

土地法、平均地權條例、土地稅法……綜合論析

土地法規要論

曾文龍 編著

不動產專業用書・考試用書

房地產叢書 14

土地法規要論

曾文龍／編著

房地產叢書14

土地法規要論

編 著／曾文龍

發行人／曾文龍

主 編／鄭秀娉

設 計／李傳琴

校 對／莊文萍・吳燦龍

出版者／大日出版社

台北市忠孝東路四段60號10F

出版登記：行政院新聞局局版台業字第4396號

郵政劃撥：13939820號／大日出版社

電 話：(02)7219527・7771747～8

傳 真：7813202

印刷者／松霖彩色印刷事業公司

定 價／300元

中華民國82年1月第一版

中華民國84年6月第二版

版權所有・翻印必究

自序

土地問題，一直是國家社會極重大的問題。

而且土地有限（特別是精華區的土地，更是寸土寸金），人口却不斷成長，以無限追逐有限，土地所衍生的相關問題，乃隨著時日更是凸顯與尖銳化。

土地問題之執行，則以土地法規為依歸。

所謂「依法行政」，有良善設計，宏偉眼光的土地法規，「好的開始，是成功的一半」，則大致能有良善的執行成果，而能國泰民安，安和樂利也。反之，若土地法規缺乏良善，則社會紛擾，暴利集中，積弊日深，而為國家社會之不幸。

如以地價問題為例，則積四十年而未能解決，致積弊已重，貧富差距拉大，民怨頗深。民國八十年就因土地增值稅是否照實價課証，而四方論戰，莫衷一是，財政部長王建煊遂因堅持須按實價課征之理念，而竟倉皇下台，亦誠一大怪事與憾事。

土地問題與土地法規之重要，無須再贅言。本書共計七篇，即「緒論」、「地權」、「地籍」、「土地使用」、「土地稅」、「土地徵收與照價收買」、「附錄」等，以土地法、平均地權條例為主，並旁及都市計劃法、土地稅法、農業發展條例……等相關法規，作綜合簡要之論析，附錄並收錄部份相關之時事論述，敬請讀者諸君指正。

目錄

序

第一篇 緒論

第一章 土地法規

一、土地法規之意義

01

二、土地法規之類別

02

第二章 土地

一、土地之意義

04

二、土地使用之分類

三、土地改良物 06

第三章 土地政策

一、土地政策之意義 07

二、平均地權

第四章 土地行政

一、土地行政之意義 10

二、土地行政之內涵

三、地政機關 12

第五章 自耕與不在地主

一、自耕 15

二、不在地主	16
--------	----

第二篇 地權

第一章 地權

一、地權之歸屬	17
二、地權之種類	
三、土地所有權之取得	18
四、土地所有權之消滅	20

第二章 地權限制

一、土地所有權取得之限制	22
二、土地所有權處分之限制	23

第三章 外國人之地權限制

一、外國人取得土地權利之條件	25
二、外國人租賃或購買土地之限制	
三、外國人租賃或購買土地之程序	26
四、外國人租賃土地之權利與義務	27

第四章 公有土地

一、公有土地之意義	28
二、公有土地之種類	
三、公有土地之處分	29
四、公有土地之收益	30
五、公有土地之撥用	31

第五章 地權調整

- 一、私有土地面積最高額之限制 33
- 二、私有土地超過限制之處理 34
- 三、私有土地最小面積及分割之限制 35

第六章 共有土地

- 一、共有土地之種類及意義 37
- 二、共有土地之處分 38

第七章 自耕農之創設與構想

- 一、創設自耕農 40
- 二、間接扶植自耕農
- 三、保護自耕農 42

第三篇 地籍

第一章 地籍整理

- 一、地籍整理之意義 43
- 二、地籍整理之目的 44
- 三、地籍整理之程序 44
- 四、地籍整理之單位

第二章 地籍測量

- 一、地籍測量之意義 45
- 二、地籍測量之次序
- 三、地籍測量之辦理機關 47

第三章 地籍圖重測

- 一、地籍圖重測之意義 48
- 二、地籍圖重測之程序
- 三、地籍圖重測之逕行施測 51

第四章 土地複丈

- 一、土地複丈之意義 52
- 二、土地複丈之原因
- 三、土地複丈之程序 53

第五章 土地登記

- 一、土地登記之意義 55
- 二、土地登記之目的

三、土地登記之機關 57

四、土地登記之項目

五、土地登記之種類 58

六、土地登記之效力 61

第六章 各國土地登記制度

一、契據登記制 63

二、權利登記制 64

三、托崙斯登記制 65

四、我國土地登記制度

第七章 土地總登記

一、土地總登記之意義 67

二、土地總登記之程序

三、土地總登記之申請人	70
四、無人申請登記之土地處理	71

第八章 建物第一次登記

一、意義	72
二、程序	

第九章 土地權利變更登記

一、所有權移轉登記	74
二、他項權利登記	75
三、繼承登記	76
四、標示變更登記	
五、更正登記	77
六、更名登記	

七、住址變更登記 78

八、書狀補換給登記

第十章 限制登記

一、意義 79

二、種類

(一)預告登記

(二)查封登記 81

(三)假扣押登記

(四)假處分登記

(五)破產登記 82

第十一章 塗銷登記

一、意義 83

二、原因

第四篇 土地使用

第一章 土地使用

一、土地使用之意義 85

二、土地使用之目標

三、土地使用編定

第二章 空地

一、空地之意義 88

二、空地限建之目的 89

三、空地限建之方法

四、空地限建之條件 90

五、空地限建之期間

第三章 荒地

一、荒地之意義 91

二、私有農地之強制使用

第四章 土地使用計畫體系

一、綜合開發計畫 93

二、區域計畫

三、都市計畫

第五章 區域計畫

一、區域計畫之意義 95

二、區域計畫之目的