

# 臺灣土地財產關係之變遷

從清治、日治到戰後

清大科法所 陳宛妤

2018.12.8

# 68台上字1337號判例

- 日據時期贈與不動產，於臺灣光復後，仍登記為贈與人之名義者，僅贈與人對於受贈人負有移轉所有權之義務，並非不法侵害受贈人之權利，受贈人於臺灣光復後，僅得請求贈與人就受贈之不動產為所有權移轉登記，如請求塗銷贈與人光復後之所有權登記者，則為法所不許。

# 台灣高等法院 101重上字728號判決

按我國民法物權篇係自38年臺灣光復後始施行於臺灣地區，日本民法則係自大正12年1月1日正式施行於臺灣。

# 最高法院 105 台上字1980號判決

日治時期為民事行為準則之法源，係按不同時期而異，法院應先確定行為成立時期，再依當時之法規範判定其法律效果。

# 最高法院 106台上字2408號判決

- 臺灣於日據前之清朝時期、日據大正11年（民國11年）以前之有效法源，以臺灣地方習慣為原則，日本法令為例外。
- 嗣自大正12年起迄臺灣光復前，則改以日本民法地上權之規定為原則。迨臺灣光復，再轉成依我國民法地上權之規定為據。

□ 前言

□ 清治

# 清治田園財產關係

- 地方習慣為主要規範
- 業的意思
- 大小租關係：
  - 墾戶（大租戶）→ 佃戶（小租戶）→ 現耕佃人

□ 前言

□ 清治

# 清治田園財產關係

- 地基租
- 賤佃：借用土地來耕作畜牧
- 賤地基：借用土地來建屋
- 賤地
- 典
- 胎

- 前言
- 清治
- 日治

# 日治前期1895-1922

- 法律第63號：總督律令權
- 1898律令8號「關於民事商事及刑事律令」
- 1898律令9號：土地的權利依照「台灣舊慣」
- 1908律令11號「台灣民事令」

□ 前言

□ 清治

□ 日治

# 日治前期的民事關係

- 複數法規範、屬人主義與屬地原則  
併用的法律適用方針
- 律令中的「舊慣」或「現行之例」  
是指經過法院所承認的習慣規範。

□ 前言

□ 清治

□ 日治

# 土地調查

- 權利人持證據書類申告 → 調查委員會查定 → 登錄於土地台帳
- 法院認為地方土地調查會的查定，對於土地業主之歸屬有創設且絕對的效力

□ 前言

□ 清治

□ 日治

# 林野調查

- 調查方法與土地調查大致相同。
- 緣故關係地：屬官有林地，允許占有人可繼續利用該土地。
  - 保管林
  - 無斷開墾地
  - 新開墾地

- 前言
- 清治
- 日治

# 單一絕對所有權之建立

- 1904 廢止大租權
- 1905臺灣土地登記規則：已登錄於土地台帳上的業主權、典權、胎權、贖耕權等四種權利，其設定、移轉、變更、處分的限制或消滅，非經登記不生效力。由繼承或遺囑而發生者，非經登記不得對抗第三人。

□ 前言

□ 清治

□ 日治

# 日治後期1923-1945

- 1922法律第3號
- 1922勅令406號「有關民事法律施行於台灣之件」:指定民法於1923.1.1施行於台灣
- 勅令407號「有關施行於台灣之法律的特例

圖11-2 台灣土地法律關係演變示意圖

時代別 類別	清治時期法律關係	日治前期舊慣上 權利 (1895.5.8 以後)	日治後期歐陸 式民法上權利 (1923.1.1以後)	國治時期歐陸 式民法上權利 (1945.10.25 以後)
1	業主(小租戶) 【大租戶】	→業主權 →【大租權】 (1904消滅)	→所有權	→所有權
2	為擁有工作物或竹木之 約定期限20年以上的 「贖地基」	→地基權、或具有 左揭內容之贖耕 權及永佃權	→地上權	→地上權
3	為耕作或畜牧之「贖 佃」中約定期限為20年 以上的「永佃」關係	→具有左揭內容之 贖耕權及永佃權	→永小作權 (期限為20年以 上、50年以下， 得更新)	→租賃權 永佃權(新設)
4	典、起耕胎	→典權(1905後可能 「準質權」、 起耕胎權	→質權 (期限為10年以 下)	→「臨時典權」 典權(新設)
5	胎	→胎權(1905後可能 「準抵當權」)	→抵當權 (根抵當)	→抵押權 (最高限額抵 押)
6	(→) 1. 約定期限少於20 年之「贖地基」 2. 建造茅屋等簡單 房屋或其他類型 之「贖地」 (→) 1. 「贖佃」中約定 期限少於20年之 「永佃關係」 2. 「佃」關係	→具有左揭內容 之贖耕權 →具有左揭內容 之贖耕權、永 佃權及佃權	→賃借權 (債權，期限為 20年以下，得更 新)	→租賃權 (債權，期限為20 年以下，得更新)
權利 得喪 變更		某部分時期及部分 權利採登記生效主 義	登記對抗主義	登記生效主義

資料來源及說明：王泰升繪製。以“→”表示法律關係存續期間(從發生到消滅)跨越不同時期時，所應為之轉換；若其存續期間僅在某一時期內，則依該時期之法律規定即可。表上之贖耕權若屬於1905年「台灣土地登記規則」所稱的「贖耕權」，方有登記生效主義之適用。賃借權及租賃權無登記對抗或生效主義的問題。

- 前言
- 清治
- 日治
- 戰後

# 戰後

- 1945.10.25 中華民國民法、土地法施行於台灣
  - 登記對抗 → 登記生效
  - 中華民國民法不存在物權之登記問題
- 日產接收

- 前言
- 清治
- 日治
- 戰後

# 權利繳驗憑證

- 在申報期限內，繳交原權利憑證→，公告、異議→換發權利書狀→載入土地登記簿→視為已完成「土地總登記」，具有登記公信力。
- 若原所有人未辦理土地總登記，該地即被登記為國有。

# 最高法院 79台上字1360判決

- 台灣光復後，政府辦理之土地總登記，其目的在整理地籍，**僅為地政機關清查土地之一種程序，與物權登記無關，並不影響光復前原權利人因登記取得之物權。**原審竟認系爭土地既經台灣光復後地政機關辦理土地總登記程序而登記為國有，上訴人不得以光復前日據時期之**土地登記**主張權利，所持法律上之見解，亦有可議。

# 最高法院 82台上字3167判決

- 又台灣光復後，政府辦理之土地總登記，其目的在整理地籍，僅為地政機關清查土地之一種程序，與物權登記無關，並不影響光復前原權利人因登記取得之物權。

# 面向過去而生

- 釐清了解過去
- 始得真正認識現在
- 進而思考現在/未來如何轉型正義