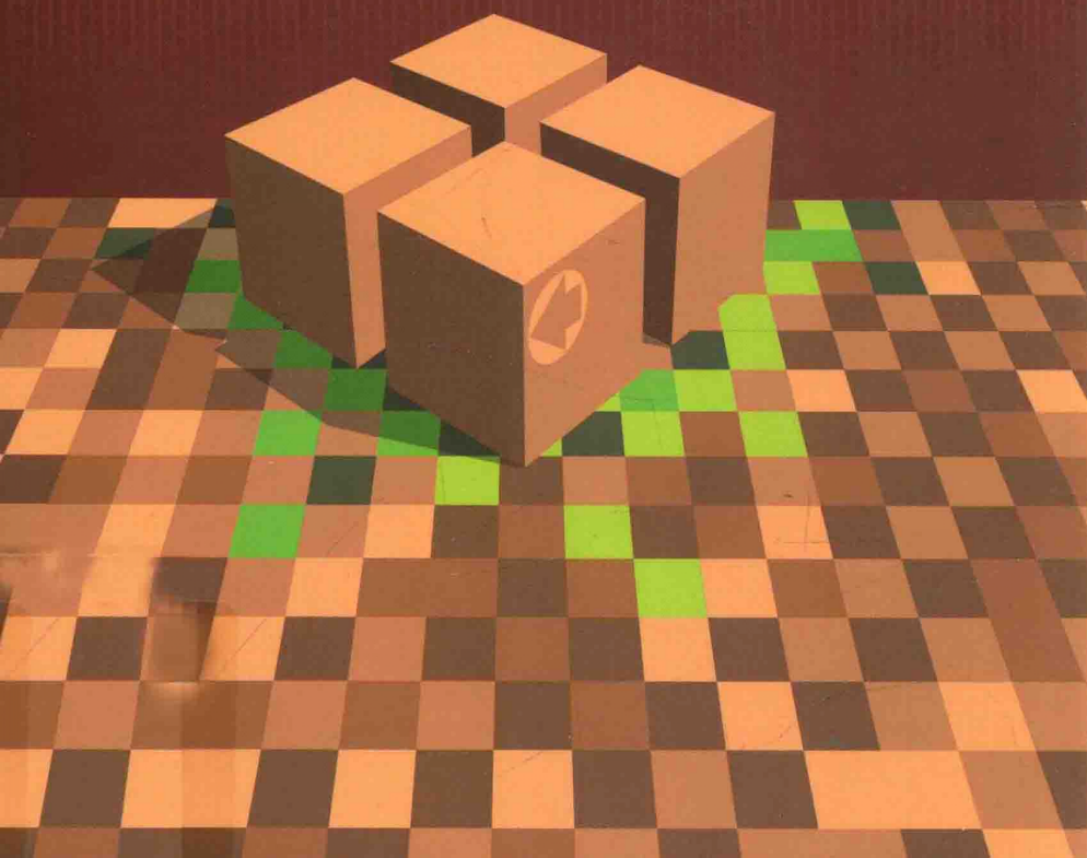


大學/國考/實務 教科書

土地法

第三版

謝哲勝



臺灣財產法暨經濟法研究叢書(12)

土地法

第三版

謝哲勝



翰蘆圖書出版有限公司

www.hanlu.com.tw

臺灣財產法暨經濟法研究叢書(12)

土地法

2013 年 9 月 第三版發行

著 者	謝哲勝
發 行 人	洪詩棠
出 版 者	翰蘆圖書出版有限公司
法律顧問	曾榮振律師、彭國能律師
印 製	金華排版打字行
電 話	02-2382-1169

總 經 銷	翰蘆圖書出版有限公司
地 址	台北市 100 重慶南路一段 121 號 5 樓之 11
電 話	02-2382-1120
傳 真	02-2331-4416
網 址	http://www.hanlu.com.tw
信 箱	hanlu@hanlu.com.tw
大陸展售	廈門外圖集團有限公司
地 址	廈門市湖里區悅華路 8 號外圖物流大廈 4 樓
電 話	86-592-2986298

ATM轉帳	107-540-458-934 中國信託城中分行 (代號 822)
郵政劃撥	15718419 翰蘆圖書出版有限公司



ISBN 978-986-5860-17-2 (平裝)

版權所有 翻印必究

(缺頁、倒裝，請寄回更換)

加入會員，直購優惠。

書局缺書，請告訴店家代訂或補書，或向本公司直購。

定價 新臺幣 680 元

[目錄]

第一編 緒論

第一章 土地法的意義	012
形式意義的土地法／實質意義的土地法	
第二章 土地法的經濟作用	014
土地的分配／土地的管理／土地的利用	
第三章 土地法的體系	016
憲法／民法和民事特別法／土地法／土地法的特別法／土地法的關係法 依土地法及相關法令授權訂定的行政命令	
第四章 土地法的解釋適用	038
以規範目的為解釋方向／以經濟分析為方法／以公平和效率為指導原則	
第五章 土地法的趨勢	042
土地權利義務關係立體化／重視永續利用的精神 朝向全盤性土地問題的解決／朝向利用權優於所有權的土地立法	
第六章 土地法的修正	046
因政策變更而修正頻繁／特別法過多產生適用上的困擾 完整土地法典編纂的呼聲	

第二編 總則

第一章 法例	050
土地的概念／土地的分類	
第二章 地權	062
土地所有權／不動產的區分所有／土地他項權利	

第三章 | 地權限制..... 082

土地私有的限制／外國人取得土地權利的限制

第四章 | 公有土地..... 088

公有土地的概念／公有土地的管理

第五章 | 地權調整..... 100

私有土地面積最高額的限制／私有土地面積最低額的限制

共有土地的管理／農業法規

第三編 地籍

第一章 | 通則..... 140

地籍整理／地籍整理的程序／地籍整理的區域單位

第二章 | 地籍測量..... 142

地籍測量的程序／地籍圖重測／土地複丈

地籍測量與土地登記的關係

第三章 | 土地登記..... 150

土地登記制度／土地登記通則／土地登記的種類

土地登記的程序／土地登記的效力

第四編 土地使用

第一章 | 通則..... 192

土地使用的編定／空地及荒地的強制使用／農場的擴大經營規模

第二章 | 使用限制..... 200

政府管制土地使用的必要性及其範圍／土地使用管制的法律基礎和合憲性審查

土地使用分區管制法律／文化古蹟保護法律所為的管制

環境生態保護法律所為的管制／現行土地使用管制法律的檢討與建議

第三章 | 房屋及基地租用..... 258

承租人保護的立法意旨／居住正義與住宅法／房屋租用／基地租用

第四章 耕地租用	288
耕地租佃的保障／耕地租佃的爭議處理／農業發展條例所為的變更	
第五章 不動產信託	296
意義／證券化的不動產信託	
第六章 公有荒地的使用	316
公有荒地勘測及使用計畫／公有荒地的開發／耕作權的取得	
第七章 土地重劃	318
通則／市地重劃／農地重劃／農村社區土地重劃	

第五編 土地稅

第一章 通則	332
稅法通則／土地稅的意義／課徵客體及其限制	
第二章 地價及改良物價	338
地價的評定／改良物價的評定／實價登錄	
第三章 地價稅	350
地價稅課徵的法源、納稅及代繳義務人／地價稅的稅率／田賦	
第四章 土地增值稅	360
土地增值稅課徵的基本規定／各類用地的個別規定／土地增值稅的爭議問題	
第五章 房屋稅	374
現行房屋稅相關規定／房屋稅課稅及優惠範圍的檢討／房屋核計現值的檢討 房屋稅稅率的檢討／欠繳房屋稅不得辦理移轉登記的檢討	
第六章 契稅	386
稅基／稅率／免稅與不課徵／現行契稅的檢討	
第七章 土地稅的減免	392
地價稅減免規定／土地增值稅減免規定／房屋稅的減免 常見可以減免土地稅的各種用地	

第八章 欠稅	402
----------------	-----

稅捐滯納的處罰／逃稅的處罰／受贈土地的違規處罰

第九章 不動產奢侈稅	404
--------------------	-----

稅基／稅率／免稅／現行不動產奢侈稅的檢討

第六編 土地徵收

第一章 通則	410
----------------	-----

土地徵收的意義／由公用徵收演變為公益徵收／土地徵收的客體

徵收關係人／徵收範圍／徵收種類

第二章 徵收程序	422
------------------	-----

前置程序／徵收的申請／徵收的核准／徵收的公告通知／徵收完成時點

殘餘地及建築改良物一併徵收／撤銷及廢止徵收／照價買回

第三章 徵收補償	436
------------------	-----

地價補償／土地改良物補償／應有的負擔的補償／合法營業損失的補償

遷移費／補償費的負擔／補償費的提存

第四章 區段徵收	446
------------------	-----

區段徵收的意義與法源依據／區段徵收地區的選定／區段徵收計畫的執行

補償費的發給／抵價地的申請／抵價地的分配

區段徵收範圍內土地規劃後的處理方式／一般徵收的準用

區段徵收與土地重劃的異同

第五章 準徵收	458
-----------------	-----

概說／準徵收的理論／以準徵收理論檢視台灣若干政府行為和法規

準徵收的類型和救濟

第六章 照價收買	484
------------------	-----

照價收買的意義／照價收買現行法的規定／照價收買的程序

照價收買的效力／照價收買執行上的問題

主要參考書目	491
--------------	-----

臺灣財產法暨經濟法研究叢書(12)

土地法

第三版

—— 翰蘆圖書出版 ——

國家圖書館出版品預行編目資料

土地法 / 謝哲勝著. -- 三版. -- 臺北市：翰蘆圖書，2013.09

面：17×23 公分. -- (臺灣財產法暨經濟法研究叢書：12)

ISBN 978-986-5860-17-2 (平裝)

1. 土地法規

554.133

102017123



知識分享・文化傳播

翰蘆知識網 www.hanlu.com.tw

臺灣財產法暨經濟法研究叢書(12)

土地法

第三版

謝哲勝



翰蘆圖書出版有限公司

www.hanlu.com.tw

臺灣財產法暨經濟法研究叢書(12)

土地法

2013 年 9 月 第三版發行

著 者	謝哲勝
發 行 人	洪詩棠
出 版 者	翰蘆圖書出版有限公司
法律顧問	曾榮振律師、彭國能律師
印 製	金華排版打字行
電 話	02-2382-1169

總 經 銷	翰蘆圖書出版有限公司
地 址	台北市 100 重慶南路一段 121 號 5 樓之 11
電 話	02-2382-1120
傳 真	02-2331-4416
網 址	http://www.hanlu.com.tw
信 箱	hanlu@hanlu.com.tw
大陸展售	廈門外圖集團有限公司
地 址	廈門市湖里區悅華路 8 號外圖物流大廈 4 樓
電 話	86-592-2986298

ATM轉帳	107-540-458-934 中國信託城中分行 (代號 822)
郵政劃撥	15718419 翰蘆圖書出版有限公司



ISBN 978-986-5860-17-2 (平裝)

版權所有 翻印必究

(缺頁、倒裝，請寄回更換)

加入會員，直購優惠。

書局缺書，請告訴店家代訂或補書，或向本公司直購。

定價 新臺幣 680 元

三版序

本人所著「土地法」一書二版於二年前出版，二年來，除了法規有修正外，農舍興建、文林苑、實價登錄、奢侈稅等爭議都是土地法規範相關的範圍，為提供讀者最新修法訊息及實務見解，也釐清爭議問題，是以原有書籍內容有增補修正的必要，因而再出第三版。

本次改版承蒙擔任土地法教席的臺北大學黃健彰助理教授提供寶貴意見；博士生呂坤宗和林琮達協助資料收集和庶務處理；愛妻文珍料理內外，並照顧三子，使我無後顧之憂，並成為我創作最大的後盾，謹表示本人由衷的謝忱。

最後，感謝翰蘆圖書公司鼎力支持，促使本書可以經常增修，使本書更趨於完善。土地法牽涉範圍很廣，橫跨公法和私法、普通法與特別法，作者才學有限，疏漏在所難免，敬請各界先進指正，不勝感激。

謝哲勝 謹序於中正大學法律學系

[目錄]

第一編 緒論

第一章 土地法的意義	012
形式意義的土地法／實質意義的土地法	
第二章 土地法的經濟作用	014
土地的分配／土地的管理／土地的利用	
第三章 土地法的體系	016
憲法／民法和民事特別法／土地法／土地法的特別法／土地法的關係法 依土地法及相關法令授權訂定的行政命令	
第四章 土地法的解釋適用	038
以規範目的為解釋方向／以經濟分析為方法／以公平和效率為指導原則	
第五章 土地法的趨勢	042
土地權利義務關係立體化／重視永續利用的精神 朝向全盤性土地問題的解決／朝向利用權優於所有權的土地立法	
第六章 土地法的修正	046
因政策變更而修正頻繁／特別法過多產生適用上的困擾 完整土地法典編纂的呼聲	

第二編 總則

第一章 法例	050
土地的概念／土地的分類	
第二章 地權	062
土地所有權／不動產的區分所有／土地他項權利	

第三章 | 地權限制..... 082

土地私有的限制／外國人取得土地權利的限制

第四章 | 公有土地..... 088

公有土地的概念／公有土地的管理

第五章 | 地權調整..... 100

私有土地面積最高額的限制／私有土地面積最低額的限制

共有土地的管理／農業法規

第三編 地籍

第一章 | 通則..... 140

地籍整理／地籍整理的程序／地籍整理的區域單位

第二章 | 地籍測量..... 142

地籍測量的程序／地籍圖重測／土地複丈

地籍測量與土地登記的關係

第三章 | 土地登記..... 150

土地登記制度／土地登記通則／土地登記的種類

土地登記的程序／土地登記的效力

第四編 土地使用

第一章 | 通則..... 192

土地使用的編定／空地及荒地的強制使用／農場的擴大經營規模

第二章 | 使用限制..... 200

政府管制土地使用的必要性及其範圍／土地使用管制的法律基礎和合憲性審查

土地使用分區管制法律／文化古蹟保護法律所為的管制

環境生態保護法律所為的管制／現行土地使用管制法律的檢討與建議

第三章 | 房屋及基地租用..... 258

承租人保護的立法意旨／居住正義與住宅法／房屋租用／基地租用

第四章 耕地租用	288
耕地租佃的保障／耕地租佃的爭議處理／農業發展條例所為的變更	
第五章 不動產信託	296
意義／證券化的不動產信託	
第六章 公有荒地的使用	316
公有荒地勘測及使用計畫／公有荒地的開發／耕作權的取得	
第七章 土地重劃	318
通則／市地重劃／農地重劃／農村社區土地重劃	

第五編 土地稅

第一章 通則	332
稅法通則／土地稅的意義／課徵客體及其限制	
第二章 地價及改良物價	338
地價的評定／改良物價的評定／實價登錄	
第三章 地價稅	350
地價稅課徵的法源、納稅及代繳義務人／地價稅的稅率／田賦	
第四章 土地增值稅	360
土地增值稅課徵的基本規定／各類用地的個別規定／土地增值稅的爭議問題	
第五章 房屋稅	374
現行房屋稅相關規定／房屋稅課稅及優惠範圍的檢討／房屋核計現值的檢討 房屋稅稅率的檢討／欠繳房屋稅不得辦理移轉登記的檢討	
第六章 契稅	386
稅基／稅率／免稅與不課徵／現行契稅的檢討	
第七章 土地稅的減免	392
地價稅減免規定／土地增值稅減免規定／房屋稅的減免 常見可以減免土地稅的各種用地	

第八章 欠稅	402
----------------	-----

稅捐滯納的處罰／逃稅的處罰／受贈土地的違規處罰

第九章 不動產奢侈稅	404
--------------------	-----

稅基／稅率／免稅／現行不動產奢侈稅的檢討

第六編 土地徵收

第一章 通則	410
----------------	-----

土地徵收的意義／由公用徵收演變為公益徵收／土地徵收的客體

徵收關係人／徵收範圍／徵收種類

第二章 徵收程序	422
------------------	-----

前置程序／徵收的申請／徵收的核准／徵收的公告通知／徵收完成時點

殘餘地及建築改良物一併徵收／撤銷及廢止徵收／照價買回

第三章 徵收補償	436
------------------	-----

地價補償／土地改良物補償／應有的負擔的補償／合法營業損失的補償

遷移費／補償費的負擔／補償費的提存

第四章 區段徵收	446
------------------	-----

區段徵收的意義與法源依據／區段徵收地區的選定／區段徵收計畫的執行

補償費的發給／抵價地的申請／抵價地的分配

區段徵收範圍內土地規劃後的處理方式／一般徵收的準用

區段徵收與土地重劃的異同

第五章 準徵收	458
-----------------	-----

概說／準徵收的理論／以準徵收理論檢視台灣若干政府行為和法規

準徵收的類型和救濟

第六章 照價收買	484
------------------	-----

照價收買的意義／照價收買現行法的規定／照價收買的程序

照價收買的效力／照價收買執行上的問題

主要參考書目	491
--------------	-----

