

王錦村
編著

土地法實用

版權所有・翻印必究

中華民國七十三年七月出版

土地法實用

著作兼
發行人：王 錦 村

地 址：台灣高雄地方法院

郵 撥：四五四五一二號著者帳戶

總經銷：五南圖書股份有限公司

打 字：天一打字印刷社

排 印：南一書局股份有限公司

著作權
執照字號：台內著字第 號

定價：新台幣八〇〇元

例言

一、本書收集有關地政實務資料，包括司法院解釋、大法官解釋，最高法院判例、判決、民庭總會決議、法律座談會、裁判發回要旨，司法院裁判指正要旨、民事法令彙編、行政法院判例、判決、內政部地政法令彙編。（均至民國七十二年十二月三十日止）

二、本書除土地法外，舉凡平均地權條例，修正耕地三七五減租條例、實施耕者有其田條例、都市計畫法、農地重劃條例、都市土地重劃實施辦法、土地稅法、農業發展條例、獎勵投資條例等相關特別法，均兼論述之，並收集其有關實務資料。

三、有關令函，均冠於要旨，俾易查考。

四、本書之成，荷蒙臺灣高等法院黃庭長金瑞，臺灣高雄地方法院黃庭長金富，及學長吳明峰推事、陳昆明推事、林昆莛推事、任森銓推事、

蔡清遊推事、賴明達推事、蔡明宛推事、翁慶珍推事、劉昌崙推事、
蔡金淵推事賜供資料，惠予指正，高重雄、黃國標、顏輝雄、蔡天保
、孫汝鐵等書記官協助校對，謹此誌謝。

王錦村 謹識

民國七十三年六月於臺灣高雄地方法院

目錄

第一編 總 則

第一章 法 例	一
第二章 地 權	三八
第三章 地權限制	四七
第四章 公有土地	六五
第五章 地權調整	一〇七

第二編 地 籍

第一章 通 則	二一七
第二章 地籍測量	二四四
第三章 土地總登記	二八四
第四章 土地權利變更登記	三四〇

目 錄

第三編 土地使用

第一章 通 則	三八三
---------	-----

第二章	使用限制	四〇九
第三章	房屋及基地租用	四一四
第四章	耕地租用	五四二
第五章	荒地使用	七〇九
第六章	土地重劃	七一九
第四編	土地稅	七六七

第一章	通則	七六七
第二章	地價及改良物價	七六九
第三章	地價稅	七七七
第四章	土地增值稅	七九三
第五章	土地改良物稅	八〇三
第六章	土地稅之減免	八〇六
第七章	欠稅	八二〇

第五編	土地徵收	八二九
-----	------	-----

第一章	通則	八二九
第二章	徵收程序	八八四
第三章	徵收補償	九〇九

第一編 總 則

第一章 法 例

第一條 本法所稱土地，謂水陸及天然富源。

土地之意義：「土地」一詞之含意，通常係指地球表面上之陸地而言，然其範圍，隨人類生存之需要，生活之內容而異，計有不同之解釋：

(一)最廣義的土地：與自然資源同，爲一切天然之物質及非物質的總稱，如水、陸、空氣、日光、風力、礦產等均屬之。

(二)廣義的土地：指地球表面上之陸地與水地而言，如水陸及天然富源。

(三)狹義的土地：指地球表面之陸地。經濟學者所謂土地，多從最廣義之解釋；政治學者則以土地、人民與主權爲立國三要素，一國之土地，應包括水、陸、空及地下資源之整體，所謂國家之領土，指領陸、領海、及領空三者，法律學者之觀點，則認爲凡人占有某一土地，其所有權可能管轄範圍，應包括地面、地下及上空所附着之一切自然物與自然力而言。我國土地法第一條規定：「本法所稱土地，謂水、陸及天然富源」其含義如下：

①水——即指水地，舉凡海洋、湖泊、河流、沼澤等皆屬之。

②陸——即陸地，舉凡高原、盆地、丘陵、平原、沙漠、峻嶺等地均屬之。

③天然富源：指一切可資利用之自然物及自然力，如空氣、日光、風、力、礦、林、及其他元素等均屬之。

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、城壕、軍營、砲台、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。

土地之分類：土地因地勢、地質、土壤的不同，地權主體的各異，使用目的不一致，而有不同的分類：

(一) 依土地所有權主體爲標準：可分爲公有土地及私有土地二種，公有土地所有權屬於公法人，如國有、省有、縣市有等，私有土地所有權屬於私人。

(二) 依人口聚散及行政區域劃分爲標準：分爲市地及鄉地二種，市行政區域內之土地爲市地，市地以外之土地爲鄉地（農地）。

(三) 依土地利用情形爲標準，可分爲：

1 農業土地：利用土地生產動、植物之土地，包括耕地、牧地、水產養殖地。

2 森林地：利用種植樹木及生產森林副產品之土地。

3 礦產地：含有各種金屬及非金屬礦產資源之土地。

4 水源地：利用水力、用水之地。

5 都市土地：位於都市，可供建築使用，利用價值高之土地。

6 交通用地：利用爲鐵路、公路、電力輸送線、航路、運河、內路小河等水、陸、空交通運輸用地。

7 娛樂地：利用爲各種運動、休息、育樂活動場所之用地，如公園、運動場、遊藝場、游泳池、觀光風景區等地。

8 服務地：指不適列於生產、或消費用地之雜用地，如墳墓地、軍事用地。

9 廢棄地：指廢棄無可使用或目前無法利用之土地，如沙漠、雪山地等。

前項各類土地，依土地法規定，得再分目，依土地法施行法第四條規定：「土地法第二條規定各類土地之分目及其符號，由該管縣市地政機關調查當地習用名稱，呈請省地政機關核定施行，並轉報中央地政機關備案，院轄市地政機關自行訂定，並報中央地政機關備案。」

現行地目種類如下：

(一)地籍測量實施規則規定之地目：

1 田：一切種植農作物之水旱田地、茶園、苗圃均屬之。

2 宅：房屋及其附屬之庭院、園囿一切基地均屬之。

3 林：林地、山林均屬之。

4 鑛：鑛山、鑛田均屬之。

5 水：一切溝渠、河流、塘湖、海均屬之。

6 道：鐵路、公路、街道、衢巷、村道小徑等均屬之。

7 荒：荒蕪未經利用及已墾復荒之土地均屬之。

8 沙：沙漠、沙地等均屬之。

9 雜：其他不屬於前列各地目之土地均屬之。

(二)台灣省土地分類分目，沿用日據時期舊制，分爲：

第一類建築用地：包括建、雜、祠、鐵、公、墓六種地目。

第二類直接生產用地：包括田、旱、林、養、牧、鑛、塹、池八種地目。

第三類交通水利用地：包括線、道、水、溜、溝五種地目。

第四類其他土地：包括原、堤二種地目。

此外，都市計畫法，將都市土地劃定爲住宅、商業、工業等使用區（都三二條）。區域計畫法，將非都市土地劃定爲特定農業，一般農業、工業、鄉村、森林、山坡保育地、風景、特定專用等八使用區。並依其性質，編定爲甲種建築、乙種建築、丙種建築、丁種建築、農牧、林業、養殖、塩業、礦業、密業、交通、水利、遊憩、古蹟保存、生態保護、國土保安、墳墓、特定目的事業等十八種用地（區施一四、一六條，非都管二、三條）。

參考資料

△出租人出賣耕地時，承租人有依同樣條件優先承買之權，土地法第一百零七條第一項固有明文規定。然所謂耕地係指農地與漁牧地而言，林地則不得認爲包含在內，觀於同法第一百零六條及第二條第一項之規定自明。（四十年臺上字第一五二四號判例）

△池塘亦屬直接生產用地，土地法第二條第一項規定甚明，原非不可使用收益。上訴人既已使用該項池塘。並自三十年至三十八年均已付清租金，即已成立租賃關係，而三十八年訂立三七五租約所列面積，仍舊包括池塘在內，上訴人自應受契約之拘束，殊無拒絕付租之理由。（四十四年臺上字第四二五號判例）

△（一）查耕地租用，係指支付地租，使用他人之農地而言（土地法第一〇六條），故租用他人之農地（如水田）養魚，雖係耕地租用，若租用他人之湖泊，貯水池，溝渠，水道養魚，則不能與耕地租用同論。

(二)土地法第二條第一項第二類直接生產用地，不過謂該類之地，可直接供生產之用而已，非謂直接生產用地，均爲可供耕作或養魚之農地。此觀該類地包括林地，狩獵地，礦地，鹽地而自明。(六十年度臺上字第三三二七

號判決)

△都市計劃區內工廠用地之地目變更要件：

凡都市計劃農業區或保護區內之舊有工廠，其基地目仍爲「田」「旱」者，如該工廠係於都市計劃發布實施以前已依法奉准設立之合法工廠，可准予檢具其工廠設立登記證等有關證件申辦地目變更。至其應予變更地目之土地面積標準，自應照台灣地目等則調整辦法第十七條等有關規定辦理。惟其辦理地目變更後，如當事人有申請改建、增建或利用原有廠房、廠地另行辦理工廠設立登記及變更登記等情事，仍應受都市計劃土地使用分區管制規則及行政院 62、12、7、台六十二內第九六六號函意旨之限制。(內政部六五、五、六台內地字第六七三七四七號函)

△都市計劃區域外工廠用地之地目變更要件：

(一)凡六十二年十二月十四日以前(含十四日)，興辦工業人於「田」「旱」地目土地上興建房屋設廠，已經主管機關核准其工廠設立並發給工廠登記證，惟未同時核發工業用地證明書案件，除其廠址係座落於都市計畫區域內者，應照其都市計畫土地使用分區管制規定辦理外，如其廠址係座落於都市計畫區域外者，有關其廠地地目變更，應照左列原則辦理：1.原奉准工廠設立時，依當時之法令規定，如興辦工業人在「田」「旱」地目土地上設廠，無須申請核發工業用地證明書者，可憑工廠登記證等有關證件，就其原奉准設廠使用之面積內之實際建廠使用情形，逕行申辦地目變更，以顧及既成事實。2.原奉准工廠設立時，依當時之法令規定，如興辦工業人在「田」「旱」地目土地上設廠，必須申請核發工業用地證明書者，自應先申請補發工業用地證明書後，再就實際建廠使用土地情形，申辦地目變更。

(二)興辦工業人因其原有工廠擴展設備，於六十二年十二月十四日以前（含十四日）未依規定申請核准即自行利用都市計畫外毗連農地擴建廠房之案件，仍應依規定申請核發工業用地證明書後，再就實際建廠使用情形，申辦地目變更。

(三)凡興辦工業人已依法領有工業用地證明書尚未依法完成建廠使用之案件，應俟依規定完成建廠後，再憑申辦地目變更。

(四)凡不合「工廠設立登記規則」第二條規定，未能取得工業用地證明書之小規模製造加工修理業，在六十二年十二月十四日以前，已經該管縣市政府依規定發給營利事業登記而現仍繼續營業者，應依照內政部61、1、14、台內地字第四五三八七六號函規定，憑縣市政府核發之營利事業登記證，申辦地目變更。

(五)凡其他未依法取得設廠許可之違章工廠或未依規定請領營利事業登記證之小規模製造加工修理業，當事人未經申請核准即自行利用農地建廠之案件，准照台灣省政府原函說明四之(五)所擬意見辦理，即除不准其辦理地目變更外，並應即取締。

(六)合法工廠，經劃入都市計畫農業區或保護區後，其與都市計畫土地使用分區規定不合者，除得准其續為從來之使用外，可否亦准其辦理地目變更一節，由內政部另行訂期專案研商。（內政部六五、四、十三、台內地字第六七三三一號函）

第三條 本法除法律另有規定外，由地政機關執行之。

土地法之執行機關 土地法除法律另有規定外，由地政機關執行之，所謂地政機關，分述如下：

(一) 中央地政機關：中央土地行政機關，爲內政部地政司，依七十年九月修正公布之內政部處務規程之規定，地政司分設地籍、地價、地權、地用、方域、測量等六科、掌理有關業務。

(二) 省地政機關：民國六十八年七月一日，台灣省政府成立台灣省地政處下設六科及行政室、辦理土地行政業務。

(三) 市地政機關：台北市及高雄市均設地政處，下設各科室，分掌有關地政事項，地政處、轄下之各地政事務所，實際辦理土地登記業務。

(四) 縣地政機關：縣政府下設地政科，主管全縣土地行政事宜，科內分設地籍、地價、地權、地用四股，分別掌理地籍整理、規定地價、地權處理、土地使用等事項，另設重劃股，掌理土地重劃事宜，轄下并設地政事務所、縣地政主管之監督指導，辦理測量、登記、地目變更、地目等則銓定調整、地籍管理、地價、地權調整等事項。

法律規定由其他機關執行或由地政機關會同其他機關辦理者，如集體農場面積之規定由地政機關會同主管農林機關（本法第八十六條），公有荒地之招墾亦同（本法第一二六條），公有荒地限期開墾由農林機關規定（本法第一三一條、第一三二條），土地之征收、減免由財政機關辦理（本法第一九二、一九三、一九五條）。

參考資料

△土地法中之縣市政機關爲縣市政府之解釋

一、提案機關：台灣高等法院台中分院。

二、問題：土地登記規則第三十八條第一項本文所謂之地政機關，在省轄市、縣地方，是否以市縣政府爲限。

三、意見：甲說：地方政府機關，可分爲省及市、縣二級，省主管地政機關爲地政局，市、縣主管地政機關爲省轄市、縣政府。地政事務所爲登記事項之執行，土地登記規則第三十八條第一項本文所定駁回登記之聲請，係基於聲請而爲之行政行爲，稱爲行政處分，地政事務所爲駁回聲請之擬議，尚須送經縣市政府詳慎審查決定，故土地登記規則第三十八條第一項本文所定之地政機關，以縣市政府爲限，不包括所屬各地政事務所。乙說：土地登記由縣市主管機關辦理之，省轄市、縣所屬各地政事務所，亦爲土地登記規則第三十八條第一項之地政機關。

四、審查意見：擬採乙說。

五、研討意見：採乙說。（台灣高等法院暨所屬法院六三、十一、十八、法律座談會）

△本案既准查復以各縣市地政科係原縣政府內所含之單位，各地政事務所亦僅屬縣市政府之附屬機構，此外目前尚無其他獨立之縣市地政機關，所擬以縣市政府爲土地法中規定之縣市地政機關乙節，在貴省各縣市尚無獨立之地政機關設立以前，自可准依貴省意見辦理。（內政部四十九年二月六日臺（四九）內地字第二四五三〇號函）

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。

公有土地之意義：凡經政府依法取得所有權之土地，不得爲私有之土地，未經人民依法取得所有權之土地或私有土地之所有權消滅者爲公有土地。

公有土地之種類與範圍：公有土地分爲國有土地、省有土地、市縣有土地或鄉鎮有土地，然省市縣政府僅有管理使用收益之權而已，公有土地之所有權專屬國家，其劃分標準依公有土地管理辦法第四條規定：曾經省市縣或鄉鎮依法呈准使用收益之公有土地，爲省市縣或鄉鎮有土地，其餘均爲國有土地，省市縣或鄉鎮依法取得或徵收之土地，爲省市縣或鄉鎮有土地，依法沒收暨由國家征收或依法應屬國家土地爲國有土地，依「公有土地管理辦法」第四條補充規定：「曾經省市縣或鄉鎮依法呈准使用收益之公有土地，爲省市縣或鄉鎮有土地，其餘均爲國有土地。省市縣或鄉鎮依法取得或徵收之土地，爲省市縣或鄉鎮有土地，依法沒收暨由國家徵收或依法應屬國家之土地，爲國有土地。」行政院於三十七年四月二十九日頒布「公有土地劃分原則」五項，作明確之區分，但對鄉鎮有土地，則略而未及。依照院頒原則之規定，屬於國有之土地爲：(一)湖澤及可通運之水道，(二)江湖河海沿岸自然增漲之土地，(三)廢清遺留之營地、旗地、屯田、陵田及其他之土地，(四)中央政府及其所屬機關管有之土地，(五)國立學校醫院及其他國有事業管有之公地，(六)國庫支款徵收購置之土地，(七)人民對國家捐獻之土地，(八)其他依法應屬國有之土地（原則第二項）。屬於省（市）有之土地爲：(一)省（市）政府及其所屬機關管有之土地，(二)省（市）學校醫院及其他省（市）有事業管有之土地，(三)省（市）公營事業管有之土地，(四)省（市）庫支款徵收購置之土地，(五)人民對省（市）政府捐獻之土地，(六)其他依法應屬省（市）有之土地（原則第三項）。屬於縣（市）有之土地爲：(一)縣（市）

政府及其所屬機關管有之土地，(一)縣市立學校醫院及其他縣(市)有事業管有之土地，(二)縣(市)公營事業管有之土地，(三)縣(市)庫支款徵收購置之土地，(四)人民對縣(市)政府捐獻之土地，(五)其他依法應屬縣(市)有之土地(原則第四項)。上項公有土地之劃分發生爭議時，由省(市)政府查明土地來歷，提供證明，呈請行政院核定之(原則第五項)。

至國有財產法(僅適用於臺灣地區)則於第三條第一項第一款規定：國有財產之不動產，指土地及其改良物暨天然資源。第四條規定，國有不動產區分為公用與非公用兩類：公用不動產又分為下列三種：一、公務用不動產：各機關、部隊、學校、辦公、作業及宿舍使用之國有不動產均屬之。二、公共用不動產：國家直接供公共使用之國有不動產均屬之。三、事業用不動產：國營事業機關使用之不動產均屬之。但國營事業為公司組織者，僅指其股份而言。非公用不動產，係指公用不動產以外可供收益或處分之一切國有不動產。

公有土地之管理機關：公有土地之管理，依公有土地管理辦法第五條規定：國有土地，由行政院指定機關管理，省市縣有土地，由所在地市縣政府或指定機關管理，鄉鎮有土地，由鄉鎮公所管理。另平均地權條例，關於出租之公有建築基地，另訂有管理之條款，台灣省放領公有耕地扶植自耕農實施辦法，明定公有耕地放領辦法，他如國有財產法及其施行細則、台灣省省有財產管理規則、台北市市有財產管理規則等有關公地之規定，均為公有土地管理之重要法規。

參考資料

△土地法所稱之公有土地，無論其管理使用收益之權係屬於省市縣等地方政府，抑或屬於區坊鄉鎮等自治團體，而其所有權應專屬於國家。蓋地方政府係國家機關，其自身并無人格，根本上不得為權利主體。至地方自治團體雖