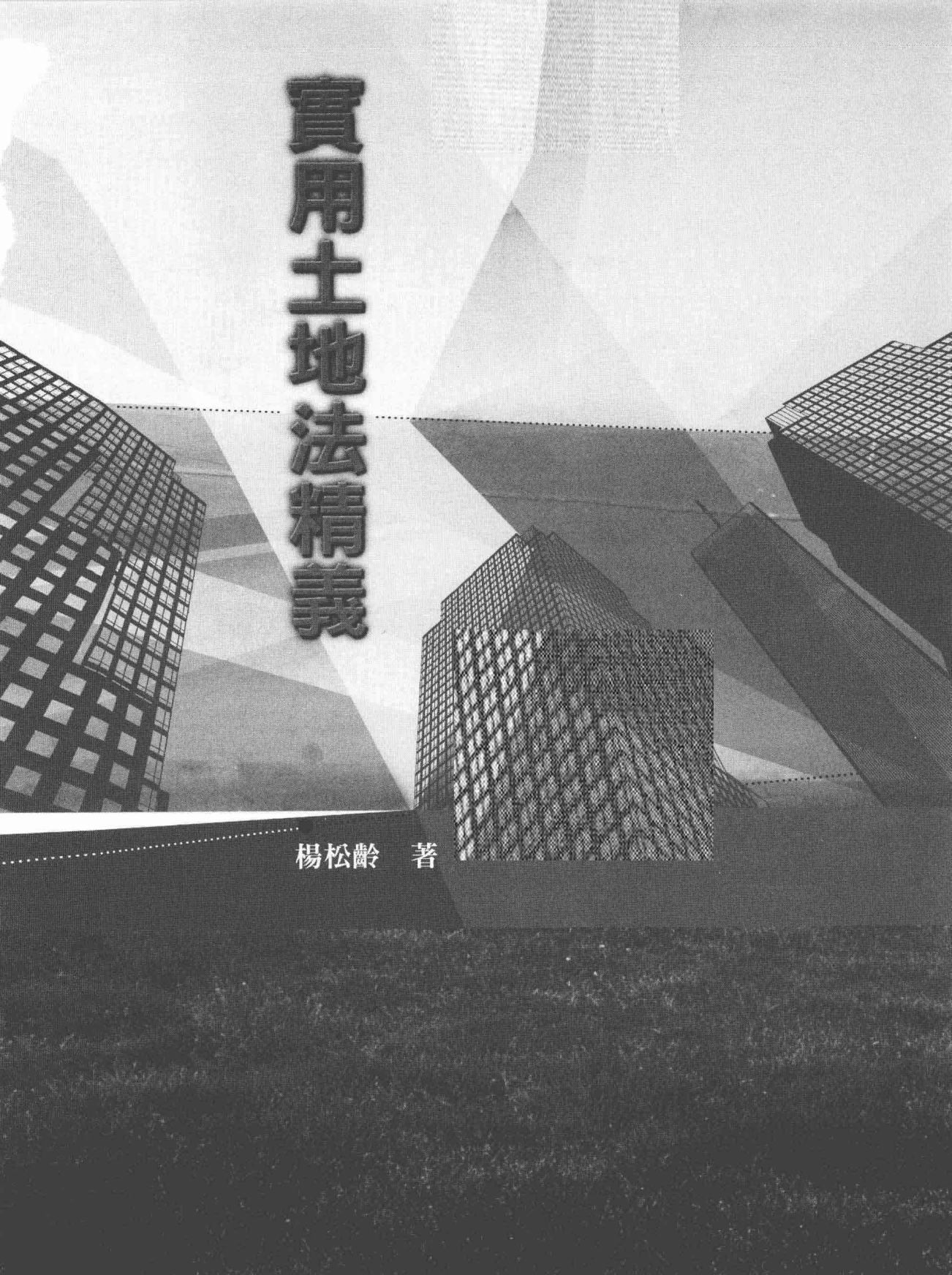


一增訂六版一

實用土地法精義

楊松齡 著

The background of the cover is an abstract geometric composition. It features several large, light-colored triangles that intersect to form a star-like pattern. Within these triangles, there are stylized, dark-colored buildings with a grid-like facade, suggesting a cityscape. The overall color palette is monochromatic, consisting of various shades of gray and black.

實用土地法精義

楊松齡 著

國家圖書館出版品預行編目資料

實用土地法精義／楊松齡著．一六版．— 臺北市：五南，2007.10
面；公分．
ISBN 978-957-11-4971-4（平裝）

1. 土地法規

554.133

96018680



1071

實用土地法精義

作 者 — 楊松齡(316.1)

發行人 — 楊榮川

總編輯 — 龐君豪

主 編 — 劉靜芬 林振煌

責任編輯 — 李奇羣

出版者 — 五南圖書出版股份有限公司

地 址：106 台北市大安區和平東路二段339號4樓

電 話：(02)2705-5066 傳 真：(02)2706-6100

網 址：<http://www.wunan.com.tw>

電子郵件：wunan@wunan.com.tw

劃撥帳號：01068953

戶 名：五南圖書出版股份有限公司

台中市駐區辦公室/台中市區中山路6號

電 話：(04)2223-0891 傳 真：(04)2223-3549

高雄市駐區辦公室/高雄市新興區中山一路290號

電 話：(07)2358-702 傳 真：(07)2350-236

法律顧問 得力商務律師事務所 張澤平律師

出版日期 2003年4月初版一刷

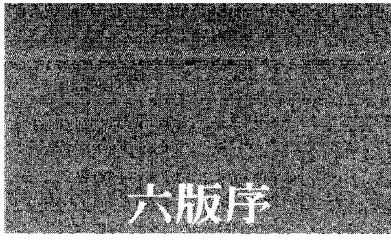
2005年3月三版一刷

2005年10月四版一刷

2006年11月五版一刷

2006年10月六版一刷

定 價 新臺幣750元



六版序

土地立法之目的，在於實踐平均地權基本國策之主張，以解決我國土地問題。其作用不僅要求地權分配公平、地利共享；更冀達地盡其利、福國利民的目標。為臻達土地政策之理想，除形式的土地法法典外，其他具有土地法實質之相關法規，均為執行政策之具體方法。爰此，本書之內容體系，即以土地法法典之編制為經，相關法規為緯，作為編撰之依循。同時，為使有志於研習土地法者，能掌握土地立法之精神意旨，特於緒論中簡扼摘述土地制度之歷史演進與國外相關理論要旨，以及土地立法之沿革，裨利讀者能依此執簡馭繁，擺脫龐雜的土地法規體系之羈絆。

近年來有關土地資源的定位，隨著經濟發展的轉換而一再調整，故相關法規亦不斷配合增刪，本書乃酌加補充說明，以求完整，增加可讀性。惟因行政冗務繁雜迄未能為全面性調整編輯，謹此稍加補闕拾漏，以饗需求，至感歉意！土地法規盤根錯節，體系龐雜，個人力求盡心修訂，惟匆促付梓，謬誤恐仍難免，尚請方家賜正，至為企盼。

楊松齡 謹序

國立政治大學社會科學院

二〇〇七年十月一日

五版序

土地立法之目的，在於實踐平均地權基本國策之主張，以解決我國土地問題。其作用不僅消極地要求地權分配公平、地利共享；更積極地冀求達成地盡其利、福國利民的目標。為臻達土地政策之理想，除形式的土地法法典外，其他具有土地法實質之相關法規，均為執行政策之具體方法。爰此，本書撰寫時之內容體系，即基於上述體認，以土地法法典之編制為經，相關法規為緯，作為本書編撰之依循。同時，為使有志於研習土地法者，能掌握土地立法之精神意旨，特於緒論中，簡扼摘述土地制度之歷史演進與國外相關理論要旨，以及土地立法之沿革，俾利讀者能依此執簡馭繁，擺脫龐雜的土地法規體系之羈絆。

近年來國內經濟結構變遷迅速，有關土地資源的定位，隨著經濟發展的轉換而一再調整，故相關法規亦不斷配合增刪，自去年本書第四版刊印以來，又更張有加。原擬就著作內容較少評論部分，酌加補充說明，以求完整，增加可讀性，惟迄今仍未脫離行政冗務之糾纏，僅能就平日所見，酌添補綴，遑論全面性之調整編輯。近日復因四版著作售罄，開學月餘，學子與書局催促再三，謹此暫時抑止全面增補之企圖，稍加補闕拾漏，以饗需求，至感歉意！土地法規盤根錯節，體系龐雜，個人力求盡心修訂，惟匆促付梓，謬誤恐仍難免，尚請方家賜正，至為企盼。

楊松齡 謹識

國立政治大學社會科學院

二〇〇六年十月一日

Contents

六版序

五版序

緒 論

第一章 土地制度與平均地權	003
第一節 土地制度之演進	003
第二節 土地改革之派別	005
第三節 平均地權之意旨	008
第二章 土地法立法之沿革	011
第一節 制定之背景與原則	011
第二節 大陸時期之施行及修正	016
第三節 在台灣之施行與修訂	021
第三章 土地法之意義與性質	030
第一節 土地法之意義	030
第二節 土地法之性質	031

第一編 總 則

第一章 法 例	035
第一節 土地之涵義	035
第二節 用詞之定義	042
第三節 土地法之執行機關與施行	047

第二章	地 權	049
第一節	土地所有權	049
第二節	私有土地所有權之取得與消滅	053
第三節	土地他項權利	061
第四節	新型態之地權	065
第三章	地權限制	069
第一節	私有土地之限制	069
第二節	外國人取得地權之條件與限制	081
第四章	公有土地	086
第一節	公有土地之意義及分類	086
第二節	公有土地之管理	090
第五章	地權調整	105
第一節	私有土地面積之限制	105
第二節	土地最小面積之限制	109
第三節	共有土地	112
第四節	自耕農之扶植與保護	118

第二編 地 籍

第一章	通 則	125
第一節	地籍整理之意義	125
第二節	地籍整理之程序	125

Contents

第三節	地籍整理之區域單位	127
第二章	地籍測量	128
第一節	地籍測量之方法與主辦機關	128
第二節	地籍測量之程序	129
第三節	地籍圖重測	131
第四節	土地複丈	134
第五節	建築改良物測量	147
第三章	土地登記	156
第一節	土地登記制度	156
第二節	土地登記通則	164
第三節	土地總登記	188
第四節	土地權利變更登記	195
第五節	限制登記	206

第三編 土地使用

第一章	通 則	213
第一節	土地使用	213
第二節	土地利用計畫	224
第二章	使用限制	235
第一節	區域土地使用管制	235
第二節	都市土地使用管制	264

第三章	房屋及基地租用	296
第一節	房屋供需之調節	296
第二節	房屋租用	302
第三節	基地之租用	305
第四章	耕地租用	314
第一節	耕地租用之概念	314
第二節	耕地租佃之保障	316
第三節	耕地租佃爭議之處理	326
第四節	耕地租賃關係之合理化	327
第五章	荒地使用	329
第一節	公有荒地之開發使用	329
第二節	私有荒地之督促使用	331
第三節	山坡地之保育利用	333
第四節	海埔河川地之開發使用	338
第六章	土地重劃	346
第一節	實施土地重劃之意義與執行方法	346
第二節	市地重劃之舉辦與施行	349
第三節	農村社區土地重劃之舉辦與施行	379
第四節	農地重劃之舉辦與施行	387
第七章	工業用地之開發	396
第一節	工業區之開發	396

Contents

第二節 科學工業園區之開發	410
---------------	-----

第三節 加工出口區之開發	414
--------------	-----

第四編 土地稅

第一章 通 則	419
---------	-----

第一節 土地稅之涵義	419
------------	-----

第二節 土地稅納稅義務人與課徵方法	422
-------------------	-----

第三節 土地稅制之基本原則	424
---------------	-----

第二章 規定地價	426
----------	-----

第一節 規定地價之程序	426
-------------	-----

第二節 重新規定地價	433
------------	-----

第三節 公告土地現值	434
------------	-----

第四節 地價評議委員會之組織	435
----------------	-----

第三章 地價稅	438
---------	-----

第一節 地價稅之課徵及納稅義務	438
-----------------	-----

第二節 地價稅之計徵及稅率	442
---------------	-----

第三節 地價稅之優惠與減免	445
---------------	-----

第四節 懲罰性地價稅與欠稅之懲處	449
------------------	-----

第五節 田 賦	452
---------	-----

第四章 土地增值稅	454
-----------	-----

第一節 課稅範圍與時機	454
-------------	-----

第二節	納稅義務	459
第三節	土地增值額之計算	461
第四節	土地增值稅之稅率	468
第五節	土地增值稅減免與抵繳	472
第六節	土地增值稅之退稅、罰則及用途	477
第五章	土地改良物稅	481
第一節	土地改良物稅之特性與意義	481
第二節	土地改良物價值及其估價	482
第三節	土地改良物稅之課徵	485
第六章	房屋稅	487
第一節	課徵標的與納稅義務人	487
第二節	房屋稅之內容	488
第三節	房屋稅之減免與罰則	490
第七章	契 稅	494
第一節	課徵範圍與納稅義務人	494
第二節	契稅之內容	495
第三節	契稅之減免與罰則	497
第八章	遺產及贈與稅	501
第一節	課徵範圍與納稅義務人	501
第二節	課稅價值之估算與稅率	504
第三節	稽徵程序	512

Contents

第四節	稅捐之保全與獎懲	514
第九章	工程受益費	517
第一節	徵費範圍及數額	517
第二節	繳納義務與徵收標準	518
第三節	徵收程序與內容	521
第十章	照價收買	524
第一節	照價收買之意義與政策作用	524
第二節	照價收買之時機	525
第三節	照價收買之程序與補償標準	528
第四節	照價收買土地之處分	530

第五編

土地徵收

第一章	通則	535
第一節	土地徵收之概念	535
第二節	土地徵收之構成要件	542
第三節	土地徵收之標的	545
第四節	土地徵收之當事人	549
第五節	土地徵收之類別及其目的	552
第六節	土地徵用	567
第二章	徵收程序	571
第一節	土地徵收之聲請與核准	573

第二節	土地徵收之執行	578
第三節	土地徵收之完成	582
第四節	土地徵收完成後相關權義	586
第五節	區段徵收之程序	592
第六節	撤銷徵收	603
第三章	徵收補償	607
第一節	徵收補償之概說	607
第二節	徵收補償之範圍與標準	610
第三節	徵收補償之發放	619
第四節	補償方式	621

Knowledge
Knowledge

緒 論

Knowledge
Knowledge

Knowledge

第一章

土地制度與平均地權

土地立法之主要目的，在於解決土地問題。所謂土地問題，乃人與地之關係所衍生之問題。由於科學文明之進步，人口不斷繁殖增長，而土地資源因其自然特性之限制，如數量固定、位置不可移動等，致人地比例不均，產生土地的社會問題與土地的生產問題，亦即地權分配與土地利用發生問題。為解決前揭問題，以求國家之永續發展，從而對於重大之土地問題，應究其根源，確定基本原則及對策，再據以立法，公布實行，以臻達土地政策之基本目標。

第一節 土地制度之演進

土地為人類生存之基本要素，國家發展之所繫，故其分配或利用得當與否，影響甚大。惟土地受其數量固定、位置不可移動之自然的經濟獨占性及技術特性之限制，在政治改良、社會進步、人口增加之趨勢下，土地問題於焉產生。為解決土地失調問題，則必須對舊有土地制度，加以改革更替，以解決問題。

中華民族歷代土地制度之變遷，概括言之，可分為四大時期。第一時期，在戰國中葉商鞅變法以前，可謂土地公有時期。至秦廢井田後，土地私有制度建立，迄至北魏孝文帝太和九年行均田之制，為第二時期，約有八百餘年。均田制本質上亦即恢復土地公有制之精神，經北齊、北周、隋至唐德宗建中元年，約有三百年，為第三時期。自安史之亂，均田制破壞後，復行土地私有制，迄民國成立，為第四時期。歷代土地制度之演變過程中，亦歷經各類土地改革之倡議或相關制度之建立，其中犖犖大者如



下¹：

壹 井田制

中國古代於夏、商、周時期，曾實行過井田式的土地公有制。其制度之內容大致為「方里而井，井九百畝，其中為公田，八家皆私百畝，同養公田」。井田之制，不僅在於土地分配而已，亦與地用及土地管理，合而為一，為一種特殊之農地制度。惟歷經春秋戰國之戰亂，及秦廢封建、設郡縣，廢井田，開阡陌，土地可任由私人買賣，土地私有制於焉建立。

貳 限田制

西漢為中國由井田制進入土地私有制之初期，惟至漢武帝時期，地權分配不平均已呈「富者田連阡陌，貧者亡立錙之地」的現象，故董仲舒乃建議「限民名田，以澹不足，塞兼并之路」，惟武帝未嘗採納；至漢哀帝時期師丹建議限田，公元前七年（綏和二年）哀帝採納下詔「關內侯吏民，名田皆毋過三十頃」，惟格外戚幸臣，限田之詔，頒後遂寢不行。

參 王田制

王莽篡漢後，為解決當時土地私有制之弊端，乃擬恢復土地國有制，於公元九年（始建國元年）試行「王田制」之土地制度，其制度內容「更名天下田曰王田，……，皆不得買賣，其男口不盈八而田過一井者，分餘田與九族鄰里鄉黨。」擬復行井田之制，惟事繁任重，牽連過多，未及三年即告廢止。

¹ 請參閱王文甲，中國土地制度史，正中書局，民國66年11月，台修1版。趙岡、陳鍾毅，中國土地制度史，聯經出版事業公司，民國72年，2版。趙淑德，中國土地制度史，三民書局，民國88年2月，3版。