

郭衛校勘

土地法

民國三十五年四月二十九日
國民政府公布（同日施行）

上海法學編譯社出版
會文堂新記書局發行

沈汝鈞
共九
樓

中華民國三十六年一月出版

版權
所有

校勘人

郭 上海法學編輯社
衛元覺

發行人

王 上海河南中路三二五號
秋 泉

印刷所

會文堂新記書局
上海河南中路三二五號

總發行所

上海
河南路
三馬路
北首

會文堂新記書局

分發行所

北平
琉璃廠

會文堂新記書局

土地法

全書
一册

實價

土地法

第一編 總則	一	第五章 荒地使用	一八
第一章 法例	一	第六章 土地重劃	一九
第二章 地權	二	第四編 土地稅	二一
第三章 地權限制	三	第一章 通則	二一
第四章 公有土地	五	第二章 地價及改良物價	二一
第五章 地權調整	五	第三章 地價稅	二三
第二編 地籍	七	第四章 土地增值稅	二四
第一章 通則	七	第五章 土地改良物稅	二六
第二章 地籍測量	七	第六章 土地稅之減免	二六
第三章 土地總登記	八	第七章 欠稅	二七
第四章 土地權利變更登記	一	第五編 土地征收	二八
第三編 土地使用	一三	第一章 通則	二八
第一章 通則	一三	第二章 征收程序	三一
第二章 使用限制	一四	第三章 征收補償	三三
第三章 房屋及基地租用	一四	土地法施行法	一
第四章 耕地租用	一六		

土地法

三十五年四月二十九日國民政府公布
(同日施行)

第一編 總則

第一章 法例

第一條 本法所稱土地。謂水陸及天然富原。
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、城隍、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。

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。

本法除法律另有規定外。由地政機關執行之。

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。

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。

以有之財產爲限

土地法 第一編 總則 第二章 地權

二

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

本法所稱土地債畚。爲土地銀行依法所發行之債畚。

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。爲私有土地。
此等所謂之土地。係指於中國之土地。僅只國家以外之私人而已。

私有土地之所有權消滅者。爲國有土地。

土地所有權以外設定他項權利之種類。依民法之規定。

第十一條

私有土地。因天然變遷成爲湖澤或可通運之水道時。其所有權視爲消滅。

前項土地。回復原狀時。經原所有權人證明爲其原有者。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。得依法征收之。

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 國民政府對於私有土地所有權之移轉設定負擔或租賃。認爲有妨害國家政策者。得制止之。

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。以其本國與中華民國訂有平等互惠條約。並依其本國法律准許中華民國人民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。應即層報行政院。

第二十一條

外國人經營工業。已依有關法令呈經國民政府特許者。得按其實際需要租賃或購買土地。

第二十二條

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。

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征收之。

前項征收之補償地價。得斟酌情形搭給土地債券。

私有農地所有權之移轉。其承受人以承受後能自耕者為限。

第三十條 市縣地政機關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。得依左列順序征收之。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。謂土地及其建築改良物之所有權與他項權利之登記。

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 土地登記由市縣主管地政機關辦理之。但土地總登記因事實上之必要。得由省主管地政機關就縣市暫設土地登記機構辦理之。

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。

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。

第四十五條 地籍測量如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。

第四十七條 地籍測量實施規則。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 審查并公告。
- 五 登記發給書狀并造冊。

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。
前項聲請。得由代理人爲之。但應附具委託書。

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。經土地四隣證明。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

依第五十五條及第五十七條所爲公告。不得少於二個月。

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。逾期不起訴者。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。應即為確定登記。發給權利人以土地所有權狀或其他權利證明書。

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一時。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。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。每張應繳費額。依左列之規定。

一 申報地價或權利價值未滿一千元者。一元。

二 申報地價或權利價值在一千元以上。未滿五千元者。二元。

三 申報地價或權利價值在五千元以上。未滿一萬元者。五元。

四 申報地價或權利價值在一萬元以上。未滿十萬元者。十元。

五 申報地價或權利價值在十萬元以上者。二十元。

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。

儲金。

第七十一條 損害賠償之請求。如經該地政機關拒絕。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、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。應由所有權人聲請。如係土地他項權利。應由權利人及義務人共同聲請之。

前項聲請。應於土地權利變更後一個月內為之。如聲請逾期。或逾期不聲請而經查明令

其聲請者。得處應納登記費額以下之罰鍰。

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

聲請爲土地權利消滅登記。及因土地重劃爲土地權利變更登記時。免納登記費。

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。每件繳納登記費一元。

一 更正登記。

二 塗銷登記。

三 更名登記。

四 住所變更登記。

前項更正登記原因。因可歸責於登記人員之事由而發生者。免納登記費。

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。應聲叙滅失原因。並取具四隣或店舖保證書。保證其爲原權利

人。經地政機關公告一個月後。得補給之。

第三編 土地使用

第一章 通則

第八十條 土地使用。謂施以勞力資本爲土地之利用。

第八十一條 市縣地政機關得就管轄區內之土地。依國家經濟政策地方需要情形及土地所能供使用之性質。分別商同有關機關。編爲各種使用地。

第八十二條 凡編爲某種使用地之土地。不得供其他用途之使用。但經該管市縣地政機關核准。得爲他種使用者。不在此限。

第八十三條 編爲某種使用地之土地。於其所定之使用期限前。仍得繼續爲從來之使用。

第八十四條 使用地之種別或其變更。經該管市縣地政機關編定。由市縣政府公布之。

第八十五條 使用地編定公布後。上級地政機關認爲有較大利益或較重要之使用時。得令變更之。

第八十六條 市縣地政機關於管轄區內之農地。得依集體耕作方法。商同主管農林機關。爲集體農場面積之規定。

集體農場之辦法。另以法律定之。

第八十七條 凡編爲建築用地。未依法使用者。爲空地。

土地建築改良物價值不及所占地基申報地價百分之二十者。視爲空地。

第八十八條 凡編爲農業或其他直接生產用地。未依法使用者。爲荒地。但因農業生產之必要而休閒之土地。不在此限。

第八十九條 市縣地政機關對於管轄區內之私有空地及荒地。得劃定區域。規定期限。強制依法使用

前項私有荒地。逾期不使用者。該管市縣政府得照申報地價收買之。

第二章 使用限制

第九十條 城市區域道路溝渠及其他公共使用之土地。應依都市計畫法預爲規定之。

第九十一條 城市區域之土地。得依都市計畫法。分別劃定爲限制使用區及自由使用區。

第九十二條 新設之都市。得由政府依都市計畫法。將市區土地之全部或一部依法征收整理重劃。再照征收原價分宗放領。但得加收整理土地所需之費用。

前項征收之土地。得分期征收。分區開放。未經開放之區域。得爲保留征收。並限制其爲妨礙都市計畫之使用。

第九十三條 依都市計畫已公布爲道路或其他公共使用之土地。得爲保留征收。並限制其建築。但臨時性質之建築。不在此限。

第三章 房屋及基地租用

第九十四條 城市地方。應由政府建築相當數量之準備房屋。供人民承租自住之用。

前項房屋之租金。不得超過土地及其建築物價額年息百分之八。

第九十五條 市縣政府爲救濟房屋不足。經行政院核准。得減免新建房屋之土地稅及改良物稅。並定減免期限。

第九十六條 城市地方每一人民自住之房屋間數。得由市縣政府斟酌當地情形。爲必要之限制。但應經民意機關之同意。