

中華

冊

章

雲 五

印刷所

上海河南路
商務印書館

發行所

上海及各埠
商務印書館

(本書校對者朱廣福)

目次

緒論

第一章 土地的意義

一 法律學上的意義

二 經濟學上的意義

第二章 土地的使用

一 土地使用的主體

二 土地使用的方法

第三章 土地私有制的利弊

第四章 解決土地問題的各派意見

一 承認土地私有的改良派

二 否認土地私有的改革派

第五章 平均地權政策的研究

三二一

一 平均地權政策的由來

三二二

二 平均地權的理論與各派學說

三二三

三 平均地權與各國土地制度

三二四

四 平均地權與中國歷史上的土地制度

三二六

五 平均地權的實施辦法

三二〇

六 平均地權與土地法

三二三

本論

第一編

總則

四七

第一章

法例及施行

四七

第二章

土地所有權

五〇

一 私有地與公有地的釐定

五〇

二 公有地的管理

五四

三	私有地面積的限制.....	五五
四	私有地處分權的限制.....	五八
第三章	土地重劃.....	六二
第四章	土地測量.....	六四
第五章	地政機關及土地裁判所.....	六六
第二編	土地登記.....	六九
第一章	總則.....	六九
一	土地登記的制度.....	六九
二	土地登記的主要目的.....	七一
三	登記標的的權利種類及權利變動.....	七三
四	登記時權利爭議的裁決.....	七五
五	土地登記的效力.....	七六
六	各種登記的次序及權利次序.....	七九
七	登記錯誤的損害賠償.....	八一

八 土地所有權登記的開始.....	八四
-------------------	----

第二章 登記簿冊及登記地圖.....	八六
--------------------	----

一 登記圖冊的種類及內容.....	八六
-------------------	----

二 登記簿冊的製定.....	九二
----------------	----

三 登記圖冊及其他文件的保存.....	九三
---------------------	----

四 登記簿的公開.....	九三
---------------	----

第二章 登記程序.....	九五
---------------	----

第一節 通則.....	九五
-------------	----

一 登記的聲請.....	九五
--------------	----

二 登記的實施.....	一〇五
--------------	-----

三 登記的結束.....	一〇七
--------------	-----

四 登記的更正.....	一一〇
--------------	-----

第二節 第一次土地登記程序.....	一一一
--------------------	-----

一 聲請登記事項的審查及其報告書.....	一一一
-----------------------	-----

二 聲請書及土地他項權利清摺的內容.....	一一四
------------------------	-----

三 實施登記前的公告及公告的結果·····	一一六
第三節 所有權登記程序·····	一一八
一 土地一部分的所有權移轉登記·····	一一八
二 土地分合增減昇沒或其他變更的登記·····	一一九
第四節 所有權以外權利登記程序·····	一二二
一 地上權設定或移轉的登記·····	一二三
二 永佃權設定或移轉的登記·····	一二四
三 地役權設定的登記·····	一二四
四 典權設定轉典或讓與的登記·····	一二六
五 抵押權設定或移轉的登記·····	一二六
第五節 塗銷登記·····	一二九
第四章 登記費·····	一二二
第五章 土地權利書狀·····	一三五
第二編 土地使用·····	一三九

第一章 通則 一三九

一 土地使用的意義 一三九

二 使用地種類的編定 一四〇

三 使用地的最小面積單位 一四一

第二章 市地 一四二

第一節 使用限制 一四三

一 限制使用區及自由使用區的劃分 一四三

二 建築基地及建築物的限制 一四四

三 建築地段的重劃 一四六

四 建築期限的取締 一四七

第二節 房屋救濟 一五一

一 房屋救濟的原因及其辦法 一五一

二 租金及擔保金的限制 一五四

三 租賃關係存續的保障 一五六

四 稅款的減免 一五八

第三章 農地……………一六〇

第一節 耕地租用……………一六〇

一 耕地租用的意義……………一六一

二 租用契約的維持及限制……………一六二

三 地租的限制……………一六九

四 承租人的特種權利……………一七二

第二節 荒地使用……………一七七

一 墾荒區的編定……………一七八

二 招墾及承墾……………一七八

三 承墾地面積的限制及開墾的期限……………一八一

四 承墾人的權利及義務……………一八三

五 代墾的辦法……………一八四

六 私有荒地的取締……………一八八

第四章 土地重劃程序……………一九〇

一 重劃的原因……………一九〇

二 重劃的準備	一九一
三 重劃的實施	一九四
四 重劃後的影響	一九八

第四編 土地稅

第一章 通則

一 土地稅的性質及其征收	二〇一
二 改良物的意義	二〇七
三 土地稅的征收程序	二〇八
四 土地及改良物的價值及其估計	二〇八
第二章 地價之申報及估計	二一一

一 地價的種類	二一一
二 地價區及地價分區圖	二一二
三 地價估計的方法及其決定	二一二

第三章 改良物價值之估計

一	改良物的種類及其性質上的限制	二一九
二	建築改良物價值的估計	二二一
三	農作改良物價值的估計	二二三
四	改良物估價的通知及其決定	二二四
第四章	地價冊	二二五
第五章	稅地區別	二二八
第六章	土地稅征收	二三一
一	土地稅的種類	二三二
二	土地稅的征收方法	二三二
三	地價稅的稅率	二三七
四	自住地及自耕地的減稅	二三九
五	稅率高低的決定	二四〇
六	土地增值實數額的計算	二四一
七	土地增值稅的稅率	二四五
第七章	改良物征稅	二四八

一 改良物稅的性質及其征收	二四八
---------------	-----

二 免稅的改良物	二四九
----------	-----

第八章 欠稅	二五一
--------	-----

一 地價稅及改良物稅的欠稅處分	二五一
-----------------	-----

二 土地增值稅的欠稅處分	二五二
--------------	-----

三 欠稅土地提取收益的辦法	二五三
---------------	-----

第九章 土地稅之減免	二五五
------------	-----

第十章 不在地主稅	二五七
-----------	-----

一 不在地主的意義	二五七
-----------	-----

二 加重不在地主的土地稅	二五八
--------------	-----

三 不在地主的呈報	二五九
-----------	-----

第五編 土地徵收	二六一
----------	-----

第一章 通則	二六一
--------	-----

一 土地徵收的原因	二六二
-----------	-----

二	土地徵收的核准	二六五
三	附帶徵收區段徵收及其他一併徵收	二六七
四	接連土地的損害賠償	二六九
五	被徵收土地的買回權及其他權利	二七〇
六	被徵收土地原有負擔的限度	二七二
第二章	徵收準備	二七三
第三章	徵收程序	二七六
一	徵收的公告及通知	二七六
二	土地徵收的效力	二七八
第四章	補償地價	二八二
第五章	遷移費	二八七
第六章	訴願與公斷	二九〇
第七章	罰則	二九二

附錄

一	土地法原則·····	二九五
二	土地法施行法·····	三〇二
三	各省市舉辦地政程序大綱·····	三一六

土地法理論與詮解

緒論

第一章 土地的意義

土地是甚麼？有通俗的解說，有法律學上的解說，有經濟學上的解說。通俗所稱土地，本無科學的定義，其概念頗不明確，大抵祇是指地球表面上的陸地而言，如『地面』、『地皮』等稱呼，並沒有把水面包括在內，其適用的範圍是狹窄的。法律學上與經濟學上所稱土地，則有一定的界說，其涵義都不若通俗所稱的那樣單純，而經濟學上的土地定義尤為最廣泛的，其闡發土地的性質較為精詳，茲為分別敘述如左：

一 法律學上的意義

憲法學上稱土地為國家三大要素之一，國際法學上亦承認國家必占有一定的土地，國家所管領的土地是叫做『領土』，領土是國家主權所賴以存在而活動的基礎，也就是民族團體所賴以自衛而生存發展的基礎。今

日國家所有的領土，是包含『領海』和『領空』在內，可見稱為國家要素的土地，是含蓄有陸地，水面及空中的意義。

民法學上稱土地為不動產，而所謂不動產，必具有兩個要件：（1）占有一定的空間，（2）不能移動其位置。所謂占有一定空間的東西，當然是指物質說的，以這個要件說明土地，則土地的涵義是祇限於自然物，而不包括自然力；所謂不能移動位置的東西，是指固着於地球表面上而不能移動的物質說的，例如水雖屬於自然物，而時常有自然的流動而移易其位置，便不得包括在土地範圍以內。但是，晚近科學的發達，人力所能支配而供生活資料的，已不限於自然物，而並及於自然力，則法律上所稱為『物』的意義，自不能為物理上的要件所拘束。故法律上雖存有『物』之名，卻不為規定『物』之意義。例如我國現行民法總則第三章內，祇有動產不動產及主物從物之分，而不沿用舊時有體物無體物等名稱，亦不另設物的定義；又如新刑法第三百二十三條：『電氣關於本章之罪，以動產論。』舊刑法中是規定『以物論』，今為避免『物』字的含混，換以『動產』二字，亦無非表明電氣是一種自然力的應用，以其為流動而非固着於地球表面上的，故認為動產。依此推論，則凡存在於地球表面上的自然力，假使其性質和存在於地球表面上的自然物有類似的，姑不問其為動產或不動產，也都可以包含在土地一個名詞之內呢？況且將來科學更發達，人力支配自然的能力更增進，而財產權的觀念有變遷，則歷來沿用動產與不動產這一對名詞，終於非廢止不可，蘇俄現行民法上已不見有動產與不動產的區別，這就是一個例證。即仍以不動產來說明土地，水雖是流動的，然而民法上有水源地及水流地等名稱，以為無論流動或不流動的水，沒有不

始終附着於地球表面上，水的本身雖有流動變更，而水的底地則固定不變，故法律上往往認水面如同陸上的地面。那末，民法學上所稱土地，也還是可作包含陸地和水而解釋的。

土地一名詞，在普通法律學上，很少注意到他的內包，不過在外延上略有說明，因為一般法律關於土地的規定，大抵在於土地與人（或國家）的關係，處現代國家生活及財產制度之下，法律是以權利為本位，重在權利的保障，而忽視權利的由來及其限制，故關於土地的性質無暇顧及。吾人欲從一般法律學上來說明土地的意義，當然是一件很困難的事，則不如根據經濟學上的解釋，以明土地的真相。

二 經濟學上的意義

經濟學認定土地與人類生活有密切的關係，人類求生活資料的滿足，不得不努力於生產，而生產的三大要素（土地，勞力，資本）中尤以土地為最重要。在農業生產，假使沒有土地，勞力和資本便無處施用；在工業生產，他的原料大半是農業生產物，據美國近年的統計，工業原料中有百分之八十五是農產品，並且可以說沒有一件不是從土地中取來的，假使工業缺乏原料，勞力和其他的資本也是毫無用處。馬克思說：『勞力是財富的父，土地是財富的母。』一般經濟學者，沒有一個不把土地看做人類生存和進化的根源，所以對於土地的性質有深切的研究。

經濟學上土地的意義，可以分為內包和外延兩方面來說：土地的內包，就是土地其物所具有之物理的，化學