

土地法講義目錄

第一篇 總則

第一章 土地與土地法

第一節 土地之意義

第二節 土地法之意義

第三節 土地法之特質

第二章 土地之有權

第一節 中國歷史上之土地法制與現今土地法

第二節 土地所有權與近代社會思潮

第三節 土地所有權之原則

第四節 公有土地

第五節 私有土地

第六節 土地所有效能上之限制

土地法 目錄 法四甲乙丙特 (經二邊三選)

第三章 土地重劃

第一節 概說

第二節 土地重劃之原因及施行方法

第三節 土地重劃與分配及補償問題

第一章 土地測量

第一節 概說

第二節 土地測量之種類

第三節 土地測量之執行

第四節 地籍測量之結果

第五章 地政機關及土地裁判所

第一節 概說

第二節 地政機關之種類與監督指揮

第三節 土地裁判所問題

第二篇 土地登記

第二章 通則

第一節 概說

第二節 應登記之權利及其原因

第三節 登記之種類

第四節 登記權利之順序

第五節 登記爭議之裁判與登記權利之審定

第六節 土地登記之效力

第七節 因登記而生之賠償問題

第八節 土地登記之強制性

第二章 登記簿冊及登記地圖

第一節 登記簿冊之種類存

第二節 登記簿冊之保存與補造

第三節 登記簿之公開

第四節 登記地圖

第二章 登記程序

第一節 通則

第一項 聲請人

第二項 聲請登記文件

第三項 囑託登記

第四項 接收聲請與實施登記

第一節 第一次土地登記程序

第二節 所有權登記程序

第三節 所有權以外權利登記程序

第四節 塗銷登記

第四章 登記費

第五章 土地權利書狀

第一篇 土地使用

第一章 通則

第二章 市地

第一節 使用限制

第二節 房屋救濟

第三章 農地

第一節 耕地租用

第二節 荒地使用

第四節 土地重劃程序

第四章 土地稅

第一章 通則

第二章 地價之申報及估計

土地法目錄 法四甲乙丙特 (邊三經二邊)

第三章 改良物價值之估計

第四章 地價冊

第五章 稅地區別

第六章 土地稅徵收

第七章 改良物徵收

第八章 欠稅

第九章 土地稅之減免

第十章 不在地主稅

第五篇 土地徵收

第一章 通告

第二章 徵收準備

第三章 徵收程序

第四章 補償地價

第五章 遷移費

第六章 訴願與公斷

第七章 罰則

土地法 目錄 法四甲乙丙特 (邊三編二冊)

七

土地法
朝陽學院講義

目

土地法目錄終

土地法講義

陶惟能編述

第一篇 總則

第一章 土地與土地法

第一節 土地之意義

土地之意義，其說有三：僅指地球表面之陸地而言時，謂之最狹義說，統合水與陸而並稱爲土地者，得謂爲狹義說；反之對於一切之天與物質及天然力；均目之爲土地者，即廣義說是也。（津村秀松訂補國民經濟原論一九九頁以下參照）然同以廣義解釋土地者，其說明方法，亦有差異，例如：

(1) 亨利·喬治 (Henry George) 云：「土地一語，決非僅指別於水及空氣之地面而言，實含有人以外之全部物質在內，蓋因人只有生存於自然的土地之上，始能與自然接觸或利用之故也」。

(2) 亞非馬沙爾 (Alfred Marshall) 云：「存在於水；陸及空氣；光綫，熱力等之物質與自然力，能自然輔助人類而充分給予者，均謂之土地」。



綜上諸說，證之我土地法第一條所謂：「本法所稱土地，謂水陸及天然富源。」之規定，其係從廣義說，似不容疑。蓋因：「土地之分類，若按照效用上言之，得分爲：（1）地下使用；（2）地面使用；（3）農業上之使用；（4）通運上之使用；（5）鑑賞或體育上之使用；（6）水及水陸聯接處之陸地使用；（7）超地面的使用；等其類甚多。」足徵在現代生活之下，不僅最顯著之生活資料，有賴於土地，其他求物質之昌明與生活之舒適敏速，更有賴於廣義之自然產物或自然力，即係有賴於廣義之土地也。換言之：現代社會生活，有單獨利用水陸及天然富源者；有合併利用水陸及天然富源者；而所謂單獨利用或合併利用，亦僅係主從上之着眼不同，實際上仍屬不可分之關係，故現代法律，若認爲有增進社會安全幸福之使命，自應求其與社會生活相適應。我土地法以此三者並舉，其意當在包括靡遺云：

第二節 土地法之意義

土地法立法原則上 載有：「國家整理土地之目的，在使地盡其用，並使人民有平均享受使用土地之權利，平均地權之精神，即在於此。求此主張之實現必須防止私人壟斷土

地，並須設法將非因施以資本勞力改良結果之土地增益，歸爲公有……。」云云，按此而說明土地法之意義，即可如次所述。

「助長生產之效率：完成享益之均衡：防止私人之壟斷；規定水陸及天然富源之公有私有之權義界限之法律，謂之土地法」。更析言於次：

第一 土地法之標的爲水陸及天然富源 土地在效用上的分類，其範圍甚廣，雖如前述，然歸納言之，仍不外水陸及天然富源，故土地法以此三者爲並列之標的。其範圍若何？法律雖無明訂，但就國際關係言之，應以領土領海領空爲限，既不容疑，即就國內言之，則水陸亦應以在生產效用上及國家在行政作用上適於爲公有或私有之水域地域爲限，亦不俟論。至何謂天然富源？竊以爲其義亦廣，蓋兩間物質及自然力之可以供人類享益，而非因施以資本勞力所存在者。均不妨解爲天然富源（利源）也。

第二 土地法係規定土地公有或私有之界限 自所有權認爲神聖不可侵之私有權而後，其權利效用，遂漫無限制，尤以土地所有權之分配，若歸屬於少數私人主體所獨占，更足以隱藏社會之破滅種子於將來。土地法爲達平均地權之目的，故明定公有土地及

私有土地之歸屬上的界限，其絕對禁止私有者，如第八條各款之規定是。其限制私有之範圍者，如第十四條所規定之原則是。

第三 土地法係完成享益之均衡防止私人之壟斷 水陸及天然富源，既均爲人類所必需，即應使人類有均等享益之機會，然就現存之私有制言之：（一）在狹義之土地方面，耕者不必盡爲有田之人，其間自有不勞而獲。（二）住居之房屋，尙待財力以建築，縱有租賃制度，亦終有需給不能相應之虞。長此若斯，不獨易受有土地者之縱橫排闥，任情操縱，在享益者方面，既屬有增無已，終必有因財力所限，求享益而不可得之人，思防預患，既不能一律廢止私有，自惟有土地立法，對已有土地者，防止其壟斷土地之妄念，對於喪失土地者，謀享益或使用之機會，並恐因人口增加或人口集中而發生居住問題，故更設房屋救濟之制。

第四 土地法係助長生產之效率，土地既係生產上之重要手段，而土地之經濟的性質，既有不可增性，亦有可增性，（前揭津材氏經原三〇三頁以下參照）爲充分發展土地之可增性，由立法觀念言之，即得謂係：「助長生產之效率」。在既成之個人主義的立法

及階級本位的立法，因保護土地所有權過當，有由者多不自耕，而耕者又多爲無田之人，其足爲生產上之障礙甚明；加以吾國地大物博，就荒地言，固係棄而未用之土地；即已利用之土地，亦多係用之不得其術，其均應設法以資補救，尙使待言。此種補救方法，在社會主義者之主張，雖以爲非將土地收歸國有不爲功，我土地法則係一方謀生產之改良，他方仍維持私有權之存在，故僅能解爲以增加生產效率，爲其主要改良目的之一。

第三節 土地法之特質

土地法乃以「平均地權」及「地盡其用」爲使命，而現在之土地制度，仍以人民私有爲原則；似此則制定土地法之基本方法，其道有二：（1）一律廢止私有土地制度。積極的將土地全部收歸國有，新訂立關於土地權利之享益或歸屬方法。（2）原則上保存固有之土地私有制度，由漸進方法，使土地權利之享益或歸屬，進於平均之域。我土地法如信其係以第二方法，由國權作用促其實現，則分別說明其特質如次，

第一 土地法在法之體系上，屬於社會法、公法私法之分類，在近代法律思潮上，固不

能認爲已盡法律分類上之能事，但竟謂公法之界限，毫不存在，亦難首肯。於是社會法之獨立體系以生。換言之：私法之公法化。既形成現代法制之趨向，則交互錯綜於公私兩性之法律，即可一併納入於社會法範圍以內。我土地法既明認公有土地及私有土地，而私人間之土地權義關係，亦間有規定，則謂其中仍有以私有權爲出發點之法律，似無不可。反之除此種私有土地權義關係以外，則又以統治權作用限制私人之使用享益，並詳定其實現之方法與程序，則其明屬公法領域，亦不容疑。按此論結，如認爲在公法私法之分類外，尙可以社會法爲法律分類之並列的體系時，則解釋時，則解釋土地法乃社會法之一種，亦無不當。

第二 土地法在社會法中，屬於經濟法，經濟法之觀念，乃最近十數年來學者所倡導，其解說雖不一致，（孫田禿春氏勞働法總論一四三頁以下參照）然謂爲：「經濟法係以立法手段就經濟制度之本體，促成法律之社會化。」其說似較可置信。廣義之土地，乃一切生產之源，則土地制度如何？其及於社會經濟之影響甚鉅，換言之：土地權利，在法律上之享益與歸屬如何？即又影響於社會富力之畸形發展或平均發達也。如前

所述，土地法之分類，既可列入社會法系統之下，而說明社會法之系統者，類多析爲勞働法與經濟法，（拙述現代法學通論比照）故吾人亦信爲土地法在社會法中，又屬於經濟法之一也。此說證之尼巴德氏（Nippordey）所著契約強制制論序文中（1921年）將經濟法析爲：（1）組合法（2）經濟的契約（3）土地法（das Bodenrecht）之說，既可置信，即就我國「經濟立法原則及工作案」中，將土地法與其他經濟法同時並列觀之，亦不容疑。

第三 土地法乃兼有實體法及程序法之兩性法律，實體法乃規定實體權義關係之法律，程序法乃規定運用實體權義關係之法律。我土地法如土地所有權一章，（第一編第二章）似應解爲實體權義關係之規定，反之如土地登記（第一編）則多屬程序問題。故如認實體法與程序法之分類，則土地法係兼收此二者之兩性法律。

第四 土地法爲強行法 法有強行法與任意法之分類時，則土地法宜解爲強行法。蓋土地法乃以統治源作用，促進地權之平均，其間自不許私人任意規避其適用。此不獨於土地所有權，土地重劃，土地登記……等爲然，即就耕地租用言之，其契約亦有強制

性，例如一七二條，一七七條等規定是。

第二章 土地所有權

第一節 中國歷史上之土地法制與現今土地法

陶唐氏以前，記載簡略，不得詳考，而中國之政與法，在歷史上並無明切之限界，故欲單對於土地法制，考察歷史上有系統之因革損益，其事自亦匪易，茲姑就討論：「中國土地政策」者之所述，參以典籍記載，分別簡述於後：

(一) 虞夏商周之土地法制，虞夏商之土地法制，徵諸馬端臨文獻通考所載：「其時（使即兼指三代）天下之田，悉屬於官，民仰給於官者也，故受田於官，食其力而輸其賦，仰事俯畜，一視同仁，而無甚貧甚富之民。」云云，謂為當代之土地法制，既非如今日物權法上之不動產所有權，其最初取得原因，亦非基於買賣繼承或贈與，或無不可。降及周代，最著者，莫如井田之制，即如下圖：

私田	私田	私田
田私	公田	田私
私田	私田	私田

由上圖可知當代之土地法制，係先有區劃整理，然徵之：「八家皆私百畝」及詩瞻仰篇：「人有土田女反有之」等說，則不得謂土地私有，係始於秦。至由孟子所謂：「夏后氏五而貢殷人七十而助周人百畝而徹」而言，則更足證明三代土地法制，僅係面積不同而稅法有差異耳。

(二) 秦代土地法制，漢書食貨志云：「及秦孝公用商君廢井田開阡陌」，漢書董仲舒云：「至秦則用商殃之法廢帝王之制除井田由民得買賣富者田連阡陌貧者無立錐之地」，此類記載，如何置信，則私有土地之制，雖非自秦而始，然得為無限制之買賣標的，應解為

在井田制既廢以後。至井田製崩壞之因，吾人由朱熹之說，即可窺其一斑；朱子云，「商公見井田爲阡陌所束。而耕者限於百畝，病其人力之不盡；阡陌之占地太廣，不得爲田者多，病其地利之有遺；且世衰法壞，歸授之際，不免有煩擾欺隱之姦；而阡陌之地，切近民田，必有陰據自私，而稅不入於上者。是以開阡陌，除禁限，而聽民兼併買賣，以盡人力；開闢棄地，悉爲田疇，而不使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。」讀井田之制，固可知其不適於人口增加及人類之「反社會性」，而伯雄之風，促進諸侯兼併之志，必集中富力，始能武力制外，則商君之說，見用於秦也亦宜。

(二) 漢代土地法制，商鞅既廢井田，則土地即能完全私有，復可無限擴張，遂成畸形發展，貧富懸殊之勢。此點證之董仲舒所謂：「：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」，等語，或不容疑。故董氏遂主張：「限民名田，以贍不足，塞兼併之路」惜漢武乃好大喜功之君，卒未用其言，迨孝哀之世，師丹輔政，復申限田之議，大司空何武，亦主張通上下限田三十頃，但仍因了傅董賢輩，以權要而兼

豪紳，阻其議而未果。揣其弊端，或因驟改平均限制之法，遂乏相機伸縮之術，而當專制政體之下，權倖阻撓，豈能望善政之實現！

(四)王莽之土田與東漢之土地法制思潮，王莽既移漢祚，取法井田之制，下令：「更天下田曰王田，……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，無田今當授田者如制度」。然王氏行爲，極爲當代所詬病，而有治人無治法之過去思想，印像甚深，卒致改革而失敗。至東漢荀悅所謂：「宜以口數占田，爲之立限，人得耕種，不得買賣……」及崔實仲長統輩所謂：「徙貧民於寬鄉，以事開墾，兼利防衛」等，乃仍出於限民名田之說而略加增刪者也。

(五)魏晉六朝之土地法制 此時代最可惹人注意之制，卽人民得受最低畝數之田，限內之田，不得買賣，逾限之田，始許買賣，考魏孝文帝之均田法，亦得圖解如次：

姓別

田別

畝別 備

考

男

露田

四〇

1 奴婢爲身丁，給露田二十畝

男

桑田

二〇

2 年七十或死亡則歸還露田，但桑田得爲世業。

土地法 法四甲乙丙特

高抗 著 卷之三

女 露田 二〇 3 土地之授受，於每年正月調查人口時行之。

女 桑田 無

(六)唐代土地法制 唐代之租庸調法，亦寓有均田之意，分世業田與暫管田兩種，農家得受世業田百畝，除無人耕種外，不得典押買賣，但每一男子，又得受暫管田八十畝，寡婦廢疾者半之，自十歲起，卽有享受暫管田之權利，滿六十歲則歸還政府，惜富者仍可以他人名義從中操縱，而買賣典質，亦所不免，此所以名爲均田而實亦不均也。

(七)宋代土地法制 宋代土地法制，其最有特價可述者，一爲方田均稅法，一爲青苗法，前者係以一千步見方而劃分土地，驗土地之肥瘠(如分陂原平隰及赤淤黑爐是)，析爲五等稅率而徵田賦，於每年九月行之，惜因測量不精而施行未果。後者係政府於春季借貸積穀於人民，以秋收青苗爲償額之擔保，而附以什一之息。此制證之農業銀行之發達，亦確有注意價值，然施之不得其人，而官吏係有勢可假者，故民無借貸原因而強以必借者有之，卽縱未借矣，而什一之息，仍畏勢完納者，亦有之，此王安石之變法，亦不免怨聲鼎沸也。

(八)元代土地法制 元代土地法制，重在實施，茲就「括田令」，「限田說」，及「社田法」簡述於次：

(a)括田令 史載：「元世祖會詔令：(1)占官田十頃以上者，括籍入官，均賜貧民，(2)富豪所佔田，皆拘入官，(3)山東路所括民田，分給女真屯田人戶。」此制發生之因，固係異族入主華土而然，但就法制上言之，亦非不能收平均地權之效。

(b)限田說 此乃趙天麟之主張也，大分爲公田私田，而公田私田之中，更以爲應各有最高限度，如公田以一品二十頃二品十八頃三品十五頃四品十二頃以下則遞減二頃是(私由之最高限度則多解爲二頃)其蒙蔽者有重罰，自還限外之田者，則獎以爵，並以爲對墾荒者應免賦稅。其法甚詳，亦意亦善云。

(c)社田法 元世祖七年，曾頒農商之制十四條，勵行社田之法，即五十家爲一社，社有長，增至百家，社長亦隨之而增，不及五十家，亦得合村爲社，社長有教助之責，不率教者有罰，水利森林，均已注意及之，其有功於土地法制，尤爲不少云。

(九)明代土地法制 明太祖起自由間，復仇視異族括漢民之田，其於土地法制，尤爲

詳切，其要別有二，

(a) 均田法 均田法內容甚多，其輔助無田之民者，如：墾荒即爲已業、而田多了少者，不許占田是，其獎勵有力耕田之民者，如司農司驗丁授畝是。其整理地力者，如對於北方之給地而免租三年是。其限制以勢而侵占者，如皇親及公侯伯文武大臣，侵占官民田地，即重治其罪是。其法固詳，惜其於私有原則之下，而仍許自由競爭耳。

(b) 量田法 明洪武二十六年，覈天下田爲八百五十萬七千六百二十三頃，學者稱爲第一期之量田法，迨萬歷六年，因名相張居正之奏請，以三年竣事，重量國土，防止田賦失額及小戶虛存其糧，是爲第二期之量田法。於此足徵我國土地法制，乃代有進步也。

(十) 清代土地法制 滿清田制，種類複雜，綜其大要，得析爲四：(一) 爲民田，此即指人民得以私有之田地而言，細分爲民賦田，更名田，農桑地、蒿草籽粒地，蘆課地，歸併衛所地，河淤地，退園地，窰地，山蕩縷灘地，草田，田塘，官折田園地，熟田，

泥溝車池地，土司田，番地，苗地，犛地，狼田，撞田，等二十餘種，此類田地，謂係今日物權法上私人土地所有權之一種，或無不可。(一)爲官莊；此即指清兵入關，王室八旗圈占之田地而言，其直轄於內務府者，爲皇室官莊。其賜予王公子孫或有功之將軍者，爲宗室官莊。至如八旗莊田，與駐防莊田二種，則均係旗人世業，亦即滿漢兩族享有土地權之差別待遇。(二)爲官田，此乃完全之公有土地，其最要者，如牧地，學田，籍田，祭田，等是。(四)爲屯田，即本屬官地而由兵卒商人屯墾之田是也。此類田地，乃寓兵於農之意，其種類則恒以地域爲標準，如直省屯田。新疆屯田，北路屯田等是。迨民國肇建，旗勢既衰，整理遂難，而民田之私有權證據，純爲紅契及白契是賴，北地或可以頃畝爲計，南田則僅書四至界址，疆界有訟者以此。至如官田，則於性質相同之衙署，其侵肥剝蝕，既所難免，而拋棄地力，更屬勢有必然，吾華尙屬以農業爲本之國家，其有賴於土地法制之從新整理者，責斯重矣！

我國土地法制，代有變遷，然與現今土地法比較言之，亦得析述其主要之點如次：

(1)土地之意義，既有廣狹之分，而過去法制，似僅以最狹義或狹義之土地爲標的。

此乃因人之意欲與土地觀念之不同而然。

(2) 公有公營之法，在洪荒以前，固難臆斷，自有史以來，或可斷言其無。

(3) 公有私營之法，固以井田之制為較合於理，惜其不合於社會之演進而終無實效。

(4) 限民名田之議，證之我土地法第十四條之規定，得謂為係變其制而存其意。

(5) 王莽之制，與蘇俄之僅認土地使用法利，其立意不得謂其毫無暗合之點。而土地法上之荒地使用規定，似亦可與王制比較其詳略也。

(6) 王右石之新法，證之我土地法之土地測量，其主要意義，不得謂其毫無相同之點。

(7) 趙天麟氏限田之說，與土地法上公有土地及私有土地之分，固得謂其範圍上有所差異，而私有制一日尙，自應互相對立也

(8) 明代量田之法，與土地法上之地籍測量，其基本手段，固不能謂其毫不相同，而量田僅重在賦稅，地籍測量，則並重地權與地盡其用，當屬顯著之差異也。

(9) 以租稅法而謀均田之效，莫如唐之租庸調法，然社會演進，需給已異，故土地法

上之地租，僅師其志。

(10) 過去法制 偏重農產，故稅法多以產物為準 而宅地或市地之稅，獨顯著於今日者，當不外人口日增，而人類之聚散，已與昔異故也。

第二節 土地所有權與近代社會思潮

汎論所有權之原理者，有：(1)先占說(2)勞動說(3)法定說(4)需要說(5)經濟說(6)人性說(7)進化說等，(岡村司著民法與社會主義參照)次之就土地所有權與社會主義言之，得析述如次：

(1)蒲魯東(Proudhon 1809—1881)氏之主張，蒲魯東氏乃絕對否認所有權者，故對於保護私有權之各種原則，恒攻擊靡遺，茲擇要述之：

(1)所有權與自然權利相背馳 所有權如認為自然權利，則係基於人性所固有，應與自由平等安全等自然權之本質無殊，但靜焉以察，現存之所有權，實非自然權利。蓋所有人對於所有物而享有「所有權利」時，即能排斥他人，於是在實際上既有分量上或多或少之差，更有取得所有與喪失所有之別，是人類因自由平等安全等關係而始能結

合者，反因所有權而不得團結且不能團結也。按此則土地所有權，係與自然權利相背，更不俟言。

(2) 所有權不能由先占而取得 人類占有土地之一部，殆與觀劇者之得占劇場一席相同，觀劇者不能處分劇席，則對於占有之土地。其最長期間，亦不過以終身耕作爲限，按此理推而廣之，則地球即應比例全球人口而爲分配，然人口增加靡定，則土地所有權之範圍，亦係動搖無常，何能因先占而許其所有？

(3) 勞動亦不能爲取得土地私有之本源 勞動之價值判斷，雖能就勞動結果所獲取之生產物而享益權利，不能對於勞動所使用之原料或自然物而取得權利，蓋入漁於水，伐木於林，呼吸於空，既不能因採捕呼吸之勞動力而永爲山川河海大空之所有權主體，則耕耘於地，亦不能即爲土地之私有權主體，故以勞働力而說明土地所有權之原理，直不啻自滅土地私有之制！

蒲魯東氏之說，學者固評其爲否認所有制度，但係標榜「自由與正義」者，蓋以爲；「富力與原料均有限度，應由報酬均一以彌補之，人類應承認其絕對自由，復應承認其

正義之報酬」，故以占有權利，爲萬人所平等，欲以單純占有而代替所有，卽其空泛理想之所據，此其說之終所以不振也。

(二)馬克斯(Marx)之主張，馬氏係以勞働力爲：「所有權之正當根源」及「價格之唯一標準」，似此則資本係由剝奪勞働力之結果而生，故以爲所有權制度，其罪惡與盜賊相同。蓋如認價格係由勞働而生；則一切之「富」，均應歸屬於勞働者，此其一。次之如認所有權之唯一根源，屬於勞働力，則僅能以勞働者爲所有主體，此其二。考其說之所因，乃分物之價格爲使用價格與交換價格，並謂二者之性質有異，在使用價格，隨人之需要以物之性質，各不相同，在交換價格，則一物與他物(或金錢)得有交換上之共同性質。未開化之社會，重在使用價格，分業盛行以後，則重則交換價格，蓋人類所消費之物質，不必盡爲自己之生產品，賣其所生產者而取得其所應消費者，此交換價格之所以生也。物之價格。既存於勞働力，故空氣與水，雖亦係人生所必需，但因取之不藉勞働力，卽無價格。因之生產物品，卽不外勞働力之結晶，其價格應以勞働計之，而勞働應以時間計之也。依該氏之說，則動產不動產之所有權，其來源多由謊詐，暴力及其他不正

手段而生，故自十六世紀以後之資本制發達，竟成富者兼併，而勞動者日益貧乏之勢。至考諸土地權利關係，則其公田制度之下，尚不外以若干時日耕耘諸侯之田，其餘時間，猶能自耘其田，迨佃農制興，則地主與佃農，既無時間上之分工，反應交付其生產物或金錢之大部分於地主，此即不外以一己之時間，（勞動力）一部爲人，有殘餘之一部時，始能自爲享益，其不當孰甚，該氏既否認所有權制度，其不認土地私有權，更不容疑。

(三)亨利喬治 (Henry George) 之主張，土地國有之說：雖同爲社會主義有所主張，其尤能惹人注目者，應推亨氏之說，該氏乃以地代爲基礎，而說明土地價格之增加，乃由於社會與自然力所協成，並非基於私人之個力；故以爲個人而私有土地，實屬不當，此種不當增價，既許個人得以私有，遂釀成勞動者貧困之總因，社會萬惡之源，如認爲實係潛存於斯，則救濟之術；不外廢止個人得以私有土地之制，此種積端理論，雖不無高潔義烈之精神，然人類進取之念，不得謂非基於固有之恣慾，且既存社會現象如斯，誠恐行之過驟，亦必窒礙難通。

(四) 偉林阿里 (William Ogile 1736—1813) 氏之主張，該氏於一七八一年曾著 *Right of Property in Land* 一書，主張對於大地主應加以一定限制，對於土地價值，應就其非基於所有人自力改良所發生之部分，完全屬於社會所公有，其說頗與我土地法之立法意旨相近似，茲就拙述：「土地立法與土地所有權」(現代月刊第一卷第四期，節錄於次，以資參證：

(1) 土地所有權之構成 財產所有權，不外以占有或勞動為基礎。地球即係與人類以公共之占有，各個人應有相等之土地而為耕耘，始符於自然之原理。似此則土地均分權，既係人類所天賦，即係人人所固有，不應受任何之侵害。故在立法上之正義立場，應使人人時有享受土地均分請求權之機會，始為適當。迺因產業發達，技術進步，此類自然權，遂漸被壓抑，在土地所有權之法鎖關係上，其占有權與勞動權之界限，既不明確，而原應基於勞動力始能享益之權利，亦漸被占有關係而生之權能作用所侵蝕，土地集中之現象當不外此。時至今日，大地主之占地日廣，喪失土地之份子，亦有加無已，則應嚴加限制，乃勢不容緩者。

如上所述，人類在自然狀態下，應有均分土地之權利，乃自然法上之第一準則，次之各個人就其勞動力之結果而生之土地增益，始能對於其生產品取得享益權利，由需給同而互為轉讓，亦得解為係自然法上之第二準則，前者係喪失土地者復蘇之源，後者係完成農業技術發展與增進公有財產之基云。

(2) 合理的土地所有權 合理的土地所有權，乃指：(應以占有及勞動之合理的組織為內容而言，原土地價值之構成分子有三，其不待耕作而存在於自然狀態之價值，得謂為土地之：「本來價值」。其待施以改良工作而生之結果價值，得謂為土地之：「附生價值」或：「改良價值」。次之對於改良工作及支出費用以外而生之價值，僅得謂為土地之：「偶發價值」。三者之中，其果屬吾人之均分土地限度以內者，則均得完全所有，反之達於均分土地之範圍以外，則對於附生價值，雖不妨仍令其所有，他如限外之本來價值及偶發價值，則應屬於社會公有，至其中運用之術，則又以為不外用課稅方法決之云。

第三節 土地所有權之原則

團體生存，乃人生之必要條件，自昔已然，於今難移，蓋人不能離羣而獨存，必係人類生活團體之一員，始能自存於世。而一人之力，既不能自需自給，故必業有所分而力有所協，始能相助而相賴。社會生活，既有此種連鎖責任，則維繫社會具足生活之法制；其基礎即宜以斯爲準繩。所有權制度，在昔之所謂：「神聖不可侵」者，在現代法律思潮上，應解爲均等享益之機會，乃不得由法律而束縛或侵奪之也。至廣義之土地權益，更屬人生不可缺之基本條件，則土地所有權之法的限度，其應力謀平均之機會，更不容疑。然一律廢止土地私有，於現存之制，傾覆堪虞，治絲而棼，亦非得計，故土地法乃明訂土地所有權之原則曰：

「中華民國領域內之土地，屬於中華民國國民全體，其經人民依法取得土地所有權者，爲私有土地，但附着於土地之礦，不因取得土地所有權而受影響。

前項用稱之礦，以礦業法所規定之種類爲限」

按上規定，一方面承認全國土地，屬於全國國民，一方面復承認已取得之土地私有權；而我國之土地，除相沿成爲國有者外，類皆爲合法之私有，故依純理而言，或不免有顯

相齟齬之議，然接法索意，亦得解爲在立法政策上，乃富有彈性性作用者。蓋「平均地權」一語，僅係揭明其最高之原則，並非明示全國土地，應依照全國國民，從新爲平均之劃分，按人而均分其應得之面積。況以人口之增加靡定，土地之利用方法不一，執一以繩，不啻刻舟求劍。故如天然富源中之屬於空氣光熱者，於不害領空之國權外，各國均屬公有，在國內法上當不生國家與國民間之權益衝突問題，次之純基於天然力之鑛產水利等國富之深，其中水利之可資國用者，原爲國權之領水所支配，而漁業復有單行法，（十八年十一月十一日公佈）自亦可收法制上貫通適用之效能，故僅就鑛產而爲注意規定，以限制物權法上不動產所有權及於地下之效力。（民法七七三條比照）並可適應鑛產法上鑛業權取得之根據（十九年五月二十六日公佈）再次就狹義之土地而言，則因傳統關係，已由人民依法取得私有，與其行之過驟，徒滋紛擾，不如注意其不勞而獲之利益，使其能惠於及社會，此所以復有：「按價徵稅」及：「非因施以資本勞力所生之利益，完全歸爲公有」，等輔助規定也。似此則全國之土地利益，既有屬於全國國民公有之實效，即僅存私有之名，亦不得謂其有背平均地權之原則。況全國國民，主能全部業農，則

業農之苦，果毫不遂其私有之慾，亦恐地力難盡，故一方明定土地屬於全國國民，使平均取得權益之功用可現，一方不毅然廢止私有，而過去私有土地權之弊害以除。綜合言之：我土地法第七條之規定，其主要意旨，即可析之如左：

(1) 中國領土，屬於中國國民，則非中國人即不能取得中國領域內之土地所有權。

(2) 中國國民全體，均有取得私有土地之權利。

(3) 私人取得土地所有權，須爲法所明許及非法所禁止或限制。

(4) 礦產爲絕對之國有土地。

第四節 公有土地

第一 公有土地之意義 何謂公有土地？其說得析爲三：

(1) 無主土地說 自土地許私人得以私有以後，人類賴以居處生活而能收益使用或處分之土地；類皆依法取得私有而有確定之權利主體，故得謂公有土地，乃指未有私權利主體之無主土地而言。然先占亦係取得權利原因之一；果如此說，則領土內之土地，其未經人民取得私有者，均可自由先占，證之不動產所有權不許因先占而取得

之近代立法通例，（法民五三九，七一三，德民九二八，九五八，瑞民六六四；日民二二九，我民章九八九但書等參照）自屬不當，蓋領土內無私權利主體之土地，仍不得即謂爲無主故也。

（2）限制私有說 主是說者，謂在私法上得以私有之土地而同時應受公法限制者，謂之公有土地，故如公有道路，非絕不能適於耕耘，軍港要塞，非絕不能私供人之經濟利用，又如僅係私人耕耘牧畜之田地，（僅指私人得以使用或收益之國家田地或地方機關之田地而言）及允許私人利用於交通事業或水利之土地，其所有權主體，不必即爲私人，故凡依公法而絕對限制私有或對於私人限制其處分之土地，均係公有土地。

（3）非私有土地說 在土地得以私有之立法制度下，並非領土內之一切土地，均許私人得以任意取得所有權，故如：（a）在私權上未有私權利主體之土地；（b）直接屬於國家支配之土地，（c）在公法上屬於公所有權標的之土地等，均係公有土地。

上述諸說，第一說之用語不當，已極顯著，自不足採。第二說與物權法上所謂：「所有

人於法令限制之範圍內得自由使用收益處分……」之規定，顯有齟齬，蓋縱爲私有土地，亦得由法令限制其效能故也。第三說乃於私有土地之意義以外而說明公有土地，其例示之各種公有土地，雖較可置信，然盡如其說，亦非先將私有土地之界限明確以後，不得謂其說已完而無缺，我土地法第十二條曰：

「凡未經人民依法取得土地所有權之土地爲公有土地。

私有土地之所有權消滅者爲公有土地」

按此規定，自得綜合其義曰：「凡未經人民依法取得土地所有權及私有土地所有權消滅之土地」，即爲公有土地。茲析言之：

(一) 未經人民依法取得土地所有權之土地 權利乃法律上所賦與之強制力，故國內法上之權利，常不外由本國法律而取得之法的強制力，其保護與實現。均純賴國權爲後盾，似此則人民未經依法取得土地所有權之土地，乃指未依現行有效法令以取得土地所有權者而言，不問其係自始未經人民依法取得所有或係法令上禁止人民取得所有也。

(二) 私有土地之所有權消滅之土地 權利之喪失與權利之消滅，其觀念不必一致，即

與「視為消滅」一語比較言之，亦不能謂其全然相同，蓋私權利主體之變更，仍不妨為私有土地，此種情形，其前主體雖從此喪失其私有土地之所有權，其土地之本體，尙未消滅「私有」之法鎖拘束，故不得直謂私權利主體之易人，立即變為公有土地。次之我土地法所謂：「視為消滅」云者，（九之一及十一參照）雖係法律上以擬制方法，定為與消滅同視，然一旦回復原狀，仍可回歸的為私有土地，自亦非真正之消滅。此種解釋，如果不謬，則私有土地之所有權消滅原因，或可析述其最著者如次：

（a）私有土地與其私權利主體分離後，即應直接入於國庫者。

（b）依法律行為而移轉於公有主體者。

（c）私有土地之被公用徵收者。

第一 公有土地之種類 領土內之土地，縱屬私有土地，仍可依法令變為公有，則公有土地之範圍，自非始終不易，但土地法上亦有明定：「不得為私有」與「不得變為私有」者，似此則可分述公有土地之種類如次：

（1）不得為私有之公有土地 土地之本質，原始的即應屬於公有者，不得為私有土

地之標的。我土地法第八條第一項所列記者如次：

(一)可通運之水道

可通運之水道

(二)天然形成之湖澤而公共需用者

(三)公共交易道路

(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)其他依法令禁止私有之土地

(2)不得變爲私有之公有土地 「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。」此乃土地法第八條第一項所明言者——惟所謂：「不得變爲私有」一語。竊以爲其義有二：(a)「相當限度」內未涉及「人民依法取得所有說之土地」者，則係原始之公有土地，不能按照適於私有之土地法則，許人民取得所有權。(b)相

當限度」內，已涉及；「人民依法取得所有權之土地」者，如其情勢與公有或公用不相妨害時，仍得解為涉及私有土地之部分，許可私有，反之與公有或公用目的相衝突時，則得依法徵收而變為公有土地。至徵收以後，其不許再變為私有，更不俟言。於茲尙待說明者，此種沿岸相當限度內之土地，既與水道湖澤毗連，則或因坍塌沒侵蝕而變成水道湖澤之一部，或因天然變遷而成新水道，其事更屬易見，此種情形，竊以為仍不外按照上述解釋方生并參酌第九條或第十一條之規定分別決之。

上述乃照我土地法所明定之公有土地種類而言，在理論上亦得就公有土地中析為絕對公用土地與公有土地，按此以解，則前述，「不得為私有」與「不得變為私有」者，似可目為絕對公用土地，反之國家或地方政府仍得為其他土地所有權之主體，（廣義之公有土地）自不俟言。

第五節 私有土地

第一 私有土地之意義 如前所述，土地法第十二條之全部規定，固係確定土地所有權之原則，然單就該條法文中所謂：「……其經人民依法取得土地所有權者，為私有土

地……」言之，亦得解爲係表明私有土地之意義，茲復析述如次：

(1) 取得私有土地須合於法定原因，適於取得私有土地之法定原因，更得大別爲二：

(a) 依法律行爲而取得者 土地所有權中之私有土地，已合於成立要件及生效要件者，得依法律行爲而變更其私有主體，乃現行法制上所明許，而此種私有土地，一經取得，即屬於民法上之不動產物權，故其取得上之主要法定要件，亦多訂入民法物權編，如：「取得行爲，須爲要式行爲，(民七六〇)生效要件，係採登記主義」(民七五八)等是。(土三三比照)

(b) 非依法律行爲而取得者 法律行爲，乃基於：「當事人以欲發生私法上效力之意思表示爲要素之法律事實」，反之基於法律規定之適格，亦有得爲私有土地之主體者，此可謂爲：「非依法律行爲而取得私有土地」。如：「繼承強制執行公用徵收。或法院之判決」等法定原因是。(民七五九前半參照)基於此類原因，而取得私有土地時，固得因法所明訂之法律事實而完成取得上之成立要件但在未登記

前，其效能上則設有相當限制，如：「不得處分」（民七五九後半參照）及：「不得爲所有權以外權利之登記」（十四四比照）等是。

(2) 取得私有土地之主體以本國人民爲限。國家原以領土爲構成要素之一，爲保全領土之完整，自以不許外國人亦得爲私有土地之權利主權爲宜，按此解釋，例本國人民中人自然人所取得之土地所有權，固爲私有土地，即國內之本國私法人所取得之土地所有權，亦係私有土地。反之若以國家或地方機關之資格爲之，縱其所得土地所有權之標的內容，與自然人或私法人完全相同，則不得仍謂爲私有土地，因其主體已非人民故也。

(3) 私有土地在時間上以業經人民取得者爲限，私有土地之構成，在法文用語上旣以：「其經人民依法取得者」爲限，故就時間上言之，在法律上必有完成法律行爲或其他的法定事實之經過，此點徵之：「未有土地所有權之荒地與無人承繼之財產即屬於國庫」等立法意旨，尤不容疑。

第二 私有土地之特質 私有土地之種類如何？土地法上旣無列舉規定，但吾人在理論

上就私有土地之特質釋之，其主要標準，或可如次所述：

(1) 未禁止人民爲私有標的土地

(2) 在性質上縱許人民爲私有標的土地，亦以人民已經依法取得者爲限。上述之第一類，乃指人民有得以取爲私有土地之可能性者而言，上述之第二類，則係指人民於得以私有之土地中，並已依法取得者而言。至依土地種類：地方需要及土地性質已逾最高限之私有土地，在未分割出賣或未被該管地方政府徵收以前，雖尚未全部脫離私有土地之範圍以外，在土地法上之立法精神意旨，已不得謂爲有完全保護性之私有土地云。

第三 私有土地所有權之視爲消滅 私有土地，在民法上既爲不動產物權之一，則物權法上不動產所有權之消滅原因。似亦可爲私有土地所有權之消滅原因，然土地法上之土地，非私有土地，即公有土地，既不得解爲尙有無主土地，亦不得解爲不依法而能享益其他之特殊私有土地。加以廣義之土地，除天然富源之增加變更，不能由人力即時區別外，其顯然之增加變更，仍不外陸與水之兩形變態，(地質變更亦得解爲在此兩形變態之中) 故土地法特就水流地之擴張面積及陸地之變爲水道而涉及私有土地所

有權者，由擬制方法定爲：「視爲消滅」，茲析述之：

(一) 水流地擴張面積而視爲消滅者，光熱蒸騰，水不如陸，浸潤剝蝕，陸不如水，故水道湖澤之私有岸地，因水流之不舍晝夜，其基礎傾圮而坍塌以溺者有之，或因逐漸陷損，積久始覺面積縮小者，亦有之，陸地所有權之範圍，自亦隨面積寬狹而有影響，此種縮小原因。既非基有人爲，當亦無法求償，而土地之許可私有，本屬現代私法上之特殊權利，果因此有損及私有岸地時，其陸地既變爲水流地，而所混成之水道湖澤，又係性質上：「不得爲私有」者，自不能以私人之陸地所有權而於公有土地享益領小，故一遇此項情勢變遷，即視爲消滅。(十九之一前半)但依吾人見解，此種規定，尙有應行注意之點二：

(a) 本條所謂私有岸地，乃指水道湖澤沿岸相當限度公有土地以外之私有岸地而言。

(b) 如被坍塌或浸蝕者，即爲沿岸之相當公有土地時，此時只生沿岸公有土地不相當問題。

(二)天然變遷之新水道而視為消滅者 滄桑之變，積年屢月，人莫之阻，則境地陟沉，亦非事所絕無。堤崩壩潰，固其例之最著者，積淤變形，就下成流，亦係江岸河岸所恒見。似此則舊日之全屬陸地者，因水勢過變，新成水道，其影響於私有土地者更鉅，而小流改道，自不僅為害於單一之私所有權主體，恐有時亦牽涉於多數主體之私有土地所有權，此種情形，在實際上實以可通運之水道為多，而可通運之水道，亦係；「不得為私有」之土地，故土地法定為：「所經土地之所有權，」亦「視為消滅」。(上十一前半)其理由竊以為與上述同。但依吾人見解，或亦有應行注意之點

二：
(a)所經土地之所有權，如涉及某私人之全部私有土地時，固屬全部消滅，反之如僅及某人私有土地之一部時，則只生所有權標的之範圍縮小問題。

(b)因新水道之變遷，其沿岸相常限度內。仍應適用第八條第二項之法則。

第四

私有土地所有權之回復 四時變遷，水氣循環；本屬自然現象，水流改道或擴張水流面積，有因原因消滅而能回復原狀者，有因施用人工而能回復原狀者，一旦原

狀回復，則前此私有土地之權利主體，因不可抗力之原因而受私益上之損害者，自得因損害原因終止而回復其固有之私益，此土地法所以於第九條第二項及第十二條後半復有：「原所有權人……仍回復其所有權」之規定也，茲析述之：

(一)水道湖澤之私有岸地，回復未坍塌或浸蝕之原狀者，經原所有權人證明其為原有土地後，回復其所有權。(十九之二)

(二)水流改道，其新水道所經土地，回復未改道前之原狀者，不問其回復之：「仍基於天然原因或另基於人為原因」，原所有權人證明其為原有土地後，仍回復其所有權。(二十一後半)

上述回復其所有權之擬制效力，依吾人見解，其尚有應有注意之點如次：

(a)所有權人證明其為原有土地後，似應解為追溯生效。

(b)證明方法，固得以登記簿為最有力之公信證據，但僅有書證者，對於已取得而不能處分之土地，亦非不能判斷其證明之有效。

第五 岸地自然增加與優先享益權 土地法第十條云：「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，有依法取得不所有權或使用收益之優先權。」按該條所稱水道湖澤：固係：「不得爲私有」之土地，（八條一項比照）然其岸地則與：「市鎮區域之水道湖澤之沿岸相當限度內之公有土地」有異。（八條二項比照）換言之：「可通運之水道，」與「天然形成之湖澤而爲公共所需用者」，固：「不得爲私有」，其岸地如非市鎮區域時，則不妨以岸地爲私有也。

如上所述 水道湖澤之岸地，如直非市鎮區域時，既不妨爲私有土地之標的，則岸地所有權之所屬，自更不妨有主體之存在，故此類岸地，一旦因天然原因之變更而增加其陸地之面積時，其所增面積，即成爲原來私有土地之擴張面積者，亦係事所恒見，（民章九八九條，日舊財產取得編八條至一二條等比照）此卽所謂：「……接連地之所有權人……」是也。然我土地法之立法本旨，係使：「地盡其用」，而土地與利用主體之誰屬？其及於土地之經濟效用亦鉅，加以在此類偶然原因所變更陸地面積情狀之下，其縮小地積之際，既能視爲：「所有權之消滅」，（前述第九條參照）而令私人土地所有權，因自然原因以蒙損害，則有自然原因之增加，而又與公有土地之本旨不相

背者，自亦不妨令私人土地所有權而有享受自然原因增加利益之機會。故本諸法律上之公平原則；而定爲：「『接連地之所有權人，有取得所有權或使用收益之優先權』」，凡此情形，吾人擬名之曰：「岸地自然增加與優先享益權」。

第六節 土地所有權效能上之限制

土地在技術上之性質，有支力養力殖力之分，國家之存在與否？係以此爲基本要件，國計民生之強弱貧富，亦惟此是賴。至土地所有權存在之價值，則因其能本諸法律上之保障，得以顯著其效能。換言之：人類因土地之效用，始能自求棲息，獲取生活資料之源，而棲息之得以安全，生活資料之能需給相應，實又因法律之制定權利狀態以互相保護並援助其實現故也。然土地所有權之：「效能」作用，又得析爲兩方面觀察之，消極方面之效能，僅係保存面積之完整，積極方面之效能，則又賴於利用方法上，有以增加其富源，設放任其效能之無限擴張，則不獨可以操縱土地之支力，以圖流動資本之增加，並可運用其養力與殖力，而促進土地之獨占，因之土地法上遂嚴設土地所有權之效能限制的規定。茲析述之：

第一 公有土地之效能限制，公有土地，往效能上之限制，依土地法第十三條之規定，其情形得析爲三：

(一) 地方政府對各該地方公有土地於法令限制內有使用及利益之權，一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（土十三之一）。蓋公有土地之分佈於各地者，自亦得謂係各地方政府管轄區內之公有土地，此種土地，各該地方政府本諸行政組織之系統，於其權限內自亦有管轄其公有土地之權，至管轄之方法如何？則仍應本諸法令爲之，故如限制其使用收益者，地方政府自不能另定使用目的或就其公有土地以爲斂財（收益）之具，反之所管轄之公有土地，並無特殊公共目的者，則本屬國庫財產而由各該地方政府自爲享益，此種情形，其僅能使用者，如地方政府現時需用之機關所在地是。其能收益其公有土地定孳息者，如財政局教育局所管轄之田地是。

(二) 各地方公有土地之處分須經國府核准 所謂：「處分行爲」，固與改良或保存行爲有別，亦與使用及收益迥異，出賣與交換，固屬於處分，即撥給於私人或私法人而

變爲私有公物，亦不得謂非處分，不問其處分原因若何？地方政府不得擅行處分，即「須經國民政府核准」(十二條二項前半)後，其處分始能完全生效是。

(三)各地方公有土地之設定負擔須經國民政府核准 各地方之公有土地，有適於設定負擔者，有不然者，其本質上不能設定負擔之公有土地，地方政府自不能於保存行爲或改良行爲外，藉公有土地以達斂財目的，縱其本質上得以設定負擔之公有土地，其設定之際，仍須經國民政府核准之。(十二條二項)

(四)各地方公有土地之租賃在十年以上時須經國府核准 某種公有土地。始適於租賃，仍應就各地方公有土地之種類決之；其得以由地方政府自由收益者，固不妨許其租賃，然其所締結之租賃期間，如在十年以下時，地方政府尚可本於職權行爲斟酌行之，反之如其期間在十年以上時，既恐其易於發生「永租權」，又恐其適足以妨公有之目的，土地法亦定爲「須經國民政府核准」之。(十三條二項後半及前管理官產規則第十條第一項第一款比照)

二 私有土地之效能限制 私有土地，本屬不動產所有權，故其收益使用處分，即

依物權法七六五條之原則而言，亦只能於法令制限內爲一。換言之：以國權作用而干涉私有土地之效能，更非所有權之排他性所能拘束。茲單就土地法第十六條之規定言之，亦得析爲：（1）限制私有土地所有權效能作用之標準，（2）限制私有土地所有權效能作用之原因，（3）限制私有土地所有權效能作用之手段，等述之如次：

（1）限制私者土地效能作用之標準 私有土地，本係國家領土之一部，故國家得於土地行政上施行：『國家政策』。申言之：享益私有土地所生之效能作用，須不與國家政策相違背，反之如背於國家政策時，自得由國權作用制止之，此種規定，得解爲係土地法上：『限制私有土地所有權效能作用』之唯一標準。至所謂，『國家政策』，若按照土地法原則而言，則又不外係由：『政府認爲與國計民生有妨礙與否？』決之（土地法原則八土地拿管機關之9參照）

（2）限制私有土地效能作用之原因 私有土地，於不變其：『所有』本質之原則上，得由私權利主體間之主體變更，而發主私有土地所有權之移轉問題，故移轉私有土地所有權之行爲，是否違背國家政策？得謂係：『限制私有土地所有權效能作用』之第一

原因（直言之：即係限制私有土地所有權之移轉效能作用。）次之，就私有土地所有權，得以發生他物權，（如抵押權典權是民八六〇條以下九一一條以下參照），及不動產之租賃，（民四二二條及民八四二條第二項參照）既亦係現行民法所明許，故此類設定負擔或租賃之行爲，其違背國家政策與否？得謂係：「限制私有土地所有權效能作用」之第二原因。

（3）限制私有土地效能作用之手段 私有土地所有權之移轉設定負擔或租賃，如認爲有妨害國家政策時，自應阻止其行爲，此種阻止行爲之國權作用，得謂係：「限制私有土地所有權效能作用」之手段，即土地法第十六條所謂：「……得制止之」是也。

第二 私有土地最高額之限制 土地法第十四條曰：

「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」 第十五條復曰：

「私有土地，受前條規定限制時，由主管地政機關規法辦法，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，得依法徵收之」

綜上規定，均不外防止地主階級之「壟斷土地」，形成「地權不均」之畸形現象。故由法律上之授權行爲，於經「中央地政機關核定」之條件下，承認土地所在地之「地方政府，有實施」限制私有土地最高額」之特權，茲析爲：（1）限制私有土地最高額之原因，（2）限制私有土地最高額之程序，（3）實現其限制私有土地最高額之步驟等，分述於次：

（1）限制私有土地最高額之原因 國家應防止土地集中於少數人之手。本屬中外歷代土地法制所共同之立法標準，其已爲吾國所注意或試行之最著者，如前述；第「第一節 歷代土地法制中」之漢代限民名由，依口占田，魏晉六朝及唐代之均田，宋代之方田均稅，元之限田，明之均田，等是。其中雖不免有：「人口單位」及「法定額多少」之差，其爲限制最高額則一。次之，尙爲外國法制所採用者，如英之五十英畝以上之土地，即得

強制租借，波蘭之限以一百八十公頃至四百公頃，逾額即得強制徵收，匈牙利之超過五百公頃，即一律放寬，羅馬尼亞之最高限，亦為五百公頃，捷克斯拉夫之定為二百五十公頃，等是。揣其理由，誠如：「土地立法原則」所謂：「土地為生產之根本要素，且據有一定限量之物，實為國計民生之基礎」故土地法於徵收地價稅外，更採直接明切之有效方法，於第十四條規定：「限制私有土地最高額」之原因為三，一為地方需要，一為土地種類，一為土地性質，更析言之：

(a) 地方需要 地方需要，似應分別情形論之，蓋地方乃指行政區域之一部而言，各地方之氣候，商業，天然形勢，交通狀況，人民習慣，等，不能一致，因之某地方究應需要某種土地？其情形即難一致。私有土地，即私分配散在於各地方之最小行政區域之一部，故是否達於，「限制其最高額」之：「地方需要」的適當標準，亦宜就各該地方具體情形決之。例如市地改良之可為基地用者，其最高額數，自不妨較低，反之鄉村耕地，則又不妨許其亨益額較高是。

(b) 土地種類 土地種類，就效用之分類，已如前述，(一頁後半參照)至散見於

土地法文句中所用之名稱者，如市地；鄉地；改良地，未改良地；林地；耕地，荒地；等是。似此則某種土地，得許人民享益額之較高或較低，既宜以人口之疏密爲準，亦宜以各地方人民所享益之私有土地額，其「溢額」與「不足額」或喪失利用土地之人口多寡爲衡。故在中央地政機關，固不妨以周佛海氏所謂：「限田的標準，可由生產和消費兩方面決定，換句話說：就是要由能力和需求兩方面決定，一家所有的土地，最大限度，以自己能力所能耕種爲度；最小限度，則以能夠充分滿足一家的慾望爲度。」等語，爲抽象之核定方法，實則仍宜以各地方之具體情狀決之。

(C)土地性質 土地之支方，因面積之空間性所支配，固有其特殊性質，即土地之養力殖力，亦受土色，水性，氣候等自然現象所支配，亦難以全部變更其本來性質，故產於甲地之物資，不必盡能產生於乙地，適於甲地之生產狀況者，亦不必盡適於乙地之生產狀況。吾人竊以爲在土地性質上而限制私有土地之最高額時，此應注意之點一。加以私有土地，仍屬國權領土之一部，國家因行政權作用之變更，違反土地性質上本能之所長，而不能單就土地本來性質以供私人利用者，既係一國內難免之事實，

引論者
1. 土地法
2. 土地法

此外以地質研究之結果，得以新利用方法而助長其本質效用之顯著者，以今日之科學昌明，亦非事所絕無。似此則土地性質，一方為自然力所拘束，他方面亦能以人智而發見，斯二者均可影響於私有土地享益額高低之適當標準，依吾人見解，此亦不失為核定「土地性質」與一限制私有土地最高額，應行注意之點一。

如上所述，則土地法上之以：「地方需要」、「土地種類」、「土地性質」，定為限制私有土地最高額之原因者，亦不外供：「地方政府之斟酌」及「中央地政機關之核定」標準而止，在具體情形之下，適於其原因之一部者，固可限制，適於其原因之全部者，自有「更應限制」之意。其額數之高低，未定具體數字者，良以情勢不一，不能「執一以繩」且於必要時，對於已經核定而有最高即制額之前例者，一旦因情勢變更，或亦得解為仍可經地方政府之斟酌，中央地政機關之核定也。當否姑就己意而並識之。

(3) 限制私有土地最高額之程序 個人或團體得以享益：「私有土地之最高額」，土地法既正明定額數，則符於限制其最高額之原因與否？已達於限制最高額之程度與否？自不外另由國權上之行政行為決之。故土地法十四條所謂：「地方政府……得斟酌

限制地產者其地之溢額及
不在此限
自有持地權者
以向持地權者
以向持地權者
以向持地權者
以向持地權者

其讓與，土地法乃參酌後之方法，而分定其實現步驟爲二，一爲：「分割出賣」，一爲：「強制徵收」，更析述其略如次，

(a) 分割出賣 買賣本屬民法上之有償雙務契約，其目的在移轉財產權於買受人，然通常之買賣行爲，實基於當事人之主觀需給互異，因自由意思之一致而成立，此種逾額土地之出賣。就意思表示之動機言之，常係含有強制力之他動行爲，故定爲：「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」。然出賣逾額土地之立法本旨，僅重在限制其享益土地所有權之範圍，究應出賣其所有土地中之某一部，則無限制之必要，故劃分逾額之面積，則又應解爲在土地所有權人仍保有自由酌定之餘地也。

(b) 強制徵收 通常之徵收土地，不外國家或需用土地人因公共事業，(三三五條以下)之需用私有土地而生，此種徵收原因則否。因之徵收土地之一般規定，不得謂爲有全部適用之必要，故如補償地價，固屬於被徵收之土地所有權人應有之權利，反之如附帶徵收及區段徵收，則與一般徵收，其情形即非完全相同，至若徵收之地價，

如已有申報或估定之地價可據者，則國家本於地價冊之記載而按價徵收，亦不得謂其處分爲不當。(三二八條比照)

第四 土地之效能限制與外國人 土地法第十七條曰：

「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) 魚地

(五) 鹽地

(六) 礦地，

(七) 要塞軍備區域及領域邊境之土地」

按上規定之土地種類，既得解爲不能包含於第八條第一項第一款至第六款所列各種土地之意義以內，然所謂：「魚地，鹽地，礦地，要塞軍備區及：「領域邊境之土地」，「如已

劃爲特定國防地帶用地」之範圍內者，似又應解之：「不得爲私有」之土地。此種解說，如果不誤，則該條所定之七種土地，其主要意義，不外兩種：

(1) 原始產業之地，

(2) 國防土地，

在原則上尙承認土地私有之法制下，原始產業之土地，當能於最高額之限度內，許可人民依法取得土地私有權，然土地私有權，應以本國人爲限，已如前述，則不得「移轉」於外國人云云。復於本條再爲注意之規定，似覺有蛇足之嫌，且於此類土地以外之土地，單就本條言之，其是否可以移轉於外國人，亦徒滋解釋上之疑義，然依第十六條規定：「國民政府對於私有土地所有權之移轉，……認爲有妨害國家政策者，得制止之。」則國家爲保全及助長「國計民生」，亦可施行政策以資救濟也。

第三章 土地重劃

第一節 概說

重劃土地，其義有二：解爲改善分配時，則重在使民力與地力相合。明代之：「驗丁授

畝」庶幾近之。反之解爲以劃分土地爲手段，使利用土地，能合於土地之經濟效用時，則係劃分地積，期其達於勞費小而效益較大或生產較多之目的，日本之耕地整理法制及德意志土地區劃整理法制，其立法意旨，多存於斯。然日本之耕地整理法制，係僅就耕地所爲之規定，故一則曰：「以增進耕地之利用爲目的」再則曰：「所有人共爲土地之交換分合，區劃形狀之變更，湖海之填補挖掘，遂路堤塘畦畔溝渠溜池等之變更廢置，及灌溉排水之設備或工程。」（日耕地整理法第一條一項）該法係明治四十二年公布大正三年及八年各改正一次）次之如德意志之土地區劃整理法制，其要旨在於整理市地，以造成適當建築物劃分地或劃留道路與空地。（指一九〇二年七月二十八日所制定一九〇七年十月八日所一部改訂者而言，東京市政調查會所編德意志都市土地巨劃整理一五頁以下參照）前者乃專爲整理耕地而頒布之單行法令，後者乃專爲整理市地而頒布單行之區劃法制，均僅係對於劃分土地之一部情形而定，我土地法則係網羅多數之土地法制而彙爲法典，故於總則編合併一般重劃土地之通則以立共通原則。其實行之方法，則另訂土地重劃程序於第三編土地使用之中。故吾人於茲所欲述者，亦係指土地重劃之原則法

而言。(土一八條至二〇條)

第二節 土地重劃之原因及施行方法

土地法第十八條云：「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……」此種規定，得解為係輕劃土地之原因，而其最後目的，則又係使土地合於經濟使用。似此可知重劃土地之必要，純基於某區域內之土地，已不合於經濟使用，而施行劃分者，則又純為主管地政機關是賴，故土地之不合於經濟使用，其原因若何？由主管地政機關專司自動重劃之責，在立法例上之比較又若何，均應亟待說明之點，茲分述於左：

第一 土地不合經濟使用之原因 土地不合經濟使用，其基於土地法之直接規定者，如：

(1) 區內之土地及其各段有面積狹小奇零不合耕作之經濟使用者；(二) 一條第一項一款)

(2) 建築區因路線通過，致面積過小或形式不整，而不適於建築房屋或位置不臨街道

者(一五二條)

(3) 建築物因天災事變，致面積過小或形式不整，而不適於建築房屋或位置不臨街道者；(一五四條前半)

(4) 街道狹小，有重劃之必要者；(一五四條後半)

等規定是。上述之(1)，乃指重劃耕地而言，至(2)以下之三種情形，則係指重劃市地而言。(蘇俄土地法一六六條比照)

第二 重劃土地之施行方法 一國內之土地，除國家專用地帶外，自應使人民皆有利利用土地之機會，因之在土地國有之國家，既應承認人民有使用土地之權利，即在原則上尙承認土地私有之國家，其私有土地部分，固係人民私用，即公有土地部分，亦非人民絕無利用之機會，似此則一定區域內之土地，不合經濟使用時，究應以國家對於全部土地之計劃爲準？亦得由各區域內之土地所有人，就其共同意志所得之經驗爲準？在立法例上並非一致，故如：

蘇俄土地法第七條所載：「土地整理事業，由農務人民委員會監督指揮檢查之下，

經過地方土地整理部及其整理委員測量土地後，由整理委員施行之。」

云云，及同法第一六八條第一項所載：

「土地整理事業，於左列情形，由土地整理部之聲請行之：(a)因特別使用目的從新組成或變更基本土地時，(b)土地整理機關，對於使用土地之缺點，如認為有害於所持人之經營，或引起地方上其他關係惡化而應採取急速必要處置時。」又同條第二項載明：「其他情形之施行整理，以利害關係人之聲請為限。」

等規定，自可明瞭其為兼採國家直接整理與人民聲請整理兩法，反之如：日本耕地整理法第三條所謂之：「整理設計書及關係人同意書」與同法第五十條以下所謂之：「耕地整理組合，須有區域內土地所有人二分一以上及土地總面積地價三分二以上」云云，則得解為係富於有自治性之私法，至我土地法之重劃原因，則其特徵有三

(1)重劃土地之設計，屬於主管地政機關之自動行為。(十八條)

(2)核定地政機關之土地重劃設計，屬於地方政府(二二四條)

(3)自公告重劃設計於重劃地區後，彼重劃之私有土地人，既不得阻止其重劃；即地

方政府停止其重劃計畫，依土地法二一八條之規定，亦有條件三，即：

(a) 半數以上有關係私有土地所有權人，表示反對，

(b) 表示反對者所占之私有土地面積，須超過被重劃之地區面積之半。

(c) 表示反對之期間，以公告後三十日內為限。

由上規定，可知我土地法之土地重劃，在原則上係採強制施行主義，既非如日本之整理耕地法，係由國家立於被動地位，亦與蘇俄土地法之兼採聲請整理方法微異，蓋為謀：

「地盡其用」，不由國權之發動行之，必難達土地合於經濟使用之最後目的故也。

第三節 土地重劃與分配及補償問題

土地既經重劃，則：(1)原屬私有土地，得因重劃而變為公有土地，(2)原屬甲之私有土地，得變為乙之私有土地，(3)公有土地之面積，必多因重劃而增加，私有土地之原所權人相互間，得因分合或位置變更而增減不定。因之被重劃之私有土地區域，其原所有權人與其所享益之土地面積，自另生分配及補償問題，關於此點，我土地法之規定有

二：

第一 地段之重行分配 土地重劃後，何者應屬於公有土地？何者仍得為私有土地之標的？自仍應按照前述之公有及私有標準決之，而重劃之唯一目的，既在於使被重劃區域之土地合於經濟使用，當不能使私有土地所有權，全部消滅，似此則既經重劃後之私有土地部分，其享益私有土地權益之適格者，仍為重劃前之原所有權人之全部無疑，而被重劃之土地區域，其原所有權人之私有土地享益額，既恆有一定數額可資計算，則於不違反因劃分而達經濟使用目的之範圍內，自仍可按照原有數額分為私有土地之地段，比例分配於原所有權人。（十八條後段參照）

第二 地段之增減補償 被重劃之土地，原屬私有土地，重劃後仍屬私有土地時，在理論上似不生增減補償問題，實則不然，蓋重劃土地，既在使土地之合於經濟使用，則劃分零段土地為整段土地者，乃屬事所恆見，則在重劃前之零碎土地分屬於多數所有人之情形下，其因重劃而發生合併之必歸者有之，其因從前之形式不整，為重劃而使形式完整，遂致同屬於某一一人之一部，今應改屬於他人所有而發生分離之必要者亦有之，故私有土地之面積中，亦能因重劃而生地段交換上之增減補償問題。

次之依土地第二百一十四條規定：「……土地重劃計畫書，「應」規定重劃地段之最低面積單位則重劃前之土地享益額，不足重劃後之最低面積單位者，即能因土地零碎而不合土地經濟使用之理由，有消滅其零碎私有土地所有權人之土地面積之必要，其間因分散於被重劃區域之數處而全應消滅者有之，或因分散數處之零碎土地，固均不合於劃分之最低面積額，但合併零碎土地以達於最低面積之中，某一零碎土地面積較大而應吸收他人再較小的零碎土地者，亦有之。此類情形，固應將被劃分後之定為公有土地部分除外以後，始能計算，而其計劃分後之私有土地中，得以發生土地段之增減補償問題仍同。

上之所述，乃吾人就重劃土地之實行，其間所發生之地段增減問題，所為之例示解說，綜合言之；其要點得歸於左之諸端：

- (1) 重劃前屬於私有土地之地段，因重劃而全部或一部變為公有土地者。
- (2) 重劃前為公有土地，因重劃而得為私有土地者。
- (3) 重劃前其某一地段為私有土地，重劃後該一地段仍為私有土地，但因不合最低面

積而應合併者。

(4) 重劃前合於重劃後之最低面積，但因劃分結果，其地段中之一部劃入公有土地，因而變爲零碎土地亦應合併者。

(5) 一人之地積總額，合於重劃後之最低面積，但因地段分散而全應合併於他人之較大面積之私有土地，或分散中之某地段，與相鄰地設相較，而亦能合併他人之再小地段者。

如上所述，土地既經重劃，在地積上與重劃前之法額拘束，既有增減問題，則被重劃區域內之所有權人相互間，即生所有權之得喪變更問題，此土地法第十九條所以有：「：此原地段相差之面積：」云云者。此類面積增減，其分合原因，既係法律上之強制處分，在理論上固不問其有無取得或喪失土地所有權之心素，均應使其發生增加或減少其私有土地面積之法律事實，即因此重劃上之分合，而某私有土地應全部移轉於公有或他人之私有者，亦不問其在重劃當時有無全部移轉而消滅其土地所有權之意思，亦能發生消滅問題。然另就事實上觀察之，在增加土地面積之所有權人，既不能無償取得，而減

少或全部消滅私有土地之所有權人，亦不能因此而遽遭無代價之損失。故土地法復定爲：「……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」。(二十九條)

第三 地段增加之補償辦法 前之所述，乃就僅地段增加及補償之原因而言，然此類補償問題，其地段之增減或全部喪失，既非基於個人之自由意思，自通常與民事關係上之對價給付，或請求權，求償權等之法鎖拘束微異，申言之：通常民事關係之對待給付或請求權。求償權等，其給付額或求償額，恒有約定標準或解釋上之由定標準，此類補償問題則否。故土地法爲防止紛糾，定爲：「前條補償辦法，適用關於徵收補償之規定……」(十二〇條前半)

第四 重劃後公共用地之分擔 土地重劃，既係重劃一定區域內之土地，故不問其其爲全部同時重劃或逐漸一部重劃，其計畫書(十二四一)內之計劃，必係就該區域內全部土地有合於經濟使用之完整計劃。因之對於私有土地之私用不合於土地經濟者，固有完整計劃，即就重劃區域內之公用地帶，亦應有合於全部社會利益之整與計劃，使其

合於公之經濟使用，故因重劃而又生公共用地問題，其主要原因如左：

(1) 重劃前公共用地面積狹小，有擴大之必要者。

(2) 重劃前公共用地奇零不完整者。

(3) 重劃前公共用地迂曲短窄，有改劃之必要者。

(4) 因衛生上體育上或行政管理上有添劃公共用地之必要者。

等，即其顯著之原因。然重劃後之公共用地，仍以重劃區域內人民之直接利用機會較多，其損失上之分擔，自以由重劃區域內之人民分別負擔為宜，故土地法定為：「……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」。

(十二〇條後半)

第四章 土地測量

第一節 概說

土地測量，其創制較古者，據個人見解，竊以為：「尙書禹貢篇」，其立意所在，酷似於此。蓋分宇內為九洲，名曰：「冀兗青徐揚荆豫梁雍」，非測量地籍而何？次之辨土色土

性，分田地之等次爲九，定貢賦物品之種類甚多，非探驗地質而何？迨至後世，「清丈一語」，史不絕害者，則以爲尙係偏重於測量地籍耳。然科學昌明，利用自然之方法日多，其尙待考查地產，辨地質之種類及其變化者，更屬需要日亟，故地質則有專學，而地質調查，亦設官分職，蓋物質上之爭取，欲消滅社會隱患，重在人與自然相爭也。上地法將土地測量設爲專章，似已注意及此，然實施測量，所費固鉅，實施探驗，其所需技術與人材，猶難敷計，非假諸國家公力，自亦係有策莫展，加以此類實施計劃及測驗方法，其直接影響於私人土地所有權關係者尙淺，而「測量」與「探驗」成功以後，其惠及於國計民生者甚大，故土地法第二十一條至第二十五條之規定，測又係富有完全強制性之公法。國人晏才傑君，曾著有田賦芻議一書，其於「清丈時應行規定之事項」項目中，所述整理田賦之意見，甚爲確切，特擇要編而誌之；

(一) 填報 各省魚鱗圖冊，徵報不實，散佚猶多，故以爲求業戶真確 首應分別填報。

(二) 登記 既經填報，則法義關係，按冊可稽，應次之以登記，

(三)測繪 田地廣袤，原隲高下，溝澮錯綜，畛陌經緯，以及山林澤藪之變遷，膏腴礧瘠之形勢，均有賴於測繪地圖。

(四)丈器 查勘田畝，必先求精巧之清丈器具。

(五)界劃 欲明土地範圍，確定人民所有權，應自經界始，經界既正，小之一地一筆，大之一字一村，乃至一縣一省，莫不按圖可索，瞭若指掌，否則縱橫廣袤，不得而求，闊狹大小，不得而量，其弊之所及，將因土地之區劃不明，而人民之爭端日起，坐令官吏作奸舞弊，國與民俱受其害。

(六)地號 實行清丈，固應訂正省縣城鎮鄉杭之經界，於城鎮鄉村之下，尙應分爲若干小區域，以一定字號附以名稱，按序編號，日本之台賬謄本，庶幾近之。

(七)地等 土地之種類不一，得大別爲，耕地，宅地，山林，原野，鹽田，鑛泉地，池沼地雜種地等項，種類既繁，性質亦異，猶以地位之等級，非調查不爲功，蓋地價卽得以地級爲準，由等級上之差異，卽可以決地價高低也。

(八)複丈 田地丈量之後，難保無含混錯誤之弊，確而正之，厥爲複丈，不分其爲發

動於官廳或人民之聲請，其起因不同，其複丈之目的則一。

(九)確定權利狀態 土地所有權，與人民之關係既切，則法律上之保護確切與否？影響於增進或改良土地利用之記念亦鉅，吾國以契紙爲憑，其間爭界漏稅朦混之關係既多，占用公地者，間亦有之，故猶應確權利狀態，以達最終目的。

晏氏之語，乃土地測量十之全部計劃，其義自失之汎，然如填報，測繪，丈器，地等，地號，等問題，令之測量土地，恐尤應確切注意云。

第二節 土地測量之種類

土地法第二十一條云：「土地測量，爲地籍測量與地質探險……」此種規定，固在確定土地測量之法律上的意義，然地籍測量，如解爲查勘土地面積時，則似係僅就地形或地面之測量而言，反之地質探險。則土地變形之來源與其所藏之地力及其他地史，均應包括於中。其範圍既廣，其探險之技術與方法，非探於地質學者不爲功。故就另一方面言之，解爲地籍測量與地質探險係土地測量之種類，亦無不可。例如某省某市某縣某鄉某村之土地面積若干？其位置若何？其利用之方法如何？其所有權之分佈狀態如何？等，竊

以爲即屬地籍測量問題。次之地質探險，既係學有專識，吾人於此，擬僅就土壤分類及土壤調查之理由而一言之；

土壤分類，其注意於實用分類者，多以鑛業上或農業上之特性爲準。例如習於農事者，常分土壤爲輕土與重土。(Heavy Soil and Light Soil) 至地質學家依顆粒大小與鑛物成分，則析爲左之六種：

- (一) 礫土 Gravel
- (二) 砂土 Sand.
- (三) 壤土 Loam.
- (四) 灰土 Marl
- (五) 殖土 heavy
- (六) 腐殖土 peaty soil

上述之土壤分類，乃僅就地質學中最小部分之土壤問題及土壤問題中之最小例示而止。其在地質學家主張土地有詳爲調查之必要者，則其理由如次：

(1) 土壤調查，可供政府或團體對於農業計劃上之參考，如欲實行移民殖邊，從事墾牧，果能先有調查圖，則措施不致虛擲。

(2) 土壤調查，足爲農民指導，俾其能慎別土性，植適宜之農作物，施經濟之肥料。

(3) 土壤調查，爲農業家試驗新作物或比較農產出之基本資料。

(4) 買賣土地，計劃鄉村，須賴土壤調查圖爲地價之標準，及設施之參考。

土地法上之土地測量，固係就廣義土地而定實施測量之原則法，惟吾國現狀，多屬業農，猶以邊疆之狹義土地，更應注意及之，故吾人就就土壤探險而爲例示說明，但僅就此點言之，欲得深切之認識，亦屬地質專家之事，在研究法學者。恐亦覺言之乏趣，故實施計劃如何！測驗方法如何？在土地法均不明定，而一任於「……中央地政機關定之」。(土二十一條後段)

第三節 土地測量之執行

第一 執行土地測量之機關 土地測量，不問其爲地籍測量或地質探險，均有賴於專家就土地所在地逐一施行履勘，一土一石，既須由理化學以剖析詳審其特性；山陵起伏

，平面廣狹，亦須計算積數及記載形狀。似此則執行測量之機關，自以「主管地政機關爲便」。(土三三前半)蓋主管地政機關，乃指市縣地政機關而言，(土二八條)而吾國行政區域之劃分，乃以縣市爲單位故也。

如前所述，測量之工作既繁，其所需人材與費用自鉅，而登記之確實與否？應以測量之精確與否爲先決條件，即測量後之資料，就土地實狀言之，始可考查其登記上之土地實狀記載，有無錯誤或朦混？故測量工作，果能同時爲之，則不獨地籍與地質，可以互爲參證，亦可收節省費用與時間之效果，此土地法之所以定爲：「地籍測量與地質探驗，應於可能範圍內同時爲之」也。(土二二條)

第二 土地測量後之職責 測量土地，其目地既在確知被測量土地之地籍與地質，則已測量之地籍，較土地權利人之所主張及知悉者，其效力更強；已測量之地質，較實現使用土地人之經驗所得者；必更較確切，故土地法定爲：「……測量完竣時，編造地籍冊及地質探驗書於中央地政機關。(土三三條後半)

第四節 地籍測量之效果

土地測量，其中所爲之地質探險，尙學在增進發展土地之利益，反之如地籍測量，則測量結果，即可確定面積之實數，亦可明切土地權利之經界，其及於法律上之效果更鉅。例如：「所有人地籍之廣狹，於測量之際，先審查其書狀上之記載，次詢其接連所有人，有無爭執？果記載與實際相符而接連地所有人並無爭執或更爲負責之證明時，則其所有土地之面積，即可無疑。」而此類由測量地籍所得之記載，自得解爲有較強之證據力，此其一。反之，如：「所有人之土地書狀記載，一經實際測量，立生面積不符之弊，而四鄰之接連地所有人，亦各有爭執時，則交互參證，亦可辨其真僞」，此其二。由此兩點言之，故地籍測量之結果，土地權利之分配狀態，既可得確切之考證，則以此測量後之標準而更爲所有權登記者，就權利與實際相符之點而言，其能收公平確切之效果，更不俟言，土地法第二其四條定爲：「未經依法爲地籍測量之土地，不得爲所有權之登記」者，其主要理由，或即在此。上之所述，乃僅就地籍測量及於私有土地之效果而言，次之公有土地與私有土地之錯綜狀態，在地籍上本無差異，其或爲公有或爲私有者，俾屬權利主體之不同而止，故公有土地與私有土地之面積比較如何？私有土地與公有

土地相接連者，私有土地所有權人，於無朦蔽侵佔之事實，一經地籍測量，自亦可瞭如指掌，故土地法第二十五條曰：「公有土地於測量完竣，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」。由本條釋之，則公有土地，因地籍測量而生之效果，亦得析言如次：

(一)公有土地，未經地籍測量，亦不得解為測量前之登記完全有效。

(二)公有土地經測量後，仍應適用土地登記之一般規定。

(三)公有土地冊，遞呈中央地政機關後，中央地政機關，即可就全部公有土地，為整理上之完整計劃，

第五章 地政機關地及土地裁判所

第一節 概說

我土地法既構成法典上之獨立體系，其內容所規定之範圍遂廣，就國家方面言之，對於土地之權益，究應在法銷拘束上，作如何之分配與管理？對於地力，究應如何助長或改善其利用方法？對於既存之土地權利，究應如何使其確實與公平？對於土地之稅收及

地價之考察或估定，究應如何謀其合於國計民生？凡屬於此類者，類皆可以國家之行政行為管理之，故土地法上定明土地行政，由地政機關，專司其事。次之，土地私有權問題，相沿既久，積習已慣，土地法固欲謀土地權益之社會化，亦非毅然廢除私有，則本於私有慾之發動，欲維護及擴張其私有權，亦係人類反社會性所當然。似此則其所維護者，果屬正當與否？其所欲擴張者，果符於社會具足生活之安全與否？凡由此而生之糾紛，更有賴於國家公平之裁判，在土地法未構成法典以前，尙可以通常之民事訴訟決之；今於土地關係事項，既有專法，單就其立法意旨中之土地政策土地經濟等規定言之，已有賴於特殊裁判所審理之必要；土地法於地政機關之外，尙認土地裁判所者，其主要原因，或基於此。然斯二者，一方面與機關組織有關，他方面又係運用實體權利關係以爲保護或管理，故土地法獨於此點，又讓諸土地法以外之助法規定之。（二二九條三一條參照）

第二節 地政機關之種類與監督指揮

「地政機關，分爲中央地政機關與地方地政機關」（土二六條）由本條規定言之，固係確

定國家對於土地行政活動上之組織，其組織上之系統與管轄範圍，亦已於此條明定其原則。易詞言之：國家之土地行政機關，大分為兩種，一為中央地政機關，他為地方地政機關是也。更析言之：

第一 中央地政機關 政府有中央政府與地方政府之分，土地關係事項，既設官分職，持為管理，則中央與地方之行政範圍，亦不能獨異。吾國之中央政府，名曰：「國民政府」，由五院組織之，其最高行政機關，則曰：「行政院」，似此則土地行政之應由中央總攬一切者，即為：「中央地政機關」，揣土地法之立法意旨，似擬於行政院所分設之各部中，而以中央地政機關，與各部之職權相等，故由土地法第二十七條前節言之，其要點有二：

(1) 中央地政機關，於國民政府所在地設立之。

(2) 直轄於行政院。

第二 地方地政機關 地方政府，乃分理所轄行政區域之庶政，而行政區域，即係以土地管轄為劃分標準，故所謂：「地方地政機關」者，乃指國內行政區域劃分上各地方之

土地行政機關而言，而吾國現行行政區域，自道府之制既廢，乃以國分省，以省分縣分市，則地方地政機關，係指：「省地政機關及市縣地政機關」而言，其理甚明。（土二十七條後半）然於此尙應注意者，省地政機關，不得謂爲主管地政機關，蓋因土地乃不動產之一，土地之治理，多應以人就地，故主管土地之行政，以最小行政區域爲便，土地法定爲：「……主管地政機關，謂市縣地政機關」者，其主要理由，或卽在此。

第三 中央地政機關之監督指揮 如上所述，地政機關，係分爲中央地政機關與地方地政機關，故前者卽爲最高地政機關，後者卽爲隸屬之下級地政機關，其間有命令服從關係，既不俟論，次之爲謀地政上之劃一與政策之實現，如下級地政機關，有助行不當或濫行不力時，或應加以指揮，或應加以監督，其責任均應屬於中央地政機關。故土地法於第二十七條中又云：「中央地政機關……對於地方地政機關，有監督指揮之責……」。至省地政機關，尙有監督指揮：「縣地政機關」，及：「不直屬於中央地政機關之市地政機關之責任與否？土地法雖未明定，依吾人見解，亦行政組織系統上，

其上下級機關間，均得解爲有指揮監督之責，當否姑並誌之？

第三節 土地裁判所問題

土地權益關係，在土地法未構成獨立體系以前，其實體上之權利，如所有權，地上權，永佃權，地役權，典權，抵押權，等（土三三條比照）既係全部屬於易權範圍，則因此而生之訴訟行爲，亦自能由普通法院依據民事訴訟法以管轄審判之。今土地法爲完成土地法之獨立使命，於土地法上遂另論土地裁判所之制，（土三〇條）其組織及管理事件之程序，則讓於土地法以外之法律定之。（土三二條）此種立法體例，單就土地爭議事件，不屬於普通法院管轄之點言之，雖近似於蘇俄土地法第三編第三章第二百零六條以下之規定意旨，但蘇俄土地法係於土地法中分爲：「土地爭議解決程序」一章而合併規定，土地法則否，此乃重要差異之點。然我土地法關於：「土地裁判所之組織及其管理事件之程序」，既尙未另定他法，吾人擬就蘇俄土地法律二〇六條以下規定撮要述之於次，以資參證：（純以蘇俄土地法之條文先後爲序）

（一）解決土地爭執之普通機關，爲鄉，郡，縣各種土地委員會。（蘇土三〇六條）

(2) 土地委員會，所掌管之紛糾事件，爲：(a) 因整理土地而生之爭議，(b) 因土地使用權而生之爭議。(蘇土二〇七條)

(3) 除土地法所明示以外之任何地方機關，均不許干涉土地爭議之一切事件。(蘇土二〇八條)

(4) 鄉村土地委員會，設於鄉執行委員會內，由鄉執委會任命議長一名及由蘇維埃大會所選舉之委員二人組織之。(同二〇九條)

(5) 郡或縣土地委員會，設立於郡縣地政機關內，以議長一名委員二名(由土地整理課長及人民裁判官)兼任組織之。(同二一〇條)

(6) 郡縣各委員會之議長及其代理人，由郡或縣之執委會選舉行之。(同二一一條)

(7) 土委會委員執行職務之際，享受人民裁判官之權利，其任期爲一年。(同二一二條)

(8) 鄉土地委員會，設置於鄉內，審理之事件，爲：(a) 部落相互間整理土地爭議

(b) 鄉內個人或農家及土地組合因整理土地而生之爭議。(同二一三條)

(9) 郡土地委員會所審理之事件，爲：(a) 爲第一審之資格者，如條落相互間整理土地之際或蘇維埃因整理經營企業及營造物各種土地而生之爭議是。(b) 爲第二審之資格者，即因鄉土地委員會所管轄事件而生之異議是。(同二二四條)

(10) 縣土地委員會所管理之事件爲：(a) 屬於第一審資格者，爲縣或國家之營造物亦其企業與附近住民因整理土地而發生爭執之事件，(b) 對於郡土地委員會之事件，有受理上訴之資格。(同二二五條)

(11) 審理手續，委員迴避，當事人，代理人，證人，鑑定人及不到場之制裁等準用人民裁判所審理之規定。(同二二六條)

(12) 對於土地委員會之決定聲請異議時，提出後兩週內下級委員會須將其書件提出於上審。(同二二條之一)

(13) 對於土地委員會之決定有不服時，須於執行決定前爲之。(同二二八條之一)

(14) 聲請異議逾期後之期限回復，須基於正當原因，由宣告聲請異議之土地委員會審查之。(二一九之一)

(15) 高等檢查事務或審議縣土地委員會上訴事務，由農務人民委員部與司法人民委員部協議後，以土地爭議之高等檢察特別會議行之。其議長與委員中之一人，由農務人民委員會推選後及委員中之他一人經由司法人民會推選後，由全俄中央執行委員會認可之。(同二二〇條)

(16) 農務人民委員部與司法人民委員部協議後，因指揮土地委員會有公布法律之權利(同二二一條)

第二編 土地登記

第一章 通則

第一節 概說

第一 沿革概要 魚鱗圖冊一語，散見於吾國史籍，謂據古代登記制度，亦無不可。民元以後，東北試行較早，（民四曾由奉天高審檢廳擬定奉天試辦不動產規則呈准施行吉林亦援用之）民十一，五月二十日復公布登記通例及不動產登記條例，同年八月並制定該條例施行細則，係採異時施行主義，前北京奉天吉林等省於十一年九月一日施行，是為第一期，前直隸及西蘇安徽山山西河南福建浙江西湖北等省，定為十一年十一月一日施行，是為第二期，其他各省，定為第三期，於十二年一月一日施行之。接諸實際，則多遵行未果，此即吾國登記制在沿革上之概略。

第二 意義及其性質 登記一語，就其實質言之，得解為係使各權利歸屬上之明瞭，就形式上言之，則不外登記官吏將土地及其定着物之特定事項，因記入登記簿所遵守之程序。蓋土地乃不動產物權之一，與動產之僅就占有狀態即可推知其為權利主體者不

同，即其權義關係之交互錯綜，較爲繁複，非有法定嚴重形式，則恐詐僞以生而安全以危，登記制存在之必要，或即在此。

次之，在土地法未構成獨立法典之國家，其不動產之得喪變更狀態，雖多以民法爲本，其立法上之方式，亦不一致，我國既將土地事項制定專法，則土地關係事項，除不時仍應適用民法規定外，更應適用土地法，因立法上之體例互異，故解釋登記之性質，亦各有不同，其要者如次：

(一)登記要件主義 此即所謂德意志主義，亦簡稱登記主義，依此則係以登記爲土地權利得喪變更之絕對要件，即不爲登記。不生法律上之效果，不以當事人已有得喪變更之意思表示爲已足，故此制之特質有四：一爲登記爲不可缺之必需要件，二爲登記以後，始生公信力，三爲權利得喪變更之是否適法？必經審查後始能登記。四爲一筆土地，即備有一用紙是也。

(二)登記公示主義 此主義簡稱登錄主義，亦曰法蘭西主義，簡言之：不動產之得喪變更，雖得以當事人之意思表示發生效力，但不爲登記，則不得對抗第三人。就此

制之特質言之，亦有四端，(1)不動產物權之得喪變更，固可因法律行為或其他法律事實而發生，但對抗取得權利之第三人，則必須登記上之公示。(2)登記非有絕對強制性。(3)登記之效力，存於取得權利上之順位。(4)登記簿以權利人取得人之姓名而為編制。

(二)地券交互主義 此亦稱為「托崙氏制度」(Tonons System)自一八五八年始行南澳洲後，各國多倣效之，據考查斯制之說者曰：此制係對於各土地發行人地券，將權利得喪事項記入之，一面另備相當於此之登記簿，請求登記時，所有人須提出聲請書及足以證明所有權之地圖或其他權義書類，如經登記官吏許可登記後，即就一月以上三月以下之期限內而為公告，第三人如有無異議，均於此期限內決之。基此而登記完畢時，即屬確定不移，故縱有登記錯誤者，亦只能對於原應享受土地權利之人，為相當之補償而止。此所以另有登記儲金之制也。但於此又應注意者，公告期滿實行登記之際，登記官吏即作成地券兩份，一存登記機關，一交登記所有人，登記後之土地所有權人，如處分於他人時，既須出示所執之地券，如設定他項權利時，即可就已登記之

地券，另爲記載。故談此制之特質者，亦恒分數端，即：(1)非經登記，不生效力。(2)權利順位，以登記順位定之。(3)地券與登記簿之記載，均有公信力。(4)手續簡而易行，方法確實可據等是。

我土地法之土地登記，就其意義上言之，與不動產登記之意義相同。(民六六，土三二)就其立法本旨言之，得謂係大致係模仿上述第三制度，故一則曰：依本法所爲之登記，有絕對效力。(土三六)再則曰：未依本法登記所有權之土地，不得爲所有權以外權利之登記。(十四四)由前言之，與民法七五八條所謂：「……非經登記不生效力。」云云，亦屬一致云。

第二節 應登記之權利及其原因

土地法第三十三條曰：

「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

土地法 法四甲乙丙特 (邊三經二)選

(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。

按上規定，其第一項乃明示應登記之原因事項，至應行登記之權利，則係採列記主義。夫物權不得自由創設，乃物權法上之原則，土地權利，本屬物權之一部，故應行登記之權利，亦以法律所明示者為限。至此類權利之本質若何？應於物權編中攻究之，其取得，設定，移轉，變更，或消滅之意義若何？應於民法通則中攻究之，茲從略。然我土地法係大分土地為公有土地與私有土地，而登記之法律上的意義，固係確定權利主體之歸屬，若就其社會意義與經濟意義兩方面言之，則私有土地中之個人享益範圍，是否應加限制？其設定移轉變更，是否背於國政策？既可於登記之始以為考查之據，即就公有土地言之，何者得由國家變更利用方法之土地？何者應屬國家專有之土地？他如移民實邊

或墾荒，調劑地域上之繁榮成不致使地力有遺等問題，均能就登記上之記載以運用國家之土地政策，故土地法定爲：「公有土地及私有土地……」均應適用登記規定者。其主要理由，或不外此。

第三節 登記之種類

不動產登記之種類，學者間恆大分爲預備登記與終局登記，茲析述之：

第一 預備登記 預備將來爲終局登記之登記行爲，謂之預備登記，得更析爲暫時登記與預告登記，兩種，更析言之：

(1) 暫時登記 登記人因特種情形，尙需經過相當日期始能爲正式登記，乃暫時先行登記，俟於正式登記之際，始將此暫時登記與正式登記發生同一效力之登記，謂之暫時登記，我不動產登記條例第七條之規定，即係指此種情形而言，其文曰：

「暫時登記，於左列情形爲之」

(一) 未具備聲請登記程序必要之條件時

(二) 預爲保存以不動產權利之設定移轉變更或消滅爲標的之請求權時

土地法 法四甲乙丙特（邊三經二選）

其請求權有期限或條例或有將來始行確定之情事者亦同」

由上述不動產登記條例第七條之規定言之，則暫時登記之原因有二；(1)因程序上之理由，不能即時正式登記者。(不動產登記條例第二十七條參照)(2)因實質上之理由，不能即時正式登記者是。

(2)預告登記 以登記原因之無效或得撤銷為理由提起民事訴訟，求為登記之塗銷或回復時，將其事實公示於第三人，促其注意而由法院以職權囑託之登記，謂之預告登記，我不動產登記條例第八條，曾明訂之。依此規定，則僅因登記原因事實上之無效，既可據此提起塗銷登記之訴，而為預告登記，即僅有得撤銷之登記原因事實，亦可據此提起回復登記之訴而為預告登記，至無效或得撤銷之原因事實如何？則不外依據民族規定決之。

第二 終局登記 已完成之登記。通常謂之「終局登記」，此種登記，就登記原因言之，業已確定，就登記程序之條件言之，業已完備。故單就其登記以為觀察，在不動產登記條例上，又得析為：(1)記入登記(指新生登記原因·從新記入登記簿者而言)(

(2) 更正登記（指對於因登記錯誤或遺漏所爲之更正而言。不動產登記條例七九條比照）(3) 回復登記，(a)：因登記簿滅失之回復者，如不動產登記條例第一三三條是(b)：回復已塗銷之登記者，如同條例第一二五條是。(4) 塗銷登記。（指塗銷已成登記之登記而言，同條例一一六條以下比照）四種。次之，就終局登記之登記方法而爲觀察，亦得析爲：(1) 正式登記，(2) 主登記，(3) 附記登記，三種，今更就主登記與附記登記而一言之：

(1) 主登記 主登記即係對附記登記而言，其能獨立或立或存在之登記，均屬之。故就次序言，既非前一順序之延長，就應登記之原因事項言，亦非前事項之延長而有獨立性，權利之設定，移轉，消滅，均得生主登記問題。）

(2) 附記登記 就已成立之登記，變更其一部；其他部分，仍維持原狀之登記，謂之：「附記登記」。其主要目的，在避免變更其全部之煩，故適於爲附記登記者，法文上恆附以：「……以附記爲之……」等字句，如：

(a) 權利變更之登記，(土八六，八七條參照不動產登記條例六四條比照)

(b) 更名登記及住所變更之登記，(十八五條參照不動產登記條例六二條比照)等是此類附記登記，在土地法上對於其登記次序與登記欄數，設有注意規定如次：

a 附記登記之次序，應依主登記之次序。(十三八條前半)

b 附記登記之權利先後欄數，應與主登記之欄數同。(十八四條)

第四節 登記權利之順序

有登記能力之權利，除所有權外，不防就同一土地，登記二以上之土地權利，此中決定其登記權利之優劣方法，即屬於：「登記權利之順序問題」。土地法第三十七條曰：

「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。」(民八六五條比照)

由上述規定言之，則係以登記時期之先後，為決定登記權利先後順序之原則，蓋登記簿之編制，恒有年月日與登記號數可資考證故也。然此項原則，不能限制法律上之例外規定，此類例外規定，其在舊民章上，關於抵押權，因仿瑞典先例，不採順序昇進主義者，(舊民章一一四四條瑞典八一四條比照)固屬於適例之一，地如破產法上之別除權，因

其在實際上，多屬同時受償，故亦有解爲屬於此條之例外規定者。（王效文氏土地法論「上冊五九，六〇頁」曾引此爲例，吾人以爲尙不無疑）

第五節 登記爭議之裁判與登記權利之審定

第一 登記爭議之裁判 土地登記權利，得大分爲所有權之登記與所有權以外權利之登記，似此則聲請登記人於聲請登記之際，其聲請登記之標的，果未顧計利害關係人之利害時，則利害關係人，對之不無爭議，此其一。次之，地政機關於接收登記之聲請時，其收件號數之記載，既可影響於登記權利之順位問題，（七七五參照）同時土地機關之職責上，依法亦有駁回聲請之權，其間收件號數記載之當否？駁回聲請之有理由與否？其影響於聲請人之利害關係更鉅，此其二。（七七六條參照）前之情形，乃聲請人與利害關係人間易生爭議之最著者，後之情形，乃聲請人對於地政機關間易生爭議之最著者，而其同爲登記程序進行中之爭議則一。綜合言之：登記程序進行中，其最著之爭議，一爲聲請人與他人間之爭議，一爲聲請人與地政機關之爭議，他如地政機關間管轄問題，亦有發生爭議之可能，此類解說，如果不謬，則其爭議之解決

方法如何？自有明訂之必要，我土地法對於土地關係事項，既設土地裁判專司其事，則凡此因登記程序進行中而生之爭議，自亦以由：「土地裁判所裁判之」爲宜。（土三
四條）

第二 登記權利之審定 有登記能力之權利，我土地法乃採列記主義，然社會生活，進化不已，既成法律，不能阻止其變遷。似此則土地權利關係，是否盡與列記之各種土地權利相符？，不無疑義。重以吾國地大物博，各地土地權利關係，其所用之名稱，亦不能強其與法律上既定之名稱相符，而遇有與：「應登記之權利」內容相符或相類似者，果不爲之登記，其影響於法的安全性之使命自鉅，而地政機關，在其權責上亦僅能以土地行政事務爲主；又不得妄爲登記。上地法爲防止其有遺漏，特定爲：「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，認爲某種權利後，爲該權利之登記，並添註其原有名義。」

第六節 土地登記之效力

土地登記，既係取法於托崙氏制度，故一經登記，效力甚強，即該氏所謂：「不能推翻

之權利」(Indefensible title)是也。此類效力規定，其定於民法中者，如我民法第七五八條所謂：「……非經登記不生效力」是。次之規定於土地法中者：一則曰：「依本法所爲之登記，有絕對效力」。(土三六條)再則曰：「未依本法登記所有權之土地，不得爲所有權以外權利之登記」(土四四條)吾人若合併釋之，則土地法第三十六條之規定，既係補充民法上不動產所有權登記效力發生後之「絕對性」，亦得謂係：表明登記以後，一切登記之：「本來效力」，不得設以任何之限制。此說如果不謬，則依土地法第四十四條規定之於登記所有權以後，始能：「爲其所權以外權利之登記」云者，又得謂係：「登記所有權以後」之：「附生效力」。更析述之：

(1)登記之本來效力 在私有權存在之法制下，所有權乃橫亘於私法之全部領域，尤以不動產所有權及由此所生他物權等，其及於經濟生活之影響更鉅，不動產物權，特設登記之制者，此亦原因之一。然登記後之效力，在探登記公示主義者，只認其有：「對抗善意第三人」之效力，本法則否，並謂：「依本法所第之登記，有絕對效力」。(土三六條)似此則其要點有二：(1)依土地法爲所有權之登記者，其所有權即生絕

對效力。(2)依土地法爲所有權以外權利之登記者，其所有權以外之權利，亦生絕對效力。合併言之：即得謂係：「依本法所爲登記之本來效力」。

(2)登記之附生效力 依土地法第三十三條第一項第一款至第六款所載，有登記能力之權利，爲所有權，地上權，永佃權，地役權，典權，抵押權，六種。其中之所有權，乃不動產物權之基本權利，有此基本權利，始能設定其他不動產物權，乃毫無疑義者，然所有權取得後未登記前，是否即能設定其他不動產物權而先於所有權以爲登記。在解釋上仍不無疑，故土地法第四十四條復明訂爲：「未依本法爲所有權登記之土地，不得爲所有權以外權利之登記」。此所謂：「所有權以外權利」，當然指土地法第三十三條第一項第二款以下之各種權利而言。依此規定，則未經聲請登記所有權者，如聲請所有權以外權利之登記，即得駁斥其聲請。此種情形，吾人擬名之曰：「登記所有權後之附生效力」。

第七節 因登記而生之賠償問題

登記效力，既有絕對性，而登記前之審查，是否有誤。實施登記之際，其記載是否有錯

誤或虛偽。均不能作極肯定之論結，似此則縱有錯誤，遺漏或虛偽，一經登記完畢，亦與登記效力之絕對性無關，即所謂；「不得推翻登記之效力」是也。此類登記上之錯誤遺漏或虛偽，得分爲三方面言之：（1）非基於登記官吏之故意成過失者。（2）基於登記官吏之故意或過失者（3）應歸責於受損害人者。不問其原因如何？如有損害問題發生，我土地法均分別設有賠償方法如左：

第一 非基於登官吏之重大過失而生之賠償責任 土地法第三十九條云：「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……」此種規定，得解爲係：「非基於登記官吏而生之賠償責任」，蓋登記官吏之登記行爲，乃代表登記機關之行爲，非執行職務之公務員，自無：「無過失而負損害賠償責任」之理由，加以登記效力之絕對性，乃法律上所賦予，其無過失之登記錯誤遺漏或虛偽，在實際上亦非無補正之術，故基此而生之賠償問題，其責任主體，自應由地政機關負擔之。至所謂：「登記錯誤」，如土地面積之數字記載錯誤是。所謂：「遺漏」，如漏載定着物是。所謂：「虛偽」，如審查時關於其登記原因之虛偽，未經審查明確是。（登記虛偽，仍應由地

政機關負責賠償之理由，在法文上竊不無疑，姑並誌之，惟本條連償責任之構成要件，竊以爲尙有應行注意之點如左：

a 須有登記上之錯誤遺漏或虛僞。

b 須聲請登記人確因登記錯誤遺漏或虛僞而受損害。

c 證明責任，應解爲屬於聲請登記人。

第二 基於登記官吏之重大過失有生之賠償責任 登記官吏之登記行爲，固爲代表登記機關之行爲，然執行登記之際，在實際上仍有運用其自由意志之可能，故因登記官吏之不慎職，或其他故意重大過失之原因而致登記錯誤遺漏或虛僞者，亦非事所絕無。

故土地法第四十一條云：「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……」此種規定，即得謂係：「基於登記官吏之重大過失而生之賠償責任。」此所謂：「由該人員償還」云云，乃指賠償上之對外關係，仍先由登記機關撥付，撥付以後，地政機關，即得對該人員，發生求償問題而言。（土四一末段）

第三 應歸責於受損害人者 聲請登記，應有聲說當事人，故：「登記錯誤，遺漏或虛

偽」之責任原因，在登記機關與登記人員均不應負責，而應歸責於受損害人時，即係：「損害責任原因人」與「受損害人」相合致。但本於登記效力之：「絕對性」，其已爲之登記，仍不可推翻，故此種損害，除應由：「受損害人」自爲負擔，別無求償之道。

(土二十九條第一項但書)至本條之責任構成要件，竊以爲亦有下列注意之點：

(a) 損害責任原因，應歸責於受損害人。

(b) 證明責任，屬於地政機關。

第四 登記備金與因登記而生之賠償範圍 如前所述，因登記而生賠償問題，有應由登記機關自爲賠償者；有應由登記機關墊付者；凡此均不外國庫之支出，國家爲準備賠償金額之確實，土地法設有：「專備賠償支出」之「登記儲金」。即係就一切之登記費中，均應預存百分之十，故所收登記費，如滿千元時，即有百元之登記儲金，此項儲金，如始終無賠償登記損失之支出，固仍不外國家之財源，但既有指定用途，即不得妄爲挪用，設應賠償之額數，超過於有己之儲金，登記機關，亦不得藉此免責，此點徵之：「損害賠償之請求，爲地政機關拒時，受損害人得向法院起訴。」(土四二條)之

規定，更極顯然。他如賠償責任範圍之估定，我土地法又定爲，係以：「受損害時之價值」爲標準，（土三九條二項），似此則實行賠償之際與受損害時之價值，縱有出入，亦非所計。

第八節 土地登記之強制性

土地法第四十五條云：「地政機關成立後，一定期間內，其管轄區內之土地，應聲請爲所有權之登記」。此種規定，吾人擬名之曰：「土地登記之強制性」。蓋國家爲謀土地權益之社會化，首應明瞭全部土地之面積，次應明瞭土地之分佈狀況，復應明瞭土地之：「可增性」爲如何？必如此而後始能按照土地性質土地種類與地方需要，作全部之全整計劃，（一四條比照）於是而所有權之全部登記尙焉。然中國地大物博，登記之制，至今未能勵行，故土地法獨採分期分地施行主義。（土六條）而地政機關之設立，亦不以全國同時設立爲必要。但既經設立地政機關，則責無旁貸，即應勵行其應有之職責。由是可知土地法之立法意旨，於地政機關設立以後，即首應實行其土地登記也。茲復依本條規定，析其要點如次：

- (1) 土地登記機關，設於地政機關以內。
- (2) 地政機關，一經設立，即應着手實其管轄區域內之土地登記。
- (3) 土地登記之順序，首為所有權之登記
- (4) 管轄區域內之公有土地及私有土地，均應定期使其聲請登記。
- (5) 為求登記之迅速實現，得定逾期不聲請登記之罰則。

第二章 登記簿冊及登記地圖

第一節 登記簿冊之種類

第一

登記簿 登記簿乃登記簿冊中之主要者，故屬於地政機關應備置之基本簿冊。

(四六條) 其他簿冊，謂為均係補助此項簿冊，亦無不可。更析述之。

(一) 登記簿之編制 土地法第四十八條第一項云：「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」。同條第二項復云：「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，於各關係之區登記簿，分別標明之」。由第一項言之，係指單屬一區之登記簿編制方法，由第

二項言之，規係指跨連數區之登記簿編制方法。蓋同一地政機關之管轄區域內，其土地及其定着物之數甚多，而登記簿之頁數，亦有限度；故如同一登記機關，應備置若干之登記簿，不獨系統易紊，檢查不便，即就管轄區域變更而言，其移送程序，亦極繁雜，得以「分區登記」之主要理由，或不外此。至分區方法，或以最低單位為準，或以事作之繁簡為準，竊以為均無不可。不過簿面之標明，應宜求其清晰而止。次之在同一地政機關管轄以內，其應登記之土地及其定着物，跨連二個以上之區域時，設跨連之區域，同在登記本署或分署，則由登記官吏任擇一區爲之登記已足，若跨連在二處以上，則某一本署或分署所爲之登記，即應以通知方法，使各關係區登記簿，均能分明標明其跨連情形，蓋期其便於檢查也。

第二 登記簿用紙之程式 土地法第四十七條云：「登記簿於每一宗土地，應備一份用紙，土地有定着物者，登記於土地標示之次。」此明係表示登記簿之用紙程式，不採土地與定着物分簿登記之法。（前奉天登記規則與日本登記法即採分簿登記）然每宗土地之登記，應獨立爲一份用紙，不能記載之有無空白爲準，所以免混亂也。次之，土

地登記，雖含有定着物之登記，仍係以土地之登記爲主，其附有定着物者，於標示土地之次而爲登記，於檢查閱覽，均較便利也。

第三 登記簿用紙之分欄 土地法第四十九條之規定曰：「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，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號數之次序。

區段號數欄，記載土地所在地之區段號數。

標示事項欄，記載土地之標示及變更事項。

他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
 上之所述，乃土地法第四十九條之全文，茲分別圖解如次：

區段號數 (某區某段) 以政域劃為 行區之份分	登記號數 (號………) 以記應明為 登時填之數準
----------------------------------	-----------------------------------

土地標示部		
標示後欄	標示事項	地價欄
	記載某年某 月某日 號 處 實地 積狀 如何 的 地 積 若干 畝 前	申報地價或 賣價若干元

他項權利部	
後權利先 欄	權利事項欄
	某年某月某日收件若干號 某住址某甲於某年某月某 日為全部地權登記 [印]
附記登記	例如住址更改現住址 某縣某地某號

所有權部	
後權利先 欄	權利事項欄
	某年某月某日收件若干號 某處某甲為所有種登記 [印]

第二 索引簿及共同人名簿 土地法第五十條第一項曰：

「登記簿應附備索引簿及共同人名簿」。茲析述之：

(1) 索引簿 查不動產登記條例及土地法，均採「各一用紙」之法，(土四七條)故即就同一區域內言之，其登記用紙，亦必為數甚多，遇有調查必要時，為檢閱其中關係事項，於極便利之中，獲取：「業經登記」之證明，故設索引簿，記載一區域內：「業經登記之土地房屋號數、登記簿之冊數頁數」及：「登記號數」等。依既定用紙得圖解如次：

面簿隱索

區登記	關某機	政地	某地	記明	此處
年	年	年	年	年	年
月	月	月	月	月	月
日	日	日	日	日	日
登記滿額	開始登記	索引簿	隱簿	冊	第

面裏之面簿隱索

冊	冊	冊	冊	冊	冊

土地登記索引簿目錄

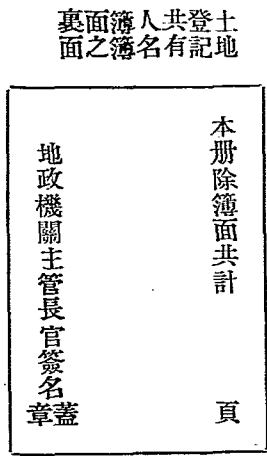
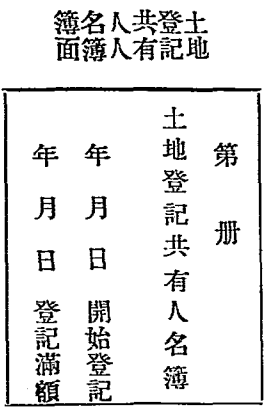
紙用內簿隱索

檢字
數畫
至幾畫

	坐落	土地標小	土地登記索隱簿				
	畝數或數間	所有人					
	姓名	登記簿					
	冊數						
	頁數						
	登記號數						
	繼續用紙號數						
	備						
	考						

土地法 法四甲乙丙特 (邊三經二選)

(2) 共有人名簿 一宗土地及房屋 其所有權未必盡屬於一人，其係數人所共有時，則又以共有人名簿登記之，得圖解如左：



土地登記共有人名簿內用紙

	土地登記共有人名簿	號數	
頁	頁	聲請人姓名住所	
頁	頁	股份	
頁	頁	備考	某年月日收件某號登記 第幾冊第幾號所有權某 印

土地法 法四甲乙丙特 (邊三經二選)

依上圖可知共有人名之記載方法，其應照聲請書所載而依次記載者，為姓名任所欄及股份欄，號數欄乃指進行登記之號數而言，次之於備老欄則應記載較詳，即不僅記載聲請書之收件年月日，他如收件號數及登記簿冊之冊數頁數，權利先後欄，均應記載，似此則如遇備考之空白不足時，則應另設新號數欄，移前號以連續記載，並各附以承續某頁字樣。（不登施四九五三比照）

第三 收件簿 登記官吏，依登記之聲請或囑託，將收件之年月日時，收件號數聲請人姓名，登記標的，即時記入之簿冊，謂之；「登記收件簿」，亦得簡稱；「收件簿」此項簿冊，不分區冊即每一登記署，共載一冊已足，但收件號數，依不動產登記條例施行細則第十一條之規定，則應於每年一月一日起，更新一次。

土地登記收件簿封面

土地法 第四甲乙丙特 (邊三條二邊)	某地政機關某區某分區	
	土地 登記簿 印登蓋	中華民國 年 第 冊

土地登記收件簿裏面

地政機關主管長官簽名	本冊除簿面外共 頁
------------	--------------

午年 時月 分日	午年 時月 分日	午年 時月 分日	收件年 月日時	土地 登記 收件 簿	午年 時月 分日	午年 時月 分日	午年 時月 分日
第 號	第 號	第 號	收件號 數	頁 頁	第 號	第 號	第 號
		聲請人 姓名					
		登記標 的					
		備 考					

第四 其他簿冊 登記簿冊，除上述外，其他輔助簿冊，得如左述：

- (一) 登記聲請書(不一八)
- (二) 預先調查簿(不五三)
- (三) 聲請文件收據存根簿(不四七三三)
- (四) 登記費收據根簿(通二六)
- (五) 登記證明存根簿(不七五)
- (六) 登記證明書及證據給與簿(不七五，七六，七七)
- (七) 繕本節本給與簿。(不二四)
- (八) 登記閱覽簿，(不二四)
- (九) 通知簿，(不五三，七三，七八，七九，一一三，通一五)
- (十) 公示簿(不二三，一一七，通一五)
- (十一) 異議事件簿。(不四八，Ⅲ，一三九，通一四，一七)
- (十二) 估價簿，(不三九)

- (十三) 登記費收入簿，(不、二六至一四五)
 - (十四) 登記儲金簿，(通二〇)
 - (十五) 聲請文件檔案簿，(不三七，不施一八)
 - (十六) 圖式檔案簿(不三七條一項六款同施一八)
 - (十七) 共同担保目錄檔案簿(不施一七，一八)
 - (十八) 保護書檔案保管簿。(不三七，一項五款同施一八)
 - (十九) 調查筆錄檔案簿。(不五一，二〇，同族一八)
 - (二十) 異議檔案簿，(不四八Ⅲ，同施一八)
 - (二十一) 繳還收據檔案簿，(不四七Ⅲ，同施六四)
- 登記○冊之製定，依我土地法第五十二條規定，其絕對應由中央地政機關製定并編號蓋印者；爲登記簿與登記收件簿兩種。(十五二之一)至土地所有權狀與土地他項權利證明及關於登記之其他表冊，固可由中央製定頒發，但地方地政機關，依法自製；亦無不可

(五二二一)

第二節 登記簿冊之保存與補造

第一 永遠保存之書類 登記簿，索隱簿，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，應永遠保存之。（十五三）而於：「登記簿，隱索簿，共有人名簿，登記總圖，分區圖及分段圖，」等並定爲：（應備副本，分別保存）。（十五四）蓋此類簿冊，均極重要，爲供隨時考查之便及解決糾紛之源，均以永遠保存爲宜。既應永遠保存，自更應設法防止遺失或毀壞，

第二 定期保存之書類 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。（十五五）此類文件，固與永遠保存之簿冊，可爲確實憑證之惟一根據者有別，然因登記上之錯誤遺漏或虛偽，亦有參證必要，故亦應於相當時期內保存之。

第三 登記簿冊之補造 如前所述，登記簿冊，固應保存，然天災事變，亦非絕無之事，一經滅失，自應從新製定，以維繫其應爲保存之本旨，此即係登記簿冊之補造問題。茲依土地法第五十六條規定析述其要點如次：

- (1) 登記簿正副本失滅其一時，可互為根據以補造正本或副本。
- (2) 登記簿正副本均滅失時，地政機關應速調取原土地權利書狀補正副本。
- (3) 補造之正副本，其內容既不能稍有變更，故原有次序，仍保存之。

第三節 登記簿之公開

登記簿之設置與保存，就公之方面言，係以公示土地權利之得喪變更為目的，故應有較為簡便之公開方法，土地法於第五十七條定為：「登記簿之謄本或節本，許可因聲請而給與者，其主要理由，或即在此，茲析述之：

第一 給予及閱覽登記簿之聲請，登記簿既許可閱覽，其謄本或節本，亦許可因聲請而給予，則於聲請給予之際，自宜有聲請書之提出，依不動產登記條例施行細則，其聲請書之記載如左：

- (1) 不動產(土地)所在地
- (2) 登記簿之冊數頁數及登記號數
- (3) 抄錄費郵費或閱覽費之數額

(4) 登記衙門(地政機關)及其年月日(以上參照不施一九)

(5) 聲請節錄或閱覽，應記明其有利害關係之部分，並叙明其事由。(不施二〇參照)

(6) 聲請人或其代理人簽名蓋章或捺右拇指印。

第二 登記官吏之處分 聲請給予或閱覽登記簿後，在登記官吏，自宜有急速之處分，

此種處分，在不動產登記條例施行細則，亦有詳細規定，茲復引述於次，以資參證。

(a) 謄本，以登記簿同一程式之用紙，抄錄登記簿用紙之全部記載，謂之謄本，但已經

塗銷之部分及共同人名簿共同擔保目錄，得因請求削除之。(不施二三)似此則未經請

求削除，即應一併抄錄。次之，謄本作成時，應由登記官吏記明：一右謄本係照原登

記簿用紙謄錄無誤，特此認證」字樣，如有削除時，其認證文內應一併記明，且應記

載作成之年月日簽名蓋章並蓋騎縫印。(不施二四)

(b) 節本 節錄登記簿某一部之記載，謂之節本，亦得將數登記用紙記載之事項，作成

一本。其附記：「認證」文句及「認證」之形式，與上述謄本同。

(c) 准予抄錄或節錄，以登記簿共同人名簿共同擔保目錄收件簿為限，其他附屬文件，

不過爲登記官吏登記之材料，聲請人即無抄錄或節錄之必要，遇有此項聲請，即得予以駁斥，至繳納各種費用，乃必然程序，即登記官吏，亦不得拒絕給予。

(d) 給予謄本或節本之際，應於給與簿記載謄本或節本之差異，年月日，及聲請人姓名，並應將謄本或節本與該給予簿合蓋騎縫印，并謂此項規定，於移送謄本於他登記署時準用之。(不施二五)

(e) 聲請閱覽，不以登記簿爲限，雖其附屬文件，亦得請求之，但閱覽部分，須有利害關係，似此則於無利害關係，自宜叙明於聲請書。(不施二〇) 蓋認爲不正當時，即得駁斥之也。此項處分，聲請人並無聲明不服之權。(不施二六)

(f) 閱覽應於登記官吏前爲之，如有疑義，得隨時請求說明。(不施二七)

第四節 登記地圖

登記之標的，既係土地及其定着物，則於聲請書狀外，應附以地圖，亦屬必要，茲述地圖之種類與圖中應記載之事項如次；(土五〇，五一條)

(1) 登記總圖 地政機關，有一定之土地管轄區域，此項總圖，即係爲標示該管土地登

記區之全部而設。

(2) 分區圖 管轄區域之全部，尙有較小區域之劃分，此項分區圖，即係依各區分別造成者，故應標示區內各地段號數及登記號數。

(3) 分段圖 分區之下，尙可以最小區域爲單位而分段，蓋期其易於確切明悉土地及其定着物之詳細實狀故也，此項分段圖之應記載者如左：

(a) 標示土地之某一段。

(b) 記載各段之號數及登記號數。

(c) 記載所有權狀號數及其面積界址。

上述之登記地圖，與登記簿之重要相同，均爲地政機關在職務之必要備置。(十四六)

第三章 登記程序

第一節 通則

第一款 聲請人

登記法上關於登記之人，一稱：「登記人」；一稱：「當事人」，或稱：「登記權利人及登

記義務人」；或稱：「聲請人」。其義亦間有差異，即：（1）僅由當事人一方聲請之事件，其一方即為聲請人，反人，如應由雙方聲請登記之事件，則雙方均為登記人。（2）稱為聲請人時，其義較廣，登記人及登記人之代理人，均包含之。茲更就學說上關於：「當事人」及：「登記權利人登記義務人」之意義析述如次：

（一）當事人 解釋當事人一語，其說有三：主甲說者，謂併稱登記權利人及登記義務人時，謂之：「當事人」。主乙說者，指：「為登記事項原因法律行為之人」，謂之：「當事人」。主丙說者，總稱：「登記權利人登記義務人登記人及實體法上之權利人」，謂之：「當事人」，由甲之說，則登記人之表示變更，（知七八五，不六二）既得解為當事人，「通七」則究應解為登記權利人？抑應為登記義務人？實難為一般之肯定。由乙之說，則因法律行為以外之原因而聲請登記者，即不得謂為當事人，亦嫌未當，似此則寧以從丙說為是。

（二）登記權利人與登記義務人 解釋登記權利人與登記義務人者，亦有兩說，主張第一說者曰：「因登記而享有利益之人，謂之登記權利人，反之反因登記而喪失利益

之人，謂之登記義務人。」主第二說者曰：「因登記原因事項，直接享受權利上利益之人，謂之登記權利人，反之因登記原因事項，直接享受權利上不利益之人，謂之登記義務人。」學者間多採後說。蓋由債權人得行使代位訴權之點言之，如解爲債權人卽能代債務人之地位而爲登記時，（日登四六之一比照）此等享受利益之債權人，固不可即謂爲：「登記權利人」，而債務人究不失爲因登記原因事項，直接享受權利上利益之人故也。

土地法第五十八條云：「登記應由權利人及義務人或代管人聲請之」，（不二五之一比照）此外亦有定爲：「得僅由權利人聲請登記」（土五九，六〇）或：「僅由原登記人聲請登記」者，可知在聲請登記程序中，（與囑託登記程序對稱）僅重在「聲請」行爲人，此吾人之所以擬總稱之爲：「聲請人」也。更析爲雙方聲請與一方聲請言之：

第一 雙方聲請 由前述土地法第五十八條之規定而言，乃表明聲請登記之際，係登記權利人及登記義務人之共同行爲，即不外義務人對其登記已能承諾之際，始許登記。

此種解說。如可置信，則得解爲登記權利人及登記義務人成其代理人共同到場聲請登

記乃登記制上所定：「雙方聲請」之原則。

次之所謂：「代理人」一語，自仍係含有法定代理與委任代理兩義，而應行注意之點，得如次述：

(a) 代理人須為訴訟能力人，但資格如何。似可不問。

(b) 代理人許可雙方代理與否，仍得依民法總則之原則釋之。(民二零六條比照)

(c) 代理人聲請登記之際，其委任關係適已消滅者，其登記行為，是否有效？多主肯定說。蓋聲請登記，一經受理，則聲請人之行為，即已完了，此後係登記官吏應為之事項故也。

第二 一方聲請 聲請登記，原則上固應由雙方聲請之，但得以僅由一方聲請登記之事項，土地法亦特別規定如次：

(1) 本經依本法登記所有權之土地，為第一次所有權登記時。(土五九條前半) (不二六條比照)

(2) 因判決或繼承登記時。(土五九後半不二六條比照)

(3) 因徵收土地爲所有權移轉登記時。(土六〇條不三二條比照)

(4) 因更名或住所變更爲登記時。(土六一條不二七條比照)

上述 1 至 (3) 之事項，土地法定爲得僅由權利人聲請登記，(4) 之情形，則定爲得僅由原權利人聲請登記。其同爲一方聲請之登記事項則一。更分別簡述如次：

(1) 未經依土地法爲所有聲請登記者，即得謂係：「所有權之保存登記，因其已無登記義務人之存在，故不適用雙方聲請之原則。至聲請之際，其證明所有之證據，應極確實，自不俟論。

(2) 所謂判決，其範圍若何？立說雖不一致，若解爲土地法第五十九條定爲一方聲請之理由，係：「視爲登記義務人已經表示意思」，則判決內容，即應有對於登記義務人命爲登記程序之意旨。(強草十四條二項十七條三九四條比照) 次之，因繼承之登記，亦得由一方聲請者，因繼承開始時，在實際上多已不能共同聲請(如死亡是)故也。

(1) 土地因徵收而應爲移轉所有權之登記時，必使收用人(登記權利人)與被收用人(

登記義務人)須共同聲請登記，在實際上幾屬不能之事，而徵收上地，既係基於法律上之強制，復有國家之參與，本屬公然事實，縱許其一方聲請，當亦不害於所有權之真確。

(4)登記人更名或住址所有變更時，乃值係登記權利人對於既登記事項之表示有所變更，既與應登記之權利，不生若何影響，加以此種登記，根本上即無登記義務人之存在，許其一方聲請，自亦無若何弊害之可言。

第二項 聲請登記文件

土地法第六十五條云：『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

證明登記文件為確定判決時：得不提出前項第三款第四款之文件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清摺。〔不三七比照〕茲析述之：

第一 聲請書 聲請時乃聲請人表示其聲請登記觀念之書狀，在聲請登記程序中，係最重要之書狀，即不問聲請之種類如何？均應提出之。次之，記載聲請書之內容，亦有一定形式，更析爲：（1）一般記載事項，與：（3）特殊記載事項，茲分別言之於次：（1）聲請書一般記載事項 一般記載事項，係土地法第六十六條之規定如左：（不三八比照）

『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

土地法 法四甲乙丙特（邊三經二選）

(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爲法人時其名稱事務所及代表之姓名

(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

上述一般記載事項，即屬必要記載項事，更析言之：

(一) 土地所有權狀或土地他項權利證明書之號數，依土地法第八十九條第一項規定：「土地所有權登記完畢時，應給聲請人以所有權狀……」又依同法第九十條第一項規定：「土地所有權以外權利登記完畢，則應給聲請人以土地項權利證明書……」似此則曾經依本法爲所有權或他項權利之登記者，自有土地所有權或他項權利證明書可言，反之如係第一次爲所有權登記者，則不以提出此種權利狀爲必要，其理甚明，次之如係第一次以他項權利爲登記標的依本法而聲請登記時，償無依本法解爲持有之他項權利證明書可言；然土地所有權狀，則仍有提出之可能，因未經依本法爲所有權之登記，即不能爲所有權以外權利之登記故也（前揭土四四條比照）

(二) 登記原因及其年月日 應行登記事項原因之法律行為或法律事實，謂之登記原因。例如移轉登記之原因契約保存登記之繼承原業是。至所謂登記原因之年月日云云，乃指登記原因之法律行為或法律事實之成立或發生之年月日而言。其並無原因及日期可記者，亦得解爲可以略載，如遠年祖業之保存登記是。

(三) 發記標的 登記標的 乃指：登記能力之權利，並足以表明其所聲請希望之登記權利而言，其真義或以解爲登記目的較當。

(四) 地政機關 此即指管轄該土地登記事務之本署或分署而言，與不動產登記條例所稱之登記衙門，其義相同。

(五) 年月日 此乃指聲請登記之年月日而言。

(六) 聲請人之記載，在登記簿或共同人名簿，僅記載其姓名住址已足，此則並應記載籍貫年齡，並定爲證明人之記載，亦屬相同，蓋所以防照止錯誤也。次之，法人乃以代表人對外代表事務之執行，而法人之事務所，亦與自然人之住址相同，故亦應記載之，如法人之事務所爲多數時，竊以爲記載總事務所已足。

(七) 聲請登記，既得由代理人爲之，故代理人亦應詳細記載。

(八) 所謂其他應記載之事項如土地法第七十條第一〇五條第一一六條一一七條一一八條一二〇條至一二六條第規定而應記載於聲請書者是。

(2) 聲請書特殊記載事項，前述一般記載事項外，我土地法又有特殊記載事項如次：

一 由代理人聲請登記時，應附具授權書。(土六八)依此規定，則基於意思表示由代理人聲請登記時，應先有授權書，始能代爲聲請登記。

二 登記原因訂有特約者，聲請書內應記明之。(土六九)所謂特約，如買回權等。(民三七九以下參照)此類特約，亦非一般登記所必有之事項，自亦得解爲特殊記載之一。

三 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。(土七〇)共有關係，既各有應有部分，乃應記載共同人名簿之事項，故聲請書內，不可不記明之。(不四一比照)

綜上所述，在聲請書應記載之事項甚多，而一經准予登記，立生絕對效力，故聲請人之一否虛偽，登記權利人，是否已有登記權利？更屬審查其登記確實與否之先決條約，土地法為謀其確實計，故於第六十七條定為：

『聲請書應由聲請人或其代理人及證明人簽名或蓋章』

『前聲證明人應證明聲請登記人有聲請登記權』

第二 證明登記原因文件 登記原因，或基於法律行為，或基於法律行為以外原因之法律事實，於其發生法律行為或完成其法律事實之際，亦恒有證明文件，例如買賣或設定他物權之活約及遺囑分單等是。

第三 土地所有權狀或土地他項權利證明書，土地所有權狀或土地他項權利證明書，均屬曾經登記者之登記證明書，故爾係第一次所有權登記者外，均能提出，蓋此類書狀，一經提出，既可證明其登記之確實，復可免除持有『無效權利書狀人無益之糾紛也』。

上述證明登記原因文件或土地他項書狀，不能提出時，應取具鄉壇坊長或店舖之保證書

。其保證書內，在實質上之記載，除證明其原文件不能提出之實情外，并應保證聲請人無假冒情事。（土七一參照）至保證書之形式記載，依不動產登記條例施行細則第四二條之規定如次：

- 1 保證人之姓名住所
- 2 保證之事實及應負之責任
- 3 登記衙門（地政稅關）
- 4 年月日
- 5 保證人之姓名年齡籍貫住址

第四 依法應提出之書據圖式 所謂依法應提出之書據圖式，其散見於本法所規定之最要者如次：

- (a) 代理人之授權書（十六八）
- (b) 承繼人聲請登記時，其所取具之親屬保證書。（土七二）
- (c) 更名登記時，所取具鄉鎮坊長或四鄰或店舖之保證書。（土七三）

(d) 移轉所有權之一那登記，應付具移轉部分及殘餘部分之圖式。(土一〇五)

(c) 登記土地之分合，增減，野沒，或其他變更時，所應附具之圖式。(土一六〇)

上述第三第四所謂之：「土地所有權狀或土地他項權利證明書」及：「依法應提出之

書據圖式」，於：「證明登記原因文件」為確定判決時，得不為提出，其理由或不外左之

兩端：

(1) 既取得具有執行力之判決，則詐欺錯誤之原因，即得因此免除。

(2) 登記權利人與登記義務人，既經涉訟，則登記義務人恒有不欲交出之虞。

第五 聲請書與第三人之承諾 「聲請登記，須第三人之承諾時，應由第三人在聲請書

簽名蓋章」(七七四不四五比照)土地權利，既以登記為生效要件，則因此而發生權利

得喪變更之效果，於聲請當事人之利害關係至鉅，登記法為謀登記確實計，故於「聲

請人與其登記原因事項」，尙待第三人之承諾時，亦以第三人在聲請書內簽名蓋章，

為其形式要件，大類情形，以第三人有同意權之際，最為顯著。

第三項 囑託登記

土地法 法四甲乙丙特 (邊三經二選)

前述第一項第二項之聲請人與聲請登記文件，係聲請登記程序中，應遵守之共通原則，次之，對於公有土地之登記或登記權利人與登記義務人，屬於官屬或法定自治機關時，土地法又訂有囑託登記程序如次：

第一 官署或法定自治機關執行拍賣或公賣處分時 此種情形，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。（土六一，不三一比照）所謂拍賣，當不外執行法院，因債權人之聲請，依執行名義，對於債務人之不動產，強制拍賣以其代價償債之執行之法，所謂公賣，自仍得解為係行政上之處分，由官署或法定自治機關，將私人不動產權利，付諸公賣以移轉其所有權之立法。斯二者，均係官署或法定自治機關，介於當事人間，以移轉其土地權利，以官署或法定自治機關之囑託為之登記，自可期登記之真確，而已受拍賣或公賣處分之登記義務人，必欲使其共同聲請登記，亦係事實所難實現故也。

第二 登記公有土地時「就公有土地為登記時」，土地法定為：「……權利人得請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」。（十六三不三三比

照)似此則其要點有三:

(1)公有土地之囑託登記，不以所有權之移轉有限，即所有權以外之權利，亦有之。

(2)須登記權利人之請求。

(3)須由公有土地之保管機關，作成登記原因證明書。

第三 官署或法定自治機關爲登記權利人時，官署或法定自治機關，自爲登記權利人之際，亦不以所有權爲限，即所有權以外之他項權利，間亦有之，此種情形，土地法定爲僅由官署或法定自治機關，取具義務人之承諾書或他項證據，逕行囑託登記。(土地法第六四，不三四比照)

第四項 接收聲請與實施登記

土地法第七十九條至第九十條之規定，均得解爲係收接登記聲請後，乃至實施登記及通知報告與文件歸檔之登記上共同程序，茲擇要枉述如次：

第一 聲請之接收 致請人提出登記聲請書，地政機關，不問其是否具備形爾要件或實質要件，均應接收，此際多由收發職員掌司其事，依土地法第七十五條之規定，其要

如次：

(一) 地政機關，接收聲請書時，應就土地登記收件簿，即時記載其：「收件月年日」、「收件號數」，「聲請人姓名住所」，「登記標的」，同時並應就原聲請書內，記載其「收件年月」及「收件號數」，因之又有應行注意之點二：(1) 收件號數，係以接收聲請書之先後編列之。(2) 同一土地，同時有二以上之聲請書時，編為同一號數，記明其收件第若干號之幾？

(二) 收件簿記載完畢後，應就聲請書及附呈之地圖餘白地位，蓋以收件印，其印式如下：

某地政機關	
收	年
件	月
~~~~~	
第	午
	時
	分
號	日

(三) 接收聲請登記書 依式記載於收件簿後，應即截切收據於聲請人，此收據並應記

明接收文件件數，收件號數，及年月日。

第二 核算費額 聲請登記，應繳納登記費，故費額大小，恒因土地標的而異，其核算手續如次：

(1) 認爲尙應估價者，求審查職員估計之。

(2) 所粘貼之印紙，立即銷印。

(3) 核定登記費後，應分別已繳未繳欠繳所種形於粘貼印紙之近旁蓋記左列印章：

(a) 已繳足之印章：

應繳	費	元	角	分
				已繳清

(b) 欠繳一部者：

應	徵	洋	元	角	分
欠	繳	洋	元	角	分

(c) 全部未繳納者：

應徵	洋	元	角	分
繳未				

(4) 上述手續完備後，即移送審查員：

第三 聲請之審查 登記機關，固應接收登記之聲請，但接收以後，首應審查其是否適法？如認為不適法時，除即時可以補正者，應命聲請人補正外，(七七六但書)應附具理由，就左列情形駁回之：(七七六條第一項第一款至第八款不四八比照。)

(一) 事件不屬於地政機關之管轄者。(不二參照)

(二) 事件不應登記者。事件應登記與否？據一般解釋，其主要標準如次：

(a) 符於土地法第三十三條或第三十五條之規定與否？

(b) 符於實體法所認為權利事項與否？

(c) 登記原因事項適法學否？

(三) 當事人或其他代理人不到場或其代理權不明者。在雙方聲請之事項，固應由雙

方當事人到場，反之如得僅由一方聲請之事項，得僅由一方到場已足。當事人之應到場而不到場者，固應駁回其聲請，反之如到場人無意思能力，或代管權限不明時，亦得解爲仍與不到場同然又應注意者；囑託登記，原不必當事人到場，故得解爲不適用此規定。

(四)聲請書不合程式者 聲請書之程式如土地法第六十六條至第七十條及第七十四條等是(不三八至四一及四五條六八條八三條八五條九六條至九八條一〇〇條至一〇七條一一〇條一三〇條不施三七條等比照)

(五)聲請書所載：當事人，土地或權利之標示，或關於其他事項，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 所謂必要文件或圖式，其主要標準，得依土地法第六十五條之規定決之。(不二八至三一一條三三三至三七條四二至四五條六三條六八條八八條九一條一一三條一一六條至一二〇條一二二五條)

(七)不納登記費者 登記費除別有規定(如土一三三二二項)准其免納者外，自應照章繳

納民訴法上訴訟救補之規定，得解爲不適用之。

依上規定而駁回其登記之聲請時，聲請人如不服駁回，應於三日內，將其異議呈請土地裁判所裁決。(土七六條二項) 經土地裁判所裁決准其登記者，應即予登記。(土七七條)

第四 登記之調查 吾國向無土地臺帳，關於土地登記事項，是否真實？往往難以明瞭，故於審查其應否登記後，隨即應實施調查，(土七八通一一比照)茲析述之：

(1) 調查範圍 調查事項之範圍如何？法無明訂，或不外左列諸端：

(a) 地籍測量之結果，(土二四參照)是否與聲請狀之記載及圖式相符？

(b) 現在地價如何？

(c) 登記原因事項，是否真實？

(d) 保證書類，是否真實？

(2) 調查期限 調查期限，土地法定爲十五日內，須調查完畢，蓋因調查完畢，始能實施登記，故此種期限，不宜延誤過久，但遇有左列特殊情形者，則爲求登記之確

實，亦得不受此期限之拘束其特殊情形如左：

(a) 調查上之特別事由

(b) 依本法第一次爲所有權之登記。

**第五** 登記之實施 實施登記，土地法第七九條至第八十八條之規定如次：

(1) 登記次序 登記次序，以收件號數之次序定之。(土七九不五四比照)但收件號數，如有錯誤或遺漏者，自得立時更正。

(2) 第一次之所有權登記或土地分割後之登記 未經依本法登記之土地，爲所有權登記，或因土地分割爲所有權登記時，應依次記載登記號數於登記號數欄。(土八〇不五五)

(3) 欄數記載 在標示事項欄或權利事項欄爲登記時，應依次記載欄數，在標示先後欄或權利先後欄。(土八一不五六)查標示先後欄，不過登載事項登記之次序，於權利之優劣無關，權利先後欄則反是。

(4) 各欄之記載內容 標示事項欄之登記，應登載收件年月日，收件號數，及關於土

地之標示。(如四至界址等)(土八二第一項)權利事項欄之登記，應記載收件年月日，收件號數及權利人姓名住所及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登記載之事項。(土八一，而二項)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，加蓋各章。(土八第三項)

(5)多數登記人之記載 權利人不止一人時，得僅記載聲請書首列人姓名，住所，及此外若干名於登記用紙，其餘姓名住所，記載於共有之名簿。義務人不止一人時，亦同。(土八三不五八)

(6)附記登記之記載 附記登記，我土地法已明訂其應注意者，為：(a)附記登記之權利先後欄，應與主登記之欄數同，但應記明附記之號數於次。(土八四不五九)  
(b)登記人更名或住所變更之登記，以附記為之，其前記之名稱或住所，應塗銷之。(土八五不六一)(c)權利變更之登記，與第三人有害關係時，應於聲請書外，加具第三人之承諾書或其他證明書。(土八六，不六三)此類權利變更之登記，以附記為之，但其前記已經變更之事項，應塗銷之。(土八七)



(7)登記簿之視為變更 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，視為已經變更。(土八八不六五，六六比照)

#### 第六 登記完畢程序 土地權利之登記，原於：「所有權登記」與「所有權以外權利登記」

之分，土地法亦係分別規定其登記完畢程序如次：

(1)土地所有權登記完畢時 應給聲請、以所有權狀。(土八九之一不七五之一比照) 此所謂所有權狀，即、動產登記條例所謂之：「登記證明書」，其效力既能證明其土地權利，已經登記生效，於他日聲請登記或回復時 亦應提出此書面。其內容之記載形式要件，土地法於八十九第二項規定如次：

「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。」(不七五之二比照)

(2)土地所有權以外權利登記完畢時，應給聲請人以他項權利證明書。(土九〇之一)

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。(士九〇之二)

由上所述，可知土地所有權狀領得以後，對於其標的之一切事項，均極瞭然，而土地所有權之一切效能作用，均得以此為惟一之憑證。次之後登記機關而言，登記簿之正本副本有滅失時，固可互為補造之具，設正副本一旦全部滅失，又得以此為補造正副本登記簿之基礎，亦不容疑。似此則土地權利，一經登記完畢，其記載事項，即雖有銷滅之虞也。

第七 接收聲請與實地登記之附帶問題 自接收聲請起至登記完畢止，其間尚有附帶問題三，(1)登記之通知，(乙)文件之歸檔，(2)登記之報告與更正程序是。更析言之：

(一)登記之通知 雙方聲請登記之事件，登記義務人，對於登記內容，亦有知悉之機會，其間隱混詐欺，自難發生。(不四七之一及七六參照)反之，得僅由權利人一方

聲請登記之事件，(如土五九條六〇條是)則登記義務人，對於登記事項，即無知悉之機會，土地法爲防止盜賣朦混或其他不當事項計定爲：「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。」如「……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」。(土九三不七八比照)

(二)文件之歸檔 登記簿冊，既繁且衆，故於登記完畢後，宜分別編制檔案，以資保證。並宜作製檔案索引錄，以便查閱，此種檔案，應包括登記上之一切關係文件，自不俟論。

(三)登記之報告及更正程序 逐日之登記之事件，應逐日報告主管官吏，自不俟論。惟登記完畢後，如登記人員或利害關係人發見錯誤或遺漏時，其應行注意之點有二：

(a)非以書面通知或聲請土地裁判所審查後，不得更正。(七九四之一後半)

(b)土地裁判所審查後，認爲於他人權利無損害者，得准其更正。(七九四之二)

#### 第二節 第一次土地登記程序

土地法 法四甲乙丙特 (邊三經二選)

土地法乃爲整理土地及其權益關係而生，故據吾人所信，其主要目的，在於：(1)助長生產效率，(2)完成享益均衡；(3)防止私人壟斷；此類解說，如果不謬，則中國土地法，不僅係現存土地權義關係之評價，更負有創造改進之使命。今就土地登記言之，前此固未勵行斯制，然已試行登記或類似登記者，亦歷歷可考，並非毫無登記之遺跡可言，土地法爲完成其新使命之土地社會化，仍不惜探本溯源，澈底從新整理，故此處所謂之：「第一次土地登記程序」云者，乃指：『依土地法(本法)第一次聲請土地所有權』而言，其是否已在法銷拘束上，有無登記，在所不問，茲析述其第一次登記程序如下：

第一 契據專員審查契據 吾國土地權義關係，前此固未勵行登記，然移轉所有權或設定他物權之際，恒有當事人之契據，他項權利清摺或其關係文件等，可資考證，第一次聲請土地所有權之際，首應由契據專員，專司審查其聲請書及其他證明文件之責，(土九五)

第二 契據專員之審查報告 契據專員，就上述文件審查完畢時，應具審查報告書，報

告其審查之結果，並應於報告書上簽名蓋章，以明責任。(土九六之一)至審查報告書之記載方法，亦有法定程式如在：(土九六之一各款目)

(一)土地標示：

(甲)坐落(指地籍言如某市某街某號是)

(乙)種類(如農地、牧地、基地：等是)

(丙)四至界限

(丁)面積

(戊)定着物情形

(己)申報地價(如當事人在聲請書內所載明之地價是)

(庚)申報定着物現值

(辛)四鄰土地概況

(壬)現時使用狀況，使用人姓名及使用權人與所有權人之關係。(如永佃，地上等

關係是，)

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爲準并於圖中標示四鄰土地概況。

前項(丁)目面積，應以原有四至界限內實際測量所得面積爲準。

(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爲聲請人名或其別號，如非聲請人時，詳述其關係並其所以爲聲請人之理由。

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

(丁)契據記載所有權人不止一人時，應查明各個人之姓名住所。

(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)四鄰界限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，其姓名，住所，職業，及與土地權利義務人之關係，應調查確實爲簡要說明。

(五)備考事項：

(甲)其他足以證明所有權或所有權利以外權利之事物，爲前各款所未備舉者，

(乙)契據專員審查結果之意見。

第三 聲請書之記載 依本法第一次聲聲登記土地所有權時，登記權利人，應提出聲請書，土地法於第九十七條，特訂明該聲請書之必要記載事項如次：

(一) 第九十六條第一款關於土地標示(前述參照)，第二款關於所有權來歷，(吾國土地所有權之來歷，其種類甚多，如圈地投充地等是均應就現有收據釋明其來歷)及第五款關於其他足以證明所有權之事物。(如當地碑碣之記載是)

(二) 第六十六條第一款至第八款事項。(前述參照)

第四 權利清摺之記載 依土地法第九十五條規定，聲請人尙應提出土地他項權利清摺

，此乃指所聲請爲第一次所有權登記之土地，在法鎖拘束上，尙有他項權利關係者而言，有之必於當事人間，另有所有權以外權利之書類，而於記載土地他項權利之際，土地法於第九十八條，復定式及必要記載之規定如次：

「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項」（前述參照）

第四 公告第一次聲請登記土地所有權之事項 聲請人依本法爲第一次所有權之登記，一經登記完畢，立即發生土地法上之絕對效力，固應注意其所有權之真實。尤應顧及第三人之利害關係，公告之必要，或不外此。茲將公告期限與公告事項及公告後之異議與公告之效果，析述於左，

(1) 公告期限 契據專員之審查報告書，地政機關接受後，應於三日內公告之，並應同時通知土地所有權以外之權利關係人。(土九九條土九六條第三款二目參照) 公告之方法，應由登報與揭示併行，其期間爲六個月，如已揭示者有毀損時，並應設法照樣重新揭示蓋不如是，即不足以，「保存其繼續六個月期間之存在」(土一〇〇之二) 故



也。關於此點，竊以爲如被登之報停刊時，亦得解爲應設法另登其他定期公報。其間登報及揭示程序，土地法第一百條第一項，復設有注意規定如左：

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。

由上規定，可知公告目的，係依第三人之易於查覺，並欲其普遍查覺，若更以較詳盡法方爲之，亦非處分過當。

(3) 公告事項 前述之登報，揭示之公告內容，究應如何記載？始爲適宜，土地法

於一〇一條設有例示規定如左，

(一) 聲請爲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) 所有權以外權利關係，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。

(3) 公告後之異議 因公告所有權之登記，權利關係人，對於登記事項主張瑕疵求土地裁判所為裁判之權利保護程序，謂之公告後之異議。依土地法一〇四條之規定，其要點如次：

(a) 聲請異議，以權利關係人為限。

(b) 聲請異議，應向土地裁判所於公告期滿前為之。

(c) 審請異議，應於公告期滿後為之。似以則聲請異議之權利關係人不止一人時，得同時分別審理之。

(d) 審理後之裁判確定後，一切之異議人，均受敗訴之裁判時，應即通知地政機關，對原聲請登記人為完全所有權之登記。反之異議人獲勝訴之裁判時，得分別情形，通知地政機關分別登記之。

(4) 公告之效果 公告目的，既在保證登記後公信力之確實，亦係顧全第三人對於

登記標的之權利。依土地法一〇二條及一〇三條之規定，因公告而生之效果如次：

(a) 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。  
(b) (土一〇二)法此規定，則他項權利人之聲請登記所有權以外之權利，即應受公告期間之拘束，若與前述土地法第四十四條之規定比較言之，竊不無疑。

(b) 公告期滿，無他人聲請異議時，地政機關，應即為所有權之登記，如有他項權利人聲請登記他項權利時，並應依聲請次序，為所有權以外權利之登記。(土一〇三之一)似此則地政機關不即為登記時，即得解為怠職。但實施登記之際，其面積則應以實際測量之面積為準。(土一〇三之二)此種測量面積，與聲請書所記載之面積相符與否？可以不問。

### 第三節 所有權登記程序

第一 所有權一部移轉之登記 照所有權不可分之法理言，則所有權本無一部全部之分，然其有關係，仍為民法上所明認，故此之所謂：「所有權一部」云云，及指所有權立於共有關係之狀態下，其應有部分之股份而言。故一人所有之土地，變為數人共有；

或共有人中之一人，將其股份全部或一部讓與他人時，均生所有權一部移轉之問題。反之如係一宗不動產，獨立分割其一部，另生單以所有權之際，則係先經所有權之分割，後生所有權之移轉，不得直接解為仍係所有權一部之移轉，即不能直接適用所有權一部移轉之登記程序。

所有權一部移轉之際，「就土地之一部，聲請為所有權移轉登記時，聲請書應記明其移轉部分，並附具圖式，標示其移轉部分及殘餘部分。」（土一〇五不八一八三比照）由是可知聲請所有權一部移轉之登記，其主要特色有二：

（1）土地標示記載之內容，須記明移轉其所有權分之幾？尚殘餘其所有權幾分幾？並分別記明其四至界限。

（2）通常聲請登記所有權所附具之圖式，在繪具土地之實狀，此則於土地實狀之外，尚應記明所移轉之部分，為圖中所表示之某部分？尚殘餘者：為圖中所表示之某部分。

第二 土地分合增減坍塌或其他變更，土地法第一〇六日，「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。」（不八四）蓋因土地之「分合」增減「坍沒」或：「其他變更」，僅對於所有權人有直接關係，故使所有權人速行聲請登記，但所有權違背或怠忽之際。又將如何？本法及不動產登記條例，均別無制裁規定至所謂，「其他變更」云者如土地種類，號數或名稱變更之類是。故如四隣所有主之名稱變更，則解爲不須登記。次之所謂增減坍沒，恒指受自然事實之影響而言。至所謂分合問題，究係權利之變更與否？（土三三之一不三比照）以肯定說較當。於此尙應注意者，未登記之土院與未登記之土地合併時，不必適用本條而爲登記，固可無疑，他如既登記之土地與未登記之土合併時，應解無未登記者，先宣爲所有權登記後，（土一一〇不八九比照）始能爲合併登記。

上述第一〇六條之變更登記，其聲請方法，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沒或其他變更情形。
- （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。（土一〇七不八五）

次之依土地法第一一二條至第一一五條所載，其於：「土地之增減坍沒或其他變更」等問題，在實施登記之際，又有注意之規定如次：（土地之分割與合併，因情形較為繁複，容於「第四」標題下另述之。

（1）因土地增減為登記時，應於登記用紙內標示事項欄記明增減原因，（如水流變遷是）並塗銷前標示事項及欄數。（土一一二）

（2）因土地坍沒為登記時，應於登記用紙內標示事項欄，記明坍沒原因，（如全部變為河流是）塗銷登記號數，標示事項及欄數，並記明截止。（土一一三）

（3）坍沒土地與他土地共同為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，以附記記明坍沒土地之標示，坍沒原因及已始坍沒字樣並於載有坍沒土地與他土地共為權利標的字樣之登記內，塗銷土地之標示。其他土地屬於他地政機關管轄者，應速囑託該機關為前項登記。（土一一四條）

（4）因土地種類名稱變更或其他變更更為登記時，應塗銷前標示事項及欄數。（土一一五條）

第三 土地分割之登記「土地分割」，與前述「土地分合」之情形迥異，土地分合，仍屬

一個所有權問題，土地分割，乃指因分割而成立二以上之獨立所有權而言。土地法對於土地分割登記程序，其規定如次：

(1)「土地分割為獨立地段時，應依左列規定為登記：

(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，共同為權利標的字樣。(新登記用紙各部記載之程序)

(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，共同為權利標的字樣。(土一〇八不八六比照)

(前登記用紙標示部及他項權利記載之程序)

(2)前條(土地法一〇八條)分割，如僅新地段為所有權以表權利之標的時，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。(土一〇九不八七)

(僅係新獨立地段爲他項權利標的之記載程序)

上述規定，可知土地法所規定之分割登記，係因土地既有分割事實，則變爲獨立之二宗以上之土地，故有前登記用紙與分割後成爲獨立地段之新登記用紙之分。而於新登記用紙內，既係全部從新記載，又應載明與前登記用紙相連絡之事項，次之，於前登記用紙內，既非全部塗銷而截止其用紙，又應載明與新登記用紙之連絡事項，同時其因分割而各別獨立之土地，如其他項權利(所有權以外之權利)關係，牽涉於分割前之全部者，在新舊用紙中，均應載明其共爲他項權利之標的。反之僅有被分割之某獨立地段之一部有他項權利者，亦應載明某獨立地段有他項權利，某獨立地段，因分割之移載，已無他項權利。於此尙應注意者有二：

(1) 轉載與移載，其義不同。已登記之土地，因分割而藉記載以表明二宗以上土地



相關聯爲權利之標的，其權利關係，不能分離者，謂之轉載。分割由甲登記用紙，將土地全部或一部移載於乙登記用紙，表明其土地相互間之權利，全然脫離關係，謂之移載。

(2) 附記與附登記，其觀念不必一致，單純之附記，乃登記官吏，爲使各登記用紙相互關係之明瞭，所爲之記載，非欲將其變更之效力，溯及既往。因之附記事項，不必記載收件年月日及收件號數。惟本條所稱之附記，實質上幾與權利變更無殊，多主張應與通常附記登記之情形相同，即收件年月日與收件號數，亦宜一一記載。

**第四** 土地合併之登記 土地合併，有一部合併與全部合併之分，土地一部，合併於他土地時，土地法第一一〇條之規定如左：

「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。並記明由登官某號某權利事項轉載，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。

次之土地全部合併於他土地時，我土地法一一一條之規定如次：

「土地全部合併於他土地爲登記時，除前條規定適用者外，應於前登記用紙內記明截止。」

茲按上述一一〇條及一一一條規定，分別圖解其記載例於左：

(一)土地一部合併於他土地時：



土地標示部

欄 一	先標 後示
某年月日收件某號某 種地四十畝 坐落某地 四至界限 聲請文件檔案某册某 頁式檔案簿某册某頁	標 示 事 項
欄 二	先標 後示
某年月日收件某號某 種地七十畝 坐落某地 四至界限 右因合併二十畝由登 記簿某册某頁某號移 載為合併登記 聲請文件檔案某册某 頁式檔案某册某頁	標 示 事 項
	先標 後示
	標 示 事 項

(二)全部合併於他土地時：

(1)前登記用紙

部 示 標 地 土

欄 一	先標示 後示	標 示 事 項 收件某年月日某某號 種土地三十畝 坐落某地 四至界限 .....
欄 二	先標示 後示	標 示 事 項 收件某年月日某某號 本用紙因土地合併登 記移載登記簿某冊某 頁爲合併登記 紙因二欄記載截止本用
	先標示 後示	標 示 事 項
	先標示 後示	標 示 事 項

(2) 他登記用紙

部 示 標 地 土

欄 一	先標示 後示	標 示 事 項 收件..... 某種地二十畝 四至界限 .....
欄 二	先標示 後示	標 示 事 項 收件..... 某種地五十畝 ..... 右因合併三十畝由登 記簿某冊某頁某號移 載爲變更登記
	先標示 後示	標 示 事 項
	先標示 後示	標 示 事 項

土 地 法 法 四 甲 乙 丙 特 ( 邊 三 經 二 選 )

#### 第四節 所有權以外權利登記程序

有登記能力之權利，土地法明定於第三十三條第一項，即係除所有權外，僅有地上權，永佃權，地役權，典權，抵押權各種，（十三三五不三比照）此處所謂之：『所有權以外權利』。亦僅指其所列記者而言，非謂所有權以外之一切物權，均應登記也。茲析述之：

第一 地上權設定或移轉之登記 聲請爲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」

（土一六不九六）此種規定，既明言係聲請書內應行記載之事項，而於登記簿內，究應如何記載？並無規定，此因聲請書內應行記載之登記原因事項，即爲登記簿內，應行記載之事項，故登記簿內應行記載之事項，亦即以本條爲準。（永佃權地役權典權抵押權登記之規定，可做此爲同一之說明）今更依本條所定聲請書應記載之事項，分述於左：

（1）設定之目的 地上權人在他人土地上有爲建築物或其他工作物或竹木之權利的希望，謂之地上權之設定目的，（民八三三參照）其所定目的不同 亦內容亦異，故應

登記之。

(2) 設定之範圍 爲達地上權之所定目的，使用他人所有土地之區域面積，謂之；一設定之範圍。例如就其土地之全部設定或一部設定是。如僅係一部設定時，更應記明其面積與位置。

(3) 登記原因定有存續期間或地租並付租時期者 存續期間，當不外指地上權之發生時起至消滅時止之期間而言。明訂此種期間，雖非地上權之設定要件，亦得以當事人之合意協定，設有協定存期間，欲其發生外部效生，自亦應登記之。

地租乃因設定地上權而使用其土地之代價，地上權固不以支付地租爲要件，但既有地租，亦應因登記而取得公信力。至付租時期，更可委諸當事人之自治契約，如於設定時即以此爲設定成立之偶素，則亦係權利內容事項之一部矣，故亦應登記之。

由上論結，可知設定目的與範圍，係屬必要登記事項，其餘內容之記載與否？純以當事人有無約定爲準。

次之依民法八三八條規定：「地上權人除契約另有訂定或另有習慣者外，得將其權利讓

與他人」。地上權移轉之登記，即係基此原因而生，依本條所定，其記載方法，固與前無物，不過於實施移轉登記之際，應將他項權利部權利先後欄爲第二欄以次之記載而止。

第二 永佃權設定或移轉之登記 「聲請爲永佃權設定移轉之登記時，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其他特約者，亦同。」（土一一七不九七）支付佃租永久在他人土地上爲耕作或牲畜之權利，謂之：「永佃權。」（民八四二）亦係得以讓與之權利。（民八四三）故永佃權以登記關係，亦有設定登記與移轉登記之分。其設定或移轉登記聲請之記載，得依本條規定略派如次：

（1）佃租數額 永佃權以支付佃租爲要件，故屬於聲請書內必要記載之事項，至佃租種類，究爲金錢？抑爲其他物品，法則無限制。

（2）登記原因定有租續期間付租時期 永佃權在現行法上既無最長期之限制，設定爲永久存在或一定期內之存在，即屬於權利內容事項，故應記載之。至付租時期，或以年計，或以月計，或以其他方法定之，本屬於設定行爲之自治事項，如經訂明



，其應聲請登記之理由，亦與前同。

(3) 登記原因有其他特約時 所謂其他特約，只須不背於禁止規定，均得解爲有效，如約定永佃權存續期內，不許其租賃於第三人以爲耕作牲畜之用是。一有特約，欲其對外生效，自亦以聲請登記爲宜。

**第三 地役權設定之登記** 以他人土地供自己土地便宜使用之權利，謂之地役權。(民八五一) 故由設定地役權而聲請登記時，其特質有三：(1) 地役權既有需役地及供役地之兩宗土地存在，在聲請書內，應記載需役地及供役地之土地標示。(2) 實施登記之際，不僅爲管轄供役地地政機關之單純事件，在管轄需役地之地政機關，亦應就需役地登記用紙內權利事項欄爲必要之記載。此種情形。其供役地及需役地屬於同一地政機關管轄時，固由同一地政機關爲之，反之不屬於同一地政機關管轄時，則應通知需役地地政機關爲之。(土一九九九)⁽³⁾ 地役權不得由需役地分離而爲讓與或其他權利之標的物。(民八五三) 故在登記機關上僅生設定地役權之登記問題。茲析爲：

(一) 設定地房權義登記聲請書之記載：及：(二) 需役地登記用紙之記載分別言之：

(一) 設定地役權登記聲請書之記載「聲請爲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云，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。」土一一八不九八比照茲更依此規定，將地役權設定之登記聲請書，應特別記載之事項，分述於次：

(1) 需役地及供役地之標示 地役權必有需役地及供役地之兩宗土地，故聲請書內，不僅應標示需役地之土地實狀，並應標示供役地之土地實狀。

(2) 地役權設定之目的及範圍 地役權設定之目的，如觀望地役權，通行地役權，用水地役權，疏水地徒權等是。設定之範圍，亦得有全部或一部分之分，如爲一部分時，宜解爲並應記載其丈尺與地位。

(3) 登記原因之特別訂定 登記原因，如有特別訂定時，亦係權利內容之事項，欲其對外生效，亦應聲請登記。

(二) 需役地登記用紙之記載，「爲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」。土一一九之一不九九

之一)「需役地屬於他地政機關管轄時，應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」。(土一一九之二不九九之三)接收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」。(土一一九之三不九九之三)

**第四** 典權設定轉典或讓與之登記 支付典價古有他人之不動產而為使用及收益之權，謂之典權。(民九一一)「聲請為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。」(土二二〇不一〇〇比照)茲析述之：

(一)典價數額 典權既以典價為成立要件，自應聲請登記。惟所謂典價，自與：「典主及轉典人」或：「典權讓與人及其讓受人」間，所定轉典價額或讓與數額，其義不必一致。

(二)登記原因之回贖期限或絕賣期限 回贖期限或絕賣期限，應受民法物權編之限制，自不俟論。(如民九一二及九一三)故設定典權人間所定期限，是否與此類強行規定相背，乃屬於實質上之審查。此類期限，一既訂明，即屬於典權關係之

內容事項，故其對外生效，故亦應聲請登記。

第五 抵押權設定之登記 對於債務人或第三人不移轉占有而供擔保之不動產得就其賣得價金受清償之權利，謂之：「抵押權」。民八六〇聲請爲抵押權設定之登記時，聲請書內應記明債權額數。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。[土二二不一〇二比照]似此則設定抵押權之登記，其聲請書應特殊記載之事項，得析述如下：

(一)債權數額 抵押權乃以担保債權爲目的，故對於債權言之，應解爲從權利。實行抵押權之際，即係以所担保之債權額數爲標準，故於聲請登記之際，其債權額數若干？應記明之。

(二)登記原因所定之清償時期 清償時期屆至後，始有實與抵押權之可能，申言之：清償時期，既係實行抵押權之時期標準，亦係發生遲延責任之標準，故於登記聲請書內，應記明之。然清償時期，原有確定清償時期與不確定清償時期之別，其應記明之清償時期，不以確定時期爲必要，自不俟論。至未訂清償時期者，則得解爲非必要

記明之事項。

(三)登記原因所特定之利息問題 當事人無特訂利率或約明無利息時，前者僅得解爲不以登記爲必要，後者亦必須記明之，反之，對於利息已有特別訂明時，則因其亦係抵押權所担保之範圍，故亦應記明之。此類利息問題之記明，當包括已訂明之利率多寡？及其發生時期爲可？付息時期如何？第而言。

(四)登記原因債權所附之條件 此僅指對於抵押權所擔保之債權，附有條件而言，登記原因債權，不問其爲停止條件或解除條件，均與主權利之發生或消滅有關，故應記明之。反之對於登記而附有條件也，在不動產登記：條例上，(a)對於停止條件，固可爲該條例第七條之暫時登記，因本法無此規定，自不得爲同一解釋。(b)對於解除條件，雖得爲終局登記，應解爲當然應行登記之事項。(土六九不四〇參照)其均不屬於此處所應記明之範圍也甚明

(五)登記原因之其他特約 其他特約，如實行抵押權之費用，違約金，遲延利息，抵押權之保存費用等是。此類特約，亦屬於抵押權所擔保之範圍，故亦應記明之。

上之所述，乃就抵押設定登記之際，其聲請書之通常記載情形而言，反之如擔保債額，設定人，設定標的，債額一部清償等有特殊情形之際，土地法亦分別設有特殊規定，更析述之：

(1) 債額無定額時應記明估定價額，「聲請為抵押權設定之登記，其擔保之債權，不以一定額為標的時，聲請書內，應記明其債權之估定價額。(土一二三不一〇三)此種情形，例如以米若干石為給付標的或以勞務為給付目的是。設不記明估定價額，則抵押權所擔保之債務限度，不能明瞭故也。

(2) 設定人非債務人時，應經債務人簽名蓋章。「聲請為抵押權設定之登記，其設定人非債務人時，聲請書應經債務人簽名蓋章」(土一二三不一〇四)比照設定抵押權人，通常固為債務人，設非以債務人為設定人時，不記明其債務人及債務人之簽名蓋章，則究為如何之債務而設定，不能明瞭。

(3) 所有權以外權利供抵押標的時應記明其權利，「聲請為抵押權設定之登記，其標的為所有權以外之權利時，聲請書內應記明其權利之標示」(土一二四不一〇五)此

照)所有權以外之權利，如土地法第三十三條第一項第二款以下各種利是。不爲標示，卽不知供擔保之標的，自與登記目的之本旨相背。

(4)數宗土地權利供抵押權之標的時 「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之標示。」(土一二五不一〇六比照)數宗土地權利，供抵押權之標的時，其效力自異，而此數宗土地之各登記用紙，均應記載此種意旨。故聲請書內，應將各宗土地權利，一一記明之。(不施一四五一七，不施五四參照)。所謂數宗土地用紙，均應記載此種意旨云者，乃指土地法第一二七條所載：「依第一百二十五條聲請，就其一宗土地權利登記時，應於該土地用紙內，權利事項欄記明其他各宗土地權利之標示及共同擔保字樣。」(不一〇八參照)申言之：抵押權之標的，既爲數宗土地權利，登記其中之一宗土地權利時，應將他宗土地權利之標示及共同爲擔保之字樣記明以後，其所擔保之債額範圍與各及土地權利之分擔責任，始可明瞭也。基此解釋，則其所供抵押權標的之數宗土地權利，既應各就其本用紙分別記明，則此類數宗土地權利之中，於抵押權設定後，有一宗土地權利，

對於該抵押權已應有銷滅或變更之登記時，土地法又定爲：應以附記說明該權利（即抵押權之設定）已經變更或銷滅字樣，（七二二八之一一〇之一參照）此類情形，如其數宗土地權利之一，係屬他地政機關管轄時，應即通知其登記內容於他地政機關，他地政機關接收通知後，卽有記載之責。（七二二八之二一一〇之二參照）

（五）因債權一部讓與或代位清償移轉抵押權之登記 土地法第一二六條云：「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。」（不一〇七參照）析言之：從前之一個債權，因讓與其一部而分爲數個債權人，其各個人債權之限度內，應共受抵押權之擔保，此其一。次之，第三人爲債務人清償其債額之一部，於其清償額之限度內，既能取得債權，亦能取得其所供擔保之抵押權，此其二。基此兩種情形，其抵押權既係按照：「所讓與之部分」或：「代位清償之部分」而移轉。故因此而聲請移轉其抵押之聲請書內，即應記明其因讓與或代位清償而取得之債權額。

### 第五節 塗銷登記



因已登記之事項，喪失其效力，爲塗銷其已爲之登記所爲之登記，謂之：「塗銷登記」土地法所定「塗銷登記事項」之特則，得如次述：

第一 因一定關係人之死亡者 土地法第一二九條云：「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爲塗銷登記，但應加具死亡證明書，」（不一六比照）塗銷登記，仍應解爲以雙方聲請爲原則，其得以僅由一方聲請者，應以法有明定爲限。至如所有權保存登記，因繼承爲所有權移轉之登記等，其性質上既得由一方聲請，故在塗銷登記程序，亦應由一方聲請之。此類情形，因爲性質上所當然，故無特別規定。次之在塗銷登記程序中，其所謂登記權利人或登記義務人，適與其他登記相反，蓋因塗銷登記適與其他登記立於相反地位故也。例如抵押權設定之登記，抵押權人爲登記權利人，設定人爲登記義務人，然於塗銷抵押登記之際，則係設定人爲登記權利人而以抵押權人爲登記義務人是。此之所謂，因一定關係人之死亡，其已登記之權利，因而消滅云云，乃指其已登記之權利，於登記原因發生之際，即係以權利人義務人或第三人之死亡爲其消滅原因而言。如設定地上權以地上權人之生存

期間爲限是。似此情形，若仍株守雙方聲請之原則，乃屬事不可能！故於：「應加具死亡證明書」之條件下，即許其原因一方聲請而爲塗銷之登記。

第二 因登記義務人之踪跡不明不能協力聲請塗銷者 登記義務人踪跡不明時，在事實上欲其雙方聲請塗銷登記，既不可能，而對於已經喪失效力之登記，不爲塗銷，亦係使登記簿之記載失實，故土地法亦定爲得由一方聲請塗銷之。然踪跡不明，究不能即謂其業已死亡，故僅以一方聲請而逕行塗銷時，嗣後登記義務人復歸之際，亦易使已爲之塗銷登記，發生搖動之虞，故土地法又明定其特殊程序如次：（土二三不一一八）

（1）請求該管法院定期公示催告。

（2）已逾公示催告之期限，經該管法院之除權判決。

（3）聲請塗銷之際，即應附具除權判決書之謄本。

第三 塗銷之登記於第三人有利害關係時 土地第一三二條云：「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」（不一一）本條規定，得

解爲係一般塗銷登記所記應遵守之原則，蓋雖已登記之權利，當事人亦得移轉變更或銷滅，設漫無限制，則登記人爲加害利害關係人計，故爲塗銷其登記，則利害關係。即因此而蒙不測損害，例如甲設定地上權於乙乙復將該地上權抵押於丙之際，設僅許甲乙二人即得爲塗銷其設定之地上權之登記，則丙之債權，卽失其擔保是。故已有利害關係人存在之塗銷登記，須提出其利害關係人之證明或其他足以證明其同意塗銷登記之文件

第四 土地徵收後與其他權利之塗銷 土地法第一三三條云：「因徵收土地爲國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」(不一二) 本條所謂徵收，宜解爲以公用徵收爲限，蓋公用徵收，乃以被徵收之土地，供諸公益用途，非將其土地上之一切權利，銷滅，不足達其目的，故所有其他權利之登記，應塗銷之。

次之，所謂「地役權之登記，不在此限」云者，竊以爲宜有限制解釋，蓋收用地爲供地役時，其足以妨害公用徵收之目的，與其他權利無殊，自應一併塗銷，反之如收用

地爲需役地時，則係以其他土地便宜之用，設一併塗銷，則收用地反生不利益之結果，此種解釋，如可置言，則本條但書規定，實際：「但收用地爲需役地時，其地役權之登記，不在此限一之意，當否姑並誌之。

#### 第四章 登記費

登記費與土地稅之本旨迥異，故如土地登記，重在整理土地時，尤應使登記制之施行便利，因之土地法所定之登記費，不獨額數最輕，且亦有得以免納者，如：「土地因重劃而爲登記，及更正登記，歸責於登記人員之事由而發生者即得免納登記費」是。（土一三四及一三六之二）茲復依土地法第一三三條及一三五條至一三八條之規定，分述如左：

（1）聲請爲第一次土地所有權登記，按照申報價值，繳納登記費千分之一。（土一三三之一）即每千元僅繳納二元是。

（2）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，每賣價時，依估定價值。

(二)所有權以外之權利，依該權利價值，其權利價值不確定者，由地政機關定其計算標準。(土二三三之二之三)

(3)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元者二角：

(二)土地或權利價值在一百元以上者五角：

(三)土地或權利價值在五百元以上者一圓：

(四)土地或權利價值在千元以上者二元：

(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(土二三五)

(4)更正登記，塗銷登記，更名登記，及住所變更登記，每件繳納登記費一角(土二三六之一)

(5)抄錄費 抄錄費每百字一角：不及百字者以百字計算。(土二三七)

(6)閱覽費 每次一角(土二三八)

上述登記費，究應由何人負擔？法無明定，自屬解釋問題，但不能執一以繩，如買主人即得負擔移轉所有權登記費；他如於雙方有利害者，得由雙方負擔；一方聲請之事項，得由登記名義人負擔等是。

### 第五章 土地權利書狀

土地權利書狀，大別爲二：一爲：「土地所有權狀」，他爲：「土地他項權利證明書」。（土八九及九〇條）土地法對於此種書狀之換給或補給，特於第二編第四章登記程序之次，獨爲一章，共分兩條，規定如左：

第一 因登記而換給土地權利書狀時 土地權利書狀，因登記而生之換給，亦得分爲所有權登記與所有權以外權利之登記兩種。聲請土地所有權移轉之登記者，固應由地政機關換給土地所有權狀，因土地有分合事實而聲請登記者，亦應由地政機關換給土地分合登記之土地所有權狀。次之，土地他項權利，因有：「所有權以外權利」之移轉登記或分合登記者，亦應於地政機關，分別換給其：「他項權利有移轉或分合登記」後之他項權利證明書。蓋或爲權利主體之變更，或爲權利內容之變更，既應因其變更而聲

請登記，即應從新換給證明有某種情形之土地權利書狀也。(土一三九)

第二 因損壞而請求換給土地權利書狀時，土地權利書狀，因時日較久或保存之方法不愼，亦有損壞之處，既經損壞，則其所恃以證明其土地權利存在之效力以失，故許當事人得請求地政機關換給之，依土地法一四〇條第一項第一款之規定，因損壞而請求換給，「土地所有權狀」或：「土地他項權利證明書」時，尙：「應提出損壞之原土地所有權狀或土地他項權利證明書」。蓋如此既可證明其是否有損壞事實。並可調查其請求換給者，是否應聲請換給之真實土地權利當事人故也。

第三 因滅失而請求補給土地權利書狀時，前述之損壞，尙有損壞之土地權利書狀存，此之所謂滅失，乃指已登記之土地權利書狀，業經喪失或銷滅，故既無換給之具在，只生重新補給問題。因之請求補給之際，其限制較嚴，茲依土地法一四〇條第一項第二款規定，析述其注意之點如次：

(1) 須確有滅失事實，經土地權利人之請求。

(2) 須提出滅失原因之證明。

- (3) 須提出其有某種土地權利之證據。
- (4) 須取具四鄰或店舖保證書保證其爲原權利人。
- (5) 須經過地政機關三個月之公告程序。



### 第三編 土地使用

#### 第一章 通則

土地之支力，有不可增性；土地之養力，殖力，有可增性，（本義業三頁前參照）故土地雖係憑藉自然現象而存在，而人類衣食住行之源，亦惟此是賴。換言之：運用土地之技術性質，助以智力資力勞力，又端賴人之善於利用也。土地法第一四一條云「土地使用，謂施以勞力資本，為土地之利用」。其意殆不外此。

人類與土地，既屬刻不容離，則求其不利用土地，亦不可能矣，尙何待以法律規定，標明使用土地之例示標準？實又不然，蓋人之不能離土地以求生存棲息，非一人問題，亦非一部分之人類問題，乃對於全人類有同一之共通利害關係也。故使用土地之方法如何，其生產力之供獻於人類者，是否已盡維持均衡發揮效能之責？在法律不既應有遵循標準，安可期土地權益，普及於社會之全體，為達此類期望，純任諸私法上之自治原則，亦難確現；換言之：尙賴國家公力之強制，始可期土地之經濟使用，由立法方法，促進法律之社會化也。故本章所定土地使用標準之通則，其要點如次：

**第二 使用地之編定** 土地之分類，在土地法上，係大別焉公有土地與私有土地，公之使用方法如何？私之使用方法如何？則因社會情形，時有變遷，調劑需給，不能固定，故無法定標準，然國家對於土地行政，既已獨立設官分職，專司其事，自能就土地之經濟性質，合於地方需要而編爲各種使用地，就公有土地言之，如編定爲工業區文化區是，就私有土地言之，如宜於農林漁牧者，即分別定爲農地林地漁地牧地是。惟既經編定，則須本於國家行政權所發動之既定事項，即應按照編定標準，發生強行力。縱有變更，亦係經過行政作用，土地法第一四三條曰：「凡編爲某種使用地之土地，不得供其他用途之使用，但經地政府機關核准，得暫爲他種使用者，不在此限」。此種規定不獨可以限制私之使用方法並能限制公有土地之使用方法。

**第二 使用地之變更** 土地法第一四六條云：「使用地編定公布後，國民政府於認爲有較入利益或較重要之使用時，得令變更之」。按此規定得析述其要點如次：

(1) 使用地之編定 屬於地政機關，編定後之變更，則屬於國民政府，申言之：編定之際，國民政府，雖不必行使積極之核定權，然編定而未實行或已實行者，國家仍

能本長全國土地行政計劃，以求其更能普及權益之最善方法並確定其地籍關係之最主要使用標準，其本不合於全國計劃者，不問其已否實現，得命令其所編定之地政機關，即爲變更。

(2) 較大利益或較重要之使用 非以編定之地政機關之行政區域爲準，乃以全國利益全國之輕重關係爲準，例如甲地政機關所編定之工業區，適足以妨害乙區之農業牧業者，固得以全國行政地域上較大利益爲理由而令其改編，即不害於相鄰區域並有利於編定區域者，亦得國家利益之輕重而令其變更，如編定之林地應改爲國防用地或交通用地是。

第三 編定或變更之公布 使用地之種別，既經編定，則公私兩方面使用土地之標準，即應全部奉行，既編定之使用，如有變更，其變更目的上之利益，亦應謀其普及。故就法與社會，應融合一致之點言之，即應公布週知，俾其遵循不紊。然地政機關，究屬地方政府之一部，編定或變更，固有賴於地政機關之專長，實行其編定或變更，仍屬地方政府之全部行政區域及全體民衆，故公布其編定或變更之機關，土地法又定爲

屬於地方政府。(土一四五)

第四 編定未實行前之土地使用 編定使用地，係以各地方或全國之使用利益爲準繩，則實行其編定之際，損及目前利益或個人利益者，亦非事所必無，加以編定以後，對於編定之使用方法，或有最大之變動，亦未可知，故編定之使用方法，須留相當期限，使其有所準備，此項始期未屆至前，仍許其得爲繼續之從來使用。(土一四四條)

第五 使用地之最小面積 土地法第一四七條云：

「地政機關於其管轄區內之土地，得依其性質，使用之種類，爲最小面積單位之規定。

前項規定最亦面積單位之地段，不得再爲分割」。

(1)規定最低面積之標準 依土地法一四七條規定，其規定最低面積之標準有二：一爲土地性質二爲使用種類是也。土地原係由自然力所構成，除就其技術性質(支殖力養力)以查其生產力之性別外，幾無其他特殊性質上之區分可言，然土地又係因人類之使用而顯著其效力，故某種土地，始宜於某種使用方法，又係先由其技術性質

以定標準，同時因使用上之重要理由，亦可背其固有性質之一部或全部以爲特殊使用，此時即不問其爲隨土性以爲使用或背於其本性以爲使用也，例如工業區域非不能產生農作物，農地非不可改爲國防地，如因特殊理由，自可變更是。似此則最低面積之限定，仍不外依具體情形決之。而土地性質與使用種類，又不得解爲係絕對獨立標準，乃富於有彈力性之立法觀念也。

(2) 最低面積單位不得分割 規定最低面積之單位，在立法本旨上有促進：「地盡其用」之命意，故既經規定，則發生強行力，即令於其最低面積單位之土地權利，固可依法享有，反之不合於最低面積單位之土地權利，則生強制合併問題，因之所享有之土地權利，若恰符於最低面積單位時，其處分權又因單位標準而受限制，如分割出賣，即非所見是。此即所謂不得分割是也。至若最低面積單位，許可共有與否？寧主肯定說。

## 第二章 市地

### 第一節 使用限制

土地法 法四甲乙丙特 (邊三經二選)

第一 市地之使用與限制 市行政區域內之地，謂之市地。(土一四八之一前半)市有新市舊市之分，而其同為人口集中與事業繁複之土地區域則一。故地藉存在於市之行政區域以內時，其土地及其建築物，在使用方法上，均應有特殊之限制，然限制使用中，其程度上亦得有寬嚴之分，即與其一律加以嚴格限制，不能完成達到既定目的時，不如採漸進方法，使其次第臻於完美之域。土地法對於市地之限制使用程度與步驟其法定標準為三，即：(1)限制使用區，(2)自由使用區(3)自由使用區之改為限制區等是。(土一四八)更析言之：

- (1) 限制使用區 『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。』(土一四九條)

市之設計，得分劃固定區域，定爲文化區，南業區，官署區，住宅區，公共事業區，蓋因市地之本質，與鄉地過異，交通繁複，百業雜沓，在公安上應未其管理之便利，使奸宄無所施其技，災害所發其端。在衛生上，應求其合於全體往來住居人類之健康，在市容上應求其整齊劃一，在居處上應求其免於湫隘塵穢，在教育上應求其清閒幽靜，凡此種種，均因其使用目的不一，其所擇之市地區域亦異，區域擇定後，爲謀其一律實現，則土地權利人，不欲爲其所固定之事業者，在土地使用權之自由意志上，既應受相當限制，即成其所定目的以爲使用時，其建築物之形式與其對於公有土地部分之顧全，（如酌留空地若干）亦應受嚴格之限制，故本條第一款之限制標準，乃就一般之抽象觀念所爲之限制，至究應受何種限制，仍須市設計時，政府機關所定區域標準決之。如其地籍制爲住宅區域時，即不許自營工業而建築工場是。他如第二款至第五款之規定，則單位係關於建築地段與建築物本體所定之限制方法，此類實施其限制之具體標準，仍應就各市之市行政機關決之。如房屋建築線如何規定。建築物之高度與層數，建築地段之深度及寬度，建築物所占面積及應留之餘地等，宜以如何

之數字而限定之？既因市之繁榮程度不同而異，亦應就市之目的，以爲詳細之考察。此類規定，皆所以例示主持市政者，有所遵循也。其市之土地及其建築物，在設計上應遵守本條之全部規定；在土地權利人，應全部受本條之適用者，謂之市地之限制使用區。

(2) 自由使用區 土地及其建築物之使用權，得以憑諸自由意志決定者，謂之自由使用區。然使用目的既定，如因達其使用目的而有建築物時，其建築地段與建築物形式，仍應受土地法第一四九條第一項第二款以下之限制，並非謂市地中之自由使用區，即可慢無限制。完全自由也。(土一五〇條)

(3) 自由使用區之改爲限制使用區 市地之限制，原所以期改良市之實現，故以市之全部，能依限制使用區之所定，而全部實現其最完美之市，乃市地使用上之最終目的，在完全限制之不必要或不可能時，固不妨分其使用標準爲限制使用區與自由使用區，實則自由使用區之劃分，仍係一時權宜之法，故於市之情狀變更，或因人口增加，或因事業發達，或因公安上管理之便利，或爲謀市容之全部整齊劃一，均又可次第



由自由使用區改爲限制使用區。改爲限制使用區後，則應全部適用土地法一四九之限制規定也。

**第二 建築地段之徵收** 市地建築房屋時，其適於建築獨立房屋者，固物其建築，其不適於建築獨立房屋者，依土地法一五一條規定，其原因有二；(1)爲面積過小(2)爲形式不整。似此則某地段之全面積，雖非過小，固得以形式不整爲理由而不許其建築，反之形式縱屬完整，但因面積過小，亦爲不許其建築，一有此類情形，既不能令其地力有過而廢置不用 故土地法於一五一條復設徵收之制有二：

(1)接連地所有人之聲請徵收 形式不整或面積過小之地段，必恒有接連地段可言，如接連地段之所有人，得此面積過小或形式不整之土地而爲合併後，即可使地盡其用者，接連地段所有人，得聲請徵收之。准許其徵收與否。由地政機關斟酌定之。(土一七五條得解爲可以類推適用)

(2)所有權人之聲請徵收 面積過小或形式不整之地段，既不許所有權人之建築，而所有權人因情勢所致，復不能爲其他之使用方法時，爲防止公私兩受其害，其所有

權人得聲請市政府徵收，此項徵收之聲請，依土地法一五一條第二項之立法精神，似不許市政府之無理駁斥其聲請。

**第三** 街道公布後之禁止建築「土地已公布為街道者，雖未公布徵收，不得為一切建築，但其建築為臨時性質而不因之增加將來施工費用者，不在此限。(土一五三)蓋市之計劃，須先經設計而後次第實行，設計既定，未完全實行以前，亦宜先行公布週知，俾市地中所屬之土地權利人，知所準備。惟既公布其設計，就國家機關之表示，應有公信力之點言之，自係期在實行，尤以既經公布其為公有土地之區域，則於其妨害公有目時使用之範圍內必發生私有土地權利之消滅問題，設既經公布為街道而仍許私人之任意建築，則因實行其為街道之際，又必生毀壞其建築物之損失，於私人固屬不利，於社會經濟，亦屬有損無益。故市地中之已經公布為街道者，縱尚未實行徵收，於私有土地權利人呈報建築之際，自應設法利止之。惟本條之主旨，純在保護經濟力之浪費，故如非正式建築物或所費之工程，並可留為將來完成街道之補助建築力者，則係又與其禁止目的，不相違背，故亦得許其暫時建築或施以工程費用也。此類禁止其

建築之立法意旨，與應整理或重劃之土地，不許其大意建築之目的同。（土一五二及一五四）

第四 需用土地人之聲請徵收空地 土地法一五五至一六〇條，係關於市地甲空地之使用限制規定，茲析如次：

（一）空地之意義 繁盛區域內未經建築及視為無建築物之地段，得許私人即時為建築之區域，謂之空地。依此解釋，則其要點如下：（1）非市地中之繁盛區域，不適用一五五條至一六〇條關於空地使用限制之規定，至何謂繁盛區域？仍不外由市政府決之。蓋已定為限制使用區者，亦不必盡為繁盛區域也。（2）非繁盛區域之地段，其毫無建築物者，固為空地，即其建築物價值不及全段估定地價百分之二十者，仍視為空地。（土一五九條）（3）空地須得許私人建築之用地，蓋地段之一部，保留為將來供同一事業之使用或為花園草場運動而經改良者，則非許私人即時為建築物之土地。（土一八五）

（二）需用土地入聲請徵收空地 符於前述之空地時，並非即能許可需用土地人任為

徵收，蓋爲市政府繁榮市氣，亦不能令繁盛區內之空地，坐失地力，即空地亦非無主土地，空地上之土地權利人，亦應有依照限制使用區標準優先建築之權利，而繁榮之主要目的，只須其已有適當建築物以爲利用已足，故市政府酌量地方上之需要情形及其程度，應先規定相當期限，使其有完成建築物之機會。此項期限，土地法規定其最短限爲二年，如並非二年所急待需用者，亦得規定爲一年以上，果原土地權利人，於市政府所規定之期限內，仍未建築時，始許其他需用土地人聲請徵收空地之全部或一部而爲建築。依此解釋，則需用土地人之聲請徵收空地，仍應以空地上地權利人不遵守市政府所定二年以上之期限而爲建築時，其得以聲請徵收之要件，始能完成也。（土一五五條）

（三）空地徵收後之限制 空地經需用土地人徵收後，爲達其准予徵收之目的，土地法於一五六條，對徵收人設以限制規定如次：

（a）需用土地人徵收空地後，自徵收完畢之日起，除因不可抗力許其展限外，一年內應開始建築。

(b) 徵收人不於一年內開始建築時，原土地權利人，即得依土地法三五一條規定行使買回權。

(a) 原土地權利人，不買回時，市政府得代為拍買。

(b) 原土地權利人買回或拍賣之承買人拍定後，其開始建築期限，仍以移轉所有權之日起一年內為限。

(三) 空地之糾紛與展限 空地之所有權人，不依土地法第一五五條之規定期限而為建築，始許需用土地人之徵收，設其逾限原因，非基於所有權之故意過失者，自得許不絕對受此規定期限而為建築之限期，故土地法一五七定為：「……因權利糾紛未決而能依建築者得請求展限」。依吾人見解，竊以為本條例示規定云。次之市地之建築，適受使用上之限制，故建築地段之劃分，應經市政府核准。否則不得建築。(土一六〇)似此則因未核准劃分地段而遲誤其建築始期者，仍得解為可以為請求展限之理由云。當否亦併存之。

## 第二節 房屋救濟

土地法 法四甲乙丙特 (邊三經二選)

第一 概說 都市房屋問題，因都市繁榮，及工商業之發達而益盛，解決都市房屋困難之方法，在立法例上，亦不一致，蓋就出租人方面言之，得以限制其租金。就承租人方面言之，使其易於租賃房屋，離於喪失其已租賃之房屋。就房屋之糾紛方面言之，得使其於通常訴訟程序外，謀輕易解決之道。就房屋之供給額，不易缺乏之點言之，得由國家補助建築費用，使有力人不臨視投資於建築房屋為畏途。因之都市房屋問題，亦有以特別法規定之者。我土地法之以房屋救濟，規定於土地法範圍以內者，係因房屋乃建築於土地之上，仍不外土地使用之一種，加以工商業亦有日益發達之勢，思患預防，恐佔有房屋者，藉剩餘之房屋，作為漁利工具，於土地法中為原則上之指導，亦屬現代社會生活之急務云。

第二 準備房屋之標準額 隨時可供租賃之房屋，謂之；「準備房屋」。(土一六一之一)「市內房屋，應以所有房屋總數百分之二，為準備房屋」(土一六一之一)前者乃確定準備房屋之意義，後者即係確定準備房屋之標準額，至所謂百分之二，究應人口得以住居之額量為計算。亦應房屋之；「所數」為計算？或係以房屋之間數為計算，則屬於解

9

決問題。綜之意在責成政當局，注意房屋發生恐慌現象之實現，俾人口徒增於某市，亦不致令其露宿無歸也。

第二 房屋準備額減少時之救濟方法 準備房屋之標準額，雖定為百分之二，其不能隨時保持此種常態，當屬意料中事，如餘房甚多，超過百分之二以上，固不生救濟問題，反之如一旦缺乏，自又應另謀補救之道，我土地法第一六二條云：「準備房展額繼續六個月不及房屋總數百分之一時，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

按上規定，得解為係例示之救濟方法，其方法之如何實施？在主持市政者，亦何斟酌緩急為之，蓋如係實有空房，因出租人之一般資力不逮，受房主之操縱壟斷，所引起之房屋恐慌，固不妨單獨實行其標準租金之法，反之租金並無過高之勒索，實因人口集中，需給難應所致者，則不妨兼施減免稅款或建築市民住宅兩法，以謀次第解決其缺乏狀態

，蓋減免稅款以獎勵建築，或由國庫出資以爲建築，亦恒緩不濟急故也。

第三 標準租金及其附帶問題 前述之減免建築稅款，其或減或免，固可以事態之緩急定之，其減少之程度如何？亦得由市政當局斟酌定之。至若標準租金一點，則所包括之問題尙多。如：(a)標準租金之額數如何？(b)標準租金施行前後之繼續租約者，其支付方法之變更如何？(c)以他法規避租金額之利得，其效力如何？等是，我土地法於一六三條至一六五條，均有分別解決之規定，茲析述之：

(a)標準租金之最高額，「：：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爲限」(土一六三條)按照土地法規定，土地及其定着物，均應依本法登記，而於所有權部，並應計明其申報地價或估定地價，此處所謂之估定地價，竊以爲如已有估定地價之登記者，固不妨依其所登記之估定地價爲準，反之如尙無估定地價可考者，亦不妨臨時估定，其估定之總數，則又應以單純之地價及其房屋估價之和爲標準，乃該條所明示，所謂百分之十二云者，卽係以總和價格爲百分比率也。故如基地估定爲一千元房屋估定爲二千元時，則其年息百分之十二爲三十六元是



。百分之十二，既係標準租金之最高額，則其所定標準額少於百分之十二時，亦不解爲其處分爲違法。

(b) 標準租金施行後繼續租約者之租金，「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」。(土一六四條) 蓋標準租金之規定，乃房屋租賃契約內容之法定變更，並所以防止出租人之操縱及減輕承租人之負擔者，因之不條有應注意之點三：

(1) 標準租金施行後，原定租金超過標準租金時，承租人僅依標準租金付租，不得解爲其履行行爲，係違反債務本旨。反之如仍依原定租金付租時，其已付之超過部分亦不得請求返還。

(2) 原定租金，少於標準租金時，出租人不得據此以爲請求加租之理由。

(3) 不得以任何名目加租云者，即指出租人不得於租金之外，使承租人有何負擔，藉以達到其規避增加標準租金之實益而言，例如修繕費或房捐等，以原定租金少於

標準租金爲理由而改訂爲由承租人負擔，即非所許等是。

(6) 租賃關係上現金擔保之限制，土地法第一六五條云：「以現金爲租金之擔保者，其現金利息，視爲租金之一部」。「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」。按此規定，得析其要點如下：

(1) 先付租金，後住房屋，經當事人約定或有習慣可據者，不得一律解爲即係以「租金爲租賃之擔保」。

(2) 非預付現金而另有擔保租金之確實方法者，得解爲不受本條之拘束。

(3) 以預付現金擔保租金時，不得超過其按月計算之租金額之二倍，如已付二日以上之現金擔保額者，得分別情形，請求還返，並計算百分十二之利率。

(4) 現金擔保額之利率，乃承租人應有之法定請求權。

(5) 以租金擔保額之利息，充當租金之給付，得解爲係法定抵銷。

第四 收回房屋之限制 土地法第一六六條云：「出租人非因左列情形之一者，不得收

## 回房屋：

一，承租人積欠租金額，保擔保現金抵作外，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。」本條規定。

即係限制出租人之任意終止租賃契約，更析述之：

(1) 民法上之租賃房屋契約，承租人非因遲付租金之總額，已達兩期租額，出租人不得定期催告及逾限不支付而終止其契約。(民四四〇) 本法則否。申言之：土地法上之因積欠租金而收回房屋者，其情形有二：(a) 預有現金擔保其租金之支付者，須於此項擔保金額及其利息；充作租金外，倘積欠租金兩月以上。(b)，無預存現金，以供租金之擔保者，至少須滿欠兩月租金未付。

(2) 租賃房屋，其主旨在解決承租人之居住或其他經營事業之所在地問題，自不得以一有棲息之所，即可供作違法行為地址之用，至所謂違犯法令之使用云者，如

藉作秘密組織以危及國家社會或暗營妓館以違公序良俗等是。

(3) 租賃房屋，於約成之日，即有約定之使用方法者，在承租人自應受其約定內容之拘束，如約定限制轉租而轉租他人者，固屬違約之一種，(民四四二)他如約定其為住宅而任意改為營業場所者，亦不得謂非違約。

(4) 因承租人之重大過失損壞房屋而不為相當賠償者，出租人亦得藉此為理由而收回房屋，此種規定，說者謂與：民法上四三二條之規定相較，顯有不當。(王效文氏土地法論上卷二一六頁)吾人以爲土地法上之房屋救濟規定，其主旨在於保護承租人之一時喪失其棲息之所，故定爲出租人之收回房屋，必以承租人之重大過失所生之損害賠償責任，經出租人之請求而仍不賠償爲限，蓋以爲賠償損失，乃獨立問題也。

第五 標準租金施行期內之繼續租賃 土地法第一六七條云：「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」• 本條規定，若解爲仍係保承租人時，其要點得如次述：

(a) 未定標準租金及標準租金停止適用(土一七〇比照)之時期內，其租賃契約之終止，如定有期限者，得因期滿而終止，反之在施行標準租金施行期間則否。

(2) 標準租金，係防止出租人之操縱房屋及保護承租人之救濟方法，既值施行標準租金之際，則房屋之恐慌狀態，尙未除去可知，故本條宜解爲係保護承租人而設。

(3) 所謂：「依原契約條件繼續租賃」云租，宜與土地法一六四條規定合併釋之，即原約少於標準租金者，不得因期滿而繼續租賃，出租人遂可藉此增租也。

第六 救濟建築房屋之補充規定 救濟房屋之恐慌，除標準租金外，尙有減免建築稅款以獎勵建築及建築市民住宅兩法，(一六二參照)然減免建築稅款，尙多屬臨時一次之減免問題，其實惠較少，其時期亦暫。設當時之房屋恐慌情態甚急僅減免其暫時之小額稅款，尙不足以調劑困難時，則因其建築房屋，足以收救濟人民流離失所之效果，故土地法復定爲：「市政府對於在房屋標準租金施行期間新建之房屋，應依第三二八條規定斟酌地方情形，減免其地價稅，並定減免期限」。(十一六八)次之，以建築

市民住宅而救濟房屋恐慌者，其建築費必係國家機關所支出，固不能令國庫全部受損而許人民自由居住，亦不能與私人房屋之租金額相角逐，故土地法於一六九條定爲：

「市民住宅之租金額，不得超過建築用地及建築費總額年息百分之八」。

第六 房屋救濟之停止適用 法之不適用，原與法之效力消滅有異，土地法第一七〇規定：「本節各條規定，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」。云云，僅得解爲係法定之：「法之不適用」，不得解爲係：「法之消滅」。蓋房屋救濟，乃濟救房屋已生之恐慌狀態，恐慌狀態，不必有繼續性，恐慌經實施救濟以後，亦得回復其安全狀態，故準備房屋額，繼續六個月已達房屋總數百分之時，即已無救濟原因存在，故定爲房屋救濟規定，即停止其適用。

### 第三章 農地

#### 第一節 耕地租用

第一 耕地租用之意義及性質 以自爲耕作爲目的，約定支付地租使用他人之農地者爲耕地租用，（土一七一之一）所稱耕作，包括牧畜。（土一七一之二）故合併言之：即不

外係：「以自爲耕作或牧畜爲目的，約定支付地租使用他人之農地，爲耕地租用。其要點得如次述：

(1) 耕地租用：係由契約發生。

(2) 耕地租用之目的，係租用人欲自爲耕作或牧畜。

(3) 耕地租用之標的，係他人之土地。

(4) 耕地租用，係以使用他人農地爲內容。

(5) 耕地租用，以支付地租爲要件。

上述解說，如果不誤，則所謂耕地租用，如認爲與：(支付佃租永久在他人土地上爲耕作牧畜之權利)相同，則屬於物權而爲有登記能力之權利。但土地法中並未表明其爲物權，則本於物權不得自由創設之點而言，似嫌未當。反之解爲不動產之租賃時，則仍不外債之一種，其效力尙應較永佃權爲弱，但土地法上之耕地租用，如限制地租額，(土一七七)禁止預收地租及收取押租，與夫定期租用，尙不得於收回自耕外，請求終止契約(土一七二之一)……等，顯又另具特殊效力，而與債法上之租賃有異：似此則土地法

上之耕地租用，縱爲私人間之自治契約，已明明加入公力之強制性，此正吾人之所以解釋土地法爲社會法之一種也。

第二 耕地租用契約期限之特殊拘束性，耕地租用，由土地法一七一條釋之，係契約之一種，則其解約或終止契約，似應適用契約法則之一般規定，實則土地法上對於此種契約之拘束性，又另有特殊規定如次：

(1) 定期耕地租用契約除收回自耕外視爲繼續，「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，視爲不定期限，繼續契約。」(土一七二)此類情形，依債法規定，則：「耕作地之出租人如收回自己耕作，得終止契約，(民四五八)固不問其期滿與否也，反之依本法之所定，似應解爲定期之耕地租用，出租人縱係收回自耕，亦必以租期屆滿時爲限(民四六〇條比照)此其一。次之租期經已屆滿，亦不得適用民法四五〇條第一項規定，認爲租約當然消滅，換言之：定期之耕地租用，於租期屆滿時，尙得以租用人一方之繼續耕作意思繼續其租約。此其一。再者租期屆滿，固不妨以合意明示其所願延長之租用期限，如別無約定或



約定期限未成立時，即視為不定期限繼續契約，而由定期契約變為無期契約後，又不能適用民法四五〇條第二項規定許其由出租人隨時終止契約，換言之；依本條規定由定期租用變為不定期租用後，其契約為終止，又應適土地法第一八〇條與一八三條之規定也，此其三。

(2) 不定期耕地租用契約之終止須合於法定原因，「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、出租人收回自耕地。
- 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。(土一八〇)茲依此規定析述於次：

(a) 承租人死亡而無繼承人時，承租人死亡，其在繼承人不願繼續租用者，得不受租賃期限之拘束，終止契約。(民四五二及四五〇之三比照)此乃民法上對於終止契約，予承租人之繼承人以便利所爲之規定，土地法則純以「地盡其用」爲主旨，於承租人之死亡時，在出租人固無對其繼承人聲明終止租用契約之權利，其繼承人亦不得遽以承租人之死亡爲理由而聲明終止契約，必於承租人死亡而又無繼承人時，始認爲租約終止，蓋僅恐被租用之土地，荒蕪其使用之機會也。

(b) 承租人拋棄其耕作權利時，耕地租用，在出租人固可取得地租，實則此種地租問題，並非土地法之所注意，換言之：土地法對於耕地租用，仍有地盡其用之意旨，其所以令租用契約之不易終止者，即係恐地力未盡及民力之有遺，反之如耕作權利已由租用人明示拋棄時，則拋棄以後，仍係發生土地權益廢而不用之結果，此時之租用契約，即已無繼續之必要，故定爲：「承租人拋棄其耕作權利」，出租人即又得終止租用契約。此種解說，證之：「租用人」之：「非因不可抗力繼續一年不爲耕作者。視爲拋棄其權利」(土一八一)之規定，既可置信，即證之：土地法一八一條規定：「

承租人拋棄其耕作權利，應於三個月前向出租人以意思表示爲，「一點，亦不容疑。蓋拋棄權利，尙有附屬責任，在其他法律上，實不多見也。」

(c) 承租人收回自耕時 在不定期限之耕地租用契約，承租人既無預定年限完成其租用目的之計劃，（據管理推測，如有預定年限之租用計劃者，必於租用契約成立之日，約定相當年限。）而土地法之本旨，原欲達到：「耕者有其田」之目的，似此則許可耕地租用，原係願計社會上之實狀，一旦出租人欲收回自耕時，卽已爲土地法之既定目的相符，故在不定期限之耕地租用，許其因出租人之收回自耕而終止契約。但一方爲屋全承租人之利益，又定爲：一出租人以收回自耕爲理由而終止耕地租用契約者，應於一年前通知承租人。（土一八三）

(d) 耕地依法變更其使用時 依土地法一四六規定：「國民政府認爲有較大利益或較重要之使用，得令變更之」。似此情形，則耕地租用之目的，已因公力強制而不能繼續耕作或牧畜矣，故應終止其租用契約。

(e) 違反民法四三三條及四六二條第二項規定時 民法四三三條規定：「承租人應

以善良管理人之注意保管租賃物之生產力」。民法四六二條第二項略謂：「因承租人負責之事由應補充耕地租用契約所附有之農具牲畜或其他附屬物」果承租人未以善良管理人之注意保護耕地之生產力，或不補充其應補充之：「耕地租用附屬物」時，則直接影響於地力，間接亦影響於出租人之利益，故許出租人於一年前通知承租人而終止契約。(土一八三比照)

(f)違反土地法一七四條規定時 土地法一七四條云，「承租人縱經出租人承諾，仍不得將耕地全部或一部轉租他人」。本條規定，與民法四四三條之規定相較，則其立法意旨迥異，蓋債法上之租賃契約，承租人得經出租人之承諾無反對表示，將租賃物轉租他人，本法則以耕地租用契約之轉租問題，列為禁止規定蓋為防止展轉租用，中間承租人之漁利也。既屬禁止規定，則承租人違反之際，即應使其目的不能實現，故許出租人對原承租人終止其契約。

(g)地租積欠達二年之總額時 地租最高額，土地法係定為千分之三百七十五，(土一七七)並許承租人以給付不能為理由而為一部給付，其對於承租人之保護，已極

周詳，故積欠租額達二年之總額時，卽足以推定承租人有狡賴地租之故意。縱謂其繼續耕作，對於土地之生產力，並無妨礙，亦係妨礙出租人之利益過鉅，故亦許出租人終止租用契約。

第三 承租人之先買權徵收請求權及原承租人之先租權。「出租人出賣耕地時，承租人仍同樣條件，有優先承買之權」。(土一七三)「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」(土一七五)「收回自耕之耕地再出租時，原承租人有優先承租之權」；「(土一八四)第一種情形，吾人擬名之曰：承租人之先買權，第二種情形，吾人擬名之曰：「承租人之徵收請求權」。第三種情形，吾人喪名之曰：「原承租人之先租權。茲析述之：

(一)承租人之先買權 承租人之先買權，得解爲能依承租人一方之意思表示，發生法律上之效果，故其本質屬於形成權之一種，如經出賣人(即出租人)或承買之第三人預先向承租人徵求願買與否之同意而承租人表示拒絕時，其先買權即喪失其效力。至規定先買權之理由，固在保護承租人之利益，亦係含有經濟作用並所以促進耕者有其

田」之目的，易於實現也。

(二)承租人之徵收請求權。依土地法一七五條規定，承租人之耕地徵收請求權，其要點有三：(1)承租人之得以請求徵收耕地，須在土地法施行以後，惟起算日期如何？竊不無疑。(2)須為繼續耕作十年以上之同一承租人，至同一承租人之繼承人，是否與同一承租人同視。亦不無疑。(3)被請求徵收之耕地地主，須為不在地主。(主三三一九及三三〇條比照)惟是否以請求徵收之日，已成爲不在主已足。寧主肯定說。

(3)原承租人之優先承租權。原承租人之先租權，依土地法一八四條規定，其情形有二：(a)出租人收回自耕後，再出租時，原承租人即有優先承租之權。此種情形，乃指承租人收回自耕已滿一年以上者而言，申言之：原承租人得與他人競租是。(b)收回自耕未滿一年而再出租者，原承租人固仍有優先承租之權，其租用契約之內容，原承租人並得主張僅以原租用條件爲準。

第四 地租限制及扣付及價稅 承租人因耕地租用契約向承租人所爲之給付，謂之地租

。其給付不以金錢或農作物爲限，在解釋上似不容疑。土地法爲保護承租人計，設有地租額限制標準，及緩付地租之適法性與應扣除代付之地價稅等規定，（土一七七及一七九）茲分述之：

（一）地租額之限制 地租之最高額，不得超過耕地正產物收穫總額千分之三百七十五。例如收穫總額於應付地租時期之價值約值一千元時，出租人只能最多請求支付三百七十五元是，此爲法定最高率，其約定地租額，少於千分之三百七十五者，依其約定。反之如約定標準，超過千分之三百七十五時，應減爲千分之三百七十五。依此論結，則此種限制標準，既係強制規定，同時亦富有禁止勒索過高地租之意，故約定字據之記載（民四二二比照）超過最高額時，其超過部分，既應解爲不生效力，即實際上已支付之超過部分，亦得解爲可依照不當得利之法則，由承租人請求返還。此項地租，既定爲以正產物收穫總額爲計算標準，則耕地之附產物，即應全部歸於承租人享有。設於正產物未收穫前請求預付者具請求爲無效，縱於耕地租用契約成立之日，有預付地租之約定，其約定亦不能發生效力。此種收穫正產物，既屬原則上必有之物品，

自鮮有給付不能之事，故亦不許收取擔保地租支付之押租。

(二)緩付地租之適法性 「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」。此種規定，吾人擬名之曰：耕地租用契約緩付地租之特殊適用性。蓋債之履行，通常應依債務本旨與之，應按期全部給付時，則一部給付之領受與否。債權人即有自由斟酌其有利益與否之餘地，本法之規定則否，承租人若實係不按期全部給付時，出租人有收受之間接義務，惟所謂：「不能」，係指客觀不能與不時不能可言，似不容疑。但減租與否。出租人仍有拒否之權利，故又定為：「不得因其收受不部地租之給付而推定其為承諾減租」。

(三)地價稅之扣付 地價稅以向所有權人徵收為原則，故非承租人應負擔之給付，然徵收機關因徵收之便利，由承租人代付者，亦事所恒見，此種情形，即許承租人就應支付之地租內扣除之。出租人不得以其代付，即係承租人之承諾代為負擔地價稅。

第五 耕地特別改良費之意義與償還問題 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生產力或耕作便利者，謂之：「耕地特別改良」。(土一七六之一)查



民事租賃關係上，承租人就租賃物所爲之支出，原有緊急費用保存費用及有益費用之分，其中關於所支出之有益費用，須支出之際，出租人知其情事而不爲反對意思表示者，始過於租賃關係終止時，就其現存價值負擔償還其費用之責。（民四三一參照）此民之所謂，「耕地特別改良費」，雖與其中之有益費用相似，竊以爲其義較廣，蓋一般上之租賃，加爲耕地時，其支出有益費用之際，仍不外爲保持其耕地之原有性質與效能故也，例如疏濬耕地之水源，擴張其生產地之範圍等是。土地法上之特別改良則否，既可於其原有性質外增加勞資而爲改良，更可於原有效能外以增加勞資而爲改良，似此則改良之結果，固係以增加生產力或耕地便利爲其目的上之行爲要件，然變更其原有性質及效能，則非所許。故特別改良之主要情形不外如原有水源地僅能供常態之灌溉利用，今改良結果，並能供旱災時之準備，或改良的僅能產穀稻百石，因改良結果可以增加五十石而變爲一百五十石之收穫等是。此類行爲。不獨另需資本，並應賴人力之經營可知。此其與民事租賃上有益費用相異之點一。上述之一般民事租賃上之有益費用，或以出租人之明示同意爲必要；或以出租人消極狀態之不反對爲必要，

均係對於承租人自由改良之意志，所加之限制。土地法上之特別改良，則得由承租人之自由意志爲之，即承租人計劃既定；願墊付資力以爲改良耕地時，固不必徵求出租人之同意，即出租人之反對意見，亦不能絕對拘束承租人之改良自由，除以其費用數額通知出租人外，別無拘束可言。（土一七六之二）比與民事上租賃關係之有益費用相異之點二。

以上所述，乃就耕地特別改良費之意義而言，我土地法對於此類費用之償還時期償還範圍與償還上糾紛等，復設有第一八六條與第一八七條之規定，更析言之：

(1) 償還之時期及其範圍 不定期限之租賃，基於：(a) 承租人拋棄其耕作權利，(b) 出租人收回自耕，(c) 違反民法四三二條及四六二條二項之規定，(b) 違反土地法一七四條規定，等原因而終止耕地租用契約返還耕地時，始能要求償還其所支付之特別改良費。（土一八六前半）似此則縱有特別改良費之支出，既不能於租用契約存續中向出租人要求償還，亦不能要求出租人自支付費用之日起計算利息。蓋因特別改良費支出後，其所生之耕作便利或所增加之生產力，仍以租用人享受之實益較多故也。

次之基於上述原因的終止租用契約返還耕地時，其最初因支出而增加之耕地效能作用與返還耕地所現存之效能作用，在價值上不必一致，故土地法又定爲償還特別改良費之範圍，以：「未失效能部分之價值爲限」。申言之；不得要求其最初已支出之全部特別改良費是也。

(2) 償還特別改良費之糾紛 因終止租用契約返還耕地而發生償還特別改良費之數額計算問題時，原則上許當事人間協議定之，如因其他障礙不能協定，或經過協議而差數過鉅以致無結果時，得請求法定調解委員會調解之。(土一八七之一)調解結果，雙方或一方不服時，得請求主管地政機關決定之。此種決定，即生最終強制力。(土一八七之二)

第七 禁止出租人行使留置權 民法第四四五條曰：「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……」似此則耕地租用，應適用民法上租賃關係規定之際，「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」如因耕地租法契約向承租人有債權時，自得解爲可以行使留置權，土地法則又

以明文禁止之。(土一八五)蓋此類物品，乃耕地使用在耕作上之必需工具，爲保護農業及獎勵人類之從事於農業生產，得與禁止扣押之物受同一待遇故也。(民四四五之一但書比照)

## 第二節 荒地使用

第一 概說 土地任其自然存在，亦可本其固有技術性質而生育萬物，然加以人類之經營而施以資本勞力後，其生產力既可隨之增加，其生產物亦始能適合人類之需用，似則土地中之某一部，未經人類經營而利用之者，即得謂之荒地。土地即有公有與私有之分，荒地亦有公有荒地與私有荒地之別，然荒地既無人力經營之生產可言，故除投機者欲購置以營利外，其他目的之私有荒地甚少，即荒地之中，必以公有爲多，因之本法對於荒地使用，亦以公有荒地之規定爲詳；約而言之：即係先劃定墾荒區後，其招墾方法，復分承墾與代墾，墾前既予以便利，墾竣又賦以耕作權利，其間賦稅之輕，尤其餘事，綜之不外獎勵墾荒以達地盡其用也。至若私有荒地，則僅以強制私有人之急速使用爲目的，附帶規定及之。

第二 墾荒區之劃編 「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」。(土一八八之一)「墾荒區應預留相當面積之宅地，分配於承墾人」。(土一八八之二)按此規定，固統屬於墾荒區之劃編問題，其要點亦得析爲三端：(1)劃編墾荒區之強制性；(2)劃編墾荒區之標準；(3)編後應注意之事項；更析言之：

(1)劃編墾荒區之強制性「地盡其用」一語，就利用方面言之，固應使土地上應有之利用，能普及於社會，就土地之本體言之，則應使：「地力」不致：「有遺」，茫茫大地，果令其荒蕪不治，則農力未竭，即民食堪虞；故荒地之中，除由國家之土地行政觀點上，應保留或指定其爲國防用地，交通用地，工業用地，行政區域及其他公共使用地外，其最狹義土地之陸地面積。與其水域及自然力之結合上，適合於耕作使用者，即應由地政機關定期測量與重劃，而編爲墾荒區。似此則墾荒區之劃分，於地政機關成立後，即係各主管地政機關之職責，本條之立法意旨，即係強制地政機關應勵行

其劃編之職責也。

(2) 劃編墾荒區之標準 劃編之際，究應爲如何之劃分與編制？得解爲屬於劃編墾荒區之標準問題。由土地法一八八條後半規定言之，其要點有三，即：(1) 墾荒地地段；(2) 道路溝渠；(3) 其作耕作必需之公共用地是。墾荒地地段，乃指實施墾殖工作之標的而積全部而言，道路溝渠，則係包括墾殖上之疏水與一切交通用地而言；至若其他公共用地，如因有墾荒區，即應設官分職，以資管理，或應劃留鑑賞用地體育用地以施行保育作用等是。

(3) 劃編後應注意之事項 墾荒地地段；既經劃編，公共用地，亦已保留時，則因招致承墾決其附隨移住之人，亦係繁榮墾荒區必要之圖，故此此外并應酌留宅地面積以資棲息居住。

第三 招墾與承墾，墾荒區劃編後，即係生產要素上之土地面積以定，此外所必需者，一爲資本他爲勞力是也。爲達其生產之目的，故一方面應由政府以獎勵方法，使人民能施以資本勞力而從事墾殖，此關招墾問題是也。次之，就另一方面而言，人民願以

資本勞力施諸所已劃編之墾荒地段以實行其墾殖工作者，則屬於人民之承墾問題，以次更析述之：

(一) 招墾之機關「墾荒區內之地段，由地方政府定期招墾」。(土一八九)荒地乃散存於各地方者，則墾荒區必分屬於各地方政府之管轄，故招墾自以由地方政府爲之較便。至招墾而規定期限，則不外欲招墾目的之易於實現也。

(二) 承墾人之資格「：墾地之承墾，以自爲耕作之中華民國人民爲限。」(土一九〇)承墾人之限於本國國籍人民，乃恐其妨害國家政策也。(土一六比照)本國人民，又必限於自耕農始許其承墾者，蓋期其合於土地經濟政策，以達耕者有其田之目的也。

(三) 承墾人之種類 承墾人分爲農戶與農業合作社兩種，農戶乃指其家屬在十口以下之農民而言，農業合作社，乃指三個以上農戶共同經濟農業之組合而言。(土一九一)

(四) 承墾人之承領書 承墾人請領荒地時，應具承領書，呈由主管地政機關核准。

(十一九二之一)略領書內應記載之事項如左；(十一九二之二各款)

(1)承墾人姓名住所及年齡

(2)承墾人前五年內之職業 承墾荒地，竊以爲非有堅忍耐勞而富於農業習慣者，恒難達到墾殖事業之成功，承領書內必爲此種記載者；或係參酌承墾人之有無農事慣性，以爲核准承領與否之標準也。

(3)承墾人家屬人口年齡及其職業 上法一九一一條所謂農戶，限於其家屬在十口以下，似此則其家屬人口在十口以上時，即與農戶組織員數之限制不符，故應記載家屬人口。至農戶家屬人口之年齡及其職業，亦與能否慣於墾荒，均有關係，故應一併記載。

(4)承墾荒地之坐落境界及面積 此與墾竣後，取得土地耕作權之關係既鉅，與墾荒區域之計劃上，亦屬關係密切，其應記載，更不容疑。

(5)經營農業之主要種類 墾荒區劃分之際，應由地政機關先爲勘丈，故所經營之主要農業，是否與所劃分之墾荒區相符合？在地政機關核准承領之際，不無參助



之資，故亦應記載。

(6) 墾竣年限之擬定 墾竣年限，既與國家之土地稅收有關，亦係承墾人取得土地耕作權之始期，故亦應記載。

上之所述，乃就承墾人爲農戶時而言。反之，如「承墾人爲農業合作社時，應並記載其社名社員名額及其組織」。(土一九二之二)「實業部於民國二十年四月十八日所公布之農村合作社暫行規程參照」

(五) 承墾證書之發給及效果 承墾人之承領書，遞呈地政機關後，地政機關，自應就其記載以爲審查，審查結果，或得命其補正，或得加以指對與說明，如認爲不應准許其承領時，在解釋上亦得由地政機關附以理由駁斥之。故土地法於一九二條第三項定爲：地政機關於核准承領後，應即發給承墾證書。即承墾人於領得承墾證書後，對於其准予承墾之荒地所在及其面積，有依法承墾之權利。此項承墾權之內容，既得解爲有使用收益之效能，並得解爲有排他性。惟許可私人承墾荒地之主要目的，即在使「地盡其用」，果承墾人取得承墾權後，汝不從事於實施墾殖，即又與承墾制之主旨

相背，故承墾證書發給後，承墾人亦應受：「必於相當時期內實際開墾」之拘束，七地法第一九五條定爲：「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：」者以此。綜合言之，承墾證書發給後，其效果有二：一爲承墾人取得承墾權，他爲承墾人負擔於一年內必爲開墾之義務是。

(五)略墾荒地之單位面積 獎勵墾荒，固在使：「地盡其用」，然因此而致荒地積中以形成地權不均之現象，亦與土地立法之本旨相背，加以土地之開墾工作，既有賴於資本，更有賴於勞力，而僱傭他人之勞動力以供自己墾作者，在土地法之社會使命上，尤當有限制之意，因之土地法上既限制一農戶之人口，爲家屬十口以下之農民，則一農戶之自耕地如何？已有限度，故以勞動力爲基本要素之開墾工作，其能以全部實施開墾之荒地面積，亦應嚴定慣積額之限制，土地法一九三條乃對於承墾農戶之限制，一四四條則係對於農業合作社之限制，茲析述之。

(1)農戶承墾地之單位面積額 「承墾地之單位面積額，以其收獲足供十口之農戶生活或其可能自耕之限度爲準，(上一九三之一)「農戶之承墾地，以一個單位爲限」

。(土一九三之二)由本條言之；其要點有二：(a)一農戶承墾荒地之最高面積額，爲一個單位，似此則於請領荒地時，如於承領書上所記載之荒地面積額，其請求額超過一個單位時，地政機關，不得准許。(b)規定一個農位面積額之標準有二，(甲)收獲足供十口之農戶生活，此因一農戶之人口，爲十口以下之農民故也。(b)可能自耕之限制，此因墾荒應注重其自耕農之勞動力，故勞動力不足時，固有礙於荒地開墾工作之進行，反之如其勞動力較其所承領之荒地有餘時，既生：「人力有遺」之結果，復恐承墾人生活上易於發生困難，使人皆視承墾荒地爲畏途故也。

(2)農業合作社承墾地之單位面積額 「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(土一九四之一)」。農業合作社，於得承墾之總面積外，得爲承墾準備地之請求。但其面積以不超過總面積二分之一爲限。(土一九四之二)按此規定，其要點有三：(甲)農業合作社之每一社員，得承墾一個單位面積之荒地，故農業合作社之組合員，如恰係三個農戶所結合時，其最高額，得許其承墾二十個單位面積額。(乙)承領準備地之請求云云，係於其各社員之各個單位面積額之總

和面積外，請求地政機關，再撥給相當面積之荒地。或於承領之始，即爲此附帶請求，或於實施墾作以後，爲此請求，在解釋上竊以爲均無不可。(丙)承領準備地之最高面積額，爲其總面積額二分之一，申言之：社會爲三十人時，其得以請求之準備地面積額，不得超過十五個單位是也。

(六)土地耕作權之取得 「承墾人自墾竣之日起，無償取得其土地耕作權」。(土一九六)此項耕作權，視爲物權(土一九七前半)即不外永久在承墾土地上得以耕作或牧畜之權利。其效果則係：「除本法有規定外，準用關於永佃權各條之規定」。(土一九七之二)所謂本法規定者，如本法定爲自墾竣之日起，即無償取得，(土一九六)則非以設定行爲爲要件可知。又如本法僅定爲應納地租(七一九八)則別無佃租之支付亦可知。其準用於永佃權者，得就民法八四二條至八五〇條分別釋之。即係於土地耕作權性質所許之範圍內，始適用永佃權各條之規定是也。

(六)承墾土地之地租 對於承墾土地，因墾竣而取得土地耕作權時，應繳納地租，其租額以不超過該土地正產物收適總額百分之十五爲限。此項地租，自取得耕作權之

日起，並得免納五年。(土一九八之一之二)

第四 代墾 前述之承墾制，乃限於承墾人即爲實施開墾工作之人。此在土地法獎勵自耕農之原則上，固係必有之制度，然株守此制，恐招墾之結果，(土一八九)僅有資本而無勞動力者，既不能貿易承墾，即已有勞動力而無開墾資本者，亦不能前往承墾，以吾國待墾之地尚多，果招墾無效，亦與地盡其用之本旨不合，故於承墾制外，另設代墾之制，(土一九九至二〇七)茲分述如次：

(一)代墾地與代墾人 荒地須有大規模之組織，始能開墾者，地政機關應俾准代墾人承領。(土一九九之一)似此則准許代墾之荒地，僅以：「交有大規模之組織，始能開者」爲限，其種墾地，始爲：「須有大規模之組織，始能開墾，之荒地？仍不外由地政機關決之，蓋墾荒區須先之以勘丈，次之以劃編，其地域廣袤素無人煙，開墾工作之資本與勞力，均屬需要較大者，於勘丈及劃編後，地政機關，即已有決定標準之資料與故也。至所謂：代墾人云者，乃指其不自爲開墾工作，俾就其承領荒地以契約移轉於其他農人實行墾作，而以收回協定之墾價，分配承領地於農人之綜攬承領荒

地義務人而言。(土一九九之二)墾價多寡，以農人向代墾人受領代墾荒地時之契約定之。(土一九九之三)

(二)代墾人請領荒地之程序 代墾人請領荒地時，應具承領書，記載左列事項；(土二〇一之一各款)

(1)代墾人之姓名或名稱及其住所 所謂代墾人之姓名，乃指其一人為代墾人者而言，所謂代墾人之名稱，乃指代墾人不妨由積資方法，以多數人之共同組織為之，其名稱為如何？自因其組織之內容不同而異。次之因承墾人非實施開墾工作之人，故不以記載年齡為必要。(一九二之一第一款比照)

(2)開墾資本之準備 代墾制之設立，乃欲集合多數人之資本以達墾荒目的，其因代墾人所承領之荒地，法亦無最高面積之限制，故決定其撥給面積額之。當否與及計算其開墾工作之能完成與否？均不外以其所記明之開墾準備資本為準。此項記載，自屬重要。

(3)承墾地之坐落境界及其面積。

(4) 開墾工程計劃及工程費之預算。

(5) 農人名額及墾竣地分配方法。

(6) 支付墾價方法及年限。

代墾地墾竣後，代墾人並不能取得土地耕作權。故關係保護農人之點，應有極確實之根據，上述(4)(5)之記載，固為代墾制之特殊記載；並係代墾內容之極重要記載也。

(三) 代墾人之限制 代墾制純為利用代墾人之資本，使土地權益，藉以普通於社會而設。故土地法關於代墾人之限制規定較詳，茲析述之：

(1) 代墾人不得享有其代墾土地之耕作權(土二〇〇) 代墾人於承領代墾地後，係分配於農人實施開墾工作，而代墾人與農人間，復應以契約課明墾價，似此則代墾人所已費之資本，即已有收回之法，而農人所費去勞動力及其附帶支出，乃純為墾竣後，就其墾竣地之將來生產力以求補償之道，果仍令代墾人取得其耕作權，則不獨無人前往實施開墾工作，致令墾荒之目的難達，而代墾人之原有資本力者，又必因其無取得土地耕作權，致生不勞而獲之結果。既背於均衡原時，更與土地法之社會

使令相背，故不令代墾人取得耕作權而令農人自墾竣之日起，於負擔履行墾價全部支付之債務拘束下，即取得土地耕作權。(土二〇六條準用土一九六條)

(2) 代墾人實施開墾期限為一年 代墾人所具承領書，經地政機關核准承領後，地政機關，應即發給代墾證書於代墾人，(土二〇一之一) 代墾人自受領代墾證書之日起，於一年內，即應分配各農人實施開墾工作。(土二〇三準用一九五) 違反此期限時，既可撤銷代墾證書，並可沒收其保證金。(土二一〇)

(3) 代墾人應繳納保證金 代墾人為保證其承墾地之必能分配農人並能依照法定期限實施開墾，故於代墾證書發給前，應向地政機關繳納保證金。(土二〇二之一) 其額數以不超過承墾土地之估定價值為限。(土二〇二之三) 依此規定，可知保證金之繳納，在實際上必係於所呈遞之承領書經核准後，地政機關即係同時估定其承墾地之價值，明示其應繳納之保證金額數，代墾人乃以繳納保證金為領取代墾證書交換之具。然此種保證金，僅係強制，荒目的之實現，非以保證金為讓與國有荒地之代價，故承墾地一經墾竣，即因墾荒目的之完成而應發還於代墾人。(土二〇二之二)



(4)代墾人與招致農人之承墾契約應受法定限制 代墾人招致農人，應以契約爲之。  
(土二墾四之一)通常之契約內容，以不違反強制規定或禁止規定，即得解爲有效，  
代墾人與招致農人之承墾契約別否，除一般契約應遵守之原則外，爲限制代墾人侵  
害農人之權益，並定明此項招致契約，其特殊必要記載有三：(a)分配地段之面積  
(b)墾價支付之方法；(c)支付墾價之年限。(土二(四之二)此中對於支付墾價  
一點，既定爲必須；「分期支付」，並定明分期之年限，不得少於十年，而其給付時  
期，又應於農人之收穫後爲之。(土二(五)凡此皆不外保護農人而限制代墾人者，  
因代墾制本屬荒地使需之變則，而代墾人恒立於資本家之地位故也。此種解說，如  
果不誤，則代墾人因代墾所爲之支出，其唯一求償之道，即係招致農人所付之墾價  
(c)設墾價亦不能全部取得，亦非所以實現代墾制之本旨，故農人在墾價未付清前，  
其所分配之荒地，縱已墾竣對於墾竣地，仍得設定抵押權。(土二(六之一))

(四)國家對於招致農人之優遇，代墾人所招致之農人，除代墾人所應受之限制，即  
多爲招致農人之直接利益外，國家對於代墾人所招致之農人，復設有特殊優過之法

，茲依土地二零六條第一項及二零七條規定析述於此：

(1) 耕作權之取得 農人分配墾竣地後，自農人墾竣之日起，無償取得其土地之耕作權。其耕作權係對於國家準用永佃權各款之規定。(土二〇六之一準用土一九六及一九七)

(2) 地租之最高額與免租年限 農人因墾竣而取得土地耕作權後，其租額不得超過其土地正產物百分之十五，並自取得耕作權之日起，得免納五年。(土二〇六之一準用土一九八)

(3) 代墾地區之公用地公用物取得共有 「墾價全部付清時，其代墾地區內之公共用地及其他公用物，為該代墾地區內之全類農人所共有」。(土二〇七)

第五 私有荒地之強制開墾或耕作 地政機關成立後，得於其管轄區內之土地，依照土地使用之原因 (土二四一以上) 編為各種使用地，似此則編定各種使用地之際，對於已由私人取得土地所有權之荒地，亦得在編定之列，自不俟論。其已編為農地之私有荒地，我土地法為實現土地之利用，亦設有強制開墾或耕作之規定，析述如次：

(1) 限令私有荒地所有權人開墾或耕作，吾國邊陲荒地，其購置人多係利用其價廉以俟機營利爲目的，故購買人恒無招墾承墾或自爲耕作之動機；土地法既欲完成：「地盡其用之使命，故對於私有荒地之廢置不用者出設既經土地測量編爲農地，自可酌定其開墾或耕作之始期與完成期，以免地力有遺。(十二〇八前半)」

(2) 需用土地人得呈請徵收私有荒地 私有荒地人，在實際上多係不欲或不能自爲開墾或耕作之人，設所有人於主管地政機關所定之時期內，仍不遵限開墾或耕作，我土地法復定爲得由需用土地人依照徵收土地之法則，呈請地政機關徵收其私有荒地。(十二〇八後半)此所謂需用土地人，當不外指願爲自耕農之農人而言。

#### 第四章 土地重劃程序

第一 概說 土地計劃，土地法之規定次序有二，其關於土地重劃之通則，係定入總則編，其關於重劃程序，則列入本編本章，在法典編制上，是否尤當？竊無不疑。爲講述便利計，仍暫以土地法之編制爲準，故於茲所欲述者，乃別於共通原則之單純重劃程序而言。

第二 實施重劃之原因 土地重劃原因之共通標準，爲一定土地面積之不合於經濟使用

，至不合於經濟使用之原因如何？則於本章之土地重劃程序中所列記者如次：

(1)面積狹小奇零，不合耕作上之經濟使用。(二一〇條一項一欸)

(2)市地狹小或有碍市容，不合於建築物或市政上之經濟使用。(二二〇條一項二欸)

由上述歸納言之，可知土地之不合於經濟使用，不問其爲耕地或市地，均得爲實施重劃之原因。

第三 實施重劃之方法 依土地法二一二條二二三條之規定，其實施重劃之方法，得析述如次：

(1)交換分合及地形改良(二一二之二)所謂分合，竊以爲不外因改變其地段上之利用，因而影響於權益上之分合。故或爲公有與私有之交互分合；成爲私有與私有間及公有與私有專之分合；均非所問。此點證之土地法二一二條第二項規定：「公園，道路，堰塘溝渠及其他建築物。因重劃土地，得爲廢罪」云云，更不容疑。

(2) 重劃地區之編成 實施重劃，宜先之以土地測量，乃事實上所必然，故因測量結果而確定某地段應重劃時，即係：「重劃地區」之確定。重劃地區既定，即可據此爲其本資料，就應爲重劃之地段內，將其重劃前之連接各地段，編成爲：「重劃地區」。但實施測量之際，已經政府指定某地段係供特別使用之地段者，（如鐵道線植林區），則該地段即不能再行重劃，故此類地段，即得不編入重劃地區。（土二一三之一之二）

第四 準備重劃應遵定呈報之文件 地政機關，爲準備實施土地重劃，其應製定呈請地方政府核定之主要文件有二：一爲土地重劃計劃書，一爲重劃地圖是。（土二一四前半）更析述之：

- (1) 重劃計劃書，土地重劃計劃書，應記載左列事項；（土二一五）
- (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) 公園公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)施行重劃之工率及費用。

(七)前款費用之籌措及各地段應擔須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。

本條規定，似均為必要載事項，次之於呈請書狀內，並得叙明重劃以後，其「重劃地段之最小面積單位」，(如云其他之最低面積為若干分是)(土二一四後半)

(四)重劃地圖 重劃地圖，自係指計劃重劃之地段，附以其土地實狀之地圖而言。此項地圖，自應附屬於重劃計劃書外，一併呈請地方政府核定。(土二一四)蓋欲使地方政府於核定其重劃計劃書之際，藉為參助之資，更於了解也。依土地法二一六規定，重劃地圖，應標示之點如左：

(1)原有各地段之面積。

(2)重劃後各地段之面積。

(3) 原有之公園道路堤塘溝渠及其他公共建築物之位次。

(4) 重劃後之公園道路堤塘溝渠及其他公共建築物之位次。

第五 核定重劃之通知及公告 重劃土地，在重劃效果未完成前，對於土地所有權人，

恒有目前之不利益結果，如：(1) 因面積上之分合交換或地形改良，恒發生土地所有權得喪變更之效果，(2) 因撤換改建新建等必要工作及重劃時期之經過，在所有權人之目前利益，恒受損失，(3) 因重劃而擴充公有土地之面積時，恒生地積負擔問題等是，似則重劃之具體計劃如何？重劃地帶之變更狀態如何？在土地所有權人，均有確切週知之必要。為使用土地所權人之全體知悉，士土地法於二一七條定有通知及公告兩法，其要點如次：

(1) 通知及公告之時期，於土地重劃計劃書并重劃地圖經地方政府核定後，應即時為之。

(2) 應受通知者，為重劃地區內之土地所有權人。負通知之職責者，為重劃地區之主管地政機關。

(3) 公告應於重劃地區爲之。

(4) 公告之內容，應記載土地法第二百一十五條第二款第五條第七款第八款各事項。

第六 重劃之停止 於一定期限內，因：「重劃地區有關係之土地所有權人半數」及：

「所占重劃地區面積之半數」反對，由地方政府中止其重劃計劃之繼續進行者，謂之重劃之停止。依土地之二一八規定，其要點如次：

(1) 表示反對之期限，須自公告之日起三十日爲內之。

(2) 表示反對之土地所有權人，須有重劃地區有關係之土地所有權人半數以上。其是否居住於重劃地區，似可不問？

(3) 半數以上之土地所有權人表示反對時，其表示反對者所佔地積之之總和，在重劃地區內，超過其私有土地面積之一半。

(4) 公有土地之權利主團，屬於國家，重劃之核定，亦係國家機關意思之確定，故公有土地面積，得解爲不加入反對面積之計算額。



第七 重劃費用之負擔 「土地重劃後，因其享受改良利益而負擔之重劃費用，以重劃後之面積爲計算標準」。(土二一九)何謂享受改良利益而負擔之重劃費用？在適用上是否困難，竊不無疑。竊姑就本條規定，析述其要點如次：

(1) 所享受之改良利益，須與其所應負擔之重劃費用，有因果關係。如重劃前其位置不臨街道，重劃後其位置已屬交通便利者，其臨街道所生之費用是。

(2) 重劃後之面積，與重劃前之面積有增減者，其應負擔之改良費用，以重劃後之面積爲準。

(3) 重劃後公共用地之普通利益，間接利益，宜解爲以重劃後之總面積爲計算標準，由重劃後各土地所有權人之新分配面積，分別負擔。如公園費用是。

第八 重劃地段之分配與補償 土地法第二二一條至二二五條規定，均得解爲係重劃地段之分配與補償問題，茲析述於次：

(一) 分配重劃地段之原則 「已重劃之土地，依照原有地段之面積成價值，爲相當之分配」。(土二二一之一)「前項分配位次，在可能範圍內，依其原有位次」。(土二二

二一之二)本條規定之主旨，在於使重劃區地之各土地所有權人，其重劃前已享有之權益，應於可能範圍內，不致因重劃而發生不公平之結果。蓋土地重劃，其間既有分合交換或地形改良及公有土地面積之增加等問題，則重劃前之權益狀態，必不能與重劃後之權益狀態相一致。則由斯而生之重行分配，即應有公平之分配原則，茲依本條更析述其要點如次：

(1)重劃前所享有之面積，與重劃後得受分配之面積位次有變更時，其面積上之數量計算，(如若千畝)仍以重劃前已享有之面積為準。

(2)重劃前之面積位次，與重劃後之面積位次，其中應全部與他人交換分合者，其由分配而生之價值，仍以原有價值為準，申言之：被合併或被交換者之一方者，不得主張因重劃結果，其他價已顯有增減是。

(3)地政機關，決定分配位次之際，須力求其保持原有位次，以免私人間之損害。

(二)分配重劃地段之例外 分配重劃地段，固宜遵守上述原則，竊以為亦有例外情形二，更析言之：

(a) 解釋上之例外 依照原有地段之價值或面積，不能為相當之分配時，得由分配機關，另訂分配標準。

(b) 法定例外 同一所有者之數宗地段，分散於重劃地區內者，得合併為一宗地段。(十二、四)本條規定，竊以為已能包括於土地法二二條之交換分合意義範圍以內，當否姑並誌之。

(三) 補償之原則 補償之原則，依土地法之規定言之，竊以為要點有二：

(a) 因分配而生之補償問題，其差額以現金補償之。(十二、二)

(b) 因原有地段面積過小，致不能以規定之最小面積單位分配，應補償其他價。(土地法二二、三前半)

(四) 補償之例外 補償方法，固可以上述原則為之，竊以為亦有例外情形二：更析言之：

(a) 生活上必要耕地之維持 重劃耕地時，如某農人所使用之原有耕地，不合於所定之最低面積，則依分配與補償原則，僅能受他人之補償金。但該使用耕地人如係特

此以爲生活，則喪失其耕地，立即發生失業問題，自與保護農業社會之本旨相背，故宜設法另以適合使用之地段分配之，惟於此又有疑問者，即使用耕地人之原有面積，既不合於重劃標準之最低單位，必應出資補償其所合併他人之地段，故土地法對於無力補償者，又定爲由政府補助其不足之資力。(土二二三但書)

(b) 毀損原有建築貨之補償建築物地帶，或因改爲其他用地而應毀損，或因形式不合於土地使用之限制而應毀損；其情形不能一致，故：「編入重劃地區之建築物，因重劃而毀損者，亦「應給予補償」。(土二二五)

第九 重劃時期及公用地帶之限制 土地重劃，原有重劃市地與重劃耕地之分，土地法對於重劃耕地，設有時期上之限制，對於因重劃而使用之公用地帶，亦有面積上之數額限制，茲析派之：

- (一) 重劃耕地之時期限制 「耕地重劃，不得於收穫前爲之」。(土二二六)
- (二) 「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，其原址地段，已超過百分之二十五者得依其原有」。(土二二〇) 條規定，其要點

如左

(1) 所謂百分之二十五 既定爲總面積，竊以爲係指重劃地區之全面積而言，即合併公有土地與私有土地之總額以定其百分比率是。蓋因公共用地，恆無直接生產力故也。

(2) 原有之公共用地 已超遠百分之二十五者，必係該重劃地區，因特殊情形，有使用超過此標準額之公共用地之必要，故仍得以原有面積爲準，惟實際情狀，其從前超過百分之二十五之公共用地，並無維持之理由時，亦得縮小爲百分之二十五以下，此所以土地法第二二〇條僅定爲：「……得依其原有」，不定爲：「……應依其原有」也。

#### 第四編 土地法

##### 第一章 通則

第一 概說 稅之本質，爲民人強制負擔之一種，蓋因人類組織，既有國家，應即抽出一部分之財富，以維繫國家之生存與效用，故探求稅制之根據時。不在於交換報酬，亦不在於保險其利益，乃在於人民經濟力之可能限度內，應犧牲其一部分之生活資料。但抽稅而至於剝奪人民之生命時，則不得謂之爲稅而爲掠奪矣，此所以一方爲強制負擔，一方面又應以各個經濟力之可能範圍爲限也。惟因稅之本質，屬於強制負擔，故標準既不必特定，亦非以個人爲基本，即立稅之標準，係普遍於其統治權所及之人民是也。至稅之須擔標的，時至今日，類皆以一國之貨幣表示之，非如古代稅制，於貨幣以外，恒有其他表示方法也。

土地而稅 始自田賦，由簡以繁，代有變遷，然土地乃立國之本，又係一切生活資料之源，國家既應有稅，對於土地之稅法若何？其爭點亦多，單一地稅與複稅制之地稅，固係土地稅法中之最大分類，然單一地稅之說，精於理論，疏於事實，故通行之地

稅，仍爲複稅，若就複稅制之地稅言之，其分類更繁，舉其要者如普遍性的地稅，特殊性的地稅，土地增價稅，享益稅系統下之地稅等是。至土地法上之土地稅，係大別爲地價稅與土地增價稅，(廿一八三)而於土地改易物稅，因格於政財上實際情形，不能不採權宜辦法，故亦列爲土地稅之一種云。(土地立法原則之四參照)

第二 徵收土地稅之原則 「土地，除依法令免稅者外，依本法之規定徵稅」。(土二二七) 按此規定，可知土地之應徵稅，乃土地法上對於土地權益關係，應使人民發生強制負擔義務之原則。其得以免稅者，應依本法或其他法律命令別有根據，茲更就土地徵稅之理由及土地法原則所定免稅土地之標準，析而言之：

(一) 土地徵稅之理由 土地徵稅，在土地法上有地價稅與土地增價稅之分，地值有稅，固與一般租稅制度之理由相同，然先無確定之地價，即無土地增價之標準，故所謂土地增價者，就廣義言之，乃泛指對於：「最先確定地價之增加部分」而言，不問其原因之基於自然或人爲或其他社會力也。然土地徵稅之最大意義一在於使土地因人口增加與社會進步之結果所增加之價值，以租稅法則，移歸國有，俾其利益能普及於社

會，故因使用勞力資本所獲取之增加價值。仍不妨歸於土地權利人之享有，似則土地增值稅之主要理由，則又係單指：「非因施以資本勞力」所生之；「不勞而獲」而言，此類不勞而獲，即係：「不勞而得利」，「不勞而得利」，必使其全部得以歸公或應加以重稅者，由研究土地經濟問題之立場而言，乃謂：「不勞而得利之原因，非基於權利人所應享有」。今更就不勞而得利之意義及不勞而得利之原因分別言之：

(a) 不勞而得利之意義，不假借於勞力及資而本得之利益，謂之：「不勞而得利」。人之得利，本有應歸屬於權利人者，加作工一日，即可得一日之工資，換賣貨物，即可享受其贏餘是。獨於：「土地權利關係上而得利時」，則應分別觀察，蓋土地係自然力之結合體，僅因時間上之經過，可以得利，僅因環境上之變遷，可以得利，換言之，酣睡於臥榻，囚身於囹圄，遊於土地之外，置之而不顧，亦能得利。屬於此者，即得謂之：「不勞而得利」。

(b) 不勞而得利之原因，不勞而得利，乃指其得利原因，係基於權利人之勞力資本以外之「外界原因」而言。得更分為：(1) 國家原因，(2) 社會原因，(3) 經濟原因，各



。再析言之，

(1) 國家原因，由國家制度或國家行爲所構成之；「不勞而得利」之原因，謂之「國家原因」。(公共團體之行爲，得解爲包括其中) 國家行爲，有表現之於立法行爲者，如制定繼承法令有繼承權人能繼承所繼人之財產是。次之家行爲，亦有表現於行爲制度者，例如因敷設鐵道或建築商港因而地值增加是。

(2) 社會原因，社會情事之變更，亦有能影響於土地增值者，例如某地之人口陡增或某地陡地變爲流行上之重要地帶時。

(3) 經濟原因 因經濟現象之各種變動，而土地增值者，謂之：土地增價之經濟原因，如貨幣低價是。

(二) 免稅地之標準 (政府機關及地方公有之土地，不以營利爲目的者，經政府許可後，得免繳地稅。一(土地法原則之六)似此則如公有土地之全部或私人及私法人所利用之土地，非以營利爲目的者，均得免稅。

第三 土地改良物之意義 「土地定着物，其存在爲施用勞力及資格之結果而合於本法

之規定者，爲改良物」。(土二二八)茲依此義析述如次：

(一)土地改良物限於土地定着物，定着品之意義，應於民法總則中攻究之，(氏六六)茲從略。

(二)土地改良物爲施用勞力資本而存在之土地定著物 土地所有人施用勞力及資本之結果而存在之土地定着物，謂之土地改良物，如舊式房屋易爲新式房屋，新建築之灌溉水塔或水池是。反之非土地所有人之改良物而爲公共團體所設施者，不得謂之土地改良物。

(三)土地改良物須合於土地法之規定 土地改良物，合於本法之規定與否。其義有二：(a)(就種類上言之)，爲建築改良物與農作改良物。(土二五九)減輕稅率或免稅，須合於土地法三三一條至三三六條之規定。

第四 分別估 及申報土地與改良物之價值，土地與改良物，在意義上既有差異，在徵稅標準上，亦顯有區別，蓋土地之應徵稅，固毫無疑義，而改良物之究應徵稅與否，在理論上，尙應主否定說，不過國家基於財政上之困難，不能毅然免除而止。因之土地

稅則有地價稅與增值稅之分，改良物則否。土地稅在原則上不得減免，而改良物稅之法定稅率既輕（土三二一），並得以合於法定標準而免徵或得予免徵。（土三一五，三一六）設不各別估計與申報及價值，則何者屬於土地稅之範圍？何者屬於改良物稅之範圍？必致混淆難清。故本條規定，乃單純之強制規定。

次之估，土地及改良物之價值既定，則稅額之計算，即係以此為標準。而稅之負擔標準，又係以貨幣方法表示，故估計價值之單位與計算稅款額之單位，均有賴於一國之貨幣，吾國現時情形，貨幣極為紊亂，為免除土地法施行後徵稅上之糾紛，故定為：「土地及改良物價值之估土地及計稅款之計算，應以國幣為準」。（土三三二）惟又估因計價值，其責既重，其估計之確實與否？亦有賴於擅長此類技術之人材。故土地法又定為估計人員，應設專員辦理，並由中央地政府機關嚴定其任用資格。（土三三七）

第五 徵收土地稅之程序 依土地法第二三一條一三二條及二三六條之規定，得解為係：「徵收土地稅在程序上所應遵守之通則」，故其要點有四：（1）實施徵收土地稅之職

責，屬於各地方政府之財政機關；(2)負擔納稅之當事人，為土地所有權人，故除法律別有規定外，(如土一七八條之得向承租人徵收是)原則上應向所有權人徵收之。

(3)地方政府所實行之一切徵收程序，應呈報中央地政機關核定，或由中央地政機關分令各地方政府呈報核定。(4)已經核定之徵收程序，各該管地方政府，即應遵行。

第六 土地稅用途上之限制 「土地稅全部為地方稅，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為限。」(土三三三)本條規定，純係限制土地稅之用途，其應行說明之要點而一、(一)土地稅定為地方稅之理由；(二)中央地政機關撥用土地稅之限制，更析言之。

(一)土地稅定為地方稅之理由，土地稅究係地方稅否，因各國制度不同而異其以之為國家稅者，如英之一九一〇年財年法是。其以之為分屬於地方稅及國家稅者，如新南威爾斯(New South Wales)是。其單以之定為地方稅者，如加拿大西部各省是。至土地稅應定為地方稅之理由，依一般財政學家之所述，其要點恒歸於左之諸端：

(1) 公平上之理由 地方政稅，係以發展地方公益爲目的，以特定地方之土地稅，供刑理特定地方之用，在公平觀念上極爲允當。

(2) 促進民治 各地方之建設經營，其直接享受利益者，卽爲該地方之土地所有權人，以土地稅而定爲地方稅時，卽係以地方上之所收入，供給其地方上之使用，而人民對於行政上之設施，既覺滿意，卽能使人民對於政治上之信仰日深。

(3) 促進地方上之發展 國家原係由各地方之集合而形成之最高統治機關，各地方之應全部均衡發展，當屬一國最要之事。土地稅既較其他稅額永久，更較其他稅額確實，爲謀各地方之能繼續進展，亦以土地稅定爲地方稅較當。(王效文氏土地法論：一九二頁三九三頁)

(二) 中央地政機關撥用土地稅之限制 土地稅既定爲地方稅，自以不許撥用爲原則，然土地行政，既因土地法之獨立而變爲單獨行政事務，則上下級地政機關間有監督指揮之職責，即有時因應就全國土地行政爲全部之完整計劃，有時亦得就各地方之牽連土地行政事務，合併整理；故土地法於一定條件之下，亦許最高地政機關，得以撥

用某地方之土地稅，依二二三三條但書規定，其撥用之條件，得分述如左：

- (1) 土地稅款之指撥 以中央地政機關因整理土地需用經濟時爲限。
- (2) 中央地政機關，擬撥用地方土地稅款之必要原因及其 用方法 用額數，……等，均須呈請國民政府核准之。
- (3) 指撥之款額，以不超過稅款總額百分之十爲限。

**第七 附徵土地稅之限制** 土地法第二三四條曰：「土地及改良物，除依本法規定外，不得任用何名目徵收或附加稅款，但因改良地區就其土地享受改良利益之程度特別徵費者，不在此限。」按此規定，其要點得如次述：

(1) 徵收土地稅，以土地法之法定標準爲限，故於土地法上所定土地稅之種類以外，另立土地稅之名稱，固所不許，即合於土地法上所定土地稅之徵稅種類時，亦不許於法定標準稅額外，附加稅數。

(2) 土地法上之特別徵費。原無一定稅額，合於土地法上之特別徵費時，其條件有二：  
：(1) 係因改良地區而特別徵費，(2) 特別徵費之稅額，以能就改良地區，享受改

良利益之節度爲限。

上述解說，如果不誤，則謂：（1）本條規定，有：「使土地增值稅重疊負擔之虞」（朱采眞氏土地法釋義三三四條評語參照）及：（2）本條規定，係：「於地價稅外，得增徵土地增值稅」，等說，（王效文氏土地法論下卷一九五頁參照）均不無疑。（土二一五條一項七款及二四五之一，二五六，三〇三等條比照）

第八 七地市價之記載與統計 「地政機關，對於該管區內之土地市價，應據實記載，並有系統之統計。」（土二三五，按此規定，可知記載市價及統計市價，均係地政機關在職責上之必要行爲，蓋徵稅標準，其地價稅固以地價爲準，土地增值稅，亦係指原地價之增加部分而言。逐年統計結果，既可查知地價變遷之程度，而本法所定之經濟政策國家政策……等，均得以此則重要參助之資，故也。

## 第二章 地價之申報及估計

第一 地價之意義及種類 土地在確定其交換價額時，得以確定時期之貨幣單位，比例土地面積單位而爲交換計算之表現方法，謂之地價。地價因時而變，更因土地之坐落

不同而異，故確定他價時之地價，既與確定地價前（過去地價）及確定地價後將來之地價之價格，不必一致，即與實際上之交換價額，亦不能完全相符。然地價不於應確定時而為確定，則地價稅固無由計算，即土地之增值，亦無從考察，再就防止不勞而獲與穩定地價之方法而言，亦係以已確定之地價為標準，故土地法上規定地價之必要，或即在此。依土地二三八條所定，地價之種類有二，即

（1）申報地價 「依本法聲請登記所申報之土地價值，為申報地價。」（土二三八條二項前半）土地權利人，聲請登記土地權利，其聲請書及登記簿，既應記載地價，而此項記載，並須經過法定審查，及據為繳納登記費之標準，故聲請登記人於聲請登記之際，就其已意所記載之土地價值，即為解為屬於申報地價。

（2）估定地價 「依本法估定所得之土地價值，為估定地價。」（土二三八條二項後半）似此則所謂估定地價，當不外由地政機關，就其管轄區內之土地，以公意所表示之土地面積單位計算標準而為之土地價值計算總額。估計之方法，雖不一致，其最後所確定之：「估定地價」，則又係由：「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」之估定地價。(十二五四)

第二 估定地價之方法 估定地價，須先經過地政機關之估計，而估計之目的，在於得公平確實之估定地價，故估計之方法，自一妨許可各地政機關就具體情形而為變更，但變更估計方法之際，其應注意之要件有二，(1)以本法所定估計原則範圍內為之，(實質要件)(2)先經中央地政機關之核准，(形式要件)(七二五七)若就本法所定估計原則範圍而言，得更分述如次：

(一)劃分地價區 地政機關為地值估計之際 就其所轄區內之土地，以地價情形相迥之地積為標準而劃分地價區域時，謂之：「地價區之劃分」(土三三九之一)。劃分地價區後，在土地面積上，必有，定之範圍，在同一地價區中，其地價恒屬同一之單位標準。至所謂：「地價情形相近」，係：「以估計時前五年內之市價為準。」(土三三九之二)換言之：估計某區域內之地價時，其前五年內均無甚增減者，即得劃為同一地價區是。

(二)公布地價分區圖 估計地價之分區標準既定，其同一地價區之地價，亦即隨之

而定，然以計地價之效果，固在求地價之估定，而地價估定以後，在地政機關，既應以之爲標準資料，俾其便於隨時查閱，若另就他方面言之，更重在使劃定地價區內之土地權利關係人，有隨時全部周知之機會，故於劃分地價區後，地政機關，並應製定「地價分區圖」，而爲公布。然同一地價區，並非地政機關所管轄之土地區域之全部，則爲辨識某區域內之地價爲同一地價區，又應在所製定之地價分區圖上，就同一顏色表示同一地價區之土地。(土二四〇)

(三)地價之總平均計算法 「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，爲總平均計算。」(土二四一)本條規定，其要點有三：(1)單以同一地價區之最近市價爲總平均之計算，(2)單以同一地價區之申報地價爲總平均計算，(3)合併同一地價區之最近市價及申報市價爲總平均之計 蓋同一地價區內之土地權利人，其數甚多，其各個土地權利人因移轉土地權利所定之貨幣交換價額，即得解爲最近市價。區之地政機關爲供估計之地價參考，於估計時期內，分令同一地價區之各個土地權利人，分別申報其所有之土地權利價值者

即得解爲係本條所謂之申報地價。綜合其各個土地權利之最近市價以求其總平均之價額者，即吾人前述之第一要點，反之就各別所申報之地價，合併計算以來其總平均地價額者，即吾人上述之第二要點，次之合併各別最近市價之總平均額，加入各個之申報地價之總平均額，再以二分之一定其平均者，即吾人上述之第三要點。此三種之計算法，其得數下一致時，得解爲係以較高額爲準。

(四)地價之選擇平均計算 「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，爲選擇平均計算。」(土二四二之一) 按此規定，可知選擇平均計算之基本資料，仍爲最近市價或申報地價，其與總平均計算地價異者，僅係採擇其中地段價值較高之一部以爲平均計算而止，並非就申報地價或最近市價之全部總和而爲平均計算，故選擇計算結果之地價，必傾較總平均計算結果之地價爲高，若超過數額，漫無限制，亦有專藉地價稅以爲斂財之虞，故超過數額，以加至總平均計算所得數額三分之一爲限。(土二四二之二次之，究應於某種情形，始許其爲選擇平均計算，亦應有法定原因，即所謂：「財政需要或：「經濟政

策」是矣。財政上之需要，竊以爲宜限於因土地行政之財源枯竭始可，至若：「經濟政策」，則如高止土地投機，增進土地之利用，等均無不可。合於經濟政策時，是否有財政上之需要，可以不問。

第三 標準地價之公告 標準地價，因估計地價之方法不同而異，其以總平均計算者，即以：「最近市價」或：「申報地價」或「最近市價及申報地價」之總平均得數爲標準地價。反之採取選擇平均計算方法時，則以所選擇之：「最近市價」或：「申報地價」之「較高地段價值」之「之平均得數」爲標準地價。（土二四三）不問其所採擇之標準地價如何？「地政機關」一經估計完竣，應將其標準地價分區公告，蓋土地權利人純以此爲繳納地價稅之標準故也。

第四 增減標準地價之限制 通知 「土地因其地位之特殊情形，得按其標準地價數額，爲相當之增減，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爲限」。（土二四五之一）由本項前半言之，乃限制增減標準地價之原因，由本項後半規定言之，得解爲係限制增減標準地價之數額，蓋同一地價區內，其標準地價，既係平均

計算之得數，則不能與各段之真實地價，完全相符，已不容疑，似此則地位較便而實價超過標準地價者有之，或因地位偏僻，其實價較標準地價不足者，亦有之，全部強其必同，亦非所以謀公平負擔之道，故某地段之實價與標準地價相差過鉅時，亦不妨酌爲增減以符真實，但一增一減，則土地權利人之強制負擔（稅），以高以低，漫無標準，亦非得計，故增減之間，亦僅以標準地價三分之一爲限。次之此種增減標準地價之結果，並非對於，屬標準地價全部土地區域之土地權利人，發生影響，自無公告而令全部周知之必要，即僅以書面通知被增加或減少地價之土地所有權人爲已足。（十二四五之二）惟又應注意者，被增加或減少地價之土地所有權人，接收地政機關之增減通知時，如有不服，得於通知到達後十日內，單獨向主管地政機關提起異議，（十二四七）如主管地政機關之決定，原異議人仍有不服時，並得召集公斷員公斷之。（十二七八比照）其通知接收已逾二十日而不提起異議或提起異議已經主管地政機關決定或公斷決定者，即照其增減之地價標準或決定內容爲被增減地價地段之估定地價。

（十二五五）

第五 標準地價之異議 公斷程序，標準地價，既係地政機關；「以最近市價」或；「申報地價」或；「最近市價及申報地價」所爲之總平均計算，則因申報地價，恒有低報而希圖減少負擔之虞，地政機關之估計，亦恐有從高估計以圖增加稅收之弊，似此則由估計地價方法而得之估定標準地價，其是否公平。亦屬疑問，土地法乃於二四六條以下更設標準地價之異議程序。公斷程序之規定，茲析述之：

(1) 標準地價之異議程序 標準地價之與議程序，依土地法二四七條所定，得分爲：  
(1) 異議人之限制，(2) 異議之期限(3) 提起異議之機關，等析述如次：

(1) 標準地價之異議人，須有同，地價區內土地所有權人全體之半數人連署，似此則不及半數人之連署時，即得爲異議不適法。

(2) 提起異議之期限，以自公告之日起三十日內爲限，似此則已逾二十日者，如無其他理由，其標準地價，即生確定力。

(3) 標準地價之異議，須向主管地政機關爲之。

(4) 標準地價之公斷程序 此所謂公斷，乃指不服主管地政機關因提起異議所爲決

定之救濟方法，在不服增減標準他價之通知人，其得以要求召集公斷，已如前述，茲僅就單純對於標準地價之公告，因認為計算不當而提起異議，不服主管地政機關之決定而要求召集公斷之程序言之，得析述如次：

(1)公斷員之人數 依土地二四九條言之，公斷應由公斷員三人組織之，即；(a)主管地政機關之估計專員推舉一人，(b)提起異議人推舉一人，(c)兩公斷員之合意推舉一人，會同公斷是。(土二四九之一)如估計專員與異議人所共同加推之公斷員，不能推出時，應由該地方自治團體推出一人補充之。(土二四九之二)

(2)要求公斷之期限 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為之。(土二五〇)似此則異議後之決定，如接收其送達已逾七日者，設法特殊之窒碍原因，其決定即生確定力。

(3)公斷之期限與效力 不服增減標準地價之通知人，要求召集公斷及公斷員推定後，其開始公斷之日期，土地法定為由主管地政機關決定之，(土二五一)似此則公斷處所，仍不外主管地政機關。但既經實施公斷而有決定時，即為最終決定，異議人

不得再聲明不服。(土二五二)

(4) 公斷費用 「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」。(土二五三)

第六 地價之從新估計 因法定期限之經過或其他法定事實之存在，得廢止過去之估計地價，依本法從新估計地價。我土地法二五六條所定，其法定期限為五年，並定為：「因地價有重大變更……」亦得從新估計。蓋地價之變遷，因人口增加，社會進步；其變遷之程度甚速，果一經估計，永不更改，則不獨有碍稅收；並非所以達賦稅公平之目的，至所謂，「重大變更」，於市地尤易發生云。

## 第二章 改良物價值之估計

第一 改良物之意義種類及其估計價值之時期 土地定着物，其存在為施用勞力及資本之結果，而合於本法之規定者，為改良物。(前述土二二八條比照) 共種類有二：一為建築改良物，他為農作改良物是。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。(土二五九) 不



問其種類如何？有實施估計之際，其改良物之現存價值，即得解爲「改良物價值」。估計改良物價值之時期，於估計地價時同時爲之。（土二五八前半）似此則得解爲，「第一次估定地價之際，固應同時估定其改良物之價值，即第一次估計後，亦應每五年從新估計一次」，或無不當。然依土地法二五六條後半規。定釋之地價之有重大變更者，得不受五年期限之拘束，而改良物之改變，則其性質上不得解爲完全相同，蓋因地價變動，多係交換價格之無形表現，若改良物之改變，則或因自然力之剝蝕，或因資本變力之增加，僅就改良物之本體觀察，亦屬顯而易見。故：「改良物有增減或重大改變者」。亦得不受五年期限之拘束，而能隨時估計之。（土二五八後半）

第二 估計建築改良物價值之標準，估計建築改良物價值之標準，依土地法之所定，其要點有四：（1）估計既成建築改良物之價值，應以估計時之新建築費用爲準，（2）估計既成建築改良物之價值，應減去已損耗之數額，（3）估計原建築改良物增修之建築改良物，應合併計算，（4）不視爲建築改良物之限制，茲析述之：

（1）估計既成建築改良物之價值，應以估計時之新建築費用爲準，「建築改良物價

價值估計，應以同樣之改良物，於估計時為重新建築需用費額為準」。(土二六〇)本條規定，竊以為係對於既成之建築改良物，向未估計，現因土地法之規定，應估計其價值者而言。此種情形，其於建築該改良物之際所已施用之資本勞力，與估計時照樣建築同一之建築改良物所應施用之資本勞力，必不一致，因建築材料及勞工賃銀，恒因時期不同而有差異故也。估計價值之目的，在於便其就現存價值而為強制負擔，故應以估計時重新築費用額為準。

(3)估計既成建築改良物之價值，應減去損已耗之數額，「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」。(土二六一)蓋建築改良物，因時間之經過，必逐漸被自然力之剝蝕及人之使用而有損毀與消耗，計價之目的，既應求估計時之現實價值，自應減去其損耗。

(3)估計原建築改良物增修之建築改良物，應合併計算「就原建築改良物增加之改良物，於從新估計價值時，合併於原改良物計算之」。(土二六二之一)本項規定，竊以為應注意之點有三(a)原建築改良物之現實價值若干，(b)增加部分之現存價值

若干？(c)合併其分別計算之：「原建築改良物之現實價值」與：「增加部分之現實價值」，即以此兩者之和爲所求之：「估計價值」。

(4)不視爲建築改良物之限制 建築改良物之本義，固如土地法第二五九條第二項之前半所述，爲，「附着於土地之建築物或其他性質相同之工事」，然依此爲計算標準之結果，其所得之數額甚微者有之，次之，其建築改良物，在建築之際，雖有特殊之使用效能作用，至估計時已喪失其使用效能作用者，亦有之，果一律仍以建築改良物計算，而使其所有權人發生強制負擔(稅)；亦與法之妥當性相背，爲救濟此種情形，我土地遂於一定條件之下，又設有：「不視爲建築改良物」之規定，更析言之：

(a)因維持建築改良物現狀所爲之修葺，不視爲增加之改良物。(土二六二之二)  
(b)「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」。(土二六五之一)

(c)「(建築)改良物，已失去其使用效能者，不視爲有(建築)改良物之存在」(土二七〇)

第三 估計農作改良物價值之標準 估計農作改良物價值之標準，依本法所定，其要點有三：(1)估計農作改良物之百分率最高率及最低率，(2)確定各個農作改良物之估價實數，(3)不規為農作改良物之限制，茲析述之：

(1) 計農作改良物百分率之最高率及最低率 土地法第二六三條云：「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，為農作改良物價值之標準」。此種規定，竊以為係因農作良物，其變遷上之時間性，較建築改良物為速，而農作改良物之價值，在實際上既難超越或相等於所使用之土地面積之價值，又恆受自然力所支配，(如地之肥瘠與歲之豐法設定百分之十為最低率，百分之五十為最高率者，其故或即在此。

(2) 確定各個農作改良物之估價實數 地政機關，估計農作改良物價值之實數，即應與二六三條(上述之1)之百分率為之。(十二六四)蓋二六三條所定，僅百分比率之捕象標準，某種農作改良物，究為百分之五十以下若干及百分之十以上若干？仍應田地政機關分別決之。

(3) 不視為農作改良物之限制 不視為農作良產物之限制，得析述如次：

(a) 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。(土二六五之二)

(b) 依土地報酬漸減之原則言之，農作改良物，似亦有失去其使用效能之可能，(受自然力之支配，無效能作用者間亦有之)如符於土地法二七〇條之規定時，竊以為亦得：「不視為有(農作)改良物之存在」，姑並誌之。

第四 估計改良物價值之估定程序 估計改良物之價值，乃以估定其價值為最後目的，故於估計以後乃至估定效力之發生，其間有：(1) 估計價值之通知，(2) 估計價值之異議與公斷，及(3) 估計價值之確定，等程序，茲析述之，

(1) 估計價值之通知 「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」。(土二六七)地價確定後，係採分區公告法(土二四四比照)估計改良物之價值，因各別情形不同，自無標準物價可言，故對某種改良物及某所有人之改良物價估計完竣後，即應分別通知其所有權人。此項通知，並應以書面為之

。似此則縱經估計而未受通知者，即無負擔繳納改良物稅義務之原因。

(2) 估計價值之異議與公斷 地政機關，於改良物價值估計完竣後，將其估定價值通知於應受通知之所有權人時，其所有權人，自通知到達之日起算，認為地政機關之估計不當時，得單獨向主管地政機關提起異議。此點就土地法二六七條規定言之，似可為如斯之解釋，次之主管地政機關於接收所有權之異議後，或為准予從新估計之決定，或為維持從來之估計而予以駁斥其異議之決定，均無不可，如所有權人（即提起異議之所有權人）對於其異議之決定，仍有不服時，並得適用土地法二四九條以下之公斷程序要求公斷員另為公斷，但公斷之效力，即為最終決定，（土二五二比照）公斷費用，仍得解為係由地政機關與原異議人平均負擔。（土二六八條土二五三比照）

(3) 估計價值之確定 由估計價值，變為改良物價值之：「估定價值，即係估計價值之確定，依土地法二六九條規定，其情形如次：

(A) 改良物價值估計完竣後，地政機關依法通知所有權人，所有權人認為估計甚當並無異議者，即以估計價值為估定價值。

(b) 對於地政機關之估計價值，雖認為不當，但經主管地政機關之決定，並無不服者，即以其決定之估計價值，為估定價值。

(c) 對於主管地政機關之決定價值，所有權人仍有不服，而要求召集公斷員之公斷，復經公斷員之公斷結果者，即以其公斷價值，為估定價值。

#### 第四章 地價冊

第一 地價冊之編造及其記載 地政機關登載主管區內土地之申報地價估定地價及附記改良物價值之法定簿冊，謂之地價冊。乃地政機關必應備置之簿冊，其內容以申報地價與估定地價為主，而將改良物之估定價值，附記於地價之後。(土二七一)茲更就地價冊之編造及其記載分述於次：

(1) 地價冊之編造 「地價冊應分區編造之，其分區範圍，以土地登記區為準」。(土二七二)本條規定，得解為係編造地價冊之方法，稅土地法之土地區域，其類甚多，如重劃區，未重劃區，地價區，地政機關之管轄區域等是。然地價冊之編造，既應求其確實，亦應求其普遍，更應謀編造上之便利，以重劃區為準時，則未經重劃者，

即無由徵考，以地價區為準時，則因地價區之劃分，尙有一定程序及其要件，不得謂全國土地，均有土地區之劃分，而土地登記制度，在土地法既應勵行。且須經極緻密之審查，經能登記，加以登記區域，並能力區辦理，故地價區之定爲：「以土地登記區」爲準者，其主要理由，或不外此。次之地價冊編造之際或編造完竣以後，爲謀地政之統一。中央地政機關固應存置一份，爲謀主管地政機關管理其所轄區域土地行政之便利，亦應備置一份，至地價既定，則徵收土地稅之標準，亦即隨之以定，故主管徵稅機關之應有同一備置，更不容疑，土地法於二七六條定爲：「地價冊應備置三本……」而分存之者，其理由或亦在此。

(2) 地價冊之記載「地價冊於每宗土地記載左列事項：」

- (一) 土地段號
- (二) 土地區別
- (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

上述各款，固屬必應記載，但非每宗土地全都必有之記載，例如所有權屬於一人時：即無第十款之記載，未經聲請估計地價之異議，即無第十一款之記載是，其無某款之記載者，竊以爲即可記載其原因分備考事項，次之所列各款事項中，如第二款第三款至第七款即屬於應登記之事項，其依法應爲登記者，即以土地登記簿爲準。(十二七四之一)

第二 地價冊上記載事項之修正，對於地價冊上已記載之事項，因土地登記簿之變更或地價與改良物價值之從新估計，亦應隨之變更其記載者，謂之地價冊上記載事項之修正。故土地法所定修正之原因如左：

(1) 登記簿之記載有變更時，地價冊應同時修正。(土二七四之二)

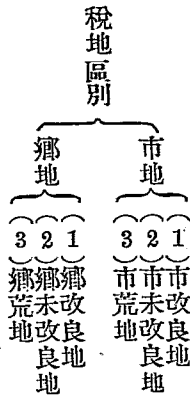
(2) 地價及改良物價值，於每次從新估計後，地價冊應同時修正。(土二七五)

第三 地價之公布 地價冊所記載之地價，不問其為申報地價估定地價或改良物為估定價值，均應登載於地政公報(土二七七)為求其全部簡切明晰，並應將地價狀況，印製圖表公布，為供其他人民之參考，亦得出售圖表，准其公布之目的，既在使人民周知，普及土地行政之智識，故地政機關不得藉此斂財，而以僅能取回印製費為限。(土二七八)

## 第五章 稅地區域

第一 概說 中央地政機關，呈准國民政府後，得就土地法上所列記之土地種類，免稅或減稅，(土三二七)由是可知土地之中，並非任何土地，均應對於國家有強制負擔。

稅)。次之土地法第二三四條云：「土地及改良物，除依本法規定外，不得用任何名目徵收或附加稅款……」由是可知土地法上之土地稅，純應依土地法上之規定爲準。故稅地云云，係指：「依法令負納稅義務之土地」而言。(土一七九)所以明定其與免稅土地或減稅土地有別也。然稅地之中，其稅率亦各有輕重不同，稅地而應加以區別，其故亦即在此。土地法上所定之稅地，其種別如次圖：



第二 各種稅地之意義 如上所述，土地法之稅地，係大分爲市地與鄉地，市地之中，更析爲：「市改良地」「市未改良地」「市荒地」；鄉地之中，亦析爲：「鄉改良地」「鄉未改良地」「鄉荒地」各種，則此類稅地之意義如何？自應急待說明，茲析述之：

· (一)市地 「市行政區域內之土地，爲市地」。(土二八〇前半)故市地之構成要點有二，即：(a)須爲行政區域內之土地，(b)須爲市行政區域內之土地，是。夫國家之行政區域，固不易有所變更，但亦非絕對歷久毫無所變，因行政設施上之必要，新設行政區域者有之，即因某特殊理由，廢止其已有之行政區域者亦有之。故所謂之行政區域，係指現行法令上之實有行政區域而言，似不容疑。次之行政區域之中，必以「市」之行政區域爲限，始得謂之市地，則何者爲市？何者非市；或者實係行政區域而未以市以名之者，是否亦謂之市？就本國各地之現狀言，其名稱既未統一，似滋疑義，但單由土地法上之市地言之，其立意似在行政區域之劃分，必以市爲單位，而一律勵行市之制度。茲更就：「市改良地」，「市未改良地」，「市荒地」，簡述其義如左：

(1)市改良地 市地之中，係依法令使用之市地，謂之市改良地。(土二八一前半 參照土一四八以下比照)

(2)市未改良地 市地之中，未依法令而使用之市地，謂之市未改良地。(土二八一中段參照)

(3) 市荒地 市地之中，毫無市地上應有之改良物附着之市地，得解爲市荒地。(

土二八一後段參照)

(二) 鄉地 「市地以外之土地」，謂之鄉地。(土二八〇後半) 市行政區域內之土地，既恆有明定界限；則市地以外之土地區域，亦必有一定界限，其是否屬於市行政區域界限以外之土地，竊以爲仍不外依現實行政區域之劃分決之。鄉地之中，亦有：「鄉改良地」，「鄉未改良地」及：「鄉荒地」之分，更簡述之如次：

(1) 鄉改良地 鄉地之中，依鄉地使用法令而使用之鄉地：謂之：「鄉改良地」，如合於耕地使用之農地是。

(五) 鄉未改良地 鄉地之中，未依鄉地使用法令而爲使用之鄉地，謂之：「鄉未改良地」。故鄉未改良地，不得僅以是否現實使用爲準。

(2) 鄉荒地 在鄉地之使用本質上，應有改良物而現實尙毫無改良物者，謂之「鄉荒地」。實際上多係指未經使用之鄉地而言。

第三 限期改良或使用之土地徵稅標準 土地法之使命，純係使地盡其用，並注重其依

土地法之規定而爲使用，此點證之「不依法令使用或廢置而不使用之土地，其稅率較重之點言之，亦不容疑。故未改良之土地，自應促其改良目的之易於實現；未經使用之土地，亦隨促其急於使用，否則仍不免地方有遺也。土地法第二八一條第二項云：「法令限期改良或使用之土地，在期限未屆滿前，不以未改良地或荒地徵稅。」（土一〇五及二〇八參照）此種規定，竊以爲不外皆土地法以間接義務之方法，促進改良土地人或使用土地人改良或使用其土地之決心。因限期既滿而仍不改良或使用，即應負較重之土地稅故也。

第四 稅地徵稅之原則 地方政府，得得各種稅地按其實際情形，依法定稅率分等徵稅，但應經中央地政機關之核定。（土一八一之二）本項規定，竊以爲係規定各種稅地之中，均應依然徵收，乃土地稅法之原則，然稅地之種類不一，斯稅率之高低亦異，而土地法爲達：「地盡其用」，故對於荒地之稅率較重，未改良地次之，改良地又次之。（土一九一以下比照）則某種土地？是否屬於稅地？究屬於某種類之稅地，在實際情形上，既時有變遷，故於決定之際，即應按實際情形爲斷，而土地行政，既應力謀統一

，稅人多寡，亦應求其毫無欺隱隱蔽之事實，故於有權機關按實際情形決定以後，並以應經中央機關之核定爲必要程序。

## 第六章 土地稅徵收

**第一 概說** 土地稅徵收，乃包括地價稅。土地增值稅徵收而言。(土二八三)土地所有人以法定稅率對於每宗土地之估定地價所爲之每年強制負擔，謂之地價稅。因土地之自然增價，納稅人就其土地之增價實數，按法定稅率，所爲之強制負擔，謂之土地增值稅。但地價稅固係以估定地價爲標準，即土地增值稅，亦係對於土地原價之增值部分，合於繳納增值稅數額之際，始生增值稅問題，故其計算土地增值之基本數額，仍不外以估定地價爲準，學者間解爲此種土地稅徵收法，係地價課稅法者以此。(王效文氏土地法論下冊三二四頁以下)

**第二 地價稅徵收之標準** 地價稅究應如何徵收？並應於何時徵收？我土地法定有「原則」標準與「例外」標準兩種，更析述之：

(一)原則「地價稅，照估定地價按年徵收之」。(土二八四)按此規定，若就納稅

人方面言之，則每宗土地之地價稅若干？每值一年，即應全部一次繳納。就徵收機關言之，地價稅不得年徵多次，亦不得於估定地價外，另定徵收標準。凡此似得解爲保對於徵收地價稅之方法與時期，所定之視則標準。

(二) 例外 「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，並各分別相距之時間，不得互有差別」。(七二八五) 本條規定，得解爲僅係地價稅徵收時期之例外標準。蓋因土地之中，既有市地與鄉地之分，而市地及鄉地，又各有改良地，未改良地與荒地之別，一律限其一次全部繳納，於實際上必多窒礙，許其由主管地政機關，就具體情形斟酌分期徵收，亦無不當。

第三 土地增值稅之徵收標準 土地法第二八六條至第二九〇條之規定，吾人擬解爲：「土地增值稅之徵收標準」。茲分述於要點如次：

(一) 土地增值之實數 土地所有權移轉時之現時市價，與原所有權人，取得其同一土地時之市價相較，其間所得之增加額，固爲土地增值；即於一定年限間，縱無移轉所有權之過程，而其最初之地價，與現時市價相較，其間所生之增加額，亦屬土地增



值。(廣東都市土地登記及徵收條例參照)然土地之增值而有稅，係因其增加額，非基於勞力資本，乃基於政治力，社會力及其他自然力，故以稅之形式，使其：「不勞而獲」者不得單獨享有，似此則如土地改良費，移轉時之登記費等，均應抵除，始能謂為真正之土地增值，土地法定為：「土地增值稅，照土地增值之實數計算……」者以此(土二八六前半)

(二)土地所有權之移轉 土地增值，既非基於所有人之資本勞力，則增值原因之發生，不能以所有人的意思或於一定時期內，期其必要，國家亦不能逐日逐年隨時調查各個土地所有人之土地增值，故「土地」之已有「增值」與否，以土地所有權移轉時預算之較便，至土地所有權移轉之原因如何，則非所問。故：「土地所有權之移轉之絕賣者，其增價稅向出賣人徵收之，其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徵收之」。(土二八八)凡此者，外着眼於享受土地增值利益之主體者然。至若，「土地所有權」之因徵收而移轉者，「亦」視為絕賣」。(土二八九)蓋徵收土地，既應補償價額，亦恒有被徵收人，此時之被徵收

人，即爲代價取得人，其土地如有增值時，亦即爲增值利益之享受人，此點與出賣人之能於賣得金內取得增值利益，並無差別，故土地增值稅之負擔者，仍應對於被徵收人與土地出賣人相同視也。

以上所述，皆係指土地所有權之移轉，必徵收土地增值稅之原則，其縱有移轉過程而不徵收土地增值稅者，尚有例外情形一，即土地法第二九〇條第一項所謂「土所有權因法令整理而移轉者，不視爲移轉」是（土一八，一五二，一五四，二一〇參照）

(三)十五年期限之屆滿 土地增值稅，固以移轉土地所有權時徵收之爲原則，然土地所有權，亦有曆久無移轉過程者，故爲謀土地增值稅徵收上之公平計，在土地增值稅之法制上，恆定爲一定年限之經過，縱無土地所有權之移轉，亦得徵收其增值，此項年限，我土地法係定爲：「十五年屆滿」，（土一八六之一後半）然年限之起算日期如何？土地法又設有左列規定

(1)第一次登記所有權之土地自本法公布之日起算 依本法第三十六條及第四十四條言之，土地所有權，均應依土地法規定而爲第一次之所有權登記，惟不問登記日期

之先後，自民國十九年六月十三日起，屆滿十五年，其土地所有權尙無移轉過程者，即應依本法計算其土地增值而徵收其土地價值稅。(土二一八六前半)

(2) 已登記而移轉者自移轉登記定畢日起算 本法公佈後，已依本法而爲第一次所有權登記；在十五年未屆滿前，又曾經一次或數次之移轉過程者，其以十五年爲期而無移轉之起算日起，自其前後移轉登記定畢之日起算。(土二一八七後半)

(3) 因土地整理而合併他人土地者，以距十五年屆滿較近之地段爲準。(土二九〇之二)

上之所述，乃指十五年一經屆滿而無移轉時，即無徵收土地增值稅之原則標準而言。其縱經十五年之所有狀態而無移轉時，亦有不徵收土地增值稅之例外情形一，即土地法二八六條第二項所謂：「鄉地所有權人(土三〇〇參照)之自住地，及自耕地，於十五年屆滿無移轉時，不徵收土地增值稅」是。此種規定，固係獎勵自耕稅，但稅收亦必因之減少，設自耕農極端發達時，不予地政機關以伸縮之策，亦恐喪失土地增值稅之固有目的，故不收增值稅之面積限度如何？應：「由主管地政機關呈請中央地政機關核定之。」

(土二九八參照)

第四 地價稅率 以地價爲標準，應徵收之地價稅之比率，謂之：「地價稅率」。地價既經確定，則按定徵收之地價稅率，土地法亦有確定標準，因被徵稅之土地種類不同而輕重過異，茲依土地法第二九一條至二九六規定，析述如左：

(一)市地之部 市地因其爲市改良地或未良地或市荒地之種類不同，其輕重亦異，更析言之：

(1)市改良地之地價稅，以其估定地價數額千分之十五至千分之二十爲稅率。(土

二九一)

(3)市未改良地之地價稅，以其估定地價數額千分之十至千分之二十爲稅率。(土

二九二)

(3)市荒地之地價稅，以其定估地價數額，千分之三十至千分之一百爲稅率。(土

二九三)

(二)鄉地之部 鄉地之增值稅率，亦因其爲鄉未改良地鄉改良地。鄉荒地而異，更

## 析言之

(1) 鄉改良地之地價稅，以其估定地價數額千分之十爲稅率。(土二一九四)

(2) 鄉未改良地地之地價稅，以其估定地價數額千分之十二至千分之十五爲稅率。(

十一九五)

(3) 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爲稅率。(土二九

## 六)

由上規定，可知地價稅率，係以改良地爲最輕，未改良地次之，荒地則爲最重，其意在防止：「棄利於地」及促進，「地盡其用」，至極顯然，次之就鄉地與市地相較，其稅率輕重不同者。當係基於實際上之理由，即：(1) 市地價格，較鄉地之變遷爲速，(2) 同一面積之市地，其地價恒較同一面積之鄉地爲高，是。

第五 折收地價稅之固定標準 「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徵收之」(十二七九)本條規定，似應解爲土地所有權人對於其所有之土地，果係符於自住或自耕之法定事實時：其地價稅即能按照二九一

條至二九六條規定，分別情形，以八成折算繳納，換制之：本條規定，得解爲係折收地價稅之固定標準。惟所謂自住或自耕，若與土地法二九八條至三〇二條合併釋之，則尙有應行注意之點如次：

(一)所謂自住，似官解爲順合於民法第二十條所謂之住所限制，然吾國之家制尙存，故其自住地係與家屬同住者，不得謂非自住。(土三〇〇條參照)至所謂家屬之範圍如何？竊以爲要點有二：(a)須爲同一家屬系統下之構成員，性別如何？在所不同。(b)須以其所有之自住地，爲其家屬之財產，並因家屬關係尙未分析。

(二)所謂自耕，須土地所有權人，即爲自耕農，因耕作上之必要，因不妨雇用助理工人，協助其耕作。(土二〇二參照)但土地所有權人，若尙未以己力從事耕作，全賴雇用農工，以代其勞動，似即與折收地價稅之本旨相背，此點證之三〇二條所定：「助理工人」一語，自極顯然。惟又應注意者，自耕固以土地所有權人係自力從事於耕作爲原則，設因家屬員甚衆，雖未全體操作農事，其實際上係以自耕農爲目的事業者，其家屬亦係包括於自耕之意義內以。(土三〇〇參照)

(三)自耕地及自住地之折收地價稅，其時期以實際自住或自耕爲限，申言之：地價稅係按年徵收，(土二八四)得照八成徵收其一年之稅額者，即須有一年之自住及自耕。若僅係爲避免稅額而爲名義上之自住或自耕，即得解爲與折收地價稅之目約相背。(土二九七)

(四)自住地及自耕地之折收地價稅，須有面積上之限度，其限度標準若何？由主管地政機關，呈請中央地政機關核定之。(土一九八)設自耕農之自耕地，不爲相連地段時，得合併計算，以湊足其核定面積。(土一九七)惟核定限度之範圍，究係核定最低面積成最高面積？，或應合併核定其最高面積及最低面積？竊不無疑。(土二一四比照)

(五)自住地之所有權人，一以自住地，部分出租時，其出租部分之地價稅，仍照應納稅率徵收之。(土三〇一)由此規定，可知自住或自耕，均須合於實質要件更不容疑。

**第六** 增減地價稅之特殊原因(土三〇三及三〇四) 前述之折收地價稅，僅係獎勵自耕

農之增加，此所述之增加地價稅或減少地價稅，或係救濟地方財政之需要，或係完成社會經濟之需要，其立法意旨，不得解為相同，故折收地價稅之結果，與減收地價稅之結果，其關於稅收減少之點，固無差異，其他效果，則迥非一致，蓋前述之折收地價稅，一有自耕或自住之法定事實，徵稅機關，即應適用，此之增減地價稅，其原因之完全與否？尚應待政府之認定，此其不同之點一。次之，前述之折收，其前述恒屬固定，此之增減則否，此其不同之點二。而前之折收，係有定率之減少稅收，今則或增或減，可以伸縮或中止，此其不同之點三。故吾人於土地法三〇三條及三〇四條之規定，而名曰：「增減地價稅之特殊原因」，茲析述之：

(一)增減地價稅僅能於法定稅率範圍內為之 土地法二九一條至二九六條之規定即係地價稅之法定稅率範圍，其最低率有為百分之十者，其最高率有達至千分之一百者，合於所定標準，儘有增加或減少之餘地，但增加稅率，不得重於最高率，減少稅率，不得輕於最低率，此點證之：「就地價稅之法定稅率範圍內為增減……」一語釋之，似一容疑。(三〇三之一前半)



(二)增減地價稅須依法定程序 所謂法定程序，竊以爲要點有四：(1)地方政府(？)，呈述增減地價稅之法定原因，業已完全，待中央地政機關(？)之核定而後實行。(2)地方政府之呈述增減原因，須於會計年度前爲之，以便於開始會計年度時，加入審核。(十三〇四)(3)增加或減少之地價稅率，須記明於地方政府之呈述範圍內。(4)增減之稅率，有無繼續或停止之必要，須接年呈報。當否姑並誌之。

(三)增減地價稅率須合於法定原因 此項法定原因有二：一爲因地方財政之需要，他爲因社會經濟之需要，是。(十三〇三條一項二款)此類原因，得解爲係獨立原因，卽有「地方財政之需要」或「社會經濟之需要」之一時，即可由地方政府依法定程序斟酌增減，蓋前者重在政府機關之收支優裕，後者則重在救濟社會經濟之恐慌，而前之原因，似多爲增加稅率之必要後者亦可爲減少稅率之原因故也。

**第七** 土地增值總數額之標準 土地增值稅，係就土地非因施以資本變力所增加之價值，而課以一定金額之賦稅，故增值總數額之計算標準如何？自應明定，茲就土地法第三〇五條所列記者，述之如次：

(一)申報地價後，未經過移轉之土地，於絕賣移轉時，以現實價值超過申報地價之數額為標準。(七三〇五條一項一款)絕賣移轉，似指因買賣而移轉其土地所有權之際，並無買回之法鎖拘束者而言。(土二八八前半及二八九條比照)例如某宗土地，經某甲於民國二十五年依土地法申報地價為三千元後，即據由某甲繼續所有，迨民國四十年，始出賣於某乙，賣價為五千元，其增加之二千元，即為增加總數額之標準是。

(二)申報地價後，未經過移轉之土地，外繼承或贈與移轉時，以移轉之估定地價，超過申報地價之數故為標準。(土三〇五條一項二款)此因繼承或贈與，於移轉所有權之際，必恒無土地價額可資準繩，故須就另行估定其移轉時之地價，減去其原來之申報地價，以求其增值額總數。

(三)申報地價後，未經過移轉之土地，於十五年屆滿時，以估定地過超過申報地價之數額為標準。(土三〇五條一項一款)例如某甲之某宗土地，於民國二十五年一月十五日申報地為三千元後，迨至民國四十年一月十五日，仍須某甲全部繼續所有，(土二八六之一)當別無對於該宗土地之明確價格可言，設此時依法再估，之地價為五千

元時，其間之增值二千元，即為增值總數額之標準。

(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為標準。(土三〇五條一項四款)本條本款之規定，除重在原地價數額，應以申報地價後而移轉時之賣價或估定地價為標準外，其餘可分別參照前述之說明。

以上所述之「申報地價」與：「前次移轉時之賣價」；「估定地價」，其具體數額，即係計算土地增值數額應減去之數額，故稱為：「原地價數額」。(土三〇六)

第八 土地增值數額應其與改良其物價值分別計算 土地增值之總數額，其計算標準，

雖如上述，然附着於土地者，在土地法上，尙有建築改良物及農作改良物，(土二五九)改良物有稅，已屬土地稅之例外辦法，則改良物縱有增值，亦不應有增值稅，其理甚明，故：「土地及其改良物之價值，混合為一數額時，應依其各別價值之申報或估定數額，為各別計算」(土三〇七前半)其混合為一數額者，如申報地價或約定賣價之際，即係合併其改良物價值而為申報或約定時是。一遇此種情形，即不能將已混合

之改良物價值，亦認爲吸收於土地增價總額之中，換言之：減去已混合之改良物價值始得謂爲單純之土地增值數額，此其所以應各別計算也。惟又因：「已混合之改良物價值」，既應減去，即又應求其：「已混合之改良物價值」之真確數額，其改良物因現狀變更，加增修或日久被剝蝕是，而與最初改良物價值異者，即應以現存之改良物價值爲準，別對於改良物價值之分別計算有疑慮或爭執時，土地法又定爲：「得由主管地政機關從新估計其價值。」（十三〇七但書）

第九 土地增值之實數額 土地增值之總數額，已合於徵收土地增值稅之最低標準以上而應按照其超過部分繳納土地增值稅之超過數額，謂之：「土地增值之實數額」。（土三〇八之二）蓋土地增值之總數額，一經法定事實之完成，即得計算其已增值之部分，究爲若干？而計算總數額之結果，是否即應繳納土地增值稅？則屬於土地增值之實數額問題，如增值總數額，爲數甚微，即得不繳納增值稅故也。此項最低標準之百分比率，失之過輕，則稅收仍微，所有權人之權益擴張機會即多，失之過重，則地方與民力，是否能盡其所用，仍屬疑問，故在立法例上，尙無，致之標準，茲就我土地法

第三〇八條所定析述其要於次：

1 市地增值之總數額，在原地價百分之十五以內者，不徵收土地增值稅，如市地之原地價爲一千元，於所有權移轉時，其增值額不達一百五十九時，即不收土地增值稅是。

2 鄉地之增值總數額，在原地價百分之二十以內者，不徵收土地增值稅，如鄉地之原地價爲一千元，於繼承移轉時其移轉時之估定地價，其增值額不達二百元時，即不收增值稅是。

3 市地增值之總數額，超過百分之十五時，僅就其超過部分，徵收土地增值稅，如原地價爲千元，於絕賣移轉之際，其增值額爲三百元時，則以其一百五十元爲徵收增值稅之標準比率是。

4 鄉地增值之總數額，超過百分之二十者，就其超過部分，徵收增值稅，如原地價爲一千元，於十五年屆滿未經移轉土地，其十五年屆滿時之估定地價，較其原來之申報地價千元，其增值額爲四百元時，則以二百元爲標準計算其徵值稅是。

第十 土地增值稅率 土地增值稅之比率，多採累進率，茲就我土地法三〇九條規定析

述如次：

(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，徵收百分之二十，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，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。

上述增值稅率之規定，其應行注意之點如左：

- (1) 價值額在未合於最低標準者，應減去不徵收增值稅。
- (2) 超過最低標準之百分十五或百分之二十者，仍係分別計算。
- (3) 全部徵收者，僅以其超過百分之三百者為限，如千元之原地價額，其增值額為三千五百元時，除三十元以內之數，應分別計算外，僅就其五百元部分，全部徵收是。

第十一 土地稅徵收之異議 土地稅之徵收，既有地價稅，復有增值稅，地價稅固以接年一次徵收為原則，亦得斟酌情形分期徵收。其被徵收人與徵收機關，既不能免除爭執，若更就土地增值稅言之，則計算上極為繁複，如地價之是否真確？增值數額，是否符於實際上之總數額及實數額。等，均極易發生數字上之爭執，故土地法上許土地所有權人或其他負擔土地稅之被徵收人，得因爭執而提出異議，然稅率係人民之強制負擔，徵稅係國家機關之行爲，基於統治權所發動，自又不能因其一生異議，即停止徵收，土地法第三一〇條第一項云：「土地稅之徵收，不因估計價值發生異議而停止」

者以此。但又應注意者，如被徵收人已經提出異議，則對於其異議必有決定，設異議後所決定之數額，與徵收機關或被徵收人所主張之數額有出入時，則以決定數額為準；因之其間得生被徵收人之補繳或徵收機關之退還問題。(十三一〇之二)

### 第七章 改良物徵稅

第一 概說 土地定着物，其存在為使用資本勞力之結果者，謂之「改良物」。為獎勵

：「物之改良，」使：「地盡其用」，即不應徵稅，故反對改良物徵稅之說者，恒謂：  
(1)改良徵稅，不外對於改良物處以罰金」。(五)對於願意建築房屋或設立工廠之人而加以處罰，既屬錯誤，欲於土地以外之改良物徵稅而仍能保持其公平，亦不可能。  
(3)不徵改良物稅，始能獎勵建築。(4)人煙稠密之區，其未尙無改良物之土地，多為投機土地，若反不徵收投機家之稅賦而對於願意犧牲勞力資本徵收稅額，自與發展土地效用之基本目的相背。綜上理由，如何置信，則改良物徵稅，除財政上之理由得以增加收入外，幾別無存在之理由可言，因之本法對於土地改良物之稅率既輕，而得以免徵改良物稅之機會亦多。



第二 市地改良物稅之最高率 「市地改良物，得照其估定價值，按年徵稅，其最高額以不超過千分之五爲限」。(土三二〇)即改良物之估定價值滿千元時，始能年收最高稅率五元是。

第三 鄉地改良物之免徵 鄉地改良物，乃指：(a)附着於土地之農作改良物，及(b)改良之植物，與(c)主壤之改良而言。(土三五九之二)似此則農作改良物，均與農業之發展及生產物之增加，切切有關，國家應獎勵之不暇，烏能徵收土地稅以限制其發展，故土地法第三一五條云：「鄉地之改良物，不得徵稅」。惟因本法對於土地改良物徵稅，既設有專章，則改良物而亦有土地稅，乃本法之原則，其不得徵收鄉地改良物稅者，即不外免徵之意。本條規定，並得解爲係對徵稅機關之強制規定，當否亦並誌之。

第四 市地農作改良物之酌免 吾國領域較廣 其已劃爲市之行政區域者，亦非完全供諸市地之未質用途，即市地之中，間有農作改良物之存在者亦有之，遇有此類情事，既非單純之市地改良物，亦非單純之鄉地改良物，故本法定爲：「市地之農作改良物

得由地方政府免予徵收。』(土三二一六)換言之：地方政府，於適當條件之下固可全部免徵市地之農作改良物稅，亦得於適當條件之下，徵收市地之農作改良物稅是也。故如市地之農作改良物，其存在與市地之發展並無妨礙者，固不防聽其存在而免徵，反之其農作應良物之存在，與該市地之發展相背者，則不防徵收改良物稅以資限制是也。

第五 改良物稅之徵收 改良物稅之徵收 得析爲：(1)改良物稅之納稅人，(2)改良物稅之徵收時期及：(3)改良物稅之其他徵收程序，等分別述之：

(1)改良物稅之納稅人 改良的稅，除法律別有規定外，向所有權人徵收之。(三二適用三二六)

(2)改良物徵稅之時間 「改良物稅之徵收，於徵收地價稅時爲之。(土三二二)即地價稅之繳納，爲按年一次全部繳納者，其改良物稅，亦爲按年一次全部繳納，反之許其地價稅分期繳納者，亦得按照同一分期標準，繳納改改物稅是。

(3)改改物稅之徵收程序 土地稅爲地方稅，乃本法之原則，(土三二二)前此照

）故改良物稅，亦係地方稅，（土三二一四前半）因之實行徵收者，自屬於地方政府，而地方政府於實行徵收之際，固不妨先行自爲確定其徵收之程序，惟其所確定之徵收程序，尙應經中央地政機關之核定，始能施行，凡此皆不外謀地政之統一也。（土三一四）

## 第八章 欠稅

第一 概說 土地稅係大別爲三，即地價稅與土地增值稅及改改物稅是。因之欠稅問題，本法亦析爲三種情形；分別規定爲：欠稅之意義」及：「欠稅後強制負擔之增加」與；「欠稅之執行」。蓋土地而稅，既係人民應有之義務，即應謀收入之確實與徵收目的之能完全實現故也。

第二 欠稅之意義 應繳納之土地稅，不爲繳納或遲延繳納者：謂之：「欠稅」，故欠稅之主義，雖係指應繳納之全部稅額未經繳納而言，即因期間上之遲延，未按照應繳納時期而爲繳納或因提出異議而延不繳納與遲延其一部之繳納者，均視爲欠稅。（土三一七前半及土三二一前半三二六條前半參照）

第三 地價稅之欠稅 不依照估定地價及其比率逐年繳納或分期繳納其地價稅額者，謂之地價稅之欠稅。地價稅之繳納人，固以按年繳納爲原則，其經准許分期繳納者，亦得於一年中分期繳納之，不分其爲應一次繳納或得以分期繳納，一經繳納時期之到來而不爲繳納或逾期之繳納，均生地價增稅之欠稅問題，欠稅一經成立，其效果有二，即：

- (1) 欠稅利息之增繳，
- (2) 拍賣欠稅土地及其定着物之全部或一部，是。

茲析述之：

(2) 欠稅利息之增繳 地價之稅應一次全部繳納者，得應繳納之日起，即應增繳其年息百分之五，其得以分期繳納者，自各期之到來日期起，亦應增繳其遲繳中之利息百分之五。繳納稅額，應以國幣爲之，故計算其利率，亦不外以國幣爲之。

(3) 拍賣欠稅土地及其定着物之全部或一部 土地法第三一八條至三二〇條，係因積欠地價稅而拍賣其欠稅土地及其定着物之規定，分析言之，其要如次：

(A) 拍賣欠稅土地及其定着物之要件 拍賣欠稅土地及其定着物之要件；(1) 須因積欠地稅之總額，已等於三年應繳稅額之總數。惟既云：「等於三年應繳納總數」。

，則與經過三年，全未繳納地價稅之義有別，蓋地價稅本應按年繳納或於每年中分期繳納，故一不按期繳納，即生法定利息之增繳問題，似此則其欠繳之地價稅及其應增繳之息金，若合併計算，已等於三年應繳地價稅之總數額時，即得拍賣其欠稅土地及其定着物。(2)拍賣繳稅土地及其定着物，須由主管地政機關爲之。(3)土地拍賣，須於拍賣前三十日，以書面通知土地所有權人。(土三一八之一前半及土二一九)故實施拍賣，應於通知土地所有權人後，三十日後仍不爲欠稅繳納或別無延期，拍賣之聲請或一部拍賣之聲請時，始能爲之。(4)欠稅人如經聲請拍賣其一部而保留一部不拍賣者，僅能拍賣其一部，(土二一八之二)惟拍賣一部時，須其一部之拍賣金，即足抵償欠稅之全部者，始能准許其一部拍賣之聲請。(土二一四比照竊不無疑)

(B)拍賣欠稅土地及其定着物之展限 拍賣欠稅土地，既應於三十日前通知欠稅人，則欠稅人於接受拍賣通知後，仍可爲全部繳納之繳納而中止其滿期後之實施拍賣，乃屬拍賣欠稅土地之本質上所應有之解釋，次之欠稅人縱不能一時全部繳納，依土

地法第三二〇條規定，亦得因欠稅人之：「能提出和當擔保，以一年為限而展期拍賣」此種規定，固係為保護欠稅人而設，惟所謂：「相當擔保」，究係物上擔保，或係提出保證人之保證書，或亦得單由欠稅之具結聲請展期為已足，均不無疑。此因欠稅土地，依得以拍賣之規定而言，已屬其欠稅之法定保護保贖的故也。當否亦併誌之。

(C) 拍賣金餘額之交還 拍賣欠稅土地及其定着物，就實際情形言之，既僅以積欠三年之地價稅為已足，則拍賣結果之拍賣金，必恆能抵償欠稅而有餘，故因拍賣而所得價款，如已抵償欠稅而有餘額時，自應交還於原欠稅人。(十三二八之一末段)

第四 土地增值稅之欠稅 土地增值之實數額及其應納增值稅之標準及數額，土地法已有明定，其完納之確定期限，亦得解為得以徵稅機關之命令制定之，其不依照此類法令以完納其應納之增值稅額或延期完納者，均生土地增值稅之欠稅問題。土地增值稅，經構成欠稅要件，在土地法上之效果有三：(1)欠稅所生利息之增繳，(2)不為移轉登記；(3)拍賣欠稅土地及其定着物是。更析言之：

(1) 增繳所欠土地增值稅額之利消 不依法令完納土地增值稅之欠稅人，自應繳納其土地增值稅之日起，按照年息百分之五徵收其欠稅之利息。(土三二一前半三一七比照)

(2) 不為移轉登記 土地增值稅，以基於移轉其所有權之原因而徵收者為多，(土三〇五參照) 此種情形，土地所有權之讓受人，於聲請為移轉所有權登記之際，登記機關得以欠稅為理由而駁回其聲請或限期繳納後，始為登記。

(3) 拍賣欠稅土地及其定着物 因土地增值稅之欠稅而拍賣其土地及其建築物，單就拍賣之點而言，與因地價稅之欠稅而拍賣其標的者相同，故：(1) 得因欠稅，之聲請而拍賣一部，(土三二二之一)(2) 拍賣前三十日，仍應通知欠稅人，

(4) 欠稅人得提出擔保而請求展限拍賣一年，(土三三三) 所不同者，實施拍賣之前提要件，在地價稅係以欠稅數額為準，在土地增價稅之欠稅，則係以欠稅滿一年而仍不繳納之期限為準。

第五 欠稅與土地收益之提取 土地除荒地外，在原則上恒有收益可言，「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」。(土三二四之一) 惟又因地價稅之繳納，固以每年一次為原則，亦不妨經主管地政機關之核核而分期繳納，其未經核准分期繳納者，則積欠一次，即係積欠全年應繳納之總額，及之准予分期繳納者，其分期因不得過四期，(土二八五)故積欠總額已達四期時，即係全年應繳數額，因欠稅而得以提取其收益者，須於積欠地價稅等於全年應繳納額時，行得為之。(土三二四之二)但提取其收益，亦不外以強制方法，使其積欠之地價稅，得以清償而止，故：「地政機關，提取其收益額，足以抵償欠稅全數時，應回復收益人原狀。(土三二五)以上所述，均係提取欠稅土地收益之特則，其餘則準用本章關於積欠地價稅各條之規定。(土三二六)

### 第九章 土地稅之減免

法定土地種類，得由中央地政機關呈核國民政府免稅或減稅者，謂之：(土地稅之減免)。似此則土地稅之減免，固應以土地法上所明定之各種法定土地為形式要件，尙應以中央地政機關之呈准國民政府為形式要件，其散在於各地方而得以減稅或免稅之土地，更



得解爲應由各主管地政機關呈請中央地政機關轉呈國民政府核准其減免。我土地法對於得以減稅免稅之土地，其情形有二：一爲永久減免土地稅之法定土地，一爲暫時減稅免稅之特定土地，更析述之：

第一 永久減免土地稅之法定土地 依土地三二七條所定，其得由中央地政機關呈准國民政府免稅或減稅之土地如左：

- 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爲目的者，

第二 暫時免稅減稅之特定土地 「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。」（土三二八）依本規定釋之，其要點有三，即，

（1）被免稅或減稅之地方，係已有災難或確有調劑其社會經濟狀況之必要，所謂社會經濟狀況之必要，有調劑之必要者，其具體情形如何？固不外由地政機關決之，如因商業不振，地價暴跌，人口稅減，爲助長其繁榮，增進其地價。增加其人口，因而以減免土地稅爲政策等。亦得解爲例之最著者。

（2）得以減免土地稅之土地，須限於確被災難之侵害，或該地方之某類土地，確有使地價下落之必要。換言之：被減免土地稅之土地，固不限於同一主管地政機關之土地，然亦非同一地政機關之土地，均有同時一律減免之必要，故所謂：「關係區內」，即係指免稅或減稅之土地，屬於特定土地而言。

（3）被減免之稅率，固係泛指地價稅及土地增值稅，其減免之時期，則以災難繼續

中或調劑經濟狀況政策之實施期中爲限，災難既除或經濟狀況已無調劑之必要時，則應回復未減免前之原狀，此點證之：「……災難或調劑期中……」一語，自極顯然。

## 第十章 不在地主稅

第一 概說 民法學者間，有將義務分爲直接義務與間接義務者，蓋法律上之行爲義務，除伴隨強制力以期其行爲內容實現者外，亦有單純希望當事人爲一定之行爲，其究爲此一定行爲與否？仍憑諸當事之自由者，此種情形，當事人如原於通常上之規定而爲一定行爲，則予以利益之效果，反之則予以不利益之效果，而其與法律義務不同之點，即間接義務得以已意而令其不發生是。故間接義務，恒伴隨權利之社會使命以生。此說如可置信，則不在地主稅之加重率，亦得解爲係所有權因法令之限制而生之間接義務，蓋就通常之所有權觀念言，其心素僅以有：「所有之意思爲」限，不在地主稅之加重，則不以所有人僅有所有意思而免其強制負擔，蓋仍不外防止地力有遺及地主之其勢而獲也。

第二 不在地主之構成原因 所有人及其家屬離開其土地所在地繼續三年，共有人全體

或營業組合離開其土地所在地繼續一年，均爲不在地主。由是可知不在地主之土地，固與土地之無私有權主體有別，亦與地主之失蹤有異，並不得解爲土地所有權人爲拋棄其土地。換言之：地主未失蹤而并無拋棄土地所有權之意思表示者，亦得爲不在地主，茲更就土地法三二九條所定不在地主之構成原因，析言如次：

(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，其組合於其所在地之市縣，停止營業繼續滿一年者。

由上述規定言之，可知不在地主之共同要件，須爲離開其土地所在地之市縣或停止營業，繼續滿一定年規，故於以定年限內。偶爾離開其市縣或一時休業者，均不得即爲不在地主。至所謂：「離開」之意義如何？竊以爲不側重於地主在其土地所在地之市縣，必有住所，乃重在對於其所有土地，是否故意放棄促進或監督其使用與改良之機會，故：「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，不適用此規定」。(土三三〇)次之所謂：「營業組合」，如墾荒營業組合，農業林業等營業組合是。

第三 增高不在地主稅之標準 對於不在地主，既係以增高其強制負擔爲促進土地改良之手段，則增高之標準如何？自應明定，茲依土地法三三一條及三三二條規定析述如左：

(一)不在地主土地之改良物稅，仍適用通常改良物稅之規定，不因其爲不在地主而增高，蓋改良物而徵稅，已屬土地稅法之例外，而不在地主之土地，其增高稅率之原由，依吾人解釋，即重在促進土地之改良，今既有改良物，得解爲已無增高稅率之理因故也。(土三三一前半)

(二)增高地價稅不得超過應納稅率之一倍 「不在地主之土地，……：得由主管地政機關，按其應納地價稅率，遞年增高之。」(土三三一之一)「前項增高稅率，不得超過該土地應納稅率之一倍。」(土三三一之二)按此規定，可知其應注意之點有三，更析言之：

(1)某宗土地，其所有人已屬不在地主時，在主管地政機關，尙能斟酌其究應增高地價稅與否？

(2)對於某宗不在及主之土地，決定增高其地價稅時，而一年增高若干？第二年以後遞增若干？仍得由主管地政機關斟酌定之。

(3)遞增地價稅之最高限度，為應納地價稅之一倍，換言之；不在地主之土地，為：「市改良地」權，僅能遞增至百分之四十為止，為：「市未改良地」者，僅能遞增至百分之六十為止，餘類推。土二九一至二九六比照)

(二)「土地增值稅繳納時之土地，所有人為不在地主者，按其應繳稅額加倍徵收之，但不得超過其增值之實數額」。(土三三三例如土地增值之實數額，為原地價百分之五十，依法應徵收其增實數額百分之二十者，(土三〇九條一項一項比照)對於不在地主則增收百分之四十是。反之如原應徵收增值稅百分之八十者，則對於不在地主，亦僅能增至百分之一百為止，不得加倍為百分之一百六十。(土三〇九條一項四款比照)

第四 不在地主之呈報 不在地主之構成，係以其離開土地所在地之日期或停止營業之日期，起算其法定年限之經過，在主管地政機關，既不能逐一時加調查，故尚有賴於呈報而後始能知悉，次之已構成之不在地主，欲免除其不在地主之特殊強制負擔，

在主管地政機關，亦有知悉其不在地主資格消滅日期之必要，即亦有賴有呈報，茲就土地法三三三條及三三四條規定更析言之：

(一)不在地主資格構成之呈報 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，按其應繳稅額加倍徵收之。(土三三三)本條規定，竊以為應說明之點如次：

(1)呈報人 不在地主，在實際上恆於土地所在地，有租用人，占有人或管理人，不在地主之所有人，不能自為呈報時，亦得由此類關係人呈報之。

(2)呈報時期 呈報時期，既定為：「應於次期繳稅前」，則其義有二，即前期之繳稅時，尚非不在地主營，此後之不在地主之構成，固應於次期繳稅前而為呈報；次之前期之繳稅，已屬不在地主者，其繼續為不在地主之狀況，亦應於次期繳稅前而為呈報。

(3)怠於呈報之制裁 不於應為呈報之時期內而為呈報，經他人之發舉或主管地政機關之調查而始其為不在地主時，則按其應納稅額加倍徵收之，所謂：「應納稅額」，

竊以爲係指應納之不在地主稅之總額而言。

(二)不在地主資格消滅之呈報 不在地主之因離開其土地所在地之市縣而構成者，自得因歸來而消滅；次之，不在地主之因停止組合營業而構成者，亦得因恐復其營業而消滅，一有此類消滅情形，其土地所有權人，爲免除不在地主稅之負擔，須自行呈報於主管地政機關，蓋經過此種呈報，始有消滅其不在地主資格之可能也。我地地法因不在地主資格之消滅，須合於實際，故更定爲：自呈報之日起算，經過三個月後，始能免除地價稅之遞增稅率，經過一年後，始得免除土地增價稅之加倍徵收。(土三三四)



## 第五編 土地徵收

### 第一章 通則

第一 概說 民國四年十月二十三日，曾公布土地收用法，迄未施行，故民國成立後之土地徵收問題，其已有之法規，如：(1)鐵路收用新地暫行章程，(二年七月九日交通部令第九二號)(2)修治道路收用土地暫行章程；(九年十月六日公布敕令第一八號)(3)國有航空站收用土地規則；(十年六月公布航空署令十六號)等是。迨民國十七年七月二十八日，始另由國民政府公布土地徵收法，並定為自公布之日施行。然皆不外土地收用或土地徵收之單行法規，今既將土地關係事項，彙集為土地法，故又將「土地徵收」，殿於土地法之末。惟土地法上之土地徵收，其義既與一般之公用徵收不同，亦與土地收用之內容有別，若僅就土地法上之土地徵收而言，其要點或得如次述，

(一)土地徵收，係國家因公共事業之需要，基於法定原因，由國家對於私有土地所為之處分。在私有權存在之法制下，土地所有權，固恒受憲法上及民法上之保障，

然私有土地，仍不外國家領土之一部，國家因公共事業之需要；（土三三五）於補償私有土地人之既存利益範圍內，自能裁制處分其所有權，惟又因公共事業之需要，漫無標準，則私有土地，亦有隨時被國家強制處分之處，故在某種情形之下，始能謂其適於公共事業之需要？土地法又於第三三六條列記其法定原因。至需用土地人，固不必專屬於國家，然其核准徵收，仍係國家最高行政機關，（土三三八）或地方最高行政機關，（土三三九）故因徵收而處分私有土地者，仍得解為係國家對於私有土地所為之處分。

（一）土地徵收，係徵收私有土地之所有權，徵收 *Expropriation* 一詞，本含有剝奪所有權之意，惟徵收之標的，若不限於不動產時，則係廣義之公用徵收，（如徵發軍米即為動產是）土地徵收，則限於以土地為其標的，縱有定着物之一併徵收，（土三四四前半）亦屬於不動產範圍以內，故土地徵收，顯與公用徵收不同。次之，若亦能單獨限制其使用權而於徵收時期內，由需用土地人使用其土地者，則係：「土地收用」，蓋既云：「土地收用」，則係兼指徵收其所有權與強制租用而言，（土地收用法第一條土

地徵收法第四條一項比照）土地法上之土地徵收則否，乃專爲徵收私有土地之所有權而設，故徵收以後，卽生所有權之消滅問題。

(三)土地徵收，係國家對於私有土地所爲之處分，土地收用，亦能引起所有權關係變更之效果，土地法上之土地徵收，更係引起所有權之消滅效果，故恆生土地徵收權問題，換言之；土地徵收權之主體誰屬？是也。蓋需用土地人，不必盡爲國家，尤以証之土地法第一七五條規定，需用土地人，不妨歸屬於私人，則謂土地徵收權之主體，屬於需用土地人，亦無不可，然依一般通說，則係謂土地徵收權之主體，應屬於國家，申言之：因徵收之結果，不問被徵收之土地所有權，歸屬於國家或地方各級政府或其所屬機關或地方自治機關或屬於私人，其歸屬作用，仍屬於國家對於私有土地所爲之處分，蓋此種權力行爲之主體，不得解爲於國家以外，尙能容許其存在也。吾人亦以爲通說較當。

**第二** 土地徵收之原因 土地徵收，既能引起土地所有權之消滅效果，而土地所有權之移轉，在原則上亦許可私人之自由意志爲之，則因需用土地人之需用土地，適與土地

所有權人之處分其所有權意志相一致者，即無適用土地徵收之必要；次之委轉私有土地之所有權，純基於強制力之處分者，則又應有得以強制其處分之原因，此種解說，如何置信，則吾人擬就此土地徵收之原因，析為：（一）土地徵收之實質原因；及：（二）土地徵收之形式原因，分述如次：

（一）土地徵收之實質原因 「國家因公共事業之需要，得依本法之規定，徵收私有土地」。（土三三五）「前係所稱公共事業，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）國營事務；（十）政部機關地方自治機關及其公共建築，（十一），育學術及慈善事業；（十二）其他以公共利益為目的之事業；（十三）（三六）（土地收用法一；土地徵收法二；參照）由此種規定言之，可知國家而剝奪私有土地之所有法，既限於此類法定原因；其實質上究係合於此類原因與否，尤應注意及之，故吾人解為此係土地徵收之實質原因。

（二）土地徵收之形式原因 「……需用土地人與土地所有權人不能為直接協定成協

定不成立者，得爲徵收土地之聲請」。(土三三七)徵收土地，既解爲係國家對於私有土地所爲之處分，則徵收土地之聲請，卽不能解爲係因聲請而取得土地徵收權，(反對說王效文氏土地法論下卷四二二頁參照)蓋聲請以後，尙待有權機關之核准，實施徵收，尙應經過「徵收程序」之規定故也。緣徵收土地之實質原因完成以後，既不能直接發生被徵收土地之所有權消滅問題，而被徵收土地之所有權人，及非即因此而直接負擔移轉土地所有權於需用土地人之義務，故土地徵收之適用，於實質原因外，尙有形式原因，有此形式原因，始開始土地徵收之程序，而令被徵收之私有土地，入於徵收之繫屬中也。此類解說，如何置信，則徵收土地之聲請，僅係因徵收之形式原因完全，乃由此而進行土地徵收之適用而止。其形式原因爲何？即：(1)不能爲直接協定；(2)協定不成立；是已，前之情形，其需用土地人與土地所有權人，不能爲直接協定之原因如何？可以不問，故備由需用土地人之主觀見解，認爲不能爲直接協訂者，於具備徵收之實質原因後，即可爲土地徵收之聲請。後之情形，乃指經過直接協訂而未遂協訂之目的者而言，其協訂不成立之原因，亦可不問，故卽如因需用土地人之

對應表示過苛而未成立某移轉所有權之協訂者，亦得解協爲定不成立，許由需用土地人，爲徵收土地之聲請。反之如能直接協訂或協訂後即已由其一致表示而成立，則亦可依其他方法取得所需用之土地，固不以一有徵收土地之實質原因，即以：「應爲」徵收土地之聲請爲必要程序也。故吾人解爲土地法第三三七條之規定，僅據徵收土地之形式原因。

**第三 徵收土地之核准** 徵收土地，須合於土地法第三三六條所規定之公共事業，然需用土地人，具備徵收土地之法定原因後，不得解爲即能對於土地所有權人，取得土地徵收請求權，因之尙待國家之認定其所興辦之公共事業，是否與法定意旨相符合？其由國家有權機關之認定而准予徵收土地者，謂之：徵收土地之核准。此種核准行爲之性質，有解爲確認處分者，有解爲設權處分者，有解爲條件附之徵收權之設權行爲者，惟據吾人所信，既以爲土地徵收權之主體，屬於國家，故得由兩方面觀察之：（1）國家有權機關之核准，即係國家宣言其係某種公共事業而爲土地徵收，換言之，乃認定其所興辦之公共事業而確定其法律事實之存在所爲之確認處分是。（2）國家既認定

公共事業之需用土地存在，即能因該事業而爲現實之土地徵收，換言之；國家之有權機關，因核准其土地徵收，即予以法律上之一定地位，嗣後履行法定程次時，即能請求執行土地徵收所爲之創設處分是。當各姑並誌之。

土地徵收之核准之意義及其性質，既略如上述，茲更就土地法得以核准之有權機關而略言如次：

(1) 由國民政府行政院核准者：(土三三八)「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。

(2) 由省政府核准者：(土三三九)「徵收土地，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。

總上所述，其要點有三：(1)核准之意義；(2)核准之性質；(3)核准之機關是。於茲尙有附帶問題二：(一)所興辦之事業，已得法令之許可與否？需用土地人，負證明之責；(二)同一土地，有二以上之需用土地人聲請徵收時，以事業之輕重決之是，更析言之：

(一)需用土地人，須證明其所興辦之事業，已得法令之許可。(土三四一)，徵收土地，須因所興辦之事業，確係需用土地，已如前述，然土地法第三三六條所列舉之各種事業，僅係抽象標準，其具體情形，是否已得法令之許可，則未明定。故如：興辦其中事業之一者，合於法令上所許可興辦之主體與否？(此種情形，亦得解爲需用土地人之適格問題。)又如興辦之程序及其內容，合於法令上之限制與否？凡屬此類疑慮，在准核之際，均應詳爲審查，似不容疑，反之，審查之際，顯生疑慮者



，則因核准之結果，係有利於需用土地人，故需用土地人，有證明之責。

(2) 二以上之需用土地人，聲請徵收同一土地時，以與辦事業性質之輕重決之。(土三五九)，此種情形，係指同一土地，但需用土地人以法定與辦事業之一而聲請徵收，乙亦以法定與辦事業之一而聲請徵收時，或聲請徵收其土地者，乃至為三需用土地人及更多之需用土地人時，在有權核准之機關，應以與辦事業之性質輕重，而定核准之標準。即僅核准其與辦事業性質之最重要者而擇一核准以許可其徵收是也。例如以國防軍備與慈善事業相較，則前者較為重要是。

**第四** 彼收土地與名勝古蹟 「彼收土地，遺有名勝古蹟，應於可能範圍內避免之。」

土三四〇之一) 名勝古蹟，已在被徵收土地區內者，應於可能範圍內保存之。(土三四〇之二) 按此規定，可知名勝古蹟，在原則上不得為徵收之標的，縱因徵收地帶，必須經過名勝古蹟或名勝古蹟與徵收地帶不可分時，亦應設法保存。惟與土地法第八條第一項第七款比較言之，竊不無疑。(土三三五條比照)

**第五** 一併徵收之種類及其限制，因徵收原因之公共事業之必要，擴張徵收地帶之範圍

而爲：「接連土地之徵收」，「全區土地之徵收」或：「定着物之徵收」，與：「所有權人之要求一併徵收」者，似均得解爲：「一併徵收」，因其均係因徵收土地之牽連關係，一律合併徵收其牽連地帶或定着物故也。析而言之，即係：(1)於所興辦事業之需用土地範圍外，一併徵收其接連土地者，謂之：「附帶徵收」。(土三三四之二)(2)就已劃分之七地區段面積以從新分段整理爲目的而爲某一段之全部徵收者，謂之：「全區土地之徵收」。(土三四三之二)(3)對於被徵收土地在既存之定着物，於徵收其土地之際，一併徵收其定着物者，謂之：「定着物之徵收」。(土三四四)(4)土地所有權人因殘餘部分不能爲相當使用而要求需用土地人一併徵收者，謂之所有權人之要求一併徵收。(土三四七)此類擴張徵收土地之標的範圍及其效果，均設有相當限制，更析言之：

- (一)附帶徵收之限制 附帶徵收，以徵收土地原因之公共事業，屬於，(1)公用事業；(2)公安事業；(3)國營事業；(4)政府機關地方自治機關及其他公共建築；(5)教育學術及慈善事業，等情形爲限。(土三四二之一)

(二)附帶徵收及區段徵收之限制，於附帶徵收外，並得爲區段徵收者，以屬於：(1)實施國家經濟政策；(2)調劑耕地；(3)國防軍備；(4)交通事業；(5)公共衛生；(6)改良市鄉；(7)其他以公共利益爲目的之事業爲限。(十三四三之一)故就其性質上言之，其需用土地人，原則上均爲政府機關。(十三四八)設：「政府機關所新辦之事業，與他爲人有合股關係時，所有因附帶徵收之土地或區段徵收之土地而直接獲得之利益，」亦「祇限於政府享有之(十三四九)」

(三)定着物以一併徵收爲原則 被徵收之土地，如有定着物時，土地法上定爲……：「應一併徵收：」(十三四四前半)蓋已徵收其土地，而不徵收其定着物，就需用土地人言，恐難達到利用徵收土地之目的，就土地所有權人言，因土地被徵收而又負擔折毀遷移其定著物之義務，亦屬顯失公平，要定爲：「……應一併徵收其定着物：」者，似非注重其定着物之利用，乃重在保護定有物所有權人之個人利益，俾其亦能因此而取得補償金額，故：「該定著物所有權人，如以取回其定着物並自行遷移之利益時，亦應許可其爲取回其定著物之要求。(十三四四條，半)(四)土地所有權人得然求一併

徵收殘餘部分口「徵收土地之殘餘部分，面積過小，或形式不整，致不能為相當使用時，所有權人得要求一併徵收之」。(土三四七)相當與否之決定及不服決定之公斷，依土地法三九〇條決之。

第六 因徵收對於接連土地之損害補償 「徵收之土地，因其氣用影響於接連土地致不能為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，得要求需用土地人之相當補償」。(土三四五)「前條補償金，以不超過接連地因受徵收地使用影響而低減之地價為準」。(土三四六)按此兩條規定，得解為係債法以外之法律所生之損害賠償責任，(民債二二三)比照其要點如左：

(1)受損害之標的，為徵收土地以外之接連土地，蓋被徵收之土地，其補償方法，另有，「補償地價」(土三七二以下)之規定故也。至接連土地一語，究係與徵收土地為連界土地與吾？得解為非必須具備之要件。

(2)接連土地，須確因徵收土地之使用方法，而生損害。

(3)所受之損害，須確因徵收土地之影響，致不能為從來之利用或減低其從來利用

效能。故得以發生之損害，如因變更其利用或爲防止與免除其利用效能減低而應支出之費用是。

(4) 補償之方法，以金錢爲之，其最高額以：「接連地因受徵收地使用影響而減低之地價爲準。」

(5) 補償金相當與否有爭執時，由主管地政機關決定之，不服主管地政機關之決定時，土地權利人或土地他項權利人得依地價公斷各條之規定要求召集公斷員公斷之。

(土三九〇比照)

第七 徵收土地權利人之優先權與買同權 土地法第三五零條，係規定原土地所有權人或土地他項權利人之優先承受權問題，土地法第三五一零，係規定原土地所有權人之買回權問題，茲析言如次：

(一) 原土地所有權人或他項權利人之優先承受權 「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，有優先承受之權。」(土三五〇) 緣政府之爲區段徵收，其主要意旨有二，一爲對於被徵收之全

區段土地，從新整理其地積之劃分，俾土地之利用效果以增，一爲對於被徵收之土地，由國家取得其不勞而獲之利益。故政府爲區段徵收之土地，並非收歸國有以後，即永不令私人再有享益其：「所有權」或：「他項物權」之機會也。設政府於區段徵收以後，另以出賣之地價出賣，而欲取得其贏餘時，則被徵收地帶之原土地所有權人，有優先承買之權利；次之被徵收之全區段土地中，於徵收之際，係他項權利人，（如地上權永佃權……等）立於使用收益狀態者，則政府於從新分段整理，達到其徵收目的後，仍設定：「他項權利」時，則原來之他項權利人亦有優先承受其他他項權利之權利，所謂優先承受，不問其爲承買或爲承受其他：「他項權利」，均不外得以同一條件而能與第三人競爭以立於較先之順位是。至規定優先承受權之主要理由，竊以爲不外左列兩端：

（1）因被徵收而喪失之利益，得因優先承受而補償。

（2）原土地權利人之對於徵收土地之利用方法，其他利用上之備置，實際上較爲便利。

(二)原土地所有權人之買回權 「徵收之土地，不依核准計劃使用，或於徵收完畢一年發，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。」(土三三五)土地徵收，原係對於被徵收土地所爲之強制處分，而其得以實行徵收之主要理由，不外因徵收後之整理，利用方法，其利益得以增加而普通於社會；或因徵收後之使用目的，較徵收前之使用目的爲重大，似此則徵收以後，果不爲使用或不按照徵收之實質原因而爲使用，則即係與准予徵收之目的相背，果仍今其能享受徵收後之權益地位，則既易生濫於徵收之弊，亦與地盡其用之目的目反，而被徵收之土地權利人，其因被徵收而犧牲之利益，亦無代價矣，此種情形，爲防止徵收之利得及回復徵收者之利益計，故許原土地所有權人，得要求照原徵收價額，買回其土地。此條之買回權與三五零條之優先承買權異者，不獨其發生之原因不同，即就買回者與優先承買者之地位言之，乃一爲主動，一爲被動，自屬顯有區別。

第八 徵收已合於徵收目的使用土地之限制，現供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，不妨礙現有事業之進行者，不在此限。」(土三三二)所謂，「現供三三六各款事業使用之土地，」即係指其現時之使用狀態，原與土地徵收之實質要件相符而言，既與土地徵收之實質要件相符，在理論上似不得再為徵收之土地標的，惟得以徵收土地之公共事業，其種類甚多，其中既得有輕重之分，亦不得謂其毫無緩急之別，如國防用地即得較政府機關建築地為重，公安事業，即得較：「以公共利益為目的之事業」為急等是。似此則縱因某地帶之現時使用狀態，與土地徵收之公共事業相競合，亦得因緩急輕重之情勢不同而有所變更，似不容疑。反之需用土地人所需用之土地，一方與徵收土地之實質要件相符，而其需用之原因，反較現時之使用狀態輕微時，則縱經聲請徵收，亦得不為核准(土三三一前半)然又應注意者，現供三三六條使用之地帶，不必全部均為其現時使用之必需土地，故徵收其不必需用之部分而又與其現有事業，不相妨礙者，自不能受前述原則之限制，而以事業之輕重大小為標準，不核准其徵收之聲請，如機關建築地外之空場尙寬，以交通路線之經過而徵收其小部分是。(按土地法三三五條規定係云徵收私有土地，本條之所徵收者，其標的自不得盡為私有土地



，故本條究以此種規定方法爲當否？竊不無疑。）

第九 清算結束被徵收土地之應有負擔 「被徵收土地應有之負擔其款額計算，以該土地所應得之款額爲限，並由地政機關關於補償地價時，爲清算結束之。」（土三三三三）所謂被徵收土地之應有負擔，其範圍如何，法無明定，依個人見解，竊以爲得析爲兩方面言之，一爲被徵收土地之土地所有權人之應有負擔，前者如對於其土地，已有償額之擔保者是，後者於土地他項權利人因徵收土地之權義關係，尙應對於土地所有權人有給付義務時見之，如地上權人尙積欠地租是。故所謂應得之補償金額，其情形亦有兩端，一爲土地所有權所應得之補償金額，一爲土地他項權利人所應得之補償金，前者以地價之補償爲最顯著，後者如適用土地法三七四條規定之情形是。本條規定，乃明定徵收土地之應有負擔，即僅以其補償金額負擔清償義務，故其應所有負擔較得補償金額爲小時，其餘額固仍能享益，反之補償金額，不能清償其應有負擔之全部時，亦只能以其補償金額分擔清償。此所以有由地政機關清算結束之必要也。

## 第二章 徵收準備

土地法 法四甲乙丙特（遊三經二選）

需用土地人，爲聲請徵收所需用之土地，請求有權機關核准於徵收所準備之證明徵收原因資料，得謂爲：「徵收準備」。爲表現其：「準備徵收」，須提出一定書類於有權機關，其書類之內容記載，亦有一定程式。次之，爲求其徵收準備資料確實，得請求該管地政機關爲調查上之協助，所有調查費用，得向需用土地人收取之。對於徵收之準備，認爲不應允許而駁斥時，即不能進行徵收程序，反之如核准其徵收準備時，則由有權機關分別令知該管地政機關進行徵收程序。茲更依土地法三五四條至三五八條規定，分述其要點如次：

(一)徵收準備之必要書類 需用土地人，因準備徵收土地所應提出之書類有二：一爲詳細計劃書，一爲徵收土地圖說，(七三五四前半)兩者係以詳細計劃書爲主而以徵收土地圖說爲附，故實際上既得同時提出，而徵收土地圖說，即可附具於詳細計劃書之後，蓋有權機關於審核之際，可藉以互爲參照而審核其確實與否？及有無聲請。收之必要故也。

(二)徵收準備計劃書之記載 聲請徵收土地所爲之計劃者，依土地法三五七條規定

，其內容應記明左列事項：

(1) 徵收土地原因 此即指記明其因興辦某種公共事業之必要實際上所需同土地之原因而言。

(2) 徵收土地所在地及其範圍 徵收土地所在地，不外指徵收土地之地籍而言，徵收土地之範圍，不外指徵收土地之地積而言，故因土地面積牽涉於多數之所在地者，應分別記明其各所在地之地籍。

(3) 興辦事業之性質 得以徵收土地之公共事業，法有明定，(土三三六參照)需用土地人所興辦之事業，究屬於其中某種事業之性質，自應記明，因許可徵收之先決條件，即此其所興辦之事業為最要決定之標準故也。

(4) 需用土地人所擬興辦事業之法令根據 此蓋恐需用土地人假借公共事業之名義，妄為土地徵收，故如以教育事業為原因而徵收校地而實驗場所時，必其所興辦之教育，不背於現行教育法令並已得監督教育行政機關之允許是。

(5) 聲請為附帶徵收或區段徵收者，應詳述理由並說明其為公共之需用，附帶徵收或

區段徵收，較之一般土地徵收，已有特殊限制之法定原因，(土三四一及三四三)其是否有此必要？自更應詳為審核，故應證明其確係公共需用並說明其理由。

(6) 土地定着物情形 土地定着物，以一併徵收為原則，故亦應記明之。

(7) 土地使用之現狀及其使用人之姓名住所 被徵收之土地，既係破壞其現時用狀態，亦係剝奪現時使用人之使用，謂即為土地徵收之直接利害關係人，亦無不可，故亦應記明之。

(8) 四鄰接連土地之使用狀況 其定着物情形，參照三百四十五條之說明。

(9) 土地區內有無名勝古蹟並記明其現狀與沿革 此因名勝古蹟，既應保在，尤應設法避免故也。(土三四〇參照)

(10) 曾否與土地所有權人經過協訂手續及其價過情形 參照土地法三三七條之說明。

(11) 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 土地一經准予徵收：則土地所有權因之消滅，而地價之補償，即應對所有權人或其管有人為之，故亦應記明。

(三)分別聲請核辦其徵收準備與核准後之通知 徵收土地，有應經國民政府行政院核准者，有應由省政府核准者，故因其情形如何？即應按照三三八條或三三九條規定，將其依法記載之法定書類，提出於行政院或省政府核辦之。(土三五四後半)然核准以後，在實行徵收程序之際，則對於被徵取地帶之地政機關，自能發生種種職責，故土地法第三五八條云，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。

(四)徵收土地之代查或協查 如前所述，徵收準備，既應由需用土地人擬具詳細計劃書並附具徵收土地圖說，則因此有應預爲調查土地情形，如測量或查勘等工作者，亦屬事所恒見，而需用土地人，依三三六條各款所定，在實際上必多爲國家機關，或公企業，即縱屬私企業，而其所興辦之事業，亦係公共事業，故因自行調查發生不便或所費過鉅時，自得許可需用土地人請求被徵收地帶之該管地政機關代爲調查或協助調查，以期其確實而易行，因之被請求之機關，在原則上均不得拒絕其代爲調查或協助其調查之責。(土三五五)惟因被徵收之地帶，其結果究屬需用土地人所利用，故

代查或協查，雖因其爲公共事業應協助其成，而因此所生之調查費用，又以由需用土地人自行負擔爲合理，土地法三五六條之規定：「得向需用土地收取必然費用」者，以此。

### 第三章 徵收果序

第一 公告及通知 需用土地人，依土地法第三五四條規定分別聲請有權機關核准其徵收土地後，其核准之效果，就核准機關言之，乃宣言其合於土地徵收，就需用土地人言，乃因此而取得進行徵收程序之地位。然被徵收之地帶，其土地所有權人及他項權利人，均因此而發生其權利之消滅問題，故被徵收之地帶，其特定區域如何。其被徵收區域之具體狀況如何？其及於徵收地帶之「土地權利人」及其「有牽連關係之一般人」之利害關係，影響自鉅，故對於被徵收之土地，應求其公示於衆；對於被徵收地帶之權利關係人，應求其有知悉徵收內容之機會；此通知及公告之所以必要也。茲依土地法三六一條至三六四條規定析言如次：

(一)公告及通知之機關 「地政機關，於接收國民政府行政院或省政府令知徵收土

地案時，應即公告，並通知土地所有，人及土地他項權利人。」（土三六〇）蓋因徵收土地，有應由國民政部核准者；（土三三八）有應由省政府核准者；（土三三九）行政院或省政府，既非執行土地行政之機關，而被徵收之地帶，又必有主管地政機關，故公告及通知之責，定爲屬於地政機關，固不分其爲中央地政機關或地方地政機關，其必爲被徵收地帶之主管地政機關，似可無疑。

（二）公告及通知之因容與方法 地政機關，固應依行政院或省政府之令知而公告及通知其土地徵收，然公告及通知，究應如何記載？竊以爲即屬於公告及通知之內容問題，次之究應如何公告及通知，始能達到其公告及通知之預期目的，竊以爲即係公告及通知之方法問題，更析言之：

（1）公告及通知之內容 公告及通部之內容，我土地法第三六〇條第一項所定者，僅云：「應備載補償地價及其他補償費額，」。本條本項規定，非謂公告及通知之內容，僅記明補償地相及其他補償費額爲已足，他如需用土地人之誰屬？徵收之原因爲何？徵收地帶之特定區域或地積爲何？公告及通知之機關日期爲何？……等，

在公告上及通知上，其均係必為記載之事項，亦屬毫不容疑者，故本法僅云：「應備載：」者，蓋恐其不記載補償費額，而僅記載其徵收原因與及根據計劃書所得之公告及通知資料故也。

(2) 公告及通知之方法 公告及通知之方法，依土地法三六一條一項各款所定如左：

(a) 須將公告標貼 公告乃使一般土地權利關係人，均有知悉之機會，故除應標貼於主管地政機關外，並應標貼於被徵收地帶之顯著地方。(土三六一條一項一  
款)

(b) 通知已登記之土地權利人「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」。(土三六一條一項  
二款)

(c) 公示通知「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。」(土三六一條一項三款)

(三) 公告與徵收土地之土地他項權利 被徵收土地之土地項權利，恒生：「被徵收



土地應有之負擔」問題。(土三三三參照)故被徵收土地之土地他項權利，於徵收程序中，亦應求其明確，關於此點，我土地法三六二條及三六三條之規定如次：

(a)被徵收之土地所有地未經登記完畢者，土地他項權利人，應於土地徵收公告後三十日內，向主管地政機關申請將其權利備案。(土三六二前半)

(b)被徵收之土地，未經依法為所有權之登記者，土地他項權利人，不於公告土地徵收後三十日內向主管地政機關申請備案者，不視為被徵收土地之應有負擔。(土三六三)

(c)被徵收土地之所有權，已經依法登記完畢者，以公告期屆滿之日，土地登記簿所載之權利為準。(土五六二但書)

(四)公告之完畢 地政機關，於接收國民政府行政院或省政府之命知徵收土地案後，在職責上即應公告。(土三六〇)自公告發出之日起算，屆滿三十日，即為公告完畢。(土三六四)

## 第二 徵收繫屬中被徵收土地之限制 土地徵收，係國家對於私有土地所為之強制處分

，不得以土地所有人之缺乏一致意思而拒絕徵收，故土地一經入於被徵收之繫屬狀態中，即生種種之限制，析而言之，得如次述：

(一)特許進入徵收土地內之實施工作，徵收土地，固係國家對於私有土地之強制處分，但仍係有代價之處分，故：「需用土地人應俟補償地價及其他補償費額發給完竣，方面進入徵收土地內實施工作」，(土三六五前半)此原則也。但需用土地人之需用事業，必為公共事業，如其所興辦之事業，係急待開始工作以期早日完成者，因徵收之地帶，終須強制移轉其占有於需用土地人，自亦不妨許可需用土地人於未發給補償費額以前，先行實施工作，然特許權限，並非漫無限制，其核准應屬於國民政府行政院者，應由行政院特許之，其應由省政府核准其徵收者，亦應由省政府特許之(土三六五但書)似此則未經特許，固不得先行進入工作，其特許之際，亦必以特情形為理由也。

(二)進入徵收土地內之察勘測量及障礙物之除去，需用土地人，於公告發出後，得進行徵收土地內為察勘或測量工作(土三六六條一項)因執行前項工作，於必要時，要

通知土地所有權人或土地他項權利人除去其土地障碍物或代爲除去之。(土三六六條二項)

(三)增加定着物之限制 增加定着物之限制，其情形有三：一爲徵收地帶，既經公告後。不得從新增加定着物是。一爲公告徵收後，其定着物係於公告前業已開始工作，尙應繼續工作，始能完成其定着物之目的者，應即因公告徵收而停止其工作是。三爲定着物之加增或繼續工作，須有一定要件；即(a)須經利害關係人之聲請特許；(b)須費主管地政機關，認該定着物之增加或繼續建築，於徵收計劃不發生妨礙是。(土三六七)

第三 發給補償費額 土地徵收，在被徵收土地之所有權人，雖不能拒絕徵收，但因徵收而生之損失，需用土地人自有補償之義務，此種補償金事項，既屬於主管地政機關辦理之事項，(土二八〇參照)故只生地政機關對於徵收土地所有權人之發給問題，我土地法對於：「發給補償費額之時期」與：「未發給完竣之效果」，其規定如次：

(一)發給補償費額之時期「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」。(土三六八之一) 其所謂地價，並包括定着物應補償之價值而言。(土三六八之二) 本條規定，雖僅係規定發給補償費額之終期，若與三六四條合併釋之，可知自徵收土地之公告發出日起算，其四十五日內，均得解為係發給補償費額之正當時期。

(二) 補償費額未發給完竣之效果 「被徵收土地之使用人，於其應得補償金，未發給完竣前，有繼續使用該土地之效果。」(土三六九) 由本條規定釋之，可知補償費額，不必一時為全部之給付，其毫未發給者，在土地使用人固可繼續使用，即已發給若干部分，尚有殘餘部分未發給完竣者，在土地使用人，亦有繼續使用之權，故由土地使用人方面言之，得因未受領全部之補償費額，既可為延期移轉其占有之抗辯，並可於占有未移轉前仍享有全部使用之權利，然其使用權之行使之得與三六五條但書規定及三六六條規定相衝突不容疑。

第四 徵收完畢「被徵收土地，於一切補償金，發給完竣後，為徵收完畢」。(土三七〇) 「被徵收之土地所有權人，因其土地發生之權利義務，於徵收完畢時終止。」(土三七

(一) 由前言之，係規定徵收程序完畢之時期，由後言之，係規定徵收完畢之效果。

#### 第四章 補償地價

第一 概說 土地徵收，係因興辦公事業，強制剝奪土地所有權，由需用土地人，利用被徵收之土地，其結果自能引起土地所有權人財產上之減少，爲防止土地所有權人之無故蒙受現存權益之喪失，不外以補償方法救濟之，自不俟言。其負擔補償義務者，固應屬於需用土地人，然究與買賣契約之代價給付徵異，而應行補償之範圍，亦不以地價爲限，故本章僅云：「補償地價」，其用語是否適合，竊不無疑。

第二 地價之補償 地價之補償，得析爲左列諸端，分別言之，

(一) 地價補償之意義 「土地因被徵收所應得之補償金，」謂之：「地價補償」。(土三七二) 固係包括其被徵收土地之水陸與天然富源之土地價額，即其土地之定着物無遷移時，亦得解爲應計算地價補償之，因土地法上所稱之土地登記，係兼指土地及其定着物之登記而言故也。

(二) 補償金之負擔者 「徵收土地補償之地價，由需用土地人負擔之」。(土三七三)

土地徵收，其直接喪失權益者，固為土地所有人或使用者，其直接因徵收而享受土地權益者，為需用土地人，其應由需用土地人負擔繳交補償金之義務，自屬理所當然。

(三)補償地價額之標準 補償地價額之標準，其情形有三：(1)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。(土三七六前半)(2)被徵收土地，曾經依本法而為土地登記後，復經轉賣者，照已登記之最後賣價補償之。(土三七六後半)(3)未經依法申報地價之土地，其應補償地價額，由主管地政機關，依照本法關於地價估計之規定之估。(土三七七)

第二 植物類土地定着物之補償 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估計之。(土三七四) 本條規定，乃指通常之：「植物類之土地定着物」而以一年內為收穫其孳息者而言，反之如森林竹木，非以一年而收穫其孳息者，竊以為除得以遷移者另生遷移費用問題外，(土三八一下)亦不外由地政機關，按其現存價值估定之。(土三八〇比照)

第四 徵收土地以外之損害補償：：因除去土地障礙物，致被徵收土地以外之土地受

損害時，應爲相當之補償。」（土三七五）此種情形，如除去徵收土地之建築物，致相鄰地（非徵收地帶）所生之修理費從新建築費用等是。至所謂相當補償，竊以爲不外：「按照徵收土地以外之土地，其實際上所生之損害程度」而言。如補償金之相當與否發生異議時，不外先經主管地政機關之決定，於不服決定時，依公斷程序公斷之。（土三九〇比照）

第五 補償金之繳交 繳收土地之補償金，在實際上既非由需用土地人與土地所有權人直接協定，故不能由需用土地人直接交付於土地所權人，加以補償金中，應由地政機關清算結束其徵收土地之應有負擔，（土三三三參照）故土地法三七八條第一項既云：「補償金，由需用土地人將應補償款額繳交於主管地政機關」，同條第二項復定爲：「前項款額，地政機關應於清償該土地應有負擔後，將餘款交付被徵收之土地所有權人」。

第六 補償金之存儲「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)應受補償人不明住所者；

(三)應受補償人對於補償金有異議者。〔土三七九〕

上述規定，其所謂應受補償人，自不以被徵收土地之土地所有權人爲限，故如因被徵收土地之應有負擔而能享有其負擔額之權利人或依本法二八一條以下規定所謂應受領遷移費之權利人等均屬之。土地徵收，其補償額之標準，土地法已有明定，既不特徵求應受補償人之同意而後始能確定其補償額，亦不能因應受補償人之不欲受領或不能受領而妨礙土地徵收之進行，故土地法上之將補償金存儲待領，與債法上之提存，僅爲發生債務之清償效果者，其義有異云。

#### 第五章 遷移費

**第一** 遷移費之發生 遷移費之給予，仍不外補償被徵收土地土地權利人所受損失之一種，其有獨立分章規定之必要與否？竊不無碍。至就我土地法所定因土地底收而發生之遷移費言之，其情形得分述如次：



(一)一般定着物遷移費 (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)。(土三八一)按此規定，可知被徵收土地權利人，一有定着物之遷移，即得受領遷移費，蓋不分定着物之種類如何？只須其遷移原因，係由土地徵收而生，則需用徵地人，即應給予相當遷移費，不得藉口其係興辦公共事業，於地價補償外，對被徵收土地人，即無其他負擔，至所給予之遷移費額相當與否？竊以爲應就具體情形分列決之。

(二)定着物之牽連遷移費 「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，得要求給予全部之遷移費」。(土三八二)本條規定，乃指定着物所定着之土地面積，並未全部徵收，但因其已徵收其所定着之一部分土地面積，遂致定着物不能折毀其一都而僅留其殘餘部分之情形而言。似以則所遷移之定着物，若單就所占之土地面積而爲計算，則未徵收之定着部分，即無遷移費可言，土地法此時不以徵收面積為準，而以定着物遷移時應支出之全部爲準，許可定着物所有權人得要求給予全部之遷移費，蓋爲謀定着物所有權人之無端受損故也。然另就給予全部遷移費之

需用土地人而言，其於徵收面積以外，尙應給予其超過部分者，乃因土地徵收之牽連關係而生，故吾人擬名之曰：「定着物之牽連遷移費」

(三)墳墓遷移費「徵收土地，須將墳墓遷移者，其遷移費與定着物同」。(土三三八三之一)本條規定，竊以應注意之點有三：(1)就通常觀念言，墳墓亦不外土地定着物之一種，既有前條一般定着物遷移費之規定，既無特設規定之必要，似此則本條僅係注意規定而止。(2)須將墳墓遷移之原因，可以不問，換言之：墳墓所有人請求遷移與徵收用地須經過墳墓而爲遷移，其發生遷移費則一。(3)墳墓遷移費額，乃適用三一條之規定辦理。

(四)無主墳墓之移葬費「無主墳墓應由需用土地人妥爲遷移安葬：」(土三三八三之二前半)無主墳墓之遷移安葬，其間必需費用，乃毫不容疑者，故亦得解爲發生遷移費情形之一，惟爲前述各種遷移費異者，一則僅係需用土地人爲錢金上之補償，一則並應由需用土地人自出費用自爲遷移，並應按照安葬墳墓之本旨而負擔妥慎之注意義務。移葬已後，土地法並定爲：「……並應由主管地政機關，將其情形詳細記載，列

冊備案。」(十三三八三之二後半)足徵宗法與禮教，入入之深也。

(五)特許進入徵收地帶實施工作而生之租金遷移費 「徵收土地，經第三百六十五條之特許，不俟補償完竣，即進入徵收土地，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」(十三八七之一)本條規定，其注意之點有三：(1)受領租金遷移費之適格主體，為徵收土地之住居人或工作人，其與土地所有權人為同一人與否？可以不問。(2)此項遷移費之給予，在地價補償及其他補償費額之外。(3)所謂工作人，非汎指在該土地上因雇傭關係而生之一切工作人，乃專並甲享有工作場所者，一方為工作人。他方又係對於該土地有土地權利人而言。此點證之：同條第二項所謂：「前項工作人，以其工作場所，必須遷移者為限」。云云，似不容疑。

第二 受領遷移費人之義務 「受領遷移費人，於遷移費受領完全竣，應於指定期限內，遷移完竣。」(十三三八。)如前所述，遷移費之發生，有應由需用土地人自為支用者，有應給予受領遷移費之土地所有權人或其他關係人自為遷移者，此之所謂：「受領遷

移費人，當係單指僱者而言，此其一。次因遷移費之給予，本由遷移徵收土地之定着物或其他標的而生，故受領遷移費人，既經受領，即不得謂爲尙知所應遷移之標的，故依限遷移，即得解爲係受領遷移費人之義務，此其二。但本條規定，僅云：「應於指定期限內，遷移完竣」，則對於受領遷移費人，尙未指定期限或忽於指定期限者，在受領遷移費人，固不能因此而拒絕遷移，似亦能解爲其遷移時期，係屬不確定期限，此其三。

第三 代爲遷移或一併徵收「地政機關，遇有左列情形之一時，得待定着物代爲遷移或一併徵收之：

(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，不明住所者。

(三) 受領遷移費人，不依定限遷移者，」(土三三八五)

本條則定，係恐徵收上之土地遷移標的物，發生障礙，遂影響需用土地人與辦公事業之進行，其第一款之拒絕收受或不能收受，不問其原因如何或有無理由與否？一經

拒絕或確不能數受之事實即可。其第二次之住所不明，似可另以公示方法，催促受遷移費人之受領遷移，然亦恐因此延誤時日，影響於需用土地人之工作，此點與不依定限遷移，即可代爲遷移或不一併徵收之理由相同，總之土地徵收，一經處分確定，已無阻止其徵收之可能，而遷移費額之多寡爭執，又另有救濟規定，自不能因遷移費之附帶問題，違背土地徵收之目的，一有此類窒碍情形，即可就代爲遷移（一稱代執行）或一併徵收兩法擇一行之也。

第四 遷移費額之異議「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」。（土三三八六）我土地法對於遷移費額發此異機時之救濟方法，其道有二：一爲訴願，他爲說求公斷是，（土三三八一及三九〇比照）

本條規定，爲促進徵收目的之易於完成，不許其因要求公斷而不爲徵移或某止其遷移，換言之：遷移費額之異議，與受領遷移費人之遷移義務各爲一事，不得藉口其有異議而抗辯其遷移之責是也。次之，受領遷移費人：在遷移進行未完竣前，固不能要求公斷，然提起訴願，仍爲所許，此又因訴願係徵收違法或處分不當所定救濟方法故也

## 第六章 訴願與公斷

訴願之意義及其本質，應於行政法中攻究之，其與行政訴訟不同之點，學者多謂其僅係處理官署之不同而止。公斷則係土地法上之特殊制度，謂其與近代法律思潮上所謂人民參與司法行政之思想，同出一源，似無不可。土地徵收，既係以公力處分人民之土地權利，爲保存既得權益之不受違法損害，特設訴願及公斷兩種救濟程序，公斷程序之中，並許異議人之公推人員或地方自治團體所推出之人員有參與公斷之機會。（土二四九參照）其參雜法律社會化之思想，更不容疑。茲單就土地法三八八條至三九〇條規定析述其要如次。

（一）訴願之原因「訴願於徵收土地有違法或不當之處分報，依法爲之。」（土三八八）  
違法一語 其義較廣，違反土地徵收法之規定而徵收私有土地，固屬違法，違反其他法令而實行土地徵收，亦不得謂非違法。至處分不當一語，乃指因土地徵收而爲之處分，縱非違法，然因處分之效果，失出入，致損及土地所有權人或其他關係人之權

益而言，不問其處分違法或不當。均得爲訴願之原因，然訴願程序，另有法律，其應依本法規定者，固應按照本法之所定，次之於本法規定外，尙應另以訴願法爲準也。

（查十九年三月十四日曾公布訴願法）

（二）訴願與土地徵收之效力 土地徵收，其原因爲興辦公事業，其核准乃係公力之處分，故核准徵收以後，不問土地權利人之意志如何，均能期其實現，爲謀公共事業之是於興辦，亦不能因土地權利之私有權益，而妨碍其進行，故本法第三八九條云，「徵收土地，不因訴願而停止其進行程序。」此因訴願未決定前，其原爲之土地徵收處分，并不喪失效力，乃訴願法之原則故也。

（三）要求召集公斷之原因（土三九〇）土地所有權人或土地他項權利人，得以要求召集公斷之原因，其情形如次：

（a）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，該接連土地所有權人，要求需用土地人爲相當補償而有爭執時。（

土三四五比照）

土地法 法四甲乙丙特（邊三經二選）

(b) 前述賠償金額之多寡，有爭執時。(土三四六比照)

(c) 因土地所有權人要求一併徵收而有爭執時。(土三四七比照)

(d) 因除去土地障礙物，致被徵收土地以外之土地受損害而不為相當之賠償時。(土三七一比照)

(e) 因遷移費額而生爭執時。(土三八一比照)

(四) 公斷之程序 公斷程序，與地價規定中之公斷程序規定同。(土二四八以下參照)

## 第七章 罰則

本法之罰則，其應受罰之事項，係採列記規定，其方法則為罰鍰，罰鍰固不外以金錢繳納於管轄機關，其性質則與罰金有異，一為行政制裁，一為刑事制裁，茲就受罰鍰之主體及其原因析述如次：

(一) 受罰鍰人 得為受罰鍰人者，應解為屬於需用土地人，但違反罰則之造意人與實施違受罰則人，不必盡為一人，故繳納罰鍰人，恒為自然人，而需用土地人，又不



必盡爲政府機關，其非政府機關者，固應分別情形，由違反罰則人自負其責，乃屬當然解釋。反之，其「受處罰人爲政府機關時，」我土地法係定爲：「應由該機關之管人負其責任」。(土三九七)

(二)受處罰之原因及其標準 受處罰之原因及其標準，本法所列記者如左：

(1)不依法(土三四〇)保存名勝古蹟者，除責令該需用土地人妥爲保存外，並處以二百元以上一千元以下之罰鍰。(土三九一)

(2)未經特許(土三六五參照)於補償金發給完竣以前進入土地內工作者，除勒令停止外，並處以二十元以上二百元以下之罰鍰。(土三九二)

(3)未經通知手續，(土三六六之二參照)擅行除去障礙物者，處以十元以上一百元以下之罰鍰(土三九三)

(4)已依法(土三六一)公告徵收之土地，於公告後增加定着物，或不於公告發出後，停止其建築中之定着物工作，或未經關係人之聲請特設，而擅行增加或不停止工作對於徵收計劃不價妨礙之新建定着物與建築中之定着物者，處以五元以上五

十元以下之罰鍰。(土三九四)

(5) 無主墳墓，不妥爲遷移安葬，或不將情形詳細記載列冊備案者 處以五十元以上五百元以下之罰鍰。(土三九五)

(6) 受領遷移費人，於遷移費受領完竣後，不於指定期限內遷移完竣者，處以三十元以上三百元以下之罰鍰。(土三九六)

# 土地法講義附錄

## 第一編 總則

第一條 本法依土地法第五條規定制定之。

第二條 本法之施行日期及區域與土地法同。

第三條 在土地法施行之區域，於施行前已經舉辦之地政事項，應呈經中央地政機關依法核定。其認為不合者，應令更正或停止之。

第四條 土地法第八條第二項所稱之相當限度，由主管地政機關呈請上級機關核定之。

第五條 各級政府機關需用公有土地時，應商得該公地保管機關之同意，予以租用，或無償撥用，並呈請國民政府備案。

凡因營事業需用公有土地時，應由該事業最高級主管機關核定其範圍，向該公地保管機關無償撥用。但應呈請國民政府核准。

前二項土地無償撥用者，以未經確定用途者為限。

第六條 地方政府依土地法第十四條及第十五條徵收

逾最高額之私有土地時，其地價得分期給付之，但清付期限最長不得逾三年。

第七條 土地法所稱省地政機關為地政廳。在成立前，省地政事宜暫由民政廳設科辦理。

第八條 土地法所稱市縣地政機關，為市地政局及縣地政局。在成立前，市縣地政事宜暫由他局科辦理。

第九條 違反土地法第十七條之規定者，除將其土地無償收歸國有外，並處以所得利益全數以上二倍以下之罰鍰。

第十條 對於外國人不得為條約所未許可之土地權利之移轉，設定負擔或租賃。

違反前項規定者，依前條之規定處斷。

第十一條 外國人依條約租用土地違反條約上所規定之租地目的者，主管地政機關得撤銷其租用。

第十二條 土地法所規定之各項公斷，其規則由中央地政機關定之。

第十三條 土地法所稱自耕，係指自任耕作，或為維持一家生活直接經營耕作而言。

第十四條 土地法第三十九條規定之賠償請求權，自登記之日起，二年內不行使而消滅。

### 第一編 土地登記

第十五條 土地法第四十三條所稱之聲請登記人，在權利人及義務人協同聲請，或為囑託登記時，為登記權利人。

第十六條 土地法第四十五條所稱之一定期間，由主管地政機關擬定，呈請中央地政機關核定之。

第十七條 土地法第四十九條第五項之地價額，如土地有定着物時，應並記載定着物之估定價值。

第十八條 土地法第四十九條所定所有權部權利事項欄，及他項權利部權利事項欄，應就土地及其定着物之權利，各為一分欄分別記載之。

第十九條 每一登記區應編制之索引簿，分地段索引簿及所有權人索引簿二種。必要時得增製之。

地段索引簿依地段號數次序編製之，記載所有權登記號數。

所有權人索引簿依所有權人姓氏筆畫編製之，記載

所有權登記號數。

土地為一人以上所共有者，應將共有人姓名分別編列，並各附載其他共有人姓名。

第二十條 登記用紙中標示部或權利部已無空白可為登記時，於新用紙中登記號數欄轉載前登記用紙之登記號數，記明前登記用紙所屬登記簿之冊數張數，及其為繼續用紙字樣，並於前用紙中登記號數欄，記明新用紙所屬登記簿之冊數張數，及為其繼續用紙字樣。

前用紙中標示部或其他部有空白時，就該部應登記之事項，仍應於其空白處登記之。

第二十一條 收件號數在前之土地，因有特殊情形未能依次登記者，其收件號數在後之土地，得按照原編號數提前登記。

第二十二條 土地權利登記完畢後，主管地政機關應於三十日內填發土地權利書狀。但於書狀未發前，因登記人之聲請，應為登記完畢之證明。

第二十三條 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，應認為所有權人土地之增減。

第二十四條 依土地法第一百三十二條但書規定不得

塗銷之地役權登記，以稅徵收土地爲需役地時爲限。

第二十五條 聲請爲所有權一部移轉之登記時，應於聲請書表示其部分。如登記原因有民法第八百二十三條第一項但書之約定者，應一併記載之。

第二十六條 在土地法施行之區域，於施行前已舉辦之地政事項，經中央地政機關依法核定者，其已經登記並領有憑證之土地，經過一年未發生糾紛者，視爲已依土地法登記。

前項土地應由主管地政機關依法記載於登記簿，並換給土地權利書狀，不收登記費。但土地權利書狀每張應繳費額，仍應依土地法第一百三十五條之規定繳納之。

第二十七條 有左列情形之一者，得聲請爲預告登記。

- 一、爲保全關於土地權利移轉或使其消滅之請求權。
- 二、爲保全土地權利內容或次序之變更之請求權。預告登記於附有條件或將來之請求權亦得爲之。經預告登記後，土地權利人對於其土地權利所爲之處分，有妨礙第一項之請求權者無效。

第二十八條 因登記原因之無效或撤銷提起訴訟者，得聲請爲異議登記。

土地權利經爲異議登記者，於異議登記塗銷前，主管地政機關應停止其與異議有關部分權利之新登記。

第二十九條 預告登記或異議登記，因假處分或經土地權利登記名義人之同意爲之。

第三十條 以所有建築物或其他工作物或竹木爲目的承租他人土地者，得聲請爲租賃之登記。

聲請爲前項登記時，聲請書內應記明租賃之目的及範圍。其登記原因定有存續期間或租金並租時間者亦同。

第三十一條 外國人依條約租用之土地，應由主管地政機關爲公有土地所有權之登記，再由租用人爲租賃之登記。

前項土地之一切土地稅費，及依土地法規定土地所有權人應負之其他義務，均由租用人負擔。

第三十二條 契據專員之資格及任用辦法，由中央地政機關定之。

## 第二編 土地使用

第三十三條 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時，得因所有權人之請求，為一年以內之展限。

第三十四條 土地法第一百六十一條所稱房屋總數，應按房屋每層地面面積計算之。

第三十五條 出租人因重新建築，得不受土地法第一百六十六條規定之限制收回其房屋。

第三十六條 出租人出典土地時，原承租人依同樣條件，有承典之優先權。

第三十七條 土地法第一百七十三條之優先承買權，及本法前條之承典優先權，承租人於接到出租人通知後，為拒絕之表示，或於十日內不為表示者，其優先權消滅。

第三十八條 耕地出租人以耕畜，種籽，肥料或其他生產工具供給承租人時，除依土地法第一百七十七條第一項規定收取地租外，並得約定相當報酬。

第三十九條 地租以現金支付者，土地法第一百七十七條所定之地租限度，應按支付時市價折算之。

第四十條 土地法第一百八十條第七款關於不定期限租用耕地終止契約之規定，於定期租用耕地之契約準用之。

第四十一條 土地法第一百八十七條所稱地方定調解委員會，未設立時，得由主管地政機關指定地方公正人士調解之。

第四十二條 土地法第一百七十一條、第一百七十三條、第一百七十五條、第一百七十七條至第一百七十九條、第一百八十六條及第一百八十七條之規定，於承佃權準用之。

第四十三條 土地法第一百九十三條所稱承墾地單位面積之限度，應由主管地政機關擬定，呈請中央地政機關核定之。

第四十四條 以所有建築物為目的，承租他人之土地，如於租賃契約期間屆滿時，尚有建築物存在者，承租人對該土地有優先承租之權。

前項情形出租人不再出租，或因其要求增加租金致續租契約不能成立時，應按該建築物之估定價值，對於承租人為相當補償。

第四十五條 前條租賃於契約期間屆滿後，承租人繼續使用其土地，出租人於期滿後三個月內不提出異議者，視為依原契約之條件，訂立新約。

第四十六條 第三人取得租賃土地上所存之建築物，而出為人為不為轉租之承諾時，承租人得請求出租人

按該建築物之估定價值，爲相當補償。

第四十七條 本法第四十四條及第四十六條估定價值之估計，適用土地法第二百六十條至第二百六十二條之規定。

第四十八條 因不可抗力致不能依土地法第一百九十五條或第二百零八條之規定期限變遷者，主管地政機關得因承讓人或所有權人之請求，酌予展限。

第四十九條 土地重劃，得因有關係之土地所有權人過超半數，而其所占土地面積除公有土地外超過有關係土地總面積一半者之協同請求，由主管地政機關核准行之。

第五十條 前條土地所有權人爲土地重劃之請求時，得附具土地法第二百一十四條所定之重劃計劃書，重劃地圖，或僅就第二百一十五條第五款至第八款事項訂立章程，呈請主管地政機關一併核准之。

第五十一條 土地重劃後，重行分配於土地所有權人之地段，除另有規定外，自分配決定之日起，視爲其原有之土地。

前項規定對於行政上或裁判上之處分。其效力與原有土地性質上不可分離者，不適用之。

第五十二條 承租地因土地重劃不能達租賃之目的者

，承租人得終止契約。

因土地重劃致妨害承租地之原使用者，承租人得請求租金之相當減額。

承租地因土地重劃致增加其利用之價值者，出租人得請求租金之相當增額。

對於前項之請求，承租人得終止契約而免其義務。

第五十三條 因土地重劃致地上權，永佃權或地役權不能達其設定之目的者，地上權人，永佃權人或地役權人得拋棄其權利，對於土地所有權人，請求相當之補償。

第五十四條 重劃土地之上所存之地役權，於重劃後，仍存於原有土地之上。但因重劃而地役權人已無行使其權利之利益者，其地役權消滅。

因土地重劃地役權人不能享受與從前相同之利益者，得於保存其利益之限度內，請求設定地役權。

第五十五條 本法第五十二條第二項至第四項之規定，於地上權、永佃權及地役權準用之。

第五十六條 依前四條之規定，租賃契約之終止，地上權、永佃權或地役權之拋棄或設定，租金、地租、佃租或地役權代價之增減之請求，自重劃土地分配決定之日起，經過二個月者不得爲之。

土 地 法 附 錄 大 法 四 甲 乙 丙

大 政 三 甲 乙 大 邊 三

五

第五十七條 重劃土地或其定着物爲抵押權或典權之標的者，依土地法第十九條，第二百二十二條，第二百零二十三條或第二百零二十五條之規定，應受補償或賠償時，而未得關係人之同意，其補償或賠償金額，應提存之。

第五十八條 耕地重劃，除依土地法第二十一條第一款之規定外，因灌溉排水或其他農事上之改良，亦得爲之。

#### 第四編 七地稅

第五十九條 依土地法第二百三十四條但書規定特別徵費時，其辦法由主管地政機關擬定，送請市縣政府審核後，提送市縣人民代表機關議決之。

第六十條 特別徵費以建築道路或開濬河渠爲限。

第六十一條 爲特別徵費時，按事業爲一地方全部及局部之利益，或僅爲局部之利益，得使受益人負擔專業舉辦所必需費用之一部或全部。但其事業係爲一地方之全部利益者，不得爲特別徵費。

第六十二條 特別徵費應按土地之面積，土地與道路或河渠毗連之寬度及距離，以定受益之人負擔金額。

第六十三條 特別徵費應按事業之進行程度，分期令

受益人繳納。受益人因該事業徵用土地而應受補償者，得以抵充其應分擔之金額。

第六十四條 依土地法第二百零三十四條但書規定之特別徵費，於征收增值稅時，視爲土地法第二百零六條所稱原地價數額之一部分。

第六十五條 土地法第二百四十一條所稱最近市價，在市地爲地價區內各段地最近二年內平均市價，在鄉間爲地價區內各段地最近五年內平均市價。

第六十六條 主管地政機關估計地價，應依土地法第二百四十一條及第二百四十二條所定各種計算方法。計算所得之各種數額，分別開列，另附說明，呈請市縣政府審核後，提送市縣人民代表機關議決之。

第六十七條 土地法第二百四十二條第二項所稱前條總平均計算所得之數額，係指依第二百四十一條所定各種計算方法計算所得之各種數額中之最高者而言。

第六十八條 土地法第二百六十一條建築改良物損耗數額之估計方法，由主管地政機關定之。

第六十九條 地方政府應於每期地價稅及改良物稅開征一個月前，將應征稅額通知納稅人。



第七十條 土換法所稱自住，係指土地所有權人或其家屬自己居住而言。

第七十一條 依法課稅成免稅之土地，如因一部或全部變更使用，致減稅或免稅理由不存在時，其變更部分，不得繼續免稅或免稅。

第七十二條 變更免稅地為稅地時，其地價之估定，依土地法第四編第二章各條規定辦理。

第七十三條 免稅地成為稅地時，其地稅自地價估定後次月起計算之。

稅地成為免稅地時，其地稅自受許可之日起免除之。但未依免稅理由使用者，追繳其應繳之稅額，不得免稅。

第七十四條 依土地法第三百一十八條或第三百二十二條規定得拍賣之定着物，以屬於欠稅人所有者為限。

第七十五條 地價稅及改良物稅於設有典權之土地或改良物，向典權人征收之。

土地增植稅，於設有典權之土地，由典權人繳納。但於土地回贖時，得就其所繳納之額數，免息向土地田與人求償。

### 第五編 土地徵收

第七十六條 土地徵收於不妨害徵收目的之範圍內，應就受損害最少之土地為之。

第七十七條 需用土地人為私人時，主管官署對於其

聲請徵收之土地之核准，應以其事業必須使用該地者為限。

第七十八條 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五分之一。

第七十九條 需用土地人以其徵用之土地移轉於他人，或變更其原具計劃書所載明之使用目的時，應得原核准機關之許可。

前項許可，以其土地使用目的仍合於土地法第三百三十六條各款之一者為限。

第八十條 有土地法第三百五十一條情形，其原土地所有權人於接到主管地政機關通知後，六個月內不要求買回其土地時，主管地政機關得呈准原核准徵收機關，照原徵收價額收歸公有。

第八十一條 需用土地人依土地法第三百五十四條之規定聲請時，應加具詳細計劃圖，繪載徵收土地之使用，配置及工程設計。

前項計劃圖與土地法所規定之詳細計劃及徵收土地圖，均應備具二份。

第八十二條 土地法第三百五十四條所規定之徵收土地圖，應繪載左列事項。

一、徵收土地之四至界線。

二、被徵收地區內各段地之界線及其使用狀態。

三、附近街村鄉鎮之位置及其名稱。

四、被徵收地內房屋等定着物所在。

五、廟面之比例尺。

第八十三條 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、需用土地人姓名或機關名稱。

二、與辦事業之種類。

三、徵收土地之詳明區域。

第八十四條 需用土地人應於依法核准公布後，在徵收土地範圍內樹立標誌。

第八十五條 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時，應負補償之責。

前項補償數額，由雙方協議定之。協議不成立時，由主管地政機關決定之。

第八十六條 土地法第三百四十六條所稱之低減地價額，由主管地政機關估定之。

前項地價額之估定，準用土地法關於地價估計之規定。

第八十七條 土地法第三百七十五條所稱之相當補償額。其數額由雙方協議定之。協議不成立時，由主管地政機關決定之。

第八十八條 土地法第三百七十六條所稱被徵收土地，其所有權已經登記而未轉賣者，如僅有申報地價時，依申報地價額補償之。如並有估定地價時，依估定地價額補償之。

前項估定地價經過五年未依土地法第二百五十六條之規定從新估計者，其地價補償額，得由主管地政機關估定之。

前項地價補償額之估定，準用土地法關於地價估計之規定。

第八十九條 土地法第三百七十六條所稱之最後買價，如超過估定地價百分之二十時，其地價補償額，得由主管地政機關估定之。

前項估定地價經過五年未依土地法第二百五十六條之規定從新估計者，應由主管地政機關從新估定之。

第一項地價補償額之估定，準用土地法關於地價估計之規定。

第九十條 依土地法第三百八十三條第二項之規定，遷移無主墳墓時，應於二十日以前公告之。公告期限不得少於七日。

第九十一條 土地法第三百八十四條所稱之指定期限，由主管地政機關定之。定着物所於權人逾前項期限不為遷移者，由主管地政機關代為遷移。其已領之遷移費，應令繳還。土地法講義附錄終

