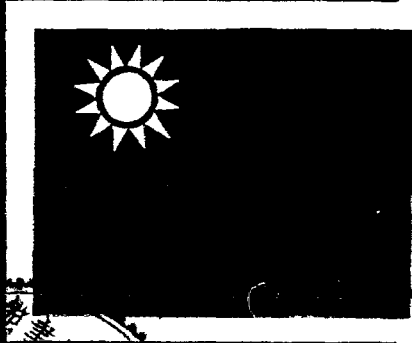


2455-

國民政府  
中華民國  
土地法



上海法學編譯社出版  
會文堂新記書局經售

類別

MG  
D929.6  
1874

347.0911  
E10

中  
華  
民  
國  
土  
地  
法



民國十九年六月卅日公布

上海法學編輯部



3 2173 1809 0

# 中華民國土地法

第一編	總則	一
第一章	法例及施行	一
第二章	土地所有權	二
第三章	土地重劃	五
第四章	土地測量	六
第五章	地政機關及土地裁判所	七
第一編	土地登記	八
第一章	通則	八
第二章	登記簿冊及登記地圖	一〇
第三章	登記程序	一三

中華民國土地法 目錄

第一節 通則	一三
第二節 第一次土地登記程序	二一
第三節 所有權登記程序	二七
第四節 所有權以外權利登記程序	三〇
第四章 登記費	三四
第五章 土地權利書狀	三六
<b>第二編 土地使用</b>	<b>三七</b>
第一章 通則	三七
第二章 市地	三八
第一節 使用限制	三八
第二節 房屋救濟	四一
第三章 農地	四三

第一節	耕地租用	四三
第二節	荒地使用	四七
第四章	土地重劃程序	五二
第四編	土地稅	五五
第一章	通則	五五
第二章	地價之申報及估計	五七
第三章	改良物價值之估計	六〇
第四章	地價冊	六二
第五章	稅地區別	六四
第六章	土地稅征收	六六
第七章	改良物征稅	七一
第八章	欠稅	七二

第九章	土地稅之減免	七四
第十章	不在地主稅	七五
第五編	土地徵收	七六
第一章	通則	七六
第二章	徵收準備	八一
第三章	徵收程序	八三
第四章	補償地價	八五
第五章	遷移費	八七
第六章	訴願與公斷	八八
第七章	罰則	八九

# 中華民國土地法

## 第一編 總則

### 第一章 法例及施行

第一條 本法所稱土地、謂水陸及天然富原。

第二條 本法除法律別有規定者外、由地政機關執行之。

第三條 地方地政機關、每年度應將全年行政經過、編造報告書、呈送中央地政機關、並由中央

地政機關、編造全國土地行政報告書、呈送國民政府。

第四條 本法未經規定或應修正之事項、得由中央地政機關呈請國民政府依法增修之。

第五條 本法之施行法、另定之。

中華民國土地法 第一編 總則 第一章 法例及施行



(南)

中華民國土地法第一編 總則 第二章 土地所有權

二

第六條 本法各種之施行日期及區域，分別以命令定之。

## 第二章 土地所有權

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

有土地。但附着於土地之礦，不因取得土地所有權而受影響。

前項所稱之礦，以礦業法所規定之種類為限。

第八條 左列土地，不得為私有。

- 一 可通運之水道。
- 二 天然形成之湖澤而為公共需用者。
- 三 公共交通道路。
- 四 礦泉地。
- 五 瀑布地。



六 公共需用之天然水源地。

七 名勝古蹟。

八 其他法令禁止私有之土地。

市鎮區域之水道湖澤，其沿岸相當限度內之公有土地，不得變爲私有。

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

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

第十條 第八條第一項所列之水道湖澤，其岸地如因水流變遷而自然增加時，其接連地之所

有權人，有依法取得其所有權或使用、收益之優先權。

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

第十二條 凡未經人民依法取得所有權之土地，爲公有土地。

私有土地之所有權消滅者，爲公有土地。

第十三條 地方政府對於管轄區內公有土地，除法令別有規定外，有使用及收益之權。

前項土地，非經國民政府核准，不得處分，或設定負擔，或爲超過十年期間之租賃。

第十四條 地方政府對於私有土地，得斟酌左列情形，分別限制個人或團體所有土地面積之最高額，但應經中央地政機關之核定。

一 地方需要。

二 土地種類。

三 土地性質。

第十五條 私有土地受前條規定限制時，由主管地政機關規定辦法，限令於一定期間內，將額外土地分割出賣。

不依前項規定分割出賣者，該管地方政府得依本法徵收之。

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

第十七條 左列土地、不得移轉、設定負擔或租賃於外國人。

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

### 第三章 土地重劃

中華民國土地法 第一編 總則 第三章 土地重劃

第十八條 因一定區域內之土地，其分段面積不合經濟使用者，得由主管地政機關，就該區域內土地之全部，重行劃分，並將重劃地段，分配於原土地所有權人。

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

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

## 第四章 土地測量

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

第二十二條 地籍測量與地質探險，應於可能範圍內同時為之。

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

第二十四條 未經依法爲地籍測量之土地，不得爲所有權之登記。

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

## 第五章 地政機關及土地裁判所

第二十六條 地政機關，分中央地政機關與地方地政機關。

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

地方地政機關，爲省地政機關及市縣地政機關。

第二十八條 本法所稱主管地政機關，謂市縣地政機關。

第二十九條 地政機關之組織，另定之。

第三十條 市縣地政機關所在地，應設土地裁判所，直轄於中央土地裁判所。

中華民國土地法 第一編 總則 第五章 地政機關及土地裁判所

第三十一條 土地裁判所之組織及其受理事件之程序，另定之。

## 第二編 土地登記

### 第一章 通則

第三十二條 土地登記，謂土地及其定着物之登記。

第三十三條 左列土地權利之取得、設定、移轉、變更或消滅，應依本法登記。

- 一 所有權。
- 二 地上權。
- 三 永佃權。
- 四 地役權。
- 五 典權。

## 六 抵押權。

前項規定、於公有土地及私有土地、均適用之。

第三十四條 關於土地權利在登記程序進行中發生之爭議、由土地裁判所裁判之。

第三十五條 土地權利、其名義與第三十三條第一項所列各種不符、而其性質與其中之一種相同或相類者、交由土地裁判所審定、認爲某種權利後、爲該權利之登記、並添註其原有名義。

第三十六條 依本法所爲之登記、有絕對效力。

第三十七條 同一土地爲所有權以外權利登記時、其權利次序、除法律別有規定外、應依登記之先後。

第三十八條 附記登記之次序、應依主登記之次序、但附記登記間之次序、應各依其先後。

第三十九條 因登記錯誤、遺漏或虛偽致受損害者、由地政機關負損害賠償責任、但地政機關證明其原因應歸責於受損害人時、不在此限。

前項損害賠償。不得超過受損害時之價值。

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

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

第四十二條 損害賠償之請求，為地政機關拒絕時，受損害人得向法院起訴。

第四十三條 登記費，由聲請登記人繳納之。

第四十四條 未依本法登記所有權之土地，不得為所有權以外權利之登記。

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

## 第二章 登記簿冊及登記地圖

第四十六條 地政機關應備登記簿及登記地圖。

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



#### 第四十八條

登記簿得就地方情形、分區登記之。但應於簿面標明某區登記簿字樣。同一地政機關管轄之土地、跨連數區時、得在一區之登記簿登記之。但應將跨連情形、於各關係區之登記簿分別標明之。

#### 第四十九條

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

登記號數欄、記載土地在登記簿開始爲登記之次序。

區段號數欄、記載土地所在地之區段號數。

標示事項欄、記載關於土地之標示及其變更事項。

地價欄、記載申報地價或實價。

標示先後欄、記載登記標示事項之次序。

所有權部權利事項欄、記載關於所有權之事項。

他項權利部權利事項欄、記載關於所有權以外權利之事項。

權利先後欄、記載登記各權利事項之次序。

第五十條 登記簿應預備索引簿及共有人名簿。

登記地圖應分爲登記總圖、分區圖及分段圖。

第五十一條 地政機關所備之登記總圖、標示該管土地登記區之全部。

分區圖、標示區內各地段號數及登記號數。

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

第五十二條 登記簿、登記收件簿、由中央地政機關製定。並應於封面裏面記明該簿總頁數、鈐蓋官

印、每頁依次編號、各蓋官印。

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

第五十三條 登記簿、索引簿、共有人名簿、收件簿、登記總圖、分區圖、分段圖、調查筆錄、審查報告書、土地所有權狀及土地他項權利證明書之存根，永遠保存之。

第五十四條 登記簿、索引簿、共有人名簿、登記總圖、分區圖及分段圖，應備副本，分別保存。

第五十五條 登記聲請書及土地他項權利清摺，自接收之日起，應保存十年。

第五十六條 登記簿正副本滅失時，主管地政機關應速調取原土地權利書狀，補造登記簿，仍保持原有次序。

第五十七條 聲請給與登記簿之謄本或節本者，須繳納鈔錄費，其以郵電聲請時，於鈔錄費外，並納郵電費。

聲請閱覽登記簿，或其附屬文件者，應繳納閱覽費，但以有利害關係部分為限。

## 第三章 登記程序

### 第一節 通則

第五十八條 登記、應由權利人及義務人或代理人聲請之。

第五十九條 未經依本法登記所有權之土地、爲第一次所有權登記或因判決或繼承爲登記時、得

僅由權利人聲請之。

第六十條 因徵收土地爲所有權移轉之登記時、得僅由權利人聲請之。

第六十一條 登記人因更名或住所變更爲登記時、得僅由原登記人聲請之。

第六十二條 因官署或法定自治機關、執行拍賣或公賣處分、爲權利移轉之登記時、權利人得請求

官署或法定自治機關、作成登記原因證明書、囑託地政機關登記之。

第六十三條 就公有土地爲登記時、權利人得請求該公有土地之保管機關、作成登記原因證明書、

囑託地政機關登記之。

第六十四條 官署或法定自治機關自爲權利人、而爲土地權利之登記時、應取義務人之承諾書或

他項證據、囑託地政機關登記之。

第六十五條 聲請登記、應提出左列文件。

一 聲請書。

二 證明登記原因文件。

三 土地所有權狀或土地他項權利證明書。

四 依法應提出之書據圖式。

證明登記原因文件為確定判決書時，得不提出前項第三款第四款之文件。

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

#### 第六十六條

聲請書，應記載左列事項。

一 土地所有權狀或土地他項權利證明書之號數。

二 登記原因及其年月日。

三 登記標的。

四 地政機關。

五 年月日。

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

七 代理人聲請時、代理人之姓名、籍貫、年齡、住所、職業。

八 其他應證明之事項。

第六十七條 聲請書、應由聲請人或其代理人及證明人簽名或蓋章。

前項證明人、應證明聲請登記人有聲請登記權。

第六十八條 由代理人聲請登記時、應附具授權書。

第六十九條 登記原因訂有特約者、聲請書內應證明之。

第七十條 權利人不止一人時、聲請書內應分別證明其各個應有部份或相互間之關係。

第七十一條 證明登記原因文件、或土地權利書狀不能提出時、應取其鄉鎮坊長或四鄰或店鋪之保證書。

前項保證書應保證聲請人無假冒情事，並證明其原文件不能提出之實情。

第七十二條 聲請登記人爲權利人或義務人之繼承人時，除提出證明文件外，並應取其親屬之保證書。

前項保證書，應保證聲請人爲合法繼承人。

第七十三條 登記人因更名聲請登記時，除提出證明文件外，並應取具鄉鎮坊長或四鄰或店鋪之保證書。

前項保證書，應保證聲請人爲原登記人。

第七十四條 聲請登記，須第三人之承諾時，應由第三人在聲請書簽名或蓋章。

第七十五條 地政機關接收聲請書時，應將收件年月日時、收件號數、聲請人姓名住所、登記標的，記載於收件簿，並將收件年月日時、收件號數，記載於聲請書。

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

地政機關應給與聲請人收據，並記明接收文件件數、收件號數及年月日時。

第七十六條

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

- 一 事件不屬於地政機關之管轄者。
- 二 事件不應登記者。
- 三 當事人或其代理人不到場或代理權限不明者。
- 四 聲請書不合程式者。
- 五 聲請書所載當事人土地或權利之標示或關於登記原因之事項，與登記簿或證明登記原因文件不符，而未能證明其不符之原因者。
- 六 不加具聲請書所必要之文件或圖式者。
- 七 不納登記費者。

聲請人不服前項駁回時，應於三日內，將其異議呈請土地裁判所裁決。



第七十七條 前條第二項之異議、經土地裁判所裁決、准其登記者、應即予登記。

第七十八條 地政機關於接收聲請書後、應即調查、並於十五日內調查完畢、製作調查筆錄、但有特別事由或未經依本法登記所有權之土地、為第一次聲請登記者、不在此限。

第七十九條 登記、應依收件號數之次序為之。

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

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

第八十二條 標示事項欄之登記、應記載收件年月日、收件號數及關於土地之標示。

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

登記人員於標示事項欄及權利事項欄登記完畢時、應於其後加蓋名章。

第八十三條 權利人不止一人時，得僅記載聲請書首列人姓名、住所及此外若干名於登記用紙，其餘姓名、住所，應記載於共有人名簿，義務人不止一人時，亦同。

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

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

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

第八十七條 前條登記，以附記爲之，其前記已經變更之事項，應塗銷之。

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

第八十九條 土地所有權登記完畢時，應給聲請人以土地所有權狀。

前項所有權狀，應記載登記號數、收件年月日、收件號數、所有權人姓名、土地標示區段號數、登記年月日，由主管地政機關長官簽名，加蓋官印，並將登記簿、他項權利部權利

事項欄記載之事項，照錄於所有權狀之後幅，並附分段圖。

### 第九十條

土地所有權以外權利登記完畢時，應給聲請人以土地他項權利證明書。

前項證明書，應記載登記號數、收件年月日、收件號數、登記人姓名、所有人姓名、土地標示區段號數、登記原因及其年月日、登記標的、權利先後欄次序、登記年月日、由主管地政機關長官簽名、加蓋官印。

### 第九十一條

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

### 第九十二條

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

### 第九十三條

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

前項義務人不止一人時，應依照共有人名簿記載之關係人，分別通知之。

第九十四條

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

土地裁判所審查後，認為於他人權利無損害者，得准其更正。

第二節 第一次土地登記程序

第九十五條

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

第九十六條

契據專員審查前條文件完畢，應具審查報告書，記載左列各款事項，並簽名蓋章。

一 土地標示。

甲 坐落。

乙 種類。

丙 四至界限。

丁 面積。

戊 定着物情形。

己 申報地價。

庚 申報定着物現值。

辛 四鄰土地概況。

壬 現時使用狀況、使用人姓名及使用人與所有權人之關係。

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

二 所有權來歷。

甲 上手各契據及其移轉實情。

乙 最近契據記載所有權人是否為聲請人名字或其別號、如非聲請人時、詳述

其關係、並其所以爲聲請人之理由。

丙 檢驗關係所有權之糧串、租約、房捐收據、繼承遺囑贈與書據、法院判決書及

其他證明所有權之書據、爲簡要說明。

丁 契據記載所有權人不止一人時、應查明各個人姓名住所。

三 所有權以外之權利關係。

甲 列舉權利種類、內容及述明其來歷。

乙 權利關係人姓名、住所。

丙 四鄰界線關係及各關係人之姓名、住所。

四 保證書之調查。

出具保證書之保證人或有關係之其他證明人、其姓名、職業、住所及與土地權利

義務人之關係、應調查確實、爲簡要說明。

五 備考事項。

甲 其他足以證明所有權或所有權以外權利之事物，爲前各款所未備舉者。

乙 契據專員審查結果之意見。

第九十七條 第九十五條之聲請書，應記載左列事項。

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

二 第六十六條第二款至第八款事項。

第九十八條 第九十五條之土地他項權利清摺，應記載第九十六條第三款關於所有權以外權利

及第五款關於其他足以證明所有權以外權利之事物。

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

第一百條 公告應登報及揭示六個月，並依左列規定爲之。

一 登載主管地政機關及其直接上級地政機關所發行之定期公報。

二 揭示於主管地政機關門首之公告地方。

三 揭示於聲請登記地段之顯著地方。

四 揭示於聲請登記土地所在區內之公衆地方。

前項第二至第四各款之公告，應保存其繼續六個月期間之存在。

第二百零一條 前條登報及揭示，應公告左列事項。

一 聲請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 所有權以外之權利關係及其權利人之姓名、住所。

四 聲請登記年月日。

五 對於該土地有權利關係人，得提出異議於土地裁判所之期限。

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

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



利之登記。

前項登記之土地面積，應按實際測量所得之面積登記之。

### 第二百零四條

土地裁判所接受權利關係人提出之異議，應於公告期滿後，開始審理。前項審理，經裁判確定後，應即通知地政機關登記之。

## 第三節 所有權登記程序

### 第二百零五條

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

### 第二百零六條

土地有分合、增減、坍沒或其他變更時，所有權登記人應即聲請登記。前條聲請，依左列規定為之。

### 第二百零七條

- 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。

**第二百零九條** 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。
- 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。

**第二百一十條** 前條分割，如僅新地段為所有權以外權利之標的時，除前條規定適用者外，應於新登

記用紙內相當權利事項欄，轉載關於該權利之登記，並於前登記用紙內相當權利事項欄，以附記記明分割部分及因分割移載於登記某號字樣，塗銷前登記。

**第二百一十條** 土地一部合併於他土地時，應依左列規定為登記。

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

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

第二百十一條 土地全部合併於他土地為登記時，除前條規定適用者外，應於前登記用紙內標示事項欄記明截止。

第二百十二條 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，並塗銷前標示事項及欄數。

第二百十三條 因土地合併為登記時，應於登記用紙內標示事項欄，記明合併原因，塗銷登記號數，標

示事項及欄數、並記明截止。

#### 第二百十四條

坍沒土地與他土地共同爲所有權以外權利之標的時、應於他土地登記用紙內相當權利事項欄、以附記記明坍沒土地之標示、坍沒原因及已經坍沒字樣、並於載有坍沒土地與他土地共同爲權利標的之字樣之登記內、塗銷坍沒土地之標示。

#### 第二百十五條

他土地所在地屬於他地政機關管轄者、應速囑託該機關爲前項登記。

因土地種類名稱變更或其他變更爲登記時、應塗銷前標示事項及欄數。

### 第四節 所有權以外權利登記程序

#### 第二百十六條

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。

#### 第二百十七條

聲請爲永佃權設定或移轉之登記時、聲請書內應記明佃租數額、其登記原因定有存續期間、付租時期或有其他特約者、亦同。

第一百十八條 聲請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示，並地役權設定之目的及範圍，其登記原因有特別訂定者，亦同。

第一百十九條 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。

需役地屬於他地政機關管轄時，應速將前項權利事項欄應記載各事項及收件年月日，通知該管地政機關。

接受前項通知之地政機關，應速將通知事項，記載於需役地登記用紙內權利事項欄。

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

回贖期限或絕賣期限者，亦同。

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

利息並其起息期及付息期，或於債權附有條件或其他特約者，亦同。

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

其債權之估定價額。

第二百零三條 聲請爲抵押權設定之登記，其設定人非債務人時，聲請書應經債務人簽名或蓋章。

第二百零四條 聲請爲抵押權設定之登記，其標的爲所有權以外之權利時，聲請書內應記明其權利之標示。

第二百零五條 聲請爲抵押權設定之登記，其標的爲關於數宗土地之權利時，聲請書內應記明其各宗土地權利之標示。

第二百零六條 債權一部之讓與或代位清償，供其擔保部分之抵押權因而爲移轉登記時，聲請書內應記明其所讓與或代位清償之債權額。

第二百零七條 依第一百二十五條聲請就其一宗土地權利爲登記時，應於該土地登記用紙內權利事項欄，記明其他各宗土地權利之標示及其共同爲擔保字樣。

第二百零八條 抵押權之標的爲數宗土地權利，就其一宗土地權利爲抵押權之變更或消滅登記時，應於前條規定所爲之登記內，以附記記明該權利已經變更或消滅字樣，並塗銷前登

記內關於變更或消滅事項。

第一百二十九條第二項第三項之規定，於前項情形準用之。

## 第五節 塗銷登記

第二百五五條 已登記之權利，因一定關係人之死亡而消滅者，得僅由權利人或義務人聲請為塗銷

登記，但應加具死亡證明書。

第二百六十條 權利人或義務人，因其對方踪跡不明，不能共為塗銷登記之聲請時，得請求該管法院

定一期限公示催告之。

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

第二百一一條 塗銷登記，於第三人有利害關係時，聲請人應加具第三人之承諾書或其他證明書。

第二百一三條 因徵收土地，為所有權移轉登記之聲請或囑託時，所有其他權利之登記，應塗銷之。但

地役權登記，不在此限。

## 第四章 登記費

第二百三三條 聲請爲第一次土地所有權登記，按照申報價值，繳納登記費千分之二。

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

一 於有實價時，依其實價，無實價時，依估定價值。

二 所有權以外之權利，依該權利價值。

前項第二款權利價值不確定者，其計算標準由地政機關定之。

第二百三四條 土地因重劃爲登記時，免納登記費。

第二百三五條 土地所有權狀及土地他項權利證明書，每張應繳費額，依左列之規定。

一 土地或權利價值不滿一百圓者二角。



## 第二百零六條

左列登記、每件繳納登記費一角。

- 一 更正登記。
- 二 塗銷登記。
- 三 更名登記。
- 四 住所變更登記。

前項更正登記原因、因可歸責於登記人員之事由而發生者、免納登記費。

## 第二百零七條

鈔錄費、每百字一角、不及百字者、以百字計算。

第二百零六條 閱覽費，每次收一角。

## 第五章 土地權利書狀

第二百零五條 土地所有權狀、於所有權移轉或土地分合爲登記時，由地政機關分別換給之。土地他項權利證明書，於所有權以外權利之移轉或分合爲登記時，亦同。

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

- 一 因損壞請求換給者，應提出損壞之原土地所有權狀或原土地他項權利證明書。
- 二 因滅失請求補給者，除提出滅失原因之證明及其他關於土地權利之證據外，並取具四隣或店鋪保證書，保證其爲原權利人，經地政機關公告三個月後，得補給之。

## 第三編 土地使用

### 第一章 通則

第二百零二條 土地使用，謂施以勞力、資本、爲土地之利用。

第二百零三條 土地得就國家經濟政策、地方需要情形及其所能供使用之性質，編爲各種使用地。

第二百零四條 凡編爲某種使用地之土地，不得供其他用途之使用。但經地政機關核准得暫爲他種使用者，不在此限。

第二百零五條 編爲某種使用地之土地，於其所定之使用期限前，仍得繼續爲從來之使用。

第二百零六條 使用地之種別或其變更，經主管地政機關編定，由地方政府公布之。

第二百零七條 使用地編定公布後，國民政府於認爲有較大利益或較重要之使用時，得令變更之。

第二百零八條 地政機關於其管轄區內之土地，得依其性質及使用之種類爲最小面積單位之規定。

前項規定最小面積單位之地段，不得再爲分割。

## 第二章 市地

### 第一節 使用限制

第二百四十六條 市地爲市行政區域內之土地，於其使用，得分爲限制使用區及自由使用區。

自由使用區，於必要時，得改爲限制使用區。

第二百四十九條 限制使用區，關於左列事項，應於市設計時分別定之。

- 一 土地及其建築物使用之限制。
- 二 各區設建築物地有規定房屋建築線之必要時，其房屋建築線。
- 三 建築物之高度、層數及其形式。
- 四 建築地段之深度及寬度。

五 建築物所占土地面積及應留餘地。

第二百零十條 自由使用區之土地，不適用前條第一款之規定。

第二百零一條 地段面積過小或其形式不整，不適於建築獨立房屋時，市政府得不許其建築，並感得酌接連地段情形，准由接連地段之所有權人請求依法徵收之。

前項不許建築獨立房屋之地段，其所有權人亦得請求由市政府依法徵收之。

第二百零二條 全部或大部分未建築之建築區，因路線通過，致其中各地段有面積過小或形式不整，不適於建築房屋，或其位置不臨街道者，市政府得依本法關於土地重劃之規定，於路線公布後一定期限內整理之。

第二百零三條 土地已公布為街道者，雖未公布徵收，不得為一切建築。但其建築僅為臨時性質，而不因之增加將來施工費用者，不在此限。

第二百零四條 一區段之建築物，因水火或其他之災變毀滅，而該區內之土地有第一百五十二條情形，或街道狹小有重劃之必要者，市政府應於一定期限內重劃之，並得於未重劃前制

止重建。

第二百零五條 繁盛區域內之空地，市政府得斟酌地方需要情形，規定二年以上之建築期限，逾規定

期限而不建築者，得准需用土地人請求徵收其全部或一部。

第二百零六條 前條第二項徵收之土地，其開始建築期限，由徵收完畢之日起，不得超過一年，其超過

一年而不建築，原土地所有權人復不依第三百五十一條要求買回時，市政府得代為拍賣之。但因不可抗力而不能依限建築者，得因需用土地人之請求，為一年以內之展限。

收回土地之原土地所有權人或拍賣之承買人，其開始建築期限，均準用前項規定之期限。

第二百零七條 第一百五十五條之空地，因土地權利之糾紛而未解決，致不能依限建築者，其所有權

人得請求為相當之展限。

第二百零八條 地段之一部保留為將來供同一事業之使用，或為花園、草場、運動場而經改良者，不適

用第一百五十五條之規定。

第二百零九條 建築地之建築物，其價值不及全段估定地價百分之二十者，視為空地。

第二百十條 空地內建築地段之劃分，未經市政府核准者，不得建築。

## 第二節 房屋救濟

第二百零一條 市內房屋應以所有房屋總數百分之二為準備房屋。

前項準備房屋，謂隨時可供租賃之房屋。

第二百零二條 準備房屋額，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。

第二百零三條 前條第一款之標準租金，以不超過地價冊所載土地及其建築物之估定價額年息百

分之十二爲限。

第二百零四條

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

第二百零五條

以現金爲租賃之擔保者，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。

第二百零六條

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，除擔保現金抵借外，達二個月租金以上時。
- 二 承租人以房屋供違犯法令之使用時。
- 三 承租人違反租賃契約時。
- 四 房屋損壞，因承租人重大過失所致，而承租人不爲相當之賠償時。



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

第二百零六條 市政府對於在房屋標準租金施行期間新建築之房屋、應依第三百二十八條之規定、斟酌地方情形、減免其地價稅、並定減免期限。

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

第二百零七條 本節各條之規定、於準備房屋額回復第一百六十一條規定之限度繼續至六個月時、停止適用。

## 第三章 農地

### 第一節 耕地租用

第二百零二條 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。

中華民國土地法 第三編 土地使用 第三章 農地

前項所稱耕作、包括牧畜。

第二百三二條 依定有期限之契約、租用耕地者、於契約屆滿時、除出租人收回自耕外、如承租人繼續耕作、視為不定期限、繼續契約。

第二百三三條 出租人出賣耕地時、承租人依同樣條件、有優先承買之權。

第二百三四條 承租人縱經出租人承諾、仍不得將耕地全部或一部轉租於他人。

第二百三五條 本法施行後同一承租人繼續耕作十年以上之耕地、其出租人為不在地主時、承租人得依法請求徵收其耕地。

第二百三六條 於保持耕地原有性質及效能外、以增加勞力、資本之結果、致增加耕地生產力或耕作便利者、為耕地特別改良。

前項特別改良、承租人得自由為之、但特別改良費之數額、應即通知出租人。

第二百三七條 地租、不得超過耕地正產物收穫總額千分之三百七十五、約定地租超過千分之三百七十五者、應減為千分之三百七十五、不及千分之三百七十五者、依其約定。

出租人不得預收地租，並不得收取押租。

第一百七十六條 耕地之地價稅，由承租人代付者，應於地租內扣除之。

第一百七十九條 承租人不能按期支付應交地租之全部，而先以一部支付時，出租人不得拒絕收受，承租人亦不得因其收受而推定爲減租之承諾。

第一百八十條 依不定期限租用耕地之契約，僅得於有左列情形之一時終止之。

- 一 承租人死亡而無繼承人時。
- 二 承租人拋棄其耕作權利時。
- 三 出租人收回自耕時。
- 四 耕地依法變更其使用時。
- 五 違反民法第四百三十二條及第四百六十二條第二項之規定時。
- 六 違反第一百七十四條之規定時。
- 七 地租積欠達二年之總額時。

第一百八十一條 承租人拋棄其耕作權利，應於三個月前，向出租人以意思表示爲之。

第一百八十二條 非因不可抗力繼續一年不爲耕作者，視爲拋棄耕作權利。

第一百八十三條 依第一百八十條第三款第五款之規定終止契約時，出租人應於一年前通知承租人。

第一百八十四條 收回自耕之耕地再出租時，原承租人有優先承租之權。自收回自耕之日起未滿一年

而再出租時，原承租人得以原租用條件承租。

第一百八十五條 出租人對於承租人耕作上必需之農具牲畜、肥料及其農產物，不得行使民法第四百

四十五條規定之留置權。

第一百八十六條 因第一百八十條第二第三第五第六各款契約終止，返還耕地時，承租人得向出租人

要求償還其所支出第一百七十六條第二項耕地特別改良費，但以其未失效能部分之價值爲限。

第一百八十七條 前條償還金額，當事人不能協議或協議不成立時，得請求地方法定調解委員會調解之。

不服前項之調解者，得請求主管地政機關決定之，其決定爲最終之決定。

## 第二節 荒地使用

### 第二百六十六條

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

墾荒區，應預留相當面積之宅地，分配於承墾人。

### 第二百六十九條

墾荒區內之地段，由地方政府定期招墾。

### 第二百七十條

前條荒地之承墾，以自爲耕作之中華民國人民爲限。

### 第二百七十一條

承墾人，分左列二種。

一 農戶。

二 農業合作社。

前項農戶，爲家屬在十口以下之農民。農業合作社，爲三個以上農戶共同經營農業之組合。

第二百廿二條

承墾人請領荒地時，應具承領書，呈由主管地政機關核准。

前項承領書，應記載左列事項。

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

承墾人爲農業合作社時，應並記載其社名、社員名額及其組織。地政機關於核准承領後，應即發給承墾證書。

第二百三三條 承墾地之單位面積額，以其收穫足供十口之農戶生活或其可能自耕之限度為準。

一農戶之承墾地，以一個單位為限。

第二百三十四條 承墾人為農業合作社時，其面積總額，以每一社員承墾一個單位計算。

農業合作社於前項總面積外，得為承領準備地之請求。但其面積，以不超過總面積二分之一為限。

第二百三十五條 承墾人應自受領承墾證書之日起，一年內為開墾工作之實施。其墾竣年限，由地政機關分別核定之。

第二百三十六條 承墾人自墾竣之日起，無償取得其土地耕作權。

第二百三十七條 前條耕作權，視為物權，除本法有規定外，準用民法關於永佃權各條之規定。

第二百三十八條 已取得耕作權之土地，應繳納地租，其租額以不超過該土地正產物收穫總額百分之十五為限。

前項地租，自取得耕作權之日起，免納五年。

第二百零九條

荒地須有大規模之組織，始能開墾者，地政機關應僅准代墾人承領承領之荒地墾竣後，分配於農人而收回墾價者，爲代墾人。

前項墾價，謂農人依契約應支付代墾之價金。

第二百條

代墾人不得享有其代墾土地之耕作權。  
代墾人請領荒地時，應具承領書，記載左列事項。

第二百零二條

- 一 代墾人之姓名或名稱及其住所。
  - 二 開墾資本之準備。
  - 三 承墾地之坐落、境界及其面積。
  - 四 開墾工程計劃及工程費之預算。
  - 五 農人名額及墾竣地分配方法。
  - 六 支付墾價方法及年限。
- 地政機關於核准承領後，應即發給代墾證書。



第二百零二條 代墾人於代墾證書發給前，應向地政機關繳納保證金。

前項保證金，於承墾地墾竣時發還之。

第一項保證金額，以不超過其承墾地之估定價值爲限。

第二百零三條 代墾人實施開墾之期限，準用第一百九十五條之規定。

第二百零四條 代墾人招致農人，應以契約爲之。

前項契約，應訂明農人分配地段之面積、墾價支付方法及年限。

第二百零五條 墾價分期支付，其年限不得少於十年，並應於收穫後爲之。

第二百零六條 農人分配墾竣地後，免租年限及耕作權之取得，準用第一百九十六條至第一百九十八條之規定。

八條之規定。

墾竣地，在墾價未清付前爲供墾價之擔保，得設定抵押權。

第二百零七條 墾價全部清付時，其代墾地區內之公共用地及其他公共用物，爲該代墾地區內之全體農人所共有。

第二百零六條 編爲農地之私有荒地，應由主管地政機關令其所有權人於一定期間內，開墾或耕作，逾期而不爲開墾或耕作，得由需用土地人依法呈請徵收之。

第二百零九條 違反第一百九十五條之規定者，地政機關得撤銷其承墾證書。

第二百十條 違反第二百零三條之規定者，撤銷其代墾證書，並沒收其保證金。

## 第四章 土地重劃程序

第二百十一條 地政機關於該管區域內之土地，有左列情形之一時，得依第十八條之規定，爲土地重劃。

- 一 區內之土地，其各地段有面積狹小奇零，不合耕作之經濟使用者。
- 二 有第一百五十二條或第一百五十四條之情形者。

第二百十二條 土地因重劃之必要，得爲交換、分合及地形改良。

公園、道路、堤塘、溝渠及其他建築物，因重劃土地，得爲廢置。

第二百十三條 應爲重劃之土地就其互相連接者編成重劃地區。

經政府指定爲特別使用之地段得不編入重劃地區。

第二百十四條 土地重劃由地政機關製定土地重劃計劃書、重劃地圖、並規定重劃地段之最小面積

單位、呈請地方政府核定之。

第二百十五條 前條重劃計劃書應記載左列事項。

- 一 重劃地區總面積及其所在地。
- 二 原有各地段之面積及其所有人姓名、住所。
- 三 各段土地及其建築物之價值。
- 四 公園、道路、堤塘、溝渠及其他公共建築物之土地面積及狀況。
- 五 重劃各地段應分配之面積及前款之變更狀況。
- 六 施行重劃之工事及其費用。
- 七 前款費用之籌措及各地段應擔負費用之定額及其支付方法。

八 第十九條之補償金額及補償辦法。

九 重劃完竣期限。

第二百十六條 重劃地圖，應分別標示各原有及重劃後地段面積，並公園、道路、堤塘、溝渠及其他公共建築物之位次。

第二百十七條 地政機關，於土地重劃計劃書並重劃地圖經核定後，應即通知各該土地所有權人，並於重劃地區公告之。

第二百十八條 前項通知及公告，應記載第二百一十五條第二款、第五款、第七款及第八款各事項。自公告之日起三十日內，有關係之土地所有權人半數以上，而其所占土地面積，除公

有土地外，超過重劃地區總面積一半者，表示反對時，地方政府應停止其重劃計劃。土地重劃後，因其享受改良利益而負擔之重劃費用，以重劃後之面積為計算標準。

第二百二十條 第二十條規定之道路、公園及其他公共用地，以不超過該區域內土地總面積百分之二十五為限，其原有用地已超過百分之二十五者，得依其原有。

第二百一十二條 已重劃之土地，依照原有地段之價值或面積，爲相當之分配。

前項分配地段位次，在可能範圍內，依其原有位次。

第二百一十三條 依前條第一項爲分配時，其差額以現金清償之。

第二百一十四條 因原有地段面積過小，致不能以規定之最小面積單位分配者，應補償其地價。但該地段爲耕地而其使用人僅恃之爲生活者，應以適合使用之地段分配之，其無力補償之地價，由政府補助之。

第二百一十五條 同一所有權人之數宗地段，分散於重劃地區內者，得合併爲一宗地段。

第二百一十六條 編入重劃地區之建築物，因重劃而毀損者，應給予相當賠償。

第二百一十七條 耕地之重劃，不得於收穫前爲之。

## 第四編 土地稅

### 第一章 通則

中華民國土地法 第四編 土地稅 第一章 通則

第三百二十七條 土地、除依法令免稅者外、依本法之規定徵稅。

第三百二十八條 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、稱改良物。

第三百二十九條 土地及改良物之價值、應各別估計及各別申報。

第三百三十條 土地稅征收程序由中央地政機關核定之。

第三百三十一條 土地稅由該管地方政府依照前條核定之程序征收之。

第三百三十二條 土地及改良物價值之估計及土地稅款之計算、應以國幣為準。

第三百三十三條 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。

第三百三十四條 土地及改良物、除依本法規定外、不得用任何名目征收或附加稅款。但因改良地區就

其土地享受改良利益之程度特別征費者、不在此限。

第三百三十五條 地政機關對於該管區內之土地市價、應據實記載、並為有系統之統計。

第三百三十六條 土地稅、除法律別有規定外、向所有權人征收之。

第三百零七條 地政機關爲土地及改良物價值之估計，設估計專員辦理之。

前項估計專員之任用資格，由中央地政機關定之。

## 第二章 地價之申報及估計

第三百零八條 本法所稱地價，分申報地價與估定地價二種。

依本法聲請登記所申報之土地價值，爲申報地價，依本法估計所得之土地價值，爲估定地價。

第三百零九條 地政機關爲地價之估計，應將所轄區內之土地，就其地價情形相近者，劃分爲地價區。

前項地價相近情形，以估計時前五年內之市價爲準。

第三百一十條 地政機關應製定地價分區圖，以同樣顏色標示同一地價區之土地。

前項地價分區圖，應公布之。

第三百一十一條 估計地價，應於同一地價區內之土地，參照其最近市價或其申報地價，或參照其最近

中華民國土地法 第四編 土地稅 第二章 地價之申報及估計

市價及申報地價，爲總平均計算。

第二百四十二條

因財政需要或經濟政策之必要，得就同一地價區內之土地最近市價或申報地價，擇其中地段價值之較高者，爲選擇平均計算。

前項選擇平均計算所得之數額，超過前條總平均計算所得之數額時，其超過數額以總平均計算所得數額三分之一爲限。

第二百四十三條

依第二百四十一條總平均計算或第二百四十二條選擇平均計算所得之地價數額，爲標準地價。

第二百四十四條

地政機關於地價估計完竣後，應將標準地價分區公告之。

第二百四十五條

土地因其地位之特殊情形，得按其標準地價數額，爲相當之增減，其增減數額均不以超過該地所屬地價區之標準地價三分之一爲限。

爲前項增減時，應將增減數額以書面通知該土地所有權人。

第二百四十六條

標準地價，自公告之日起三十日內，同一地價區內之土地所有權人認爲計算不當時，



得以全體過半數人之連署，向主管地政機關，提起異議。

第三百四十七條

第二百四十五條增減地價之土地所有權人，得單獨向主管地政機關，提起異議，但應於通知到達後二十日內爲之。

第三百四十八條

前二條所提起之異議，經主管地政機關決定後，原異議人不服時，得要求召集公斷員公斷之。

第三百四十九條

公斷，應由主管地政機關之估計專員及異議人雙方各推公斷員一人，另由兩公斷員加推公斷員一人，會同公斷。

前項加推之公斷員不能推出時，應由該地方自治團體推出一人充之。

第三百五十條

異議人提出公斷之要求，應於主管地政機關之決定送達後七日內爲之。

第三百五十一條

公斷之期限，由主管地政機關決定之。

第三百五十二條

公斷之決定，爲最終之決定。

第三百五十三條

因公斷需用各費，由主管地政機關及異議人雙方平均負擔之。

第三百零四條 標準地價、經過公告程序、不發生異議、或發生異議、經主管地政機關決定或公斷決定

者、爲估定地價。

第三百零五條 依第二百四十五條情形增減之地價、適用前條之規定。

第三百零六條 地價每五年從新估計一次。但因地價有重大變更時、不在此限。

第三百零七條 地政機關、於本法所定估計原則範圍內、對於地價估計得爲方法之變更、但應先經中

央地政機關之核准。

## 第三章 改良物價值之估計

第三百零八條 改良物價值之估計、於估計地價時爲之、但因改良物有增減或重大改變者、不在此限。

第三百零九條 改良物、分爲建築改良物與農作改良物二種。

附着於土地之建築物或其他性質相同之工事、爲建築改良物。附着於土地農作物其他植物及土壤之改良、爲農作改良物。

第三百六十條 建築改良物價值之估計，應以同樣之改良物，於估計時爲重新建築需用費額爲準。

第三百六十一條 建築改良物，應計算其經歷時間所受損耗，於估計價值時，減去其損耗數額。

第三百六十二條 就原建築改良物增加之改良物，於從新估計價值時，併合於原改良物計算之。

因維持建築改良物現狀所爲之修葺，不視爲增加之改良物。

第三百六十三條 農作改良物價值之估計，以等於農作改良物附着之土地估定價值百分之十至百分之五十限度內，爲農作改良物價值之標準。

第三百六十四條 地政機關，就前條所定之標準，估計農作改良物價值之實數。

第三百六十五條 建築改良物之估定價值不及使用地段面積之估定價值百分之二十者，不視爲改良物。

農作改良物之估定價值不及其使用地段面積估定價值百分之十者，不視爲改良物。

第三百六十六條 地政機關，於改良物價值估計完竣後，將所估計價值數額，用書面通知其所有權人。

第三百六十七條 前條受通知人於通知書到達後十五日內，認爲估計不當時，得向主管地政機關提起

異議。

第三百零六條 前條異議，經主管地政機關決定後，原異議人不服時，得要求召集公斷員公斷之。

前項公斷，適用關於地價公斷各條之規定。

第三百零九條 改良物價值，經過通知程序，不發生異議，或發生異議，經主管地政機關決定，或公斷決定者，為改良物之估定價值。

定者，為改良物之估定價值。

第三百一十條 改良物已失去其使用效能者，不視為有改良物之存在。

## 第四章 地價冊

第三百一十一條 地政機關，應置地價冊，登載主管區內土地之申報地價與估定地價。

改良物之估定價值，附記於地價之後。

第三百一十二條 地價冊，應分區編造之，其分區範圍，以土地登記區為準。

第三百一十三條 地價冊，於每宗土地記載左列事項。

- 一 土地段號。
- 二 稅地區別。
- 三 土地種類。
- 四 土地面積。
- 五 所有權人姓名、住所、如屬公有土地、記明其保管機關。
- 六 申報地價及其年月日。
- 七 估定地價及其年月日。
- 八 土地改良物情形。
- 九 改良物之估定價值、及其年月日。
- 十 土地與改良物不屬於一人時、記明其事由。
- 十一 經過地政機關決定或公斷決定者、記明其概要。
- 十二 備考事項。

第三百三十四條 前條列舉事項，依法應為登記者，以土地登記簿為準。

登記簿之記載有變更時，地價冊應同時修正。

第三百三十五條 地價及改良物價值，於每次從新估定後，地價冊應同時修正。

第三百三十六條 地價冊應備三本，以一本存主管地政機關，一本呈中央地政機關，一本送主管征稅機關。

第三百三十七條 申報地價、估定地價及改良物之估定價值，應登記於地政公報。

第三百三十八條 地政機關應將地價狀況、印製圖表公布，並得將圖表出售，但以取回印製費為限。

## 第五章 稅地區別

第三百三十九條 依法令負納稅義務之土地，為稅地。

第三百四十條 市行政區域內之土地，為市地；市地以外之土地，為鄉地。

第三百四十一條 依法令使用之土地，為改良地；未依法令而使用之土地，為未改良地；無改良物之土地，

爲荒地。

法令限期改良或使用之土地，在期限屆滿前，不以未改良地或荒地徵稅。

### 第三百三十三條

市地、鄉地，依前條之規定，分左列六種。

- 一 市改良地。
- 二 市未改良地。
- 三 市荒地。
- 四 鄉改良地。
- 五 鄉未改良地。
- 六 鄉荒地。

地方政府，就前項稅地區別之每種中，得按其實際情形，依法定稅率分等徵稅，但應經中央地政機關之核定。

## 第六章 土地稅征收

第三百八十三條 土地稅，分左列二種征收之。

一 地價稅。

二 土地增值稅。

第三百八十四條 地價稅，照估定地價按年征收之。

第三百八十五條 地價稅，得由主管地政機關核准，分期繳納。但每年不得過四期，並各分期相距之時間不得互有差別。

第三百八十六條 土地增值稅，照土地增值之實數額計算，於土地所有權移轉或於十五年屆滿土地所有權無移轉時，征收之。

鄉地所有權人之自住地及自耕地於十五年屆滿無移轉時不征收土地增值稅。

第三百八十七條 依本法為第一次所有權登記之土地，關於前條規定之十五年期間，自本法公布之日



起計算、其已登記而經移轉之土地、自移轉登記完畢之日起計算。

第二百八十六條

土地所有權之移轉爲絕賣者、其增值稅向出賣人征收之。移轉爲遺產繼承或無償贈與或法院判決者、其增值稅向繼承人或受贈人或因判決而取得所有權人征收之。

第二百八十九條

土地所有權因征收而移轉者、視爲絕賣。

第二百九十條

土地所有權、因依法令整理土地而移轉者、不視爲移轉。

前項所有權移轉之土地、如與承受所有權人之原有土地合併爲一段者、於計算第二百八十六條規定之十五年期間時、應以距十五年屆滿較近之地段爲準。

第二百九十二條

市改良地之地價稅、以其估定地價數額千分之十至千分之二十爲稅率。

第二百九十三條

市未改良地之地價稅、以其估定地價數額千分之十五至千分之三十爲稅率。

第二百九十四條

市荒地之地價稅、以其估定地價數額千分之三十至千分之一百爲稅率。

第二百九十五條

鄉改良地之地價稅、以其估定地價數額千分之十爲稅率。

第二百九十六條

鄉未改良地之地價稅、以其估定地價數額千分之十二至千分之十五爲稅率。

第三百零六條 鄉荒地之地價稅，以其估定地價數額千分之十五至千分之一百爲稅率。

第三百零七條 市地、鄉地、所有權人之自住地及自耕地，於自住或自耕期內，其地價稅，按應納稅額八

成征收之。

第三百零八條 第二百八十六條第二項及前條之自住地及自耕地面積之限度，由主管地政機關，呈

請中央地政機關核定之。

第三百零九條 前條自耕地不爲相連地段時，得合併計算，以湊足其核定面積。

第三百一十條 第二百八十六條第二項及第二百九十七條所有權人之自住及自耕，包括其家屬在

內。

第三百零一條 以自住地一部分出租時，其出租部分之地價稅，仍照應納稅率征收之。

第三百零二條 自耕地地價稅之八成征收，不因自耕人僱用助理工人，致受影響。

第三百零三條 就地價稅之法定稅率範圍內爲增減稅率時，得由地方政府依法定程序，斟酌左列情

形爲之。

一 因地方財政之需要。

二 因社會經濟之需要。

第三百零四條

前條稅率之增減，應於會計年度開始時爲之。

第三百零五條

土地增值總數額之標準，依左列之規定。

一 申報地價後，未經過移轉之土地，於絕賣移轉時，以現賣價超過申報地價之數額爲標準。

二 申報地價後，未經過移轉之土地，於繼承或贈與移轉時，以移轉時之估定地價超過申報地價之數額爲標準。

三 申報地價後，未經過移轉之土地，於十五年屆滿時，以估定地價超過申報地價之數額爲標準。

四 申報地價後，曾經過移轉之土地，於下次移轉或於十五年屆滿無移轉時，以現賣價或估定地價超過前次移轉時之賣價或估定地價爲標準。

第三百零六條

前條第一款至第三款之申報地價數額及第四款之前次移轉時賣價或估定地價之數額，稱爲原地價數額。

第三百零七條

土地及其改良物之價額混合爲一數額時，應依其各別價值之申報或估定數額爲各別計算。但因改良物現狀變更，得由主管地政機關從新估定其價值。

第三百零八條

土地增值之總數額，市地在其原地價數額百分之十五以內，鄉地在其原地價數額百分之二十以內者，不征收土地增值稅，其超過者，祇就其超過之數額，征收土地增值稅。依前項規定計算所得之超過數額，爲土地增值之實數額。

第三百零九條

土地增值稅之稅率，依左列之規定。

- 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，征收其增值實數額百分之二十。
- 二 土地增值之實數額，超過其原地價數額百分之五十者，就其未超過百分之五十部分，依前款規定征收百分之二十，就其已超過百分之五十部分，征收其百分之

四十。

三 土地增值之實數額、超過其原地價數額百分之一百者、除照前款規定分別征收外、就其已超過百分之一百部分、征收其百分之六十。

四 土地增值之實數額、超過其原地價數額百分之二百者、除照前款規定分別征收外、就其已超過百分之二百部分、征收其百分之八十。

五 土地增值之實數額、超過其原地價數額百分之三百者、除照前款規定分別征收外、就其已超過百分之三百部分、完全征收。

第三百十條 土地稅之征收、不因估計價值發生異議而停止。

前項異議決定時、依其決定。

## 第七章 改良物、徵稅

第三百十一條 市地改良物、得照其估定價值、按年徵稅、其最高稅率以不超過千分之五爲限。

中華民國土地法 第四編 土地稅 第七章 改良物徵稅

第三百十二條 改良物稅之納稅人，依第二百三十六條之規定。

第三百十三條 改良物稅之征收，於征收地價稅時爲之。

第三百十四條 改良物稅全部爲地方稅，其征收程序，適用第二百三十條、第二百三十一條之規定。

第三百十五條 鄉地之改良物，不得徵稅。

第三百十六條 市地之農作改良物，得由地方政府免予徵稅。

## 第八章 欠稅

第三百十七條 地價稅不依期完納者，視爲欠稅，就其所欠數額，自應繳納之日起，按照年息百分之五征收之。

第三百十八條 積欠地價稅，等於三年應繳稅額總數時，主管地政機關得將欠稅土地及其定着物拍賣，以所得價款抵償欠稅，餘款交還原欠稅人。

前項土地及其定着物，如何劃分拍賣一部分即足抵償欠稅者，得因欠稅人之聲請，僅

拍賣其一部分。

第三百十九條 前條之土地拍賣，應於拍賣前三十日，以書面通知土地所有權人。

第三百二十條 土地所有權人接到前條通知後，能提出相當繳稅擔保者，主管地政機關得展期拍賣。

前項展期以一年為限。

第三百二十一條 土地增值稅不依法令完納者，視為欠稅。依第三百一十七條之規定辦理，並不為移轉

登記。

第三百二十二條 前條欠稅土地延至二年屆滿，仍未完納者，得由主管地政機關將其土地及定着物拍

賣，以所得價款抵償欠稅，餘款交還原欠稅人。

第三百一十八條第二項之規定，於前項情形準用之。

第三百二十三條 前條之土地拍賣，適用第三百一十九條及第三百二十條之規定。

第三百二十四條 欠稅土地為有收益者，得由主管地政機關提取其收益，抵償欠稅，免將土地拍賣。

前項提取收益，於積欠地價稅額等於全年應繳數額時，方得為之。

第三百三十五條

地政機關提取收益數額，足以抵償欠稅全數時，應回復收益人原狀。

第三百三十六條

改良物欠稅，準用本章關於積欠地價稅各條之規定。

## 第九章 土地稅之減免

第三百三十七條

左列土地，得由中央地政機關呈准國民政府免稅或減稅。

- 一 公有土地。
- 二 學校及其他學術機關用地。
- 三 公園公共體育場用地。
- 四 農林試驗場用地。
- 五 公共醫院用地。
- 六 慈善機關用地。
- 七 公共墳場用地。



八 森林用地。

九 其他專辦公益事業用地，而不以營利爲目的者。

### 第三百二十六條

因地方發生災難，或調劑社會經濟狀況，得由中央地政機關呈准國民政府就關係區內之土地於災難或調劑期中免稅或減稅。

## 第十章 不在地主稅

### 第三百二十九條

土地所有權人，有左列情形之一者，稱爲不在地主。

一 土地所有權人及其家屬，離開其土地所在地之市縣，繼續滿三年者。

二 共有土地，其共有人全體離開其土地所在地之市縣，繼續滿一年者。

三 營業組合所有土地，其組合於其土地所在地之市縣，停止營業繼續滿一年者。

### 第三百三十條

土地所有權人因兵役、學業或公職，離開其土地所在地之市縣者，不適用前條之規定。

### 第三百三十一條

不在地主之土地，除改良物外，得由主管地政機關按其應納地價稅率，逐年增高之。

中華民國土地法 第四編 土地稅 第十章 不在地主稅

前項增高稅率，不得超過該土地應納稅率之一倍。

第三百三十二條

土地增值稅繳納時之土地，所有權人爲不在地主者，按其應繳稅額加倍征收之。但不得超過其增值之實數額。

第三百三十三條

土地所有權人，爲不在地主時，應於次期繳稅前，呈報主管地政機關，逾期不報者，按其應繳稅額加倍征收之。

第三百三十四條

土地所有權人，於其不在地主情形消滅時，應呈報主管地政機關。但自呈報之日起，須經過三個月後，始得免除第三百三十一條之限制。經過一年後，始得免除第三百三十二條之限制。

## 第五編 土地徵收

### 第一章 通則

第三百三十五條 國家因公共事業之需要，得依本法之規定，徵收私有土地。

第三百三十六條 前條所稱公共事業，以適合於左列各款之一者為限。

- 一 實施國家經濟政策。
- 二 調劑耕地。
- 三 國防軍備。
- 四 交通事業。
- 五 公共衛生。
- 六 改良市鄉。
- 七 公用事業。
- 八 公安事業。
- 九 國營事業。
- 十 政府機關、地方自治機關及其他公共建築。

中華民國土地法 第五編 土地徵收 第一章 通則

十一 教育、學術及慈善事業。

十二 其他以公共利益爲目的之事業。

第三百三十七條

依前條規定需用土地時，需用土地人與土地所有權人不能爲直接協訂或協訂不成立者，得爲徵收土地之聲請。

第三百三十八條

徵收土地，爲左列各款情形之一者，由國民政府行政院核准之。

一 需用土地人爲國民政府直轄機關及不屬於省政府管轄之市政府者。

二 興辦之事業，屬於國民政府機關直接管轄或監督者。

三 土地面積跨連兩省以上者。

四 土地，在不屬於省政府管轄之市區域內者。

第三百三十九條

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機關及地方自治機關者。

二 興辦之事業，屬於地方政府管轄或監督者。

第三百四十條 徵收土地，遇有名勝古蹟，應於可能範圍內避免之。

名勝古蹟，已在被徵收土地區內者，應於可能範圍內保存之。

第三百四十一條 需用土地人，於聲請徵收土地時，應證明其與辦之事業已得法令之許可。

第三百四十二條 關於第三百三十六條第七至第十一各款事業之徵收土地，於必要時，得爲附帶徵收。

前項附帶徵收，謂因與辦之事業所需土地範圍外之接連土地爲一併徵收者。

第三百四十三條 關於第三百三十六條第一至第六及第十二各款事業之徵收土地，於必要時，得爲附帶徵收及區段徵收。

前項區段徵收，謂於一定區內之土地，須從新分段整理，爲全區土地之徵收者。

第三百四十四條 徵收土地時，其定着物應一併徵收。但該定着物所有權人要求取回並自行遷移者，不在此限。

第三百四十五條 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得要求需用土地人爲相當補償。

第三百四十六條 前條補償金，以不超過接連地因受徵收地使用影響而低減之地價額爲準。

第三百四十七條 徵收土地之殘餘部份、面積過小或形式不整致不能爲相當之使用時，所有權人得要求一併徵收之。

第三百四十八條 附帶徵收與區段徵收，除法律別有規定外，祇限於需用土地人爲政府機關時，適用之。

第三百四十九條 政府機關興辦之事業，與他人有合股關係時，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，祇限於政府享有之。

第三百五十條 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。

第三百五十一條 徵收之土地，不依核准計劃使用或於徵收完畢一年後不實行使用者，其原土地所有權人得要求照原徵收價額，買回其土地。

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

此限。

第三百五十二條 被徵收土地應有之負擔、其款額計算、以該土地所應得之補償金額爲限。並由地政機關於補償地價時、爲清算結束之。

## 第二章 徵收準備

第三百五十四條 徵收土地、應由需用土地人擬具詳細計劃、並附具徵收土地圖說、依第三百三十八條或第三百三十九條之規定、分別聲請核辦。

第三百五十五條 需用土地人因擬具前條計劃圖說、須預爲調查土地情形時、得請求該管地政機關代爲調查或協助調查之。

前項之請求、非有充分理由、不得拒絕。

第三百五十六條 地政機關、因需用土地人調查或協助調查前條事項、得向需用土地人收取必要之費用。

第三百五十七條 第三百五十四條之計劃書，應記明左列事項。

- 一 徵收土地原因。
- 二 徵收土地所在地及範圍。
- 三 興辦事業之性質。
- 四 需用土地人所擬興辦事業之法令根據。
- 五 聲請爲附帶徵收或區段徵收者應詳述理由並說明其爲公共之需用。
- 六 土地定着物情形。
- 七 土地使用之現狀及其使用人之姓名、住所。
- 八 四鄰接連土地之使用狀況及其定着物情形。
- 九 土地區內有無名勝古蹟並記明其現狀及沿革。
- 十 會否與土地所有權人經過協訂手續及其經過情形。
- 十一 土地所有權人之姓名、住所，所有權人不明時，其管有人之姓名、住所。



第三百零九條 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。

第三百一〇條 同一土地有二人以上聲請徵收時，以其與辦事業性質之輕重為核定標準。

## 第二章 徵收程序

第三百一十條 地政機關於接到國民政府行政院或省政府令知核准徵收土地案時，應即公告，並通

知土地所有權人及土地他項權利人。

第三百一十一條 前條之公告及通知，應備載補償地價及其他補償費額，並依左列規定為之。

- 一 公告標貼於主管地政機關門首及被徵收土地之顯著地方。
- 二 被徵收土地已登記者，應依照土地登記簿記載之土地所有權人及土地他項權利人姓名、住所，以書面通知。
- 三 被徵收土地未經登記者，應將通知書於被徵收土地所在地之市縣內發刊之日

報、登載廣告三十日。

**第三百零二條** 被徵收土地之所有權、未經登記完畢者、土地他項權利人應於前條公告後三十日內向主管地政機關聲請將其權利備案。但所有權已經登記完畢之土地、以公告屆滿之日土地登記簿所記載之權利為準。

**第三百零三條** 未經依法為所有權登記之土地、土地他項權利人不依前條規定聲請備案者、不視為被徵收土地應有之負擔。

**第三百零四條** 第三百六十條之公告發出屆滿三十日、為公告完畢。

**第三百零五條** 需用土地人、應俟補償地價及其他補償費額發給完竣、方得進入徵收土地內實施工作。但因特殊情形、經國民政府行政院或省政府特許者、不在此限。

**第三百零六條** 需用土地人、於公告發出後、得進入徵收土地內為察勘或測量工作。因執行前項工作、於必要時得通知土地所有權人或土地他項權利人除去其土地障礙物、或代為除去之。

第三百六十七條 第三百六十一條公告徵收之土地，於公告後，不得在該土地增加定着物，其於公告發

出時已在建築中之定着物，應即停止工作。但主管地政機關認該定着物之增加或繼續建築，於徵收計劃不發生妨礙者，得依關係人之聲請特許之。

第三百六十八條 徵收土地應於公告完畢後十五日內，將應補償地價及其他補償費額，發給完竣。

前項地價，包括定着物應受補償之價值。

第三百六十九條 被徵收土地之使用人，於其應得補償金，未發給完竣前，有繼續使用該土地之權。

第三百七十條 被徵收土地，於一切補償金發給完竣後，為徵收完畢。

第三百七十一條 被徵收土地之所有權人，因其土地發生之權利義務，於徵收完畢時終止。

#### 第四章 補償地價

第三百七十二條 補償地價，指土地因被徵收所應得之補償金而言。

第三百七十三條 徵收土地應補償之地價，由需用土地人負擔之。

中華民國土地法 第五編 土地徵收 第四章 補償地價

第三百七十四條 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。

第三百七十五條 依第三百六十六條第二項之規定，因除去土地障礙物致被徵收土地以外之土地受

損害時，應為相當之補償。

第三百七十六條 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。其已經轉賣者，照

已登記之最後賣價補償之。

第三百七十七條 未經依法申報地價之土地，其應補償地價額，應由主管地政機關估定之。

前項地價之估定，準於本法關於地價估計之規定。

第三百七十八條 補償金，由需用土地人將應補償款額繳交於主管地政機關。

前項款額，地政機關應於清償該土地應有負擔後，將餘款交付被徵收之土地所有權

人。

第三百七十九條 地政機關交付補償金，遇有左列情形之一時，得將補償金存儲待領。

一 應受補償人拒絕受領或不能受領者。

二 應受補償人不明所在者。

三 應受補償人對於補償金額有異議者。

第三百八十條 關於補償金事項由主管地政機關辦理之。

## 第五章 遷移費

第三百八十一條 因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。

第三百八十二條 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。

第三百八十三條 徵收土地，須將墳墓遷移者，其遷移費，與定着物同。

無主墳墓，應由需用土地人妥為遷移安葬，並應由主管地政機關將其情形詳細記載，列冊備案。

第三百六十四條 受領遷移費人於遷移費受領完竣後，應於指定期限內遷移完竣。

第三百六十五條 地政機關，遇有左列情形之一時，得將定着物代為遷移，或一併徵收之。

- 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 受領遷移費人不明所在者。
- 三 受領遷移費人不依定限遷移者。

第三百六十六條 受領遷移費人對於遷移費額，有異議時，應將其定着物依限遷移，始得要求公斷。

第三百六十七條 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。

前項之工作人，以其工作場所必須遷移者為限。

## 第六章 訴願與公斷

第三百六六條 訴願、於徵收土地有違法或不當之處分時、依法爲之。

第三百六九條 徵收土地、不因訴願而停止其進行程序。

第三百九十條 因第三百四十五條、第三百四十六條、第三百四十七條、第三百七十五條及第三百八十一條之情形發生異議、不服主管地政機關之決定時、土地所有權人或土地他項權利人得要求召集公斷員公斷之。

前項公斷、適用本法關於地價公斷各條之規定。

## 第七章 罰則

第三百九二條 違反第三百四十條第二項之規定者、除責令該需土地人將名勝古蹟妥爲保存外、並處以一百圓以上一千圓以下之罰鍰。

第三百九三條 違反第三百六十五條之規定、未經特許、於補償金發給完竣以前進入土地內工作者、除勒令停止外、並處以二十圓以上二百圓以下之罰鍰。

第三百九十三條

違反第三百六十六條第二項之規定，未經通知手續，擅行除去障礙物者，處以十圓以上一百圓以下之罰鍰。

第三百九十四條

違反第三百六十七條之規定者，處以五十圓以上五十圓以下之罰鍰。

第三百九十五條

違反第三百八十三條第二項之規定者，處以五十圓以上五百圓以下之罰鍰。

第三百九十六條

違反第三百八十四條之規定者，處以三十圓以上三百圓以下之罰鍰。

第三百九十七條

受處罰人爲政府機關時，應由該機關之主管人負其責任。





✓  
(S)  
211033  
14

494



09/1  
5C  
29.6  
74