

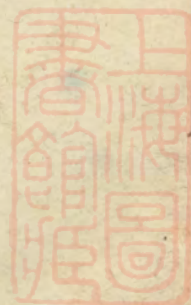
5-54
熊漱冰講述

縣訓叢刊
第八種

土地整理綱要

上海圖書館藏書

江西省縣政人員訓練所印



土地整理綱要

熊漱冰講述

中華民國二十四年五月

上海图书馆藏书



A541 212 0006 9137B

江西縣政人員訓練所印

268568

土地整理綱要

第一章 緒論

第一節 土地之意義

第二節 土地之整理

第三節 整理之方法及其實施之程序

第二章 土地測量

第一節 人工測量

第二節 航空測量

第三章 土地調查

第一節 疆界調查

第二節 坵地調查

第三節 地價調查

第四章 地積計算及圖冊編製

土地整理綱要 目錄



109341

土地整理綱要 目錄

第一節 計積

第二節 製圖

第三節 造冊

第五章 土地登記

第一節 登記程序

第二節 聲請手續

第三節 征收證圖費

第四節 登記簿冊

第五節 發給管業證

第六章 結論

附江西省土地局土地調查暫行規則

江西省各縣土地登記暫行章程



土地整理綱要

第一章 緒論

第一節 土地之意義

吾人欲研究土地問題，必先明瞭土地之意義。土地一名詞，涵義甚多。日人津村秀松在其所著國民經濟學原論書中云：「國民經濟學上所稱土地，有廣義，狹義之分。以最廣義解之，則爲一切天賦之物質與非物質之總稱，與自然同一意義。以廣義解之，則地球上無論水陸均包括在內。以狹義解之，則僅指地球表面之陸地，通常所稱土地，卽指此也」。我國土地法第一條載：『本法所稱土地，謂水陸及天然富源』。卽取廣義之解釋，涵有經濟上之意義。揆與吾國古籍大學所稱『有土此有財』，中庸『寶藏興焉，貨財殖焉』之意義相脗合。再進一層而言，如孟子以土地，人民，政事並舉，又云：『仁政必自經界始，經界不正，井地不均，穀祿不平』，則更涵有政治之意義。今茲所稱稱土地，卽採取狹義之解釋，就土地與人類經濟政治之關係而言者也。

第二節 土地之整理



今之設論土地問題者，大率注重於土地分配問題，或土地利用問題，亦有持分配利用調和論者。夫土地須有合理之分配與利用，原則上固不成問題。民生主義中主張平均地權，其精義亦即在此。惟關於土地問題之先決條件，則尙有急於此者，即土地整理問題是也。查實業計劃內載：『中國土地尙未經科學測量製圖，土地管理徵稅，皆混亂不清，貧家之鄉人及農夫，皆受其害，故無論如何，農地測量，爲政府應盡之第一種義務』。建國大綱亦規定完成土地測量爲縣自治之始基。蔣委員長對目前土地問題之意見云：『中國之土地不患缺乏，並不患地主把持。統計全國人口，與土地之分配，尙屬地浮於人，不苦人不得地，惟苦地不整理。即人口繁殖之內地省區，亦絕少數百畝數千畝之地主，而三數十畝之中小耕農，確佔半數以上。認爲經營及整理問題，實更急於分配問題』。故在土地未經澈底整理以前，全國各縣土地面積究有若干，地價及業權情形如何，均無從斷定。如此而欲言分配，勢必無所依據，欲圖改良利用，更屬無從着手。是以分配利用二者，雖均爲解決土地問題之要圖，而整理則爲分配利用之先決條件，亦無可疑義！

整理土地，期在量的方面，明瞭土地之面積及分配情形；在質的方面，明瞭土地之性質及使用狀態；而整理之結果，不僅足資決定土地政策之正確的根據，並且可藉以明瞭賦稅之實況，而便於謀促進改良之途徑。此土地整理之所以重要也。

吾國土地制度，夙稱完備。三代井田之制，在當時視爲良法。其後漢光武實行度田，晉用庚戌土斷，唐貞觀授田之法，明洪武中之魚鱗冊，皆清理田畝之善政。惟自明季以來，各處田畝，既多未清理，魚鱗圖冊又復散佚，無可稽考。歷時既久，田賦流弊極深，如戶書舞弊，糧差侵蝕，劣紳包攬，逃亡絕戶，種種弊端，已成積重難返之勢。而人民完納賦稅，率多盲從，或糧浮於地，或地多於糧，或地賦輕，或地瘠賦重，甚至有年年完糧而無尺寸之土者，其所蒙損失，實匪淺鮮。若不及時整理，恐此後每下愈況，國計民生，益見交困！此實爲政治上不可忽視之問題。考之東西各國，其土地莫不經最新科學方法測量管理，秩然有序。是以無論從任何方面觀察，整理土地，確爲目前刻不容緩之圖也。

第二節 整理之方法及其實施之程序

土地整理之方法，不外治本，治標二者。治本之法，非從正式清丈入手不爲功。惟清丈業務繁重，必需充分之時間與經費，方能循序漸進，以底於成。治標之法，則爲土地陳報。辦理土地陳報，所需時間經費，雖較爲經濟，然欲期其能收實效，仍須有地籍圖以爲依據。最近中央頒布辦理土地陳報綱要第五條規定：陳報分（一）冊書編查，（二）業戶陳報，（三）鄉鎮長陳報，（四）審查復查或抽丈，（

五) 縣府公告，(六) 編造征冊發給土地管業執照，(七) 改訂科則等項程序。似此手續浩繁，辦理不易，實不若舉行正式清丈一勞永逸之爲愈也，至正式清丈實施程序，應分爲(一) 測量，(二) 調查，(三) 計積，(四) 製圖，(五) 造冊，(六) 土地登記六項。

第二章 土地測量

我國土地，向無完善圖籍。自明季以來，各處田畝，既多未清理，魚鱗圖冊又復散佚，漫無稽考。歷時既久，紊亂益深。自非實行測丈，無法整理。土地法第二十四條載：『未經依法爲地籍測量之土地，不得爲所有權之登記』。是土地測量，實爲土地整理之第一步工作。近數年來，各省市舉辦土地測量，大多數採用人工測量。惟江四省政府以整理土地純用人工測量，不但期間過長，而所需經費亦鉅，特採用航空測量，試撮南昌縣田畝圖，成績甚爲良好，足證航空測量，可用以測量田畝。二十三年十月，內政部公佈土地測量實施規則，根據南昌實驗之結果，規定戶地測量得採用航空測量。由是戶地測量業務，遂分爲人工測量及航空測量二種。

第一節 人工測量

各省市舉辦土地測量，其實施辦法不一致，有施行大三角測量者，有從小三角着手者，有僅測圖解圖根者。戶地測丈方法，亦多歧異。土地測量實施規則規定；土地測量業務，分爲（一）大三角測量，（包含一二等三角點測量）（二）小三角量，（包含三四等三角點測量），（三）水準測量，（四）圖根測量，（五）戶地測量，（六）計算面積，（七）製圖等項。除計算面積及製圖另於後章說明外，茲將大三角測量等項業務，分別臚述於左：

（一）大三角測量，採用三角網或三角鎖制，以能控制全省面積，不致超出限制以外之誤差，使與鄰省圖能互相接合爲標準。其實施方法，係先於平坦堅硬之地，選一條相當長度之基線精密測定其全長；次於各相當地點，選定三角點，佈成三角網，其相互距離，在一等點，由二十公里至四十公里，二等點由八公里至二十公里，各點之位置選定後，應即測定其水平角及垂直角，並施行方位角觀測及天文觀測，依計算使各點關係位置得精密之決定。計算完竣，應調製成果表，及三角網或三角鎖圖，以供小三角測量之依據。

（二）小三角測量 依據大三角測量之成果施行之。但在大三角尙未施測之區域，各省市政府得先行舉辦小三角測量。所選小三角點，應採用三角網制，以期精密。三等點兩點間之距離，平均須在十公里左右，四等點平均須在二千公尺左右。點之位置選定後，依觀測計算使各點關係位置，得精

密之決定。計算完竣，應調製成果表及小三角網圖，以供圖根測量之依據。

(三) 水準測量 在土地測量區域內，應施行水準測量，測量各重要地點之高程，求出各處地面之比高，供實施整理之參考。在一，二，三，三等三角網或一，二等三角鎖中，施行水準測量，分左列三種：

(1) 一等水準測量 由水準原點，或既知點起，沿重要道路，作成環線，仍回歸於原出發點，或他之既知點。環線全長為三百公里至五百公里，每隔二公里，須埋標石，永久保存。實施水準測量，以中等海面為基準面。中等海面未決定前，暫以上海吳淞海平零點或假定一點為基準點。

(2) 二等水準測量 自距三角點最近之既知點起，於沿路線中經過各三角點，以閉塞於他之既知點。

(3) 間接水準測量 為施行方向角觀測時，同時施行之業務。在四等三角網內，應施行幹支線水準測量，幹綫水準測量，應由既知點起，沿重要道路，作成環線，或經多數環線仍閉塞於原既知點。支線水準測量，應由既知幹線水準點起，沿次要道路施行之。

(四) 圖根測量 繼小三角測量之後，依據小三角點，應用道線法及交會法，視戶地之情況，配置圖根

點。其比例尺定爲一萬或五千分之一，每區域之圖根點選定後，應依道線順序施行角觀測及距離測量，根據方位角及距離，由計算決定點之位置，並測製圖根網圖，以爲戶地測量之依據。

(五)戶地測量 戶地測量之目的，在調查每一起地之所有權而測定其形狀。其比例尺得採用五百分之一，一千分之一，二千分之一，四千分之一四種。施行戶地測量時，須預先通知地主自行樹立界標，或依地界，先行測量後，再爲調查地主姓名，測量原圖圖廓，東西爲五十公分，南北爲四十公分，依圖根點成果表，展開已知點，標示於圖紙上，應用光線法，縱橫綫法，道線法，逐戶施行測丈，分別編定地號，註記地目，製成戶地原圖。

第二節 航空測量

航空測量用以測量戶地，實屬創舉。本省採用航空測量，在南昌縣試辦時，係先實施三角測量，並逐點挖設航空標誌，使用空中攝影機，將各坵地之形狀，分別撮取於比例尺二萬分一及五千分之一之底片上。次根據三角點及在二萬分一底片內讀定之各明顯地點，將五千分一底片，糾正放大爲二千五百分一，再用柯洛丁濕版放大爲一千分一，晒成藍圖。復派調繪人員前往實地，逐坵劃分界址，查明地目，暨市鎮，村莊，道路，山川等名稱，詳晰註記，並將森林蔭蔽及照片不清部分，用人工測量法

，加以補測，繪成田畝原圖。經過一年之實地試驗，認為原定辦法應改善之處甚多，茲分述於左：

(1) 改三角網為三角鎖 南昌縣三角測量，採用三角網法，滿佈全縣，耗費甚鉅。若改用三角鎖法，以點數計，可省十分之九。中間無點之區域，藉改良之糾正方法配賦之，其精度當不遜於三角網。

(2) 縮短三角點之邊長 南昌縣所選三角點之邊長約為一千二百公尺，須先撮取二萬分之一照片，再用製圖機選定補點，以供糾正之依據。若縮短邊長為八百公尺，則七千五百分一照片內有三個以上之控制點，自無需撮取二萬分之一照片及製圖機選補點兩項手續矣。

(3) 用明顯地物代替石灰標誌 南昌縣三角點之施測。皆在航攝之先，故必須逐點鋪設石灰標誌，使航攝時得映入底片內。全縣三角點計一千九百餘點，每點石灰標誌之材料搬運等費約在五元以上，頗不合算。如航攝時間距設標時間稍久，則石灰與土質相混，模糊不清。若遇暴雨，則冲刷淨盡，又需重鋪，困難殊多。不如改為航攝後攜帶照片往實地，選定照片上明顯地物，如田埂，道路交叉點等為三角點，以代石灰標誌，較為明確，且省費用。

(4) 改善糾正方法 糾正照片，向採用各片拼接法，每二十五幅鑲成一大圖板。故在一幅田畝圖內有由數張照片拼接而成者，其拼接部分之田畝面積，難得準確。倘遇拼接部分有極小之坵

地，往往因手術粗忽，而致完全消失，或一坵化為二坵。又各圖板之接合部誤差較多，且無法更正。若改用地物糾正及單片成圖法，則可除以上一切弊端。

根據過去之經驗，特改用迅速航空測量辦法，訂定全省土地整理計劃，除南昌縣外，將新建等八十縣，劃為三區，分作三期，第一期辦新建等十縣，第二期辦崇仁等三十縣，第三期辦宜黃等四十縣，自二十三年五月着手，預計八年完成。茲將航測業務，分述於左：

(1) 航攝 使用二十一公分焦點距離之空中攝影機及十八公分見方之軟片，於預定航線範圍內，撮取七千五百分之一之底片。各底片所撮取之地形，前後重複百分之四十，左右重複百分之五十，除重複部分外，每片有用面積約合實地八百畝，每次撮取二百五十片，合實地面積二十萬畝。每月飛行六次，可撮取實地面積一百二十萬畝。至山地，則撮取一萬五千分之一照片，以供調製軍用地圖之用。

(2) 控制 於全縣區域內，每隔十五公里，施測橫三角鎖一條，各條橫三角鎖之間，再作縱三角鎖聯貫之，組成多數之方格形，以為糾正照片之依據。

(3) 糾正 依據控制點，糾正測設三角鎖區域之照片，放大比例尺為二千五百分之一。次依據已糾正之照片，將其相鄰之照片，銜接糾正，閉塞於距十五公里之第二條三角鎖，檢點其誤差而

糾正之。每張已糾正之照片，均單獨粘於圖板上，劃分圖廓，以免鑲嵌照片之誤差。

(4) 複照 將糾正後二千五百分之一之照片，用柯洛丁濕版複照爲一千分之一，並晒印藍圖一張，以供調繪之用。

(5) 調繪 攜帶田畝藍圖，到實地查明坵界，地目，地名，並將森林蔭蔽及照片不清部分逐一補測，繪成田畝原圖。

第三章 土地調查

土地調查，爲土地整理之第二步工作。在人工測量，調查視爲測丈之附帶任務，與測丈同時並進，比較便利，故內政部公布之土地測量實施規則，並無關於調查之規定。本省採用航空測量，所撮製之田畝原圖，僅繪坵界及地目，關於土地之種類，坐落，地價，業權等，必須由省土地局派遣調查人員前往實地調查，以爲編造冊籍之根據，故工作較爲重要。調查業務，分爲疆界調查，及坵地調查，地價調查三種。

第一節 疆界調查

整理土地，首應勘查疆界，劃清區域。疆界分縣界，區界，保界三種，分述於左：

(一)縣界 應就原有之縣界勘定之。各縣地方行政區域，多係沿襲前清府廳州縣舊制，未嘗加以整理。其原有之縣界，適在沙洲或圩堤間者，迭經滄桑，形勢早已變遷，以致界址混淆不清。應由當地區長會同地方士紳或保長，實地履勘，從新劃定。但與他省鄰接之縣，其縣界即兩省省界，尤應慎重勘定之。

(二)區界，各縣向無區界，所謂區者，多係按照舊時鄉鎮併合或分割而成，並無一定之界線。劃分區界，應就各縣最近所分之區，由各該相鄰區區長，會同當地保長或士紳，妥為勘定。

(三)保界 查各區所屬之保，係按照村莊範圍劃分，或依照保甲制度，以十戶為甲，十甲為保，分別編訂，並無一定之保界。劃分保界，稍感繁難。應由各區區長督飭各保保長，依照最近所分之保，妥為勘定。其應特別注意者，為不准編訂飛保。(例如甲保界內之村莊，不為甲保所屬，而編入與甲保不相連接之乙保，甚至在甲縣丙保範圍內之村莊，而竟編入乙縣之丁保，是謂之飛保。其土地謂之飛地，亦謂之插花地。)凡屬飛保，應一律取銷，如有飛地，亦應歸併，以昭劃一。以上縣，區，保，三種界之劃分，悉依左列之規定；

1. 山嶺之分水處及合水處。

2. 河川，溝渠，道路之中央。
 3. 堤脚。
 4. 塘岸。
 5. 坵地之界址。
 6. 寺廟社壇之界段。
 7. 其他可爲界線之標準者
- 調查疆界，如有爭執，不易解決，應擇其相當地勢，酌量劃分，作爲假定界線，俟解決後，再修正之。
- 疆界劃定後，應於所跨之田畝原圖內，依照規定之線式，描繪其界線，並分別註記，以資識別。

第二節 坵地調查

坵地調查，暫以屬於農地範圍內之水田，旱田，園圃，荒地，池塘五種爲限。茲分別說明於左：

- 1, 水田 凡有水灌溉之稻田，均稱水田。

- 2, 旱田 凡無蔭注，全恃雨水潤澤之熟地，如種菜，瓜，豆，麻，高粱，蜀黍，陸稻等地，稱旱田。



3, 園圃 凡常種花，果，桑，苗等地，及宅地附近種菜之地，均稱園圃。

4, 荒地 已墾復荒之地，稱荒地。

5, 池塘 供灌溉之蓄水池，謂之池塘。

各坵地之坐落區，鄉，保，小地名，及業主姓名住址，最近每畝地價等，均須詳實調查，分別填載於坵地調查簿內。其實施程序如左：

一、編列假定地號 先就田畝原圖應調查之坵地，編列假定地號，經調查確定審核無誤後，再行編列地號。假定地號之註記，係就各坵地之中央，用本國數碼，書於地目之下方，每幅自為起訖，並自右上角起，自上而下，自右而左，順次編列之。

二、分發圖簿 坵地調查，極為繁雜，非熟悉本地情形者，實無從着手。故規定坵地調查，以保為單位。由當地保長兼充調查員，其任務以查竣本保各種坵地業權，地價等為限。實施調查之始，由省土地局調查組於保聯辦公處，或適中地點，召集兼充調查員之各保長開會，發給坵地調查須知，及本保所屬之田畝原圖，暨坵地調查簿紙，並分別授以認圖及填簿常識。

三、實地調查 每保開始調查時，由調查組派員前往實地指導，該保保長，應即召集所屬甲長，分途通知業主或佃戶，依期到場，認明圖上各坵地地目及形狀與實地是否相符，並逐坵指報業主姓名

住址等，按照所編假定地號順序，分別記載於坵地調查簿內。本保各坵地調查完竣後，即將圖簿繳送調查組各班事務所。

四、檢査圖簿 調查組收集圖簿後，應即詳加檢査。如圖上坵界遺漏或錯誤，及對照圖簿時發現所填之土地坐落區，保，小地名，暨地目，業主姓名等不相符者，應赴實地查明更正。

五、整理圖簿 圖簿經檢査後，逐坵編列正式地號。仍每幅自爲起訖，自上而下，自右而左，順次編列。惟一幅圖跨占數保者，須將本保各坵地地號順次連續編列，並分別區保，謄入坵地調查簿地號欄內。並將該幅圖內較著名之村莊名稱，分別註記於圖廓外右端上方及簿之封面。每幅圖之調查簿，裝成一冊以便對照。

第二節 地價調查

地價調查，應就該地主副產物之收穫量多寡，與地勢，地質，水利之如何，及耕作之難易，交通之便否，需要之關係，利用之程度，而審定其價格，尤應按照調查時前五年內之平均市價而估計之。至其調查之範圍，係以水田，旱田，園圃，荒地四種爲限。池塘因係供水田之蔭注，民間買賣習慣，多附屬於水田，且塘稅亦派在田賦內徵收，故池塘地價毋庸調查，茲將調查方法，分述於左：

一、地價區之劃分 地價區之劃分，可利用原有自治區域。蓋原有自治區，多係就天然形勢及當地習慣劃分，在同一區內農地之土壤，水利，交通，產物，買賣等情況，亦大致相同故也，原有自治區每一區域所轄之地面甚廣，應於每區境內，選擇大多數坵地地價相近且相連續之地段，劃分為若干段地價區，繪製略圖，以爲調查地價之依據。

二、標準地之選定 地價區劃定後，應將區內水田，旱田，園圃，荒地各種坵地，分別估計其總面積，按照百分之一之比，各選擇其地位中等者，作爲標準地，並逐坵查明其每畝最近地價。

三、標準地價之算定 各種標準地選定後，應按調查之每畝最近地價，分別求得其平均數，即爲該地價區內各該種坵地之標準地價。

四、特殊地之提出 在同一地價區之水田，如有土壤肥沃，蔭注充足，無水旱之患，且收穫量較多者，應提出作爲特上地。又土壤瘠薄，蔭注缺乏，常遭水旱之災，收穫量較少者，應提出作爲特下地。分別比照標準地價，爲相當之增減，以期公平。

五、地價區圖之繪製 地價區劃定後，應編製各段地價區圖及地價區一覽圖。地價區圖用一萬分一或二萬分一之比例尺，將選定之各種標準地地號及田畝圖之行列幅數，暨市鎮，村莊，道路，堤坊，江河，湖港等主要地形，分別描繪，並註記其名稱。地價區一覽圖之比例尺爲五萬分之一，係

將每區域內之各段地價區圖拏接縮製，並附列標準地價及地特殊地價數目表。

六、調查報告書之編訂 每段地價區圖，應附調查報告書一份，記載本地價區所在地方及其四至範圍，區內之著名村莊，各種坵地之地位，及水利情形，總面積概數。前五年內之平均收穫量，及買賣平均市價，暨選定各種標準地持殊地之地號，地價，坵數，坐落地名等，並算定各種標準地價及特殊地價。

七、地價之估計 總理主張地價由業主自由申報，即以所報之數額，為徵稅標準；但政府得按照申報地價收買之。其目的在使業主不敢希圖減輕地稅，致將地價短報，用意甚善。惟此法施之於農村，殊多困難。如南昌新建兩縣農地地價，係委任當地保長向業主調查，所報數額多不實在，甚至水田每畝僅報價值一元或數角者，即其明證。故參照土地法，訂定地價估計辦法，以資救濟有，由省土地局，暨民政，財政兩廳，測量縣分縣政府委派專員，並由各區保長公推代表，組織地價估計委員會，按照調查地價，重行估計，製成地價區圖表，分段公告。經過規定期間，無人提出異議，或發生異議經復估決定者，即為估定地價。所有各坵地地價，即依據估定每畝地價，按照面積算定之。此項辦法，手續簡單，於實行上較為便利，且可使鄰接之土地地價，不致發生懸殊情形。

第四章 地積計算及圖冊編製

土地測量，以確定所有權為最大目的，故每坵地之面積，應精密計算之。又田畝原圖，經過編號調查後，必須繪製各種地圖，編造冊籍，以供應用。就業務上之便利，應分為計積，製圖，造冊三種，均為極重要極繁雜之內業工作。

第一節 計積

土地面積之計算，以市畝為單位，算至畝以下毫位為止，毫以下四捨五入。其實施程序，分述如左：

一、檢查原圖 測算面積之先，應將田畝原圖實施各項檢查。檢查方法，應從圖面接合部入手，將各原圖施行拼接，如有坵地跨占數幅圖者，檢查其坵界是否一致，坵地，地號有無漏編或重編，地目是否相符。次於原圖內，自上而下，自右而左，逐坵檢查其地號地目有無遺漏。復次將圖內編列地號之坵數，對照坵地調查簿所列之坵數，並分別核對其地目是否符合。如發現有錯誤或遺漏，應查明其原因，或在圖面上改正，或送還調查組複查更正。

二、測算面積 測算面積，爲節省時間劃一精度起見，應使用求積器。但遇形狀極簡單及面積過大或過小之坵地，得用三斜法求之。使用求積器測算，卽於航測調繪之田畝原圖上，逐坵沿其界址，回轉一週，讀定其分割數，再乘以常數，卽得實地畝分。使用三斜法，卽在圖上按照坵地之形狀，區分爲多數三角形，每三角形，內作一垂線，分別測定其底邊及垂線之長。再以底邊及垂線長之相乘積折半，卽得實地面積。面積之測定，每一坵地，應施行二回，每回作業，應異其人。其每面相互之較差，不得逾規定之限制。故在使用求積器之先，應施行檢定，並依比例尺一千分之一之標準面積校正之，使其每分割等於實地面積十方公尺。在三斜法計算，其圖上距離。應量至十分之二公厘。依求積器或三斜法測算面積，其較差若在規定限制內，卽以二回讀定數之中數，換算爲畝數。若逾限制時，應再測算訂定之。

三、編製手簿 每幅原圖內坵地面積測算完竣，卽依原圖所列地號之次序，及算定之畝數，按照各坵地所屬之區，保，分別編製面積計算簿，並彙算各項地目之總坵數及總畝數，每原圖一幅，編爲一冊。

四、辦理統計 關於各種坵地之坵數，畝數，及其地價總數，應按照面積計算簿及估定之地價，分別區，保彙算，編製面積統計圖表及地價統計圖表。

第二節 製圖

繪製之地圖，分田畝圖，總圖，區圖，縣圖四種，其作業方法分述於左：

(一) 田畝圖 田畝原圖經實地調查編定地號整飾完畢後，用轉寫紙，準據原圖，繪摹田畝圖，除本圖幅內編列地號之坵地，應繪成整坵，分別註記地目及地號外，其在鄰圖內編號之坵地，及道路，江河，溝渠，堤坊等，概轉寫至圖廓線為止。此項田畝圖，按照坵地地號及所屬區保之多寡製印之，備附粘於土地管業證及附訂於土地清冊之用。江西省土地局原定每坵土地管業證，粘附坵地圖一張，現改粘田畝圖全幅，俾業主明瞭坵地所在及與鄰接之關係。

(二) 總圖 田畝圖製成後，應縮製比例尺一萬分一總圖。其圖廓與田畝圖相同。圖內繪畫市鎮，村莊，堤坊，道路，公路，鐵道，江河，湖沼等，並註明其名稱，暨田畝圖幅號數及其圖廓線。

(三) 區圖 總圖製成後，按照五萬分一之比例尺，將各總圖縮小，繪製區一覽圖，表明區及各保之形勢，並摹製地價區一覽圖，以供應用。

(四) 縣圖 各區圖製成後，按照十萬分一之比例尺，準據區圖，縮製縣圖，表明全縣形勢。

第二節 造冊

造冊分編造土地清冊及地稅戶冊二種，茲分述於左：

(一)編造土地清冊 土地清冊之編造，以保爲單位。先依據坵地調查簿，按土地所在之區，保，以地號爲綱，挨次繕寫各坵地之地目，所在地名，原圖行列幅數，業主姓名住址，及調查年月日等。次依照坵地面積計算簿，填寫各坵地之地積畝分。交由校對員詳細校對。復次依據地價區圖及地價區調查報告書，按照地價估計委員會估定地價數目，填寫各坵地之每畝地價。繕寫完竣，按照每原圖一幅，編爲一冊。如原圖一幅跨占數保者，應分別編定之。每冊冊面書明省，縣，區，鄉，保，及冊頁數，編造年月等；又每冊附田畝圖一張。每保訂爲卷，每卷首附圖冊對照表，區一覽圖，地價區一覽圖各一份。每卷土地清冊，以夾板裝訂。

(二)編造地稅戶冊 地稅戶冊之編造，以區爲單位。先依據每保之土地清冊，按戶編定號次。以戶名爲綱，編造每保之地稅戶冊，每戶至少佔一頁。如一頁記滿，可接續一頁或數頁，附於原頁之次。凡一業主所有之坵地，無論若干坵，悉歸入一戶。並將該戶所有坵地所在之區，保，小地名一原圖行列幅數，地號，地目，地積，每畝地價等。分別謄繕，交由校對員詳細



校對。次依據各保之地稅戶冊，按各戶姓名筆畫之多少，分別彙編，使每區內每一業主所有之坵地，悉併入戶。然後按戶編造每區之地稅戶冊，經過校對後，依照規定稅率，按各該坵地之地積及估定每畝地價，算定其每年應納地稅分別填入，並將各坵地之每年應納地稅，彙算總數，即爲該戶每年應納地稅總額。地稅計算完竣，即以各戶姓名筆劃之多少爲序，約每百頁訂爲一冊，冊面書明省，縣，區，及冊頁數，編造年月等。

第五章 土地登記

土地登記，爲整理土地最切要之問題，舉凡確定產權，杜絕侵佔，清釐糾紛，統制使用，其樞紐全繫屬於此。我國歷代對於土地之一切設施，向以賦稅爲目的，其與土地之權利，關係較輕。關於土地權利之移轉，僅憑當事人所立之契據爲斷。原所有權人之權利是否確定，上首契據是否真實，土地之界址是否明晰，均非買主自行調查，無從證實，稍不審慎，即發生糾紛。其因偽造契據或侵佔界址而涉訟者，比比皆是，政府對於土地權利之狀態，既苦無從查考，是否曲直，自難認定。往往涉訟經年，無法解決，於個人與社會經濟，咸受損失。蓋土地未經登記，業權難以確定，糾紛即由之而起，故登記之要旨，在確定土地權利，不獨使土地上之一切糾紛，得以迎刃而解，即此後權利之移轉或變

更，亦得有相當之便利。

民國十一年間，北京司法部頒布不動產登記條例，暨不動產登記條例施行細則，以北京及各省地方審判廳第一審區域爲施行區域。實爲我國推行土地登記制度之嚆矢。惟因各省土地測量多未舉辦，所登記之土地面積，任憑權利人自行陳報，至不正確。其不聲請登記者，亦無法推進。故雖辦理多年，殊鮮成效之可言。且細釋條例之主旨，關於土地權利之登記，不過爲對抗第三人之要件。當事人縱不聲請登記，其契約仍屬有效。故條例雖經實施於全國，然於確定土地權利之目的，仍不能認爲澈底也。

民國十九年，國民政府公布土地法。其第二編，自第三二條起，至第一四零條止，計一百零九條，關於土地登記之規定，至爲詳盡。條文內容，除登記手續多採用不動產登記條例所規定者，其特殊之點，爲第二十四條規定「未經依法爲地籍測量之土地，不得爲所有權之登記」，及第三十六條規定「依本法所爲之登記，有絕對效力」。至應行登記之土地權，依照第三十三條第一項之規定，分所有權，地上權，永佃權，地役權，典權，抵押權六種。皆民法中所稱不動產之物權也。茲分述於左：

(一)所有權 謂除法令有限制外，得排除他人之干涉，而有自由使用收益處分其土地之權利也。
民法第七百六十五條及七百七十三條。

(二) 地上權 謂在他人土地上以建築物或其他工作物或竹木之所有爲目的而有使用其土地之權利也。民法第八百三十二條。

(三) 永佃權 謂支付佃租，以永久耕作或畜牧爲目的，使用他人土地之權利也。民法第八百四十二條。

(四) 地役權 謂爲自己土地之使益，而使用他人土地之權利也。

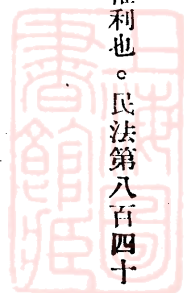
(五) 典權 謂支付典價，占有他人之土地，而爲使用及收益之權利也。民法第九百十一條。

(六) 抵押權 謂對於債務人或第三人不移轉占有，而供担保之土地得就其賣得價金受清償之權利也。民法第八百六十條。

土地權利雖有六種，然土地所有權則爲一種基本之物權。所有權如未確定，則所有權以外之各項權利，即無所歸屬。故土地法第四十四條有「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」之規定也。

第一節 登記程序

登記實施，貴循程序，江西省政府特訂定江西省各縣土地登記暫行章程，以資遵守。依照章程之



規定，係先從土地所有權之登記辦起。凡舉辦測量縣分，設縣土地登記處，掌理全縣土地登記事宜；並於調查，計積，製圖，造冊四項業務均告完成之區，設區土地登記分處，辦理土地登記。經過測量調查之土地，無論公有私有，一律由業主或主管機關依限聲請登記。凡已辦登記之區域，土地所有權之得喪變更，非經登記，不生法律上之效力。登記之土地，按坵製發土地管業證，並附粘田畝圖全幅。此項管業證，採絕對效力主義，在業主權利確定後，無論何人不能發生爭執。買賣典押，悉以此證為憑。並可成爲一種有價證券，可以變爲流動資本。

第二節 聲請手續

凡經過測量調查之農地，由縣土地登記處劃定區段，規定聲請登記期間，分別公告各業主，依照限期，往該區土地登記分處聲請登記。在他機關曾經稅契驗契或登記之土地，仍應照章聲請登記。茲將一切手續，分述於左：

(一) 聲請人 土地所有權之登記，應由業主自爲聲請人。如爲共有之土地，應由各關係人共同聲請登記。業主不在本地時，得委託代理人代爲聲請登記。但聲請書內，應由當地保長或甲長蓋章證明。

(二) 聲請書 聲請登記，依照章程第十條之規定，須向區土地登記分處領取聲請書，依式填寫，其應寫事項爲(1)土地坐落，(2)地號，(3)地目，(4)地積，(5)地價，(6)蔭注，(7)登記事故，(8)證明文件之名稱及其字號，(9)證明文件所載業主姓名(10)現業主姓名住址，(11)聲請人或代理人姓名住址，(12)證明人姓名住址，(13)聲請年月日。此項聲請書爲聲請登記應提出文件之一種，聲請人或其代理人證明人均應具名蓋章，或簽押，送由該區土地登記分處審核無誤後，編號保存，以爲辦理登記發給證圖之根據。

(三) 證明文件 聲請登記，除填送聲請書外，應附聲請提出證明業權之文件。如契據，或執照，政府批示，判決書，最近三年內糧串，遺囑，分關等，凡足以證明業權之文書，皆可以提出。提出證明文件，應由登記處立即交付審查，如認爲有疑義時，得令聲請人補繳或另繳證明文件。如因特別故障不能依限提出證明文件時，得取其區，保，甲長或四鄰或店舖之保證書，請求核准展期；但至多不得過三十日。其有因土地曾經典出或押出者，應邀同承典或承押人將契據及典押字約一併呈送審核。已經審核之文件，應一律加蓋「某某縣第幾區土地登記分處審查訖」之戳記，並註明聲請書字號及審查年月日，發還原聲請人。

依照前述各項手續聲請登記之土地，山區土地登記分處於田畝圖各坵內填列業主姓名，製成公告圖公

告之。如有異議者，得於十五日內，提出理由書。前項理由書，應由區土地登記分處呈送縣土地登記處審查決定之。倘對於決定有爭執時，即送交土地裁判所裁判。其判決作爲最終決定，不得再有爭執。在土地裁判所未成立以前，根據當事人呈由法院或兼理司法之縣政府判決者斷定之。

第二節 徵收證圖費

登記納費，僅爲土地權利登記之手續費，與稅契驗契之性質，絕對不同，故其費額之規定，甚爲輕微，關於登記費之繳納，各省市有就登記費及證狀費分別規定者，有合併徵收者。本省所稱登記證圖費，實包括登記費，營業證費，田畝圖費，及測量費在內。整理各縣土地，卽以此項登記證圖費充用，並不另征測量費。登記證圖費係於聲請登記時，依左列之規定繳納之：

(甲) 每坵地地價 在十五元以下者，二角。

(乙) 每坵地地價 自十六元至三十元者，四角。

(丙) 每坵地地價 自三十一元至五十元者，六角。

(丁) 每坵地地價 自五十一元至一百元者八角。

(戊) 每坵地地價 自一百零一元以上者，一元。

每坵地地價，依照江西省地價估計委員會估定每畝地價及測定面積計算。例如估定水田每畝地價爲三十二元，業主有水田一坵在該地價區內，測定面積爲一畝三分四厘，則此田地價應爲四十二元餘。依照上列丙項之規定，應繳納登記證圖費六角。如逾規定期間，照章加收登記證圖費。每逾期十日，加收一成。滿兩個月後，仍延不聲請登記者，此項土地，應以無主論，即行具報縣政府呈請省政府處分之。

第四節 登記簿冊

土地登記簿，爲地政機關應備之基本簿冊。土地法第四十七條規定，登記簿於宗土地，應備一份用紙，以供登記土地各項權利之用。惟本省僅辦理農地所有權之登記，其應記載事項，比較簡單，自可依照號數之次序分段登記之，以便易於檢查。江西省各縣土地登記暫行章程第十九條規定，土地登記簿分，(1)登記號數，(2)土地所在，(3)原圖行列幅數及其地號，(4)地目，(5)地積，(6)地價，(7)蔭注，(8)業主姓名住址，(9)證明文件所載業主姓名，(10)登記事故，(11)登記年月日，(12)土地管業證，(13)塗銷原因，(14)備考各欄。凡土地經聲請登記公告期滿後，無人提出異議及發生異議經過決定者，區土地登記分處應即爲所有權之登記。

第五節 發給管業證

土地管業證，爲業權唯一憑證。凡已經登記之土地，應依照登記簿，填寫土地管業證，附粘田賦圖，給予各業主收執。土地管業證內應填載土地之地位，地號，地目，地積，地價，蔭注，登記號數，業主姓名等事項。其背面備有業權移轉事項表，供業權移轉時登錄之用。區土地登記分處於每一段之土地登記完成後，公布發給證圖日期。每一段自公布之日起，以兩個月爲限。原聲請人在發給證圖期間，應持核收登記證圖費收據，向登記分處換領證圖。嗣後業權移轉時，應由新業主向登記處聲請移轉登記，經核定後，即在土地清冊內將原業主註銷，重新登記，一面通知徵收地稅機關在地稅戶冊內推收戶稅；並於原證背面之移轉事項表內各欄一一註明蓋章，發還聲請人收執，不另換給新證。但遇土地分合，或地目變更，及業經多次移轉，致證之背面移轉事項表登滿至末行時，得聲請換領新證圖。

第六章 結論

整理土地之目的，要在地盡其用，並使人民有平均享受使用土地之權利，欲求達此目的之唯一手

段，厥爲實行地價稅法，蓋地價稅以土地價值爲課稅標準，地價愈高，地稅愈重，結果地主因負重稅，勢必變賣其土地，不致以土地爲投機。於是使用土地之權利，必漸趨普遍，地權得以平均。夷考各國施行地價稅的動機，與其目的，大都不外下列三點：（一）爲謀財政上的收入；（二）爲防止土地的投機；（三）爲改正過去地稅制度的不合理。我國向以田賦爲財政上收入大宗，惟因制度日壞，課稅漫無標準，輕重失其平衡，自應澈底改革，將丁米一切課稅，悉予廢除，實行徵收地價稅；並將從前徵收手續，一律改良，從新制定，以期符合課稅之原理；使人民之負擔得以平均，公家之收入得以增益。

土地經整理以後。更應爲積極之改良，以繁榮生產，開拓利源，使地無曠土，而後富庶可期。查土地之大部分爲耕地。就中又可分爲二項：一爲已開墾之耕地：一爲能耕而未開墾之荒地，已開墾之耕地，面積大小不一，形狀極不整齊，畦畔迂迴曲折，耕紆頗感不便，爲增進其對於農業上之生產及利用起見，應實行所謂「耕地整理」，「土地重劃」，「土地交換」以及道路畦畔溝渠等之廢置，灌溉排水等工事之設備，均爲關於耕地整理之重要事項。實施整理後，耕地面積可以擴大，土地生產量可望增加。同時可以改善生產物之品質，增進農具之利用。至未開墾之荒地。其適合耕作使用者，應於一定期間內，施行測勘，劃分地段，平均分配於貧農，資其耕作，以盡地利。其實施方法，應由各主管機關就實際情形分別訂定之，茲不具論。

江西省土地調查暫行規則

二十三年九月六日奉
省政府核准

第一章 總則

第一條 本規則，依照江西省土地局調查組暫行組織規則第十條之規定訂定之。

第二條 土地調查，分爲左列三種：

一 疆界調查。

二 坵地調查。

三 地價調查。

第三條 疆界調查，即於航測調繪之田畝原圖上，就原定之縣，區，保範圍，勘定當地附近之縣界，及區界，保界。

第四條 坵地調查，係依據航測調繪之田畝原圖，逐坵調查業主姓名住址，及坐落地名，最近每畝地價等，詳載坵地調查簿內。

第五條 地價調查，係按照調查各坵地地價，選定其地位大相整近者，劃分爲地價區，查定標準地



價。

第六條 依據航測調繪之田畝原圖，縮製比例尺一萬分一總圖，表明地形概況、暨各田畝圖之接合，以供調查之參考；其圖幅之位置，以縣治所在之一幅爲中行中列；順次以中行南幾列或北幾列，及東幾行中列，或南幾列，北幾列，並西幾行中列或南幾列，北幾列表示之，

第七條 田畝原圖圖幅之位置，從每總圖右上角起，按幅編號，自上而下，自右而左，順次以一至一百等數號表示之。

第二章 疆界調查

第八條 實施疆界調查時，應會同各區保長或紳耆實地勘定之。

第九條 縣，區，保界之劃分，悉依左列之規定：

- 一、山嶺之分水處及合水處。
- 二、河川，溝渠，道路之中央。
- 三、堤脚。
- 四、塘岸。

五、坵地之界址。

六、寺廟社壇之界段。

七、其他可爲界線之標準者。

第十條 調查疆界時，如有爭執，不易解決，應擇其相當地勢，酌量劃分，作爲假定界線，俟解決

後，再修正之。

第十一條 劃定之疆界，應於所跨占之田畝原圖內，依左列之規定描繪之。

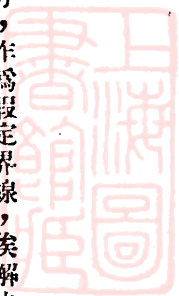
一、縣界 繪虛實各三公厘之一號虛線，於其虛部之兩端，相向繪以圓徑二公厘，弧長爲全圓周四分之一之弧線，更於其中央插入徑約零公厘三之圓點一個。

二、區界 繪虛實各三公厘之一號虛線，於其虛部間，插入經約零公厘三之圓點二個。

三、保界 繪實部三公厘虛部一公厘之一號虛線，於其實部之兩端，各描繪長約零公厘六之橫截線。

區保界成爲一致時，則繪區界；縣區界成爲一致時，則繪縣界；如與坵地之界址一致，應沿其緣邊繪之；其適當道路或溝渠不能繪界線於其中部者，得繪於其外側。

第十二條 疆界劃定後，田畝原圖內區域名稱之註記，悉依左列之規定：



一、隣縣縣名 用楷書書於其各相當之部位，字大定為六公厘。

二、區名 於區界綫之中部或兩端，用楷書書兩區名於其兩側，字大定為五公厘，字隔定為字大二分之一，距區界約一公里。

三、保名 註記與區名同；惟保名之兩端，加以括弧，以資識別。

第三章 坵地調查

第十三條 田畝原圖內應調查之坵地，暫以水田，旱田，園圃，荒地，池塘五種為限。

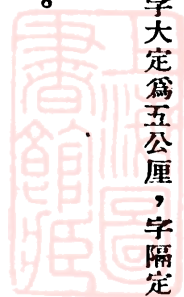
第十四條 田畝原圖內各坵地地目符號，應依附表之規定。

第十五條 田畝原圖內應調查之坵地，先編假定地號，經調查確定審核無誤後，再行編列地號。其註

記：悉依左列之規定：

一、位置 就各坵地之中央，用本國數碼，書假定地號於地目之下方。用亞拉伯數字，書地號於地目之上方。

二、字大及字隔 假定地號，每字大約三公厘，字隔約字大四分之一。地號，每字長二公厘至四公厘，闊一公厘至二公厘，字隔約一公厘以內。若遇坵地較小不能容納時，得



縮小書之。

三、次序 每幅原圖編列假定地號及地號，均自爲起訖，並從右上角起，自上而下，自右而左，順次編列之。

第十六條 坵地面積狹小，不能容納假定地號及地號，地目三種註記時，應於隣接面積較大之坵地內，書假定地號或地號，以長約五公厘之矢鏃，伸入該坵地內以表示之。

第十七條 凡一坵地跨占原圖數幅者，應於包容其大部分之地圖內，編列假定地號及地號；其包容小部分之原圖內，仍書此號，並加括弧區別之。

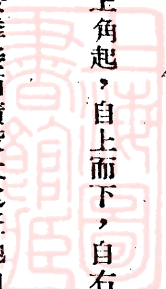
第十八條 開始調查時，訂期召集該區域內各業主或管理人屆期到場，以便查詢。

第十九條 公有田地，應由主管機關派員偕同承佃人到場參與。

第二十條 實地調查時，應攜帶田畝原圖，前往實地，查對圖中各坵地地目及形狀。如有錯誤或遺漏，應勘明修正之。

第三十二條 調查時，對於水田，應注意各點如左

一、村莊附近或在竹籬，牆垣等範圍內之田，每屆秋冬兩季多改種蔬菜或雜糧，其土色黃，雜草少，土內多稻根者，應作水田調查之。



二、湖田，洲田，及傍山之田，往往種稻一次收穫後，改種雜糧，薯苔，紅花等，其田墾整齊，地勢平坦，土內有稻根者，應作水田調查之。

三、凡種藕、荸薺、慈茹等之田，均應作為水田。

第二十二條 調查時，對於旱田，應注意各點如左：

一、湖田，洲地，山地，常種瓜，麻，豆，麥，蔬菜，棉，薯等物者，應作旱田調查之。

二、較寬之塘岸，港崖，田塍，土堆等處，於夏，秋兩季，臨時播種菜豆，棉，麻者，不必認為旱田，應依其原有地目調查之。

第二十三條 調查時，對於園圃，應注意各點如左：

一、村莊及寺廟範圍內之園圃，係供宅地使益之土地。暫作宅地論，不必調查，俟將來清查宅地時。再分別辦理。

第二十四條 調查時，對於荒地，應注意各點如左：

一、凡大片段之荒山，荒洲，荒地等經界，如田畝原圖內未劃分者，暫不編號，惟形成扯界之荒田，荒地，荒園等，均須編號調查。

二、湖田，洲田，山田，其土壤堅實，並無稻根者，應作荒地調查之。

三、湖地，洲地，山地，其土壤堅實，地面多草者，應作荒地調查之。

第二十五條 調查時，對於池塘，應注意各點如左：

一、池塘與他種坵地間之界岸，如高於相鄰之坵地，應爲池塘所屬。

二、凡相連之池塘，其界岸應屬於位置較高之池塘。如高低相等者，以其岸之中央爲界。

第二十六條 凡公共交通道路，不得劃入坵地內。

第二十七條 凡傍圩堤之坵地，應以堤脚爲界。

第二十八條 各坵地間之陸路及崖岸，所屬不明時，應依左列各款決定之：

一、在有高低之甲乙兩地間者，作爲高地之所屬。

二、在無高低之甲乙兩地間者，以其中央爲界。

三、因所屬之習慣有不同者，應依其習慣。

第二十九條 上層地爲道路或隄防，而下層地爲他種地目時，其崖岸脚，應作爲上層地所屬，但有特殊

情形，及崖岸脚地之傾斜甚緩，而與下層地之界址不明者，應依鋤鋤所至地點，及其他適當之處以劃分之。



第三十條 下層地爲江河，溝渠，或道路，而上層地爲他種地目時，其崖岸脚應作爲上層地所屬；但

依實地之狀況，應認爲下層地之所屬者，不在此限。

第三十一條 溝渠如與河港湖塘相連，或在坵地界外及兩坵地間係供公共使用者，不得列爲私有。

第三十二條 熟田內臨時闢設禾場置稻者，應以熟田論，併入所屬坵地內。

第三十三條 傍坵地之車埠，應劃歸該坵地所有。

第三十四條 原圖內各坵地，應按照所屬之區，保，分別調查記載於坵地調查簿內。

第三十五條 原圖內所有地目，調查完竣後，應將業已編號各坵地之地目，照抄於坵地調查簿地目欄內。

第三十六條 坵地附近之地名，應調查明確，書於坵地調查簿小地名欄內。

第三十七條 業主姓名須據實查填於坵地調查簿內；並應依左列之規定：

- 一、凡業主均須填書真實姓名，如報用堂名及某某記，應附記管理人姓名或書已故某某之業。

- 二、同一地方，業主姓名有相同者；應於附記欄內，註明某某之子，或已故某某之子。

- 三、業主如係未取名字之女子，得書某氏；但須於附記內註明某某之妻，或某某之女。

四、業主亡故，其坵地尙未確定繼承人，並未另行處分者，得暫書已故者之姓名，但須於附記內敘明。

五、凡業主不在本省者，應向佃戶或管租人調查其真實姓名。

第三十六條 各機關所有之坵地，應查明其機關名稱

第三十九條 各公私團體所有之坵地，應調查其團體名稱，及法定管理人姓名。其無法定管理人者，則

書其依習慣所認定管理人姓名。

第四十條 爭執尙未解決之坵地，應將爭執者之姓名，一併填載；並於附記內註明爭執地。

第四十二條 業主住址，須將所屬區保及其門牌號數據實查填於坵地調查簿；並應依左列之規定：

一、業主全家同居一地，應就其所在地填載，但在外省外縣外鄉者，應附記佃戶及管租人之姓名住址。

二、業主眷屬居本地，而男子赴他處者，應仍就眷屬所在地填載。

三、業主男子居本地，而眷屬赴他處者，應仍就男子所在地填載。

第四十二條 坵地之大概面積，應查明填於坵地調查簿調查畝分欄內。

第四十三條 坵地之種類。應查明填於坵地調查簿地別欄內。



第四十四條 坵地之每畝地價，應查明填於坵地調查簿調查每畝地價欄內。

第四十五條 原圖經調查完竣編定地號後，應依左列之規定整飾之：

一、圖名 用縱橫各八公釐之隸書，於上端圖廓線外之中央，自右至左，書幾行幾列第幾幅字樣。其字隔，定為字大之二分一，距圖廓線六公釐。

二、地名及比例尺 用楷書，於右邊圖廓線外之上端，書某某縣第幾區某某鄉（或某某鎮）第幾保某某村某方位字樣；下端書比例尺一千分之一。其字大，定為五公釐，字隔，定為二公釐，距圖廓線三公釐。

三、年月及機關 用楷書，於左邊圖廓線外之上端，書民國幾年幾月航測，幾年幾月調查字樣；下端書機關名稱。其字大，字隔，與前款同。

第四章 地價調查

第四十六條 應調查地價之坵地，暫以水田，旱田，園圃，荒地四種為限。

第四十七條 地價調查，應按畝計算。

第四十八條 調查每畝地價，應以國幣銀元為單位，算至元以下角位為止。

第四十九條 調查地價，應就其主副產物之收穫量多寡，與地勢，地質，水利之如何，及耕作之難易，交通之便否，需要之關係，利用之程度，而審定之。

第五十條 一區域內之地價調查完竣後，即按照調查所得各坵地價，及其地位大概相近且連續之地段，劃分為地價區。

第五十一條 地價區劃定後，應按區內各種坵地總坵數百分之一，各選其地位中等者，作為標準地；但園圃及荒地，其坵數不多者，得酌量選定標準地。

第五十二條 各種標準地選定後，按照調查之每畝地價，求得其平均數，即為查定之標準地價。

第五十三條 同一地價區內之坵地，如有地位特殊者，得提出作為特殊地，並查定其地價。

前項特殊地，得因其地位，分為特上地，或特下地。

第五十四條 地價區劃定後，應編製地價區圖，及地價區一覽圖。

第五十五條 地價區圖之比例尺，用一萬分之一，或二萬分之一；一覽圖比例尺，定為五萬分之。

第五十六條 地價區圖，應載左列各款：

一、地價區界 以實部三公厘虛部二公厘之一號線，並於其虛部間插入經約零公厘三之圓點一個表禁之。地價區內之特上地界，以實部三公厘虛部二公厘之二號線表示之。特

下地界，以虛實各一公厘之二號線表示之。

二、標準地 以三號線繪坵地大概形狀，並於其界內書該地地號表示之。

三、田畝原圖廓線 以二號線畫之；但各總圖之圖廓線，應以一號線區別之。

四、堤防，道路，公路，鐵道，堤防一以長約一公厘之三號線，間隔半公厘，連續橫截於

一條二號線上表示之。主要道路及公路，以間隔一公厘之二號線二條表示之。鐵道以

間隔約一公厘之二條三號線描其軌線並於軌線間每三公厘爲一區畫，每間一區劃，以

黑色塗之。

五、市鎮村莊 界址以三號線畫之，其界內取與圖廓線成四十五度之方向，繪以由右上方

至左下方之平行暈滷線。

六、江河湖溪港汊 緣邊概用三號線繪之。

第五十七條 地價區圖之註記及整飾，悉依左列之規定

一、田畝總圖行列及田畝圖之幅數 田畝總圖行列，用字大橫六公厘縱五公厘隸書，自右

而左，橫書於各該總圖內相當之部位。田畝圖之幅數，用亞拉伯數字，自左而右，橫

書於各該圖廓內之中央。字高定爲四公厘，字隔定爲字大三分之一。

二、各種名稱 特上地，特下地，及其數號用楷書，書於其範圍內相當之部位，字大定爲五公厘至七公厘。標準地、用楷書書於其各地之上方或右側，字大定爲二公厘至四公厘，字隔爲字大二分一。市鎮村莊之名稱，用楷書書於各相當之部位，字大爲二公厘至四公厘，字隔爲字大三分之一。堤防公路鐵道江河湖溪等之名稱，用楷書書於其各相當之部位，其字大不得過五公厘。區及鄰縣之名稱，用楷書書於其各相當之部位，字大定爲六公厘。

三、圖名 用隸書於圖面上方，自右而左，橫書某某縣第幾區第幾段地價區略圖，每字大定爲橫十二公厘，縱十公釐，字隔爲六公釐。

四、比例尺用楷書於圖面下方，或圖內空部。書比例尺一萬分之一，其字大定爲六公厘，字隔與字大同。

五、調查年月及機關 用楷書於圖面左側之上端，書民國幾年幾月調查；下端書機關名稱。其字大定爲六公厘，字隔爲字大二分一。

第五十六條 每段地價區圖，應附調查報告書一份，記載左列事項：

一、本地價區所在地方及其四至範圍。

- 二、區內之著名村莊。
- 三、各種坵地之總面積概數。
- 四、各種坵地之位及水利情形。
- 五、各種坵地之前五年內平均收穫量。
- 六、各種坵地之前五年內平均市價。
- 七、算定各種標準地價及特殊地價。
- 八、其他應記載之事項。

前項調查報告書，應附各種標準地及地價調查表。

第五十九條 地價區一覽圖，應載左列各款：

- 一、地價區界 依第五十六條一款之規定。
- 二、縣界及區界 依第十一條一二兩款之規定。
- 三、田畝總圖廓線 以二號綫畫之。
- 四、鐵道公路及主要之道路 依第五十六條四款之規定。
- 五、市鎮及著名村莊 依第五十六條五款之規定。



六、江湖溪港汊 依第五十六條六款規定。

第六十條 地價區一覽圖之註記及整飾，悉依左列之規定：

一、總圖行列 用字大五公厘之楷書，自右而左，橫書於各該總內相當之部位。

二、各段地價區名 用字大七公厘之隸書，書第幾段地價區於各該段地價區內相當之部位。

三、各種名稱 依第五十七條二款之規定。

四、圖名 用隸書於圖面上方，自右而左，橫書某某縣第幾區地價區一覽圖，每字大定為橫十二公釐縱十公厘字隔為六厘。

五、比例尺 用楷書於圖面下方，或圖內空部，書比例尺五萬分之一，其字大定六公厘，字隔與字大同。

六、繪製年月及機關 用楷書於圖面左側之上端書民國幾年幾月繪製；下端書機關名稱，其字大定為五公厘，字隔定為二公厘，距圖廓線三公厘。

第五章 附則

第六十一條 本規則，如有未盡事宜，得隨時呈請修改之。

第六十三條 本規則，自核准之日施行

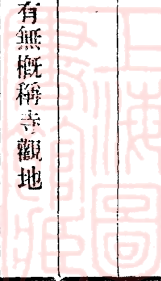
附表

江西省土地局暫行地目符號

| 地目 | 地目符號 | 解 |
|----|------|--|
| 水田 | 田 泗 | 凡有水灌溉之稻田均稱水田 |
| 旱田 | 旱 | 凡無陰汗全恃雨水潤澤之熟地如種菜瓜豆麻高粱蜀黍陸稻等地均稱旱田 |
| 園圃 | 園 | 凡常種花果桑苗等地及宅地附近種菜之地均稱園圃 |
| 宅地 | 宅 | 凡已建築之地及未建築之屋基地均稱宅地。在村莊範圍內供住宅使用之土地如剝圃池塘等均暫作為宅地。俟將來清查宅地時再分別之 |
| 荒地 | 荒 | 凡未經開墾及已墾復荒之地統稱荒地 |
| 禾場 | 禾 | 收穫五穀之場所稱為禾場。但臨時設置者應依其原有地目 |
| 牧地 | 牧 | 常牧牛羊騾馬之場所稱為牧地 |
| 林地 | 林 | 凡面積廣袤（約在百畝以上）竹木叢集成林之地稱為林地 |
| 樹地 | 樹 | 凡山地及村莊附近面積較小之種樹地均稱樹地。如檉木甚少不得稱樹地 |

說

| | | |
|------|----|----------------------------|
| 堤防 | 堤 | 築土以防水患者謂之堤防 |
| 竹地 | 竹 | 凡面積較小之產竹地均稱竹地 |
| 營地 | 營 | 常駐軍隊之營房操場砲臺等統稱營地 |
| 寺觀地 | 寺 | 寺觀庵堂教堂等供禮拜之土地不拘建築物之有無概稱寺觀地 |
| 祠廟地 | 祠 | 不在住宅區域內之祠堂家廟及其附屬之地概稱祠廟地 |
| 社壇地 | 社 | 田野間之社令祠壇概稱社壇地 |
| 亭地 | 亭 | 行人休憩及風雨之亭舍暨其周圍場之地概稱亭地 |
| 道路 | 道 | 車馬通行之路謂之道路 |
| 鐵道 | 鐵道 | 鋪設鐵軌專供火車通行之路謂之鐵道 |
| 公路 | 公路 | 通行汽車之路謂之公路 |
| 鐵道用地 | 鐵道 | 鐵道近旁備用之土地及屬於鐵道之建築地概稱鐵道用地 |
| 公路用地 | 公路 | 公路近旁備用之土地及屬於公路之建築地概稱公路用地 |



| | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------|-----------------------------|---------------------|-----------|---------|-------------|--------------|----------|-------------|--------------|------------------------------------|-------------|
| 廢地 | 雜地 | 沙地 | 土堆 | 墓地 | 山地 | 瀦溪 | 湖沼 | 地塘 | 溝渠 | 港汊 | 江河 |
| 廢地 | 雜地 | 沙地 | 堆 | 墓 | 山 | 溪 | 湖 | 塘 | 溝 | 港 | 河 |
| 凡土地因山崩川瀆地層壓陷石沙堆積及冲成河湖等天災致地形有變動時謂之廢地 | 市場菜場晒場草地炕地等不能併入他種地目之土地皆謂之雜地 | 江河之濱及其中央凡漲沙成地者皆謂之沙地 | 聚土所成之堆曰土堆 | 叢葬之地曰墓地 | 山嶺及山岡山阜統稱山地 | 積水之大陂謂之瀦或謂之溪 | 蓄水之大澤之湖沼 | 供灌溉之蓄水池謂之池塘 | 田間路旁之流水道謂之溝渠 | 江河支流可通船航者謂之港汊間有不通船航之小支流及鄉人所稱之灘亦謂港汊 | 通運水道之大者謂之江河 |

坵

地

調

查

簿

縣

鄉第

區第

保

坵地共

坵

行

列第

幅

總坵數

坵

江西省土地局

調查組組

長

班長

檢查員

民國

年

月調查

調查員



江西省各縣土地登記暫行章程

二十三年四月十七日第六六四次省務會議通過

同年十月九日報告第七一三次省務會議修改各條條文

二十四年二月二十二日第七五一次會議通過修改第二十五條條文

第一章 總則

第一條 江西省各縣土地登記，在土地法未施行以前，依照本章程辦理。

第二條 本章程所稱土地，分爲左列三類：

- 一、農地 水田、旱田、園圃、荒地、池塘五種土地均屬之。
- 二、宅地 已建築及未建築之基地均屬之。
- 三、曠地 除農地宅地外之土地均屬之。

前項各類土地，得就第一類農地提前登記之。

第三條 本章程所稱土地登記，謂土地所有權之登記。



第四條 舉辦測量縣分，設縣土地登記處，掌理全縣土地登記事宜，並於調查，計積，製圖，造冊四項業務均告完成之區，設區土地登記分處，辦理土地登記，製發土地管業證及田畝圖。縣土地登記處，及區土地登記分處，組織規則另定之。

第五條 聲請登記期間由縣土地登記處劃定區段，以公告分別行之。

第六條 凡經過測量調查之土地，無論私有公有，一律由業主或主管機關依限向該區土地登記分處聲請登記。

第七條 在他機關曾經驗契稅契或登記之土地，仍應照章聲請登記。

第八條 凡已辦登記之區域，土地所有權之得喪變更，非經登記，不生法律上之效力。

第二章 登記程序

第九條 聲請登記，應提出左列文件：

一、聲請書。

二、證明文件。（如契據、執照、政府批示、判決書、最近三年內之糧串、或遺囑、分關等及其他足以證明業權之文書）

第十條 聲請書須向土地登記分處領取，依式填寫，其應載事項如左：

- 一、土地坐落。
- 二、地號。
- 三、地目。
- 四、地積。
- 五、地價。
- 六、蔭注。
- 七、登記事故。
- 八、證明文件之名稱，及其字號。
- 九、證明文件所載業主姓名。
- 十、現業主姓名住址。
- 十一、聲請人或代理人姓名住址。
- 十二、證明人姓名、住址。
- 十三、年、月、日。



第十一條 聲請書應由聲請人，或其代理人，及證明人，具名蓋章或簽押。

前項證明人，應證明聲請人有聲請登記權。

第十二條 凡共有之土地，應由各關係人共同聲請登記。

第十三條 聲請登記時提出之證明文件，應即交付審查，如認為有疑義時，得令聲請人補繳或另繳證明文件，其已經審查之文件，應一律加蓋『某某縣第幾區土地登記分處審查訖』之戳記，並註明聲請書字號，審查年、月、日，發還原聲請人。

第十四條 聲請人因特別故障，不能依限提出證明文件時，得取其區、保、甲長或四鄰或店舖之保證書，請求核准展期，但至多不得過三十日。

第十五條 凡土地曾經典出或押出者，應由業主邀同承典或承押人，將各種契約呈送審查。

第十六條 業主不在本地時，得由佃戶或管理人代為聲請登記；但聲請書內，應由當地保長或甲長蓋章證明。

第十七條 聲請登記之土地，由區土地登記分處，於田畝圖各坵地內填列業主姓名製成公告圖公告之。如有異議者，儘十五日內，提出理由書。

前項理由書，應由區土地登記分處呈送縣土地處審查決定之。倘對於決定有爭執時，即由



土地裁判所判決；其判決爲最終決定。裁判所未成立以前，以當事人呈由法院或兼理司法之縣政府判決者爲斷。

土地裁判所之組織章程另定之。

第十八條 區土地登記分處應備土地登記簿，分段登記土地所有權。

第十九條 土地登記簿分左列各欄：

登記號數欄，記載土地登記之次序。

土地所在欄，記載土地所在之鄉保及小地名。

原圖欄，記載土地所屬之田畝原圖行列幅數及其地號。

地目欄，記載土地之地目符號。

蔭注欄，記載蔭注水田之某號塘，或某溪，某港，某澗。

地積欄，記載算定之土地面積。

地價欄，記載依照估定每畝地價算定之地價。

業主姓名住址欄，記載業主之真實姓名；如業主爲機關或公共團體，則其記名稱，其住址應就所在地填載。



證明文件所載業主名欄，在契據爲得業人姓名，在土地管業證，爲原業主姓名。

登記事故欄，記載土地之移轉變更，或消滅。

登記年月日欄，記載登記於本簿之時期。

土地管業證欄，記載發給土地管業證之字號。

塗銷原因欄，記載登記以後塗銷本號之原因。

備考欄，記載不屬於前述各欄事項。

第二十條 凡土地經聲請登記公告期滿後，無人提出異議及發生異議經過決定者，區土地登記分處應

卽爲所有權之登記。

第二十一條 凡已經登記之土地，應給予土地管業證，附粘田畝圖。

第二十二條 凡聲請移轉或分割，合併，增減，坍沒，及其他變更登記之土地，應由該區土地登記分處

於登記後，呈請縣土地登記處於土地清冊內分別登記，並通知征收機關於地稅戶冊內推收

戶稅。

第二十三條 區土地登記分處應將辦理登記情形按月具報經土地登記處，轉報財政廳暨省土地局查核。

第三章 登記證圖費



第二十四條 聲請登記土地時，應按估定地價，依左列之規定，繳納登記證圖費。

每坵地地價 在十五元以下者，二角。

每坵地地價 自十六元至三十元者，四角。

每坵地地價 自三十一元至五十元者，六角。

每坵地地價 自五十一元至一百元者，八角。

每坵地地價 在一百零一元以上者，一元。

第二十五條 聲請登記逾規定期限者，每逾期十日，遞加登記證圖費一成，並由縣土地登記處揭示催告

。如逾期兩個月，仍延不聲請登記者，此項土地，應以無主論，即行具報縣務府呈請 省

政府處分之。但於限內，聲明原因請予展期者，得照第十四條之規定辦理。

第二十六條 區土地登記分處接收聲請書及登記證圖費時，應給與聲請人收據；並記明收件號數，收費

數目及年月日。

第二十七條 區土地登記分處應將所收登記證圖費，按月造具清冊悉數報由縣土地登記處彙解財政廳。

第四章 土地管業證及田畝圖



第三十八條

土地管業證應記載左列事項：

- 一、地位——縣區，鄉保，村名稱。
- 二、地號——原圖行列，幅數及其地號。
- 三、地目。
- 四、陰注。
- 五、地積。
- 六、地價。
- 七、登記號數。
- 八、業主姓名。
- 九、年月日。
- 十、管業證字號。

第三十九條

土地管業證之背面，應備業權移轉事項表，供業權移轉時登錄左列事項之用。

- 一、業權移轉種類。
- 二、登記號數。



三、登記年月日。

四、繼承業主姓名及住址。

五、登記機關蓋章。

第三十條 土地管業證由財政廳製就，並編號蓋印，發交縣土地登記處，轉發區土地登記分處，依照

登記簿，分別填載，給予各業主收執。嗣後買賣典押均以此證爲憑。

第三十一條 區土地登記分處發給土地管業證時，應將省土地局印製之田畝圖附粘於證之背面。

第三十二條 區土地登記分處，應於每一段之土地登記完成後，公布發給證圖日期。

第三十三條 發給證圖期間，每一段自公布之日起，以兩個月爲限。

第三十四條 原聲請人在發給證圖期間，應持核收登記證圖費收據，向區土地登記分處換領證圖不得延

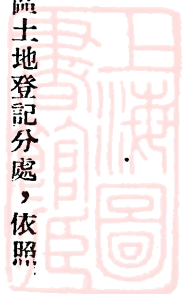
誤，其有逾期未經換領者，土地登記分處不負保管之責。

第三十五條 業主對於所領之證圖，認爲有錯誤或畝分不符，得於七日內繳納保證金一元，聲請復查覆

丈。如確係錯誤，即予更正；並發還保證金。否則將保證金沒收。

第三十六條 土地業權移轉時，應即聲請移轉登記；區土地登記分處驗明土地管業證後，即於土地登記

簿內塗銷原登記，重新登記，並於原證背面之移轉事項表內，逐欄登記蓋章，發還聲請人



第三十七條 凡土地分合或地目變更及土地管業證背面移轉事項表登滿至末行時，得聲請區土地登記分處塗銷原登記，重新登記並換給土地管業證及田畝圖。

第三十八條 土地管業證及田畝圖，如因事故損壞，得呈請區土地登記分處，轉呈縣土地登記處核准換給之。

第三十九條 土地管業證及田畝圖，如因事故滅失請求補給時，應取具四鄰或店舖保證書，保證其為原業主；並提出滅失原因之證明，及其他關於業權之證據，經區土地登記分處呈由縣土地登記處公告三個月無人提出異議者，得補給之。

第四十條 換給或補給證圖，均應依第二十四條之規定，徵收登記證圖費。

第四十一條 凡以偽造收據或其他方法冒領證圖者，除吊銷證圖外，並依法懲辦。

第四十二條 辦理登記人員，如有舞弊情事，依法懲辦。

第五章 附則

第四十三條 本章程如有未盡事宜，得隨時呈請修改之。

第四十四條 本章程自公布日施行。

聲請書

字第

號

民國

年

月

日收到

聲請人

今遵章向

縣第

區土地登記分處聲向請登記土地所有權填具聲請書如左

土地坐落

第

區

鄉第

保

村

地號

原圖

行

列第

幅第

號

地目

地積

畝 分 厘 毫

地

價

元

角

陰注

證明文件之名稱及其字號

證明文件所載業主姓名

登記事故

附記

業主姓名

住址

聲請人或代理人姓名(簽名蓋章)

住址

證明人姓名(簽名蓋章)

住址

中華民國

年

月

日

保證書

具保證書人

今保得

聲請登記坐落

縣第

區

鄉第

保

村附近原圖

行

列第

幅第

號

一坵

所有權原有文契因

事故以致

確係實情倘後發生糾葛本保證人

願負完全責任所具保證書是實此呈

縣第

區土地登記分處

聲請人姓名

(簽名蓋章)

籍貫

職業

住址

保證人姓名

(簽名蓋章)

籍貫

職業

住址

聲請書

字第

號

中華民國

年

月

日



保證書

具保證書人

村附近原圖

其證明文件

行聲請登記在

延不遵辦或發生糾葛本保證人願負完全責任所具保證書是實此呈

今保得坐落

行

因

月

日以前將證明文件呈驗以憑核發土地管業證圖倘逾限期

列第

縣第

區

鄉第

保

所有

縣第區 土地登記分處

聲請人姓名

籍貫

職業

住址

保人姓名

籍貫

職業

住址

聲請書

字第

號

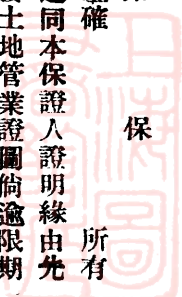
中華民國

年

月

日

(簽名蓋章)



某某縣土地登記處

核收登記證圖費收據存根

今收到 聲請登記原圖 行區 鄉第 保第 號村

一 坵繳納登記證圖費銀 圓 角除填給收據並將報告一
聯發送財政廳備查外合截存根備查

第 區土地登記分處經收員

中華民國 年 月 日

字第 號

某某縣土地登記處

核收登記證圖費報查

今收到 聲請登記原圖 行區 鄉第 保第 號村

一 坵繳納登記證圖費銀 圓 角除填給收據並截留存根
外合將報告一聯截送 江西省財政廳備查

中華民國 年 月 日

字第 號

某某縣土地登記處

核收登記證圖費收據

今收到 聲請登記原圖 行區 鄉第 保第 號村

一 坵繳納登記證圖費銀 圓 角此據

第 區土地登記分處經收員

中華民國 年 月 日

注意：收據字號與聲請書字號相同，聲請人憑此收據換領土地管業證暨田畝圖

附表式五

← 八公分 → ← 三公分 → ← 八公分 → ← 三公分 → ← 八公分 →

(聯一第)

土地管業證存根

江西省財政廳

為發給土地管業證事茲據業主
附粘田畝圖外截此存根備查

遵章聲請登記土地所有權除填給管業證

計開

| | | | | |
|------|----|----|---|---|
| 地位 | 縣第 | 鄉第 | 保 | 村 |
| 地號 | 原圖 | 行 | 區 | 號 |
| 地積 | 畝 | 分 | 厘 | 毫 |
| 地價 | 元 | 角 | 分 | 厘 |
| 登記號數 | 字第 | 號 | | |

中華民國 年 月 日

字第

號

(聯二第)

土地管業證

江西省財政廳 字第

號

為發給土地管業證事茲據業主
無異准予登記合亟填就管業證附粘田畝圖交給該業主收執嗣後買賣典押均以此證為
憑須至管業證者

計開

| | | | | |
|------|----|----|---|---|
| 地位 | 縣第 | 鄉第 | 保 | 村 |
| 地號 | 原圖 | 行 | 區 | 號 |
| 地積 | 畝 | 分 | 厘 | 毫 |
| 地價 | 元 | 角 | 分 | 厘 |
| 登記號數 | 字第 | 號 | | |

中華民國 年 月 日

右給業主

收執

附表式六

外廓十一公分

四公分

外廓二十公分

區土地管業證填發存查簿

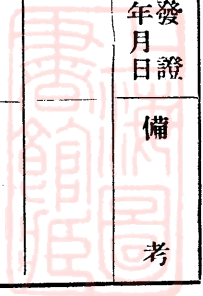
第 縣

| | | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|---|-----------------------|
| | | | | | | | | 字 | 土地管業證 |
| | | | | | | | | 號 | 登 |
| | | | | | | | | 字 | 記 |
| | | | | | | | | 號 | |
| | | | | | | | | | 業主姓名 |
| | | | | | | | | | 主 章 任 |
| | | | | | | | | | 填 證 員 |
| | | | | | | | | | 發 證 員 |
| | | | | | | | | | 發 證 年 月 日 |
| | | | | | | | | | 備 考 |

土地整理綱要

六五

附表式七



上海图书馆藏书



A541 212 0006 9137B



