

粵漢平石

廣東省政府地政局編印

地政法規彙編

(第一輯)

贈閱

郭漢鳴



中華民國三十五年七月印

地政法規彙編（第一輯） 中華民國三十五年七月出版

編輯者：廣東省地政局

地址：廣州市中華北路二八五號

校對者：李國桓

發行者：廣東省地政局第一科

印刷者：東昇印務局

地址：廣州市德政中路二〇九號

電話：一二七六六

土地法

三十五年四月廿九日國民政府修正公佈

第一編 總則

第一章 法例

條 本法所稱土地，謂水陸及天然富原。

條 土地依其使用，分為左列各類：

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、城墻、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、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。由該管機關詳定之。

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：

第一

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、其有土地，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，離開土地所在地之縣市者，不適用前項之規定。

第九

條 本法之施行法另定之。

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。

私有土地之所有權消滅者，爲國有土地。

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；

十七、瀑布地；

十八、公共需用之水源；

十九、名勝古蹟；

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

者，得制止之。

第十七條 左列土地，不得移轉、認定負擔、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；

第十

第二十八條

八、水源地；

九、要塞、軍備區域及領域邊境之土地。

第二十八條

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

第二十六條

約，並依其本國法律，准許中華民國人民享受同樣權利者為限。

第二十九條

外國人為左列各款用途之土地，得租賃或購買土地，其面積及所在地點，應受該管

第二十五條

縣市政府依法所定之限制。

一、住所；

二、商店及工廠；

第二十四條

三、教堂；

第二十三條

四、醫院；

第二十三條

五、外僑子弟學校；

第二十二條

六、使領館及公益團體之會所；

第二十二條

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。

第二十一條

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。當市縣政府核准時，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

第二十次新

制個人或團體所有土地面積之最高額。土地所有權人，因事實土地之必要，經由

第十九條

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。該項限制，由該管縣市政府規定辦法，限令於一定期間內，將

第十八次新

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

第三十次新

額外土地分割出賣。其分割後之面積，應經中央地政機關之核定。該項限制，由該管縣市政府規定辦法，限令於一定期間內，將

第三十條

前項徵收之補償地價，得斟酌情形搭給土地債券。

第三十一條

私有農地所有權之移轉，其承受人以承受後能自耕者為限。

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。

第三十二條

前項規定，應經上級機關之核准。

第三十三次新

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

第三十三條

案。該管縣市政府代為照價收買之。

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，免于照價收買。土地所有權人，得請求該管縣市政府代為照價收買之。

第三十四條 各級政府爲創設自耕農場，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。

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。

第三十九條

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。

第四十四條

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

地籍整理以市縣為單位，市縣分區，區內分段，段內分宗，按宗編號。

第四十二條

第三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。

第四十三條

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

依法所為之登記，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：

第四十四條

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，由該管省市縣政府辦理，其實施計劃，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。

第四十三章 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。

第五十二條 前項聲請，得由代理人爲之。但應附具委託書。

第五十三條 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。

第五十四條 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。

第五十五條 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，

十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 逾期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，不得少於二個月內。

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。

第六十二條 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

第六十條

失其占有之權利。未領登記證明書內，應由地權人提出異議，或

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，或他項權利證明書。

第六十三條

前項土地所有權狀，應附以地段圖。

第六十四條

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。

第六十五條

前項證明文件所載四至不明或不符者，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，但得由原所有人優先繳價承領登記。

第六十六條

每登記區應依登記結果，造具登記總簿，由市政府永久保存之。

第六十七條

登記總簿之格式，由中央地政機關定之。

第六十八條

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。

第六十九條

依第五十七條公告之土地，原權利人在公告內提出異議，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二。

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：

第一、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。

第六十九條 前項損害賠償，不得超過受損害時之價值。

第七十條 該管上級機關查明核准後，不得更正。

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

地政法規彙編

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，應爲變更登記。（前條）

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爲之，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。（第六十八條）

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。（第六十八條）

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。（第六十八條）

依前項發給之土地所有權狀，應附以地段圖。（第六十八條）

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。（第六十八條）

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。（第六十八條）

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，應聲敘滅失原因，並取具四鄰或店舖保證書，保證其為

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，謂以勞力資本為土地之利用。

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