

土地法規講義

第一回

40675E-1



社團法人 考友社 出版發行

土地法規講義 第一回

目錄

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

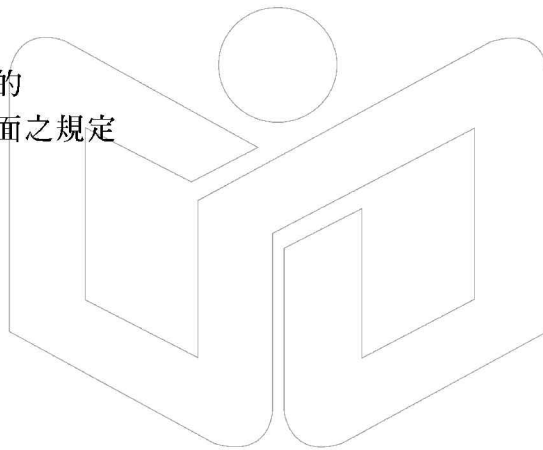
- (一)土地之意義
- (二)土地之分類
- (三)土地改良物

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





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、園囿一切基地均屬之
	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
	池	池塘
第三類 交通水利 用地	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
	溝	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 ♥
♥♥♥♥♥♥♥♥♥♥♥♥♥♥♥♥

- (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。

【解析】「土地法」第 16 條規定：

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。

【解析】「土地法」第 25 條規定：

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為超過 10 年期間之租賃。

- (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。

【解析】第二類係為「直接」生產用地。

- (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。

【解析】「土地法」第 133 條第 1 項規定：

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 10 年者，無償取得土地所有權。

- (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。

【解析】「平均地權條例」第 72 條規定：

前條超額土地，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。

【解析】「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 3 個月內聲請登記；逾期仍未聲請者，得由地政機關予以列冊管理。但有不可歸責於聲請人之事由，其期間應予扣除。

- (B) 12. 某宗建築基地由小陳、小李兩人共有，並設定地上權給小王，小王建築房屋後出租給小趙。今小陳擬出售其應有部分，並通知小李、小王、丁，三人皆表示願意購買，試問誰取得優先購買權？ (A) 小李 (B) 小王 (C) 小趙 (D) 最先登記者。