

土地法規講義

第一回

40675E-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



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



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。依其廣狹分爲：

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，爲國有土地、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，爲私有土地。」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凡編爲建築用地，未依法使用者，爲空地。土地建築改良物價值不及所占地基申報地價 20%者，視爲空地（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地基申報地價 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	灌溉用水之塘湖、沼澤等
第四類 其他土地	溝	一切溝渠及運河屬之
	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。農作改良物價額之估定，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，應發給所有權人或地上權、典權、地役權、永佃權、耕作權人使用補償費；其每年補償費，土地依公告土地現值 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)一年以上者，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。

5.地利共享：

土地所產生之地利由全體國民共享。所採手段如課徵地價稅、土地增值稅。

(四)憲法於土地方面之規定：

♥♥♥♥♥♥♥♥♥♥♥♥♥♥♥♥
♥ 精選試題 ♥
♥♥♥♥♥♥♥♥♥♥♥♥♥♥♥♥

- (C) 1. 依土地法規定，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。
- (D) 2. 依土地法規定，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。
- (A) 3. 依土地法規定，縣（市）政府對於其所管公有土地，非經民意機關同意，不得為超過幾年期間之租賃？ (A) 10 (B) 5 (C) 3 (D) 1。
- (B) 4. 土地依其使用性質，可分為四類，下列敘述何者為非？ (A)第一類建築用地 (B)第二類間接生產用地 (C)第三類交通水利用地 (D)第四類其他土地。
- (C) 5. 依土地法規定，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）地政機關聲請為耕作權之登記。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。
- (D) 7. 依平均地權條例規定，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，其期限為多久？ (A) 6 個月 (B) 1 年 (C) 1 年 6 個月 (D) 2 年。
- (C) 8. 依土地法之規定，不得為私有之土地，若已成為私有，則 (A)視為無主土地 (B)視為國有土地 (C)得依法徵收之 (D)其所有權視為消滅。
- (A) 9. 依「土地法」第 34-1 條第 4 項規定，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購，於何種情形下始得以適用之？ (A)共有人出賣其應有部分時 (B)共有人捐贈其應有部分時 (C)共有人出典其應有部分時 (D)過半數共有人出典其共有之整宗土地時。
- (A) 10. 「土地法」第 2 條對土地分類，係採何標準為之？ (A)依土地之使用性質 (B)依行政區劃 (C)依土地權屬 (D)依土地使用管制。
- (C) 11. 「土地法」第 73-1 條第 1 項規定，土地或建築改良物，自繼承開始之

- 日起逾 1 年未辦理繼承登記者，經該管直轄市或縣（市）地政機關查明後，應即公告繼承人於幾個月內聲請登記？ (A) 1 個月 (B) 2 個月 (C) 3 個月 (D) 6 個月。
- (B) 12. 某宗建築基地由甲、乙兩人共有，並設定地上權給丙，丙建築房屋後出租給丁。今甲擬出售其應有部分，並通知乙、丙、丁，三人皆表示願意購買，請問誰取得優先購買權？ (A) 乙 (B) 丙 (C) 丁 (D) 最先登記者。
- (D) 13. 下列何者為土地法之特別法？ (A) 憲法 (B) 民法 (C) 行政程序法 (D) 平均地權條例。
- (D) 14. 依「土地法」第 34-1 條第 1 項規定，共有土地之處分、變更及設定負擔應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之，但其應有部分合計逾 2/3 者，其人數不予計算。下列何者不適用上開規定？ (A) 買賣 (B) 交換 (C) 設定地上權 (D) 共有物分割。
- (B) 15. 下列何類土地，依土地法規定，應免予編號登記？ (A) 直接生產用地 (B) 交通水利用地 (C) 建築用地 (D) 水源地。
- (C) 16. 以依平均地權條例規定，限制土地所有權人所有面積之最高額，係指何項土地？ (A) 耕地 (B) 荒地 (C) 尚未建築之私有建築用地 (D) 尚未建築之公有建築用地。
- (A) 17. 下列何者為土地法規定之直接生產用地？ (A) 池塘 (B) 湖泊 (C) 海岸 (D) 水道。
- (C) 18. 下列何者是土地法創設的物權，且明定以中華民國人民始能取得者？ (A) 地上權 (B) 永佃權 (C) 耕作權 (D) 發展權。
- (B) 19. 依土地法之規定，共有土地出賣時，他共有人有優先購買之權利，此先買權之效力屬於 (A) 物權效力之先買權 (B) 債權效力之先買權 (C) 約定先買權 (D) 習慣先買。
- (D) 20. 土地法所創設非民法上之物權為 (A) 地上權 (B) 地役權 (C) 農育權 (D) 耕作權。
- (C) 21. 依國有財產法之規定，下列敘述何者是錯的？ (A) 擬作宿舍用途之非公用不動產不得申請辦理撥用 (B) 有償撥用非公用不動產供地方政府使用者應移轉所有權 (C) 有償撥用之非公用不動產，位於都市地區者按當期公告地價加 4 成取償 (D) 撥用土地變更原定用途時，由財政部查明隨時收回。
- (C) 22. 依「土地法」第 87 條規定，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多少%者，視為空地？ (A) 10% (B) 15% (C) 20% (D) 30%。