

土地法規講義

第一回

40675A-1



社團法
考友社
出版發行

土地法規講義 第一回



第一講 緒論.....	1
命題大綱.....	1
重點整理.....	2
一、土地與土地改良物.....	2
二、土地法.....	7
三、地權.....	8
精選試題.....	28

第一講 緒論

●●●●●●●●●●●●●●●●
●●●●●●●●●●●●●●●●
●●●●●●●●●●●●●●●●
●●●●●●●●●●●●●●●●
●●●●●●●●●●●●●●●●

命題大綱

一、土地與土地改良物

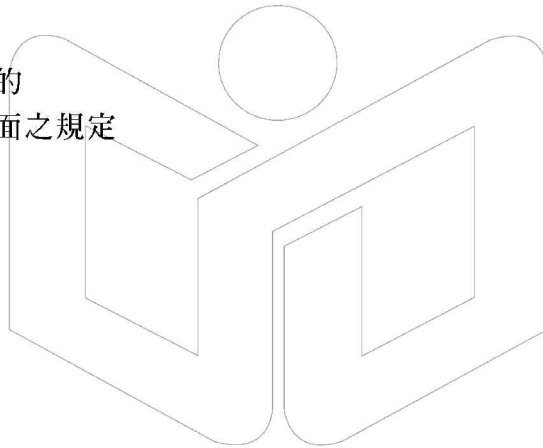
- (一)土地之意義
- (二)土地之分類
- (三)土地改良物

二、土地法

- (一)土地法之意義
- (二)土地法之性質
- (三)土地法立法目的
- (四)憲法於土地方面之規定

三、地權

- (一)地權之意義
- (二)地權之種類
- (三)地權取得原因
- (四)地權消滅原因
- (五)地權限制
- (六)外國人之地權
- (七)中國人之地權
- (八)共有土地
- (九)公有土地
- (十)農地
- (十一)土地債券



重點整理

一、土地與土地改良物

(一)土地之意義：

「土地法」第 1 條所稱土地，謂水陸及天然富源。依其廣狹分為：

1.狹義之土地：

僅指地球表面之陸地，即日常慣稱之土地。

2.廣義之土地：

包括地球表面之陸地及水域。

3.最廣義之土地：

凡陸地、水域、地上空氣層、地下礦產物，以及附著於地上之陽光、熱能、風力、雨水等一切有形之自然物及無形之自然力。

(二)土地之分類：

1.依權屬區分：

(1)公有土地：

依「土地法」第 4 條規定：「本法所稱公有土地，為國有土地、直轄市有土地、縣（市）有土地或鄉（鎮、市）有之土地。」即土地所有權屬於公法人。

(2)私有土地：

依「土地法」第 10 條第 1 項規定：「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，為私有土地。」即土地所有權屬於私人，包括自然人、私法人及非法人團體所有之土地。

2.依使用效能區分：

(1)依法使用之土地。

(2)空地：

①凡編為建築用地，未依法使用者，為空地。土地建築改良物價值不及所占地基申報地價 20%者，視為空地（土地法第 87 條）。

②指已完成道路、排水及電力設施，於有自來水地區並已完成自來水系統，而仍未依法建築使用；或雖建築使用，而其建築改良物價值不及所占基地申報地價 10%，且經直轄市或縣（市）政府認

定應予增建、改建或重建之私有及公有非公用建築用地（平均地權條例第 3 條第 7 款、土地稅法第 11 條）。

(3)荒地：

- ①凡編為農業或其他直接生產用地，未依法使用者為荒地。但因農業生產之必要而休閒之土地，不在此限（土地法第 88 條）。
- ②農業用地閒置不用者稱之（平均地權條例第 26-1 條第 1 項前段）。

3.依地區區分：

(1)都市土地：

指依法發布都市計畫範圍內之土地（平均地權條例第 3 條第 1 款）。

(2)非都市土地：

指都市土地以外之土地（平均地權條例第 3 條第 2 款）。

4.依使用性質區分（土地法第 2 條）：

(1)土地依其使用性質，分為下列各類：

①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、城堞、軍營、砲臺、船埠、碼頭、飛機基地、墳場等屬之。

②第二類直接生產用地：

如農地、林地、漁地、牧地、狩獵地、礦地、鹽地、水源地、池塘等屬之。

③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。

④第四類其他土地：

如沙漠、雪山等屬之。

(2)土地依其使用分為四類，得再分 21 種地目。將其缺失說明如下：

- ①依土地使用的不同加以分類，太流於形式性、不切實際，無法達到土地使用分區管制目的（實務上以都市計畫法及區域計畫法為依據）。
- ②土地種類眾多，土地使用情形甚為繁雜，未能詳細列舉，無法達到促進土地有效利用及作為課稅憑依。
- ③無法維護名勝古蹟及國土保安。
- ④地目年久失實且田賦停徵已久，地目與田賦的關係已經名存實亡，實有檢討必要。

表(一) 地類地目對照表

地 類	地目名稱	說 明
第一類 建築用地	建	房屋及其附屬之庭院、園圃一切基地均屬之
	雜	自來水用地、運動場、紀念碑、練兵場、射擊場、飛機場等用地及其他不屬各地目之土地均屬之
	祠	祠廟、寺院、佛堂、神社、教務所及說教所等均屬之。但兼用住宅或家廟者，不在此限
	鐵	車站、車庫、貨物庫等及車站內之站長、車長等之宿舍均屬之
	公	公園用地
	墓	墳墓用地
第二類 直接生產 用地	田	水田用地
	旱	旱田用地
	林	林地、林山均屬之
	養	魚池
	牧	畜牧用地
	礦	礦泉地，但限於湧泉口附近及其維持上必要之區域
	鹽	製鹽用地
第三類 交通水利 用地	池	池塘
	線	鐵道線路用地
	道	公路、街道、巷街、村道、小徑等及公用或公共用之輕便鐵道線路均屬之
	水	埤圳用地
	溜 溝	灌溉用水之塘湖、沼澤等 一切溝渠及運河屬之
第四類 其他土地	堤	堤防用地
	原	荒蕪未經利用及已墾復荒之土地均屬之

(三)土地改良物：

1. 意義：

施以勞力資本於土地上，而附著於土地之建築物、工事、農作物及其他植物與水利土壤之改良，即稱土地改良物。

2.分類（土地法第 5 條）：

土地法所稱土地改良物可分為兩種，說明如下：

(1)建築改良物：

附著於土地之建築物或工事。

(2)農作改良物：

附著於土地之農作物及其他植物與水利土壤之改良。

3.適用時機：

政府機關因徵收、照價收買或土地徵用私有土地，因土地上有土地改良物，應予以補償，茲說明如下：

- (1)土地改良物被徵收時，其應受之補償費，由該管直轄市或縣（市）地政機關會同有關機關估定之（土地法第 241 條）。
- (2)建築改良物價值之估計，以同樣之改良物於估計時為重新建築需用費額為準，但應減去因時間經歷所受損耗之數額（土地法第 162 條）。
- (3)被徵收土地之農作改良物，如被徵收時與其孳息成熟時期相距在 1 年以內者，其應受補償之價值，應按成熟時之孳息估定之；其被徵收時與其孳息成熟時期相距超過 1 年者，應依其種植、培育費用，並參酌現值估定之（土地法第 242 條）。
- (4)平均地權條例實施地區內之土地，政府於依法徵收時，其地上建築改良物，應參照重建價格補償（平均地權條例第 10 條）。
- (5)照價收買之土地，地上如有農作改良物，應予補償。農作改良物價值之估定，如其孳息成熟時間在收買後 1 年以內者，應按其成熟時之孳息估定之；其在 1 年以上者，應依其種植、培育費用，並參酌現值估定之（平均地權條例第 33 條第 1、2 項）。
- (6)照價收買之土地，地上建築改良物同屬土地所有權人所有者，應一併收買。其補償價額由直轄市或縣（市）政府查估後，提交地價評議委員會評定之（平均地權條例第 34 條）。
- (7)建築改良物之補償費，按徵收當時該建築改良物之重建價格估定之。農作改良物之補償費，於農作改良物被徵收時與其孳息成熟時期相距在 1 年以內者，按成熟時之孳息估定之；其逾 1 年者，按其種植及培育費用，並參酌現值估定之。建築改良物及農作改良物之補償費，由直轄市或縣（市）主管機關會同有關機關估定之；其查估基準，由中央主管機關定之（土地徵收條例第 31 條）。
- (8)國家因興辦臨時性之公共建設工程，得徵用私有土地或土地改良物。徵用期間逾 3 年，或二次以上徵用，期間合計逾 3 年者，需用土

地人應於申請徵用前，以書面通知；土地或土地改良物所有權人於收到通知書之日起 30 日內，得請求需用土地人徵收所有權，需用土地人不得拒絕。依前述規定請求徵收土地或土地改良物所有權者，不得再依「土地徵收條例」第 9 條規定申請收回其土地或土地改良物（土地徵收條例第 58 條第 1～3 項）。

- (9)土地法第 2 章規定，於徵用土地或土地改良物時，準用之。但因情況緊急，如遲延使用土地或土地改良物，公共利益有受重大危害之虞者，得經中央主管機關核准後，先行使用該土地或土地改良物（土地徵收條例第 58 條第 4 項）。
- (10)徵用土地或土地改良物，應自公告徵用之日起計算使用補償費，並於公告期滿後 15 日內一次發給所有權人、地上權、典權、不動產役權、農育權、永佃權或耕作權人；其每年補償費，土地依徵用公告期滿第 15 日之公告土地現值 10%計算，土地改良物依徵收補償費 10%計算之（土地徵收條例第 58 條第 5 項）。
- (11)徵用期間不足 1 年者，按月計算之；不足 1 月者，按日計算之。因徵用致土地改良物必須拆除或未能回復為徵用前之使用者，準用「土地徵收條例」第 31 條規定給予補償（土地徵收條例第 58 條第 7 項）。

表(二) 建築改良物與農作改良物之比較

項目	建築改良物	農作改良物
徵收	重建價格補償	(1)孳息成熟時間在徵收後 1 年以內者→按成熟時之孳息估定之 (2) 1 年以上者，依種植、培育費用，並參酌現值估定之
照價收買	直轄市或縣（市）政府時查估後，提交地評會評定之	(1)孳息成熟時間在收買後 1 年以內者，按成熟時之孳息估定之 (2) 1 年以上者，依種植、培育費用，並參酌現值估定之
土地徵用	依徵收補償費 10%計算，為其使用補償費	
【註】「土地法」之補償標準：		
(1)土地改良物被徵收時，其應受之補償費，由該管直轄市或縣（市）地政機關會同有關機關估定之		
(2)建築改良物價值之估計，以同樣之改良物於估計時為重新建築需用費額為準，但應減去因時間經歷所受損耗之數額		

- (3)被徵收土地之農作改良物，如被徵收時與其孳息成熟時期相距在 1 年以內者，其應受補償之價值，應按成熟時之孳息估定之；其被徵收時與其孳息成熟時期相距超過 1 年者，應依其種植、培育費用，並參酌現值估定之

二、土地法

(一)土地法之意義：

土地法規，係指規範人與地關係之法規總稱，如土地法、平均地權條例、耕地三七五減租條例、農地重劃條例、區域計畫法、都市計畫法、土地徵收條例等。

(二)土地法之性質：

1.土地法為行政法之一種：

行政法指規範行政權之法規總稱。土地法為其中之一。

2.土地法為管理土地之專業法規：

土地法為專業性立法，在規範土地利用與土地分配，其內容主要分為地權、地籍、地用、地價、地稅等方面。

3.土地法為土地法規之總稱：

土地法雖有名為「土地法」之單一法典，惟廣義之土地法應指規範土地利用與土地分配關係之法規總稱。

4.土地法之立法目標在實現平均地權：

平均地權土地利用之目標為地盡其利，土地分配之目標為地利共享。地盡其利在求土地之富，地利共享在求土地之均。因此，地盡其利與地利共享是土地立法所追求之目標。

(三)土地法立法目的：

1.地權平均：

地權分配平均，不被少數人所專占壟斷。所採手段如地權限制、土地徵收等。

2.地籍健全：

地籍資料正確、完整。所採手段如地籍測量、地籍圖重測、土地登記等。

3.地盡其利：

促進土地合理、有效、永續使用。所採手段如土地使用編定、土地重劃、空地限建等。

4.地價正確：

政府查估地價、俾課徵賦稅有所依據。如規定地價、查估公告現值等。

精選試題

一、我國憲法有關土地之立法及執行規定如何？並略述憲法與土地法之關係。

答：(一)憲法有關土地之規定如下：

1.關於土地所有權方面：

(1)中華民國領土內之土地屬於國民全體。人民依法取得之土地所有權，應受法律之保障與限制。

(2)附著於土地之礦，及經濟上可供公眾利用之天然力，屬於國家所有，不因人民取得土地所有權而受影響。

2.關於土地稅方面：

(1)私有土地應照價納稅，政府並得照價收買。

(2)土地價值非因施以勞力資本而增加者，應由國家徵收土地增值稅，歸人民共享之。

3.關於土地之分配與整理方面：

國家對於土地之分配與整理，應以扶植自耕農及自行使用土地人為原則，並規定其適當經營之面積。

4.關於土地使用方面：

國家應運用科學技術，以興修水利，增進地力，改善農業環境，規劃土地利用，開發農業資源，促成農業之工業化。

(二)憲法與土地法之關係：

憲法中有關土地之規定事項與土地法所規定之事項，二者之基本精神一致，其目的都在實現平均地權，均是依據國父創立中華民國之遺教而制定。不同的是憲法為概括性的規範，而土地法則是憲法內概括性規範之具體性立法。

二、「土地法」第 10 條：「中華民國領域內之土地，屬於中華民國人民全體；經人民依法取得所有權者，為私有土地。」試申其義？

答：平均地權制度將土地所有權區分為上級所有權與下級所有權。茲分析如下：

(一)上級所有權：

上級所有權屬於全體人民。因此「土地法」第 10 條之前半段：「中華民國領域內之土地，屬於中華民國人民全體。」即是此意。

(二)下級所有權：

下級所有權得由人民依法取得。因此「土地法」第 10 條之後半段：「經人民依法取得所有權者，為私有土地。」即是此意。

(二)作用：

上級所有權指導下級所有權，私人所擁有之下級所有權必須在上級所有權之限制下行使，亦即上級所有權得對下級所有權行使監督、徵稅，甚至徵收或收買，其主要目的在達成所有權之社會化。

三、那些土地不得為私有？立法理由為何？如已成為私有，政府應如何處理？

答：(一)不得為私有之土地有 10 種（土地法第 14 條第 1 項）：

1. 海岸一定限度內之土地。
2. 天然形成之湖澤而為公共需用者，及其沿岸一定限度內之土地。
3. 可通運之水道及其沿岸一定限度內之土地。
4. 城鎮區域內水道湖澤及其沿岸一定限度內之土地。
5. 公共交通道路。
6. 礦泉地。
7. 瀑布地。
8. 公共需用之水源。
9. 名勝古蹟。
10. 其他法律禁止私有之土地。

(二)立法理由：

國防安全、公共需用、天然富源、文化名勝等當然公有，利益與國家安全。

(三)若已成為私有，政府之處理方式：

上述 10 種土地，如已成為私有，政府應依法徵收之。

四、依土地法之規定，解釋下列各名詞：

- (一)土地。
- (二)公有土地。
- (三)土地改良物。
- (四)自耕。

答：(一)土地：

土地法所稱土地，謂水陸及天然富源。土地依其使用，分為下列各類（土地法第 2 條第 1 項）：

1. 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、城堞、軍營、砲台、船埠、碼頭、飛機基地、墳場等屬之。