

363243

3141

488

閩政叢刊

福州土地登記

福建有地政同寄贈

三二

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，是髮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。這是本叢刊編印的第二種需要。

每一個國民，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。然而惟有認識很明確，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，各省注意本省的，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，在供給欲知道本省施政實況的外省人以一種材料。他們倘能以此爲依據，與其本省比較而發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一源泉，一中心，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。

至於本叢刊的內容，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。蓋土地登記之主觀目的，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）登記有公定力，（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

按土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，採用五百分一尺度，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，粗告蒞事。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，一目瞭然，其中重複脫漏，更不可勝計。民政廳於開辦土地申報時，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，設土地整理處，兼辦省會土地申報事宜，旋因政變告停。至升三年四月復由民政廳擬定土地申報給照規則，所有土地申報事務，由廳設立地政籌備股兼辦，同時於城南南台適中地點，設立土地申報所兩處，指定第二三兩區爲試辦區域即於七月開始申報。當時人民申報者亦尙踴躍，共計收到人民申報聲請書六百九十餘件，測量圖照等費，一千六百餘元。其收費標準爲測量費，宅地每方丈一角，田地每畝四角，農林蕩雜有收益者每畝二角，無收益者每畝五分，執照費每張六角。土地登記處成立後，申報事務併歸辦理，並依登記規則改收登記書狀等費，所有申報時溢收或不足之費，俟領圖狀時，照數發還或補繳。

三．土地登記

福建省會土地登記處於廿四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，爲鼓勵人民如期聲請計，特定在定期內聲請登記者，免收登記費，其書狀費則仍照地價征收，申報價值之包括定着物價值者，折半計算，以利進行。是時省會五區登記同時舉辦，並以一年爲完成期間。廿五年三月土地法明令施行，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，計收到各種登記聲請書三萬八千餘件，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，結果至升六年四月底止，公告增加一萬餘件，審狀發出約叁千張，唯距完成之期仍遠，未久蘆溝橋事件爆發，滬戰繼起，民情浮動，勢難遏止，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，擬具十五個月清理完成計劃，呈准於廿七年奎月起施行。此項計劃重在清理積案，即凡聲請案件之已未審查，或已公告，已上冊者，均須配合全圖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，同時市民亦多疏散。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：（升四年九月至升七年十二月止）

類別	項數	冬 預				未 覆 核			
		收件總數	公、告	登 簿	已發書狀待領書狀	已 審 未 審			
所有權		三四五六五	二八六八四	二四九一二	九四六三	四九八七	一七七八八	二三二七	
他 項		七二七九	—	三一五三	七二一	六五七	四三六三	一五三八	
移 轉		一六〇七	—	四一一	一八九	五九	八九八	四六三	
塗 銷		六一四	—	一七六	—	—	一三三	三六三	
變 更		四三三	—	一一〇	七一	九	六九	二八五	

第二章 組織及經費

甲、組織沿革

福州辦理登記，始於民國二十四年三月之省會土地申報，當時鑒於福州土地業已測量完竣，土地法尚未明令施行，乃先在城區南台南處分設土地申報所，直隸於民政廳，辦理

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，委劉一平專任主任，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）關於公文之撰擬繕校保管及收發事項，（2）關於登記書狀費之保管彙解事項，（3）關於權利書狀之請領轉發事項，（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）關於登記表冊之編製統計及保管事項。組長之下，設有技佐一人，組員十人，事務員一人，圖算員六人，催報員十二人，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，自升五年四月份起，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。廿六年四月主任劉一平另有任用，派地政局技正趙鉅恩兼任，至同年十一月趙因他調去職止，計七個月期中，因經費之緊縮，人員多有裁汰，一面取消組長，僅酌留得力組員技術員辦事員書記各若干人，直接主任指揮，分別職掌收發，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約審查等事項，第二組掌理土地登記之技術，如複丈調查公告登冊等事項，組各設組長一人，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，計支出經臨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

八

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					本處經費	四·八〇〇	〇〇	〇〇		
	一				俸給費	三·八四八	四〇	〇〇		
		一			薪俸	三·四九二	〇〇	〇〇		
			一		薦任官俸	五四〇	〇〇	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	〇〇	組長二人一人由主任兼任一人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	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	〇〇	公役六人平均月各支一一元全年度實支如上數	
		一			工餉	三五六	四〇	〇〇		

九

二	辦公費	四二〇〇〇
一	文具印刷	一二〇〇〇
一	文具	六〇〇〇
二	印刷	六〇〇〇
二	郵電消耗	一八〇〇〇
一	郵電	一二〇〇〇
二	消耗	六〇〇〇
三	修繕雜支	一二〇〇〇
一	修繕	三〇〇〇
二	雜支	九〇〇〇

福州土地登記

									三
				四					
	二		一			一		一	
一		二			一		一		
其 他	其 他	特別辦公費	特別費	特別費	圖書	圖書	傢具	器具	購置費
三七五	三七五	九六	九六	四七一	一八	一八	四二	四二	六〇〇〇
六〇	六〇	〇〇	〇〇	六〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	
		特別辦公費月支四〇元四折實支全年 度實支如上數							

第三章 辦理程序

、福州土地登記，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，并抄繕契證副本，（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

請人之姓名，再將原件移付核對，登記聲請人，爲認爲藍圖上，所繪四至界地不符，或該屋經改建，或被火燒，或因分割，致原界址顯有出入，可即聲請複丈。由對圖員檢給複丈聲請書，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，爲鑒別契據之真偽，一，爲檢對副本與正本之內容，是否全符，經查對無誤，發還正本，副本留處，以憑審查。

四．製給收據——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）登記費書狀費等收費收據（三）如須聲請複丈者，填給複丈費收據。

五．填登收件簿——填給收據後，即將聲請人姓名住址，及所收契證抄白等類，逐一登載收件簿，並將收件移付審查，其應複丈者，則先交複丈後再行審查。

乙、審查

吾國土地登記制度，原採取托崙斯制之精神，即經審查公告，無人異議，確定登記後，即有絕對效力，不得以任何理由推翻，故審查工作至關重要，尤應慎重將事，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，一份公布登記處門首之公告欄，一份張貼登記地所在區內適中顯著地方，一份實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、登簿

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，將共有人姓名、性別、籍貫、住所，及共有部份等，分別詳為記載，以便查攷。

戊、發狀

登記簿登載完畢，再即填備書狀，通知聲請人攜帶原給收據，原用圖章暨原驗契證等，來處核對具領。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，所有權移轉登記，所有權變更登記等，均發所有權狀，并在原契上加蓋「本件業已發給某字第某號土地所有權狀，此後如有土地移轉等情，悉以此狀為憑」戳記。餘如地上權、永佃權