

# 不動產重要法規

曾文龍 主編

房地產叢書 4

# 不動產重要法規

曾文龍／主編

## 不動產重要法規

---

主 編：曾 文 龍

發 行 人：曾 文 龍

地 址：台北市復興南路一段八二號四樓之四

電 話：7116222、7521034

郵政劃撥：0714026-3 號 曾文龍帳戶

---

總代理：北星圖書事業公司

地 址：台北縣永和市永貞路一六三號二樓

電 話：(02) 9229000 (代表號)

門市部：明林美術(圖書)社

地 址：台北市永和秀朗路一段一四二號

印刷所：松霖彩色印刷事業公司

---

定價：250元

中華民國七十八年六月初版

中華民國八十年四月修訂版

版權所有·翻印必究

# 目録

土地法	一
土地法施行法	五七
平均地權條例	六九
平均地權條例施行細則	一〇三
土地稅法	一四六
土地稅法施行細則	一七二
土地稅減免規則	一九三
房屋稅條例	二〇七
契稅條例	二一六
土地登記規則	二二三
都市計畫法	二六四

區域計畫法	二九〇
區域計畫法施行細則	二九九
國民住宅條例	三一〇
國民住宅條例施行細則	三二三
建築法	三四三
未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法	三七一
台北市土地使用分區管制規則及圖例	三七六
違章建築處理辦法	四八一
民法物權編	四八五
民法物權編施行法	五一九
土地登記專業代理人管理辦法	五二二
房地產仲介業管理條例草案	五三五
土地估價師法(草案)	五四七

# 土地法

## 第一編 總則

### 第一章 法例

民國十九年六月三十日國民政府公布施行  
三十五年四月二十九日國民政府修正公布施行  
四十四年三月二十九日總統令修正  
六十四年七月二十四日總統令修正  
七十八年十二月二十九日總統令修正公布第三  
七之一、四十一、四十四、五十八、六十四、  
六十七、七十六、七十八、七十九、二一五、  
二一七、二一九、二二二、二二三、二二五、  
二二七、二二八、二三〇、二三二、二三七、  
二四一及二四二條；增訂四十四之一、四十  
七之一、四十七之二及七十九之二條條文；並  
刪除二四三條條文

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、礮台、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。

第四類 其他土地，如沙漠、雪山等屬之。

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。

附着於土地之建築物或工事，爲建築改良物。

附着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。
- 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原有者，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，不得爲私有：

- 一、海岸一定限度內之土地。
- 二、天然形成之湖澤，而爲公共需用者，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、鑛泉地。
- 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，已成爲私有者，得依法徵收之。

第十五條 附着於土地之鑛，不因土地所有權之取得而成爲私有。

前項所稱之鑛，以鑛業法所規定之種類爲限。

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爲限。

第十九條 外國人爲左列各款用途之一，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，變更用途或爲移轉時，應呈請該管市縣政府核准。

市縣政府爲前二項之核准時，應卽層報行政院。

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，不得作爲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，或爲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 承租耕作之土地，合於左列情形之一時，如承租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，應以共有人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。

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

第一項共有人，對於他共有人應得之對價或補償，負連帶清償責任，於爲權利變更登記時，並應提出他共有人已爲受領或爲其提存之證明，其因而取得不動產物權者，應代他共有人聲請登記。

共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購。前四項規定，於公司共有準用之。

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，為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，委託代理人為之。

土地登記專業代理人，應經土地登記專業代理人考試或檢覈及格。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請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。

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