

台灣土地及農業問題資料
中國地政研究所叢刊 蕭 錚 主編

台灣土地登記之研討

陳志熹

撰

台灣土地權利變更登記之研討

劉金標

撰

成文出版社有限公司印行

中國地政研究所所長 蕭錚主編

臺灣土地及農業問題資料

陳志薰

撰

臺灣土地登記之研討

劉金標

撰

臺灣土地權利變更登記之研討

成文出版社有限公司印行

「臺灣土地及農業問題資料」總序

蕭 序

中國地政研究所曾編行「民國二十年代中國大陸土地問題資料」三百四十四種（精裝

二百冊）又製作「民國二十及三十年代土地及經濟農業、水利等問題資料」微片六百餘種，統係由美國資料中心委由臺灣成文出版社發行。自此中國大陸淪陷前之基本經濟資料，可謂齊備。自民國三十九年，中央政府正式遷臺而後，即在臺發動土地改革，以為復興基礎，歷今三十年來經濟發展迅速，蔚為亞洲第二位之經濟大國。其所以致此之由，識者均知其基因；在于善用「地力」與「人力」。即第一級生產層面之基礎雄厚，而政策適當也。此三十年來，本所研究員生致力于此層面之探討，其所為之調查、分析、研究，而得有各個問題之結論者，除教授所主領之研究報告另有專篇外，尚有研究論文百數十種。今又編為「臺灣土地及農業問題資料」，仍由成文出版社印行，可視為前述

HWT 54/0801

大陸資料之續篇，亦即為世人所羨稱之「臺灣土地改革」與「農業發展」之第一手資料也。或亦足為他年復國之印證乎，是為序。

台灣土地登記之研討

論文提要：

(一) 台灣在前清統治時期，劉銘傳曾辦理土地清丈，發給丈單爲產權憑證，並另調製魚鱗圖冊，記載各坵大小、形狀、及業主姓名等，以爲課征田賦之依據。日本佔據台灣後，另辦土地調查，實施地籍測量，編造各種地籍圖，及土地台帳、地租名寄帳（地稅冊）。

大正十一年（民國十一年），地方法院又依照日本民法及不動產登記法，辦理不動產登記，但不動產並未普遍申請登記。至於經登記後之不動產權利，則發給登記濟證作爲產權憑證。

(二) 台灣光復後，因日人所辦地籍測量與土地法所定測量程序，尙無不合；但其不動產登記制度，與我國民法及土地法所定土地登記制度不同。台灣省於民國卅五年至民國卅六年間，依照土地法之規定，辦理土地總登記，繼續辦理公有土地囑託登記。但建築改良物登記，並未普遍辦理。民國卅七年六月，台灣省政府通令各縣市辦理建築改良物登記。迄今尙未普遍辦理。

(三) 土地總登記後，土地權利之變更如不經常登記，則地籍又將紊

亂，地權亦不確定。土地權利變更登記之種類，依照土地法之規定可分爲(1)權利移轉登記，(2)權利分割登記，(3)權利合併登記，(4)權利增減登記，(5)權利消滅登記。此外土地法尚列有更名登記、住所變更登記、更正登記、塗銷登記等。台灣省大體上係依照土地法之規定辦理。但其所定申請登記之手續太繁，所需提出之證明文件種類太多，人民至感不便。

四總結而言：台灣省辦理土地登記，須待改進之處甚多：(1)建築改良物登記應速限期全面辦理。(2)土地法對於土地登記之規定未盡完善，「土地登記規則」內容亦有欠妥之處，應重加修正。台灣省所訂土地登記法令，不勝計數，應從速整理重加釐定。(3)申請登記手續，應予簡化，登記服務工作應予加強，並普遍設置服務台以期逐步取消土地代書人制度。(4)土地登記機構之組織應速加調整，登記測量人員應嚴予考核獎懲，以整飭政風。

「台灣土地登記之研討」目錄

論文提要

第一章 概 說

第一節 各國土地登記制度 (一)

第一目 契據登記制度 (一)

第二目 權利登記制度 (二)

第三目 托審斯登記制度 (三)

第二節 我國土地登記制度 (四)

第一目 「不動產登記條例」所訂之登記制度 (五)

第二目 民法所定之不動產登記制度 (六)

第三目 土地法所定之土地登記制度 (七)

第二章 台灣土地登記制度之沿革 (十一)

第一節 前清統治時期之契字與土地清丈 (十一)

第二節 日據時代之地籍整理及不動產登記 (十四)

第一目 地籍測量 (十四)

第二目 司法機關辦理不動產登記 (十八)

第三節	光復後之土地登記	（二三）
第四節	土地登記主辦機關	（二六）
第三章	土地總登記	（二九）
第一節	換發土地權利書狀	（二九）
第一目	申請	（三十）
第二目	審查	（三二）
第三目	公告	（三三）
第四目	異議之處理	（三四）
第五目	編造土地登記簿	（三六）
第六目	換發土地權利書狀	（三七）
第二節	建築改良物登記	（三九）
第一目	申請	（四〇）
第二目	審查	（四一）
第三目	公告	（四三）
第四目	登簿	（四三）
第五目	繕發建物附表	（四五）

第三節 公有土地囑託登記 (四六)

(一) 公有土地之分類 (四六)

(二) 申請囑託登記 (四七)

(三) 審查 (四七)

(四) 公告 (四八)

(五) 登簿及繕狀 (四八)

第四章 土地權利變更登記及其他登記 (五一)

第一節 土地權利變更登記之意義與種類 (五一)

第二節 土地權利變更登記之程序 (五四)

第一目 權利變更登記之申請 (五四)

(一) 土地所有權移轉登記之申請 (五五)

(二) 土地所有權繼承登記之申請 (五七)

(三) 他項權利內容變更登記之申請 (五八)

第二目 收件及審查 (五九)

第三目 登記於土地登記簿 (六〇)

第四目 發給或註銷土地權利書狀 (六一)

第三節 預告登記及異議登記 (六二)

第一目	預告登記	．．．．．	(六二)
第二目	異議登記	．．．．．	(六五)
第四節	土地權利書狀之換給補給	．．．．．	(六八)
第五節	土地登記規費	．．．．．	(六八)
第一目	登記費	．．．．．	(六九)
第二目	書狀費	．．．．．	(七〇)
第三目	其他規費	．．．．．	(七一)
第五章	改進台灣土地登記之建議	．．．．．	(七三)
第一節	全省辦理建築物登記	．．．．．	(七三)
第二節	改善土地登記手續	．．．．．	(七五)
	(一) 簡化申請手續	．．．．．	(七五)
	(二) 改善土地登記服務工作	．．．．．	(七六)
	(三) 加強處理登記案件之期限	．．．．．	(七七)
第三節	修改現行土地登記法令	．．．．．	(七八)
第四節	健全土地登記機構	．．．．．	(七九)

第一章 概說

第一節 各國土地登記制度

土地登記通常係指土地及建築物之登記，故亦稱不動產登記。各國所採行之土地登記制度不盡相同，因而辦理土地登記之目的及所生之效力亦有差異。依照各國土地登記之法制，大別之可分爲三類。

第一目 契據登記制度（法國制）

不動產物權之取得或變更，經當事人訂立契據，已發生效力，但非經登記，則不能對抗第三人。登記機關依照契據所載內容，逕予登記，而不加審核。法國，意大利，比利時，西班牙，葡萄牙，日本，南美若干國家，美國多數州均採行此制。因法國首先創行此制，故又稱爲法國制。其特點如下：

(1) 當事人所訂契據，在法律上，已發生物權之取得或變更之效力，但以登記爲對抗第三人之必要條件。或稱登記對抗主義。

(2) 登記機關對於登記之申請，祇爲形式上之審查，即對於土地契據之各種權利變更事項，無實質審查權，申請登記之手續方式完備，即依照契據所載內容，逕予登記。

(3) 登記無公信力，已登記之權利事項，如在實體上不能成立而無效，則得以其無效，對抗善意第三人。

(4) 登記簿之編成，多採取人的編成主義，即以土地所有權人登記次序之先後爲標準編成，而不以土地地號之次序爲編制之標準。

第二目 權利登記制度（德國制）

不動產物權之得喪變更，非經登記機關登記，不生效力。登記機關對於登記之申請，不僅審查申請所必具之形式要件，對於土地物權變動實質之關係，必須確實審查。德國，奧地利，匈牙利，荷蘭，瑞典，瑞士等國均採行此制。因德國首先實施權利登記制，故又稱德國制。其特點如下：

(1) 不動產物權之得喪變更，以登記爲發生效力之必要條件，如不登記，當事人雖訂有契據，不但不能對抗第三人，在法律上，亦不發生物權變動之效力。故登記具有強制性，或稱登記要件主義。

(2) 登記機關對於登記之申請，依實質審查，除審查申請所必具備之形式要件，登記手續是否完備之外，對不動產物權變動原因與事實，須確實審查，無疑問後，方可登記。

(3) 登記具有公信力，經登記機關登記之權利，具有確定之效力，在實體上不成立或無效，亦不得以其不成立無效，對抗善意之第三人。

(4) 登記簿之編成，採取物的編成主義，依不動產登記之次序爲標準編成。

第三目 托崙斯登記制度（澳洲制）

托崙斯登記制度亦爲權利登記制，爲澳洲托崙斯爵士所擬訂，故稱爲托崙斯登記制度。托崙斯以爲土地權利經登記後，應發給書狀證明，俾其登記之權利絕對可靠，便於移轉。此一土地登記制度，經托崙斯之設計及提議，於一八五八年一月二十七日，由南澳洲議會首先通過，制定土地登記法，簡稱不動產法，於七月施行，後來曾經加以修正。澳洲其他各州，紐西蘭，英國，加拿大，菲律賓及美國若干州均採行此制。因澳洲首先採行此制，故又稱澳洲制。其特點如下：

(1) 托崙斯制並不強制一切土地，必須申請登記其所有權及其他權利，但經登記後，即有不可推翻之絕對效力。第一次所有權登記後，其土地權利如有設定，移轉或變更，非經登記不生效力。

(2) 登記機關對於登記之申請，應爲實質上之審查。對於土地權利之取

得，變更或移轉之原因與事實，須切實審查。

(3) 土地爲所有權登記時，經記入登記簿後，另對登記所有權人發給其副本——土地所有權狀——而成爲已登記之土地所有權人，應享權利之確定憑證，以便利其權利之轉讓。故日本法學家稱此制爲地券交付主義。

(4) 已登記之土地，如設定抵押權，經記入登記簿後，發給抵押權人抵押證書，並於土地所有權人之土地所有權狀上，記明抵押權之內容。如設定其他權利，亦同。

(5) 因登記之權利具有不可推翻之效力，登記如有虛偽、欺詐、錯誤、遺漏，致真正權利人遭受損害時，登記機關應負損害賠償之責。——註一——

第二節 我國土地登記制度

我國土地登記制度，雖然自清代以來，有契稅之征收，凡買賣土地、房屋，須領用官製契紙立約，並須呈驗納稅。論其性質，與各國之不動產移轉稅類似，惟重在財政收入，與土地登記之目的並不相同。

第一目 「不動產登記條例」所定之登記制度

我國之有現代土地登記制度，開始於民國十一年，前北京司法部頒布之「不動產登記條例」，其內容計分總綱，登記簿冊，登記程序，登記費，及附則五章，共一五二條，為我國土地登記法制之嚆矢。同年八月，司法部通令該條例分三區，分三期施行。

該條例所定登記之權利為所有權，地上權，永佃權，地役權，典權，抵押權，質權，租賃權八種。主辦登記機關為各省地方司法機關，即當時之地方審判廳。該條例所定不動產登記制度，系仿日本之契據登記制，條文亦多半採自日本「不動產登記法」。而日本之登記制度，除登記簿之編制係照德國制，採物的編成主義外，其餘大多採用法國制登記制度，其特點如下：

(1) 不動產權利之取得、變更，如當事人訂立契據，在法律上已發生效力，但非經登記不能對抗第三人。而申請登記與否，則由當事人自行決定，不加強制。

(2) 司法機關對於登記之申請，祇為形式上之審查，如申請登記手續完備，即照所提契據記載內容，予以登記。

(3) 已登記之不動產權利，並無公信力。

(4) 因多未舉辦土地測量，關於登記土地之面積、位置、界址，悉憑契據填報，如不申請登記，亦無從查究，確定地權之目的，殊不能達成。

民國十六年，國民政府奠都南京後，前司法行政部於民國十七年，通令各省市地方法院，仍得援用上述「不動產登記條例」，辦理不動產登記。大陸未淪陷前，未依照土地法辦理土地登記之地方，各地方法院仍多依據該條例，辦理不動產登記。

第二目 民法所定之不動產登記制度

民國十八年十一月，國民政府公佈「民法物權編」，對於不動產物權登記所定條文，採德國制權利登記制，民法第七五八條規定，不動產物權，依法律行為取得、設定、喪失、或變更者，非經登記不生效力。民法第七五九條規定，因繼承（註二1）、強制執行（註二2）、公用征收（註二3）、或法院之判決（註二4），於登記前，已取得不動產物權者，非經登記，不得處分其物權。

關於不動產物權之登記，民法物權編施行法第三條曾補充規定，

另以法律定之。物權在未能依前項法律登記前，不適用民法物權篇所規定之登記。但不動產物權之登記，並未另制定單獨之法律，而土地法第二編所規定之土地登記，係指「土地及建築改良物之所有權與他項權利之登記」，實即不動產物權登記之法律。故依照土地法規定辦理土地登記之地方，民法物權編關於不動產物權登記之規定，應即適用。但依照土地法規定，辦理土地登記前，應先舉辦地籍測量，故在未辦地籍測量之地方，不得舉辦土地登記，則上述民法關於不動產物權登記之規定，目不適用。

第三目 土地法所定土地登記制度

土地法所稱土地登記，實即民法物權編所規定之不動產物權登記。所定土地登記制度，除循照民法物權編所採德國制外，又兼採托崙斯制之優點，融合而成一種新的「權利登記制」，期能達成確定地權，清釐地籍之目的。其要點如下：

(1) 土地權利強制登記：市縣已辦地籍測量者，應即辦理土地總登記，將每一市縣之全部土地，強制登記。無人申請登記所有權之土地，歸屬國有（參照土地法第卅八條，第五七條）。土地總登記後，土地