

健常先生教正

韋孝先著

土地問題與土地法

焦易堂題

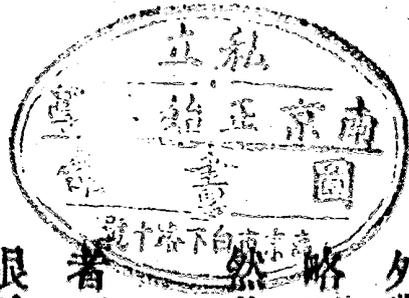


554.2
571
2

敘

中國素以農業立國，農民耕地問題，遂較一切問題爲要。最近農村衰落，達於極點，考其原因，大率由于土地制度之不良，與夫苛捐雜稅之重，國外農產，輸入傾銷，影響農村亦鉅，但屬生產技術與關稅政策諸問題。茲姑略而不論。新興都市之土地，因交政治之改革，亦已成爲急待解決之問題，然其重要，尙不及耕地遠甚。

地制不良，由來已久，自井田之制廢，兼併之風熾，富者田連阡陌，貧者至無立錫之地，歷代賢者，多以土地分配不均，引爲大戚。漢時董仲舒主限民名田，以贍不足，塞兼併之路，然當時人主自爲兼併，其謀卒不見用。主莽即位，更名天下田曰王田，不得買賣。男口不盈八，而田過一井者，分餘田予九族鄰里鄉黨；故無田今當受田者，如制度，時政權操于地主之手，行未三年，即告中輟。後魏孝文帝入主中國，以喪亂之後，人口稀少，納李



安世言，行均田之制，計口授田。北齊北周，承魏餘緒，採世業口分制，桑田世業，露田成丁而受，老死歸官，謂之口分。唐遭天寶之亂，舊制廢壞，陸贄有限田減租之議。宋王安石倡方田法，則僅加以清丈，依地肥瘠，定稅高下。南宋林勳，又主張田，「良農一夫，以五十畝爲正田，以其餘爲羨田，毋敢廢棄，必躬耕之。其羨田家，則無得買田，唯得賣田。至于次農，則無得賣田，而與隸農皆得買羨田，以足一夫之數，而升爲良農。」明清以來，貴族富豪，競相兼併，授田之法，末由再見，現在全國佃農，據一般估計，約佔農戶十分之六，南部諸省，尙不止此。崑山佃農，且佔十分之八。

佃農之受地主剝削，古今幾無二致。秦漢耕豪民之田，見稅什五，什五者，以十分之五輸與地主也。唐時京畿之內，每田一畝，官稅五升，而私家收租，殆有畝至一石者。明季「吳中之民，有田者什二，爲人佃作者什九。……歲僅秋禾一熟，一畝之收，不能至三石，少者不過一石有餘；而私租之重者，至一石二三斗，少六七八斗。」晚近海門租制，大熟之年，業六佃四

，小熟之年，業佃各半。隴南河南，佃六業四，亦有雙方各半。總理謂，彼等以辛勤得來之糧食，半爲地主所奪，入于己手者，幾不足以自養。地主則何如？終歲遊惰，不事生產，剝削所得，恣意揮霍，人口多數之佃農既現貧困，農村衰落，乃屬必然之結果，尤以地主爲不在地者爲然。

總理洞燭土地問題之重要，因倡平均地權，由政府依地價征稅與依地價收買，而以土地增價歸公有。廣州市業經訂施行。土地移轉，除抵押外，每次須納土地增價稅，如無移轉，每十年須納一次，稅率爲增價三分之一二。此蓋總理鑒於近年都市地價暴漲，欲于工商業未發達之前，預謀解決。美國亨利喬治，亦以東部諸洲地產飛騰，而主土地單稅制，以割取地主之收益。總理之平均地權，僅爲辦法，最後目的，則在公有，建國方略中曾云，「土地應由國家買收，以防專事投機之家，置土地于無用，而遺毒害於社會，國家買得土地，悉爲農莊，長期貸諸農民。」土地公有，在市可以減輕市民負擔，在鄉貸與農民耕種，農民得取全部收穫，以免地主剝削，而促農

村之繁榮。再者，土地私有，子孫遞相傳繼賣買，一再分割，面積過小，無復利用現代機器與大規模經營之可能，故以耕種言，公有亦較私有爲有利。惟年來農產物價低落，賦歛繁苛，耕地之價日賤，則依地價徵稅與以增價歸公，似尙不足以達公有之目的，依價收買，又非政府財力所能勝，究應如何辦理，此則有待於本黨同志之繼續研究者也。余以爲在地制未改革前，除市地暫收增價稅外，先由政府規定最高租額，減低現租，以蘇農困，匪區之地，旣被剷除疆界，焚毀契據，自可分貸農民，實現耕者有其田之遺訓。

然減佃租而不減捐稅，仍不足以挽農村之衰落，苛捐雜稅，兩漢以後，代有增加。古者國家稅民，不過什一。漢初承秦之敝，輕田租，什五而稅一。至文景二帝，賜半租，三十而稅一。唐行租庸調，捐稅漸繁，「田百畝，所輸之租，粟二石，調隨土宜，庸役二旬，不役則輸絹六丈。」租賦雖輕，調庸實重。「五代錢氏稅兩浙之田，每畝三斗。宋時均兩浙田，每畝一斗。元入中國，定天下田稅，上田每畝三升，中田二升半，下田二升，水田五升

。』清承明制，行一條鞭法，「凡額辦，派辦，京庫，歲輸與存留供億諸費，以及土供方物，悉併爲一條，皆計畝繳銀折於官。」即併各種捐稅入田賦，故謂之一條鞭法。

今則何如？十四年德人華格納，估計山東各處田賦，每畝平均七錢一分四厘三，合洋一元零七分，較一八八六年普魯士農民所納多十五倍。美國一九二一年至二二年，每英畝租稅爲美金七角零五分，即每畝合銀二角四分，較山東尙少四倍。較印度一九二三至二四年多至十四倍。賦稅繁苛，豈獨山東爲然！四川田賦，預征至于民國八十年，平均每年連征七八次。農村復興委員會調查，田賦附加各項捐稅，江蘇全省各縣，共有一零五種。其與正賦之比例，灌雲海門等縣，超過正賦二十倍至三十一倍。地方攤款，軍隊征發，尙未計入在內。吳縣地價僅在四十元與七十元間，每畝正附賦稅，約須一元五角，計合地價百分之二至百分之六。捐稅繁重若此，農民安得不困窮，農村又安得不崩潰哉？

總理對於地稅，主按地價征收，以值百抽一爲最高額。蓋以各種土地稅中，原以地價稅爲最良。廣州市已遵照施行，宅地按價抽收百分之一，農地千分之五。二十一年財部通令各省，田賦不得徵至百分之二以上，附稅不得大于正稅百分之五十。或謂切實奉行，究以何法抵補此短收之數？殊不知加以整理已足，正不必另覓稅源。清稅務司赫德籌議清丈時，估計中國土地應有八千兆畝，以納稅地爲其半數，每畝完銅錢二百，當有四百兆兩之田賦，然實際田賦預算，不過八千萬兩。中飽雖多，逃稅亦不在少。清季台灣稅地僅有五百六十九萬餘畝，日本清丈後，增至九百九十八萬餘畝。清丈之舉，非有充分經費與時間，固不爲功，然剔除中飽，則可即時實行。一經整理，稅收之數，當不在現行稅制之下也。

我國土地法業已公布，其關於土地之登記使用征稅及徵收，固略具於各編矣。余亦當日起草委員之一，頗嫌地政改革，採取漸進主義，未能直截了當，一蹴而企平均地權之全功也。顧鑒於歷來土地問題解決之難，躁進每至

債事，對此破天荒之土地制度革命，又不得不設定程序依次推進，以期耕者有田與田有耕者之必然實現。雖然，即此和平土地革命，以我國土地之廣，測量人才之造就，地政機關之設立，亦豈旦夕所能舉哉？是故欲土地革命之早覩成功，而土地法規之講解與土地教育之普及，則今日學者所當岌岌從事者也。韋君孝先，掌教於首都女子法政講習所已三四年，曾擔任土地法講座，近以研究土地問題所得，編『土地問題與土地法』一書，首述中外土地政策，專家主張而期於折衷至當，次則條分縷晰，解釋土地法規之本義所在。余爲該所校董，素審韋君好學深思，勤於著述，而尤喜見是編之作足以助土地問題之解答與土地法之施行，故略述個人對此之感想以爲之叙。善哉 總理之遺訓曰：『土地問題解決，民生問題即可解決一半。』邇自外國農產物大批傾銷，農民生計，一蹶不振，救濟之道，固在減輕農民負擔重徵輸入關稅，而治本仍在解決土地問題也。土地問題何時而始有解決之望，余將於是編之梓行筮之。條山王用賓敘於考選委員會之補學齋。

序

吾黨對內政策云：由國家規定土地法，土地使用法，土地徵收法及地價稅法。私人所有土地，由地主估價呈報政府，國家就價徵稅，并於必要時，得以報價收買之：中央政治會議於第一百七十一一次會議，根據此項政策，並參以單維廉顧問在廣州時討論之結果，議決土地法原則，於十八年一月十六日送立法院，立法院據以起草土地法，於十九年六月十四日第九十五次會議通過，同月三十日由國民政府公布。計分五編，都三百九十七條，首列總則，次關於土地之登記，使用，徵收，及土地稅，皆詳為規定。其法意所在，原欲使地盡其用，并使人民有平均享受使用土地之權利。果能於本法各編，分別定其施行日期及區域，則當前之民生問題，可漸入於解決之途徑矣。惟本法之大部分為土地事件之實體法；而如何施行？尚須有施行法之制定；土地行政，屬何機關？尚須有地政機關之組織；土地司法，屬何機關？以如

何程序受理？尙須有土地裁判所之組織及其受理事件之程序。凡此種種，有爲程序法者；有爲組織法者；無程序法則實體法失其運用；無組織法則程序法無所依附；誠以實體，程序，及組織三法，互相爲用，缺一不可，是欲土地法之開始實行，猶有待於立法工作之完成也；雖然，學者亦有責焉！自來法規之構成，取材頗多，而學說實爲主要材料之一。曠觀各國，學說日精者，立法事業，自愈進步。我國年來應有法典，漸次成立，其得助於學者之研求亦復不少；況夫關於土地之立法，行政，及司法諸端，能否臻於完善，於吾民生計有絕大關係，尤非集思廣益，不易觀厥成。韋子孝先任首都女子法政講習所土地法講席，將以其所授之土地問題與土地法付梓，予拜讀之餘，深幸其提要鉤元，說理簡當，著筆流暢，猶其餘事。凡欲窺土地法之概念者，固宜人手一冊；即立法用法者，亦應引爲他山之助。故不辭而爲之序。

中華民國二十三年十月關中郝朝俊

序

土地問題，繫乎治亂者至關重大。自井田制廢，歷代賢者，每以土地分配不均，引爲隱憂；徒以國家組織不密，授田良法，未由再現。是以國勢衰，較諸世界文明各國，嘗有政治學術落後之感，歐戰以還，益復顯著。此總理所以主張以平均地權爲實現民生主義之唯一方法也。年來赤匪跳梁，搗糲土地公有，欺騙人民。蚩蚩編氓，惑於邪說。馴至流毒日廣，莫可遏抑。雖經軍力救平，而善後之方，仍賴政治之修明與土地之整理，方能收長治久安之效也。韋君孝先在首都女子法政講習所講學有年，研究土地問題，無間寒暑。頃著土地問題與土地法一書，首叙中外土地政策及學說，次編中國土地法。持論中肯，釋義精詳。洵實行總理民生主義之寶筏也。吾知是書付梓，將來風行海內，其有補於黨國者，豈淺鮮哉！余爲斯校董事，夙謫韋君好學深思，且喜其著述尤切中於法學黨義，至爲重要也，爰濡筆而爲之序。

民國二十三年十月童枕谿序於最高法院

序

經界慢，井田之制無成，阡陌開，井田之迹益泯，自兩稅法施行而後，授田制度，幾經試驗，卒難澈底實現者，又千百年於茲矣。夫養民之道，固不限於井田，而制民之產，則必基乎經界。三代以來，所以治亂循環，未由長治者，原因固屬複雜，而占田不均，貧富懸殊，要爲致亂之一端。總理當倡導革命之時，即揭櫫平均地權，與夫現時東歐各國所以實施限田政策者，殆亦未雨綢繆之意歟？韋君孝先，學貫中西，品重圭璋。在首都女子法政講習所任講席有年。研究土地問題，無間寒暑。頃著土地問題與土地法一書，於中外土地政策學說及中國土地法爲簡明之述評，讀者手此一書，即可瞭然於實施土地政策之大凡矣，是爲序。鍾祥彭養光。

自序

余居京師以來，讀書尙友，七載於茲。在焦易堂王太蕪彭臨九郝勵勤童萱甫諸先生主辦之首都女子法政講習所承乏講席，閱四寒暑。講學之便，編著土地問題與土地法一書，稿凡數易，仍未愜心。茲因別有編著，暫將是稿付諸剞劂，以就正於高明。增刪之處，容俟再版。

夫土地問題之急待解決，盡人而知之矣。獨於施行之際，有無窒礙？與夫救濟之方奚若？是在從政者之善於因應耳。

鄭虎文詩云：「新漲沙洲十畝強，裙腰草綠菜花黃，不愁蘆葦長添新課，只恐官來要丈量。」是則雖有良法美意，苟行之不善，亦足病民，願留心土地問題者三致意焉！中華民國二十三年十月韋孝先序於都門。

緒論目錄

第一章 土地問題之起源及其演進

第二章 土地分配不均之害

第三章 中國歷代土地政策

第一節 黃帝之井田法

第二節 夏商周之井田法

第三節 嬴秦之廢井田

第四節 兩漢之因循及新室之王田

第五節 晉代限田魏代均田及南北朝之土地分配情形

第六節 唐代之均田法及租庸調法與兩稅法

第七節 北宋之方田官田與南宋之公田及經界諸法

第八節 金元之括占民田及限田社田諸法

第九節 明代之均田量田及一條鞭諸法

第十節 清代之圈田墾田及試行井田諸法

第十一節 太平天國之土地公有政策

第四章 最近歐洲各國之土地政策

第一節 英吉利土地制度之演進

第二節 法蘭西之小農制度

第三節 俄羅斯之土地公有制度

第四節 德意志之內地拓殖及規定自耕農法

第五節 羅馬尼亞之限田政策

第六節 波蘭之限田政策

第七節 捷克斯拉夫之限田政策

第五章 中國學者改革土地之意見

- 第一節 恢復井田之意見
- 第二節 限民名田之意見
- 第三節 反對恢復井田之意見
- 第四節 開墾荒地之意見
- 第六章 外國學者改革土地之意見
 - 第一節 土地分配之意見
 - 第一款 土地私有改良之意見
 - 第二款 土地公有改革之意見
 - 第二節 土地使用之意見
 - 第一款 小農經營之意見
 - 第二款 大農經營之意見

土地問題與土地法

緒論目錄

四

本論目錄

第一編 總則

第一章 法例及施行

第一節 土地之定義

第二節 土地法之執行

第三節 土地法之修正

第四節 土地法之施行

第二章 土地所有權

第一節 土地私有

第一款 土地私有權之取得

第二款 土地私有權之消滅

第三款 土地私有權之回復

第四款 土地私有權之限制

第二節 土地公有

第一款 土地公有權之存在

第二款 公有土地之管理及處分

第三章 土地重劃

第一節 土地重劃之必要

第二節 土地重劃之補償

第四章 土地測量

第五章 地政機關及土地裁判所

第一節 地政機關

第二節 土地裁判所

第二編 土地登記

第一章 通則

第一節 土地登記之分類

第二節 土地登記之次序

第三節 土地登記之裁判

第四節 土地登記之效力

第五節 土地登記費及損害賠償

第六節 土地登記之期間

第二章 登記簿冊及登記地圖

第一節 登記簿冊

第一款 登記方法及格式

第二款 登記用紙

第二節 登記地圖

第三節 登記圖冊之保存

第三章 登記程序

第一節 通則

第一款 聲請登記人

第二款 聲請登記程序

第一項 囑託登記

第二項 聲請登記

第三項 聲請登記之保證

第三款 聲請登記之駁回

第四款 辦理登記手續

第一項 登記調查

第二項 登記編號

第三項 登記方法及格式

第四項 附記登記

第五項 登記變更及更正

第六項 土地所有權狀及土地他項權利證明書

第七項 登記交還存轉及通知

第二節 第一次土地登記程序

第一款 聲請登記

第二款 登記審查及報告

第三款 登記公告

第一項 公告程序

第二項 公告效力

第三節 所有權登記程序

第一款 一部登記程序

第二款 分割登記程序

第三款 合併登記程序

第一項 一部合併登記程序

第二項 全部合併登記程序

第四款 增減登記程序

第五款 坍塌登記程序

第六款 變更登記程序

第四節 所有權以外權利登記程序

第一款 地上權登記程序

第二款 永佃權登記程序

第三款 地役權登記程序

第四款 典權登記程序

第五款 抵押權登記程序

第五節 塗銷登記

第四章 登記費

第五章 土地權利書狀

第三編 土地使用

第一章 通則

第二章 市地

第一節 使用限制

第一款 限制使用區自由使用區

第二款 建築地之限制

第三款 空地之限制

第二節 房屋救濟

第一款 準備房屋

第二款 標準租金

第三款 租金担保及房屋收回

第三章 農地

第一節 耕地租用

第一款 租賃契約

第二款 地租

第三款 耕地特別改良

第四款 承租拋棄

第五款 契約終止及耕地收回

第六款 承買及徵收

第二節 荒地使用

第一款 墾荒區及私有荒地

第二款 承墾

第一項 承墾人及承墾程序

第二項 承墾面積及期限

第三項 承墾權利及義務

第三款 代墾

第一項 代墾人及代墾程序

第二項 懇價及代墾期間

第三項 代墾權利及義務

第四章 土地重劃程序

第一節 重劃地區

第二節 重劃計劃及地圖

第三節 重劃之公告停止及制止

第四節 重劃費用分配及限制

第五節 重劃補償賠償及合併

第四編 土地稅

第一章 通則

第一節 徵稅之土地

第二節 土地稅徵收之程序

第三節 土地稅徵收之限制

第四節 土地及改良物

第五節 土地稅之分配及地價之統計

第二章 地價之申報及估計

第一節 地價之種類及估計法

第二節 標準地價之異議及其公斷

第三節 估計地價後從新之估計

第三章 改良物價值之估計

第一節 改良物之種類意義及估價時期

第二節 建築改良物價值之估計

- 第三節 農作改良物價值之估計
- 第四節 改良物估價之通知及公斷
- 第四章 地價冊
- 第五章 稅地區別
- 第六章 土地稅徵收
 - 第一節 地價稅徵收方法
 - 第二節 土地增值稅徵收方法
 - 第三節 土地增值稅之負擔人
 - 第四節 地價稅率之限度
 - 第五節 土地稅率之增減
 - 第六節 土地增值稅總數額之標準
 - 第七節 土地增值之免稅
 - 第八節 土地增值稅稅率及徵收限時

第七章 改良物徵稅

第一節 改良物稅爲地方稅

第二節 市地改良物之徵稅

第三節 鄉地改良物之免稅

第八章 欠稅

第一節 地價稅之欠稅

第二節 土地增值稅之欠稅

第三節 改良物稅之欠稅

第四節 有收益土地之欠稅

第九章 土地稅之減免

第十章 不在地主稅

第一節 不在地主之意義

第二節 不在地主稅之稅率

第三節 不在地主稅之加徵及免除

第五編 土地徵收

第一章 通則

第一節 土地徵收之意義

第二節 徵收之範圍及避免

第三節 徵收之聲請及核定

第四節 徵收權之擴張

第五節 接連地損害之補償

第六節 被徵收土地人之權利

第二章 徵收準備

第一節 擬具詳細計劃

第二節 詳細計劃之調查

第三節 徵收之令知及抉擇

第三章 徵收程序

第一節 地政機關應遵行之程序

第二節 土地他項權利人應遵行之程序

第三節 需用土地人應遵行之程序

第四節 被徵收土地人應遵行之程序

第四章 補償地價

第一節 補償地價之意義及負擔人

第二節 補償地價之估計辦法

第三節 補償地價之職掌機關及程序

第五章 遷移費

第一節 遷移費之負擔及計算

第二節 自行遷移與代行遷移

第六章 訴願與公斷

第一節 訴願

第二節 公斷

第七章 罰則

第一節 對於需用土地人之處罰

第二節 對於被徵收人之處罰

土地問題與土地法

本論目錄

一六

土地問題與土地法

緒論

第一章 土地問題之起源及其演進

土地問題，由來尙矣。其在鴻荒之世，草木榛榛，鹿豕狃狃，初民雜處其間，無室廬以蔽風雨，無布帛以護肌膚，穴居石斧，茹毛飲血。當是時也，人之所以異於禽獸者幾希。職是之故，對於土地之需要，無密切之觀念，土地問題，無自而生。

暨乎民智漸開，人口日繁，草木之實，易取之獸，以及一切天然養料之不足以充饑也，而田獵之方起焉。荀卿有言：「必將假物以爲用也。」人類爲圖生存，而假諸田獵，則因其無毛羽以爲飛騰，無爪牙以肆博噬，勢非相約爲羣，不足以制勝於毒蛇猛獸；既相約爲羣矣，必須劃出一定之獵區，各於其一定範圍之內以殺麋鹿，而免羣羣相爭，土地所有占有之觀念，起於是



時；寢假而獸類將竭，田獵不可必得，乃有共同畜牧之方；寢假而畜牧猶不足以果腹，乃有共同種植之方。土地所有占有之觀念，日益密切。學者名之曰公有公用制。

然自私之心，人所同具，公有公用，不便於私益。盡所能而取所需，惟人類道德，臻於上乘，乃能實現，非可語於草昧初開之民族也。於是不得不將羣有土地，劃為各家使用之小區域，使各有自耕自穫之可能。學者名之曰公有私用制。

人類之繁植，與日俱進，土地之面積，千載如一。（馬爾薩斯 Malthus 謂人口之增加如幾何率，糧食之增加如算術率。）農產物之供給，感覺不足，土地所有占有之觀念，亦日趨濃厚。於是依生存競爭優勝劣敗之公例，從契約上法律上之結果，演成今日土地私有之狀態。學者名之曰私有私用制。

第二章 土地分配不均之害

學說也，政策也，皆爲歷史之產物，歷史之背景如何，即產生如何之學說與政策。當其需要之時、羣見其利，未明其害也，暨乎時移世異，社會情況變遷，則害處立見矣。

其在草昧初開，土曠人稀之世，人民對於土地，只須採用粗放經營手段，闢草萊而芟荆棘，則其收益，已足供給人類之需要，所有占有之觀念，尙非迫切。暨乎人口日繁，可耕之土地，業已盡量開發，農產物之數量，不敷供給，非就已墾之土地，採用集約經營手段，不能增加農產物之數量，維持人類之生存。然集約經營，則所投之資本與勞力，爲數不貲，效果又或不在目前而遠在他日。脫其資本與勞力，既經投下，而他日之效果，不屬於己，必非人情之所欲居。人人不爲集約經營，則農產物之數量，未由增加，而人類之需要，彌感不足。當是時也，土地私有制度，具有小己人羣利益趨於一致之狀態，所以應時產生也。（秦商鞅時之決裂阡陌，與夫清高宗時對於新墾墾田之改屯陸科，皆時勢使然，不得不爾也。）

然既以小己人羣之利益一致，爲成立之理由，則一旦羣己利益相反，即無存在之必要。今日土地私有制度，即羣己利益衝突最劇之時，亦即土地私有制度爲害最著之時也。茲分別說明如左。

羅素 [Bertrand Russell] 曰：『土地私有，除根據歷史事實，以武力占領外，初無其他正當理由。當封建時代，以武力支配土地之人，強某階級民衆以服勞役，以充農奴。沿襲既久，習非成是。於是私人實力，演成公共法律。憑藉刀劍之力，取得權利，殊無倫理之根據。』亨利佐治 [Henry George] 曰：『財產分配不均之最大原因，由於土地占有之不均（中略）承認一人私有土地，即否認他人之天然權利。（中略）蓋無土地則勞力無所施，否認一人對於土地利用之同等權利，即無異否認其勞動權利。』甚矣，土地私有制度之不合於倫理也。

我國土地私有制度，除金人所行之『括田』，元代所行之『屯田』，明代所行之『皇莊』，清代所行之『指圈』而外，（此數種制度，因時移世異，早經泯

滅。一未必盡如羅氏所云，然其取得所有權利，率由壓迫剝削而來，則可斷定。夫自身勞動而得之物，應爲己有，固矣；若掠奪他人勞動而得之物，或獨占自然界供給之物，則於道德上殊有未合。土地，自然界供給人類之物，非個人勞動而得之物也，其不應屬諸個人所有也明甚。此就倫理上觀察，而得土地分配不均之害者一也。

土地私有制度，始於需要集約經營，固矣；然時至今日，則土地私有，反爲集約經營之障礙。何則？蓋土地私有制度之下，已釀成土地私有權集中之狀態，因而土地所有者與耕耨者恒不屬於一人。在所有者方面，以其不勞可以得食，遂無生產之心，毋庸爲集約經營；在耕耨者方面，或因限於資力，兼營他業，不能爲集約經營，或因終歲動動，收穫不屬於己，不願爲集約經營。夫所有者與耕耨者，既皆不爲集約經營，則農產物不復增加；甚或天然地力，爲積年種植之物吸收，而收穫漸減，不能與人口增加同時並進，而農產物彌感不足。由是饑饉薦臻！餓殍載途！社會上不景氣現象，大足妨礙

人類之生存！此就經濟上觀察，而得土地分配不均之害者二也。

資本主義，既已發達，投機者流，組織土地公司或土地托拉司，預測社會將來需要迫切之土地而收買之，置諸荒廢，待價而沽，以求蓓蕞之利；或土地爲資本家所壟斷，地租地價，爲之奇昂，多數貧民，需要土地，不可函得；又或多數貧民，地無立錐，而少數財閥，乃能以土地爲別墅，爲花園，爲一切遊息之用。凡此種種，均與社會利益衝突。此就社會上觀察，而得土地分配不均之害者三也。

全民政治之先決問題，在務求全國人民程度整齊，而欲得全國人民程度整齊，非使全國人民皆有受教育之可能與機會，不足爲功。土地私有，居資本制度發生之重要部分。是則土地私有制度一日不廢除，則資本制度一日不消滅，資本制度一日不消滅，則國中受教育者，大率屬諸少數富家子女，於是政府人材，舍皆取諸富室而用之。以彼其材，引彼其類，夫然後富富相承，國中治權，乃盡落於少數財閥之手，全民政治，名存實亡！最大多數之最

大幸福，末由達到！此就政治上文化上觀察，而得土地分配不均之害者四也。

第三章 中國歷代土地政策

第一節 黃帝之井田法

遠古時代，率重畜牧，神農教民藝穀，斲木爲耜，揉木爲耒，用之鋤耨，以墾草萊，人民始知耕稼。然土曠人稀，耕作幼稚，尙無明著之分畫也。

追黃帝勝榆罔（或云炎帝）於板泉，（今河北涿縣城東）擒蚩尤於涿鹿（今河北涿縣）兵威遠震，綱紀漸立。於是畫野分州以立其要，經土設井以別其區，立步制畝以防其不足。使八家爲井，井開四道而分八宅，鑿井於中。一則不洩地氣，二則無廢一家，三則同風俗，四則齊巧拙，五則通財貨，六則存亡更守，七則出入相司，八則嫁娶相媒，九則有無相貸，十則疾病相掇。是以情性可得而親，生彥可得而均，欺凌之路塞，鬪爭之心弭。井一爲鄰，鄰三爲朋，朋三爲里，里五爲邑，邑十爲都，都十爲師，師十爲州。夫始分之於井則地著，既計之於州則數詳。井田之制成，而耕稼立國之端大

著，農業亦於茲確定矣。

第二節 夏商周之井田法

述三代井田制度，首當依據者，厥惟孟子一書。孟子之言曰：「夏后氏五十而貢，殷人七十而助，周人百畝而徹，其實皆什一也。徹者徹也，助者藉也。」又述周代井田之制曰：「方里而非，井九百畝，其中爲公田，八家皆私百畝，同養公田，公事畢，然後敢治私事，所以別野人也。」由是觀之，則三代之授田於民也不同，其取之於民也亦異。

其在授田於民也：則夏以五十，殷以七十，周以百畝。銓釋之言，可信者有二。一曰，三代授田數量之不同，由於度數之異制也。詩曰：「信彼南山，惟禹甸之，嘽嘽原隰，曾孫田之，我疆我里，南東其畝。」則是周之疆里，猶禹制也。使夏授田必五十，殷必七十，周必百，則是一王之興，必將改畛涂，變溝洫，移道路以就之，豈其然哉！蓋三代田制之異，在乎取民之爲貢、爲助、爲徹，不在乎授田之爲五十、爲七十、爲百畝也。其畝數

之不同，特度制之異焉耳。二曰，三代授田數量之不同，由於萊田之多寡也。古者必有休而不耕之田，以養地力，謂之萊田。夏制，民受田百畝，而以五十畝爲萊田，則民所耕者僅五十畝，故曰，夏后氏五十；殷制，民受田百畝，而以三十畝爲萊田，民所耕者七十畝，故曰，殷人七十；周制，民受田百畝，而萊田在其外。周官遂人職曰：『上地、夫一廛，田百晦，萊五十晦，餘夫亦如之。中地、夫一廛，田百晦，萊百晦，餘夫亦如之。下地、夫一廛，田百晦，萊二百晦，餘夫亦如之。』此卿遂之制也。大司徒職曰：『不易之地，家百晦。一易之地，家二百晦。再易之地，家三百晦。』此都遂之制也。一易之地，家二百晦，即以百晦爲萊田。再易之地，家三百晦，即以二百晦爲萊田。惟不易之地無萊田，與鄉遂異。要之一夫歲耕百晦，則無異也。故曰，周人百畝。明乎此，則知三代之田，初無改易，特以萊田之多寡，而有五十、七十、百畝之異制耳。

其在取之於民也：則夏以貢，殷以助，周以徹。蓋夏時一夫受田五十畝

，而每夫計其五畝之入以爲貢。故謂之貢；商人始爲井田之制，以六百三十畝之地，畫爲九區，區七十畝，中爲公田，其外八家各授一區，但借其力以助耕公田，而不復稅其私田。故謂之助；周時一夫受田百畝，鄉遂用貢法，十夫有溝，都鄙用助法，八家同井，耕則通力而作，收則計畝而分，故謂之徹。其實皆什一者，貢法固以十分之一爲常數，惟助法乃是九一，而商制不可考。周制，則公田百畝，中以二十畝爲廬舍，一夫所耕公田，實計十畝，通私田百畝，爲十一分而取其一，蓋又輕於什一矣。竊料商制亦當如此，而以十四畝爲廬舍，一夫實耕公田七畝，是亦不過什一也。

要之，所謂貢、助、徹者，不過稅法不同，其實皆什一耳。惟周於田賦之外，取於民之法，方諸夏商爲多。曰廛布，曰里布，房屋之稅也；曰質布，券稅也；曰漁徵，漁稅也；曰關市之徵，商賈之稅也。其他尙有一切雜稅，以補充其收入焉。

若夫貢也、助也、徹也，其法孰善？斯則徵諸龍子之言而可知矣。龍子

曰：「治地莫善於助，莫不善於貢。貢者校數歲之中以爲常。樂歲粒米狼戾，多取之而不爲虐，則寡取之。凶年糞其田而不足，則必取盈焉。」誠以採用貢法，則歲之豐歉，農民當之，於政府無與。採用助法，則歲之豐歉，政府當之，於農民亦不與。政府苟遇凶年，尙能爲開源節流之計，以救國庫之匱乏。農民則仰事俯畜，端賴一歲之農產物。凶歲取盈，勢將稱貸而益。是則所取雖寡，民已困矣。至於採用徹法，通力而作，計畝而分，固較諸貢法之額以取民者爲惠。然孟子又有言曰：「詩云，『雨我公田，遂及我私。』惟助爲有公田。由此觀之，雖周亦助也。」則是周代田制，經暴君汙吏慢其經，界之結果，至孟子時，業已失其傳矣。

復次，孟子之對畢戰曰：「請野，九一而助，國中什一使自賦。」自賦者，貢法也。鄉遂附郭之地，必爲平衍沃饒，可以分畫，宜行助法而反行貢法，都鄙野外之地，必有山谷之險峻，溪澗之阻隔，難以分畫，宜行貢法而反行助法，何也？蓋鄉遂迫近王城，豐凶易察，故可行貢法。都鄙僻在遐方

情偽難知，故止行貢法也。

第三節 嬴秦之廢井田

三代授田制度，經春秋戰國之長期擾亂，徵斂之煩苛，豪宗之侵奪，官吏之隱蝕，商人之兼併，經界蕩然，積重難返。秦孝公納商鞅之策，廢井田，開阡陌，任其所耕，不限多少，人民始得買賣。又戰得甲首者益田宅，五甲首而隸役五家。由是國富兵強，天下無敵。然兼併之患，從此始矣。

夫決裂阡陌之害，論之者衆矣。然要以朱子之開阡陌辯，最爲切要。其言曰：（上略）商君以其急刻之心，行苟且之政。但見田爲阡陌所束，而耕者限於百畝，則病其人力之不盡；但見阡陌之占地太廣，而不得爲田者多，則病其地利之有遺；又當世衰法壞之時，則其歸授之際，必不免有煩擾欺隱之姦，而阡陌之地，切近民田，又必有陰據以自私，而稅不入於公上者。是以一旦奮然不顧，盡開阡陌，悉除禁限，而聽民兼併買賣，以盡人力；墾闢棄

地，悉爲田疇，而不使其有尺寸之遺，以盡地利；使民有田即爲永業，而不復歸授，以絕煩擾欺隱之姦；使地皆爲田，而田皆出稅，以覈陰據自私之幸。此其爲計，正與楊炎疾浮戶之弊，而遂破租庸以爲兩稅相同。蓋一時之害雖除，而千古聖賢傳授精微之意，於此盡矣。（下略）觀此，則井田之所以廢，與夫決裂阡陌之便於一時，貽害後世，皆可得其大凡矣。

第四節 兩漢之因循及新室之王田

西漢治術，雜於黃老，貴因循而重創作。東漢鑑新室之覆轍，亦復無所興革。可爲不爲，識者譏之。茲將兩漢及新室之土地政策，略舉如左。

（一）漢初之抑商政策，其禁令有三：（甲）賈人不得衣綵乘車，（乙）市井子弟不得任官吏，（丙）算商賈及算緡錢。然其效果，則鼂錯慨乎言之，曰：「今農夫五口之家，其服役不下二人，其能耕者不過百畝，百畝之收，不過百石。春耕夏耘，秋穫冬藏，伐薪樵，治官府，給徭役。春不得避風塵，夏不得避暑熱，秋不得避陰雨，冬不得避寒凍。（中略）尙復水旱之災，急政暴

虐，賦歛不時，朝令而暮改。當其有者，半價而賣，亡者取倍稱之息。於是
有賣田宅鬻子孫以償債者矣！而商賈，大者積貯倍息，小者坐列販賣，操其
奇贏，日遊都市。乘上之急，所賣必倍。故其男不耕耘，女不蠶織，衣必文
綵，食必粱肉，亡農夫之苦，有阡陌之得。因其富厚，交通王侯，力過吏勢
，以利相傾。千里遨遊，冠蓋相望。乘堅策肥，履絲曳縞。此商人所以兼併
農人，農人所以流亡者也。今法律賤商人，商人已富貴矣！尊農夫，農夫已
貧賤矣！故俗之所貴，主之所賤，吏之所卑，法之所尊。上下相反，好惡乖
迕，而欲國富法立，不可得也。」是則高帝之抑商，微特成效絕無，適足以
張市僧之氣燄！苟簡之策，夫豈謀國者所應出哉！

(二)惠文景之薄賦沽名。秦田租、口賦、鹽鐵之利，二十倍於官。或
耕豪民之田，見稅十五。漢興，循而未改。高祖既定天下，約法省禁，輕田
租，十五而稅一。量吏祿，度官用。以賦於民。中復廢。惠帝即位，減田租
，復十五稅一。文帝十二年，詔賜天下民租之半。十三年，除民之田租。凡

此種種惠政，其效果可於荀悅之言見之。其言曰：「古者什一而稅，以爲天下之中正也。今漢氏或百一而稅，可謂鮮矣。然豪強人占田逾侈，輸其賦大半。官家之惠，優於三代，豪強之暴，酷於亡秦。是上惠不通，威福分於豪強也！文帝不正其本，而務除租稅，適足以資豪強也！」此外若景帝之聽民徙於寬大之地與夫令民半出田租，三十而稅一；若武帝之勸種宿麥與行代田之法；若昭、若宣、若元、若成，以及東漢諸帝，大都苟簡因循，好行小惠，君子不貴也。

(三)新室之王田。王莽篡漢後，下令曰：「古者設井田，則國給人富而相聲作。秦爲無道，壞聖制，廢井田。是以兼併起，貪鄙生。強者規田以千數，弱者曾無立錫之居。漢氏減輕田租，三十而稅一。而豪強侵凌，分田劫假。賦名三十，實十稅五也。富者驕而爲邪，貧者窮而爲姦，俱陷於辜，刑用不措。今更名天下田曰王田，奴婢曰私屬，皆不得買賣。其男口不過八，而田滿一井者，分餘田與九族鄉黨。犯令法至死。然制度不定。吏緣爲

姦。天下警警然，陷刑者衆。後三歲，莽知民愁。下詔「諸食王田及私屬，皆得賣，勿拘以法。」然刑法深刻，地政諄亂，用度不足，數賦橫歛，民愈貧困。於是盜賊蜂起，豪強乘之，新社遂屋。

第五節 晉代限田魏代均田以及南北朝之土地分配情形。

(一) 晉初之限田法。晉武帝平吳之後，其制民之產，爲男子一人，占田七十畝，女子三十畝，其外丁男課田五十畝，丁女二十畝，次丁男半之，女則不課。男女年十六以上至六十爲正丁，十五以下至十三，六十一以上至六十五爲次丁，十二以下六十六以上爲老小，不事，遠夷不課田者，輸義米戶三斛，遠者五斗，極遠者輸算人二十八文。又限王公田宅及品官占田。然還授之法，史書未詳，殆亦五胡亂華，未克澈底實施之故歟？

(二) 魏孝文之均田法。後魏孝文帝納李安世之言，均給天下人田。諸男夫十五以上，受露田四十畝，婦人二十畝，奴婢依良丁，牛一頭，受田三十畝，限止四牛。所授之田率倍之，二易之田再倍之，以供耕休及還受之盈

縮。人年及課則受田，老免及身沒則還田，奴婢牛隨有無以還受，諸桑田不在還受之限。（中略）皆爲代業，身終不還，恒從見口，有盈者無受無還，不足者受種如法，盈者得賣所盈，不足者得買所不足，不得賣其分，亦不得買過所足。

魏之均田法，溫和漸進，伸縮自如，足資後世師仿。鄭樵評之曰：「觀其立法，所受者露田，諸桑田不在還受之限，意桑田必是人戶世業。是以栽植桑榆其上，而露田不栽樹，則似所種者皆荒閑無主之田，必諸遠流配謫無子孫及戶絕者。墟宅桑榆，盡爲公田，以供授受，則固非盡奪富者之田以予貧人也。又令有盈者無受不限，不足者受種如法，盈者得賣所盈，不足者得買所不足，不得賣其分，亦不得買過所足。是令其從便買賣，以合均給之數，則又非強奪之以爲公田而授無田之人，與王莽所行異矣。此其所以久而無弊歟。」

自晉初以迄隋之末葉，土地政策，其可稱者只此。雖曰禍亂頻仍，芸

芸衆生，鮮蒙實惠，要亦井田廢後之適當土地政策也。惟奴婢依良，授豪石以兼併之資！不無可訾耳。若夫宋孝武帝之徙山陰無貲貧民於餘姚鄞三縣；後周文帝之勅置百官，司均掌田里之政令；隋文帝之給永業田，及規定狹鄉占田額數。要皆小惠未敷，舍末逐末，讀史者已等於自鄙無譏矣。

第六節 唐代之均田法及租庸調法與兩稅法

高宗武德七年，始定均田賦稅。凡天下丁男十八以上者，給田一頃，篤疾廢疾，給田十畝，寡妻妾三十畝，若爲戶者加二十畝，皆以二十畝爲永業，其餘爲口分。永業之田，樹以榆桑棗及所宜之木。田多足其人者爲寬鄉，少者爲狹鄉，狹鄉授田，減寬鄉之半。其地有薄厚，歲一易者倍授之，寬鄉三易者不倍授，工商者寬鄉減半，狹鄉不給。凡庶人徙鄉及貧無以葬者，得賣世業田，自狹鄉而徙寬鄉者，得並賣口分田，已賣者不復授，死者收之，以授無田者。（中略）凡田、鄉有餘以給比鄉，縣有餘以給比縣，州有餘以給比州。凡授田者，丁歲輸粟二石謂之租；丁隨鄉所出，歲輸絹綾緹各二丈，

布加五之一，緯二兩，輸布者麻三斤，謂之調；用人之力，歲二十日，閏加二日，不役者日爲絹三尺，謂之庸。此唐代田制田賦之大略也。

雖然，唐代田制之缺點有三：（甲）世業田及口分田均得買賣，已賣者不復授，開土地私有制度之端，貧弱者漸無以自存；（乙）唐代田制以步，關一步長二百四十步爲畝，百畝爲頃。方諸周代百步爲畝計之，則唐之一畝，倍於周之一畝而強。當兵燹之餘，固無大碍，迨承平日久，則土地不敷分配矣；（丙）唐初承大亂之後，土曠人稀，正宜及時規定內地移民政策，以求土地與人口之分配平均。乃不此之務，而惟聽民遷徙之是圖。則土地私相授受之結果，政府漸失其稽察土地之根據，而陷於零亂矣。基此三弊，益以開元以後，丁口轉死，征收繁苛，而授田良法，名存實亡矣！於是識時俊傑楊炎之兩稅法興焉。

兩稅法者：夏輸無過六月，秋輸無過十一月，置兩稅使以總之。凡百役之費，先度其數而賦於人，量出制入。戶無主客，以見居爲簿，人無丁中，

以貧富爲差，不居處而行商者，所在州縣，稅三十之一，度所處與所居者均，使無僥利。其租庸雜徭悉省，而丁額不廢。其田畝之稅，以大曆十四年墾田之數爲定，而均收之。遣黜陟使按諸道丁產等級，免鰥寡惇獨不濟者，敢加歛以枉法論，（中略）歲歛錢二千五十餘萬緡，米四百萬斛以供外。錢九百餘萬緡，米千六百餘萬斛以供京師。天下便之。自兩稅法行，而有唐一代之均田制度，革徐無餘，土地公有制度，不復發生，土地私有制度，遂潛滋暗長矣。

第七節 北宋之方田官田與南宋之公田及經界諸法

有宋一代之田制，在北宋有方田官田及青苗諸法，在南宋有公田及經界諸法，茲分別略述於左。

（一）北宋之方田法。神宗熙寧五年，以田賦不均，重修方田法，以均稅條例並式頒之天下。其法以東西南北各千步，當四十一頃六十六畝一百六十步爲一方。歲以九月，縣委令佐，分地計量，隨陂原平澤而定其地，因赤

淤黑墟而定其色。方量畢，以地及色參定肥瘠而分五等，（後亦有分爲十等者）以定稅則。至明年三月畢，揭以示民，一季無訟，即書戶帖連莊帳付之，以爲地符。（中略）若瘠鹵不毛、及衆所食利、山林、陂塘、路溝、墳基、皆不立稅。凡田方之角，立土爲峯，植其野之所宜木以封表之。有方帳，有甲帳，有戶帖，其分烟析產，典賣割移，官給契，縣置簿，皆以今所方之田爲正。此方田法之大略也。

右述田制，爲王安石新法之一，與青苗法相輔而行。青苗法者：令民自隱度麥粟之贏，先貸以錢，俟穀熟還官，號青苗錢。其始也，因陝西轉運使李參行之數年，廩有餘糧。後條例司請以諸路常平廣惠倉錢穀仿行之。民願借者給之，令出息二分，隨夏秋稅輸納，願輸錢者從其便。如遇災傷，許展至豐稔日納。此方田法大略也。

（二）北宋之官田法。北宋官田有二：（甲）屯田、營田、而轉租於民者。屯田耕之以兵，營田耕之以民。其始皆由政府直接經營，厥後則因得不

償失，而出租於人民佃耕矣；(乙)政府括取民田而轉租於民者。宋初、沒收前代權貴私田，及逃絕無主之荒田，合爲官田。出租與民佃耕而收其租金。厥後因外患日亟，財用支絀，乃盡鬻之。至徽宗時，又復給還元直，仍拘入官。甚至變木加厲，有根曆及剗佃諸弊者，史家譏之。

(三)南宋之公田法。理宗時，謝方叔有請限民名田之奏，其言曰：「國朝駐蹕錢塘，百有二十餘年矣。外之境土日荒，內之生產日繁，權勢之家日盛，兼併之習日滋，百姓日貧，經制日壞，上下煎迫，識者懼焉。夫百萬生靈，生養之具，皆本於穀粟，而穀粟之產，皆出於田。今百姓膏腴，皆歸貴勢之家，租米有及百萬石者。小民百畝之田，頻年差充保役，官吏誅求百端，不得已則獻其產於巨室，以規免役。小民田日減，而保役不休，大官田日增，而保役不及。以此兼併寢盛，民無以遂其生！去年諫官，常以限田爲說，朝廷付之悠悠。乞諭二三大臣，據臣僚論奏行之，使經制以定，兼併以塞。天下幸甚！」於時國庫空虛，財用支絀，賈似道愚有以變法而未得其說。

劉良貴等乃獻買公田之策，朝廷納之。似道乃命陳堯道等上疏，請將官戶逾限之田，抽三分之一回買，以充公田。詔從之。凡民戶逾限之田，亦收買之。似道且自捐田萬畝以爲倡。其收買之法：『命會子課，日增印會子五十萬貫充買，置官田所，以劉良貴提領，先於平江江陰吉安嘉興常州鎮江六郡行之。畝起租滿石者，償二百貫；九斗者，一百八十貫；以下以次遞減。五千畝以上，以銀半分，官告五分，度牒二分，會子二分半；五千畝以下，以銀半分，官告三分，度牒三分，會子三分半；千畝以下，度牒會子各半；五百畝至三百畝，全以會子。』

右述收買公田之價格，以現銀、會子、官告、度牒、四種配搭之。大抵土地多者，官告度牒配搭多，現銀會子配搭少，土地少者，其價格配搭反是。其法未嘗不是。然以施行未善，流弊叢生。其一：民失產而得虛告，持之而不得售，六郡騷然；其二：劉良貴等迎合上意，止欲買數之多，凡六七斗皆作一石。迨收租之際，原額有虧，則取足於田主；其三：或田有殘瘠，及

租田頗惡之處，又從而責換於田主，其禍尤烈；其四：劉良貴等恣爲操切，廖邦傑之在常州，擾民尤甚，至有本無田而以歸併御買自經者。凡此四端，皆當時收買公田之流弊，其害民也甚矣！

(四)南宋之經界法。高宗建炎十二年，左司員外郎李椿年言經界不正十害，高宗及秦檜程克俊皆然之。乃以椿年爲兩浙運副專委，措置經界。椿年條畫來上，請先往平江諸縣，俟其就緒，即往諸州，要在均平爲民除害，更不增稅額。如水鄉秋收後妄稱廢田者，許人告發。陂塘墜埂之壞於水者，官借錢以修之。縣令丞之才短者，聽易置。圖寫墟畝，選官按戶，令各戶各鄉造砧基簿，仍示民以賞罰，開諭禁防，靡不周盡。吏取財者論如法。又詔入戶田產，多有契書，而今來不上砧基簿者，皆沒官。十九年冬十一月，經界之事始畢。然所行者，亦止於浙東浙西江東湖南各地而已。

道光宗時，知潭州朱熹上言：「經界最爲民間莫大之利，紹興已推行處，圖籍尙存，田稅可考，貧富得實，訴訟不繁，公私兩便。獨潭泉汀三州未

行，細民業去稅存，不勝其苦，而州縣坐失常賦，日朘月削，安可底止。臣不敢先一身之勞逸，而後一州之利病，切獨任其必可行也。（中略）但此法之行，貧民下戶，皆所深喜，然不能自達其情！賢士大夫之喜安靜厭紛擾者，又或不深察。而望風沮怯。此則不能無憂！今已仲秋，向去農隙，只有兩月。乞即詔監司州郡施行！」又貽書宰輔云：「經界事講究巨細本末，不敢不盡，規畫措置，十已八九。蓋以本州田稅不均，州縣既失經常之人，至取所不應取之財以足歲計，如縣科罰州賣鹽之類是也。上下莫能相正，窮民受害，有不忍聞，若不經界，實無措手！」是時阻撓者衆。上乃命先行於漳州。明年漕臣陳公亮同熹協力奉行。熹益加講究，每謂經界半年可了，以半年之勞，而革數百年之弊，向後亦須五十年未壞。合令四縣作四樓，以貯簿籍，州作一樓。以貯四縣圖帳。條畫既備，徧榜郡境。細民知其不擾而有利於己，莫不鼓舞。而貴家豪右，占田隱稅，侵漁貧弱者，胥爲異論以搖之！至有進狀言不便者，前詔遂格！閱兩月，熹自劾去，議者惜之。

按經界之法，損富益貧，與方田法相同。其推行之始，阻撓必衆，朱子曾慮及之矣。是故以曠代賢者之慘澹經營，猶不勝豪右之阻撓，而自劾以去！若謂此法爲書生之見，不能推行，則嘉定間，知婺州趙愚夫及後守魏文豹固行之而整有倫序，向之上戶析爲貧下之戶，實田隱爲逃絕之田者，粲然可考之謂何？使朱子當時不爲豪右所撓，得以順利推行，其有裨於民生者，豈淺鮮哉！孔子曰：「爲政在人。」斯言信非誣也。

第八節 金元之括占民田及限田社田諸法

中國農民，自秦漢以迄北宋，受官紳地主之壓迫，無所呼籲！壓迫階級，言之辯而行之安者，如葉適文彥博司馬光輩，可謂極矣。然尙視爲人類，固未嘗以貧民儕於禽獸之列也。迨遼金元侵入中土後，則觀漢族人民，直禽獸之不若矣！至其侵略之策，則爲括占民田，以爲官田。厥後雖有趙天麟之主張井田，以爲限制，有社田法之施行，以爲勸農，要皆無甚實效。蓋受異族侵略之下，欲求土地之農有，與夫人民之實享自由，不可得也。茲分別略

舉如左。

(一)括占民田以爲官田也。金世宗時，尙書省奏山東所刷地數。世宗曰：「此雖民地，然無明據，括爲官田，亦無不可。」又謂省臣曰：「官地非民誰種。然女真人戶，自鄉土三四千里移來，盡得薄地，若不拘刷良田給之，久必貧乏。其遺官察之。」又大定中，曹望之論便宜事，有曰：「山東河北明安穆昆與百姓雜處，民多失業。陳蔡汝穎之間，土曠人稀。宜徙百姓以實其處。復數年之賦，以安輯之。」又伊喇布言：「軍戶自徙於河南，尙未給田。請括諸屯處官田授之。」又議者言，「宜令縣官勸率民戶，借牛破荒，至來春然後給之。」此金時括占官田以爲民田，徙河北山東之民於陳蔡汝穎之間，而使女真戶據其地，及強借民牛以供女真戶耕種之大略情形也。是故人民死徙之餘，所在爲墟，戶口日耗，軍費日急，賦斂繁重，皆仰給於河南。民不堪命，棄廬屋相繼逃亡。碭山下邑野，至無居民！亡國之痛，可以想見一斑矣。

若夫元代之侵略何如？則元初用兵征討，遇堅城大敵，必屯田以守之。海內既一，於是內而各衛，外而行省，皆立屯田，以資軍餉。甚至闢爲草場，不耕不稼，而王公大人之家，其占民田，有達千頃者。其爲禍之烈，至今書之，猶爲心悸！

(二)限田法。至元中，趙天麟言於世祖曰：「井田之法，六尺爲步，步百爲畝，畝百爲夫，夫三爲屋，屋三爲井。井爲一里，凡九百畝，其中爲公田，八家皆私百畝，同養公田。井百爲成，成方十里。成百爲同，同方百里。同百爲畿，畿爲千里。臣嘗計方千里之地，提封百萬井，山川城市等，除百分提封之三十六外，定六十四萬井，爲私田五萬一千五百萬畝。其井中區，除宅居二十畝之外，餘爲公田五千二十萬畝。又乘除粟稻等子粒之多寡，每畝歲祇率一石五斗而計之，則私田子粒，可得七萬六千八百萬石。公田子粒七千六百八十萬石。其鰥寡孤獨無告者，須先振惠焉。上下和睦，貧富相均。此隆周所以旁作穆穆逖衡，而孟子所以不憚區區告人也。自嬴秦變法

之後，富者田連阡陌，而貧者無立錫之地。越至於今，迫於豪富官貴而不能復！聖朝東西南北，地境無窮，國家用費之資僅足，下民愁嘆之聲未絕。且古者方千里之地，得公田子粒七十六百八十萬石，今能得之乎？臣知其不能得也。方今之務，莫如興復井田，尙恐驟然騷動，宜限田以漸復之。望陛下一新田制，凡宗室王公之家，限田幾百頃。凡無族官民之家，限田幾十頃。凡限外退田者，賜其家長以空名告身，每田幾頃，官階一級，不使之居實職也。凡限外之田，蔽欺田畝，坐以重罪。凡限外之田，有佃戶者，就令佃戶爲主。凡未嘗墾闢者，令無田之民占而闢之。且全免第一年租稅，次年減半，第三年依例科徵。凡占田不可過限。凡無田之民，不欲占田者聽。凡以後有賣者，買田亦不得過限也。私田既定，乃定公田。公田之法，凡九等：一品者二十頃，二品者十八頃，三品者十五頃，四品者十二頃，其以下俱以三頃爲差。至九品，但二頃而已。庶乎民獲恒產，官足養廉。如是行之，五十年後，井田可以興復矣。」世祖納其言。遂於至元三年，定隨路府州縣官員

職田。上路達魯葛齊（又譯爲達魯花赤，即州尹之意。）一十六頃，總管同同知八頃，治中六頃，府判五頃；下路達魯葛齊一十四頃，總管同同知七頃，府判五頃；散府達魯葛齊一十頃，知府同同知六頃，府判四頃；上州達魯葛齊一十頃，州尹同同知五頃，州判四頃；中州達魯葛齊八頃，知州同同知四頃，州判三頃；下州達魯葛齊六頃，知州同同知三頃；警巡院達魯葛齊五頃，警使同警副四頃，警判三頃；錄事司達魯葛齊三頃，錄事同錄判二頃；縣達魯葛齊四頃，縣尹同縣丞三頃，主簿二頃，縣尉主簿兼尉並同經歷四頃；又定按察司職田，各道按察使一十六頃，副使八頃，僉事六頃；又定江南行省及諸司職田，比腹裏減半。

觀此，則元代世祿，粲然大備，不可謂非救時之良法也。

（三）社田法。至元七年，立司農司，頒農商制十四條；縣邑所屬村疇，凡五十家立一社，擇高年曉農事者爲之長，增至百家者，別設長一員，不及五十家者，與近村合爲一社，地遠人稀，不能相合，各自爲社者聽。其

合爲社者，仍擇數村之中，立社長官司長以教督農業爲事。凡種田者，立牌概於田側，書某社某人於其上，社長以時點視勸戒，不率教者，籍其姓名以授提點官責之。其有不敬父兄及凶惡者亦然。仍大書其所犯姓名於門，俟其改過自新乃毀。如終歲不改，罰代充本社夫役。社中有疾病凶喪之家，不能耕種者，衆爲合力助之。一社之中，災病者多，兩社助之。凡爲長者復其身，郡縣官不得以社長與科差事。農桑之術，以備旱暵爲先，凡河渠之利，委本處正官一員，以時浚治。或民力不足者，提舉河渠官相其輕重，官爲導之。地高、水不能上者，命造水車，貧不能造者，官具材料給之。秋成之後，驗使水之家，俾均輸其直。田無水者鑿井，井深不能得水者，聽種區田。其有水田者，不必區種，仍以區田之法，散諸農民。種植之制，每丁歲種桑棗二十株，土性不宜者，聽種榆柳等，其數亦如之。種雜果者，每丁十株，皆以生成爲數，願多種者聽。其無地及有疾者不與。所在官司申報不實者罪之。仍令各社布種首藉以防饑年。近水之家，又許鑿池養魚並鵝鴨及蒔蓮藕葦

災薄暈等以助衣食。凡荒闕之地，悉以付民，先給貧者，次及餘戶。每年十月，令州縣正官一員巡視境內，有蝗蝻遺子者，設法除之。

觀此，則元代土地制度，於勸農、救貧、諸方，條理井然，適合井田廢後之救時良策，較諸商鞅楊炎之圖便一時，貽害千古者，奚啻霄壤之別耶。假令任官得人，切實收效，則五十年後井田可以興復之言，非誇大也，惜乎以文化落後之異族，入主諸夏，則政治之修明，不能如趙氏之所期耳！

若夫區田之法，金章宗時，固曾試行之，以無實效之故，遂亦中止。說者曰：「區田雖傳之自古，然非可立為常制。設課可行，安有收十倍之利，而農家不競趨之者乎？考古者不習農事，而惟喜新奇，遂以是為神術。何異慕導引之輕身，服餌之却疾，而謂神仙可成耶。」是區田本非良法，茲亦略而不舉矣。

第九節 明代之均田量田及一條鞭諸法

威吉思汗挾其精騎善戰之旅，侵略諸夏，滅趙宋而代之，奄有中華。其視漢人也如奴隸，其視九州也如私產。軍戶與民雜處，如虎處羊羣，民多朱

業一漢人積怨日深，前後反抗，如蔡五九李志甫韓林兒張士誠等史不絕書。明太祖朱元璋即當時民族英雄之一。軍興之際，元時餘孽，以戕以逐，國中丁壯，死於兵燹疫癘者，不可以數紀。迨太祖戡定全國後，人口大減，滿地荒蕪，遂有均田策之實施。然以士大夫階級，習於兼併之故，卒未能澈底改革，而皇莊、皇店、皇鹽，遂爲有明一代之專用名詞，傳笑天下，貽譏後世，寧非大可慨嘆哉！是故有明一代，雖有均田策之實施，而枝枝節節，未嘗澈底，君子不取焉。

若夫量田之法：則洪武間，覈實天下土田，而兩浙富民，畏避徭役，大率以田產寄他戶，謂之貼脚詭寄。於是命國子生武淳等分行州縣，隨糧定區，區設糧長，量度田畝方圓，次以字號，悉書主名及田之丈尺，編類爲冊，狀如魚鱗，號曰魚鱗圖冊。先是詔天下編黃冊，以戶爲主。詳其舊管、新收、開除、實在、之數，爲四柱式。而魚鱗圖冊以土田爲主，諸原坂、墳衍、下濕、沃瘠、沙鹵、之別畢具。魚鱗冊爲經，土田之訟質焉；黃冊爲緯，賦役之法定焉。凡質賣田土，備書稅糧科則，官爲籍記之。凡田以近郭爲上地

，迤遠爲中地下地（自金元之末，城邑邱墟，人民稀少。先耕者近郭，近郭，洪武之冊田也。後墾者遠郊，遠郊、繼代之新科也。故輕重殊也。）時仍元里制。河北諸州縣土著者，以社分里甲，遷民分屯之地，以屯分里甲。社民新占畝廣，屯民新占畝狹。故屯地謂之小畝，社地謂之廣畝。此明初量田法之大凡也。迨神宗時用張居正議，天下田畝，通行丈量，限三歲竣事，用開方法，以徑圍乘除，奇零截補，於是豪猾不得欺隱，里甲免賠累，而小民無虛糧。總計田七百零一萬三千九百七十六頃二十八畝有奇，視弘治時贏三百萬頃。然有司爭改小弓以求田多，或培克見田以充虛額，北直隸湖廣大同宣府，遂先後按溢額田增賦。時命州縣各署上中下壤。息縣知縣鹿久徵曰：「度田以紓民，乃病民乎？」獨以下田報。蓋居正尙綜核，信賞必罰，有司畏罪邀功，故有斯弊，「徒法不能以自行，」不亦諒哉！

明代一條鞭法，乃總括一州縣之賦役，量地計丁，丁糧畢輸於官，一歲之役，官爲僉募。力差則計其工食之費，量爲增減，銀差則計其交納之費，

加以增耗。凡額辦、派辦、京庫歲輸、與存留供億諸費，以及土貢方物，悉併爲一條，皆計畝徵銀，折辦於官，故謂之一條鞭，立法頗爲簡便。此法在嘉靖間，數行數止，迨隆萬之世，提編增額既如故，又多無藝之徵，逋欠之多，縣各數十萬，賴行此法，無他科擾，民力不大絀。其法之便民，誠如孫承澤所謂「民如限輸錢訖，閉門可臥，無復追呼之擾」者是也。

第十節 清代之圈田墾田及試行井田諸法

(一) 圈田。滿清入關以後，移關外旗民以入內地，指圈漢人之田以養之！然旗民大都爲從龍有功之卒伍，驕惰性成，不習耕稼。故指圈之田，雖攫奪漢人之土地所有權，而稼穡之事，仍不能不仰賴於被征服之民族也。當時圈田之慘狀與圈田後之效果如何？可於福臨弘曆之詔令見之。順治時諭曰：「今聞各處莊頭人等，（滿人指圈漢人之地而仍佃於漢人，承辦此事者，謂之莊頭。）輒違法禁，勒價強買。稍不遂意，即恃強鞭撻？甚至有捏稱土賊，妄行誣告！且狡猾市儉，甘爲義子豪僕。種種不法，殊爲可恨。」則滿人

之剝奪漢人，與夫漢奸之喪盡天良也可知；又諭曰：『田野小民，全賴土地養生。朕聞各處圈占民田，以備畋獵放鷹往來下營之所。夫畋獵原爲講習武事，古人不廢。然恐妨民事，必於農隙。今乃奪其耕稼之區，斷其衣食之路，民生何以得遂！』則滿人之圈占民田，率多荒廢也可知；至其因事急需，將地畝漸次典與漢人爲業，迨乾隆時，復以一紙命令，將民典旗地，減價取贖者，猶其餘事也。

(二)墾田。滿清承明末大亂之後，民鮮子遺，土地荒蕪。加以明末清初學者如顧炎武黃宗羲之徒，盛倡墾闢田野，以增民食。而疇昔消極之限田思想，遂一變而爲積極的墾田思想矣。坐是之故，勝清獎勵墾田，不遺餘力。順治時，總計天下土田五百四十九萬三千五百七十六頃有奇；康熙時，總計天下土田六百七萬八千四百三十頃有奇；雍正時，總計天下土田七百八萬一千一百四十三萬七千九百一十四頃有奇；乾隆時，總計天下土田七百八萬一千一百四十二頃八十八畝。迨新疆底定，實行屯田，土田之增，與年俱進。則勝清一代

之勵行墾田，可以想見一斑矣。

(三)井田。井田之制，爲中國數千年來士大夫所艷稱，自嬴秦廢其制以後，未有能行之者。滿清旣以指圈之令，奪漢人之田以與旗人，何嘗不可以分贖式之辦法，試行井田。故雍正時，於新城固安三縣、設立井田，後復推行於羈州永清等地。其法：『令八旗挑選無產業之滿洲蒙古淨軍人戶，前往耕種。自十六歲以上，六十歲以下，各授田百畝，周圍八分爲私田，中百畝爲公田。其公田之穀，俟三年後徵收。於耕種所餘地內，立村莊，造廬舍四百間。每名給銀五十兩，以爲一年口糧及牛種農具之用。』然旗民從軍日久，怠於農事，遂有『開戶之有罪者發往井田，給與效力良善之人爲佃丁之令。』『徒法不能以自行，』不亦諒哉！

第十一節 太平天國之土地公有政策 太平天國之領袖洪秀全，乘清室政治廢弛之際，與其黨徒楊秀清石達開馮雲山等崛起金田，由是而湘而鄂而贛而皖，卒之奠都金陵，凡十四年而滅。雖得國之久，爲時甚暫，

然其制度文物，有足稱許者，則實行土地公有是也。其法：分田爲九等。每田一畝，以早晚二季。出千二百斤者爲上上田，出千一百斤者爲上中田，出一千斤者爲上下田，出九百斤者爲中上田，出八百斤者爲中中田，出七百斤者爲中下田，出六百斤者爲下上田，出五百斤者爲下中田，出四百斤者爲下下田。上上田一畝，當下下田三畝，照人口分給。受田之標準，男婦一人，每十六歲以上受田，十五歲以下給其半；若一家六人，則三人受好田，三人受劣田，以一年爲定。其精神所在，則凡天下之田，豐荒相通，此處若荒，移彼豐處，以賑此荒處；彼處若荒，移此豐處，以賑彼荒處。使地無不均，人無不飽。金錢不許私藏。故貯藏銀十兩金一兩者，爲私藏犯，法須處罰。觀此，則太平天國之土地政策，殆爲澈底實行社會主義者矣。

第四章 最近歐洲各國之土地政策

第一節 英吉利土地制度之演進

英吉利土地分配情形，與法國殊。法國土地私有權，分散於全民之多數

，英國土地私有權，集中於少數之地主。占地逾百里者有之，占地盈一州之全境者亦有之。推求其故，皆由於掠奪、圈占、榨取、而來。是故英國土地分配情形，幾僅有地主佃農之分，而無自耕農之存在。坐是之故，乃有爲他國所無之借地農焉。

所謂借地農者，即擁有雄資，向地主領租土地，利用農業勞工，而爲大規模之經營是也。然農業勞工，以工資低微之故，營養不足，住宅湫隘，較諸監獄囚徒，猶有未逮。其生活慘狀，誠非人類之所能堪者矣。

夫不平則鳴，物之情也。英國土地占有，如此集中，農業勞工，受如此極度之榨取，則解放運動，勢所不免。愛爾蘭佃戶，遂有三月同盟之運動，要求佃租之公平及佃權之安定與自由。於是政府乃不得不謀救濟之方，而佃農制度之改善，與夫自耕農之規定，胥於是起。茲分別略述如左。

(一) 改善佃農制度。一千八百六十年，制定土地改良法，凡佃戶得佃主同意而改良土地者，有要求地主相當賠償之權，是爲佃農制度改良之嚆

矢；一千八百七十一年，制定地主及佃戶法，承認阿爾斯塔佃權慣例，具有法律上之效力。即（甲）佃戶不欠租金，佃權得永久保持。（乙）限於佃地增價時，地主始得增加相當程度之佃租。（丙）佃戶得自由讓渡其佃權。（丁）地主退租須對佃戶爲相當之賠償。又佃戶對於佃權被侵害及改良土地，有要求賠償之權；一千八百八十一年，制定土地法，確保佃權之安定，承認佃權移轉之自由，並設立相當地租決定之制度。相當地租決定後，有效期間爲十五年。在此十五年之內，除佃戶違反佃耕之法定條件外，地主不得解除佃約。

（二）規定自耕農。一千八百六十九年，制定愛爾蘭教會法，凡寺領地借與佃戶耕種者，佃戶得以年賦償還法購買其地；一千八百八十五年及一千八百九十一年，先後制定土地購買法，凡佃地競賣，或地主佃戶間買賣契約成立時，土地委員會得貸佃戶以資金，達地價之全額。

第二節 法蘭西之小農制度

法蘭西自一千六百七十四年至一千七百八十九年之間，貧農占全國人口

之最大多數，土地分配，極不平均。自一千七百八十九年農民革命以後，舉一切有利於特殊階級之法律而一朝廢止之。貴族及僧侶之廣大所有土地，收爲國有，以細分於農民。自由小農之新階級，由斯造成。封建制度，摧毀無餘。其農民勤於稼穡，安土重遷。祖先以革命流血所得之土地，子孫世守弗去。英人所謂徬徨於愚者之樂園是也。然小農經營，率乏於資，利用機械，力有未逮。農民終歲胼手胝足，而收穫不及於英。在英需要二人工作者，在法必需七人始克歲事；在英收穫，可得播種之十二倍，在法不過五六倍而已。坐是之故，農民終歲勤動，不足以供事畜之資，相率節制生育，減輕負擔。二兒風氣，由斯盛行。其人口增加率，所以較英德爲遲緩者，此或一大原因歟？

暨乎歐戰以還，法國政府，更以國家之力，助長自耕農民之數量。自法蘭西銀行，借款四千萬佛郎，加以該行每年所得利潤數萬萬佛郎，以爲通融之準備。使欲從事稼穡之無產階級，不至終於向隅，則法國土地私有權之細

分，尚在進行中也。

第三節 俄羅斯之土地公有制度

俄羅斯在十九世紀中葉以前，全國耕地，俄帝獨占百分之四十一，貴族大地主共占百分之五十二，平民所占之耕地，不過百分之七。其土地私有權之集中，殊足令人驚駭。嗣經亞力山大二世之解放農奴，平民勢力日張，貴族乃不得不表示讓步。迨歐戰暴發，社會革命成功，而土地改革，遂開一新紀元。

當蘇維埃政府成立之始也，即廢止土地私有制度，除哥薩克兵及農民之土地外，舉凡皇室、親王采邑、寺院、教會、以及私人所有土地，一律無償收爲國有，以分配於農民使用。而土地之移轉、抵押、租賃、及勞工之僱用、農具穀之買賣，皆懸爲厲禁。然自私之心，人所同具。農民之所以援助布爾雪維克黨人之革命成功也，其動機端在取得土地與自由而已；今若此，是不獨土地無所得，即自由所獲亦僅矣。是故全國農民，或則怠於稼穡，或則匿其穀物。於是都市糧食缺乏，餓殍載途。投機之商，乘時而起。禁止商

業之法令，等於具文。食料軍之徵發米穀，適足激成農民之反抗。治絲益勞，正復類是。

黨中領袖知其然也，乃於一千九百二十一年及翌年，先後廢止徵發米穀之制度，而代以現物稅。承認農民有永久使用其自耕土地之權。土地之租賃、借貸、及勞工之僱用，得於一定條件下行之。農具之專賣廢止，並無稅輸入。於是全國農民，乃稍安息。迨一千九百二十八年以後，政府更以五年計劃，爲土地分配及土地使用之改革。

其關於土地之分配者：爲（一）土地之買賣、贈與、抵押、交換等，均厲行禁止，違者科刑；（二）貧農中農，依登記順序，有優先使用土地之權；（三）土地之租價，有嚴格之限制，富農不得租賃。

其關於土地之使用者：爲（一）以自動機代犁耕；（二）增加耕地之面積；（三）改良種子肥料；（四）採用循環耕作法。

要之俄國之土地政策：始也以斬釘截鐵手段，實行土地國有，以期實現

各盡所能各取所需之狀態，而結果適得其反；繼也實行新經濟政策，迎合農民自私之心理，以求農產物之增加，而社會秩序，乃稍安定；今則又以嚴格的消極分配與科學的積極使用，雙管齊下。期以漸進步驟，達到最終目的。此五年計劃之所以收效甚佳，將來成就，未可限量也。

第四節 德意志之內地拓殖及規定自耕農法

德意志爲聯邦組織，政治制度，既不一致，因而土地制度，亦隨地而殊。有英國式之大農經營，亦有法國式之小農經營。且以封建未除奴隸猶存之故，勞工自由，不及於英。國中農民，移住美國者，絡繹不絕，安土重遷，不及於法。此德國土地制度之大凡也。至其救濟之策，有如左述。

(一) 內地拓殖。設立拓殖企業公司，辦理勸立新墾殖地並維持及擴大原有之小農地。除關於教育上、實驗上、社會經濟上、或其他公共團體所使用之官產外，拓殖企業公司有購買之權；私人所有土地，如卑濕、荒蕪、不能於一定期限內改良者，應讓渡於拓殖企業公司；私人所訂買賣土地契約

，如逾二十五公頃以上者，拓殖企業公司有優先承買之權；拓殖企業公司收買土地所支付之賠償金，應以其地之純收入為根據。

(二) 地租農場。地租農場者，所以獎勵大地主分割其土地，作為農場，賣之於農民，而分年收還其價格，使貧農有購置耕地之可能與機會者也。凡私人購買土地，其廣狹應以自行管理耕種，足支一戶生計為準；凡買賣土地，應由當地居民中，選舉獨立生活及有聲望者二人為評價委員。

(三) 地租銀行。地租銀行者，助成地租農場之金融機關，介於售地人與購地人之間，貸購地人以資金，而使售地人易得買主者也。凡欲購地者，得向地租銀行借其地租債券，交於售地人，而繳納年息及地租於地租銀行。大抵年息四厘，地租半厘。嗣後息隨本減，約分四十一年至五十六年還清。售地人取得地租債券後，按年領取利息，如需用現金，可出售於他人。普魯士國家銀行亦恆以最高價格收買之。

第五節 羅馬尼亞之限田政策

羅馬尼亞之農地面積，共計八百二十八萬四千九百四十公頃。在一千九百一十八年以前，其土地分配情形，在一百公頃以下之地產，共計有四百三十七萬九千七百一十三公頃。在一百公頃以上之地產，共計有三百九十萬五千二百二十七公頃。迨一千九百一十八年及一千九百二十一年，先後以法令規定土地分配如左。

(一) 最高額之限制。凡農民土地私有權利，逾一百公頃以上者，由國家按累進法徵收。其在一百公頃以上之面積中，徵收一公頃；其在二百公頃以上之面積中，徵收三十五公頃；其在五百公頃以上之面積中，徵收二百六十公頃；其在九千公頃之面積中，徵收八千五百二十公頃；其在逾一萬公頃以上者，除保留五百公頃外，餘皆徵收。是羅馬尼亞之土地制度，私人享有土地、不得逾五百公頃之最高額數。然在一百公頃至五百公頃之間，仍按累進法徵收之也。

(二) 徵收之辦法。徵收土地之賠償金，由混合委員會依法決定。國

家負担土地買價之半數，以五厘公債支付之。此種公債。於五十年內償清。所徵收之土地，先給各鄉村農民所組織之合作社經營之，其次分配於農民。每人所得之土地，在五年之內，不得轉讓。至農民取得此種土地之所有權，仍須繳納法定價銀也。

第六節 波蘭之限田政策

波蘭自一千七百七十二年至一千七百九十五年，被俄德奧三國瓜分後，國內小農，備遭蹂躪。土地分配情形，頗不一致。自一千九百一十九年獨立以來，土地制度，幾經改革，舉其要點如左。

(一)最高額之限制。凡新墾地產之最高額，在波蘭中部，定為二十公頃，其他區域，定為三十五公頃；但在集約經營之農場，其最大限度，則為六十或七十公頃云。

(二)徵收之辦法。凡國有地，俄國土地銀行及普魯士土地開拓局所有地，貴族、僧侶、不在地主之土地，資本家投機之不耕地，均強制徵收之。

徵收土地，除給發現金百分之二十至百分之五十外，餘給年金。在一千九百二十年之法律，更於給發舊地主之賠償金中，提出百分之五乃至百分之三十為退伍士兵之拓殖基金。

第七節 捷克斯拉夫之限田政策

捷克斯拉夫於一千九百一十八年獨立之後，其全國面積為一千四百零三萬五千一百公頃。成立之始，即禁止土地所有權之移轉。旋復以法律規定土地分配如左。

(一)最高額之限制。凡國中大地產，均置於國家保護之下。其逾一百五十公頃以上之農地，或逾二百五十公頃以上之任何場地，國家以價銀徵收之。附屬之農具牲畜亦然。

(二)徵收之辦法。徵收地價，以一千九百一十三年至一千九百一十五年間所通行之平均地價為準。惟逾一千公頃以上者，則依一定率額而遞減其價格。貴族及敵人之土地，則無償沒收之。徵收地主之地價，不以現款支付

若夫享有土地分配者，則優先權屬於軍人。小農資金如有困難時，國家對於個人或產業合作社，應補助其家屋及農場建築費百分之九十，其貸與期間爲五年云。

右述諸國，其土地政策，雖有緩急之殊，而重視大多數貧民之利益則一。其他如丹麥、如立陶宛、如葡萄牙、如奧大利、如匈牙利、如保加利亞、如愛沙尼亞、如芬蘭、如希臘、如萊多尼、如巨哥斯拉夫諸國之土地政策，亦罔不以扶助多數貧民之利益爲旨歸。要之歐戰以還，經濟問題之嚴重，已爲世界所共知。除蘇俄採取斬釘截鐵之手段，一躍而躋於土地公有之域而外，其餘諸國，大都先行限田，期以漸進步驟，達到土地公有之域。與蘇俄政策，迥不相侔。老成謀國，別具苦衷。未可以懼怯譏之也。

第五章 中國學者改革土地之意見

第一節 恢復井田之意見

此派學者，主張恢復井田爲仁政之始，以爲井田復則天下可平，民生可遂，否則亂且亡。倡之者有仲長統方孝孺等。

仲長統之言曰：『今欲張太平之紀綱，立至化之基址，齊民財之豐寡，正風化之奢儉，非井田實莫由也。今當限夫田以斷兼併，去末作以一木業，通肥磽之率，去稼穡之入。令畝收三斛，斛取一斗，未爲甚多。』又曰：『今田無常主，民無常居，吏食日稟，班祿未定。可爲法制，畫一定科，租稅什一，更賦如舊。』是其意殆欲立復井田，什一而稅也。

方孝孺之言曰：『今天下喪亂之餘，不及承平十分之一，故均田之行，莫便於此時。』又曰：『流俗之謂不可行之者，以吳越言之，山溪險絕，而人民稠也。夫山溪之地，雖成周之世，亦用貢法，而豈強欲堙卑夷高以盡井戰。但使人人有田，田各有公田，通力趨事，相救相恤，不失先王之意則可矣。而江漢以北，平壤千里，畫而井之，甚易爲力也。』又曰：『富者之威，上足以持公府之柄，下足以鉗小民之財。公家有散於小民，小民未必得也。

，有取於富家者，則小民已代之輸矣。富者益富，貧者益貧，二者皆亂之本也。」又曰：「井田之廢，亂之所生也。欲行仁義者，必自井田始。」是其意蓋以明初承大亂之後，正宜恢復井田，以爲行仁政之嚆矢，而山溪之地不易畫井者，則採用貢法，但期不失先王之意。至於平原之地，固可畫而井之也。

第二節 限民名田之意見

此派學者，以爲井田固屬善政，然廢棄已久，積重難返。主張對於土地私有權利，稍設限制，以免豪強反抗，而生紛亂。倡之者有董仲舒師丹荀悅等。

董仲舒說漢武帝曰：「秦用商鞅之法，改帝王之制，除井田，民得買賣。富者田連阡陌，貧者無立錫之地！漢興，循而未改。古井田法雖難猝行，宜少近古，限民名田，以贍不足。塞兼併之路，然後可善治也。」是其意固未嘗不以井田爲善政，徒以難於猝行，姑爲限田之緩和政策，以塞兼併之路而已。

師丹言於漢孝哀帝曰：「古之聖王，莫不設井田，然後治乃可平。」又曰：「今累世承平，豪富吏民，貲數鉅萬，而貧弱愈困！蓋君子爲政，貴因循而重改作。所以可改者，將以救急也。亦未可詳，宜略爲限。」蓋當是時，豪右占田有至數百頃者，師氏之爲是言，殆以卒革秕政，窒礙良多，姑爲略加限制之主張，以動當時君臣之聽。無如豪右用事，並此小小改革，亦不能行，寧非可嘆也哉！

荀悅之言曰：「井田之制，不宜於人衆之時。田廣人寡，苟爲可也。然欲廢之於寡，立之於衆，土地布列在豪強，卒而革之，並有怨心，則生紛亂，制度難行。由是觀之，若高祖初定天下，光武中興之後，人衆稀少，立之易矣。既未悉備井田之法，宜以口數占田，爲之立限。人得耕種，不得買賣。以贍貧弱，以防兼併。且爲制度張本，不亦善乎！」觀此，則荀氏亦感於豪右之反抗，猝行實難。姑以口數占田，爲之立限，並禁止土地所有權之移轉，以爲將來制度張本焉耳。

第三節 反對恢復井田之意見

此派學者，以爲井田固屬善政，然湮沒已久，陳迹渺然，卒而行之，適足病民而無所成。倡之者有蘇洵馬端臨等。

蘇洵之言曰：「井田之制，九夫爲井，井間有溝。四井爲邑，四邑爲邱，四邱爲甸，甸方八里，旁加一里爲一成。成間有洫，其地百井而方十里。四甸爲縣，四縣爲都，四都方八十里，旁加十里爲一同，同間有澮，其地萬井而方百里。百里之間，爲澮者一，爲洫者百，爲溝者萬。旣爲井田，又必兼備溝洫之制。夫間有遂，遂上有徑，十夫有溝，溝上有畛。百夫有洫，洫上有涂。千夫有澮，澮上有道。萬夫有川，川上有路。萬夫之地，蓋三十二里有半。而其間爲川爲路者一，爲澮爲道者九，爲洫爲涂者百。爲溝爲畛者千，爲遂爲徑者萬。此二者，非塞溪壑，平澗谷、夷邱陵、破墳墓、填廬舍、徙城郭、易疆隴、不可爲也。縱使盡能得平原曠野，而遂規畫於其中，亦當驅天下之人，竭天下之糧，窮數百年專力於此，不治他事，而後可以望天下之地，盡爲井田，盡爲溝洫。而又爲民作屋廬於其中，以安其居而後可

。吁！亦已迂矣。井田成而民之死，其骨已朽矣。」又曰：「吾欲少爲之限，而不奪其田嘗已過吾限者，但使後之人不敢多占田以過吾限耳。要之數世，富者之子孫，或不能保其地以復於貧，而彼嘗已過吾限者，散而入於他人矣。或者子孫出而分之，已無幾矣。如此，則富民所占者少，而餘種多。則貧民易取以爲業，不爲人所役屬，各食其地之全利。利不分於人，而樂輸官。夫端坐於朝庭，下令於天下，不驚民，不動衆，不用井田之制，而獲井田之利，雖周之井田，何以遠過於此哉。」是其意蓋以井田爲絕不可復，必欲復之，非數百年不爲功。欲免土地私有權集中之害，亦惟設定最高限額，使後之人不敢占田逾額。其已逾額者不奪其田，則其子孫貧窮，散入他人，或共分遺產，不復逾額也。

馬端臨之言曰：「井田未易言也。周制，凡授田、不易之地家百畝，一易之地二百畝，再易之地三百畝，則田土之肥瘠，所當周知也；上地家七人，中地家六人，下地家五人，則民口之衆寡，所當周知也；上農夫食九人，其次食八人，其次食七人，則其民務農之勤怠，又所當周知也；農民每戶授

田百畝，其家衆男爲餘夫，年十六，則別受二十五畝，士工商變田，五田乃營農夫一人，每口受二十畝，則其民之或長或少，或爲士，或爲商，或爲工，又所當周知也。爲人上者，必能備知閭里之利病詳悉如此，然後授受之際，可以無弊。蓋古之帝王，分土而治。外而公侯伯子男，內而公卿大夫，所治不過百里之地，皆世其土，子其人。於是取其田疇而伍之。經界正，井地均，穀祿平。貪夫豪民，不能肆力以違法制。汚吏黠胥，不能舞文以亂簿書。』又曰：「杜君卿曰：『降鞅以後，阡陌旣敝，又爲隱覈，隱覈在乎權宜，權宜憑乎簿書，簿書旣廣，必藉衆功，藉衆功，則政由羣吏，由羣吏，則人無所信矣。夫行不信之法，委政於衆多之胥，欲紀人事之衆寡，明地利之多少，雖申商督刑，撓首總算，不可得而詳矣。』其說可謂切中秦漢以後之病。然揆其本原，皆由乎地廣人衆，罷侯置守，不私其土世其官之所致也。』又曰：『三代而上，天下非天子之所得私也，秦廢封建，而始以天下奉一人矣；三代而上，田產非庶人所得私也，秦廢井田，而始捐田產以與百姓矣。』

秦於其所當予者取之，所當取者予之。然沿襲其久，返古實難。欲復封建，是自割裂其土宇以啓紛爭。欲復井田，是強奪民之田產，以召怨讟。書生之論，所以不可行也。』是其意蓋以井田制度與封建制度相輔而行者也。封建既不可復，則井田制度，亦無恢復之可能，強欲復之，適足以病民而召怨也。

第四節 開墾荒地之意見

此派學者，以爲井田固屬良法，然欲復之，亦自有道。要當因利乘便，弗泥古法，亦不可急功近利，苟求速效。則富民不困，而事可成矣，倡之者有顧炎武黃宗羲等。

顧炎武之言曰：「古先王之治地也，無棄地，而亦不盡地。田間之涂九軌，有餘地矣；遺山澤之分，秋水多得有所休息，有餘水矣。是以功易立而難壞。年計不足，而世計有餘。後之人一以急迫之心爲之。商鞅決裂阡陌，而中原之疆理蕩然。宋政和以後，圍湖占江，而東南之水利亦塞。於是十年

之中、荒恒六七、而較其所得，反不及於前人。子曰：「無欲速。無見小利。」夫欲行井田之法、則必自此二言始矣。」又曰：「賞讀魏子翁疏、以爲古人守邊備塞、可以紓民力而老敵情、唯務農積穀爲要道。又言有屯田、有墾田。大兵之後，田爲荒萊。諸路間田，當廣行招誘，令人開墾，因可復業。則耕穫之實效，往往多於屯田。蓋並邊之地，久荒不耕則穀貴，貴則民散，散則兵弱。必地闢耕廣則穀賤，賤則民聚，聚則兵強。請無事屯田之虛名，而先計墾田之實利。募土豪之忠義者，官爲給助，隨便開墾。略計所耕，可數千頃。明年此時，便收地利、可食賤粟。」又曰：「夫承平之世，田各有主。今之中土，瀰漫蒿萊。誠田主也，疾力耕；不者籍而予新阡，不可使吾國有曠土。」又曰：「愚請捐數十萬金錢，予勸農之官，毋問其出入。而三年之後，以邊粟之盈虛貴賤爲殿最。此一人者，欲邊粟之盈，必疾耕，必通商，必還定安集。邊粟而盈，則物力豐，兵丁足，城圍堅。天子收不言利之利，而天下之大富積此矣。」由是觀之，則顧氏固謳歌井田之足盡水利，

防凶年；惟復之之策，必須計其遠者大者，不可貪近功而見小利。若夫闢草萊，芟荆棘，使九州之地，無復曠土，尤爲當務之急焉。

黃宗羲之言曰：「蘇洵以川、路、漕、道、油、塗、溝、畛、遂、徑之制，非窮數百年之力不可。夫誠授民以田，有道路可通，有水利可修，亦何必拘泥其制度疆界之末乎。凡蘇洵之所憂者，皆非爲井田者之所急也。余蓋於衛所之屯田，而知所以復井田者，亦不外於是矣。世儒於屯田則言可行，於井田則言不可行，是不知三五之爲十矣。每軍撥田五十畝，古之百畝也。非即周時一夫授田百畝乎。五十畝科正糧十二石，聽本軍支用，餘糧十二石，給本衛官軍俸糧，是實徵十二石也。每畝二斗四升，亦即周之鄉遂用貢法也。天下屯田，見額六十四萬四千二百四十三頃，以萬曆六年實在田土七百零一萬三千九百七十六頃二十八畝律之，屯田居其十分之一也。授田之法，未行者特九分耳。由一以推之九，似亦未爲難行。況田有官民。官田者，非民所得而自有者也。州縣之內，官田又居其十分之三，以實在田土均之，

人戶一千零六十二萬一千四百三十六。每戶授田五十畝，尙餘一萬七千零三十二萬五千八百二十八畝，以聽富民之所占。則天下之田，自無不足，又何必限田均田紛紛，而徒爲困苦富民之事乎？故吾於屯田之行，而知井田之必不可復也。『觀此，則黃氏蓋以屯田旣已能行，則井田亦必可復，惟復之之道，不必拘泥於古制焉耳。』

夫土地制度與政治組織，息息相關者也。中國三代以前，政治之組織爲封建，秦漢而後，則廢封建而爲郡縣矣；三代以前，耕地之所有爲國家，秦漢而後，則變國有爲私有矣；三代以前，土地問題是否嚴重？除孔子主張邱井，有若主張徹法，孟子主張井田而外，史家紀載，語焉不詳，秦漢而後，則富者田連阡陌，貧者地無立錐，私有權集中之害，史不絕書矣。不佞述叙中國學者改革土地之意見，所以始於西漢之董仲舒而終於明末清初之顧炎武黃宗羲者。非曰數千年來，言地政者，僅此數子。實因三代以前，文獻簡略，未暇詳考，私家意見，乏書可徵。而三代以後，學者改革土地之意見，率

爲環境所拘，未敢趨於積極。言土地分配者多，言經濟使用者少。總括各家學說，大抵如是云爾。言念及此，不禁太息痛恨於數千年來之政體，皆爲專制！治人者，每採羈縻政策，馭六馬以朽索。愚弄人民，苟安天位。而於蒼生之疾苦，未遑計及！此土地問題之所以聚訟二千餘年，而無一日能解決之也。

若夫主張恢復井田者，則仲長統方孝孺，僅言井田之可復，而於恢復之時，應採如何步驟？官吏擾民，應如何防範？未嘗計及；主張限民名田者，則董仲舒、師丹、荀悅，純爲遷就環境起見，發爲妥協之論調，而於長治久安之計，未敢言及；反對恢復井田者，則蘇洵馬端臨，囿於政治之組織不密，慮其苛擾，發爲消極之論調，而於全民生計，無策解決；主張開墾荒地者，則顧炎武黃宗羲之見當矣！惜乎肉食者鄙，未足與謀，加以國中士大夫，多爲地主化身，養尊處優，貧民疾苦，鮮有計及。此其所以懷才不遇，齎志以沒歟！

問嘗就顧黃二氏之言而闢之曰：居今日而欲養民，則井田制度，宜復而能復也。

何言乎井田之宜復耶？欲實現耕地農有，以漸進於國有，則分配不可不均。欲均分配，則經界不可不正。經界正，則侵畔之謀塞，而紛爭之端息。此其一；井田制度，有遂、有溝、有洫、有澮。數者具而蓄洩時，水旱備。芸芸衆生，凶年得免於死亡矣。此其二；農地如無休耕，則地力常竭。行井田制度，則授田數量，有不易一易再易之別。而生產力常強，投資少而收穫多。於農村經濟，大有裨益。此其三。

何言乎井田之能復耶？反對恢復井田者，多以井田制度與封建制度相待而行。封建既廢，則郡守數年一易，劃分經界，收效實難。爲此言也，在國家組織不密，法治未備之時，或有片面之理由。顧時至今日，則易官治爲民治矣。民治政體，地方庶政，由地方人民參與。地方人民，生斯長斯，情形熟悉。較諸封建諸侯，有過之無不及。此其一；劃分經界，開通溝洫，其爲

法固甚煩瑣。然分段施行，並於農隙爲之，則有節利而無一害。蘇洵所謂「井田成，而民之死，其骨已朽。」與葉適所謂「此才數載之內，天下將不暇耕乎」之言，皆爲書生之見矣。此其二；行井田制度，雖有遂、溝、洫、澮、徑、畛、涂、道、之占地過廣，與夫山川形勢尖斜之不便劃分。然黃宗羲不云乎？「夫誠授民以田，有道路可通，有水利可修，亦何必拘泥其制度疆界之末。」此其三。

本此以譚，則井田制度之宜復而能復，業已明若觀火矣。葉適之言曰：「雖得天下之田盡在官，文武周公復出而治天下，亦不必爲井。何者？其爲法瑣細煩密，非今天下之所能爲。」不佞則謂能得全國之田盡在公，固可以爲井，不得全國之田盡在公，亦可以爲井。何則？南宋之經界法，趙愚夫魏文豹罔行之而整有倫序矣。而謂今日之民治，不能因時施智，觀世立法，不拘井田之制，而獲授田之益，豈通論耶！

第一節 土地分配之意見

第一款 土地私有改良之意見

此派學者，雖承認土地私有制之非，然不主張根本推翻，而主張對於地租加以課稅，其結果即與廢止土地私有制同功。倡之者有穆勒 G. S. Mill 都武 P. F. Dove 亨利佐治 Henry George 等。

穆勒之主張：以爲「土地乃全人類之繼承財產，非由於人類之創造。故宜先行評定國內一切之土地價值，對於現在之價值，免予課稅，惟此後增加之價值，則課以地租。如此，則與地主由資本或勞力所得者，不相抵觸。

都武之主張：以爲土地乃全體人類之遺產，非個人所得而私。然共產主義，亦不適當。欲不背於人類之生計，必須將土地所生之地租，收爲國有。

亨利佐治之主張：以爲社會上之財富繼續增加，而社會日益貧窮；生產力繼續增加，而購買力日益低弱。揆厥原因，實由於地租之過度增加，將新增財富，全數吸收有以致之。補救之方，須以課稅之手段，將土地收益，收

爲社會國家所有，其餘稅目，概可免除，

第二款 土地公有改革之意見

此派學者，認土地私有制度爲一切罪惡之源，主張收土地爲國家或公共團體所有。倡之者有華勒斯 A. R. Wallace 斯賓塞 Thomas Spence 奧布倫 J. B. O'Brien 等

華勒斯之主張：以爲輓近技術進步，而民貧日極。揆厥原因，皆土地私有制度爲之厲階。救濟之方，惟在將土地私有之權，收爲國有。惟收爲國有之後，須出租於佃農耕種，而徵收其地租。

斯賓塞之主張：以爲一國或一地之土地，以及其表面附着或內部所含有之一切物質，在自然之狀態，則生存於其國其地之人民，皆有平等享有之權。否認此種權利，即不啻否認其生存權。

奧布倫之主張：以爲社會之害有三：其一，爲產生地租之土地私有制；其二，爲產生利息之資本所有制。救濟之方，應將土地收爲國有，政府以其

所有及收入之剩餘，購置土地，以爲勞動者移住之資。然後以其地租之所入，再購土地，以至全國耕地之所有權，盡歸國家而後已。並應於大規模之土地國有制度基礎上，建設大規模之國家信用制度。人民因耕種或產業之必要，得告貸於國家，以避免僱傭勞動制之害。

第二節 土地使用之意見

第一款 小農經營之意見

此派學者，着眼於人類之利己心，以及氣候土宜之利用，認爲小農經營，其收效優於大農經營。倡之者有基特 Gide 拉發吾 Lotargue 奧海根 Auhagen 等。

基特之主張；以爲（一）農業所用資本與勞力，地愈大愈難集中；（二）土壤性質，因地而異，寒暖燥濕，四季不同，工作因之而變。若農夫分工，則耕者耨者，皆將作一月而閒一年。

拉發吾之主張：以爲農業與工業，不必受同樣法則之支配。且由粗放農

變爲集約農之後，小農經營，反優於大農經營。故曰：「小區劃之農場，爲小農必不可缺之物，猶之彫刻家之於刀具，畫師之於毛筆也。」

奧海根之主張：以爲（一）自耕之田，較諸耕他人之田者，因望收益之心殷切，而工作精善；（二）小農之家族，得及時施勞力於農場，而農時不廢；（三）捕除害蟲，小農場優於大農場；（四）小農場善於利用氣候，收穫損失，較大農場爲少；（五）小農場所飼家畜，以土地爲比例，常較大農場爲多，故其肥料亦較大農場爲富；（六）小農場自選穀種，較大農場所選者爲佳。

第二款 大農經營之意見

此派學者，從技術上資本上以及社會上一般之狀況觀察，認爲大農經營，優於小農經營。倡之者有菲力波 Philippovich 莊原達河西太一郎等。

菲力波之主張：以爲（一）大農場對於農藝之變遷，農產物需要之多少，銷路之方向，均能作透澈之觀察；（二）生產之組織，工力之分配，資本

之利用，均能臻於合法及完備；（三）有專門之智識，有充裕之資本，對於土地之利用，比較優為而完善；（四）土地改良之事，每能率先進行，人造肥料，精良穀種，財力均能購製，因而收穫之質，必較小農場為佳，收穫之量，必較小農場為多。

河西太一郎之主張：以為（一）小農場之經營，自耕農及其家族，認勞動之結果，全屬於己，而耕作較勤，然此為過度之勤勞，非人類之幸福；（二）小農對於自耕之農場，以其收穫全屬於己之故，不徒工作勤苦，而照料亦周，然倘無相當之教育及訓練，亦屬徒勞無功；（三）小農之慾望固低，生活亦儉，然此為被資本家搾取之結果，殊非社會主義下應有之現象也。若夫大農場之經營，則對於農業機械，得以充分利用；對於科學及分工，足以盡量應用；對於土地上所施之勞力資本，足以節省也。

外國學者改革土地之意見，總括派別，大抵如此，茲將管見所及，分析如左。

其在土地分配者：則主張維持土地私有制度，而加以改良，如穆勒都武亭利佐治之說，僅能緩和土地私有制度之害，而不能解決土地問題；主張廢止土地私有制度而維持資本私有制度，如華勒斯之說，雖能解決土地問題，仍不能實現社會上、經濟上、之平等；惟主張廢止土地及資本之私有制度，如斯賓塞奧布倫之說，方能澈底解決民生問題。特實現之期，因時因地，各有不同。因循苟簡固不可，削足適履亦非策。執中而權，是在為政者之善於因應耳。

其在土地使用者：則主張小農經營如基特拉發吾奧海根之說，雖合於人類之利己心以及氣候土宜之利用，而當此資本主義澎湃之時，土地之改良，機械之購用，分配之平均，勞資之撙節，以及組織上分工上之科學化，均非採用大規模之經營，不足為功。是則就中國現時採取申報地價並估定地價抽稅，及自然增價，徵收增值稅，以期逐漸實現耕者有其田而維持土地私有制度之時，自應以相當保存小農經營為得。特民生主義之終極目的，在達到

大同社會。大同社會之下，所重者總收益之農產物，而純收益在所不計焉。粗放經營，大抵純收益增，總收益減，純收益增，總收益減，小己之利，人羣之害也；集約經營，大抵純收益減，總收益增，純收益減，總收益增，小己之害，人羣之利也。由是觀之，則吾國應於土地私有制度尙未廢止之時，逐漸採取大農經營，至土地私有制度完全廢止之時，小農經營亦應同時廢止矣。

土地問題與土地法

緒論

五〇

本論

第一編 總則

第一章 法例及施行

普通之立法例，率以法例屬於第一章，施行屬於末章，至於修正之規定，則列於附則之中。本法特剏新例，將法例，及施行，與夫修正之程序，均列於第一章。全部法典，凡分五編：曰總則，曰土地登記，曰土地使用，曰土地稅，曰土地徵收。而本章又可分爲土地之定義，土地法之執行，土地法之修正，土地法之施行數節。茲分別說明如左。

第一節 土地之定義

土地之意義，有廣狹之不同。亨利喬治 Henry George 以人類所接觸或利用之一切物質環境爲土地；亞非馬沙爾 Alfred Marshall 以水、陸、光、熱、空氣、之物質與力量爲土地；孔德 Comte 以與地球相連附之一切天然物人造物

爲土地；津村秀松則分土地爲三。其言曰：『國民經濟學上所謂土地，有廣狹二義；從其最廣者言之，則爲一切天與之物質非物質之總稱，與天然同一意義；從其次廣者言之，則地球上無論水陸，均含在內；從其狹者言之，則僅爲地球上之陸地。』而本法所稱土地，則爲水陸及天然富源，殆亦經濟之意義也。（本法第一條）

第二節 土地法之執行

本法之執行，除法律別有規定者外，屬於地政機關。地政機關之種類，有中央地政機關及省市縣土地局之別。其職權則爲關於公有土地之管轄，土地之測量，土地之登記，土地冊籍之保管，土地契據之發給，地價之估計，地稅冊之訂定，以及關於土地發生爭執之解決。至關於收稅事項，則由財政機關辦理之，關於減稅或免稅事項，非本法所明白規定者，則由國民政府決定之。（本法原則及本法第二條）

若夫關於土地行政事項，則每年應由各省市縣之地方地政機關，將全年

度辦理土地行政情形，編造報告書，呈送中央地政機關，並由中央地政機關，編造全國土地行政報告書，呈送國民政府，以便考核。（本法第三條）

第三節 土地法之修正

法律之修正，原屬立法程序，本無待於專條之規定。惟本法在我國爲初創之法律，立法者惟就學理運用匠心，以爲制定。其是否合於我國之土地經濟情形，尙待施行以後，有無掛漏或發生其他窒礙之處，乃能確定。然此種實驗，自以地政機關之辦事人員，方能明瞭，非立法者所能預測。故本法以未經規定或應修正之事項，得由中央地政機關呈請國民政府依法增修，其意甚善。至國民政府接受中央地政機關之呈請以後，自應遵照立法程序，經由立法院依法修正。而立法院對於本法內容，如有見爲應行修改之處，可以自動修改，此則自由解釋，毋須置疑者矣。（本法第四條）

第四節 土地法之施行

吾國地大物博，社會經濟情形，因地而異。如同一時期，將全部土地法

施行於全國，事實上不無柄鑿。矧本法包括土地登記法，土地使用法，土地稅法，土地徵收法各編，而土地稅法中，且將土地原價稅，土地價值稅，一併規定。凡此各別之規定，均帶有分別舉行之必要。故本法規定各編施行之日期及區域，分別以命令定之也。（本法第六條）至其施行之法，則由立法院另行制定。（本法第五條）

第二章 土地所有權

第一節 土地私有

第一款 土地私有權之取得

民生主義之終極目的，在廢止土地私有制度。惟中國土地私有制度，乃由於數千年歷史上之演進而來，根深蒂固，牢不可拔。且以封建制度，早已蕩焉無存，而多子繼承，又足使土地私有之細分。降及今日，國中自耕農，自耕農兼佃農，居社會上絕大多數，而大地主寥寥，其爲害也僅矣。若採蘇俄之斬釘截鉄手段，一旦廢除，則社會上必當發生絕大反抗，政策將有所不

能行。故一面承認土地私有制度，不爲強制的沒收，一面採取申報地價并估定地價抽稅，以及征收土地增值稅，使人民對於土地之私有慾望，逐漸減殺。是則土地私有制度，在現時乃處於國家認許及保護之下。故本法一面認定中華民國領域內之土地，屬於中華民國國民全體，一面仍認許人民有依法取得土地所有權之權利也。（本法第七條前段）

然民生主義之初步辦法，在平均地權節制資本。國民政府建國大綱第十條之規定曰：『土地之歲收，地價之增益，公地之生產，山林川澤之息，礦產水力之利，皆爲地方政府之所有，而用以經營地方人民之事業，及育幼、養老、救災、醫病、與夫種種公共之需。』是則附着於土地之礦產，該地之所有權人，不能附帶享有，必須依照礦業法規定之程序，方能取得其所有權也。（本法第七條但書及第二項礦業法第一第五第九第十各條）

復次，濱臨水道湖澤之土地所有權人，如因水流變遷而岸地自然增加時，亦有依法取得其所有權或使用收益之優先權利。（本法第十條）

或謂本法第一條規定：『本法所稱土地，謂水陸及天然富源。』又第八條規定，『左列土地，不得爲私有：一、可通運之水道，二、天然形成之湖澤，而爲公共需用者，三、公共交通道路，四、鑛泉地，五、瀑布地，六、公共需用之天然水源地，七、名勝古蹟，八、其他法令禁止私有之土地。市鎮區域之水道湖澤，其沿岸相當限度內之公有土地，不得變爲私有。』是所謂可通運之水道者，並無一定之程準，長江之奔流，黃河之浩渺，無往而非可通運之水道。設有黃河或長江之改道，則水陸變遷，動逾數十里。於此之時，濱水之土地所有權人，亦將依據本法享有依法取得所有權或使用收益之優先權利，似未免漫無限制。不知平均地權之辦法，得以限制私人或團體所有土地面積之最高額，（本法第十四條）則水陸之變遷，面積雖闊，而濱水之土地所有權人，仍不能盡量依法取得其所有權或使用收益之優先權利也。

第二款 土地私有權之消滅

私有權之取得，既如前款所述，則私有權之消滅，又將如何？關於此，

可分爲因水道湖澤之一部分變遷而消滅，與因水道之全部變遷而消滅兩種。

一、因水道湖澤之一部分變遷而消滅。可通運之水道與天然形成

之湖澤而爲公共需用者，其私有岸地，因坍沒或浸蝕而變成水道或湖澤之一部分者，其所有權視爲消滅。（本法第九條第一項）

二、因水道之全部變遷而消滅。水道因天然變遷而成新水道時，

則新水道所經過之土地所有權，視爲消滅。（本法第十一條前段）

然本法所稱土地，爲水陸及天然富源，而水道或湖澤之變遷，乃視爲土地私有權之消滅者，抑又何居？蓋水道或湖澤一經變遷，則界限泯滅，無從辨認，若仍認其私有權之存在，必將窒礙橫生，且或與本法第八條第一、二、四、五、六各項相衝突。

第三款 土地私有權之回復

水道或湖澤因全部或一部之變遷，致陸地坍沒或浸蝕，則土地私有權視爲消滅，既如前款所述。但滄海桑田，變遷靡定。設一旦水道或湖澤，因天

然或人力之結果，仍回復其原狀時，則接連地之原所有權人，倘能證明爲其原有者，所有權仍當回復。蓋前款所述之所有權消滅，并非根本消滅，特因由陸而水，難於辨證，且恐妨礙公共之需，不得不視爲消滅，以免糾紛。今既因天然或人力之結果，回復舊觀，則所有權自應隨之回復，是則所有權之消滅，並非基於法律，而其回復，亦非基於法律，不過一種特殊狀態而已。

（本法第九條第二項及第十一條但書）

第四款 土地私有權之限制

土地私有制度，既爲數千年來歷史上演進之物，則居今日而欲實現土地農有狀態，不可不顧慮蘇俄及我國古代王莽之前轍，與夫黃梨洲之名論。

蘇俄於革命成功後，立即取消土地私有制度，除農民所有土地外，舉凡從前地主所有之一切土地，一律無賠償的收爲國有，以分配於鄉村之農民使用。並公佈米穀專賣制，禁止私人買賣米穀。於是閭里騷然，全國頓成杌隉不安之現象。乃不得不採用新經濟政策，承認農民對於自耕土地，有占有，

及永久使用、租借、之權。恢復農園工銀，及廢止政府專賣買農具等制度，而全國農民，乃稍安息。

王莽於卽帝位之後，以一紙命令，更名天下之田曰王田，奴婢曰私屬，皆不得不買賣。其男口不過八，而田滿一井者，分餘田與九族鄉黨。同時置五均官，抽商人所得十一分之一。於是豪強並起，新社遂屋。

王梨洲之言曰：『自井田之廢，董仲舒有限民名田之議，師丹孔光因之，令民名田，無過三十頃。期盡三年，犯者沒入之。其意雖善。然古之聖君，方授田以養民，今民所自有之田，乃復以法奪之，授曰之政未成，而奪田之事先見。所謂行一不義，而不可爲也。』

是故我國今日，徵特土地私有制度，不能立即廢除，卽平均地權，亦不能一蹴而幾，以免釀成多數農民之反抗，而貽奪田之譏。故本法僅於土地私有權利，及移轉處分，設定限制，而不遽採急進之辦法。至其限制之法，則有種類之限制、最高額之限制、私有土地移轉及處分之限制、三種。茲分述

如左。

(一)種類之限制。

此種限制，係因土地性質，不許私人享有。如

(一)可通運之水道，(二)天然形成之湖澤，而為公共需用者，(三)公共交通道路，(四)鑛泉地，(五)瀑布地，(六)公共需用之天然水源地，(七)名勝古蹟，(八)其他法令禁止私有之土地。至市鎮區域之水道湖澤，其沿岸相當限度內之公有土地，亦不得變為私有。(本法第八條)

(二)最高額之限制。

地方政府及中央地政機關，得斟酌地方需要

、土地種類、土地性質、之各種情形，限制個人或團體所有土地面積之最高額。至其最高額數，則無明文規定，一任地方政府及中央地政機關之自由處理也。(本法第十四條)

復次，地方政府限制個人或團體所有土地面積之最高額時，並應由主管地政機關規定辦法，限令於一定期間之內，將額外土地，劃分出賣，違者得依本法徵收之。(本法第十五條)

(三)私有土地移轉及處分之限制。

地方政府，因斟酌地方需要、

土地種類、土地性質，得以限制個人或團體所有權之最高額者，其立法本旨，無非防止大地主之產生，以及貧富之懸殊而已。若夫土地所有權之移轉、設定負擔、租賃，足以妨害國家政策時，則國民政府，亦得制止而取消之。誠以土地爲生產根本之要素，且係有一定限量之物，實爲國計民生之基礎，與其他財富之可以用人力增減者不同。苟不設此限制，則流弊叢生，經濟上之不平等，仍無從打破也。(本法第十六條)

復次，在特種土地，於國計民生及國防有絕大關係者，并不得移轉、設定負擔、或租賃於外國人民。如農地、林地、牧地、漁地、鹽地、鑛地，與夫要塞、軍備區域、及領域邊境之土地是也。(本法第十七條)

第二節 土地公有

本法第七條明白規定，『中華民國領域內之土地，屬於中華民國國民全體』，已植土地國有之基。徒以積習相沿，私有制度，不容立即廢除。同時

政府管理公有土地，並無相當經驗，效力何如，未由懸揣。故一面仍確認人民有依法取得私有土地之權利，以適應現在之土地經濟情形。然則何種土地屬於公有？其管理處分之法，又將奚若？斯則學者所急欲明瞭者也。茲分述之如左。

第一款 土地公有權之存在

中華民國之土地，在原則上屬於國民全體，非個人所得而私。故因適應現時土地經濟情形，而暫時維持土地私有制度，則人民非依據法律，不能取得土地所有權，而凡未經人民依法取得所有權之土地，與夫所有權業經消滅者之土地，概屬公有也。（本法第十二條）

第二款 公有土地之管理及處分

從中華民國之土地屬於國民全體之原則而推論之，則公有土地，惟代表中華民國之國民政府，乃得行使其所有權。地方政府對於管轄區內之公有土地，除法令別有規定者外，僅有使用及收益之權。若欲為任何之處分，或設

定任何負擔，或爲超過十年期間之租賃，必須得國民政府之核准也。（本法第十三條）

第三章 土地重劃

第一節 土地重劃之必要

土地爲求適合於經濟使用起見，於一定區域內之土地，如其分段面積有左列情形之一者，得由主管地政機關，（市縣地政機關）就該區域內土地之全部重行劃分，並將重劃地段分配於原土地之所有權人。（本法第十八條）

（一）區內之土地，其各地段有面積狹小奇零，不合耕作之經濟使用者。（本法

第二百一十一條第一款）

（二）全部或大部分未建築之建築區，因路線通過，致其中各地段有面積過或形勢不整，不適於建築房屋，或其位置不臨街道者（本法第一百五十二條）

（三）一區段之建築物，因水火或其他之災變毀滅，致該區內之土地，有前項

情形，或街道狹小，有重劃之必要者。（本法第一百五十四條前段）

第二節 土地重劃之補償

土地經過重劃以後，再行分配，則原地段不無多少參差之處。如甲某土地，因重劃之結果，而合併於乙某之土地；或甲乙兩人之土地，犬牙相錯，重劃結果，錯綜合併。於此之際，應由增加面積地段之所有權人，補償於減少面積地段之所有權人。（本法第十九條）

至其補償辦法，則適用本法關於土地徵收補償地價之規定，茲姑從略。惟劃為該區內之道路、公園、及其他公共用地，應按照重劃地段面積比例而分擔之。（本法第二十條）

第四章 土地測量

測量土地為訓政時期當務之急，明載於國民政府建國大綱，本法施行以後，自宜逐漸推行，以為土地登記及徵收地稅之準備。本章所謂土地測量，係包括地籍測量、與地質探險而言。必先將地籍測量完竣，然後土地登記及

徵收地稅，乃易進行；必先將地質探驗明確，然後沽定地價，乃有所憑。是則地籍測量、與地質探驗，應於可能範圍之內同時并行，庶於時間經濟，兩有便宜。至其實施計劃及測量方法，應由中央地政機關設定，責成主管地政機關執行。并於測量完竣時，編造地籍冊及地質探驗報告書，遞呈於中央地政機關也。（本法第二十一、二十二、二十三各條）

因地籍測量，為整理土地之治本方法，故未經依法為地籍測量之土地，即不得為所有權之登記，不得為所有權之登記，即不得為所有權以外之權利登記；（本法第二十四、四十四各條）因土地登記，為地籍測量完竣以後必須辦理之程序，故公有土地，亦應於地籍測量完竣後，依法登記，登記後，由主管地政機關，編造土地冊，遞呈中央地政機關也。（本法第二十五條）

第五章 地政機關及土地裁判所

第一節 地政機關

地政機關，有中央與地方之別。中央地政機關，設立於國民政府之所在

地；地方地政機關，設立於各省市縣政府之所在地，而以市縣地政機關爲主管地政機關。（本法第二十六、二十七、二十八各條）

中央地政機關，直轄於行政院，對於地方地政機關，有監督指揮之責。（本法第二十七條）至於地方地政機關，直轄於各該地方政府，自以各該地方政府之區域爲其管轄區域。而省地政機關，對於市縣地政機關，亦有監督指揮之責。斯則雖無明文規定，而依照現行法令，固應如此解釋也。至其組織如何？將來必當另有訂定，非本編討論之範圍矣。（本法第二十九條）

第二節 土地裁判所

有地政機關，辦理關於土地行政事宜矣，則關於土地權利所發生之爭執，必須設立裁判所以審理之。故於中央及各市縣地政機關之所在地，各設立土地裁判所。市縣土地裁判所，直轄於中央土地裁判所，而於省地政機關之所在地，不另設立。至土地裁判所之組織及其受理事件之程序，尙有待於另行訂定也。（本法第三十第三十一各條）

第二編 土地登記

第一章 通則

土地登記之主要目的，在使土地權利確定，及移轉便利。誠以土地權利於法律上不能確定，則所有人及其他權利人，對於土地之關係，無所依據，是登記如不登記也。既無確定之登記，安有移轉便利之可言。由是而土地契券，不能流通便利，而土地權利之纏轆，釀成小己人羣之損失，治絲益棼，正復類是。

現代各國之土地登記法，多採托崙氏登記制度。Torrens System 托崙氏於一千八百五十七年，提出土地登記法案於南澳洲議會。通過之後，澳洲各國，相率採用其原則。厥後新西蘭以及歐美各國亦皆先後仿行。雖辦理手續，或有異同，而原則固一致也，本法精神亦如之。

民法第七百五十八條之規定曰：『不動產物權，依法律行爲而取得，設

定、喪失、及變更者，非經登記，不生效力。『第六十六條之規定曰：『稱不動產者，謂土地及其定着物。不動產之出產物，尙未分離者，爲該不動產之部分。』本法所稱土地，卽民法上之所謂不動產，而土地登記，不限於依法律行爲而取得、設定、喪失、及變更、之私有權利，卽公有土地，亦應依法登記也。故第三十二條之規定曰：『土地登記，謂土地及其定着物之登記。』混曰土地，無公私之別。誠以本法爲實行國家土地政策之法律，其目的不僅在保護私人之土地所有權利故也。（本法第三十二條）

第一節 登記之分類

關於土地之權利，有所有權、地上權、永佃權、地役權、典權、抵押權之分。關於土地之法律行爲，有權利之取得、設定、移轉、變更、或消滅、之別。所有人於法令限制之範圍內，得自由使用，收益、處分、其所有物，並排除他人干涉者，謂之所有權；（民法第七百六十五條）在他人土地上有建築物，或其他工作物、或竹木、爲目的，而使用其土地之權利者，謂之地上權

；（民法第八百三十二條）支付佃租，永久在他人土地上爲耕作或畜牧之權利者，謂之永佃權；（民法第八百四十二條）以他人土地供自己土地便宜之用之權利者，謂之地役權；（民法第八百五十一條）支付典價，占有他人之不動產，而爲使用及收益之權利者，謂之典權；（民法第九百十一條）對於債務人或第三人不移轉占有而供担保之不動產，得就其賣得價金受清償之權利者，謂之抵押權。（民法第八百六十條）

根據上述六種之土地權利，而爲設定、移轉、變更、或消滅、之法律行爲者，無論爲公有爲私有，均應依照本法登記。如其權利之名義，與上述六種名義不符，而其性質與其中之一種相同或相類者，應交由土地裁判所根據民法上之意義以爲審定，審定結果，認爲屬於某種權利之後，即當爲該權利之登記，並添註其原有名義也。（本法第三十三條第三十五條）

第二節 土地登記之次序

土地登記之主要目的，既在使土地權利之確定及移轉便利，則權利一經

登記，即無變更之可能。本法對於同一土地爲所有權以外之權利登記，如地上權、永佃權、典權、抵押權、等之權利登記，有兩種相同之權利競合時，則權利享受之順序，除法律別有規定者外，應依登記之先後，而不依設定行爲之先後也。（本法第三十七條）至於附記登記之次序，亦應依主登記之次序以爲定。而附記登記開之次序，則各依其先後，毋庸再依主登記之次序矣。（本法第三十八條）

第三節 土地登記之裁判

在登記程序進行之中，如因土地權利發生爭議，則裁判尙焉。職掌土地登記裁判事宜，有中央土地裁判所及各市縣土地裁判所。此種裁判，乃特別訴訟程序，其管轄事件，限於登記程序進行中所發生土地權利之爭議。過此以往，則屬於普通法院管轄矣。然則所謂土地權利之目爲何？曰，本法第三十三條所列之所有權、地上權、永佃權、地役權、典權、抵押權是已。

第四節 土地登記之效力

托崙氏自述其土地登記法案之要旨，以爲依法或依公平原則應享有土地權利之人，均得申請將其權利記錄於登記簿。其所根據爲申請之各項契據文件，須先經驗契專員審核，向登記官作如下之報告：（一）土地之標示，是否確當？（二）申請者對於申請登記之土地權利，是否完全無可發生之異議？（三）申請者於公平原則上是否確爲應享其所申請登記土地權利之人？（四）申請者所提出之契據文件，是否確可以令異議者無可爭辯之餘地？經過此種審查手續，於登記完畢後，其權利即爲確定。無論何人，不能發生異議。本法精神，採取托崙氏制度，故依本法所爲之登記，有絕對效力。（本法第三十六條）而未依本法登記所有權之土地，並不得爲所有權以外權利之登記也。（本法第四十四條）

第五節 土地登記費及損害賠償

土地權利人，及義務人，或代理人，當聲請登記時，必須繳納登記費。地政機關收到此項登記費後，即應提存百分之十作爲登記儲金，以備辦理登

記時，應由地政機關所負損害賠償之用。如因登記錯誤、遺漏、或虛偽、致受損害時，地政機關不能證明其原因應歸責於受損害人者，應按照受損害時之價值，負擔賠償之責。（本法第三十九第四十第四十三第五十八各條）若受損害人請求損害賠償，為地政機關所拒絕者，並得依照民事訴訟程序，提起給付之訴於普通法院也。（本法第四十二條）

於此有宜注意者：中央及各市縣地政機關所在地，既已設有土地裁判所矣，顧關於損害賠償之訴訟，反訴諸法院者，抑又何居？蓋土地裁判所管轄之事件，限於土地登記程序進行中所發生土地權利之爭議，乃關於土地政策之法律關係；因損害賠償而發生之訴訟，為尋常債權債務之關係，屬於私法上之行為，固應由普通法院管轄也。

復次，地政機關所負之損害賠償，如因登記人員之重大過失所致者，應由該人員償還於地政機關，撥歸登記儲金。所以懲罰溺職之公務人員，而免國家受無謂之損失也。（本法第四十一條）

第六節 土地登記之期間

本法第二十四條之規定有曰：『未經依法爲地籍測量之土地，不得爲所有權之登記。』是則土地登記，應俟地籍測量完竣，乃能着手進行。是故地政機關成立之後，必須再定一相當期間，舉行土地登記，以便該管區域內之土地，得以依法爲所有權之登記也。（本法第四十五條）

第二章 登記簿冊及登記地圖

地政機關於舉行土地登記時，必須設備登記簿冊及登記地圖，將關於土地權利事項與夫土地區段及面積界線，詳細記載，確定土地所有權利，以減少社會之糾紛也。茲分爲登記簿冊、登記地圖、及登記保存三節，說明如左。（本法第四十六條）

第一節 登記簿冊

第一款 登記方法及格式

登記簿於一宗土地，應備一份用紙，以請界限。如土地上尙有其他定着

物者，則登記於土地標示之次。并得就地方情形，分區登記。惟在分區登記之時，應於登記簿上標明某區登記簿字樣，以清眉目。若有同一地政機關管轄之土地跨連數區者，得僅登記於一區之登記簿，毋庸在各區登記簿上，分別登記。惟須將跨連情形，在一區之登記簿上，將各關係區之登記簿分別標明之可耳。（本法第四十七第四十八各條）

登記簿在一份用紙上，應分爲登記號數欄、區段號數欄、土地標示部、所有權部、及他項權利簿；又須於土地標示部，設標示事項欄、地價欄、及標示先後欄；於所有權及他項權利二部，各設權利事項欄、及權利先後欄。

登記號數欄，記載土地在登記簿開始爲登記之次序；區段號數欄，記載土地所在地之區段號數；土地標示部之標示事項欄，記載關於土地之標示及其變更事項；地價欄，記載申報地價或變價；標示先後欄，記載登記標示事項之次序；所有權部權利事項欄，記載關於所有權之事項；他項權利部權利事項欄，記載關於所有權以外權利之事項；權利先後欄，記載登記各權利

事項之次序。（本法第四十九條）

復次，登記簿并應附備索引簿，以便檢閱之用；附備共有人名簿，備載關於共有人姓名。（本法第五十條第一項）

第二款 登記用紙

登記用紙，有必須由中央地政機關製定者；亦有或由中央地政機關製定，或由地方地政機關依照中央地政機關規定格式，自爲製定者。前者爲登記簿、登記收件簿，由中央地政機關製定之，並應於封面裏面記明該簿之總頁數，鈐蓋官印，每頁依次編號，各蓋官印；後者爲土地所有權狀，土地他項權利證明書，及關於登記之其他表冊。至關於記明頁數、蓋印、編號、等手續，本法雖無明文規定，然地方地政機關，既得依式自爲製造，則此項手續，固應屬諸地方地政機關也。（本法第五十二條）

第二節 登記地圖

登記地圖分爲登記總圖、分區圖、分段圖三種。至各圖之作用：則登記

總圖，在標示該管土地登記區之全部狀況；分區圖，在標示該區內各地段之號數及登記號數；分段圖，在標示土地之一段，并於圖中記明該地段號數、登記號數、所有權狀號數、及其面積界線。其所以爾爾者，在使政府對於全國公私土地狀況，得以一目了然。而土地權利之確定，亦須有此詳細之登記也。（本法第五十條第二項及第五十一條）

第三節 登記圖冊之保存

登記保存，分爲無期保存、及有期保存二種。茲分述如左。

（一）無期保存。凡登記簿、索引簿、共有人名簿、收件簿、登記總圖、分區圖、分段圖、調查筆錄、審查報告書、土地所有權狀、及土地他項權利證明書之存根，均應永遠保存。而登記簿、索引簿、共有人名簿、登記總圖、分區圖、及分段圖，并應設備副本，分別保存，以防正副本有一遺失，得以補造也。（本法第五十三條第五十四條）

（二）有期保存。凡登記聲請書、及土地他項權利清摺，以其文書具有

時間性質，無永遠保存之必要，則自接收之日起算，只應保存十年。（本法第五十五條）

復次，登記簿之正副本如有滅失，則主管地政機關，應速調取原土地權利書狀，補造登記簿，仍須保存原有次序；聲請給與登記簿之謄本或節本者，則須繳納鈔錄費，其以郵電聲請時，於鈔錄費外，並應繳納郵電費；又聲請閱覽登記簿，或其附屬文件者，並應繳納閱覽費，但以有利害關係之部分為限。（本法第五十六條第五十七條）

第三章 登記程序

第一節 通則

第一款 聲請登記人

土地登記，在原則上應由權利人及義務人聲請，或雙方之代理人代行聲請，均無不可。誠以權利義務，雙方對立，必須雙方聲請，權利方能確定故也。然在特殊情形，亦得僅由權利人一方單獨聲請登記者：如（一）未經依法

登記所有權之土地，爲第一次所有權登記時；(二)因判決結果，或繼承權利而爲登記時；(三)因徵收土地而爲所有權移轉之登記時是也，(本法第五十八條至第六十條)

復次，登記人因更名、或住所變更、而爲登記時，得僅由原登記人聲請之。(本法第六十一條)

第二款 聲請登記程序

第一項 囑託登記

登記手續，於左列情形，得由國家機關，囑託地政機關登記之。

(一)因官署或法定自治機關執行拍賣或公賣處分，爲權利移轉之登記時，權利人得請求官署或法定自治機關，作成登記原因證明書囑託地政機關登記之。(本法第六十二條)

(二)就公有土地爲登記時，權利人得請求該公有土地之保管機關，作成登記原因證明書，囑託地政機關登記之。(本法第六十三條)

(三)官署或法定自治機關自爲權利人，而爲土地權利之登記時，應取義務人之承諾書，或他項證據，囑託地政機關登記之。(本法第六十四條)

第二項 聲請登記

前款所述之囑託登記，惟國家之機關，乃得爲之。若夫普通之聲請登記人，當聲請登記時，必須提出如左文件。

(一)聲請書。聲請書所應記載之事項爲(1)土地所有權狀，或土地他項權利證明書，(2)登記原因及其年月日，(3)登記標的，(4)地政機關，(5)年月日，(6)聲請人及證明人之姓名、籍貫、年齡、住所、職業，聲請人及證明人爲法人時，其名稱、事務所、及代表人姓名，(7)代理人聲請時，代理人之姓名、籍貫、年齡、住所、職業，(8)其他應記明之事項。

(二)證明登記原因文件。

(三)土地所有權狀，或土地他項權利證明書。

(四)依法應提出之書據圖式。但證明登記原因文件爲確定判決書時，則土

地所有權狀，或土地他項權利證明書，與夫依法應提出之書據圖式，可不提出。至未經依法登記所有權之土地，爲第一次所有權登記時，聲請人應並具土地他項權利清摺也。（本法第六十五第六十六條）

復次，聲請登記人當聲請登記時，於應提出右述各種文件之外，尙有應當注意之點如左。

(一) 聲請書應由聲請人或其代理人及證明人簽名或蓋章，證明其有聲請登記之權。（本法第六十七條）

(二) 由代理人聲請登記時，應附具授權書。（本法第六十八條）

(三) 登記原因如訂有特約者，（如民法第八百三十八條所規定之類）聲請書內應記明之。（本法第六十九條）

(四) 權利人不止一人時，聲請書內應分別記明其各個應有部分或相互間之關係。（本法第七十條）

第三項 聲請登記之保證

人類根性，率皆多欲，利之所在，奸僞斯起。是則聲請人之聲請登記行爲，未必盡屬合法，或竟有膺冒及侵犯第三人權利之情形。欲免此弊，則保證尙焉。關於此可分爲他人之保證，與利害關係人之證明兩種。茲分述如左。

(一)他人之保證。 (子)聲請登記人因登記原因文件，或土地權利書狀，不能提出之時，應取具鄉鎮、坊長、或四鄰、或店鋪、之保證書，保證其無假冒情事，並證明其原文件不能提出之實情；(丑)聲請登記人爲權利人、或義務人、之繼承人時，除提出證明文件之外，并應取具親屬之保證書，保證其爲合法之繼承人；(寅)登記人因更名聲請登記時，除提出證明文件之外，並應取具鄉鎮、坊長、或四鄰、或店鋪、之保證書，保證其爲原登記人。
(本法第七十一條至第七十三條)

(二)利害關係人之證明。 聲請登記人當聲請登記時，如其權利義務，與第三人有利害關係，必須得第三人之承諾者，應由該第三人在聲請書內簽

名或蓋章。(本法第七十四條)

若夫地政機關，當接收聲請書之後，必當調查確實，方予登記。則保證真偽，自可了然，毋須細細過慮矣。(本法第七十八條前段)

第三款 聲請登記之駁回

辦理土地登記，於審慎之外，尤貴敏捷。是則地政機關接收聲請登記人之聲請書後，如認為不合程序及疑竇明顯者，應不經調查手續，而附具理由，駁回其登記之聲請。如(一)事件不屬於地政機關之管轄者；(二)事件不應登記者；(三)當事人或其代理人不到場、或代理權限不明者；(四)聲請書不合程式者；(五)聲請書所載當事人土地、或權利之標示、或關於登記原因之事項，與登記簿或證明登記原因文件不符，而未能證明其不符之原因者；(六)不加具聲請書所必要之文件或圖式者；(七)不納登記費者。凡此種種，均可駁回其聲請。但其事件即時可以補正者，亦可毋須駁回，而命聲請人補正之也。(本法第七十六條第一項)

至聲請人不服地政機關之駁回時，應於三日內向土地裁判所聲請異議。如經土地裁判所判決准其登記者，則地政機關，應即予以登記。（本法第七十六條第二項及第七十七條）

第四款 辦理登記手續

第一項 登記調查

土地一經登記，則權利即為確定，非發見錯誤或遺漏時，不能更正，而地政機關辦理土地登記手續，復須敏捷。故當接收聲請書後，即應於十五日內調查完畢，製作調查筆錄，以求免於利害關係人之損害賠償問題。但有特別事由，或未經依法登記所有權之土地、而為第一次聲請登記者，則以其手續較繁，得不為此種法定期間所限制耳。（本法第七十八條）

第二項 登記編號

地政機關當接收聲請書時，即應給收據與聲請人，並記明接收文件件數、收件號數、及年月日時，同時並應將收件年月日時、收件號數、聲請人姓

名住所、登記標的、記載於收件簿，並將收件年月日時、收件號數、記載於聲請書內。關於此種收件號數，應按接收聲請書之先後編列。其就同一土地同時有二個以上聲請時，則應編爲同一號數，記明收件第幾號之幾。至以後登記之次序，仍須依照收件之號數辦理，而未經依本法登記之土地，爲第一次所有權登記，或因土地分割而爲新登記時，應依次記載登記號數於登記號數欄也。（本法第七十五第七十九第八十各條）

第三項二登記方法及格式

夫標示事項欄，乃係記載關於土地之標示及其變更；權利事項欄，乃係記載關於所有權之事項。已於前章第一節所述。在此兩欄登記之時，均應將標示事項，或各權利登記事項之欄數，依次記載明白。

其在爲標示事項欄之登記時；應記載收件年月日、收件號數、及關於土地之標示；

其在爲權利事項欄之登記時；應記載收件年月日、收件號數、權利人之

姓名、住所、登記原因並其年月日、登記標的，及其他聲請書所載關於權利應行記載之事項。

右述兩項登記完畢時，登記人員並應於標示事項欄及權利事項欄之後，分別加蓋名章。（本法第八十一、第八十二各條）

權利人不止一人時：得僅記載聲請書首列人姓名、住所、及此外若干人名於登記用紙。其餘姓名、住所、應記載於共有人名簿。至義務人不止一人時亦如之。（本法第八十三條）

第四項 附記登記

所謂附記登記者：乃因登記人更名、或住所變更、或權利變更之登記，不須另備用紙，僅於原紙上登記，而塗銷以前之登記者也。在因登記人更名、或住所變更，而為附記登記時，應將以前登記之名稱、或住所塗銷之；在因權利變更與第三人有利害關係而為附記登記時，應將以前所記載業經變更之事項塗銷之，並應於聲請書外加具第三人之承諾書，或其他證明書也。（

本法第八十五條至第八十七條)

至附記登記之權利先後欄數，應與主登記之權利先後欄數相同，但應載明附記登記之號數於次可耳。(本法第八十四條)

第五項 登記變更及更正

(一)登記變更。土地登記之後，如行政區域、或其名稱、或地方街道名稱、或門牌號數、有變更時，則登記簿之原登記，毋俟更改，即視為已經變更。例如南京中正街，現已改為白下路。若有某甲在未改為白下路以前，已將其中正街第一號之房屋依法登記。既改之後，即視為白下路第幾號房屋，而主管地政機關之辦事人員，仍當註明現在白下路即從前中正街字樣，毋待煩言矣。(本法第八十八條)

(二)登記更正。登記人員或利害關係人於登記完畢之後，如發見登記錯誤或遺漏時，非以書面通知、或聲請土地裁判所審查後，不得更正。土地裁判所審查後，如認為於他人權利無損害者，得准其更正。如認為有損害他

人之權利者，得不准其更正。在不准更正之時，若錯誤或遺漏又屬實在者，則發生本法第三十九條、第四十一條、第四十二條、之損害賠償問題矣（本法第九十四條）

第六項 土地所有權狀及土地他項權利證明書

（一）土地所有權狀。土地所有權狀，應記載登記號數、收件年月日、收件號數、所有權人姓名。在土地標示區段號數、登記年月日，應由主管地政機關長官簽名，加蓋官印，並將登記簿、他項權利部、權利事項欄記載之事項，照錄於所有權狀之後幅，並附分段圖。在上述土地所有權登記完畢之時，即應以土地所有權狀發給於聲請人也。（本法第八十九條）

（二）土地他項權利證明書。土地他項權利證明書，應記載登記號數、收件年月日、收件號數、登記人姓名、所有人姓名，土地標示區段號數、登記原因及其年月日、登記標的、權利先後欄次序、登記年月日，由主管地政機關長官簽名，加蓋官印。在上述土地所有權以外之權利登記完畢時，即應以土地他項權利證明書發給於聲請人也。（本法第九十條）

第七項 登記交還存轉及通知

(一)登記交還。 主管地政機關因登記人聲請登記、或代理人聲請登記，所提出之證明文件，及其他應行返還之文件，（如代理人所附具之授權書等是）均應加蓋主管地政機關官印，並記載登記號數、收件年月日、收件號數，分別交還於權利人、或義務人。（本法第九十一條）

(二)登記存轉。 登記存轉，在何種場合爲之乎？曰，因官署或法定自治機關執行拍賣或公賣處分，爲權利移轉之登記時，因權利人之請求，代爲作成登記原因證明書，囑託地政機關登記。此其一；（本法第六十二條）就公有土地爲登記時，該公有土地之保管機關，因權利人之請求，代爲作成登記原因證明書，囑託地政機關登記。此其二。（本法第六十三條）於此場合，則官署或法定自治機關，應將地政機關送致之土地權利書狀、或附屬文件，分別存留，及轉送於權利人。（本法第九十二條）

(三)登記通知。 登記通知，應於何種場合爲之乎？曰，在未經依法登

記所有權之土地，爲第一次所有權登記，或因判決、或繼承、而爲登記，得僅由權利人聲請之登記。此其一；因徵收土地而爲所有權移轉之登記，得僅由權利人聲請之登記。此其二。於此場合，地政機關於登記完畢時，應即用登記通知書，通知於義務人。如義務人不止一人時，則應依照共有人名簿記載之關係人，分別通知也。

於此有宜注意者：右述所謂通知義務人云者，乃指有義務人存在，然後通知之謂。倘在第一次爲所有權登記時，而土地權利又非新近取得，亦未設定其他權利，（如地役權等）則既無義務人之存在，自無通知之必要也。

第二節 第一次土地登記程序

第一款 聲請登記

未經依本法登記所有權之土地，聲請爲第一次所有權之登記時，聲請人或代理人必須提出聲請書、土地他項權利清摺、契據、及其他關係文件。至聲請書、及土地他項權利清摺、應記載之事項，分別說明如左。

(一) 聲請書應記載之事項。聲請書應記載之事項，爲(1)土地標示；(2)所有權來歷；(3)其他足以證明所有權以外權利之事物，爲前各款所未備舉者；(4)登記原因及其年月日；(5)登記標的；(6)地政機關；(7)年月日；(8)聲請人及證明人之姓名、籍貫、年齡、住所、職業。聲請人爲法人時。其名稱、事務所、及代表人姓名；(9)代理人聲請時，代理人之姓名、籍貫、年齡、住所、職業；(10)其他應記明之事項。(本法第九十五條第九十七條並參看本法第六十六條及第九十六條)

(二) 他項權利清摺應記載之事項。他項權利清摺應記載之事項，爲(1)所有權以外之權利關係；(2)其他足以證明所有權以外權利之事物。(本法第九十八條並參看本法第九十六條)

第二款 登記審查及報告

在未經依本法登記所有權之土地、聲請爲第一次所有權之登記時，提出之聲請書、土地他項權利清摺、契據、及其他關係文件，應由契據專員審查

之。契據專員審查完畢，應具審查報告書，記載左列各款事項，並簽名蓋章。
。（本法第九十五九十六各條）

(一)土地標示。如(1)坐落；(2)種類；(3)四至界限；(4)面積；
(5)定着物情形；(6)申報地價；(7)申報定着物現值；(8)四鄰土地概況
；(9)現時使用狀況、使用人姓名、及使用人與所有權人之關係等是。」

(上述各目，應實地調查，繪具圖說，所繪圖式，以地政機關實測地圖、或官署檢定地圖為準，並
於圖中標示四鄰土地概況。至(4)目面積，則應以原有四至界線內實際測量所得之面積為準也。)

(二)所有權來歷。如(1)上手各契據及其移轉實情；(2)最近契據記
載所有權人是否為聲請人名字或其別號。如非聲請人時，詳述其關係，并其
所以為聲請人之理由；(3)檢驗關係所有權之糧串、租約、房捐、收據、繼
承遺囑、贈契書據、法院判決書、及其他證明之所有權書據，為簡要說明；
(4)契據記載所有權人不止一人時，應查明各個人姓名住所等是。

(三)所有權以外之權利關係。如(1)列舉權利種類、內容、及述明其

來歷；(2)權利關係人之姓名、住所；(3)四鄰界線關係及各關係人之姓名、住所等是。

(四)保證書之調查。如出具保證書之保證人或有關係之其他證明人，其姓名、職業、住所、及與土地權利義務人之關係，應調查確實，爲簡要說明之類是。

(五)備考事項。如(1)其他足以證明所有權或所有權以外權利之事物，爲前各款所未備舉者；(2)契據專員審查結果之意見等是。

第三款 登記公告

第一項 公告手續

契據專員於審查聲請書，土地他項權利清摺、契據、及其他關係文件之後，即應具審查報告書，報告於地政機關，已如前款所述。而地政機關接受契據專員之審查報告書後，即應于三日內公告之，並同時以書面通知所有權以外之權利關係人。(本法第九十九條)

若夫公告手續，則應登報及揭示六個月，并應依下列規定爲之：（1）登記主管地政機關及其直接上級地政機關所發行之定期公報；（2）揭示於主管地政機關門首之公共地方；（3）揭示于聲請登記地段之顯著地方；（4）揭示於聲請登記土地所在區內之公衆地方。且第二至第四各款之公告，并應保存其繼續六個月期間之存在也。（本法第一百條）

至於公告內容，則爲（1）聲請爲所有權登記人之姓名、籍貫、住址；（2）土地坐落、四至、面積、及其定着物；（3）所有權以外之權利關係，及其權利之姓名、住所；（4）聲請登記年月日；（5）對於該土地有權利關係人，得提出異議於土地裁判所之期限是也。（本法第一百零一條）

第二項 公告效力

地政機關接受契據專員審查報告書之後，即應於三日內公告，並同時以書面通知於所有權以外權利關係人，已於前款所述。於此之際，如有在公告前即已取得所有權以外之權利者，（如地上權、永佃權、地役權、抵押權、典權等是。）

即應於公告期間內將其權利聲請登記。(本法第一百零二條)

公告期間屆滿後，(六個月)尚無提出異議者，地政機關應即為所有權之登記，並依次為所有權以外之權利登記。至於登記之土地面積，應按實際測量所得之面積以為登記也。(本法第一百零三條)

若夫權利關係人，在公告期間內業經提出異議者，則土地裁判所應於公告期滿後開始審理之。此項權利，經土地裁判所裁判確定後，即應通知地政機關為之登記也。(本法第一百零四條)

第三節 所有權登記程序

土地有分合、增減、坍塌、或其他變更時，所有權登記人應即依左列規定聲請登記。

一、記明變更狀況，並附具圖式，標示其分合、增減、或坍塌、或其他變更情形。

二、其登記用紙內有關係於所有權以外之權利登記時，添具該權利登記人之

承諾書或其他證明書。(本法第一百零六條一百零七條並參看本法第八十六條)

第一款 一部登記程序

土地所有權之移轉，有全部者，有一部者。其在全部移轉，應為移轉之登記，固矣。即在一部移轉，亦應將其移轉部分，聲請為所有權移轉之登記。其程序則應於聲請書內，記明其移轉部分，並附具圖式，標示其移轉部分及殘餘部分也。(本法第一百零五條)

第二款 分割登記程序

土地分割為獨立地段時，應依左列規定為之登記。

一、于新登記用紙內登記號數欄，記載新登記號數；於標示事項欄，記明因分割由登記某號移載字樣；於相當權利事項欄，轉載關於所有權或所有權以外權利之登記，并於所有權以外權利之登記後，記明與某號土地共同為權利標的字樣。

二、於前登記用紙內標示事項欄，登記殘餘部分，因分割移載於登記某

號字樣，塗銷前標示事項及欄數，並於相當權利事項欄內，記明與登記某號土地共同為權利標的字樣。

前述分割，如僅新地段為所有權以外之權利標的時，除前述規定適用者外，應於新登記用紙內相當權利事項欄，移轉關於該權利之登記，並於前登記用紙內相當權利事項欄，以附記記明分割部分及因分割移轉于某號登記字樣，塗銷前登記。（本法第一百零八條一百零九條）

第三款 合併登記程序

第一項 一部合併登記程序

土地一部合併於他土地時，應依左列規定為之登記。

一、於他土地登記用紙內標示事項欄，記明合併部分及由登記某號移載字樣，並塗銷前標示事項及欄數；於相當權利事項欄，由前登記用紙轉載關於所有權或所權以外權利之登記，並記明由登記某號某權利事項某欄轉載，及僅合併部分為權利標的，或與登記某號土地共同為權利標的各字樣。

二、於前土地標示事項欄，登記殘餘部分，記明他部分因合併移載於登記某號字樣，塗銷前標示事項及欄數，如與登記某號土地公同為權利標的時，於相當權利事項欄記明之。（本法第一百二十條）

第二項 全部合併登記程序

前項所述，為土地之一部分合併於其他土地之登記，本項則為全部土地合併於其他土地之登記。是以本法登記方法，除適用前項規定者外，並應於前登記用紙內標示事項欄記明截止也。（本法第一百二十一條）

第四款 增減登記程序

土地增減，並無分割成爲獨立地段，或合併於其他土地情形。是以請聲登記，僅須於登記用紙內標示事項欄，記明增減原因，並塗銷前標示事項及欄數可耳。（本法第一百二十二條）

第五款 坍塌登記程序

土地一經坍塌，即爲土地所有權之客體消滅，自有登記之必要。關於此

，可分爲土地坍塌之登記，及因坍塌土地與他土地共同爲所有權以外權利之標的之登記兩項，茲分別說明如左。

一、因土地坍塌之登記。爲土地坍塌之登記時，應於登記用紙內標示事項欄，記明坍塌原因，塗銷登記號數，標示事項及欄數，並記明截止。若夫坍塌以後，仍回復其原有狀態時，則原所有權人自可證明而回復其所有權也。（本法第一百一十三條並參看本法第九條）

二、因坍塌土地與他土地共同爲所有權以外之權利標的之登記。爲此項登記時，應於他土地登記用紙內相當權利事項欄，以附記記明坍塌土地之標示、坍塌原因、及已經坍塌字樣，並於載有坍塌土地與他土地共同爲權利標的字樣之登記內，塗銷坍塌土地之標示。若他土地所在地屬於他地政機關管轄者，應速囑託該機關爲前項登記也。（本法第一百一十四條）

第六款 變更登記程序

土地之種類、名稱、如有變更，或有其他變更而爲登記時，即應塗銷前

標示事項及欄數，至於未變更之點，自可不必塗銷也。例如土地之種類變更，僅須塗銷前標示之種類事項，其他面積、坐落、四至等，既未變更，即亦不必塗銷也。（本法第一百二十五條）

第四節 所有權以外權利登記程序

第一款 地上權登記程序

地上權之設定，爲土地所有權人與地上權人間之法律行爲，且於設定之後，地上權人得將其權利讓與他人。（民法第八百三十八條前段）讓與之結果，即發生移轉之法律關係，此地上權之設定、或移轉、所以均有登記之必要也。

爲此種登記時，地上權設定之目的及範圍，或其他登記原因，定有存續期間、或地租、並付租時期者，均應於聲請書內記明之也。（本法第一百二十六條）

第二款 永佃權登地程序

因永佃權之設定、移轉、而爲登記時，應於聲請書內記明佃租數額，其

登記原因定有存續期間、付租時期、或有其他特約者，亦應記明之也。（本法第一百十七條）

於此有當商權者：民法第八百四十二條，既以永佃權爲支付佃租永久在他人土地上爲耕作或畜牧之權，則是永佃權依法不得定有期限，定有期限，即視爲租賃，而適用關於租賃之規定矣。夫永佃權既具永久性質，安有存續期間之可言？乃本法第一百一十七條後段，竟有「存續期間」四字，未免與民法上之永佃權，顯有抵觸。

第三款 地役權登記程序

地役權之設定，爲需役地人與供役地人間之法律行爲。因此種權利之設定而爲登記時，應於聲請書內記明需役地及供役地之標示，與夫地役權設定之目的及範圍。其登記原因有特別訂定者，亦應記明之也。（本法第一百二十八條）

復次，爲此種登記時，尙有應注意之點如左。

(一)應於需役地登記用紙內權利事項欄，記載供役地之標示，並地役權設定之目的及範圍。

(二)需役地不屬於供役地之地政機關管轄，而屬於他地政機關管轄時，應速將前項權利事項欄應記載各事項及收件年月日，通知該管地政機關。

(三)接受前項通知地政機關，應速將通知事項，記載於需役地登記用紙內權利事項欄。(本法第一百二十九條)

第四款 典權登記程序

民法第九百一十五條第一項之規定有曰：『典權存續中，典權人得將典物轉典、或出租於他人，但契約另有訂定、或另有習慣者，依其訂定、或習慣。』又民法第九百一十七條第一項之規定有曰：『典權人得將典權讓與他人。』是則典權人得將典權轉典或讓與他人，由是而典權之設定，典權之轉典，典權之讓與，均應依法登記也。

爲右述各種登記時，聲請書內應記明典價數額。其登記原因定有回續期

限或絕賣期限者，亦應記明之也。（本法第一百二十條）

第五款 抵押權登記程序

聲請爲抵押權設定之登記時，聲請書內應記明債權數額。其登記原因定有清償時期、利息、並其起息期、及付息期，或於債權附有條件或其他特約者，亦應記明之也。（本法第一百二十一條）

抵押權之設定，比較其他所有權以外之權利爲複雜，其聲請登記方式，亦不一致。茲分述如左。

（一）抵押權之設定，其擔保之債權不以一定金額爲標的時，當聲請登記時，應於聲請書內記明其債權之估定價額。（本法第一百二十二條）

（二）抵押權之設定，其設定人非債務人而爲第三人時，當聲請登記時，應於聲請書內經債務人簽名或蓋章。（本法第一百二十三條）

（三）抵押權之設定，其標的爲所有權以外之權利時，（如民法第八百八十二條所載「地上權、永佃權、典權、均得爲抵押權之標的物」之類是）當聲請登記時，聲請書內

應記明其權利之標示。(本法第一百二十四條)

(四)抵押權之設定，其標的為關於數宗土地之權利時，(民法第八百七十五條)當聲請登記時，應於聲請書內記明其各宗土地權利之標示。(本法第一百二十五條)

(五)抵押權之設定，其標的關於數宗土地之權利，而聲請就其一宗土地權利為登記時，應於該土地登記用紙內權利事項欄，記明其他各宗土地權利之標示及共同為擔保字樣。(本法第一百二十七條)

(六)抵押權之標的為數宗土地權利，就其一宗土地權利為抵押權之變更、或消滅、登記時，應於前項規定所為之登記內，以附記記明該權利已經變更，或消滅字樣，並塗銷前登記關於變更或消滅事項。

復次，在數宗土地內，若有一宗屬於地政機關管轄者，須速將權利事項欄應記載各事項及收件年月日，通知該管地政機關，而接受通知之地政機關，亦應速將通知事項，記載於登記用紙內權利事項欄也。(本法第一百二十八條並

參看本法第一百二十九條第二第三兩項)

(七)債權一部之讓與或代位清償，供其擔保部分之抵押權，因而為移轉登記時，應于聲請書內記明其所讓與或代任清償之債權額（本法第一百二十六條）

第五節 塗銷登記

在為所有權移轉、分合、增減、坍塌、或其他變更之登記，與夫為所有權以外權利（如地上權永佃權等是）設定、移轉、之登記時，除有本法第五十九條第六十條特殊情形者外，均應由權利人與義務人共同為之。塗銷登記，何獨不然。至於何者應塗銷，與夫塗銷之程序，有如左述。

(一)已登記之權利，因一定關係人之死亡而消滅者，得僅由權利人或義務人聲請為塗銷登記，並應加具死亡證明書；（本法第一百二十九條）

(二)權利人或義務人因其對方縱跡不明，不能共為塗銷登記之聲請時，得請求該管法院定一期限公示催告之。倘逾催告期限，經法院為除權判決者，得僅由一方附具判決書謄本，聲請為塗銷登記。（本法第一百三十條）

(三)塗銷登記，於第三人有利害關係時，聲請人應加具第三人之承諾書或其他證明書。(本法第一百三十一條)

(四)因徵收土地，為所有權移轉登記之聲請或囑託時，所有其他權利（如地上權、永佃權、典權、抵押權是）之登記，除地役權因土地使用之必要而設定，不能塗銷者外，其餘均應塗銷之也。(本法第一百三十二條)

第四章 登記費

登記費可分為三種：一曰、登記費，二曰、土地所有權狀及土地他項權利證明書費，三曰、抄錄費及閱覽費。茲分別說明如左。

(一)登記費。登記費可分為四：(甲)聲請為第一次土地所有權登記，應按照申報價值，繳納登記費千分之二；(乙)聲請為土地權利取得、設定、移轉、變更、或消滅之登記，在有賣價時，依其賣價，無賣價時，依估定價值，繳納登記費千分之一。在所有權以外之權利，依該權利價值，亦繳納登記費千分之一。如該權利價值不確定者，其計算標

準由地政機關定之；（本法第一百三十三條第二項）（丙）土地因重劃而為登記時，則免納登記費；（本法第一百三十四條）（丁）為更正、塗銷、更名、及住所變更、等登記時，每件應繳納登記費一角。如更正登記原因，因可歸責於登記人員之事由而發生者，則免納登記費。（本法第一百三十六條）

（二）土地所有權狀及土地他項權利證明書費。土地所有權狀及土地他項權利證明書費，每張應繳費額如下：（甲）土地或權利價值不滿一百圓者二角；（乙）土地或權利價值在一百圓以上者五角；（丙）土地或權利價值在五百圓以上者一圓；（丁）土地或權利價值在一千圓以上者二圓；（戊）土地或權利價值在五千元以上者五圓；（己）土地或權利價值在一萬圓以上者十圓。（本法第一百三十五條）

（三）鈔錄費及閱覽費。鈔錄費每百字一角，不及百字者，以百字計算；閱覽費每次收一角。（本法第一百三十七及第一百三十八各條）

第五章 土地權利書狀

本章應分爲換給土地權利書狀，及補給土地權利書狀兩種。茲分別說明如左。

(一)換給土地權利書狀。在所有權移轉或土地分合而爲登記時，應由地政機關分別換給土地所有權狀；在所有權以外權利之移轉或分合而爲登記時，應由地政機關分別換給土地他項權利證明書；(本法第一百三十九條)在因土地權利書狀損壞時，應提出損壞之原土地所有權狀、或原土地他項權利證明書，請求地政機關換給之。(本法第一百四十條第一項)

(二)補給土地權利書狀。土地所有權狀、或土地他項權利證明書，如因滅失請求補給者，除提出滅失原因之證明及其他關於土地權利之證據外，並應取其四鄰或店鋪之保證書，保證其爲原權利人，經地政機關公告三個月後，得以補給之也。(本法第一百四十條第二項)

於此有當商權者；本編第三章，既將土地所有權狀及土地他項權利證明書，以第八十九條第九十條規定之矣。則本章規定事項，亦應與第八十九條

第九十條相連，何必特設專章，致貽畫蛇添足之譏也。

第三編 土地使用

第一章 通則

土地者，天然之產物，財富之源泉，而人類生活資料之所從來也。國家之土地政策，大別之，當分爲土地分配、土地使用、兩方面。所謂土地使用，於土地上施以勞力資本而利用之之謂也。主管地政機關，於土地登記之後，得就國家經濟政策，地方需要情形，及其所能供使用之性質，編定爲各種使用地，呈由地方政府公布之。公布之後，則土地之使用，即爲確定。（本法第一百四十一條第一百四十二條第一百四十五條）但有左列情形，不在此限。

（一）主管地政機關，對於某種土地，雖已編定爲某種使用，而在未經實際使用以前，仍得暫准他人作爲他種使用也。（本法第一百四十三條）

（二）主管地政機關，對於某種土地，雖已編定爲某種使用，而在所定之使用期限之前，仍得繼續爲從來之使用也。（本法第一百四十四條）

(三)國民政府，對於主管地政機關及地方政府，業經編定公布某種土地為某種使用，如認為有較大利益或較大使用時，仍得令其變更，而主管地政機關及地方政府，於奉到國民政府此種命令之後，即應依照重為編定及公布也。(本法第一百四十六條並參看第一百四十五條)

復次，土地之使用，貴能合乎經濟，如其面積地段，過於狹小，不合於經濟使用，則地政機關，對於其管轄區內之土地，得依其性質及使用之種類為最小面積單位地段之規定，不許再為分割。(本法第一百四十七條)

於此有宜注意者：本法第十四條規定，地方政府對於私有土地，經中央地政機關之核定，得斟酌地方需要，土地種類，土地性質情形，分別限制個人或團體所有土地面積之最高額，而於最低額限度，以及最高額指數，均無明文規定，僅於土地使用方面，規定最小面積單位之地段，不得再為分割。是本法關於土地分配方面，僅防止大地主之產生，而於農民最低限度之自耕土地，未嘗計及；關於土地使用方面，僅側重於經濟之便宜，而於使用者之

屬於一人，抑屬於二人以上，亦未計及也。關於此種問題，我國學者已有左列之主張。

(一)顧復。根據民國十二年江蘇無錫地方之生活品價格爲標準，每戶以五人計算，推定每年最低生活費，總計支出爲二百六十四元。再以每戶所耕土地十畝爲標準，總計收入不過二百三十四元。收支兩抵，不敷三十元。則農民之自耕土地，應以十五畝爲最低限度。

(二)高仲和。主張在耕地未經測量以前，耕地限度適用之標準，即暫據現行田賦之等差，以規定農民自耕土地；其法爲上上土田，每戶二十畝，上中二十五畝，上下三十畝；中上三十五畝，中中四十畝，中下四十五畝；下上五十畝，下中五十五畝，下下六十畝。以五畝爲一級，分土田爲九等，自二十畝遞增至六十畝。

(三)向乃祺。主張農民自耕土地，最低額爲二十畝，最高額不得過五百畝。以此爲大概標準，再由地政機關，斟酌當時地方情形，經濟狀況，臨

時核定，以爲伸縮之餘地。

雖然，國家實施土地政策，當以人口調查，及土地測量，爲先決問題。在人口尙未調查確實與土地尙未測量完畢以前，則全國農民與全國土地，不能得正確之分配數目，因而最低限額，亦無從得正確之標準。此其一；核定自耕農及保護佃農之各種制度，如地租農場、地租銀行、各種合作社等，（信用合作社，販賣合作社，生產合作社，購買合作社，水利合作社，耕地整理合作社等。）在政府方面，尙無完備之組織，在人民方面，亦無相當之訓練。此其二。基此二因，則中國對於土地所有及使用之分配，在現時殊無實施之可能。此本法所以僅於第十四條爲限制所有權最高額之規定，於第一百四十七條爲使用最小面積單位之規定，而於最高額指數，及最低額指數，均未設定，一任地政機關之自由伸縮。並設第四條，使中央地政機關，可就經驗所得，呈請國民政府依法增修之也。

第二章 市地

第一節 使用限制

第一款 限制使用區自由使用區

市地爲市行政區域內之土地，在使用上，地政機關得分爲限制使用區，及自由使用區，並於必要時，得將自由使用區改爲限制使用區。凡此種種，均應於市設計時分別規定也。（本法第一百四十八條及第一百四十九條第一項）

至限制使用區、與自由使用區、之區別如何？則在限制使用區：關於（一）土地及其建築物之限制，（二）各區段建築地有規定房屋建築線之必要時，其房屋建築線，（三）建築物之高度、層數、及其形式，（四）建築地段之深度、及寬度，（五）建築物所占土地面積及應留餘地等等，均應依照市地政機關之規定辦理也；在自由使用區：則除土地及其建築物之使用，得自由處理外，其餘仍受限制也。（本法第一百四十九條第一百五十條）

第一款 建築地之限制

建築地之限制，又可分爲二種：其在地段面積過小，或其形式不整，不適於建築獨立房屋者，市政府得不許其建築。於此場合，市政府應即斟酌接

連地段情形，准由接連地段之所有權人請求依法徵收，或准該地段所有權人之請求，由市政府依法徵收。又土地已公布為街道者，雖尚未公布徵收，而其土地在使用上已受限制，除具有臨時性質之建築物，不致增加將來施工之費用者外，均不得為一切之建築。是為徵收之限制；（本法第一百五十一條第一百五十三條）全部或大部分未建築之建築區，因路線通過，致其中各地段有面積過小，或形式不整，不適於建築房屋，或其位置不臨街道者，市政府得依本法關於土地重劃之規定，於路線公布後之一定期間內整理之。又一區段之建築物，因水火或其他災變毀壞，致該區內之土地，有因路線通過，而其中各地段有面積過小，或形式不整，不適於建築房屋，或其位置不臨街道，或街道狹小，而有重劃之必要者，市政府應於一定期限內重劃之。並得於未重劃前制止重建房屋。是為整理之限制。（本法第一百五十二條第一百五十四條）

第三款 空地之限制

空地，指地面上尚無一切之建築物，或雖有建築物，而其價值不及全段

估定地價百份之二十者而言。（本法第一百五十九條）空地又分爲兩種：一曰、未經市政府核准爲建築地段之空地；（本法第一百六十條）二曰、已經市政府核准爲建築地段之空地。前者在未經市政府核准以前，不得爲一切之建築物；後者須依照市政府之設計，受左列之限制。

（一）市政府對於繁盛區域內之空地，得斟酌地方需要情形，規定二年以上之建築期限。倘逾規定期限，仍不建築時，得准需用土地人請求徵收其全部或一部。（本法第一百五十五條）

（二）需用土地人，請求市政府徵收第一項之土地全部或一部之後，其開始建築期限，由徵收完畢之日起，不得超過一年。如超過一年而不建築，則市政府得准原土地所有權人之要求，照原徵收價額，買回其土地，或代爲拍賣之。但因不可抗力，而不能依限建築者，得因需用土地人之請求，爲一年以內之展限。至原土地所有權人或拍賣之承買人，其開始建築期限，仍須由買回或承買之日起，不得超過一年。（本法第一百五十六條）

復次，已經市政府核准爲建築地段之空地，其建築期限，本以依照市政

府之規定辦理爲原則。惟因土地權利之糾紛而未解決，致不能依限建築者，其所有權人得請求爲相當之展限；地段之一部，保留爲將來供同一事業之使用，或爲花園、草場、運動場、而經改良者，亦毋須受市政府規定之期限所拘束也。（本法第一百五十七條第一百五十八條）

第二節 房屋救濟

第一款 準備房屋

我國各地市政之不治，房屋之缺乏，造成普遍狀態。坐是之故，都市房屋，恒供不應求。救濟之方，惟有將都市房屋，保持相當百分之二，以爲隨時可以租賃之準備。（本法第一百六十一條）如其準備房屋額數，繼續六個月不及房屋總數百分之一時，則市政府應即規定如左之救濟辦法。

（一）規定房屋標準租金，以免出租人之居奇；

（二）減免新建房屋之稅款，以獎勵私人之建築房屋；

（三）建築市民住宅，使稅居人民，減免覓賃房屋之困難。（本法第一百六十二條）

第二款 標準租金

房屋標準租金之規定，所以制止出租人之居奇，及保護承租人之被壓迫。以故對於租金之額數，與夫租賃之契約，無往不以制止提高租金爲旨趣。茲分別述之如左。

(一) 租金額數。 凡標準租金，以不超過地價冊所載土地及其建築物之佔定價額年息百分之十二爲限。此其一；（本法第一百六十三條） 市政府對於在房屋標準租金施行期間新建築之房屋，應依本法第三百二十八條之規定，（因地方發生災難，或調劑社會經濟狀況，得由中央地政機關呈准國民政府，就關係區內之土地，於災難或調劑期中，免稅或減稅。）斟酌地方情形，減免其地價稅，並定減免期限。此其二；（本法第一百六十八條） 凡建築之市民住宅出租時，其租金不得超過建築用地及建築費總額年息百分之八。此其三。（本法第一百六十九條）

(二) 租賃契約。 自房屋標準租金之翌日起，在施行期間，原定租金超過標準租金者，承租人得依標準租金額支付。原定租金少於標準租金者，依

其原定契約之租金額數支付，出租人均不得用任何名目加租。此其一；（本法第一百六十四條）定期租賃之契約，如在房屋標準租金施行期間終止者，則承租人仍得依據原定契約條件，繼續租賃。此其二。（本法第一百六十七條）

第三款 租金担保及房屋收回

（一）租金担保。以現金為租賃之担保品，俗曰押租。此種習慣，為本法所容許。惟担保之現金，不得超過二個月租金之總額，且其現金利息，應視為租金之一部，得在租金內扣除。而其利率之計算，仍不得超過百分之十二，並應與租金所由算定之利率相等。（本法第一百六十五條）

（二）房屋收回。出租人在房屋標準租金施行期間以內，非有下述情形之一者，不得終止租賃契約而收回房屋；（一）承租人積欠租金額，除担保現金抵借外，達二個月租金以上時；（二）承租人以房屋供違犯法令之使用時；（三）承租人違反租賃契約時；（四）房屋損壞，因承租人重大過失所致，而承租人不為相當之賠償時是也。（本法第一百六十六條）

復次，救濟房屋之規定，原爲都市房屋供不應求而設。設一旦準備房屋之額數，回復總額百分之二，且有六個月之繼續狀態時，則出租人自無居奇之可能，而承租人亦無覓賃房屋之困難。於此場合，則本節各條，當即停止適用矣。（本法第一百七十條）

第三章 農地

第一節 耕地租用

第一款 租賃契約

租賃契約，就性質言：限於以自爲耕作爲目的，約定支付地租，使用他人之農地，如種植畜牧之類者，方爲耕田租用。故在民法上規定，承租人經出租人之承諾，得將租賃物轉租於他人；而在本法，則承租人縱經出租人之承諾，仍不得將耕地之全部或一部轉租於他人也。（本法第一百七十一，第一百七十四，及民法第四百四十三各條）

就期限言：在民法上規定，租賃契約之期限，不得逾二十年。期限屆滿

時，租賃關係，即當消滅。租賃期限屆滿後，承租人如仍為租賃物之使用收益，須得出租人之默認，方能認為以不定期限、繼續契約；而在本法則依定期限之契約租用耕地者，於契約屆滿時、除出租人收回自耕外，如承租人繼續耕作者，視為不定期限繼續契約，無待出租人之默認也。（本法第一百七十四，及民法第四百四十九，四百五十，四百五十一，各條）

第二款 地租

地租之規定，通常應視地質之肥瘠，以為等差，其在美國：勒布拉斯加，Nebraska 康沙士 Kansas 加里福利亞 California 阿勒岡 Oregon 各洲之租額為收穫總額四分之一，米蘇里 Missouri 英地亞 Indiana 伊里諾士 Illinois 各洲之租額為五分之一，此外肥沃之區，則為二分之一；其在我國：從前習慣，自百分之五十以至百分之二十不等。本法不分肥瘠，概依民國十四五年中央議決之二五減租辦法，以百分之三七五為標準，規定地租不得超過耕地正產物收穫總額千分之三百七十五。如出租人與承租人所定契約

，其地租超過千分之三百七十五者，應依本法減為千分之三百七十五。不及千分之三百七十五者，則依其契約所定。且對於出租人之預收地租及收取押租，均所不許也（本法第一百七十七條）

至關於支付地租，如承租人不能按期支付應交地租之全部，而先以一部支付時，出租人不得拒絕收受，承租人亦不得因出租人之收受，而推定為減租之承諾。又若出租人對於耕地所負擔之地價稅，約定由承租人代付者，承租人應於地租內扣除之。（本法第一百七十八、一百七十九及民法第四百二十七各條）

第三款 耕地特別改良

所謂耕地特別改良者，於保持耕地原有性質及效能之外，更以增加勞力資本之結果，致增加耕地生產力或耕作便利之謂也。此種特別改良，承租人得自由為之，但應將特別改良費之數額，通知出租人而已。（本法第一百七十六條）

此種特別改良之規定，與民法略異，民法第四百三十一條第一項之規定

曰：「承租人就租賃物支出有益費用，因而增加該物之價值者，如出租人知其情事而不爲反對之表示，於租賃關係終止時，應償還其費用。但以其現存之增價額爲限。」是承租人就租賃物而爲支出有益費用以增加該物之價值時，必須得出租人之默認，方能要求其償還費用，而本法之耕地特別改良，承租人得自由爲之，毋須得出租人之默認也。

至此種耕地特別改良費，在因本法第一百八十條第二、第三、第五、第六、各款情形而終止契約時，（詳本節第五款）苟尙未失效能部分之價值者，得以要求償還也。（本法第一百八十六條）

復次，此種要求償還之金額，既以未失效能部分之價值爲限，則關於金額之酌定，最易發生問題。如當事人因對於此種金額，不能協議，或協議不能成立時，得請求地方法定調解委員會以調解之。調解而猶不服，得請求主管地政機關爲最終之決定。（本法第一百八十七條）

承租拋棄，有由於承租人之表示意思者，有由於出租人之認定者。前者承租人欲拋棄其耕作權利時，應於三個月前，向出租人以意思表示爲之；後者承租人雖未表示拋棄耕作權利，但非由於不可抗力之狀態，而繼續一年不爲耕作者，出租人得視爲拋棄耕作權利，而根據本法第一百八十一條第二款「承租人拋棄其耕作權利時」之規定，終止租賃契約。（本法第一百八十一條第一百八十二條）

第五款 契約終止及耕地收回

出租人對於不定期限租用耕地之契約，得於左列情形之一時終止之。（本法第一百八十條）

（一）承租人死亡而無繼承人時。依定有期限之契約，於契約屆滿時，出租人除收回自耕外，尚須視承租人之繼續與否以爲定。（本法第一百七十二條）是依不定期限租用耕地之契約，於承租人死亡而有繼承人時，出租人不得終止契約也。

（二）承租人拋棄其耕作權利時。所謂拋棄耕作權利者，非承租人有

思表示拋棄之謂，乃承租人非因不可抗力，繼續一年不爲耕作，而出租人得視爲拋棄耕作權利，以終止契約之謂。（本法第一百八十二條）倘於此場合，而猶不得終止契約，則土地坐荒，殊非社會之益。

（三）出租人收回自耕時。平均地權之目的，在使耕者有其田，土地而由地主自耕，適符土地政策之企圖，故本法特容許之。惟尙設有限制者二；即（一）出租人應於一年前通知承租人，俾承租人得於長久時間爲將來職業之計劃，以免枉爲東作之準備；（二）不得陽假自耕之名，陰行易佃之實。如出租人有此行爲，則原承租人對於出租人收回自耕之耕地以後，再行出租時，有優先承租之權。對於出租人收回自耕，未滿一年，而再行出租時，得以原租用條件而承租之是也。（本法第一百八十四條）

（四）耕地依法變更其使用時。出租人與承租人當訂立租賃契約時，對於土地之使用，必當依照主管地政機關之所編定，明載於契約之中。設一旦主管地政機關對於該地之使用，業已變更編列，（本法第一百四十五條）或使用地

雖經編定公布，而國民政府於認有較大利益或較重要之使用以命令變更之時，則前此所訂之契約，自當無效而終止也。（本法第一百四十六條）

（五）違反民法第四百三十二條及第四百六十二條第二項之規定時。

（甲）民法第四百三十二條之規定曰：「承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有生產力者，並應保持其生產力。承租人違反前項義務，致租賃物毀損滅失者，負損害賠償責任。但依約定之方法，或依物之性質而定之方法，為使用收益，致有變更或毀損者，不在此限。」是則承租人不依約定之方法，或不依物之性質而定之方法，而為使用收益，致有變更或毀損者，應負賠償之責，而出租人得終止契約也；（乙）民法第四百六十二條之規定曰：「耕作地之租賃，附有農具、牲畜、或其他附屬物者，當事人應於訂約時，評定其價值，並繕具清單，由雙方簽名，各執一份。清單所載之附屬物，如因可歸責於承租人之事由而滅失者，承租人負補充之責任。附屬物如因不可歸責於承租人之事由而滅失者，由出租人負補充之責任。」是則清單上所載之附屬物，如有滅失而可歸責於承租人者，承租人應負補充之責，而出

租人得終止契約也。

(六)違反本法第一百七十四條之規定時。本法第一百七十四條之規定，爲「承租人縱經出租人承諾，仍不得將耕地全部或一部轉租於他人。」是則承租人而將耕地之全部或一部轉租於他人，無論是否取得出租人之承諾，均得終止契約也。

(七)地租積欠達二年之總額時。地租積欠，無間於次數之多寡，時間之久暫，倘達到二年地租之總額時，出租人均得終止契約也。

復次，本法於保護出租人之利益，有與民法略異者。民法第四百四十五條第一項之規定，爲「不動產之出租人，就租賃契約所生之債權，對於承租人之物置於該不動產者，有留置權。但禁止扣押之物，不在此限。」而本法則於出租人之留置權，明示限制，規定爲「出租人對於承租人耕作上必需之農具、牲畜、肥料、及其農產物，不得行使民法第四百四十五條規定之留置權。」是則依據本法，則出租人之留置權，所得行使者亦僅矣。（本法第一百

第六款 承買及徵收

(一)承買。本法保護承租人權利，比較民法更爲進步。民法第四百二十五條之規定，爲「出租人於租賃物交付後，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。」是承租人對於業經讓渡之租賃物，僅得繼續其承租權利。換言之，即租賃物之所有權人雖已變更，不能影響於租賃契約也。本法則出租人出賣耕地時，承租人依同樣條件，有優先承買之權。例如某甲將耕地十畝，出租於某乙，賃期十一年，在租賃期間，又將耕地讓渡於某丙，價值千元。於此場合，則承租人某乙得以千元價銀，優先承買其耕地也。(本法第一百七十三條)

(二)徵收。本法施行之後，如同一承租人繼續耕作十年以上之耕地，其出租人爲不在地主時，承租人得依法請求徵收其耕地也。(本法第一百七十五條第三百二十九條)

第二節 荒地使用

第一款 墾荒區及私有荒地

荒地可分爲兩種：一曰公有荒地，二曰私有荒地。公有土地之荒地，其適合於耕作使用者，除經政府保留或指定爲他種使用外，應由地政機關於一定期限內，勘測完竣，分劃區段，編爲墾荒區，並規定道路、溝渠、及其他耕作必需之公共用地，而墾荒區內之地段，則由地方政府定期招墾，並預留相當面積之宅地，分配於承墾人；（本法第一百八十八條第一百八十九條）私有土地之荒地，如經政府編爲農地者，應由主管地政機關，限令其所有權人於一定期間內，開墾或耕作，倘逾越期間而不爲開墾或耕作者，則需用土地人得以依法呈請徵收之也。（本法第二百零八條）

第二款 承墾

第一項 承墾人及承墾程序

承墾人有自然人與法人之別，自然人之承墾人爲農戶，（家屬在十口以下之農民）法人之承墾人爲農業合作社。（三個以上農戶共同經營農業之組合）然無論其爲自然人，抑爲法人，其必需具備之資格有二：一曰，自爲耕

作者，二曰，有中華民國國籍者。二者具矣，然後以自然人資格或以法人資格，具承墾書，（承墾書上所應記載之事項，則爲（一）承墾人姓名、住所、籍貫、及年齡，（二）承墾人前五年內之職業，（三）承墾人家屬、人口、年齡、及其職業，（四）承墾荒地之坐落、境界、及面積，（五）經營農業之主要種類，（六）墾竣年限之擬定。承墾人爲農業合作社時，應並載明社名、社員名額，及其組織，）呈由主管地政機關核准，發給承墾證書，而承墾程序，乃臻完備也。（本法第一百九十條至第一百九十二條）

復次，本法明定農戶爲家屬十口以下之農民，其立法本旨，在使一個墾荒單位，其收穫足供十口之農民生活，或其可能自耕之限度爲準，如一農戶之家屬，超過十口以上時，必須分析請領荒地，以爲開墾也。

第二項 承墾面積及期限

（一）承墾面積。承墾人既有自然人法人之別，則承墾面積，亦有廣狹之異。其在自然人爲承墾人時：則一農戶之承墾地，以一個單位爲限，單位

之面積額若何？曰，以其收穫足供十日之農戶生活，或其可能自耕之限度為準也；其在法人爲承墾人時：則一農業合作社所承墾之土地，其面積總額，以每一社員承墾一個單位計算，更於總面積外，得爲承領準備地之請求，但其面積不得超過總面積二分之一耳。（本法第一百九十三條第一百九十四條）

（二）承墾期限。承墾人於請領荒地時，所具承領書，墾竣年限，亦既擬定，由地政機關分別核定之矣，則宜於受領證書之日起，一年之內爲開墾工作之實施。脫逾期不爲開墾工作，則地政機關得撤銷其承墾證書也。（本法第一百九十五條第二百零九條）

第三項 承墾權利及義務

（一）承墾權利。本法第七條之規定曰：「中華民國領域內之土地，屬於中華民國國民全體，其經人民依法取得所有權者，爲私有土地。」是則國民欲取得土地所有權，必需依據法律，乃能享有也。然則承墾人對於承墾之土地，能否取得其所有權？斯亦重要之問題也，關於此本法明白規定，承墾

人自墾竣之日起，無償取得其土地耕作權，而不能取得其所有權也。（本法第一百九十六條）

耕作權之性質，與永佃權同。特永佃權之對方為私人，而耕作權之對方為國家；永佃權為法律上所規定之物權，耕作權為國家行政處分設定之物權。不同之處，厥惟此耳。耕作權之性質，既與民法之永佃權無殊，則耕作權利自當與物權等量齊觀。除本法規定之外，即可準用民法關於永佃權各條之規定也。（本法第一百九十七條民法第四百十三至四百四十六八百四十八至八百五十五及八百八十二各條）

（二）承墾義務。承墾人對於承墾之土地，自墾竣之日起，既以無償的取得其土地之耕作權，而耕作權之性質，又與永佃權相若，則不能不負擔繳納地租之義務。特繳納地租，自取得耕作權之日起，免納五年。而五年之後，所繳納之租額，仍以不超過該土地正產物收穫總額百分之十五為限，比較租用耕地之承租人對於出租人所納千分之三百七十五地租為輕耳。（本法第一

百九十八條並參看本法第一百七十七條)

第三款 代墾

第一項 代墾人及代墾程序

本法於個人或團體之土地私有權利，既予地方政府得斟酌地方需要、土地種類、土地性質、之各種情形，呈經中央地政機關核定，分別限制其面積之最高額矣。則關於須有大規模之組織，始能開墾之荒地，而欲防止大地主之產生，將復如何？關於此，本法設有專條，以代墾人經營之。地政機關對於荒地須有大規模之組織，始能開墾者，准代墾人承領開墾。墾竣之後，仍分配於農人而收回其墾價。至於墾價低昂如何，一任代墾人與農人所訂之契約以為支付也。（本法第一百九十九條）

於此有宜注意者：我國東北各省，歷來放墾，漫無限制。所訂辦法，適合智識階級之企業，與長袖善舞之商販。真正之農人，籌資既屬不易，領地更覺困難。需地之人彌多，而地販愈得居奇！墾斷之利愈大，而地販亦愈增

多！事實昭彰，前車可鑑。今本法於代墾人與農人應如何訂定契約，既無嚴密之規定，則他日實施以後，流弊不可勝言！雖本法負責增修之人，已於第四條明白規定，而在野人士，要不可不有芻蕘之獻，以備當軸之採擇。學者幸勿後人可也！

代墾人於請領荒地時，應具承領書（承領書應記載之事項，爲（一）代墾人之姓名、或名稱、及其住所，（二）開墾資本之準備，（三）承墾地之坐落、境界、及其面積，（四）開墾工程計劃、及工程費之預算，（五）農人名額及墾竣地分配方法，（六）支付墾價方法及年限。）繳納保證金，呈准地政機關核准承領，發給代墾證書。惟保證金額，以不超過承墾地之估定價值爲限，且於承墾地墾竣時，仍發還於代墾人耳。（本法第二百零一條第二百零二條）

第二項 墾價及代墾期限

一、墾價。代墾人得以契約招致農人，契約上應訂明農人分配地段之

面積，墾價支付方法及年限。其分期支付墾價之年限，不得少於十年，並應於收穫後爲之。（本法第二百零四條第二百零五條）

（二）代墾期間。代墾人自受領代墾證書之日起，應於一年內實施開墾工作，脫逾期不爲開墾工作，則地政機關，得撤銷其代墾證書，並沒收其保證金。（本法第二百零三條第二百一十條並參看第一百九十五條）

雖然，代墾人實施開墾工作，應於一年之內爲之，固矣。而墾竣年限，並無明文規定者，抑又何居？窺立法者之用意，無非以爲代墾規模宏大，竣工之期，不能預定云爾。不知墾竣年限，若不設定，則代墾人得以壟斷承領荒地，坐待地價之增高，以遂其不勞而穫之企圖。馴至需要土地之農人，俯首聽命於代墾人之不平等契約，而末由抵抗！夫國家主持墾荒，而反與私人以投機之便利，坐令大資本家產生於今日！土地政策之目的安在！？節制資本之謂何！此不悞所期期以爲不可者也。

第三項 代墾權利及義務

(一)代墾權利。前款所述之承墾人，對於墾竣後之土地，無償取得其耕作權，而本款所述之代墾人，則除對於農人收回墾價之外，無權利之可言，(本法第二百零六條)其一切權利，均屬農人。農人所有之權利，有如左述。

(甲)耕作權。農人於分配墾竣地後，無償取得其土地之耕作權，其耕作權亦同視為物權，除本法有明文規定者外，準用民法關於永佃權各條之規定；(本法第二百零六條第一項)

(乙)抵押權。農人於墾價尙未清付之前，爲供墾價之担保，得將墾竣地設定以耕作權爲標的之抵押權；(本法第二百零六條第二項)

(丙)共有權。墾價全部清償時，其代墾地區內之公共用地及其他公共用物，爲該代墾地區內之全體農人所共有；(本法第二百零七條)

於此有宜商榷者：本法第二百零六條之規定，既予農人於分配墾竣地後，無償取得其土地之耕作權矣，則不應予該代墾土地區內之全體農人，得於墾價全部清償時，共有該代墾地區內之公共用地，故朱采真以爲語意含糊，不爲無見。且綜觀第一百九十六條第一百九十七及第二百零各條之規定，則承墾

人所享有者，曰耕作權；代墾人所不得享有者，亦曰耕作權。何獨於此處名曰共有？此亦立法者千慮之一失也。

(二)代墾義務。代墾人除對於農人收回墾價之外，既無其他權利，即無若何義務，負義務者，厥惟農人。農人於分配墾竣地後，一方面固無償取得其土地之耕作權，一方面即應繳納地租。其租額亦以不超過該土地正產物收穫總額百分之十五爲限，並自取得耕作權之日起，免納五年，與承墾人所負之義務無殊。(本法第二百零六條第一項)

第四章 土地重劃程序

第一節 重劃地區

土地如有不合於經濟使用之情形，地政機關，應將必須重劃之土地，就其互相連接者，編成重劃地區。特經政府指定爲特別使用之地段，得不編入重劃地區耳。(本法第二百一十三條)

然則何種土地應爲重劃耶？實施重劃時，得爲何種處分耶？斯則學者所

急欲明瞭者也。茲分別說明如左。

(一)應重劃之土地。地政機關，於該管區域內之土地，有左列情形之一時，得依本法第十八條之規定，爲土地重劃。(本法第二百零一條)

(甲)區內之土地，其各地段有面積狹小奇零，不合耕作之經濟使用者；

(乙)全部或大部分未建築之建築區，因路線通過，致其中各地段面積過小，或形式不整，不適於建築房屋，或其位置不臨街道者；(參看本

法第一百五十二條)

(丙)一區段之建築物，因水火或其他之災變毀滅，致該區內之土地，有面積過小，或形式不整，不適於建築房屋，或其位置不臨街道，或街道狹小，有重劃之必要者；(參看本法第二百零四條)

(二)重劃時得爲之處分。土地因重劃之必要時，地政機關對於各個人所有之土地，其有面積大小奇零者，得爲交換或分割或合併之。地形有不整

齊，而有改良之必要者，得爲改良之。公園、道路、堤塘、溝渠、及其他之建築物，有廢置之必要時，得爲廢置之也。（本法第二百一十二條）

第二節 重劃計劃及地圖

地政機關，應將依法重劃之土地，製定土地重劃計劃書，重畫地圖，並規定重劃地段之最小面積單位，呈請地方政府核定。（本法第二百一十四條）至重劃計劃書應記載之事項，則爲，（一）重劃地區總面積及其所在地；（二）原有各地段之面積，及其所有人姓名、住所；（三）各段土地及其建築物之價值；（四）公園、道路、堤塘、溝渠，及其他公共建築物之土地面積及狀況；（五）重劃各地段應分配之面積及前欸之變更狀況；（六）施行重劃之工事及其費用；（七）前欸費用之籌措及各地段應擔負費用之定額及其支付方法；（八）重劃後增加面積地段之所有權人補償於減少面積地段之所有權人之全額及其補償辦法；（九）重劃完竣期限。（本法第二百一十五條並參看第十九條）

重劃地圖，則應分別標示各原有及重劃後地段、面積，並公園、道路、

堤塘、溝渠、及其他公共建築物之位次也。（本法第二百一十六條）

第三節 重劃之公告停止及制止

（一）重劃公告。地政機關於土地重劃計劃書，並重劃地圖，經地方政府核定後，應即通知各該土地之所有權人，並應於重劃地區公告之。至於通知書及公告上，則應記載下列事項：（甲）原有各地段之面積及其所有人姓名住所；（乙）重劃各地段應分配之面積及前款之變更狀況；（丙）施行重劃費用之籌措，及各地段應擔負費用之定額，及其支付方法；（丁）重劃後增加面積地段之所有權人補償於減少面積地段之所有權人，此項補償金額及其補償辦法。（本法第二百一十七條並參看第十九條第二百一十五條）

（二）重劃停止。地政機關所計劃之土地重劃，有關係之土地所有權人如有異議，得於公告之日起，三十日內表示反對。如其表示反對之人在有關係之土地所有權人半數以上而其所占土地面積超過於重劃地區私有土地總面積一半者，則地方政府應即停止其重劃計劃。（本法第二百一十八條）

(三)重劃制止。土地重劃之目的，在使土地合於經濟使用，庶幾勞資少而收益多。然若因此而防害收穫，以致減少現實之農產物，亦為本法所不許。此耕地之重劃，所以不得於收穫之前為之也。(本法第二百二十六條)

第四節 重劃費用分配及限制

(一)重劃費用。重劃費用，應由各土地所有權人，就土地重劃後，因其享受改良利益，而分攤負擔。其計算方法，則以土地重劃後之面積為標準，而不以原有土地面積為標準也。(本法第二百二十九條)

(二)重劃分配。土地重劃以後，仍須依照原有地段之價值或面積為相當之分配，並須於可能範圍內，依其原有位次，以為地段之分配(本法第二百十一條)如其分配結果，各土地所有權人之地段、面積、有廣狹參差之處，則應由增加面積地段之所有權人補償於減少面積地段之所有權人也。(參看本法第十九條)

(三)重劃限制。凡重劃地區，其劃為道路、公園、及其他公共用地，

以不超過該區域內土地總面積百分之二十五爲限。若其原有用地業已超過者，亦得依其原有狀況。蓋前者所以避免土地使用之浪費，後者地政機關得以斟酌情形，實從仍舊，以免更改之煩故也。（本法第二百二十條並參看本法第二十條）

第五節 重劃補償賠償及合併

（一）重劃補償。土地因重劃之結果，其各土地所有權人，於分配上發生差額，應依照前節第二欸之所述，以現金清償之；（本法第二百二十一條第一項及第二百二十二條並參看本法第十九條）因原有地段面積過小，致不能將規定之最小面積單位分配者，則應由需用該段土地之人補償其地價。但該地段如爲耕地，而其使用人僅恃之以爲生活者，則應以適合使用之地段分配之。於此場合，則其人亦應爲地價之補償，其無力補償者，應由政府補助之也。（本法第二百二十三條）

（二）重劃賠償。重劃地區上之一切建築物，當實施重劃之時，必有拆毀之者，此種因重劃而受之毀損，自應給予相當之賠償。但賠償之責，誰負

之耶？如何方爲相當賠償耶？不佞以爲本法既無明文規定，則當視重劃時所發現之具體事實以爲定。其應屬諸私人者，則由私人賠償，應屬諸地方者，則由政府賠償之也。（本法第二百二十五條）

（二）重劃合併。同一所有權人之數宗地段，分散於重劃地區內者，得合併爲一宗地段，使其適合於經濟上之使用。於此場合，有無發生補償之必要，是一疑問？不佞以爲土地之形勢不一，重劃之法，不能如古代井田之整齊劃一，而惟以適合於經濟使用爲度。則是重劃結果，其各所有權人之土地廣狹，未必盡趨一致，若將同一所有權人之數宗地段，分散於重劃地區以內者，合併爲一宗地段，以屬諸一人。有時亦須補償也。（本法第二百二十四條）

第四編 土地稅

土地稅征收之方法，從歷史上觀之，種類繁多。其始也採用面積稅法，繼用等級稅法，繼用外標推定稅法，繼用什一稅法，繼用純權益稅法，而以地價稅法爲最後。茲分別說明如左。

(一)面積稅法。所謂面積稅法云者，就土地面積之廣狹，以定稅率重輕之謂也。然土地性質之肥瘠不同，土地位置之優劣亦異。不從其性質肥瘠、位置優劣、以爲課稅之標準，而僅就面積之廣狹，以定稅率之重輕，多見其不公平也。

(二)等級稅法。所謂等級稅法云者，將土地之肥瘠與位置，分爲若干等級，以爲課稅標準之謂也。其法有分爲上中下三級者，亦有分爲五級或九級者。然土地之等級，奚啻千百，簡單分別，安能恰如分際。况土地價格，變遷靡定，非固定等級所能適合。是故此種稅法，雖較面積稅法稍爲進步

，仍未盡善也。

(三) 外標推定稅法

所謂外標推定稅法云者，不問土地性質之肥瘠、土地位置之優劣、與夫土地面積之廣狹，而惟以農具、牲畜、以及土地上所種植物數量之多寡，而定課稅標準之謂也。然農具易於隱匿，牲畜植物變遷靡定。稽查之難，盡人皆知。行之鮮有不擾民者。

(四) 什一稅法

所謂什一稅法云者，就土地上每年所獲農產物之數量，以爲課稅標準之謂也。此法又可名之曰總收益法、或土地收益稅法。然土地上每年收穫之數量，各有不同，稽查維艱。况因土地之肥瘠不同，而生產費用亦異。僅就總收益數量以定課稅之標準，而不顧生產費用，已失公平。矧因稽查繁難，而有苛擾之弊也耶。

(五) 純收益稅權。

所謂純收益稅法云者，就土地之總收入，除去生產費，以其餘額爲課稅標準之謂也。此法一曰收益清冊法，係將可以課稅之土地，先爲精密之測量。依其收益之性質，分爲宅地、山林、中原、野田

等類，然後推算土地之收益，分別記入土地登錄簿，一面就各種土地純收益之程度，決定一定之稅率。然手續繁雜，推算匪易。煩苛之弊，仍未能免也。

(六)地價課稅法。所謂地價課稅法云者，就土地價格之多少，以爲課稅標準之謂也。此法比較上述各法，最爲進步，爲方今文明各國多數採用。誠以按照地價計算，則等級最爲精確，而物情無所隱匿。中山先生所主張者在此，本法所採用者亦在此。雖然，地價之低昂，漲落無定，因而此種稅法，容有未盡善處。特現時各國實例，尙無較此更善之法焉耳。

第一章 通則

第一節 徵稅之土地

時無論古今，地不分中外，殆無一時一地不徵收土地稅者，亦無一時一地不有免稅之土地者。誠以土地爲一切財富之源泉，國家政費，強半取給於茲，而因便利公益計，對於或種土地，亦有免稅之必要故也。本法所認爲徵收之土地，即除依法令得以免稅者外，概依本法之規定以爲徵稅也。（本法第

三百二十七條

所謂依法令得以免稅之土地者：如本法第三百二十七條所列舉之：(一)公有土地，(二)學校及其他學術機關用地，(三)公園公共體育場用地，(四)農林試驗場用地，(五)公共醫院用地，(六)慈善機關用地，(七)公共墳場用地，(八)森林用地，(九)其他專辦公益事業而不以營利爲目的者之用地，均得由中央地政機關呈准國民政府免稅或減稅。」又如本法第三百二十八條規定之：「因地方發生災難，或調劑社會經濟狀況，得由中央地政機關，呈准國民政府，就關係區內之土地，於災難或調劑期中免稅或減稅。」等皆是。

第二節 土地稅徵收之程序

地方地政機關爲土地之行政機關，其職權爲：(一)管理公有土地，(二)土地測量，(三)土地登記，(四)保管土地冊籍，(五)發給土地契據，(六)估計地值，(七)解決因本法發生之爭執，(八)訂定地稅冊。至於收稅事項，則由財政機關辦理。是故土地稅之徵收程序，必須由地方財政機關擬呈，經中央

地政機關核定，然後依照核定之程序以爲徵收也。（本法第二百三十條第二百三十一條）

夫土地稅雖全部爲地方稅，而其徵收程序，僅屬辦事手續，毋庸因地制宜，應由中央地政機關規定，較爲整齊劃一。乃本法第二百三十條規定由中央地政機關核定，則是由地方財政機關擬呈，而中央地政機關批准之也。管見所及，認爲未當。

第三節 土地稅徵收之限制

負擔土地稅者，除法律別有規定外，限於土地所有權人。（本法第二百三十一條）徵收土地及改良物之稅者，除依本法規定外，不得用任何名目徵收或附加稅款。但因改良地區，就其土地享有改良利益之程度特別徵費者，不在此限。（本法第二百三十四條）誠以中國各地方對於土地徵收稅款，皆有附加稅之名目，甚至附加稅額倍蓰于正稅之數者。此種附加稅，苟不爲之禁止，則民生憔悴，伊于胡底矣。

於此有當注意者：第二百三十四條之但書，朱采真以爲畫蛇添足，如不善適用，則地方政府，隨時可借改良地區特別徵費，以增加人民之負擔；王效文則謂但書所指爲原價稅，而非特別徵費，必此處有所規定，然後第二百八十三條之土地增值稅，乃有所依據；不佞以爲國家對於私有土地之有價格以上者，除因特殊情形，得以免稅或減稅外，概須依法徵稅，而本法第二百三十四條之「本法」二字，自當包括土地增值稅而言。除本法規定以外而有特別徵費者，必爲苛捐雜稅無疑。王說未免曲解也。

第四節 土地及改良物

本法所稱地價，專指素地之價值而言，其一切土地上之定着物，均不包括在內。是故土地上之定着物，其存在爲施用勞力及資本之結果而合於本法之規定者，皆稱爲改良物。土地及改良物之價值，應各別估計及各別申報也。（本法第二百二十八條第二百二十九條）至土地及改良物價值之估計及土地稅款之

計算，應以國幣爲準。地政機關爲估計土地及改良物價值故，特設估計專員以司其任，而估計專員之任用資格，則由中央地政機關規定之也。（本法第二百三十三條及第二百三十七條）

第五節 土地稅之分配及地價之統計

考租稅之歷史，實以田賦爲鼻祖，而田賦之歷史，其初多屬於國家稅。中國自黃帝立邱井之法，即有田賦，至禹平水土，別九州地味，以定賦法，田賦之爲租稅，益以確定。嗣是而後，數千年來，皆以是爲國庫收入之大宗。故中國前此之田賦，亦可強名之爲國家稅，以中樞經費，強半仰給於是故也。夫疇昔之田賦，既皆屬於國家稅矣，則今日之土地稅，應劃爲國家稅歟？抑應劃爲地方稅歟？斯則學者所亟欲明瞭，不佞亦當不惜詞費，詳爲商榷者也。

田賦爲土地稅之最大部分，亦爲土地稅之重要部分。其在疇昔，所以皆爲國家稅者，其一：古代國家，領土皆不甚廣，田賦屬於中樞，管理較易，

不至弊害叢生；其二：古代財政，舍田賦外，無巨額之收入，田賦不屬於中樞，則中樞經費無所出。今日則異是矣，國家領土日廣，環顧海宇，多爲萬乘之雄邦，非復百里之小國，戶口日繁，人事日趨複雜，管理已屬不易。而國家財政之收入，亦有官業及一切手數料等，不必取給於田賦，已足敷用。矧土地稅範圍，固不限於田賦，安能一一待中樞而理耶。詳言之，則土地稅之宜爲地方稅，理由有五，茲分述如左。

(一) 地方稅之性質，宜課固定財產，且含有報酬之意義。人民安土重遷，地方政治之良窳，直接影響於土地所有權人者甚鉅。無土地所有權人者，則浮家泛宅，易於遷徙，受政治改善之益較薄，故劃土地稅爲地方稅，適合固定及報酬之原則也。

(二) 租稅原則，貴乎普及。其在地方稅，尤應遵守此義，劃土地稅爲地方稅，則舉地人民，其不負擔者鮮矣。

(三) 租稅原則，貴乎確實。土地稅不易轉嫁。劃土地稅爲地方稅，不特

合乎確實之原則，亦合乎報酬之原則也。

(四)租稅原則，貴乎公平。中國既採地價稅法，則就價課稅，欲求悉底於平，非地方政府莫辦。劃土地稅爲地方稅，則相地方情形，隨時因應，適合公平之原則也。

(五)地方政府之信用，較中樞爲簿，不易募集公債。劃土地稅爲地方稅，則地方政府之收入，較爲確定，財政不至常瀕於危殆也。

土地稅之宜爲地方稅，在學理上既如右述，今請進而征諸列國實例，將土地原價稅，土地增價稅，分別列舉如左。

(甲) 土地原價稅

(一)認爲國家稅。英吉利。

(二)認爲地方稅。加拿大西部各省，如亞爾巴太，Alberta 撒斯克其皇，Saskatchewan 曼卓託罷 Manitoba 等省，澳洲各省，如昆斯南 Queensland，維多利亞，Victoria 以及南澳洲各地。

(三)分屬於國家稅及地方稅。新南威爾斯 New South Wales 以一小部分之土地稅爲國家稅，以大部分之土地稅爲地方稅。

(乙) 土地增值稅

(一)認爲國家稅。瑞典。

(二)認爲地方稅。日本，丹麥，瑞士，奧大利。

(三)分屬於國家及邦與地方政府。德意志一九一一年土地增值稅法規定，國家稅百分之五十，邦征收費百分之十，地方自治團體之地方稅百分之四十。

由此觀之，則列國對於土地稅，固有由國家稅而進爲地方稅之趨勢，故本法特規定土地稅全部爲地方稅。但中央地政機關，因整理土地需用經費時，經國民政府之核准，得於土地稅收入項下指撥，其款項以不超過稅款總額百分之十爲限。(本法第二百三十三條)至於地政機關對於該管區內之土地市價，應確實紀載，並爲有系統之統計也。(本法第二百三十五條)

第二章 地價之申報及估計

第一節 地價之種類及估計法

本法所稱地價，分申報地價與估定地價二種；依本法申請登記所申報之土地價值爲申報地價；依本法估計所得之土地價值爲估定地價。（本法第二百三十八條）所以於人民申報地價之後，必須再爲估定者，蓋慮人民冀圖地價稅之減輕，而申報不實耳。至地政機關爲地價之估計時，應將所轄區內之土地，就其地價情形相近者，劃分爲地價區。而所謂地價情形相近云者，即以估計時前五年內之市價爲準也。（本法第二百三十九條）

地政機關於地價估計後，應製定地價分區圖，以同樣顏色，表示同一地價之土地，並公布之。所以使管轄區內之土地所有權人及一般人民周知也。（本法第二百四十條）

估計地價，應於同一地價區內之土地，參照其最近市價或其中報地價，或參照其最近市價及申報地價，爲總平均計算，（本法第二百四十一條）

所謂參照其最近市價或其申報地價爲總平均計算者；卽以其最近市價爲總平均計算，或以其申報地價爲總平均計算之謂也。例如最近市價，在甲地爲每畝二千一百元，在乙地爲每畝二千三百元，在丙地爲每畝二千五百元，在丁地爲每畝二千七百元。則其總平均計算爲每畝二千四百元。又例如申報地價，在甲地爲每畝二千元，在乙地爲每畝二千二百元，在丙地爲每畝二千四百元，在丁地爲每畝二千六百元，則其總平均計算，爲每畝二千三百元。

所謂參照其最近市價及申報地價爲總平均計算者；卽以其最近市價與其申報地價合爲總平均計算之謂也。例如最近市價，在甲地爲每畝二千四百元，在乙地爲每畝二千五百元，在丙地爲每畝二千六百元，在丁地爲每畝二千七百元。而其中報地價，在甲地爲每畝二千元，在乙地爲每畝二千一百元，在丙地爲每畝二千二百元，在丁地爲每畝二千三百元。合爲總平均計算，則爲每畝二千三百五十元。

地政機關，如因財政需要，或經濟政策之必要時，更得就同一地價區內

之土地最近市價或申報地價，擇其中地段價值之較高者，爲選擇平均計算。但其選擇平均計算，超過前述總平均計算所得之數額時，其超過額數，以總平均計算所得數額三分之一爲限耳。（本法第二百四十二條）

在同一地價區內之土地，爲估計地價，依參照最近市價或其中申報地價爲總平均計算，或依參照最近市價及申報地價爲總平均計算，或依選擇平均計算所得之地價數額，均爲標準地價。（本法第二百四十三條）地政機關，於地價估計完竣後，並應將標準地價分區公告之。（本法第二百四十四條）

復次，地政機關之估定地價，應就地價相近情形，以估計時前五年內之市價爲準，既如前述。倘土地因其地位之特殊情形，有相當增減之必要時，得按其標準地價數額，爲相當之增減。惟其增減數額，均以不超過該地所屬地價區之標準地價三分之一爲限，並應將增減數額，以書面通知該土地所有權人耳。（本法第二百四十五條）

右述估價方法，爲中國前顧問德人單維簾氏在廣州時與國人討論之結果

，法簡易行，於吾國現時都市地價之增漲情形，尙屬適應也。

第二節 標準地價之異議及其公斷

土地所有權人對於地政機關估計之標準地價，如認爲計算不當者，得以提起異議。此種異議之提起：在同一地價區內之土地所有權人，得以全體過半數人之連署，自公告之日起三十日內，向主管地政機關爲之；（本法第二百四十六條）在因土地地位之特殊情形而增減地價之土地所有權人，得單獨向主管地政機關於通知到達後二十日內爲之。（本法第二百四十七條並參看本法第二百四十五條）

於此有當商權者：人數之多少與土地所有權之多少，不必成爲正比例。有土地所有權多而人數少者，亦有土地所有權少而人數反多者。假令同一地價區內，甲乙丙丁四人之土地所有權，占十分之六，戊己庚辛壬癸六人之土地所有權，僅占十分之四。甲乙丙丁爲自耕農民，對於土地占有之觀念甚厚。而戊己庚辛壬癸六人則爲工爲商，或爲其他自由職業，對於土地占有之

觀念甚薄。惟其占有土地之觀念厚，因於地價稅之估計關係甚切，惟其占有土地之觀念薄，因於地價稅之估計較淺。惟其關係切也，則其對於地政機關之計算，如認爲不當，不惜傾全力以提起異議。惟其關係淺也，則有將來讓渡土地所有權之意思，而不願因小小損失，以與官廳爲難。於此之際，必須得全體過半數人之連署，方能提起異議，安有實現之可能？管見所及，以爲應測重於土地所有權之多少，不應測重於土地所有權人之多少也。

土地所有權人對於地政機關估計之標準地價，如認爲有不當時，得以提出異議矣，則提出以後，不可不有以解決之，而公斷尙焉。公斷者，應由主管地政機關之估計專員及異議人，雙方各推公斷員一人，另由兩公斷員加推公斷員一人，會同公斷。如加推之公斷員不能推出時，應由地方自治團體推出一人充之是也。（本法第二百四十九條）

公斷之提出爲何？曰、土地所有權人於提起異議，經主管地政機關決定後而仍不服時，得於決定送達後七日內爲之是也。（本法第二百四十八條第二百五十

條)至於公斷之期限，由主管地政機關決定之。(本法第二百五十一條)公斷之決定，則爲最終之決定；(本法第二百五十二條)因公斷需用各費，則由主管地政機關及異議人雙方平均負擔之也。(本法第二百五十三條)

第三節 估計地價後從新之估計

標準地價經過公告程序，不發生異議，或雖發生異議，而經主管地政機關決定，或公斷決定者，爲估定地價；(本法第二百五十四條)土地因地位之特殊情形，地政機關按其標準地價數額，爲相當之增減，並經過書面通知之程序，不發生異議，或雖發生異議，而經主管地政機關決定或公斷決定者，亦爲估定地價。(本法第二百五十五條並參看本法第二百四十五條)

地價估定之後，將一成不變乎？抑隔若干年，仍須從新估計乎？列國制度：有一年估計一次者，如澳洲新南威爾斯州是；有兩年估計一次者，如維多利亞是；有三年估計一次者，如崑斯南州是；有四年估計一次者，如南澳洲是；有五年估計一次者，如悉達尼州及英吉利是；有無定期者，如新西蘭

州是。本法則定爲每五年從新估計一次，但因地價有重大變更時，則不在此限。（本法第二百五十六條）至地政機關，於本法所定估計原則範圍內，對於地價估計，得呈經中央地政機關核准，而爲方法之變更。（本法第二百五十七條）

第三章 改良物價值之估計

第一節 改良物之種類意義及估價時期

改良物分爲兩種：一曰建築改良物，二曰農作改良物。凡附着於土地之建築物或其他性質相同之工事，是爲建築改良物；凡附着於土地農作物其他植物及土壤之改良，是爲農作改良物。（本法第二百五十九條）

改良物價值之估計時期，即於估計地價時爲之。是土地每五年估價一次，則改良物亦應每五年估計一次。特因改良物有增減或重大改變者，則不爲五年期限所拘束耳。（本法第二百五十八條）

復次，建築改良物之估定價值不及使用地段面積之估定價值百分之二十者，不視爲改良物；農作改良物之估定價值不及使用地段面積估定價值百分

之十者，不視爲改良物；（本法第二百六十五條）改良物已失其使用效能者，亦不視爲有改良物之存在也。（本法第二百七十條）

第二節 建築改良物價值之估計

建築改良物之估計方法，應以同樣之改良物，於估計時爲重新建築需用費額爲準，不必問原來之建築經費幾何也。（本法第二百六十條）

建築改良物，如經過相當時間，則應計算其經歷時間所受損耗，於估計價值時，減去其損耗數額。（本法第二百六十一條）

如其就原建築改良物增加之改良物，則應於從新估計價值時，併合於原改良物而計算之。但因維持建築改良物現狀所爲之修葺，仍不視爲增加之改良物也。（本法第二百六十二條）

第三節 農作改良物價值之估計

農作改良物與建築改良物，其價值之懸殊，有不可以道理計者。蓋就現時之科學知識以從事于農作之改良，則其改良物價值，斷不能超過土地價值

半數以上。若夫建築改良物，則其價值常有十百倍於土地價值者。是故本法對於建築改良物價值之估計，無若何之標準，而對於農作改良物價值之估計，則地政機關，必須以等於農作改良物附着之土地估定價值百分之十至百分之五十限度內，爲農作改良物價值之標準，而估計農作改良物之實數也。

（本法第二百六十三條第二百六十四條）

第四節 改良物估價之通知及公斷

地政機關於改良物價值估計完竣後，應將所估計之價值數額用書面通知於土地所有權人。（本法第二百六十六條）土地所有權人接受通知書後，如認爲估計不當時，得於十五日內向主管地政機關提起異議。（本法第二百六十七條）此種異議，經主管地政機關決定後，如仍不服，得要求召集公斷員而公斷之。至於公斷辦法，則適用關於地價公斷各區之規定也。（本法第二百六十八條並參看本法第二百四十九條至第二百五十三條）

復次，改良物價值，經過通知程序，不發生異議，或雖發生異議，而經

主管地政機關決定或公斷決定者，即為改良物之估定價值也。（本法第二百六十九條）

第四章 地價冊

地政機關，應置地價冊，登載主管區內土地之申報地價與估定地價，並將改良物之估定價值，附記於地價之後。（本法第二百七十一條）

此種地價冊，應以土地登記區之範圍為準，分區而編造之。（本法第二百七十二條）

地價冊於每宗土地記載之事項：為（一）土地段號；（二）稅地區別；（三）土地種類；（四）土地面積；（五）所有權人姓名、住所，如屬公有土地，記明其保管機關；（六）申報地價及其年月日；（七）估定地價及其年月日；（八）土地改良物情形；（九）改良之估定價值及其年月日；（十）土地與改良物不屬於一人時，記明其事由；（十一）經過地政機關決定或公斷決定者，記明其概要

（十二）備考事項；（本法第二百七十三條）

地價冊關於右述列舉事項，依法應爲登記者，應以土地登記簿爲準。如登記簿之記載有變更時，則地價冊亦應同時修正也。（本法第二百七十四條）

地價及改良物價值，於每次從新估定後，地價冊亦應同時修正也。（本法第二百七十五條）

地價冊應備三本，以一本存主管地政機關，一本呈中央地政機關，一本送主管征稅機關。（本法第二百七十六條）

申報地價，估定地價，及改良物價值之估定價值，應登記於地政公報。（本法第二百七十七條）並應將地價狀況印製圖表公布，又得將圖表出售，但售價以取回印製費爲限，不得藉此營利也。（本法第二百七十八條）

第五章 稅地區別

土地有二：一曰稅地，依法令負擔納稅義務之土地是也；（本法第二百七十九條）二曰免稅地，依法令免納地稅之土地是也（本法第三百二十七條）土地以負擔納稅義務爲原則，免稅爲例外。故本章專論納稅土地，至於免稅土地，則

留待第九章也。

稅地又可分爲二種：一曰市地，市行政區域之土地是也；二曰鄉地，市地以外之土地是也。（本法第二百八十條）

市地鄉地之中，又分爲三種：一曰改良地，依法令使用之土地是也；二曰未改良地，未依法令使用之土地是也；三曰荒地，無改良物之土地是也。由是而再分之，則有市改良地、市未改良地、市荒地、鄉改良地、鄉未改良地、鄉荒地、六種。至於法令限期改良或使用之土地，在期限屆滿之前，即以改良地徵稅，而不以未改良地或荒地徵稅也。又地方政府，就前述稅地區別之每種中，得按其情形，依法定稅率分等徵稅，特須經中央地政機關之核定耳。（本法第二百八十一條第二百八十二條）

於此有當商確者：本法第一百五十九條之規定曰，『建築地之建築物，其價值不及全段估定地價百分之二十者，視爲空地』。則是建築物之地值，如超過全段估定地價百分之二十以上者，不得視爲空地也；第二百六十五條

之規定曰，『建築改良物之估定價值，不及使用地段面積之估定價值百分之二十者，不視爲改良物。農作改良物之估定價值，不及其使用地段面積估定價值百分之十者，不視爲改良物』。又第二百七十條之規定曰，『改良物已失去其使用效能者，不視爲有改良物之存在』。則是建築改良物與農作改良物，如其估定價值不及使用地段面積之估定地價百分之二十或百分之十者，雖不視爲改良物，但無明文視爲空地。又改良物已失去其使用效能者，雖不視爲有改良物之存在，亦無明文視爲空地也；第一百七十六條第一項之規定曰，『於保持耕地原有性質及效能外，以增加勞力資本之結果，致增加耕地生產力或耕作便利者，爲耕地特別改良』。則是耕地雖未特別改良，尙仍視爲耕地而不視爲空地也；第一百八十八條之規定曰，『公有土地之荒地適合耕作使用者，除經政府保留或指定爲他種使用外，應由地政機關於一定期間內勘測完竣，分割地段，編爲墾荒區，並規定道路、溝渠、及其他耕作必需之公共用地。墾荒區應預留相當面積之宅地，分配於承墾人』。則是所謂

荒地者，乃爲尙未採取粗放經營，必須招人承墾之土地，非謂無改良物之土地也。今乃忽於第二百八十一條規定，『無改良物之土地爲荒地』。又謂『法令限期改良或使用之土地，在期限屆滿前，不以未改良地或荒地征稅』。與右述四點均有未合，立法者之疎忽，於此可見一斑矣。

第六章 土地稅徵收

土地稅有二：一曰地價稅，對於土地原價徵收之稅是也；二曰土地增值稅，對於土地自然增加價值徵收之稅是也。然無論爲地價稅，爲土地增值稅，要皆爲地價課稅法。（本法第二百八十三條）

第一節 地價稅徵收方法

依據本法第二百三十八條規定，所謂地價，有申報地價，與估定地價之別。惟申報地價，不過供地政機關估計地價之標準。故徵收地價稅，不從申報地價，而從估定地價按年徵收之也。（本法第二百八十四條）

中國田賦，向分上忙下忙兩期征收，且有一年一期，於冬月徵收者，蓋

由於農地收益關係之故。本法所謂土地稅，則有市地稅鄉地稅之別。鄉地稅因便利農民收益之故，固可定爲一期或兩期徵收，而市地稅則不妨定爲四期徵收。是故主管地政機關，得斟酌時宜，准許負擔地價稅人分期繳納。但每年不得超過四期，並各期相距之時間，不得互有差別耳。（本法第二百八十五條）

第二節 土地增值稅征收方法

土地增值稅征收方法有二：一曰移轉土地增值稅，二曰不移轉土地增值稅。移轉土地增值稅，應於土地所有權移轉時，照土地增值之實數額，計算而徵收之；不移轉土地增值稅，應於十五年屆滿，土地所有權無移轉時徵收之，但鄉地所有權人與其家屬之自住地及自耕地，於十五年屆滿無移轉時，仍不徵收土地增值稅也。又自住地及自耕地之面積限度，由主管地政機關呈請中央地政機關核定之。（本法第二百八十六條第二百九十八條及第三百條前段）

至十五年之起算日期，則亦有二：（一）依本法爲第一次所有權登記之土地，自本法公布之日起計算；（二）已登記而經移轉之土地，則自移轉登記完

畢之日起計算也。（本第二百八十七條）

第三節 土地增值稅之負擔人

土地所有權之移轉爲絕賣者，其增值稅向出賣人徵收之；土地所有權之移轉爲遺產繼承，或無償贈與，或法院判決者，其增值稅向繼承人，或受贈人，或因判決而取得所有權人徵收之；土地所有權如因徵收而移轉者，視爲絕賣，其增值稅向被徵收人徵收之。（本法第二百八十八條第二百八十九條）

復次，土地所有權如因法令整理土地而移轉者，則不視爲絕賣，不視爲絕賣云者，即不向原土地所有權人徵收土地增值稅之謂也。至所謂依法令整理土地，即土地因重劃而移轉所有權是已。（本法第二百九十條第一項並參看本法第一百八十八條第一百八十九條）

土地因依法令整理而轉移者，不再向原土地所有權人徵收增值稅，固矣，而此種所有權移轉之土地，如與承受所有權人之原有土地合併爲一段者，其增值稅計算期間，應以距十五年屆滿較近之地段爲準。詳言之，即合併地

段較承受所有權人之原有土地爲接近十五年之屆滿期間者，以合併地段爲準；承受所有權人之原有土地，較合併地段爲接近十五年之屆滿期間者，則以承受所有權人之原有土地爲準也，（本法第二百九十條第二項）

第四節 地價稅率之限度

民生主義之終極目的爲大同社會，至其進行步驟，則爲節制資本及平均地權。是故本法原則，在採漸進主義，從最低稅率辦起，以百分一至百分之十爲其限度。分市地、鄉地、兩大類，更於市地、鄉地之中，分爲市改良地、市未改良地、市荒地、鄉改良地、鄉未改良地、鄉荒地、之六種。稅率以此爲等差。大抵市地之稅率較重，而鄉地之稅率較輕，改良地之稅率較輕，而荒地之稅率較重也。（荒地之名稱，殊欠允當。見本編第五章。）其所以如是規定者，則以市地之收益較鄉地爲大，土地坐荒，大有損於人羣，非重稅不足以促其改良耳。至其各種土地之稅率，則如左述。

（一）市改良地之地價稅，以其估定地價數額千分之十至千分之二十爲稅

率。(本法第二百九十一條)

(二)市未改良地之地價稅，以其估定地價數額千分之十五至千分之三十為稅率。(本法第二百九十二條)

(三)市荒地之地價稅，以其估定地價數額千分之三十至千分之一百為稅率。(本法第二百九十三條)

(四)鄉改良地之地價稅，以其估定地價數額千分之十為稅率。(本法第二百九十四條)

(五)鄉未改良地之地價稅，以其估定地價數額千分至十二至千分之十五為稅率。(本法第二百九十五條)

(六)鄉荒地之地價稅，以其估定地價數額千分之十五至千分之一百為稅率。(本法第二百九十六條)

凡右所述，乃為非自住地及非自耕地然耳。若夫土地所有權人與其家屬之自住地及自耕地，則無論為市地，為鄉地，在自住或自耕期內，其地價稅

按應納稅額之八成徵收之。（本法第二九七條第三〇〇條）至其自住地及自耕地面積之限度，則由主管地政機關呈請中央地政機關核定之。（本法第二九八條）若自耕地之地段不相連時，得合併計算，以湊足其核定面積也。（本法第二九九條）

復次，自住地如以一部分出租時，其出租部分之地價稅，仍當按照應納稅率徵收之。（本法第三〇一條）而自耕人僱用助理工人，則自耕地之地價稅，仍按應納稅額之八成而徵收之，不因僱用助理而受影響也。（本法第三〇二條）

第五節 土地稅率之增減

依據本法第二百九十一條至第二百九十六條之規定，則地價稅以其估定地價數額千分之十為最低度，千分之一百為最高度，且於市地、鄉地、改良地、未改良地、荒地、之間，各有等差。是故地政機關，尚可斟酌地方財政之需要，或社會經濟之需要，就地價稅之法定稅率範圍內，依法定程序而增減之。（本法第三〇三條）惟增減時，必須於會計年度開始時為之耳。（本法第三〇四條）

第六節 土地增值稅總數額之標準

土地增值總數額之標準，有如左述。

(一) 申報地價後未經過移轉之土地，於絕賣移轉時，以現賣價超過申報地價之數額為標準。例如前此申報地價為一萬元，現賣地價為一萬五千元，則此超過申報地價之五千元，即為土地增值之總數額，

(二) 申報地價後未經過移轉之土地，於繼承或贈與移轉時，以移轉時之估定地價超過申報地價之數額為標準。例如前此申報地價為一萬元，當繼承或贈與移轉時，其估定價值為一萬五千元，則此超過申報地價之五千元，即為土地增值之總數額。

(三) 申報地價後未經過移轉之土地，於十五年屆滿時，以估定地價超過申報地價之數額為標準。例如前此申報地價為一萬元，當十五年屆滿時，其估定地價為一萬五千元，則此超過申報地價之五千元，即為土地增值之總數額。

(四)申報地價後曾經過移轉之土地，於下次移轉或於十五年屆滿無移轉時，以現賣價或估定地價超過前次移轉時之賣價或估定地價爲標準。例如前此賣價爲一萬五千元，當下次再賣，或十五年屆滿時估定地價爲二萬元，則此超過原賣價之五千元，即爲土地增值之總數額。(本法第三〇五條)凡右所述之中報地價數額及前次移轉時賣價或估定地價之數額，均稱爲原地價數額。(本法第三〇六條)如土地及其改良物之價額混合爲一數額時，應依其各別價值之中報或估定數額爲各別計算。但因改良物現狀變更，得由主管地政機關從新估定其價值。(本法第三〇七條)舉例以言，則如某甲有地一方，移轉於某乙，連同改良物之價值，共計賣價爲二萬元，如該地前此申報之地價爲一萬元，改良物估定價額爲五千元，則估定該地之價值，應從二萬元中先行扣除五千元，再以一萬五千元與原地價之數額一萬元相較，所差之五千元乃爲土地增值之總數額，不得以土地及改良物之現賣價總數額二萬元與原地價數額之一萬元相較，而認其差數一萬元爲土地增值之總數額也。微特

土地之增值數額應如是計算已也，即改良物之價值，如因原料之漲價，或閱時既久而價值減低之時，亦應就改良物之本身價值增減而估定其現值也。

第七節 土地增值之免稅

土地增值之原因，不一而足，由於一般情形者有之，由於公共建設者有之，由於個人勞力或資本者亦有之。如其由於一般情形與公共建設也，在土地所有權人，固為不勞而獲，徵之以增值稅宜矣。倘由於個人勞力與資本，徵特不應徵收土地增值稅，即就地價稅而論，徵收亦不應過高，以獎勵私人改良土地而增進社會幸福。雖然，使土地價值之增加，僅由於上述三種原因之一，則土地增值稅之應否徵收，尙易判斷。惟社會情形，勢若亂絲，未必簡單若是。有由一般情形而兼個人資本或勞力者；有由公共建設而兼個人資本或勞力者；有合一一般情形公共建設而兼個人資本或勞力者；有僅由個人資本或勞力者。其僅由個人資本或勞力之原因形及公共建設者；有僅由個人資本或勞力者。處理尙易，若夫前四種原因，欲分別處理，悉底於平，憂憂乎其難矣。是

故本法爲顧慮私人或受損失起見，規定「土地增值之總數額，市地在其原地價數額百分之十五以內，鄉地在其原地價數額百分之二十以內者，不徵收土地增值稅。其超過者，祇就其超過之數額，徵收土地增值稅。依此規定計算所得之超過數額，爲土地增值之實數額。」（本法第三〇八條并參看本法第三〇五條）

所謂土地增值之實數額者，即於土地增值之總數額，扣出市地在其原地價數額百分之十五以內，鄉地在其原地價數額百分之二十以內，就其超過百分之十五或百分之二十以上而計算徵收之之謂也。試就本法第三〇五條第一款舉例說明如左：

（一）甲有申報地價後未經過移轉之市地一方，絕賣於乙。申報地價爲一萬元，現賣價爲一萬一千四百元，則土地增值之總數額，僅爲原地價數額百分之十四。但市地增值如其原地價數額百分之十五以內者，不徵收土地增值稅。故甲移轉與乙之市地，依法不應徵收土地增值稅也。

（二）乙有申報地價後未經過移轉之鄉地一方，絕賣於丙。申報地價爲一萬元

，現賣價爲一萬一千九百元。則土地增值之總數額，僅爲原地價數額百分之十九。但鄉地增值如其原地價數額百分之二十以內者，不徵收土地增值稅。故乙某移轉與丙之鄉地，依法亦不應徵收土地增值稅也。

丙有申報地價後，未經過移轉之市地一方，絕賣於丁。申報地價爲一萬元，現賣價爲一萬二千元，則土地增值之總數額，已超過原地價百分之十五以上。故此超過百分之十五以上之五百元，即爲土地增值之實數額，依法即應徵收土地增值稅也。

(四)丁有申報地價後未經過移轉之鄉地一方，絕賣於戊。申報地價爲一萬元，現賣價爲一萬二千五百元，則土地增值之總數額，已超過原地價百分之二十以上。故此超過原地價百分之二十以上之五百元，即爲土地增值之實數額，依法亦應徵收土地增值稅也。

第八節 土地增值稅稅率及徵收限時

對於土地增值之徵稅，列國立法例，大都採取累進稅率。

其在德國：一千八百九十八年於膠州灣發布之土地營利條例，其第六條

乃規定間接土地增值稅稅率，凡購入土地之人，若再行發賣，須按照其純利益百分之三十三又三分之一徵稅。質言之，即就其增值額三分之一而課之以稅耳。惟當時所徵稅率，乃爲比例之稅率，而非累進之稅率也。嗣是而後，一千九百零六年於法蘭克福公布稅制整理案，所定稅法分爲二種。一曰普通移轉稅，二曰累進移轉稅。此外如哥隆市，如來比錫市，如漢堡市，如盧伯克市，如柏林市，雖稅制各有不同，而採累進稅率則一也。迨帝國土地增值稅法實施而後，各地之土地增值稅遂廢止矣。

其在澳洲：新西蘭之土地稅法，分普通稅、累進稅、不在地主稅、抵押稅、改良物免稅等。普通稅之稅率，始終不變，不在地主稅之稅率，較一般之稅率爲高，而改良物則不問其價值如何，一律免稅也。此外如塔斯曼尼亞如南澳洲，雖稅制稍有不同，而採累進稅率則一也。

由此觀之，則徵收土地增值稅之採累進稅率，大有一致之趨勢。是故本法第三百零九條規定增值稅率如左。

(一) 土地增值之實數額，爲其原地價數額百分之五十或在百分之五十以內者，徵收其增值實數額百分之二十；

(二) 土地增值之實數額，超過其原地價數額百分之五十者，就其未超過百分之五十部分，依前款規定徵收百分之三十，就其已超過百分之五十部分，徵收其百分之四十；

(三) 土地增值之實數額，超過其原地價數額百分之一百者，除照前款規定分別徵收外，就其已超過百分之一百部分，徵收其百分之六十；

(四) 土地增值之實數額，超過其原地價數額百分之二百者，除照前款規定分別徵收外，就其已超過百分之二百部分，徵收其百分之八十；

(五) 土地增值之實數額，超過其原地價數額百分之三百者，除照前款規定分別徵收外，就其已超過百分之三百部分，完全徵收。

右述五則，其最低稅率爲增值實數額百分之二十，由是逐漸增加，爲百分之四十，百分之六十，百分之八十，甚至完全徵收也。舉例言之，例如某

甲有申報地價後未經移轉之市地一方，絕賣於乙，申報地價爲一萬元，現賣價爲五萬一千五百元，則土地增值之總數額爲四萬一千五百元，依本法計算如左。

(一) 四萬一千五百元中，有一千五百元爲原地價數額百分之十五，依本法第三百零八條之規定，應予免稅。扣除此免稅之一千五百元，尙餘四萬元；

(二) 四萬元中，有五千元爲原地價數額百分之五十以內，應徵收增值稅百分之二十，計一千元。扣除此五千元，尙餘三萬五千元；

(三) 除前款扣除之五千元外，尙有三萬五千元。此三萬五千元中，有五千元超過原地價數額百分之五十，應徵收增值稅百分之四十，計二千元。扣除此五千元，尙餘三萬元；

(四) 除前兩款扣除共一萬元外，尙有三萬元。此三萬元中，有一萬元超過原地價數額百分之一百，應徵收增值稅百分之六十，計六千元。扣除此一萬元，尙餘二萬元；

(五)除前三款扣除共二萬元外，尙有二萬元。此二萬元中，有一萬元超過原地價數額百分之二百，應徵收增值稅百分之八十，計八千元。扣除此一萬元，尙餘一萬元；

(六)除前四款扣除共三萬元外，尙有一萬元。此一萬元爲超過原地價數額百分之三百者，應即完全徵收也。

總計此四萬元土地增值之實數額，應徵收增值稅二萬七千元，而土地增值之實數額，三倍於原地價數額者，即應完全徵收，是則此申報地價後未經移轉之一萬元市地，其現賣價苟達到五萬一千五百元以上者，無論數目若干，本人所獲，不過二萬四千五百元，不勞而獲之利益，亦僅一萬四千五百元耳。此種稅率，較諸各國爲高，誠以土地增值，在中山先生主張，原屬完全歸公故也。至於土地稅之徵收，固不因估計價值時發生異議而停止。特異議決定後，則土地稅應徵收之數額，即應依其決定之價值而計算耳。(本法第三二

零條)

第七章 改良物徵稅

第一節 改良物稅爲地方稅

依照本法第二百二十八條之規定，則改良物爲土地定着物、而改良物稅之徵收，又於徵收地價稅時爲之。（本法第三一三條）土地稅既全部爲地方稅矣，（本法第三三三條）則改良物稅亦應全部爲地方稅也。至其徵收程序，則由該管地方政府依照中央地政機關核定之程序徵收之也。（本法第三三〇及三三一條）

第二節 市地改良物之徵稅

改良物之不應徵稅，夫人而知之矣。是故紐西蘭與加拿大西部各省及西北部如阿爾巴太等省，對於土地改良物，皆一律免稅。惟就地方財政上之收入而論，暫時尙有徵收之必要。故本法有「市地改良物，得照其估定價值，按年徵稅，其最高稅率以不超過千分之五爲限」之規定也。

市地改良物稅之納稅人，亦如土地稅除法律別有規定外，向所有權人於徵收地價稅時徵收之。（本法第三三六條第三二二條）若夫地價稅照估定地價按年征

收，（本法第二八四條）與夫得由主管地政機關核准，分期繳納。但每年不得過四期，並各分期相距之時間，不得互有差別，則改良物稅亦應如是也。（本法第二八四條及二八五條）

第三節 鄉地改良物之免稅

中國農業，尙屬幼稚，荒地及粗營地，幾於無地無之。爲獎勵農業改良計，對於鄉地之改良物，應予免稅，使農村經濟，日漸繁榮。故本法特以明文規定：「鄉地之改良物，不得徵稅。」（本法第三二五條）不得徵稅云者，即免稅之謂也。

徵特鄉地之改良物，不得徵稅已也。即市地之農作改良物，亦得由地方政府免予徵稅。（本法第三二六條）誠以市地有時亦須獎勵農業之改良故也。

第八章 欠稅

第一節 地價稅之欠稅

負擔地價稅人不依期完納者，視爲欠稅。此種欠稅，應就其所欠數額，

自應繳納之日起，按照年息百分之五徵收之。（本法第三一七條）

積欠地價稅，等於三年應繳稅額總數時，主管地政機關得將欠稅土地及其定着物拍賣，以所得價款抵償欠稅，餘款交還於原欠稅人。至土地及其定着物，如可劃分拍賣一部分即足抵償欠稅者，亦得因欠稅人之聲請，僅拍賣其一部分也。（本法第三一八條）

主管地政機關，對於欠稅土地之拍賣，應於拍賣前三十日，以書面通知土地所有權人。（本法第三一九條）土地所有權人接到地政機關之拍賣通知後，如能提出相當繳稅擔保者，主管地政機關，亦得展期拍賣，但此種展期，僅以一年為限耳。（本法第三二〇條）

第二節 土地增值稅之欠稅

負擔土地增值稅人不依期完納者，亦視為欠稅。此種欠稅，依照第三百一十七條之規定，就其所欠數額，自應繳納之日起，按照年息百分之五徵收之，並不為移轉登記也。（本法第三二二條並參看三一七條）

土地增值稅延欠至一年屆滿，仍未完納者，得由主管地政機關將其土地及其定着物拍賣，以所得價款抵償欠稅，餘款交還於原欠稅人。至土地及其定着物，如可劃分拍賣一部分即足抵償欠稅者，亦得因欠稅人之聲請，僅拍賣其一部分也。（本法第三二二條並參看第三一八條）

主管地政機關對於延欠土地增值稅之土地，施行拍賣，應於拍賣前三十日，以書面通知土地所有權人。土地所有權人接到通知後，如能提出相當繳稅擔保者，主管地政機關亦得展期拍賣，此種展期亦以一年為限也。（本法第三二三條並參看第三一九至第三二〇條）

第三節 改良物稅之欠稅

地價稅、土地增值稅、之欠稅，既各有規定矣，然則改良物如有欠稅，又將如何？曰，改良物之欠稅，準用本章關於積欠地價稅各條之規定也。（本法第三二六條詳言之：即負擔改良物稅人如不依期完納者，亦視為欠稅。主管地政機關，亦得就其所欠數額自應繳納之日起，按照年息百分之五徵收之。

此其一；積欠改良物稅等於三年應繳稅額總數時，得將欠稅改良物拍賣，以所得價款抵償欠稅，餘款交還原欠稅人。此其二；改良物如可劃分拍賣一部分即足抵償欠稅者，得因欠稅人之聲請，僅拍賣其一部分。此其三；拍賣改良物，應於拍賣前三十日，以書面通知改良物所有權人，改良物所有權人接到拍賣通知後，如能提出相當繳稅擔保者，得爲一年之展限拍賣。此其四。

第四節 有收益土地之欠稅

欠稅土地爲有收益者，得由主管地政機關提取其收益，抵償欠稅，免將土地拍賣。惟提取收益，須於積欠地價稅額等於全年應繳數額時，方得爲之耳。（本法第三二四條）

地政機關提取收益數額，足以抵償欠稅全數時，應即回復收益人之原狀也。（本法第三二五條）

第九章 土地稅之減免

國家爲地方財政上收入起見，而有地價稅之徵收，爲貫徹土地政策起見

，而有土地增值稅之徵收，固矣。然亦有因經濟上因文化主與夫特殊情形而有對於土地減稅或免稅者，是故西澳洲對於價值五十鎊以下之土地，免徵土地稅；維多利亞對於價值不及二百五十鎊之土地，免徵土地稅，蓋所以援助小農之生存也。

本法對於農民最少土地，雖無免稅之規定，而對於（一）公有土地，（二）學校及其他學術機關用地，（三）公園公共體育場用地，（四）農林試驗場用地，（五）公共醫院用地，（六）慈善機關用地，（七）公共墳場用地，（八）森林用地，（九）其他專辦公益事業而不以營利爲目的者之用地，皆得由中央地政機關呈准國民政府免稅或減稅。（本法第三二七條）因地方發生災難，或調濟社會經濟狀況，亦得由中央地政機關呈准國民政府就關係區內之土地，於災難或調濟期中免稅或減稅也。（本法第三二八條）

第十章 不在地主稅

第一節 不在地主之意義

所謂不在地主者：其一，土地所有權人及其家屬，離開其土地所在地之市縣，繼續滿三年者；其二，共有土地，其共有人全體離開其土地所在地之市縣，繼續滿一年者；其三，營業組合所有土地，其組合於其土地所在地之市縣，停止營業繼續滿一年者是也。（本法第三二九條）

徵諸他國法律，則紐西蘭以至少須離開其土地所在地二年以上者爲不在地主；南澳洲以至少須離開其土地所在地一年以上者爲不在地主。本法以土地所有權人離開其土地所在地繼續滿三年或一年者爲不在地主，殆亦斟酌國情之意歟。

於此有當商權者：第三百二十九條第一項之不在地主，以土地所有權人及其家屬，離開其土地所在地之市縣繼續滿三年者爲條件。第二項之不在地主，以共有人全體離開其土地所在地之市縣，繼續滿一年者爲條件，而無共有人之家屬在內。則他日適用時，不無欠缺公平之處。不佞以爲共有人全體離開其土地所在地之市縣，其繼續期限，既已減爲一年，即應包括其家屬在

內，方能悉底於平也。

復次，對於不在地主，而課以重稅，其主要原因，端在懲罰廣置田園，不事改良，坐收地租之土地所有權人，以期地盡其利而已。倘土地所有權人，因兵役、學業、或公職，離開其土地所在地之市縣者，仍不得視為不在地主也。（本法第三三〇條）

第二節 不在地主稅之稅率

不在地主稅，應分爲地價稅之不在地主稅及土地增值稅之不在地主稅兩項說明；其在地價稅之不在地主稅也，則不在地主之土地，除改良物外，得由主管地政機關按其應納地價稅率，遞年增高之，但以不得超過該土地應納稅率之一倍爲度耳；（本法第三三一條）

其在土地增值稅之不在地主稅也，則土地增值稅繳納時之土地，所有權人爲不在地主者，按其應繳稅額加倍徵收之，但以不得超過其增值之實數額爲度耳。（本法第三三二條）

第三節 不在地主稅之加徵及免除

土地所有權人爲不在地主時，應於次期繳稅前，呈報主管地政機關。倘逾期不報者，應按其應繳稅額加倍而徵收之。（本法第三三三條）所謂加倍徵收之者，當爲不在地主稅之加倍徵收，非謂原地價稅或土地增值稅之加倍徵收也。

土地所有權人於其不在地主情形消滅時，應呈報主管地政機關。但自呈報之日起，須經過三個月後，始得免除第三百三十一條按其應納地價稅率在一倍以內遞年增高之限制；經過一年後，始得免除第三百三十二條按其應繳土地增值稅實數額以內加倍徵收之限制也。（本法第三三四條）

土地問題與土地法

本論

第四編

四八

第五編 土地徵收

第一章 通則

第一節 土地徵收之意義

國家因公共事業之需要，得依本法之規定，徵收私有土地，故曰土地徵收。（本法第三百三十五條）分析之，則土地徵收之意義，有如左述。

（一）土地徵收之主體爲國家。徵收土地，有由於公共事業之需要者；有由於私人事業之需要，而與公共利益相合者。然無論爲公爲私，要皆爲國家之行政處分。故曰，土地徵收之主體爲國家也。

（二）土地徵收之目的物爲土地私有權利。公有土地，原屬國家，無所用其徵收，惟私人所有土地，因公共事業，或私人事業而與公共利益相合者，乃得徵收。故曰，土地徵收之目的物爲土地私有權利也。

（三）土地徵收，爲公共事業之需要。在採取土地公有制度之國，則

基於土地上一切事業，皆屬公共，固無所謂徵收；即在承認土地私有制度之國，苟非公共事業之需要，亦不能徵收。故曰、土地徵收，爲公共事業之需要也。

(四)土地徵收，惟基於法律始得行之。除蘇俄而外，各國憲法上，皆以人民之財產權，因公共利益，得依法律爲必要之處分。吾國現行訓政約法第十八條、亦有『人民財產、因公共利益之必要，得依法律徵用，或徵收之』之規定。故曰、土地徵收，唯基於法律始得行之也。

第二節 徵收之範圍及避免

前節所謂因公共事業之需要云者：一曰、實施國家經濟政策；二曰、調濟耕地；三曰、國防軍備；四曰、交通事業；五曰、公共衛生；六曰、改良市鄉；七曰、公用事業；八曰、公安事業；九曰、國營事業；十曰、政府機關、地方自治機關、及其他公共建築；十一曰、教育學術及慈善事業；十二曰、其他以公共利益爲目的之事業之謂也。徵收土地，必以適合於上述十二

款之一者爲限。（本法第三百三十六條）徵收土地之範圍，各國立法例，有以明文規定特定事件，方能徵收者，如奧大利是；有以明文列舉公共事業之種類，方能徵收者，如普魯士是；有規定概括原則，而假主管機關認定者，如法蘭西是。本法則於列舉之外，又設有概括之規定，所謂『其他以公共利益爲目的之事業』是也。

若夫名勝古蹟，則依據現行訓政約法第五十八條之規定，（有關歷史文化及藝術之古蹟、古物，國家應予以保護或保存）。應於可能範圍內，避免徵收；即已在被徵收土地區域內者，亦應於可能範圍內保存之也。（本法第三百四十條）雖然，本法第八條不云乎？『名勝古蹟』不得爲私有，則是名勝古蹟，原屬公有，安有徵收之可言？既已毋庸徵收，則所謂避免或保存之者，又將作何解釋？窺立法者之意，蓋以在本法施行以前，或有名勝古蹟，屬於私有者。且徵收土地，基於公共事業之需要，或私人事業而與公共利益相合之需要爲之。公共事業之種類不一，私人享有名勝古蹟，亦屬非是。固有避免或保存之必要歟？

復次，現供本法第三百三十六條各款事業使用之土地，非因興辦較爲重大事業無可避免者，不得徵收之。但徵收祇爲現供使用土地之小部分，不妨礙現有事業之繼續進行者，不在此限耳。（本法第三百五十二條）

第三節 徵收之聲請及核定

依本法第三百三十六條所列各款之一之公共事業而需要土地時，需用土地人與土地所有權人，如不能爲直接協訂、或協訂不成立者，得爲徵收土地之聲請。（本法第三百三十七條）惟須於聲請徵收土地時，證明其興辦之事業已得法令之許可耳。（本法第三百四十一條）

至徵收土地，則凡屬於（一）需用土地人爲國民政府直轄機關及不屬於省政府管轄之市政府者，（二）興辦事業屬於國民政府機關直接管轄或監督者，（三）土地面積跨連兩省以上者，（四）土地在不屬於省政府管轄之市區域內者，皆由國民政府行政院核准之；（本法第三百三十八條）凡屬於（一）需用土地人爲地方各級政府或其所屬機關及地方自治機關者，（二）興辦事業屬於地方政府

管轄或監督者，皆由省政府核准之也。（本法第三百三十九條）

第四節 徵收權之擴張

徵收權之擴張者云，謂因公共事業需要之土地，業經徵收，復於所需土地範圍外之接連土地，或一定區內之土地，因事業之所需，或因土地所有權人之請求，或因便利定着物所有權人起見，得爲一併徵收、或附帶徵收、或區段徵收之謂也。

其在因事業之所需也：則凡關於（一）公用事業，（二）公安事業，（三）國營事業，（四）政府機關、地方自治機關、及其他公共建築，（五）教育、學術、及慈善事業等等，得於必要時，在所需土地範圍外之接連土地爲一併附帶之徵收；（本法第三百四十二條並參看本法第三百三十六條第七至第十一各款）凡關於（一）實施國家經濟政策，（二）調濟耕地，（三）國防軍備，（四）交通事業，（五）公共衛生，（六）改良市鄉，（七）其他以公共利益爲目的之事業等等，得於必要時，在所需土地範圍外之接連土地爲一併附帶之徵收，及在一定區內之土地

，須從新分段整理者，爲全區土地之區段徵收。（本法第三百四十三條並參看本法第三百三十六條第一至第六及第十二各款）

其在因土地所有人之請求也：則徵收土地之殘餘部分，面積過小、或形式不整、致不能爲相當之使用時，被徵收土地之所有人，得要求一併徵收之。（本法第三百四十七條）

其在因便利定着物所有權人也：則徵收土地時，該土地上之定着物所有權人，苟無要求取回及自行遷移之表示，應將其定着物一併徵收之。（本法第三百四十四條）

若夫享有附帶徵收與區段徵收之權利者，則除法律別有規定外，惟需用土地人爲政府機關時，方能適用；（本法第三百四十八條）因附帶徵收或區段徵收之土地，直接獲得之利益，在政府與辦之事業與他人有合股關係時，亦惟限於政府方能享有也。（本法第三百四十九條）

第五節 接連地損害之補償

因公共事業之需要，對於土地私有權利，既得以國家行政處分，而爲土地之徵收矣。其被徵收之土地所有權人，固可得到土地因被徵收所應得之補償地價。然因企業者興辦事業之故，致影響於接連土地不能爲從來之利用，或減低其從來利用之效能時，又將如何？關於此，本法明白規定，該接連土地所有權人，得於接連地因受徵收地使用影響而減低地價額之限度內，要求需用土地人爲地價之相當補償。（本法第三百四十五條第三百四十六條）

若夫當計算補償損害地價時，雙方發生異議，並不服主管地政機關之決定者，則土地所有權人，或土地他項權利人，亦得適用本法關於地價公斷各條之規定，要求召集公斷員而公斷之也。（本法第三百九十條）

第六節 被徵收土地人之權利

被徵收土地人之權利有二：一曰、優先承買權。政府爲區段徵收之土地，於從新分段整理後，將土地出賣、或租賃時，原土地所有權人、或土地他項權利人，有優先承買之權；（本法第三百五十條）二曰、照價買回權。

徵收之土地，不依核准計劃使用，或於徵收完畢一年後不實行使用者，其原土地所有權人得要求照原徵收價額買回其土地。（本法第三百五十一條並參看本法第一百五十六條第一項）

復次，被徵收土地人如於被徵收之土地上對於他人負擔債務時，其款額之計算，以該土地所應得之補償金額爲限。而清算結束之勞，並由地政機關於補償地價時，爲之代庖而治也。（本法第三百五十三條）

第二章 收徵準備

第一節 擬具詳細計劃

需用土地人如欲徵收土地，應擬具詳細計劃，並附具徵收土地圖說，依第三百三十八條、或第三百三十九條之規定，分別聲請核辦。詳言之，即（一）需用土地人爲國民政府直轄機關及不屬於省政府管轄之市政府者，（二）興辦之事業屬於國民政府機關直接管轄或監督者，（三）土地面積跨連兩省以上者，（四）土地在不屬於省政府管轄之市區域內者，應聲請國民政府行政院

核准之；又（二）需用土地人爲地方各級政府、或其所屬機關、及地方自治機關者，（三）興辦之事業屬於地方政府管轄或監督者，應聲請省政府核准之也。（本法第三百五十四條並參看本法第三百三十八條第三百三十九條）

若夫計劃書內應記明之事項，則如下述：（一）徵收土地原因，（二）徵收土地所在地及範圍，（三）興辦事業之性質，（四）需用土地人所擬興辦事業之法令根據，（五）聲請爲附帶徵收或區段徵收者，應詳述理由，並說明其爲公共之需用，（六）土地定着物情形，（七）土地使用之現狀、及其使用人之姓名、住所，（八）四鄰接連土地之使用狀況、及其定着物情形，（九）土地區內有無名勝古蹟、並記明其狀況及沿革，（十）曾否與土地所有權人經過協訂手續及其經過情形，（十一）土地所有權人之姓名、住所，所有權人不明時，其管理人之姓名、住所。（本法第三百五十七條）

第二節 詳細計劃之調查

需用土地人因擬具詳細計劃圖說，必須預爲調查土地情形時，得請求該

管地政機關代爲調查、或協助調查之。地政機關對於需用土地人此種請求，有代爲或協助調查之義務，非有充分理由，不得拒絕。（本法第三百五十五條）但因代需用土地人調查或協助需用土地人調查土地情形時所需之必要費用，得向需用土地人收取之耳。（本法第三百五十六條）

第三節 徵收之令知及抉擇

（一）徵收令知。土地一經核准徵收後，則土地所在地之主管地政機關，卽有施行徵收之一切任務。是故國民政府行政院或省政府於核准徵收土地後，卽應將原案全部、令知該土地所在地之主管地政機關，以便該主管地政機關得以依法施行公告或通知之一切程序也。（本法第三百五十八條）

（二）徵收抉擇。同一土地而有二人以上聲請徵收時，則不問其聲請次序之先後以爲核准之標準，而惟以其興辦事業性質之輕重以爲核准之標準。易詞言之，苟其聲請在前，而興辦事業性質不爲重要，仍應准許聲請在後，而興辦事業比較重要者之聲請也。（本法第三百五十九條）

第三章 徵收程序

第一節 地政機關應遵行之程序

地政機關應遵行之程序爲何？曰：依據本法第三百五十八條之規定，『國民政府行政院或省政府於核准徵收土地後，應將原案全部令知該土地所在地之地政機關』矣。則地政機關於奉到國民政府行政院或省政府令知核准徵收土地案時，應即依法施行公告，並應通知於土地所有權人及土地他項權利人也。（本法第三百六十條）

若夫公告及通知之內容，則應備載補償地價及其他補償費額；公告及通知之程序，則爲（一）公告標貼於主管地政機關門首及被徵收土地之顯著地方，（二）被徵收土地已登記者，應依照土地登記簿記載之土地所有權人及土地他項權利人姓名、住所，以書面通知，（三）被徵收土地未經登記者，應將通知書於被徵收土地所在地之市縣內發刊之日報，登載廣告三十日，（本法第三百六十一）公告之完畢，則自公告發出後屆滿三十日爲止也。（本法第三百六十四

條)

第二節 土地他項權利人應遵行之程序

土地他項權利人應遵行之程序爲何？曰：在被徵收土地，其所有權未經登記完畢者，土地他項權利人應於公告後三十日內向主管地政機關申請將其權利備案；（本法等三百六十二條前段）在被徵收土地，其所有權尙未依法登記者，土地他項權利人應遵行之程序亦然。苟不然者，則不視爲被徵收土地應有之負擔，不視爲被徵收土地應有之負擔，即不負擔發給補償金義務之謂也。（本法第三百六十三條）

若夫所有權已經登記完畢之土地，則以公告屆滿之日土地登記簿所記載之權利爲準，毋庸履行聲請備案之程序矣。（本法第三百六十二條但書）

第三節 需用土地人應遵行之程序

需用土地人應遵行之程序爲何？曰：徵收土地，應於公告完畢後十五日內，將應補償地價及其他補償費額發給完竣。此種地價，包括定着物應受補

償之價值。(本法第三百六十八條)倘於被徵收土地應發給之一切補償金，皆已發給完竣，則徵收程序，於焉完畢。(本法第三百七十條)誠以補償金爲設定需用土地人土地新所有權之條件，亦爲剝奪被徵收土地人土地所有權之效果。故須發給完竣後，方爲徵收完畢故也。

本此以譚，則需用土地人，應俟補償地價及其他補償費額發給完竣後，方得進入徵收土地內實施工作。但因特殊情形，經國民政府行政院、或省政府、之特許者，則不在此限。(本法第三百六十五條)若夫如何方爲特殊情形？又如何方能特許？是在國民政府行政院或省政府之認定耳。

夫需用土地人，在補償地價及其他補償費額尙未發給完竣以前，非因特殊情形，經國民政府行政院、或省政府、之特許者，不得進入徵收土地內實施工作，固矣。然非實施工作，而爲進入徵收土地內，爲察勘、或測量、工作者，則於公告發出後，即可爲之。並因執行此項工作之必要時，得通知土地所有權人、或土地他項權利人，除去其土地上之障礙物，或代爲除去之也。

。(本法第三百六十六條)

若夫因障去障礙物，而致土地所有權人、或土地他項權利人、之權利受損害時，則需用土地人，亦應負擔補償責任。斯則理所應爾，毋待明文規定者矣。

第四節 被徵收土地人應遵行之程序

被徵收土地人應遵行之程序爲何？曰：在地政機關依第三百六十一條之規定，施行公告程序後，不得在該土地增加定着物。即其定着物在公告發出時已在建築中者，亦應停止工作。但主管地政機關認該定着物之增加、或繼續建築、於徵收計劃不發生妨礙者，亦得依關係人之聲請而特許之也。(本法第三百六十七條並參看本法第三百六十一條)

若夫被徵收土地之所有權人，因其土地發生之權利義務，於徵收完畢時，即已終止；(本法第三百七十一條)被徵收土地之使用人，於其應得補償金未發給完竣前，尚有繼續使用該土地之權利也。(本法第三百六十九條)

第四章 補償地價

第一節 補償地價之意義及負擔人

所謂補償地價者，指土地因被徵收所應得之補償金而言也。（本法第三百七十二條）此所謂地價，不獨被徵收土地上定着物應受補償之價值，一併包括；（本法第三百六十八條第二項）即需用土地人於公告發出後，進入徵收土地內，爲勘察、或測量、工作，於必要時通知土地所有權人、除去其土地障礙物，或代爲除去，因而致被徵收土地及以外之土地之所有權人、或土地他項權利人、受損害時，應受補償之價值，亦一併包括之。（本法第三百六十六條第三百七十五條並參看本編第三章第三節）若夫徵收土地應補償之地價，由需用土地人負擔之，斯亦理所應爾也。（本法第三百七十三條）

第二節 補償地價之估計辦法

補償地價之估計辦法，可分四則說明：（一）在被徵收土地，其所有權已經登記而未轉賣者，照申報地價額補償之；（二）在被徵收土地，其所有權已

經登記並經轉賣者，照已登記之最後賣價補償之；（本法第三百七十六條）（三）在未經依法申報地價之土地，其應補償地價額，應由主管地政機關，適用本法關於地價估計之規定而估定之；（本法第三百七十七條）（四）在屬於植物類之土地定着物，於被徵收時，與其孳息成熟時期相距在一年以內者，其應補償價值，以視同已成熟之孳息而估計之。（本法第三百七十四條）

第三節 補償地價之職掌機關及程序

辦理補償地價事項，由主管地政機關司之。（本法第三百八十條）至其補償程序，可分三則說明如左。

（一）需用土地人，將應補償款額繳交於主管地政機關。

（二）主管地政機關，收到需用土地人繳交之補償款額後，如該土地並無負擔者，則應全數發給於土地所有權人。如該土地尚有負擔者，則應就該土地所應得之補償金額內，清償該土地應有負擔。清償後仍有餘款，則將餘款發給於土地所有權人。至該土地尚有他項權利人時亦然。（本法第三百七十八條並

參看本法第三百五十三條)

(三)地政機關發給補償金，遇有下述情形之一者，得將補償金存儲待領：
(子)應受補償人拒絕受領或不能受領者；
(丑)應受補償人不明所在者；
(寅)應受補償人對於補償金額有異議者。(本法第三百七十九條)

於此有宜注意者：依據本法第三百七十條之規定，則被徵收土地，應俟一切補償金發給完竣後，方為徵收完畢。若如前述(子)款之「拒絕受領」而出於對徵收處分有異議，與夫(寅)款之「對於補償金額有異議」之二種情形時，則依據本法第三百八十八條之規定，尙得提起訴願。雖徵收土地，不因訴願而停止進程序，(本法第三百八十九條)固不能遽認為徵收完畢也。

復次，本法對於補償金之給付，在第三百六十五條、第三百六十八條至第三百七十條、皆名之曰發給，而於第三百七十八條、第三百七十九條、又名之曰交付。雖曰字句之微，無關宏旨，要亦可見立法者之疏忽也。

第五章 遷移費

第一節 遷移費之負擔及計算

因徵收土地，致其定着物遷移時，應由需用土地人給予相當遷移費，（本法第三百八十一條）是遷移費應由需用土地人負擔之也明矣。若夫因土地一部分之徵收，而其定着物須全部遷移者，該定着物所有權人亦得要求給予全部遷移費；（本法第三百八十二條）徵收土地，須將墳墓遷移者，其遷移費與定着物同；（本法第三百八十三條第一項）需用土地人因特殊情形，經國民政府行政院、或省政府、之特許，不俟補償地價及其他補償費額發給完竣，即進入徵收土地內實施工作者，對於在該土地之住居人、或設有工作場所必須遷移之工人，應另行給予等於該土地及其定着物一個月租金之遷移費也。（本法第三百八十七條並參看本法第三百六十五條）

第二節 自行遷移與代行遷移

（一）自行遷移。受領遷移費人於遷移費受領完竣後，應於指定期限內遷移完竣；（本法第三百八十四條）即對於遷移費額有異議時，亦應將其定着物

限遷移，始得要求公斷也。（本法第三百八十六條）

（二）代行遷移。

徵收土地上之定着物爲無主墳墓者，應由需用土地人妥爲遷移安葬，並應由主管地政機關將其情形詳細記載，列冊備案；（本法第三百八十三條第二項）地政機關，遇有（子）受領遷移費人於交付遷移費時，拒絕收受，或不能收受，（丑）受領遷移人不明所在，（寅）受領遷移費人不依定限遷移之三種情形之一時，得將定着物代爲遷移，或一併徵收之。（本法第三百八十五條）

第六章 訴願與公斷

第一節 訴願

徵收土地如有違法或不當之處分時，則被徵收土地人，依法應得提起訴願。（本法第三百八十八條）誠以依據訴願法之規定，人民因中央或地方官署之違法或不當處分，致損害其權利或利益者，固得提起訴願故也。（訴願法第一條）

若夫訴願權之管轄，亦有可言者：一曰、不服縣市政府之處分者，向省

政府主管廳提起訴願，如不服其決定，則向省政府提起再訴願；二曰、不服省政府各廳之處分者，向省政府提起訴願，如不服其決定，則向中央主管部會提起再訴願；三曰、不服省政府之處分者，向中央主管部會提起訴願，如不服其決定，則向主管院提起再訴願；四曰、不服特別市各局之處分者，向特別市政府提起訴願，如不服其決定，則向中央主管部會提起再訴願；五曰、不服特別市政府之處分者，向中央主管部會提起訴願，如不服其決定，則向主管院提起再訴願；六曰、不服中央各部會之處分者，向原部會提起訴願，如不服其決定，則向主管院提起再訴願。（訴願法第二條）至對於前述以外之中央或地方官署提起訴願時，應按其管轄等級，比照前述所列而爲之也。

（訴願法第三條）

夫人民對於徵收土地有違法或不當之處分時，既得依法提起訴願矣。然則徵收程序，其將因訴願而停止進行乎？曰、是又不然。蓋訴願未經決定以前，原處分固不失其效力，（訴願法第十一條前段）斯徵收土地，不因訴願而停

止其進程序故也。（本法第三百八十九條）特受理訴願之官署，得因必要情形而停止其執行耳。（訴願法第十一條後段）得之云者，假官署以自由裁量之權，而非必須停止之謂也。至於訴願之決定，有拘束原處分或原決定官署之效力。（訴願法第十二條）斯則法有明文，毋待詳爲敘述者矣。

第二節 公斷

公斷應於何種情形爲之乎？曰、因第二百四十五條至第二百四十七條又第二百七十五條及第二百八十一條之情形發生異議，不服主管地政機關之決定時，土地所有權人，或土地他項權利人，得要求召集公斷員而公斷之也。（本法第三百九十條）茲分析言之如左。

（一）徵收之土地，因其使用影響於接連土地，致不能爲從來之利用，或減低其從來利用之效能時，因而發生補償問題之異議。（本法第三百四十五條及第三百四十六條）

（二）徵收土地之殘餘部分，面積過小、或形式不整，致不能爲相當之使

用時，因而發生所有權人要求一併徵收問題之異議。（本法第三百四十七條）

（三）需用土地人進入徵收土地內爲察勘、或測量、工作，因除去土地障礙物，致被徵收土地以外之土地受損害時所發生補償問題之異議。（本法第三百六十六條第二項及第三百七十五條）

（四）因徵收土地，致其定着物遷移時，需用土地人對於定着物所有權人應給予遷移費所發生之異議。（本法第三百八十一條）

第七章 罰則

第一節 對於需用土地人之處罰

對於需用土地人之處罰如左。

（一）違反第三百四十條第二項之規定者，除責令該需用土地人將名勝、古蹟、妥爲保存外，並處以一百圓以上一千圓以下之罰鍰。誠以依據第三百四十條第二項之規定，爲『名勝、古蹟、已在被徵收土地區內者，應於可能圍內保存之。』今需用土地人，不於可能範圍內保存，固應加以處罰也。

(本法第三百九十二條並參看本法第三百四十條第二項)

(二)違反第三百六十五條之規定，未經特許，於補償金發給完竣以前，進入土地內工作者，除勒令停止外，並處以二十圓以上二百圓以下之罰鍰。誠以依據第三百六十五條之規定，爲『需用土地人應俟補償費額發給完竣，方得進入徵收土地內實施工作。但因特殊情形，經國民政府行政院、或省政府、特許者，不在此限。』今需用土地人，未經特許，擅入徵收土地內工作，固應加以處罰也。(本法第三百九十二條並參看本法第三百六十五條)

(三)違反第三百六十六條第二項之規定，未經通知手續，擅行除去障礙物者，處以十圓以上一百圓以下之罰鍰。誠以依據第三百六十六條之規定。爲『需用土地人於公告發出後，得進入徵收土地內，爲察勘、或測量、工作。因執行前項工作，於必要時，得通知土地所有權人，或土地他項權利人，除去其土地障礙物，或代爲除去之。』今需用土地人未經通知程序，擅行代爲除去障礙物，固應加以處罰也。(本法第三百九十三條並參看本法第三百六十六條)

(四)違反第三百八十三條第二項之規定者，處以五十圓以上五百圓以下之罰鍰。誠以依據第三百八十三條第二項之規定，爲『無主墳墓，應由需用土地人妥爲遷移安葬，並應由主管地政機關將其情形詳細記載，列冊備案。今需用土地人不履行妥爲遷移安葬詳報主管地政機關備案程序，或主管地政機關已據需用土地人之呈報，而不爲之詳細列冊備案，則需用土地人或主管地政機關之主管人，均應加以處罰也。』（本法第三百九十五條並參看本法第三百八十三條第二項及第三百九十七條）

第二節 對於被徵收人之處罰

對於被徵收人之處罰如左。

(一)違反第三百六十七條之規定者，處以五圓以上五十圓以下之罰鍰。誠以依據第三百六十七條之規定，爲『第三百六十一條公告徵收之土地，於公告後，不得在該土地增加定着物。其於公告發出時已在建築中之定着物，應即停止工作。但主管地政機關認該定着物之增加、或繼續建築，於徵收計

劃不發生妨礙者，得因關係人之聲請特許之。『今被徵收土地之土地所有權人、或土地項權利人，於公告後未經主管地政機關特許，擅行增加或繼續建築定着物，固應加以處罰也。』（本法第三百九十四條並參看本法第三百六十七條）

（二）違及第三百八十四條之規定者，處以三十圓以上三百圓以下之罰鍰。誠以依據第三百八十四條之規定，爲『受領遷移費人於遷移費受領完竣後，應於指定期限內遷移完竣。』今被徵收土地之所有權人、或土地他項權利人，既已受領遷移費，而不於指定期限內遷移完竣，固應加以處罰也。（本法第三百九十六條並參看本法第三百八十四條）

復次，受處罰人如爲政府機關時，應由該機關之主管人負其責任。（本法第三百九十七條）負其責任云者，即處罰主管人是也。誠以需用土地人，有時爲私人，有時爲政府機關。其在私人應受處罰時，固由其本人負責。若在政府機關應受處罰時，而仍由其本機關負責。則是因辦事職員之處理失宜，政府受無端之損失，殊不足以矯濫權溺職之風。立法者之設此條，殆有深意存

焉者也。

土地問題與土地法

本論 第五編

二六

土地問題與土地法終

附錄一

中華民國土地法

第一編 總則	一
第一章 法例及施行	一
第二章 土地所有權	一
第三章 土地重劃	四
第四章 土地測量	五
第五章 地政機關及土地裁判所	五
第二編 土地登記	六
第一章 通則	六
第二章 登記簿冊及登記地圖	八
第三章 登記程序	一〇

第一節 通則	一〇
第二節 第一次土地登記程序	一七
第三節 所有權登記程序	二一
第四節 所有權以外權利登記程序	二四
第五節 塗銷登記	二六
第四章 登記費	二七
第五章 土地權利書狀	二八
第二編 土地使用	二九
第一章 通則	二九
第二章 市地	三〇
第一節 使用限制	三〇
第二節 房屋救濟	三二
第三章 農地	三四
第一節 耕地租用	三四
第二節 荒地使用	三七

第四章 土地重劃程序……………四一

第四編 土地稅……………四四

第一章 通則……………四四

第二章 地價之申報及估計……………四五

第三章 改良物價值之估計……………四八

第四章 地價冊……………四九

第五章 稅地區別……………五一

第六章 土地稅征收……………五二

第七章 改良物征稅……………五七

第八章 欠稅……………五七

第九章 土地稅之減免……………五九

第十章 不在地主稅……………六〇

第五編 土地徵收……………六一

第一章 通則……………六一

中華民國土地法 附錄一 目錄

四

第二章	徵收準備	六四
第三章	徵收程序	六六
第四章	補償地價	六八
第五章	遷移費	六九
第六章	訴願與公斷	七〇
第七章	罰則	七一

中華民國土地法

中華民國十九年
六月三十日公布

第一編 總則

第一章 法例及施行

- 第一條 本法所稱土地，謂水陸及天然富原。
- 第二條 本法除法律別有規定者外，由地政機關執行之。
- 第三條 地方地政機關，每年度應將全年行政經過，編造報告書，呈送中央地政機關，並由中央地政機關，編造全國土地行政報告書，呈送國民政府。
- 第四條 本法未經規定或應修正之事項，得由中央地政機關呈請國民政府依法增修之。
- 第五條 本法之施行法，另定之。
- 第六條 本法各編之施行日期及區域，分別以命令定之。

第二章 土地所有權

- 第七條 中華民國領域內之土地，屬於中華民國國民全體。其經人民依法取得所有權者，為私

有土地。但附着於土地之礦，不因取得土地所有權而受影響。

前項所稱之礦，以礦業法所規定之種類為限。

第八條 左列土地，不得為私有。

一 可通運之水道。

二 天然形成之湖澤而為公共需用者。

三 公共交通道路。

四 礦泉地。

五 瀑布地。

六 公共需用之天然水源地。

七 名勝古蹟。

八 其他法令禁止私有之土地

市鎮區域之水道湖澤，其沿岸相當限度內之公有土地，不得變為私有。

第九條 前條第一項所列水道湖澤之私有岸地，因坍沒或浸蝕而變成水道或湖澤之一部分者，

其所有權視為消滅。

前項坍沒或浸蝕之岸地回復原狀時，經原所有權人證明為其原有者，仍回復其所有權。

第十條 第八條第一項所列之水道湖澤，其岸地如因水流變遷而自然增加時，其接連地之所有權人，有依法取得其所有權，或使用收益之優先權。

第十一條 水道因天然變遷而成新水道時，新水道所經土地之所有權，視為消滅。但因天然或施用人工，新水道所經土地回復原狀，經原所有權人證明為其原有者，仍回復其所有權。

第十二條 凡未經人民依法取得所有權之土地，為公有土地。

第十三條 私有土地之所有權消滅者，為公有土地。

第十四條 地方政府對於管轄區內公有土地，除法令別有規定外，有使用及收益之權。

第十五條 前項土地，非經國民政府核准，不得處分，或設定負擔，或為超過十年期間之租賃。

第十六條 地方政府對於私有土地，得斟酌左列情形，分別限制個人或團體所有土地面積之最高額。但應經中央地政機關之核定。

一 地方需要。

二 土地種類。

三 土地性質。

第十七條 私有土地受前條規定限制時，由主管地政機關規定辦法，限令於一定期間內，將額外

土地分割出賣。

不依前項規定分割出賣者，該管地方政府得依本法徵收之。

第十六條 國民政府對於私有土地所有權之移轉，設定負擔或租賃，認為有妨害國家政策者，得制止之。

第十七條 左列土地，不得移轉，設定負擔或租賃於外國人。

- 一 農地。
- 二 林地。
- 三 牧地。
- 四 漁地。
- 五 鹽地。
- 六 鑛地。
- 七 要塞軍備區域及領域邊境之土地。

第三章 土地重劃

第十八條 因一定區域內之土地，其分段面積不合經濟使用者。得由主管地政機關，就該區域內

土地之全部，重行劃分，並將重劃地段，分配於原土地所有權人。

第十九條 前條重劃地段，比原地段相差之面積，應由增加面積地段之所有權人，補償於減少面積地段之所有權人。

第二十條 前條補償辦法，適用本法關於徵收補償之規定。但劃為該區域內之道路，公園及其他公共用地，應按照重劃地段面積比例分擔之。

第四章 土地測量

第二十一條 土地測量為地籍測量與地質探險。其實施計劃及測驗方法。由中央地政機關定之。

第二十二條 地籍測量與地質探險，應於可能範圍內同時為之。

第二十三條 地籍測量及地質探險，由主管地政機關執行之。並於測量完竣時，編造地籍冊及地質探險報告書，遞呈中央地政機關。

第二十四條 未經依法為地籍測量之土地，不得為所有權之登記。

第二十五條 公有土地，於地籍測量完竣，依法登記後，由主管地政機關，編造公有土地冊，遞呈中央地政機關。

第五章 地政機關及土地裁判所

第二十六條 地政機關，分中央地政機關與地方地政機關。

第二十七條 中央地政機關，於國民政府所在地設立之，直轄於行政院，對於地方地政機關有監督指揮之責。

地方地政機關，為省地政機關，及市縣地政機關。

第二十八條 本法所稱主管地政機關，謂市縣地政機關。

第二十九條 地政機關之組織，另定之。

第三十條 市縣地政機關所在地，應設土地裁判所，直轄於中央土地裁判所。

第三十一條 土地裁判所之組織及其受理事件之程序，另定之。

第二編 土地登記

第一章 通則

第三十二條 土地登記，謂土地及其定着物之登記。

第三十三條 左列土地權利之取得，設定，移轉，變更或消滅，應依本法登記。

一 所有權。

二 地上權。

三 永佃權。

四 地役權。

五 典權。

六 抵押權。

前項規定，於公有土地及私有土地，均適用之。

第三十四條

關於土地權利在登記程序進行中發生之爭議，由土地裁判所裁判之。

第三十五條

土地權利，其名義與第三十三條第一項所列各種不符，而其性質與其中之一種相同或相類者，交由土地裁判所審定認為某種權利後。為該權利之登記，並添註其原有名義。

第三十六條

依本法所為之登記，有絕對效力。

第三十七條

同一土地為所有權以外權利登記時，其權利次序，除法律別有規定外，應依登記之先後。

第三十八條

附記登記之次序，應依主登記之次序。但附記登記間之次序，應各依其先後。

第三十九條

因登記錯誤，遺漏或虛偽致受損害者，由地政機關負損害賠償責任。但地政機關證明其原因應歸責於受損害人時，不在此限。

前項損害賠償。不得超過受損害時之價值。

第四十條 地政機關所收登記費，應提存百分之十作為登記儲金，專備前條賠償之用。

第四十一條 地政機關所負之損害賠償，如因登記人員之重大過失所致者，由該人員償還，撥歸登記儲金。

第四十二條 損害賠償之請求，為地政機關拒絕時，受損害人得向法院起訴。

第四十三條 登記費，由聲請登記人繳納之。

第四十四條 未依本法登記所有權之土地，不得為所有權以外權利之登記。

第四十五條 地政機關成立後一定期間內，其管轄區內之土地應聲請為所有權之登記。

第二章 登記簿冊及登記地圖

第四十六條 地政機關應備登記簿及登記地圖。

第四十七條 登記簿於一宗土地，應備一份用紙，土地有定着物者，登記於土地標示之次。

第四十八條 登記簿得就地方情形，分區登記之。但應於簿面標明某區登記簿字樣。

同一地政機關管轄之土地，跨連數區時，得在一區之登記簿登記之。但應將跨連情形，於各關係區之登記簿分別標明之。

第四十九條

登記簿每一份用紙，分爲登記號數欄，區段號數欄，土地標示部，所有權部及他項權利部。又於土地標示部，設標示事項欄，地價欄及標示先後欄。於所有權及他項權利二部，各設權利事項欄及權利先後欄。

登記號數欄，記載土地在登記簿開始爲登記之次序。

區段號數欄，記載土地所在地之區段號數。

標示事項欄，記載關於土地之標示及其變更事項。

地價欄，記載申報地價或賣價。

標示先後欄，記載登記標示事項之次序。

所有權部權利事項欄，記載關於所有權之事項。

他項權利部權利事項欄，記載關於所有權以外權利之事項。

權利先後欄，記載登記各權利事項之次序。

第五十條

登記簿應預備索引簿及共有人名簿。

登記地圖應分爲登記總圖，分區圖及分段圖。

第五十一條

地政機關所備之登記總圖，標示該管土地登記區之全部。

分區圖，標示區內各地段號數及登記號數。

分段圖，標示土地之一段，並於圖中記明該地段號數，登記號數，所有權狀號數及其面積界線。

第五十二條

登記簿，登記收件簿，由中央地政機關製定。並應於封面裏面記明該簿總頁數，鈐蓋官印，每頁依次編號，各蓋官印。

土地所有權狀，土地他項權利證明書及關於登記之其他表冊，應由中央地政機關製定，或由地方地政機關，依中央地政機關所規定之格式，自為製定。

第五十三條

登記簿，索引簿，共有人名簿，收件簿，登記總圖，分區圖，分段圖，調查筆錄，審查報告書，土地所有權狀及土地他項權利證明書之存根，永遠保存之。

第五十四條

登記簿，索引簿，共有人名簿，登記總圖，分區圖及分段圖，應備副本，分別保存。登記聲請書及土地他項權利清摺，自接收之日起，應保存十年。

第五十六條

登記簿正副本滅失時，主管地政機關應速調取原土地權利書狀，補造登記簿，仍保持原有次序。

第五十七條

聲請給與登記簿之謄本或節本者，須繳納鈔錄費，其以郵電聲請時，於鈔錄費外，並納郵電費。

聲請閱覽登記簿，或其附屬文件者，應繳納閱覽費。但以有利害關係部分為限。

第三章 登記程序

第一節 通則

第五十八條 登記，應由權利人及義務人或代理人聲請之。

第五十九條 未經依本法登記所有權之土地，為第一次所有權登記或因判決或繼承為登記時，得僅由權利人聲請之。

第六十條 因徵收土地為所有權移轉之登記時，得僅由權利人聲請之。

第六十一條 登記人因更名或住所變更為登記時，得僅由原登記人聲請之。

第六十二條 因官署或法定自治機關，執行拍賣或公賣處分，為權利移轉之登記時，權利人得請求官署或法定自治機關，作成登記原因證明書，囑託地政機關登記之。

第六十三條 就公有土地為登記時，權利人得請求該公有土地之保管機關，作成登記原因證明書，囑託地政機關登記之。

第六十四條 官署或法定自治機關自為權利人，而為土地權利之登記時，應取義務人之承諾書或其他項證據，囑託地政機關登記之。

第六十五條 聲請登記，應提出左列文件。

一 聲請書。

二 證明登記原因文件。

三 土地所有權狀或土地他項權利證明書。

四 依法應提出之書據圖式。

證明登記原因文件為確定判決書時，得不提出前項第三款第四款之文件。

未經依本法登記所有權之土地，為第一次所有權登記時，聲請人應並具土地他項權利清摺。

第六十六條 聲請書，應記載左列事項。

一 土地所有權狀或土地他項權利證明書之號數。

二 登記原因及其年月日。

三 登記標的。

四 地政機關。

五 年月日。

六 聲請人及證明人之姓名、籍貫、年齡、住所、職業，聲請人及證明人為法人時，其名稱，事務所，及代表人姓名。

七 代理人聲請時，代理人之姓名，籍貫，年齡，住所，職業。

八 其他應記明之事項。

第六十七條

聲請書，應由聲請人或其代理人及證明人簽名或蓋章。

前項證明人，應證明聲請登記人有聲請登記權。

第六十八條

由代理人聲請登記時，應附具授權書。

第六十九條

登記原因訂有特約者，聲請書內應記明之。

第七十條

權利人不止一人時，聲請書內應分別記明其各個應有部份或相互間之關係。

第七十一條

證明登記原因文件或土地權利書狀不能提出時，應取其鄉鎮坊長或四鄰或店舖之保證書。

前項保證書應保證聲請人無假冒情事，並證明其原文件不能提出之實情。

第七十二條

聲請登記人為權利人或義務人之繼承人時，除提出證明文件外，並應取具親屬之保證書。

前項保證書，應保證聲請人為合法繼承人。

第七十三條

登記人因更名聲請登記時，除提出證明文件外，並應取具鄉鎮坊長或四鄰或店舖之保證書。

前項證明書，應保證聲請人爲原登記人。

第七十四條

聲請登記，須第三人之承諾時，應由第三人在聲請書簽名或蓋章。

第七十五條

地政機關接收聲請書時，應將收件年月日時，收件號數，聲請人姓名住所，登記標的，記載於收件簿，並將收件年月日時，收件號數，記載於聲請書。

前項收件號數。應按接收聲請書之先後編列，其就同一土地同時有二個以上聲請時，應編爲同一號數，記明收件第幾號之幾。

地政機關應給與聲請人收據，並記明接收文件件數，收件號數及年月日時。

第七十六條

地政機關，於左列情形，應附理由駁回登記之聲請，但即時可以補正者，應命聲請人補正之。

一 事件不屬於地政機關之管轄者。

二 事件不應登記者。

三 當事人或其代理人不到場或代理權不明者。

四 聲請書不合程式者。

五 聲請書所載當事人土地或權利之標示或關於登記原因之事項，與登記簿或證明登記原因文件不符，而未能證明其不符之原因者。

六 不具聲請書所必要之文件或圖式者。

七 不納登記費者。

聲請人不服前項駁回時，應於三日內，將其異議呈請土地裁判所裁決。

第七十七條 前條第二項之異議，經土地裁判所裁決，准其登記者，應即予登記。

第七十八條 地政機關於接收聲請書後，應即調查，並於十五日內調查完畢，製作調查筆錄但有特

別事由或未經依本法登記所有權之土地，為第一次聲請登記者，不在此限。

第七十九條 登記，應依收件號數之次序為之。

第八十條 未經依本法登記之土地為所有權登記，或因土地分割為新登記時，應依次記載登記號數於登記號數欄。

第八十一條 在標示事項欄或權利事項欄為登記時，應依次記載欄數於標示先後欄或權利先後欄。

第八十二條 標示事項欄之登記，應記載收件年月日，收件號數及關於土地之標示。

權利事項欄之登記，應記載收件年月日，收件號數，權利人姓名住所，登記原因並其年月日，登記標的及其他聲請書所載關於權利應行記載之事項。

登記人員於標示事項欄及權利事項欄登記完畢時，應於其後加蓋名章。

第八十三條 權利人不止一人時，得僅記載聲請書者列人姓名，住所及此外若干名於登記用紙，其

餘姓名，住所，應記載於共有人名簿，義務人不止一人時，亦同。

第八十四條 附記登記之權利先後欄數，應與主登記之欄數同，但應記明附記號數於次。

第八十五條 登記人更名或住所變更之登記，以附記爲之，其前記之名稱或住所，應塗消之。

第八十六條 權利變更之登記與第三人有利害關係時，應於聲請書外，加具第三人之承諾書或其他證明書。

第八十七條 前條登記，以附記爲之，其前記已經變更之事項，應塗銷之，

第八十八條 行政區域或其名稱或地方街道名稱或門牌號數有變更時，登記簿之原記載視爲已經變更。

第八十九條 土地所有權登記完畢時，應給聲請人以土地所有權狀。

前項所有權狀，應記載登記號數，收件年月日，收件號數，所有權人姓名，土地標示區段號數，登記年月日，由主管地政機關長官簽名，加蓋官印，並將登記簿，他項權利部權利事項欄記載之事項，照錄於所有權狀之後幅，並附分段圖。

第九十條 土地所有權以外權利登記完畢時，應給聲請人以土地他項權利證明書。

前項證明書，應記載登記號數，收件年月日，收件號數，登記人姓名，所有人姓名，土地標示區段號數，登記原因及其年月日，登記標的，權利先後欄次序，登記年月日。

，由主管地政機關長官簽名，加蓋官印。

第九十一條 因聲請登記提出證明文件及其他應行返還之文件，應加蓋主管地政機關官印，並記載登記號數，收件年月日，收件號數，分別交還於權利人或義務人。

第九十二條 官署或法定自治機關代權利人囑託登記時，應將地政機關送致之土地權利書狀或附屬文件，分別存留，及轉送於權利人。

第九十三條 得僅由權利人聲請登記者，地政機關於登記完畢時，應即用登記通知書，通知於義務人。

前項義務人不止一人時，應依照共有人名簿記載之關係人，分別通知之。

第九十四條 登記人員或利害關係人於登記完畢後，發見登記錯誤或遺漏時，非以書面通知或聲請土地裁判所審查後，不得更正。

土地裁判所審查後，認為於他人權利無損害者得准其更正。

第二節 第一次土地登記程序

第九十五條 未經依本法登記所有權之土地，聲請為第一次所有權之登記時提出之聲請書，土地他項權利清摺，契據及其他關係文件，應由契據專員審查之。

第九十六條 契據專員審查前條文件完畢，應具審查報告書，記載左列各款事項，並簽名蓋章。

土地標示。

甲 坐落。

乙 種類。

丙 四至界限。

丁 面積。

戊 定着物情形。

己 申報地價。

庚 申報定着物現值。

辛 四鄰土地概況。

壬 現時使用狀況，使用人姓名及使用人與所有權人之關係。

前列各目，應實地調查，繪圖具說，所繪圖式，以地政機關實測地圖或官署檢定地圖為準，並於圖中標示四鄰土地概況，丁目面積，應以原有四至界線內實際測量所得之面積為準。

二 所有權來歷。

甲 上手各契據及其移轉實情。

乙 最近契據記載所有權人是否為聲請人名字或其別號，如非聲請人時，詳述其關係，並其所以為聲請人之理由。

丙 檢驗關係所有權之糧串，租約，房捐收據，繼承遺囑贈與書據，法院判決書及其他證明所有權之書據，為簡要說明。

丁 契據記載所有權人不止一人時，應查明各個人姓名住所。

三 所有權以外之權利關係。

甲 列舉權利種類，內容及述明其來歷。

乙 權利關係人姓名住所。

丙 四鄰界線關係及各關係人之姓名，住所。

四 保證書之調查。

出具保證書之保證人或有關係之其他證明人，其姓名，職業，住所及與土地權利義務人之關係，應調查確實，為簡要說明。

五 備考事項。

甲 其他足以證明所有權或所有權以外權利之事物，為前各款所未備舉者。

乙 契據專員審查結果之意見。

第九十七條 第九十五條之聲請書，應記載左列事項。

一 第九十六條第一款關於土地標示，第二款關於所有權來歷，及第五款關於其他足以證明所有權之事物。

二 第六十六條第二款至第八款事項。

第九十八條 第九十五條之土地他項權利清摺，應記載第九十六條第三款關於所有權以外權利，及第五款關於其他足以證明所有權以外權利之事物。

第九十九條 地政機關接受契據專員審查報告書後，應於三日內公告之。並同時以書面通知第九十六條第三款乙目之權利關係人。

第一百條 公告應登報及揭示六個月，並依左列規定爲之。

一 登載主管地政機關及其直接上級地政機關所發行之定期公報。

二 揭示於主管地政機關門首之公告地方。

三 揭示於聲請登記地段之顯著地方。

四 揭示於聲請登記土地所在區內之公衆地方。

前項第二至第四各款之公告，應保存其繼續六個月期間之存在。

第二百零一條 前條登報及揭示，應公告左列事項。

一 聲請為所有權登記人之姓名，籍貫，住所。

二 土地坐落，四至，面積及其定着物。

三 所有權以外之權利關係及其權利人之姓名，住所。

四 聲請登記年月日。

五 對於該土地有權利關係人，得提出異議於土地裁判所之期限。

第二百零二條 在公告前已取得所有權以外權利之人，應將其權利，於公告期間內，聲請登記。

第二百零三條 公告期滿後無異議之土地，地政機關應即為所有權之登記，並依次為所有權以外權利之登記。

前項登記之土地面積，應按實際測量所得之面積登記之。

第二百零四條 土地裁判所接受權利關係人提出之異議，應於公告期滿後，開始審理。

前項審理，經裁判確定後，應即通知地政機關登記之。

第三節 所有權登記程序

第二百零五條

就土地之一部聲請為所有權移轉登記時，聲請書內應記明其移轉部分並附具圖式，標示其移轉部分及殘餘部分。

第二百零六條

土地有分合，增減，坍塌或其他變更時，所有權登記人應即聲請登記。

第二百零七條

前條聲請，依左列規定爲之。

- 一 記明變更狀況，並附具圖式，標示其分合，增減或坍塌或其他變更情形。
- 二 其登記用紙內有關於所有權以外之權利登記時，添具該權利登記人之承諾書或其他證明書。

第二百零八條

土地分割爲獨立地段時，應依左列規定爲登記。

- 一 於新登記用紙內登記號數欄，記載新登記號數，於標示事項欄，記明因分割由登記某號移載字樣。於相當權利事項欄，轉載關於所有權或所有權以外權利之登記，並於所有權以外權利之登記後，記明與某號土地共同爲權利標的字樣。
- 二 於前登記用紙內標示事項欄，登記殘餘部分。記明他部分因分割移載於登記某號字樣，塗銷前標示事項及欄數，並於相當權利事項欄內，記明與登記某號土地共同爲權利標的字樣。

第二百零九條

前條分割，如僅新地段爲所有權以外權利之標的時，除前條規定適用者外，應於新登記用紙內相當權利事項欄，移載關於該權利之登記，並於前登記用紙內相當權利事項欄，以附記記明分割部分及因分割移載於登記某號字樣，塗銷前登記。

第一百十條 土地一部合併於他土地時。應依左列規定爲登記。

一 於他土地登記用紙內標示事項欄，記明合併部分及由登記某號移載字樣，並塗銷前標示事項及欄數，於相當權利事項欄，由前登記用紙轉載關於所有權或所有權以外權利之登記，並記明由登記某號某權利事項某欄轉載，及僅合併部分爲權利標的。或與登記某號土地共同爲權利標的各字樣。

二 於前土地標示事項欄，登記殘餘部分，記明他部分因合併移載於登記某號字樣，塗銷前標示事項及欄數，如與登記某號土地共同爲權利標的時，於相當權利事項欄記明之。

第一百十一條 土地全部合併於他土地爲登記時，除前條規定適用者外，應於前登記用紙內標示事項欄記明截止。

第一百十二條 因土地增減爲登記時，應於登記用紙內標示事項欄，記明增減原因，並塗銷前標示事項及欄數。

第一百十三條 因土地冊沒爲登記時，應於登記用紙內標示事項欄，記明冊沒原因，塗銷登記號數，標示事項及欄數，並記明截止。

第一百十四條 冊沒土地與他土地共同爲所有權以外權利之標的時，應於他土地登記用紙內相當權利

事項欄，以附記記明坍塌沒土地之標示，坍塌原因及已經坍塌字樣，並於載有坍塌土地與他土地共同為權利標的字樣之登記內，塗銷坍塌土地之標示。

他土地所在地屬於他地政機關管轄者，應速囑託該機關為前項登記。

第一百十五條 因土地種類名稱變更或其他變更為登記時，應塗銷前標示事項及欄數。

第四節 所有權以外權利登記程序

第一百十六條 聲請為地上權設定或移轉之登記時，聲請書內應記明地上權設定之目的及範圍，其登記原因定有存續期間或地租並付租時期者，亦同。

第一百十七條 聲請為永佃權設定或移轉之登記時，聲請書內應記明佃租數額，其登記原因定有存續期間，付租時期或有其他特約者，亦同。

第一百十八條 聲請為地役權設定之登記時，聲請書內應記明需役地及供役地之標示，並地役權設定之目的及範圍，其登記原因有特別訂定者，亦同。

第一百十九條 為地役權設定之登記時，應於需役地登記用紙內權利事項欄，記載供役地之標示。並地役權設定之目的及範圍。

需役地屬於他地政機關管轄時，應速將前項權利事項欄應記載各事項及收件年月日，

通知該管地政機關。

接受前項通知之地政機關，應速將通知事項，記載於需役地登記用紙內權利事項欄。

第二百十條 聲請爲典權設定，轉典或讓與之登記時，聲請書內應記明典價數額。其登記原因定有回贖期限或絕賣期限者，亦同。

第二百十一條 聲請爲抵押權設定之登記時，聲請書內應記明債權數額。其登記原因定有清償時期，利息並其起息期及付息期，或於債權附有條件或其他特約者，亦同。

第二百十二條 聲請爲抵押權設定之登記，其擔保之債權不以一定金額爲標的時，聲請書內應記明其債權之估定價額。

第二百十三條 聲請爲抵押權設定之登記，其設定人非債務人時，聲請書應經債務人簽名或蓋章。

第二百十四條 聲請爲抵押權設定之登記，其標的爲所有權以外之權利時，聲請書內應記明其權利之標示。

第二百十五條 聲請爲抵押權設定之登記，其標的爲關於數宗土地之權利時，聲請書內應記明其各宗土地權利之標示。

第二百十六條 債權一部之讓與或代位清償，供其擔保部分之抵押權因而爲移轉登記時，聲請書內應記明其所讓與或代位清償之債權額。

第一百二十七條 依第一百二十五條聲請就其一宗土地權利為登記時，應於該土地登記用紙內權利事項欄，記明其他各宗土地權利之標示及共同為擔保字樣。

第一百二十八條 抵押權之標的為數宗土地權利，就其一宗土地權利為抵押權之變更或消滅登記時，應於前條規定所為之登記內，以附記記明該權利已經變更或消滅字樣，並塗銷前登記內關於變更或消滅事項。

第一百二十九條第二項第三項之規定，於前項情形準用之。

第五節 塗銷登記

第二百二十九條 已登記之權利，因一定關係人之死亡而消滅者，得僅由權利人或義務人聲請為塗銷登記，但應加具死亡證明書。

第二百三十條 權利人或義務人，因其對方踪跡不明，不能共為塗銷登記之聲請時，得請求該管法院定一期限公示催告之。

逾前項催告期限，經法院為除權判決者，得僅由一方附具判決書謄本，聲請為塗銷登記。

第二百三十一條 塗銷登記，於第三人有利害關係時，聲請人應加具第三人之承諾書或其他證明書。

第二百零二條 因徵收土地，爲所有權移轉登記之聲請或囑託時，所有其他權利之登記，應塗銷之。
但地役權登記，不在此限。

第四章 登記費

第二百零三條 聲請爲第一次土地所有權登記，按照申報價值，繳納登記費千分之二。

聲請爲土地權利取得，設定，移轉，變更或消滅之登記，應依左列規定繳納登記費千分之一。

一 於有賣價時，依其賣價，無賣價時，依估定價值。

二 所有權以外之權利，依該權利價值。

前項第二款權利價值不確定者，其計算標準由地政機關定之。

第二百零四條 土地因重劃爲登記時，免納登記費

第二百零五條 土地所有權狀及土地他項權利證明書，每張應繳費額，依左列之規定。

- 一 土地或權利價值不滿一百圓者二角。
- 二 土地或權利價值在一百圓以上者五角。
- 三 土地或權利價值在五百圓以上者一圓。

四 土地或權利價值在一千圓以上者二圓。

五 土地或權利價值在五千元以上者五圓。

六 土地或權利價值在一萬元以上者十圓。

第二百零六條 左列登記，每件繳納登記費一角。

一 更正登記。

二 塗銷登記。

三 更名登記。

四 住所變更登記。

前項更正登記原因，因可歸責於登記人員之事由而發生者，免納登記費。

第二百零七條 鈔錄費，每百字一角，不及百字者，以百字計算。

第二百零八條 閱覽費，每次收一角。

第五章 土地權利書狀

第二百零九條 土地所有權狀，於所有權移轉或土地分合為登記時，由地政機關分別換給之，土地他

項權利證明書，於所有權以外權利之移轉或分合為登記時，亦同。

第二百四十條 土地所有權狀及土地他項權利證明書，因損壞或滅失請求換給或補給時，依左列之規定。

- 一 因損壞請求換給者，應提出損壞之原土地所有權狀或原土地他項權利證明書。
- 二 因滅失請求補給者，除提出滅失原因之證明及其他關於土地權利之證據外，並取具四鄰或店鋪保證書，保證其為原權利人，經地政機關公告三個月後，得補給之。

第三編 土地使用

第一章 通則

第二百四十二條 土地使用，謂施以勞力，資本，為土地之利用。

第二百四十三條 土地，得就國家經濟政策，地方需要情形及其所能供使用之性質，編為各種使用地。

第二百四十四條 凡編為某種使用地之土地，不得供其他用途之使用。但經地政機關核准得暫為他種使用者，不在此限。

第二百四十五條 編為某種使用地之土地，於其所定之使用期限前，仍得繼續為從來之使用。

第二百四十六條 使用地之種別或其變更，經主管地政機關編定，由地方政府公布之。

第二百四六條 使用地編定公布後，國民政府於認為有較大利益或較重要之使用時，得令變更之。

第二百四七條 地政機關。於其管轄區內之土地，得依其性質及使用之種類為最小面積單位之規定。

前項規定最小面積單位之地段，不得再為分割。

第二章 市地

第一節 使用限制

第二百四八條 市地為市行政區域內之土地，於其使用，得分為限制使用區及自由使用區。

自由使用區，於必要時，得改為限制使用區。

第二百四九條 限制使用區，關於左列事項，應於市設計時分別定之

- 一 土地及其建築物使用之限制。
- 二 各區段建築地有規定房屋建築線之必要時。其房屋建築線。
- 三 建築物之高度，層數及其形式。
- 四 建築地段之深度及寬度。
- 五 建築物所占土地面積及應留餘地。

第二百五十條 自由使用區之土地、不適用前條第一款之規定。

第二百五十一條 地段面積過小或其形式不整，不適於建築獨立房屋時，市政府得不許其建築，並應斟酌接連地段情形，准由接連地段之所有權人請求依法徵收之。

前項不許建築獨立房屋之地段。其所有權人亦得請求由市政府依法徵收之。

第二百五十二條 全部或大部分未建築之建築區，因路線通過，致其中各地段有面積過小或形式不整，不適於建築房屋，或其位置不臨街道者，市政府得依本法關於土地重劃之規定，於路線公布後一定期限內整理之。

第二百五十三條 土地已公布為街道者，雖未公布徵收，不得為一切建築。但其建築僅為臨時性質而不在其限。因之增加將來施工費用者，不在此限。

第二百五十四條 一區段之建築物，因水火或其他之災變毀滅，而該區內之土地有第一百五十二條情形，或街道狹小有重劃之必要者，市政府應於一定期限內重劃之，並得於未重劃前制止重建。

第二百五十五條 繁盛區域內之空地，市政府得斟酌地方需要情形，規定二年以上之建築期限逾規定期限而不建築者，得准需用土地人請求徵收其全部或一部。

第二百五十六條 前條第二項徵收之土地，其開始建築期限，由徵收完畢之日起，不得超過一年其超過

一年而不建築，原土地所有權人復不依第三百五十一條要求買回時，市政府得代為拍賣之。但因不可抗力而不能依限建築者，得因需用土地人之請求，為一年以內之展限。收回土地之原土地所有權人或拍賣之承買人，其開始建築期限，均準用前項規定之期限。

第二百五七條 第一百五十五條之空地，因土地權利之糾紛而未解決，致不能依限建築者，其所有權人得請求為相當之展限。

第二百五八條 地段之一部保留為將來供同一事業之使用，或為花園，草場，運動場而經改良者，不適用第一百五十五條之規定。

第二百五九條 建築地之建築物，其價值不及全段估定地價百分之二十者，視為空地。

第二百六十條 空地內建築地段之劃分，未經市政府核准者，不得建築。

第二節 房屋救濟

第二百六一條 市內房屋應以所有房屋總數百分之二，為準備房屋。

前項準備房屋，謂隨時可供租賃之房屋。

第二百六二條 準備房屋額，繼續六個月不及房屋總數百分之二時，應依左列規定，為房屋之救濟。

一 規定房屋標準租金。

二 減免新建築房屋之稅款。

三 建築市民住宅。

第二百零三條

前條第一款之標準租金，以不超過地價冊所載土地及其建築物之估定價額年息百分之十二為限。

第二百零四條

自房屋標準租金施行之翌日起，在施行期間，原定租金超過標準租金者，承租人得依標準租金額支付，原定租金少於標準租金者，依其原定，出租人均不得用任何名目加租。

第二百零五條

以現金為租賃之擔保者，其現金利息視為租金之一部。
前項擔保之現金，不得超過二個月租金之總額。

第一項利率之計算，應與租金所由算定之利率相等。

第二百零六條

- 出租人非因左列情形之一者，不得取回房屋。
- 一 承租人積欠租金額，除擔保現金抵借外，達二個月租金以上時。
 - 二 承租人以房屋供違犯法令之使用時。
 - 三 承租人違反租賃契約時。

四 房屋損壞，因承租人重大過失所致，而承租人不為相當之賠償時。

第二百零七條 在房屋標準租金施行期間。定期租賃契約終止者，承租人得依原契約條件，繼續租賃。

第二百零八條 市政府對於在房屋標準租金施行期間新建築之房屋，應依第三百二十八條之規定，斟酌地方情形，減免其地價稅，並定減免期限。

第二百零九條 第一百六十二條第三款之市民住宅出租時，其租金不得超過建築用地及建築費總價額年息百分之八。

第一百七十條 本節各條之規定，於準備房屋額回復第一百六十一條規定之限度繼續至六個月時，停止適用。

第三章 農地

第一節 耕地租用

第二百一十條 以自為耕作爲目的，約定支付地租使用他人之農地者，爲耕地租用。

前項所稱耕作，包括牧畜。

第二百七二條 依定有期限之契約，租用耕地者，於契約屆滿時，除出租人收回自耕外如承租人繼續耕作，視為不定期限，繼續契約。

第二百七三條 出租人出賣耕地時，承租人依同樣條件，有優先承買之權。

第二百七四條 承租人縱經出租人承諾，仍不得將耕地全部或一部轉租於他人。

第二百七五條 本法施行後同一承租人繼續耕作十年以上之耕地，其出租人為不在地主時，承租人得依法請求徵收其耕地。

第二百七六條 於保持耕地原有性質及效能外，以增加勞力，資本之結果致增加耕地生產力或耕作便利者，為耕地特別改良。

前項特別改良，承租人得自由為之。但特別改良費之數額，應即通知出租人。

第二百七七條 地租，不得超過耕地正產物收穫總額千分之三百七十五，約定地租超過千分之三百七十五者，應減為千分之三百七十五，不及千分之三百七十五者，依其約定。

出租人不得預收地租，並不得收取押租。

第二百七六條 耕地之地價稅，由承租人代付者，應於地租內扣除之。

第二百七九條 承租人不能按期支付應交地租之全部，而先以一部支付時，出租人不得拒絕收受，承租人亦不得因其收受而推定為減租之承諾。

第一百八十條

依不定期限租用耕地之契約，僅得於有左列情形之一時終止之。

一 承租人死亡而無繼承人時。

二 承租人拋棄其耕作權利時。

三 出租人收回自耕時。

四 耕地依法變更其使用時。

五 違反民法第四百三十二條及第四百六十二條第二項之規定時。

六 違反第一百七十四條之規定時。

七 地租積欠達二年之總額時。

第一百八十一條

承租人拋棄其耕作權利，應於三個月前，向出租人意思表示爲之。

第一百八十二條

非因不可抗力繼續一年不爲耕作者，視爲拋棄耕作權利。

第一百八十三條

依第一百八十條第三款第五款之規定終止契約時，出租人應於一年前通知承租人。

第一百八十四條

收回自耕之耕地再出租時，原承租人有優先承租之權。自收回自耕之日起未滿一年而再出租時，原承租人得以原租用條件承租。

第一百八十五條

出租人對於承租人耕作上必需之農具牲畜，肥料及其農產物，不得行使民法第四百四十五條規定之留置權。

第一百八十六條 因第一百八十四條第二第三第五第六各款契約終止，返還耕地時，承租人得向出租人要求償還其所支出第一百七十六條第二項耕地特別改良費。但以其未失效能部分之價值爲限。

第一百八十七條 前條償還金額，當事人不能協議或協議不成立時，得請求地方法定調解委員會調解之。
不服前項之調解者，得請求主管地政機關決定之，其決定爲最終之決定。

第二節 荒地使用

第一百八十八條 公有土地之荒地，適合耕作使用者除經政府保留或指定爲他種使用外，應由地政機關於一定期間內勘測完竣，分割地段，編爲墾荒區。並規定道路溝渠及其他耕作必需之公共用地。

墾荒區，應預留相當面積之宅地，分配於承墾人。

第一百八十九條 墾荒區內之地段，由地方政府定期招墾。

第一百九十條 前條荒地之承墾，以自爲耕作之中華民國人民爲限。

第一百九十二條 承墾人，分左列二種。

一 農戶。

二 農業合作社。

前項農戶，為家屬在十口以下之農民。農業合作社，為三個以上農戶共同經營農業之組合。

第一百九十二條

承墾人請領荒地時，應具承領書，呈由主管地政機關核准。

前項承領書，應記載左列事項。

- 一 承墾人姓名，住所，籍貫及年齡。
- 二 承墾人前五年內之職業。
- 三 承墾人家屬，人口，年齡及其職業。
- 四 承墾荒地之坐落，境界及面積。
- 五 經營農業之主要種類。
- 六 墾竣年限之擬定。

承墾人為農業合作社時，應並記載其社名，社員名額及其組織。

地政機關於核准承領後，應即發給承墾證書。

第一百九十三條

承墾地之單位面積額，以其收穫足供十口之農戶生活或其可能自耕之限度為準。一農

戶之承墾地，以一個單位爲限。

第二百九十四條

承墾人爲農業合作社時，其面積總額，以每一社員承墾一個單位計算。

農業合作社於前項總面積外，得爲承領準備地之請求。但其面積，以不超過總面積二分之一爲限。

第二百九十五條

承墾人應自受領承墾證書之日起，一年內爲開墾工作之實施。其墾竣年限，由地政機關分別核定之。

第二百九十六條

承墾人自墾竣之日起，無償取得其土地耕作權。

第二百九十七條

前條耕作權，視爲物權，除本法有規定外，準用民法關於永佃權各條之規定。

第二百九十八條

已取得耕作權之土地，應繳納地租，其租額以不超過該土地正產物收穫總額百分之十五爲限。

前項地租，自取得耕作權之日起，免納五年。

第二百九十九條

荒地須有大規模之組織，始能開墾者，地政機關應僅准代墾人承領。

承領之荒地墾竣後，分配於農人而收回墾價者，爲代墾人。

前項墾價，謂農人依契約應支付代墾之價金。

第三百條

代墾人不得享有其代墾土地之耕作權。

第二百零二條

代墾人請領荒地時，應具承領書，記載左列事項。

- 一 代墾人之姓名或名稱及其住所。
- 二 開墾資本之準備。
- 三 承墾地之坐落，境界及其面積。
- 四 開墾工程計劃及工程費之預算。
- 五 農人名額及墾竣地分配方法。
- 六 支付墾價方法及年限。

地政機關於核准承領後，應即發給代墾證書。

第二百零三條

代墾人於代墾證書發給前，應向地政機關繳納保證金。

前項保證金，於承墾地墾竣時發還之。

第一項保證金額，以不超過其承墾地之估定價值爲限。

第二百零四條

代墾人實施開墾之期限，準用第一百九十五條之規定。

第二百零五條

代墾人招致農人，應以契約爲之。

前項契約，應訂明農人分配地段之面積，墾價支付方法及年限。

第二百零六條

墾價分期支付，其年限不得少於十年，並應於收穫後爲之。

第二百零六條 農人分配墾竣地後，免租年限及耕作權之取得，準用第一百九十六條至第一百九十八條之規定。

墾竣地，在墾價未清付前爲供墾價之擔保，得設定抵押權。

第二百零七條 墾價全部清付時，其代墾地區內之公共用地及其他公共用物，爲該代墾地區內之全體農人所共有。

第二百零八條 編爲農地之私有荒地，應由主管地政機關限令其所有權人於一定期間內，開墾或耕作，逾期而不爲開墾或耕作者，得由需用土地人依法呈請徵收之。

第二百零九條 違反第一百九十五條之規定者，地政機關得撤銷其承墾證書。

第二百十條 違反第二百零三條之規定者，撤銷其代墾證書，並沒收其保證金。

第四章 土地重劃程序

第二百十一條 地政機關於該管區域內之土地，有左列情形之一時，得依第十八條之規定，爲土地重劃。

- 一 區內之土地，其各地段有面積狹小奇零，不合耕作之經濟使用者。
- 二 有第一百五十二條或第一百五十四條之情形者。

第二百十二條

土地因重劃之必要，得為交換，分合及地形改良。

公園，道路，堤塘，溝渠及其他建築物，因重劃土地，得為廢置。

第二百十三條

應為重劃之土地就其互相連接者，編成重劃地區。

經政府指定為特別使用之地段，得不編入重劃地區。

第二百十四條

土地重劃，由地政機關製定土地重劃計劃書，重劃地圖，並規定重劃地段之最小面積單位，呈請地方政府核定之。

第二百十五條

前條重劃計劃書，應載左列事項。

- 一 重劃地區總面積及其所在地。
- 二 原有各地段之面積及其所有人姓名，住所。
- 三 各段土地及其建築物之價值。
- 四 公園，道路，堤塘，溝渠及其他公共建築物之土地面積及狀況。
- 五 重劃各地段應分配之面積及前款之變更狀況。
- 六 施行重劃之工事及其費用。
- 七 前款費用之籌措及各地段應擔負費用之定額及其支付方法。
- 八 第十九條之補償金額及補償辦法。

九 重劃完竣期限。

第二百十六條 重劃地圖，應分別標示各原有及重劃後地段面積，並公園，道路，堤塘，溝渠及其他公共建築物之位次。

第二百十七條 地政機關，於土地重劃計劃書並重劃地圖經核定後，應即通知各該土地所有權人，並於重劃地區公告之。

第二百十八條 前項通知及公告，應記載第三百一十五條第二款，第五款，第七款及第八款各事項。自公告之日起三十日內，有關係之土地所有權人半數以上，而其所占土地面積，除公有土地外，超過重劃地區總面積一半者，表示反對時，地方政府應停止其重劃計劃。

第二百十九條 土地重劃後，因其享受改良利益而負擔之重劃費用，以重劃後之面積為計算標準。

第二百二十條 第二十條規定之道路，公園，及其他公共用地，以不超過該區域內土地總面積百分之二十五為限，其原有用地已超過百分之二十五者，得依其原有。

第二百二十一條 已重劃之土地，依照原有地段之價值或面積，為相當之分配。前項分配地段位次，在可能範圍內，依其原有位次。

第二百二十二條 依前條第二項為分配時，其差額以現金清償之。

第二百二十三條 因原有地段面積過小，致不能以規定之最小面積單位分配者，應補償其地價。但該地

段爲耕地而其使用人僅恃之爲生活者，應以適合使用之地段分配之，其無力補償之地價，由政府補助之。

第二百二十四條 同一所有權人之數角地段，分放於重劃地區內者，得合併爲一宗地段。

第二百二十五條 編入重劃地區之建築物，因重劃而毀損者，應給予相當賠償。

第二百二十六條 耕地之重劃，不得於收穫前爲之。

第四編 土地稅

第一章 通則

第二百二十七條 土地，除依法令免稅者外，依本法之規定徵稅。

第二百二十八條 土地定着物，其存在爲施用勞力及資本之結果而合於本法之規定者，稱改良物。

第二百二十九條 土地及改良物之價值，應各別估計及各別申報。

第二百三十條 土地稅徵收程序由中央地政機關核定之。

第二百三十一條 土地稅由該管地方政府依照前條核定之程序征收之。

第二百三十二條 土地及改良物價值之估計及土地稅款之計算，應以國幣爲準。

第二百三十三條 土地稅全部爲地方稅，但中央地政機關因整理土地需用經費時，經國民政府之核准，得於土地稅收入項下指撥，其款額以不超過稅款總額百分之十爲限。

第二百三十四條 土地及改良物，除依本法規定外，不得用任何名目征收或附加稅款。但因改良地區就其土地享受改良利益之程度特別征費者，不在此限。

第二百三十五條 地政機關對於該管區內之土地市價，應據實記載。並爲有系統之統計。

第二百三十六條 土地稅，除法律別有規定外，向所有權人征收之。

第二百三十七條 地政機關爲土地及改良物價值之估計，設估計專員辦理之。
前項估計專員之任用資格，由中央地政機關定之。

第二章 地價之申報及估計

第二百三十六條 本法所稱地價，分申報地價與估定地價二種。

依本法聲請登記所申報之土地價值，爲申報地價，依本法估計所得之土地價值，爲估定地價。

第二百三十九條 地政機關爲地價之估計，應將所轄區內之土地，就其地價情形相近者，劃分爲地價區

前項地價相近情形，以估計時前五年內之市價為準。

第二百四十條 地政機關應製定地價分區圖，以同樣顏色標示同一地價區之土地。

前項地價分區圖，應公布之。

第二百四十一條 估計地價，應於同一地價區內之土地，參照其最近市價或其申報地價，或參照其最近

市價及申報地價，為總平均計算。

第二百四十二條 因財政需要或經濟政策之必要，得就同一地價區內之土地最近市價或申報地價，擇其

中地段價值之較高者，為選擇平均計算。

前項選擇平均計算所得之數額，超過前條總平均計算所得之數額時，其超過數額以總平均計算所得數額三分之一為限。

第二百四十三條 依第二百四十一條總平均計算或第二百四十二條選擇平均計算所得之地價數額為標準

地價。

第二百四十四條 地政機關於地價估計完竣後，應將標準地價分區公告之。

第二百四十五條 土地因其地位之特殊情形，得按其標準地價數額，為相當之增減，其增減數額均以不超過該地所屬地價區之標準地價三分之一為限。

為前項增減時，應將增減數額以書面通知該土地所有權人。

第二百四十六條 標準地價，自公告之日起三十日內，同一地價區內之土地所有權人認爲計算不當時，得以全體過半數人之連署，向主管地政機關，提起異議。

第二百四十七條 第二百四十五條增減地價之土地所有權人，得單獨向主管地政機關，提起異議。但應於通知到達後二十日內爲之。

第二百四十八條 前二條所提起之異議，經主管地政機關決定後，原異議人不服時，得要求召集公斷員公斷之。

第二百四十九條 公斷，應由主管地政機關之估計專員及異議人雙方各推公斷員一人，另由兩公斷員加推公斷員一人，會同公斷。

前項加推之公斷員不能推出時，應由該地方自治團體推出一人充之。

第二百五十條 異議人提出公斷之要求，應於主管地政機關之決定送達後七日內爲之。

第二百五十一條 公斷之期限，由主管地政機關決定之。

第二百五十二條 公斷之決定，爲最終之決定。

第二百五十三條 因公斷需用各費，由主管地政機關及異議人雙方平均負擔之。

第二百五十四條 標準地價，經過公告程序，不發生異議，或發生異議，經主管地政機關決定或公斷決定者，爲估定地價。

第二百五五條 依第二百四十五條情形增減之地價，適用前條之規定。

第二百五六條 地價每五年從新估計一次。但因地價有重大變更時，不在此限。

第二百五七條 地政機關，於本法所定估計原則範圍內，對於地價估計得為方法之變更，但應先經中

央地政機關之核准。

第三章 改良物價值之估計

第二百五八條 改良物價值之估計，於估計地價時為之，但因改良物有增減或重大改變者，不在此限

第二百五九條 改良物，分為建築改良物與農作改良物二種。

附着於土地之建築物或其他性質相同之工事，為建築改良物。附着於土地農作物其他植物及土壤之改良，為農作改良物。

第二百六十條 建築改良物價值之估計，應以同樣之改良物。於估計時為重新建築需用費額為準。

第二百一十一條 建築改良物，應計算其經歷時間，所受損耗，於估計價值時，減去其損耗數額。

第二百一十二條 就原建築改良物增加之改良物，於從新估計價值時，併合於原改良物計算之。

因維持建築改良物現狀所為之修葺，不視為增加之改良物。

第二百零三條 農作改良物價值之估計，以等於農作改良物附着之土地估定價值百分之十至百分之五十限度內，爲農作改良物價值之標準。

第二百零四條 地政機關，就前條所定之標準，估計農作改良物價值之實數。

第二百零五條 建築改良物之估定價值不及使用地段面積之估定價值百分之二十者，不視爲改良物。農作改良物之估定價值不及其使用地段面積估定價值百分之十者，不視爲改良物。

第二百零六條 地政機關，於改良物價值估計完竣後，將所估計價值數額，用書面通知其所有權人。

第二百零七條 前條受通知人於通知書到達後十五日內，認爲估計不當時，得向主管地政機關，提起異議。

第二百零八條 前條異議，經主管地政機關決定後，原異議人不服時，得要求召集公斷員公斷之。

前項公斷，適用關於地價公斷各條之規定。

第二百零九條 改良物價值，經過通知程序，不發生異議，或發生異議，經主管地政機關決定或公斷決定者，爲改良物之估定價值。

第二百一十條 改良物已失去其使用效能者，不視爲有改良物之存在。

第四章 地價冊

第三百七十一條

地政機關，應置地價冊，登載主管區內土地之中報地價與估定地價。改良物之估定價值，附記於地價之後。

第三百七十二條

地價冊，應分區編造之，其分區範圍，以土地登記區為準。

第三百七十三條

地價冊，於每宗土地記載左列事項。

- 一 土地段號。
- 二 稅地區別。
- 三 土地種類。
- 四 土地面積。
- 五 所有權人姓名，住所，如屬公有土地，記明其保管機關。
- 六 申報地價及其年月日。
- 七 估定地價及其年月日。
- 八 土地改良物情形。
- 九 改良物之估定價值，及其年月日。
- 十 土地與改良物不屬於一人時，記明其事由。
- 十一 經過地政機關決定或公斷決定者，記明其概要。

十二 備考事項。

第二百七十四條 前條列舉事項，依法應為登記者，以土地登記簿為準。

登記簿之記載有變更時，地價冊應同時修正。

第二百七十五條 地價及改良物價值，於每次從新估定後，地價冊應同時修正。

第二百七十六條 地價冊應備三本，以一本存主管地政機關，一本呈中央地政機關，一本送主管徵稅機關。

第二百七十七條 申報地價，估定地價及改良物之估定價值，應登記於地政公報。

第二百七十八條 地政機關應將地價狀況，印製圖表公布，並得將圖表出售。但以取回印製費為限。

第五章 稅地區別

第二百七十九條 依法令負納稅義務之土地，為稅地。

第二百八十條 市行政區域內之土地，為市地，市地以外之土地，為鄉地。

第二百八十二條 依法令使用之土地，為改良地，未依法令而使用之土地，為未改良地，無改良物之土地，為荒地。

法令限期改良或使用之土地，在期限屆滿前，不以未改良地或荒地徵稅。

第二百八十二條

市地，鄉地，依前條之規定，分左列六種。

- 一、市改良地。
- 二、市未改良地。
- 三、市荒地。
- 四、鄉改良地。
- 五、鄉未改良地。
- 六、鄉荒地。

地方政府，就前項稅地區別之每種中，得按其實際情形，依法定稅率分等徵稅，但應經中央地政機關之核定。

第六章 土地稅征收

第二百八十三條

土地稅，分左列三種征收之。

- 一、地價稅。
- 二、土地增值稅。

第二百八十四條

地價稅，照估定地價按年征收之。

第三百八十五條 地價稅，得由主管地政機關核准，分期繳納。但每年不得過四期，並各分期相距之時間不得互有差別。

第三百八十六條 土地增值稅，照土地增值之實數額計算，於土地所有權移轉或於十五年屆滿土地所有權無移轉時，征收之。

鄉地所有權人之自住地及自耕地於十五年屆滿無移轉時不征收土地增值稅。

第三百八十七條 依本法為第一次所有權登記之土地，關於前條規定之十五年期間，自本法公布之日起計算，其已登記而經移轉之土地，自移轉登記完畢之日起計算。

第三百八十八條 土地所有權之移轉為絕賣者，其增值稅向出賣人征收之。移轉為遺產繼承或無償贈與或法院判決者，其增值稅向繼承人或受贈人或因判決而取得所有權人征收之。

第三百八十九條 土地所有權因征收而移轉者，視為絕賣。

第三百九十條 土地所有權，因依法令整理土地而移轉者，不視為移轉。

前項所有權移轉之土地，如與承受所有權人之原有土地合併為一段者，於計算第二百八十六條規定之十五年期間時，應以距十五年屆滿較近之地段為準。

第三百九十二條 市改良地之地價稅，以其估定地價數額千分之十至千分之二十為稅率。

第三百九十三條 市未改良地之地價稅，以其估定地價數額千分之十五至千分之三十為稅率。

第二百九十三條 市荒地之地價稅，以其估定地價數額千分之三十至千分之一百為稅率。

第二百九十四條 鄉改良地之地價稅，以其估定地價數額千分之十為稅率。

第二百九十五條 鄉未改良地之地價稅，以其估定地價數額千分之十二至千分之十五為稅率。

第二百九十六條 鄉荒地之地價稅，以其估定地價數額千分之十五至千分之一百為稅率。

第二百九十七條 市地，鄉地，所有權人之自住地及自耕地，於自住或自耕期內，其地價稅，按應納稅額八成征收之。

第二百九十八條 第二百八十六條第二項及前條之自住地及自耕地面積之限度，由主管地政機關，呈請中央地政機關核定之。

第二百九十九條 前條自耕地不為相連地段時，得合併計算，以湊足其核定面積。

第三百條 第二百八十六條第二項及第二百九十七條所有權人之自住及自耕，包括其家屬在內。

第三百零二條 以自住地一部分出租時，其出租部分之地價稅，仍照應納稅率征收之。

第三百零三條 自耕地地價稅之八成征收，不因自耕人僱用助理工人，致受影響。

第三百零三條 就地價稅之法定稅率範圍內為增減稅率時，得由地方政府依法定程序，斟酌左列情形為之。

一 因地方財政之需要。

二 因社會經濟之需要。

第三百零四條 前條稅率之增減，應於會計年度開始時爲之。

第三百零五條 土地增值總數額之標準，依左列之規定。

一 申報地價後，未經過移轉之土地，於絕賣移轉時，以現賣價超過申報地價之數額爲標準。

二 申報地價後，未經過移轉之土地，於繼承或贈與移轉時，以移轉時之估定地價超過申報地價之數額爲標準。

三 申報地價後，未經過移轉之土地，於十五年屆滿時以估定地價超過申報地價之數額爲標準。

四 申報地價後，曾經過移轉之土地，於下次移轉或於十五年屆滿無移轉時，以現賣價或估定地價超過前次移轉時之賣價或估定地價爲標準。

第三百零六條 前條第一款至第三款之申報地價數額及第四款之前次移轉時賣價或估定地價之數額，稱爲原地價數額。

第三百零七條 土地及其改良物之價額混合爲一數額時，應依其各別價值之申報或估定數額爲各別計算。但因改良物現狀變更，得由主管地政機關從新估定其價值。

第三百零八條

土地增值之總數額，市地在其原地價數額百分之十五以內，鄉地在其原地價數額百分之二十以內者，不征收土地增值稅，其超過者，祇就其超過之數額征收土地增值稅。依前項規定計算所得之超過數額，為土地增值之實數額。

第三百零九條

土地增值之稅率，依左列之規定。

- 一 土地增值之實數額，為其原地價數額百分之五十或在百分之五十以內者，征收其增值實數額百分之二十。
- 二 土地增值之實數額，超過其原地價數額百分之五十者，就其未超過百分之五十部分，依前款規定征收百分之二十，就其已超過百分之五十部分，征收其百分之四十。
- 三 土地增值之實數額，超過其原地價數額百分之一百者，除照前款規定分別征收外，就其已超過百分之一百部分，徵收其百分之六十。
- 四 土地增值之實數額，超過其原地價數額百分之二百者，除照前款規定分別征收外，就其已超過百分之二百部分，征收其百分之八十。
- 五 土地增值之實數額，超過其原地價數額百分之三百者，除照前款規定分別征收外，就其已超過百分之三百部分，完全征收。

第三百十條 土地稅之征收，不因估計價值發生異議而停止。

前項異議決定時，依其決定。

第七章 改良物征稅

第三百十一條 市地改良物，得照其估定價值，按年征稅，其最高稅率以不超過千分之五為限。

第三百十二條 改良物稅之納稅人，依第二百三十六條之規定。

第三百十三條 改良物稅之征收，於征收地價稅時為之。

第三百十四條 改良物稅全部為地方稅，其征收程序，適用第二百三十條，第二百三十一條之規定。

第三百十五條 鄉地之改良物，不得征稅。

第三百十六條 市地之農作改良物，得由地方政府免予征稅。

第八章 欠稅

第三百十七條 地價稅不依期完納者，視為欠稅，就其所欠數額自應繳納之日起，按照年息百分之五征收之。

第三百十八條 積欠地價稅，等於三年應繳稅額總數時，主管地政機關得將欠稅土地及其定着物拍賣。

，以所得價款抵償欠稅，餘款交還原欠稅人。

前項土地及其定着物，如何劃分拍賣一部分即足抵償欠稅者，得因欠稅人之聲請，僅拍賣其一部分。

第三百十九條 前條之土地拍賣，應於拍賣前三十日，以書面通知土地所有權人。

第三百二十條 土地所有權人接到前條通知後，能提出相當繳稅擔保者，主管地政機關得展期拍賣。

前項展期以一年為限。

第三百二十一條 土地增值稅不依法令完納者，視為欠稅。依第三百一十七條之規定辦理，並不為移轉登記。

第三百二十二條 前條欠稅土地延至一年屆滿，仍未完納者，得由主管地政機關將其土地及定着物拍賣，以所得價款抵償欠稅，餘款交還原欠稅人。

第三百一十八條第二項之規定，於前項情形準用之。

第三百二十三條 前條之土地拍賣。適用第三百一十九條及第三百二十條之規定。

第三百二十四條 欠稅土地為有收益者，得由主管地政機關提取其收益，抵償欠稅，免將土地拍賣。

前項提取收益，於積欠地價稅額等於全年應繳數額時，方得為之，

第三百二十五條 地政機關提取收益數額，足以抵償欠稅全數時，應回復收益人原狀。

第三百二十六條 改良物欠稅，準用本章關於積欠地價稅各條之規定。

第九章 土地稅之減免

第三百二十七條 左列土地，得由中央地政機關呈准國民政府免稅或減稅。

- 一 公有土地。
 - 二 學校及其他學術機關用地。
 - 三 公園公共體育場用地。
 - 四 農林試驗場用地。
 - 五 公共醫院用地。
 - 六 慈善機關用地。
 - 七 公共墳場用地。
 - 八 森林用地。
 - 九 其他專辦公益事業用地，而不以營利為目的者。
- 第三百二十八條 因地方發生災難，或調劑社會經濟狀況，得由中央地政機關呈准國民政府就關係區內之土地於災難或調劑期中免稅或減稅。

第十章 不在地主稅

第三百二十九條 土地所有權人，有左列情形之一者，稱為不在地主。

- 一 土地所有權人及其家屬、離開其土地所在地之市縣，繼續滿三年者
- 二 共有土地，其共有人全體離開其土地所在地之市縣，繼續滿一年者。
- 三 營業組合所有土地，其組合於其土地所在地之市縣，停止營業繼續滿一年者。

第三百三十條 土地所有權人因兵役，學業或公職，離開其土地所在地之市縣者，不適用前條之規定。

第三百三十一條 不在地主之土地，除改良物外，得由主管地政機關按其應納地價稅率，遞年增高之。

前項增高稅率，不得超過該土地應納稅率之一倍。

第三百三十二條 土地增值稅繳納時之土地，所有權人為不在地主者，按其應繳稅額加倍征收之。但不得超過其增值之實數額。

第三百三十三條 土地所有權人，為不在地主時。應於次期繳稅前，呈報主管地政機關，逾期不報者，按其應繳稅額加倍征收之。

第三百三十四條 土地所有權人，於其不在地主情形消滅時，應呈報主管地政機關。但自呈報之日起，須經過三個月後，始得免除第三百三十一條之限制。經過一年後，始得免除第三百三十二條之限制。

第五編 土地徵收

第一章 通則

第三百三十五條 國家因公共事業之需要，得依本法之規定，徵收私有土地。

第三百三十六條 前條所稱公共事業，以適合於左列各款之一者為限。

- 一 實施國家經濟政策。
- 二 調劑耕地。
- 三 國防軍備。
- 四 交通事業。
- 五 公共衛生。
- 六 改良市鄉。
- 七 公用事業。
- 八 公安事業。
- 九 國營事業。
- 十 政府機關，地方自治機關及其他公共建築。

十一 教育，學術及慈善事業。

十二 其他以公共利益爲目的之事業。

第三百三十七條 依前條規定需用土地時，需用土地人與土地所有權人不能爲直接協訂或協訂不成立者，得爲徵收土地之聲請。

第三百三十八條 徵收土地，爲左列各款情形之一者，由國民政府行政院核准之。

一 需用土地人爲國民政府直轄機關及不屬於省政府管轄之市政府者。

二 興辦之事業，屬於國民政府機關直接管轄或監督者。

三 土地面積跨連兩省以上者。

四 土地，在不屬於省政府管轄之市區域內者。

第三百三十九條 征收土地，爲左列各款情形之一者，由省政府核准之

一 需用土地人，爲地方各級政府或其所屬機關及地方自治機關者。

二 興辦之事業，屬於地方政府管轄或監督者。

第三百四十條 征收土地，遇有名勝古蹟，應於可能範圍內避免之。

名勝古蹟，已在被征收土地區內者，應於可能範圍內保存之，

第三百四十一條 需用土地人，於聲請徵收土地時，應證明其興辦之事業已得法令之許可。

第三百四十二條

關於第三百三十六條第七至第十一各款事業之徵收土地，於必要時，得爲附帶征收。前項附帶征收，謂因興辦之事業所需土地範圍外之接連土地爲一併征收者。

第三百四十三條

關於第三百三十六條第一至第六及第十二各款事業之征收土地，於必要時，得爲附帶征收及區段征收。

前項區段征收，謂於一定區內之土地，須從新分段整理，爲全區土地之徵收者。

第三百四十四條

徵收土地時，其定着物應一併征收。但該定着物所有權人要求取回並自行遷移者，不在此限。

第三百四十五條

征收之土地，因其使用影響於接連土地致不能爲從來之利用，或減低其從來利用之效能時，該接連土地所有權人得要求需用土地人爲相當補償。

第三百四十六條

前條補償金，以不超過接連地因受征收地使用影響而低減之地價額爲準。

第三百四十七條

征收土地之殘餘部份，面積過小或形式不整致不能爲相當之使用時，所有權人得要求一併征收之。

第三百四十八條

附帶征收與區段征收，除法律別有規定外，祇限於需用土地人爲政府機關時，適用之。政府機關興辦之事業，與他人有合股關係時，所有因附帶征收之土地或區段征收之土地而直接獲得之利益，祇限於政府享有之。

第三百四十九條

地而直接獲得之利益，祇限於政府享有之。

第三百十條 政府為區段征收之土地，於從新分段整理後，將土地出賣或租賃時，原土地所有權人或土地他項權利人有優先承受之權。

第三百十一條 征收之土地，不依核准計劃使用或於徵收完畢一年後不實行使用者，其原土地所有權人得要求照原征收價額，買回其土地。

第三百十二條 現供第三百三十六條各款事業使用之土地，非因興辦較為重大事業無可避免者，不得徵收之，但徵收祇為現供使用土地之小部分，不妨礙現有事業之繼續進行者，不在此限。

第三百十三條 被徵收土地應有之負擔，其數額計算，以該土地所應得之補償金額為限。並由地政機關關於補償地價時，為清算結束之。

第二章 徵收準備

第三百十四條 徵收土地，應由需用土地人擬具詳細計劃，並附具徵收土地圖說，依第三百三十八條或第三百三十九條之規定，分別聲請核辦。

第三百十五條 需用土地人因擬具前條計劃圖說，須預為調查土地情形時，得請求該管地政機關代為調查或協助調查之。

第三百五十六條

前項之請求，非有充分理由，不得拒絕。

地政機關，因需用土地人調查或協助調查前條事項，得向需用土地人收取必要之費用。

第三百五十七條

第三百五十四條之計劃書，應記明左列事項。

- 一 征收土地原因。
- 二 征收土地所在地及範圍。
- 三 興辦事業之性質。
- 四 需用土地人所擬興辦事業之法令根據。
- 五 聲請為附帶征收或區段征收者應詳述理由並說明其為公共之需用。
- 六 土地定着物情形。
- 七 土地使用之現狀及其使用人之姓名，住所。
- 八 四鄰接連土地之使用狀況及其定着物情形。
- 九 土地區內有無名勝古蹟並記明其現狀及沿革。
- 十 會否與土地所有權人經過協訂手續及其經過情形。
- 十一 土地所有權人之姓名，住所，所有權人不明時。其管有人之姓名，住所。

第三百五八條

國民政府行政院或省政府於核准征收土地後，應將原案全部令知該土地所在地之地政機關。

第三百五九條

同一土地，有二人以上聲請征收時，以其與辦事業性質之輕重為核定標準。

第三章 徵收程序

第三百六十條

地政機關於接到國民政府行政院或省政府令知核准征收土地案時，應即公告，並通知土地所有權人及土地他項權利人。

第三百六十一條

前條之公告及通知，應備載補償地價及其他補償費額，並依左列規定為之。

一 公告標貼於主管地政機關門首及被征收土地之顯著地方。

二 被征收土地已登記者，應依照土地登記簿記載之土地所有權人及土地他項權利人姓名，住所，以書面通知。

三 被征收土地未經登記者，應將通知書於被征收土地所在地之市縣內發刊之日報，登載廣告三十日。

第三百六十二條

被征收土地之所有權，未經登記完畢者，土地他項權利人應於前條公告後三十日內向主管地政機關聲請將其權利備案。但所有權已經登記完畢之土地，以公告屆滿之日土

地登記簿所記載之權利，爲準。

第三百六十三條

未經依法爲所有權登記之土地，土地他項權利人不依前條規定聲請備案者，不視爲被征收土地應有之負擔。

第三百六十四條

第三百六十條之公告發出屆滿三十日，爲公告完畢。

第三百六十五條

需用土地人，應俟補償地價及其補償費額發給完竣，方得得進入征收土地內實施工作。但因特殊情形，經國民政府行政院或省政府特許者，不在此限。

第三百六十六條

需用土地人，於公告發出後，得進入征收土地內爲察勘或測量工作。

因執行前項工作，於必要時得通知土地所有權人或土地他項權利人除去其土地障礙物，或代爲除去之。

第三百六十七條

第三百六十一條公告徵收之土地，於公告後，不得在該土地增加定着物，其於公告發出時已在建築中之定着物，應即停止工作。但主管地政機關認該定着物之增加或繼續建築，於徵收計劃不發生妨礙者，得依關係人之聲請特許之。

第三百六十八條

徵收土地應於公告完畢後十五日內，將應補償地價及其他補償額，發給完竣。前項地價，包括定着物應受補償之價值。

第三百六十九條

被徵土地之使用人，於其應得補償金，未發給完竣前，有繼續使用該土地之權。

第三百七十條 被征收土地，於一切補償金發給完竣後，爲征收完畢

第三百七十一條 被征收土地之所有權人，因其土地發生之權利義務，於征收完畢時終止。

第四章 補償地價

第三百七十二條 補償地價，指土地因被征收所應得之補償金而言。

第三百七十三條 征收土地應補償之地價，由需用土地人負擔之。

第三百七十四條 屬於植物類之土地定着物，於被征收時，與其孳息成熟時期相距在一年以內者，其應補償價值，以視同已成熟之孳息估計之。

第三百七十五條 依第三百六十六條第二項之規定，因除去土地障礙物致被征收土地以外之土地受損害時，應爲相當之補償。

第三百七十六條 被征收土地，其所有權已經登記而未轉賣者照申報地價額補償之。其已經轉賣者，照已登記之最後賣價補償之。

第三百七十七條 未經依法申報地價之土地，其應補償地價額，應由主管地政機關估定之。
前項地價之估定，準於本法關於地價估計之規定。

第三百七十八條 補償金、由需用土地人將應補償款額交於主管地政機關。

前項款額，地政機關應於清償該土地應有負擔後，將餘款交付被征收之土地所有權人。

第三百七九條

地政機關交付補償金，遇有左列情形之一時，得將補償金存儲待領。

- 一 應受補償人拒絕受領或不能受領者。
- 二 應受補償人不明所在者。
- 三 應受補償人對於補償金額有異議者。

第三百八十條

關於補償金事項由主管地政機關辦理之。

第五章 遷移費

第三百八十一條

因征收土地，致其定着物遷移時，應由需用土地人給予相當遷移費。

第三百八十二條

因土地一部分之征收，而其定着物須全部遷移者。該定着物所有權人得要求給予全部之遷移費。

第三百八十三條

征收土地，須將墳墓遷移者。其遷移費。與定着物同。

無主墳墓，應由需用土地人妥為遷移安葬。並應由主管地政機關將其情形詳細記載，列冊備案。

第三百八十四條

受領遷移費人，於遷移費受領完竣後，應於指定期限內遷移完竣。

第三百八十五條

地政機關，遇有左列情形之一時，得將定着物代為遷移，或一並征收之。

一 受領遷移費人於交付遷移費時，拒絕收受或不能收受者。

二 受領遷移費人不明所在者。

三 受領遷移費人不依定限遷移者。

第三百八十六條

受領遷移費人對於遷移費額，有異議時，應將其定着物依限遷移，始得要求公斷。

第三百八十七條

征收土地，經第三百六十五條之特許，不俟補償完竣即進入征收土地實施工作者，需用土地人對於在該土地住居人或工作人，應另給予等於該土地及其定着物一個月租金之遷移費。

前項之工作人，以其工作場所必須遷移者為限。

第六章 訴願與公斷

第三百八十六條

訴願，於征收土地有違法或不當之處分時，依法為之。

第三百八十九條

徵收土地，不因訴願而停止其進行程序。

第三百九十條

因第三百四十五條，第三百四十六條，第三百四十七條，第三百七十五條及第三百八

十一條之情形發生異議，不服主管地政機關之決定時，土地所有權人土地或他項權利人得要求召集公斷員公斷之。

前項公斷，適用本法關於地價公斷各條之規定。

第七章 罰則

第三百九十二條 違反第三百四十條第二項之規定者，除責令該需土地人將名勝古蹟妥為保存外，並處以一百圓以上一千圓以下之罰鍰。

第三百九十三條 違反第三百六十五條之規定，未經特許，於補償金發給完竣以前進入土地內工作者，除勒令停止外，並處以二十圓以上二百圓以下之罰鍰。

第三百九十四條 違反第三百六十六條第二項之規定，未經通知手續，擅行除去障礙物者，處以十圓以上一百圓以下之罰鍰。

第三百九十五條 違反第三百六十七條之規定者，處以五圓以上五十圓以下之罰鍰。

第三百九十六條 違反第三百八十三條第二項之規定者，處以五十圓以上五百圓以下之罰鍰。

第三百九十七條 違反第三百八十四條之規定者，處以三十圓以上三百圓以下之罰鍰。

受處罰人爲政府機關時，應由該機關之主管人負其責任。

中華民國土地法

附錄一

七二

土地法完

附錄二

土地法施行法草案目錄

第一編 總則.....一

第一章 法例及施行.....一

第二章 土地所有權.....一

第三章 土地測量.....二

第四章 地政機關.....五

第五章 罰則.....六

第二編 土地登記.....七

第一章 通則.....七

第二章 登記簿冊.....七

中華民國土地法施行法 附錄二 目錄

第三章 登記程序.....八

第四章 登記費.....九

第五章 罰則.....一〇

第三編 土地使用.....一一

第一章 通則.....一二

第二章 市地.....一三

第三章 農地.....一四

第四章 土地重劃.....一五

第五章 罰則.....一六

第四編 土地稅.....一六

第一章 通則.....一七

第二章 地價及改良物價值之估計.....一八

第三章 土地稅徵收.....一九

第四章	改良物徵稅	一八
第五章	土地稅之減免	一九
第六章	欠稅及不在地主稅	一九
第五編	土地徵收	二〇
第一章	通則	二〇
第二章	徵收準備	二一
第三章	徵收程序	二二
第四章	補償地價	二二
第五章	遷移費	二三
第六章	訴願及罰則	二三

中華民國土地法施行法

附錄二

目錄

中華民國土地法施行法草案

中華民國二十三年五月行政院咨送
立法院審議現立法院正在審查中

第一編 總則

第一章 法例及施行

第一條 本施行法依土地法第五條規定制定之。

第二條 地方地政機關全年行政報告書式，由中央地政機關制定之。

第三條 土地法及本施行法各編之施行日期及區域，由中央地政機關呈請行政院轉呈核定之。

第二章 土地所有權

第四條 沿河沿湖之私有土地，不得阻礙尋常洪水流及侵佔其水所需貯蓄量之區域，其範圍由
市縣地政機關會同水利機關呈請上級機關核定之。

第五條 公有土地處理辦法另定之。

中華民國土地法施行法 附錄二

第六條 地方政府依法徵收逾限之私有土地時，其地價得分期給付之，但期限最長不得過五年，如有特殊情形，由地方地政機關呈准中央地政機關核定之。

第三章 土地測量

第七條 土地依其種類而定，地目如左：

- 一、 建築地，
- 二、 農地，
- 三、 林地，
- 四、 牧地，
- 五、 漁地，
- 六、 鹽地，
- 七、 礦業用地，
- 八、 無收益地，
- 九、 公用地。（如道路溝渠水道橋梁堤堰城壕等）

第八條 土地測量時，應分區編列地段號數，但前條第九款之土地，不在此限。

第九條 各市縣土地之區劃，以與現行自治區劃相符合爲原則，但自治區面積過大者，得分劃爲若干區，區以下應分編地段號數，不得另立名目。

第十條 土地測量，應同時舉辦土地調查，於必要時，並得於調查前舉辦土地申報，其辦法由省市地政機關制定，呈轉中央地政機關核定之。

第十一條 土地調查應依左列程序：

- 一、預查，
- 二、實查，
- 三、覆查，

第十二條 土地經調查測量，如所有權或界址發生爭議時，應詳細記載，俟登記時，由主管地政機關移送地方土地裁判所核辦之。

第十三條 土地經調查測量，遇有地少賦多，或地多賦少，及有地無賦，或有賦無地者，應由地政機關彙報省政府，或直轄於行政院之市政府核辦之，並轉報中央地政機關及財政部備案。

第十四條 地籍測量之程序如左：

- 一、大三角測量，

中華民國土地法施行法

附錄二

二、小三角測量，

三、圖根測量，

四、戶地測量，

第十五條 地質探險，在可能範圍，應與土地調查同時舉行。地質探險之程序另定之。

第十六條 大三角測量，應由中央地政機關會同參謀本部統籌辦理之。

第十七條 小三角測量圖根測量及戶地測量，應由各省市依照中央地政機關頒布之實施規則分別辦理。

第十八條 大三角測量尙未測到之區域，各省市政府得呈准提前舉辦小三角測量，其邊長平均須在十公里以上，角閉塞差，不得超過十二秒，邊閉塞差，不得超過五千分之一。

第十九條 戶地測量，得採用人工器械測量，或航空攝影測量。

第二十條 戶地測量，應同時實地查明每段地之地主地目，並附以暫編之地段號數。

第二十一條 在本施行法頒布前，已經舉辦清丈或地籍測量之市縣，其實施方法，經中央地政機關覆核認為妥善者，毋須再行施測。

第二十二條 能種植之山地，應測定其界綫面積，仍依水平面積計算之。

第二十三條 土地測量所用尺度及地積名稱單位，應依照新頒度量衡法，及修正土地測量應用尺度

章程之規定辦理。

第二十四條 各省市測量人員之編制，由各省市地政機關酌定，轉呈中央地政機關核定之。

第二十五條 戶地測量應用比例尺規定如左：

- 一、 四千分之一，
- 二、 二千分之一，
- 三、 一千分之一，
- 四、 五百分之一，

荒僻地方，或繁盛城市，得酌量增減之。

第二十六條 土地測量，以市縣為單位，市縣一覽圖，應將區鄉鎮之界址詳細標明。

第二十七條 市縣一覽圖之比例尺，定為一萬分之一，區圖之比例尺，定為四千或八千分之一。

第二十八條 戶地測量原圖圖廓，東西為五零公分，（即一尺五寸）南北為四零公分。（即一尺二寸）

第二十九條 各省市實施水準測量，概以中等海面為基準面，在中等海面未決定以前，暫以上

海吳淞海不零點為基準點，但事實上如有困難，得假定一點為基準點。

第三十條 全國經度，暫以通過南京之經綫為基本經綫。

第三十一條 土地測量各項實施規則另定之。

第四章 地政機關

第三十二條 土地法所稱中央地政機關爲○○○，在未成立以前，中央地政事宜，由內政部主辦之。

第三十三條 土地法所稱省地政機關爲土地廳，在未成立以前，省地政事宜，暫由民政廳設科兼辦，或由省政府設土地局主辦之。

第三十四條 土地法所稱市縣地政機關爲土地局，在未成立以前，市縣地政事宜，由市縣政府或市財政局設科主辦之。

第三十五條 各市縣地政事宜，得由各級自治公所協助辦理之，在自治組織未完成之市縣，得由市縣政府指定地方公正人士協助辦理之。

第三十六條 中央地政機關之組織法，由行政院轉咨立法院制定之，地方地政機關之組織，由中央地政機關呈請行政院轉咨立法院規定之。

第五章 罰則

第三十七條 違反土地法第八條之規定者，除依法收歸公有外，並處五十元以上二百元以下之罰鍰。

第三十八條 違反土地法第十七條之規定者，除處權利設定價值以下之罰鍰外，並依法治罪。

第三十九條 舉辦土地測量時，業主故意違抗或捏報界址者，處十元以上二百元以下之罰鍰。
第四十條 毀壞或妨害土地測量標者，其處罰得援用測量標條例第九條之規定。

第二編 土地登記

第一章 通則

第四十一條 土地登記，及關於土地權利之登記，由主管地政機關辦理之。
第四十二條 土地法第三十二條所稱定着物登記，以房屋及其他建築物為限。
第四十三條 凡土地經測量登記確定後，應依丈得畝分，發給土地所有權狀。
第四十四條 土地經依法登記給領權利書狀後，其他證明權利之一切文契，於法律上不得再發生效力。

第二章 登記簿冊

第四十五條 土地法第四十九條第四項之標示事項欄，應兼記載定着物之標示及其變更事項。
第四十六條 土地法第四十九條第五項之地價欄，應兼記載定着物之申報價值或賣價。

第四十七條 每一登記區，應編製索引簿，分地段索引簿、及地主索引簿兩種。

地段索引簿，冠列地段號數，依次編製，應記載地段號數，地目面積，地主姓名住址，所有權登記號數，地價稅額，及附記地主索引簿，冠列地主姓名，依姓字筆劃多寡為先後，每姓列為一編，應記載姓名，籍貫，住址，地段號數，面積坐落，所有權登記號數，地價稅額及附記。

第四十八條 主管地政機關，應彙編登記總簿，並登記業經核定或裁定而確定之事項。

第二章 登記程序

第四十九條 土地登記及關於土地權利之登記，須於每一區內地籍測量完竣時，方得施行。

第五十條 土地登記及關於土地權利之登記，每一區以八個月為完成期，但主管地政機關，得酌量情形，為兩個月以內之展期。

第五十一條 土地權利人，除因不可歸責於自己之事由外，不於前條所定期限內聲請登記，或因繼承而為聲請時，一律作為公地。

第五十二條 共有土地之登記，由土地書據所載各所有權人聯名聲請之。公共團體或寺廟之土地登記，得由管理人聲請之。

第五十三條 公有土地之登記，由保管機關囑託爲之，若有移轉變通或消滅時，須照本施行法第六十五條辦理。

第五十四條 聲請登記時，有不能繕寫者，得請登記機關代爲繕寫。

第五十五條 聲請爲所有權登記之土地，係因依法占有而取得其所有權者，須經土地裁判所核定後，始得聲請登記。

第五十六條 收件號數在前之土地，因有特殊情形，未能依期登記者，其收件號數在後之土地，得提前登記。

第五十七條 土地權利登記完畢後，地政機關應於三十日內填發土地權利書狀。

第五十八條 土地法第八十九條及第九十條所稱之聲請人，指聲請登記之權利人。

第五十九條 依土地法第九十一條發還之證明文件，應加蓋某年月日本件註銷字樣戳記。

第六十條 土地法第九十四條所定之更正登記，應以附記爲之，但在土地裁判所未經成立以前，應呈經上級地政機關核准，方得更正。

第六十一條 契據專員之資格及任用辦法，由中央地政機關規定之。

第六十二條 凡所有權以外之權利人，違反土地法第一百零二條之規定時，除因不可歸責於自己之事由，不能於公告期內聲請登記者外，不得聲請登記。

第六十三條 土地法第一百零三條所稱實際測量所得之面積，較提出契據所載數目有增減時，如契據所載四至相符，應認爲所有權人土地之增減。

第六十四條 土地法第一百零六條所稱土地增減，應以土地法第九第十一兩條所規定者爲限。

第六十五條 土地登記及關於土地權利之登記，於登記後有移轉變更或消滅時，應於一個月內爲移轉變更或消滅之登記。

第六十六條 土地法第一百一十五條所定土地種類名稱變更之登記，應以附記爲之。

第四章 登記費

第六十七條 登記費之徵收不滿一分者，以一分計算，權利價值不能計算者，以一定期限內收益額之總數計算之，無定期者，以二十年爲準。

第六十八條 公私有土地之登記費，應一律依法徵收之，但已由司法機關依法登記，領有登記證書，免收登記費。

第六十九條 無收益之土地，免收登記費。

第五章 罰則

第七十條 依土地法第五十八條及本施行法第五十二條之規定，如聲報有隱匿不符時，得按照其地價，處以千分之二十之罰鍰。

第七十一條 違反本施行法第五十三條之規定時，得呈請該管上級機關處分之。

第七十二條 違反本施行法第六十五條之規定者，處以其土地所值百分之五之罰鍰。

第七十三條 聲請人爲虛偽之登記者，除交納登記費不發還外，並移送法院，依法懲治。偽造證據，證明登記者，亦同。

第三編 土地使用

第一章 通則

第七十四條 土地使用，依土地法第一百四十一條之規定，指左列各項：

- 一、 建築房屋，及其他特許之建築物，
- 二、 從事農林採礦漁牧，及其他生產事業，
- 三、 供給交通。

在前項用途以外使用土地，應經主管地政機關之核准。

第七十五條 土地使用人，爲土地法第三十三條所規定之各種權利人及租賃人。

第二章 市地

第七十六條 市地限制使用區，得分爲左列各區：

- 一、行政區，
- 二、文化區，
- 三、商業區，
- 四、工業區，
- 五、住宅區。

前項分區種類，得由主管地政機關斟酌實際需要，增減合併之。

第七十七條 市地經地方政府核准，得劃定左列用地：

- 一、紀念碑塔，
- 二、公園，公共體育場，遊戲場，
- 三、圖書館，民衆學校，
- 四、公共醫院，慈善機關，

五、其他特許之公共建築及公共使用地。

第七十八條 私有土地已供公共道路用者，除經主管地政機關重劃外，不得變更其使用。

第七十九條 土地所有權人，因不可抗力，致不能依土地法第一百五十五條之規定期限建築者，得援照土地法第一百五十六條之規定，請求展限。

第八十條 土地法第一百六十四條及第一百六十六條之規定，不在房屋救濟期間，亦適用之。

第八十一條 市區公共池沼水渠，應由主管地政機關管理之。

第八十二條 市區附近山水地段，得由主管地政機關劃定，採取石砂地區沿海地段，得於必要時，規定填埋地區。

第八十三條 市區荒地，應由主管地政機關規劃利用之。

第三章 農地

第八十四條 農田水陸道路，應按左列等級，規定適當之寬度，但水道之寬度，得由地方地政機關會同水利機關，斟酌當地情形，予以變通。

一、一等道，四公尺——三公尺。

二、二等道，三公尺——二公尺。

三、三等道，二公尺——一公尺。

第八十五條 土地法第一百七十六條所稱耕地特別改良，指左列各項：

- 一、改良土質，需費較大者，
- 二、掘鑿灌溉用井，
- 三、興築灌溉水路，
- 四、建造堰壩堤坑。

第八十六條 土地法第一百八十條第三款所稱自耕，謂農戶至少有一人自任耕作勞力之主體。

第八十七條 凡遇荒年或不可抗力之災害時，不得適用土地法第一百八十條第七款之規定，執行撤佃。

第八十八條 出租人出典或抵押土地時，承租人有優先承典或承押權。

第八十九條 土地法第一百七十三條之優先承買權，及前條之優先承典權或承押權，於三個月內不行使而消滅。

第九十條 出租人對於承租人之要求，經該管自治機關審查認為正當者，出租人應予承認。承租人對於出租人之要求，亦應依照前項規定辦理。

第九十一條 依土地法第一百八十七條之規定，未設調解委員會之地方，得由主管地政機關，指定

地方公正人士，執行調解。

第九十二條 可墾公有荒地，應由中央及各省市地政機關會同各該墾務主管機關，定期清理，按地段劃定墾區，實行墾殖。

第九十三條 前條規定墾區，於必要時，得由中央地政機關會同最高軍事機關，劃為屯墾區，駐軍屯墾。

第九十四條 土地法第一百九十二條規定之承領書，應由承墾人填具，向該管地政機關或移墾機關承領之。

第九十五條 土地法第二百零一條規定之承領書，應由代墾人填具，向該管地政機關或移墾機關承領之。

第九十六條 承墾地之單位面積，應由省市地政機關擬定限度，呈轉中央地政機關核定之。

第九十七條 私有荒地，應由省市地政機關會同各該墾務主管機關，按土質面積規定竣墾年限，限令所有權人如期竣墾。

第九十八條 因不可抗力，致不能如土地法第一百九十五條及前條規定期限竣墾者，得呈請展限。

第四章 土地重劃

第九十九條 土地重劃，得因一區域內過半數之土地所有權人，並其所占土地面積，除公有土地外

。超過該區域總面積之半者之協同請求，由主管地政機關核准行之。

第一百條 土地經重劃後，其地段面積為最小限度者，無論售賣或承繼，不得再事分割。

第二百零二條 土地重劃經費，由主管地政機關籌劃之，但土地所有權人，因重劃而享受利益者，應分擔之。

第二百零三條 耕地重劃，除依土地法第二百一十一條第二款之規定施行外，並得因改進灌溉排水而施行之。

第二百零四條 重劃後溢出之宅地或耕地，得由主管地政機關呈經地方政府核准，按公地處分之。

第二百零五條 處分前條溢出宅地或耕地有拍賣時，以該區域內缺少宅地或耕地者，有按價取得所有權之優先權，以其代價作為重劃經費之一部。

第二百零六條 土地法第一百八十八條及第二百零一十三條第二項所稱政府為國民政府。

第五章 罰則

第二百零七條 違反本施行法第七十八條之規定者處十元以上百元以下之罰鍰。

第二百零八條 違反土地法第一百六十四條之規定者，除勒令依法減租外，並處其租金額百分之五至百分之十之罰鍰。

第二百零九條 違反土地法第一百六十六條之規定者，處其租金額百分之三十至百分之五十之罰鍰。

第二百零九條 違反土地法第一百六十九條之規定者，除勒令依法改訂外，並處其租金額百分之十至百分之三十之罰鍰。

第一百十條 違反土地法第一百七十七條第一項之規定者，除勒令依法減租外，並處其租金額百分之五十之罰鍰。

第一百十一條 違反土地法第一百七十七條第二項之規定者，除勒令繳還外，並處一元以上十元以下之罰鍰。

第一百十二條 違反土地法第一百八十條之規定者，除依法制止撤租外，並處五元以上三十元以下之罰鍰。

第四編 土地稅

第一章 通則

第一百十三條 各省市縣徵收地稅開始日期，得由省市政府斟酌地方情形，咨請中央地政機關及財政部會呈核定之。

第一百十四條 凡實施土地稅之各市縣，應將與土地稅性質類似之原有稅捐，一概取消。

第一百十五條 依土地法第二百三十四條之規定，因改良地區特別徵費時，其辦法由地方政府咨請中

央地政機關及財政部會同轉呈核定之。

第一百十六條 已經徵收土地增值稅之區域，其改良地區，不適用土地法第二百三十四條但書之規定

第一百十七條 各省地價稅，應以百分之五十為縣市地方收入，土地增值稅及改良物稅，全部為縣市

地方收入。

第二章 地價及改良物價值之估計

第一百十八條 依土地法第二百四十一條之規定估計地價時，對於同一地價區之土地，應採同一估計

標準及方法。

估計專員任用條例另定之。

第一百十九條 土地法第二百四十一條所稱最近市價，市地以地價區內各段地最近一年內平均地價為

標準，鄉地以地價區內各段地最近五年內平均地價為標準。

第一百二十條 公斷規則，由中央地政機關制定之。

第一百二十條 建築改良物損耗數額估計辦法，由地方地政機關規定之。

第三章 土地稅徵收

第二百三條 地價稅率，由地方政府依照土地法第二百九十一條至第二百九十六條之規定範圍內，分別擬訂，送請中央地政機關及財政部轉呈核定之。

第二百四條 地價稅由所有權人繳納之，但有特約規定者，得由他項權利人或承租人代繳之。

第二百五條 土地增值稅，除依照土地法第二百八十八條之規定徵收外，其未經移轉之土地增值稅，於十五年屆滿後，由所有權人繳納之。但有特約規定者，得由他項權利人代繳之。

第二百六條 地方政府，於每期地價稅開徵前一個月，須將地價稅通知單送交納稅人遵照完納。

第二百七條 地方政府經徵地稅，應填就三聯單，以一聯存地方政府，一聯存主管上級政府，一聯給納稅人。

第二百八條 地價稅通知單及地價稅三聯單之格式，由中央地政機關會同財政部制定之。

第二百九條 凡公共團體及公共機關所有之土地，除依法減免地稅者外，應依法申報地價，完納地稅。

第四章 改良物徵稅

第二百十條 城市建築改良物之稅率，得由地方政府依土地法第三百一十一條分等規定，按年徵稅。

第二百十一條 前條改良物稅之徵收，適用本施行法第一百二十三條第一百二十五條第一百二十六條。

之規定。

第二百三二條 市地尙未臻發達之區域，建築改良物，得由地方政府免予徵稅。

第五章 土地稅之減免

第二百三三條 土地法第三百二十七條第七款第八款之土地，係屬私有，而藉以營利者，不得免稅。但爲勸勵起見，得酌予減稅。

第二百三四條 減免災區地稅條例另定之。

第二百三五條 依法令減稅或免稅之土地，如以一部或全部變更使用，至減稅或免稅理由不存在時，不得繼續減稅或免稅。

第二百三六條 變更免稅地爲有稅地時，其地價之估定，照土地法第四編第二章各條之規定辦理。

第二百三七條 免稅地成爲有稅地時，其地稅自地價估定後次月份起徵收之，有稅地成爲免稅地時，其地稅自受許可命令之月起免除之。但須有施工之必要者，應自工事開始之月起免除之。

第六章 欠稅及不在地主稅

第二百三十七條 依土地法第三百一十八條或第三百二十二條之規定，其定着物所有權非屬於欠稅人者，得除外拍賣。但定着物所有權人應具確實之保證。

第二百三十大條 不在地主之土地，由原地主委託代理人常駐負責經營，仍繼續進行改良者，得不準用土地法第三百三十一條之規定。

第五編 土地徵收

第一章 通則

第二百三十五條 土地法第五編稱需用土地人者，謂以土地法第三百三十六條各款之目的，需用徵收土地之官署地方自治機關公益團體或人民。

第二百四十條 依土地法第三百四十二條第三百四十三條附帶徵收之土地，不得超過與辦事業所需土地面積三分之一。

第二百四十一條 依土地法第三百四十四條之規定，所有權人要求收回並自行遷移定着物時，其遷移時間，由主管地政機關酌定之。

第二百四十二條 需用土地人以其徵用之土地移轉於他人時，應得該管地政機關之許可。
前項土地之移轉，土地法上之權利義務一併移轉。

第二百四十三條 徵用土地之事業與辦人，非經該事業之主管機關許可，不得變更其事業。

第二章 徵收準備

第二百四六條

需用土地人應填具計劃書，並附送興辦事業之法令根據文件，及徵收土地地圖計劃圖各二份，依土地法第三百五十四條之規定，分別聲請核辦。

第二百四七條

前條徵收土地地圖，應繪載左列事項：

- 一、徵收土地之起點迄點或其四至，
- 二、被徵收地區內各段地之界綫及其使用狀態，
- 三、附近街村鄉鎮位置及其名稱，
- 四、被徵收地區內房屋等定着物所在，
- 五、圖面之比例尺。

前條計劃圖，應繪載徵收土地之使用配置及工程設計。

第二百四八條

需用土地人聲請徵收土地，應同時申報徵收土地之準備金額。前項準備金額核准機關，於必要時得核驗之。

第三章 徵收程序

第二百四九條

土地法第三百六十條所規定之公告及通知，除記載補償地價及其他補償費額外，並應

記載左列事項：

- 一、需用土地人姓名，
 - 二、興辦事業之種類，
 - 三、徵收土地之詳明區域。
- 公告於可能時，應附具徵收土地地圖。

第二百四十六條

需用土地人，應於依法核準公告後，將徵收土地範圍豎立標誌。

第二百四十七條

土地所有權人或他項權利人，於主管地政機關已為前條之公告或通知後，不得以不當方法妨碍徵收。

第二百五十條

依土地法第三百六十六條之規定，代為除去徵收土地之障礙物時，如需用土地人為地方自治機關，公益團體，或人民時，應於呈經主管地政機關核准後行之。

第四章 補償地價

第二百五十二條

土地之補償金，由土地所有權人檢同土地所有權證明文件，向主管地政機關具領。定着物之補償金，由定着物所有人具領。

第二百五十三條

需用土地人於主管地政機關為土地法第三百六十一條之公告及通知後，廢止或變更其事業，致土地所有權人及他項權利人受損失者，應由需用土地人補償之。

第一百五十三條 私有地業主，如有願將應行收用之土地捐助全部或一部者，主管地政機關得呈請獎勵之。

第五章 遷移費

第一百五十四條 遷移費之具領，適用本施行法第一百五十一條之規定。

第一百五十五條 依土地法第三百八十三條第二項之規定，無主墳墓，須於遷移二十日以前登報週知，遷移後並須豎立標誌。

第一百五十六條 定着物所有人，逾限不為遷移，由主管地政機關代為遷移，如已領遷移費者，應令繳還之。

第六章 訴願及罰則

第一百五十七條 依土地法第三百八十九條之規定，如受理訴願機關，認為有必要情形，得停止其土地徵收之進行。

第一百五十八條 違反本施行法第一百四十九條之規定者，處十元以上三十元以下之罰鍰。

第一百五十九條 違反本施行法第一百五十五條之規定者，除勒令依法辦理外，並處十元以上百元以下之罰鍰。

勘誤表

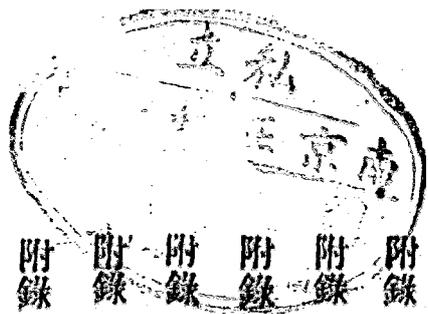
編別	頁數	行數	誤	正
序	三頁	末行	收「獲」	收「穫」
緒論	一頁	六行	「關」念	「覲」念
緒論	二頁	八行	繁「植」	繁「殖」
緒論	二頁	八行	「干」載	「千」載
緒論	九頁	九行	都「遂」	都「鄙」
緒論	二二頁	四行	有方帳，有甲「帳」， 有戶帖，	有方帳，「有莊帳」， 有甲「帖」，
緒論	二二頁	十一行	此方田法大略也	此方田法「之」大略也
緒論	二三頁	末行	一「右」	一「石」
緒論	二六頁	二行	朱子曾	朱子曾
緒論	六四頁	四行	「粵」布倫	「輿」布倫
第一編	二頁	七行	種「顧」	種「類」
第一編	八頁	三行	辨「證」	辨「認」

編別	頁數	行數	誤	正
第一編	九頁	八行	授「日」	授「田」
第一編	一三頁	十一行	過或形勢不整	過「小」或形勢不整
第二編	七頁	末行	以「請」界限	以「清」界限
第二編	一七頁	一行	聲「請」異議	聲「明」異議
第二編	二二頁	十行	則官署「成」	則官署「或」
第二編	二四頁	五行	聲請人爲法人時	聲請人「及証明人」爲法人時
第二編	二七頁	二行	登「記」主管	登「載」主管
第二編	二九頁	末行	登記殘餘部分，因分割移	登記殘餘部分，「記明他部分」因
第二編	三〇頁	四行	移「轉」關於	移「載」關於
第二編	三一頁	五行	移「轉」于「某號登記」字樣	移「載」于「登記某號」字樣
第二編	三一頁	九行	是以「請聲」	是以「聲請」
第二編	三二頁	一行	可分爲土地	可分爲「因」土地
第二編	三七頁	十一行	若有一宗屬於地政	若有一宗屬於「他」地政

編別	頁數	行數	誤	正
第二編	三八頁	三行	或代「任」清償……………	或代「位」清償……………
第二編	三八頁	十一行	「縱」跡不明	「縱」跡不明
第三編	五頁	十一行	第「一」款	第「二」款
第三編	一二頁	五行	「四」，及民法……………	「二」，及民法……………
第三編	二七頁	十二行	則不應予該代墾「土」地區內……………	則不應予該代墾地區內……………
第三編	二九頁	十行	(參看本法第一百「零」四條)	(參看本法第一百「五十」四條)
第三編	三〇頁	十一行	「全」額	「金」額
第四編	二頁	十一行	純收益稅「權」	純收益稅「法」
第四編	二〇頁	十一行	(九)改良之估定……………	(九)改良「物」之估定……………
第四編	二〇頁	末行	(十二)	(十二)
第四編	二二頁	十二行	則是建築物之「地」值	則是建築物之「價」值
第四編	二八頁	三行	(本法「等」二百九十二條)	(本法「第」二百九十二條)
第五編	六頁	十一行	在政府「與」辦……………	在政府「與」辦……………
第五編	八頁	一行	不依核「準」……………	不依核「准」……………

土地問題與土地法

勘誤表



土地問題與土地法

勘誤表

編別	頁數	行數	誤	正
第五編	一八頁	末一行	亦應將其定着物限遷移	亦應將其定着物「依」限遷移
第五編	一九頁	末一行	園內保存之	「範」園內保存之
第五編	二二頁	末一行	向出租人意思表示爲之	向出租人「以」意思表示爲之
附錄一	三六頁	九行	「取」權總額	「收」權總額
附錄一	三九頁	九行	數「角」地段	數「宗」地段
附錄一	三四頁	三行	經國民「府」府	經國民「政」府
附錄一	三五頁	一行	另由兩公斷員推公斷員一人	另由兩公斷員「加」推公斷員一人
附錄一	三七頁	八行	得向主管地政關	得向主管地政「機」關
附錄一	四九頁	七行	如「何」劃分	如「可」劃分
附錄一	五八頁	二行	方得「得」進入	方得進入
附錄一	六七頁	五行	及其他補償額	及其他補償「費」額
附錄一	六七頁	十三行	土地或他項	或土地他項
附錄一	七一頁	一行	除責令該需土地人	除責令該需「用」土地人
附錄一	七一頁	五行	除責令該需土地人	除責令該需「用」土地人

中華民國二十三年十二月出版

土地問題與土地法(全一冊)

每部定價大洋壹元

著者 韋 孝 先

印行者 首都女子法政講習所

代售處 全國各書局

版權
所必
有究

55
45042