土地法與土地相關稅法概要講義

第　一　回

40677C-1

社團法人考友社出版發行

土地法與土地相關稅法概要講義　第一回

目錄

第一講　土地法總則、地籍…… 1
命題大綱…… 1
重點整理…… 2
一、總則…… 2
二、地權…… 6
三、地籍…… 25
四、地籍測量…… 25
五、土地登記…… 28
六、土地登記種類…… 36
精選試題…… 42

第一講　土地法總則、地籍

命題大綱

一、總則
　㈠公布及施行日期
　㈡立法目的
　㈢性質
　㈣立法原則
　㈤土地之分類
　㈥名詞定義
　㈦憲法相關規定
二、地權
　㈠意義
　㈡種類
　㈢地權取得原因
　㈣地權消滅原因
　㈤地權限制
　㈥共有土地
　㈦公有土地
　㈧農地
　㈨外國人之地權
　㈩中國人之地權
三、地籍
　㈠意義
　㈡地籍整理
四、地籍測量
　㈠意義
　㈡辦理機關
　㈢程序
　㈣地籍圖重測

重點整理

一、總則

㈠最新修正：

1.中華民國 100 年 6 月 15 日總統華總一義字第 10000122981 號令修正公布第 34-1、172 條條文；刪除第 8、34、175 條條文。

2.中華民國 101 年 12 月 25 日行政院院臺規揆字第 1010154558 號公告第 17 條第 2 項、第 73-1 條第 2 項、第 5 項所列屬財政部「國有財產局」之權責事項，自 102 年 1 月 1 日起改由財政部「國有財產署」管轄。

㈡立法目的：

土地法爲規範土地權利義務關係之法律，亦即規範土地分配與土地利用關係之法律，其立法目的如下：

1.平均地權：

⑴地權分配平均，不被少數人所專占壟斷。

⑵例如：

地權限制、土地徵收、地權調整、照價收買等。

2.地籍健全：

⑴記載土地之面積、性質、權利關係以及使用狀況等之資料皆正確完整。

⑵例如：

地籍測量、地籍圖重測、土地登記等。

3.地盡其利：

⑴促進土地合理、有效、永續之使用。

⑵例如：

土地使用編定、土地重劃、空地限建、土地使用管制、公有荒地招墾、區段徵收、耕地租用等。

4.地價正確：

⑴政府查估地價、俾課徵賦稅有所依據。

⑵例如：

規定地價、查估公告現值、估定土地改良物價值等。

5.平均土地負擔：

(1)使土地公平負擔，並發揮土地稅之財政、經濟、社會功能。

(2)例如：

課徵地價稅、土地增值稅、空地稅、荒地稅等。

㈢性質：

1.土地法爲行政法之一種：

行政法指規範行政權之法規總稱。土地法爲其中之一。

2.土地法爲管理土地之專業法規：

土地法爲專業性立法，在規範土地利用與土地分配，其內容主要分爲地權、地籍、地用、地價、地稅等方面。

3.土地法爲土地法規之總稱：

土地法雖有名爲土地法之單一法典，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爲地盡其利，土地分配之目標爲地利共享。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。

㈣立法原則：

1.徵收土地稅，以地值爲根據：

(1)由人民自由申報地價，以其所報之數額爲徵稅標準。

(2)高報地價者，則人民稅重；低報地價者，政府照價收買之。

2.土地稅率，採漸進辦法：

輕稅無法降低稅率，重稅則窒礙難行甚或促進投機，故土地稅率應採漸進辦法以便施行。

3.對於不勞而獲之土地增益，行累進稅：

(1)因社會變遷而增漲之地價，應歸公有。爲達公平，應行累進稅。

(2)不勞而獲之土地增益係指土地附近因爲多了快速道路、捷運站、學校、公園等因素而使該土地地價增加，並非土地本身產生的利益，而是社會利益，故要採取部份漲價歸公的方式。

4.土地改良物輕稅：

土地改良物應輕其稅，以促進土地之利用。

5.政府收用私有土地辦法：

(1)政府爲公益之需，得照價收買私有土地，但不得以營利爲目的。

⑵政府收用土地時，土地及土地改良物應予以相當賠償。

6.免稅土地：

公有土地不以營利爲目的者，經政府許可後得免繳土地稅。

7.以增加地稅或估高地值之方法，促進土地改良：

人民未依政府規定辦法使用土地者，以增加地價稅或估高其地值加重其持有成本，以促進土地之改良。

8.土地掌管機關：

設省、市土地局及縣土地局，並設置中央機關掌管之。

9.土地權利移轉，須經政府許可：

土地權利之移轉有妨害國計民生時，政府得制止之。

㈤土地之分類（土地法第 2 條）：

土地依其使用性質，分爲下列各類：

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。

㈥名詞定義：

1.土地（土地法第 1 條）：

土地法所稱土地，謂水陸及天然富源。

【註】天然富源：

係指自然資源，如風力、日照、礦產等。

2.私有土地（土地法第 10 條）：

係指私人依法取得所有權之土地。

3.土地改良物（土地法第 5 條）：

土地法所稱土地改良物，分爲建築改良物及農作改良物 2 種：

⑴建築改良物：

附著於土地之建築物或工事。

⑵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。

4.土地債券（土地法第 7 條）：

土地法所稱土地債券，為土地銀行依法所發行之債券。

㈦憲法相關規定：

1.憲法與土地法：

⑴憲法為概括性的規範，土地法是憲法內概括性規範之具體性立法。

⑵土地法不能牴觸憲法，牴觸者無效。

2.憲法有關土地方面之規定：

⑴國民經濟（憲法第 142 條）：

國民經濟應以民生主義為基本原則，實施平均地權，節制資本，以謀國計民生之均足。

⑵土地政策（憲法第 143 條）：

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。私有土地應照價納稅，政府並得照價收買。

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

③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。

④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。

⑶土地使用（憲法第 146 條）：

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、地權

㈠意義：

係指以土地為標的物之土地權利，包括所有權與他項權利。

㈡種類：

1.所有權：

⑴意義（民法第 765 條）：

所有人，於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分其所

精選試題

壹、選擇題

(C) 1.依土地法之規定，私有土地所有權之移轉，妨害基本國策者，中央地政機關得報請那一單位制止之？ (A)立法院 (B)司法院 (C)行政院 (D)監察院。

【解析】土地法第 16 條：

私有土地所有權之移轉、設定負擔或租賃，妨害基本國策者，中央地政機關得報請行政院制止之。

(D) 2.依土地法之規定，下列何種土地得設定負擔或租賃於外國人？ (A)鹽地 (B)林地 (C)漁地 (D)農地。

【解析】土地法第 17 條第 1 項：

下列土地不得移轉、設定負擔或租賃於外國人：

1.林地。

2.漁地。

3.狩獵地。

4.鹽地。

5.礦地。

6.水源地。

7.要塞軍備區域及領域邊境之土地。

(A) 3.依土地法之規定，縣（市）政府對於其所管公有土地，非經民意機關同意，不得爲超過幾年期間之租賃？ (A) 10 年 (B) 5 年 (C)3 年 (D) 1 年。

【解析】土地法第 25 條：

直轄市或縣（市）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 10 年期間之租賃。

(B) 4.土地依其使用性質，可分爲 4 類，下列敘述何者爲非？ (A)第 1 類建築用地 (B)第 2 類間接生產用地 (C)第 3 類交通水利用地 (D)第 4 類其他土地。

(C) 5.依土地法之規定，耕作權指公有荒地之承墾人，自墾竣之日起，無償取得所領墾地之耕作權，應即依法向該管直轄市或縣（市）地政機關聲請爲耕作權之登記。但繼續耕作滿幾年者，可無償取得土地所有權？ (A) 3 年 (B) 5 年 (C) 10 年 (D) 15 年。

(D) 6.依土地法之規定，縣（市）政府對於其所管公有土地，非經該管區內民意機關同意，並經那一政府單位核准，不得處分或設定負擔？ (A)立法院 (B)監察院 (C)司法院 (D)行政院。

【解析】土地法第 25 條：

直轄市或縣（市）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 10 年期間之租賃。

(D) 7.依平均地權條例之規定，超額未建築之私有建築用地，其土地所有權人應於期限內出售或建築使用，其期限爲多久？ (A) 6 個月 (B) 1 年 (C)1 年 6 個月 (D) 2 年。

【解析】平均地權條例第 72 條：

超額未建築之私有建築用地，直轄市或縣（市）政府應通知土地所有權人於 2 年內出售或建築使用；逾期未出售或未建築使用者，得予照價收買，整理後出售與需用土地人建築使用。但在建設發展較緩之地段，不在此限。

(C) 8.依土地法之規定，不得爲私有之土地，若已成爲私有，則 (A)視爲無主土地 (B)視爲國有土地 (C)得依法徵收之 (D)其所有權視爲消滅。

【解析】土地法第 14 條：

1.下列土地不得爲私有：

(1)海岸一定限度內之土地。

(2)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。

(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。