

不動產法規講義

第一回

40678A-1



社團法人
考友社
出版發行

不動產法規講義 第一回 目錄

法規簡稱對照	1
第一講 總則	2
命題重點	2
重點整理	4
一、土地法基本概念	4
二、法例	8
三、地權	12
四、地權限制	16
五、公有土地與私有土地	21
六、地權調整	25
精選試題	33

法規簡稱對照

憲	憲法
土徵	土地徵收條例
農發	農業發展條例
土	土地法
平權	平均地權條例
土稅	土地稅法
民	民法
山保	山坡地保育利用條例
都更	都市更新條例
新開	新市鎮開發條例
土登	土地登記規則
平施	平均地權條例施行細則
土施	土地法施行法
地測	地籍測量實施規則
區計施	區域計畫法施行細則
區計	區域計畫法
國宅	國民住宅條例
都計	都市計畫法
耕減	耕地三七五減租條例
農劃	農地重劃條例
市劃	市地重劃實施辦法
土稅施	土地稅法施行細則
土減	土地稅減免規則
房稅	房屋稅條例
契稅	契稅條例
估價師	不動產估價師法

第一講 總則

命題重點

- 一、土地法基本概念
 - (一)土地法之意義
 - (二)土地法之立法目的
 - (三)土地法之立法原則
 - (四)土地法之內容
 - (五)土地法之性質
 - (六)土地法與憲法之關係
 - (七)土地法之特別法
 - (八)土地法與平均地權條例競合時之適用
- 二、法例
 - (一)土地之定義
 - (二)土地之分類
 - (三)土地改良物之意義與適用時機
 - (四)自耕之意義
 - (五)土地債券之意義與搭發情形
 - (六)不在地主之意義、例外與懲處
- 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
- 四、地權限制
 - (一)地權限制之意義
 - (二)地權限制之目的

(三)地權限制之立法依據

(四)私有地權限制

(五)私有地權移轉之限制

(六)外國人地權之限制

(七)外國人之租購土地

五、公有土地與私有土地

(一)公有土地之意義

(二)公有土地之種類

(三)公有土地之管理機關

(四)公有土地之收益

(五)公有土地之處分、設定負擔與租賃

(六)公有土地之撥用

(七)國有土地之相關規定

(八)私有土地之定義

六、地權調整

(一)地權調整之意義

(二)地權調整之方法

重點整理

一、土地法基本概念

- (一)土地法之意義：土地法乃規範土地權利義務關係之法律，即為實現土地政策、規範土地分配利用及改良之法律。
- (二)土地法之立法目的：我國舊有之土地制度，其缺陷及弊害連連，造成許多土地糾紛與分配不公等問題，於是政府依據 國父孫中山先生平均地權與地盡其利之遺教，制定了土地法，目的在改革舊有之土地制度，以解決日益複雜之土地問題，使地盡其利，讓每一位國民均享有平等使用土地之權利，促進經濟之發展。
- (三)土地法之立法原則：土地法公布於民國十九年，而民國十八年訂頒土地立法九項原則如下：
 1. 徵收土地稅，以地值為根據：即由人民自由申報地價，以其所報之數額為徵稅標準。低報地價者，則照價收買之。
 2. 土地稅率，採漸進辦法：輕稅率，無法達到地價低廉的目的；而高稅率亦窒礙難行。為便於施行起見，或於經濟現狀不願發生重大影響，故採漸進辦法。
 3. 對於不勞而獲之土地增益，行累進稅：因社會進步而增漲之地價，應歸公有。惟法貴乎施行有序，且貴乎便民，故主張累進徵稅。
 4. 土地改良物之輕稅：土地改良物，應輕其稅，以收土地改良之效。
 5. 政府收用私有土地辦法：政府需用土地時，得照價收買私有土地，但不得收買土地為營利目的，地上改良物，應予以賠償。
 6. 免稅土地：公有土地不以營利為目的者，得免繳土地稅。
 7. 以增加地稅或估高地值方法促進土地之改良：不依政府規定辦法使用土地者，應將該地稅率增加，或估高其地值，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，並設中央機關監督並指揮之。
 9. 土地權利移轉，須經政府許可：土地為生產之根本要素，故政府於土地權利之移轉，認為有妨害國計民生時，可制止之。

(四)土地法之內容：現行土地法於民國十九年六月三十日由國民政府公布，民國二十五年開始實施，其間歷經民國三十五年、四十四年、六十四年、七十八年、八十四年、八十九年六次局部修訂，分五編二十五章計二五四條，各編主要內容如下：

1. 第一編總則：分爲法例、地權、地權限制、公有土地、地權調整等五章。其要點在於闡明土地所有權之本質，區分公有、私有土地之界限，限制私人土地所有權及外國人土地權利，扶植自耕農及自行使用土地之人爲原則，以建立平均地權土地制度，創造均富社會，遏止私人壟斷土地。
2. 第二編地籍：分爲通則、地籍測量、土地總登記、土地權利變更登記等四章。其要點在於規定地籍整理之方法及程序，以樹立土地管理制度，保持地籍資料之完整。
3. 第三編土地使用：分爲通則、使用限制、房屋及基地租用、耕地租用、荒地使用、土地重劃等六章。其要點在於規劃管制土地使用，促進土地開發改良，保障土地與房屋租用之公平，以期地盡其利。
4. 第四編土地稅：分爲通則、地價及改良物價、地價稅、土地增值稅、土地改良物稅、土地稅之減免、欠稅等七章。其要點在於規定地價，照價徵稅，漲價歸公，以達地權平等，地利共享，消除土地投機，杜絕不勞而獲。
5. 第五編土地徵收：分爲通則、徵收程序、徵收補償等三章。其要點在於規定國家因公共事業之需要及實施國家經濟政策，得以補償損失爲條件，強制收用私人土地，以謀發展公共建設，調劑土地分配，提高社會安全，維護大眾利益。

(五)土地法之性質：

1. 土地法爲公法兼私法：

- (1)公法：乃規定公權利義務關係之法律。土地法所規定之事項，大部分爲國家與私人間之土地權利義務公行爲關係，例如土地法第一編規定地權限制、地權調整，第二編規定地籍測量與土地登記，第三編規定私有土地使用之限制，第四編規定土地稅課徵，及第五編關於土地徵收規定，皆係規定私人與國家間之土地權利義務關係，顯然屬於公法性質。

精選試題

一、試說明土地法之性質。

答：(一)土地法為公法兼私法：

1. 公法：乃規定公權利義務關係之法律。土地法所規定之事項，大部分為國家與私人間之土地權利義務公行為關係，例如土地法第一編規定地權限制、地權調整，第二編規定地籍測量與土地登記，第三編規定私有土地使用之限制，第四編規定土地稅課徵，及第五編關於土地徵收規定，皆係規定私人與國家間之土地權利義務關係，顯然屬於公法性質。
2. 私法：乃規定私權利義務關係之法律，如土地法第三編有關房屋及基地租用之規定及耕地租用規定，即是規定出租人與承租人、地主與佃農間之私權利義務關係。

(二)土地法為普通法兼特別法：

1. 普通法：乃施行於全國各地區，適用全國人民，規範一般事項，如土地法係規範一般性土地權利義務關係。
2. 特別法：適用於特殊的人、事、地之法律，如耕地三七五減租條例僅適用於佃農，旨在保障佃耕權；都市計畫法適用於都市土地，旨在改善居民生活環境，促進都市有計畫均衡發展；而農地重劃條例旨在調整農場結構，改善農業生產環境，促進農業現代化。

故普通法與特別法之區別，主要在於適用上，乃屬相對性，而非絕對，土地法相對於民法而言，僅適用於土地相關事項，故為特別法，但相對於耕地三七五減租條例、都市計畫法、農地重劃條例等其他相關土地法規，則為普通法，因此土地法具有普通法兼特別法之性質。

(三)土地法為程序法兼實體法：

1. 程序法：乃規定行使權利及履行義務手續之法，如土地法第一編公地撥用程序，第二編關於地籍整理程序，第四編關於規定地價程序，第五編關於土地徵收程序之規定，皆屬於程序上規定。
2. 實體法：乃規定有關權利與義務實體之法律，如上述列舉程序法外大

都屬實體規定。

- (四) 土地法為強行法：凡不問當事人之意思如何，依法律規定必須適用之法律為強行法。反之，其適用與否完全由當事人之意思自由決定者，為任意法。土地法為實現國家土地政策之立法，凡其所規定事項皆與社會公益有密切關係，自不允許當事人隨意變更。

二、何謂土地法？並說明土地法與憲法之關係。

答：(一) 土地法之意義：土地法乃規範土地權利義務關係之法律，即為實現土地政策、規範土地分配利用及改良之法律。

- (二) 土地法與憲法之關係：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。我國憲法有關土地政策之主張規定於「基本國策」章，其主要規定如下：

- 1 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。（憲一四二）
- 2 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。（憲一四三 I）
- 3 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。（憲一四三 II）
- 4 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。（憲一四三 III）
- 5 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之人為原則，並規定其適當經營之面積。（憲一四三 IV）
- 6 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。（憲一四六）

三、何謂不在地主？土地法對不在地主採取之制裁規定為何？

答：(一) 意義：不在地主，謂有下列情形之一之土地所有權人：（土八 I）

- 1 土地所有權人及其家屬離開其土地所在地之直轄市或縣（市），繼續滿三年者。