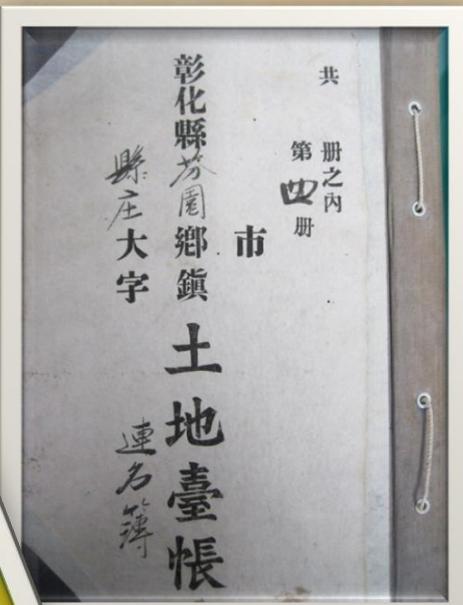




彰化風華 地政傳承



地政文物檔案展專刊 土地登記篇



彰化縣彰化地政事務所

壹、前言

土地登記為地籍管理中重要的一環，將其權利藉由登記登錄在案，藉以保障權利、管理地籍、課徵土地稅賦及推行相關之土地政策，我國地籍管理自清朝時期開始方有相關記載，但清朝時期僅建立賦稅及地籍圖冊，有關土地管理制度，尚未完善，直至日治時代，才引進近代西方之管理制度，進而成為我國現有土地登記制之基礎。

台灣曾為日本殖民地，日本經驗就成為範本，此為台灣歷史上首次導入近代西方土地登記法制，當時土地登記法制，主要是依據土地登記規則，準用日本不動產登記法，再加上有關行政命令，因此而構成台灣土地登記法規範，為改革舊有土地制度之缺陷與弊害，於臺灣光復後，除依循民法物權編，所採之德國權利登記制，兼擷取澳洲托崙斯登記制，擷取登記效力之公信力及損害賠償制度之優點，融合成為一種新的權利登記制度，奠定土地交易安全及經濟發展基礎。

地政事務所職掌土地登記業務，負責人民產權及交易之安全，針對歷年土地登記之變革，實有需要加以記錄；本所資料始於日據時期的土地台帳、隨後歷經臺灣光復後土地總登記、民國 48 年八七水災損毀資料重新造冊、民國 65 年的重造土地登記簿，迄今已全部改為電子化登記，本案將以本所管轄之用地登記沿革，依據不同時期分段探討登記簿之演變，以供後續本所同仁作業之參考。

貳、清朝劉銘傳之土地清丈

- 一、清朝光緒 12 年巡撫劉銘傳實施土地清丈，並繪製相關清丈圖冊，編訂魚鱗冊做為徵賦之原簿，便於地籍之管理，並公佈出示曉諭及清丈章程，呼籲百姓遵令合作。
- 二、依據清丈結果，對於土地所有人則發給丈單(如圖 1 所示)，內以詳加記載業主姓名、土地坐落、田園等則、地積甲數等，嗣後民間土地遇有典賣，即隨契移轉，並由當事人於交易時，檢具丈單及契字，並繳納契稅，取得「契尾」憑證，目的乃由政府證明典賣之事實，並憑證訂正登載於魚鱗、歸戶冊之資料，始得完成為推收(註:指徵收契稅。)過戶之程序；丈單類似現在之所有權狀，當時民間俗稱紅單。。
- 三、清代民間關於土地事項，係依習慣，如土地物權之設立、移轉變更，僅憑當事人之意思一致，即生效力，立契約與老契之交付，因僅憑使用者習慣及交易默契，故不能視為土地登記制度。
- 四、劉氏實行土地清丈，歷時六年始得完成，雖未能十分完善，但對於釐清地籍發給產權丈單，保護人民產業，確立財政稅收之基礎，增進賦稅之稅額，功不可沒。
- 五、惟因年代之久遠，資料遇有兵燹或隱匿，致使本事務所所管轄之地號，日據時代之前之相關圖冊，資料均為散失，故相關史料僅如地政文物館以及國家文化資料庫所陳列典藏之物。

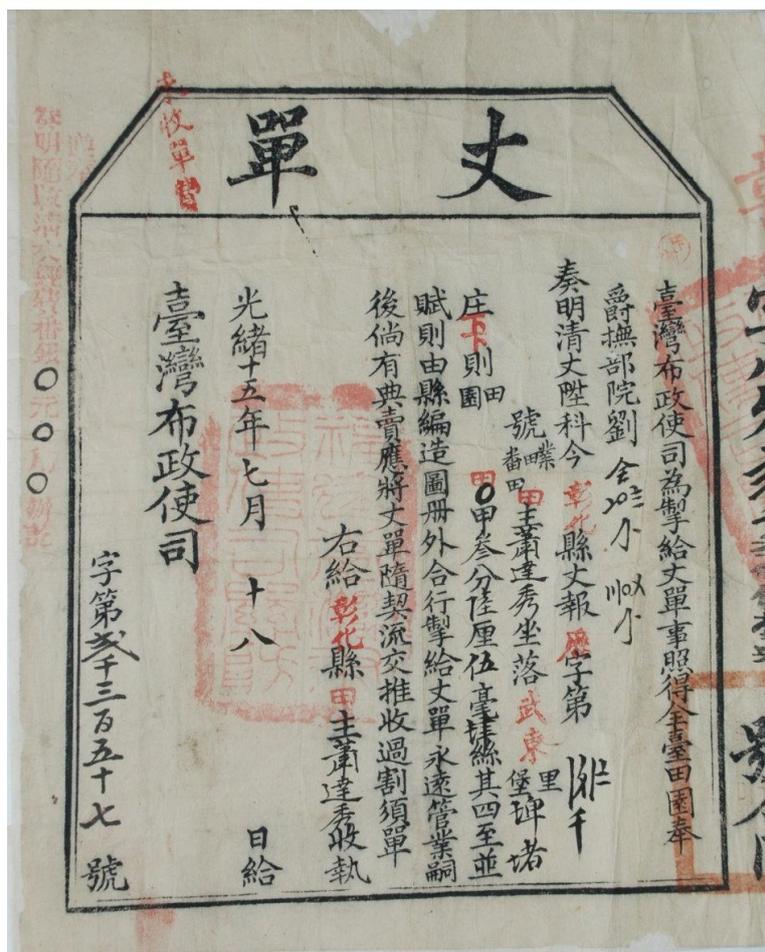


圖 1: 丈單(文化局前局長 陳慶芳先生提供)

參、日據時期之土地登記

- 一、日本據台後，對於劉銘傳土地清丈成果，極其重視，但原有之魚鱗圖冊多毀於兵燹或舊官吏之隱匿，致多散失而導致殘缺不全，故造成地籍紊亂，徵稅失去依據。
- 二、日據時期，政府為增加稅收，於明治 31 年(光緒 24 年)公佈台灣地籍規則及台灣土地調查規則，並成立台灣臨時土地調查局，開始實施土地調查。至明治 37 年(光緒 30 年)土地調查事業完成，根據土地調查結果設置土地臺帳(如圖 2~圖 3)及地圖等圖簿，並交由總督府財務局以建立地籍及賦稅基本冊籍，便於徵收地租(稅賦)並進行管理，其所涵蓋之資料包含：土名、地番、等則、地目、甲數、地租、沿革、登記日期、事故、業主姓名及住所等，並於翌年(明治 38 年)公佈台灣土地登記規則實施土地登記。至此揭開了台灣土地登記制度的序幕。
- 三、當時土地調查資料一律暫由地方廳負責保管，再以訓令責成當地警察派出所保護，並非像現今由地方政府專門單位保管，權責劃分及檔案管理僅靠經驗而循序章程。



圖 2:彰化郡秀水庄陝西土地台帳。
(土地台帳為日據時期日本政府課徵賦稅之依據)。

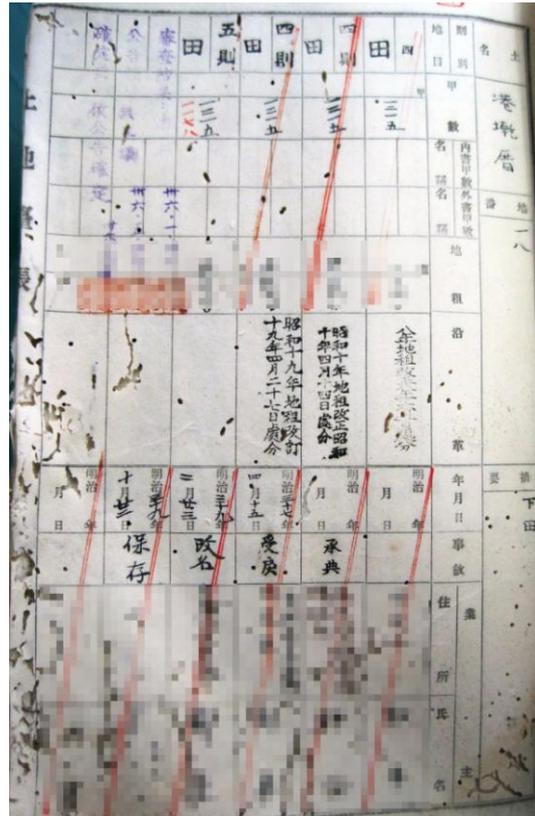


圖 3:為土地台帳內頁，依序記載土地標示及所有權變更之沿革。

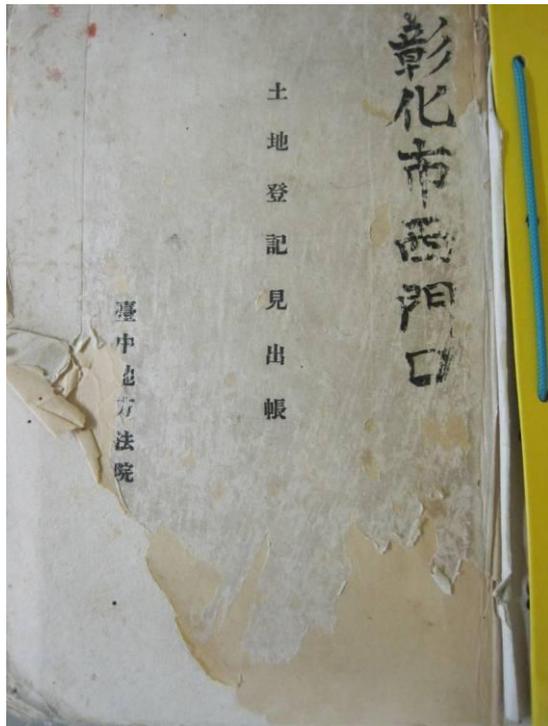
四、按日本民法及不動產登記法之不動產登記，係採契據登記制，登記機關係由各州廳地方法院主管，並於重要地區設「出張所」負責辦理，當時彰化「出張所」係由台中地方法院管轄。

五、本所於 1907 年(民國前五年)以登記所創設，嗣後經台中地方法院新興時，改制為彰化出張所，即為本事務所之前身。

六、日據時期之登記簿冊有見出帳、土地登記簿、共有人名簿等，相關介紹如下：

1. 見出帳

日據時期，土地登記簿之登記順序，並非按地號之順序登記，故欲調閱某一筆土地之土地登記簿前，須先查閱見出帳(如圖 4~圖 5)，以查出該筆土地登記於第幾冊第幾丁(頁)，此以彰化市西門口段 000-0 地號為例(框線者)，登記於西門口段第 29 冊土地登記簿之第 31 丁(頁)，其登記番號為 1080 號。



土地番號	冊數	丁數	登記番號
000-0	29	31	1080
...

圖 4:日據時期之土地登記見出帳封面。圖 5:為日據時期之土地登記見出帳內頁，其數字由上而下分別代表土地的番號、登記簿冊數、登記簿的丁數(即頁數)、及登記番號。

2. 日據時期土地登記簿

從圖 6 可清楚看到封面當時標示為彰化市西門口段，第二十九冊，所屬單位為當時之台中地方法院。

3. 土地登記簿之用紙

內分登記號(號數)、表題部(如圖 7)及甲乙兩區(如圖 8~圖 9)，依照見出帳之範例彰化市西門口段 000-0 地號登記之

番號(紅色標線), 依循查閱土地登記簿內頁之表題部(綠色框線)即可查出相關登記資料; 甲區及乙區登記用紙, 內分順位番號、事項欄, 各記載權利登記次序, 甲區事項內記載所有權有關事項, 乙區事項欄記載他項權利有關事項, 詳如圖 8~圖 9 所示。

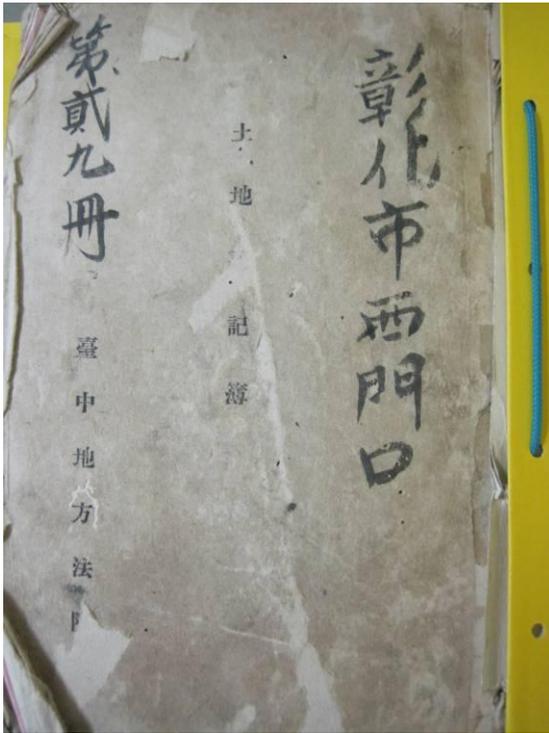


圖 6: 日據時期之土地登記簿封面。

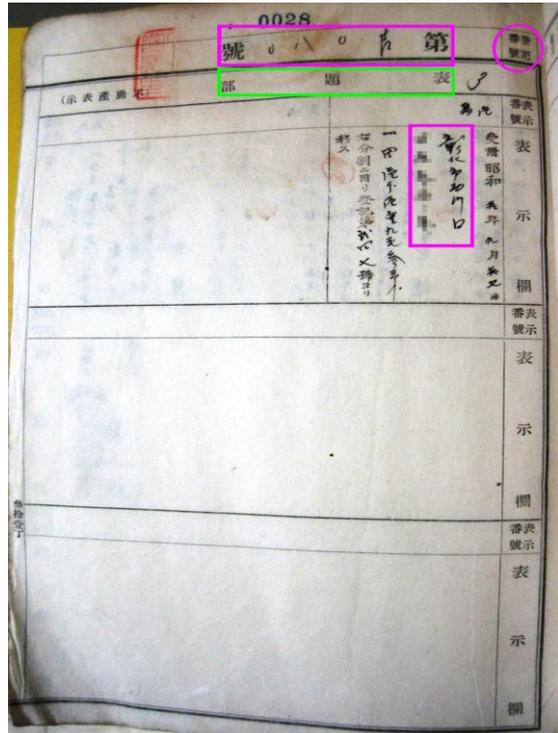


圖 7: 圖為日據時期之土地登記簿內頁-表題部, 即為現行之土地標示部。

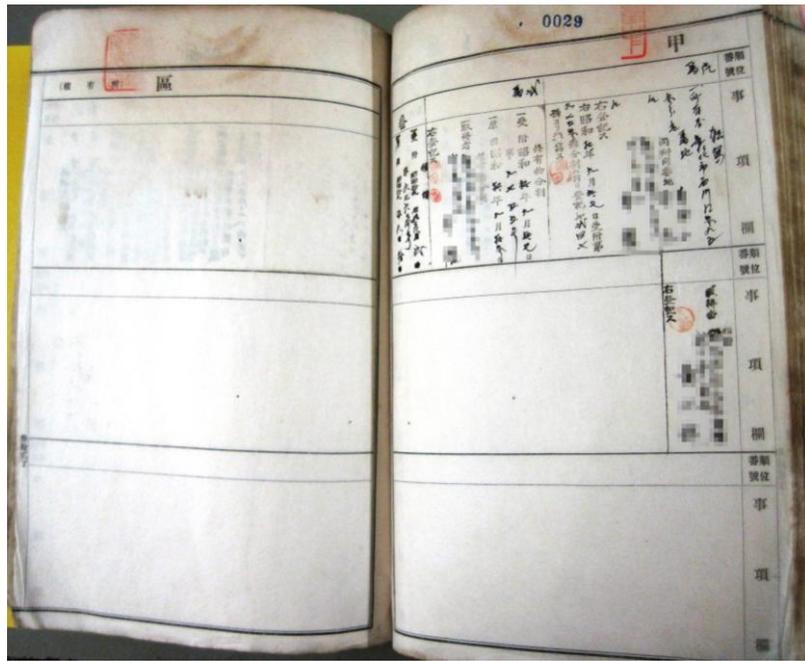


圖 8:為日據時期之土地登記簿內頁-甲區，即現行之土地所有權部。

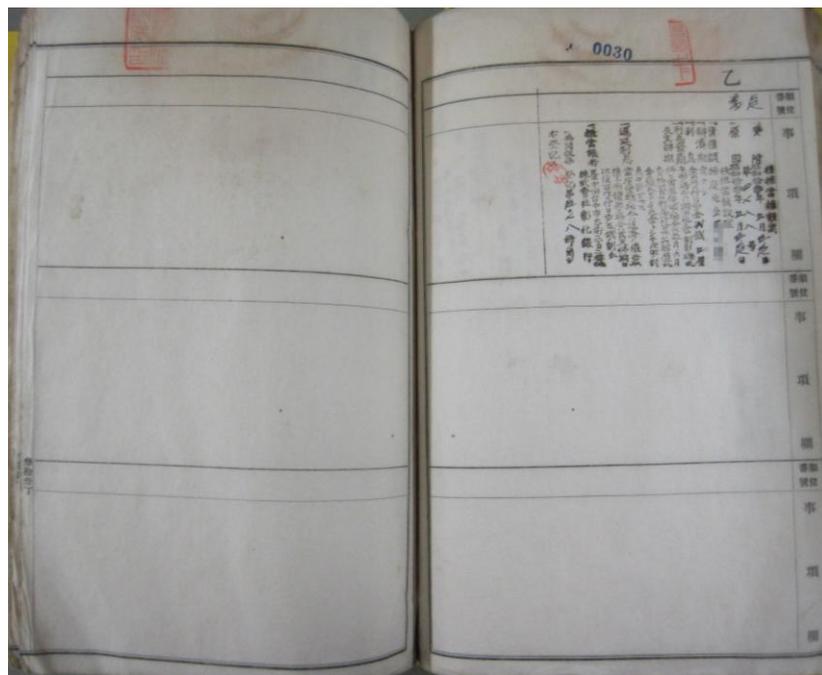


圖 9:為日據時期之土地登記簿內頁-乙區，即現行之土地他項權利部。

4. 共有人名簿

日據時期，一筆土地所有權人有二人以上者，於土地登記簿之甲區，僅登記一人之姓名為代表，其餘共有人之姓名另登記於共有人名簿內(如圖 10、圖 11)。

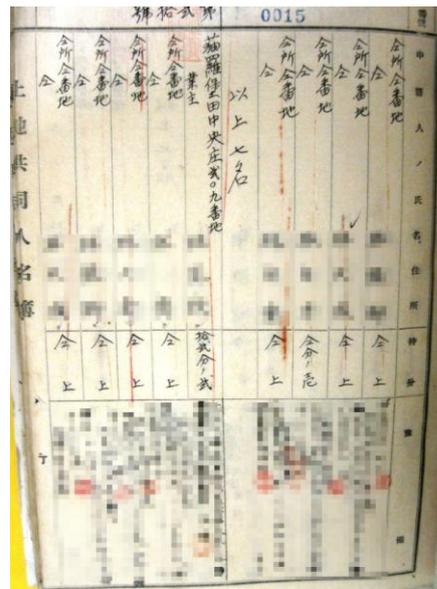
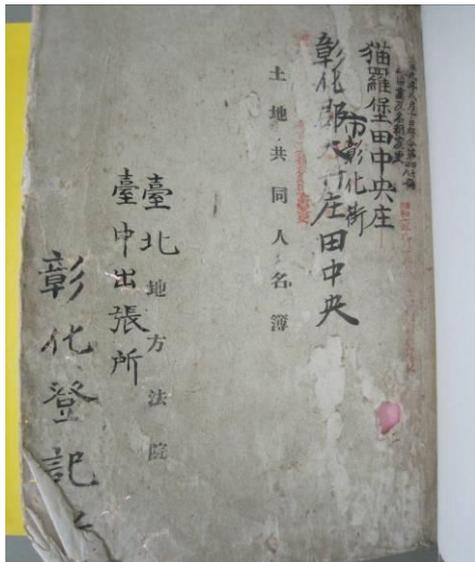


圖 10:為日據時期之土地共同人名簿封面。圖 11:為共同人名簿內頁，內容詳載所有權人之人名、住址及持有權利範圍。

七、民國 12 年，日本民法、不動產登記法施行後，改採以人民自動申請，尤以土地權利與其客觀之土地標示，本屬地籍整理之範疇，惟在地籍整理上，因其所依據之法律及辦理機關不同，地籍測量及土地分割、合併複丈，或地目變更勘查核定，與土地台帳異動訂正管理，由稅務機關掌理，而登記則由登記機關掌理，形成地籍測量、土地標示變更有關土地台帳訂正異動管理與土地登記二元化之土地制度，形成無相關職權可逕自辦理變更登記之依據。

八、未登記土地之地籍測量或人民申請土地分割、合併、地目變更，必須先向當地稅務機關申請測量或複丈複查，稅務機關亦無擔負異動通知之義務，俟經測量或勘查成果核准，訂正土地台帳後，由土地權利人憑台帳謄本，另向登記機關申辦登記，手續繁複、費時，民眾徒感不便，諸多不願申請登記，因此土地登記業務日漸衰落，土地登記簿與土地台帳有關土地標示及權利所載內容日漸脫節，影響地籍管理甚鉅。

肆、臺灣光復後之土地登記

- 一、民國 34 年 10 月 25 日台灣光復，成為我國行省之一，土地登記應自同日起，依照我國民法、土地法等法律施行。
- 二、我國土地登記制度採強制登記，凡已辦理地籍測量之市縣，應依法辦理土地總登記。
- 三、台灣地區日據時期辦理之土地調查與地籍測量，其程序與我國土地法第 44 條大致相符，惟其所辦理之不動產登記，係採契據登記制，則與我國大不相同，須重加整理，乃以民國 35 年 11 月 26 日經行政院通過「台灣地籍釐整辦法」，為台灣釐整地籍之依據。
- 四、前台灣省行政長官公署又於民國 36 年 5 月 2 日發布「台灣省土地權利憑證及換發權利書狀辦法」，即根據土地法及以上提及兩種辦法，自民國 35 年 4 月下旬起，就日據時期已辦竣之不動產登記，或未登記而經地籍測量登錄於土地台帳之公私有土地，開始辦理土地權利憑證繳驗申報，由縣市地政機關經過收件、審查、公告等法定程序後，隨即據以登記，編造土地登記總簿，並於民國 36 年 7 月起換發權利書狀，作為權利人之權利憑證，其台灣省土地關係人繳驗憑證申報書(如圖 12~圖 13)。

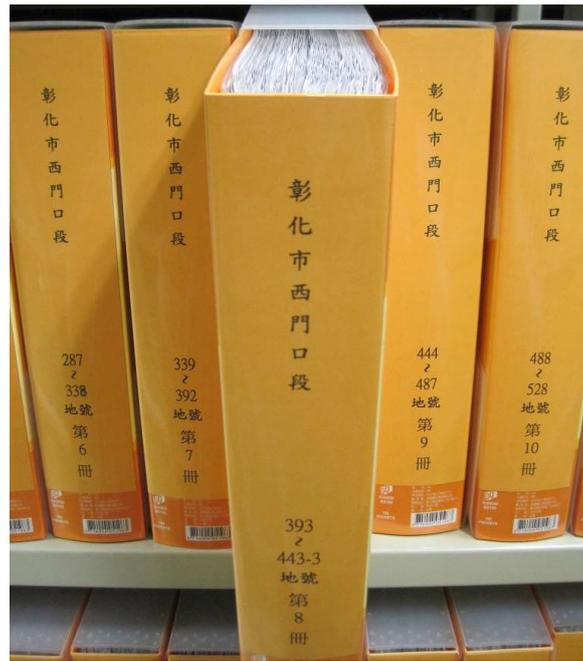


圖 12: 土地總登記之登記書，現今已經重新整理成冊，更便於資料之保存及查閱。

流水編: 1271

臺灣省土地關係人繳驗憑證申報書

權利種類	用途	權利人	權利範圍	取得日期	代辦人	權利種類	權利人	權利範圍	取得日期	代辦人
所有權	住宅	林金水	全部	民國 20 年 5 月	林金水	所有權	林金水	全部	民國 20 年 5 月	林金水
抵押權	住宅	林金水	全部	民國 20 年 5 月	林金水	抵押權	林金水	全部	民國 20 年 5 月	林金水

總戶第 10 號

中華民國 35 年 5 月 1 日

圖 13: 為 000-0 地號之台灣省土地關係人繳驗憑證申報書，俗稱總登記申報書。

- 五、此種依據台灣地籍釐整辦法第4條及土地憑證繳驗換發權利書狀辦法(第7條、第8條)所為之登記，經土地法施行修正後(土地法施行法第11條)，已視為依土地法辦理土地總登記，亦即具有土地總登記之法律效力。
- 六、自此，土地台帳與土地登記簿一元化(如圖14~圖15)，便利地籍之管理。

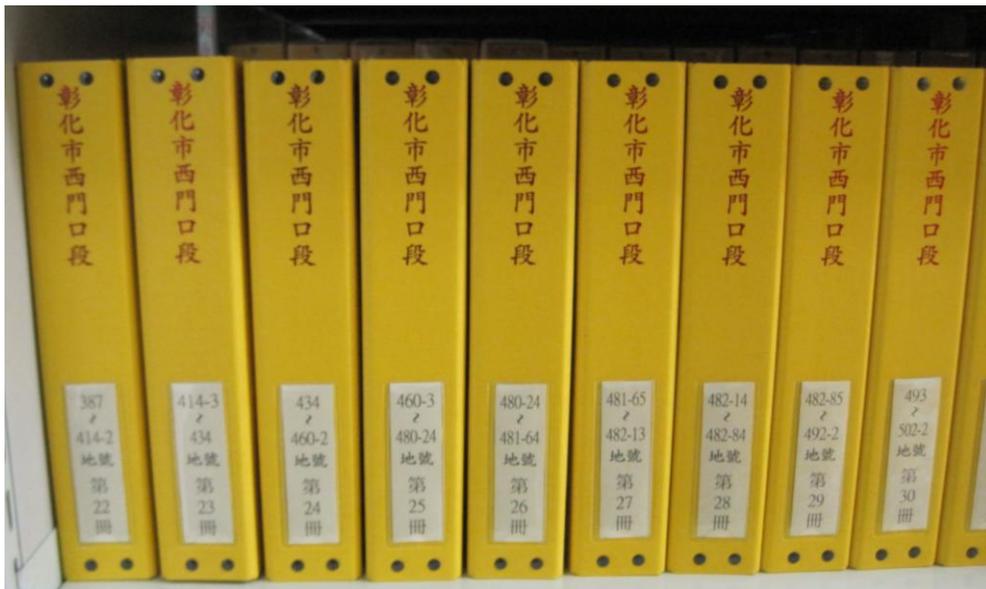


圖 14:土地登記舊簿，亦已重新整理成冊。

0363

第 伍 陸 玖 號

號登記 數記	先標 後示	土地 標示 部	先權 後利	所有 權部	先權 後利	所有 權部	
收件 民國 三十五年 西字 六月 十一 八四 號日	地號 000-0 第一類 第二類	坐落 彰化市西門口	收件 民國 三十五年 西字 六月 十一 八四 號日	姓名 [redacted] 職業 [redacted]	收件 民國 三十五年 西字 六月 十一 八四 號日	收件 民國 三十五年 西字 六月 十一 八四 號日	收件 民國 三十五年 西字 六月 十一 八四 號日
地積 [redacted]	地積 [redacted]	地積 [redacted]	地積 [redacted]	地積 [redacted]	地積 [redacted]	地積 [redacted]	地積 [redacted]
標準地價 [redacted]	標準地價 [redacted]	標準地價 [redacted]	標準地價 [redacted]	標準地價 [redacted]	標準地價 [redacted]	標準地價 [redacted]	標準地價 [redacted]
申報地價 [redacted]	申報地價 [redacted]	申報地價 [redacted]	申報地價 [redacted]	申報地價 [redacted]	申報地價 [redacted]	申報地價 [redacted]	申報地價 [redacted]
改良物情形 [redacted]	改良物情形 [redacted]	改良物情形 [redacted]	改良物情形 [redacted]	改良物情形 [redacted]	改良物情形 [redacted]	改良物情形 [redacted]	改良物情形 [redacted]
法定價值 [redacted]	法定價值 [redacted]	法定價值 [redacted]	法定價值 [redacted]	法定價值 [redacted]	法定價值 [redacted]	法定價值 [redacted]	法定價值 [redacted]
備註 [redacted]	備註 [redacted]	備註 [redacted]	備註 [redacted]	備註 [redacted]	備註 [redacted]	備註 [redacted]	備註 [redacted]
登記員章 [redacted]	登記員章 [redacted]	登記員章 [redacted]	登記員章 [redacted]	登記員章 [redacted]	登記員章 [redacted]	登記員章 [redacted]	登記員章 [redacted]

圖 15: 為彰化市西門口段 000-0 地號之土地登記舊簿內頁登載之內容

伍、重造土地登記簿

1. 本所總共重造兩次土地登記簿，第一次部分重造，係因民國 48 年遭逢八七水災，諸多倉庫因受災致使保管資料之內容，諸多毀損或髒污不堪(如圖 16)，故於民國 50 年將受損嚴重之登記簿資料，有毀損之簿冊予以重新造冊(如圖 17)，並插入新頁註明重新造冊之事由(如圖 18)。
2. 土地總登記後編造之土地登記簿使用至民國 62 年，後奉台灣省政府 62 年 1 月 30 日府民地甲字 7302 號令重新編造。至此，重新編造前之土地登記簿，被地政人員統稱為「舊簿」，而重新編造後之土地登記簿則稱為「新簿」(如圖 19~圖 22)。

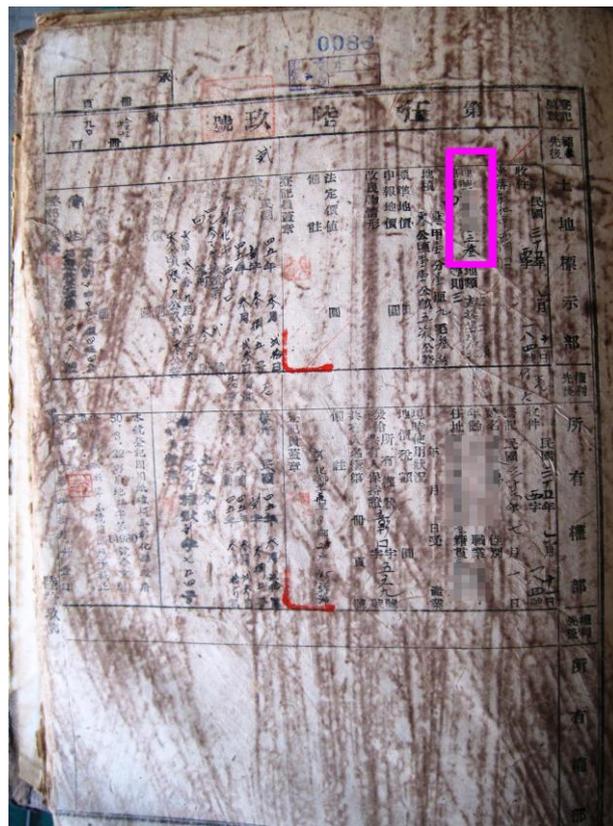


圖 16:遭逢水災受損之土地登記簿，框線為登載之 000-0 地號

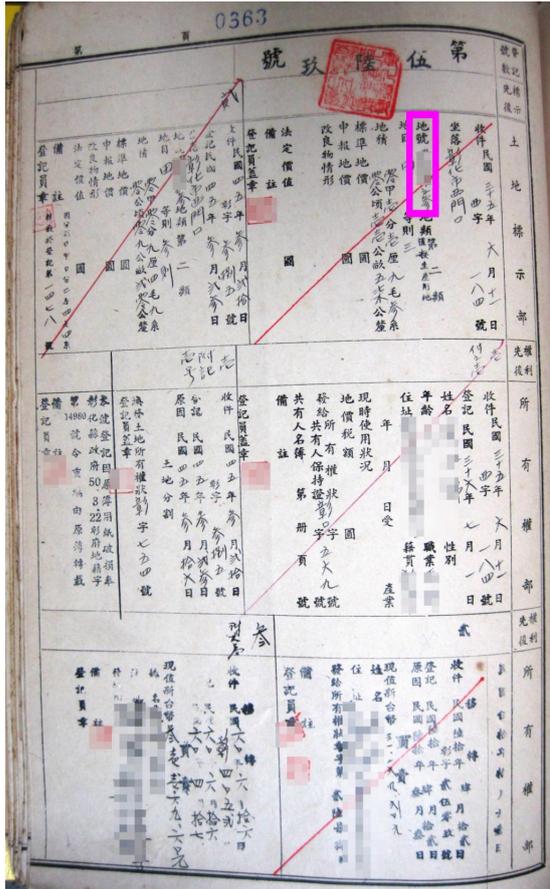


圖 17: 部分重造之土地登記簿

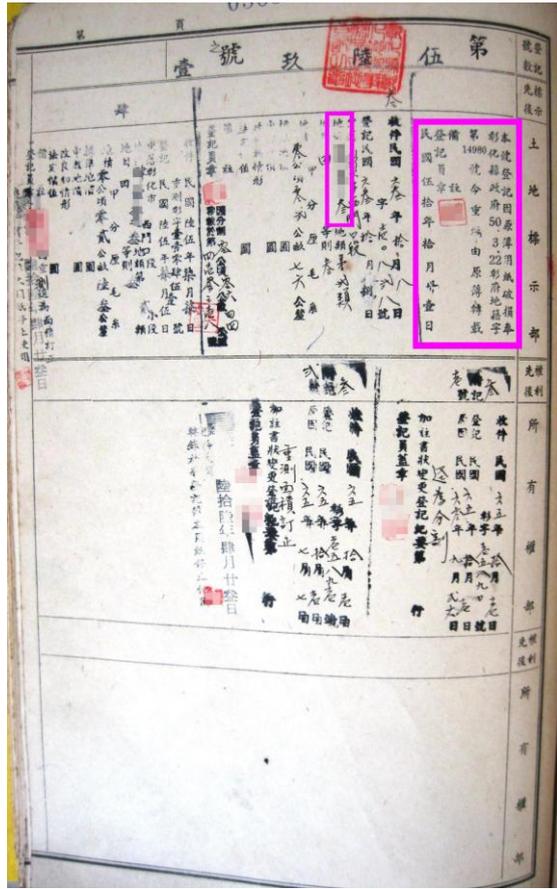


圖 18: 部分重造之土地登記簿插入之新頁，並註明重新造冊之事由

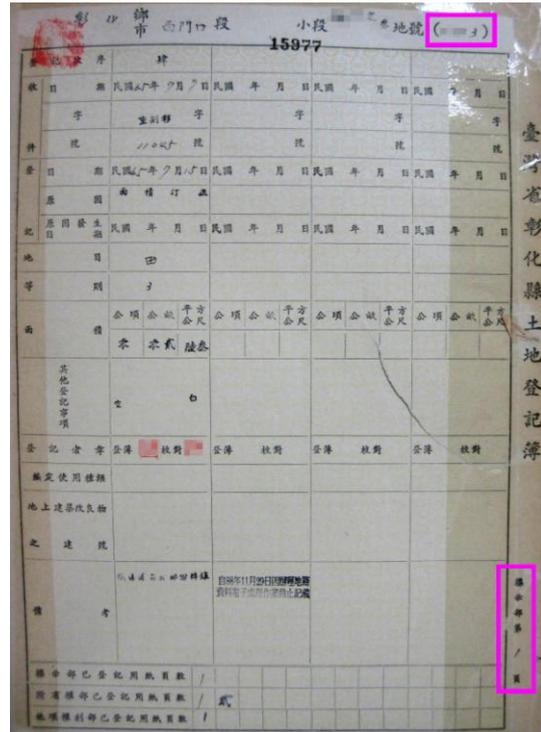
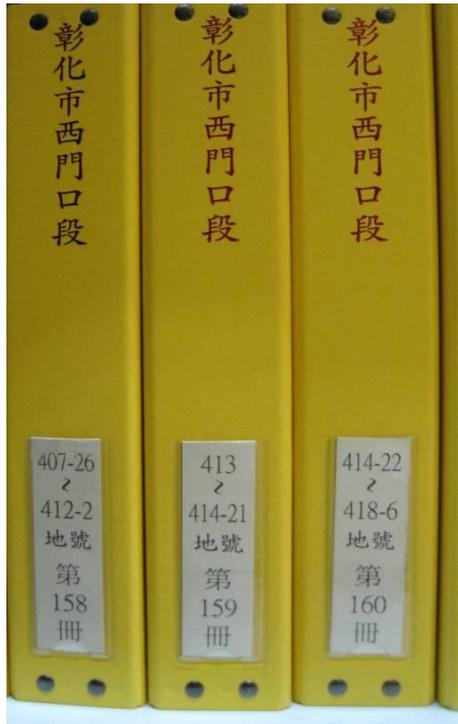


圖 19:62 年後重新編造之土地登記簿。圖 20:新編造之西門口段 000-0 地號土地登記簿標示部。

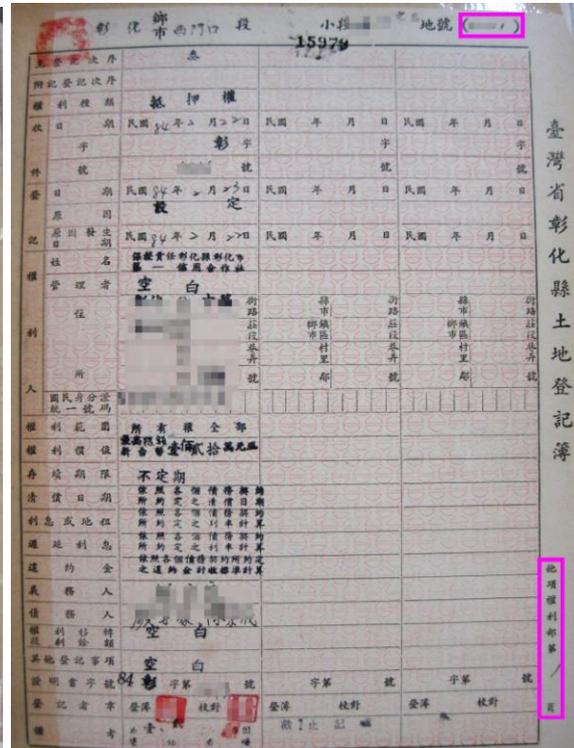
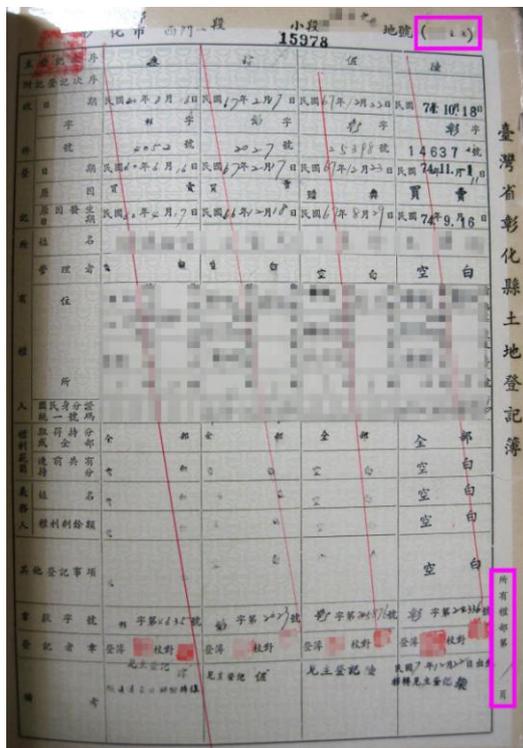


圖 21:新編造之西門口段 000-0 地號圖 22:新編造之西門口段 000-0 地號土地登記簿所有權部。

陸、土地登記資訊化

- 一、為因應地政資料電腦化，以加速作業處理流程，民國 62 年重新編造之土地登記簿於民國 88 年 10 月因辦理地籍資料電子處理作業，而分批截止記載，不再異動。
- 二、初期電子資料統歸為 NT 版本，其之閱覽模式如圖 23~圖 25。
- 三、自此，彰化縣彰化地政事務所之地政業務進入電腦化作業。
- 四、因科技之日新月異，其舊有 NT 版本之電子資料庫漸顯老舊，亦日漸不敷使用，故將資料庫內容做更新升級，更新電子資料為 WEB 版本，本所於民國 100 年 11 月正式上線，使地政檔案管理更趨便利，e 化作業更趨完善，其之閱覽模式如圖 26~圖 29。

喜查(RE0002)

土地 0015 段 西門口段 地建號 04 登記次序 統一編號 離開

土地標示 土地所有權 土地他項權 建物標示 建物所有權 建物他項權 收件處理 其他

標示部資料 地上建物 其他登記事項 綜合資料

彰化縣	彰化市	西門口段	0015-0000 地號
登記日期:	065年07月15日	登記原因:	更正
地目:	田	等則:	03
面積:	263.00 平方公尺	使用分區:	
使用地類別:		當年期公告現值:	3.700 元/平方公尺
公告地價:	810 元/平方公尺	地上建物:	0 (段號: 建號:)
所有權最大登記次序:	2	他項最大登記次序:	1
限制登記:	無	其他登記事項:	無
異議:	無	此地號最大子號:	0029
異動權地號最大子號:	0029	此地段最大地號:	0934-0000
異動權地段最大地號:	0934-0000		

圖 23:彰化市西門口段 000-0 地號之土地標示部 NT 版本資料

審查(RE0002)

土地 0015 段 西門口段 地建號 0000-000 登記次序 統一編號

土地標示: **土地所有權** 土地他項權 建物標示 建物所有權 建物他項權 收件處理 其他

所有權部資料 | 設定他項權利 | 管理者 | 一覽表 | 其他登記事項 | 綜合資料 | 印鑑卡資料 | 前次移轉現值

彰化縣 彰化市 西門口段 0000-000 地號

登記次序: 0002 登記日期: 095年02月20日
 登記原因: 拍賣 原因發生日期: 095年01月23日
 統一編號: 類別: 本國人 出生日期: 民國 年 月 日
 姓名: 地址:
 權利範圍: 全部 持分 1 分之 1 有印鑑卡資料
 權狀字號: 0 年 彰資 字第 號
 設定他項權利: 0 管理 者: 0 申報地價年月: 099年01月
 持分 和: 1 分之 1 申報地價: 648.0
 限制登記: 無 其他登記事項: 無 異議: 無 < 上筆 > 下筆

圖 24:彰化市西門口段 000-0 地號之土地所有權部 NT 版本資料

審查(RE0002)

土地 0015 段 西門口段 地建號 0000-000 登記次序 統一編號

土地標示: 土地所有權 **土地他項權** 建物標示 建物所有權 建物他項權 收件處理 其他

他項權利資料 | 他項權利二 | 管理者 | 權利標的 | 設定他項權利 | 一覽表 | 其他登記事項 | 查詢擔保/設定地建號

登記次序: 登記日期: 權利種類:
 收件字號: 年 錯誤 資料不存在 登記原因:
 權利人姓名: 確定(O)
 統一編號: 住 址:
 債權/權利範圍: 證明書字號: 年 字第 號 義務人:
 設定權利範圍: 分之 面積:
 管理者: 標的數量: 標的種類:
 他項權利權號: 設定他項權利: < 上筆 > 下筆
 限制登記: 其他登記事項: 異議:

圖 25:彰化市西門口段 000-0 地號之他項權利部 NT 版本資料,因本筆土地未設有他項權利,故點入時會出現「資料不存在」之字樣。

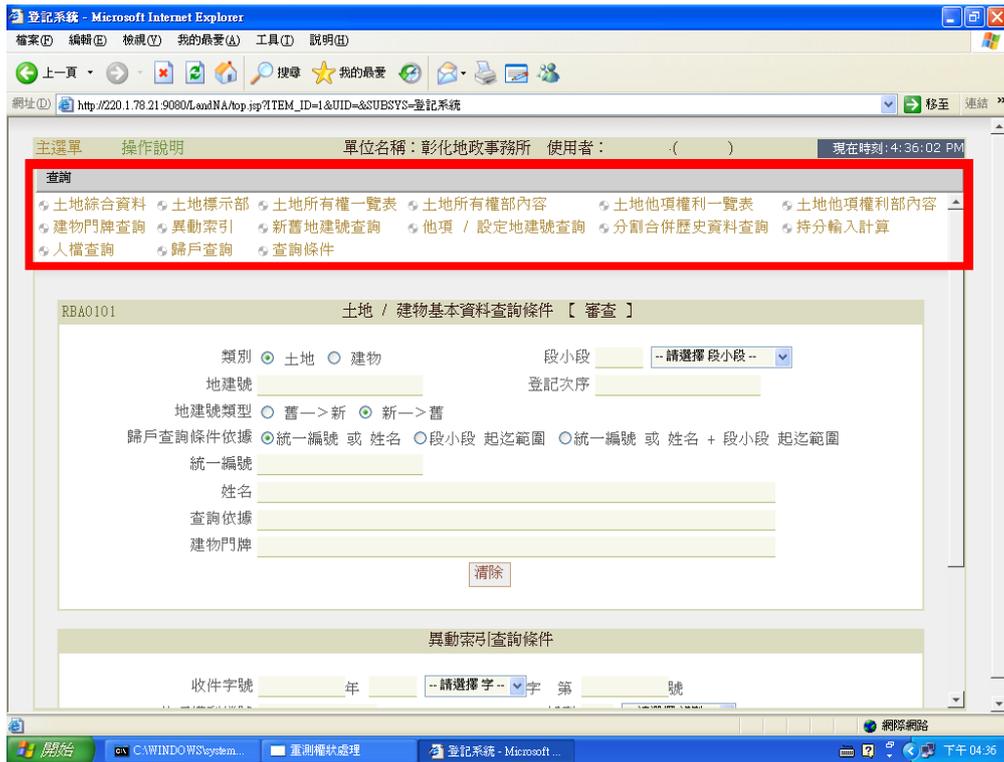


圖 26:WEB 版本查詢之頁面，紅色框線為可以查詢之資料。

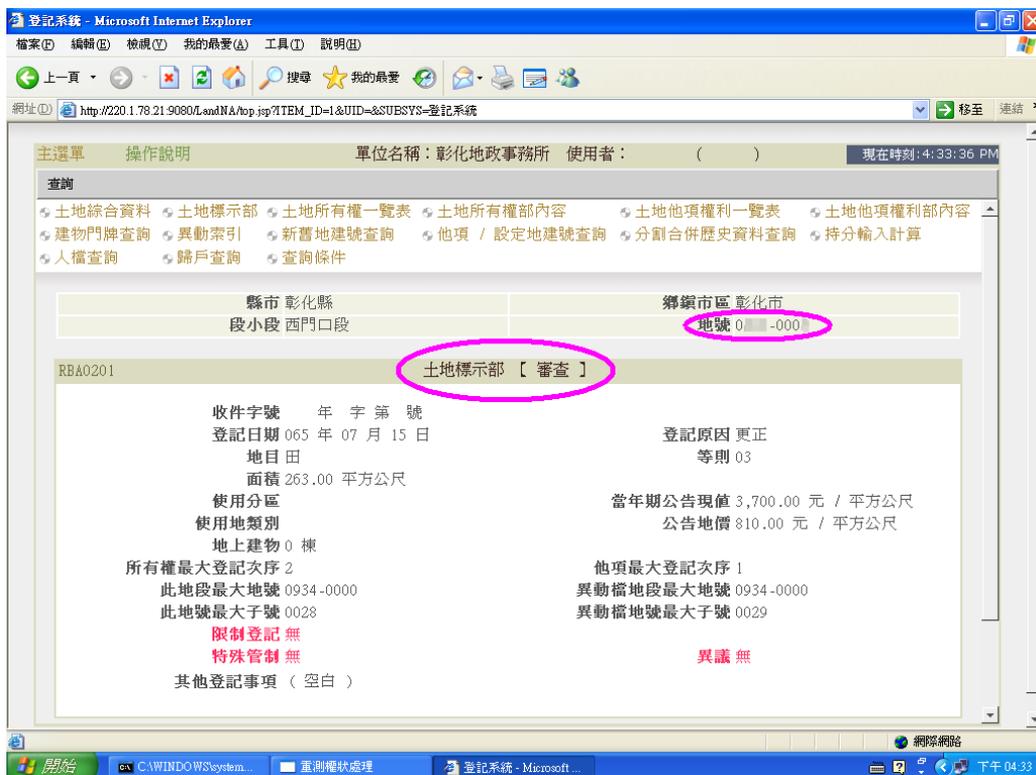


圖 27:彰化市西門口段 000-0 地號之土地標示部 WEB 版本資料。

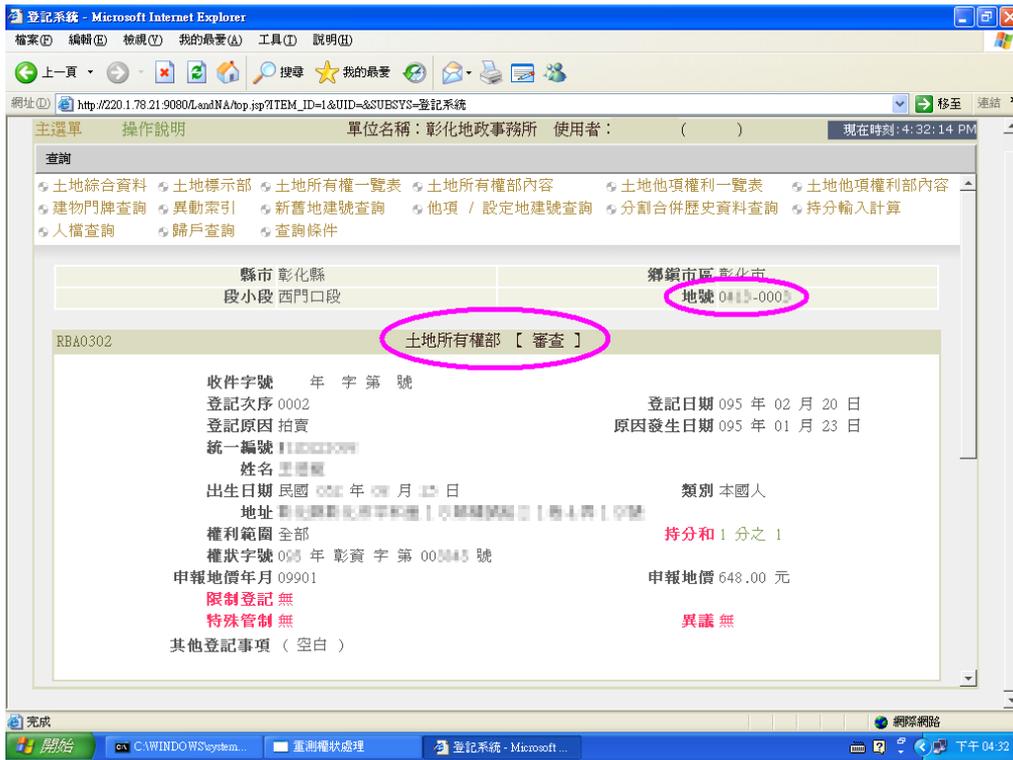


圖 28:彰化市西門口段 000-0 地號之土地所有權部 WEB 版本資料

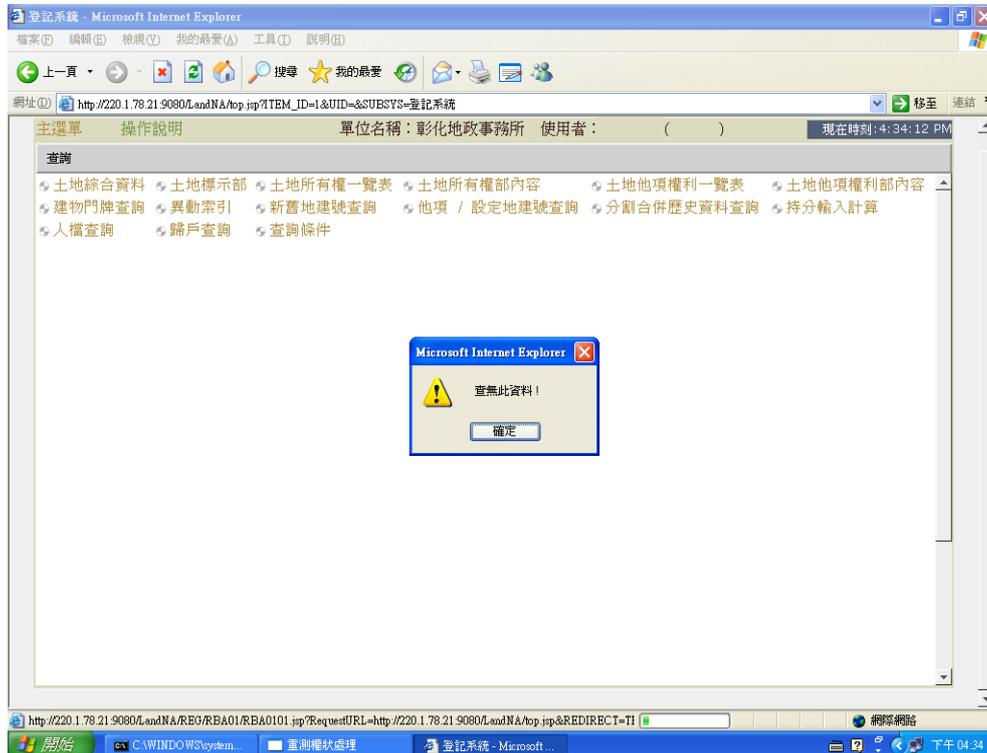


圖 29:彰化市西門口段 000-0 地號之他項權利部 WEB 版本資料，因本筆土地未設有他項權利，故點入時會出現「資料不存在」之字樣。

柒、資料參考文獻

書面資料

論文

1. 吳嘉真(2006)，「台灣日治時期司法建築變遷研究」，國立成功大學建築系，碩士論文。
2. 陳立夫(2007)，「土地法研究」，新學林出版股份有限公司。
3. 許智勇(2009)，托崙斯登記制度之研究—兼與台灣土地登記制度比較，國立政治大學地政學系，碩士論文。
4. 李志殷(2010)，「台灣土地登記制度變遷之研究」，國立政治大學法律學院，碩士論文。

政府出版品

1. 顏慶德、雷生春(1970)，「台灣土地登記制度之由來與光復初期土地登記之回顧」，內政部編印。
2. 內政部(2011)，「土地登記審查手冊」，內政部編印。

網站資源

1. 行政院文化建設委員會 國家文化資料庫古文書資料庫。
<http://nrch.cca.gov.tw/ccahome/oldbook/>。

地政文物檔案展專刊 土地登記篇

出版機關 彰化縣彰化地政事務所

指導機關 彰化縣政府地政處

編輯單位 彰化縣彰化地政事務所

發行人：蔡和昌

總編輯：楊昌和

執行編輯：詹士政、賴碧火而、陳重錡

地址：500 彰化市中興路 100 號

電話：04-7222612

網址：<http://www.ch-land.gov.tw>

中華民國 100 年 12 月初版

【著作財產權人保留本書依法所享有之著作權利。欲重製、改作、編輯或公開口述本出版品全部或部分內容者，須先徵得著作財產權管理機關之同意或授權。】