爲耕地租用故也。

## 第二款 耕地租用之期限

依照民法之規定，租賃契約得分爲定期限之租賃與不定期限之租賃兩種。（民法第四

四二條）

（耕地租用之性質，既屬於租賃契約之一種，亦當然得準用民法之規定，分爲定期限之耕地租用與不定期限之耕地租用兩種。租用耕地而定有期限者，則於其契約屆滿時，出租人當然得收回自耕。但應以收益季節後次期作業開始前之時日行之而已。（民法第四六〇條）如出租人不收回自耕，而由承租人繼續耕作時，則其租用，即應視爲不定期限繼續之契約。（土地法第一七二條）不定期限之契約，依照民法第四百五十條第三項

定有期限之契約租用耕地者於契約屆滿時除出租人收回自耕外如承租人繼續耕作視為不定期限繼續契約

之規定，各當事人皆得隨時終止其契約。終止契約時應依習慣先期通知。定有期限之耕地租用，如承租人死亡，則雖期限未會屆滿，而其繼承人仍得終止契約，但應依照民法第四百五十條第三項之規定先期通知耳。(民法第四四五二條)

### 第三款 承租人之優先承買權

法律為保護租賃人計，常定出租人於租賃物交付後，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約對於受讓人，仍繼續存在。(民法第四二五條)然此猶就一般民法上之規定僅於所

有權讓與租賃契約仍為有效者而言，而土地法為實行其耕者有其地之政策，乃再進一步，而定出租人出賣其耕地時，承租人得依同樣條件，有優先承買之權。(土地法第一七

三)循是以言，則出租人如欲出賣其耕地，事前應向承租人表示其出賣耕地之意思

，如承租人不願承買，出租人始得將其耕地出賣於人，否則，非將該耕地出賣於承

租人不可也。

第一百七十三條 出租人出賣耕地時承租人依同樣條件有優先承買之權



#### 第四款 轉租耕地之限制

第一百七十四條 承  
租人縱經出租人承  
諾仍不得將耕地全  
部或一部轉租於他  
人

依照民法第四百四十三條第一項規定之原則，承租人如經出租人承諾，即得將租賃物轉租於他人。而本法對於耕地租用之規定，則承租人縱經出租人承諾，仍不得將耕地全部或一部轉租於他人。（土地法第一七四條）此種規定，驟視之，似欠妥適，細按之，實有深意存焉。蓋本法之目的，不僅在使耕者有其地，且欲防止不勞而獲之所得。如照民法一般之規定，一經出租人之承諾，承租人即得將其租用之耕地，轉租於他人，則流弊所至，將使本無耕地之人，反得從中取利，坐享其成，私有土地壟斷之弊，行將復見於土地法施行之後，是豈本法製定之本旨歟！有此耕地轉租之限制，則所謂不勞而獲之弊，自當滅跡於無形中矣。

#### 第五款 耕地徵收之請求

第一百七十五條 本法施行後同一承租人繼續耕作十年以上之耕地其出租人爲不在地主時承租人得依法請求徵收其耕地

本法施行以後，同一承租人繼續耕作十年以上之耕地，其出租人爲不在地主時，承租人得依法請求徵收其耕地。(土地法第 一七五條)是則承租人對於承租耕地徵收之請求，至少須具下列之要件，即：

一 承租耕地徵收之請求，須在本法施行以後，在本法施行以前，不得爲承租耕地徵收之請求也。

二 承租耕地徵收之請求，其請求人須爲繼續耕作十年以上之同一承租人，非繼續耕作十年以上之承租人，無此請求權，繼續耕作十年以上而非同一承租人亦無此請求權也。

三 承租耕地徵收之請求，須其出租人爲不在地主時，如出租人而非爲不在地主時，即使具備上述之兩條件，承租人亦不得請求徵收其耕地也。所謂不在地主者，即如本法第三百二十九條所定土地所有權人有左列情形之一者是也。

(一) 土地所有權人及其家屬，離開其土地所在地之市縣繼續滿三年者。

第一百七十六條 於

保持耕地原有性質及效能外以增加勞力資本之結果致增加耕地生產力或耕作便利者爲耕地特別改良  
前項特別改良承租人得自由爲之但特別改良費之數額應即通知出租人

(一) 共有土地，其共有人全體離開其土地所在地之市縣繼續滿一年者。

(二) 營業組合所有土地，其組合於其土地所在地之市縣，停止營業繼續滿一年者。

惟土地所有權人因兵役學業或公職離開其土地所在地之市縣者，則非本法第三百二十九條所謂之不在地主耳。(土地法第 三三〇條)

至於本條規定之目的，則一言以蔽之，無非在使耕者有其地而已。

## 第六款 耕地之特別改良

耕地特別改良者即於保持耕地原有性質及效能外，以增加勞力資本之結果致增加耕地生產力或耕作便利者是也。(土地法第一七一條第一項) 依照民法上一般之規定，承租人就租賃物支出有益費用因而增加該物之價值者，如出租人知其情事而不爲反對之表示，於租賃關係終止時，應償還其費用，其償還之數額以其現存之增價額爲限。但如承租

人就租賃物支出有益費用而增加該物之價值出租人知其情事而爲反對之表示者，則於租賃關係終止時，出租人亦得不負償還費用之責任。（民法第四三一條）是一般法律對於租賃物之特別改良，有許出租人爲反對表示之權利，並無絕對承諾之義務。然本法對於耕地特別改良之規定則與此不同。以依照本法第一百七十六條第二項之規定，耕地特別改良，承租人得自由爲之，出租人無反對之權故也。此種規定之原因，大概由於社會進化，人口日繁，而土地有限，報酬又不能漸增，土地改良，勢不能緩，如照一般民法規定，准許出租人有表示反對耕地特別改良之權，則耕地所有人以不知耕地之本質，莫不欲節省費用，保持原狀，如是則耕地將永無改良之日矣。然耕地不改良，則農產物不能加，農產物不能加，則食料不足用，及其極也，將致物價騰貴，民不聊生。此不僅才背於吾黨之民生主義，亦且有違於土地之改良政策也。

## 第七款 地租數額之限制

吳氏尙鷹有言曰：欲求農地改良與農產進步，須令耕者安於其業。欲求耕者安於其業，必使耕者本人因施用資本勞力所得之收穫，能完全享有，不爲他人掠奪，且爲之保障其耕作權利，以達到耕者有其田之目的，而後佃農乃得解放，并可脫離田主之壓迫，自營獨立生活，不再乞憐於田主以圖苟延其生活也。然於土地私有制度之下田主之存在，爲法律所許，既不能做效蘇俄之共產方法，將私有田地一概沒收，分配於農民，又無從籌此巨額款項，以爲徵收田地之補償費，使國家得以收回私有土地，自居於田主地位。其漸進之過渡辦法，祇可對於佃農之耕作權利，加以充分保護，限制田主任意撤回，使佃農得久安於其業。其施用勞力資本所得之結果，爲之充分保障，使田主不得爲過度之榨取，本此意義，土地法乃有第一百七十七條關於地租之規定。該條原文云「地租不得超過耕地正產物收穫總額千分之三百七十五

第一百七十七條 地租不得超過耕地正產物收穫總額千分之三百七十五約定地租超過千分之三百七十五者應減為千分之三百七十五者依其約定出租人不得預收地租並不得收取押租

。約定地租超過千分之三百七十五者，應減為千分之三百七十五。不及千分之三百七十五者，依其約定。」原土地法之所以定地租為千分之三百七十五者，完全為事實問題。查各省佃租額彼此互有差異；或田主七佃戶三，或田主六佃戶四，或田主佃戶彼此均分。本黨對於佃租一項曾有二五減租之議決案，假定田主與佃農間對於收穫物之分配，以彼此各半為平均標準，再根據本黨減租案為之減去二五之數，結果則為千分之三百七十五。所以如此規定者，完全為行政便利，使易於實行。而且二五減租案，已逐漸推行，今更引此議決案為根據，自可避免多少之阻力也。若從平均地權原則上觀之，所謂地租者，為不勞而獲之收益，應全數歸公，地主不得而私。今以收穫總額千分之三百七十五，仍歸於田主，雖依法應負繳納地價稅之責任，而現定稅率極其低廉，則地主除繳納地稅外，仍有一部分應屬於國家之地租，并一部分應屬於佃農之資本勞力結果，自應不得為地主所私，祇以政治會議決定之土地法原則，對於平均地權政策之實施，採漸進主義，不能不如此規定，以俟逐漸修

改完善也。（見中華法學雜誌第一卷第四號第二八頁至第二九頁吳尚鷹土地問題與土地法）

## 第八款 預收地租之禁止

耕地出租人不得預收地租，並不得收取押租。（土地法第一七七條第二項）所謂預收地租者，即如

吾國鄉間所謂先付後種之租約是。所謂收取押租者。即以現金為租賃之擔保者是。依照民法第四百三十九條之規定，承租人應依約定日期支付租金，無約定者依習慣，無約定亦無習慣者，應於租賃期滿時支付之。如租金分期支付者，應於每期屆滿時支付之。如租賃物之收益有季節者，應於季節終了時支付之。由是可知租金之支付，一般法律規定，原以租賃期滿時或季節終了時為之為原則，而以約定及習慣為例外。今本法規定出租人不得預收地租並不得收取押租者，乃專探其原則，而不採其例外，以照例外之規定，則出租人亦得約定先期收取租金故也。其所以如此規定者蓋以耕地租用與房屋租用，性質不同；房屋租用之收益為無形，無收益與大小之

可言，而耕地租用之收益，則常因天時而有所盈縮，地租之額，既須依照耕地正產物收穫總額而收取千分之三百七十五，則在耕地未曾收穫之時，當然不能預知其地租額爲多少，既不知其地租額爲多少，則其債權之數額未確定，債權之數額未確定，當然不得向承租人預收其地租。至於押租之作用，原所以爲租賃之擔保，今耕地租用人應付地租之支付，依法既須在收益季節終了時爲之，而耕地租用人又大多爲該地之土著，如是則不但爲保護佃農計，無以現金爲租賃擔保之必要，卽就事實而論，亦無須以現金爲之擔保也。

第一百七十八條 耕地之地價稅由承租人代付者應於地租內扣除之

耕地之地價稅，由承租人代付者，應於地租內扣除之。（土地法第一七八條）蓋照民法一般之規定，就租賃物應納之一切稅捐，皆應由出租人負擔之。（民法第四二七條）耕地之性質，既爲租賃物之一種，則耕地之地價稅，亦自應由耕地出租人負擔之。出租人應負擔之地價稅而由承租人代付時，當然得於地租內扣除之也。



第一百七十九條 承租人不能按期支付應交地租之全部而先以一部支付時，出租人不得拒絕收受。承租人亦不得因其收受而推定爲減租之承諾。

### 第九款 地租緩付之准許

承租人不能按期支付應交地租之全部，而先以一部支付時，出租人不得拒絕收受，承租人亦不得因其收受而推定爲減租之承諾。（土地法第179條）此種規定，與民法上一般之規定，微有不同。蓋照民法上一般之規定，債務人本無爲一部清償之權利，雖有法院得斟酌債務人之境況，許其於無甚害於債權人利益之相當期內，分期給付或緩期給付之明文，然究爲一種例外之規定，而非爲法律上之原則，而本法則直以明文規定「承租人不能按期支付應交地租之全部，而先以一部支付時，出租人不得拒絕收受，承租人亦不得因其收受而推定爲減租之承諾」，比較而論，究有不同也。

### 第十款 租用契約之終止

定有期限租用耕地之契約，於契約屆滿時，依照一般法律之規定，自得於收益季節

後次期作業開始前之時日終止之。(民法第四六〇條)依不定期限租用耕地之契約，雖照民法上關於租賃之規定者，有「各當事人得隨時終止」之明文，然照本法之規定，則僅得於有左列情形之一時終止之。(土地法第一八〇條)

第一百八十條 依不定期限租用耕地之

契約僅得於有左列情形之一時終止之

一 承租人死亡而無繼承人時

二 承租人拋棄其耕作權利時

三 出租人收回自耕時

四 耕地依法變更其使用時

五 違反民法第四百三十二條第四百六十二條第二項之規定時

六 違反第一百七十四條之規定時

有得先期通知終止契約之權，然在出租人則並無「得終止契約」之條。故使承租人

承租人死亡，依照民法第四百五十二條之規定，租賃契約定有期限者，在繼承人雖

有得先期通知終止契約之權，然在出租人則並無「得終止契約」之條。故使承租人

承租人死亡，依照民法第四百五十二條之規定，租賃契約定有期限者，在繼承人雖

有得先期通知終止契約之權，然在出租人則並無「得終止契約」之條。故使承租人

七 時  
地租積欠逾二  
年之總額時

死亡而承租人之繼承人如願繼續其契約，則出租人即無終止契約之權。若承租人死亡而又無人承繼，則出租人自得終止其契約。此為事實上當然之結果，本法即無明文為之規定，而依照民法第四百五十二條之規定，亦應作如是解釋也。

耕地租用契約，未定期限者，依照民法第四百五十條第二項但書之規定，雖以其有利於承租人，出租人不得隨時終止其契約，但若承租人拋棄其耕作權利時，則依民法第四百五十條第二項前段當事人得隨時終止契約之規定，出租人自得收回其耕地

第一百八十一條 承

租人拋棄其耕作權利應於三個月前向出租人以意思表示為之

第一百八十二條 非

因不可抗力繼續一年不為耕作者視為拋棄耕作權利

。不過承租人拋棄其耕作權利，應於三個月，向出租人以意思表示為之。（土地法第一八一條）以便出租人設法轉租或自種也。又如非因不可抗力繼續一年不為耕作者，應視為拋棄耕作權利。（土地法第一八二條）以土地應為公衆而使用，承租人既非因不可抗力而繼續一年不為耕作者，則非出租人因故外出不能耕作即屬故意怠放棄權利。此時如不允許出租人收回其耕地，則不但出租人將受其害，即一般社會亦將受其損也。至若因洪水汎濫，旱魃為災不能耕作而不為耕作者，是非耕作之不為乃耕作之不能，即

使繼續一年，亦不能因之而終止其契約，本條規定所以限於非因不可抗力繼續一年不為耕作者以此故也。

法律之所以規定有利於承租人之租賃契約，出租人不得隨時終止其契約。（民法第四百

五〇條

項）者，原所以保護一般之佃農，使之得安於其業，今出租人收回其耕地以自耕，

乃田主而兼有佃農之地位，法律自不能不使之有優先耕作之權利。在定有期限之租

賃契約，出租人因受契約之拘束，雖不能隨時終止其契約，然在不定期限租用耕地

之契約，則自得收回自耕。不過出租人依法應於一年前通知承租人而已。（土地法第

一八三條

第一百八十三條 依  
第一百八十四條 第  
三款第五款之規定終  
止契約時出租人應  
於一年前通知承租  
人

規定，同旨而又同理者也。如收回自耕之耕地，再出租時，則依本法第一百八十四條之規定，原承租人有優先承租之權。不僅如是，如自收回自耕之日起，未滿一年而再出租時，原承租人且得以原租用之條件承租其耕地也。

耕地依法變更其使用云者，謂即如依照本法第一百四十六條之規定，國民政府認為

有較大利益，或較重要之使用令其變更其使用者是也。舉例以言，則如城市近郊或城市以內之耕地，因城市之發達，有變更爲建築基地之必要，而令其變更其使用時，則租用耕地之契約，當然隨之而終止，以耕地使用，既然依法變更，在事實上亦不能繼續其耕作故也。

違反民法第四百三十二條之規定云者，即違反「承租人應以良善管理人之注意，保管租賃物，租賃物有生產力者並應保持其生產力」之規定之謂也。違反民法第四百六十二條第二項之規定云者，即違反「清單所載之附屬物如因可歸責於承租人之事由而滅失者由承租人負補充之責任」之規定之謂也。簡言之。所謂違反民法第四百三十二條及第四百六十二條第二項之規定云者，即違反良善管理人注意之義務及不負補充因可歸責於承租人之事由而滅失之附屬物之責任之謂也。承租人應注意而不注意，應補充而不補充，則出租人爲保全其本身之利益計，自得終止其契約。但出租人依法應於一年前通知承租人。否則，不能有效耳。（土地法第一八三條）

違反第一百七十四條之規定云者，即違反「承租人縱經出租人承諾，仍不得將耕地全部或一部轉租於他人」之規定之謂也。簡言之，亦即承租人不依第一百七十四條之規定，而將承租耕地之全部或一部轉租於他人之謂也。蓋第一百七十四條之規定原在防止一種不勞而獲之利得，今如承租人不問本法之規定如何，而將其承租耕地之全部或一部轉租於他人而出租人仍不得收回其耕地，則此種立法之精神，將從此而爲之破毀淨盡。故欲保持此種立法之精神，此時惟有使出租人收回其耕地而已。地租之給付，既在於耕地產物收穫之後，而地租之數額又限定僅當耕地正產物收穫總額千分之三百七十五，則在承租人之一方，對於地租之給付，當無何等困難之可言。且如因特種事故不能按期支付應交地租之全部時，依照第一百七十九條之規定，承租人又得先以一部支付，其餘得容後陸續付給。在此種情形之下，承租人如又積欠地租達二年之總額，其不願盡義務之情，顯而易見，此時如仍許承租人繼續承租，則出租人之權利，即難免有損害之虞。法律爲保護當事人計，自應許出租人終

止其契約也。

### 第十一款 留置權行使之禁止

按照民法第四百四十五條第一項之規定，不動產之出租人，就租賃契約所生之債權，對於承租人之物置於該不動產者，有留置權。耕地既為絕對之不動產由一般法理而論，耕地之出租人就租賃契約所生之債權，對於承租人之物置於該耕者如承租人耕作上必需之農具牲畜肥料及其農產物，應有留置權。但由農業政策而言，耕作上必需之農具牲畜，肥料及其農產物，與一般物品之性質，稍有不同，為保護佃農計，此種物品，應在禁止扣押之例，故土地法特以明文規定出租人對於承租人耕作上必需之農具牲畜肥料及其農產物，不得行使民法第四百四十五條規定之留置權也。

## 第十二款 特別改良費之償還

依照第一百八十條第二款承租人拋棄其耕作權利，第三款出租人收回自耕，第五款違反民法第四百三十二條及第四百六十二條第二項之規定，第六款違反第一百七十四條之規定契約終止之時，承租人得向出租人要求償還其所支出第一百七十六條第二項耕地特別改良之費用。（土地法第一八六條）特別改良云者，即於保持耕地原有性質及效能外以增加勞力資本之結果，致增加耕地生產力或耕作便利之謂。耕地特別改良，承租人依照第一百七十六條第二項之規定，本得自由爲之，除承租人通知出租人特別改良費之數額以外。出租人不得加以限制。出租人既不得對於承租人之特別改良加以限制，則承租人對於耕地之特別改良，雖在耕地繼續爲承租人耕作之時，出租人因未曾享受承租人特別改良之利益，承租人固不得請求出租人償還其所支出之費用，然使出租人依照第一百八十條第二第三第五第六各款終止契約，返還耕地之時



第一百八十四條

收  
同自耕之耕地再出  
租時原承租人有優  
先承租之權自收回  
自耕之日起未滿一  
年而再出租時原承  
租人得以原租用條  
件承租

第一百八十五條

出  
租人對於承租人耕  
作上必需之農具牲  
畜肥料及其農產物  
不得行使民法第四  
百四十五條規定之  
留置權

第一百八十六條

，則承租人即得向出租人要求償還其所支出第一百七十六條第二項耕地特別改良之費用。不過其所得要求償還之數額，以其未失效能部分之價值爲限耳。不然，若承租人對於耕地特別改良之效能已失，則出租人即使收回其土地，亦不能享受其利益。出租人既未享受耕地上特別改良之利益，則承租人當然不能要求特別改良費用之償還，以承租人對於耕地特別改良之支出，已於耕作期內收穫其相當之利益故也。至法律僅云因第一百八十條第二第三第五第六各款契約終止返還耕地時，承租人得向出租人要求償還其所支出第一百七十六條第二項耕地特別改良之費用，而不言，因第一百八十條第一款第四款第七款契約終止返還耕地時，承租人得向出租人要求償還其所支出第一百七十六條第二項耕地特別改良之費用者。則以因第一百八十條第一款終止契約返還耕地之時，承租人既已死亡而又無繼承之人，行使求償權之主體已失，自無償還之可言，因第一百八十條第四款終止契約返還耕地之時，耕地之效能已隨使用變更而喪失，出租人亦未嘗受有何等之利益，當然不必負擔改良費用

第一百八十七條前  
 條償還金額當事人  
 不能協議或協議不  
 成立時得請求地方  
 法定調解委員會調  
 解之  
 不服前項之調解者  
 得請求主管地政機  
 關決定之其決定為  
 最終之決定  
**第二節 荒地使  
 用**

償還之義務；因第一百八十七條第七款終止契約返還之時，承租人既已積欠地租達二  
 年總額之多，即使承租人有要求償還其所支出第一百七十六條第二項耕地特別改良  
 費用之權，其所應得之數，亦未必超過於其所應負之數，又況契約終止之原因，由  
 於承租人之積欠地租，即使承租人對於特別改良費用之所得，超過於其所應負之數  
 額，法律亦不能加以保護也

前條償還金額，如當事人不能協議或協議不成立，則當事人得請求地方法定調解委  
 員會調解之。不服法定調解委員會之調解者，得請求主管地政機關決定之。其決定  
 為最後之決定，當事人不能再行抗辯也。此種規定，蓋由於第一百八十六條但書所  
 謂耕地特別改良費用之償還，以其未失效能部分之價值為限而生，以耕地之特別改  
 良效能之是否喪失，頗難確斷故也。

## 第二節 荒地使用

## 第一款 荒地領墾之辦法

關於荒地使用之規定，大體先由政府測勘公有荒地，擇其宜於開墾者，分段招人領墾。其辦法有代墾與承墾二種。所謂領墾者，其領地人爲家屬十口以下之農戶，或三農戶以下共同組織之合作社，由承墾人自爲耕作，一俟荒地墾竣。即可無償取得土地之耕作權，並向國家繳納其耕作地正產物收穫總額百分十五之地租。至所謂代墾者，其領地人將所領地轉爲分配於農民，先爲之代爲墾價，使農民有所資藉，得以使用勞力，爲荒地之開墾。其代墾者，祇得與農民約，以其代付之產價，作爲息借款項，分期清還，對於分配於農民之荒地，代墾者不能享有耕作權。一俟荒地墾竣，卽由約定之農民，繼續耕作，并無償取得其耕作權。其對於國家應爲繳納之租額，與承墾人同。以上所述承墾代墾兩辦法，爲關於促進開墾公有荒地之規定。至於私有荒地，亦有限期開墾之取締。逾期得由需用土地人呈請徵收，依照規定期限

爲之開墾也。

## 第二款 墾荒區之劃編

第一百八十八條 公有土地之荒地適合耕作使用者除經政府保留或指定爲他種使用外應由地政機關於一定期間內勘測完竣分割地段編爲墾荒區並規定道路溝渠及其他耕作必需之公共用地墾荒區應預留相當面積之宅地分配於承墾人

第一百八十九條 墾荒區內之地段由地方政府定期招墾

欲使地盡其用，不僅土地所有人應爲社會之利益而使用其土地，不能任意曠廢，即國家公有土地之荒地，如能適合於耕作之用者，亦應招人承墾，以裕民食。此土地法所以有第一百八十八條公有土地之荒地適合耕作使用者，除經政府保留或指定爲他種使用外，應由地政機關於一定期間內勘測完竣，分割地段，編爲墾荒區，並規定道路溝渠及其他耕作必需之公共用地，及墾荒區應預留相當面積之宅地，分配於承墾人之規定也。所謂除經政府保留或指定爲他種使用外者，卽如經政府指定作爲軍事上用如飛機場所等類，或作爲農業上用如模範農場等類是也。

## 第三款 墾荒地之招墾

第一百九十條 前條荒地之承墾以自爲耕作之中華民國人民爲限

第一百九十一條 承墾人分左列二種

一 農戶

二 農業合作社

前項農戶爲家屬在十口以下之農民農業合作社爲三個以上農戶共同經營農業之組合

第一百九十二條

承墾人請領荒地時應具承領書呈由主管地政機關核准前項承領書應記載左列事項

一 承墾人姓名住址

二 承墾人前五年內之職業

墾荒區內之地段，應由地方政府定期招墾。（土地法第 一八九條） 招墾之辦法，雖得由地方政府酌量辦理，然法律亦有種種之限制。

一 承墾人 荒地之承墾，以自爲耕作之中華民國人民爲限。非中華民國之人民固不得享有荒地承墾之權利，即中華民國之人民而非自爲耕作者，亦不得享有荒地承墾之權利。又承墾人不限於一般之農戶，即農業合作社亦得爲承墾人。

（土地法第 一九一條） 又所謂農戶是指定爲家屬在十口以下之農民。如家屬人口不止十口，則不妨再爲分析。此蓋所以謀鄉村間農民小家庭之建設，藉以打破大家庭制度中倚賴之惡習也。至農業合作社，則指三個以上農戶共同經營農業之組合而言，以農業合作社之性質，有互助，節費，均權等等之效用，與民生主義並行不背，有獎勵設立之必要也。（土地法第一九一條第二項） 不過農業合作種類繁多，依照實業部二十年四月十八日公布之農村合作社暫行規程第二條之規定，農業合作社之種類，亦有「一信用合作，凡放款於社員以供生產及他種正當事業之用並辦

- 三 承墾人家屬人口年齡及其職業
  - 四 承墾荒地之坐落境界及面積
  - 五 經營農業之主要種類
  - 六 墾竣年限之擬定
- 承墾人爲農業合作社時應並記載其社名社員名額及其組織
- 地政機關於核准承領後應即發給承墾證書

理儲金業務者屬之；二供給合作，凡以物品供給社員職業上之需用，或購買物品加工製造或不加工製造以供給社員者屬之；三生產合作，凡種植飼養或加工製造社員所有之農產品者屬之；四運銷合作，凡運銷社員之農產品者屬之；五利用合作，凡製備職業上所需設備，使社員共同使用者屬之；六儲藏合作，凡收受社員之生產物，辦理保管者屬之；七保險合作，凡對於生命，負傷，牲畜，水災，火災，風災，雹害，病患等爲保險之行爲者屬之；八消費合作，凡供給農家日用必需品者屬之；九其他合作，凡不屬於上列之各種合作，如建築合作，改良品種合作等屬之。之九種。此所言者，僅指第三種生產合作而言耳

（參照會文堂法令  
週刊第四十三期）

二 承墾書 承墾人請領荒地時，應具承墾書，呈由主管地政機關核准。（土地法第一九

二條第一項）承墾書應記載左列事項：

一 承墾人姓名住所籍貫及年齡

第一百九十三條 承

墾地之單位面積額以其收穫足供十口之農戶生活或其可能自耕之限度為準一農戶之承墾地以一個單位為限

二 承墾人前五年內之職業

三 承墾人家屬人口年齡及其職業

四 承墾荒地之坐落境界及面積

五 經營農業之主要種類

六 墾竣年限之擬定

承墾人為農業合作時，應並記載其社名社員名額及其組織。(土地法第一九三條第二項)

第一款之承墾人姓名住所籍貫及年齡，本為一般呈請書應載之事項，承墾書既為呈請書之一種，對於承墾人之姓名，住所，籍貫，及年齡，亦自應記載。

第二款之承墾人前五年內之職業，不過為一種備查之用，對於荒地承墾本無多大關係。

第三款之承墾人家屬人口年齡及其職業，則與前述之承墾人資格有關，自非記載不可，以家屬人口如過十人，即無承墾荒地之資格故也。

第四款之承墾荒地之坐落，境界，及面積，則為確定地權之要件，其應記載更不待言。

第五款之經營農業之主要種類，則亦不過為一種備查之用，與承墾之本身無關。

第六款之墾竣年限，雖為承墾人自定之年限，與實際上之墾竣年限無關，（以實際上墾竣之年限，應由地政機關定之）然承墾人所定之墾竣年限，亦能供地政機關之參考，使之記載，亦無不合。

至關於承墾人為農業合作時，應並記載其社名社員名額及其組織者，則因農業合作之組織，依法有種種之不同，非將社名社員名額及其組織明白記載，不能明瞭其性質也。蓋如由合作社之責任而論，則有一無限責任（即社員以其所有財產對社及社之債權人負分擔債務責任）二有限責任（即社員對社之債務僅以所認之股額為限）三保證責任（即社員對社及社之債權人除所認股款外，尚負若干金額之責任）之不同；（農村合作社暫行規程第三條第一項）由合作社之設立而論，則至少須有社員九人以上之社員，缺



少一人即不得成立。（惟依本法第一九一條第二項之規定，則農業合作社之組織，僅須有農戶三個，即可成立，與農村合作社暫行規程第三條第二項之規定，稍有不同。雖曰一戶，

不止一人，然農村合作社之組織，實以一人代表一戶為多數也。）其他如合作社之目的，區域，社址，社股金額及其交納

方法，第一次交納金額，會計年度，起止日間，贏利分配及損失之分擔，公積金之存儲，預定之存立時期及解散事由，社員資格及入社出社除名之規定，社務委員任免之規定，皆與合作社之組織有關，亦應分別記載，以資查考也。（參照農村合作社暫行規程第九條）

#### 第四款 承墾證書之發給

地政機關於接收承墾人之承墾書以後，應即加以審查。如地政機關認於承墾條件並無不合，即應准予承領。地政機關於核准承領以後，應即發給承墾證書證明承墾人對於該地承墾之權利。（土地法第一九二條第三項）至於承墾證書之方式如何，本法雖未明白規定，然大概不外記明一承墾人之姓名住所籍貫及年齡，二承墾荒地之坐落境界及面積，三經營農業之主要種類，四墾竣年限等類而已。以第一款關係於承墾權利主體

之姓名住所籍貫及年齡，第二款關係於承墾權之標的，第三款關係於農業之經營，第四款關係於墾竣之年限，皆於承墾權之大小得喪，有極大之關係，非一一記載於承墾證書不可也。

### 第五款 承墾地面積額之限制

以土地法之目的，在獎勵小農，實行「耕者有其地」之政策，故不僅對於承墾人之資格，加以種種之限制，即對於承墾地之面積總額，亦有種種之規定。茲分農民與合作社兩者論之如次：

- 一 農戶之承墾地面積額 依照本法第一百九十三條第二項之規定，每一農戶之承墾地，僅以一個單位為限。所謂一個單位者，即以其收穫足供十口之農戶生活或其可能自耕之限度為準所定承墾地面積額之謂也。（土地法第一九三條第一項）收穫足供十口之農戶生活或其可能自耕之限度，雖因土地肥瘠及耕作方法之各異而彼此

第一百九十四條 承

墾人為農業合作社時其面積總額以每一社員承墾一個單位計算

農業合作社於前項總面積外得為承領準備地之請求但其面積以不超過總面積二分之一的為限

微有不同，然至多亦不過二三十畝之數而已。

二 農業合作社之承墾地面積額 依照本法第一百九十四條第一項之規定，承墾

人如為農業合作社，則其面積總額，應以每一社員承墾一個單位計算定之。例如一個單位定為二十畝，則如農業合作社員有九人，即能承墾一百八十畝是也。但合作社之組織，與一般營利之公司不同，合作社成立以後，具有合作社社員相當之資格者，（如在積極方面具有下列各款資格：一中華民國人民年滿二十歲，居住社章所規定之區域內者，二有正當職業者，三有相當生活能力者；而在消極方面，無下列情事之一者：一褫奪公權者，二受破產之宣告尚未撤銷者，三禁治產者，四吸食鴉片或其代用品者）（農村合作社暫行規程 第二〇條第二條）經社員二人以上之介紹，依照農村合作社暫行規程第二十四條之規定決定之，（即一加入無限責任合作社者須得社務委員全體之認可，及社員大會出席社員四分之三以上之同意，但社員大會流會三次以上，此項同意合作社得以書面限期徵求全體

社員之意見。期限內不表示異議時，即認為同意，但此項期限不得少於十五日。二加入保證責任合作社或有限責任合作社者，須經社務委員會之同意及社員大會出席社員過半數之追認（即得入社為社員，而與入社前之舊社員負擔同一之責任享受同一之利益，而在一般營利公司，則非變更章程或組織，無論何人皆不得加入而為新股東。故一般營利公司成立以後，其組織之份子或其資本之總額，常為一定不變，而農業合作社成立以後，不僅新社員得以加入，而且舊社員，亦得依法退出，（農村合作社暫行規程第二十六條規定社員有左列情事之一者，即喪失其社員資格：一與第二十條之一之抵觸者——即非中華民國人民或中華民國人民而年不滿二十歲或非居住社章所定之區域內者，或無正當職業者，或無相當生活能力者——二有第二十一條規定之一者——即一褫奪公權者，二受破產之宣告尚未撤銷者，三禁治產者，四吸食鴉片或其代用品者——三死亡，四自請出社者，五被除名者），以農業合作社之得加入新社員也，故

第一百九十五條 承墾人應自受領承墾證書之日起一年內爲開墾工作之實施其墾竣年限由地政機關分別核定之

法律又許於依照每一社員承墾一個單位之面積總額以外，又得爲承領準備地之請求，以備新社員加入時之分配，但其準備地之面積，則以不超過其面積二分之一爲限耳。（土地法第一九四條第二項）

### 第六款 墾竣年限之核定

土地有肥瘠之不同，氣候有冷暖之各異，荒地墾竣之年限，因之亦自不能各地相一致。故本法第一百九十五條對於開墾工作之實施，雖限定在自承墾人受領承墾證書之日起，一年以內爲之，而對於墾竣之年限，則無一定之限制，任由地政機關分別核定之。分別核定云者，即斟酌荒地之種類，氣候之冷暖與夫種植之種類如何而定其墾竣年限之謂也。地政機關核定墾竣年限以後，承墾人不得任意違反。如承墾人不於自受領承墾證書之日起，一年以內，爲開墾工作之實施，或於一年以內雖爲開墾工作之實施，而不於墾竣年限以內墾竣者，則地政機關得撤銷其承墾證書，而另

行招人承墾也。(土地法第  
二〇九條)

### 第七款 土地耕作權之取得

第一百九十六條 承  
墾人自墾竣之日起  
無償取得其土地耕  
作權

承墾人自墾竣之日起、無償取得其土地之耕作權，(土地法第  
一九六條)而土地之所有權，則  
仍歸屬於國家，與前此一般國有荒地承墾條例所定墾熟土地之所有權屬諸承墾人者  
絕不相同也。依照第一百九十三條與第一百九十四條之規定，承墾地之面積總額既  
限定農戶以一個單位為準，農業合作社，以每一社員承墾一個單位為度，而墾竣以  
後之土地所有權，又仍歸屬於國家，驟視之，似覺於「耕者有其地」之政策有所未  
合，細案之，則此種規定不僅切合於第七條所謂中華民國領域內之土地，屬於中華  
民國國民全體之規定，而且亦足以防止因土地之自由轉讓養成大地主之惡制，且承  
墾人既已無償取得其土地之耕作權則與土地所有權相較，亦已相差一間，所不同者  
僅自由處分之一點而已。

第一百九十七條 前  
條耕作權視為物權  
除本法有規定外準  
用民法關於永佃權  
各條之規定

第一百九十六條所謂土地耕作權，應視為物權之一種。除本法有規定外，準用民法關於永佃權各條之規定。（土地法第七條）是則承墾人雖得將其耕作權讓與於他人，（民法第八四條）而不能將土地出租於他人。（民法第八四條）承墾人如違反此種規定而將土地出租於他人，則地政機關即得撤銷其土地耕作之權利。（民法第八四條）依照本法第一百九十八條之規定。凡已取得耕作權之土地。雖自取得耕作權之日起，免納耕作之地租，然過此期限，即應繳納當土地正產物收穫總額百分十五限度以內之地租。土地耕作權人積欠地租達二年之總額時，則地政機關即得撤銷其耕作權。（民法第八四條）地政撤銷土地耕作權時，應向土地耕作人以意思表示為之。（民法第八四條）土地耕作權消滅時，土地耕作權人得取回其工作物及竹木，但應回復其土地之原狀。遇有此種情形，如地政機關願以時價購買其工作物或竹木，則土地耕作權人對於購買，不得拒絕。（民法第八四條）土地耕作權人讓與其權利於第三人者，所有前土地耕作權人所欠之租額，均應由該第三人負償還之責。（民法第八四條）土地耕作權人經營工業及行使

其他之權利，應注意防免鄰地之損害。由高地自然流至之水，低地耕作人不得妨阻。由高地自然流至之水而爲低地所必需者，高地耕作權人縱因其土地之必要，不得防堵其全部。土地因蓄水排水或引水所設之工作物破潰阻塞，致損害及於他人之土地或有致損害之虞者，土地耕作權人應以自己之費用爲必要之修繕疏通或預防。但其費用之負擔，另有習慣者從其習慣。土地耕作權人不得設置屋簷或其他工作物使雨水直注於相鄰之不動產。水流如因事變在低地阻塞高地耕作權人得以自己之費用，爲必要疏通之工事，但其費用之負擔，另有習慣者從其習慣。高地耕作人因使浸水之地乾涸，或排泄家用農工業用之水，以至河渠或溝道，得使其水通過低地，但應擇於低地損害最少之處所及方法爲之。此種情形，高地耕作人對於低地所受之損害，應支付償金。土地耕作權人因使其土地之水，通過得使用高地，或低地耕作權人所設之工作物，但應按其受益之程度負擔該工作物設置及保存之費用。耕作權人對於其耕作地內之水源地井溝渠及其他水流地之水，得自由使用，但有習慣者，不



在此限。耕作權人對於他人因工事杜絕減少或污穢其耕作地內之水源或井水者，得請求損害賠償。如其水爲飲用或利用土地所必要者，並得請求回復原狀，但不能回復原狀者不在此限。土地耕作權人因其家用或土地所必要，非以過鉅之費用及勞力不能得水者，得支付償金對鄰地所有人請求給與有餘之水，沿水流之耕作權人如對岸之土地屬於他人時，不得變更其水流或寬度。水流兩岸土地之耕作權均屬於耕作權人者，則耕作權人得變更其水流或寬度但應留下流自然之水路。水流地之耕作權人有設堰之必要者，得使其堰附着於對岸，但對於因此所生之損害，應支付償金。如水流地之一部屬於對岸地所有人之所有或水流地之一部耕作權屬於對岸耕作權人之所有者，則對岸之土地所有人或耕作權人得使用前項之堰，但應按其受益之程度負擔該堰設置及保存之費用。

土地耕作權人非通過他人之土地不能安設電線水管煤氣管或其他筒管或雖能安設而能費過鉅者，得通過他人土地之上下而安設之，但應擇其損害最少之處所及方法爲

之，並應支付償金。依此種規定安設電線水管煤氣管或其他筒管後如情事有變更時，他土地所有人得請求變更其安設。

耕作地因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用者，耕作權人得通行周圍地以至公路，但對於通行地因此所受之損害，應支付償金。前項情形有通行權人應於通行必要之範圍內擇其周圍地損害最少之處所及方法為之。有通行權人於必要時，得開闢道路，但對於通行地因此所受之損害，應支付償金。

土地耕作權人得禁止他人侵入其地內，但有左列情形之一者不在此限：

一 他人有通行權者。

二 依地方習慣任他人入其未設圍障之田地牧場山林刈取雜草採取枯枝枯幹或採集野生物或放牧牲畜者。

土地耕作權人遇他人之物品或動物偶至其耕作地內者，應許該物品或動物之占有人或所有人入其耕作地內尋查取回。前項情形土地耕作權人受有損害者得請求賠償於

未受賠償前得留置其物品或動物。

土地耕作權人因鄰地所有人在其疆界或近旁營造或修繕建築物有使用其耕地之必要。應許鄰地所有人使用其耕地，但因而受損害者，得請求償金。

土地耕作權人於他人之土地有煤氣蒸氣臭氣烟氣熱氣灰屑喧囂振動及其他與此相類者侵入時得禁止之，但其侵入輕微或按土地形狀地方習慣認為相當者不在此限。

土地耕作權人遇有逾越疆界者，得向竹木所有人請求於相當期間內刈除之。竹木所有人不於前項期間內刈除者，土地耕作權人得刈除越界之枝根。但越界竹木之枝根，如於土地之利用無妨礙者，不適用前二項之規定耳。

土地耕作權人之果實自落於鄰地者，視為屬於鄰地但鄰地為公用地者，則不在此限。

耳。（民法第八五〇條及民法第七七四條至第七七八條）

## 第八款 國有荒地之代墾

第一百九十八條 已取得耕作權之土地應繳納地租其租額以不超過該土地正產物收穫總額百分之十五爲限前項地租自取得耕作權之日起免納五年

第一百九十九條 荒地須有大規模之組織始能開墾者地政機關應僅准代墾人承領承領之荒地墾竣後分配於農人而收回墾價者爲代墾人前項墾價謂農人依契約應支付代墾之價金

第二百條 代墾人不得享有其代墾土地之耕作權

以上所述國有荒地之承墾，係小規模之辦法。不是荒地本身之面積甚小，卽是其地鄰近之農民甚多，決非廣野無涯，人烟稀少之區。但我國幅員廣袤，荒地所在皆有，除東南東北濱海一帶與西北西南山嶺沿邊所有零星斷片之沙塗荒山以外，其餘若青海新疆以及其他沿邊各地，莫不荒煙瀰漫極目千里。國家開闢此種地帶，而欲依照第一百九十三條及第一百九十四條之規定，限制各戶承墾地之面積，實爲情勢所不許。立法者爲求適應此種之狀態，乃有第一百九十九條以下代墾制度之規定。

依照第一百九十九條之規定，凡荒地須有大規模之組織，始能開墾者，地政機關應僅准代墾人承領。代墾人承領之荒地墾竣以後，代墾人自身不得享有其代墾土地之耕作權，僅得將墾竣之荒地分配於農人而收回其墾價而已。此種墾價，卽農人依照契約應行支付代墾之價金是也。

（土地法第一九九條第二〇〇條）

代墾制度雖因我國特殊之狀態，而爲一種不得已之辦法，然其效果如何，實屬疑問。依照本法第二百條之規定，雖曰代墾人以不得享有其代墾土地之耕作權之故。不

第二百〇一條 代墾

人請領荒地時應具承領書記載左列事項

- 一 代墾人之姓名或名稱及其住所
- 二 開墾資本之準備
- 三 承墾地之坐落境界及其面積
- 四 開墾工程計劃及工程費之預算

得操縱土地耕作之權利，然以承墾人得分配其墾竣荒地於農人而收回其墾價，則墾價多寡決定之權，仍操之於代墾人之手，而農人仍不免處於不利之地位。雖依本法第一百九十九條第二項之規定，農人給付墾價，應依契約而定，然以農人與代墾人訂契約，農人總難免處於不利之地位。所好者在於代墾人於承領荒地之時，須將農人名額墾竣地分配法與支付墾價法及年限記載於承領書中以爲日後之根據耳。

- 代墾人請領荒地時，應具承領書，記載左列事項：
- 一 代墾人之姓名，或名稱，及其住所。
  - 二 開墾資本之準備。
  - 三 承墾地之坐落，境界，及其面積。
  - 四 開墾工程計劃及工程費之預算。
  - 五 農人名額及墾竣地分配方法。
  - 六 支付墾價方法及年限。

五 農人名額及墾

竣地分配方法  
六 支付墾價方法

及年限

地政機關於核准承

領後應即發給代墾

證書

第一款之代墾人姓名或團體名稱及其住所，為荒地承領之主體，請領荒地之時，當然應加記載，此與第一百九十二條第一項第一款之規定，實同旨而又同理也。至第二款之開墾資本之準備。與第四款之開墾工程計劃及工程費之預算，則為代墾承領書特別之記載，與農戶或農業合作社直接承領之承領書中所載稍有不同，蓋農戶或農業合作社直接承領之時，其承領書中只須記載承墾人前五年內之職業及承墾人家屬人口年齡及其職業而已，其開墾資本之準備與開墾工程計劃及工程費之預算皆可不必要記載，以農戶或農業合作社直接承領之面積總額有限，無須開墾資本與工程費用之預算故也。第三款之承墾地坐落境界及其面積，為承墾地之標示，與由農戶或農業合作社直接承領時所具承領書中所載者相同，已詳於前，無庸贅述，而第五款之農人名額及墾竣地分配方法與第六款之支付墾價方法及年限，則為代墾荒地之要件，所以防日後代墾人之壟斷居奇魚肉農人也。

一 代墾證書之發給 地政機關於接收代墾人之承領書後，如果審查結果，並無

第二百零二條 代墾

人於代墾證書發給前應向地政機關繳納保證金

前項保證金於承墾地墾竣時發還之

第一項保證金額以不超過其承墾地之估定價值爲限

第二百零三條 代墾

人實施開墾之期限準用第一百九十五條之規定

第二百零四條 代墾

人招致農人應以契約爲之

前項契約應訂明農人分配地段之面積

墾價支付方法及年限

第二百零五條 墾價

分期支付其年限不得少於十年並應於

不妥，地政機關即應發給代墾證書。惟代墾人於代墾證書發給以前，應向地政

機關繳納保證金。其金額之計算，則以不超過其承墾地之估定價值爲限。此項

保證金繳納之作用，原所以防止代墾人之怠忽，非藉此以謀增加地政機關之收

入，故地政機關於承墾地墾竣之時，即應將該項保證金發還於代墾人也。(地

法第二  
〇二條)

二 實施開墾之期限 代墾人實施開墾之期限，準用第一百九十五條之規定，亦

應自受領代墾證書之日起，一年內爲開墾工作之實施，其墾竣年限，由地政機

關分別核定之。(土地法第  
二〇三條) 違反此種規定者，地政機關得撤銷其代墾證書，並

沒收其保證金。(土地法第  
二一〇條)

三 招致農人之方法 代墾人招致農民，應以契約爲之。此種契約應訂明農人分

配地段之面積，墾價支付方法及年限。(土地法第  
二〇四條) 由第二百零一條第一項第五

第六兩款之規定而論，此種契約應於請領荒地以前訂定，將其內容分別記載於

收穫後爲之。  
第二百零六條 農人

分領墾竣地後免租年限及耕作權之取得準用第一百九十六條至第一百九十八條之規定。  
墾竣地在墾價未清付前爲供墾價之擔保得設定抵押權。

四 墾價支付之年限 代墾人承領之荒地墾竣以後，分配於農人之時，代墾人雖

得依照契約所定方法支付代墾之價金，但須分期爲之。且其分期支付之年限，

不得少於十年，代墾人並不得隨意索取，墾價之支付應於每次收穫後爲之，（

土地法第  
二〇五條）蓋所以防止代墾人之勒索而藉以保護農人之生計也。

五 免繳租稅之年限 農人依照契約分得之地段，墾竣以後，關於免租之年限，

準用第一百九十八條第二項之規定，自取得耕作權之日起免納五年。（土地法第

第一項）過此以後，即應繳納地租，惟其租額則以不超過該土地正產物收穫總額

百分之十五爲限耳。

六 耕作權之取得 農人對於依契約分得之地段，自墾竣之日起，無償取得其土

地之耕作權。此種耕作權之性質，應視爲物權之一類，除本法有規定外，準用

民法關於永佃權各條之規定。（土地法第二〇六條第一項）



第二百零七條 墾價全部清付時其代墾地區內之公共用地及其他公共用物爲該代墾地區內之全體農人所共有

第二百零八條 編爲農地之私有荒地應由主管地政機關限令其所有權人於一定期間內開墾或耕作逾期而不爲開墾或耕作者得由需用土地人依法呈請徵收之

第二百零九條 違反第一百九十五條之規定者地政機關得撤銷其承墾證書  
第二百十條 違反第二百零三條之規定者撤銷其代墾證書並沒收其保證金

七 抵押權之設定 農人依照契約分得墾竣地段，應分期支付墾價。如因特種原因，農人不能依照契約所定分期支付方法清付者，則在墾價未曾清付以前，爲供墾價之擔保，農人亦得於墾竣地設定抵押權。詳言之，亦即以墾竣地之耕作權爲標的而設定抵押權者是。此蓋由於土地耕作權依法與永佃權同視，依照民法第八百八十二條之規定，耕作權亦得爲抵押權之標的物故也。（土地法第二〇六條第二項）

八 公地公物之共有 依照土地法第二百零七條之規定，墾價全部付清時，其代墾地區內之公共用地及其他公共用物，卽爲該代墾地內之全體農人所共有。共有云者，卽得共同使用之謂。由字面而論，共有二字，與耕作權三字比較，似覺程度不同，稱謂有所未當，然其實則既稱公共用地與公共用物，卽認之爲代墾地區內之全體農人所共有，亦自無不可。不過事實上既曰公共用地公共用物，卽使不再以明文認定爲公共所有，似亦不生問題耳。

### 第九款 私有荒地之開墾

編爲農地之私有荒地，應由主管地政機關限令其所有權人於一定期間內開墾或耕作。逾期而不爲開墾或耕作，得由需用土地人依法呈請徵收之。此蓋由於土地法之目的。在於使地盡其用，並使人民有平均享受使用土地之權利。故欲使地盡其用，則土地所有人應爲社會之利益而使用其土地，不能任便曠廢故也。

## 第四章 土地

### 重劃程序

第二百一十一條 地政機關於該管區域內之土地有左列情形之一時得依第十八條之規定爲土地重劃

## 第四章 土地重劃程序

### 第一節 土地重劃之原因

地政機關於該管區域內之土地，有左列情形之一時，得依第十八條之規定，爲土地之重劃：（土地法第一二一—一二二條）

- 一 區內之土地其各地段有面積狹小奇零不合耕作之經濟使用者
- 二 有第一百五十二條或第一百五十四條之情形者

一 區內之土地，其各地段有面積狹小奇零，不合耕作之經濟使用者。

二 有第一百五十二條或第一百五十四條之情形者。

第一款之情形，乃就耕地而言，第二款之情形，乃就基地而言，以所謂第一百五十二條之情形，即謂全部或大部分未建築之建築區，因路線通過，致其中各地段有面積過小或形式不整，不適於建築房屋，或其位置不臨街道者，第一百五十四條之情形，即謂一區段之建築物，因水火或其他之災變毀滅，而該區內之土地有第一百五十二條情形，或街道狹小有重劃之必要者是也。

## 第二節 土地重劃之方法

第二百十二條 土地因重劃之必要得為交換分合及地形改良

公園道路堤塘溝渠及其他建築物因重劃土地得為廢置

土地有上述兩種情形而有重劃之必要時，土地所有人對於面積，大小奇零之土地，得為交換分合，對於形狀不整之土地，得為改良。此時即有公園，道路，堤塘，溝渠與其他建築物之關係，地政機關亦得因重劃土地之故，而為廢棄，或設置，不必

第二百十三條 應爲

重劃之土地就其互

相連接者編成重劃

地區

經政府指定爲特別

使用之地段得不編

入重劃地區

第二百十四條 土地

重劃由地政機關製

定土地重劃計劃書

重劃地圖並規定重

劃地段之最小面積

單位呈請地方政府

核定之

保持其原有之狀態也。(土地法第  
二二二條)

應爲重劃之土地，應就其互相連接者，編成重劃地區。惟經政府指定爲特別使用之

地段，得不編入於重劃之地區耳。(土地法第  
二一三條)

土地重劃之時，應由地政機關製定土

地重劃計劃書，重劃地圖，並規定重劃地段之最小面積單位，呈請政府核定之，地

政機關不得任意施行也。(土地法第  
二一四條)

### 第三節 計劃書及重劃地圖

(一) 計劃書應載之事項

土地重劃之計劃書，應記載左列事項：

一 重劃地區總面積及其所在地。

二 原有各地段之面積及其所有人姓名住所。

三 各段土地及其建築物之價值。

第二百十五條 前條

重劃計劃響應記載  
左列事項

- 一 重劃地區總面積及其所在地
- 二 原有各地段之面積及其所有人姓名住所
- 三 各段土地及其建築物之價值
- 四 公園道路堤塘溝渠及其他公共建築物之土地面積及狀況
- 五 重劃各地段應分配之面積及前款之變更狀況
- 六 施行重劃之工事及其費用
- 七 前款費用之籌措及各地段應負擔費用之定額

四 公園道路堤塘溝渠及其他公共建築物之土地面積及狀況。

五 重劃各地段應分配之面積及前款之變更狀況。

六 施行重劃之工事及其費用。

七 前款費用之籌措及各地段應負擔費用之定額及其支付方法。

八 第十九條之補償金額及補償辦法。

九 重劃完竣期限

第一款關係於重劃地區之總面積及其所在地，爲土地重劃時必要之條件，其應記載，自不待言。第二款與第三款第五款之原有各地段之面積及其所有人姓名住所，各段土地及其建築物之價值，重劃各地段應分配之面積及前款之變更狀況，關係於各所有人之權利，不但於決定重劃以前，地方政府有加注意之必要，即於重劃以後之分配，亦有足供參考之價值。至第四第六第八各款之公園，道路，堤塘，溝渠及其他公共建築物之土地面積及狀況，施行重劃之工事及其費用，第十九條之補償金額

額及其支付方法

八 第十九條之補償金額及補償辦法

九 重劃完竣期限

第二百十六條 重劃地圖應分別標示各原有及重劃後地段面積並公園道路堤塘溝渠及其他公共建築物之位次

第二百十七條 地政機關關於土地重劃計劃書並重劃地圖經核定後應即通知各該土地所有權人並於重劃地區公告之前項通知及公告應記載第二百十五條第二款第五款第七款及第八款各事項

第二百十六條 重劃地圖應分別標示各原有及重劃後地段面積並公園道路堤塘溝渠及其他公共建築物之位次

第二百十七條 地政機關關於土地重劃計劃書並重劃地圖經核定後應即通知各該土地所有權人並於重劃地區公告之前項通知及公告應記載第二百十五條第二款第五款第七款及第八款各事項

第二百十五條 重劃地區公告之前項通知及公告應記載第二百十五條第二款第五款第七款及第八款各事項

第二百十五條 重劃地區公告之前項通知及公告應記載第二百十五條第二款第五款第七款及第八款各事項

第二百十五條 重劃地區公告之前項通知及公告應記載第二百十五條第二款第五款第七款及第八款各事項

第二百十五條 重劃地區公告之前項通知及公告應記載第二百十五條第二款第五款第七款及第八款各事項

第二百十五條 重劃地區公告之前項通知及公告應記載第二百十五條第二款第五款第七款及第八款各事項

及補償辦法，則關係於公有之財產與經費，亦與關係於私有財產之第二第三兩款同一重要，自應記載於計劃書中，以備地方政府之審核。至第九款之重劃完竣期限，則不僅關係於原有各地段所有人之利害，而且影響及於一般之社會，計劃書亦自應明白記載，亦便地方政府得以從長計議也。

(二)重劃地圖之標示

土地重劃地圖，應分別標示各原有及重劃後地段面積，並公園道路堤塘溝渠及其他公共建築物之位次。

第四節 重劃之通知及公告

地政機關關於土地重劃計劃書並重劃地圖經核定後，應即通知各該土地之所有權人並於重劃地區公告之。

(土地法第二一七條第一項) 前項通知及公告應記載第二百一十五條第二款第五款第七款及第八款各事項，即一原有各地段之面積及其所有人姓名住所，二重

於重劃地區公告之。

第五款第七款及第八款各事項，即一原有各地段之面積及其所有人姓名住所，二重

於重劃地區公告之。

第五款第七款及第八款各事項，即一原有各地段之面積及其所有人姓名住所，二重

於重劃地區公告之。

第五款第七款及第八款各事項，即一原有各地段之面積及其所有人姓名住所，二重

於重劃地區公告之。

第五款第七款及第八款各事項，即一原有各地段之面積及其所有人姓名住所，二重

於重劃地區公告之。

第五款第七款及第八款各事項，即一原有各地段之面積及其所有人姓名住所，二重

劃各地段應分配之面積及前款之變更狀況，三施行工事費用之籌措及各地段應擔負費用之定額及其支付方法，四第十九條之補償金額及補償辦法是。蓋以上述各款之情形，皆與原有各地段所有人之權利有關，在未實施重劃工事以前，應預爲告知以便先事籌劃也。（土地法第二一七條第二項）

## 第五節 反對重劃之表示

土地重劃之目的，雖在使土地分段之面積合於經濟之用，然而亦應顧及土地所有人之利益。如果重劃地區以內各地段所有人中一小部分之所有人因爲土地重劃對於一己之利益有礙，表示反對，則地方政府爲大多數之所有人利益計，固可不必停止其重劃之之計劃，然若爲大多數人所反對，則地方政府爲顧全多數人之利益計，實有從長計議之必要。此我土地法第二百一十八條所以有「自公告之日起三十日內，有關係之土地所有權人半數以上，而其所占土地面積，除公有土地外，超過重劃地區

第二百一十八條 自公告之日起三十日內有關係之土地所有權人半數以上而其

所占土地面積除公有土地外超過重劃地區總面積一半者表示反對時地方政府應停止其重劃計劃

總面積一半者表示反對時，地方政府應停止其重劃之計劃也。所謂有關係之土地所有權人半數以上之反對，乃以人數為標準，所謂所占土地面積除公有土地外，超過重劃地區總額面積一半之反對，乃以地額為標準。以人數為標準，所以保護小地主，以地額為標準，所以保護大地主。循是以言，如反對重劃之人數，雖在土地所有權人半數以上，而其所占土地面積，如不超過重劃地區總面積一半者，其反對固屬無效；即如反對人所占土地之面積，雖超過重劃地區總面積之一半，而其人數不到土地所有權人半數以上者，其反對亦屬無效。舉例以言，如重劃地區總面積為一百畝，所有人共二十人，則須占有五十一畝之土地所有人十一人表示反對，方為有效；否則，即使占有五十畝之土地所有人十人表示反對，亦不能認為有效也。至所謂所占土地面積除公有土地外者，蓋因重劃土地之計劃，原為地方政府所核定，地方政府對於公有土地之重劃，當然無表示反對之餘地。自應除去以昭實在也。



## 第六節 費用負擔之計算

第二百十九條 土地重劃後因其享受改良利益而負擔之重劃費用以重劃後之面積為計算標準

土地重劃以後，原各地段所有人之土地，必然因之而變更。土地重劃之地段，此原地段有大小時，則其相差之面積，應由加增面積地段之所有權人補償於減少面積地段之所有權人，固如本法第十九條之所定，然因土地重劃而享受特別利益之土地所有人，對於重劃之費用，亦不能不有相當之負擔也。此種重劃費用之計算，依照第二百零一十九條之規定，應以重劃後之面積為標準，不得以原有地段之面積為標準，以土地重劃之結果，難免有交換分合之情形，使土地原有地段之面積發生大小之變動故也。

法律所定僅云土地重劃後因其享受改良利益而負擔之重劃費用，以重劃後之面積為計算標準，而不曰土地重劃後因土地重劃而負擔之重劃費用，以重劃後之面積為計算標準者，蓋以土地重劃以後，土地所有人既不享受土地重劃特別改良之利益，則

其所處之地位，仍與土地未劃以前，並無少異，法律當然不能使之擔負土地重劃之費用。否則，原地段之所有人因恐重劃費用之負擔，如預計重劃以後，並無特別改良利益之所得，必將羣起反對，以阻撓土地重劃之計劃，則地方政府所定之土地政策，亦將因之而不能實行矣。

## 第七節 公共用地之限度

土地重劃之原因，既在使一定區域內之土地，合於經濟之用，則凡道路公園以及其他之公共用地，自不能不留相當之面積，以供公眾之利用與欣賞。然其所留之面積如何，則實不無相當注意之價值。依照我土地法第二百二十條之規定，則其所留之道路公園及其他用地之面積，應以不超過土地面積百分之二十五為限。其原有用地不及該區域內土地總面積百分之二十五者，應增加至百分之二十五，其原有用地已超過百分之二十五者，得依其原有之面積，蓋以社會進步，人口日繁，公共用地只

准其漸增而不准其漸減故也。舉例以言，則如該區域內之土地總面積爲一千畝，則其所留之道路公園及其他公共用地如體育場及健身房等類用地之總面積不得超過二百五十畝之數額；如該區域內之土地總面積爲二千二百三十畝，則其所留之道路公園及其他公共用地之總面積，不得超過五百五十七畝半是也。

## 第八節 重劃土地之分配

第二百二十條 第二十條規定之道路公園及其他公共用地以不超過該區域內土地總面積百分之二十五爲限其原有用地已超過百分之二十五者得依其原有

土地重劃以後，原有地段當然因之變更，此時地政機關如不爲適當之分配，則原有各地段之所有人，即難免有彼此不平之感。故土地法對此特於第二百二十一條第一項以明文規定已重劃之土地，應依照原有地段之價值或面積爲相當之分配。相當之分配云者，即照原有地段之價值或面積比例分配之謂也。不僅已重劃之土地，依法應照原有地段之價值或面積，爲相當之分配，即土地分配之位次，在可能範圍內，亦應依其原有之土地位次分配之也。（土地法第三二條第一項）

第二百二十一條 已

重劃之土地依照原有地段之價值或面積為相當之分配

前項分配地段位次在可能範圍內依其原有位次

第二百二十二條 依

前條第一項為分配時其差額以現金清償之

第二百二十三條 因

原有地段面積過小致不能以規定之最小面積單位分配者應補償其地價但該地段為耕地而其使用者應以適合生活者應以適合使用之地段分配之其無力補償之地價由政府補助之

第二百二十四條 同

已重劃土地分配之結果，如有差額之發生，則其所差之數額，應以現金清償之。

土地法第二十二條 如因原有地段面積過小，致不能以規定之最小面積單位分配者，則應補償其地價。但若該地段而為一種之耕地，且為其使用人所僅恃以為生活者，則應以適合使用之地段分配之。其無力補償之地價，另由政府補助之。

土地法第二十三條 此種規定

之旨趣，專在小農制度之維護，對於都市之基地，因與農業無關，遇有此種情形，

只須補償其地價為已足，當然不必另以適合使用之地段分配之也。

同一所有權人而有數宗之地段，分散於重劃地區以內者，得合併之而為一宗之地段

，合併結果之利害如何可不問，所有權人是否願意，亦可不問也。

土地法第二二四條 編入重劃地區之建築物，因重劃而毀損者，地政機關亦應給予相當之賠償。

土地法第二二五條 至其程度如何，則應視建築物之實在情形與地政機關之財政狀況如何而斷，不

能一概論也。

一所有權人之數宗  
地段分散於重劃地  
區內者得合併爲一  
宗地段

第二百二十五條 編  
入重劃地區之建築  
物因重劃而毀損者  
應給予相當賠償  
第二百二十六條 耕  
地之重劃不得於收  
穫前爲之

## 第九節 毀劃時間之限制

土地重劃，手續綦繁，非短時間所能竣事，都市基地之重劃，有時雖與商業上之季節有關，不無多少之窒礙，然就大體而論，亦無何等重大之關係。惟耕地之重劃，則與農產之收穫，關係甚大。土地重劃，決不能於收穫以前爲之，以其不僅有礙於農產之收穫，而且有妨於國民之生計。故法律於此特以明文規定，耕地之重劃，不得於收穫前爲之也。（土地法第  
二二六條）

