

學稔・地政士考試專書系列 梁澂 編著

土地法規



土地法規

榮澂 編著

土地法規

編著者 榮澂
出版者 榮澂

副總編輯 林靜妙
經 理 許承先
出版主任 陳曉玉
責任編輯 王胤傑

主 編 李啟琳
編務主任 陳仲達
內文編排 陳怡君

總 經 銷 新學林出版股份有限公司
門市地址 台北市大安區和平東路二段 339 號 9 樓
團購專線 (02) 27001808 分機 18
傳 真 (02) 27059080
郵撥帳號 19889774 新學林出版股份有限公司
劃撥金額 1000 元以上免郵資，未滿 1000 元加收郵資 50 元

出版日期：2014 年 4 月 一版一刷

讀者服務：sharer@sharing.com.tw
電子商務：http://www.sharing.com.tw

ISBN 978-986-295-317-4 (平裝) 定 價：320 元
本書如有缺頁、破損、倒裝，請寄回更換

閱 · 看見未來

READING, THE FUTURE



序

地政士考試之準備，在於如何運用有限之時間，熟悉考試科目之內容、針對各科命題重點反覆研習，進而在考場能順利寫作答題架構、有條不紊地擬答，取得錄取之分數。地政士考試系列叢書之規劃、編寫，即以此為出發，除就考試內容做有系統之編寫、整理外，另輔以筆者多年輔導考取之經驗，期能幫助考生在有限之準備時間內事半功倍、水到渠成。

「土地法規」一書，乃基於上述編輯理念，據此架構而生。本系列叢書，另有「民法概要與信託法概要」、「土地稅法規」、「土地登記實務」及「地政士歷屆試題解析」等書，若讀者能循序漸進加以熟讀，在考場當能有豐厚之收穫。

本系列叢書之催生承蒙新學林出版股份有限公司毛基正總經理之鼓勵及督促，特此致謝。學稔專業編輯團隊於編寫過程之協助，在此一併致意。本書編撰核校之完成過程中，雖力求達到正確精準之審訂原則，然囿於完成時間有限，內容若仍有脫誤疏漏之處，尚祈見諒並不吝賜正，以作為未來相關系列叢書規劃編寫之改進參考，甚幸！

預祝讀者均能考試順利、金榜題名！

榮 澂 2014.3 謹識

編輯序

❖ 精實出版・追求價值

不動產、地政領域，涵括證照考試與公職考試，不但相關法規既多且雜；五花八門、交錯複雜的出版品充斥。身為此一領域考生，您的需求，學稔看見了！

出版內容精簡、體系完整且切中命題焦點的考試用書，是我們的責任！秉持著「精實、專業」的精神，我們邀請相同懷抱的榮激老師共襄盛舉。憑靠榮激老師豐碩的授課經驗與極為清晰的表達能力，搭配我們排版設計與字型組合，不但內容精實、便利閱讀，絕對能成為輔考、登榜的最佳教材！

本書《土地法規》，不但清楚編排我國土地法制架構，更在相關命題重點做出視覺變化，所有的命題重點與重要的體系概念，絕對能令讀者「一望即知、徹底掌握」！

在此，我們要向讀者報告：本系列書作者與編輯團隊逐字逐句地來回審酌、每個細節都經過反覆討論及修改，只為了達到「精實出版、便利閱讀」的目標！讀者優異的考試成績，是我們至盼的回饋；讀者的認同，更是我們的榮譽！

學稔・您最忠誠的伙伴

凡 例

為了便利讀者閱讀，本系列書編排以法規架構為基礎，穿插重要概念與實務見解（內政部函釋、判例、大法官會議解釋等於相關課文之下），旨在凸顯命題重點與實務上常見的重要觀念，藉此幫助讀者研習本書時更有效率！

此外，相關法規多有使用法規名稱、條號、項款之簡稱（條號則以§及阿拉伯數字表示；項、款則以羅馬數字及圈圈表示），特此舉例，以供對照。但仍建議讀者們於考試解答練習時，能夠不厭其煩地寫明法規之全稱，降低考試取分風險。

法規名稱／簡稱對照（依筆劃順）

土石採取法	土石
土地法	土
土地法施行法	土施
土地登記規則	土登
土地稅法	土稅
土地稅法施行細則	土稅細則
土地徵收條例	土徵
大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法	許可
山坡地保育利用條例	山坡
不動產證券化條例	證券化
文化資產保存法	文化
水利法	水利
市地重劃實施辦法	市劃
平均地權條例	平權
平均地權條例施行細則	平權細則
民法	民
刑法	刑
地政士法	地政士
地籍清理條例	地清
地籍測量實施規則	地測

行政程序法	行程
原住民保留地開發管理辦法	原民
海埔地開發管理辦法	海埔
耕地三七五減租條例	三七五
國有財產法	國產
國家賠償法	國賠
都市更新條例	都更
都市計畫法	都計
溫泉法	溫泉
農地重劃條例	農劃
農村社區土地重劃條例	農社劃
農業發展條例	農發條例
臺灣地區與大陸地區人民關係條例	兩岸條例
憲法	憲
離島建設條例	離島
礦業法	礦業

法規、條號、項款表示方法：

土§34-1，表示引述土地法第 34 條之 1。

土§14 I ③，表示引述土地法第 14 條第 1 項第 3 款。

目 錄

序	i
編輯序	iii
凡例	v

第一章 緒論

第一節 土地法概說	1
第二節 土地法之法例	7

第二章 地權

第一節 地權之意義	15
第二節 地權之限制	26
第三節 公有土地之管理處分	34
第四節 地權之調整	40

第三章 地籍

第一節 地籍之整理	61
第二節 土地登記專業代理人與地政士	63
第三節 地籍之測量	78
第四節 土地登記	84

第四章 地用

第一節 土地使用通則	101
第二節 土地使用管制	103
第三節 房屋及基地租用	105
第四節 耕地租用	108
第五節 空地與荒地之使用	121
第六節 土地重劃	125

第五章 地稅

第一節 土地稅概說	151
第二節 地價稅	160
第三節 土地增值稅	175

第六章 徵收

第一節 土地徵收	201
第二節 徵收補償	225
第三節 區段徵收	231
第四節 土地徵用	238
第五節 照價收買	239

第一章 緒論

第一節 土地法概說

壹、土地法之意義

土地法乃規範土地權義關係之法律¹。亦即，規範土地權利義務關係之法，係基於土地關係而延伸之有關權利人間，以及權利人與土地之間，一切有關規範之法律²。

土地法之意義：實質（廣義）v.s 形式（狹義）

1. 實質：泛指以土地之權義關係為規範對象之一切法規。
2. 形式：以土地法為名之法規。

貳、土地法之性質

土地法具有國內法、公法兼私法、普通法兼特別法、實體法兼程序法、強行法及社會經濟法之性質。

土地法之性質與分類

1. 國內法 v.s 國際法：國內法係指在國內適用之法規；國際法係指在國際間適用之法規。
2. 公法 v.s 私法：公法係指公權力主體與公權力主體間（國家組織間）或公權力主體對私人間適用之法規；私法係指私人與私人（或公權力主體立於私人地位）間適用之法規。

1 參溫豐文，土地法，2012年6月修訂版，頁1。

2 參楊松齡，實用土地法精義，2012年3月修訂版，頁27。

3. 普通法 v.s 特別法：普通法係指對一般基本範疇適用之法規；特別法係指對於特別之人、事、時、地、物等特殊範疇適用之法規。
4. 實體法 v.s 程序法：實體法係指規範具體權利義務關係內容之法規；程序法係指規範實現具體權利義務程序之法規。
5. 任意法 v.s 強行法：任意法係指允許當事人間任意約定適用之法規；強行法係指不許當事人間任意約定而須一律遵守適用之法規。

參、土地法之沿革

一、土地法之立法目的

土地立法之主要目的，在於解決土地問題。土地法之立法目的如下：

（一）平均地權

為促使土地之權利得以合理分配，避免土地被寡占與壟斷，過度集中於少數人手中。其相對之立法措施為：限制地權、調整地權、照價收買及漲價歸公等。

（二）健全地籍

將地籍資料完整建立，確保產權內容，以利土地開發使用及行政監督。其相對之立法措施為：地籍測量、土地登記及土地權利變更登記等。

（三）正確地價

為使照價徵稅、照價收買、漲價歸公等政策，有可依據之地價以利執行。其相對之立法措施為：規定地價、查估現值等。

(四) 地盡其利

為促使土地合理及充分之利用，以達最佳之經濟效益。其相對之立法措施為：管制土地使用、空地及荒地限期使用、土地重劃等。

(五) 地利共享

為使政府藉由稅收之方式，將土地之利益交由全體國民共享。其相對之立法措施為：課徵地價稅、土地增值稅、空地稅、荒地稅等。

平均地權土地政策之意義、目的與本質

1. 意義：國民均有相同之機會擁有土地權利共享地利。
2. 目的：消極面言之，為達成地權公平分配與地利共享目標；積極面言之，為達成地盡其利目標。
3. 本質：縱向言之，國家擁有上級所有權人民擁有下級所有權之均權制；橫向言之，分割土地為各個獨立之所有權。

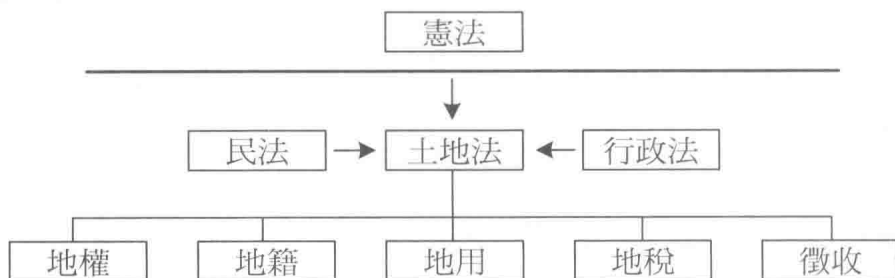
二、土地法之立法原則

民國 17 年 12 月，當時立法院長胡漢民與副院長林森為實行孫中山先生平均地權、地盡其利的主張，擬具「土地法原則」9 項，提經中國國民黨中央政治會議通過，並於民國 18 年 1 月函送立法院，以為制定土地法之依據。土地法之立法原則，乃於民國 18 年訂頒，其前言為：「國家整理土地之目的，在使地盡其利，並使人民有平均享受使用土地之權利。總理之主張平均地權，其精義蓋在乎此。欲求此主張之實現，必要防止私人壟斷土地，以謀不當得利之企圖；並須設法使土地本身非因施以資本或勞力改良結果所得之增益，歸為公有。為求此目的之唯一最有效手段，厥為按照地值徵稅及徵收土地增益稅之辦法。」其重要原則計有 9 項：

1. 徵收土地稅，以地值為根據。

2. 土地稅率，以漸進方式為原則。
3. 對於不勞而獲之土地增益，行累進稅。
4. 土地改良物之輕稅。
5. 政府收用私有土地辦法。
6. 免稅土地。
7. 以增加地稅或高估地值之方法，促進土地之改良。
8. 土地掌管機關。
9. 土地移轉，須經政府認可。

三、土地法之規範體系——土地法之定位



關於憲法與土地法之關係，可謂憲法乃依據 國父遺教而定，其關於土地之基本國策，乃以「平均地權」為依據，指導土地法之立法。並明定於憲法條文如下：

（一）國民經濟基本原則

國民經濟應以民生主義為基本原則，實施平均地權，節制資本，以謀國計民生之均足（憲§142）。

（二）土地政策基本方針

1. 地權政策

（1）中華民國領土內之土地屬於國民全體。人民依法取得之土地所有權，應受法律之保障與限制（憲§143 I 前）。

（2）附著於土地之礦，及經濟上可供公眾利用之天然力，屬於國

家所有，不因人民取得土地所有權而受影響（憲§143 II）。

- (3) 國家對於土地之分配與整理，應以扶植自耕農及自行使用土地人為原則，並規定其適當經營之面積（憲§143 IV）。

2. 地稅政策

- (1) 私有土地應照價納稅，政府並得照價收買（憲§143 I 後）。
- (2) 土地價值非因施以勞力資本而增加者，應由國家徵收土地增值稅，歸人民共享之（憲§143 III）。

法律適用之基本原則：法律位階之概念

就法律位階與規範效力而言：憲法→法律→行政命令（後者牴觸前者，無效），分別簡介如下：

1. 憲法：位階最高、效力最強、內容最抽象概括。
2. 法律：(1) 法、律、條例、通則等類均為「法律」（須經立法院三讀通過，總統公布）。
(2) 通常於公布後第3天生效。
3. 行政命令：(1) 法規命令（授權命令），例如：土地登記規則（中央地政機關內政部）。
(2) 行政規則（內部法規）。

四、土地法相關之規定（以考試命題範圍為依據）

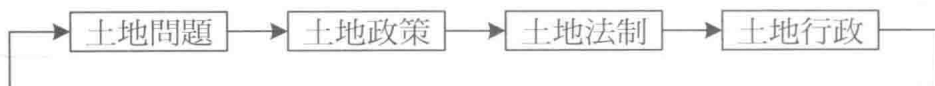
1. 土地法及其施行法。
2. 平均地權條例及其施行細則。
3. 土地徵收條例及其施行細則。
4. 地政士法及其施行細則。

肆、土地立法之方向³

未來土地法制之發展方向：

- 平面的土地立法→立體空間的土地立法
- 注重土地分配與利用之土地立法→注重土地保育之土地立法
- 解決當前土地問題之土地立法→預防將來土地問題發生之土地立法
- 所有權為中心之土地立法→利用權為中心之土地立法

伍、土地法制與土地政策及土地行政之關係



一、土地問題之解決模式

當土地問題產生後，針對土地問題所提出之解決對策即為土地政策；嗣於多種不同之對策方針中決定之土地政策，乃作為引導土地法制建立之依據；土地法制於立法建構後，始能據此作為政府關於土地行政之施政依據，進而能依法行政。其後土地行政之執行再遇有問題時，則又進入此循環以求問題之解決。

二、土地法制與土地政策之互動關係

土地政策引導土地法制之建立與修正；土地法制確立土地政策之方針與內容。

三、土地法制與土地行政之互動關係

土地法制作為土地行政之依據；土地行政落實土地法制之內容。

³ 參溫豐文，土地法，2012年6月修訂版，頁21-25。

第二節 土地法之法例

壹、土地之意義

土地之意義，乃定義何者屬於「土地」。依其涵蓋之範圍可分為下列三種：

一、狹義之土地

狹義之土地意義，僅指地球表面之陸地。例如：土地稅分地價稅及土地增值稅二種（土§144）。

二、廣義之土地

廣義之土地意義，則包括地球表面之陸地及水域。

三、最廣義之土地

最廣義之土地意義，舉凡陸地、水域及一切天然富源皆屬之。例如：土地法第 1 條所指之土地：「本法所稱土地，謂水陸及天然富源。」

我國法之定義：最廣義之土地

從土地法第 1 條之規定可看出，該條文所指之土地，乃採最廣義解釋之土地，包括水地、陸地及天然富源等，而不僅止於一般地表之陸地。

貳、土地之分類

一、依土地之權屬分

此乃依土地權利之歸屬區分，可分為公有土地與私有土地：

- 公有土地：土地法所稱公有土地，為國有土地、直轄市有土地、縣（市）有土地或鄉（鎮、市）有之土地（土§4）。
- 私有土地：中華民國領域內之土地，屬於中華民國人民全體，其經人民依法取得所有權者，為私有土地（土§101）。