

第3章

地 籍

開章短言

地籍，指記載土地訊息的資料，如土地所有權人、面積、用途、邊界……等。包括地籍圖、土地登記簿，地籍圖記載與土地有關之圖形訊息，如土地邊界、土地形狀；土地登記簿則記載有關數據或文字訊息，如面積、非都市土地使用分區及編定、土地所有權人、他項權利人、公告現值……等。

地籍整理，謂將土地資料進行調查後，按法律程序登記於地籍資料上，地籍資料的建構有賴於測量技術，並由測量機關確定界址並計算土地面積。爰此，整理程序包括地籍測量及土地登記（土§36Ⅱ）。



達標衝刺

Let's Go !!!

一、地籍整理之程序：

(一)程序：

- 1.地籍除已依法律整理者外^I，應依本法之規定整理之（土§36Ⅰ）。
- 2.地籍整理之程序，為地籍測量及土地登記（土§36Ⅱ）。
- 3.辦理土地登記前，應先辦地籍測量，其已依法辦理地籍測量之地

^I 【說明】「已依法律整理者」通常指臺灣光復初期部分所沿用日治時期測量之資料。

方，應即依本法規定辦理土地總登記（土§38 I）。前項土地總登記，謂於一定期間內就直轄市或縣（市）土地之全部為土地登記（土§38 II）。

(二)地籍測量：

指主管機關依照法定程序、運用測量儀器，測量各宗土地之坐落、界址、形狀、面積後製成地籍圖。

(三)土地登記：

土地登記，謂土地及建築改良物之所有權與他項權利之登記（土§37 I、土登§2）。

(四)地籍整理方式：

我國採物的編成主義：

- 1.地籍整理以直轄市或縣（市）為單位，直轄市或縣（市）分區，區內分段，段內分宗，按宗編號（土§40）。
- 2.第2條第3類及第4類²土地，應免予編號登記。但因地籍管理必須編號登記者，不在此限³（土§41）。

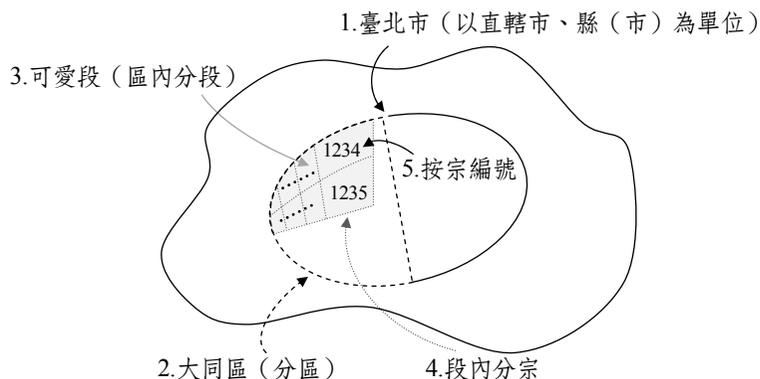
一看就懂

如圖所示，本案以臺北市為單位、以大同區為分區、以可愛段為分段、並將可愛段分宗為多筆土地、最後按宗編號。編號完竣後，即

2 《土地法》第2條第1項：「土地依其使用，分為左列各類。第三類 交通水利用地；如道路、溝渠、水道、湖泊、港灣、海岸、堤堰等屬之。第四類 其他土地；如沙漠、雪山等屬之。」

3 【說明】沒編號就代表這塊土地沒有自己的名字，登記簿上找不到這塊地，也就無法知道土地的面積、形狀、用途……等客觀數據，就無法進行地籍管理（如土地重劃、土地開發……等），換言之，若有地籍管理之需要，得予以編號，以便地籍管理的進行。

為臺北市大同區可愛段1234地號。



觀念釐清

【物的編成主義vs人的編成主義】

土地資料複雜，全國應有固定的登記方式。若採物的編成主義，就需將土地分宗編號，並按宗記載；若採人的編成主義，就需將人編號。無論採用哪種方法，全國都必須統一，俾利地籍資料的統整。

名詞	物的編成主義（我國採用）	人的編成主義
定義	以不動產（物）為依據，並將有關該物的資料登記。	以人為依據，並將申請登記之先後次序編成。
圖示	<div style="display: flex; flex-direction: column; gap: 10px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">A地</div> 所有權人：甲 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">B地</div> 所有權人：乙 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">C地</div> 所有權人：甲 </div>	<div style="display: flex; flex-direction: column; gap: 10px;"> <div style="display: flex; align-items: center;"> 甲 所有土地：A地、C地 </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> 乙 所有土地：B地 </div> </div>

二、地籍測量：

（一）地籍測量之程序：