



### 台灣之土地登記制度沿革概述

文/北斗地政 蘇銘桂

#### 一、日據時期：

(一) **第一階段**：1895~1905/6/30 係適用台灣之「舊慣」，採意思主義。

日據時期，政府為增加稅收，於明治 31 年(西元 1898 年)7 月台灣總督律令第 13 號公布「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(西元 1904 年)土地調查事業完成，根據土地調查結果設置土地台帳及地籍圖等圖簿，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。

(二) **第二階段**：1905/7/1~1922 採登記生效要件主義

明治 38 年(西元 1905 年)5 月 25 日律令第 3 號公布台灣土地登記規則，規定登錄於台帳之土地，其業主權(相當於所有權)、典權、胎權(相當於抵押權)、贖耕權(以耕作、畜牧與其他農業為目的之土地之租借)之變動(設定、移轉、變更、處分、限制或消滅)，非經登記不生效力。申請登記者應提出土地台帳管轄機關核發之土地台帳謄本向管轄之地方法院(轄內出張所)申辦，經調查確認登記事實後登錄於不動產登記簿(日據時期土地登記簿)。

至關於未登錄於土地台帳之土地或關於建築物之權利、前述四種以外之權利及因繼承或遺囑所生之物權變動，則無須登記即可生效。

(三) **第三階段**：1923~1945/10/24 台灣光復前，日本民法全面施行於台灣，不動產物權之變動遂採意思主義。

日本治台 20 年後，其統治基礎已漸趨穩固，開始以同化政策作為統治之基本方針，主張同化政策之精神為內地延長主義，亦即將台灣視為日本內地之延長，大正 12 年(西元 1923 年)台灣開始實施日本民法及商法(不動產登





記法)，採契據登記制，並將台灣慣習之業主權改為所有權、典權改為不動產質權、胎權改為抵當權、贖耕權改為永小作權、地基權改為地上權，唯親屬及繼承之規定仍依舊慣，此政策執行至台灣光復。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。

於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(106年1月1日起廢止)，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。

### 二、光復後時期：

- (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 767 次會議決議通過「台灣地籍釐整辦法」，為台灣地籍釐整之依據。依據「台灣地籍釐整辦法」第 4 條規定，在光復前日本政府已辦不動產登記之區域，不動產權利人應將所持登記證書向主管地政機關繳驗，經審查公告無異議後，換發土地所有權狀，或他項權利證書，並編造登記簿。
- (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」，即根據土地法及上述兩種辦法，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，其第 7 條規定，縣(市)政府接受申請書及證件後，應於審查時，將所繳驗之申請書產權憑證與土地台帳及不動產登記簿三者互為核對，經核對相符者，應即在各關係證件加蓋縣(市)政府名義之驗核發還，核對不符者，應查明原委分別依法處理。

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，自此，土地台帳與土地登記簿一元化。

(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。

資料來源：

- 一、張學海著-台灣祭祀公業實務問題之研究(現代地政 88 年 10 月出版)
- 二、李志殷著-土地登記制度變遷之研究(2009 政治大學碩士論文)
- 三、邱玟惠著-民法物權逐條釋義(元照出版社 105 年 9 月出版)

