

閩政叢刊

福州土地登記

## 引言

本叢刊的編印；由於左列四種需要。

欲知來，視諸往；檢討過去，即所以策勵將來。陳主席於二十三年二月主閩政，迄今剛五年了。這五年來，各種行政上的工作，爲數頗不少，他的進步如何？效果如何？有怎樣的困難？有怎樣的缺點？亟應作一次總清算，俾以後知所努力，知所借鑒；過去做得對的，守之勿變，加緊進行；過去做得不對的，懸以爲戒，勿蹈覆轍。本叢刊編印的第一種需要，是要借此做五年來閩政的總清算。

省政府是整個的，他的工作，爲事實上的便利，不得不分工，然而分工的目的，還是爲整個。任何一部分的工作，必須與他部分協作，必須顧到整個。所謂部分，是整個的部分，不是獨立的部分；一部分的獨立，即等於孤立，事實上是不可能的。然而從事於任何一部分工作的人，限於工作時間與工作範圍，往往只知道自己的部分而不知道他部分，不知道整個。要使各部分工作人員，能了解他部分與整個的工作，必須有用簡要的文字說述各部分工作的書籍，使閱者能於短短的時間中，把他的全部閱讀完了。這是本叢刊編印的又一種需要。

每一箇國民，都應該認識政治，因為政治的良否，與國民的生活，有利害切身的關係。而且政治不是完全無缺，需要批評，需要指導。然而惟有認識最明確，然後能有合理的批評，中肯的指導。例如本省的政治的不僅知識份子如大學中學小學學生等應該認識，凡是農工商等一般民衆，不問男女老幼都應該認識。國民對於政治，茫無所知，漠不關心，或一知半解，盲目批評，足以妨礙政治的進步，就是妨害國利與民福。但是他們從那裏認識呢？本叢刊的編印的第三種需要，是供給本省國民以認識本省政治的材料。

比較，常爲促進工作之一工具，任何工作，不只需要時間上的比較，而且需要空間上的比較。但比較必需有比較的依據。本省僻處海濱，在過去，行政方面與各省頗少聯絡，各省注重本省的，可說很不多。近幾年來，各省有派人到本省實地考察的，有函索本省行政上各種材料的。可是本省關於五年來的施政實況很少有系統的記載，因此，對於實地考察者，只能爲口頭上的說明，對於函索者，苦無以應付。本叢刊的編印的第四種需要，在供給欲知本省施政實況的外省人一種材料。他們倘能以此爲依據，與其本省比較而後見到本省應行改進之處，予以指導，那是十二分歡迎的。

本叢刊於短時間內倉卒編成，缺點當不少，而且編者非出一手，文筆既不一致，內容重複，亦所不免，這只有希望閱者的原諒了。

又本省各種行政之表現，在數字者，有福建省統計年鑑；爲各種行政之依據者，有福建省單行法規彙編。至於陳主席的思想，與本省施政，有密切關係，亦可說爲本省施政之源泉與中心。而陳主席言論集，陳主席抗戰言論集，陳主席的思想三書，可以窺見陳主席的思想一斑。讀本叢刊者，如能參閱上列五書，對於閩政的了解，當會更深切吧。

於本叢刊的內容，閱左列的目次，就可推見一斑。

民國二十八年三月

福州土地章記

## 總目

- (1) 福建國民軍訓
- (2) 福建戰時民校
- (3) 福建巡迴教育
- (4) 福建兵役概況
- (5) 縣政概況
- (6) 區政概況
- (7) 保甲概況
- (8) 社會事業概況
- (9) 禁烟概況
- (10) 縣政人員訓練
- (11) 五年來之閩省財政
- (12) 福建省銀行概況
- (13) 福建省之交通

總

目

- (14) 福建省之公路建設
- (15) 福建省之特產產銷
- (16) 福建省之公用事業
- (17) 福建省之合作事業
- (18) 福建省之農林
- (19) 福建省五年來教育行政
- (20) 福建省五年來初等教育
- (21) 福建省五年來高等教育
- (22) 福建省五年來中等教育
- (23) 福建省五年來社會教育
- (24) 福建之警政
- (25) 福建省保訓合一幹部訓練概況
- (26) 福建省之會計建設
- (27) 福建省地政概況
- (28) 福州土地登記

- (29) 福建省初步整理土地概況
- (30) 閩省初步整理土地後之地籍管理
- (31) 福建省衛生建設經過
- (32) 福建省衛生教育之推進
- (33) 福建省地方病情形與防治
- (34) 福建省環境衛生之推進
- (35) 福建省鼠疫之防治
- (36) 福建省人事行政統計
- (37) 福建省人事行政
- (38) 福建省之文書管理
- (39) 五年來之福建統計事業

總

目

四

# 福州土地登記

## 目錄

### 第一章 概說

甲、土地登記之意義

乙、福州土地登記之演進

一、土地測量

二、土地申報

三、土地登記

### 第二章 組織及經費

甲、組織沿革

乙、經費概況

### 第三章 辦理程序

甲、收件	一一
乙、審查	一一
丙、公告	一一
丁、登簿	一一
戊、發狀	一一

### 第四章 困難之檢討

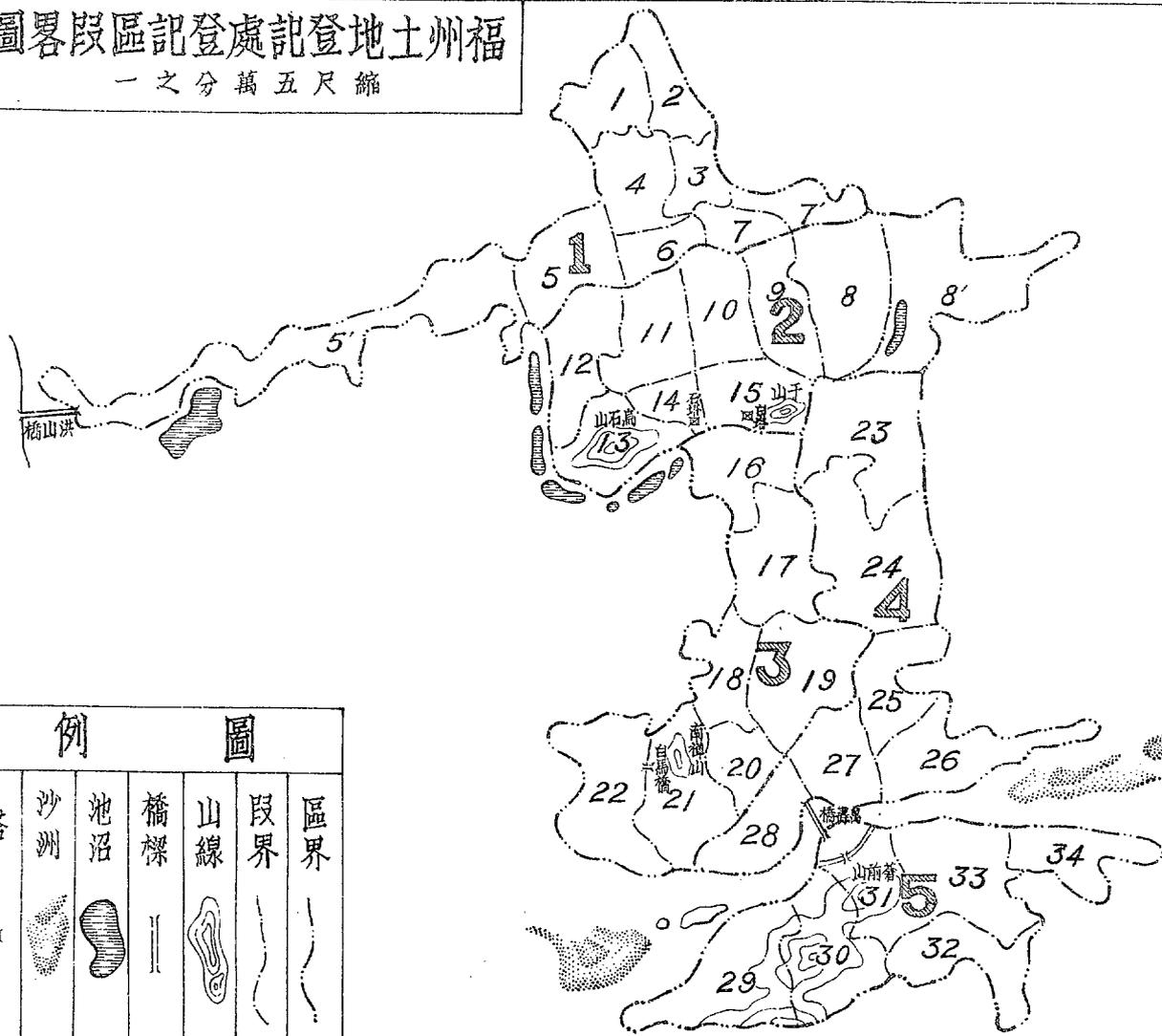
甲、困難原因	一四
乙、改進計劃	一六

### 第五章 附錄

甲、福州土地登記處告密辦法	一八
乙、典押權利登記之注意	一八
丙、土地登記疑義解答	二四

# 福州土地登記處登記區畧圖

縮尺五萬分之一

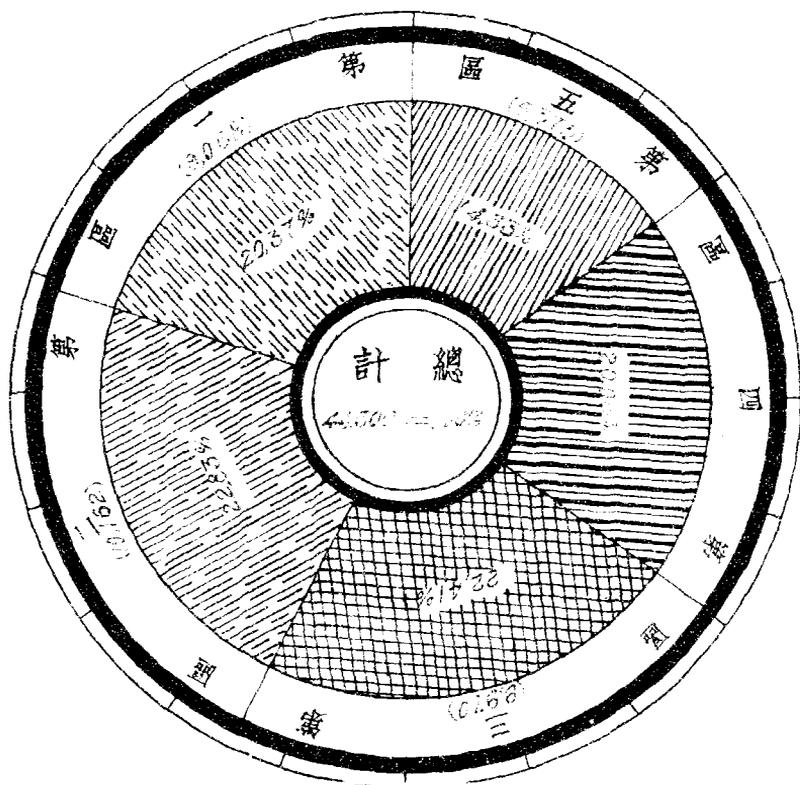


## 圖例

塔	沙洲	池沼	橋樑	山線	段界	區界
☒						

# 各區登記件數比較圖

(月二十年七十二至月九年四十二)



# 福州土地登記

## 第一章 概說

### 甲、土地登記之意義

土地登記爲整理土地之基本工作。在一般土地行政上，實佔一重要地位。蓋土地登記之主要目的，在於免除土地糾紛，確定土地權利，且使便利移轉，促進土地之充分利用。各國現行土地登記制度，約可分爲「德國制」「法國制」「托崙斯制」三種，我國土地法規定之土地登記，乃採托崙斯制之精神，而取其特長，析言之，即（一）登記機關對於登記之聲請，採實質之審查主義。（二）登記簿之編製，採物之編成主義。（三）登記有公信力，（四）登記採強制主義，（五）所有權及他項權利登記，分別發給書狀，代替當事人所訂契約之効力，（六）登記之權利，絕對不能推翻，登記如有錯誤，由登記機關負損害賠償責任。托崙斯制之土地登記，手續嚴密，審查慎重，產權一經公告確定，即有絕對効力，故依土地法辦理之土地登記，實解決土地糾紛，保障人民產權之唯一正當途徑也。

### 乙、福州土地之演進

#### 一、土地測量

概

說



(盛)

按七地法第二十四條規定：「未經依法爲地籍測量之土地，不得爲所有權之登記」，是以辦理登記，必先舉辦測量。本省於民國十九年由財政廳擬具福州市戶地測量計劃，委託省陸地測量局，卽於是年九月開始實施，先於城廂附近各山頂測定若干三角點，施以天體測量，確定子午綫之方向，再施以測角道線圖根，遍佈城台街巷，以爲戶地測量根據，繼按公安局分區範圍，採用百分一尺度，使用道線·光線·縱橫·交會等法，測定各戶地形狀與定着物情形。至翌年九月計測成立五區凡三十四段戶地圖幅，嗣因省會區域擴展，東延至東嶽廟·西迄洪山橋，遂又添測五段之一，七段之一，八段之一土地，計增三段，合爲三十七段，戶地圖都一千四百五十五幅，約爲四萬五千起，二萬八千餘畝。餘如製圖及地籍調查等全部工作，則延至二十三年九月，相告蒞事。然已測成之圖，仍不免有地籍未經調查，或查而未詳，以圖上缺乏調查之分別標示，故戶地圖與調查表形成分離，不能密切聯繫且爾時測量範圍全爲宅地，所有農田·園地·空地等，殆均略而未測，以故調查表上，大抵爲街巷門牌，非爲地號編列，一且瞭然，其中重複脫漏，更不可勝計，民政廳於請辦上述申報時，復爲補救此弊，派員補行調查，然未幾停頓，仍未收效。

## 二·土地申報

市區戶地圖，將繪製完成，廿二年八月，由民政廳擬定土地整理規程，及土地申報暫

行章程，於土地整理處，設登記室，專司登記事宜。茲因政務繁雜，至前年冬間，復由縣政廳派員赴省申報給照規則，所有土地申報等份，由廳設立地政籌備處兼辦。嗣於城廂兩台及中地，設立土地申報所，規定一二三四區為試辦區域，即於七月開始申報。當時人民申報者亦尚踴躍，共計之田契申報書六百九十餘件，測量圖照等費，一千六百餘元。其收費標準為測費，定每畝收銀一元，田契每畝四角，農林蕩灘有收益者每畝二角，無收益者每畝五分。執照費每張六角。土地登記圖成立後，申報事務併歸籌備，並依登記規則收收登記書狀等費，所有申報溢收或不足之費，俟圖冊就緒，照數彙報或補繳。

### 三·土地登記

福建省會土地登記處於民國八年八月十五日組織成立。九月一日開始辦理登記事宜。擬定福建省土地登記暫行規則，及登記處組織大綱，登記處辦事細則等，以資遵守。先於七月十日經省府委員會第五十次會議議決，以省會首辦土地登記，為鼓勵、民如剝奪請計，特定在定期內聲請登記者，免收登記費，其書費則仍照舊價徵收，申報價值之包括定着物價值者，折半計算，以利進行。是時省會五區登記圖冊舉，並以一年為完納期間。廿五月三日土地法令施行，登記各費亦悉依法征收，但實際仍照產價折半計算。定着物之登記書狀等費，仍予免收。迨至一年期滿，計收到各種登記費書三萬八千餘件。公告期

滿者一萬二千餘件，而審狀則均未發給。爰呈准展期八個月，繼續辦理，結果至廿六年四月底止，公告增加一萬餘件。審狀發出約叁千餘件。唯距完成之期仍遠，未久盧溝橋事件爆發，滬地繼起，民情浮動，紛難遏止，登記進行自此大受影響，近至翌年初，遂決因地制宜，改變作業方針，由地政局從寬限期，擬其十五個月清理完成計劃，呈准於廿七年叁月起施行。此項計劃重經清理積案，即凡聲請案件之已未審查，或已公告，已上冊者，均須配合全國幅一一重審俾昔日錯誤，均可清除。正注全力整理之際，又因廈市失陷，福州局勢緊張，敵機肆擾迄無甯日，謁詢市民亦多疏散。原定整理計劃，因之復生障礙。不得已，於廿七年度起，決將該處緊縮，計裁去工作人員三分之一，僅留極少數負責收發保管事宜，藉維現狀。綜計開辦以來，截至廿七年十二月底止，共計收到所有權登記三萬四千五百餘件，他項權利登記，七千二百餘件，所有權移轉登記一千六百餘件，所有權變更登記四百餘件，塗銷登記六百餘件，所有權公告確定者二萬八千六百餘件，發給所有權狀九千六百餘張，他項權利證明書七百餘張。其詳表列於次：（廿四年九月至廿七年十二月止）



全市土地申報事宜。申報所之組織，除設主任一人外，下設辦事員書記若干人，分辦收發文件及收費等事務，至於契據審查，則由民政廳地政籌備股負責兼辦，同年九月裁撤申報所，改設省會土地登記處（本府遷治後改稱福州土地登記處）設主任一人，派閩侯縣長陳世鴻兼任，副主任一人，派本府諮議劉一平兼任，後陳世鴻辭去兼職鑒定劉一平專任主任，副主任缺即予裁撤。下設總務登記兩組，每組各設組長一人；總務組主管之事務：（1）關於契據之撰擬繕校保管及收費事項，（2）關於登記書狀費之保管變解事項。（3）關於權利書狀之轉發事項，（4）關於預算決算之編製事項，（5）其他不屬登記事項；登記組職掌則為：（1）關於土地登記書件之接收審核公告確定事項，（2）關於征收登記費書狀費事項，（3）關於公私財產之移轉事項，（4）關於土地之編查及宣傳事項，（5）關於登記表冊之製統計及保管事項。組長之下，設有技佐一人，組員十人，事務員一人，圖算員六人，傳習員二人，辦事員三人，書記二人，嗣因登記擁擠，接收聲請案件，積壓頗多，原有審查人員，不敷分配，自廿五年四月份起，增設臨時組員十二人，專辦審查工作，增設臨時書記五人，繕寫公告。廿六年四月起劉一平另有任用，派地政局技正趙經思兼任，至廿年十一月趙經思去職止，計七個月期中，因經費之緊縮，人員多有裁汰，一面取消組長，仍舊留得技正趙經思負責書記各若干人，直接主任指揮，分別聘掌收發，審查

繕寫管卷、繪圖等工作。廿六年十二月，改派地政局技正李樹桐兼充主任，廿八年五月李主任調局，以原兼該處第一組組長邱策升充。計自廿六年十二月改組以至現在，組織又微有變更，即恢復原有組長設置，分設第一第二兩組，第一組掌理土地登記之行政如總務契據審查等事項，第二組掌理土地登記之技術，如複丈調查公告登冊等事項，組各設主任一人，下設組員技術員辦事員書記各若干人，職員人數不固定，得視業務繁簡，酌為增減，蓋謀適應非常時期與福州環境之變通辦法也。

## 乙、經費概況

福州土地登記處經費，可分收入支出兩方面敘述。

(一)收入方面：福州土地登記處各項行政收入之征收，悉依土地法規定辦理，所有登記費、書狀費、逾期登記費、複丈費、閱覽費等收入，計自廿四年九月開辦起，至廿七年十二月底止，共收五萬二千四百餘元。

(二)支出方面：計(一)劉任在職一年又八箇月，支出經常臨時(開辦費二千元在內)各費，約四萬四千餘元；(二)趙任在職七個月，支出經常臨時各費約五千八百餘元；(三)李任截至二十七年十二月底止，計在職一年又一箇月，共支出經費一萬零九百餘元，合計支出總數共約六萬又六百餘元。入於非常時期後，該處經費極力緊縮，廿七年度(七月至十二月)概算減為四千八百元，附概算書如次，藉明該處緊縮之現狀。

福州土地登記

福州土地登記處經費概算書 二十七年年度

款項	目節	科目	概算數	備致
一	一	不處經費	四·八〇〇〇	
		俸給費	三·八四八四〇	
		薪俸	三·四九二〇〇	
	一	薦任官俸	五四〇〇〇	主任一人月支一六〇元全年度實支如上數
	二	委任官俸	七三八〇〇	組長二人一入由主任兼任一入由局派員兼任不另支薪組員三人平均月各支五〇元全年度實支如上數
	三	僱員薪	二·二一四〇〇	辦事員四人平均月各支三五元技術員四人平均月各支三〇元書記六人平均月各支二五元全年度實支如上數
	二	工餉	三五六四〇	
	一	工餉	三五六四〇	公役六人平均月各支一一元全年度實支如上數

組織及經費

		三			二				
二	一	修	二	一	郵	二	一	文	辦
雜	修	繕	消	郵	電	印	文	具	公
支	繕	雜	耗	電	耗	刷	具	刷	費
九	三	二	六	一	八	六	六	二	四
〇	〇	〇	〇	二	〇	〇	〇	〇	二
〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇



### 第三章 辦理程序

貴州土地登記，舉辦於土地法未明令施行前，唯參照法定登記程序，訂定福建省土地登記暫行規則以爲辦理依據，其登記程序，概括言之，約分五個階段。

#### 甲、收件

證件之接收，爲辦理土地登記程序之第一步，此項處理手續，如左：

一、接收聲請書及證件——凡土地權利人聲請登記，應先填寫聲請書，并抄經劃驗副本，倘聲請人不能繕寫，可托指定之代書人代繕，送交收件處查核。其查核要點：（一）聲請書填寫程式有無錯誤？（二）證明文件與聲請書所列各項是否相符？如有未合，當即詳示改正，如查核無誤，即將聲請文件接收。

二、認對測圖——認對測圖，在使聲請人認明土地四至之界線，先由對圖處按照聲請書所列土地坐落，查對地冊，檢示藍圖，交與聲請人閱覽，并便注意該地四至界址及定着物情形，是否與實際相符，如認爲符合，即由對圖員當場用紅鉛筆圈劃該聲請登記土地之假定界線，並於聲請書上加蓋「圖已對訖」戳記。同時於地冊上，註明已登記之標示，及聲

請人姓名，再將原件移付核對，登記地籍圖，並將原址填有出入，可即聲請復丈。由對圖員發給復丈聲請書，令其依式填寫蓋章，以憑辦理。

三、查對正副本——查對證件正副本之作用有二：一、為鑒別契據之真偽，一、為檢對副本與正本之內容，是否全符，經查對無誤，發還正本，副本留地，以憑審查。

四、掣給收據——收件收費人員，將經查對無誤文件，分別收件收費，一面填給，(一)收件收費(二)登記費(三)契費等收費收據(三)如須聲請復丈者，填給復丈費收據。

五、填給收件簿——填給收據後，即將聲請人姓名住址，及所收契證抄本等類，逐一登錄收件簿，並將收件移付審查，其應復丈者，則先交復丈後再行審查。

### 乙、審查

吾國土地登記制度，皆採取折衷制度之精神，自應審慎公告，無不嚴謹，備極小心，即有絕對效力，不得以任何理由推翻，故審查工作至關重要，尤應慎重其事，首於契據手續之是否完全，關係戶名之是否確實，次於業主籍貫，土地坐落，四至面積，地價，地別使用，收益狀況，產權沿革，保證事項，他項權利之登記，以及有無共有權人等項，均應一一縝密審查不容忽略，如有疑義，即派員調查或傳業主詢查，以明究竟，須經審查無

誤。或查詢無疑者，即付公告。

### 丙、公告

審查完竣之件，即分批分區揭示公告。公告期間，定為三個月，每份公告，共繕四份，其揭示方法，一份公布登記廳門首之公告欄，一份張貼登記處所在區內適中顯著地方，一份寄貼登記地定着物之門首，一份掲載省府公報，凡權利關係人，對於公告內容，如有異議，應於公告之日起三個月內，向該處提出確證，以憑核辦，逾期即為確定。

### 丁、發簿

公告期滿無異議之土地，即行登載登記簿，并依次為所有權以外權利之登記。已上登記簿之件，如為共有關係者，則另登共有人名簿，將其官人姓名、性別、籍貫、住所，及其共有部份等，分別詳為記載，以便查攷。

### 戊、發狀

登記簿登載完竣，再即填備書狀，通知聲請人攜帶原給收據，原用圖章發給驗契證書，來處核對其領。書狀計分所有權狀及他項權利證明書兩種，凡第一次所有權登記，所有權轉移登記，所有權變更登記等，均發所有權狀，并在原契上加蓋一本件業已發給某字號某項土地所有權狀，此後如有土地移轉等情，悉以此狀為憑一戳記。餘如地上權、永佃權

## 困難之檢討

，地役權，典權，抵押權等，他項權利登記，則發他項權利證明書。雖所有權登記，屬於共有性質者，除發所有權狀外，并於共有各發其所有權證明書一張，俾資信守，書狀發給完畢，原卷即歸檔存查。

#### 第四章 困難之檢討

##### 甲、困難原因

福州舉辦土地登記，迄今已歷四載暫時之久，支出之鉅，已如前述。因政變初創，人事主裁，固無可諱言，然一細加檢討，外種原因，亦殊複雜，其影響於登記進行，誠不淺於辦理機關本身之過失也。茲悉述如次，俾他日知所借鑑：

##### (一) 外種原因

一、民忽視登記。福州人民對於土地登記，大抵觀念薄弱。迨其所以登請登記之故，初非明瞭。記登保障產權之絕對效力，特為阻抗第二人，或習焉所之權移歸彼矣。自恐承人慮其權源不明，不予承受，唯借登記以堅其信用。良以民間猛於僭念，且視契據，為其生命，以為契據，產權絕無意外之虞，非不得已，必不肯自為登請。至。縱舉辦之，於登記意識及權利，廣為宣傳，譬如人民積習過深，非不可破。而事者諄諄，聽者不為聽。

二、聲請承繪欠詳。土地填載聲請書，多未盡情詳明。例如有某載請繪明與聲請書兩歧者，有契載名字與聲請書不符，而未附敘由述者，更有承繼管業及其有關係，而未將所有權來歷，及其內容關係敘明者，亦有由監護人聲請，而未成字人名義，以及契據遺失，權源不明，而未妥具保單者，諸如此類，收件審查之際，稍一疏忽，貽累日糾紛，及增重復查丈之繁，往返傳詢更正之煩仍，更無論矣。

三、不在地主甚多。本省人民，僑居南洋各埠者，素極衆多，福州舉辦土地登記之始，業曾登報布告，多方宣導，但此輩僑民遠離故鄉，消息難免隔闕，一一依限遵章辦理，殆不可能。

四、抗戰軍事影響。抗戰軍興以後，福州易受敵艦敵機威脅，時局張弛無定，人事疎散驟常，登記進行，常形緩滯，旋以適應戰時環境，該處內部組織，復行大加緊縮，止於勉强現狀。

### (二) 內存原因

一、測量相距時久。福州土地測量，及地籍調查，遠於民國二十年竣事，而開辦土地登記，則遲於二十四年九月，致中間坵起變遷，所有前此測圖，及調查紀錄，多不適用，因而復丈，補測，復查，複密等，諸費手續。

測測工作分辦。福州測量原圖，除依房屋圖及持有測繪。未將各戶經界，按照調查結果，分割註記，致經界多不詳明，牆位爭執叢生，迂延登記時日，莫此爲甚。

二、職員經驗缺乏。福州土地登記，在本省原屬創舉，開辦之初，登記處內職員，對於量測工作，大抵缺乏實際經驗，已難勝其盡妥，具該處每於工作緊張時，僱用大批臨時人員，助理調查繕校諸事，迨事畢，卽予停職遣散，此輩僱員尤乏登記常識，加以臨時僱傭，則患得患失，人存「五日京兆」之心，敷衍塞責，勢更難免。

四、登記方法不善。福州土地登記，原探定期登記方法，初定期限爲六個月，詎在限期未滿前，聲請登記者，殊屬寥寥，至限期迫促，驟形踴躍，接收案件，且應接之不暇，迫論一一審度，似此「囫圇吞棗」，漫予接受，俟後依法審查時，問題之多，不待言矣。

五、審查未按區段。福州土地登記處前于案件審查，既未按收件先後，亦未按圖幅之區段，殆全由審查人員任意抽取審查，無一定之順序，嗣致已審查者，大率單純易辦，所餘留者，則無不爲複雜難決，尤以不按段圖審查四隣經界被此縷稜，公告之後，牆位特多爭執，甚至聚訟累累，經年卒不能決，登記進行，亦最受其影響。

### 乙、改進計劃

一、補測農地空地。福州土地登記，僅及宅地，爲數多起之農地空地，初時均未施測

故園內農地空地界綫地號，悉付闕如，間有聲請為農地空地之登記者，勢必先請補測，或復丈，而後登記。似此殊難普遍公平，故對於未測之農地空地，亟應一一補測，然後全部催促業主登記。

二·擴充登記範圍 按現在福州所轄範圍，較昔日劃定省會區域為大，為使名實相副，尚有待擴展登記範圍，分別補測補登，以免扶漏。

三·解決營地糾紛 福州營地，起數亦多，據營房保管處所送營地底冊，不下千餘，中有屬於城根城壕者，亦有不屬城根城壕者，但兩者中，又多經人員檢出確切證據，聲請為所有權登記者，似此糾葛不清，懸案盈尺，極應專案清除，以杜紛亂。

四·舉辦承租登記 外僑租用土地，應行登記，土地法施行法已有明定，福州前以台民日僑，萎唯橫暴，勉強邦交計，所有承租權登記，未遑舉辦，此後當援南京漢口兩市成例，妥籌辦理，以符法意。

五·編造各項簿冊 現福州土地登記處已造簿冊，僅有登記簿，收件簿，共有人名簿三種，其他如公地清冊，土地地役索引簿，土地所有權人索引簿，地籍冊等，六抵尚付闕如，待相當時，應亟予編造，以利查攷，而重產權。

## 第五章 附錄

### 甲、福州土地登記處告密辦法。

(一) 本處爲防止員役，藉託登記事件，在外抬搖，或從中需索舞弊起見，特設置告密箱一具，懸置門首，凡告密函件悉准投入。

(二) 人民發覺本處員役抬搖索詐，得舉實投函告密。告密人須具真實姓名，詳細住址，匿名者概不受理。

(三) 告密事項，須具真實事據，敘述明白，并妥具鋪保，及詳細住址，以便覆查。

(四) 告密事項，如與本處主管公務無關者，概不受理。

(五) 告密事項，經查屬實，決依法懲懲，倘有挾嫌誣告捏詞架陷情事，仍當反究。

(六) 告密函件，由處主任親自檢閱，并予守祕。

### 乙、典押權利登記之注意

(一) 登記抵押權時，應行注意事項：

1 抵押權係對債務人或第三人不移轉佔有，而供担保之不動產，得就其實得價金受清償之權。

2 抵押權不因担保期間屆滿，而取得所有權。

土地、樓宇佃權及典權均得爲抵押權之標的物。

土地及土地上之建築物，同屬於一人所有，而僅以土地或僅以建築物抵押者，於抵押物拍賣時，視爲有地上權之設定。

5 遇抵押權有代位清償時，如甲借乙款，抵押期滿，無力償還，丙代清償，其份，餘允展期，應由甲乙丙三方會同分別登記，并詳爲登記。

6 倘遇證件出抵時，須將所有權人承諾後，方准登記。

7 轉轉抵押（一次以至二次以上者）其登記情形如下：

（甲）轉抵數相同者，每轉抵一次，即須登記一次；

（乙）轉抵數減少者，與甲項同；

（丙）轉抵數超出者，須將超出部份另立契約，不得轉入此項抵押之中，且將來糾紛。

8 有下列情形之一者，准抵押權人覓保，先行聲請登記：

（甲）所有權人死亡者；

（乙）所有權人行踪不明者；

（丙）所有權人遠出者；

(丁)所有權人因故規避者；

9 所謂抵押權之標的，具體言之，有如下列諸種：

(甲)一宗地段，

(乙)一宗地段之一部份，

(丙)數宗地段，

(丁)所有權以外之權利，如地上權，永佃權，典權等。

10 所謂抵押權之內容，具體言之，有如下列諸種：

(甲)債權數額，

(乙)存續期間，

(丙)利息及起息期并付息期，

(丁)其他特約。

(二)登記典權時，應行注意事項：

1 典權係支付典價佔有他人不動產，而為使用及收益之權。

2 典權有法定期間與約定期間兩種：

(甲)法定限期三十年（契約典期無限期視為三十年，於到期後，不須經過猶預期間

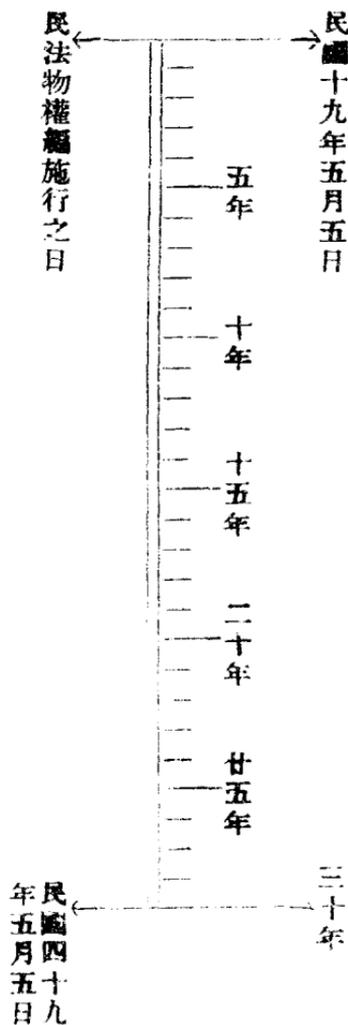
，即可取得所有權。

(乙)約定期間，年限不一，但有下列兩種之限制：

- 一、典權之約定期不滿十五年，附有到期不贖字樣者，不得視為絕賣。
- 二、於期限屆滿後，須再經過兩年，出典人不得以原價贖回者，典權人方能取得典物所有權。

茲列四表於次以明之：

子。無定期限之典權取得所有權期間表

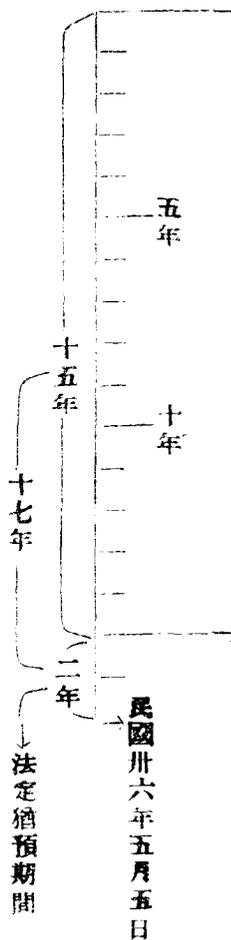


丑·定有年限之典權取得所有權期間表

約定年限不論多至十四年或少至一二年者均按照本表計算。

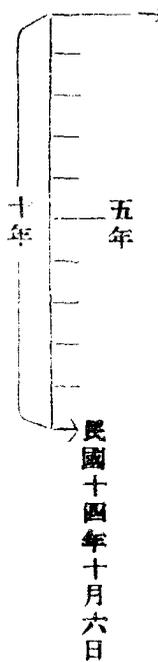
民國十九年五月五日

民國三十四年五月五日

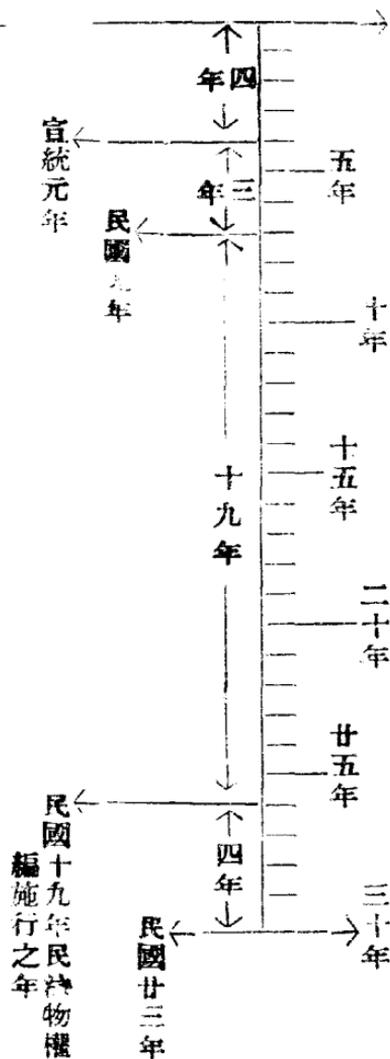


寅·民法物權編施行前定有權限之典權取得所有權期間表

民國四年十月六日清理不動產典當辦法施行之日



期。不動產典當辦法施行前無定期限典權取捨所有權剩餘表



3 前條約定期限之典權，係在民國十九年五月五日（民法物權編施行之日）以前設定者，以不逾十年為限，倘逾十年則縮短為十年。

4 轉典之登記（以一次或二次以上者）應依下列情形行之：

（甲）定有限期者，不得逾原典權之期限；

(乙)未定期限者，其轉典不得定有期限；

(丙)轉典之典價不得超過之原典價。

丙、土地登記擬義解答

我國採用「托雷斯制」土地登記，係在民國十九年土地法公佈之後，為時甚暫，兼以事屬創舉，各省市辦理土地登記，於土地法載有關條文，以及手續程序辦理之際咸多疑難。特搜集各埠登記中疑難點，且以問答體裁，彙編如次，以為辦理土地登記暨聲請登記者之參攷。

(一)

問：有一幢房屋，因多拆多賣，將樓上一間歸甲所有，樓下一間歸乙所有，該屋所佔之基地究應如何登記？

答：該地應登記為甲乙二人共有，該樓房亦應登記為甲乙二人共有，但可註明樓上一間屬甲，樓下一間屬乙。

(二)

問：有一幢房屋，因多拆多賣，將樓上一間歸甲所有，樓下一間歸乙所有，該屋所佔之基地究應如何登記？

答：公共部份土地，其所有比率未經確定者，應另行聲請爲共有登記。

(三)

問：父子間移轉物產，而以買賣聲請登記，應如何辦理？

答：凡合法買賣移轉地產所有權，可許其登記，不因父子間而有所限制。

(四)

問：登記進行程序，以何者爲止？

答：以公告期滿之日爲止。

(五)

問：小街之上，有修一橋式之過樓者，橫跨小街，以爲其街兩旁屋宇之聯絡通道。此種情形，業主便有屋而無地，究應如何登記？

答：此種過街樓，原屬妨礙公有土地所有權（參照民法第七七三條之規定）應由地方政府取締其建築，不得聲請登記。

(六)

問：缺少證件，應如何登記

答：業主聲請土地登記時，如證件不全者，准其取具保甲長及殷實店鋪等之保證書。

證件全無者，除取具上述之保證書外，并須查明其合法之占有年限，始准登記，至他項權利人之無證據者，則須取得業主之同意，始可登記。

(七)

問：膏狀因損壞滅失，請求換給或補給，應如何收費？

答：膏狀因損壞滅失，依土地法第一四〇條請求換給或補給者，應仍依該法第一四五條規定收費。

(八)

問：地下建築之房屋，應如何登記？

答：地下建築物，與地上建築物相同，應隨該起地一併登記。

(九)

問：茲有土地登記與漁業登記疑義三點：(甲)非公用水面而與公用水面連成一體者，如蘆葦地菱荷地等，即為水產動植物之採捕或養殖者，是項起地往往由買賣而來，執有契據，并已升科完糧，或僅一部分已升科完糧者，可否准作所有權登記？(乙)如可作所有權登記，是否先依照漁業法第三條「凡在中華民國領海，或其他公用水面，取得漁業之權利者，應依本法呈請該管行政官署核准登記，轉報主管廳部備案」之規定辦理，然後再聲請

土地所有權登記？(丙)漁業法第五條規定「漁業權視為物權，準用民法關於土地之規定」如漁業權與土地所有權相當，則可否設定他項權利，如抵押權、典權、地上權、地役權，永佃權等等，以及是否適用土地法關於土地登記之規定。

答：(甲)非公用水面，本得為私人所有，其與公用水面、連成一體者，亦得就非公用部分劃分界限，依土地法關於土地所有權登記之規定請求登記。(乙)與公用水面劃分後之非公用水面，除占有人或所有人欲在該水面上取得漁業權，應依漁業法第四條第一項及漁業登記規則第一條規定為漁業登記外，其餘任何用途，於登記土地所有權時，均不須另有漁業登記，若欲限制或廢止他人關於漁之利用，則依漁業法第四條第二項規定，僅向該管行政官署請求核准，即為已足。(丙)漁業權除依漁業登記規則為登記外，毋庸再為土地所有權之登記。又漁業法雖認漁業權為物權，並準用民法關於土地之規定，但此項物權，既與土地所有權之性質有別，而漁業法及漁業登記規則所舉示，又僅有抵押權之一種，則與漁業權性質不相容之其他物權，自屬無從準用。

(十)

問：鐵路用地登記，應否照繳書狀等費？

答：鐵路路線用地，事實上無須編號，得不發圖狀，並免納登記費，唯應於區地籍圖



異議之乙，仍未依限起訴，自當以拋棄訴權論。除作成通知書與乙外，即由地政機關依法准甲爲合法之登記。

(十三)

問：無契之荒山荒地，應如何登記？

答：人民以地埋或習慣祖傳爲理由，聲請荒山荒地所有權登記，而其其他契據者，應視其是否具備民法第七六九條，第七七〇條之條件，決定應否准予登記，唯同一荒山荒地有二人以上或兩鄉聲請爲所有權之登記，應諭知兩方提起確認所有權之訴，俟判決確定後，再行登記。

(十四)

問：外人購買之土地，應如何登記？

答：外籍教會及私人，以我國現行法令及條約之限制，無購買土地權利。唯爲設立教堂、醫院，或學校等之用，可准租用，至外籍私人租用土地，只限於通商口岸之租界區域，在內地仍不准租用，租用之土地，須依照土地法規規定聲請爲租賃之登記。其在內地外國教會租用土地房屋暫行章程施行以前，買有土地者，則應以永租權登記。

(十五)

問：外國教會將舊置土地房屋出售華人，承買人應以何種權利登記？

答：外國教會原有權利雖屬永租，但仍得以絕賣方式轉讓華人，故該承買人可以所有權聲請登記，但該土地未賣於人民者，應先由縣政府備價收回轉售人民，然後再以所有權登記，較為妥當。

(十六)

問：本國婦女購買土地，唯其夫為外國籍，可否准其聲請移轉登記？

答：須查明該婦已喪失本國國籍與否，如確未喪失本國國籍，可與國人享受同等待遇，准予登記，反之則否。至將來該婦故後，此項土地所有權，如由該婦之夫或子女繼承時，應依法另行聲請為繼承登記，仍就其國籍，依法取締。

(十七)

問：典押已逾三十年之土地，是否即准其為所有權登記？

答：典權及抵押權係屬各別之物權，不得混為一談。典權其民法五百二十四條之條件，而無同法第九百二十三條之情形者，典權人得就原典物聲請為所有權登記，至抵押權人，債權已屆清償期，而未受清償者，僅得聲請法院拍賣其抵押物，就其賣得之價金而受清償，即使當事人約定屆期未償即將抵押物之所有權移轉者，仍屬無效，故抵押權人非依

同法第八七八條之規定，不能當然取得所有權，而聲請所有權之登記。

(十八)

問：甲將產業設定典權與乙，後由乙轉典於丙，在轉典典權存續中，甲因故與關係，消失其所有權，則此項所有權，究屬於乙，抑屬於丙？

答：此例係轉典契約，該所有權應屬於乙。

(十九)

問：甲將產業設定典權與乙，復由乙轉典於丙，當乙轉典之時，依法已可取得所有權，但其契約又載「自轉典之後，永不得取贖，原主取贖不拘年限」等字樣，似此情形，係由乙方取得所有權，抑就其契約所定，由丙方取得所有權？

答：此例名雖轉典，實係典權讓與契約，該所有權應屬於丙。

(二十)

問：清丈溢出之土地，應如何登記？

答：人民私有土地，因改定測量器之故，而清丈結果，致與契載不符，不能謂之溢出，應依其原來弓尺，比照現在實際上測量所得之面積登記。倘清丈結果，非因測量器改定之故，而有溢出，除依民法第七六九條第七七〇條暨物權編施行法第七條第八條各規定外

，應依照其承買承墾或報領時原有章程規則辦理。但該章程規則，及各省市縣政府現訂之處墾溢地規則，如非根據法律，或與法律違反抵觸時，依法規制定標準法第三第四兩條規定，不能認爲有效。

	頁數	勘	誤	字數	正
	一	一三			「福州土地」下漏「登記」
	二	六	一九		「立」刪
	二二	一	二三		如
	二五	一	五		手
	二五	一	二六		如
	二六	二	二一		理由
	二七	四	二三		且
	二七	五	二一		缺
	二四	二	一一		「之」刪
	二四	九	五		幢
	二五	一二	二		取
	二七	八			「關於漁」下漏「業」
	二九	一	二		議
	三〇	一二			「民法」下漏「第」

勘  
誤  
表

誤  
爲  
承  
於  
由  
具  
扶  
幢  
敢  
議

福州土地登記

3/26/4

(54)