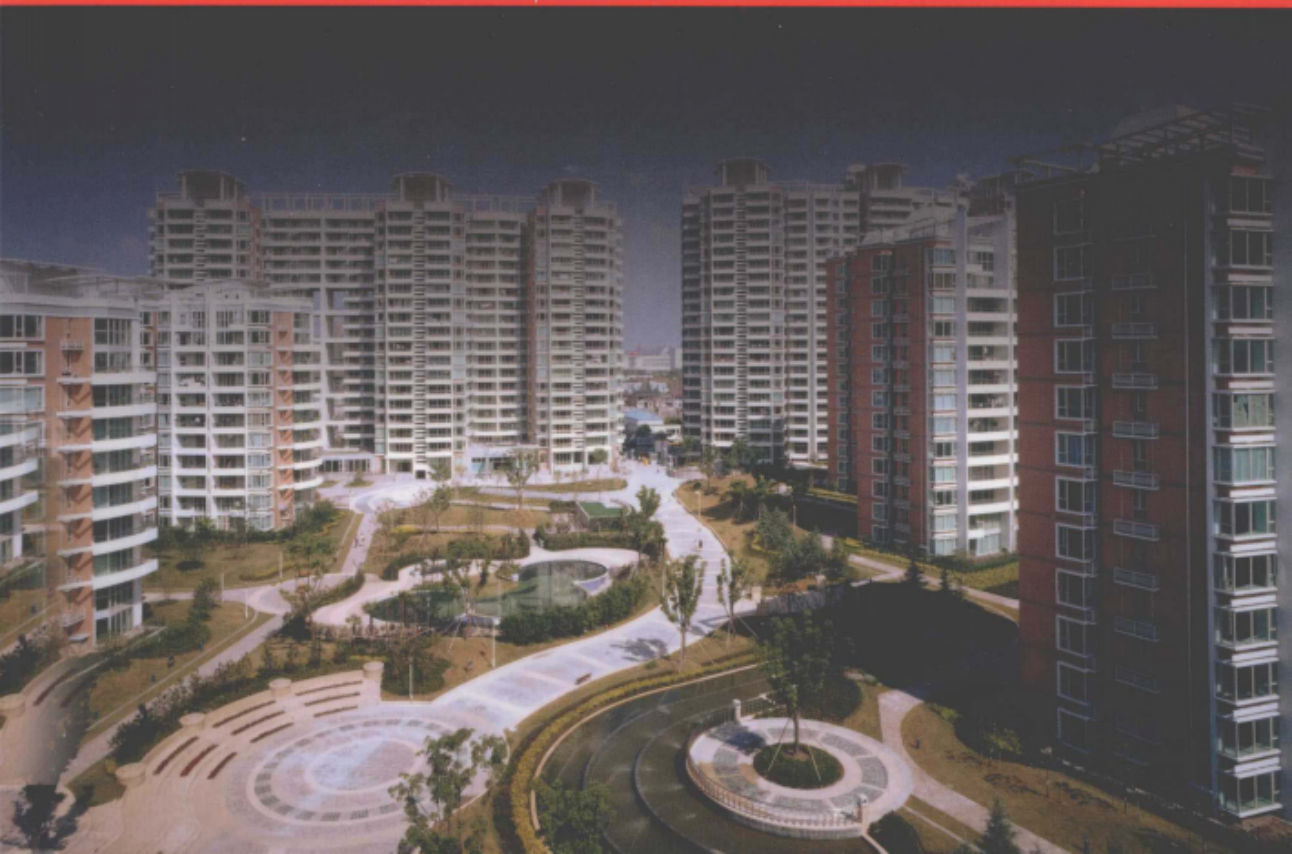

土地法導論

土地法導論

增訂二版

陳銘福◆著



土地法導論

隨著社會日益多元化，研究土地者或從事不動產相關工作者，對土地法需有相當程度之了解。本書作者以流暢文筆，藉由學理上之探討，輔以實務上的解析，匯集歸納土地法及相關特別法，分章分結論述，可謂理論基礎完整，取材豐富多元。內容結構嚴謹、體例層次分明、可謂易讀及耐讀，深具教育性與實用性。特別是「區段徵收」及「照價收買」在本書中有詳細之介紹。



五南文化事業

ISBN 957-11-4101-1

[554]

00650



9 789571 114101



五南圖書出版公司

土地法導論

陳 銘 福 著

五南圖書出版公司 印行



五南

凝煉知識・品味閱讀

國家圖書館出版品預行編目資料

土地法導論／陳銘福編著．—二版．—臺北市：五南，
2005[民 94] 面：公分．

ISBN 957-11-4101-1（平裝）

1.土地－中國－法令，規則等

554.12

94017780

1U43

土地法導論

ISBN 957-11-4101-1

作 者 陳銘福

責任編輯 施榮華 李敏華

發行人 楊榮川

總編輯 王秀珍

主 編 王俐文

出版者 五南圖書出版股份有限公司

地 址 台北市(106)大安區和平東路二段 339 號 4 樓

電話：(02)2705-5066 傳真：(02)2706-6100

台中市駐區辦公室 台中市中山路 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)235-8702 傳真：(07)235-0236

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

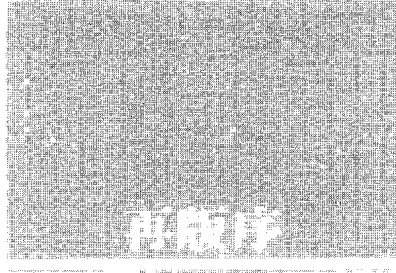
法律顧問 財團法人資訊工業策進會科技法律中心

出版日期 2000 年 8 月初版一刷

2005 年 11 月二版一刷

定 價 新臺幣 650 元

※版權所有・欲利用本書全部或部分內容，必須徵求本公司同意※



「以」為蒼顏白髮入老境，不再乘風破浪萬里行，未料黃卷青燈伴孤影，竟能考場金榜第一名。」這是作者去年以年近花甲之齡，參加「不動產估價師」特考，放榜時考取狀元之偶作。於準備考試之四個月中，要「教書」，也要「寫書」，更要「代書」，只能忙中偷閒「念書」，對「高齡考生」而言，確實是一大壓力。幸有本書為伴，更幸寫過本書，奠定紮實之基礎，使「不動產法規」這一科之考試成績將近九十分。

以「教書」與「念書」之「過來人」身分來看這一本書，雖不可「自滿」，但確實覺得還「不錯」，故值得向「學生」及「考生」推薦，因為本書還頗有深度及廣度。

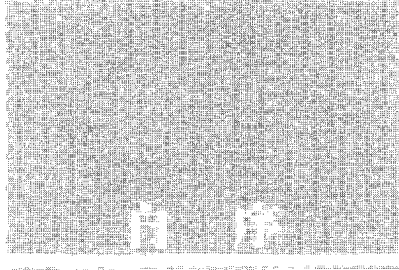
自第一版至今，匆匆已過五年，相關法規已修正更動甚多，本版書均一一予以修訂，除可作為參加考試之用書外，也可作為大學教科書，更可作為實務之參考書，可謂功能多樣化。因此，有讀者說：「只要稍微翻閱，就愛上它。」謝謝啦！

本版書亦補充最近幾年有關「地政士」、「不動產經紀人」、「不動產估價師」及「地政高考」之試題於章節之末，使「考生」更方便於「考古」。

承出版社之囑修訂本書，正逢作者「大聖不動產估價師事務所」業務最繁忙之時刻，故執筆匆匆，誤漏難免，尚請不吝指正是盼。

陳銘福 敬識

民國九十四年 中秋節



土地法，依循平均地權之理論、憲法之精神及民法之旨意，一脈相承而立法，為有關土地之根本大法，研究土地者或從事不動產工作者，均應有所認知。

土地法及其施行法，自民國二十五年施行以來，歷經八年抗戰及播遷來臺等政局之變化，益以臺灣經濟之欣欣向榮及社會之快速變遷，故已有多次之修正，惟仍不足以因應多元化之需要。緣此，乃有諸多相關特別法之制定及施行。基於特別法優先適用之法則，研究或適用土地法時，絕不能缺漏各該特別法。

作者學於地政及用於地政，已歷三十餘秋，教書及寫書亦有二十餘載，乃就求學、實務、教學及研究等所累積之心得及經驗，彙整土地法及有關特別法而編著本書，期供作研究、教學、實用及參加各種考試之良伴。

本書起源為「緒論」，其後第一編至第五編第三章，均以土地法之編章為架構，並以土地法為綱，各種特別法為領，分節論述。至於第五編「土地徵收」，則就性質相近之「區段徵收」及「照價收買」，分別增設第四章及第五章。緣此，全書可謂結構嚴謹，綱領建全，節目分明，於井然有序之閱讀中，必有濃濃之舒適感。

本書各章之末，均附有自民國六十年代以來各類國家考試之試題，除已不合時宜之試題予以刪除外，並儘量保持試題之原文，使藉重本書參加各種考試之讀者，能確實掌握試題變遷之脈動及方向而事半功倍。

撰寫本書之際，適逢教書最忙碌之時，於南北奔波之餘，可謂夜夜孤燈孤影，伴隨著一心一意，雖髮蒼視茫而終不悔，如今幸底於成。惟漏誤難免，尚祈正之。

陳銘福 敬識

民國八十九年 中元節

法規名稱及條文簡稱彙編

簡 詞	法規名稱及條文
憲一四三 I	憲法第一百四十三條第一項
土二 I、II	土地法第二條第一項及第二項
土施五	土地法施行法第五條
民七六五	民法第七百六十五條
民總施一二	民法總則施行法第十二條
平例二一 II	平均地權條例第二十一條第二項
平例施二九 III	平均地權條例施行細則第二十九條第三項
土稅一七 II	土地稅法第十七條第二項
土稅施八 I	土地稅法施行細則第八條第一項
稅稽二四 I	稅捐稽徵法第二十四條第一項
遺贈法一七 I 6	遺產及贈與稅法第十七條第一項第六款
建四	建築法第四條
農發三 11	農業發展條例第三條第十一款
農發施一一 II	農業發展條例施行細則第十一條第二項
農劃一〇 I	農地重劃條例第十條第一項
農劃施四八	農地重劃條例施行細則第四十八條
市劃五	市地重劃辦法第五條
獎劃八	獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第八條
大捷一九	大眾捷運法第十九條
都計四九 II	都市計畫法第四十九條第二項
區計一五 I	區域計畫法第十五條第一項

簡 詞	法規名稱及條文
區計施五	區域計畫法施行細則第五條
非市地管五 I	非都市土地管制規則第五條第一項
國宅四○	國民住宅條例第四十條
國產五○	國有財產法第五十條
國眷九	國軍老舊眷村改建條例第九條
國園一一	國家公園法第十一條
發觀二二 II	發展觀光條例第二十二條第二項
促產二六	促進產業升級條例第二十六條
促產施五○	促進產業升級條例施行細則第五十條
獎參一三	獎勵民間參與交通建設條例第十三條
停車一六	停車場法第十六條
都更三 1	都市更新條例第三條第一項
土登八七	土地登記規則第八十七條
地測二一二	地籍測量實施規則第二百十二條
水保三	水土保持法第三條
山保二○ II	山坡地保育利用條例第二十條第二項
山保施一二	山坡地保育利用條例施行細則第十二條
民訴五	民事訴訟法第五條
強執七八	強制執行法第七十八條
三七五例二二	三七五減租條例第二十二條
財劃六	財政收支劃分法第六條
中法五	中央法規標準法第五條
房稅一一	房屋稅條例第十一條

簡 詞	法規名稱及條文
地調一五	地價調查估計規則第十五條
建估九	土地建築改良物估價規則第九條
農村劃一八	農村社區土地重劃條例第十八條
土徵四四 I	土地徵收條例第四十四條第一項
27 院一七七六	司法院 27 年院字第一七七六號解釋
68 臺上三七七七	最高法院 68 年臺上字第三七七七號判例

Contents

再版序

自序

法規名稱及條文簡稱範例

緒 論

第一章	土地問題與土地政策	003
第一節	土地問題	003
第二節	土地政策	005
第二章	土地立法之目的與所採取之手段	014
第一節	土地立法之目的	014
第二節	土地法所採取之手段	018
第三章	土地法立法之法源與原則	021
第一節	土地法立法之法源	021
第二節	土地法之立法原則	022
第四章	土地法制定後之沿革與現行內容	027
第一節	土地法制定後之沿革	027
第二節	土地法之現行內容	030
第五章	土地法之性質與適用	037
第一節	土地法之性質	037
第二節	土地法之適用	038

第一編 總 則

第一章	法 例	045
第一節	土地法之施行與執行	045
第二節	土地與土地改良物	048
第三節	自耕與不在地主	054
第四節	土地債券之發行與作用	057
第二章	地 權	060
第一節	土地所有權與土地發展權	060
第二節	他項權利之種類與定義	064
第三節	私有土地所有權之視為消滅與回復	066
第四節	岸地之增加與優先取得	067
第三章	地權限制	070
第一節	私有土地權利取得與處分之限制	070
第二節	外國人土地權利取得與處分之限制	074
第四章	公有土地	082
第一節	公有土地之處分、設定負擔與租賃	082
第二節	公有土地之撥用與借用	086
第三節	公有土地之收益與管理	088
第五章	地權調整	092
第一節	私有土地面積最高額之限制與超額之處置	092
第二節	私有農地所有權移轉與分割之限制	096

Contents

第三節	土地最小面積單位之規定與限制分割	099
第四節	自耕農之保護與自耕農場之創設	101
第五節	共有土地之處分變更與設定負擔	108

第二編 地 籍

第一章	通 則	119
第一節	地籍整理之意義與目的	119
第二節	地籍整理之程序與地籍總歸戶	120
第三節	土地登記之意義與目的	123
第四節	土地登記之辦理機關	126
第五節	土地登記之種類與程序	126
第六節	土地登記之代理申請與專業代理人	131
第七節	土地登記之效力與制度	134
第二章	地籍測量	142
第一節	地籍測量之意義與程序	142
第二節	地籍測量之辦理、費用與資料之管理維護	144
第三節	重新地籍測量之原因與實施	147
第三章	土地總登記	152
第一節	土地總登記之意義與程序	152
第二節	建物所有權第一次登記之意義與程序	158
第三節	更正登記與損害賠償	164

第四章	土地權利變更登記	171
第一節	土地權利變更登記之種類與程序	171
第二節	繼承登記之限制與未辦繼承登記之處置	180
第三節	權利書狀之換給與補給	182
第四節	限制登記與預告登記	184
第五節	工本費與閱覽費	188

第三編 土地使用

第一章	通 則	195
第一節	土地使用之意義與編定	195
第二節	集體農場與農地利用	198
第三節	私有空地與其督促使用	208
第四節	私有荒地與其督促使用	212
第二章	使用限制	217
第一節	區域計畫與土地使用管制	217
第二節	都市計畫與工地使用管制	230
第三節	新市區之建設與舊市區之更新	242
第四節	大眾捷運與聯合開發	254
第三章	房屋及基地租用	261
第一節	房屋不足之救濟與國民住宅	261
第二節	房屋租用之限制與爭議之處理	270

Contents

第三節	建築基地之租用與優先購買權	275
第四章	耕地租用	286
第一節	耕地租用與耕地三七五減租	287
第二節	承租人之權利與義務	290
第三節	出租人之權利與限制	295
第四節	耕地租約之訂立與終止	300
第五節	耕地租佃委員會與爭議之處理	310
第五章	荒地使用	314
第一節	公有荒地之規劃與招墾	314
第二節	公有荒地之承墾與開墾	316
第三節	山坡地之保育利用	318
第六章	土地重劃	328
第一節	土地重劃之概念	328
第二節	市地重劃	332
第三節	農地重劃	358
第四節	農村社區土地重劃	374

第四編 土地稅

第一章	通則	393
第一節	土地稅之意義與目的	393
第二節	土地稅之種類與性質	394
第三節	土地稅課徵之要件與限制	396

第二章	地價及改良物價	399
第一節	規定地價之意義與申報地價之時機	399
第二節	標準地價與法定地價	401
第三節	公告地價與申報地價	403
第四節	公告土地現值與申報移轉現值	407
第五節	規定地價之程序	411
第六節	建築改良物之估價	422
第七節	地價評議委員會	426
第三章	地價稅	433
第一節	地價稅之主管機關與納稅義務人	433
第二節	地價稅課徵之範圍與時機	436
第三節	地價稅課徵之標準與稅率	439
第四節	空地稅、荒地稅與不在地主稅	448
第四章	土地增值稅	455
第一節	土地增值稅之主管機關與納稅義務人	455
第二節	土地增值稅課徵之範圍與時機	458
第三節	土地增值稅課徵之標準與稅率	461
第四節	土地增值稅之抵繳、退稅與用途	472
第五章	土地改良物稅	481
第一節	房屋稅之主管機關與納稅義務人	481
第二節	房屋稅課徵之範圍與時機	483

Contents

第三節	房屋稅課徵之標準與稅率	484
第六章	土地稅之減免	490
第一節	土地稅減免之意義與依據	490
第二節	地價稅之減免標準與程序	493
第三節	土地增值稅之減免標準與程序	495
第四節	房屋稅之減免標準與程序	501
第七章	欠稅	508
第一節	稅捐稽徵之概念	508
第二節	地價稅之欠稅處置	514
第三節	土地增值稅之欠稅處置	517
第四節	房屋稅之欠稅處置	519

第五編 土地徵收

第一章	通則	527
第一節	土地徵收之概念	527
第二節	土地徵收之原因與範圍之限制	531
第三節	保留徵收與保留期限	537
第四節	一併徵收與例外情形	538
第五節	原土地所有權人之申請收回與限制	542
第六節	接連地之損害補償與應有負擔之清償	545
第七節	撤銷徵收	549

第八節	其他相關事項	552
第二章	徵收程序	558
第一節	土地徵收之申請與核准	558
第二節	土地徵收之公告通知與效果	564
第三節	土地徵收補償之發給期限與權利義務之終止	570
第三章	徵收補償	578
第一節	土地徵收補償之發給與儲存	578
第二節	土地徵收補償之範圍與標準	581
第四章	區段徵收	593
第一節	區段徵收之意義與原因	593
第二節	區段徵收之程序	597
第三節	租賃關係與他項權利之處理	608
第四節	規劃整理後之處理	611
第五節	各種用地之區段徵收	615
第六節	區段徵收與公用徵收之異同	623
第七節	區段徵收與土地重劃之異同	626
第五章	照價收買	635
第一節	照價收買之意義與時機	635
第二節	照價收買之程序與地價補償	640
第三節	土地照價收買後之處理	645
第四節	照價收買與土地徵收之異同	647