

土地法規

五南法學研究中心編輯

2009年8月 最新版

本書全新改版，收錄97至98年新修法規，包括民法物權編（98.1.23）、民法物權編施行法（98.1.23）、民法親屬編（98.4.29）、民法繼承編（98.6.10）、民法各編修正條文對照表、土地登記規則（98.7.6）、都市計畫法（98.1.7）、遺產及贈與稅法（98.1.21）、稅捐稽徵法（98.5.27）、促進產業升級條例（98.1.23）、離島建設條例（98.1.23）、不動產證券化條例（98.1.21）、行政執行法（98.4.29）等重要法規及大法官解釋第663號。

土地法規

五南法學研究中心編輯

五南圖書出版公司 印行

國家圖書館出版品預行編目資料

土地法規 / 五南法學研究中心編輯. -- 11 版.
-- 臺北市 : 五南, 2009. 08
面; 公分. -- (袖珍六法 ; 5)
含索引
ISBN 978-957-11-5700-9 (平裝)

1. 土地法規

554.133

98011882

1Q35

土地法規

編輯 五南法學研究中心

出版者 五南圖書出版股份有限公司

發行人 楊榮川

地址 臺北市大安區(106)和平東路二段339號4樓

電話:(02)27055066 傳真:(02)27066100

網址 <http://www.wunan.com.tw>

電子郵件 wunan@wunan.com.tw

劃撥帳號 01068953 戶名: 五南圖書出版股份有限公司

法律顧問 元貞聯合法律事務所 張澤平律師

出版日期 1991 年 6 月初版

2009 年 2 月十版一刷

2009 年 8 月十一版

定價 260 元

土地法規 凡 例

- 一、本書輯錄現行土地法及相關法規凡二百四十種，名土地法規。
- 二、本書列有法條及參照法令，將版本縮小方便攜帶、利於隨時查閱，為社會人士及修習法律者必備之工具書。
- 三、本書依循下列方式編印
 - (一)法規條文內容，悉以總統府公報為準。
 - (二)法規名稱後詳列制定公布及歷次修正公布日期與條號。
 - (三)「條文要旨」，附於各法規條號之下，以（ ）表示。
 - (四)法規內容異動時，於「條文要旨」底下以「粗體字」標示最後異動之年度。
 - (五)法條分項、款、目，為求清晰明瞭，項冠以浮水印①②③數字，以資區別；各款冠以一、二、三數字標示；各目冠以(一)、(二)、(三)數字標示。
- 四、書後附錄司法院大法官會議解釋文彙編。
- 五、本書採聖經紙印刷，輕巧耐用；五十開本，攜帶便利；輯入法規，內容詳實；條文要旨，言簡意賅；參照法令，綱舉目張；字體版面，舒適易讀；項次分明，查閱迅速；法令異動，逐版更新。

土地法規 目 錄

壹、基本法規

土地法 (95·6·14)	1-3
第一編 總 則	1-3
第一章 法 例	1-3
第二章 地 權	1-4
第三章 地權限制	1-5
第四章 公有土地	1-7
第五章 地權調整	1-7
第二編 地 籍	1-8
第一章 通 則	1-8
第二章 地籍測量	1-9
第三章 土地總登記	1-10
第四章 土地權利變更登記	1-13
第三編 土地使用	1-15
第一章 通 則	1-15
第二章 使用限制	1-16
第三章 房屋及地基使用	1-16
第四章 耕地租用	1-18
第五章 荒地使用	1-19
第六章 土地重劃	1-20
第四編 土地稅	1-21
第一章 通 則	1-21
第二章 地價及改良物價	1-22
第三章 地價稅	1-23
第四章 土地增值稅	1-24
第五章 土地改良物稅	1-25
第六章 土地稅之減免	1-26
第七章 欠 稅	1-26
第五編 土地徵收	1-27
第一章 通 則	1-27
第二章 徵收程序	1-29
第三章 徵收補償	1-31
土地法施行法 (91·12·11)	1-33
第一編 總 則	1-33
第二編 地 籍	1-34
第三編 土地使用	1-35
第四編 土地稅	1-36

第五編 土地徵收	1-37
平均地權條例 (94·1·30)	1-40
第一章 總 則	1-40
第二章 規定地價	1-42
第三章 照價徵稅	1-42
第四章 照價收買	1-45
第五章 漲價歸公	1-46
第六章 土地使用	1-51
第七章 罰 則	1-57
第八章 附 則	1-58
平均地權條例施行細則 (95·10·25)	1-59
第一章 總 則	1-59
第二章 規定地價	1-61
第三章 照價徵稅	1-63
第四章 照價收買	1-66
第五章 漲價歸公	1-68
第六章 土地使用	1-71
第七章 附 則	1-79
民法 第一編 總則 (97·5·23)	1-83
第一章 法 例	1-83
第二章 人	1-84
第一節 自然人	1-84
第二節 法 人	1-87
第三章 物	1-93
第四章 法律行為	1-94
第一節 通 則	1-94
第二節 行為能力	1-95
第三節 意思表示	1-96
第四節 條件及期限	1-98
第五節 代 理	1-98
第六節 無效及撤銷	1-100
第五章 期日及期間	1-101
第六章 消滅時效	1-102
第七章 權利之行使	1-106
民法總則施行法 (97·5·23)	1-107
民法 第二編 債 (89·4·26)	1-110
第一章 通 則	1-110
第一節 債之發生	1-110
第二節 債之標的	1-119
第三節 債之效力	1-123
第四節 多數債務人及債權人	1-131
第五節 債之移轉	1-134
第六節 債之消滅	1-136
第二章 各種之債	1-141

第一節	買 賣	1-141
第二節	互 易	1-149
第三節	交互計算	1-149
第四節	贈 與	1-150
第五節	租 賃	1-151
第六節	借 貸	1-159
第七節	僱 傭	1-162
第八節	承 攬	1-163
第八節之一	旅 遊	1-167
第九節	出 版	1-169
第十節	委 任	1-171
第十一節	經理人及代辦商	1-175
第十二節	居 間	1-177
第十三節	行 紀	1-178
第十四節	寄 託	1-180
第十五節	倉 庫	1-184
第十六節	運 送	1-185
第十七節	承攬運送	1-191
第十八節	合 夥	1-192
第十九節	隱名合夥	1-197
第十九節之一	合 會	1-199
第二十節	指示證券	1-200
第二十一節	無記名證券	1-202
第二十二節	終身定期金	1-204
第二十三節	和 解	1-205
第二十四節	保 證	1-205
第二十四節之一	人事保證	1-208
民法債編施行法 (89·5·5)		1-210
民法 第三編 物權 (98·1·23)		1-214
第一章	通 則	1-214
第二章	所有權	1-215
第一節	通 則	1-215
第二節	不動產所有權	1-216
第三節	動產所有權	1-220
第四節	共 有	1-222
第三章	地上權	1-225
第四章	永佃權	1-226
第五章	地役權	1-226
第六章	抵押權	1-227
第一節	普通抵押權	1-227
第二節	最高限額抵押權	1-232
第三節	其他抵押權	1-234
第七章	質 權	1-235
第一節	動產質權	1-235

第二節 權利質權	1-236
第八章 典 權	1-238
第九章 留置權	1-240
第十章 占 有	1-241
民法物權編施行法 (98·1·23)	1-244
民法 第四編 親屬 (98·4·29)	1-248
第一章 通 則	1-249
第二章 婚 姻	1-249
第一節 婚 約	1-249
第二節 結 婚	1-250
第三節 婚姻之普通效力	1-252
第四節 夫妻財產制	1-253
第五節 離 婚	1-257
第三章 父母子女	1-259
第四章 監 護	1-265
第一節 未成年人之監護	1-265
第二節 成年人之監護及輔助	1-268
第五章 扶 養	1-269
第六章 家	1-271
第七章 親屬會議	1-271
民法親屬編施行法 (97·5·23)	1-273
民法 第五編 繼承 (98·6·10)	1-276
第一章 遺產繼承人	1-276
第二章 遺產之繼承	1-277
第一節 效 力	1-277
第二節 (刪除)	1-278
第三節 遺產之分割	1-279
第四節 繼承之拋棄	1-280
第五節 無人承認之繼承	1-281
第三章 遺 囑	1-282
第一節 通 則	1-282
第二節 方 式	1-283
第三節 效 力	1-284
第四節 執 行	1-285
第五節 撤 回	1-286
第六節 特留分	1-286
民法繼承編施行法 (98·6·10)	1-287
民法總則編修正條文對照表	1-290
民法物權編修正草案條文對照表 (通則章及所有權章)	1-293
民法親屬編修正條文對照表	1-310
民法繼承編修正條文對照表	1-319

貳、測量法規

國土測繪法 (96·3·21)	2-3
第一章 總 則	2-3
第二章 基本測量	2-5
第三章 應用測量	2-6
第四章 地圖管理	2-7
第五章 地名管理	2-8
第六章 測繪業管理	2-8
第七章 罰 則	2-11
第八章 附 則	2-12
基本測量實施規則 (96·11·15)	2-13
第一章 總 則	2-13
第二章 測量基準及參考系統	2-13
第三章 測量基準之測量	2-14
第四章 基本控制測量	2-15
第五章 加密控制測量	2-16
第六章 附 則	2-17
地籍測量實施規則 (95·11·24)	2-18
第一編 總 則	2-19
第二編 地籍測量	2-19
第一章 基本控制測量	2-19
第一節 通 則	2-19
第二節 選 點	2-21
第三節 造標埋石	2-22
第四節 觀 測	2-22
第五節 計 算	2-23
第六節 調製成果圖表	2-23
第二章 圖根測量	2-24
第一節 通 則	2-24
第二節 選 點	2-24
第三節 觀測計算	2-25
第三章 戶地測量	2-27
第一節 通 則	2-27
第二節 地籍調查	2-28
第三節 戶地地面測量	2-29
第四節 戶地航空攝影測量	2-31
第五節 繪 圖	2-34
第四章 計算面積	2-35
第一節 通 則	2-35
第二節 計算面積之精度	2-36
第五章 製 圖	2-36
第一節 通 則	2-36

第二節	地籍圖	2-37
第三節	地籍公告圖	2-37
第四節	段接續一覽圖	2-37
第五節	地段圖	2-38
第六節	鄉鎮市區一覽圖	2-38
第七節	直轄市縣市一覽圖	2-38
第八節	數值法製圖	2-38
第六章	重新實施地籍測量	2-39
第三編	土地複丈	2-42
第一章	通 則	2-42
第二章	圖解法複丈	2-49
第三章	數值法複丈	2-50
第四編	建築改良物測量	2-52
第一章	通 則	2-52
第二章	建物第一次測量	2-55
第三章	建物複丈	2-56
第五編	附 則	2-57
界標管理辦法 (96·4·25)	.....	2-58
都市計畫樁測定及管理辦法 (91·8·30)	.....	2-60
第一章	總 則	2-60
第二章	控制點測量	2-62
第三章	樁位測定	2-63
第四章	埋樁與管理	2-65
第五章	成果管理	2-66
第六章	檢測標準	2-67
第七章	地籍分割	2-68
第八章	附 則	2-69
建築基地法定空地分割辦法 (75·12·22)	.....	2-71
建築基地法定空地分割證明申請核發程序 (84·11·15)	.....	2-73
辦理圖解法土地界址鑑定作業注意事項 (93·11·12)	.....	2-74
辦理土地複丈與建物測量補充規定 (85·8·7)	.....	2-77
土地複丈費及建築改良物測量費標準 (91·10·23)	.....	2-81
耕地分割執行要點 (93·5·31)	.....	2-84
簡化建物第一次測量作業要點 (91·9·26)	.....	2-86
辦理地目變更注意事項 (84·2·7)	.....	2-88
地籍測量部分業務委託辦理作業要點 (93·11·18)	.....	2-90
土地法第四十六條之一至第四十六條之三執行要點 (97·12·19)	.....	2-93
地政機關委託辦理地籍測量辦法 (96·11·20)	.....	2-97
測量技師地籍測量專業資格認可辦法 (96·11·15)	.....	2-100

測繪業許可登記及地籍測量專業資格認可收費標準 (96·10·17)	2-101
--	-------

參、登記法規

土地登記規則 (98·7·6)	3-3
第一章 總 則	3-3
第二章 登記書表簿狀圖冊	3-5
第三章 登記之申請及處理	3-7
第一節 登記之申請	3-7
第二節 申請登記之文件	3-9
第三節 登記規費及罰鍰	3-12
第四節 登記處理程序	3-13
第四章 總登記	3-16
第一節 土地總登記	3-16
第二節 建物所有權第一次登記	3-16
第五章 標示變更登記	3-18
第六章 所有權變更登記	3-19
第七章 他項權利登記	3-21
第八章 繼承登記	3-24
第九章 土地權利信託登記	3-25
第十章 更正登記及限制登記	3-27
第十一章 塗銷登記及消滅登記	3-29
第十二章 其他登記	3-30
第一節 更名登記及管理者變更登記	3-30
第二節 住址變更登記	3-30
第三節 書狀換給及補給登記	3-30
第十三章 附 則	3-31
登記原因標準用語 (97·10·6)	3-32
繼承登記法令補充規定 (93·8·20)	3-47
壹、遺產繼承人	3-47
貳、收養子女	3-50
參、養媳或媳婦仔	3-51
肆、代位繼承	3-51
伍、繼承之拋棄	3-52
陸、無人承認之繼承	3-53
柒、遺 囑	3-53
捌、繼承登記之申請	3-54
玖、繼承登記應附之文件	3-55
限制登記作業補充規定 (93·7·23)	3-57
更正登記法令補充規定 (93·6·28)	3-59
典權登記法令補充規定 (93·6·28)	3-61
土地登記印鑑設置及使用作業要點 (96·3·19)	3-62
申請土地登記應附文件法令補充規定 (96·2·7)	3-65

壹、登記原因證明文件	3-65
貳、所有權狀或他項權利證明書	3-65
參、申請人身分證明	3-66
肆、其他依法令應提出之證明文件	3-67
加強防範偽造土地登記證明文件注意事項 (90·8·16)	3-70
土地登記規費及其罰鍰計收補充規定 (93·8·13)	3-72
土地所有權移轉或設定典權申報現值作業要點 (96·3·15)	3-74
時效取得地上權登記審查要點 (93·8·20)	3-76
外國人在我國取得土地權利作業要點 (90·11·15)	3-78
地籍總歸戶實施辦法 (96·1·19)	3-80
地籍總歸戶土地權利人及管理人統一編號及歸戶作業 原則 (82·5·24)	3-82
土地總登記登記名義人之資料不全或不符申辦登記審查 注意事項 (89·4·6)	3-84
逾總登記期限無人申請登記之土地處理原則 (91·4·2)	3-87
臺灣光復初期誤以死者名義申辦土地總登記處理要點 (78·1·5)	3-88
建物所有權第一次登記法令補充規定 (94·6·21) ...	3-89
壹、登記申請人	3-89
貳、合法建物之認定	3-89
參、共同使用為附屬建物	3-90
肆、基地使用權利	3-90
伍、申請登記之處理	3-91
未繼承登記不動產辦理強制執行聯繫辦法 (94·1·26)	3-93
未辦繼承登記土地及建築改良物列冊管理作業要點 (89·7·25)	3-96
逾期未辦繼承登記土地及建築改良物標售作業要點 (94·5·17)	3-99
現役軍人死亡無人繼承遺產管理辦法 (95·6·14)	3-102
土地法第三十四條之一執行要點 (95·3·29)	3-104
平均地權條例第八十一條補充規定 (93·8·2)	3-108
地政士法 (98·5·27)	3-109
第一章 總 則	3-109
第二章 執 業	3-109
第三章 業務及責任	3-111
第四章 公 會	3-113
第五章 獎 懲	3-115
第六章 附 則	3-117
地政士法施行細則 (91·8·1)	3-119
地政士簽證責任及簽證基金管理辦法 (92·5·30)	3-124

肆、地價法規

地價調查估計規則 (92·3·14)	4-3
土地建築改良物估價規則 (88·6·29)	4-9
土地分割改算地價原則 (95·2·17)	4-13
土地合併改算地價原則 (95·2·17)	4-23
共有土地所有權分割改算地價原則 (95·2·17)	4-30
辦理更正公告地價、公告土地現值作業注意事項 (93·3·15)	4-41
辦理申報地價補充要點 (77·12·15)	4-42
平均地權條例施行細則第十一條、第十二條補充規定 (91·1·10)	4-43
平均地權條例施行細則第三十六條補充規定 (78·1·9)	4-44
不動產估價師法 (98·5·27)	4-45
第一章 總 則	4-45
第二章 登記及開業	4-45
第三章 業務及責任	4-47
第四章 公 會	4-48
第五章 獎 懲	4-49
第六章 附 則	4-51
不動產估價師法施行細則 (90·10·17)	4-52
不動產估價技術規則 (95·6·12)	4-56
第一章 總 則	4-56
第二章 估價作業程序	4-57
第三章 估價方法	4-59
第一節 比較法	4-59
第二節 收益法	4-62
第三節 成本法	4-66
第四章 宗地估價	4-73
第一節 通 則	4-73
第二節 特殊宗地估價	4-73
第五章 房地估價	4-74
第六章 土地改良物估價	4-76
第七章 權利估價	4-76
第八章 租金估價	4-78
第九章 附 則	4-79
不動產評價實施要點 (89·5·16)	4-80

伍、地權法規

耕地三七五減租條例 (91·5·15)	5-3
耕地三七五租約清理要點 (91·6·18)	5-7

地籍清理條例 (96·3·21)	5-10
第一章 總則	5-10
第二章 日據時期會社或組合名義登記土地之清理	5-13
第三章 神明會名義登記土地之清理	5-13
第四章 所有權以外土地權利之清理	5-15
第五章 限制登記及土地權利不詳之清理	5-15
第六章 寺廟或宗教團體土地之清理	5-16
第七章 附則	5-18
地籍清理條例施行細則 (97·3·31)	5-19
地籍總歸戶實施辦法 (96·1·19)	5-29

陸、地用法規

區域計畫法 (89·1·26)	6-3
第一章 總則	6-3
第二章 區域計畫之擬定、變更、核定與公告	6-3
第三章 區域土地使用管制	6-5
第四章 區域開發建設之推動	6-7
第五章 罰則	6-7
第六章 附則	6-8
區域計畫法施行細則 (90·5·4)	6-9
第一章 總則	6-9
第二章 區域計畫之擬定、變更、核定與公告	6-9
第三章 區域土地使用管制	6-10
第四章 區域開發建設之推動	6-13
第五章 附則	6-14
非都市土地使用管制規則 (98·3·18)	6-15
第一章 總則	6-15
第二章 容許使用、建蔽率及容積率	6-16
第三章 土地使用分區變更	6-18
第四章 使用地變更編定	6-21
第五章 附則	6-29
非都市土地開發影響費徵收辦法 (90·8·29)	6-31
都市計畫法 (98·1·7)	6-34
第一章 總則	6-34
第二章 都市計畫之擬定、變更、發布及實施	6-35
第三章 土地使用分區管制	6-40
第四章 公共設施用地	6-41
第五章 新市區之建設	6-43
第六章 舊市區之更新	6-44
第七章 組織及經費	6-45
第八章 罰則	6-46
第九章 附則	6-46
都市計畫法臺灣省施行細則 (95·7·21)	6-48

第一章	總 則	6-48
第二章	都市計畫之擬定、變更、發布及實施	6-48
第三章	土地使用分區管制	6-50
第四章	公共設施用地	6-64
第五章	附 則	6-65
都市計畫法臺北市施行細則 (82·11·2)		6-67
第一章	總 則	6-67
第二章	都市計畫之擬定、變更、發布及實施	6-67
第三章	土地使用分區管制	6-68
第四章	新市區之建設	6-70
第五章	舊市區之更新	6-71
第六章	附 則	6-72
都市計畫法高雄市施行細則 (95·5·18)		6-73
第一章	總 則	6-73
第二章	都市計畫之擬定、變更、發布及實施	6-73
第三章	土地使用分區管制	6-74
第四章	(刪除)	6-84
第五章	(刪除)	6-84
第六章	(刪除)	6-84
第七章	附 則	6-84
都市計畫細部計畫審議原則 (91·6·13)		6-85
都市計畫定期通盤檢討實施辦法 (91·11·14)		6-88
第一章	總 則	6-88
第二章	條件及期限	6-90
第三章	公共設施用地之檢討標準	6-90
第四章	土地使用分區之檢討標準	6-93
第五章	辦理機關	6-94
第六章	作業方法	6-95
第七章	附 則	6-95
大眾捷運系統土地開發辦法 (95·5·17)		6-96
第一章	總 則	6-96
第二章	土地開發之規劃及容許使用項目	6-96
第三章	土地取得程序、開發方式及投資人甄選程序	6-97
第四章	申請投資表件及審查程序	6-98
第五章	監督、管理及處分	6-100
第六章	獎 勵	6-101
第七章	附 則	6-101
大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及 審核辦法 (92·8·1)		6-102
土地開發配合交通用地取得處理辦法 (87·4·15)		6-109
都市更新條例 (97·1·16)		6-112
第一章	總 則	6-112
第二章	更新地區之劃定	6-113
第三章	都市更新事業之實施	6-114

第四章	權利變換	6-119
第五章	獎助	6-123
第六章	監督及管理	6-126
第七章	罰則	6-127
第八章	附則	6-127
都市更新條例施行細則(97·9·12)		6-128
都市更新權利變換實施辦法(97·8·25)		6-135
都市更新建築容積獎勵辦法(97·10·15)		6-142
都市計畫容積移轉實施辦法(98·2·25)		6-146
古蹟土地容積移轉辦法(96·5·11)		6-150
都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法 (92·8·14)		6-153
都市計畫公共設施用地多目標使用辦法(95·4·7)		6-155
獎勵民間參與交通建設使用土地上空或地下處理及 審核辦法(84·12·20)		6-157
國家公園區域內農業用地認定作業要點 (92·6·10)		6-160
國民住宅條例(94·1·26)		6-161
第一章	總則	6-161
第二章	政府直接興建	6-161
第三章	貸款人民自建	6-165
第四章	獎勵投資興建	6-166
第四章之一	輔助人民自購	6-167
第五章	附則	6-168
國民住宅條例施行細則(94·11·8)		6-169
國軍老舊眷村改建條例(98·5·27)		6-176
國軍老舊眷村改建條例施行細則(96·5·29)		6-182
新市鎮開發條例(98·5·27)		6-187
第一章	總則	6-187
第二章	新市鎮區位之選定及計畫之擬定	6-187
第三章	土地取得與處理	6-188
第四章	建設與管制	6-189
第五章	人口與產業之引進	6-191
第六章	組織與經費	6-192
第七章	附則	6-193
新市鎮開發條例施行細則(88·10·16)		6-194
第一章	總則	6-194
第二章	新市鎮區位之選定及計畫之擬定	6-194
第三章	土地取得與處理	6-195
第四章	建設與管制	6-197
第五章	人口與產業之引進	6-198
第六章	附則	6-199
海埔地開發管理辦法(88·10·5)		6-200
第一章	總則	6-200

第二章	開發許可	6-200
第三章	造地施工管理	6-202
第四章	土地使用管理	6-202
第五章	附則	6-203
森林遊樂區設置管理辦法 (94·7·8)		6-204
風景特定區管理規則 (92·4·30)		6-207
第一章	總則	6-207
第二章	規劃建設	6-207
第三章	經營管理	6-208
第四章	經費	6-209
第五章	獎勵及處分	6-210
第六章	附則	6-210
休閒農業輔導管理辦法 (95·4·6)		6-211
第一章	總則	6-211
第二章	休閒農業區之規劃及輔導	6-211
第三章	休閒農場之申請設置	6-213
第四章	休閒農場之設施	6-215
第五章	休閒農場管理及監督	6-216
第六章	附則	6-217
高爾夫球場管理規則 (88·8·25)		6-218
原住民保留地開發管理辦法 (96·4·25)		6-221
第一章	總則	6-221
第二章	土地管理	6-222
第三章	土地開發、利用及保育	6-224
第四章	林產物管理	6-226
第五章	附則	6-227
農業用地作農業使用認定及核發證明辦法 (96·11·21)		6-229
農業用地變更回饋金撥繳及分配利用辦法 (93·11·15)		6-233
農業用地興建農舍辦法 (93·6·16)		6-236
建築法 (98·5·27)		6-240
第一章	總則	6-240
第二章	建築許可	6-243
第三章	建築基地	6-245
第四章	建築界線	6-246
第五章	施工管理	6-247
第六章	使用管理	6-249
第七章	拆除管理	6-254
第八章	罰則	6-255
第九章	附則	6-259
山坡地建築管理辦法 (92·3·26)		6-262
實施區域計畫地區建築管理辦法 (88·12·24)		6-264
實施都市計畫以外地區建築物管理辦法		