

地政常用法規

曾文龍 主編

D 714
7.184
房地產叢書？

地政常用法規

曾文龍／主編

版權所有・翻印必究

房地產叢書7

地政常用法規

主編／曾文龍

發行人／曾文龍

編輯／楊芳卿

設計／莊淑嬌

校對／周萍・蔡秀美

出版者／大日出版社

台北市復興南路一段82號4樓4F

出版登記：行政院新聞局局版台業字第439六號

郵政劃撥：一三九三九八二〇號大日出版社帳戶

電話：(〇二)七一六二二二・七五二一〇三四

總代理／北星圖書事業股份有限公司

永和中正路498號

電話：(〇二)九二二九〇〇〇

印刷者／松霖彩色印刷事業公司

定價／新臺幣三〇〇元

中華民國八十一年一月第一版

ISBN 957-9303-01-0

地政常用法規

目錄

壹、基本法規

土地法	一
土地法施行法	二五
平均地權條例	三〇
平均地權條例施行細則	四五

貳、測量法規

地籍測量實施規則	六五
土地複丈辦法	一〇〇
建物測量辦法	一〇八

參、登記法規

土地登記規則	一一三
土地法第三十四條之一執行要點	一三一

土地登記專業代理人管理辦法	一三六
土地登記專業代理人考試規則	一四一
土地登記專業代理人考試應考資格表	一四二
土地登記專業代理人考試應試科目表	一四三
未繼承登記不動產辦法強制執行聯繫要點	一四四
未辦繼承登記土地處理要點	一四六
祭祀公業土地清理要點	一四九

肆、地價法規

土地建築改良物估價規則	一五二
地價調查估計規則	一五五
土地分割改算地價原則	一五九
土地合併改算地價原則	一七二

伍、地權法規

自耕能力證明書之申請及核發注意事項	二〇〇
辦理地目變更注意事項	二〇二

陸、地用法規

區域計劃法	二〇四
-------	-----

區域計劃法施行細則	二〇八
都市計劃法	二一三
都市計劃法台灣省施行細則	二二四
都市計劃法台北市施行細則	二三五
都市計劃法高雄市施行細則	二五二
都市計劃法公共設施保留地臨時建築使用辦法	二六三
台灣省畸零地使用規則	二六五
台北市畸零地使用規則	二七一
高雄市畸零地使用規則	二七六
台北市土地使用分區管制規則	二八一
非都市土地使用管制規則	三一三
國民住宅條例	三二六
國民住宅條例施行細則	三三二
實施區域計畫地區建築管理辦法	三四〇

柒、重劃法規

市地重劃實施辦法	三四二
農地重劃條例	三五一
獎勵都市土地所有權人辦理重劃辦法	三五七
徵收土地辦理補償價款提存作業注意事項	三六四

捌、財稅法規

土地稅法	三七三
土地稅法施行細則	三八三
土地稅減免規則	三九七
稅捐稽徵法	四〇四
稅捐稽徵法實施注意事項	四一二
契稅條例	四一五
增繳地價稅抵繳土地增值稅辦法	四一九
遺產及贈與稅法	四二一
遺產及贈與稅法施行細則	四三一
房屋稅條例	四三九
工程受益費徵收條例	四四三

玖、公產法規

國有財產法	四四六
國有財產法施行細則	四五四

拾、經濟法規

山坡地保育利用條例	四六三
-----------	-----

農業發展條例	四六八
農業發展條例施行細則	四七四

拾壹、相關法規

建築法	四七八
山坡地開發建築管理辦法	四九〇
山坡地開發範圍內所夾國有土地合併開發案件處理要點	四九四
民法物權編	四九五

土地法

民國十九年六月三十日國民政府公布二十五年三月一日施行

民國三十五年四月二十九日國民政府修正公布

民國四十四年三月十九日 總統令修正公布（第十八條）

民國六十四年七月二十四日 總統令修正公布（第十六條、第十八條

第二十一條、第三十條、第三十九條、第五十一條、第五十八條、第七十二條、第七十三條、第一百零四條及第二百一十二條、並增訂第三十條之一、第三十四條之一、第三十七條之一、第四十六條之一至第四十六條之三、第七十三條之一、第七十五條之一及第七十九條之一）

民國七十八年十二月二十九日

五 總統令修正發布（土地法第三十七條

之一、第四十一條、第四十四條、第五十八條、第六十四條、第六十七條、第七十六條、第七十八條、第七十九條、第二百一十五條、第二百一十七條、第二百一十九條、第二百二十二條、第二百二十三條、第二百二十五條、第二百二十七條、第二百二十八條、第二百三十條至第二百三十二條、第二百三十七條、第二百四十一條及第二百四十二條條文，增訂第四十四條之一、第四十七條之一、第四十七條之二及第七十九條之一條文，並刪除第二百四十三條條文。）

第一編 總 則

第一章 法 例

第一條 本法所稱土地，謂水陸及天然富源。

第二條 土地依其使用，分爲左列各類：

第一類

建築用地，如住宅、官署、機關、學校、工廠、倉庫、公園、娛樂場、會所、祠廟、教堂、城堞、軍營、炮台、船埠、碼頭、飛機

基地、墳場等屬之。

第二類

直接生產用地，如農地、林地、漁地、牧地、狩獵地、鑛地、鹽地、水源地、池塘等屬之。

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。

前項各類土地，得再分目。

第三條 本法除法律另有規定外，由地政機關執行之。

第四條 本法所稱公有土地，爲國有土地、省有土地、市縣有土地或鄉鎮有之土地。

第五條 本法所稱土地改良物，分爲建築改良物及農作改良物二種。

附著於土地之建築物或工事，爲建築改良物，附著於土地之農作物及其他植物與水利土壤之改良，爲農作改良物。

第六條 本法所稱自耕，係指自任耕作者而言，其爲維持一家生活直接經營耕作者，以自耕論。

第七條 本法所稱土地債券，爲土地銀行依法所發行之債券。

第八條 本法所稱不在地主，謂有左列情形之一之土地所有權人：

一 土地所有權人及其家屬離開其土地所在地之市縣，繼續滿三年者。

二 共有土地，其共有人全體離開其所在地之市縣，繼續滿一年者。

三 營業組合所有土地，其組合於其土地所在地之市縣停止營業，繼續滿一年者。

土地所有權人因兵役、學業、公職或災難、變亂，離開土地所在地之市縣者，不適用前項之規定。

第九條 本法之施行法，另定之。

第二章 地 權

第十條 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。私有土地之所有權消滅者，為國有土地。

第十一條 土地所有權以外設定他項權利之種類，依民法之規定。

第十二條 私有土地，因天然變遷成為湖澤或可通運之水道時，其所有權視為消滅。

前項土地，回復原狀時，經原所有權人證明為其所有者，仍回復其所有權。

第十三條 湖澤及可通運之水道及岸地，如因水流變遷而自然增加時，其接連地之所有權人，有優先依法取得其所有權或使用受益之權。

第三章 地權限制

第十四條 左列土地不得為私有：

- 一 海岸一定限度內之土地。
- 二 天然形成之湖澤而為公共需用者，及其沿岸一

定限度內之土地。

- 三 可通運之水道及其沿岸一定限度內之土地。
- 四 城鎮區域內水道湖澤及其沿岸一定限度內之土地。

五 公共交通道路。

六 泉地。

七 瀑布地。

八 公共需用之水源地。

九 名勝古蹟。

十 其他法律禁止私有之土地。

前項土地已成為私有者，得依法徵收之。

第十五條 附著於土地之，不因土地所有權之取得而成為私有。

前項所稱之鑛，以鑛業法所規定之種類為限。

第十六條 私有土地所有權之移轉，設定負擔或租賃，妨害基本國策者，中央地政機關得報請行政院制止之。

第十七條 左列土地不得移轉，設定負擔或租賃於外國人：

- 一 農地。
- 二 林地。
- 三 漁地。
- 四 牧地。
- 五 狩獵地。
- 六 鹽地。

七 鑛地。

八 水源地。

九 要塞軍備區域及領域邊境之土地。

第十八條 外國人在中華民國取得或設定土地權利，以依條約或其本國法律，中華民國人民得在該國享受同樣權利者為限。

第十九條 外國人為左列各款用途之一，得租賃或購買土地，其面積及所在地點，應受該管市縣政府依法所定之限制。

一 住所。

二 商店及工廠。

三 教堂。

四 醫院。

五 外僑子弟學校。

六 使領館及公益團體之會所。

七 墳場。

第二十條 外國人依前條需要租賃或購買土地，應會同原所有權人，呈請該管市縣政府核准。

前項土地，如依前條各款所列，變更用途或為移轉時，應呈請該管市縣政府核准。

市縣政府為前二項之核准時，應即層報行政院。

第二十一條 外國人經營工業，已依有關法令報經行政院特許者，得按其實際需要，租賃或購買土地。前項土地之面積及所在地點，由該事業之中央主管機

關核定之。

第二十二條 外國人依前條租賃或購買土地，應將中央主管機關所發核准憑證，向所在地市縣政府繳驗，聲請協同租賃或購買，並由市縣政府層報行政院。

第二十三條 外國人依特許經營之事業租賃或購買之土地，除其事業經呈奉特許變更者外，不得作為核定用途以外之使用，如因故停業，其土地應由政府按原價收回。

第二十四條 外國人租賃或購買之土地，經登記後，依法令之所定，享受權利，負擔義務。

第四章 公有土地

第二十五條 省市縣政府對於其所管公有土地，非經該管區內民意機關同意，並經行政院核准，不得處分或設定負擔或為超過十年期間之租賃。

第二十六條 各級政府機關需用公有土地時，應商同該管市縣政府層請行政院核准撥用。

第二十七條 省市縣政府應將該管公有土地之收益，列入各該政府預算。

第五章 地權調整

第二十八條 省或院轄市政府對於私有土地，得斟酌地方情形，按土地種類及性質，分別限制個人或團體所有土地面積之最高額。

前項限制私有土地面積之最高額，應經中央地政機關之核定。

第二十九條 私有土地受前條規定限制時，由該管縣市政府規定辦法，限令於一定期間內將額外土地分割出賣。

不依前項規定分割出賣者，該管縣市政府得依本法徵收之。

前項徵收之補償地價，得斟酌情形搭給土地債券。

第三十條 私有農地所有權之移轉，其承受人以能自耕者為限，並不得移轉為共有。但因繼承而移轉者，得為共有。

違反前項規定者，其所有權之移轉無效。

第三十條之一 農地繼承人部分不能自耕者，於遺產分割時，應將農地分歸能自耕者繼承之。其不能按應繼分分割者，依協議補償之。

農地繼承人均無耕作能力者，應於繼承開始後一年內，將繼承之農地出賣與有耕作能力之人。

第三十一條 市縣地政機關於其管轄區內之土地，得斟酌地方經濟情形，依其性質及使用之種類，為最小面積單位之規定，並禁止其再分割。

前項規定，應經上級機關之核准。

第三十二條 省或院轄市政府得限制每一自耕農之耕地負債最高額，並報中央地政機關備案。

第三十三條 承佃耕作之土地，合於左列情形之一時，

如承佃人繼續耕作滿八年以上，得請求該管縣市政府代為照價收買之：

一 土地所有權人為不在地主。

二 土地所有權人非自耕農。但老弱孤寡殘廢及教育慈善公益團體藉土地維持生活者，免予照價收買。

第三十四條 各級政府為創設自耕農場需用土地時，經行政院核定，得依左列順序徵收之，其地價得以土地債券給付：

一 私有荒地。

二 不在地主之土地。

三 出佃之土地，其面積超過依第二十八條所限定最高額之部分。

第三十四條之一 共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、永佃權、地役權或典權，應以共有入過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。

共有入依前項規定為處分、變更或設定負擔時，應事先以書面通知他共有入；其不能以書面通知者，應公告之。

第一項共有入，對於他共有入應得之對價或補償，負連帶清償責任。於為權利變更登記時，並應提出他共有入已為受領或為其提存之證明。其因而取得不動產物權者，應代他共有入聲請登記。共有入出賣其應有

部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購。前四項規定，於公同共有準用之。

依法得分割或爲其他處分之共有土地或建築改良物，共有人不能自行協議分割或處分者，任何共有人得聲請該管市、縣地政機關調解；調解不成立者，該管地政機關得依任何共有人之聲請，移送該管司法機關審理。

第三十五條 自耕農場之創設，另以法律定之。

第二編 地 籍

第一章 通 則

第三十六條 地籍除已依法律整理者外，應依本法之規定整理之。

地籍整理之程序，爲地籍測量及土地登記。

第三十七條 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。

土地登記規則，由中央地政機關定之。

第三十七條之一 土地登記之聲請，得出具委託書，委託代理人爲之。

土地登記專業代理人，應經土地登記專業代理人考試或檢覆及格，但在本法修正施行前，已從事土地登記專業代理業務，並曾領有政府發給土地代書人登記合格證明或代理他人申辦土地登記案件專業人員登記卡

者，得繼續執業，未領有土地代書人登記合格證明或登記卡者，得繼續執業五年。

非土地登記專業代理人擅自以代理聲請土地登記爲業者，其代理聲請土地登記之件，登記機關應不予受理。

土地登記專業代理人管理辦法，由中央地政機關定之。

第三十八條 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方，應即依本法規定辦理土地總登記。

前項土地總登記，謂於一定期間內就市縣土地之全部爲土地登記。

第三十九條 土地登記，由市、縣地政機關辦理之。但各該地政機關得在轄區內分設登記機關，辦理登記及其他有關事項。

第四十條 地籍整理以市縣爲單位，市縣分區，區內分段，段內分宗，按宗編號。

第四十一條 第二條第三類及第四類土地，應免予編號登記。但因地籍管理必須編號登記者，不在此限。

第四十二條 土地總登記得分若干登記區辦理。前項登記區，在市不得小於區，在縣不得小於鄉鎮。

第四十三條 依本法所爲之登記，有絕對效力。

第二章 地籍測量

第四十四條 地籍測量依左列次序辦理：

一 三角測量。

二 圖根測量。

三 戶地測量。

四 計算面積。

五 製圖。

第四十四條之一 地籍測量時，土地所有權人應設立界標，並永久保存之。

界標管理辦法，由中央地政機關定之。

第四十五條 地籍測量，如由該管省市縣政府辦理，其實施計畫應經中央地政機關之核定。

第四十六條 地籍測量，如用航空攝影測量，應由中央地政機關統籌辦理。

第四十六條之一 已辦地籍測量之地區，因地籍原圖破損、滅失、比例尺變更或其他重大原因，得重新實施地籍測量。

第四十六條之二 重新實施地籍測量時，土地所有權人應於地政機關通知之限期内，自行設立界標，並到場指界。逾期不設立界標或到場指界者，得依左列順序逕行施測：

一 鄰地界址。

二 現使用人之指界。

三 參照舊地籍圖。

四 地方習慣。

土地所有權人因設立界標或到場指界發生界址爭議時，準用第五十九條第二項規定處理之。

第四十六條之三 重新實施地籍測量之結果，應予公告，其期間為三十日。

土地所有權人認為前項測量結果有錯誤，除未依前條之規定設立界標或到場指界者外，得於公告期間內，向該管地政機關繳納複丈費，聲請複丈。經複丈者，不得再聲請複丈。

逾公告期間未經聲請複丈，或複丈結果無誤或經更正者，地政機關應即據以辦理土地標示變更登記。

第四十七條 地籍測量實施規則，由中央地政機關定之。

第四十七條之一 地政機關辦理地籍測量，得委託地籍測量師為之。

地籍測量師法，另定之。

第四十七條之二 土地複丈及建築改良物測量費標準，由中央地政機關定之。

第三章 土地總登記

第四十八條 土地總登記依左列次序辦理：

一 調查地籍。

二 公布登記區及登記期限。

三 接收文件。

四 審查並公告。

五 登記、發給書狀並造冊。

第四十九條 每一登記區接受登記聲請之期限，不得少於二個月。

第五十條 土地總登記辦理前，應將該登記區地籍圖公布之。

第五十一條 土地總登記，由土地所有權人於登記期限內檢同證明文件聲請之。如係土地他項權利之登記，應由權利人及義務人共同聲請。

第五十二條 公有土地之登記，由原保管或使用機關囑託該管市縣地政機關爲之，其所有權人欄註明爲國有、省有、市縣有或鄉鎮有。

第五十三條 無保管或使用機關之公有土地及因地籍整理而發現之公有土地，由該管市縣地政機關逕爲登記，其所有權人欄註明爲國有。

第五十四條 和平繼續占有之土地，依民法第七百六十九條或第七百七十條之規定，得請求登記爲所有人者，應於登記期限內，經土地四鄰證明，聲請爲土地所有權之登記。

第五十五條 市縣地政機關接收聲請或囑託登記之件，經審查證明無誤，應即公告之，其依第五十三條逕爲登記者亦同。

前項聲請或囑託登記，如應補繳證明文件者，該管市縣地政機關應限期令其補繳。

第五十六條 依前條審查結果，認爲有瑕疵而被駁回者，得向該管司法機關訴請確認其權利，如經裁判確認，得依裁判再行聲請登記。

第五十七條 逾登記期限無人聲請登記之土地或經聲請

而逾限未補繳證明文件者，其土地視爲無主土地，由該管市縣地政機關公告之，公告期滿，無人提出異議，即爲國有土地之登記。

第五十八條 依第五十五條所爲公告，不得少於十五日。

依第五十七條所爲公告，不得少於三十日。

第五十九條 土地權利關係人，在前條公告期間內，如有異議，得向該管市縣地政機關以書面提出，並應附具證明文件。

因前項異議而生土地權利爭執時，應由該管市縣地政機關予以調處，不服調處者，應於接到調處通知後十五日內，向司法機關訴請處理，逾期不起诉者，依原調處結果辦理之。

第六十條 合法占有土地人，未於登記期限內聲請登記，亦未於公告期間內提出異議者，喪失其占有之權利。

第六十一條 在辦理土地總登記期間，當地司法機關應設專庭，受理土地權利訴訟案件，並應速予審判。

第六十二條 聲請登記之土地權利公告期滿無異議或經調處成立或裁判確定者，應即爲確定登記，發給權利人以土地所有權狀或其他項權利證明書。

前項土地所有權狀，應附以地段圖。

第六十三條 依前條確定登記之面積，應按原有證明文件所載四至範圍以內，依實際測量所得之面積登記之。前項證明文件所載四至不明或不符合者，如測量所得面積未超過證明文件所載面積十分之二時，應按實際測

量所得之面積予以登記，如超過十分之二時，其超過部分視為國有土地，但得由原占有人優先繳價承領登記。

第六十四條 每登記區應依登記結果，造具登記總簿，由市縣政府永久保存之。

登記總簿之格式，及其處理與保存方法由中央地政機關定之。

第六十五條 土地總登記，應由權利人按申報地價或土地他項權利價值，繳納登記費千分之二。

第六十六條 依第五十七條公告之土地，原權利人在公告期內提出異議，並呈驗證件，聲請為土地登記者，如經審查證明無誤，應依規定程序，予以公告並登記，但應加繳登記費之二分之一。

第六十七條 土地所有權狀及土地他項權利證明書，應繳納書狀費，其費額由中央地政機關定之。

第六十八條 因登記錯誤遺漏或虛偽致受損害者，由該地政機關負損害賠償責任。但該地政機關證明其原因應歸責於受害人時，不在此限。

前項損害賠償，不得超過受損害時之價值。

第六十九條 登記人員或利害關係人，於登記完畢後，發見登記錯誤或遺漏時，非以書面聲請該管上級機關查明核准後，不得更正。

第七十條 地政機關所收登記費，應提存百分之十作為登記儲金，專備第六十八條所定賠償之用。地政機關

所負之損害賠償，如因登記人員之重大過失所致者，由該人員償還，撥歸登記儲金。

第七十一條 損害賠償之請求，如經地政機關拒絕，受損害人得向司法機關起訴。

第四章 土地權利變更登記

第七十二條 土地總登記後，土地權利有移轉、分割、合併、設定、增減或消滅時，應為變更登記。

第七十三條 土地權利變更登記，應由權利人及義務人會同聲請之。其無義務人者，由權利人聲請之。其係繼承登記者，得由任何繼承人為全體繼承人聲請之。但其聲請，不影響他繼承人拋棄繼承或限定繼承之權利。

前項聲請，應於土地權利變更後一個月內為之。其係繼承登記者，得自繼承開始之日起，六個月內為之。聲請逾期者，每逾一個月得處應納登記費額一倍之罰鍰。但最高不得超過二十倍。

第七十三條之一 土地或建築改良物，自繼承開始之日起，逾一年未辦理繼承登記者，經該管市縣地政機關查明後，應即公告繼承人於三個月內聲請登記；逾期仍未聲請者，得由地政機關予以代管。

前項代管期間為九年，逾期仍未聲請登記者，逕為國有登記。

市、縣地政機關對於第一項代管之土地或建築改良物，

得爲使用、收益或管理上之必要處分。代管所得收益扣除代管費用及代繳各項稅款後，如有剩餘，應予提存。

第七十四條 聲請爲土地權利變更登記，應檢附原發土地所有權狀及地段圖或土地他項權利證明書。

第七十五條 聲請爲土地權利變更登記之件，經該管市縣地政機關審查證明無誤，應即登記於登記總簿，發給土地所有權狀或土地他項權利證明書，並將原發土地權利書狀註銷或就該書狀內加以註明。

依前項發給之土地所有權狀，應附以地段圖。

第七十五條之一 前條之登記尚未完畢前，登記機關接獲法院查封、假扣押、假處分或破產登記之囑託時，應即改辦查封、假扣押、假處分或破產登記，並通知登記聲請人。

第七十六條 聲請爲土地權利變更登記，應由權利人按申報地價或權利價值千分之一繳納登記費。但聲請他項權利內容變更登記，除權利價值增加部分，依前項繳納登記費外，免繳登記費。

第七十七條 因土地權利變更登記所發給之土地權利書狀，每張應繳費額，依第六十七條之規定。

第七十八條 左列登記，免繳納登記費：

- 一 因土地重劃之變更登記。
- 二 更正登記。
- 三 消滅登記。

四 塗銷登記。

五 更名登記。

六 住址變更登記。

七 標示變更登記。

八 限制登記。

第七十九條 土地所有權狀及土地他項權利證明書，因損壞或滅失請求換給或補給時，依左列之規定：

- 一 因損壞請求換給者，應提出損壞之原土地所有權狀或原土地他項權利證明書。
- 二 因滅失請求補給者，應聲敘滅失原因，檢附有關證明文件，經地政機關公告三十日，公告期滿無人就該滅失事實提出異議後補給之。

第七十九條之一 聲請保全左列請求權之預告登記，應由請求權人檢附登記名義人之同意書爲之：

- 一 關於土地權利移轉或使其消滅之請求權。
- 二 土地權利內容或次序變更之請求權。
- 三 附條件或期限之請求權。

前項預告登記未塗銷前，登記名義人就其土地所爲之處分，對於所登記之請求權有妨礙者無效。預告登記，對於因徵收、法院判決或強制執行而爲新登記無排除之效力。

第七十九條之二 有左列情形之一者，應繳納工本費或閱覽費：

- 一 聲請擔給或補給權利書狀者。