

554.28
19

民國廿四年十一月

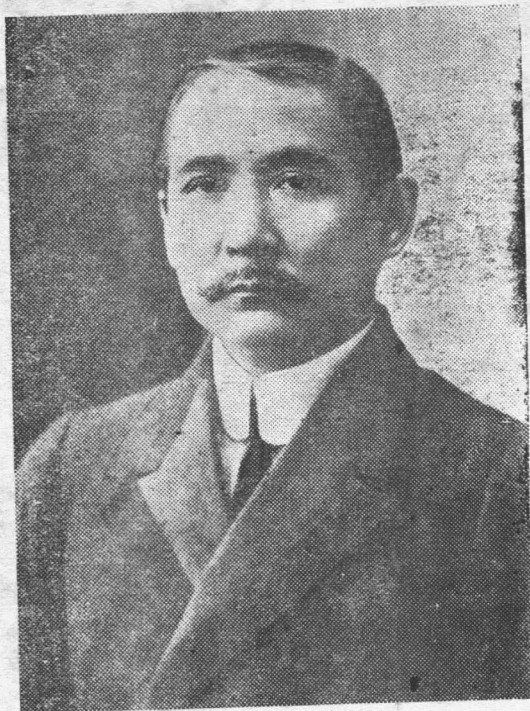
南京市土地行政概況

馬超俊題



363.601
809

總理遺像



總理遺囑

余致力國民革命凡四十年其目的在求中國之自由平等積四十年之經驗深知欲達到此目的必須喚起民眾及聯合世界上以平等待我之民族共同奮鬥現在革命尚未成功凡我同志務須依照余所著建國方略建國大綱三民主義及第一次全國代表大會宣言繼續努力以求貫徹最近主張開國民會議及廢除不平等條約尤須於最短期間促其實現是所至囑

南京市土地行政概況

導言

南京自建都以後，方遑總理遺教，舉辦土地行政，因京市土地，向乏整理，故地政設施，千頭萬緒，且阻力橫生，障礙百出，中經人事變遷，地政機關復幾經更易。在政務上亦不無屢生頓挫，蓋以市庫空虛，經費困難，施政尤感不便，近因京市土地問題，日趨嚴重，復迭奉蔣委員長電催，從速辦理京市土地登記，俾便早日開征土地稅，以推行本黨土地政策，爰於本年七月，恢復土地局，擴大行政組織，加緊登記工作，期於二十四年度內，完成全市土地總登記，以達二十五年實地實行開始征收土地稅之目的，同時以京市為首都所在關於市政建設方面，整理土地以整頓市容亦為當務之急，故目前一切地政設施，均屬於登記及整理工作。其過去及現在辦理情形，至為複雜，茲謹臚列概況，分述於后：

一 本市地政機關組織沿革

南京市土地行政機關，最初為劉市長時代之特別市土地局，成立於民國十六年七月二十日，首任局長桂崇基，其組織計分總務，測繪，登記，地稅，四課，附列系統表於次：

南京特別市土地局組織系統表（一）

局長

一、總務課

- (一) 關於文書撰擬收發繕寫及校對事項
- (二) 關於典守印信保管案卷事項
- (三) 關於庶務會計事項
- (四) 關於編造統計事項
- (五) 關於宣傳事項
- (六) 其他不屬各課事項

二、測繪課

- (一) 關於測量市內一切地段事項
- (二) 關於製圖及保管儀器圖籍事項

三、登記課

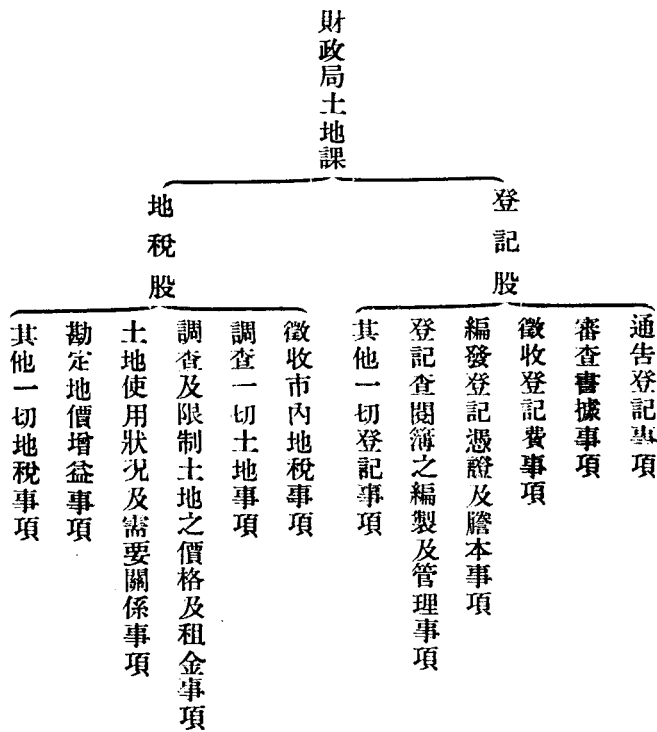
- (一) 關於通告登記事項
- (二) 關於審查書據事項
- (三) 關於征收登記事項
- (四) 關於編發登記憑證及謄本事項
- (五) 關於登記查閱簿之編製及管理事項
- (六) 關於其他登記事項

四、地稅課

- (一) 關於征收市內地稅事項
- (二) 關於調查市內一切土地事項
- (三) 關於調查及限制土地之價格及租金事項
- (四) 關於土地之使用狀況及需要關係事項
- (五) 關於審核地主報價事項
- (六) 關於勘定地價增益事項
- (七) 關於其他一切地稅事項

十六年十月，何市長任內，因經費關係，裁撤土地局，於財政局內設土地課，下分登記，地稅，兩股，附列系統表於次：

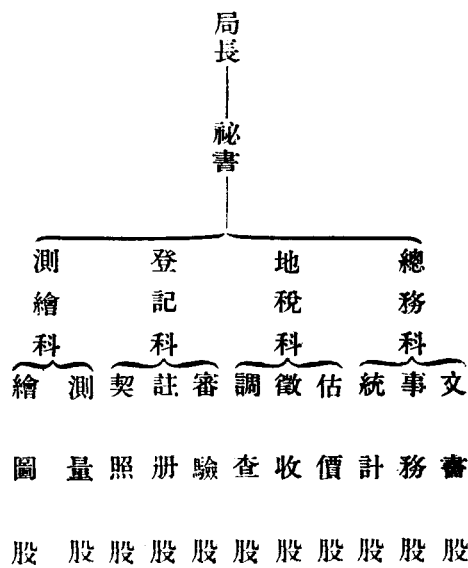
南京特別市財政局土地課組織系統表(二)



十七年四月，因籌辦土地清丈登記，重行恢復土地局，調原財政局長沈勵為局長，添設祕書一人，計分四科十一附列系統表於次：

南京市土地行政概況

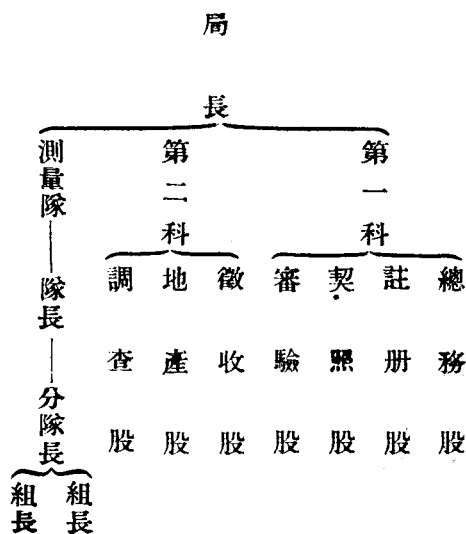
南京特別市土地局組織系統表(三)



同年七月，劉市長復任，改委楊宗炯為土地局長，內部組織無變更，惟緊縮其他部份，擴充測繪人員至百人以上，注意於全市地籍測量，其間曾經一度舉辦土地申報，僅收數百件，即因故中止。

十九年四月，魏市長蒞任，改委唐伯文為土地局長，變更原有組織，分設二科七股一測量隊，附列系統表於次：

南京市土地局組織系統表(四)



同年七月，本市變更特別市名稱，改稱南京市，關於土地局組織仍舊，嗣復添設問事處，同時係照土地法更改測
名稱，採用分區分段辦法。

二十二年二月，唐局長辭，常鴻鈞繼任，內部組織照舊，惟局長則迭經更換，常因事去職後，初由麥憲暫代，嗣
余順乾繼任，迨二十年冬，魏市長卸任後，余局長去職，二十一年一月本市長第一次任京市長期內委周湘為土地局長
繼無變更。

二十一年四月，石市長蒞任，因國難期間，勵行緊縮，裁撤土地局，於財政局設第三科，下分四股一隊。附列系
表於次：

南京市財政局第三科組織系統表(五)

本年四月，本市長重長京市，因感於土地登記之重要，復迭奉 蔣委員長電令，趕速辦完全市登記，爰訂定二十四年度內辦竣計劃，於本年七月二十日，恢復土地局，委周湘爲局長，分設三科十四股六隊一室。附列系統表於次：

二 土地清丈

土地登記以地籍測量為基礎 本市地籍測量工作，十七年四月即已開始，最初舉辦三角測量，水準測量，導線測量，及地形測量等，嗣復根據土地法，採用分區分段地籍測量，以備土地登記之用，惟以經費關係，曾經數次停頓，至二十二年十月，始測量完竣，計測成全市登記總圖一幅，分區圖二二〇幅，分段圖二六〇〇四幅，現已測量完竣之區，計城內六區及下關第七區，共計面積為一百七十四方里，合共六五三〇八畝，至第八區浦口部份，僅測 $\frac{1}{1500}$ 地形圖，茲將各區面積列表於次：

南京市土地登記各區面積清丈表（一）

區	別	共	分	段	數	全	區	面	積	備	考
第一區					二五三八			一二二四一			
第二區					二五九〇			八六九四			
第三區					三八六八			二九七一			
第四區					四五九七			二九五七			
第五區					四八四二			八八一八			
第六區					四九三三			二〇五六二			
第七區					一六三五			九〇六五			
合計七區					二五〇〇三			六五三〇八			

右表所列係就登記各區已經清丈，完竣者，統計面積如上，茲再就土地種類，列表統計於次：

南京市土地使用面積分類比較表(二)

	類 別	面積畝數	百 分 此	附 記
1	宅 地	21311.00	32.63	
2	農 地	17629.00	26.99	
3	山 地	9582.00	14.67	
4	各 機 關 用 地	4805.00	7.36	
5	教會及外僑租用地	1008.00	1.54	
6	公 園 地	302.00	0.46	
7	市 有 土 地	1243.00	1.91	
8	護 城 營 地	524.00	0.80	
9	城 牆 基 地	347.00	0.53	
10	鐵 道 線 地	1804.0	2.79	
11	道 路 地	3210.00	4.92	係就現有道路計算公佈計劃幹路未算在內
12	河 流 地	1213.00	1.86	
13	池 塘 地	2195.00	3.36	
14	湖 地	135.00	0.21	玄武湖面積 6.847 畝此項面積不在警區之內
15				
16	總 面 積	65308.00		

除右表所列面積外，尚有鄉區及浦口等處，未經測量者，約計六三三四七三畝，合共六三五〇三一畝，總計全市區總面積共約六九八七八一畝（市制）

本市清丈工作，除上述分區地籍測量外，尚有臨時房地勘丈，及承辦委託測量等工作，蓋當本市未辦土地登記以前，對於民間買賣建築等案，爲釐定界址，免除糾紛起見，均須逐一丈量，繪製地產圖及建築用圖，而對本市各機關征收土地，及人民委託測量訂界等案，莫不隨時派員勘丈製圖，即現除登記區外，如城廂附廓等處，仍照向例辦理。

關於最近業經開辦登記各區，凡申請登記各戶，均須根據底圖，重行復查，緣以前所測者，僅屬地形，四至既未標明，建築物尤多改變，況數年以來，產權之移轉分割，地形之變化，在在均有詳查復勘之必要，惟此項工作，最感煩難，因時有業主不能到場指界，或四鄰界址發生糾紛等情，殊礙工作進行，若照平均計算，每人每日測繪案件，可辦六件，現有測繪人數，共計、一百餘員，將來是否尚須增加，應規事實上之需要。

三 土地登記

南京前爲江南重地，迭遭兵亂，民間產權契證，散失居多，雖經清末民初，數次補驗，但均非澈底整理，反致紛亂愈甚，綜計本市發現契照種類，有善後局，勸農局，督學局，清丈局，官產局，商埠局，營產處，警察廳，督軍署，縣市各局，及其他軍政機關執照，江甯府，上元縣，江甯縣，及縣財務政局等機關印契，典契，以及新契，驗契，官契，白契，驗單，勘單，字據，包約等，不下數十種，所載土地坐落，戶名，面積，四至，復異常簡略空泛，產權極難確定，往往他僅一塊，輾轉買賣，契據證件，多至四五十張，大小長短寬窄，形式既不一律，又復契頭契尾，彼此粘附，支離破碎，複雜紛繁，其間影射偽造，尤爲難於認辦，一起爭執，往往纏訟經年，稍有疏虞，動遺後患非淺，故舉辦土地登記，實爲當前急要之圖，惟土地法雖經公布，尚未施行，爰另訂土地登記暫行規則，於二十三年四月呈奉核准，同

南京市土地行政概況

一二

年七月，開始舉辦土地總登記，茲將辦理情形分述於后：

(一) 登記情形，本市土地登記係就清丈完竣部份，分爲八個登記區，初辦三四兩區，限六個月內申報，惟人民始而疑懼，繼存觀望，迭經宣傳催促，十月後始漸行踴躍，復於十一月一日，開辦二五兩區，至本年一月一日，又開辦一六兩區，截至本年六月止，城兩六區申請登記限期，均已屆滿，九月一日起，繼續開辦七八兩區，并縮短申請限期，爲四十日，截至本年十月底止，統計收入申請所有權登記案，共二二七八〇件，他項權利登記案，五千一百一十七件，至已核准公告者，計六二六九件，已審查完畢公告期滿者，計二二三三件，頒發圖狀者七四九件，其餘均正在辦理中，茲將登記案辦理統計，分區列表於次：

截至二十四年十月底止辦理土地登記案件統計表(三)

區 別	已收所有權登記件數	已 核 准 公 告 者	已 公 告 期 滿 者	已發給所有權狀者
一、六、	八、二〇九	一、一五九	二二六	六五
二、五、	六、四九二	一、一〇四	一三〇	二六
三、四、	七、五五一	三、九九五	一、八五七	六五八
七、八、	五二八	一一	〇	〇
總 數	二二、七八〇	六、二六九	二、二二三	七四九

(二) 辦理程序，登記主旨既在整理土地，辦理手續，自當不厭精詳，本市對於每一登記案件，由業主填具聲請書，檢同契證申請登記後，須經查對底圖，調查四鄰使用狀況，復勘面積房屋，并測製審查用圖，種種手續，方能送交審查，而審查時所應注意事項，尤爲複雜，幾於每案不同，困難刻舟求劍，惟概括言之，約有下列各點：

(一) 戶名方面——業戶姓名是否與契載相符，如有不符，及堂名記名等，應爲查明原委，以防朦混。

(二) 坐落四至——土地坐落，地名四至，與契載是否相符，應切實查詢，以防朦混，移用，侵佔，等情事，

(三) 土地面積——土地面積，根據現測面積，照新舊尺度折合後，是否與契載相符，如有不符，及原契含糊不清者，應切實查明，或分別補契補稅，

(四) 書據真偽——所呈產權契據，是否全部完整，或一部有瑕疵，應嚴密查詢，以防影射，移用，侵佔等情事，

(五) 書據全缺——管業契據，是否前後貫聯，先後戶名，是否互相銜接，應查詢明白，有無分割割裂或轉讓等情，

(六) 隣地概況——四至地隣，與產界關係甚大，應注意有無糾葛，四隣是否到場，或蓋章，以免重生爭執，

(七) 權利關係——產權是否共有，以及本產有無他項權利關係，應爲查明通知補契手續，

(八) 附帶聲請——登記案件，倘有附帶聲請買賣，典當，抵押，交換，分拆，建築，等事者，應併案查明，有無路線經過，及公用徵收，等情，

登記案件經審查完畢，核定產權後，即予送發公告，俟三個月期滿，無聲明異議者，頒發正式所有權狀，及地產圖，此登記案件普通進行程序也，至因發生問題須經調查詢話，及登報聲明調驗隣契等手續者，則手續愈複雜，因之辦理時間亦須延長，最近本市土地局有鑒及此，爲促進登記起見辦理仍力求精密，唯手續方面如登報補蓋隣章等均儘量設法減少以期迅捷俾全市土地總登記能如限完成，

(三) 經辦人員，本市因趕辦土地登記，期於二十四年度內辦竣，故於本年七月二十日，恢復土地局，其組織已述前章，至全局工作人員，共四百餘人，爲推進工作效能起見，一面由各科股指派熟練職員，對於新增職員，詳爲指導，一面嚴厲督飭全部工作人員，以敏捷精詳從事努力，并製定工作週報，及考核等表，以便隨時查核，各職員工作情形，現第一科職員，除總務地畝兩股外，大部均從事於登記收發登簿管冊等工作，第二科則完全辦理審查手續，計分調查一股

，及審核八股，每股担任一區登記案件，第三科則專辦測量繪圖工作，每一測量員指定負責一段或數段，并限其每一街段依係次連續測完，并先期書面通知各業戶屆時到場指界似此產界較易查明，審辦亦可互相參證也，茲將土地局辦理登記案程序附圖述明於后：（附程序圖）

四 土地移轉及建築勘丈之管理

1.辦理土地買賣轉移登記 本市土地產權契證，向極複雜紛歧，真偽莫辨，界址含混不清，糾紛隨在皆有，遂於民國十七年起，製訂本市不動產買賣契暫行規則，辦理土地轉移登記，凡本市區內土地，非經呈請登記，經審查核准後，不得私擅買賣，或移轉產權，關於此項聲請買賣案件，先由雙方當事人向土地局聲請買賣登記，經審查核准後，即發給買賣藍圖及核准印批，以便雙方當事人成立新契，成契後，買方應檢同藍圖及新立草契，填呈聲請書，呈土地局報稅過戶，經局審核新契所載面積，四至，買主戶名，是否相符，契價是否與估價相合，經查核相符，即准予報稅。關於鄉區土地買賣，則另訂有鄉區不動產買賣契暫行辦法。規定凡鄉區賣典不動產者，應填具聲請表，檢同新立及附執各契地稅收據，並附草圖，開明界址，按照現行契稅稅本，繳納稅銀，請領契紙，經審查或取保調查等手續，認為產權確實，即准予報稅，無須呈報買賣，亦不測製勘圖。茲將十九年起至本年十月止之契稅收入分年列表於次：

南京市歷年契稅收入統計表

年 份	收 入	契 稅	備 考
十 九 年	一一八、四〇四	元 三〇	
二 十 年	三二七、九三〇	九二	二十年上半年最多下半年因國難發生頓減
二 十 一 年	二七四、一三一	九一	
二 十 二 年	二二五、八五二	九八	
二 十 三 年	二八〇、六五三	三八	