

地政叢書⑦

不動產大辭典

Dictionary of Real Estate

林英彥 主編

中國地政研究所 印行

地政叢書①⑦

不動產大辭典

Dictionary of Real Estate

林英彥 主編

中國地政研究所 印行

版權所有
翻印必究

不動產大辭典

2008年元月初版

編著者：中國地政研究所不動產大辭典編輯委員會

發行人：林英彥

出版者：財團法人中國地政研究所

地 址：台北市敦化南路一段一號九樓

電 話：(02)2577-7831、2578-7291

傳 真：(02)2579-3730

印刷者：惠文設計印刷有限公司

地 址：台北市青島西路十一號七樓

電 話：(02)2331-5565

郵政劃撥帳號：01793817

帳 戶：中國地政研究所

定 價：新台幣壹仟伍佰元(郵購另加掛號郵資100元)

ISBN 978-957-98385-9-7 (精裝)

國家圖書館出版品預行編目資料

不動產大辭典 = Dictionary of real estate /
中國地政研究所不動產大辭典編輯委員會編著
. -- 初版. -- 臺北市：中國地政研究所，
2008.01
728面；19x26公分

ISBN 978-957-98385-9-7（精裝）

1. 不動產 2. 詞典

554.8904

97000946

不動產大辭典序言

近幾年來不動產事業蓬勃發展，諸如不動產證券化、不動產仲介、不動產估價、都市更新、土地開發等等均呈現過去少見之熱絡現象，相關行業之從業人員也快速增加，社會大眾對不動產之關心熱度也大為提高，坊間雖然有許多不動產相關書籍，卻缺乏可使一般大眾在很快的時間內能查明相關名詞的工具書。本所在民國 86 年 8 月曾出版「地政大辭典」一書，距今已經過十年，這期間不動產相關名詞用語大幅增加，致前揭書已不能符合產官學界及社會大眾之需要，為此本所特再度邀請對不動產學術與事務有專精研究之專家學者共同執筆，對前版之地政大辭典進行大幅度之修訂與補充，以供各界參考，同時將書名改為「不動產大辭典」，以彰顯本書之內容係涵蓋不動產所相關之所有領域。

參與本辭典修訂執筆之專家學者名單及負責之領域如下：

作 者	職 稱	執筆領域
張梅英	逢甲大學土地管理學系副教授	不動產概念
何維信	政治大學地政學系教授	不動產測量
陳銘福	前土地登記代理人公會全聯會理事長 政治大學地政學系講師	不動產登記
楊松齡	政治大學地政學系教授 社會科學院副院長	不動產制度
吳家昌	立德技術學院財經系主任	國土規劃
邊泰明	政治大學地政學系教授	不動產開發利用
王進祥	文化大學土地資源學系講師 地政士公會全國聯合會理事長	不動產稅務
陳奉瑤	政治大學地政學系副教授	不動產估價
林旺根	地政士公會全國聯合會前任理事長	不動產經營管理
吳耿東	台北大學不動產與城鄉環境規劃學系副教授	不動產市場與投資
梁仁旭	文化大學土地資源學系副教授	不動產金融
林子欽	台北大學不動產與城鄉環境規劃學系副教授	不動產組織
張元旭	前內政部地政司司長 中華電腦中心總經理	不動產資訊

除上列執筆者外，尚有下列人員參與部分稿件之審定作業；

林英彥（中國地政研究所所長）

林森田（政治大學地政學系教授）

劉小蘭（政治大學地政學系教授）

林秋綿（台北大學不動產與城鄉環境規劃學系副教授）

陳奉瑤（政治大學地政學系教授）

詹進發（政治大學地政學系教授）

此外林森田與吳耿東二位教授協助英文名詞翻譯，功不可沒。

本書之出版，除了要感謝前版地政大辭典及本版之執筆者外，最應感謝的是前內政部地政司長、考試院祕書長、本所前所長張維一教授，由於張教授在經費上的支持，才使本書之稿費、印刷費、雜支等有所著落，故本人特在此再度代表本所向張教授表示深切的謝意。

最後對本所張明華、胡慧娟、黃媛玲三位小姐，為本書排版、校對、聯繫及其他雜務等，勞心勞力，還有政治大學地政研究所邱信智、賴靖雯、王姿尹、許淑媛等四位同學協助校對，至為辛勞，在此一併致萬分之謝意。又本所蕭勝董事長及馬立凡主任對出版本書至為支持，特一併致謝。

本書雖然費了兩年多時光才問世，但因本所人力有限，加上參加執筆之專家學者本身業務均非常忙碌，所以解釋不周全及漏列名詞在所難免，為此盼望讀者不吝指正，待將來再版時，期盼內容能更趨完善。

林英彥

2007年11月於中國地政研究所

原地政大辭典再版序言

本所編印之地政大辭典，自民國七十四年五月初版問世以來，普受地政產、官、學界之愛護，深獲各方之好評。

茲以該書初版迄今，已逾二十年，因應時代進步，地政學術日新月異，中外相關新名詞、新用語，不斷增加；並原版內容間有疏漏誤植之處，編排亦未盡臻完善，爰經決定修訂再版，邀請學者專定組成編輯委員會，歷經多次會議，確定編輯方針，展開增修撰稿、審、編、排、校、印等工作，費時四載，始告完成。

本次修訂，除原有土地制度等十二篇外，新增環境保育、地理資訊、國土調查與規劃等三篇，共為十五篇。編排方式，原版以每一篇為一單元，按詞語筆畫多寡順序排列，修訂版改以全部收錄詞語為單一標準，按筆畫為序排列，另於書末附錄分類索引，以便查閱。

編著辭典，為極艱巨工作。本修訂辭典之得以完稿付梓，端賴林英彥先生之規劃設計、各位學者專家之執筆撰稿、毛育剛先生之最後總校訂、張明華小姐之編製目錄與索引、以及本所全體同仁之動員勘校，付出心力，備極辛勞，特此敬致深切之謝意。本辭典之修訂再版，雖經審慎作業，謬誤難免，倘荷批評指正，不勝感禱。

中國地政研究所所長



謹識

中華民國八十六年八月一日

原地政大辭典編輯委員會

主 編

李鴻毅

編輯委員

毛育剛

王杏泉

朱子緯

朱嗣德

辛晚教

吳家昌

李永展

何維信

林英彥

林元興

林森田

來 璋

殷章甫

許仁舉

顏愛靜

(依姓氏筆劃為序)

原地政大辭典初版序言

地政一詞，初見于管子乘馬篇，『地者，政之本也，……地不平均和調，政不可正也。』管子向推為法家之祖，然其書晚出（約在戰國前後），真偽尚待探討。儒家之孟子滕文公篇謂：「仁者必自經界始；經界不正，井地不均，穀祿不平。」其書信而有徵，其言數千年來，為儒家奉為正宗。古之所謂經界，即今之所謂「地政」也。

儒法兩家，均以土地問題為重，儒家重「均地」，法家重「地利」，然其揆一也。吾國言治道，雖向以「儒」為本，而實則仍以「法」為用。二千年來之政治社會措施，不外求「均」而「富」之實現。故 國父創三民主義，以「均」「富」為立國之大本。

西哲柏拉圖（Plato 427-342 B.C）著「理想國」，認為任何階級不得專有財產，個人不應以「私生活」為重。其言頗與我國古聖之「大同篇」相類。降至中世以前之凱撒之「高盧戰紀」（Caesar: de Bello Gallice 58-52 B.C）及其後塔西圖之「日耳曼亞誌」（Tacitus: Geumania 98-99 A.C.），曾描述古代日耳曼在歐洲西部所建各國之土地所有型態，頗類吾國夏代以前之土地總有時期。中世以後歐洲之發展，雖介入宗教思想與王權之鬥爭，然人民之實際生活，仍依「由封建制度發展為現代國家」之類型，而建立其文明。

總之，「地政」一詞，不論東西，如解為「人與地關係之調整」，則一語可概其餘矣。惟以地球之廣袤，人種之複雜，生活型態之各異，時代變遷之悠久；故其間所用之專詞，亦至為繁複，為明瞭此類「專詞」之意義與解釋，則不能不求之于「辭典」，此地政辭典之所由必備也。

前年內政部發起編輯「地政辭典」，委由中國地政研究所主辦其事，除由內政部及本所各出資十萬元外，另由台灣省地政處、台北市地政處、高雄市地政處、台灣土地銀行、亞洲土地改革與農村發展中心亦各捐十萬元，共七十萬元以為編輯費用。由中國地政研究所約集專家組織編委會分為十二編，儘量將中西各重要用語，加以搜集解釋，每篇另托專家加以審慎審查，其名單已見本書扉頁。然遺珠之憾；仍所難免，拾遺補闕，惟待來茲。

蕭 鋒 序

目 錄

一 劃

一田三主制	1
一宗土地	1
一般因素	1
一般房屋貸款	1
一般計畫	2
一般農業區	2
一般徵收	2
一條鞭法	2

二 劃

乙種建築用地	3
丁種建築用地	3
二五減租	3
二次縱轉法	3
二圃農作制	4
二階段開發許可	4
人力資源	4
人民公社	4
人地比例	5

三 劃

三七五減租	6
三角形不規則網	6
三角形地	7
三角洲	7
三角測量與三邊測量	7
三角點	8
三明治出租人權益	8
三圃農作制	8
三斜法；三邊法	8
三維顯示	9
下級所有權	9
丈單	9
上限	9
上級所有權	9

口分田	10
口糧田；責任田	10
土地	10
土地不使用與低度使用之管制	11
土地公有制	11
土地分區使用規則	11
土地分割測量	11
土地可用限度分類	12
土地市價	12
土地交易所得稅	12
土地估價技術規範	13
土地利用分類	13
土地利用基本計畫	13
土地利用規劃	14
土地利用結構	14
土地坐落	14
土地改良物	14
土地改良物稅	15
土地改良細分	15
土地改革	15
土地改革紀念館	15
土地改革訓練所	16
土地村落共有制度	16
土地私有制	16
土地使用分區管制	16
土地使用計畫	17
土地使用管制	17
土地使用權	17
土地使用變更	17
土地委員會	17
土地所有權	18
土地抵押債務整理	18
土地法及土地法施行法	19
土地的經濟供給	20

土地的實質供給或土地的自然供給	20	土地登記簿微縮影作業	32
土地金融	20	土地稅	32
土地金融利息之構成	21	土地稅法及土地稅法施行細則	33
土地金融利率之決定	21	土地稅減免規則	33
土地金融貸款手續	21	土地等則	33
土地金融機構	22	土地開發交易成本	33
土地信用之要件	22	土地開發成本	34
土地信用之證券化	23	土地開發利益	35
土地信用資金之籌集	23	土地開發效益分析	35
土地建物面積增減登記	23	土地開發淨利益	36
土地建築改良物估價規則	24	土地開發許可權利金	36
土地政策戰時實施綱要	24	土地開發衝擊費	36
土地段名代碼系統	24	土地開發課徵	36
土地重劃	24	土地債券	36
土地重劃測量	24	土地債券利率構成要素	36
土地重劃確定登記	25	土地債券推銷	37
土地革命	25	土地債券發行	37
土地貢獻說	25	土地債券發行總額	37
土地參考資訊檔電腦作業系統	25	土地債券償還	38
土地基本資料庫	26	土地經濟學	39
土地專門委員會	26	土地資訊系統	39
土地推收	26	土地資訊管理	39
土地混合使用發展	26	土地資源學系	40
土地細分	26	土地漲價總數額	40
土地陳報	26	土地管理學系/土地管理研究所	40
土地殘餘法	27	土地增值稅	40
土地測量	27	土地徵用	41
土地登記	27	土地徵收	41
土地登記申請書	28	土地徵收之當事人	41
土地登記系統	28	土地徵收失效	41
土地登記制度	29	土地徵收目的	42
土地登記法規	29	土地徵收要件	42
土地登記專業代理人	29	土地徵收核准	42
土地登記專業代理人管理辦法	30	土地徵收執行	42
土地登記規則	31	土地徵收條例	43
土地登記複丈地價地用電腦作業系統	31	土地徵收異議處理	44

土地徵收標的	44	工商綜合區	54
土地徵收聲請	44	工程受益費	54
土地撥用	45	工程受益費徵收條例及施行細則	55
土地標示	45	工業用水	55
土地複丈	45	工業用地	55
土地複丈系統	46	工業住宅	55
土地總登記	47	工業區	56
土地類型區分	47	已知線標定測板	56
土地權利	47		
土地權利信託	47	四 劃	
土地權利信託登記	48	不可再生資源/可再生資源	57
土地權利變更登記	48	不在地主	57
土壤污染	48	不在地主稅	58
土壤侵蝕	49	不安抗辯權	58
大小租制度	49	不動產	58
大地水準面	49	不動產之生命週期	58
大地坐標	50	不動產分析體系	59
大地坐標系	50	不動產代銷業	59
大地基準點	50	不動產市場之特性	59
大地測量	50	不動產市場之區隔與細分	60
大地經度	50	不動產交易鑑證（簽證）	60
大地緯度	51	不動產仲介業	60
大型購物中心	51	不動產估價	60
大基地分區管制	51	不動產估價技術規則	61
大眾捷運系統土地聯合開發辦法	51	不動產估價原則	61
大陸棚或大陸礁層	51	不動產估價師法	61
大量土地估價	51	不動產投資之生命週期	61
子午線	52	不動產投資之目的	61
子午線收斂角	52	不動產投資之決策程序	62
山坡地	52	不動產投資之限制	62
山坡地保育利用條例及山坡地保育利用施行細則	52	不動產投資之意義	62
山坡地保育區	52	不動產投資信託	62
山坡地建築管理辦法	53	不動產投資信託法	63
山坡地開發	53	不動產投資風險	63
工人合作小農墾殖社	53	不動產投資風險之管理	63
工作日	54	不動產投資風險之類別	64
		不動產取得稅	65

不動產抵押貸款投資導管	65	中國文化大學市政暨環境規劃學系	74
不動產金融	65	中國文化大學建築及都市設計學系	74
不動產信託管理	65	中國地政研究所	75
不動產移轉稅	66	中國地政學會	75
不動產循環	66	中華大學建築與都市計畫學系	75
不動產登記條例	66	中華大學景觀建築學系	76
不動產稅	66	中華大學營建工程學系(建設與專案管理學系)/營建 管理研究所	76
不動產評價委員會	66	中華民國土地估價學會	76
不動產評價委員會組織規程	67	中華民國不動產估價師公會全國聯合會	76
不動產評價實施辦法	67	中華民國地政士公會全國聯合會	77
不動產經紀人	67	中華民國地籍測量學會	77
不動產經紀人員	67	中華民國建築師公會全國聯合會	77
不動產經紀業管理條例	68	中華民國建築學會	77
不動產經紀營業員	68	中華民國都市計畫學會	78
不動產經濟學	68	中華民國憲法－有關土地條款	78
不動產說明書	68	中華民國購物中心協會	78
不動產說明書之內容	69	中誤差	79
不動產說明書之解說	69	中緯度法	79
不動產說明書之簽章	69	井田制度	79
不動產證券化	69	互助生產業務或相輔生產業務	80
不當多層次傳銷契約之終止權	69	互補生產業務	80
不課徵	69	互競生產業務	80
中天	70	五 C	81
中心投影	70	五 P	81
中央子午線	70	內方位	81
中央地方理論	70	內在報酬率	81
中央地政機關	70	內政部土地重劃工程局	82
中央測量學校/測量工程學系/測量工程研究所	71	內政部土地測量局	82
中央經線	72	內政部地政司	83
中地理論	72	內政部地政司全球資訊網	83
中性槓桿	72	內政部典藏地圖數位化影像查詢系統	83
中國土地改革協會	72	內政部建築研究所	84
中國土地勘测規劃院	73	內政部營建署	84
中國土地經濟學會	73	內部估價人員	84
中國土地學會	73	內部信用增強	84
中國文化大學土地資源學系	74		

內部資本限制	84	公證費	94
公平交易法	85	分戶共管式公寓	94
公平價值	85	分別共有	95
公用徵收	85	分別共有登記	95
公示力	85	分時系統	95
公共利益	86	分配協議書	95
公共投資增值稅	86	分配法	96
公共空間	86	分區規劃	96
公共財	87	分帶子午線	96
公共基金	87	分割	96
公共設施	87	分割估價	96
公共設施計畫	87	分割登記	96
公共債券	87	分散式資料處理系統	97
公同共有	88	分期發展	97
公同共有登記	88	分期歸還	97
公地放租	88	分解力	98
公地放領	88	分解法	98
公有土地	89	分管登記	98
公有土地借用	89	分層登記	98
公有土地經營及處理原則	89	分離式抵押貸款擔保證券	99
公有土地劃分則	90	化石燃料資源	99
公有土地管理辦法	90	反共抗俄戰士授田條例及反共抗俄戰士授田條例施行細則	99
公有土地撥用	90	反年金式抵押貸款	100
公有山坡地放領辦法	91	天文三角形	100
公告	91	天文位置與地理位置	100
公告土地現值	92	天文坐標系	100
公告地價	92	天文觀測	101
公告現值	92	天正檢地；太閤檢地；元祿檢地	101
公信力	92	天然瓦斯	101
公害	93	天然林及人工林	102
公教住宅	93	天然纖維	102
公設比	93	太陽時	102
公寓	94	太陽能/太陽能發電	102
公寓大廈	94	尺度比率	103
公寓大廈管理條例	94	屯田	103
公廨田	94		

屯田制度	103	水準基面	115
戶地測量	104	水準測量	115
支出前價	104	水準儀	116
支出後價	104	水準器之靈敏度	116
支距法	104	水準點	116
文武官田	104	水資源	116
文教區	105	水路植草	117
方田制度	105	火力發電	117
方位角與方向角	105	王田	117
方差(變異數)	106	王田制度	117
方案/計畫方案預算制度	106	五 劃	
日本土地總合研究所	106		
日本不動產研究所	107	丙種建築用地	118
日本不動產鑑定協會	107	世界時	118
日本全國宅地建物交易業協會連合會	107	世襲農場	118
日本全國宅地建物交易業保證協會	109	丘谷地形	118
日本明海大學不動產學院	110	主建物登記	118
日光、日照	110	主要計畫	119
日耳曼共同體	110	主租約	119
日常維護	111	主登記	119
日照權	111	主題地圖	120
木樑校正法	111	主題製圖器	120
比例尺	111	付款中間人	120
比例稅率	111	他項權利內容變更登記	120
比率分析	112	他項權利移轉登記	121
比準價格	112	他項權利登記	121
比較方式	112	他項權利證明書	122
比較利益原則	112	代位申請登記	122
比較價值	113	代耕或委託代耕	122
水力發電	113	代理申請登記	123
水土保持	113	代銷業務	123
水平距離	114	代繳義務人	123
水污染	114	出租住宅	123
水利法及水利法施行細則	114	出售即屬到期條款	124
水庫	115	加強農村建設方案	124
水準原點	115	加速條款	124
		加速農村建設方案	124

加盟業主（俗稱加盟總部）	124	市場分析	134
加盟經營	124	市場占有率	135
加盟經營者（俗稱加盟店）	124	市場失靈	135
加權複合作物生產指數	124	市場萃取法	135
功能性退化	125	市場價值	136
包租式銷售制度	125	市價	137
包裹抵押	125	市價逆算法	137
半半改正法	125	市鎮中心地區	137
半導線法	126	市鎮計畫	137
占田制度	126	平方尺法	137
占有率	126	平行圈	138
可市性分析	126	平均地價	138
可調整（或變動）利率抵押	127	平均地權制度	138
可變式抵押貸款	127	平均地權條例及平均地權條例施行細則	138
可變償還法	127	平均估價法	139
右旋測角法	128	平均海水面	139
司法地籍系統	128	平均深度百分率	139
四三二一法則	128	平均誤差	139
四分樹法	128	平板儀	139
四合院式住宅	129	平面測量	139
外方位	129	平面圖	140
外來資金	129	平差	140
外國人在我國取得土地權利作業要點	131	平等互惠原則	140
外部性	131	平價住宅	140
外部性估價人員	131	必要經費	140
外部性原則	131	本利均等年賦償還率	141
外部性退化	132	本利均等償還率	141
外部信用增強	132	本金	141
外部資本限制	132	本金定額分期償還利息隨本減法	141
市中心	132	本息合計分期均等攤還法	141
市地	132	未登記地	142
市地改革	132	未償比例	142
市地重劃	133	正片	142
市地重劃委員會	133	正面列舉	143
市地重劃實施辦法	134	正射投影製圖	143
市容	134	正射像片	143

正射像片圖	143	立方尺法	152
正常租金	143	立體利用阻礙率	153
正常價格	143	立體測圖	153
正槓桿	144	立體測圖儀	153
民眾參與	144	立體視差	153
永佃權	144	立體觀察	153
永佃權登記	144	六 劃	
永業田	145	交易成本	154
永續發展	145	交易相對人	154
永續經營價值	145	交易實例資料	154
氾濫平原	145	交通水利用地	154
甘味資源	145	交換所有權移轉登記	155
生物多樣性	145	交會法	155
生物圈	146	交談式處理	155
生活用水	146	休閒農場	156
生活圈	146	休閒農業	156
生活環境品質	147	仲介之聯賣 (簡稱 MLS)	156
生產力	147	仲介契約 (委託仲介契約)	157
生態 (學)	147	仲介報酬	157
生態社區	147	仲介報酬之上限	157
生態都市	148	仲介報酬標準之揭示	158
生態與環境保育	148	仲介業務	158
生態體系	148	企業經營者 (與公平交易法之事業相當)	158
田野條栽	148	光線法	158
田賦	149	光學測距	159
甲種建築用地	149	全民所有制	159
申報土地現值	149	全面調查	159
申報土地移轉現值	150	全國綜合開發計畫	160
申報地價	150	全球定位系統	160
申請登記	151	全球環境變遷	160
巴塞爾法	151	全體共用部分	160
石油	151	共用部分	160
石油危機	152	共用部分之點交	160
石鐘乳/流石	152	共用部分登記	161
示坡線	152	共同作業	161
示誤三角形	152	共同經營	162

共同擔保·····	163	地方經濟分析·····	175
共有·····	163	地用處理系統·····	175
共有土地·····	163	地目·····	176
共有物所有權分割移轉登記·····	163	地目等則調整·····	176
印鑑證明·····	164	地目變更登記·····	177
危險負擔·····	165	地名譯音系統·····	177
同一供需圈·····	165	地形·····	177
同心圓理論·····	165	地形測量·····	177
同時履行抗辯·····	165	地形圖·····	178
各地方政府辦理外人地權案件應注意事項·····	166	地役權·····	178
各省市地政施行程序大綱·····	166	地役權登記·····	178
各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則·····	166	地表水或地面水·····	178
各級區域計畫委員會組織規程·····	166	地政 e 網通·····	179
各級都市計畫委員會組織規程·····	167	地政士·····	179
向量資料與網格資料·····	167	地政士公會·····	179
合有·····	167	地政士法·····	180
合作社的責任制度·····	167	地政士簽證·····	180
合作組織·····	168	地政中文全字庫·····	181
合作組織的任務·····	169	地政事務所·····	181
合作農場·····	169	地政資訊管理方案·····	181
合作運銷·····	169	地政電子閘門·····	182
合作墾殖社·····	171	地政電子謄本·····	182
合併·····	171	地政電傳資訊·····	182
合併估價·····	171	地政實驗縣·····	182
合併登記·····	171	地政管理資訊系統·····	183
合併價值·····	172	地段·····	183
合致點·····	172	地租·····	183
回收價值·····	172	地租歸公制土地改革論·····	183
回復登記·····	172	地區因素之比較·····	183
回補式抵押·····	172	地球弧面差與折光差·····	184
地力·····	172	地球原子·····	184
地下水·····	173	地球橢球體·····	185
地上權登記·····	173	地理坐標·····	185
地方稅·····	174	地理索引·····	185
地方經濟互動模式·····	174	地理資訊系統·····	185
		地號·····	185