

臺北市志

卷三
政制志

地政篇

臺北市文獻委員會

監修 許水德
主修 王月鏡

協修 陳正次

臺北市志

卷三 地政篇
政制志

臺北市文獻委員會編印

卷三政制志 地政篇目錄

第一章 明代……………一

第二章 清代……………三

第一項 清代早期招墾……………三

第二項 劉銘傳清丈……………四

第三章 日據時期……………一二

第一項 土地調查……………一二

第二項 土地登記……………一七

第三項 林野調查及整理……………一九

第一目 林野調查……………一九

第二目 林野整理……………一九

第四項	土地重劃	二〇
-----	------	----

第四章	省轄市時期	二三
-----	-------	----

第一項	地政機構	二四
-----	------	----

第一目	土地整理處	二四
-----	-------	----

第二目	地政科	二五
-----	-----	----

第三目	地政事務所	二五
-----	-------	----

第二項	地政法規	二六
-----	------	----

第三項	地籍整理	三一
-----	------	----

第一目	土地權利憑證繳驗及換發書狀	三三
-----	---------------	----

第二目	公有土地登記	三六
-----	--------	----

第三目	建物登記	三七
-----	------	----

第四目	土地建物權利變更登記	四〇
-----	------------	----

第五目	土地及建物測量	四二
-----	---------	----

第四項 農地改革	四八
----------------	----

第一目 實施耕地三七五減租	四九
---------------------	----

第二目 放領公有耕地	五三
------------------	----

第三目 實施耕者有其田	五五
-------------------	----

第五項 都市平均地權	六〇
------------------	----

第一目 規定地價	六一
----------------	----

第二目 照價徵稅	七四
----------------	----

第三目 照價收買	七六
----------------	----

第四目 漲價歸公	七九
----------------	----

第六項 軍公用地之取得	八七
-------------------	----

第一目 軍公用地	八七
----------------	----

第二目 軍公用地徵購撥用狀況	八七
----------------------	----

第五章 直轄市時期	九二
-----------------	----

第一項 地政處及所屬機關	九二
--------------------	----

第二目 地政處組織	九四
-----------------	----

第二目	地政處職掌	九六
第二項	地政法規整理修訂	一〇二
第一目	法規整理小組	一〇二
第二目	編印地政法令月報彙編	一〇三
第三項	地籍管理	一〇四
第一目	登記管理	一〇五
第二目	建物區分所有登記	一二六
第三目	測量管理	一三二
第四目	地籍圖重測	一四二
第四項	全面平均地權	一五八
第一目	規定地價	一五八
第二目	照價徵稅	一六八
第三目	照價收買	一七六
第四目	漲價歸公	一七九
第五項	農地管理	一八五

第一目	耕地三七五租約管理	一八五
第二目	租佃爭議調解、調處	一八七
第三目	耕者有其田成果維護	一八九
第四目	廢耕農田限期復耕	一九〇
第六項	土地利用	一九三
第一目	私有空地限期建築使用	一九三
第二目	市地重劃	一九七
第三目	區段徵收	二一一
第七項	公共設施用地之取得	二一七
第一目	土地徵收	二一八
第二目	協議收購	二二四
第三目	公地撥用	二二五
第四目	公共設施保留地之清查	二二八
第八項	地政資料電腦化	二二九

第一目	地政資訊系統發展小組·····	一三〇
第二目	經費及電腦作業·····	一三四

第一章 明代

明天啓六年（公元一六二六年），西班牙以保護貿易為藉口，派兵佔領臺灣社寮島。崇禎二年復據滬尾（今淡水），不久自滬尾沿淡水河溯河而上進入臺北平野，築造炮臺，殖民經商，並設天主堂，圖以宗教化育土著番民。崇禎十五年，荷蘭人自安平北上，驅逐西班牙人，因此，臺灣北部及臺北盆地，遂為荷蘭人所竊據。荷蘭人殖民政策，經商、拓土並重，於是積極獎勵農耕，由農民依規定納稅，但土著番民叛服無常，成效不彰。

永曆十五年（公元一六六一年），鄭成功驅逐荷蘭人，收復臺灣，作為反清復明之根據地，國人乃日漸移民來臺開發。為求足衣足食，除將荷蘭人之王田全部改為官田，耕者為官佃，仍依規定納稅外。並鼓勵宗族、文武、士庶、招佃墾耕，稱為私田，自收佃租，依規定向政府繳納賦谷（實物）。從此使開發臺灣之土地權屬，得有確定之原則。明鄭時期臺灣之土地開發，係以承天府（今臺南赤崁樓）為中心，逐漸向外擴展，由中南部向北部推進。永曆十九年，鄭成功派兵驅逐荷蘭人於鷓鴣、滬尾、芝蘭二堡（今北投、石牌）一帶，永曆二十二年荷蘭人不支遁去，自是荷蘭人乃絕跡於臺灣。三傳至鄭克塽，實行屯田制度，溯淡水河入墾芝蘭三堡（今淡水一帶），芝蘭二堡（今

北投、石牌一帶），逐漸向今之臺北舊市區（萬華、大稻埕一帶）開墾。臺北市區之開發，始於克
壤時期，並以農耕為主。

第二章 清代

第一項 清代早期招墾

清康熙二十二年（公元一六八三年）清政府重視臺灣土地的開發利用，先將官田劃歸民有，重訂賦率，課征田賦。以賦率低、負擔輕，人民樂於墾耕。於是福建、廣東等省沿海居民，乃相繼來臺開墾。清康熙四十八年有泉州人組成墾號稱陳賴章者，請得諸羅縣正堂墾照，准墾大加蚋堡，為清代淡水九堡之一，於是福建泉、漳一帶居民，扶老携幼，東渡來臺，在大加蚋堡一帶（包括現在之龍山、雙園、城中、延平、建成、大同、古亭、南港等區）墾耕。乾隆初年已漸次擴展至周圍之文山堡（今新店市一帶）、芝蘭一堡（今士林一帶）、芝蘭二堡（今北投一帶）等地區。進而建莊設市，以為永久安居之計。由於利用淡水河與大陸通航，當時大加蚋堡臨接淡水河之艋舺（今龍山區）及大稻埕（今延平區、建成區），人口逐漸增加，商業鼎盛，遂成為臺北盆地之貨物中心，地位日趨重要。乾隆二十四年（公元一七五九年）將淡水都司移於艋舺，嘉慶十三年（公元一八〇八年）改都司為水師游擊，兼管陸路弁兵。道光四年（公元一八二四年）改為參將，當時淡水河尚未淤積，水位較深，大型船隻進出便利，可由大陸各港口直達艋舺，居民已增至數千戶，市容繁華成

為臺灣北部之商業中心。僅次於臺南與鹿港，故昔稱臺灣三大都市為「一府，二鹿，三艋舺」，由於人口日增，市街之範圍遂向東擴展，至今日中山、大安、松山一帶。

光緒元年欽差大臣沈葆楨奏請在臺灣北部設置臺北府，光緒四年築臺北府城，竣工後，官衙、廟宇、民房大量興建，城內遂日趨繁榮。

第二項 劉銘傳清丈

乾隆五十三年（公元一七八八年），臺灣曾全面實施簡易踏查清丈。臺南各地就田查問賦積。臺北附近則就田園統行清丈，逐筆記載賦積，編製賦積清冊，據以課徵賦稅，並發糧戶執照及業戶執照，作為產權憑證。嗣後田地如有買賣等移轉，應檢同業戶執照及契書，陳報驗契，推收過戶，課徵契稅。惟因未印定完整之法令，亦未積極推行，致成效不彰。

光緒十一年（公元一八八五年）劉銘傳擔任臺灣巡撫，對於臺灣各項庶政，銳意改革。當時臺灣地區，雖已逐漸開發，然因土地整理，績效未著，無正確圖冊，各地區之租賦不均，負擔不平，甚至匿而不報，雖開墾面積逐年增加，但府庫仍感匱乏。加以民間豪民劣紳，霸佔弱者墾竣良田，時有所聞，影響社會秩序及政令之推行。乃決心舉辦清賦，光緒十二年四月成立臺北清賦局，先舉辦土地清丈，整理地籍，六月奏請核定清丈章程，七月頒布清丈著手章程，以為實施清丈之依據。

臺灣土地整理實濫觴於劉銘傳之清賦，並奠定良好基礎。其實施之步驟如左：

一、首先查戶口、編保甲、清丈土地、釐整租賦，並廣為宣傳清丈之意旨及方法。

二、光緒十二年四月成立清賦局後，以溫和方法，按戶使其申報，經清查後，依次實施清丈，調製圖冊。

三、舉辦丈量時，以政府公定之弓長為量距儀器，一弓為五尺，二弓半（一丈二尺五寸）為一戈，二十五戈平方為一甲。光緒十二年八月遵照清雍正九年改定率，採一甲等於十一畝為地積單位，六尺為一弓，以橫一弓，直二百四十弓為一畝，計畝課稅（光緒十二年八月劉銘傳諭告文）。迄光緒十四年十月清丈工作全部完成。全臺灣清丈結果共三六一、四四七甲（田二一四、七三四甲，旱一四六、七一三甲），合三五〇、五七九公頃。

四、按清丈結果，調製左列圖冊，作為地籍及稅籍之依據：

（一）總圖——按照田園所在地之山嶺、河流、道路……等自然界予以劃分調製之實地丈繪圖。圖內註記田園坵數，各圖幅以各堡名稱之首字為字號編訂圖號。

（二）散圖——依據總圖分成若干區，就每一區再予繪製之明細圖。

（三）八筐魚鱗圖冊——依據散圖按坵註明其四至經界（如東至山脊，西至山溝，南與某地號為界，北與某地號為界）、周圍界線戈數、土地面積（甲數）、類別、等則、座坵（土地座落之莊名、小地名）及業主姓名等項目，類似目前地籍圖、交由縣府妥為保存，作為徵收田賦之籍冊。每

張分八區記載故稱為八筐，並按各筆土地坵形銜接繪製，形狀有如魚鱗，所以稱為魚鱗冊，每一百張裝訂為一冊。

(四)庄圖——依總圖編繪而成之一庄全圖。

(五)堡圖——依莊圖再編繪而成之一堡全圖。

(六)縣圖——依堡圖再編繪而成之一縣全圖。

(七)簡明總括圖冊——記載一堡內各筆土地面積及田賦統計總數之簿冊，分存於縣府及上級官署，據以核對每年收入之賦額。

(八)歸戶冊——將各業主所有全部土地集中於一戶頭合計之簿冊，據以徵收田賦，類似現今之總歸戶冊。

五、清丈完畢即依魚鱗冊製發業主文單，作為業主管業之憑證。俗稱紅單或紅契（未經政府證印者稱為白單或白契），類似目前之土地所有權狀，惟係將數筆土地合計記載其總面積於一紙，與今之土地所有權狀按每宗土地製發一張之情形，稍有區別。清丈結果，發給業主文單時，業主應繳納費用，與現今測量及登記費用類似。

六、現今本市轄區，依當時清丈結果劃分如左：

(一)大加蚋堡——包括臺北城內，艋舺及大稻埕三區，以及下崁、崁頂、龍匣口、林口、大安、古亭村、頂內埔、下內埔、六張犁、大龍峒、番仔溝、山仔脚、西新庄仔、中庄仔、中崙、三板

橋、牛埔、下埤頭、朱厝崙、上埤頭、加蚋仔、錫口、中陂、五份埔、三張犁、興雅、頂東勢、下塔悠、上塔悠、舊里族、後山陂、東新庄仔、南港三重埔、後山、南港大坑、南港舊、山猪窟、四份仔等三十八街庄（即今之龍山、城中、建成、延平、雙園、古亭、大安、大同、松山等區之全部及中山、南港、內湖三區之一部份。）

(二) 芝蘭一堡——包括大直（今之中山區內）、士林、林仔口、福德洋、石角、滿雅、州尾、三角埔、下東勢、公館地、永福、雙溪、坪頂、菁寮、草山、七股、社仔、溪洲底（今之士林、北投區內）、北勢湖、內湖、新里族（今之內湖區內），等二十一街庄。

(三) 芝蘭二堡——包括北投、唎哩岸、石牌、噶嘮別、頂北投、竹仔湖、及中洲埔庄（今之士林區內）等七庄。

(四) 文山堡之一部份——包括興福、萬盛、內湖及陂內坑等四庄（今之景美及木柵區）。清賦事業為臺灣地政工作之開端，成果豐碩，對當時臺灣之地籍清理及充裕稅收，有極大之幫助。茲將清丈章程及清丈著手章程分錄如左：

甲、清丈章程

第一條 丈量之際，委員至縣，於丈量著手三日前告示，假某日文量某堡之某甲，某幾戶，以使業戶携持從來證據類書。丈量完之後，對照其書類，界址、畝數符合者，於證據書類中記載其旨，依新丈畝數發符聯單，不許委員藉故刁難訛索，違者准由業主指合稟報。

第二條

丈量後頒發行三聯票單，一為存清賦局，一為存縣，一為交付業主收執，另作清冊兩部，一存局，一存縣，現今之清丈唯為調查畝數界址，至於其田地應納付地租額之多少等，俟清丈完竣奉請後，再須與戶部議決。

第三條

經丈量田園，可分之為上中下三等則；便於長流之灌溉者為上則，藉坡塘水用者為中則，山田只靠天雨者為下則。園地因從來無等則之區別，其聯單上可記其事由。若有業主向委員士紳贈賄而以多報少，或則以上則為中下則者，一旦查到，即沒收其田產，委員士紳予從重處分。又對業主之混朦隱匿者，由鄰舍稟控或由官方查出者，即將該田產之一半沒收，一半賞與指控人，而委員依失察之例處分之。

第四條

此次之丈量係已奉旨而為，對於有相當勞績之委員士紳，予以請獎，因之該官紳等在丈量聯單上可註明「某堡何戶係由某官紳清丈」字樣，在其丈量出力而清查最多者許給與優獎。若有關官紳不幫同清丈，或懶惰偷安不耐勞，隨意延引時機者，由地方官為之解除，不許列獎以示懲。

第五條

關於丈量委員士紳之津貼均由總局發給，毫不許在民間需索，倘若查出有陽奉陰違者，其在總局並關係委員，未稟明時，總辦以失察之例處分，關係委員皆不許受獎。

乙、清丈著手章程

第一條

各縣清丈委員雖不論人數多少，倘有多數時，即應分丈以委員二人，差役四人，書辦一人