

瀋陽市地政局
歷年地政工作
報告書

目次

瀋陽市地政局概況	一
三十五年度工作事項	一
一、整理各項圖冊	一
二、覆勘土地測量	二
三、規定地價	三
四、開辦土地總登記	四
五、清理地權	六
六、整理公地	七
七、促進土地利用	八
八、調查敵偽產業	九
九、調查特殊土地問題	九
十、推行土地政策基礎工作	一三
三十六年度工作事項	一五
一、清理地權	一五
二、調查地籍	一五
三、規定地價	一五

附件

四、舉辦土地總登記	一六
五、準備征收地價稅	一六
六、辦理契稅推收	一六
七、管理公地處理	一六
八、實施土地覆丈	一七
九、調處地權糾紛	一七
一、瀋陽市概況	一九
二、瀋陽市土地政策實施計劃方案	二二
三、瀋陽市土地測量經過及成之檢討	三〇
四、瀋陽市規定地價及查估建築改良物價值經過概況	三一

瀋陽市地政局概況

瀋陽市地政局係於三十四年十二月接收偽市地政科而成立，在市府暫行組織規程未實施以前局，內組織爲局長下置秘書一人，專員二人，及第一二三各科，第一科除庶務事項外，掌地籍測量及圖簿保管等事宜。第二科掌地權，土地登記，及土地課稅等事宜。第三科掌土地利用及公地整理等事宜。三十五年十一月一日遵東北行轅頒佈市政府暫行組織規程，實行改組，置秘書，技術會計各室，地籍，地價二科，全局自局長以下共有職員五十四人，附設土地登記處，職員壹百人，測量隊職員二十六人。三十六年七月一日瀋市改制院轄，本局亦應從新改組，一俟新編制案奉令核准，即行遵照實施，檢討收復以來一年八個月期間，地政工作按時期而論，可分接收，復員，建設三階段，依次分別項目於以下每年報告中詳述之。

三十五年度工作事項

一、整理各項圖冊

本局自成立後，首先進行圖籍接收工作，按照總目錄接收偽地政科所有之各項圖籍，全部接收完畢後，發見其各項圖籍均爲地政工作上重要資料，惟因偽地政科保管不善復經奸匪之搜索，致其保管狀況極爲零亂，乃積極從事檢點整理，至三十五年十月已

全部完成至整理工作之經過，可分述如後：

1 整理不動產登錄簿

A 普遍檢查，分街及農村之不動產登錄簿共計八千四百九拾冊，其放置之位置，均極混亂，尤其表皮損毀及遺失者，佔全部之參分之一，就此作一度普遍之精密檢查。

B 補製殘缺，即依其破損之程度，先後分區開始粘補，該項工作，係由四月初開始整理，迄至十月中旬止始將破損之不動產登錄簿，全部粘補完畢。

2 整理地籍圖及地籍原圖

A 普遍檢查市街及農村之地籍圖，及地籍原圖，其總數爲一萬二千六百二十四頁，經施行逐頁檢查，自五月十二日起至五月二十日止將此項工作辦完。

B 補製殘缺，檢查後發見圖籍之表皮幾乎全部遺失，因之多數圖頁亦隨之破毀，鑑於該項地籍圖爲巨大力物力之結晶，爲今後政府推行土地政策之必要基礎材料，故應講求萬全之保管方法，爰自四月二十日開始補製其殘缺各處至五月底全部完成放置安全處所妥慎保管。

3 瀋陽縣復員移交圖籍

因瀋陽縣區域復員，乃將原歸縣管各區之各項圖籍，分別檢出，作成目錄自六月二日起與縣方圖籍接收之人員，開始進行冊簿交接工作，至六月二十八日全部交接完畢，計交冊簿壹萬零五百四十三冊，圖籍共計七千參百四十四幅。

4 整理各項圖冊

A 清理土地申報書

土地申報書，共計參百五十三冊，因以前使用年久，表皮

及內部篇頁，均已零散不堪，七月初開始清理及補製，至七月中旬全部完成。

B 清理舊法院登記簿

舊法院登記簿共計貳百七拾七冊，因已使用及放置年久，其表皮均已破毀，且字跡全已模糊，對於保管及查閱，均甚不便，乃經澈底清理，自七月中旬開始，至八月初全部完成作成。

C 各項圖籍分區清冊

由八月上旬至九月初，根據各項圖籍之實數，對照後作成各項分區清冊：

D 整理房籍圖簿

偽滿地政科曾根據建物登錄所謂申請書附帶之房籍圖頁，分區編訂作成房籍圖簿，共計六百九拾二冊，接收時，非常零亂，其放置位置均不順序，自九月開始清理，至同月末全部完成。

E 清理其他各項圖冊

該項工作係由九月中旬展開，至十月中旬止，全部整理完畢。（其冊簿整理程）（序之先後如下）

F 清理舊存九一八前舊契照

該項舊契照，係於偽滿時期，換領偽土地執照（即所有權狀）時繳納者，本應當時返還，而未經返還殘餘者，計七個區共七千餘份，逐一檢點清理，擬全部清理完了後發還原申報人或所有權人。

二、覆勘土地測量

1 整理舊有土地測量成果

偽組織自民國二十六年開始整理瀋陽市地籍，歷二年完竣，其測量，成果大致完善，地政局接收伊始，首先加以整理，如地籍下圖，地籍一覽圖，面積計算簿，圖根綱圖，分別檢查整理，補裝缺損，於整理後製成報告意見書，層報中央，建議該項測量成果，與我土地法所定大致相符，均應利用，已奉東北行轅核准利用，毋庸普遍重行測量。

2 舊測量技術研討

偽滿地籍整理，分應急調查及精密調查二種，應急調查，用航空攝影測量，適用於農耕地域，精密調查，用平板測量，適用於山街地域。故本市之地籍整理為精密調查，用平板儀測量其縮尺之大小，於市街區為一千分之一，農耕地區為二千分之一，按本市目前之地位論，該測量之方法，及縮尺之大小，尚屬相當然今後都市隨時勢之發展，當前之測量成果品，則有精密不足之感，至於繪製各種圖簿方面，因敵偽所用之器具精良，所製各種圖冊，只需將敵偽之名詞略加修改後，即可爰用。

3 實地覆勘測量

為對偽地籍整理測量成果，加以確切之判斷起見，實施各區土地，地形面積抽查測量，實行方法以每區三宗地內由上中下三等，均抽查測量，另製圖面，換算面積，與舊成果品對照，其成果之精度，確評定均為百分之九十五，已經證實舊

成果尚可利用，雖有少數特殊原因錯誤者，然有土地複丈之規定，亦可隨時爲之改正。

1 實施土地複丈

A 爲施行土地面積之錯誤更正或分割合併複丈，經制定複丈規則。

B 實地勘測。自本年十一月以來，受理土地複丈聲請案件十二件，現已全部工作完竣。

5 土地面積換算

偽地籍整理所用之面積以方米爲單位該面積與我國所用之市畝不相符合，奉令將舊有土地面積方米換算爲市畝，以昭劃一。市畝，與方米之折算率爲一市畝，等於六六六方米。最小單位，小數下三位爲止，以下四捨五入，本局自奉命折算後自十月起始施行現已完成。

6 繪製地籍圖抄本節本

接收後，各機關接收敵偽產業時，及市民清理產權時，爲明瞭土地情形，聲請繪發地籍圖抄本。節本，或請閱覽者甚多，經制定地籍圖抄覽規則，計繪發抄本共五百二十八件，零本一千二百六十一件，受理閱覽一千二百件，並繪製舊商埠地詳圖，因與地權清理有關，必須明瞭九一八以前之狀況，方可爲清理之依據。

三、規定土地價

平均地權，爲實現民生主義主要辦法之一。其實施方法，則爲照價收買，照價徵稅，價值從公其所指之價，即申報之地價，然

一般人民於報價之際，無所依照，故規定地價，爲報價前之基礎工作，地政局依土地法之規定，於本年內實施地價調查，規定地價，本年計臺北關區全部及東關區一部，三十六年度繼續辦理，預定三十六年度內，全部完成，其工作經過如下：

1 實施標準地價基礎調查

A 制定標準地價調查須知，爲使地價調查工作職員瞭解調查方法，首先制定標準地價調查須知以爲工作時之依據。

B 完成全市各區土地狀況調查，爲了解市內各區土地狀況訓令各區蒐集實資料，按地勢位置人口，交通，文化，經濟狀況，編製全市各區土地狀況調查書。

C 調查物價指數核算土地時價，以三十一年物價與三十五年物價爲比較，計算物價指數及土地實價。

D 完成土地買賣實例調查，調查八一五光復後土地買賣實例，擇其正確者，作成參考資料。

E 設置標準地價評議委員會，依中央頒佈之標準地價評議委員會組織規程，設置評議委員會，聘任有關機關負責人及富有學識經驗兼對本市土地情形熟悉之人士共十六人，爲評議委員。

2 實施建築改良物法定價值基礎調查

A 調查建築資材價值，按九月一日之時價如磚瓦石灰鐵筋等八種時價。

B 調查房屋收益狀況。調查市內房屋租金作成統計資料。

C 作成建築改良物價值估定方法。以民國三十五年九月一建築用材價格爲標準算出新建所需總額，並按年限折舊，算出現價。

3 規定北關區標準地價

A 調查

(1) 作成北關區土地狀況圖表示各街段人口密度文化程度，經濟，交通狀況。

(2) 實地調查派本府職員，編成兩班，分赴大北，小北兩街，在各街段設置地價點，實施精密調查。

(3) 徵求民意。由各聯保依照民意，選出土地情形熟習人士二名，由本府聘為地價調查協助委員，協同本府職員估定標準地價劃分地價段。

(4) 作成北關區地價段劃分圖。

B 評議根據調查結果，召開標準地價評議委員會評議地價。

C 核定及公告。將評議結果，經市府核定並依土地法之規定實行公告。

4 規定建築改良物法定價值。

A 調查

(1) 調查建築改良物收益狀況，調查市內房屋租金，作成統計資料。

(2) 實地調查調查。北關區各個改良物設備狀況構造情形經過年限。

B 估價及計算。按造建築改良物估價方法，施行估價及計算評議，將估價之結果，召開評議委員會評議。

D 核定及公告。將評議之結果，經市府核定並依土地法之規定，實行公告並通知所有權人。

5 規定東關區標準地價。

A 調查

(1) 調查東關區土地狀況。並繪成東關區鎮定街土地狀況圖，表示各街段人口密度文化程度經濟交通狀況。

(2) 實地調查。派本府職員赴鎮定街各段設地價點。

(3) 徵求民意。本府職員協同協助委員工作估定標準地價並劃分地價段。

(4) 作成東關區鎮定街地價區段劃分圖。

四、開辦土地總登記

1 確定計劃

本市土地，在淪陷時期，偽組織所為之處分，及所發之權利證件，依法一律無效，地政局成立後，首先即擬計劃籌備土地總登記，以資保障人民權益，經辦理規定地價，並擬具總登記施行細則呈省，旋奉省頒規則，與本市原擬者大致相同自本年十二月十五日開始接收聲請登記文件，依土地法規定將登記事宜分區辦理。

2 調查地籍

為準備開辦土地總登記，施行地籍調查，以期明瞭地籍變更經過及現在狀態，經過之程序如下：

A 檢討偽組織地籍整理經過

偽組織用巨大之人力物力施行地籍整理其成果頗足利用接收後從事研究其經過以為施政之參考，並作成偽滿地籍整理經過報告書呈報中央。

B 制定地籍調查須知

在未開始調查地籍之前，首先制定地籍調查辦理須知十六條，自十一月一日施行，並發地籍調查佈告文及地籍通知單六〇、〇〇〇張更辦理其他有關地籍調查之一切準備工作

C 作成地目別面積宗數表

依偽滿土地登錄簿，作成地目別面積及宗數表，以爲調查地籍之依據。

D 實地調查

(1) 北關區地籍調查。

自十一月一日起至十二月二十日止，依地籍通知單按戶實地調查共計二，一一七宗。

(2) 北關區建築改良物調查。

與地籍調查同時施行計二，一一七宗

(3) 權利變更調查。

自十一月一日起至十二月二十日止，實行北關區地籍調查時，發見權利變更者，計買賣一九二宗繼承一七六宗贈與二宗

(4) 公有地侵佔者調查

自十一月一日起至十二月二十日止，實行北關區地籍調查時，發見侵佔公有土地計九宗

3 宣導工作

A 佈告及公告。在開辦登記前，頒發佈告，俾全市市民一體週知。爲使市民澈底了解，我國之土地政策，及現行土地制度，並使其明瞭登記之重要，及登記聲請手續起見，經按以下各項施行宣導工作。

(1) 實地宣導。於十一月十二兩月間，在北關區舉辦講演及座談會共五次，召集業主及聯保工作人員，詳細講解我國土地法之意義登記制度之意義，土地法規之意義，各項辦理手續，及遺漏或虛偽之登記處理等參加者並提出多項疑問，均予一一解答，結果對於土地登記均有正確了解。

(2) 發佈新聞。於北關區土地登記開辦時在本府招待新聞記者，發佈消息。除本市各報紙外，所有全國各大都市，如京滬平淞等地均已傳達消息。

(3) 張貼標語漫畫。制定標語十則，漫畫五種，對於登記之重要性及登記手續將其要點明白表示之，在本局土地登記處及各區重要集會場所，張貼宣傳。

(4) 利用廣播宣傳。於北關區登記開辦時，地政局長利用廣播講解等辦經過，及辦理意義及手續等項。

4 核圖覆丈。將過去測量成果，公佈於本府地政局，各業主於聲請登記以前可來本府查閱地籍圖，有異議時，可聲請覆丈。

5 收件。業主持地籍通知單切實填寫聲請書，到本局土地登記處聲請登記，並按標準地價百分之二十增減申報地價，本年計收登記聲請文件六百貳拾貳件。

6 收費。受理之聲請書，經土地登記處審查手續相符後，按房地總價值千分之貳收登記費。

7 審查。接受登記聲請書件。加以審查，遇有不備事項，指示其隨時補正。

8 公告。經審查證明無誤者，即行公告，兩個月公告期滿，無人提出異議，即爲登記完成產權確定。

9 按每登記區，依登記結果，造成登記總簿，並編造地價冊及總歸戶冊，本年內將北關區工作完成參分之貳。
10 發狀。產權確定後，對權利人發給土地所有權狀或他項權利證明書。

五、清理地權

瀋陽市在淪陷時期，公私產權之移動情形，頗呈複雜，對於公有土地，經偽組織出賣，放領，或放租者有之，私有土地因未附逆而被沒收者有之，因都市計劃用地，或公共需要被徵用者亦有之。以多數偽強佔，強買情形不一而足，故收復後，首重地權清理，當奉到「收復區土地權利清理辦法」即積極擬定施行細則草案，層請東北行轅核備，尤以因未附逆而被沒收之產業原業主均歸自遠方，對於私有財產急待處理，當即遵照「收復地區土地權利清理辦法」擬就「瀋陽市未附逆者土地暫行發還辦理須知」呈請遼寧省政府核准施行，當即着手清理事宜，未幾東北行轅頒到「收復地區土地權利清理辦法東北各省市施行細則」及「收復區私有土地上敵偽建築物處理辦法」當即展開清理地權工作，逕經擬定自本年十二月一日，至民國三十六年五月底為清理期限，並擬自三十六年六月一日至同年十一月底為補辦清理期限，自開辦土地權利清理以來，計收到聲請書貳百叁拾件已結四十七件正辦理中者壹百八拾叁件。

1 研討法規及蒐集資料

依東北行轅頒到「收復地區土地權利清理辦法東北各省市施行細則」及「收復區私有土地上敵偽建築物處理辦法」深加研討準備開辦清理地權工作，設法蒐集有關清理資料如偽組

織沒收未附逆者之產業調查清冊及逐年物價增高倍數表等。

2 制定法規

依收復地區土地權利清理辦法擬定施行細則，層請東北行轅核備，並制定未附逆者產業暫行發還辦理須知，瀋陽市土地權利清理須知。

3 調查工作

A 內業審查

- (1) 未附逆者之產業書面審查
- (2) 一般聲請發還者之書面審查
- (3) 偽登錄簿及地籍圖核對審查

B 外業調查

- (1) 逐年物價上昇率調查
- (2) 聲請發還或領回者之產業實地勘查

4 組織土地權利清理委員會

依土地權利清理委員會組織規程敦請清理委員六名業於本年二月七日正式組織成立，並定於每月一日及十五日為例會期日，俾供審議，聲請發還或領回各案。

5 開辦清理地權工作

由本年十一月二十六日以遼寧省政府瀋民字第三十五號佈告公佈，由十二月一日正式開辦地權清理工作，本年內計收到聲請書二百三十件，已核准公告發還者計鄭作華等四十七件其餘一百八十三件現在調查核辦中。

6 處理地權糾紛

關於土地事項，經敵偽不當處分者紛紛到府聲請解決，以申冤抑，地政局根據事實之需要，設置訴願一股，責成處理民

衆土地訴願事宜，凡土地權益有關各戶，均得到府聲請解決，其有和解可能者，予以和解，其案情較重，和解不成立者，移送法院依法處理。過去共收案件四十四起，經分別傳詢雙方或實地調查務求以合理之調停以息爭議而保正當權益，計已解決者二十四件移送其他有關單位者十一起，尚有九件，在繼續辦中。

六、整理公地

1 整理都市計劃各種用地

瀋陽於事變前可分為城內，商埠地，附屬地，三大地域，及昭陵禁荒丈放建築用地亦有相當計劃與發展。迄九一八後，日寇進駐東北，鑑諸瀋陽市爲東北之心臟，對於交通，衛坐，保安，經濟文化等項，均有改革之必要，於民國二十一年十一月，僑滿政府，關東軍，及滿鐵三方面，於僑市公署，設置奉天市都邑計劃委員會決定組織大綱民國二十三年結成偉大奉天市都邑計劃委員會，實施全般計劃工作，民國二十六年一月頒佈僑都邑計劃法，據此決定本市計劃區域其總面積約四〇〇平方公里，於是乃先由北陵區方面，着手收買土地，漸次其他各區至八一五光復止，各區各種用地共計買收面積，爲八一，九五—市畝八分七厘五毫各區各種用地，共計放出面積爲二七，二〇三市畝一分一厘二毫，依收復區土地權利清理辦法，僑組織所爲之處分一律無效，此項土地，順應清理，清理辦法及步驟計分下列各項，業已分別辦理。

A 實地調查

(1) 買收狀況調查。本府接收後，依據接收案卷派員分赴各區實施調查，關於都市計劃用地之買收，係於民國二十六年開始，先由北部（北陵區）着手，漸次西部（鐵西區、于洪區、永信區及皇姑區）於民國二十八年買收東南部（渾河區、大東區南部）及南部（南市區）二區於民國三十一年買收東部（東陵區、大東區、瀋陽區）但其他各種道路用地，及特殊用地亦行着手買收，及地主不在或其他關係有若干部份，尚未買收完竣。

(2) 處理狀況調查。日寇佔領瀋陽市後，於民國二十一年，由滿鐵開始收買城西鐵軍屯一帶民有土地，嗣於民國二十二年轉讓於昭和農業公司繼續收買，陸續出租於民國二十三年又轉讓於奉天工業土地股份有限公司商民所領之土地仍爲租賃，迄至民國二十七年該公司又將土地讓與僑奉天市公署，劃爲鐵西工業，住宅，商業等各地區，當時令商民等補價，遂變爲所有權。

B 成果

(1) 買收狀況土地成果。依據接收案卷及實地調查之結果作成統計圖表，以資將來實行計劃之準備。

(2) 處理狀況統計成果。依調查處理狀況之成果，作成處理統計圖表簿冊，以爲將來整理公地之基礎資料。

2 整理西北工業區土地

民國十二年瀋陽市政公所，爲修建環城電車路，乃將大西關、小西關、小北關、大北關靠城牆一帶，所有住戶及九門之平康里，計劃遷移。當時因西北工業區一帶之土地、除少數私有者外，其餘皆爲公共墓地於是利用此項土地，計劃興修

西北工業區。私有土地，則發價徵收，公共墓地設法遷移，平地勢，開街道，劃分爲特上中下四等地號，共計面積九八一市畝，九分九厘九毫分長期租（二十年爲限）與年期租（十年爲限）組織改爲五年）兩種。於九一八前已分別出租在案，迄九一八後，在僞組織時期，曾經另行換領租約，改訂出租辦法，於民國二十九年，因施行都邑計劃關係，對於此項土地，則另行計劃，與都邑計劃區域（北陵區）道路連繫關係及遷移遼寧總站於三馬路北端問題將原有街道完全變更，原有之建築物，有碍新計劃之推行是故無論租約滿期與否，一律收回租照，以便整理，分期拆除房屋，另行出放地號，且有一部發發給拆除補償費者，旋因業主請願及其他關係乃緩和持除之議。

1 實地調查。本府接收後，乃從事整理此項土地，經派員實地調查結果，視有建築物面積六六一市畝參分七厘五毫未經建築面積三二〇市畝六分四厘四毫，共計面積九八一市畝九分九厘九毫，住宅六〇六六間，商店一、五四六間，工廠七四九間，共計八三六一間，除少數樓房外，其餘磚造瓦房約占參分之貳，木板房約占參分之一。

2 制定辦法。根據實地調查結果，依收復區土地權利清理辦法之規定，在計劃方案確定之前，爲臨時措置，制定瀋陽市西北工業區出租地臨時處理辦法凡十四條及瀋陽市西北工業區出租地臨時處理補充辦法凡四條。

3 辦理租約。依據前項辦法及補充辦法之規定，更換一年爲期之臨時租約，總計已更換者爲參百參拾參件，尚有因交通及其他關係，原承租人不在現地，未及辦理者參百九拾六件現

仍繼續重新辦理。

七、促進土地利用

1 調查土地利用狀況

爲促進土地利用，首重調查工作，尤其本市土地，經敵僞處分後，情形至爲複雜，必須首先分別土地之區域，及性質，加以詳確調查，明瞭現在實地情況，以便分別檢討改善利用辦法，此項工作係經派遣調查班，分赴各區，一面實地調查，一面徵求地方人士意見，業經按各區作成土地利用現況調查報告意見書，以爲土地利用之基礎資料。

2 檢討市公有土地處理方案

本市於僞組織時期，僞市公署曾依都邑計劃收買私有土地，其中有經施工變更地形者，有經放出者，有尙保原狀空置者，此項土地，自應依收復地區土地權利清理辦法，及同法東北各省市施行細則而清理。更視本市新都市計劃方案如何，始能確定，預計清理以至發還，尙需時日，至都市計劃方案事休重大，更非最近所能核定，在此未決期間，此項土地，久置空閑，殊爲可惜，爰擬招租利用，以助生產而裕市收，再有本府原有土地，連同房屋，雖經僞組織時期出租有案，惟此項處分依法認爲無效，當經遵照財政部公有土地管理辦法，及遼寧省各縣市公有房地產出租規則，並斟酌地方情形，擬定「瀋陽市公有土地暫行處理辦法」以爲處理公地之準繩。

3 辦理房屋救濟

瀋陽市在淪陷期間，因人口激增，兼之以日寇之經濟統制壓

迫，原有房屋供不應求，以致極感房荒，勝利後，日僑俘遣送回國，由東北房地產管理局接收敵僞房產，供給商民租用，少解燃眉之急仍感不足，爲急謀救濟起見，經將市公有之空地招租利用，獎勵建築房屋，以資緩和房荒，並爲謀緊急住宅之解決，經施下列工事：

A 調節房屋租金

近因物價飛騰，房屋租金，逐漸高漲，愈恐影響一般物價，對於房屋租金救濟一項亟應迅謀調整對策，以安民生，本府依照土地法第九十七條之規定，予以限制，業經佈告週知在案，惟因尚未舉辦全市地價申報，以致申總價額無法推算，在此期間，對於租價只可調節公平數目，曉諭市民遵守，以免藉詞暴漲租金，希圖額外利益，致使市面造成房屋租金之嚴重問題而使市民不能各安其所，調節辦法施行後，市民反響良好。

B 調停房屋租用糾紛

關於調節房屋租金佈告施行後，仍有少數租金爭議更有因撤租收房等糾紛，致生爭議者，凡遇有訴請裁斷者，爲協助當事者解決糾紛計，經施以調處仲息爭議。租金糾紛案件，讓本局調停而獲公平合理解決爲數甚多，可爲都市房屋對策臨時措置辦法之一。

八、調查敵僞產業

1. 書面調查

本市敵僞產業甚多雖另有主管接收機關負責，但一切原存檔案及資料，均存地政局，故其基礎調查工作，均由地政局辦

理，將其成果移送有關機關，更有協同各該機關施行調查者，此項工作自接收即行着手，至八月底始告完成，其程序如下。

A 檢查土地登記簿。自本年一月一日起至五月底止，依土地登錄簿，抄錄敵僞土地宗數共計二七、〇四五宗面積共計一四八、二九七、四四六平方米

B 查對敵僞民會呈報敵僞時代敵僞所有土地報告書，自六月一日起至六月底止通知日本居留民會，及朝鮮居留民會，將敵僞時代，所有之敵僞公私有土地，向本局報告，藉與本局所作成之敵僞土地調查簿相對照以免遺漏。

C 查對各區所呈報之敵僞土地報告書，自七月一日起至七月底止令各區按敵僞時代之敵僞公私有土地，據實調查，向本局呈報，然後與敵僞土地調查簿，及日鮮居留民會所報告之敵僞土地簿對照，而作綜合檢查報告書。

D 作成敵僞土地調查簿副本自八月一日起至八月底止，依本局作成之敵僞土地調查簿另作成副本，函送東北房地產管理局以爲接收敵僞產業之依據。

2 實地調查

由七月十六日起至八月底止，協助東北房地產管理局，實地檢查敵僞所有之土地及建築物作成調查統計表。

九、調查特殊土地問題

瀋市情形特殊之土地甚多，爲清理地權，及促進土地利用計，經分別調查其沿革及現狀詳加檢討，惟其根本處理方針須經中央核定業經分別作成報告書，呈請省政府轉請核示一

俟奉到指示，即行開始處理，報告書之內容要領如下：

A 舊滿鐵附屬地問題。和平區僞稱大和區以地域論可分爲舊附屬地及僞滿所收買之都邑計劃用地二種。以時間論可分爲四期，該區地權變動沿革大如下：

B 舊附屬地

甲、於光緒二十六年，招據清俄鐵路建設條約，清朝官憲照市價收買鐵路建設用地，但其區域並不甚大。

乙、於光緒三十年，俄日戰後根據清日善後條約，日人設置滿鐵附屬地東至馬路灣，西至鐵路北至西塔，南至大壩（現在南五條以南）並設置地方事務所，買收該區土地，然後將地皮放租，但承租者多係日人，中國人僅一小部而已。以後該區土地所有權似歸滿鐵所有，中國人不過僅取得租權而已，其承繼手續，爲承租人向地方事務所交款領取出租證，即取得地上權，然後建築房屋並向日本領事館登記，而取得地上權。

丙、於民國初年，日人爲繁榮附屬地市街起見，設置新市街，將地皮租與中國人建築房屋，即現在樂戶所居之民權街地方，是爲中國人於附屬地內取得土地租權之濫觴。

丁、於民國十四年，日人有鑑於我國抗日空氣甚盛，遂禁止日人將租權轉讓與我國人，於此期間內我國官商欲購買房屋者多用日人名義。

戊、於民國二十三年日人撤廢在僞滿之治外法權，取銷滿鐵地方事務所，成立康德不動產株式會社，掌管土地

出租事務，同時將日本領事館之房屋登記事務移交僞市署。

己、於民國二十五年僞滿實施地籍整理，公佈民法，整理地權，允許中日人租屋之買賣。

2 和平區南部都市計劃用地一帶地方。

於九一八前日人根據二十一條協定，取得在東北之商租權，當時我國官憲及一部汗奸分子代日人租地，其商租期爲三十年，現尙多未滿期，在僞滿時公佈商租權整理法，將日人商租權均變爲所有權。

2 舊商埠地問題。

本市商埠地係屬我國於前清光緒二十九年根據中美中日兩通商條約，於瀋陽城西郊，東至邊牆，西至舊附屬地，南至大道，北至皇寺大道，面積約二十一方里，開放商埠，供中外商人通商居住之區域又設立商埠局，徵收該區域內民間土地，劃埠街道，修築馬路，實施都市計劃，開始放領，當時因禁止外人在我國取得土地所有權關係，該區內土地名義上雖然商埠局所有，然對交價承領者僅與以租權。迄至九一八事變後，敵僞於民國二十五年整理本市土地時，經土地整理委員會議決將我國人之永租權變爲所有權，日韓人之永租權依照商租權整理法之規定亦變爲所有權，惟對其他外國人之永租權之土地收爲國有。但實際仍默認其現有狀態不加過問，迄至太平洋戰爭起後，方將英美等聯合國人之土地實際沒收。於是公佈外國人土地租權整理法，對所謂軸心國方面之永租土地承認其租權。以上爲東北光復前本市商埠地地權變更之沿革，淪陷期中敵僞之行政處，分依收復地區土地權

利清理辦法第三條之規定作爲無效，該商埠地之地權，應恢復其九一八前之永租權狀態，方爲合法。但此項永租權之來源係淵源於不平等條約，現在戰爭勝利，不平等條約已經廢除，將來對於外國人在我商埠地內關於土地權利是否容認，當以依照土地法第十八條之規定分別考慮以確定之。

3 瀋海區瀋陽市場問題

瀋海區瀋陽市場土地，九一八前瀋海鐵路局爲興通瀋海車站起見，由該路局收買民地，劃成街基分別出租商民，以便建築按地區優劣，分爲特等，甲等乙等丙等四等土地發給承租執照，期間爲三十年，在偽組織時期，經地籍整理，已有建築物者，認爲所有權，更換偽土地執照。其未建築者仍定爲路局所有。迄民國二十六年，藉口鐵路一元化，遂將此項土地劃爲滿鐵，其中一部與偽奉天市公署土地交換另劃街基，預定出放，此計劃未及施行即逢八一五光復，後經交通部瀋陽鐵路局接收，現按照收復地區土地權利清理辦法東北各省市施行細則，向本府依法請求發還追權利恢復後，即將由該局按照成果而另行新計劃。

4 土地商租權問題

商租權，係指民國二十五年六月三十日以前，日本人於偽滿領域內，依據民國四年五月二十五日，中日兩國於北京簽字所締結之「關於南滿洲及東部內蒙古條約」第二條規定及其他實質上於偽滿領域內，所享有一切之土地權利而言，當民國廿五年六月十日，經偽滿政府與日本國締結「日本人民於滿洲領域內對於土地權利及課稅有享同等之待遇」條約，於同年七月一日施行，因之隨該條約之施行，同時仍發生附

帶之協定，即爲商租權之整理，故於同年九月二十一日偽滿政府以勅令公佈商租權整理法，同法施行令，同法細則，及商租權整理委員會官制，依上項法令，由地籍整理局通令商租權設定人及其利害關係人等限期於民國三十六年九月二十日以前，申告完了（一年間）如逾期而不申告者，即視爲放棄其權利，偽地籍整理局，於偽滿全域內，受理件，共計六萬八千七百八十五件，依其受理申告書及其他各件，分別加以審核，確定將其改換爲民法上之所有權，及其他之權利，截至民國三十年，始行整理完竣，其整理之程序不外與偽地籍整理之方法相同，即爲申告調查審決裁決權利確定換照等等之手續，本市約於民國二十六年十一月二十日審決七百三十一件，按以上整理結果，就其利弊之點，謹述管見於後。

A 利點：將以往之商租權經此次整理皆已換爲民法上之相當權利，即此次整理實不啻將已往因商租權上所發生紛爭率，已完全清理解決無餘故按該整理法整理完竣後，關於一切土地行政，於偽滿政務之推行上實得最大之便利。

B 弊點：以往施行該法規更進一步，使日人在偽滿領域內，借商租權名義，得多佔我人民之一些產權，同時整理後更能使日人等於我人民對於土地所享受之權利，即對於土地主權，偽滿已喪失其自然性，於偽滿實爲一變名之日本人國土耳。

5. 外國人土地問題

偽滿政府爲管制在滿洲內外外國人所取得之土地權利，於民國三十一年二月十日公佈，外國人土地法及外國人土地租權整

理法，「並制定各法施行令及細則等，限至民國二十二年二月十日於一年間，凡以往取得土地權利之外國人，皆須呈請許可，由市縣受理許可申請後，調查其取得始末，利用沿革，及民法上該當之權利，附具許可上之意見，轉呈偽地政總局，加以甄審然後經由各市縣，交付偽國務總理大臣名義之「許可書或不許可通知書」其許可者，即轉換為民法上各該當之土地權利，但須由當事人持許可書，向市縣地政科聲請登錄登錄時在所有權姓名上，冠以國際字樣，以作國人士地權利之區分，總上可知外國人土地權利事務之中樞機關，為偽地政總局，而偽奉天市地政科，僅司申請書轉呈許可書轉交之事務，故地政局僅保有關係卷宗兩種（一）「外國人土地權利許可申請事件處理簿」（二）「附帶外國人土地權利之國有地讓予關係卷」前者為法定期間內經由本市受理轉呈偽地政總局甄審許可後，再經本市之交付之案件二十七份，其權利者皆係偽滿合法之公司（法人）而其資金之大部份，為美、英、德、意，及中國人所有者，後者係依民國三十二年十一月二十二日偽勅令第二百九十號內開依土地審定法確定為國有之土地附帶外國人土地權利者，以其權利內容相當於所有權者為限即讓與該租權人之規定，擬讓與法國之天主堂，中國之交通銀行等八團體，及中國人民斐運等共六十八件，皆按照國有地讓與方法，呈報土地總局有案整理經過略如上述利弊之點謹陳管見於後

當滿清及我國對外國之土地政策，皆以不許可外國人，在我領土內取得各種土地之權利為原則，但因遭受各國條約之束縛，我國領土內，遂發生有外國人使用土地建築房屋居住或

營商等事實，是形式上雖不承認外國人有取得土地之權，而實際上該使用土地之外國人，實保有強大之土地使用權，蓋既得自由使用收益管理且不在我國主管機關登記並繳納捐稅等，實等於我國法令上之拘束，其於國家土地行政之地籍規劃土地利用開發公用徵地之稅收上，皆有極大障礙，甚至國家統治權，亦不能在該土地上行他，流弊實非淺鮮

偽滿一反從前方針公然承認外國人有在滿洲取得民法上及其他法令上土地權利之權制定「外國人土地法」及「外國人土地法權整理法」對外國人從前基於條約所取得之各項土地權利，經前開「外國人土地租權整理法」之整理一律轉為民法上之土地權利對此後新擬之取得土地權利者，須根據「外國人土地法」受政府之許可及統制，是形式上雖為外國人使用土地者施以寬大政策，而實際上不啻對外國人已往在滿洲內獲得之用地權，為有效之統制及取締，因此外國人使用土地者，內須受「外國人土地法」及「外國人土地租權整理法」之限制，且須據國內其他土地法規登記法規及稅則等辦理登記繳納稅捐，故國內土地行政，得以順利施行，以往外國人不從我國法律，及於我領土內存在類似他國統治權地帶之畸形現象完全滅絕此其利也，反之如國力微弱則該等取得土地權利之外國人，又將依據該土地之既得權肆引非法，演成破壞我統治之狀態，是則又因承認我國人土地權利制度所生之弊端也

6 韓僑土地問題

查外國人在中華民國取得或設定土地權利，以其本國與中華民國訂有平等互惠條約，並以本國法律准許我國人民享受同

樣權利者爲限，土地法第十八條已有明文規定。溯自第二次世界大戰結束後，韓國雖經開羅會議承認獨立，但徵諸現在實情該國尚在混沌期中，並未成立獨立政府，與我國亦未開始外交關係，自無從訂立土地權利互惠條約，而土地法之規定，亦自不能適用於韓僑復查東北各地韓僑，大半在敵偽統制期間，憑藉日寇勢力霸佔我國人土地房屋，設置開拓公司創立自耕農場，及經營其他種種不良職業，視東北爲彼等之故土，其陰毒狠，殆有甚於日寇，我同胞至今飲恨萬分，莫能昭雪，縱我國以寬大爲懷，不究既往容彼等仍擁有我國土地，而彼等在我國不法取得土地之房屋權利似不應使其繼續享有綜合以上理由，在韓國與我國訂立互惠條約以前，所有韓僑土地房屋，應遵照敵僞產業，依收復區土地權利清理辦法第五條及第七條規定，清理發還於原業主，殊爲目下把握民心洽合輿情之要務，本市管內韓僑土地房屋，爲數甚多，不惟其取得多係非法，更在我國勝利後，彼等顧慮產權之動搖，乃乘機私自出售於我國無知商民，似此輾轉授受，購置者，因蒙騙而受損失，則於將來清理產權時，亦多滋糾紛遲延愈久，此種情事弊竇愈生，而將來整理，亦愈窒礙，故在本市開辦土地總登記以前，對於韓僑產權之處理方針亟應有所確定，事關對韓外交政策，應請中央核飭以便遵循。

一〇、推行土地政策基礎工作

1) 闡揚土地法意義

土地法爲我國處理土地問題之根本大法，在東北地區甫經開

始施行，爲使一般市民徹底了解起見，力謀闡揚其意義，應利用新聞標語漫畫廣播等方法，並在各區舉辦土地座談會派員臨席講述使一般市民，對土地法之了解逐漸普遍。

(2) 確定地政三年計劃

爲依土地法之規定推行土地政策，經確定地政三年計劃，層請東北行轅核示，其內容除辦理土地登記清理地權糾紛，整理市有公地等項，業已開始辦理外，計有下列各項基礎工作業經着手，次第實施。

A 辦理土地重劃，

B 整理都市計劃用地，

G 辦理房屋救濟，

D 扶植郊區自耕農，

E 推行土地稅，

F 辦理土地金融貸款

G 設定立土地銀行，

H 推行市地公有。

(3) 加強各區公所地政業務機構

A 設置各區公所地政幹事

平均地權，爲建國要綱，其初步地籍整理工作，尤爲地方自治基礎。惟地方自治基層組織鄉鎮公所之地政幹事，除四川、廣西、貴州、江西、雲南、陝西等省已經設置外，其餘非特徒有其名並無工作，甚且根本即未曾設置，按各處舉辦地籍整理初步之地籍調查地價變更，以及公有土地確定，如不用當地保甲人員親參其役，較費周折。蓋生長斯土或居住較久之人，熟悉當地情形並其沿革，易收事半

功倍之效，尤切要者，地權之轉移分割，隨時多有，若不隨時徹底記載往來地籍整理完竣後，籍冊即不準確。他若房屋救濟之準備土地利用之促進土地金融貸款進行，土地重劃調整，土地賦稅之徵收等項工作，更須由低層作起始能收優良效果。於本年十一月間整頓公地清理地權地政基層人員之需用更形迫切，惟所編制及經費所限，乃遷就事實於十一月一日，每區暫調職員一名，集中訓練二星期，授諸地政法規土地政策及地政範圍各課程之大綱，結業後，即派原區暫充地政幹事，補助業務推進以濟燃眉至三十六年度，決照以前計劃充實其機構力，求健全以利工作。

B 制定區地政幹事暫行辦事須知

查各區暫設之地籍幹事，已於十二月訓練，並規定工作，惟事屬初創優秀有歷練之人才，一時不易物色，乃制定「瀋陽市各區公所地政幹事暫行辦事須知」通飭遵守。

4 實施地政服務

土地行政與人民關係密切，尤其東北淪陷最久問題極多，如土地權利清理，即僑組織沒收強買，強佔之請求發還或領回土地總登記，公有土地整頓管理等重要工作，已先後開辦，對民衆之接觸，尤為頻繁，為便於人民諮詢，解決地權紛爭，減輕人民負擔，免除一般代書人之剝削隔除既往之流弊乃

在地政局內，特定專人，負責成立為人民服務機構，負責辦理人民詢問之解答，處理地權之爭議及代辦文件之撰擬繕寫等工作，開辦以來，市民利用者，頗為踴躍，對於推行地政工作上，實為一適合市民需要之組織。

5 訓練地政人員

為推行地政工作首謀充實工作人員，提高其辦事能力，所有地政局工作人員，及各區地政幹事，均經先後施行訓練其區分如下：

A 參加省訓 奉省政府令調地政工作人員前往省訓團受訓，本局派科員股長共九人參加自卅五年十二月一日起兩星期間受訓結業。

B 自體訓練 在辦公以前時間，及辦公時間之一部，將地政局人員分組施行訓練計有下列科目。

- 1 土地法講解，
- 2 土地權利清理手續，
- 3 土地登記手續，
- 4 公文撰擬知識。

C 訓練區地政人員

各區地政幹事派定後，經施以短期訓練，俾其項加地政知識，其訓練科目與局內人員相同。

三十六年工作事項

(截至月八底)

(地政局工作報告)

一、理清地權

依收復區土地權利清理辦法之規定，敵偽組織對土地所爲之處分，一律無效，應行依法予以清理。本市計有經敵偽沒收、強佔、強買、徵收之私有土地，及市民由偽組織承領之公有土地，受讓敵偽產業各種情形，自上年十二月一日開始清理工作。原定本年五月底爲截止期，惟因本市淪陷期久，地權變遷案件過多，更所慮交通情況權利人不能如期聲請易致損失，乃經層請核准展至本年十一月底爲截止日期。現在已經召開土地權利清理委員會六次，核准發還

件調查完竣移送接收機關核辦

件書面審查完竣者

件內業審查完竣者

件已調查

完竣準備提會者

件移送各接收機關清理者

件因都市

計劃補辦徵收手續者

件(正在整理中)九一八前公有土地

申報已調查完竣者

件。

此次工作乃係在收復地區一種臨時而俱有特殊性的地政工作，尤其瀋陽市淪陷時期較久，案件之多情節之複雜，均非其他地區可比，而關於此事，所有法令之規定，又極爲煩瑣精細，故辦理之際，無論工作人員，或權利當事人，所共同感覺者，第一爲手續太繁，第二爲太費時間，反過來看，惟如稍有忽略，不但於法

不合，而且立刻與關係人權益發生影響，故本局辦理此項業務，而抱精密審慎方針，寧肯多費時間，而不令其稍有忽略，再關於此事，因清理而行發還之土地，對現在佔有人之損失一節法無規定，本府業經呈請上級機關考慮辦法，本市參議會亦曾作

二、調查地籍

上年層請東北行轅核准援用偽滿地籍整理成果，開辦土地總登記，依法於開辦總登記之前必須先行地籍調查，復以偽滿測量區，事隔年久，其間地籍變更情形甚多，乃於開辦總登記前，按十七個區普遍施行地籍調查，以偽滿成果作爲基礎調查。每宗土地有無變更情形，及現在狀況如何，以爲辦理登記之依據，現在已辦完北關、東關、大西、瀋陽、小西各區其土地宗其餘各區預定本年內全部完成。地籍調查原係地政上最初步的基礎工作，亦爲土地測量之復查工作，施行上最費人力財力，惟以本係依偽滿地籍整理之成果其所有圖冊，又保全無缺，利用此種成果，極爲適宜，現在所經辦者，不過根據原有成果，分區按宗施行調查，進行上頗爲簡捷迅速。

三、規定地價

爲辦理土地總登記及推行土地稅，經依土地法規定施行，規定地價及查估建築改良物價值，上年業已定有計劃，就本市十七個區，分期分區辦理，並已將北關區完成，本年繼續辦理，截至八月底止，已將規定地價工作，全部完成查估建築改良物價值完成區計地價調查完竣。宗建築改良物五十萬間此項工作在本市純係具有創造性且比較繁重之工作其辦理程序與方法，業經先