

現行法律釋義叢書

土地法釋義

李之屏 著



上册

上海法學編譯出版社

會文堂新記書局發行

書叢義釋律法行現

義釋法地土

著屏之李

上海图书馆藏书

册 上



A541 212 0001 91198

1525293

土地法釋義目錄

上冊

第一編 總則……………一

第一章 法例及施行……………一

第二章 土地所有權……………七

第三章 土地重劃……………一九

第四章 土地測量……………二一

第五章 地政機關及土地裁判所……………三三

第二編 土地登記……………二五

第一章 通則……………二六

目錄

第二章	登記簿冊及登記地圖	三九
第三章	登記程序	五〇
第一節	通則	五〇
第二節	第一次土地登記程序	七五
第三節	所有權登記程序	八五
第四節	所有權以外權利登記程序	九二
第五節	塗銷登記	一〇〇
第四章	登記費	一〇二
第五章	土地權利書狀	一〇五
第二編	土地使用	一〇七
第一章	通則	一〇七

第二章	市地	一一〇
第一節	使用限制	一一〇
第二節	房屋救濟	一一九
第三章	農地	一二六
第一節	耕地租用	一二七
第二節	荒地使用	一四二
第四章	土地重劃程序	一五六

土地法釋義

土地法釋義 上冊

李之屏著

第一編 總則

第一章 法例及施行

第一條 本法所稱土地。謂水陸及天然富源。

日本學者。津村秀松在其所著國民經濟學原論書內謂。「國民經濟學上所謂土地。有廣義狹義之分。以最廣義解之。則爲一切天與之物質。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。」

現在我國土地法上所稱土地。依照第一條之規定。本法所稱土地。謂水陸及天然富源。蓋

亦採取經濟學上。最廣義之學說者也。

我國民法第六十六條規定。『稱不動產者。謂土地及其定着物。』同法第七百七十三條規定。『土地所有權。除法令有限制外。於其行使有利益範圍內。及於土地之上下。如他人之干涉。無礙其所有權之行使者。不得排除之。』依此兩條之規定。僅在說明土地在法律上。屬於不動產之一種。及其所有權行使之範圍。並未說明土地。在經濟學上之意義。而土地法第一條。則規定土地為水陸及天然富源。所謂水陸及天然富源一語。乃指存在於水、陸、空氣與光綫、熱力等之物質與力量。自然為輔助人類。而能充分供給者而言。夫如是。則土地之經濟性質。蓋已確定矣。

按照上述土地之定義。而土地之地目或種類。至少可有下列之分析。

(一) 位置地目 住屋、工廠、祠廟、黨部、官署、學校、會所、善堂、教堂、郵局、醫院、墳墓、晒場、船塢等屬之。

(二) 種植地目 水田、旱田、園林、苗圃、藥材地、草蕩、柴山等屬之。

(三)林地目 森林地等屬之。

(四)畜牧地目 牧場、蚶田、蜆田及其他供畜牧之地等屬之。

(五)池沼地目 魚塘、菱塘、蓮塘、水塘及其他池塘等屬之。

(六)鑛地目 鑛山、鑛田及其他鑛產等屬之。

(七)鹽地目 鹽田、灶地等屬之。

(八)荒地目 荒山、荒灘、水沙以及市街中之未利用空地與其他無收益地等屬之。

(九)軍用地目 軍營、砲壘、教場、飛機場及其他軍用地等屬之。

(十)公用地目 道路、溝渠、江河、湖泊、港灣、堤堰、海塘、城堞、鐵道綫地及其附屬地、公園、體育場、碼頭、燈塔、游泳池及其他公用地等屬之。

(十一)雜地目 其他不屬於前列各類屬之。

(參照江蘇地政第一卷第四十六頁)

第二條 本法除法律別有規定者外。由地政機關執行之。

第一編 總則 第一章 法例及施行

土地法之執行。依土地法第二條之規定。除法律別有規定者外。由地政機關執行之。

至於法律別有規定者。如關於地價稅。及土地增值稅等之徵收事項。依照法律規定。應歸財政機關辦理之類是也。所謂地政機關。分中央地政機關與地方地政機關。（參閱土地法第二十六條）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。負有監督指揮之責任。然實際上。關於土地法令之執行。多屬於地方地政機關。如一、管理公有地。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、估計地價。七、解決因本法所生之爭執。八、訂定地稅冊等是也。

第三條 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。

本條所規定者。全屬關於地政機關內部行政事項。以便於土地行政成績上之考核。地方地政機關。即省地政機關及市縣地政機關。（參閱土地法第二十七條第二項）在每年度應將土

地行政編造報告書。呈送中央地政機關。此項報告書。包括一般的行政及業務的行政兩項。如關於職員之銓敘及其訓練。經費之來源及其用途等事項。屬於前者。若關於測量、地籍調查、登記、審核地價、土地使用以及土地徵收等事項。則屬於後者。至於中央地政機關。則應將全國土地行政。編造報告書。呈送國民政府備核是也。

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。

本條謂「本法未經規定或應修正之事項。」或者為條文之修正。或者為內容之補充。自屬應用之事。不必專條規定。但土地法在我國尚屬新創。內容是否妥善實深。運用是否推行盡利。現在尚難斷定。故本條定為得由中央地政機關。對於未經規定或應修正之事項。呈請國民政府增修。至國民政府接受中央地政機關呈請以後。按照普通立法程序。經由立法院增修。此即所謂依法增修是也。

第五條 本法之施行法。另定之。

一種法典。自創制以至發生適用上之效力。其間必須經過議決、公布及施行三個階級。所謂施行。或者是公布日施行。或者是另定施行日期，且有施行法之訂定。土地法根據第五條之規定。『本法之施行法另訂之』。是土地法之施行。須由立法院另行制定施行法。蓋已彰彰明甚矣。

第六條 本法各編之施行日期及區域。分別以命令定之。

土地法雖是一部法典。但爲適應各地方實際情形。故關於各編之施行日期及區域。分別以命令定之。惟法律貴於實行。并且實行時。與民稱便。吾國幅員遼闊。各省社會經濟狀況。每不相同。而本法所包括者。爲土地登記法。土地使用法。土地徵稅。土地徵收。範圍極廣。程度綦繁。欲求同時推行全國。事實上難免不發生困難。前立法院長胡漢民有言曰。『土地法公布以後。恐非短時間內。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。施行關係如此重大之法規。自應斟酌情形。充分準備。方能有效。』旨哉斯言。

第二章 土地所有權

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。爲私有土地。但附着於土地之礦。不因取得土地所有權而受影響。

前項所稱之礦。以鑛業法所規定之種類爲限。

本條規定。『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。爲私有土地。但附着於土地之礦。不因取得土地所有權。而受影響。』依此規定。一方既確認土地。屬於國民之全體。一方又認人民可依法取得私有土地。豈非自相矛盾。然詳爲考察。涵義實爲深遠。吳尚鷹氏謂。『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。用意頗爲深遠。吾黨土地政策之最高原則。爲平均地權。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。完全歸公有。結果則土地之地租。卽所謂經濟之地代。已變成地稅。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。雖維持私有土地之存在。仍不背平均土地之原則。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。今不爲私有土地之撤消。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。不獨於平均土地之原則。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。既可爲平均土地權原則之根據。亦所以表示吾黨民生主義之精神也。』

(見吳著土地問題與土地法第二十八頁) 蓋國民黨。對於平均地權之主張。並不主張卽刻取消土地私有制度。而在實行下列辦法。(1)照價收稅。(2)照價收買。及土地自然增價收歸公有。且規定變通辦法。對於申報地價。以多報少時。採用估定地價方法。對

於土地自然增價。祇收增價稅。以表明土地私有制度之存在也。

本條末節但書謂附着於土地之鑛。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。』乃爲建國大綱第十一條所明定。是以加以限制。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。不得採探』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鑛。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。故礦物所有權。與土地所有權。亦彼此分立也。

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。
 - 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。

本條第一項所列舉八種土地。『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。均不得爲私有。』此種規定。並不妨害個人利益。乃爲顧全公衆利益而設也。惟同條第二項規定。『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。』如水道兩旁之土地。可建築碼頭倉庫。以供公衆之需用。但原屬公有者。不得以爲私有。如已屬私有者。當許爲私有。不過國家於使用情形。必加以相當之限制而已。

第九條 前條第一項所列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。其所有權視爲消滅。

前項坍沒或浸蝕之岸地回復原狀時。經原所有權人證明爲其原有者。仍回復其所有權。

凡人民於水道湖澤兩旁之土地。既依法可以取得所有權。則其爲私有。當無疑義。但有時

私有土地。因坍沒或浸蝕。而變成水道或湖澤之一部分時。則其所有權。視為消滅。所謂視為消滅。仍得有回復之希望也。故同條第二項規定坍沒或浸蝕之岸地回復原狀時。經原所有權人證明為其原有者。仍得回復其所有權。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。不過在法律上。成爲一種特殊狀態而已。

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。或使用收益之優先權。

水道湖澤之岸地。雖有時因坍沒或侵蝕發生損失。然亦可因水流之變遷。自然增加其面積。但此種自然增加之面積。祇許接連地之所有權人。有依法取得其所有權或使用收益之優先權。此種規定。雖是法律合理化。然實脫胎於舊法母子相生之原則。故自羅馬法推行以來。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。

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。視爲消滅。但因天然或施用人工。新水道所經土地回復原狀。經原所有權人證明爲其原有者。仍回復其所有權。

新水道既因天然變遷而成。則其性質。當然屬於公有。換言之。卽新水道所經過之土地。不得私有。故原所有權。視爲消滅。但遇天然或施用人力將新水道經過之土地。回復原狀時。經原所有權人證明其爲原有者。仍當回復其所有權。使享受其利益。

第十二條 凡未經人民依法取得所有權之土地。爲公有土地。私有土地之所有權消滅者。爲公有土地。

中華民國領域內之土地。無非公有私有兩種。除經人民已依法取得所有權。爲私有土地以外。均屬公有土地。然私有土地所有權一經消滅。仍應屬於公有。

第十三條 地方政府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。

前項土地。非經國民政府核准。不得處分。或設定負擔。或爲超過十年期間之租賃。

所謂公有土地者。是中華民國國民全體所共有。其收益與使用之權。當然屬於國民政府。地方政府對於管轄區內公有之土地。除法令別有規定外。亦有收益與使用之權。但地方政府如欲設定負擔。或自由處分。或爲超過十年期間之租賃。則非呈奉國民政府核准不可。

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。

限制土地面積之議。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。在長安公主民田。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。未能見諸實行。此外如元時趙天麟進限民名田之策。謂一於今之務。莫如復興井田。倘恐驟然騷動。宜限田以漸復之。望陛下復田制。凡宗室王公之家。限田幾百頃。凡無族官民之家。限田幾十頃。』

雖然。以上數說。未見實行。究不失爲提倡限田制度之淵源。

孫中山先生對於防止土地壟斷之弊。並無限田主張。惟在中國國民黨第二次全國代表大會宣言中有。『由國家規定土地法。土地使用法。及地價稅法。在一定時期以內。私人之土地所有權。不得超過法定限度。』此爲土地法規定限田之所由依據也。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。』其旨趣即在直接限制私有土地面積過大之佔有。以防止土地壟斷之流弊也。據吳氏尙鷹對於本條之詮釋。其

言曰。『原來防止土地壟斷之法。本以照價徵稅爲最有效之手段。可不必採用此種直接之法。惟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。與所謂之經濟地代數額。相差尙遠。在此低稅率之施行期內。恐於土地投機等弊。不能爲有效之防止。故於徵收地稅以外。仍爲此直接限制辦法之規定。俾地方政府於必要時。可藉此辦法爲低廉稅率之救濟。』依照本條之規定。所謂斟酌地方需要。乃指地方公共需要。及其人口之需要而言。例如因人口散佈之範圍。有疏密之殊。則土地面積之規定。亦應有大小之別。所謂土地種類。卽地目。乃指種植地目林地目畜牧地目鑛地目等而言。所謂土地性質。乃指地質肥瘠。及其位置而言。地方政府對於私人或團體所有土地面積之最高額。皆應依照上項條件。而定多寡大小。以爲限制之標準。但此種限制。既經規定。仍須地方政府。呈經中央地政機關核定之後。方得發生效力也。

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

令於一定期間內。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。

凡私有土地。已受前條規定之限制時。應由主管地政機關。規定辦法。限令於一期定間內。將超出法定最高額之土地。分割出賣。如地主不從規定辦法分割出賣。則該管地方政府。可以依照本法第五編土地徵收各條之規定徵收之。

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。

私有土地。既是私人依法取得其所有權。當然由土地所有人。自行移轉。設定負擔或租賃。政府似不必干涉。然私有土地之移轉。設定負擔或租賃。妨害國家政策。經國民政府認定以後。當然予以分別制止。關於此點。土地法原則上。已有詳細之說明。『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。可爲前例也。』誠哉斯言。

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 鑛地。
- 七 要塞軍備區域及領域邊境之土地。

本條所列舉之土地。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。蓋每一國家。法律所賦與之權利。不得爲外國人所享有。所以吳氏尚膺曰。『十七條之規定。對於土地移轉於外國人。施以限制。乃爲國民生計與國防問題之需要。此種主張。表見

於法律。亦各國所常有。『至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爲限。』又鑛業法亦規定。『中華民國人民得依該法取得鑛業權。對於公司組織中之外國人入股。尤爲嚴勵之限制。』足徵我國立法。對於原始產業之權利。絕對不許外國人所享有也。

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。

本條所謂土地之分段面積。不合經濟使用云者。如同下列情形。(一)區內之土地。其各段段有面積狹小奇零。不合耕作之經濟使用者。(第二百一十一條第一款)(二)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。(第一百五十二條)(三)一區段之建築物。因水火或其他災變毀滅。致該區內之土地。有前項情形。或者街道狹小。有重劃之必要者。(第一百五十四條)因上列各項情形。主管地政機關。得就該區域內土地之全部。重行劃分。不過劃分以後。仍應將重劃地段。分配於原土地所有權人。

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。

土地既經重劃以後。對於原所有權人之所得。不無多少參差之處。此則不容由增加面積地段之所有權人獨享利益。所以本條規定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。

本條規定。『前條補償辦法。應適用本法關於徵收補償之規定。』所謂適用徵收補償之規定者。爲土地法第三百七十六條至第三百八十條之規定。即土地其所有權已經登記。而未轉賣者。照申報地價補償之。其已經轉賣者。照已登記之最後賣價補償之。未經依法登記之土地。其應補償之地價額。由主管地政機關估定之是也。至於劃爲該區域內之道路、公園及其他公共用地。不能由該原所有權人獨自負擔。應按照重劃地段面積。比例分擔之。此種分擔計算。當然亦適用關於補償辦法之規定而已。

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驗。其實施計劃及測驗方法。由中央地政機關定之。

土地測量。爲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。亦與未測量無異。至土地測量分爲地籍測量與地質探驗。均

屬專門技術。且全國應有統一測量標準之必要。故其實施計劃。及測驗方法。均由中央地政機關規定者。蓋以此也。

第二十二條 地籍測量與地質探驗。應於可能範圍內同時爲之。

地籍測量。是整理土地第一步工作。但地質探驗。亦有關地價之估定。本條規定在可能範圍以內。同時行者。無非爲節省經濟及謀工作進行之相當便利而已。

第二十三條 地籍測量及地質探驗。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驗報告書。遞呈中央地政機關。

本條規定地籍測量及地質探驗之執行機關。此種執行機關。於此種工作完成時。應編造地籍冊及地質探驗報告書。呈送中央地政機關備核。

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。

地籍測量。既爲土地登記之必要條件。故凡已經依法爲地籍測量之土地。始得爲所有權之登記。其未經依法爲地籍測量之土地。卽不得爲所有權之登記。其理甚明。至本條所稱依

法爲地籍測量者。爲依一定之程序。而實施測量是也。

第二十五條 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。

公有土地與私有土地相同。亦應於地籍測量完竣後。依法辦理登記。由主管地政機關編造公有土地清冊。呈送中央地政機關。以爲整理土地之依據。

第五章 地政機關及土地裁判所

第二十六條 地政機關。分中央地政機關與地方地政機關。

本條規定地政機關之設立。分爲中央地政機關。與地方地政機關。關於實際工作之執行。由地方地政機關任之。中央地政機關。立於監督指揮之地位。對於地方地政機關所爲之土地整理。務使一一依法進行。免涉分歧。以收整理劃一之效。（吳著土地問題與土地法第三十頁）

第二十七條 中央地政機關。於國民政府所在地設立之。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。爲省地政機關及市縣地政機關。

中央地政機關。與國民政府行政院各部並立。省地政機關或直轄於行政院之市政府內之地政機關。與省政府各廳或市政府各局並立。市縣地政機關。或隸屬於省政府之市政府內之地政機關。應隸屬於縣政府或市政府。至地方地政機關之名稱。依照土地法施行法第七條之規定。『土地法所稱省地政機關爲地政廳。在成立前。省地政事宜皆由民政廳設科辦理。』又第八條。『土地法所稱市縣地政機關。爲市地政局及縣地政局。在成立前。市縣地政事宜。暫由他局設科辦理。』但中央地政機關之名稱。尙無明文規定。須俟地政機關組織法規定時。再行決定之。

第二十八條 本法所稱主管地政機關。謂市縣地政機關。

市縣地政機關。爲直接執行本法之機關。故爲主管地政機關。

第二十九條 地政機關之組織。另定之。

本條規定『地政機關之組織另定之。』所謂另定者。即應依立法程序由立法院決定之謂也。

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。

本條所稱中央土地裁判所。與中央地政機關並立。市縣土地裁判所。則與市縣主管地政機關並立。至土地裁判所之設立。乃專為行政上處理不當。或因土地權利發生糾紛時。負責處理處斷之責。至市縣土地裁判所。係直轄於中央土地裁判所。此應注意者也。

第三十一條 土地裁判所之組織及其受理事件之程序。另定之。

土地裁判所之組織。及其受理事件之程序。應由立法院依照立法程序。另行規定之。

第二編 土地登記

第一章 通則

第三十二條 土地登記。謂土地及其定着物之登記。

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。既無確定之登記。安有移轉便利之可言。於是如有如國內現象。關於土地權利之膠轕。竟成莫大之糾紛。於個人與社會經濟。咸受損失。其原因蓋由於土地契券之未能溝通便利。有以致之。至於登記程序。尤貴簡便。若須經種種手續。於土地之買賣抵押。輾轉需時。仍爲登記之病也。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。當一八五七年托崙氏爵士 (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。是否確當。(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。其權利卽爲確定。無論何人。不能發生異議。如於登記完畢後。發現錯誤。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。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。及換給登記證書卽

可。如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。卽採納托崙氏制度之精神而爲規定也。（見吳著土地問題與土地法第三頁）

本條規定。『土地登記。謂土地及其定着物之登記。』依此規定。所謂土地當然指水陸及天然富源而言。（土地法第一條參照）所謂定着物。則指非土地之一部。乃從其效用而爲繼續固着於土地之物體。非經變更或毀損其實質形體。不能與土地分離。卽指建築物及農作物而言。按我民法第六十六條規定。『稱不動產者。謂土地及其定着物。』故土地登記。亦得謂爲不動產登記。蓋以不動產登記。卽土地及其定着物登記。而土地登記亦卽土地及其定着物之登記也。

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。

本條所列舉之六種土地權利。無論公有土地或私有土地。當取得、設定、移轉、變更或消滅時。皆應依本法之規定而登記之。

(一) 所有權 稱所有權者。謂所有人在法令限制範圍以內。得自由收益。處分其所有物。並排除他人干涉的一種物權。(民法第七百六十五條)

(二) 地上權 稱地上權者。謂以在他人土地上有建築物或其他工作物。或竹木爲目的。而使用其土地之物權。(民法第八百三十二條) 故地上權。乃借地權。非所有權。當然祇有

使用他人土地之權利。而無處分他人土地之權利也。且使用權有相當之限制。有一定之範圍。即限於建築物、工作物、竹木之所有爲目的。若以耕作爲目的者。即非地上權。是以地上權在山林宅地可行。在普通田地。則不可行也。

(三)永佃權 稱永佃權者。謂支付佃租。以永久在他人土地上爲耕作或牧畜之物權也。(民法第八百四十二條)

(四)地役權 稱地役權者。謂以他人土地。供自己土地便宜之用。(民法第八百五十一條)依此規定。則(1)地役權者。必以增進自己土地之便宜爲目的。蓋此乃地役權之特點也。(2)地役權者。必爲使用他人土地之權利。所謂使用他人土地者。即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。乃地役權成立之唯一要件也。

(五)典權 稱典權者。謂支付典價。占有他人之不動產。而爲使用及收益之權。(民法第九百十一條)故典權之要素有三。(1)支付佃價。(2)占有不動產之物質。(3)有使

用及收益之權是也。但此與質權不同。蓋質權之標的爲動產。而典權之標的爲不動產故也。

(六)抵押權 稱抵押權者。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。(民法第八百六十條)分析言之。(1)抵押權爲債權擔保之權利。此點與質權之性質相同。(2)抵押權爲行於不動產上之權利。此點與質權之性質異。(3)抵押權爲不以占有其目的物爲要件之權利。此點與不動產之典權及動產之質權不同。(4)抵押權爲於目的物上先他之債權人受清償之權利。此點與質權之效力同。總之。抵押權之要素。不外下列二點。(a)其標的物爲不動產。(b)爲於標的物有優先權。有此二點要素。故得爲債權之擔保。可不必以占有其擔保物爲要件也。

關於土地權利應登記之法律關係。依照同條第一項之規定。共有五種。卽爲土地權利之取得、設定、移轉、變更或消滅是也。此種權利之變動。不問其原因若何。均應登記。茲分述之如下。

(一)取得 所謂土地所有權之取得。可分兩點言之。(1)原始取得。(2)繼承取得。原始取得者。非繼承他人之所有權。自我而始取得。此物之所有權也。既經我始取得此物之所有權。則與前所有人之所有權。當無關係。(民法第八〇八條參照)繼承取得者。是屬於他人之所有權。因移轉而取得此物之所有權也。但繼承取得。更可細別之。(a)一般繼承。如承繼是。(b)特定繼承。如買賣、互易、贈與等是。(民法第三四五條第三九九條參照)

(二)設定 所謂土地權利之設定。即甲乙間設定地上權。丙丁間設定永佃權之類是。(民法第八七六條參照)

(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。發生增減之類是。

(五)消滅 所謂土地權利之消滅。卽如權利人拋棄其權利。失去其時效。或權利人死亡。喪失其國籍之類是。

關於土地權利取得、設定、移轉、變更或消滅之登記。依照同條第二項之規定。於公有土地及私有土地均適用之。

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。

土地裁判所之設立。原爲處理土地權利之爭議。故關於第三十三條所列舉之土地權利。在登記程序進行中發生之爭議。均應由土地裁判所裁判之。

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爲某種權利後。爲該權利之登記。並添註其原有名義。

土地權利之名義。與本法第三十三條第一項所列各種土地之權利不符。實質亦不同。當然

不能登記。但其性質。與其中之一種相同相類者。即應交土地裁判所審定。認為某種權利以後。再為該權利之登記。並須添註其原有名義。以資參證。所謂性質相同或相類。而名義與第三十三條第一項所列各種不符。即為我國各地習慣所常用之土地權利名稱。而為本法所未明文規定者是。如江蘇南匯浙江嘉興等地之田面權。乃為佃戶在田上之耕種權。而其性質與永佃權相似是也。

第三十六條 依本法所為之登記。有絕對效力。

土地依本法所為之登記。有絕對之效力。此種效力。不論何人。皆可對抗之。原關於權利之登記。祇有對抗善意之第三人。與對抗第三人兩種效力之分別。並無所謂絕對之效力。即我國民法第七百五十八條。亦僅規定不動產物權。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。而本條規定。土地登記。有絕對之效力。則相提併論。何適得其反耶。推立法者之意。以為如欲推行土地之登記。非將土地登記之效力。特別加重其分量不可。若不依照本法登記。即使土地權利人。保有其他證明

文件。或者依照別法而爲權利之登記。在依本法登記之人。可爲之對抗。此卽本條所謂有絕對之效力者是也。按吳氏尙鷹曰。『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。卽托崙氏制度所謂不能推翻之登記權利。』(見吳著土地問題與土地法第三十一頁)信哉斯言也。

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。

本條規定所有權以外權利登記。卽地上權、永佃權、典權、地役權、抵押權等權利之登記。除法律別有規定外。如果同屬一類權利之登記。又屬兩種以上權利之設定。則權利享受之順序。應依照登記之先後。而不論設定行爲之先後。民法第八百六十五條規定不動產所有人。因擔保數債權。就同一不動產設定數抵押權者。其次序依登記之先後定之。

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。

本條規定附記登記之次序。應依主登記之次序。但附記登記間之次序。應各依其先後者。以附記登記之性質。隨主登記之故。如所有權登記。及所有權以外權利之登記。均爲主登記。而附記登記之事項。可以謂之爲主登記事項之延長。而非獨立爲新順位之登記。因之對於附記登記。當然不得再爲附記登記。但如登記人更名。或住所變更之登記。(土地法第八十五條)以及權利變更之登記。(土地法第八十六條第八十七條)皆應以附記登記爲之。惟附記登記間之次序。應各依其先後。

第三十九條 因登記錯誤、遺漏或虛僞致受損害者。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。

因爲登記錯誤遺漏或虛僞。以致發生損害者。由地政機關負損害賠償責任。但地政機關。欲免除此種責任。而能證明其原因。在於受損害方面時。則由受損害人。自負責任。至於損害賠償之計算。不得超過受損害時價值之標準。

第四十條 地政機關所收登記費。應提存百分之十作為登記儲金。專備前條賠償之用。

前條規定因登記錯誤、遺漏。或虛偽致受損害者。由地政機關負損害賠償之責。設一旦有類此之情事發生。此種賠償經費。應由地政機關於登記費收入項下提存百分之十。作為登記儲金。專供此項賠償之用。至登記費之繳納。則由聲請登記人擔任之。（土地法第四十三條）

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。

如地政機關所負之損害賠償。出於登記人員之重大過失所致者。應由此項人員負賠償之責。將償還之款項。撥歸登記儲金。

第四十二條 損害賠償之請求。為地政機關拒絕時。受損害人得向法院起訴。

地政機關。雖是國家行政機關。然對於登記損害所負擔之賠償行爲。係屬私法上之關係。由於損害賠償所發生之債權。在債權人。(即聲請登記人)有損害賠償之請求權。此種請求。如爲地政機關所拒絕。即可行使債權請求權。依民事訴訟程序。向法院提起給付之訴。

第四十三條 登記費。由聲請登記人繳納之。

本條規定。『登記費由聲請登記人繳納之』云者。蓋因登記應由權利人、義務人、代理人聲請之。(第五十八條)不過繳納登記費。非獨限於權利人。凡屬聲請登記人。均應負繳納之責任。

第四十四條 未依法登記所有權之土地。不得爲所有權以外權利之登記。

本法第三十二條第一項所列舉之土地權利。雖有所有權、地上權、永佃權、地役權、典權、抵押權六種。然而土地所有權。則爲一種基本之物權。若基本物權。未能確定。則其他物權。即無從歸屬。故土地權利之登記。必先舉行土地所有權之登記。方得爲所有權以外

權利之登記也。

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。

土地登記。既以所有權爲第一。故在地政機關成立後。一定期間內。其所管轄區內之土地。應聲請爲所有權登記。以便其他一切權利之設定。惟所謂地政機關成立後一定期間內。其管轄區內之土地。應聲請爲所有權登記。而並無一定期間之限制者。依照土地法第二十四條之規定。未經依法爲地籍測量之土地。不得爲所有權之登記。是則地政機關成立後。所有權之登記。必待地籍測量完竣後。方能舉辦。彰彰矣。按江蘇省地政局規定在某縣地籍測量完竣後。卽成立縣地政局。銜接舉辦土地登記。此於時間經濟。均極稱便也。

第二章 登記簿冊及登記地圖

第四十六條 地政機關應備登記簿及登記地圖。

第二編 土地登記 第二章 登記簿冊及登記地圖

地政機關。所應備之簿冊。依照土地法所規定者。擇其最重要者。列舉如次。一登記簿。二登記收件簿。三共有人名簿。四地鄉索引簿。五戶名索引簿。六地價稅冊。七登記總圖。八分區圖。九分段圖是也。

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。

登記簿。對於一宗土地。應備一份用紙。以清界限。土地定着物。雖須登記。但應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。於各關係區之登記簿分別標明之。

本條第一項規定。『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

。『土地分區登記之方法。或以最低單位爲準。(如鄉、鎮、都、圖等)或以事件之繁簡爲準。皆無不可。蓋同一地政機關之管轄區內。其土地及其定着物之起數甚多。而登記簿之裝訂。每本又爲一百頁。如同一土地登記處。備置若干登記簿。不僅檢查較難。且恐紊亂系統。故以此分區登記之方法爲佳明矣。惟簿面標明之字樣。須力求明晰。同條第二項規定。『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。』蓋在同一地政機關管轄之內應登記之土地及定着物。跨連數區時。如跨連之地域。同在登記總處或分處。則由登記員選擇一區爲之登記已足。如跨連在二處以上。則登記總處。或登記分處所爲之登記。應即用通知方法。使其關係區登記簿。均得標明其跨連情形。以便於檢查也。

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。

本條所列舉之登記簿格式。與記載方法。非常明瞭。毋待贅述。茲將立法院祕書處所編土地法一書上所載附件轉錄於此。以便研究本條參攷之用。

土 地 標 示 部		
標 示 後 欄	標 示 事 項 欄	地 價 欄
	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

(附件一)按各附件祇爲供本法討論說明之用特註明

土地法釋義

(附件二)

所有權部	
權利事項欄	先後權欄
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號陳大為所有權登記	

(附件三)

他項權利部	
權利事項欄	先後權欄
民國十八年八月十日收件第二四〇二號南京府東街於其陳其於民國十八年八月十日為二十年全地權登記	
前住址改為南京三牌樓一〇四號	附記登記

第五十條 登記簿應預備索引簿及共有人名簿。

登記地圖應分爲登記總圖。分區圖及分段圖。

按登記簿應附備之索引簿。及共有人名簿。專爲檢閱其中關係事項迅速。與以業經登記之證明是也。至每一登記區應編製之索引簿。分地段索引簿及所有權人索引簿二種。地段索引簿。依地段號數次序編製之。記載所有權登記號數。所有權人索引簿。依所有權人姓氏筆畫編製之。記載所有權登記號數。(土地法施行法第十九條第一、二項參閱)上項二種。於必要時。得由地政機關。酌量增製。以資應用。至土地爲二人以上所共有者。應將共有姓名。分別編列。並各附載其他共有人姓名。(土地法施行法第十九條第三項)蓋登記簿所有權部。僅列共有權人姓名一欄。至共有權人所有部份。及取得共有權之時期等。均應於共有權人簿內。詳細記載。以資補救。

本條第二項所規定之各種登記地圖。爲辦理登記時之要件。可參閱下條之詮釋。

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。

分區圖。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、所有權狀號數及其面積界線。

本條係規定地政機關所備三種登記地圖之作用。如登記總圖。為標示該管土地登記區之全部。分區圖。則標示區內各地段號數及登記號數。惟登記分段圖。則標示土地之一段。並於圖中記明該地段號數。登記號數。所有權狀號數。及其面積(畝分)界線(四至)。

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。依中央地政機關規定之格式。自為製定。

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。自爲製定。『是登記簿。與登記收件簿之須由中央地政機關所製定。乃爲剛性之規定。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。在原則雖由中央地政機關製定。而地方地政機關。可依樣自製。此其相異之點。至於土地所有權狀。是在土地所有權登記完畢時。或在所有權移轉或土地分合爲登記時。由地政機關。分別發給之證明書狀。土地他項權利證明書。是在所有權以外權利登記完畢時。或在所有權以外權利移轉或分合爲登記時。所發給之證明書狀。』

（土地法第八十九條第九十條第一百二十九條）

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。

以上三條。所列舉之登記圖冊。依其性質之不同。在時間上及方法上。亦應有相異之規定。如規定登記簿、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。依照土地法第五十三條之規定。應永遠保存。使政府對於全國公私土地。均得有所查考也。如登記簿、索引簿、共有人名簿、登記總圖、分區圖及分段圖。應備副本。而此副本。按照土地法第五十四條之規定。應分別保存。以防遺失。如登記聲請書及土地他項權利清摺。爲一種有時間性之公文書。與登記簿之爲權利確實證據者。大有懸殊。依照土地法第五十五條之規定。自接收日起。保存十年。無永遠保存之必要也。

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。

登記簿正副本之保存。既屬重要。若遇滅失。主管地政機關應從速調取原土地權利書狀。補造登記簿。仍保持原有之次序。

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。

本條規定土地權利登記以後。利害關係人。如欲明瞭土地權利狀況。可聲請地政機關。給與登記簿之謄本或節本。但須繳納鈔錄費。如以郵電聲請時。並須繳納郵電費。即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。但此項閱覽之聲請。以有利害關係部分爲限耳。

第三章 登記程序

第一節 通則

第五十八條 登記。應由權利人及義務人或代理人聲請之。

土地登記。依照土地法第五十八條之規定。應由權利人及義務人或代理人聲請之。依此規定。土地權利人與義務人。既對於某宗土地權利。有得喪關係。故雙方皆應會同前往地政機關。聲請登記。不得由一方單獨聲請之。如土地所有權之買主。及地上權之地上權人等。爲登記權利人。而土地所有權之賣主。及地上權設定人。則爲登記義務人。欲聲請爲上述各種權利登記時。依法應由登記權利人及義務人。雙方協同爲之。但登記權利人或義務人。因故不能親投地政機關。聲請登記時。得出具授權書。(參照土地法第六十八條)委託代理人。代爲聲請登記。亦無不可。

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。

凡未依本法登記所有權之土地。爲第一次所有權登記。因無登記義務人之存在。故無須雙方協同聲請登記。如以繼承爲登記時。在事實上。無義務人之存在。其登記之聲請。當然不能與義務人共同爲之。蓋繼承開始之時。被繼承人已經死亡矣。至因判決而爲所有權之登記。權利人亦可依照既經確定之判決書。而爲登記之聲請。不必再與義務人共同爲之也。

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。

因徵收土地爲所有權移轉之登記時。依照土地法第六十條之規定。得僅由權利人聲請之。依此規定。以徵收土地。爲原始取得。基於法律之強執。由國家參與爲公然之事實。與一般土地買賣及移轉行爲不同。故得僅由權利人聲請。亦可發生效力也。

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。

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。此種聲請權。僅限於原登記人。而他人不得代爲聲請。惟聲請登記時。如因證明聲請人。確爲原登記人之故。登記員應命提出相當之證明文件也。

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。

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。依照土地法第六十二條之規定。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。依此規定。無論拍賣或公賣。因均由官署或法定自治機關介於當事人間。以移轉其土地權利。自可望登記原因之真確。故對已受拍賣或公賣處分之登記義務人。不必強其協同登記。即權利人亦可請求官署或法定自治機關。作成登記原因證明書。囑託地政機關爲之。本人並可不必到場也。

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。

就公有土地爲登記時。依照土地法第六十三條之規定。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。此以土地所有權及所有權以外權利之取得、設定、變更或消滅。在公有土地。亦應依法登記。且因公有土地之權利。移轉於私人。國家或地方自治機關爲登記義務人。故權利人得請求其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他項證據。囑託地政機關登記之。

官署或法定自治機關。自爲權利人。而爲土地權利之登記時。依照土地法第六十四條之規定。應取義務人之承諾書。或他項證據。囑託地政機關登記之。此以官署或法定自治機關。爲登記權利人。其取得權利之原因如何。或爲買賣。抑或贈與。在所不問。准應取得義

務人之承諾書。或證明文件。以昭信守也。

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。

證明登記原因文件爲確定判決書時。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。爲第一次所有權登記時。聲請人應並具土地他項權利清摺。

聲請登記依照法定之方式。所應提出文件如次。

(一)聲請書 聲請書所記載之事項。詳見次條。

(二)證明登記原因文件 此種證明文件。在所有權登記時。爲上手各契據。爲所有權以外權利登記時。則爲各種契約。如買賣契據。法院判決書。遺產分析等類是。在聲請爲抵押權之登記。則須提出抵押契據。

(三)土地所有權狀或土地他項權利證明書 上列兩種書狀。均爲地政機關在土地權利登記完畢時。所給與權利人者。而在第一次所有權登記時。則無須提出。再依照本條第二項之規定。如果證明登記文件。爲確定判決書時。亦毋庸提出其他證明文件也。

(四)依法應提出之書據圖式 則爲以下所列載之各種書據圖式。

- (1) 由代理人聲請登記時。所附具之授權書。(第六十八條)
- (2) 權利人或義務人之繼承人。爲聲請登記人時。所附具之親屬保證書。(第七十二條)
- (3) 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。(第七十三條)
- (4) 就土地之一部。聲請爲所有權移轉登記時。所附具之圖式。(第一百零五條)
- (5) 土地因分合增減坍塌。或其他變更時。所有權登記人爲聲請登記時。所附具之圖式

(第一百零六條)。

同條第三項。所稱未經依法登記所有權狀之土地。爲第一次所有權登記時。聲請人應並具土地他項權利清摺者。蓋應記載所有權以外所設定各種土地權利之清單。不過在本法施行前。已舉辦土地陳報。或不動產登記者。土地所有權人。所持有之土地管業執照。或登記證明書。亦應同時提出。

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號數。
- 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、職業。

八 其他應記明之事項。

聲請書上所應記載之事項。是適用於一般之登記。如本條第一款所稱書狀號數。在第一次所有權登記時。已不適用。至於第三款所謂登記標的。卽爲本法第三十三條所列舉各項土地權利得、喪、變更之登記。如所有權移轉登記。永佃權設定登記是。第二款所稱登記原因。如買賣、繼承、判決及設定他項權利所爲契約之訂定等是。第四款及第五款所稱之地政機關。與年月日性質。是極爲明顯。毋須解釋。第六款爲關於聲請人及證明人之姓名、籍貫等項。如法人爲聲請人。或證明人時。並應記載法人之名稱。事務所及代表人姓名。所謂代表人。卽法人董事之姓名是。(民法第二十七條)至本條第八款所稱其他應記載之事項。則爲

(一)權利人不止一人時。聲請書內。應分別記明各個應有部份。或其相互間之關係。(七

地法第七十條)

(二)就土地一部。聲請爲所有權移轉登記時。所應記明之移轉部分。(土地法第一百零五條)

(三)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並付租時期者亦同。(土地法第一百十六條)

(四)聲請爲永佃權設定或移轉之登記時。應記明之佃租數額。如果登記原因。定有存續期間。付租時期。或有其他特約者。亦應記明。(土地法第一百十七條)

(五)聲請爲地役權設定之登記時。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。均應記明。(土地法第一百十八條)

(六)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。亦同。(土地法第一百二十條)

(七)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。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。(土地法第一百二十一條)

(八)聲請爲抵押權設定之登記時。須在聲請書內。記明下列數項。(甲)擔保債權。不以一定金額爲標的時。其債權之估定價額。(乙)其標的爲所有權以外之權利時。其權利之標示。(丙)其標的爲關於數宗土地之權利。(土地法第一百二十二及一百二十四一百二十五條)

(九)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。所應記明其所讓與或代位清償之債權額。(土地法第一百二十六條)

(十)訂有特約之登記原因。(土地法第六十九條)

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。

聲請書上應由聲請人或代理人及證明人簽名或蓋章。爲法定之方式。不能違反。至證明人

之責任。應證明聲請登記人有聲請登記之權。

第六十八條 由代理人聲請登記時。應附具授權書。

本條所稱代理人。是根據土地法第五十八條之規定。被代理人應自具授權書。交與代理人。於聲請時。連同各種文件。一併提出。

第六十九條 登記原因訂有特約者。聲請書內應記明之。

所謂登記原因。訂有特約者。如地上權人。本可讓與其權利於第三人。若於設定時。當事人以特約訂定。不許讓與者。每為法律所不禁。(民法第八百三十八條)故有此種特約時。應於聲請書內記明。

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。

權利人不止一人時。依照土地法第七十條之規定。聲請書內。應分別記明其各個應有部份。或相互間之關係。蓋各共有人之應有部分不明。則依照民法第八百十七條第二項之規定

。應推定其爲均等也。

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。

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鋪之保證書。

前項保證書。應保證聲請人爲原登記人。

此三條所規定之保證書。一則保證登記原因之文件。如因時效取得所有權。而原屬無有。

或雖有證明文件。而經滅失者。以保證聲請人無假冒頂替情事。並證明其原因。不能提出之實情。二則保證其原權利人。確已死亡。而聲請登記人。確爲合法之繼承人。三則保證其原登記人。確係實在。而其更名。確係實情。此種保證。必須於聲請人。自行提出其變更情形之證明文件。以及加上一層證明。以杜絕假冒情事。至保證書之內容。應載明收件號數、具保證書人姓名及住所、所有權人姓名及住所、土地坐落、種類、四至、面積、定着物情形、地價、與定着物之現值、證明原因、保證之標的與應負之責任。保證人與所有權人之關係及附記。並由鋪保蓋戳。及具保證書人簽名蓋章。（參閱江蘇地政創刊號第一五三頁）保證人。對於善意第三人。因其保證致受損失。不能由登記人賠償者。得向保證人請求賠償。（不動產登記條例第四十二條及第四十三條）

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。

本條所稱第三人。即對於聲請登記之土地權利。有利害關係之第三人。該第三人既非應爲

協同登記之權利人或義務人。僅須在聲請書上。加入簽名或蓋章。表示同意。其作用等於加具承諾書。是爲該事件之證明也。

第七十五條 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。應編爲同一號數。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。

聲請人提出聲請書後。不問是否合法。地政機關均應接收。收件員即時依照本條之規定。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。以資參證。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。應編爲同一號數。記明收件第幾號之幾。前項程序。辦理完竣後。同時應依式填載聲請書收據。給與聲請人收執。並記明收件號數。及年月日時。方爲接收手續完畢。但此項收據。於發給聲請人以土地所有權狀。或土地他項權利證明書時。應收回之。（土地法第八十九條第九十條）

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

- 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。

聲請人不服前項駁回時。應於三日內。將其異議呈請土地裁判所裁決。

地政機關接收聲請書後。即交審查契據專員。開始爲各種文件之審查。如聲請書之記載及圖式。是否與規定手續相符。登記原因。是否屬實等。審查完竣後。應決定應爲登記。或駁回登記之聲請。如均認爲合法者。即將聲請書交登記員登記之。如本條所規定不納登記費。及聲請書不合程式者。應命聲請人即爲補正。以便登記。其認爲不合本條各款之情形。而又不能即時補正者。應附理由駁回登記之聲請。惟此項駁回。如聲請人不服時。應於三日內。將其異議。呈請土地裁判所裁決。以資救濟。

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。

聲請人不服地政機關所爲之駁回。於三日內。將異議呈土地裁判所裁決。准其登記者。應即撤銷駁回之命令。按照原有聲請之次序。予以登記。(不動產登記條例第五〇條參照)

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。爲第一次聲請登記者。不在此限。

地政機關於接收聲請書後。在實施登記之前。對於聲請登記事項。應加以實質之調查。並於十五日內。調查完畢。製作調查筆錄。永遠保存。(參照土地法第五十三條)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。所謂不在此限者。即調查完畢之期間。不必受十五日之限制也。

第七十九條 登記。應依收件號數之次序爲之。

登記。依照土地法第七十九條之規定。應依收件號數之次序爲之。蓋登記之先後。有關於權利次序。(即土地法第二十七條之規定)故登記之次序。必須依照收件號數之次序而定。

所稱收件號數。卽是土地法第七十五條之規定。係按照接收聲請書先後而編定者。

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。

登記員對於無錯誤、遺漏或經更正之聲請書。應即時依照土地法第七十九條之規定。在土地登記簿上。按收件號數之次序。予以登記。其未經依本法登記之土地。爲所有權之登記。或因土地分割而爲新登記時。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。

標示事項欄。是記載關於土地之標示。及其變更事項。權利事項欄。是記載關於所有權或所有權以外權利事項。在此兩欄內。爲權利事項。於記載時。應在標示先後欄。或權利先後欄。將登記標示事項。或各種權利登記事項。依次詳細記載。

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。

本條規定登記用紙。在標示事項欄。及權利事項欄。登記方法。以便地政機關辦理登記時。有所準繩。

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。

登記權利人。係多數共有人。而為所有權登記者。當記載於登記簿時。不必人人皆為書名

。祇將聲請書首列人之姓名、住所及此外若干名。記載於登記用紙已足。其餘姓名、住所應記載於共有人名簿。至登記義務人在二人以上者。亦應記載於共有人名簿之內。

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。

登記有主登記。及附記登記之分別。所謂附記登記者。即在原來登記用紙上記載。不必另備一份用紙之登記也。但附記登記之權利先後欄。應與主登記之欄數同。並應記明附記之號數於附記欄內。

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。

本條所規定者。爲因登記人更名或住所變更之登記。此種變更登記。應以附記爲之。其前記之名稱或住所。應即塗銷。

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。

本條規定權利變更之登記。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。所謂權利變更之登記。與第三人有利害關係者。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。自應取得抵押權之承諾書。或其他之證明書。而附呈之。以資證明也。

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。

權利變更之登記。屬於一種附記登記。應於原來登記用紙上。加以記載。其前記已經變更之事項。則應予以塗銷。

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。

至行政區域。或其名稱。或地方街道名稱。或門牌號數有變更時。在登記簿上之原記載。

不必待其更改。即視爲已經變更。故照例應予以塗銷也。

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、登記標的權利先後欄次序、登記年月日。由主管地政機關長官簽名。加蓋官印。

依照以上二條之規定。土地權利書狀上所記載之事項。與登記簿上所記載者。大概完全相同。可見土地權利書狀。不僅爲關於土地權利得、喪、變更之證明文件。且爲土地狀況。及土地與人類關係之記載。不但可用以對抗他人之唯一證據。並且可供自己隨時查考之一種底單。以前關於土地權利之執管。僅憑當事人提出之各種契據。一旦發生糾紛。極難作爲保障。而土地權利書狀。則係一種公法上之證據。在司法或行政方面。均可從此種證據上。獲得極大之保障。故從國家保護人民權益一點言之。以前雖有不動產登記之制度。且有民法之規定。然其保護。仍未澈底。土地法上此種登記制度。實行以後。方是澈底之保護。土地法第八十九條及第九十條。均規定土地權利書狀。應給與聲請人。所謂聲請人。係指權利人及義務人而言。而此二條所稱權利人。應專指土地登記簿上。所認定之權利人而言。按照土地法第九十二條之規定。當然明瞭。土地法第八十九條及第九十條內。僅規定於登記簿記載完畢時。應發給土地權利書狀。而未明晰規定其發給時期。依照土地法施行法第二十二條規定。土地權利登記完畢後。主管地政機關應於三十日內。填發土地權利

書狀。但於書狀未發前。因登記人之聲請。應爲登記完畢之證明。依此規定。主管地政機關發給土地權利書狀之期間。可稍延緩。得以便宜行事。又規定於未發書狀前。皆爲登記完畢之證明。俾登記人。不致因書狀緩發而感不便也。

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。

權利人或義務人在聲請登記時。所提出之證明文件。及其他應行返還之文件。或代理人代爲聲請所附具之授權書。(土地法第六十八條)於登記完畢時。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。

按權利人不直接向地政機關聲請登記。而請求官署或法定自治機關。所爲之囑託登記。

在土地權利登記完畢時。地政機關應將土地權利書狀。或附屬文件。送致於原囑託機關。其土地權利書狀。及應返還權利人之文件。應由原囑託機關。轉送於權利人。其餘文件。則留存於原囑託機關。

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。

前項義務人不止一人時。應依照共有人名簿記載之關係人。分別通知之。

得僅由權利人聲請登記者。如(一)未經依本法登記所有權之土地。為第一次所有權登記。或因判決或繼承為登記時。(第五十九條)(二)因徵收土地。為所有權移轉之登記時。(第二十八條)地政機關。對於此種登記。應在登記完畢時。即用登記通知書。通知義務人。不止一人時。應依照共有人名簿。所記載之關係人。分別通知之。不過未經依土地法登記所有權之土地。為第一次所有權登記時。而此地並非新近取得。又未在他入土地。設定地

役權。當然無義務人之存在。故無須通知義務人也。

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。

登記人員或利害關係人。於登記完畢後。發現登記錯誤或遺漏時。自當更正。以期完善。但非經書面通知。或聲請土地裁判所審查確定後。不得更正。若認為於他人權利。毫無損害。則依此條規定。准予更正之。如果登記錯誤或遺漏。均屬事實。於他人權利確有損害時。當然不能更正。因此所發生利害關係人之損害賠償問題。應依本法第三十九條第四十一條及第四十二條規定辦理。決不使人民權利。稍有失其保障之虞。

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。

未經依法登記所有權之土地。聲請爲第一次所有權登記時。應提出下列各種書狀。(一)聲請書。(二)土地他項權利清摺。(三)契據。(四)其他關係文件。以上各種文件提出以後。應由契據專員。加以審查。至於審查之方法。及其程序。詳見以下各條。

第九十六條 契據專員審查前條文件完畢。應具審查報告書。記載列左各款事項。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 申報定着物現值。

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爲準。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爲準。

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爲聲請人名字或其別號。如非聲請人時。詳述其關係。並其所以爲聲請人之理由。

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。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。爲簡要說明。

五 備考事項。

甲 其他足以證明所有權或所有權以外權利之事物。爲前各款所未備舉者。

乙 契據專員審查結果之意見。

契據專員。對於前條文件審查完竣以後。應擬具審查報告書。記載本條所列舉之各款事項。並簽名蓋章。

(一)關於土地標示之規定者。即(甲)坐落。指土地所在地之地點。(乙)種類。如耕地、林地、鑛地、鹽地、荒地等類。(丙)四至、界限。指四方所至之界綫。如東至何處。南至何處。西北又至何處。(丁)面積。指以原有四至界綫內實際測量所得之面積爲準。(戊)定着物之情形。指房屋之建築情形。及其他定着物之狀況。(己)申報地價。指人民對於該宗土地自己申報之價值。以供估計地價之參照。(庚)申報定着物現值。指業主對於定着物所申報之現在價值。(辛)四鄰土地概況。指四鄰之土地概況。蓋對於登記關係。極爲重要。故契據專員。亦應加以審查報告。(壬)現時使用狀況。指使用人姓名及使用人。與所有權人之關係。現時使用狀況。如現在登記土地上。建築何物、種植何物、畜牧何物等類。使用人如佃戶等。至於使用人與所有權人的關係。即佃戶與地主是否永佃關

係。抑爲租賃關係。

(二)關於所有權來歷之規定者。即(甲)上手各契據。及其移轉實情。所謂上手各契據。即是通常所稱之老契。而能證明所有權之來源者。(乙)最近契據。記載所有權人是否爲聲請人名字。或其別號。如非聲請人時。須詳述其關係。並其所爲聲請人之理由。現在聲請登記。應用本人姓名。不得用某記某堂等名稱。如最近契據上所記載之所有權人。已用堂名別號。當應予以詳細審查。(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。爲簡要說明。以爲真僞之考查。(丁)契據記載所有權人不止一人時。應查明各個人姓名、住所。切實記載。以防遺漏。

(三)關於所有權以外之權利關係者。(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)關於保證書之調查者。出具保證之保證人。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。除加以真確之調查外。並應爲簡單之說明。

(五)關於備考事項者。(甲)其他足以證明所有權或所有權以外權利之事物。爲土地法第九十六條各款所未備舉者。(乙)契據專員審查結果之意見。所謂審查結果之意見。卽契據專員。對於聲請人所提出之書據。加以意見。如契據專員。認爲聲請人所提證件不足。則應於審查報告書內。載明補繳證件之意見是。

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 第六十六條第二款至第八款事項。

聲請爲第一次所有權登記時。所提出之聲請書。應依照本條所規定之事項而記載之。(一)前條第一款關於土地標示。(二)前條第二款關於所有權來歷。(三)前條第五款甲目所載關於其他足以證明所有權或所有權以外權利之事物。爲前各款所未備舉者。然本條所列第六

十六條第二款至第八款事項。與本條第一款事項。均係對於第一次所有權登記以後之登記而言。所以在第一次聲請登記時。毋庸記入聲請書。

第九十八條 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。

土地法第九十七條之聲請書。應由土地所有權人提出。其目的僅限於所有權登記。至所有權以外權利之登記。則應由各該權利人。將其權利於公告期間內。聲請登記。（土地法第一百零二條）但土地所有權人。於提出聲請書外。應附具土地他項權利清摺。表示在其土地上。尚設定若干種他項權利。以爲登記時之參攷也。

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。

土地權利登記之公告。是對於未發見之權利關係人。使之知情而來聲請登記。或提出異議

。以避權利之遺漏。而防止非所有權人爲假冒之登記。若於土地他項權利清摺內。已記載有所有權以外之權利關係人。則應按其姓名、住所爲書面之通知。使其依法聲請登記。故本條於公告之外。復有通知之規定。

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。
 - 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。

本條規定六個月公告時間。及公告之方法。關於第二及第四款之公告。應保存其繼續六個月期間之存在。此因我國地籍。久未整理。各種土地權利關係。非常複雜。故在第一次所有權登記時。不得不慎重其事。而延長公告之時間。以免權利關係人。一旦喪失提出異議

之機會。

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。

前條規定公告之期間及方法。本條規定公告之事項。爲使權利關係人明瞭起見。地政機關。對於公告應詳載必要之事項。權利關係人。若有異議。應向土地裁判所提出。

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。

在公告前。如有人已經取得地上權、地役權、抵押權、永佃權或典權時。應將其權利在公

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。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。

在公告期滿以後。如無異議之土地。地政機關應爲所有權之登記。如有所有權以外之權利。並應依次登記。但此項登記之土地面積。應按實際測量所得之面積登記之。

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。

土地裁判所接受權利關係人提出之異議。應於公告期滿以後。開始審理。如聲請異議人之權利。一經土地裁判所。裁判確定。應即通知地政機關。依法予以登記。

第二節 所有權登記程序

第二編 土地登記 第三章 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。

本條規定。係屬土地之一部所有權移轉時。所爲聲請登記之程序。凡土地之買賣或贈與。或爲全部移轉。或爲一部移轉。如屬一部移轉於別人者。稱爲移轉部分。存留於自己者。稱爲殘餘部分。對於移轉部分。爲所有權登記。應於聲請書內。詳細記明。並附具圖式。標示其移轉部分。及殘餘部分。

第一百零六條 土地有分合、增減、坍沒或其他變更時。所有權登記人應即聲請登記。

土地之分合。或分割而成獨立之地段。或數宗土地。合爲一宗土地。土地之增減。或如沙地之漲大。或如水災後一部之減少。土地之坍沒。是某宗土地全部之滅失。至其他變更。是指土地種類或名稱之變更而言。土地既有各種變更。所有權人。應即聲請登記。

第一百零七條 前條聲請。依左列規定爲之。

一 記明變更狀況。並附具圖式。標示其分合、增減或坍塌或其他變更情形。

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。

根據第一百零六條聲請登記時。應依照本條規定辦理。（本法第八十六條參閱）。

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後。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。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爲權利標的字樣。

土地分割成爲獨立地段時。移轉部分。應在新登記用紙上登記。此種登記爲主登記。而非附記登記。至於殘餘部分。自應在前登記用紙內。標示事項欄。記明本條第二款所載事項。

第一百零九條 前條分割。如僅新地段爲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。

本條所謂僅新地段爲所有權以外權利之標的者。如原土地設有地役權。而在分割後。僅新地段屬於供役地。則所有權以外權利之標的。僅爲此新地段。故登記用紙內之記載方法。前條則在新登記用紙與前登記用紙內相當權利事項欄。一律記明與某號土地共同爲權利標的字樣。然本條則在新登記用紙內相當權利事項欄。移載關於該權利之登記。同時在前登

記用紙相當權利事項欄。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。以移轉部分與殘餘部分。非共同爲該項權利標的故也。

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。

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欄轉載。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。

第一百零八條與第一百零九條所謂土地分割。是土地分割後成爲獨立之新地段。本條均是

土地分割出之一部。合併於其他土地。故一面在其他土地用紙內登記。(本條第一款)一面則在前土地登記用紙內登記。(本條第二款)

第一百十一條 土地全部合併於他土地爲登記時。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。

土地全部合併於他土地爲登記時。除適用前條關於土地一部合併於他土地之規定外。應在前登記用紙內標示事項欄記明截止字樣。

第一百十二條 因土地增減爲登記時。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。

本條所謂土地增減。乃指分割與合併以外一般之增減而言。不與土地之分割及合併相同。

如本法第九條第二項所謂坍沒或浸蝕之岸地。回復原狀者。卽爲一般土地之增加。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。卽爲一般土地之減少。實與土地之因分割或合併而增減者不同。故聲請爲土地增減之登記時。依

照本條之規定。應在登記用紙內。標示事項欄。記明增減原因。對於前標示事項欄數應塗銷之。

第一百十三條 因土地坍塌沒爲登記時。應於登記用紙內標示事項欄。記明坍塌原因。塗銷登記號數。標示事項及欄數。並記明截止。

土地坍塌即土地全部之滅失是也。土地因坍塌沒爲登記時。依照本條之規定。應於登記用紙內標示事項欄。記明坍塌原因。塗銷登記號數。標示事項及欄數。並記明截止。

第一百十四條 坍塌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。以附記記明坍塌土地之標示。坍塌原因及已經坍塌字樣。並於載有坍塌土地與他土地共同爲權利標的字樣之登記內。塗銷坍塌土地之標示。

他土地所在地屬於他地政機關管轄者。應速囑託該機關爲前項登記。如土地坍塌。對於其他土地並無任何權利標的上共同關係。本條當然不必適用。至於坍塌

土地與他土地共同爲所有權以外權利之標的時。應於土地登記用紙內相當權利事項欄。以附記記明坍塌土地之標示。坍塌原因。及已經坍塌字樣。並於載有坍塌土地與他土地共同爲權利標的之字樣之登記內。塗銷坍塌土地之標示。他土地所在地屬於他地政機關管轄者。應速囑託該機關爲前項登記。受囑託之機關。應即查明辦理。不得有所違却。（不動產登記條例第九十四條參照）

第一百五條 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。

本條規定。係應爲之手續。

第四節 所有權以外權利登記程序

第一百十六條 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並付租時期者。亦同。

本條所稱『目的』。必須以在他人土地上有建築物或其他工作物或竹木爲目的。而使用其土地。(民法第八百三十二條)所稱『範圍』。是所使用之土地爲全部或一部以上。『目的』及『範圍』是地上權設定之要件。亦即聲請爲地上權登記時。聲請書內應記明之要件。所稱『登記原因』。即是設定地上權之契約。契約上若訂有土地租用之存續期間。或地租數額並付租時期。應在聲請書內記明。

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。

依民法上之規定。約定『支付佃租』爲永佃權設定之要件。故聲請登記時。應於聲請書內記明佃租數額。再民法上有『定有期限之永佃權』之規定。故設定永佃權之契約上。如訂有存續期間。亦應記明於聲請書內。

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。

所謂需役地者。需要他地供其便宜之土地。供役地者。乃供給他人土地使用便宜之土地。至關於其標示。及設定目的範圍各節。均應記明於聲請書。其登記原因。有特別訂定者。如約明地役權人。不得抵押買賣之類者。亦應載明。

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。

土地登記。重在土地權利事項之登記。在地役權、需役地。爲享受權利之土地。供役地。

是負擔義務之土地。所以本條規定應在需役地登記用紙內。權利事項欄。詳細記載。至關於地役權之登記。所以僅有設定。而無移轉登記之規定者。蓋按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。或為其他權利標的物故也。

第一百二十條 聲請為典權設定、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。

依照民法之規定。典權之設定。以約定『支付典價』為其要件。故聲請登記時。應於聲請書內記明典價數額。因典權人有占有典物而為使用收益之權。故得將其典物轉典或讓與於他人。但應聲請為轉典或讓與之登記。且典權之約定期限為十五年。如期限屆滿後。出典人不以原典價回贖典物者。得附有到期不贖。即作絕賣之條款。若有此種訂定。在聲請書內。亦應記明。

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。

抵押權爲擔保債權而設之不動產物權。故抵押權之設定。以債權之存在爲條件。而聲請爲抵押權設定之登記時。應將其所擔保之債權數額記明於聲請書內。所謂登記原因者。卽在設定抵押權契約上所訂之條件。換言之。卽債權之條件。如債之清償時期。利息並其起息期。及付息期。或其他附有條件。或其他特約。如在契約上有訂定時。聲請書內。亦應詳爲記明。

第一百二十二條 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。

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。依照本條之規定。聲請書內。應記明其債權之估定價額。以示相當之範圍。所謂不以一定金額爲標的者。如以物品之給付爲標的之債權時。應將其估定價額。記明於聲請書內是也。

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

請書應經債務人簽名或蓋章。

聲請爲抵押權設定之登記。其設定人。非限於債務人。第三人亦得以其不動產爲供擔保。而設定抵押權。(民法第八百六十條)但在此種情況之下。第三人實非債務人。不過對於債權人有密切之關係。故在聲請登記時。當然有得其承諾之必要。

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。聲請書內應記明其權利之標示。

抵押權之標的。不僅限於土地所有權。凡地上權永佃權及典權。均得爲抵押權之標的物。(民法第八百八十二條)對於此三種所有權以外權利。設定抵押權時。聲請書內。應記明其權利之標示。

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。聲請書內應記明其各宗土地權利之標示。

民法第八百七十五條。有『爲同一債權之擔保。於數不動產上設定抵押權』之規定。即本

條所謂『其標的爲關於數宗土地之權利時』。如數宗土地之所有權爲抵押權之標的。或數宗所有權以外權利爲標的。但聲請爲抵押權設定之登記時。其標的物既關於數宗土地之權利。則聲請書內。應記明各宗土地權利之標示。

第一百二十六條 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。

抵押權可與所擔保之債權。一同讓與。至三條所謂『代位清償』。即第三人代債務人爲清償時。其代爲清償之人。得代替從來債權人之地位。得於擔保物上就債權人之權利。代位行使權利。(民法第二八一條第二項第三一二條第七四九條第八七九條參照)所謂『債權額』即讓與或代位清償移轉之原債權額。本條規定此種讓與或代位清償之債權額。應於聲請爲抵押權移轉登記時。記載於聲請書內。

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。

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。地政機關對於有關係各宗土地登記用紙。均應記載。並對於某一宗土地權利爲登記時。亦應在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。使明瞭各宗土地所有負擔之實在情形。

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。

聲請抵押權之標的。爲數宗土地權利。就其一宗爲抵押權之變更或消滅登記時。應在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。至本條第二項規定第一百十九條第二項第三項之規定。於前項情形準用之者。爲規定不同屬於一個地政機關管轄之數個土地權利。應由原地政機關通知他地政機關。分別辦理是也。

第五節 塗銷登記

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爲塗銷登記。但應加具死亡證明書。

登記簿上所記載之一切權利。均有法律上絕對之效力。既因一定關係人死亡而消滅之權利。當然不得再記載於登記簿內。所以應爲塗銷之登記。其關係雙方之權利人或義務人。既有一方已經死亡。故僅得由權利人或義務人加具死亡證書單。方得聲請塗銷。

第一百三十條 權利人或義務人。因其對方蹤跡不明。不能共爲塗銷登記之聲請時。得請求該管法院定一期限公示催告之。

逾前項催告期限。經法院爲除權判決者。得僅由一方附具判決書謄本

。聲請爲塗銷登記。

本條規定。爲塗銷登記。須由權利人及義務人共同聲請者。若權利人或義務人。因其對方蹤跡不明。得請求該管法院。公示催告。經過催告期間。並經法院爲除權之判決時。得僅由一方附具判決書謄本。聲請塗銷登記。以免未來糾紛。

第一百三十一條 塗銷登記。於第三人有利害關係時。聲請人應加具第三人之承諾書或其他證明書。

塗銷登記。於第三人有利害關係時。依照本條之規定。聲請人應加具第三人之承諾書。或其他證明書。如以地上權爲標的之抵押權。地上權爲塗銷登記時。其抵押權人卽爲有利害關係之第三人。此際聲請人應加具抵押權人之承諾書。或其證明書。

第一百三十二條 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。應塗銷之。但地役權登記。不在此限。

土地既被徵收。而爲所有權移轉登記聲請或囑託時。則所有他項權利。如地上權、永佃權

、典權、抵押權及地役權等 均應隨土地之徵收而消滅。在該土地登記用紙內他項權利部。權利事項欄。予以塗銷。至地役權之登記。依照土地法施行法第二十四條對於本條但書之規定。以被徵收土地爲需役地時爲限。卽免除塗銷之意。若供役地之義務。仍因徵收而消滅。殆無疑義。

第四章 登記費

第一百三十三條 聲請爲第一次土地所有權登記。按照申報價值。繳納登記費千分之一。

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。其計算標準由地政機關定之。

登記費之性質。是屬於手續費之一種。雖聲請爲第一次土地所有權登記時。其費額較諸以後登記。高出一倍。然按價值僅收千分之一及千分之二。爲數輕微。蓋土地登記之目的。在整理土地。及確定土地權利。而不以收入爲目的。故僅收極輕微之手續費而已。

第一百三十四條 土地因重劃爲登記時。免納登記費。

土地因重劃而登記。是屬於重劃程序上之一種手續。土地重劃之原因。非發生於土地權利關係人。應免費登記。使符公平原則也。

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 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。

本條所規定者。亦屬於手續費之一種。雖照土地或權利之價值而定費額之多寡。但其最高額。亦不過十元。可見仍屬於手續費之性質者。並不以收入爲目的也。

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。

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。

本條所列舉之各種登記。因手續簡便。故取費更微。倘更正登記之原因。歸責於辦理登記人員者。尚可免納登記費。

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。

此二條所規定者。均屬於手續費性質。

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爲登記時。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爲登記時亦同。

本條所稱土地權利書狀。一爲土地所有權狀。一爲土地他項權利證明書。凡原權利人所有之土地權利書狀。在聲請爲移轉登記時。應提交地政機關。於登記完竣後。由地政機關註

銷原土地權利書狀。而換給新土地權利書狀於新所有權人。如聲請爲土地分割或合併登記時。因土地權利書狀上所記載者。與實際之情形不符。所以地政機關亦應換給新土地權利書狀。於原權利人收執。以示國家對於各種土地權利富有周密保障之意。

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。保證其爲原權利人。經地政機關公告三個月後。得補給之。

土地權利書狀。如有損壞。應將原損壞書狀繳銷。提出於地政機關。請求換給。若因滅失而請求補給時。除提出相當之證據及保證書外。並由地政機關經過三個月之公告期間以昭

鄭重。

第三編 土地使用

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。

國家整理土地之目的。在使地盡其利。並使人民有平均享受使用土地之權利。土地、勞力與資本。爲生產三要素。缺一不可。本條所謂施以勞力、資本於土地。爲土地之利用者。蓋卽土地使用之要義也。

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。

土地依其所能供使用之性質。在適應地方需要。與國家之經濟政策。編爲各種使用地。如

土地宜於造林者。應編爲林地。宜於牧畜者。應編爲牧地。倘因林地超過需要限度。或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。不能得地盡其利之效也。

第一百四十三條 凡編爲某種使用之土地。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

凡編爲某種使用地之土地。不得供作別項用途。但地政機關有權核准暫作他種使用。如甲地已經編爲公用地。不過在未經實際使用以前。地政機關可暫准作爲農地使用。

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。

編爲某種使用地之土地。無須立刻變更使用方法。如甲地本爲農地。嗣后編爲公用地。若在所定之使用期限前。仍得繼續爲農業上之使用。於土地使用。可無中斷之虞。

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。由地政府公布之。

關於使用地之種類及變更。其編定職權。雖屬於主管地政機關。而公布則屬於地方政府。蓋所以表示其為政府對於土地之整個政策也。

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。

使用地經主管地政機關編定。及地方政府公布後。不能任意變更。因變更必致發生損害與窒礙。但又對於國家確有較大利益。或較重要之使用。而又經國民政府所認定者。當然予以變更。此蓋由於土地之使用。有關於國計民生，非由國家酌盈劑虛。統籌全局。不能得地盡其用之效也。

第一百四十七條 地政機關。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。

前項規定最小面積單位之地段。不得再爲分割。

本條規定地政機關於其管轄區內之土地。得依其性質及使用之種類。爲最小面積單位之規定。凡屬最小面積單位之地段。不得再爲分割。就農地言。或因某種耕作。不宜於零碎地段。卽施以土地重劃之法。使之合併以成適用片段。再就都市中之建築用地言。於分段過於狹小時。亦於經濟使用有礙。政府應有以限制之也。

第二章 市地

第一節 使用限制

第一百四十八條 市地爲市行政區域內之土地。於其使用。得分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。

市地者。市行政區域內之土地也。在市行政區域內之土地。基於使用之標準。可分爲限制

使用區及自由使用區兩種。在限制使用區之土地。其受限制之範圍。當以合於市地之經濟使用。公共衛生。便利交通。及市面觀瞻等爲準。限制標準。當視市面發達情形而定。市區既經劃分。惟使用土地。在相當範圍以內。得聽土地所有人隨便使用。卽所謂自由使用區是也。但市區之措施。隨時代而文明而進化。亦必隨時代而變動。所以自由使用區。遇必要時。得改爲限制使用區也。

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。

本條規定市設計時。所應決定之事項。所謂城市設計。卽是規劃新市之建設。或舊市之改造。其目的卽在研究市區域內街道、車站、船塢、房屋、電燈、電車等之設施及分配。其方法卽在利用科學技能。以從事建設及改造。市設計所規劃之事項甚多。本條僅規定市設計時所應規劃關於土地及其建築物之事項。

第一百五十條 自由使用區之土地。不適用前條第一款之規定。

自由使用區之土地。在土地及建築物之使用。不受限制。但前條第二款至第五款各種事項均應受限制。蓋自由使用區之土地。其使用或爲暫時性質。未達應受限制之程度。故不受前條第一款之限制。

第一百五十一條 地段面積過小或其形式不整。不適於建築獨立房屋時

。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。

地段面積過於狹小。或其形式不整。不適於建築獨立房屋時。市政府既可不許其建築。又不應任其荒蕪。故得依本條規定。(一)市政府應使彼此合併。務收經濟使用整齊劃一之效。准由接連地段之所有權人。請求依法徵收。(二)該地段之所有權人。亦得請求由市政府徵收。

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。

關於土地使用。均有各種限制之規定。使土地利用。合於社會經濟之原則。所以本條對於未建築之建築區。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。而其位置又不臨於街道。得依本法關於土地重劃各條之規定。(本法第十八條至第二十條

第二百一十一條第二百二十六條)於路線公布後。規定期間內。加以整理。

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。

本條規定土地既經定爲街道。當然禁止建築。因此種建築。將來必須拆除。若不先行禁止。必至妨礙社會經濟。至於不致增加將來施工費用之臨時建築。不在此限。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。即此例也。(董修甲氏市行政學綱要第八十三頁參照)

第一百五十四條 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。市政府應於一定期限內重劃之。並得於未重劃前制止重建。

一區段之建築物。既因水火災變。而遭毀滅。而該區內地段零碎。又有如第一百五十二條情形。或街道狹小。則市政府應於一定期限內。加以重劃。使之整齊劃一。

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。

本條主要意義。在使土地所有權人。將其繁盛區域內之空地。於市政府規定二年以上之建築期限內。建築房屋。使土地不致曠廢。以爲壟斷居奇之謀。至本條所稱『不建築』。謂並無不可抗力之障礙。或無其他正當理由。而任土地曠廢。倘逾期不建築者。得准他人之需用土地者。請求徵收之。但依照土地法施行法第三十三條之規定『土地所有權人。因不可抗力致不能依土地法第一百五十五條之規定期限建築時。得因所有權人之請求。爲一年

以內之展限』。蓋所以顧及實際情形也。

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。市政府得代爲拍賣之。但因不可抗力而不能依限建築者。得因需用土地人之請求。爲一年以內之展限。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。

依照前條第二項徵收之土地。其開始建築期限。由徵收完畢之日始。亦不得超過一年。如超過一年。而不建築。則原土地所有權人。即得依照本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之規定。要求買回。則市政府即得代

爲拍賣之。不僅依照本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。不得超過一年。即依本法第三百五十一條收買原土地之所有權人。或依照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。(本法第一百五十六條第二項)凡此規定。其主要目的。爲促進土地改良。并杜絕私人爲土地之壟斷也。

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。其所有權人得請求爲相當之展限。

繁盛區域內之空地。經市政府規定建築期限。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。或正在調解中。以致不能依限建築時。則土地所有權人。當然可以請求爲相當之展限。

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。

因地段之一部分。業已建築。而保留一部分餘地。預爲將來供同一事業之使用。則不僅地段之面積有限。卽其使用預定之期限。亦必不遠。固然不適用第一百五十五條之規定。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。故更不能視爲第一百五十五條所稱之空地。

第一百五十九條 建築地之建築物。其價值不及全段估定地價百分之二十者。視爲空地。

土地之建築物。其價值如不及全段估定地價爲百分之二十者。市政府得斟酌地方情形。規定二年以上之建築期間。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。以督促所有權人。從事利用。如此規定。則所有權人。無所取巧。藉口些少建築物。以避免空地之規定。待機圖利。故設此條。加以限制。

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。

因空地內。建築地段之劃分。是屬於市設計之範圍。其地段之劃分。如未經市政府之核准

。當然不得着手建築。惟本條所謂空地。與第一百五十五條空地之意義不同。蓋該條之空地。爲已經市政府核准之建築地段。而此則爲未經市政府之核准。故在開始建築之前。應得市政府之核准也。

第二節 房屋救濟

第一百六十一條 市內房屋應以所有房屋總數百分之二。爲準備房屋。前項準備房屋。謂隨時可供租賃之房屋。

本條主要用意。在責成市政當局。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。人口突增時。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。不能維持房屋之數額。致發生房屋缺乏時。即應施以救濟。至所稱房屋總數。其計算之方法。依照土地法施行法第三十四條之規定。『應按房屋每層地面面積計算之。』因房屋層數之多寡。與每間之大小。均不相同。故惟有以房屋所佔地面面積以定計算之單位。而每層之房屋。均按其底層之面積。一律視作平屋。以計

算其數額。

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。爲房屋之救濟。

一 規定房屋標準租金。

二 減免新建建築房屋之稅款。

三 建築市民住宅。

準備房屋數額。繼續六個月不及房屋總數百分之一時。應即實行房屋救濟。至於救濟之方法。首宜規定標準租金。此蓋爲以政府之力量。將由於一般投機利益率之騰貴。及供給需要不平均。所生房價升漲之傾向。加以抑制。而同時由政府建築市民住宅。至減免新建建築房屋稅款。乃所以獎勵私人建築房屋。依照上述三種辦法。如有奉公守法之市政府。能以市民公益爲前提。負責辦理。則我國都市中常見之房屋缺乏問題。必有相當之解決也。

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。

標準租金。是以地價冊上所載土地及其建築物估定價額百分之十二爲標準。例如土地之估定價額。爲一萬二千元。建築物之估定價額。爲八千元。以百分之十二計算。其年息爲一千二百元。卽爲該房屋之標準租金。按月支付則爲一百元。房屋標準租金之規定。原爲制止租金之提高。不過吳尚鷹氏在本法起草時。卽以爲此種標準太高。（見吳著土地法與土地問題第一百六十三條之解釋）而立法院會議時。多數通過以此爲租金標準。如就商業發達之城市。現在一般房屋之租額而論。年息在百分之十二以上者。並不常見。內地城市工商業比較通商口岸。不甚發達。故房屋租額。亦鮮有超過百分之十二者。可見吳氏之主張。近於事實。

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額支付。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。

一般都市中之出租人。每喜任意提高標準租金。跡近苛斂剝削。影響於承租人之利益。至深且鉅。所以在標準租金施行期間內。如原定租金。超過標準額者。應即壓低。不及標準額者。仍維持原數。不准出租人。假借名義。增加租金。

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。

本條所稱擔保租金之現金。卽通俗所稱押租。土地法並不加以禁止。不過此種擔保租金之現金。須合於本條之規定。不得超過二個月租金總額。而其現金利息。應視爲租金之一部。加以扣除。至於利息之計算。亦應與租金所由算定之利息相等。此蓋以現金擔保之利息。爲承租人應有之法定請求權。故其利息。得充租金之給付也。

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 承租人積欠租金額。除擔保現金抵借外。達二個月租金以上時。
- 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。而承租人不爲相當之賠償時。

在房屋標準租金施行期間以內。出租人不得任意收回其房屋。如有本條各款情形之一者。方得終止租賃契約。收回其房屋。第一款所謂『承租人積欠租金額。除擔保現金抵借外。達二個月租金以上者。』爲依據民法第四百四十條第二項『承租人非因遲延租金之總額。已達兩期租額。出租人不得定期催告。及因逾期不支付而終止契約』之規定而來。不過民法上並無擔保現金(押租)之規定。故祇稱兩期之租額。本法第一百六十五條既有擔保現金之規定。故應將擔保現金所抵償之兩個月除外。第二款所謂『承租人以房屋供違反法令之使用。』並非出租人之意料所及。如承租人以房屋供賭場烟館等類之使用是。此種違犯法

令之行爲。不僅有礙於房屋使用之安全。亦且有妨社會公共之秩序。自應准出租人解除契約。收回其房屋。第三款所謂『承租人違反租賃契約時』。即承租人違反租賃契約上所訂定之事項。承租人如有違反。始得隨時終止契約。第四款所稱『房屋損壞。因承租人重大過失所致。而承租人不爲相當賠償時。』係依照民法第四百三十四條之規定。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損害賠償責任之規定而來。惟民法之規定。以重大過失致失火。爲須賠償責任之條件。而本法之規定。以不負賠償責任爲條件。其結果則爲終止契約。此即爲本條減輕承租人責任。而限制出租人收回房屋之範圍。惟出租人因重新建築。得不受土地法第一百六十六條規定之限制。收回其房屋。(土地法施行法第三十五條)

第一百六十七條 在房屋標準租金施行期間。定期租賃契約終止者。承租人得依原契約條件。繼續租賃。

在房屋標準租金施行期間。租賃定有期限者。其租賃關係。於期限屆滿時。雖然消滅。尚

可從新再訂租約。但爲防止出租人乘房屋之缺乏。以爲趁火打劫之機會。故准承租人依照原訂契約條件。繼續租賃。以資保障。

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。應依第二百二十八條之規定。斟酌地方情形。減免其地價稅。並定減免期限。

按土地法第一百六十二條所定救濟房屋之方法。其第二款卽爲減免新建築房屋之稅款。而土地法第三百二十八條。則規定因地方發生災難或調劑社會經濟狀況。得由中央地政機關呈准國民政府。就關係區內之土地。於災難或調劑期中。免稅或減稅。故市政府在房屋標準租金施行期間。爲救濟房屋缺乏。及獎勵新建築物起見。所以對於新建築之房屋。當然可依照第三百二十八條之規定。斟酌地方情形減免其地價稅。並規定一定之減免期限。以調劑社會經濟狀況。

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。

木條爲市民住宅租額之限制。其租金標準較諸第一百六十三條所規定一般房屋之標準租金。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者。其減經殊多。推原其故。以市民住宅。大抵係市政府所建築。與普通私人所建築之房屋。其目的不同。蓋市民住宅。原爲救濟房屋之缺乏而建築。其式樣設備。均極簡單。且承租者以一般平民居多。故其租金應較普通私人房屋爲低廉也。

第一百七十條 本節各條之規定。於準備房屋額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。

全市房屋。既已回復總數百分之二之數額。而又繼續經過六個月時間。則房屋租賃事項。決不致再發生恐慌之現象。而出租人亦不得居奇。故無庸限制。

第三章 農地

第一節 耕地租用

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。包括牧畜。

所謂耕地租用者。依照本條之規定。『以自爲耕作爲目的。約定支付地租。使用他人之農地。』察其實際。卽佃農之謂也。然所謂農地。非僅指耕作之農地而言。卽牧畜之農地亦包括在內。(本條第二項)耕地租用。屬於租賃契約之關係。在法律上爲債權。不是物權。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。不過債編上之租賃。本有使用租賃及收益租賃之區別。但耕地租賃。既在本條明定爲使用他人之農地。當然不能稱爲收益租賃。而應稱爲使用租賃也。

第一百七十二條 依定有期限之契約。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。視爲不定期限繼續契約。

民法規定租賃契約之最長期限。不得逾二十年。(民法第四百四十九條)租賃定有期限。其租賃關係於期限屆滿時消滅。(民法第四百五十條)本條對於耕地租用。雖無最長期限之規定。但定有期限之契約。在期限屆滿時。其租賃關係。非不消滅。出租人除收回自耕外。承租人得繼續耕作。關於此層。民法第四百五十一條。雖有『租賃期限屆滿後。承租人仍為租賃物之使用收益。而出租人不即表示反對之意思者。視為以不定期限繼續契約』之規定。然與本條相較。足證本條保障自耕農之利益。更為周密。因依照民法第四百五十一條之規定。出租人尚可表示反對之意思。但在本條。出租人除收回自耕外。如承租人繼續耕作時。不能拒絕其租賃契約之延長。

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

本條規定出租人出賣耕地時。承租人依同樣條件。有優先承買之權。其用意蓋在促進耕者有其田之政策。得以早日實現。依此規定。則出租人欲將耕地出賣於第三人時所訂之條件

。承租人於同樣條件之下。有優先承買權。不過出租人欲出賣耕地時。應先將其出賣條件。通知承租人。承租人須於十日內。明白表示。所以土地法施行法第三十七條規定。『土地法第一百七十三條之優先承買權。及本法前條之承典優先權。承租人於接到出租人通知後。爲拒絕之表示。或於十日內不爲表示者。其優先權消滅。』至所謂承典優先權。依照土地法施行法第三十六條之規定。則爲『出租人出典土地時。原承租人依同樣條件。有承典之優先權。』

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。

民法第四百四十三條第一項有『承租人非經出租人承諾。不得將租賃物轉租於他人』之規定。而本法對於耕地租用。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。此種規定。用意頗爲深遠。蓋本條之目的。在防止承租人乘機漁利。坐享其成。如照民法之規定。承租人一經出租人之承諾。即得將其租用之土地。轉租於他人。則流弊所至

。是使原無耕地之人。反得從中操縱。榨取農民膏血。必致有礙土地政策之實現。故設本條。以防止其流弊也。

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。

所謂不在地主者。卽指本法第三百二十九條所規定土地所有權人有下列情形之一者是。(一)土地所有權人及其家屬。離開土地所在地之市縣繼續滿三年者。(二)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。(三)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。但本條規定。同一承租人徵收耕地之請求權。必須在本法施行以後。繼續耕作該耕地十年以上。否則不能享受此種權利。至本條規定之目的。亦在促進耕者有其田之土地政策。得以早日實現也。

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。應卽通知出租人。

承租人於保持耕地原有性質及效能外。以增加勞力資本之結果。而致增加耕地生產力或耕作便利者。爲耕地特別改良。(本條第一項)與民法第四百三十一條所稱『承租人就租賃物。支出有益費用。因而增加該物之價值者』之規定。頗相類似。其實關於一般租賃契約。如此種增加價值之改良。應由出租人負擔還費用之義務。如出租人知其情事。得爲反對之表示。但在本條。此種特別改良。承租人雖得自由爲之。但特別改良費之數額。應通知出租人。以爲日後請求償還之根據。至出租人對於此種特別改良。並無反對之餘地。蓋促成耕地特別改良。原爲國家亟欲實施之土地政策。

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。應減爲千分之三百七十五。不及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。

本條規定地租以耕地正產物收穫總額千分之三百七十五爲其最高額者。完全爲一件顧全事實的問題。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「五減租」之議決案。假定田主與佃農間。對於收穫物之分配。以彼此各半爲平均標準。再根據本黨減租案爲之減去二五之數。結果則爲千分之三百七十五。例如佃戶收棉花一千斤。地主得收租額五百斤。今於其五百斤中。減去百分之二十五。卽一百二十五斤。則地主僅能實得三百七十五斤。故本條定爲千分之三百七十五。但此爲地租之最高額。若原定租額。不及此項標準者。仍應依其約定。又地租既依正產物收穫總額計算。則未收穫以前。無從推定。故本條第二項有出租人不得預收地租之規定。耕地出租人。以耕畜、種籽、肥料或其他生產工具。供給承租人時。依照土地法施行法第三十八條之規定。『除依土地法第一百七十七條第一項規定收取地租外。並得約定相當報酬。』又地租以現金支付者。依土地法施行法第三十九條之規定。『土地法第一

百七十七條所定之地租限度。應按支付時市價折算之。『地租既以不超過耕地正產物收穫總額千分之三百七十五爲原則。則出租人不得假藉任何名義。增加租額。如地價稅應由土地所有權人或典權人負擔。此在土地法第二百三十六條及土地法施行法第七十五條。均有明文規定。故如土地所有權人或典權人。將其土地出租於他人時。不能以地價稅之負擔爲理由。而增加其地租額。』

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。

本條規定耕地之地價稅。由承租人代付者。應於地租內扣除之。蓋依民法第四百二十七條之規定。『就租賃物應納之一切稅捐。由出租人負擔。』因耕地之性質。既屬於租賃物之一種。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。當於地租內扣除之。

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。

承租之農民。因臨時發生事實上之困難。不能按期支付應交地租之全部時。准許其先支付該年地租之一部分。其餘一部分。可延緩至來年支付。但承租人不得因出租人收受其一部分之地租。而認爲出租人減租之承諾。至地租總額積欠達二年以上時。出租人得以終止其契約。

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及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。

七 地租積欠達二年之總額時。

本條規定於不定期限租用耕地之契約。須具有左列情形之一。方得終止之。

(一) 承租人死亡而無繼承人時 承租人雖已死亡。若其法定繼承人。願意繼續其契約。則出租人即無終止契約之權。但承租人死亡。而又無人繼承。則契約之主體。已不存在。故事實上當然終止契約。

(二) 承租人拋棄其權利時 承租人並無理由。而自動放棄利用土地之權利時。出租人得終止契約。收回自耕。否則。承租人既然拋棄耕種。而出租人又不自為耕種。則必使土地曠廢。不能達到『地盡其利』之效。

(三) 出租人收回自耕時 出租人若收回租地以自耕。為實施扶植獨立自耕農政策及保護業主生活起見。亦不得予以終止契約之權利。(內政部租佃暫行條例第九條第三款參照)

惟依照本法第一百八十三條之規定。在終止契約時。出租人應於一年前通知承租人。民法上有耕作地之出租人如收回自己耕作。得終止契約(第四百五十八條)之規定。對於本款不論租用耕地契約。定有期限與否。均可適用。

(四)耕地依法變更其使用時。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。

(五)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。即違反民法上左列之規定。(1)承租人應以善良管理人之注意。保管租賃物。對於有生產力之租賃物。並應保持其生產力。如果承租人違反此種義務。以致租賃物毀損滅失。則應負損害賠償責任。(民法第四百三十二條)(2)耕作地之租賃。附有農具牲畜或其他附屬物。當事人應在訂約時。評定其價值。並且須繕具清單。在此清單上所載之附屬物。如因可以歸責於承租人之事由而滅失。承租人應負補充之責任。(民法第四百六十二條第二項)

(六)違反第一百七十四條之規定時 承租人無論是否取得出租人之承諾。不得將耕地全部或一部轉租於他人。(本法第一百七十四條)違反此條之規定。即由出租人終止租用契約。

(七)地租積欠達二年之總額時 不問地租積欠時間之久暫。積欠次數之多少。若合計其積欠數額達二年之總額。出租人自得終止租賃契約。

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爲之。

承租人拋棄其耕作權利時。須於三個月前。向出租人以意思表示。以便出租人有相當時期。爲收回自耕或出租於人之準備。

第一百八十二條 非因不可抗力繼續一年不爲耕作者。視爲拋棄耕作權利。

本條之用意。無非在使人盡其力。地盡其利。蓋承租人既非由於不可抗力。將耕地荒置一

年。不爲耕作。則當認爲承租人自己拋棄耕作權利。准許出租人於一年期限屆滿後。終止租用契約。收回自耕。或出租於其他佃農也。

第一百八十三條 依第一百八十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。

出租人依據本法第一百八十條第三款或第五款之規定。雖然可以向承租人終止耕地租用契約。但應在一年前通知承租人。蓋耕地爲承租人生活之依據。若出租人收回自耕。而不予承租人以一定時間。恐其發生生活恐慌。故規定於一年前。通知承租人。藉以減輕耕農之困難。(吳著土地法與土地問題第一〇〇頁參照)

第一百八十四條 收回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。

出租人將耕地收回自耕。如再出租。原承租人有優先之承租權。但從收回自耕之日開始。

倘未經過一年。而再出租時。原承租人既有優先承租之權。當然可依照原來條件。再行租用。蓋出租人往往假藉收回自耕名義。對於原承租人終止契約。而將其耕地改租於其他耕農。本法爲保障原承租人權益起見。故特設本條以規定之。

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。

民法第四百四十五條第一項規定。『不動產之出租人。就租賃契約所生之債權。對於承租人之物放置於該不動產者。有留置權。』耕地既爲不動產。則耕地之出租人。就租賃契約所生之債權。對於承租人之物。放置於該耕地時。如承租人耕作上必需之農具、牲畜、肥料及其農產物。似乎應有留置權。但爲維持耕農之生計並顧全農業生產起見。耕作上必需之器具物品。與一般物品之性質。頗有不同。故應在禁止扣押之列。換言之。卽民法上關於留置權之規定。不能適用於本條也。

第一百八十六條 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費。但以其未失效能部分之價值爲限。

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規定契約之時。承租人得向出租人要求償還其所支出第一百七十六條耕地特別改良之費用。按耕地特別改良。承租人本可自由爲之。出租人不得加以限制。自由改良費用之數額。僅由承租人通知於出租人。不得請求償還。然出租人若因第一百八十條第二、第三、第五、第六各款。終止契約。返還耕地之時。則承租人所爲特別改良地之費用。即得向出租人償還。不過其所得要求償還之數額。以其未失效能部份爲限耳。至於本條何以略去第一百八十一條第一款、第四款及第七款。因爲第一款爲承租人死亡。又無繼承人。其行使求償權之主體。已不存在。第四款爲耕地效能已隨使用變更而消滅。出租人未嘗獲得任何利益。承租人當無求償權可言。第七款之承租人。既已積欠地租達二年之總額。則爲契約終止之原因。由

於承租人違約所致。故在債務未清償之前。自不得主張求償之權。耕地特別改良費償還之數額。以其未失效能部分之價值。即民法第四百三十一條所稱『現存之增價額』。承租人雖然根據本法第一百七十六條之規定。而要求出租人償還特別改良費。但在返還耕地時。此種效能。已經消滅。則求償權亦無從行使。況且償還特別改良費。僅限於未失效能之部分之價值。故關於金額之計算。頗易發生爭執。

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。其決定爲最終之決定。

出租人與承租人之間。對於耕地特別改良費額之償還。常易發生問題。本條規定當事人不能協議或協議不成立時。可以請求地方法定調解委員會調解之。但爲施行便利計。

土地法施行法第四十一條則規定『土地法第一百八十七條。所稱地方法定調解委員會未設

立時。得由主管地政機關指定地方公正人士調解之。」

第二節 荒地使用

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。

因爲國家整理土地之目的。在使『地盡其利』。所以凡未經人民依法取得所有權。或私有土地所有權。已經消滅之公有荒地。如果適合耕地使用。除經政府保留或指定爲他種使用外。應由地政機關。編爲墾荒區。關於墾荒區之編定。應先經查勘測量。分割地段。使墾荒區之土地。足供將來耕作使用。故於耕地之地段以外。凡道路溝渠以及其他耕作上所需要之公共用地。均應先爲劃定。并且須劃定承墾人之住宅用地。預備將來招墾後分配於各承墾人。至所謂保留或指定爲他種使用者。如作爲農業之模範農場。或供作軍用之飛機場

等類是。

第一百八十九條 墾荒區內之地段。由地方政府定期招墾。

公有荒地。既經主管地政機關截測完竣。分割地段。編爲墾荒區以後。則對於該區內之地段。應由地方政府定期招墾。至於招墾時期。如何規定。亦應由地方政府斟酌情形辦理。

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。

本條規定荒地承墾人之法定資格。以自爲耕作之中華民國人民爲限。依此規定。則承墾人應備具下列要件。(一)須自爲耕作者。(二)須爲中華民國國籍者。故非自爲耕作者。固不能享有荒地承墾之權利。卽自爲耕作者。而非中華民國之人民。亦不得享有荒地承墾之權利。蓋我國公有荒地甚多。政府既不能任其曠廢。亦難自爲墾殖。故招致自爲耕作之中華民國人民承墾。確爲推行土地政策之一種辦法。且可以免除資本家從中漁利之弊也。

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。

關於承墾人之資格。除以自爲耕作之中華民國人民爲限外。復有本條之規定。則除本條所規定之兩種承墾人外。其餘任何自然人或法人。均不得承墾。所謂農戶爲家屬在十口以下之農民。其家屬如在十口以上。則儘可分析爲兩戶。但每戶須有自爲耕作之農民。至農業合作社卽三個以上農戶共同經營農業之組合之謂也。

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、住所、籍貫及年齡。
- 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。

本條規定承墾人在請領荒地時。應具承領書。同時在承領書上記載本條各款事項。第四款之承墾荒地之坐落、境界及面積。則爲確定地權之要件。與土地登記有關。其應記載。自不待言。第六款之墾竣年限之擬定。雖爲承墾人自定之年限。與實際上之墾竣年限無關。但此種年限。仍應經地政機關之核定。承墾人之請求。一經核准。由地政機關發給承墾證書。於是承墾權利。卽已確定。

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爲準。

一農戶之承墾地。以一個單位爲限。

本條第二項規定農戶之承墾地。以一個單位爲限。此種單位之面積額。即以其收穫足供十口之農戶生活。或其可能自耕之限度爲準。(本條第一項)承墾標準之限度。一方面在防止耕地面積過於細分。一方面在防止大農之發生。大農固然不應養成。然同時仍應顧到耕地之收穫。足供十口農戶生活之資料。故耕地單位之面積。即根據此種標準而制定。不過土地法施行法第四十三條規定『土地法第一百九十三條所稱承墾地單位面積額之限度。應由主管地政機關擬定。呈請中央地政機關核定之』。此蓋由於各處土地肥瘠。及耕作方法之各異。而彼此不同。墾地單位面積。先經主管地政機關參酌本地實情擬定。然後呈經中央地政機關核定。故承墾地之單位面積。不可一概而論也。

第一百九十四條 承墾人爲農業合作社時。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。得爲承領準備地之請求。但其面積。以不超過總面積二分之一爲限。

農業合作社。是以農戶爲社員。故其承墾地面積總額。應以每一社員一個單位計算。至所謂準備地。卽農業合作社於應承領之總面積外。再預爲承領若干單位。以爲他日社員增加或墾務擴充時之用。不過其面積以不超過總面積二分之一爲限。例如六個農戶所組織之農業合作社。其承墾地之總面積爲六個單位。其準備地以三個單位爲限。

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。

公有荒地承墾人。從受領承墾證書之日起。應於一年以內爲開墾工作之實施。一年內若不着手開墾。則應撤銷其承墾證書。至承墾人先期所擬定之墾竣年限。應呈由地政機關。按其情形。分別核定。倘超過核定之墾竣年限。而尙未墾竣。則應撤銷其承墾證書。

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。

公有荒地之承墾。其承墾地之所有權。屬於國家。承墾人僅能取得該地之耕作權。至所稱無償取得其耕作權者。蓋因承墾人既經過相當時期致力於荒地之開墾。則應予以未來之耕作權。以爲報酬。亦即承墾人施用勞力資本所得之結果也。

第一百九十七條 前條耕作權。視爲物權除本法有規定外。準用民法關於永佃權各條之規定。

承墾人自墾竣之日起。無償取得之土地耕作權。視爲物權。而適用民法關於永佃權之規定。不過此種耕作權。是由於行政上之特許處分所設定者。與契約行爲所設定之承佃權有區別。故雖適用民法關於承佃權之規定。但仍應受本法之限制。至承墾地耕作權所得。準用民法關於永佃權各條之情形。列舉如次。

(一)永佃權人。得將其權利。讓與他人。(民法第八百四十三條)

(二)永佃權人。因不可抗力致其收益減少。或全無者。得請求減少或免除佃租。(民法第

(三) 永佃權人不得將土地出租於他人。永佃權人違反前項之規定者。土地所有權人得撤佃。
(民法第八百四十五條)

(四) 永佃權人積欠地租達二年之總額者。除另有習慣外。土地所有權人得撤佃。(民法第八百四十六條)

(五) 民法第八百三十九條規定。『地上權消滅時。地上權人得取回其工作物及竹林。但應回復土地原狀。前項情形。土地所有人以時價購買其工作物或竹木者。地上權人不得拒絕。』此條准用於永佃權。(民法第八百四十八條)自然亦準用於承墾地耕作權。

(六) 永佃權人讓與其權利於第三人者。所有前永佃權人。對於土地所有人所欠之租額。由該第三人負償還之責。(民法第八百四十九條)

(七) 民法第七百七十四條至第七百九十八條。關於土地相鄰地間以及各種水流關係之規定。準用於永佃權。(民法第八百五十條)亦即准用於承墾地耕作權。

(八) 得爲抵押權之標的物。(民法第八百八十二條)

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。

承墾人於墾竣之日起。雖無償取得承墾地耕作權。但此種耕作權。既與永佃權性質相同。自然支付地租。承墾人所繳納之地租。依照本條之規定。其租額以不超過該土地正產物收穫總額百分之十五爲限。此種租額。比諸本法第二百七十七條承租人向出租人所繳納之租額。減輕一半以上。至本條第二項規定免租五年。是因荒地雖經墾竣。而其生產力尙未十分發達。故對於承墾人使其享有一種免租之權利。

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。

大規模之墾荒。須具有充分之資本。方能舉辦。非一般農人之力量所能承墾。至所謂代墾者。其領地人將地轉爲分配於農民。先爲之代付墾價。使農民有所資藉。得以施用勞力。爲荒地之開墾。其代墾者。祇得與農民約定。以其代付之產價。作爲息借款項。分期償還。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。並無償取得其耕作權。

第二百條 代墾人不得享有其代墾土地之耕作權。

因代墾人於荒地墾竣後。應將土地分配於佃農。而不一定以自爲耕作爲目的。故墾竣後。不得享有其所墾地之耕作權。且本法關於荒地使用一節。明定荒地應歸國有。而使自爲耕作之佃農。有使用荒地之機會。故不僅不使承墾人於墾竣後。取得荒地之所有權。且不使不以自爲耕作爲目的之代墾人。取得所墾地之耕作權。亦所以防止代墾人從中漁利。爲土地之壟斷而已。

第二百零一條 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。
- 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。

本條第一款規定荒地承領之主體。第二款規定開墾資本之準備。所以防止假藉代墾之名。領而不墾。實無異置土地於荒曠也。第四五六各款之規定。所以防止日後代墾人於分配佃農時。提高墾價。壟斷居奇也。至地政機關對於代墾人請領荒地之請求。予以核准之後。應即發給代墾證書。以資證明。

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。

代墾人請領荒地時。所應具之承領書。經地政機關核准後。自不得任意變更。惟承墾人並無保證金之規定。而代墾人則須繳納保證金者。因代墾人招募多數農人。且所承領之荒地。面積亦頗大。其對於農人及國家之責任。均極重大。故本條特別鄭重規定之。

第二百零二條 代墾人實施開墾之期限。準用第一百九十五條之規定。

代墾人應自受領承墾證書之日起。在一年以內。實施開墾工作。至墾竣年限。不設規定者。因代墾人承領之面積甚大。其工竣時間。不能預定故也。

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。

本條規定代墾人招致佃農。應依照民法之規定。與佃農訂立契約。載明農人分配地段之面積。支付墾價方法及年限。以爲當事人雙方遵守之依據。

第二百零五條 墾價分期支付。其年限不得少於十年。並應於收穫後爲之。

本條規定墾價可以分期支付。且其付清期限。須在十年以後。並應於收穫後爲之。可見代墾之規定。正所以便利佃農之經濟情形也。

第二百零六條 農人分配墾竣地後。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。

農人分配墾竣地後。與承墾人自爲開墾之墾竣。視爲同樣情形。無償取得其土地耕作權。此種耕作權。視爲物權。除本法有規定外。準用民法關於永佃權各條之規定。所應繳納之地租額。不得超過該土地正產物收穫總額百分之十五。且自取得耕作權之日起。免稅五年。本條第二項規定墾竣地在墾價清償前。亦得爲墾價之擔保。設定抵押權者。一方謀代墾人債權之穩固。一方爲便利農民清付債務。

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用物。爲該代墾地區內之全體農人所共有。

代墾地區內之公共用地。係於請求代墾時。預爲劃定。以供耕作上需用之土地。至公共用地。係於墾荒期內。代墾人所置備之物至墾價全部清付時。該區內農人實已分擔墾荒期內之費用。故凡在該區內之一切公共用地及公共用物應爲全體農人所共有。

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

荒地不論爲公有或私有。均應及時開墾。若編爲農地之私有荒地。其所有權人。不能於一定期間內開墾或耕作。則國家爲促進土地利用起見。應准需用土地人。依法請求徵收。至因不可抗力。致不能依本條之規定期限墾竣者。依照土地法施行法第四十條之規定。主管地政機關得因承墾人或所有權人之請求。酌予展限。以示通融。

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。

本條規定承墾人自受領承墾證書之日起。一年內不爲開墾工作之實施時。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。

代墾人自受領承墾證書之日起。一年內不爲開墾工作之實施時。地政機關撤銷其代墾證書。並沒收其保證金。

第四章 土地重劃程序

第二百十一條 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。

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一百五十四條之情形者。

本條第一款。係關於耕地重劃之原因。土地法施行法第五十八條。更規定『耕地重劃。除依土地法第二百十一條第一款之規定外。因灌溉、排水或其他農事上之改良。亦得爲之。』本條第二款。係關於建築基地重劃之原因。但祇限於下列二種情形。

(一)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。(本法第一百五十二條)

(二)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。

土地重劃之認定。其權本操於地政機關。但土地法施行法第四十九條有「土地重劃。得因有關係之土地所有權人超過半數。而其所佔土地面積。除公有土地外。超過有關係總面積一半者之協同請求。由主管地政機關核准行之」之規定。可見土地所有權人。認為土地有重劃之必要時。亦可請求為土地之重劃也。又施行法第五十條有「前條土地所有權人為土地重劃之請求時。得附具第二百十四條所定之重劃計劃書、重劃地圖。或僅就第二百五十五條第五款至第八款事項。訂立章程。呈請主管地政機關。一併核准之」之規定。蓋重劃計劃書之編定。本屬地政機關之職權。若土地所有權人不為附具。則應由地政機關於核准重劃後再行編定。

**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。**

本條規定土地重劃實施之辦法。凡土地一經重劃。須有整個計劃。故在必要時。對於兩個所有權人之地段。面積過於大小奇零。可以交換或分合。至地形不整者。亦可加以改良。

不過重劃地區內之公園、道路、堤塘、溝渠及其他建築物。因重劃土地。得爲廢置。不必保存。

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。

本條規定應爲重劃之土地。其欲交換分合或改良地形。均有相同之要求。故可編成爲重劃地區。至已經政府指定爲特別使用之地段。因具有特殊之使用。故無重劃之必要。

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。

土地是否重劃。屬於地政機關之職權。但地政機關所製定之土地重劃計劃書、重劃地圖。以及所規定重劃地段之最小面積單位。則應由地方政府核定。因土地重劃之實施。其影響所及。不僅限於地政機關。故地政機關所製定之土地重劃計劃書。自應呈請地方政府。加之核定。

第二百五十五條 前條重劃計劃書。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。
- 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擔負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。

本條第一款規定重劃地區之總面積。及其所在地。爲土地重劃時必要之條件。故應記載第二第三及第五各款之規定。爲關係各所有權人之權利。不僅於決定重劃以前。地方政府有

決定之必要。即於重劃以後。在土地分配上。亦有參考之價值。至第八款所謂補償金額及補償辦法。是重劃後之地段。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。至補償地價辦法。須適用本法關於土地徵收補償之規定。

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。

本條規定重劃地圖上所應標示各種原有及經過重劃後地段面積之大小。至公園、道路、溝渠以及其他公共建築物之位次。亦應分別標示。以上規定。無非使地政機關及土地關係人。容易明瞭該區內之原來地形。得為重劃後之參考資料而已。

第二百十七條 地政機關。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。應記載第二百一十五條第二款、第五款、第七款及第八款各事項。

本條用意。以本法第二百五條第二款第五款第七款及第八款各事項。皆與原有各重劃地區所有人之權利相同。在未實施重劃工事以前。應由地政機關分別通知及公告。以便事先有所準備也。

第二百十八條 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。

主管地政機關所計劃之土地重劃。有關係之土地所有權人。可以表示反對。如有下述三項情形時。地方政府。應即停止其重劃。(一)有關係之土地所有權人半數以上。(二)有關係土地所有權人所占土地面積。除公有土地外。超過重劃地區總面積一半者。(三)公告須在三十日以內。

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。以重劃後之面積爲計算標準。

在重劃前之地段面積。於重劃後。已移轉於他人之部分。無享受利益之可能。故重劃費用之負擔。自當以今後所能享受改良利益之部分爲計算標準。

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。

本條規定。在土地重劃後。劃爲該地段之道路、公園及其他公共用地。以不超過該地段內土地總面積百分之二十五爲限。以防土地在重劃後面積減少。不能達到合於經濟使用之目的。不過原有公共用地。已經超過百分之二十五之限度者。仍得依其原有面積。

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。爲相當之分配。

前項分配地段位次。在可能範圍內。依其原有位次。

業經重劃之土地。其原有地段。必有變更。然地段變更。而原有面積。並不因之變更。不

過因其所分配之土地。兩方價值。不必相同。則應依其價值爲計算。蓋原有之面積。雖已變更。而原有之價值。仍不變更。惟土地重行分配於各原所有權人。雖不限於原有地段位次。但在可能範圍以內。務求極少變更。

土地重劃後。關於分配之效力。土地法施行法第五十一條第一項規定「土地重劃後。重行分配於土地所有權人之地段。除另有規定外。自分配決定之日起。視爲其原有之土地。」其第二項則規定「前項規定。對於行政上或裁判上之處分。其效力與原有土地性質。不可分離者。不適用之。」

第二百二十二條 依前條第一項分配時。其差額以現金清償之。

土地重劃後。於分配地段時。發生重劃前後相差之數額時。應以現金清償其差額。至清償之責任。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。（本法第十九條）又補償之辦法。適用本法關於徵收補償之規定。（本法第二十一條）

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。但該地段爲耕地而其使用人僅恃之爲生活者。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。

土地重劃時。地政機關。應規定重劃地段之最小面積單位。倘原有地段面積過於狹小。不合經濟使用。致不能以規定之最小面積單位分配時。得依照本條之規定。應補償原有地段所有權人以地價。不必再行分配土地。不過所謂面積過小之土地。如爲耕地。並且該地段原所有權人。僅恃此使用。而維持生活時。爲救濟農民生計起見。應以適合經濟使用之地段分配於該原地段所有權人。政府對於無力補償地價者。並應撥款補助之。

第二百二十四條 同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。

數宗土地。分散在重劃地區以內。屬於同一所有權人時。得合併爲一宗土地。務使合於經濟使用之原則。

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。

編入重劃地區之建築物。因重劃而遭毀損。乃爲不可避免之事實。但此種損害。不能歸責於該建築物之所有人。應由地政機關。給予相當賠償。

關於補償或賠償之金額。土地法施行法第五十七條有提存之規定。『重劃土地或其定着物爲抵押權或典權之標的者。依本法第十九條、第二百二十二條、第二百二十三條或第二百五十五條之規定。應受補償或賠償而未得關係人之同意。其補償金額應提存之。』

第二百二十六條 耕地之重劃。不得於收穫前爲之。

耕地之重劃。應俟農產物收穫完竣後爲之。其主旨。蓋在預防將來地政機關不顧農民損失。任意實施耕地之重劃也。

上海图书馆藏书



A541 212 0001 9119B

中華民國廿五年拾月卅壹日收到

