

一之書叢答問政法

答問法地土

備必試考



社譯編學法海上

行發局書記新堂文會

MG
D929.6
1873

法政問答叢書
土地法問答目錄

我國制定土地法之目的何在.....

土地法之沿革及編制情形如何.....

土地法中土地二字之涵義如何.....

土地法之執行屬於何種機關.....

土地法施行之程序如何.....

何謂土地法中之私有土地.....

關於土地所有權行使之範圍各國法例共有幾種.....

何謂土地法中之公有土地.....

私有土地最高額之限制如何.....

私有土地移轉之限制如何.....

土地法問答目錄



.....三
.....一
.....四
.....六
.....七
.....八
.....〇
.....〇
.....一
.....一
.....二



3 2173 1826 4

土地重劃之用意何在.....	一三
土地登記之目的何在.....	一五
何謂托翁氏制度.....	一六
何謂土地登記.....	一七
應登記之土地權利共有幾種.....	一九
土地法中應登記之事項共有幾種.....	二三
關於土地登記各國立法例之異同如何.....	二三
土地登記之效力如何.....	二三
登記權利之順序如何.....	二四
何謂主登記.....	二六
何謂附記登記.....	二七
登記官吏之賠償責任如何.....	二七

登記簿應分幾欄.....	三〇
登記案簿應如何記載.....	三一
共同人名簿應如何記載.....	三一
登記地屬應如何標示.....	三一
各種土地簿冊應由何種機關製定.....	三一
各種土地簿冊應保存幾年.....	三一
土地登記應由何人聲請.....	三三
聲請登記時應提出何種文件.....	三八
接收聲請之程序如何.....	四四
費額核算之手續如何.....	四五
聲請之審查應由何人辦理其次序如何.....	四五
關於聲請之調查手續如何.....	四六

實施登記辦理之次序如何.....	四七
登記檢查之次序如何.....	四八
登記結束之次序如何.....	四九
土地登記應如何通知.....	五〇
對於第一次土地登記之契據如何審查.....	五一
第一次登記聲請書應如何記載.....	五四
權利消摺應如何記載.....	五六
登記公告之期限如何.....	五七
登記公告之事項如何.....	五七
登記如有異議應如何解決.....	五七
何謂所有權一部移轉之登記.....	五九
土地變更登記應如何聲請.....	六三

土地分割登記之聲請書格式如何.....	六四
土地合併登記之聲請書應如何記載.....	六六
土地一部合併於他土地時應如何登記.....	六八
土地全部合併於他土地時應如何登記.....	六八
土地增減登記聲請書應如何記載.....	六九
土地種類變更登記之聲請書應如何記載.....	七一
地上權設定應如何登記與聲請.....	七二
地上權移轉之登記與聲請書之記載如何.....	七四
永佃權設定登記應如何聲請.....	七六
永佃權移轉應如何登記.....	七八
地役權設定應如何登記與聲請.....	七八
典權設定登記之聲請書應如何記載.....	八一

典權轉典登記之聲請書應如何記載.....	八二
典權移轉登記之聲請書應如何記載.....	八三
抵押權設定登記之聲請書應如何記載.....	八四
何謂塗銷登記.....	八七
登記費應如何繳納.....	八九
土地權利書狀換給或補給之方法如何.....	九一
我國土地稅之變遷情形如何.....	九一
土地徵稅之原則如何.....	九四
土地自然之增價何以應課重稅.....	九六
何謂土地改良物.....	九八
土地及改良物之價值何以應各別估計.....	九九
土地稅何以劃為地方稅.....	一〇〇

土地稅應向何人徵收.....	一〇四
土地法所定地價之種類與估計法如何.....	一〇四
標準地價如有異議究應如何辦理.....	一〇八
何謂估定地價.....	一〇〇
估定地價是否可以永遠不更.....	一〇〇
建築改良物之價值應如何估計.....	一一二
建築改良之折舊估計法如何.....	一一二
地價冊應如何編造.....	一一四
何謂稅地其區別如何.....	一一七
土地課稅法共有幾種其異同如何.....	一一八
土地稅徵收之方法與時期如何.....	一二三
地價稅率之限度如何.....	一二三

土地增值總數額之標準如何.....	一二七
土地增值免稅之限度如何.....	一三一
土地增值稅之稅率如何.....	一三三
鄉地改良物稅何以免徵.....	一五三
對於欠稅如何辦法.....	一五四
土地免稅或減稅之辦法如何.....	一五七
何謂不在地主稅其規定之目的何在.....	一五九
不地主之土地稅率如何.....	一六〇
何謂土地徵收.....	一六一
公共事業之範圍如何.....	一六五
土地徵收聲請之條件如何.....	一七〇
土地徵收時名勝古蹟何以必須避免.....	一七一

何謂附帶徵收與區段徵收·····	一七一
被徵收人之權利如何·····	一七二
公用土地徵收有無限制·····	一七五
土地徵收權之效力如何·····	一七六
土地徵收之效果如何·····	一七七
土地徵收時應有何種準備·····	一七九
土地徵收之程序如何·····	一八七

法政問
答叢書

土地法問答

我國制定土地法之目的何在

我國制定土地法之唯一目的。即在於平均地權。以求民生主義之實現。蓋國民黨對於解決土地問題之主張。自同盟會以來。即以平均地權四字揭示天下。當時凡會員加盟。均須自具志願書。並爲矢誓實行四事。即（一）驅逐滿虜、（二）恢復中華、（三）創立民國、（四）平均地權。辛亥革命。同盟會改稱國民黨以後。而主義與政策。仍然一貫。惟所謂平均地權四字。解釋亦頗不一。比較而言。要以前立法院長胡漢民氏所言爲最正確。詳言之。亦即所謂土地法之目的「在於使地盡其用。並使人民有平均享受使用土地之權利。」而已。但欲使地盡其用。則土地所有者應爲社會之利益而使用其土地。不能任便曠廢。所以土地法有不在地主徵稅及因公共事業徵收土地之規定也。欲使人民有平均使用土地之權。則法律應予人民有取得土地使用權之機會。所以土地法對於私有荒蕪地限不開墾者。需用土地人得請求徵收之。

土地法問答

規定也。至於制止有妨害國家政策之土地買賣或租賃。其目的雖在防壟斷土地之弊。然其實亦在平均使用土地之權利。又對於不因施以勞力或資本之土地增值稅。其直接之目的。雖在絕其不勞而獲之所得。然間接之目的。亦在於平均土地之權利於人民也。凡茲種種。皆平均地權之精意。故曰我土地法之制定。其目的即在於地權之平均。

土地法之沿革及編制情形如何

我國土地法之編制。創始於民國十一年。彼時中山先生開府廣州。關於土地行政。

曾有土地局之設立。繼且頒佈土地稅法。於申報地價與地價稅率略為規定。卒以時局多故。未及實行。然以根據黨綱。定為土地法規。且經大元帥明令公佈者。該法實為嚆矢。民國十二年間。中山先生復延聘土地問題專家德人單維廉博士為顧問。從事實地調查。擬具意見書。為土地法起草之參考資料。單博士居粵二年。因病身故。其所擬之土地登記徵稅法共三十餘條。當時由土地法審查委員會復加審核。以廣東省政府名義公佈施行。該法雖為大體規定。簡而未詳。然而今日廣州市之辦理土地行政。則皆引用該法以為根據。雖有補充。亦屬不

多。前此二法。均因限於地價稅之一項。而且專以適用於都市爲準。條文簡略。實有補充必要。卒因軍事倥傯。迄未修訂。至民國十七年國民政府成立以後。乃始由立法院指定土地法起草委員五人。根據中央政治會議決定之土地法原則。與黨綱政綱之規定。并遵依中山先生平均地權之主張。爲土地法之起草。歷時一年有半。始將草案完成。提交立法會議通過。并經國民政府於民國十九年六月三十日明令公佈。此爲土地法自起草以至公佈經過之大概情形也。

至土地法編制之內容。則共分五編。計第一編總則、第二編土地登記、第三編土地使用、第四編土地稅、第五編土地徵收。共三百九十七條。照國民黨政綱第十四條之規定。關於各種土地法規名稱。原列舉爲土地法、土地使用法、土地徵收法及地價稅法四種。論理似可分別爲各個單行法之制定。但因立法院討論之結果。僉以各種法規。旣已同時起草。且彼此多有相互之關係。不如編爲整個之單行法規。爲法典式之制定。較爲整齊而有系統。於是乃決定分列各編。總稱爲土地法。且於政綱所舉四種法規之外。加入土地登記一編。成爲五編。蓋以

土地行政。應由登記入手。非先將關於土地之各項權利。爲明確之記錄。則土地行政。無由整理。土地登記爲土地行政上之當然手續。於黨義上之土地政策。不影響於其根本原則。其未列入於政綱者或以此故。此即土地法添入土地登記編之理由也。至於政綱中所舉之土地法名稱。與其他各法並立。現既總稱爲土地法。乃將應行規定於原土地法之各條文。另列一編。改稱總則。此種名稱之變更。不過立法上之技術問題。無關大體也。

土地法中土地二字之涵義如何

土地二字之意義如何。自來學者。不一其說。以觀日本學者津村秀松之言曰。「經濟學上所謂土地。有廣狹二種之意義。以最廣義解之。則爲一切天與之物質非物質之總稱。與天然同一意義。以廣義解之。則地球上無論水陸。均含在內。以狹義解之。則僅指地球表面上之陸地。通常所謂土地。蓋指此也。」蓋可知矣。我土地法第一條規定曰。「本法所稱土地。謂水陸及天然富源。」蓋亦採取經濟學上最廣義之說者也。依照民法第七三七條之規定。土地之所有權及其土地之上下。分析言之。卽一土地之表面、二土地之內部、三地上之

空間。以土地所有權非併此三者而有之。不能全其作用也。故學者之間。雖有主張土地之所有權。僅有其土地之表面。而不能及其土地之上下者。然其論據薄弱。一般學者。多排斥之。以信如所說。則他人得於土地之上。架覆其障礙物。或任意穿鑿其地下。將使所有人不能享受完全之保護矣。

是則按照上述土地之定義。土地之種類。至少可有下例之數種。

一 地下。指石油、煤氣、礦產、石、鹽等物而言。

二 地面。指基地、農地、交通地與娛樂地而言。

(一) 地基。包括城市基地與非城市基地兩種。城市基地指為製造用、商業用、居住用、娛樂、運動、休息用之土地而言。非城市基地指非城市之建築基地而言。

(二) 農地。農地指燥地與濕地兩種而言。燥地分可灌溉與不可灌溉兩種。不可灌溉之土地。又得分為樹林地、牧畜地、燥耕地、荒蕪地四種。濕地得分為林地、牧地、農地、漁地、鹽地等地。

(三) 交通地 交通地指爲運輸交通用之土地而言。

(四) 娛樂地 娛樂地指自然園圃、森林溪流、與蘆蘆而言。

三 水 指灌溉水與航行水而言。

四 水陸地 水陸地指水陸聯接之土地而言。如海岸土地、水淹土地、河濱土地等類皆是。土地之種類。卽不爲詳細之列舉。而按照土地法第八條與第十七條之規定。爲概括之說明。亦常有(一)農地、(二)林地、(三)牧地、(四)漁地、(五)鹽地、(六)礦地、(七)可通天然之水道、(八)天然形成之湖澤而爲公共需用者、(九)公共交通道路、(十)礦泉地、(十一)瀑布地、(十二)名勝古蹟十二種之可分也。

土地法之執行屬於何種機關

土地法之執行。除法律別有規定者外。屬於地政之機關。地政機關分中央地政機關與地方地政機關兩種。中央地政機關設立於民國政府之所在地。直轄於行政院。對於地方地政機關有監督指揮之責。地方地政機關者。卽省地政機關及市縣地政機關是已。所謂除法律

別有規定外者。謂即如關於收稅事項。依照法律規定應歸財政機關辦理之類是也。地方地政機關。每年度應將全年行政經過。編告報告書。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。如本法未經規定或應修正之事項。亦得由中央地政機關呈請國民政府依法增收之。至於地政機關之職權。依照土地法原則之規定。大致得有八種。即一管理公有土地、二土地測量、三土地登記、四保管土地冊籍、五發給土地契據、六估計地值、七解決因本法發生之爭議、八訂定地冊稅是也。

圖 土地法施行之程序如何

土地法施行之程序。係分別辦理。土地法第五條「本法之施行法另定之」云者。乃一般法規中之通例。無研討之價值。惟第六條規定所謂「本法各編之施行。日期及區域分別以命令定之。」則為本法特有之例。有注意之必要。此蓋由於我國幅員遼闊。各地情形。不一致。本法內容複雜。程序繁繁。同時全部推行全國。事實上實屬有所未便。故土地法雖已公布。但非於公布日施行。此蓋所以予政府以隨時參酌地方情形為相機之施行也。以觀前立

法院長胡氏漢民之言曰。『土地法公布以後。恐非短時期內所能實施。即以土地登記而論。登記之人才。亦必須經過相當之時期始能養成。況且全國各地情形不同。施行關係如此重大之法規。自應斟酌情形。充分準備。方能有效。』蓋可知矣。

何謂土地法中之私有土地

土地法中之私有土地。係經人民依法取得所有權之土地。但附着於土地之續。不因取得土地所有權而受影響耳。此爲土地法第七條所明定。無所用其疑義者也。惟第七條一方既確認土地屬於國民之全體。一方又認土地之私有。驟視之。似覺矛盾。細按之實有深意存焉。吳氏尙廉曰。此條可分兩節言之。前一節所謂中華民國領域內之土地。屬於國民全體者。用意頗爲深遠。吾黨土地政策之最高原則。爲平均地權。所謂平均地權者。不必將全國土地面積平均劃分。以之分配於全國國民。此固事實上所不能。亦施行上可不必。既採用按照地價徵稅之方法。使土地非因施以勞力資本所生之利益。完全歸爲公有。結果則土地之地租。卽所謂經濟之地代。已變爲地稅由國家徵收入於國庫。實無異全國土地利益。屬於全體國民。

民所共有。雖維持土地私有制度之存在。仍不肯平均地權之原則。抑土地私有權之思想。因傳統關係已成爲一種強固勢力彼欲維持私有土地者。以土地爲不勞而獲之利益根源。不肯放棄。固屬重大原因。然以私有土地爲所謂體面與財富之表徵。亦爲一種極強固之心理。因取銷私有土地制度。起而抗爭。在所不免。今不爲土地私有制度之撤銷。祇以徵稅手段。使土地私有者不能坐享其不勞而獲之利益。則保存土地私有制度之形式。不獨於平均地權之原則不相妨礙。且於施行比較便利。因土地私有者無從假借名目。爲反抗之謀。此節條文之規定。既可爲平均地權原則之根據。亦所以表示吾黨民生主義之精神也。後一節但書謂附着於土地之礦不因取得土地所有權而受影響者。蓋欲限制土地私有者不能因取得土地所有權而併爲礦之取得者。因「礦產水力之利。皆爲地方之所有。」乃爲建國大綱第十一條所明定。是以加此限制。以符黨綱。不僅建國大綱有此規定。即礦業法第一條亦有「中華民國領域內之礦。均爲國有。非依本法取得礦業權。不得探採。」之明文。此雖爲土地所有權行使範圍之一種限制。要亦受國家所採政策之影響也。

關於土地所有權行使之範圍各國法例共有幾種

關於土地所有權行使之範圍各國法例共有四種。

一 併有主義 即土地所有權可以容納礦物之所有權。土地所有人得自由探鑛或採鑛。英、美、法例即採此主義者也。

二 專有主義 即礦物為國家所專有。鑛業亦為國家所獨占。私人不得開採。往昔專制國家類多採行此種主義。

三 先占主義 即礦物所有權既非專屬於國家。亦非容納於土地所有權之內。先發見者即得自由開採。普魯士即採行此種主義也。

四 特許主義 即礦物雖屬國有。但得由私人依法取得鑛業之權。法國法例即採行此種制度也。

我國關於鑛業立法。因採特許主義。故礦物所有權與土地所有權亦彼此分立也。

何謂土地法中之公有土地

答 公有土地者。即未經人民依法取得所有權之土地也。依照土地法第八條第一項之規定。下列八種土地。即所謂一可通運之水道、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。皆不得為私有。不得為私有云者。反面即為應歸公有之謂也。此種規定。乃為顧全公衆利益之需要。理由極為明顯。不必引申說明。惟同條第二項規定所謂「市鎮區域之水道湖澤。其沿岸相當限度內之公有土地。不得變為私有」則因都市中之水道兩旁土地可供建築碼頭倉庫之用。其公共需要之程度。至為顯著。此種土地。已屬私有者。當然仍許其為私有。祇於其使用情形。加以相當之限制。如非必要亦不可不予徵收。至原屬於公有者則不得變為私有。蓋欲對於市府加以限制。使其不能將公用性質顯著之地段。或因一時財政之便利。自行變賣。致妨及社會之利益也。

問 私有土地最高額之限制如何

答 按照土地法第十四條之規定。地方政府經中央地政機關之核定。對於私有土地。得

斟酌地方需要、土地種類、土地性質各情形。分別限制個人或團體所有土地面積之最高額。本條規定之旨趣。蓋在防止私人土地面積過大之佔有。原來防止土地壟斷之法。本以照價徵稅為最有效之手段。可不必採用此種直接限制之法。祇以中央政治會議所決定之土地法原則。關於地價稅之徵收。採漸進主義。從百分之一極低稅率辦起。以後逐漸增加。其徵收實數與所謂土地之經濟地代數額相差尚遠。在此低稅率之施行期內。恐於土地投機弊。不能為有效之防止。故於徵收地稅以外。仍為此直接限制辦法之規定。俾地方政府於必要時。可藉此辦法為低廉稅率之救濟。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

私有土地移轉之限制如何

私有土地。在原則上。當然得聽土地所有人自由移轉。設定負擔或租賃。但若國民政府對於私有土地所有權之移轉。設定負擔或租賃。認為有妨害國家政策者。則亦得依照土

地·法·第·十·六·條·與·第·十·七·條·之·規·定·。分·別·制·止·之·。關·於·此·點·。土·地·法·原·則·上·有·以·下·之·說·明·。
「土·地·為·生·產·之·根·本·要·素·。且·係·有·一·定·限·量·之·物·。實·為·國·計·民·生·之·基·礎·。與·其·他·財·富·之·可·以·
用·人·力·增·減·者·不·同·。故·政·府·於·土·地·權·之·移·轉·。認·為·於·國·計·民·生·有·妨·礙·時·。可·以·制·止·之·及·取·消·
之·。查·德·國·人·所·定·之·膠·州·土·地·法·於·土·地·移·轉·須·得·政·府·之·允·許·。可·為·前·例·也·。」

又·照·土·地·法·第·十·七·條·之·規·定·。對·於·農·地·、林·地·、牧·地·、漁·地·、鹽·地·、鑛·地·、要·塞·、軍·備·區·域·、
及·領·域·邊·境·之·土·地·。無·論·私·人·或·地·方·政·府·。皆·不·得·移·轉·。設·定·負·擔·或·租·賃·於·外·國·人·。此·條·
乃·為·國·民·生·計·與·國·防·問·題·之·需·要·。此·種·主·張·。表·見·於·法·律·。亦·各·國·所·常·有·。即·捨·本·條·之·規·定·
。而·就·漁·業·法·第·三·條·而·言·。亦·以·明·文·規·定·在·中·華·民·國·領·海·或·其·他·公·用·水·面·取·得·漁·業·權·之·呈·請·
人·。以·有·中·華·民·國·國·籍·者·為·限·。又·鑛·業·法·亦·規·定·中·華·民·國·人·民·得·依·該·法·取·得·鑛·業·權·。而·於·公·
司·組·織·。限·制·外·國·人·之·入·股·。尤·為·最·廣·。由·是·可·知·我·國·立·法·對·於·原·始·產·業·之·權·利·原·則·上·。乃·
不·容·外·國·人·所·享·有·也·。

問 土地重劃之用意何在

土地法問答

關於土地分段之整理。依照十八條之規定。有因一定區地內之土地。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。并將重劃地段。分配於原土地所有人等語。蓋爲防止地段分割。過於零碎。致妨礙土地經濟原則也。吾國每因遺產繼承。與其他原因。使土地分段流於支離破碎之狀。尤以南省水田爲甚。於耕作上所受時間與勞力之損失。頗爲重大。其不合於經濟之使用原則。致影響於生產力。殊非淺鮮。國家爲維持社會經濟利益起見。不得不加以干涉。乃有此規定。使地方當局對此零碎分割之地段。於相當情形中。可使之合併。化零爲整。以符合經濟之使用原則也。

所謂土地分段不合經濟之使用者。則如本法第二百十一條第一款所規定之「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。」第一百五十二條所規定之「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。」第一百五十四條所規定之「一區段之建築物因爲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。」皆是。凡有上述各種

情形。主管地政機關即得就該區域內土地之全部重行劃分。不過劃分以後。仍須將重劃地段分配於原土地所有權人而已。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。蓋土地重劃以後。各所有權人之所得。自難免有多少之差別。此時如使增加面積地段之所有權人不為補償於減少面積地段之所有權人。則增加面積地段之所有權人。即未免有不當得利之嫌。法律使之對於減少面積地段之所有權人。補償比原地段相差之面積。宜也。

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。不過分擔之計算。亦適用於補償之規定而已。

問 土地登記之目的何在

答 土地登記之主要目的。為使土地權利確定及移轉便利。蓋土地權利如於法律上不能確定。則所有人及其他權利人。對於土地之關係。無所依據。是登記猶不登記也。既無確實之登記。安有移轉便利之可言。於是如有如國內現象。關於土地權利之輕轉。竟成莫大之糾紛

。於個人於社會經濟成受損失。其原因由於土地契券之未能流通便利有以致之也。

何謂托崙氏制度

現代各國土地登記法有所謂托崙氏制度 (Torrens) 者。起源於澳大利亞洲。當一八五七年托崙氏爵士 (Torrens) 在南澳洲提出一土地登記法案稱為不動產法。經議會採納通過後。澳洲各地。關於土地登記。均採用其原則。立為法律。及一八七〇年。新西蘭從而做行之。近年歐美各國。亦漸趨於此種辦法。其辦法手續。或有異同。而原則則頗一致也。此制之要旨。據托崙氏本人所述。凡依法或依公平原則應享有土地權利之人均得申請將其權利登記於冊簿。其所根據為申請之各項契據文件。須先經驗契專員審核。向登記官作如下之報告。

- (一) 土地之標示。是否確當。
- (二) 申請者對於申請登記之土地權利。是否完全無可發生之異議。
- (三) 申請者於公平原則上是否確為應享其所申請登記土地權利之人。
- (四) 申請者所提出之契據文件。是否確可以令異議者無可爭辯之餘地。經過此種審查手續。於登記完畢後。其權利即為確定。無論何人。不能發生異議。如於登記完畢後。發見錯誤。并證明已為登記

之權利。在未登記之前。確非屬於登記人所應享有者。其原應享有此權利之人。亦不能因之推期已爲登記之事項。爲救濟此種辦法。祇可對於原應享受土地權利之人。爲相當之補償而已。所以登記機關應於登記費收入項下。預爲扣存若干。作爲登記儲金。以供此項補償之用。蓋爲維持登記之確定。不能不如是也。土地權利既經依此程序登記完畢。則此後之各種土地移轉。乃極簡單之事。祇由權利關係人。向登記機關申請將登記簿中所記載之關係事項。爲相當之更改。及換給登記證書即可。如其簡單易行之登記手續。既不費時。又不耗錢。更不必假手於律師代辦。登記制度之便利。莫逾於此。以上爲托崙氏自述其登記制度之要點。我土地法關於土地登記之規定。即採納托崙氏制度之精神而爲規定也。

圖 何謂土地登記

圖 土地登記者。土地及其定着物之登記也。土地登記可有兩種之意義。由土地登記之實質而觀。土地登記。乃所以明示土地及其定着物權利之所歸屬。而公告之於第三人方法。由土地登記之形式而觀。土地登記。亦得謂爲一種國權之作用。因登記機關而將應行登記

之事項登記於登記簿。約言之。土地登記亦得謂爲土地權利關係依登記機關而爲之公告之方法也。

所謂土地。當然指水陸及天然富源而言。所謂定着物。則指非毀損變更其實質形態不能動其所在者而言。土地及其定着物皆爲不動產。反之則爲動產。此爲羅馬法以來學者之通說。而我民法第六十六條與第六十七條亦以明文規定「稱不動產者。謂土地及其定着物。」稱動產者爲前條所稱不動產以外之物。故土地登記。亦得謂爲不動產登記。以不動產登記。謂土地及其定着物之登記。而土地登記亦謂土地及其定着物之登記故也。

土地之性質。既有法律爲之明定。自無所用其詮釋。惟定着物之性質如何。則不無研究之價值。由一般而論。定着物者。非土地之一部。而固着於土地之建築物與農作物也。建築物與農作物以外之物。即使固着於土地。亦非本法之所謂定着物。故如堤防、橋梁、及埋沒於地中之鐵管。皆非土地之定着物。以此種物件非爲土地之一部。卽爲一種之動產故也。至與土地固着不能分離之物。法律所以認爲與土地有同一之性質者。以如不認爲與土地有同一之性

質。實際上頗多不便故也。

■ 應登記之土地權利共有幾種

應登記之權利。依照土地法第三十二條第一項之規定共有六種。(一)所有權、關於所有權之意義。學說不一。有謂所有權對於其物。有處分其實質之權利者。有以所有權爲絕對之權利者。有以所有權爲限制之權利者。然據最近一般之學說。則以爲所有權者。乃總括的支配其物之權利也。總括支配其物云者。卽非以特定之關係。及特定之方法。而支配其物。乃總括的支配其物之謂也。如地上權、永佃權等。則爲出於特定之關係。而限於或方面而有支配權。而所有權則不然。除爲法律所限制外。所有權人得從其意之所欲。以種種之目的方法而處置其權利之目的物。蓋以所有權人有總括的支配權故也。(二)地上權、地上權者。於他人之土地。以建築物或其他工作物或竹木之所有爲目的而有使用土地之權利也。分析言之。則一地上權者。使用他人土地之權利也。卽地上權爲借地權。非所有權。故有使用他人土地之權利。而無處分他人土地之權利也。二地上權以建築物、工作物或竹木之所有爲目的

。而使用他人之權利也。即地上權限於建築物、工作物、竹木之所有爲目的。其使用權有限制。而其範圍有一定。若以耕作爲目的者即非地上權。此地上權所以於山林宅地行之。不能於田地行之也。(五)永佃權、永佃權者。支付佃租。以永久耕作或牧畜爲目的。使用他人土地之權利也。分析言之。則一永佃權爲永久使用他人之土地之權利也。關於使用他人土地之點。永佃權與地上權同。二永佃權以耕作牧畜爲目的者也。所謂耕作。即加入工於土地。栽培五穀蔬菜之類是。所謂牧畜。即利土地而飼養畜類是。關於以耕作牧畜爲目的之點。永佃權與地上權異。三永佃權以支付佃租爲成立之要件也。所謂佃租。即土地使用之對價。或以金錢或以其他代替物均可。關於以支付佃租爲成立要件。永佃權又與地上權異。要之永佃權與地上權雖有相異之點。亦有相同之處。蓋同爲使用他人土地之物權。而非使用租賃之責權也。(四)地役權、地役權者。謂爲自己土地之便益而使用他人土地之權利也。分析言之。則一地役權者。必爲自己土地之便宜。所謂自己之土地者。即所以明地役權爲地之役權。而非人之役權也。蓋土地之使用。以增進自己土地之便宜。爲唯一之目的。乃地役權之特徵也。

二地役權者。必爲使用他人土地之權利。所謂使用他人土地者。卽直接支配其土地之謂也。至土地則以屬於他人之所有爲必要。而使用他人之土地。乃地役之一要件也。(五)典權、典權者。典權人支付典價。占有他人提出之不動產。並可就其不動產而爲使用及收益之權也。故舉典權之要素。可得有三。卽一支付佃價。二占有不動產之質物。三有使用及收益之權是也。此種不動產或曰土地之典。爲我國固有之習慣。故民法特設專章。以防爭議。不動產之典雖與動產之質。極相類似。然因典之標的爲不動產。而質之標的爲動產。兩者究有不同處也。(六)抵押權、抵押權者。謂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也。分析言之。則一抵押權爲債權擔保之權利。關於此點。抵押權與質權同其性質。二抵押權爲行於不動產上之權利。關於此點。抵押權與質權異其性質。三抵押權爲不以占有其目的物爲要件之權利。關於此點。尤與不動產。典權及動產質地不同。四抵押權爲於目的物上。先他之債權人受清償之權利。關於此點。抵押權與質同其效力。要之。抵押權之要素有二。卽一其標的爲不動產。二爲於標的物有優先權。合此二種之要素。故得

爲債權之擔保。而不必以占有其擔保物爲要件也。

圖 土地法中應登記之事項共有幾種

土地法中應登記之事項。共有五種。

- (一)取得 所謂土地所有權之取得。可大別之爲二種。即(一)原始取得、(二)繼承取得。原始取得者。與前所有人之所有權無關係。而取得所有權之謂。換言之。即非繼承他人之所有權。自我而始取得此物之所有權也。如占有是。繼承取得者。基於前所有者之權利。而取得其所有權之謂。換言之。即屬於他人之所有權。因移轉而取得此物之所有權也。繼承取得更可細別爲二。(甲)一般承繼。如承繼是。(乙)特定承繼。如買賣、互易、贈與等是。
- (二)設定 所謂土地權利之設定。即如甲乙間設定地上權。丙丁間設定永佃權之類是。
- (三)移轉 所謂土地權利之移轉。即如甲以所有權移轉於乙。丙以地上權移轉於丁之類是。
- (四)變更 所謂土地權利之變更。即如地役之方法有變動。抵押之債權額數生增減之類是。
- (五)消滅 所謂土地權利之消滅。即如權利人拋棄其權利是。

關於土地登記各國立法例之異同如何

關於不動產物權。或即曰土地權利之設定移轉。各國法例。亦有種種主義之不同。在羅馬法及意大利法。關於不動產物權之設定移轉。僅以當事人之意思。不生效力。必履行嚴格之形式焉。至近各國之立法主義。則得大別有二。一曰法國法系主義、法國法系主義。尊重當事人之意思。僅依當事人間之債權契約。即生物權設定移轉之效力。但欲對抗第三人。則非登記不生效力耳。一曰德國法系主義、德國法系主義。維持物權之本質。無論當事人間及對於第三人。均以登記而生其效力。

日本民法。以登記爲對抗第三人之要件。是採用法國主義者也。我民法第七百五十八條。不動產物權之得喪。非經登記不生效力。及本條土地權利之取得、設定、移轉、變更或消滅。應依本法登記之規定。是採用德國主義者也。至於上述兩種主義之主張。則固各有理由。未能偏廢。要視其國情如何以爲之斷耳。

土地登記之效力如何

土地法問答

■土地依土地法所爲之登記。依法有絕對之效力。絕對效力云者。謂即不問何人。一概皆得對抗也。原關於權利之登記。只有(一)對抗善意之第三人。與(二)對抗第三人兩種效力之分別。並無所謂絕對效力與相對效力之區分。即就我民法第七百五十八條之規定而言。亦只云不動產物權依法律行爲而取得設定、喪失及變更者。非經登記。不生效力。並無絕對效力之明文。此種規定。在立法者之意。或以爲如欲推行土地之登記。非將土地登記之效力。加重其分量不爲功。如不依照本法登記。即使土地權利人保有其他之證明文件。或在本法頒佈以前。曾經依照別法登記。亦一概不能認爲有效。如照本法登記。則即使第三人保有其他之證明文件或曾經依照別法而爲權利取得之登記。在依本法登記之人。亦得以之爲對抗。依第三十六條之規定。謂依本法所謂之登記。有絕對效力。此乃表示凡經登記之土地權利不能推翻。即托普氏制度所謂不能推翻之登記權利。至所謂依照別法而爲權利取得之登記者。即如依照土地陳報法而爲土地陳報或依照不動產登記條例而爲登記之類是已。

■登記權利之順序如何

土地權利除所有權只有一個而無所謂順序以外。其餘如抵押權等類。則常有數個權利之設定。以觀我民法第八百六十五條不動產所有人因擔保數債權。就同一不動產設定數抵押權者……之規定蓋可知矣。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。此不僅我土地法之規定如是。即日本之不動產法第六條。亦有相等之明文。是則依照此種法律之原則。其先行登記之人或即曰第一順序之登記人。對於其所登記之權利。當有絕對之效力。無論對於何人。皆得以之爲對抗。第二順序之登記人。對於其所登記之權利。雖能以之對抗第一順位之登記人以外之第三人。然不能以之對抗第一順序之登記人。是其登記。只有相對之效力。而無絕對效力之可言矣。舉例以言。如乙於甲之所有地上經登記取得抵押權之順序第一號。丙於甲之所有地上取得抵押權之順序第二號。丁於甲之所有地上取得抵押權之順序第三號。則乙對於其債權之清償。得排斥丙丁及其他一般之債權人有優先受償之權利。丙對於其債權之清償。雖得對於丁及其他一般之債權有優先受償之權利。然對於乙。即無絕對優先之權利。

土地權利登記時。其權利之次序。除法律別有規定外。應依登記之先後。固如前述。然如何而能決定登記之前後。則常因登記簿編製方法之不同而有異。如登記簿編製複雜。局外人不能一見明瞭者。則局外人雖有閱覽登記簿之權利。而事實上亦常有不能充分調查之困難。因之其權利關係。亦不能明瞭矣。故近世各國之登記簿。因注意於此點。常分所有權登記爲甲區。所有權以外之權利登記爲乙區。如是則翻閱甲區之登記簿。即知土地所有人爲何人。翻閱乙區之登記簿。即知抵押權之如何設定矣。所謂除法律別有規定外者。卽如破產法上別除權之行使是也。別除權之行使雖亦含有優先受償之意味。然其所謂優先受償者乃別除權與他種債權之比較。而非別除權中之各權利。尙有彼此先後之分別。別除權之行使。雖有順位之先後。而實際上則無不同時受償也。

圖 何謂主登記

主登記者。對附記登記而言。有基於新順序而爲獨立登記之意味。詳言之。卽如於前一順序之登記事項後。加一登記事項而爲全然獨立之順序。非延長前一順序之事項者是。

凡權利之設定、移轉、保存、消滅等之本登記與暫登記。即其例也。

圖 何謂附記登記

附記登記者。變更主登記事項之一部。而附隨之之登記也。故不但我不動產登記條例第十條依照日法之例。以附記登記對主登記而稱。即土地法第三十八條亦有附記登記之次序。應依主登記之次序之規定。但附記登記間之次序。應各依其先後之規定。以附記登記之性質。乃附隨於主登記故也。附記登記之事項。可以謂之為主登記事項之延長。而非獨立為新順位之登記。因之對於附記登記。當然不得再為附記登記。是則如權利變更之登記。更名或住所變更之登記。皆得以附記登記為之矣。

圖 登記官吏之賠償責任如何

國家官吏執行職務。因故意或過失。違反其職務上之義務。致使第三人受有損害時。官吏個人是否應負損害賠償之責任。學者之間。雖有議論。然大體皆謂官吏若逾越權限。執行其職務。則其權限外之行為。即得認為非國家之行為。而為官吏個人之行動。此時其行為

之結果。如對於他人有損害之處。則依私法上不法行為之原則。官吏當然須負損害賠償之責。蓋官吏之職務。就對國家言。即為一種之義務。其執行職務之行為。即得謂為對於國家義務之履行。國家對於官吏在法律上之關係。乃一種公法上之關係。官吏違反其職務與否之問題。乃為國家對官吏間而生之問題。官吏執行職務。因故意或過失致第三人受有損害時。按照今世立法之原則。國家與官吏須共同負擔私法上之責任。除不動產登記法、戶籍法、刑事訴訟法中對於官吏因故意或過失加害於第三人之行為。有賠償責任規定之明文以外。即在通常雖無官吏因執行職務行為而生之損害須負賠償責任之明文。然而一般之解釋。仍多以官吏須負責任解之也。我土地法第三十九條規定因登記錯誤、遺漏、或虛偽致受損害者。由地政機關負損害賠償責任。由表面而言。似由地政機關負責。非由登記官吏個人負責。然照本法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之規定以觀。則我國之立法。仍採國家與官吏共同負責之旨。而為之變通規定者也。但地政機關如能證明其錯誤、遺漏、或虛偽致受損害之原因。應歸責於受害人時。則不在

此限。且即使受有損害而其損害賠償之額。亦不得超過於受損害時之價值。所謂因登記錯誤、遺漏、或虛偽致受損害者。即如對於特定不動產抵押權之登記。抵押債權人以債權金額二十萬元爲登記。而登記官吏誤爲債權金額二萬元之登記。致使債權人受十八萬元之損害者是也。但若受害人於聲請登記時。對於債權金額。自己誤填爲二萬元時。則即使受有損害。亦與登記官吏無涉。此卽本法第三十九條第一項但書之所以規定也。至於此種規定之用意。據吳氏尙鷹之所言。則以爲因登記權利有絕對不能推翻之效力。所以有此損害辦法之規定。蓋亦師托審氏之意。而加以但書之限制也。然余則以爲因登記權利有絕對不能推翻之效力。所以有此損害賠償辦法之規定。固如吳氏所言。然不能卽以此爲唯一之原因。而前述之官吏執行職務因故意或過失致第三人受有損害時。國家與官吏須共同負擔私法上責任之原則。亦不能謂爲無關也。至登記儲金之來源。乃取之於地政機關所收之登記費。以依照土地法第四十條之規定。地政機關所收之登記費應提存百分之十作爲登記儲金。專備損害賠償損害之用故也。至登記費之繳納。則由聲請登記人擔任之。如損害賠償之請求。爲地政機關所拒絕。則

受害人亦得向法院提起訴訟也。

登記簿應分幾欄

地政機關應備登記簿。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。但應將跨連情形於關係區之登記簿分別標明以便易於考查。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。登記簿每一份用紙。應分爲(一)登記號數欄、(二)區段號數欄、(三)土地標示部、(四)所有權部及(五)他項權利部。又於土地標示部。須設(一)標示事項欄、(二)地價欄、及(三)標示先後欄。於所有權及他項權利二部。須各設(一)權利事項欄及、(二)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。標示號數欄、記載關於土地之標示及其變更事項。地價欄、記載申報地價或賣價。標示先後欄、記載登記標示事項之次序。所有權部權利事項欄、記載關於所有權之事項。他項權利部權利事項欄、記載關於所有權以外權利之事項。權利先後欄、

記載登記各權利事項之次序。

圖 登記索隱簿應如何記載

索隱簿之備置。所以供查檢之用。索隱簿應按登記機關管轄區域內。各小區畫區分其用紙爲數部。各部用紙應就每一宗不動產分設一欄。按各小區內地名首字筆畫之多寡逐次記載登記簿之冊數頁數及登記號數。各不動產原經編列號數者。並應依號數之次序記載之。

圖 共同人名簿應如何記載

共同人名簿之記載方法。應先於姓名住所欄及股份欄。按聲請書所載依次記載。次於號數欄記載號數。於備考欄記載聲請書之收件年月日。收件號數及登記簿之冊數頁數。權利先後欄數。由登記官吏於其下加蓋名章。並塗銷已經變更之事項。如備考無餘白時。應另設新號數欄。轉載前號數於其左側記載第二及與某共同人名簿某頁連續各字樣。並於姓名住所欄僅記載登記名義人之姓名於股份欄。畫一橫線於備考欄。記載登記標的之新事由。聲請書之收件年月日。收件號數及權利先後欄數。由登記官吏於其下加蓋名章。爲前項程序

後。應爲前用紙號數之左側。記載第二及與共同人名簿某頁連續各字樣。第一項情形如爲第三以下之繼續用紙時。其號數左側應依次記載第三第四等字樣。

圖 登記地圖應如何標示

登記地圖應分爲登記總圖、分區圖、及分段圖。地政機關所備之登記總圖。應標示該管土地登記區之全部。分區圖應標示各地段號數及登記號數。分段圖標示土地之一段。並於圖中註明該地段號數、登記號數、所有權狀號數及其面積界線。

圖 各種土地簿冊應由何種機關製定

依照土地法第五十二條之規定。登記簿、登記收件簿應由中央地政機關製定。並應於封面裏面註明該總部頁數。給蓋官印。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。登記簿與登記收件簿之須由中央地政機關所製定。乃爲絕對之原則。無論如何。不能變通。而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。原則上雖由中央地政機關製定。然仍得由地方地政機關依樣自製。此其不同之點也。

圖 各種土地簿冊應保存幾年

登記簿、索引簿、共有人名簿、收件簿、登記總簿、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。使政府對於全國土地無論屬於公私。皆得有所查考也。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。以防遺失。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。以聲請書與清摺不過為聲請登記時之一種證明文件。與登記簿等之為權利確實證據者稍有不同也。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。仍保持其原有之次序。此查明白規定地政機關有調取此項證狀之權。使於必要補造登記簿時。於法律有所根據也。

圖 土地登記應由何人聲請

土地法問答

附 土地登記應由權利人及義務人或代理人聲請之。然何謂登記權利人。何謂登記義務人。自來學說雖不一致。然大體多主由享權利與負義務兩方面觀察之。報垣學士謂、登記權利人云者。謂即因登記而取得以對抗第三人之權利之人也。登記義務人云者。謂即因為登記而喪失得以對抗第三人之利益之人也。松本學士謂、登記權利人云者。即因權利關係成立登記之法律行為而享有權利之人之謂也。登記義務人云者。即由某項法律行為而負擔義務之人之謂也。要之、登記權利人云者。因登記而受利益者之謂。登記義務人云者。因登記而受利益者之謂也。

雖然、因登記而享利益者不必盡為登記權利人也。如因登記而撤銷第一順序之抵押權。土地所有人之為登記權利人無論矣。即享有第二順序之抵押權者。亦不得以登記權利人解之也。何則、因一號抵押權設定登記之撤銷。二號抵押人成爲一號之抵押權人。對於二號以下之抵押權人。皆得主張其優先之權利故也。是則與其謂因登記而受利益者為登記權利人。因登記而受利益者為登記義務人。反不如謂基於登記原因而直接取得其權利或免除其義務者為登

記權利人。基於登記原因而直接喪失其權利或承受其義務者爲登記義務人之爲愈也。

至代理人云者。普通當然指一方之代理人而言。然照民法第一百零六條之規定。則代理人有時亦得爲雙方之代理也。

惟登記行爲是否爲法律行爲。雖就嚴格而論。不無多少之疑問。然就一般而論。自得以準法律行爲解之。以所謂法律行爲之結果。一方因發生權利義務之關係。他方亦常生直接公示之方法。今登記之聲請。既常因當事人間利益之衝突。而登記之結果。亦常生公示之方法。則登記之有法律行爲之性質。亦自不待言矣。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。此處所謂判決二字之意義。學者對之議論不一。約而言之。亦有二大學說。(一)僅爲給付判決說。(二)包含一切判決說是也。惟本博士所謂日本不動產登記法第二十七條所謂判決。不僅限於對登記義務人爲意思表示之給付判決。凡確認權利存在之判決。皆包含在內者。即主張第二說者也。日本法曹會決議所謂不動產登記法第二十七條所謂因判決即指對於登記義務人爲登記手續之判決而言者。即主張

第一說者也。第二說過於廣汎。不切事實。自以第一說爲當。稻森啓造於其所著之不動產登記法釋義第四百四十七頁中。亦有、茲所謂判決者乃指代登記義務人之意思表示而爲民事訴訟法日本民事訴訟法第七百三十六條所定之意思陳述。對於登記義務人爲登記手續意思表示之判決而言之論也。

又茲所謂繼承。當然指一般繼承而言。繼承人繼承從來享有之權利。聲請登記人如係登記權利人或登記義務人之承繼人時。依照我不動產登記條例第四十三條之規定。除提出證明身分之文件外。並應取具親屬之保證書。聲明確爲承繼人。土地法對此雖無明文。論理亦當作如是解也。

因徵收土地爲所有權移轉之登記時。得僅由權利人聲請之。原土地登記之聲請。雖以由權利人及義務人或代理人爲之爲原則。然若遇有特種之情形。亦當然得許權利人單獨爲之。依本法第五十九條所謂未經依本法登記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者。卽其一例。蓋以未經依本法登記所有權之土地爲第一次所有權登記或繼承爲登記時。

本無現實義務人之存在。其登記之聲請。當然不必與義務人共同爲之。至因判決爲登記時。權利人亦得單獨聲請者。則以其訴訟之原因。通常多爲義務人之不肯盡責。權利人因不敢爲共同登記之申請。乃借公力以伸張其權利。始提登記手續履行之訴訟。既以判決。權利人自得依照判決單獨爲登記之聲請。當然不必再與義務人共同爲之也。至本法第六十條規定以訴因徵收土地而爲所有權轉移之登記時。亦得僅由權利人聲請之者。則以徵收土地。往往爲原土地所有人所不願。與土地因買賣而轉移其所有權者微有不同。與其強義務人以所難。致生登記手續履行訴訟。不如逕以明文規定僅由權利人聲請登記之爲愈也。

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。以其與登記之權利並無影響故也。惟聲請登記時。如因證明聲請人確爲原登記人之故。登記官吏當然得命提出相當證明之文件耳。

因官署或法定自治機關執行拍賣或公賣處分。爲權利轉移之登記時。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。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。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。此卽所謂囑託登記是也。依照本法第五十八條之規定。登記之聲請。本以由權利人及義務人或代理人爲之爲原則。而例外則除依照第五十九條與第六十條之規定由權利人單獨爲之以外。又有第六十二條第六十三條及第六十四條所謂囑託登記之規定也。至囑託登記規定之原因。無非以此種權利之設定移轉。皆爲官署或法定自治機關有關。爲節省手續計。與其由權利人與義務人共同聲請登記。不如囑託地政機關登記之之爲愈耳。

■ 聲請登記時應提出何種文件

聲請登記時。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。

證明登記文件爲確定判決書時。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。聲請人應並提出土地他項權利清摺。(一)聲請書。聲請登

記。必須具備一定之方式。聲請書云者。即具備方式之文件之謂也。聲請書爲要式之文件。依照土地法第六十六條之規定。應備載左列事項。一、土地所有權狀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、代理聲請人時。代理人之姓名、籍貫、年齡、住所、職業。八、其他應記明之事項。第一項之土地所有權狀土地他項權利證明書之性質。第二項之登記原因。已詳於前。茲不具論。第三項所謂登記標的。即爲第三十三條所列記之各項土地權利之得喪變更是也。第四項及第五項之地政機關與年月日。性質至爲明顯。無待解釋。而第六項所謂聲請人及證明人爲法人時。其名代表人姓名者。即爲法人董事之姓名是也。至第八項所謂其他應記明之事項。即如本法第七十條所定權利人不止一人時。聲請書內應分別記明其各個應有部分或相互間之關係。第一百零五條所定就土地之一部聲請爲所有權移轉登記時所應記明之移轉部分。第一百一十六條所定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并付租時期者亦同。第一百十七條所定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。第一百十八條所定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。并地役權設定之目的及範圍。其登記原因有特別訂定者亦同。第一百二十條所定聲請爲典權設定、轉典、或讓與之登記時。聲請書內應記明典價數額。其登記原因定有回贖期限或絕賣期限者亦同。第一百二十一條所定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。利息并其起息期及付息期。或於債權附有條件或其他特約者亦同。第一百二十二條所定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。第一百二十三條所定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。第一百二十四條所定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。第一百二十五條。所定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。第一百二十六條所定債權一部之讓與或代位清償。俱其擔保部分之抵押權因而為移轉登記時。聲請書內應證明其所讓與或代位清償之債權額等類是也。

• 又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。此為一種法定之程式。當事人不得違反也。由代理人聲請登記時。應附具授權書。此為一般法律之原則。不分公私法。皆有同樣之規定也。登記原因訂有特約者。聲請書內應記明之。例如地上權人本得讓與其權利於他人。但若於設定之時。當事人以特約訂定不許讓與。亦為法律所不禁。則若登記原因而有此種之特約。亦須於聲請書內記明之也。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。此亦當然之理不待煩言也。

(二) 證明登記原因文件。證明登記原因文件云者。謂即記載登記原因之文件是也。登記原因云者。即指關於土地權利得喪變更之法律行為或法律事實而言也。記載此種法律行為或法律事實之文件。即茲所謂證明登記原因文件是也。例如依買賣而為土地所有權移轉之登記時。其登記原因。即為買賣之法律行為。又如設定抵押權之登記。其登記原因即為抵押權

設定之契約。因之證明登記原因之文件。前者即爲土地買賣之契約。後者即爲抵押權設定之契約。(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。皆爲地政機關所給與之文件。除爲第一次所有權登記時。不必提出以外。第二次以後所有權登記時。皆須提出。惟證明登記原因文件爲確定判決書時。則得不提出土地所有權狀或土地他項權利證明書。他項權利證明書云者。即如第六十五條第三項所謂土地他項權利之消滅之謂也。(四)依法應提出之書據圖式。所謂依法應提出之書據圖式者。即如本法第六十八條所定由代理人聲請登記時所附具之授權書。第七十二條所定權利人或義務人之繼承人爲聲請登記人時所取具之親屬保證書。第七十三條所定登記人因更名聲請登記時所取具鄉鎮坊長或四鄰或店舖之保證書。第一百零五條所定就土地之一部聲請爲所有權移轉登記時所附具之具體圖式。第一百零六條所定爲土地分合增減拆沒或其他變更所有權登記人爲聲請登記時所附具之圖式是也。惟證明登記原因之文件。如於確定判決書時。則亦得不提出依法應提出之書據圖式耳。鄉鎮坊長或四鄰或店舖之保證書之提出。應於證明登記原因文件或土地權利書狀不能提

出時爲之。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。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所謂證明文件即如遺囑或判決書之類是已。保證書應記載左列事項。由保證人簽名或蓋章。(一)受保證人之姓名住所。(二)保證之事實及應負之責任。(三)地政機關。(四)年月日。(五)保證人之姓名年齡籍貫住所職業。所謂受保證人之姓名住所之記載。即如某某住某地是。所謂保證之事項之記載。即如證明某某實爲土地所有權人其業契會因某年月日被火燒失是。所謂應負之責任之記載。即如願負證明不實之責任是。所謂地政機關之記載。即如右呈某某地政機關公鑒是。所謂年月日之記載。即如中華民國某年某月某日是。所謂保證人之姓名年齡籍貫住所職業之記載。即如保證人某某年若干歲某縣人住某地業何職業是。按照不動產登記條例施行細則第四十三條及第四十四條之規定。因保證之損害賠償請求權。自被害人或其法定代理人知悉損害之日起一年以內不行使者即爲消滅。其自接收保證書之日起經過五年者亦同。保證人出具保證書知其所保證之事項有錯誤者。得

向登記衙門(即地政機關)請求解除保證。但於免許解除前仍應負其責任。登記衙門於前項情形。應即通知登記權利人及登記義務人令其聲請更正。且向一般公示及為其他適當之處分。其以後之登記。若與保證事項有關者。應暫行停止之。以上所述雖為不動產登記條例施行細則之規定。然將來土地法關於土地登記一編之施行細則。亦當有相當之明文也。

接收聲請之程序如何

接收聲請之程序。得分為四級。由收發員辦理之。(一)聲請人提出聲請書後。不問其是否合法。均應收受。即時在土地登記收件簿。依次記載。依照土地法第七十五條第一項第二項之規定。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。登記簿的記載於收件簿并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。應編為同一號數。記明收件第幾號之幾。(二)地政機關於收件簿記載完畢後。應於聲請書及圖式外面上方右側餘白處。蓋填左式收條印。(三)為前二項程序後。應即依式填載聲請文件收據給與聲請人。並記明接收文

件件數。收件號數。及年月日時。(四)將聲請文件移交核算員。

圖 費額核算之手續如何

關於費額之核算。應由核算員。依左記次序辦理之。(一)將印紙銷印。在郵局發售時。即由該局銷印。(二)認為應行估價者。請示審查員平允估計之。(三)登記費核定後。應分別已繳短繳未繳各情形。於黏貼印紙近傍餘白處蓋填左列甲乙丙各印。(甲)繳足之印。(乙)短繳之印。(丙)未繳之印。(四)將聲請文件移交審查員。

圖 聲請之審查應由何人辦理其次序如何

關於聲請之審查。應由審查員辦理之。其辦理次序如左。

(一)認為應另行調查者。應開明事項命調查員調查之。

(二)認為合法者。應將聲請文件移交記載員命即行登記。所謂認為合法者。即無土地法第七十六條。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。七不納登記費者等各情形之謂也。

(三)如認為不合法即有上述土地法第七十六條中七款情形而又不能即時補正者應附理由駁回登記之聲請。聲請人不服駁回時。應為三日內將其異議呈請土地裁判所裁決。經土地裁判所裁決准其登記者。應即予登記。

(四)認為不合法。但即時可以補正者。應命聲請人補正之。

關於聲請之調查手續如何

關於聲請之調查。由調查員依左記次序辦理之。

(一)調查員奉審查員命令後。應速就所開事項施行調查。並於十五日內調查完畢。

(二)調查完畢後。應即製作調查筆錄呈交審查員。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。不在此限云者。即調查完畢之期限。可不必以十五日為限之謂。以既有特別事由。或未經依本法登記所有權之土地。調查之時。不免多費手

續故也。

實施登記辦理之次序如何

關於登記之實施。應由記載員依左列之次序辦理之。

(一) 審查員接收聲請文件後。應即時在土地登記簿依收件號數之次序登記。如臨時發見有錯誤或遺漏之處。應即加以更正。未經依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。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。以標示事項欄乃記載關於土地之標示及其變更事項。權利事項欄乃記載關於所有權或所有權以外權利之事項故也。又標示事項欄之登記。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、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。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。其記載之法亦同。附記登記之權利先後稱。應與主登記之權數同。但應記明附記之號數於次。登記人更名或住所變更之登記。以附記爲之。其前記之名稱爲住所應塗銷之。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。所謂權利變更之登記。與第三人有利害關係者。卽如設有抵押權之土地所有權轉讓時。其所有權變更之登記。與抵押權人有利害關係者是。此時所有權變更之登記。依法應取得抵押權人之承諾書或其他之證明書而附呈之。權利變更之登記。以附記爲之。其前記已經變更之事項應塗銷之。行政區域或其名稱或地方街道或門牌號數有變更時。登記簿之原記載。視爲已變更。

(一) 登記簿記載完畢後。應於聲請書及地圖蓋收件印處下餘白處蓋填左印。

(二) 將聲請文件及登記移交檢查員。

登記檢查之次序如何

關於登記之檢查。應由檢查員依照左列次序辦理之。

- (一)發見聲請有不法之情事者。呈交審查員核辦。
- (二)發見登記簿記載有錯誤或遺漏者。移交記載員更正。
- (三)認為合法並無錯誤或遺漏者。除於聲請書外面下方左側。蓋填左印外。應將登記及聲請文件移交於結束員。登記完畢。

圖 登記結束之次序如何

關於登記之結束。應由結束員依左例次序辦理之。

- (一)土地所有權狀登記完畢時。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。對於土地標示號數登記年月日。應由主管地政機關長官簽名。加蓋官印。並將登記簿他項權利簿。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。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。此種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

總設
收藏
書之章

法政問答叢書

五〇

稍先後編次序。登記年月日。由主管地政機關長官簽名。加蓋官印。是則凡持有此項證狀者。於該土地之一切關係。瞭如指掌。倘正登記簿之正副本俱滅失時。該主管地政機關。即可根據此項書狀。補造登記簿。於是土地一經登記。則凡所記載之事實。永無銷滅之虞矣。

(二)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、收件號數。分別交還於權利人或義務人。

(三)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。

(四)登記結束後。結束員應將登記簿移送於記載員聲請文件移交於登記通知員。

土地登記應如何通知

關於登記之通知。應由通知員依左列次序辦理之。

(一)通知員於接收移交之文件以後。依法審查認為有應行通知之事項者。應即依式填記通知

書分別通知各關係人。例如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。所謂得僅由權利人聲請登記者。即如本法第五十九條所謂未經本法登記所有權之地。地爲第一次所有權登記或因判決或繼承爲登記時。及第六十條所謂因徵土地爲所有權移轉之登記時之情形是也。

(二)通知員依法通知後。應將聲請之文件。移交於歸權員。

圖 對於第一次土地登記之契據應如何審查

關於第一次登記所爲之契據審查事項。依本法第九十五條之規定。凡未經依本法登記所有權之土地。聲請爲第一次所有權之登記時提出之聲請書。土地他項權利消摺、契據、及其他關係文件。須先經契據專員嚴密之審查。擬具詳確之報告書。其內容依第九十六條之規定。須記載左列各款事項。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。應以度有四至界線內實際測量所得之面積為準。

二 所有權來歷 (甲)上手各契據及其移轉實情、(乙)最近契據記載所有權人是否為聲請人名字或其別號。如非聲請人時。詳述其關係。並其所以為聲請人之理由。(丙)檢驗關係所有權之類串、租約、房捐收據、繼承遺囑、贈與書據、法院判決書及其他證明所有權之書據。為簡要說明。(丁)契據記載所有權人不止一人時。應查明各個人姓名住所。

三 所有權以外之權利關係 (甲)列舉權利種類內容及述明其來歷、(乙)權利關係人姓名住所、(丙)四鄰界線關係及各關係人之姓名住所。

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

五 備考事項 (甲)其他足以證明所有權或所有權以外權利之事物。爲前款所未備舉者、(

乙)契據專員審查結果之意見。所謂坐落。即指土地所在之地點而言。如某市某區某段或某縣某區某段是也。所謂種類。即指農地、林地、牧地、漁地、鹽地、鑛地、及基地而言。所謂四至界限。即指東至何處、南至何處、西至何處、北至何處而言。所謂面積。照土地陳報的辦法。土地面積的單位。每畝爲六千平方市尺。一市尺等於一公尺之三分之一。所謂定着物之情形。即指房屋等類之建築情形以及其他定着物之現狀而言。所謂申報地價。即爲該地現值若干之聲稱。所謂申報定着物現值。即爲定着物現值若干之聲稱。所謂四鄰土地概況。即四鄰土地之有定着物者。其定着物之情形如何。如爲農地。其耕種之情形。如爲牧地。其畜牧之情形如何是。所謂現時使用狀況。即如該地現作何用。如爲農地。種種何物。如爲牧地。畜牧何物。所謂使用人與所有權人之關係。即如使用人與土地所有人之關係爲永佃關係。或租賃關係是。所謂所有權來歷。通常稱之爲所有權權源。所謂所有權以外之權利關係。即如地上權、永佃權、地役權、典權、抵押權等等之權利關係是。

第一次登記聲請書應如何記載

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。即所謂。(一)登記原因及其年月日、(二)登記標的、(三)地政機關、(四)年月日、(五)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、(六)代理人聲請時。代理人之姓名、籍貫、年齡、住所、職業、(七)其他應證明之事項、是也。其格式略如下。

- 一 土地之標示 坐落某地四至某地某種地若干畝
- 二 登記之標的 所有權保存之登記
- 三 土地之價值 洋若干圓
- 四 登記費 照貼印花銀洋若干

五 附屬文件或參考事項

一 某年月日買契一件證明本土地位爲老業

二 保證書一件證明聲請人爲買主人(或其子孫)

三 圖式一件

四。代理委任書一件證明某某爲某某之代理人 右呈

某某地政機關公鑒 中華民國年月日

所有人某某團某縣人住某地業何職業

右代理人某某團某縣人住某地業何職業

又建築物所有權登記之聲請書式。亦大致與前相同。所異者在於標示之一點而已。

一 土地之標示

一 基地 坐落某地四至某地

二 某建築物一所 計某種房若干間某種房若干間共房若干間

土地法罰答

- 二 登記之標的 所有保存之登記
- 三 土地之價值 基地值銀洋若干建築物值銀洋若干
- 四 登記費 照貼印花銀洋若干
- 五 附屬文件

- 一 宅地登記證明書一件
- 一 建築物圖式一件 右呈

某某地政機關公鑒所有人某某屬某縣人住某地業何職業。

權利清摺應如何記載

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。即一須列舉權利之種類內容并述明其來歷。二須記載權利人關係人之姓名及住所。三須記明四鄰界線關係及各關係人之姓名住所。四須記明其他足以證明所有權或所有權以外權利之事物。為其餘各款所未備舉者是也。

■ 登記公告之期限如何

■ 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。第九十六條第三款之權利關係人云者。即土地所有權以外之權利關係人之謂也。公告應登載及揭示六個月。並須依照左列規定爲之。(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。

■ 登記公告之事項如何

■ 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。

■ 登記如有異議應如何解決

土地法問答

■ 按照土地法第一百零二條之規定。凡在公告前業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。公告期滿以後無異議之土地。地政機關應即為所有權之登記。並依次為所有權以外權利之登記。前項登記之土地面積應按實際測量所得之面積登記之。如有異議。則土地裁判所於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。

關於第一次登記所為之契據審查事項。依第九十五條之規定。申請登記人提出為其權利證明之一切契據文件。既須先經契據專員為嚴密之審查。對於土地標示、所有權來源、所有權以外權利之關係、各種保證之調查及其他足以為其權利證明之備考事項。切實報告。而主管登記機關。又須將所聲請登記之事由。為六個月期間之公告。使與聲請登記土地權利尚有輕微者。得以提出異議。由土地裁判所另行裁決。其已經過六個月期間之公告。確無異議者。始為之登記。所以如此嚴密登記者。一方固因我國土地行政已趨於紛亂。不能不為一勞永逸之謀。而他方亦以法律規定登記效力之強固。不得不慎重將事。以期減免登記上之錯誤。然此

項嚴密手續之規定。亦不過於土地第一次爲所有權之申請登記時爲之。既經第一次爲所有權登記後。其權利已經確定。則以後之土地移轉。自有登記簿與登記書狀爲根據。手續自較簡便矣。

何謂所有權一部移轉之登記

圖 所有權一部移轉云者。原爲所有權一部分移轉之謂也。如一所有權而爲數人所共有。則所謂一部移轉者。卽爲其股份之移轉。例如今有宅地一百畝。爲甲乙丙三人所共有。甲之股份爲百分之六十。乙之股份爲百分之三十。丙之股份爲百分之十。甲如其股份百分之六十轉讓於乙。而乙受讓之。則乙之股份卽爲百分之九十是也。就土地之一部聲請爲所有權移轉登記時。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。以資考查。其聲請書之格式。大致如下。

(一) 土地因買賣爲所有權移轉登記之聲請書。

一 土地之標示 坐落某地四至某地某種地若干畝

土地法問答

法政問答叢書

六〇

- 二 登記原因及其年月日 某年月日買賣契約
 - 三 登記之標的 所有權移轉之登記
 - 四 其他之特約 買契載明十年以內得由賣主隨時買回
 - 五 土地之價值 值銀洋若干
 - 六 登記費 照貼印花銀洋若干
 - 七 附屬文件及參考事項
 - 一 某年月日買契一件證明買賣契約
 - 二 登記證明書一件
 - 三 代理委任書一件證明某某為買主代理人 右呈
- 某某地政機關公鑒 中華民國年月日
- 賣主某某圖某縣人住某地業何種業
- 買主某某圖某縣人住某地業何種業

右代理人某某圖某縣人住某地業何種業

(二)土地因繼承為所有權移轉登記之聲請書

一 土地之標示 坐落某地四至某地某種地若干畝

二 登記原因及其年月日 某年月日繼承

三 登記之標的 所有權移轉之登記

四 土地之價值 值銀洋若干

五 登記費 照貼印花洋若干

六 附屬文件及參考事項

一 某年月日分據(或繼承單) 一件證明繼承之事實

二 登記證明書一件(關於被繼承人某某之所有權者)

三 保證書一件證明某某為某某之繼承人 右呈

某某地政機關公鑒 中華民國年月日

土地法問答

法政問答叢書

六二

繼承人某某團某縣人住某地業何職業

(三)土地因贈與爲所有權一部移轉之聲請書

- 一 土地之標示 坐落某地四至某地某種地若干畝
- 二 登記原因及其年月日 某年月日贈與契約
- 三 登記之標的 所有權一部移轉之登記
- 四 權利移轉之部分 與贈與人各有一半
- 五 股份之價值 值銀洋若干
- 六 登記費 已貼印花洋若干
- 七 附屬文件及參考事項

一 某年月日贈與契約書一件

二 登記證明書一件(關於贈與人所有者) 右呈

某某地政機關公鑒 中華民國年月日

贈與人某某圖某縣人住某地業何職業

受贈人某某圖某縣人住某地業何職業

圖 土地變更登記應如何聲請

土地變更云者。即土地有分合增減坍沒或其他變更之謂也。土地有分合增減坍沒或其他變更時。所有權登記人應即爲登記之聲請。爲土地分合增減坍沒或其他變更登記之聲請。聲請書內應記明變更之原因及狀態。其格式大致如下。

一 土地之標示

一 原狀 某種地坐落某地四至某地若干畝

二 現狀 某種地坐落某地四至某地若干畝

三 登記原因及其年月日 某年月日因分合增減或坍沒

四 登記之標的 某某變更之登記

五 登記費 已貼印花洋若干

土地法問答

五 附屬文件

一 登記證明書一件(關於所有權者)

二 保證書一件(證明變更事項者)

三 圖式一件 右呈

某某地政機關公鑒 中華民國年月日

所有人某某屬某縣人住某地業何職業

關於土地變更之登記應依下列規定於登記簿內記明之。

一 記明變更之狀況並附具圖式標示其分合增減或毋沒或其變更之情形

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

圖 土地分割登記之聲請書格式如何

圖 土地分割為獨立地段時。亦須為分割登記之聲請。為土地分割登記之聲請時。聲請

書應記明前土地之原狀與現狀。及新土地之現狀以及分割之原因。其格式大致如下。

一 土地之標示

- 一 前土地之原狀 某種地坐落某地四至某地若干畝
- 二 前土地之現狀 某種地坐落某地四至某地若干畝
- 三 新土地之現狀 某種地坐落某地四至某地若干畝
- 二 登記之原因及其年月日 某年月日分割契約
- 三 登記之標的 分割之登記
- 四 新土地之價值 值洋若干
- 五 登記費 照貼印花洋若干
- 六 附屬文件及參考事項
 - 一 某年月日分割證明書一件
 - 二 登記證明書一件(關於前土地所有權者)
 - 三 圖式一件 右呈

土地法問答

某某地政機關公鑒 中華民國年月日

原產所有人某某團某縣人住某地業何職業

新產所有人某某團某縣人住某地業何職業

土地分割爲獨立地段時。應依左列規定爲登記。(一)於登記用紙內登記號數欄記載新登記號數。於標示事項欄記明因分割由登記某號移載字樣。於相當權利事項欄。轉載關於所有權或所有權以外權利之登記並於所有權以外權利之登記後。記明與某號土地共同爲權利標的字樣。(二)於前登記用紙內標示事項欄。登記殘餘部分。記明他部分因分割移載於登記某號字樣。塗銷前標示事項及欄數。並於相當權利事項欄內。記明於登記某號土地共同爲權利標的字樣。土地分割。如僅新地段爲所有權以外權利之標的時。除第一百零八條規定適用者外。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。

圖土地合併登記之聲請書應如何記載

■ 土地一部合併於他一部時。應爲合併登記之聲請。爲聲請土地合併登記時。聲請書內應記明前土地之原狀及合併後之現狀。其格式大致如下。

一 土地之標示

一 前土地之原狀 某種地坐落某地四至某地

二 前土地之現狀 某種地坐落某地四至某地

三 土地合併前之原狀 某種地坐落某地四至某地

四 他不動產合併後之現狀 某種地坐落某地四至某地

二 登記之原因 某年月日買賣契約

三 登記之標的 合併之登記

四 合併部份之價值 值銀洋若干

五 登記費 照貼印花若干

六 附屬文件

土地法問答

一 某年月日買契一件

二 登記證明書一件

三 圖式一件 右呈

某某地政機關公鑒 中華民國年月日

前土地所有人某某團某縣人住某地業何職業

他土地所有人某某團某縣人住某地業何職業

圖 土地一部合併於他土地時應如何登記

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。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。使與登記某號土地公同爲權利標的時。於相當權利事項欄記明之。

圖 土地全部合併於他土地時應如何登記

圖 土地全部合併於他土地爲登記時。除適用第一百十條關於土地一部合併於他土地之規定外應於前登記用紙內標示事項欄記明截止。

圖 土地增減登記聲請書應如何記載

圖 土地增減與土地分割或合併大致相同。以土地分割之結果。雖有一土地因之而成獨立之地段。然而原土地則因之而減少。合併之結果雖有一土地因之而消滅。然而另一土地則反因之而增加故也。由大體而論。土地法既有關於土地分割與合併登記之規定而又於第一百十二條爲因土地增減爲登記之規定。似屬贅文。然細按之。則所謂土地增減之登記如第一百十二條之規定者。仍指分割與合併以外一般之增減而言。不必與土地之分割與合併相同也。例如第九條第一項所謂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。即第一百十二條所謂一般之減少。第九條第二項所謂坍沒或浸蝕之岸地回復原狀者。即第一

百十二條所謂一般之增加。與土地之因分割或合併而增減者。究有不同也。

一 土地之標示

一 原狀 某種地坐落某地四至某地若干畝

二 現狀 某種地坐落某地四至某地若干畝

二 登記原因及其年月日 某年月日因土地測量增(或因土地測量減)

三 登記之標的 土地變更之登記

四 登記費 照貼印花洋若干

五 附屬文件

一 登記證明書一件

二 保證書一件

三 圖式一件 右呈

某某地政機關公鑒 中華民國年月日

所有人某某團某縣人住某地業何職業

因土地增減爲登記時。應於登記用紙內標示事項欄。記明增減原因。並塗銷前標示事項及欄數。因土地坍沒爲登記時。應於登記用紙內標示事項欄。記明坍沒原因。塗銷登記號數。標示事項及欄數並註明截止。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字樣之登記內。塗銷坍沒土地之標示。他土地所在地如屬於他地政機關管轄者。應速囑託該機關爲前項之登記。

圖 土地種類變更登記之聲請書應如何記載

爲土地種類名稱變更或其他關於四至隣地變更登記之聲請時。聲請書應記明登記號數土地之標示或其四至之隣地。其格式大致如下。

一 土地之標示

一 原狀 某種地坐落某地四至某地若干畝

土地法問答

二 現狀 某種地坐落某地四至某地若干畝

二 登記原因及其年月日 某年月日變更(土地種類或名稱或四至鄰地)

三 登記之標的 土地種類(或名稱或四至隣地)變更之登記

四 登記費 照貼印花洋若干

五 附屬文件

一 登記證明書一件(關於所有權者)

二 保證書一件(證明變更之事實者) 右呈

某某地政機關公鑒

所有人某某圖某縣人住某地業何職業

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。並應依次另立一欄。將土地種類名稱變更或其他變更之情形。重行登記也。

圖 地上權設定應如何登記與聲請

- 六 存續期間 自某年月日起若干年
- 七 地租及其支付時 每年若干於某時支付
- 八 權利之價值 值銀洋若干
- 九 登記費 照貼印花洋若干
- 十 附屬文件及參攷事項
 - 一 某年月日地上權設定契約書一件
 - 二 登記證明書一件 右呈

某某地政機關公鑒 中華民國年月日

土地所有人某某團某縣人住某地業何職業

地上權人某某團某縣人住某地業何職業

圖 地上權移轉之登記與聲請書之記載如何

圖 地上權人除契約另有訂定或另有習慣者外。得將其權利讓與於他人。聲請為地上權

移轉之登記時。聲請書內應記明地上權移轉之目的及範圍。其登記原因定有存續期間或地租並付租時期者。亦須記明。地上權移轉登記之聲請書。其格式大致亦與地上權設定登記之聲請書無甚差別。卽

- 一 土地之標示 坐落某地四至某地某種地若干畝
- 二 登記之原因及年月日 某年月日地上權移轉契約
- 三 登記之標的 地上權移轉之登記
- 四 地上權設定之目的 起蓋房屋(或其工作物或種植竹木)
- 五 地上權之範圍 土地全部(或一部)
- 六 存續期間 自某年月日起若干日
- 七 地租及其支付時期 每年若干於某時支付
- 八 權利之價值 值洋若干
- 九 登記費 照貼印花洋若干

土地法問答

十 附屬文件

一 某年月日地上權移轉契約書一件

二 登記證明書一件 右呈

某某地政機關公鑒 中華民國年月日

賣主某某縣人住某地業何職業

買主某某縣人住某地業何職業

圖 永佃權設定登記應如何聲請

聲請為永佃權設定之登記時。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。亦須明白記載。聲請為永佃權設定之登記時。聲請書應記明佃租數額者。以佃租數額為永佃權設立之要素故也。存續期間。付租時期或其他關於永佃人權利義務之特約。如永佃權人不得將其權利讓與他人等類。雖非為永佃權設定登記之要件。然欲以之對抗第三人事項而生效力。則亦有登記之必要也。惟照民法第八百四十二條第二項之

規定。永佃權之設定定有期限者。視為租賃。應適用關於租賃之規定。是則永佃權之設定定有期限者。是否尚須登記。實一疑問。本法之規定蓋依照日本之法例也。至於永佃權設定登記之聲請書。則依照前述之規定。大致亦得略述如次。

- 一 土地之標示 坐落某地四至某地某種地若干畝
 - 二 登記之原因及其年月日 某年月日永佃權設定契約
 - 三 登記之標的 永佃權設定之登記
 - 四 存續期間 自某年月日起若干年
 - 五 佃租及其支付期 每年若干於某時支付
 - 六 權利之價值 值洋若干
 - 七 登記費 照貼印花洋若干
 - 八 附屬文件
- 一 某年月日永佃權設定契約書一件

二 登記證明書一件 右呈

某某地政機關公鑒 中華民國年月日

地主某某團某某縣人住某地業何職業

佃主某某團某某縣人住某地業何職業

圖 永佃權移轉應如何登記

按照民法第八百四十三條與第八百四十五條之規定。永佃權人雖不得將土地出租於他人。但得將其權利讓與於他人。永佃權人讓與其權利時。應聲請為永佃權移轉之登記。其登記記載之方法。應照地上權移轉之例。

圖 地役權設定應如何登記與聲請

聲請為地役權設定之登記時。聲請書內應記明需役地及供役地之標示。並地役權設定之目的及範圍。其登記原因有特別訂定者。亦應記明。其所以必須記明需役地及供役地之標示者。以地役權之設定。其目的在以他人土地供自己土地便宜之利用故也。地役權設定之

目的雖多。然就通常之實例而論。則以汲水與通行兩種爲最多。前者謂之汲水地役權。後者謂之通行地役權。例如以在供役地汲水或通行爲目的而設立之地役權是也。所謂地役權之範圍。即以供役地之全部或一部爲地役權之標的是也。所謂登記原因有特別訂定者。即如約明地役權人不得抵押買賣等類是也。

茲再摘錄地役權設定登記之聲請書。以明其例。

- 一 需役之標示 坐落某地四至某地某種地若干畝。
- 二 供役地之標示 坐落某地四至某地某種地若干畝
- 三 登記原因及其年月日 某年月日地役權設定契約
- 四 登記之標的 地役權設定之登記
- 五 地役權設定之目的通行(或其他目的如過水等)
- 六 地役權之範圍 供役地某部分
- 七 地役權之價值 值洋若干

法政問答叢書

八〇

八 登記費 照貼印花洋若干

九 附屬文件

一 地役權設定契約書一件

二 登記證明書一件

三 圖式一件 右謹呈

某某地政機關公鑒 中華民國年月日

供役地所有人某某團某縣人住某地業何職業

地役權人某某團某縣人住某地業何職業

爲地役權設定之登記時。應於需役地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。

圖 典權設定登記之聲請書應如何記載

典權云者謂支付典價占有他人之不動產而為使用及收益之權也。聲請為典權設定之登記時。聲請書內應記明典價數額。其登記原因定有回續期限或絕賣期限者。亦應記明。方式如下。

- 一 土地之標示 坐落某地四至某地某種地若干畝
 - 二 登記原因及其年月日 某年月日典權設定契約
 - 三 登記之標的 典權設定之登記
 - 四 典價數額 銀洋若干
 - 五 回續期限 自某年月日起若干年以後聽業主續回
 - 六 作絕期限 自某年月日起滿若干年(二十年)時作為絕產
 - 七 登記費 照印花洋若干 右謹呈
- 某某地政機關 中華民國年月日

土地法問答

業主某某園某縣人住某地業何職業

典主某某園某縣人住某地業何職業

圖 典權轉典登記之聲請書應如何記載

○ 典權在存續中。典權人得將轉物轉典或出租於他人。但契約另有訂定或另有習慣不許轉典或出租者。則應依其訂定或習慣行之耳。又典權定有期限者其轉典或租賃之期限不得逾原典權之期限。未定期限者。其轉典或租賃。亦不得定有期限。不僅轉典之期限。不得逾原典權之期限。即轉典之典價。亦不得超過其原典價也。聲請為典權轉典之登記時。聲請書內應記明典價數。其登記原因定有回續期限者。亦應記明方式如下。

- 一 土地之標示 坐落某地四至某地某種地若干畝
- 二 登記之原因及其年月日 某年月日典權轉典契約
- 三 登記之標的 典權轉典之登記
- 四 典價數額 銀洋若干

五 回續期限 自某年月日起若干年後回續

六 作絕期限 自某年月日起滿若干年(二十年)時作為絕產

七 登記費 照貼印花銀洋若干 右謹呈

某某地政機關公鑒 中華民國年月日

轉典人某某團某縣人住某地業何職業

典主某某團某縣人住某地業何職業

圖 典權移轉登記之聲請書應如何記載

按照民法第九百一十七條之規定。典權人得將其典權讓與於他人。典權讓與以後。受讓人對於出典人取得與典權人同一之權利。為典權移轉之登記時。聲請書內應記明其原因與標的。詳言之。即

一 土地之標示 坐落某地四至某地某種地若干畝

二 登記原因及其年月日 某年月日典權移轉契約

土地法問答

三 登記之標的 典權移轉之登記

四 典價數額洋若干

五 回贖期限 自某年月日起若干年以後聽業主回贖

六 作絕期限 自某年月日起滿若干年(二十年)時作為絕產

七 登記費 照貼印花洋若干 右謹呈

某某地政機關公鑒

賣主某某團某縣人住某地業何職業

買主某某團某縣人住某地業何職業

圖 抵押權設定登記之聲請書應如何記載

抵押權者。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也。聲請為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。亦須記明。詳言之。抵押

權設定登記之聲請。聲請書內必須記明

- 一 土地之標示 坐落某地四至某地某種地共若干畝
- 二 登記原因及其年月日 某年月日借貸契約或抵押權設定契約
- 三 登記之標的 抵押權設定之登記
- 四 債權數額 洋若干圓
- 五 清償時期 某年月日
- 六 利息及其支付時期 年利若干某時支付
- 七 登記費 照貼印紙洋若干
- 八 附屬文件

一 某年月日抵押權設定契約書一件

二 登記證明書一件(關於所有權者) 右謹呈

某某地政機關公鑒。中華民國年月日

土地法問答

抵押設定人某某圖某縣人住某地業何職業

抵押權人某某圖某縣人住某地業何職業

然於此有應注意之點。(一)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。(二)聲請爲抵押權設定之登記。設定人非債務人時。聲請書應經債務人簽名或蓋章。蓋照民法第八百六十條之規定。抵押權之設定。亦得對於第三人之土地爲之故也。(三)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。以抵押權之標的不僅限於土地之所有權。而其他若地上權永佃權及典權均得爲抵押權之標的物故也。(四)聲請爲抵押權設定之登記。某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。以爲同一債權之擔保。於數不動產設定抵押權乃爲一般法律之所許故也。(五)債權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。依第一百二十五條聲請就其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

同爲擔保字樣。

圖 何謂塗銷登記

塗銷登記者。即塗銷已登記權利事項之登記也。換言之。亦即消滅已登記之權利關係效力之登記是也。但權利關係消滅之情形。不一而足。有因於人之死亡而消滅者。有因於目的物之喪失而消滅者。有因契約之解除而消滅者。有因存續期間完滿而消滅者。亦有因其他債務之清償。權利之混同。與權利之拋棄而消滅者。然不問其權利關係消滅之原因爲何。若凡因上述之登記原因而爲消滅權利效力之登記者。即本節所謂塗銷登記是也。

登記之聲請。原則上雖應由權利人與義務人爲之。然若使已登記之權利。因一定關係人之死亡而消滅者。則得僅由權利人或義務人聲請爲塗銷之登記。但應加具死亡之證明書而已。權利人或義務人因其對方踪跡不明。不能共爲塗銷登記之聲請時。得請求該管法院定一期限公示催告之。逾催告期限。經法院爲除權判決者。得僅由一方附具判決書原本。聲請爲塗銷登記。所謂公示催告及除權判決在民事訴訟法上稱爲公示催告程序。亦即法院依當事人之聲明。

用公示方法限期催告利害關係人陳報權利。如利害關係人不於公示催告限期以內陳報者。法院即得為除權判決。除權判決者即宣示其權利為無效也。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。循是以言。則聲請為塗銷登記之時。聲請書必須記明。

- 一 登記號數 土地登記簿某冊某頁第幾號(照抄登記證明書如遺失時改記土地之標示)
- 二 登記原因及年月日 某年月日因全部清償(指抵押權言)或因回贖(指典權言)等等
- 三 登記之標的 登記某號某權利設定登記之塗銷
- 四 登記費 照貼印花銀洋幾角
- 五 附屬文件

- 一 某年月日收據一紙
- 二 登記證書 右呈

某某地政機關公鑒 中華民國年月日

抵押權人(或其他權利人)某某圖某縣人住某地業何職業

抵押設定人(或其他義務人)某某圖某縣人住某地業何職業

圖 登記費應如何繳納

關於登記費一項之規定。據吳氏尙薦所言。均已從輕徵收。誠以登記之主要目的。本不在於收入。而在於土地權利之清理。其於財政有重大關係之土地稅。必俟登記完竣以後。方能着手徵收。而此時之登記費。其性質祇屬於手續費之一種。賂資彌補而已。且土地登記為政府應負之一種行政責任。亦為整理土地之一種入手辦法。更不宜使登記者負擔過重。致窒礙難行。現在各省財政當局。往往有藉印花為籌款之捷徑。徵收繁苛。民不堪命。而印花之結果。仍不能使土地權利為之確定。此種擾民無益之謀。不足法也。至於登記費之規定。則聲請為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。聲請為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。惟土地因重劃為登記時。則免納登記費耳。至土地所有權狀及土地他項權利證明書。則每張應繳之費額。依左列之規定。

一 土地或權利價值不滿一百圓者二角

二 土地或權利價值在一百圓以上者五角

三 土地或權利價值在五百圓以上者一圓

四 土地或權利價值在一千圓以上者二圓

五 土地或權利價值在五千元以上者五圓

六 土地或權利價值在一萬圓以上者十圓

由上所述可知土地法對於登記費額之規定。在第一次為所有權之登記者。按照申報價值繳納登記費千分之一。此後為移轉登記及所有權以外之權利登記。則按其價值。繳納千分之一。土地權利書狀之繳費。則以權利之大小為準也。

其於更正、塗銷、更名、與所住變更等之登記。則依第一百三十六條之規定。每件僅收登記費洋一角。且若更正登記之原因。因可歸責於登記人員之事由而發生者。並得免納登記費。蓋以登記原因非發生於土地權利人故也。至抄錄費則每一百字一角。不及一百字者。以百字計算。閱覽費每次收一角。

圖 土地權利書狀換給或補給之方法如何

土地所有權狀。於所有權轉移或土地分合爲登記時。應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轉移或分合爲登記時亦同。土地所有權狀或土地他項權利證明書。因損壞或滅失請求換給或補給時。應依左列之規定。

- 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。並須取具四鄰或店鋪之保證書。保證其爲原權利人。經地政機關公告三個月後。得補給之。

圖 我國土地稅之變遷情形如何

土地法問答

查國財政歷史。以土地稅爲最古。而其興革亦最多。夏之貢、(禹平水土、別九州、則鑿成賦。以求負擔分配之均平。其賦法謂之貢。一夫授田五十畝。每夫計其五畝之入以爲貢。此爲我國最古之土地稅制。)殷之助、(殷人七十而助、)周之徹、(周人百畝而徹。)其率皆爲什一。我國古代學者。皆以什一之稅爲土地稅之代名詞。良以此地。周室既衰。田制變壞。風俗崛起。遂廢井田。開阡陌。而民得自爲買賣。漢因秦制。而三十徹一。土地稅制一變。魏武初定鄴都。令收田租。秋粟四升。戶絹二匹。綿二斤。晉武更置戶調之式。丁男之戶歲輸絹三疋綿三斤。女及次丁男爲戶者半之。而戶賦與田賦並徵。土地稅制再變。唐興。凡授田者。丁歲輸粟二石。謂之租。丁隨鄉所出。歲輸綾絹各三丈。布加五之一。輸綾絹者。歲納二兩。輸布者麻三斤。謂之調。用人之力歲二十日。閏加二日。不役者。日爲絹三尺。謂之庸。有田則有租。有戶則有調。有身則有庸。而田賦、戶賦、丁賦、三者並徵。土地稅制三變。楊炎作兩稅法。夏輸無過六月。秋輸無過十一月。戶無生客。以見居爲薄。人無丁中以貧富爲差。其租庸雜徭悉省。而丁額不廢。土地稅制四變。宋元兩代。因沿

唐制。明嘉靖間。一條鞭法。時行時止。至萬曆九年。乃盡行之。其法總括一州縣之賦稅。官爲食募。力差則計其工食之費。量爲增減。銀差則計其交納之用。加以增耗。凡類辦派辦。京庫歲需與存留供億諸費。以及土貢方物。悉併爲一條。皆計畝徵銀。折銀爲官。故謂之一條鞭。土地稅制五變。清沿明制。合銀差力差二者而名之曰丁。其初丁與地分。丁即各國古時之人頭稅。地即今之所謂土地稅。至雍正四年。攤丁賦於地糧。而丁與地各。則地丁統歸一則。總爲土地稅之一種矣。土地稅制六變。清代課稅之法。有似於外國幼穉時代之收穫法。以輸納現品爲原則。觀錢糧糟米諸名色可見。抑其中又似參用等級法。南中數省。大率分爲五等。曰平田、曰沙田、曰高田、曰極高極低、曰山灘蕩港。等被課說。於法已疎。況此五等。又非實測。西北諸省。則並此等級而無之。蓋所謂因循苟且之法。無足存焉者矣。民國成立。鑒於清季糧籍之不備。與夫徵科之失平。僉以清理田賦爲當務之急。而經界局亦遂以成立。其所定計劃。以調查爲始基。以測丈爲中權。以登記爲後勁。繪成全圖精圖。編訂土地清冊。估定土地價值。以爲稅率標準。果使實行。亦深合清賦之旨。而與列邦新制。

大抵亦屬相同。然因政局屢變。卒歸一律而不再興。可為浩嘆者矣。今土地法雖已公布。然實行之期仍屬遙遙無期。即使實行。而完成之日。又不知在於何年。以觀日本調製綠簿。歷十年而始成。法國歷四十三年而始成。猶未能遍於全國。蓋可知矣。況吾國幅員廣袤。尤非日法兩國所可比擬。改革之功當非數十年不就。其中牽掣把持撓阻。至出死力以相抵抗者。必不可勝數。然終不可避免也。果能改革而成。則以吾國地畝總額計。蓋以二百四十步為一畝。平均課以純收入百分之三。度其額亦必當倍於今之四五無疑也。

土地徵稅之原則如何

吳氏尚廉曰。徵收土地稅之最大意義。乃在使土地因人口增加與社會進步之結果。所由增加之價值。以租稅形式徵收之。使歸於國家之所有。以為社會公益之用。但因施用勞力資本所獲之利益。仍歸之完全歸於資本與勞力者之所得。不加以侵奪。并從而保障之。蓋徵收地稅為吾黨解決土地問題之手段。其目的在使平均地權之原則。漸趨於實現。至於稅款之收入。乃為施行政策自然之結果。換言之。所以採用徵稅手段者。非以財政收入為主要之目的。

。乃爲解決國計民生之根本問題也。關於按照地價徵稅之理論。總理於三民主義演講中。曾爲反覆譬喻。所以昭示於吾人者。至爲明顯。其主張原以不勞而獲之土地價值。全數歸公。不得私於地主。而現土地法所根據之政治會議決定原則。關於稅率之規定。極爲低廉。於總理之主張。微有不合。蓋中央政治會議之決定。在於推行便利。甯爲逐漸改進。以次達到總理之主張。此爲實施上之緩急進退問題。從行政便利上觀之。自有其理由與必要也。土地增值之原因。大概有二。卽一爲自然。二爲人爲是也。人爲增值云者。卽因施用勞力及資本之結果而增加價值之謂也。自然增加云者。卽因人口增加與社會進步之結果而增加價值之謂也。自然增值之概念。與密勒氏所謂不勞而獲之概念。有不可分離之關係。以密勒氏之所謂不勞而獲者。亦指因社會進步而進加之價值而言也。日學者河田嗣郎論自然增值之本性。以爲自然增值者。乃土地所有人不施勞力與資本。僅依地價之騰貴。而享受之利益。實言之。卽該土地所有人在睡夢或旅行中甚至身幽於囹圄以內。而地價亦因之而增加者。始得謂爲自然增值也。人爲之增值。由於所有人投資與勞力之結果。論理應予免稅或輕稅以外。自然之增

價。既非由於所有人投資施勞之結果。即不完全歸公。亦應課徵重稅。亦其理由。蓋有四焉。

■ 土地自然之增價何以應課重稅

■ 土地自然增價應課重稅之理由有四。

一 倫理上之理由。由倫理上之理由而論。土地增價徵稅之根據。即爲不勞而獲之觀念。以土地之增價。既由於人口增加與社會進步之結果。則其所增之價值。即應歸屬於社會之全體。不應歸屬於土地所有人之一己。且土地者自然之賜物。其價值之發生。本非由於個人之努力。土地價值之發生。既非由於個人之努力。則土地之價值。即不應歸屬於個人。以不應歸屬於個人之價值而歸屬於於個人。由倫理方面而言。即屬不公。故國家對於土地。自然之增價。應課以相當之地稅也。

二 經濟上之理由。上述倫理上之理由。固屬土地自然增價徵稅之根據。然此外猶有經濟上之理由存焉。蓋以土地之所以自然增價者。其原因全在土地供給之缺乏。如土地之供給。

不爲自然或法律所限制。則土地即無自然增價之可能。故爲增加土地之供給計。亦有徵收地稅之必要。加拿大對於閒地之徵稅。其目的即欲藉以減少以土地爲投機之標的。詳言之。即國家如對於一般不用之土地。加以重稅。則土地所有人即不願長保其土地而不用。土地所有人既不願其土地不用。則土地之供給。必因之而加增。土地加增則地價減少。地價減少。則自然增價之程度不高。土地自然之增價不多。則所謂不勞而獲之所得。亦將消滅於無形。是則經濟上徵收土地稅之理由。實與倫理上徵收土地稅之理同時並存者也。

三 社會上之理由 土地徵稅之理由。除上述倫理上與經濟上之理由外。又有社會上之理由也。澳洲與加拿大對於大地主及不在地主所有之土地。徵收重稅。即根據此種社會之理由也。蓋以土地應爲社會全體而使用。不應爲小數大地主及不在地主所佔有也。

四 財政上之理由 國家徵收地稅。雖曰根據於倫理、經濟、社會各種之理由。然亦不能說與一國地方之財政無關。在已發達之都市。土地稅以外。尙有其他各種財產稅。營業稅等之可收。對於土地稅之徵收。似覺不甚重要。然在新建之都市。則土地稅之徵收。實與地

方財政有極大之關係。以此時別種之稅收不旺。舍此即不足用也。

■ 何謂土地改良物

■ 土地改良物云者。即土地定着物。其存在爲施用勞力及資本之結果而合於本法之規定者之謂也。分析言之。則

一 土地改良物者土地之定着物也。土地定着物云者。非土地之一部。而固着於土地之建築物。與農作物非毀損變更其實質形體。不能動其所在者之謂也。故建築物與農作物以外之物。即使固着於土地。亦非本法之所謂土地定着物也。

二 土地改良物者其存在爲施行勞力及資本之結果者也。改良物之存在。須由於土地所有人施行勞力及資本之結果。如其存在非由於土地所有人施行勞力及資本之結果。而由於公共團體之設施者。亦非本法之所謂改良物也。

三 土地改良物者須合於本法之規定者也。蓋依本法第二百五十九條之規定。改良物僅有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。

附著於土地農作物其他補助物及土壤之改良。爲農作改良物故也。循是以言。則凡堤防。橋梁及埋沒於地中之鐵管。皆不得爲土地改良物。以此種物件。非爲土地之一部。卽爲一種之動產。既非土地之定着物。亦非本法所謂之建築改良物或農作改良物故也。

■ 土地及改良物之價值何以應各別估計

■ 土地及改良物之價值。應各別估計。各別申報。以土地及改良物不權其性質各異。而且其徵稅方法。亦有不同。因徵收地稅。以土地價值爲根據。改良物者爲資本勞力之結果。於原則上不應徵稅。土地法對於土地及改良物所以分別清楚者。其意務使改良物之價值。不能混入土地本身之價值。以免徵稅時。或致發生混亂。侵及於資本勞力也。因之土地稅之徵收。分別地價稅與土地增值稅二種。而改良物之徵稅。則無何等之分別。土地地價稅之徵收不問其爲市改良地、市未改良地、市荒地、鄉改良地、鄉未改良地、鄉荒地、其稅率至低亦爲千分之十。無免稅之規定。而改良物稅之徵收。則有免稅之規定。例如鄉地之改良物不得徵稅。市地之農作改良物。得由地方政府免予徵稅是也。土地及改良物價值之估計。應以

國幣爲準。詳言之。即應依照國幣條例規定。以一圓之本位銀幣爲計算之單位之謂也。不僅土地及改良物價值之估計。應以國幣爲準。即土地稅款之計算。亦應以國幣爲準也。此種規定。爲我國法律特殊之狀態。外國法令實罕其例。蓋因一則我國幣制紊亂。兩圓並用。未能統一。二則土地稅款計算。尚有糧米折合等等之制度故也。

圖 土地稅何以劃爲地方稅

我國稅制。田賦向爲國稅。直至民國十六年閏。始由中央劃歸地方。而土地法則以明文規定土地稅全歸爲地方稅。但中央地政機關如因整理土地需用經費。則經國民政府之核准。雖得於土地稅收入項下指撥。然其款額。亦僅以不超過稅款總額之十爲限耳。

土地稅之爲地方稅與否。各國制度並不一致。有以之爲國家稅者。有以之爲地方稅者。亦有以之分屬與國家與地方稅者。且有以地價稅爲地方稅。而以土地增值稅爲國家稅者。如英國一九一〇年四月二十九日所頒之財政法規定土地地價稅與土地增值稅爲國家稅。即是以土地稅爲國家稅之例。加拿大西滿各省如亞爾巴太、撒斯喀其皇、曼莫托羅等省。則自一九一一

年以來。皆以土地稅爲地方稅。卽是以土地稅爲地稅之例。澳洲各省如昆斯南。雖自始卽以土地稅爲地方稅。然如新南威爾斯則自一九〇五及一九〇六年以來。則以一小部分之土地稅爲國家稅。而以大部分之土地稅爲地方稅。是爲以土地稅分屬國家稅與地方稅之一例。其餘澳洲各省如維多利亞以及南澳洲各地。則自一九〇六年以來。亦皆以土地稅爲地方稅矣。然此猶就土地原價稅而論。至於土地價值稅。則在日本按照內務省勅令案之規定。以之爲地方稅。在瑞典以之爲國家稅。在丹麥瑞士及澳洲亦如日本之例。以之爲地方稅。在德國依照一九一一年二月一日帝國土地增值稅法第五十八條之規定。則以之分配爲國家稅百分之五十。邦徵收量百分之十。各地方自治團體。所有地方稅百分之四十。古代社會經濟幼稚。財產之種類甚寡。國家徵稅。莫不以土地爲重要之課稅物件。因之、土地稅之在昔日。類皆以之爲國家稅之一種。迄至今日。則經濟既臻發達。財產種類。日見加多。而賦稅範圍亦遂見擴張。土地稅之在歐西各國。已多由中央政府之重要收入。一變而爲地方政府之重要收入。而就土地稅之性質以論。則其宜爲地方稅而不宜爲國家稅。尤有至理存焉。

一 地方政務。以發展一地方之公益爲目的。則取特定地方之土地稅。以謀特定地方之公益。固事理之要當者。此其一。

二 地方政府之經營建設。於土地所有人。有直接之利害關係。故當以土地稅爲地方稅。使地方人民。深加注意。而藉以養成其政治觀念。此其二。

三 地方政務。日益加繁。非有確實永續之收入。不足以支應行政上所必需之經費。土地稅之收入。最爲確實永續。故甚適於爲地方政府之財源。此其三。

四 況地方政府之收入。其在經濟幼稚之區。則財產種類。至爲有限。舍土地稅外。固不復有適宜之稅源。而在都市繁盛之區。則土地價值之增高。尤多由於社會之發達。而非由於勤勞之結果。故土地稅之徵收。不妨較重。而都市行政。庶幾不至有經費支絀之虞。此其四。

有此四因。土地稅之宜爲地方稅。自不待言矣。此本法之所以有土地稅全部爲地方稅之規定也。

土地稅之宜爲地方稅。固如上述。然就土地稅之性質而論。則尙有應加注意之點。(一)土地稅以土地之收益爲稅源。此所謂土地之收益者。非經濟學上之所謂純地租。乃土地所有人利用土地天然之功能。加以歷年人爲改良及企業之結果。而繼續收穫之純收益也。(二)土地稅概爲對物稅。對物稅者。以收益物之收益爲標準而課稅之謂。土地收益。雖有自種收益與佃課收益之分。然課稅之後。土地價格。必隨之而低落。則自種收益之土地。與佃課收益之土地。固無或稍異也。(三)土地稅通例爲不轉嫁稅。土地稅既以土地之永續收益爲稅源。則賦稅負擔者。自必爲稅源所屬者。亦卽所謂土地所有人是也。土地所有人而欲轉嫁其負擔。則地價必因以低落。而最後之負擔。必仍屬土地所有人。何則、土地所有人負擔土地稅。佃課收益。自必因以減少。當此之時。若土地所有人欲出售其土地於他人。則購買者自必減除其所負之稅額。以定土地之價格。而售價必低。若欲增加租金以轉嫁於佃戶。則勞費多而報酬薄。佃戶亦必轉而他就。而地租亦遂不能爲鉅額之增加。此土地稅之轉嫁。所以常爲各種賦稅中之最難者也。

價平均之計算。乃同一區內各土地最近市價與申報地價總平均之計算也。舉例以言。則如甲地之最近市價為每畝一千元。申報地價每畝八百元。則甲地平均之計算。應為每畝九百元。如甲地之最近市價每畝一千元。申報市價八百元。乙地之最近市價一千二百元。申報地價一千元。丙地之最近市價每畝一千四百元。申報地價一千二百元。則其同一地價區內之土地估價。如照最近市價及申報地價為總平均之計算。每畝應為一千一百六十元六角六分也。如因財政需要。或經濟政策之必要。得就同一地價區內之土地最近市價或申報地價。擇其中地段價值之較高者。為選擇平均計算。但選擇平均所得之數額。如超過前條總平均計算所得之數額時。其超過數額應以總平均計算所得數額三分之一為限耳。依照第二百四十一條總平均計算或第二百四十二條選擇平均計算所得之地價數額。為標準地價。地政機關於地價估計完竣後。應將標準地價分別分區公告之。土地徵稅既以價值為根據。必先將土地價值。先為確定計算。方能為徵稅之進行。此本章所以有申報地價與估定地價之規定。其分別為申報與估定兩種之意。因申報地價之一種。為建國大綱之所定。其法由地主自行報價。政府照價徵稅。

并可隨時照其申報價值收買之。此種辦法。於原則上本極完滿。但爲便於施行起見。有應爲補充之點。是以再有估定地價一種之規定。蓋地主方面。明知政府爲照價徵稅之舉。於申報地價時。不免有低報情事。希圖輕繳稅款。政府爲防弊起見。有隨時照價收買之權。其思慮所及。頗覺週到。然貪圖避免重稅。爲地主必具之心理。故地價低報之事。在所難免。若政府一從而收買之。恐不勝其煩。地主方面。固深知政府遇此種困難時。不見解決。若因報價與收買事。羣起爭辯。則於土地行政。殊多不便。茲爲補充估定價值一點。乃所以杜絕萬一之糾紛也。土地價值。若爲嚴密精確之估計。則其方法與手續。頗爲複雜。美國各都市有採用所謂岑默氏方法者。其於地價計算。極爲細微。前後相接一二尺土地之價值差異。亦必爲之估算清楚。此法頗稱精密。以地價高昂之紐約城。當然有採用此項方法之必要。在我國現時情形。尙可適用較爲簡易之法。依本法第二百三十九條之規定。祇以估計時前五年之土地市價爲準。就地價情形相近之地段。爲地價區之分等。如土地因其地位之特殊情形。有相當增減之必要時。即得按其標準地價數額。爲相當之增減。惟其增減數額均以不超過該地所

雖然此種推論。乃以增加租金佃戶得能轉而他就爲前提。如增加租金以後。佃戶不能轉而他就。仍願繼續耕作時。則土地稅亦能轉嫁一部於他人也。

土地稅應向何人徵收

依照本法第二百三十六條之規定。土地稅除法律別有規定外。應向所有權人徵收之。應向所有權人徵收之云者。即以土地所有權人爲土地稅之納稅人之謂也。所謂法律別有規定外者。即如都市基地上之定着物稅徵收。法律規定有時得向承租人徵收之。或如本法第一百七十八條之規定。耕地之地價稅。有時得向承租人徵收之之謂也。

土地法所定地價之種類與估計法如何

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。因申報地價。由於土地登記聲請人聲請登記時所申報。有時未必真確。必須再加以地政機關估計員估計所得之土地價值。以爲比較。方能得知其真實之價值也。

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。所謂地價相近情形。應以估計前五年內之市價爲準。就耕作地而論。土地價值。彼此相差不多。區別尚易。而就都市基地以言。則常因土地坐落不同。土地價值相差甚遠。爲徵稅定率之便利計。地政機關自不能不將所轄區內之土地。依照前五年內之市價情形。加以估計。而爲之區分也。

地價估定後。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。以資識別。不僅地價分區圖。應以同樣顏色標示同一地價區之土地以資識別而已。而且地政機關亦應將所製定之地價分區圖公布。以便該管轄區內之土地所有人及一般人民之閱覽也。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之計算。大概申報地價高於市價者估計地價。應以其申報市價爲準。申報地價低於市價時。應以最近市價爲準。或以最近市價及申報地價之總平均價爲準。不能再以申報之地價爲準。所謂參照其最近市價及申報地價爲總平均之計算者。非單一土地之最近市價與申報地

屬地價區之標準地價三分之一爲限。並應將增減數額以書面通知該土地之所有權人耳。此種估計方法。原由前德國顧問羅維廉氏在廣州時與國人討論之結果。其方法簡便。易於施行。於我國現時都市價之增漲情形。尙屬適應。無採用更爲精密方法之必要也。

標準地價如有異議究應如何辦理

圖 標準地價。原依第二百四十一條參照土地最近市價及申報地價爲總平均計算或第二百四十二條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而定。估計是否適當。實屬疑問。以土地所有權人之申報地價。其弊固在於低報。希圖輕繳稅款。而地政機關之估計地價。其弊則在於高估。希圖多徵稅款也。土地所有權人申報地價過低時。地政機關既得重行估計。則地政機關估計地價過高時。亦自不能不使土地所有權人窮途莫展。以求公平之決定。此土地法所以有第二百四十六條以下對於地價異議公斷之規定也。

一 異議之提起 標準地價決定公告以後。如同一地價區內之土地所有權人認爲計算不當。

則得以全體過半數人之連署。於自公告之日起三十日內。向主管地政機關提起異議。但依第二百四十五條土地因其地位之特殊情形。按其標準地價爲相當之增減時。則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。不必以同一地價區內之土地所有權人全體過半數人之連署。惟應於通知到達後。二十日內爲之而已。此蓋由於土地因其地位之特殊情形。按其標準地價數額。爲價值之增減。往往只關係於一人。而於同一地價區內之其他土地所有權人無涉。自不必以全體過半數人之連署。至於此種異議提起之時效。限定於通知到達後二十日以內。而不限定三十日以內者。蓋亦由於單獨提議。無全體過半數連署接洽之煩。自可短予時日也。

二 異議之公斷 不問爲同一地價區內土地所有權人全體過半數人所提之異議。或爲土地所有權人單獨提起之異議。如經主管機關決定以後。原異議人仍不服時。得要求召集公斷員公斷之。但異議人提出公斷之要求。應於主管機關之決定送達後七日內爲之而已。至於公斷之辦法。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

加推公斷一人。會同公斷。如兩公斷員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。以昭公允也。公斷之期限。由主管地政機關決定之。公斷之決定。為最終之決定。異議人於最終決定以後。不得再有所請求。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。

何謂估定地價

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。即為估定地價。依第二百四十五條因土地地位特殊情形按其標準地價數額為相當增減之地價。亦適用上述之規定。詳言之。即土地所有權人接到地價增減之通知後二十日內不生異議或發生異議經主管地政機關決定或公斷決定者。亦為估定地價之謂也。

估定地價是否可以永遠不更

地價每五年應從新估計一次。估定地價。當然不能永遠不更。地價遇有重大變更時。即未到五年。亦應變更。蓋以社會進步。人口日繁。土地價值。時生變動農地因專用於新

作之故。平時價值變動尚少。而都市基地。則因用途變更。而價值亦常因之而有所增減。每五年從新估計一次。在平時或無可礙。若遇有重大變更之時。則五年之期。實覺太久。但書之規定。卽所以補救此種之缺憾也。

土地估價。最難真確。失之過高。固屬招議。而失之過低。亦有損於收稅。且土地估價。卽使真確於今日。然而未必真確於他日。美國各州因無土地價值真確之計算。以致土地因社會進步增價之部分。常有長期免徵之事實也。地價重估年限。各國立法。頗不一致。就澳洲而論。新南衛爾斯州土地價值每年估計一次。錫達納州。土地價值每五年從新估計一次。新西蘭州對於土地之收穫額雖年有統計。而於土地真實價值之計算。則無一定之時期。嶼斯南州與南澳洲初時均定每隔三年從新估計地價一次。然至一九〇二年間。則南澳洲改爲地價每四年從新估計一次。而維多利亞則每兩年從新估計一次也。本法所定地價估計之方法。不過一種之原則。如地政機關以爲此種方法有變更之必要時。則於本法所定估計原則範圍內對於地價估計。亦得爲方法之變更。但應先經中央地政機關之核准而已。

建築改良物之價值應如何估計

建築改良物價值之估計。應以同樣之改良物。於估計時爲從新建築需用費類爲準。其原來之建築需費幾何不問也。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。減去損耗數額云者。即建築改良物折舊之謂。建築改良物之折舊。爲天然不可或免之事實。估計建築改良物之價值時。須將原料、工資、利息、修理費用等等合計之價值。減去折舊數額以符建築改良物之實值。

建築改良物之折舊估計法如何

折舊估計之法。論者不一。而其標準。亦復彼此不同。要皆以建築改良物使用年數爲基礎。使用之年數不知。則建築改良物經歷時間所受之損耗若干。亦即無法估計。故計算建築改良物之價值。應注意於下列之三事。

一 原價值或建築時之費用。

二 使用時保護之方法。

三 廢料之價值。

第一項在折舊計算之基礎。第二項於每年折舊之多寡有關。第三項與第一項相同。亦與折舊有重大之關係也。至折舊本身之問題。則不外如何以原值與廢料價值之差額分配於各年而已。其分配法得依次述之如次。

一 定比法。定比法亦曰直線法。即按年比例其損耗數額之方法也。例如假定建築改良物之使用年數為十年。原建築費洋一千元。廢料之價值當原建築費洋十分之一為一百元。則每年減去損耗之數額應為九十元是也。

二 百分減值法。百分減值法者。按年依照一定之百分數。減去其損耗之法也。百分減值法較定比法為異確。以由經驗所得。無論建築物與機器。初數年之折舊，總較後數年之折舊為少。其平均計算法。乃以初數年與後數年之折舊調和。而定一適中之率。亦為每年減去其值之一部。以適應建築物或機器之損耗。至建築物或機器變為廢料為止。

三 按年支配法。按年支配法者。按年照普通折舊及投資利息與建築物遞減相比之法也。

此蓋由於第二法以初年折舊。按率計算。有所未當。雖其用意在使前數年之定率。與後數年之定率相調和。以求適合於實際。然反實際之折舊率為大。亦有未合故也。

以上三法計算雖各不相同。然亦各有所長。迭克西以為第一法適用於短期資產之折舊。第二法適用於普通資產之折舊。而第三法適用於長期使用或租借資產之折舊。然各國法律對於何種產業適用何種之折舊法。並無特別之限制。不過在英美兩國之習慣。則以第二法為最通行耳。

圖 地價冊應如何編造

地政機關應置地價冊。登載主管區內土地之申報地價與估定地價。並須將改良物之估定價值，附記於地價之後。地價冊應分區編造之。其分區範圍以土地登記區為準。地價冊於每宗土地應記載左列事項。

一 土地段號。

二 稅地區別。

三 土地類。

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。

右列事項。依法應爲登記者。應以土地登記爲準。登記簿之記載有變更時。地價冊亦應同時修正。如第一款土地段號。第三款土地種類。第四款土地面積。第五款所有權人之姓名住所

。如屬公有土地。記明其保管機關等記載。如有變更。地價冊亦因同時修正。所謂變更者。即如第一款土地段號因土地重劃而有所變更。第二款土地種類因使用變更而有所變更。第四款土地面積因分割而有所變更。第五款所有權人之姓名住所因土地移轉而有所變更。均應一加以修正也。第六款申報價值及其年月日。雖無變動。亦因明白記載以資參考，而第七款之估定地價及其年月日。第八款之土地改良物情形。第九款改良物之估定價值及其年月日。則須於每次從新估定後。同時將地價冊修正。以照核實。第十款之土地與改良物不屬於一人時。記明其理由云者。即如土地設有地上權時。土地之一部因為土地所有人之所有。而土地上改良物之一部則為地上權人之所有者是也。土地與改良物如有此種情形。亦應於地價冊內記明其事由。第十一款之經過地政機關決定或公斷決定者記明其概要。雖與地價之本身無關。然究為地價決定之一種原因與手續。記明其概要。亦所以供將來參考之用也。第十二款之備攷事項。則凡不涉於上述各事項之事由。而有供該土地及改良物各種情形之參考者。皆得記入於其中。例如土地之地質為含有沙地性。最宜於種植花生西瓜等類皆是也。

地價册應備三本。以一本存於主管地政機關。一本送呈中央地政機關。一本送交主管徵稅機關。以第一本爲存底。第二本爲備查。第三本爲徵稅之根據故也。

何謂稅地其區別如何

依法令負納稅義務之土地爲稅地。以土地亦有因法令而免稅者故也。同一納稅之土地。應視其坐落。使用與性質之不同而爲之區別。例如市行政區域內之土地。應區別爲(一)市地、市地以外之土地。應區別爲(二)鄉地、依法令使用之土地。應區別爲(三)改良地。未依法令使用而使用之土地。應區別爲(四)未改良地。無改良物之土地。應區別爲(五)荒地。是也。市地與鄉地之區別。係因依照其坐落之不同而定。乃一種當然之結果。無所用其疑慮。爲改良地、未改良地及荒地三種之區別。則以其使用爲標準。似不無多少之疑慮耳。然實則所謂依法令使用之土地爲改良地者。大體即指本法第一百四十八條以下受使用限制之土地而言。所謂未依法令而使用之土地爲未改良地者。即指受使用限制之土地以外之土地而言。所謂無改良物之土地爲荒地者。即指一般之土地而無特別改良之土地而言。改良地與未改良地

之區別。認識尚屬容易。而未改良地與荒地之區別。則似有所困難。以僅無改良物之存在。而即認之爲荒地。易使一般人發生誤會。以爲一般之未改良地皆爲荒地也。故爲避免懷疑與誤會起見。與其謂無改良物之土地爲荒地。不若謂未曾使用或開墾之土地爲荒地之爲愈。如法令限期改良或使用之土地。在限期屆滿以前。不得以未改良地或荒地徵稅。換言之、即應以改良地徵稅是也。由上以言。則土地以坐落之不同。既得有市地與鄉地之區別。而因其性質之各異。不僅同一、市地之中。又有(一)市改良地、(二)市未改良地、(三)市荒地之各異。即同一、鄉地之中。亦有(一)鄉改良地、(二)鄉未改良地、(三)鄉荒地之不同也。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。但應呈經中央地政機關之核定而後始得施行而已。

土地課稅法共有幾種其異同如何

土地稅之徵收。分(一)地價稅。(二)土地增值稅兩種。地價稅云者。謂對於土地原價所徵收之稅。土地增值稅云者。謂對於土地自然增值所徵收之稅。吾人不問其徵稅之標準

爲何者。要皆爲(一)地價課稅法之一種。蓋以地價課稅法乃以土地之價值爲課稅之標準故也。地價課稅法。與(二)面積課稅法不同。面積課稅法之徵稅。不問土地之肥瘠如何。概以面積之廣狹。定課稅之多寡。此種徵稅之法。不僅古代羅馬及英國行之。卽我國歷代之稅制亦莫不以土地之面積。定稅額之多寡。間雖有等級之分。然在同一地區內之稅額。則固仍以土地之面積爲標準也。古代地多人稀。凡爲耕地。概屬肥沃。雖屬瘠土無從事者。而耕作之法。又極粗簡。故卽照面積課稅。亦不至有顯著之弊害。然至今日。不但農業日益改良。土地之肥瘠懸殊。而都市發達。收益之多寡亦異。因之在昔市地與鄉地可以不分。而在今日。則非分別估價。按值徵稅不可。如僅以面積爲徵稅之標準。固難以適用矣。地價課稅法。又與(三)等級課稅法不同。蓋以等級課稅法。乃以土質之高下。定稅率之等級。而土地之價值如何。地位如何。皆不之問。等級課稅法。雖較面積課稅法爲公平。然僅注意於土質之肥瘠。而其地位如何置而不問。在古代都市不甚發達之時。都市與鄉村之地價相差不多。行用此法。尚無弊病。而今則時變境遷。土地之坐落如在都市。卽使其土質惡劣不堪。不能耕種。而

於土地之使用仍無關係。以都市之土地。只問其地位之良否。而不問其土質爲如何故也。地價課稅法又與(四)收穫課稅法不同。蓋以收穫課稅法。乃以土地之總收益爲課稅之標準。古代各國。頗盛行之。卽現今各國所行之土地稅徵收法。亦有採用此制者。蓋氏景偉曰。我國田賦。向有三等九則之分。似爲等級課稅之性質。而對於漕糧南米之徵收。又以土地之總收穫爲標準。則我國制度。固兼採等級課稅與收穫課稅二法者也。至我國古代什一之稅、印度之所謂四分一稅、埃及之五分一稅、歐洲之十分一稅、十五分一稅、以及日本之七公三民、六公四民、五公五民等。則皆以總收穫爲標準之課稅法。此法有極大之缺點二。(一)一曰收穫課稅法爲不公平之課稅。蓋土地之總收穫額雖同。而甲地與乙地之耕作費。常極不均等。地質肥沃。灌溉便利者。所需耕作費較少。地質瘠薄。灌溉不便者。反之。故對於一般收穫之總額。課之以一定稅率。常有負擔不均之患。(二)二曰收穫課稅法有陷官吏於專橫侵漁之弊。夫收穫額之多寡。多由推定而得。不但不能期負擔之公平。且常使不肖官吏。藉此需索陋規。以徇私囊。故往往取之於人民者至多而納之於府庫者至寡。斯密亞丹謂中國之賦。

凡號買賦者。恆滋奸弊。而監督官司。皆顧其制之沿而不革。其言殆爲清運而發。然收獲課稅之易滋奸弊。已於此可見。收獲課稅法。雖單就農地面言。然實際上對於基地之徵稅。常以農地視之故也。地價課稅法又與(五)佃課稅法不同。以佃課稅法乃以土地之佃課爲標準而賦課之者。夫使佃課收益而果能代表土地收益。則此法不獨便利。抑且公允。但佃課稅源之土地收益。指土地所生之企業收益而言。與佃課性質不同。況土地未必皆爲佃地。在佃地固可以佃課爲標準而徵課之。然自種之土地。果將以何者爲標準而徵課之。實屬疑問。若對於佃地。以佃課爲標準。而對於自耕地。以自耕收益爲標準。則是同一地稅。一以單純分配於土地之所得爲課稅標準。一以企業之全體報酬爲課稅標準。苟對於佃戶。不別課以農業所得稅或企業稅。則其徵課不公之弊。固顯然易見者也。佃課收益。既不能代表土地收益之全部。則佃課稅法。自不能認爲適當之課稅標準。地價課稅法。又與(六)收益清冊法不同。收益清冊法者。日本稱之曰土地臺帳法。乃調查土地之純收益。記載於總冊。卽以所記載之純收益額爲課稅標準之課稅方法也。此法對於鄉村耕地。固屬適宜。而對於城市基地。則

效用較差。城市基地有時雖亦得按其租金收益爲其課稅之標準。然而對於未曾使用之土地。則無標準之可定。此地價課稅法之所以較收益清冊法爲完密也。

土地稅徵收之方法與時期如何

地價稅照估定地價按年徵收之。惟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。此種規定。核與我國地丁徵收之法。稍有不同。蓋就我浙江一省而論。田賦向分地丁及漕南抵補金兩種。地丁之制。沿自前清。凡徵之於田地山蕩者。統名之曰地丁。此項賦款以銀爲本位。民元經臨時省議會議決。每地丁銀一兩。各照原定科則折徵銀數改徵銀員。以正銀一兩合銀元一元五角爲國稅。又糧捐三角爲省稅。統名之曰正稅。餘爲特稅。每年分上下兩忙。上忙自開徵日起。限三個月內完納。下忙限兩個月內完納。又漕南抵補金。亦田賦之一種。徵於浙西各屬者。多數曰漕糧。少數曰南糧。徵於浙東各屬者。皆曰南糧。光復後將向徵漕南米實行裁免。按照原有米數。收徵抵補金每石銀三元。作爲國稅。其省稅一項。照十六年度應徵標準。每石帶徵二角。此項抵

補金浙西向於冬臘月間開徵。浙東與地丁同時徵收。每年徵收次數不過兩次。而本法所定則每年可以多至四期。此蓋由於土地稅有鄉地稅與市地稅之不同。鄉地稅因農地收益之關係。固不妨仍定爲兩期。而市地則固可定爲四期徵收之故也。至土地增值稅之徵收方法與期間。則不能與地值稅相提並論。以地值稅之數額常有定。而土地增值稅之數額。則時有變動故也。因之、我土地法特定土地增值稅。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徵收之。而鄉地所有人之自住地及自耕地。則即使於十五年屆滿。如無移轉之情事。亦不徵收土地之增值稅也。第二百八十六條第一項之規定。大致與英國一九〇八年四月三十日所頒土地稅法之規定相同。以英土地稅法對於土地增值稅亦於土地出賣時或於十五年屆滿爲法人或合夥所有土地之所有權無移轉時徵收之故也。所不同者僅在上述原文中之兩款。以款規定土地租賃期限如在十四年以上。則土地增值稅須於出租時徵收之。款規定土地因所有權人死亡而移轉時。亦須徵收土地增值稅故也。

圖 地價稅率之限度如何

土地法問答

一一三

地價稅率。依據政治會議決定之原則。既採漸進主義。自應從最低稅率辦起。以百分一至百分十為其限度。分市地與鄉地兩大類。且因其改良情形。為稅率高低之伸縮。如已依法改良至完滿程度之土地。徵稅應最輕。改良情形較次者。徵稅應略重。若依法為全未改良之荒地。應徵最重之稅。即其稅率達至 總理所主張百分十之數。亦無不可。蓋土地貴乎利用。其改良最為完善之土地。當然屬於最充分利用之土地。結果社會莫不受其利益。若全為未改良之荒地。則不啻棄利於地。結果社會受其損害。所以從重徵稅。促其改良也。至市地與鄉地稅率之比較。市地之稅率。應較重於鄉地。其所以有此差別之主張者。原則上並無何種重大之理由。不過以市地之價值通常比較為大。稅率較重。於負擔上言。或較公平耳。

該本法定

- 一 市改良地之地價稅。以其估定地價數額千分之十至千分之二十為稅率。
- 二 市未改良地之地價稅。以其估定地價數額千分之十五至千分之三十為稅率。
- 三 市荒地之地價稅。以其估定地價數額千分之三十至千分之一百為稅率。

四 鄉改良地之地價稅。以其估定地價數額千分之十爲稅率。

五 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。

六 鄉荒地之地價稅。以其估定地價數額千分之十五至千分之一百爲稅率。

從平均地權原則而言。國家應以徵稅形式收取經濟地租之全部。今本法祇爲輕稅率之規定。則所謂不勞而獲之經濟地租。當然尚有不少部分。仍爲地主所私。欲達到平均地權政策完滿之效果。自非經過相當時間之演進。將稅率逐漸提高達於適當程度不爲功。單維廉顧問。在廣州時。對於土地稅率之主張。曾堅持其高稅率原則。其意以爲所謂經濟地租之確實數額。計算至難。但每比諸地方上通行借貸之平均利率相差不遠。假定廣州市通行借貸平均利率爲百分之十。卽應以之爲廣州市地價稅率之規定。如果循此實行。則有資財者。決不投之於土地。因其資本應得之通常百分之十之利率。盡爲地價稅所吸收。雖有資本。亦無從爲土地之壟斷。於是資本自然移於生產之事業。不爲土地之投機。加以國家於土地移轉之時。又須計算其漲價之數額。爲土地增值稅之徵收。如此則土地操縱於少數人手之不良現象。將絕對不能

發生土地價格。當盡趨於低廉。彼需用土地者。自不難取得使用土地之權利。而平均地權與耕者有其田之目的。庶幾可達。此為單維廉氏所為堅持高稅率之理由。從原則上言之。自是正當理論。不過為施行便利計。不能不稍事變通耳。此外如市地、鄉地、所有權人之自任地及自耕地於自耕期內其地價稅按應納稅額八成徵收之。蓋所以獎勵小農之制度也。惟法律對於所有權人自任地及自耕地之面積。則有一定之限度耳。第二百零九十八條雖未明定其限度為多少。然既曰自任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。則其應有一定之限度。固自不待言也。如鄉地所有權人之自耕地不為相連之地段時。得合併計算。以湊足其核定之面積。此為一種當然之結果。即不規定。亦自應有此解釋。第二百零八十六條第二項及二百九十七條所有權人之自任地及自耕。應包括其家屬在內。不能單獨計算其所有權人之本身。至於家屬之範圍如何。應依親屬法之規定。通常不外乎祖父母、父母、伯叔、兄弟、妻子、姊妹等同居共財之親屬而已。如以前地一部分出租時。則其出租部分之地價稅。仍須依照應納稅率徵收之。蓋以自任及自耕之土地。既然出租於人而享受一種之利益。當然

不能再享此二成減稅之利益也。但自耕地地價稅之八成徵收不因自耕人僱用助理工人致受影響耳。

土地增價總數額之標準如何

土地增價之數額若何。在計算上亦實少有一定之標準。以土地增價之原因。不一而足。由於一般之情形者有之。由於個人之勞力者有之。由於公共之設施者有之。由於個人之投資者亦有之。土地價值之增加。如由一般之情形與公共之設施。在土地所有人固為不勞而獲之所得。徵之以增價稅宜也。如土地價值之增加。由於個人之勞力與投資。則其土地價值之增加。乃由於人為之改良。非特不應徵之以土地增價稅。即就地值稅而論。其率亦不宜過高也。使土地價值之增加。僅由於上述四因中之一種。則土地增價稅之應否徵收。尚易判斷。然而社會情形複雜若是。土地增價之原因。亦決不能如吾人所言之簡單。是則土地增價總數額之計算。其標準如何。亦大有研究之餘地矣。對於土地自然之增價。日本學者河田嗣郎以為第一應注意之點。即在土地買賣時。不能因買價與賣價之相差額增大至普通者以上。即謂

之爲自然增值。例如市街地內。破舊房屋之中。有未經利用之廣大地面橫亙其間。徒任其亂草叢生。所有者割之。並不認其有特別之價值。但專爲投機者遂所探悉。乃以廉價買之。復以高價賣出。此時買賣價格之差額固亦頗大。然此差額。祇具有土地固有之現實價值。不過由於所有人過於愚昧。未能認識。今姑顯露而已。卽其買賣人之利得。雖爲投機之利得。然其造成其利得之價值。亦決不可認爲自然之增值。不過與普通商業交易上所表現者有同一性質之利潤而已。所差者。普通商業上之交易。其間所表現之買賣價值差額。往往不大。而土地買賣。則其間之差額比較爲大耳。究其實際兩者仍無區別。

第二 應注意之點。卽土地之價格。因因時期之不同而發生若干之差異。然在同一之期間內。亦有因價值之漲跌而上下其價格之情形也。以土地之價值。通常皆以貨幣之數額爲計算。貨幣價格跌落。則土地價值卽使比較增加。然其增加之數額。亦只能與幣值跌落之數額相等。不能認爲土地自然增值之結果也。土地自然之增值。因亦有價格之增加。然其增加也。實有潛伏於內交換價值增加之情形。若土地之交換價值不增加。則卽使有價格之增加

亦不過一種貨幣價格漲落之表現而已。此種理由。本極尋常。凡曾研究經濟學理者無不深知其奧。然在一般社會。則亦常有誤認此種增值爲增值者。故於實際計算土地增值之總數額時。不能不於此加之意焉。雖然。河田嗣郎所稱第一種增值之情形。固可謂爲非自然之增值。然買賣土地人之有利得。則爲確定之事實。既有利得。即應徵稅。何況此種買賣尚帶有若干投機之性質。故爲防止地價之增加計更應視爲一種土地之增值。而課之以土地增值稅。此第三百零五條之所以有

一 申報地價後未經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實價或估地價爲標準之規定也。

所謂申報地價後未經過移轉之土地。於經賣移轉時。以現實價超過申報地價之數額爲標準者。即如土地絕賣之價格一萬元。前此申報地價六千元。則超過之數額四千元。即爲土地增值之總數額是。所謂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者。即如於繼承或贈與移轉時之估定價值一萬元。申報地價五千元。則超過之數額五千元。即爲增值之總數額是。所謂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者。即如估定地價一萬元。前此申報地價三千元。則以估定地價超過申報地價之數額七千元爲標準者是。所謂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。以現實價或估定地價超過前次移轉時之實價或估定地價爲標準者。即如第一次實價一萬元。第二次現實價或估定地價兩萬元。則以超過前次移轉時之數額一萬元爲土地增值之數額者是。第三百零五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實價或估定地價之數額。稱爲原地價

數額。如土地及其改良物之價額混合爲一數額時。則應依其各別價值之申報或估定數額爲各別之計算。但因改良物現狀變更。不能依其原有申報或估定數額爲各別之計算。則得由主管地政機關從新估定其價值。蓋以土地增值總數額之計算。根本上不能將土地改良物之價值計算在內故也。舉例以言。則如某乙有地一方。移轉於某甲。連同改良物之價值。計現賣價額爲二萬元。如該地前此申報之地價爲一萬元。改良物估定爲五千元。則估計該地之價值。應從二萬元中先行除去五千元。再以一萬五千元與原地價之數額一萬元相較。所差之五千元。始爲土地增值之總數額。不能以土地及改良物現賣價之總數額二萬元與原地價之數額一萬元相較。而認其差數一萬元爲土地增值之數額也。不僅土地之增值數額應當如是計算即改良物之價值。如因原料之漲價或因折舊之關係而有增減之時。亦應就改良物之本身價值增減而計算其現值。不能與土地之價值混而爲一也。

圖 土地增值免稅之限度如何

土地增值總數額估定以後。就一般之通例而論。當不就其總數額之全部。徵收其土

地增價值。至少亦有一部分之免除。蓋以估計土地增價值之總數額。雖有第三百零五條所定各種之標準。然亦未見十分具體。如於土地增價值之總數額估定以後。不予若干免稅之限度。則土地所有人有時難免受過分之徵收。因此、各國立法。對於土地增價值稅之徵收。常有一種免稅之限度。就美國各州而論。據胡爾福調查之所得。對於土地增價值稅之徵收。中有四州。僅收當實值自百分之十五至百分之二十五。八州收當實值自百分之三十至百分之四十。十三州收當實值自百分之四十一分至百分之五十。七州收當實值自百分之五十二至百分之六十。七州收當實值自百分之六十二至百分之六十九。七州收當實值自百分之七十五至百分之九十。總計美國全國祇有薩福爾克一地徵收所估計價值之全數額而已。表土地法第三百零八條依照美國各州一般之通例。定土地增價值之總數額。市地在其原地價數額百分之十五以內。鄉地在其原地價數額百分之二十以內者。不徵收土地增價值稅。其超過者。祇就其超過之數額。徵收土地增價值稅。亦即所謂就土地增價值之實數額徵收土地增價值稅者是也。舉例以言。則如某甲有申報地價後未經移轉一方移轉於某乙。如申報地價為五千元。現賣價為五千七百元。則土地

增值之總數額。只當原地價數額百分之十四。依照土地法第三百零八條第一項之規定。應在免稅之列。但若使其現賣價爲五千九百五十元。則其土地增值之總數額。已當原地價數額百分之十九。應就其土地增值之實數額二百元。徵收土地增值稅。又如某甲所有之地爲鄉地面非市地。則即使其現賣價爲五千九百五十元。依法亦應在免稅之列。因鄉地在其原地價數額百分之二十以內者。不徵收土地增值稅故也。但若使其鄉地現賣價爲七千元。則除當原地價數額百分之二十(即一千元)以外。其餘之一千元。則爲土地增值之實數額。即應徵收土地之增值稅也。

圖 土地增值稅之稅率如何

對於土地增值稅之徵收。自來英德學者如詹姆·斯密爾·約翰·施徒奧·鐵密爾與華格納。皆主張特別課稅之法。所謂特別課稅之法者。即依據累進稅率之交易稅加以課稅之謂也。此種主張。近已漸見實行。蓋以此種學說。不僅理由正當。頗能適合其理想之道德觀念。且能使稅收實額加增足以救濟地方財政之困難也。土地增值稅率之應爲累進固矣。然其累進之稅率

如何。亦頗有研究之價值也。考最初試辦土地稅者。爲一八九八年一月德國在膠州灣所發布之土地營利條例。其第六條係規定間接土地增值稅之稅率。凡購入土地之人。若再行發賣。須按照其純利益百分之三十三又三分之一徵稅。德國帝國會議議決該法案之理由則以爲此種規定。其經濟上之理由。乃根據最初買賣所決定之土地價格。決非根據日後土地之真實價格相當之價格。是則按照此種規定之理由。則政府對於日後土地之價格騰貴。尙可按照其比例要求課稅。惟其所得要求之稅率。仍祇爲其增值額之三分之一。而其餘之三分之二。則仍歸土地所有人所享受。且徵所徵之稅率。全爲比例之增加。而非爲累進之增加。故此時政府之所得。亦頗低微。故在當時之德國帝國會議中。有以百分之三十三又三分之一之稅率。過於輕微。主張增加至百分之五十者。此外則學者之中。如華格納教授。對於土地增值之稅率。且主張應照增值額百分之九十課稅。即在德國本國。其後亦逐漸實施土地增值稅。德國最初實施之土地增值稅。係萊因河邊之法蘭克福市。該市在一八九四年一八九五年間。即對於由土地發生之不勞所得。計畫實行增稅。然以估計不勞之所得。事實上感覺困難。延未實行。

及至一九〇三年因改良街市。建築學校及建築救貧院及醫院等等。財政上無法彌縫。始以增加所得稅與增設土地增值稅爲目的設立一委員會。從事計畫。至一九〇四年二月。始發表稅制整理案。經一九〇六年間之修正。始於同年十月公布實施。其所定之稅。共分二種。卽

一 普通移轉稅百分之二。依照出賣價格徵收之。

二 累進移轉稅 累進移轉稅之徵收。又因土地移轉之時期。得分爲(一)經過二十年未曾移轉者與(二)在二十年內移轉者兩種情形述之如次。

(一)經過二十年以上時移轉之土地。除徵收普通之移轉稅百分之二以外。尚須依照下列之課稅率徵收之。

甲 改良地

二十年以上三十年以下移轉之土地 百分之二

三十年以上四十年以下移轉之土地 百分之二又二分之一

四十年以上移轉之土地 百分之二

土地法問答

乙 未改良地

二十年以上三十年以下移轉之土地	百分之二
三十年以上四十年以下移轉之土地	百分之三
四十年以上五十年以下移轉之土地	百分之四
五十年以上六十年以下移轉之土地	百分之五
六十年以上移轉之土地	百分之六

(二)未曾經過二十年土地之移轉。除徵收普通之移轉稅百分之二以外。尚須依照一定之課稅率課稅。其與前款不同之處。即在此種之課稅率。非如前項之課稅率。以買賣之價格為標準。乃專以增值額為標準而已。不僅如是。土地增值之數額。如在賣價百分之十五以下。則土地增值稅依法亦在免除之列。過此限度以上。始受土地增值稅之支配。其累進之稅率如下。

增值數額超過買價百分之十五至百分之二十。徵收增值稅百分之二。

增值數額超過買價百分之二十至百分之二十五。徵收增值稅百分之三。

增值數額超過買價百分之二十五至百分之三十。徵收增值稅百分之四。

增值數額超過買價百分之三十至百分之三十五。徵收增值稅百分之五。

其餘依此類推。及至當最高稅率百分之二十五而後已。關於土地永續改良之費用。如道路建設費、水道工事費。則應由價格中扣除之。即如前項之費用。爲當價格之百分之五。則購買土地人亦須將其費用如印花稅登記費等扣除之。又對於所有人以之作爲農耕用或自己工業用尙未成爲建築地者。亦應以其百分之四作爲利息損失而計算之。如土地所有權之移轉。而由於承繼之結果。則雖土地增值。而政府亦不徵收土地增值稅。其次則爲哥隆市。哥隆市亦以土地增值稅爲救濟財政困難之惟一方法而見諸實施者。哥隆市之土地增值稅。實施於一九〇五年。其要點得述如左。

一 土地最後之買賣。未滿五年者。對於土地之增值。依照下列之稅率徵收。

(1) 土地增值數額自百分之十至百分之二十。徵收增值稅率百分之十。

- (一) 土地增值數額自百分之二十至百分之三十。徵收增值稅率百分之十一。
- (二) 土地增值數額自百分之十一至百分之二十。徵收增值稅率百分之二十。
- (三) 土地增值數額自百分之六至百分之十。徵收增值稅率百分之二十四。
- (四) 土地增值數額在百分之六十以上。徵收增值稅率一律百分之二十五。
- (五) 若最後之買賣。經過五年至十年者。則照以上所舉稅率三分二徵收。
- 三 最後之買賣。經過十年以上者。則照以上所舉稅率三分之徵收。
- 四 如未建築地。而照普通價格移轉其所有時。每一平方密達。如不超過六十白尼希時。則免收增值稅。

其次爲來比錫市之土地增值稅。該稅則制定於一九〇八年十一月十四日。大致與哥隆市所規定者相似。

- 一 土地移轉稅改良地爲百分之二。未改良地爲百分之二。
- 二 土地增值稅。土地之移轉。如在五年以內。應照下列稅率徵收。

- (一) 土地增值在百分之五以下。免稅。
- (二) 土地增值自百分之五以上至百分之十。徵收土地增值稅百分之五。
- (三) 土地增值自百分之十至百分之十五。徵收土地增值稅百分之六。
- (四) 土地增值自百分之十五。至百分之二十。徵收土地增值稅百分之七。
- (五) 土地增值自百分之二十至百分之二十五。徵收增值稅百分之八。
- (六) 土地增值自百分之二十五至百分之三十。徵收增值稅百分之九。
- (七) 土地增值自百分之三十至百分之三十五。徵收增值稅百分之十。
- (八) 土地增值自百分之三十五至百分之四十。徵收增值稅百分之十一。
- (九) 土地增值自百分之四十至百分之四十五。徵收增值稅百分之十二。
- (十) 土地增值自百分之四十五至百分之五十。徵收增值稅百分之十三。
- (十一) 土地增值自百分之五十至百分之五十五。徵收增值稅百分之十四。
- (十二) 土地增值自百分之五十五至百分之六十。徵收增值稅百分之十五。

- (十三) 土地增值自百分之六十至百分之六十五。徵收增值稅百分之十六。
 - (十四) 土地增值自百分之六十五至百分之七十。徵收增值稅百分之十七。
 - (十五) 土地增值自百分之七十至百分之七十五。徵收增值稅百分之十八。
 - (十六) 土地增值自百分之七十五至百分之八十。徵收增值稅百分之十九。
 - (十七) 土地增值自百分之八十至百分之八十五。徵收增值稅百分之二十。
- 三 五年以上之移轉。則減輕稅率。對於上述之稅率。應以下列比例徵收之。
- (一) 五年以上。改良地徵收上列稅率三分之二。未改良地徵收六分之五。
 - (二) 十年以上。改良地徵收上列稅率二分之一。未改良地徵收三分之二。
 - (三) 十五年以上。改良地徵收上列稅率三分之一。未改良地徵收二分之一。
 - (四) 二十年以上。改良地徵收上列稅率六分之一。未改良地免稅。
- 其次為漢堡市之土地增值稅。該稅則制定於一九〇八年十月十二日。其徵收之稅率。對於改良地與未改良地並無分別。

(一)土地增值數額三・〇〇〇馬克徵收增值稅百分之一。

(二)土地增值數額自三・〇〇一馬克至四・〇〇〇馬克、徵收增值稅百分之一又二分一。

(三)土地增值數額自四・〇〇一馬克至六・〇〇〇馬克、徵收增值稅百分之二。

(四)土地增值數額自六・〇〇一馬克至八・〇〇〇馬克、徵收增值稅百分之二又二分一。

(五)土地增值數額自八・〇〇〇馬克至一〇・〇〇〇馬克、徵收增值稅百分之三。

(六)土地增值數額自一〇・〇〇一馬克至二〇・〇〇〇馬克、徵收增值稅百分之三又二分一。

(七)土地增值數額在四〇・〇〇〇馬克以上、徵收增值稅一律百分之五。

若增值額超過買入額百分之十以上時。則對於上述稅率、更須按照比例增加。即對於(一)自百分之十至百分之百之增值、應有百分之十至百分之百之加稅。例如增值為百分之二十至百分之三十。則加稅百分之二十是也。

對於移轉後三十年間之土地所有人。則祇就上述之稅率。徵收百分之四分三。反之、所有期

關於未滿十年。則對於上述稅率。加收百分之四分之一。總之、該市之土地增值稅。對於所有年數之長短，均能加以注意。且扣除其土地改良之費用。又其次則為盧伯克市之土地增值稅。盧伯克市之土地增值稅。大致亦與以上所述各市之土地增值稅制相同。所異者。惟對於增值額在三千馬克以下者。徵收增值稅百分之三。對於逐漸增值至十萬馬克以上者。則徵收增值稅百分之十。若增值額超過購買價百分之十以上者。則加收百分之十至百分之百。超過百分之百以上者。再加百分之百之稅率而已。由購入時起算。十年以內移轉之土地。除按照上述之加稅以外。更當照下列之比例稅率加收增值稅。

- (一) 一年未滿、加稅百分之百。
- (二) 一年以上二年未滿、加稅百分之八十。
- (三) 二年以上三年未滿、加稅百分之七十。
- (四) 三年以上四年未滿、加稅百分之六十。
- (五) 四年以上十年未滿、加稅百分之五十。

若該土地於購入以後。經過三十年始行出賣。而在過去十五年以前。已成爲建築地者。則所應稅之額。即依照上述之稅額徵收四分之三。

又其次則爲柏林之增值稅。柏林市之土地增值稅。制定於一九一〇年。大致依照漢堡與盧伯克兩市之稅制而定。其稅率得述如次。

- (一) 土地增值數額在二千馬克以下、徵收土地增值稅百分之一。
- (二) 土地增值數額二千馬克至四千馬克、徵收土地增值稅百分之二。
- (三) 土地增值數額四千馬克至六千馬克、徵收土地增值稅百分之三。
- (四) 土地增值數額六千馬克至一萬馬克、徵收土地增值稅百分之四。
- (五) 土地增值數額一萬馬克至三萬馬克、徵收土地增值稅百分之五。
- (六) 土地增值數額三萬馬克至六萬馬克、徵收土地增值稅百分之六。
- (七) 土地增值數額六萬馬克至十萬馬克、徵收土地增值稅百分之七又三分之一。
- (八) 土地增值數額在十萬馬克以上、徵收土地增值稅百分之九。

增加額在上述定額以上再有增加。則應按照其增加之比例。加徵土地增值稅。

(一)若自購入以後經過五年以上十年以下。則按照上定各項稅額。加徵四分之一之稅。

(二)購入土地加以改良而未經過三年者。若其增值額未超過一萬五千馬克。則不徵收增稅。僅照半額加稅而已。

(三)若總徵稅比例。超過增加額之百分之二十五。則僅照百分之二十五徵收。其餘免徵。

此種稅法對於土地所有權之移轉。如屬於繼承之財產。或屬於贈與之財產。則不適用。蓋以此種情形。應受德帝國繼承稅制之支配也。不僅如是。如土地之移轉。係為公益之目的。則其移轉。不問其為根據契約或公用徵收。均不徵稅。自從以上所述之都市。實施土地增值稅制以後。而創設德意志帝國土地增值稅之議相繼而起。帝國會議因之而有特別委員會之組織。其結果遂有以下議決案之公布。

(一)土地增值數額不及百分之十者。徵收土地增值稅百分之五。

(二)土地增值數額每加百分之十。則徵稅率增加百分之〇五。以加至百分之百為止。即對於

增加百分之百以上百分之二百以下者。徵收百分之十。百分之二百〇一以上百分之四百以下者。徵收百分之十一。百分之四百以上者。徵收百分之十二是也。

(三)自購入土地至再賣出時。未經過三十年者。每減一年。則加徵稅率百分之七。

此種稅法。卽用以賦課在德意志帝國內之土地移轉者。其納稅義務。則由於土地移轉之登記而發生。其因承繼或贈與而移轉其土地所有權或由於夫婦共有財產權之設定而移轉其土地所有權時。則免徵其增值稅。

自有帝國土地增值稅法實施以後。各地向所實行之土地增值稅卽行廢止。土地增值稅收入之分配。德意志帝國占百分之五十。各邦政府占百分之十。其餘之百分之四十。若地方政府無特別之規定時。則歸屬於發生增值事實之地方團體所有。關於以土地增值稅作爲帝國之國稅一事。在德國亦頗有人表示反對之意見。以就土地增值稅之性質而論自應作爲地方稅故也。以上所述之土地增值稅。係就德國而論。此外如英國澳洲與加拿大等處之土地增值稅制。亦有足資吾人考證者也。

英國於一八九五年間。即有改良土地稅之計畫。至一八九九年二月初十日國會對於改良土地稅之計畫。已得有一百二十三票之同意。後五年即一九〇四年三月十一日。乃得一百三十五票之同意。遂占有二百二十五票之多數。於是前首相巴拉滿即計劃土地增值稅之實施。後繼首相愛斯麥承之。而地租稅與地值稅遂於一九〇九年十一月五日。以三百二十九票對一百四十票之多數。通過於下院。中間雖因兼算問題。有被上院否決之勢。然至一九一〇年四月二十七日。土地增值稅案。終歸解決。而英國亦遂有土地增值稅之實行矣。英國之土地增值稅率。與德國稍有不同。祇按照一九〇九年以來土地之增值數額徵收五分之一。不似德國土地增值稅制之採累進稅率也。不僅就稅率而論英國之土地增值稅制與德國之土地增值稅制稍有不同。即就其他各點而論。彼此亦頗有相異之處。關於此點。雪佛得爾論之頗詳。特錄原文用資參考。

澳洲初時土地均為一般大地主所有。而且所有之大地主。均為不在地主。為救濟財政與平均地權之計。彼邦人士咸主張徵收土地累進稅藉以限制大地主之勢焰。因之而有澳洲改良會之租

續。凡大學之經濟學教授均加入爲會員。其目的即在防止土地之專有與不在地主之跋扈。結果維多利亞之柏來。紐錫蘭之格來兩氏均先後受命計畫土地改良之方案。於是維多利亞於一八七五年間。即提議實行土地累進稅制。以爲救濟土地專有之弊。當時雖因他故。未見實行。然至一八七七年間則因全國人民之呼籲。土地稅案遂有通過於國會之兩院。此後則崑斯南新南威爾斯等處。亦先後相繼實行改革土地稅制。就新錫蘭而論。土地稅得分

(一)普通稅。

(二)累進稅。

(三)不在地主稅。

(四)抵押稅。

(五)改良物免稅述之。

普通稅之稅率始終不變。依一鎊土地之實值徵收一便士。所謂土地之實值者。即除改良物之價值與抵押權之價值以外所遺之土地價值之謂也。土地之價值如超過五千鎊以上。則除上

述之普通稅以外。尚須徵收累進稅。累進稅率初時自土地價值五千鎊每鎊徵收八分之一便士起。至土地價值二十一萬鎊每鎊徵收一便士又八分之六便士。然至一八九三年間則最高之累進稅率。已增加至兩便士。至一九〇一年又加至三便士。至一九〇七年間修正之結果。則

- (一) 未改良土地價值在五千元鎊以上、七千元鎊未滿、每鎊徵收十六分之一便士。
- (二) 未改良土地價值七千元鎊以上、九千元鎊以下、每鎊徵收十六分之二便士。
- (三) 未改良土地價值九千元鎊以上、一萬一千鎊以下、每鎊徵收十六分之三便士。
- (四) 未改良土地價值一萬一千鎊以上、一萬三千鎊以下、每鎊徵收十六分之四便士。
- (五) 未改良土地價值一萬三千鎊以上、一萬五千鎊以下、每鎊徵收十六分之五便士。
- (六) 未改良土地價值一萬五千鎊以上、一萬七千鎊以下、每鎊徵收十六分之六便士。
- (七) 未改良土地價值一萬七千鎊以上、二萬鎊以下、每鎊徵收十六分之七便士。
- (八) 未改良土地價值兩萬鎊以上、二萬二千五百鎊以下、每鎊徵收十六分之八便士。
- (九) 未改良土地價值兩萬二千五百鎊以上、兩萬五千鎊以下、每鎊徵收十六分之九便士。

(十)未改良土地價值兩萬五千鎊以上、兩萬七千鎊以下、每鎊徵收十六分之十便士。

(十一)未改良土地價值二萬七千鎊以上、三萬鎊以下、每鎊徵收十六分之十一便士。

(十二)未改良土地價值三萬鎊以上、三萬五千鎊以下、每鎊徵收十六分之十二便士。

(十三)未改良土地價值三萬五千鎊以上、四萬鎊以下、每鎊徵收十六分之三便士。

如未改良土地價值四萬鎊。則土地稅率爲百分之一之五分二。此後土地價值每加一千鎊。土地稅率加百分之一之百分之一。及至土地價值二十萬鎊。土地稅率加至百分之二而後已。然該案又定如過一九一〇年三月以後。則土地價值如超過四萬鎊以上。則須上述之稅率。加收百分之二十五。

至對於不在地主所有之土地。則其稅率爲按照一般之稅率加百分之五十。例如一般稅率每鎊爲四便士。則對於不在地主所有之土地。每鎊須徵收六便士是也。爲徵一般土地稅而計算土地價值之時。所有抵押之價值。均須由土地價值內扣除之。但爲徵收異進稅而計算土地之價值。仍須計算在內。按照原案之規定。改良物之免稅。僅於價值三千鎊以內。然自一八九三

年以後。則所有改良物不問其價值爲如何。一概免徵。

澳洲其餘各邦之稅制。大體亦與新錫南無異。不過稅率稍有不同而已。例如塔斯曼尼亞之土地累進稅率。土地價值二千五百鎊以下每鎊徵收一便士。土地價值八萬鎊以上每鎊徵收二便士又二分之一便士。南澳洲之土地累進稅率。土地價值五千鎊或在五千鎊以下每鎊徵收二分之一便士起。五千鎊以上。每鎊徵收一便士是也。由此上述各例以觀可知各國土地價值之徵稅。皆一致採用累進之稅率。雖稅率之大小。與價值計算之方法。彼此不無少異。要其大體實無甚出入也。因之我國土地法亦採多數立法之例。除第二百九十一條規定市改良地之地價稅。以其估定地價數額千分之十至千分之二十爲稅率。第二百九十二條規定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。第二百九十三條規定市荒地之地價稅。以其估定地價數額千分之三十至千分之一百爲稅率。第二百九十四條規定鄉改良地之地價稅。以其估定地價數額千分之十爲稅率。第二百九十五條規定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。與第二百九十六條規定鄉荒地之地價稅。

以其估定地價數額千分之十五至千分之一百爲稅率以外。復於第三百零九條規定。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。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。就其已超過百分之一百部分。徵收其百分之六十。
- 四 土地增值之實數額。超過其原地價數額百分之二百者。除照前款規定分別徵收外。就其已超過百分之二百部分徵收其百分之八十。
- 五 土地增值之實數額超過其原地價數額百分之三百者。除照前款規定分別徵收外。就其已超過百分之三百部分完全徵收。對於本條規定。吾人應加注意之點有三。

一 土地增值之累進稅率。最低為增值實數額之百分之二十。

二 土地增值之累進稅率。最高為增值之全部。即所謂超過百分之三百部分完全沒收者是也。

三 土地增值稅之徵收。係分級徵收。

舉例以資。則如某甲有申報地價後未曾移轉之市地一方。移轉於某乙。該地之申報地價為二萬元。現賣價為十萬三千元。該地之增值總額為八萬三千元。當原地價百分之十五免稅部分為三千元。超過原地價百分之十五徵稅一部分為八萬元則徵收土地增值稅時。應依法分別計算。即

(一)對於原地價數額二萬元百分之五十部分一萬元。應徵收其增值實數額百分之二十。計二千元。

(二)對於其已超過原地價數額百分之五十部分之一萬元。應徵收百分之四十。計四千元。

(三)對於其超過原地價百分之一百部分之二萬元。應徵收百分之六十。計一萬二千元。

(四)對於其超過原地價百分之二百部分四萬元。應徵收百分之八十。計一萬六千元。

共計土地增值之實數額八萬元。國家應徵收土地增值稅三萬四千元。此外如再有增值數額。

超過其原地價數額百分之三百者。依法須全部徵收。由上所言。我國所定土地增值稅率。實比任何國家爲高。蓋以土地增值稅一項。在總理之主張。應全部歸公故也。

圖 鄉地改良物稅何以免徵

市地改良物之所以徵收改良物稅者。原以市改良物之所有人因社會之發達。不無多少特別之收入。爲增加地方政府收入之計。法律特許徵收千分之五。限度以內之輕稅。而鄉地改良物。則大都爲農地之定着物。此種改良物與農地之收入有關。爲獎勵農業之計。自不應徵收改良物稅。故本法第三百十五條特以明文規定。鄉地之改良物不得徵稅。不得徵稅云者。亦即免稅之謂也。不僅鄉地之改良物不得徵稅。卽市地之農作改良物。亦得由地方政府酌量情形准予徵稅。此蓋由於市地改良物。不盡爲工商業所用之建築物。亦有爲農業上所需之改良物。如爲獎勵農業之計。自得由地方政府酌量情形准予免徵。但若地方政府以爲該市之

農作改良物爲數無多。且亦無在該市獎勵農作物改良之必要。則亦仍得徵收若干之農作改良物稅。第三百十六條。市地之農作物。得由地方政府免予徵稅之規定。即含有伸縮之餘地也。舉例以言。如我國之南京。市內農地。爲數頗多。如市府計畫。欲使南京成一農產物自給之都市。則對於農作物之改良。即有獎勵之必要。既欲獎勵農作物之改良。即不應對農作物改良徵收改良物稅。以爲抑制農業之舉。否則如市政府之計畫。欲使南京成一工商業之中心。則對於農作物之改良。既無特別獎勵之必要。即不妨酌收若干之改良物稅。藉以抑制農作物之發達而促工商實業之進步也。

對於欠稅如何辦法

所謂欠稅者。即地價稅或土地增值稅不依期完納者是也。地價稅不依期完納者。就其所欠數額。自應繳納之日起。按照年息百分之五徵收之。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。以所得之價款。抵償欠稅。餘款交還原欠稅人。但欠稅之土地及其定着物。如何劃分拍賣一部分即足抵償欠稅者。亦得因欠稅人

之聲請。僅拍賣其土地及其定着物之一部分而已。欠稅土地之拍賣。應於拍賣前三十日。以書面通知土地之所有權人。土地所有權人接到拍賣通知後。如能提出相當繳稅之擔保者。主管地政機關亦得展期拍賣。但應展期祇以一年為限。過此期限仍不繳納者。仍須依法拍賣而已。

土地增值稅不依法令完納者。亦視為欠稅。除依第三百十七條就其所欠數額自應繳納之日起。按照年息百分之五徵收之規定辦理以外。地政機關並得不為土地移轉之登記。但不為移轉登記之制裁。祇能行之於土地移轉時應徵收土地增值稅之欠稅地而不能行之於十五年屆滿土地所有權無涉轉時應徵收土地增值稅之欠稅地。對於十五年屆滿後土地所有權無移轉時土地增值稅之欠稅。仍須依照地價稅欠稅之辦法將其土地拍賣而已。此本法第三百二十二條所以有前條欠稅土地。延至一年屆滿。仍未完納者。得由主管地政機關將其土地及定着物拍賣。以所得價款抵償欠稅。餘款交還原欠稅人之規定也。但應拍賣之土地及其定着物。如可劃分拍賣一部分即足抵償欠稅者。亦得因欠稅人之聲請。僅拍賣其一部分之土地或其定着物而已。

。至於拍賣之手續。仍須適用第三百十九條及第三百二十條之規定。即土地拍賣應於拍賣前三十日以前通知土地所有權人。土地所有權人接到拍賣通知後。如能提出繳稅之擔保者。主管地政機關。亦得准予展期拍賣。但其期限亦以一年為限耳。如欠稅之土地而為有收益之土地。則主管地政機關可不將其土地及其定着物拍賣。但提取其收益。以為欠稅之抵償。但提取收益。應於積欠地價稅額等於全年應繳數額時為之。不得任意提取而已。地政機關提取收益數額如足以抵償欠稅之全數時。應回復收益人之原狀。回復收益人之原狀云者。即對於收益人所有之權利不得再加拘束之謂也。改良物之欠稅準用本章關於積欠地價稅各條之規定。詳言之。即改良物稅不依期完納者。亦視為欠稅。地政機關應就其所欠數額自應繳納之日起按照年息百分之五徵收之。積欠改良物稅等於三年應繳稅額總數時。主管地政機關得將改良物拍賣。以所得價款抵償欠稅。餘款交還原欠稅人。改良物如何劃分拍賣一部分即足抵償欠稅者。主管地政機關亦得因欠稅人之聲請。僅拍賣其一部分。改良物之拍賣。應於拍賣前三十日。以前通知改良物所有權人。改良物所有權人接到拍賣通知後。能提出相當繳稅擔

保者。主管地政機關得展期拍賣。但以一年為限而已。

圖 土地免稅或減稅之辦法如何

土地稅之減免云者。即土地稅之減少或免除之謂也。所謂土地稅。當然指地價稅與土地增值稅兩者而言。故本章所謂土地稅之減免。與第三百零八條所謂土地增值之總數額。市地在其原地價數額百分之十五以內。鄉地在其原地價數額百分之二十以內者。不徵收土地增值稅者稍有不同。蓋第三百零八條所謂不徵收土地增值稅。係指土地增值數額在一定限度不徵收土地增值稅而言。並非指所有之土地稅均一律減少或免除而言。而本章所謂土地稅之減免。則不同其土地之原價與增值數額如何。如因特種之關係。均得由中央地政機關呈准國民政府免稅或減稅也。土地稅之減免。不僅為我國立法有明文之規定。即在其他各國法律。亦有相當之明文。所不同者在於範圍有大小。目的有異殊而已。依土地法第三百二十七條之規定。所得由中央地政機關呈請國民政府准予免稅或減稅之土地。僅限於左列各種之土地。即

- 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。之九種土地是也。而在他國。則除爲公益事業用地得准免稅以外。而所有土地之數額如在一定範圍以內。則國家爲獎勵小農之計。亦常有准予免徵一切之土地稅也。舉列以言。則如西澳洲之土地稅法。對於價值五十鎊或五十鎊以下之土地。免徵土地稅。維多利亞之土地稅法。對於價值不及二百五十鎊之土地。不徵

土地稅等類皆是也。此外免稅之土地。則與我國之規定大同小異。茲摘錄所舉數則於后。以資考證。又如因地方發生災難或調劑社會經濟狀況。亦得由中央地政機關呈准國民政府就關係區內之土地於災難或調劑期中免稅或減稅。所謂因地方發生災難。即指水旱荒歉而言。至所謂調劑社會經濟狀況。則範圍較廣。要視其社會經濟之狀況如何而定。未可一概論也。

圖 何謂不在地主稅其規定之目的何在

不在地主稅之規定。專為防止大地主之發生。澳大利亞洲各屬採用此法。頗著成效。蓋為達地盡其用之目的。必使土地所有者。對其所有土地之使用情形。有相當注意。彼棄置其土地。不為相當之改良。甚或變為荒地者。固應重徵其稅。若所有人全家離開其土地所在地之市縣。積積數年之久。縱使土地出租於他人使用。而本人於實際上已不能為相當之注意。此等離開其土地所在地之人。稱為不在地主。應予以相當處罰。重徵其稅。使不能坐享不勞而獲之利。此種處理。實為至當。抑我國都市之發達。正在萌芽時代。地價之增漲。隨都市進步而日高。乃必然之趨勢。彼擁有資產而遷居地方者。若於國內將近發展之都市中。

廣佔土地。俟其發達。得以居奇。使地價更爲高漲。而實際上又不爲充分利用其土地。反致需用土地者。受其壓迫。其爲社會公益所不容。彰彰明甚。今有此不在地主稅之規定。罰以重稅。乃爲避免此不良之結果也。

不在地主之土地稅率如何

地政機關對於不在地主之土地。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。但增高稅率。不得超過該土地應納稅率之一倍而已。例如市改良地之地價稅率最高爲千分之二十。若其所有權人爲不在地主則地政機關對於其土地。得逐年增加其地價稅率至千分之四十。市未改良地之地價稅率最高爲千分之三十。若其所有權人爲不在地主。則地政機關對於其土地得逐年增加其地價稅率至千分之六十。市荒地之地價稅率最高爲千分之一百。若其所有權人爲不在地主。則地政機關對於其土地。得逐年增加其地價稅率至千分之三十。鄉荒地之地價稅率最高爲千分之一百。若其

所有權人爲不在地主。則地政機關對於其土地。得逐年增加其地價稅率至千分之二百是也。土地增值稅繳納時之土地。所有權人爲不在地主者。按其應繳稅額加倍徵收之。但不得超過其增值之實數額。例如第三百零九條第三款土地增值之實數額超過其原地價數額百分之一百者。就其已超過百分之一百部分。徵收百分之六十。則加倍徵收。其稅率將爲百分之一百二十。即爲超過其增值之實數額。不得超過其增值之實數額云者。謂即至多亦不過徵收其百分之一百而已。

四 何謂土地徵收

圖 土地徵收。即因公共事業之需要。對於土地所有權之收用是也。分析言之。則

- 一 土地徵收之目的物爲土地所有權 土地徵收之適用。以土地所有權爲限。凡對於特定之財產權如特許權動產所有權等之徵收。則爲一般之公用徵收。而非土地徵收。
- 二 土地徵收爲土地所有權之收用 故土地徵收與買賣及公用限制不同。蓋土地徵收係依一方之意思。收用他人之財產權。而買賣則依雙方當事人之合意。發生權利之移轉。非如土

地徵收完全依據法律之力量。絕不問及權利人之意思爲如何也。又公用限制止其權利。而土地徵收。則更進一步而取得其權利。惟在公用限制中。公用使用權之設定。則頗與土地徵收之性質相類而已。且所謂土地爲土地所有權之收用者。其意即謂對於土地之所有權。加以新侵害也。故土地徵收與本於在特定物上既成立之權利而取得其物之行爲有別。如依民業鐵路法收買民業鐵路。依電信條例收買私設電信機關。依民營公用事業監督條例及電氣事業條例收買民營公用事業及電氣事業。依自來水規則屠宰場規則收買民營自來水及屠宰場事業之類。均非土地徵收。蓋以此等收買權利。早存在於其物上。其取得也。不外既存權利之行使。而非新加侵害之行爲。而土地徵收則不然。乃新加侵害之行爲而非既存權利之行使也。

三 土地徵收爲因供特定事業需用之土地所有權收用 行土地徵收之事業。不必爲公企業。即私人所辦之公益事業。法律亦常認許其有此種土地徵收之特權也。又其事業不必爲永久繼續之事業。即因救護災害之一時事業。亦得行之。土地徵收既爲因特定事業所行之土地

所有權收用。故其性質。與警察上之沒收。樣本標本之收取等類有別。夫警察上之沒收。樣本標本之收取。其結果雖亦使所有權歸屬於國家。似與土地徵收之性質相類似。然其目的則不在因供公用而收用其權利。乃因社會公共秩序。剝奪或取得其物之占有。所謂權利之歸屬。只爲其一種之結果而已。

四 土地徵收之主體爲事業 土地徵收。除國家事業外。有時公共團體事業或私人事業亦得行之。惟其範圍之廣狹。胥視其國法律之規定如何爲斷耳。因之土地徵收權。除屬於國家外。又有屬於公共團體或私人者。論者有謂土地徵收之主體。常爲國家。而企業者祇受其利益。實屬不然。蓋由土地徵收權之本質而論。土地徵收權固爲國家一種之公權。其淵源常發生於國家。然國家亦得賦與其權利於他人。由此以論。則土地徵收權之性質。恰與公用使用權相同。以公用使用權。亦得賦予於私企業故也。夫企業者之實行土地徵收。法律上固不得以自己單獨之意思爲之。然由企業者呈請國家要求行政行爲代爲徵收則土地徵收亦得發生其效果。因之多數學者每以此種行政行爲之本身。爲土地徵收之行爲。而國家即

爲土地徵收權之主體。實則國家之行政行爲。不過爲企業者設定土地徵收權之行爲其性質與企業者因一時使用他人土地須經行政官署許可無異。行政官署之許可。當然非土地使用之行爲。不過爲企業者使用土地之計。依許可而設定其土地使用權而已。故賦予許可者。非必卽爲使用權人。必爲自己事業起見得使用他人之土地者。乃始爲使用權人耳。土地徵收之情形。亦與許可相同。卽爲土地徵收之特許者。非必卽爲土地徵收權人。必爲自己事業之用途計而取得他人之土地者。始爲土地徵收權人耳。學者之間。又有謂土地徵收。乃國家行政處分之一種。亦非真確之論。蓋國家自爲企業主體而行土地之徵收。固或可稱之爲行政處分。然使其企業之主體爲私人。由私人呈請國家要求行政之行爲。則無論如何。不得以行政處分目之也。實則所謂土地徵收者。乃通常由數個行政行爲及私人之公法上行爲相合而完成其效果。卽由此數個行爲之集合而成爲之一種秩序之謂也。

五 土地徵收非徵收租稅之行爲 土地徵收與租稅不同。蓋租稅之徵收。無損失之補償。而土地徵收則有損失之補償。損失補償雖非必爲土地徵收之要素。然土地徵收以取得土地所

有權爲目的。非以土地上之利得爲目的。對於其取得之權利。自應予以損失之補償也。

六 土地徵收惟基於法律始得行之。此爲一切公用負擔之共通原則。非土地徵收特有之要件。各國憲法上所謂人民享有財產權自由公益上必要之處分。須依法律所定。即明示此種之意旨也。

圖 公共事業之範圍如何

土地徵收既爲因公共事業之需要對於土地所有權之收用。則所謂公共事業之範圍如何。實有研究之必要。我土地法第三百三十六條特以明文規定其事業之限度於次。

- 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。

土地法問答

- 六 改良市鄉。
 - 七 公用事業。
 - 八 公安事業。
 - 九 國營事業。
 - 十 政府機關地方自治機關及其他公共建築。
 - 十一 教育學術及慈善事業。
 - 十二 其他以公共利益爲目的之事業。
- 然照民國三年十一月所公布之森林法之規定。則公有或私有森林。農商部如認爲於經營國有林業有重大關係者。亦得以相當之價值收歸國有。又照民國四年十一月民業鐵路法之規定。鐵路公司收用地畝。亦得依關於收用土地之法令辦理。又照民國九年十月公布之修治道路收用土地暫行章程之規定。凡經測量。由地方官署公布應行收用之土地。無論國有公有民有一律收用之。收買民有之土地。應給予收買或酌給附近之官房官地。又照民國十年三月國有航

空站收用土地規則之規定。航空站因航空事業上之必要得收用土地。與土地法關於土地徵收之規定。不甚相同。惟就土地法第三百三十六條之規定以觀。則所謂公共事業。雖屬採取日本土地收用法第二條與法國土地收用法第三條之規定。對於公共事業。分別列舉。然如第一款之所謂實施國家經濟政策。第二款之所謂調劑耕地及第十二款之所謂其他以公共利益之事業意義仍屬非常含混實與採取概括規定之麥克遜等法例。所謂公益事業與公共事業無多區別。故我國對於土地徵收之決定。其權仍屬之於主管之官署。僅依條文之規定。仍屬無效也。然其所以如是規定者。蓋亦有由焉。吳氏尚鷹曰。於土地私有制度之下。所有權固為法律所保障。然為社會公益之要求。不能不收用私有土地時。國家行使其特權。徵收私有土地。以為公益之需。此為各國立法之共通原則。彼此或有異同者。不過為徵收範圍權力之大小。及辦理手續之繁簡耳。歐美各國之徵收土地。有須經國會批准者。有得由指定機關依法執行者。然其所徵收耕地之理由。則同為社會公益之需。并無二致也。

土地徵收編通則一章。規定國家因公共事業之需要。得為依法徵收私有土地。其公共事業範

團。依第三百三十六條之規定。前條所稱公共事業以適合於左列各款之一者爲限。

- 一 實施國家經濟政策。
- 二 開墾耕地。
- 三 國防軍備。
- 四 交通事業。
- 五 公共衛生。
- 六 改良市鄉。
- 七 公用事業。
- 八 公安事業。
- 九 國營事業。
- 十 政府機關地方自治機關及其他公共建築。
- 十一 教育學術及慈善事業。

十二 其他以公共利益爲目的之事業。

觀以上所列舉之各種公共事業。範圍極廣。其第一款所謂實施國家經濟政策。及第二款其他以公共利益爲目的之事業。含義尤廣。所以如此規定者。實本黨之土地政策。對於解決農民耕地問題。以耕者有其田爲目的。對於無耕地之農民曾爲允許給與土地之表示。在國民黨第一次全國代表大會宣言中有云。中國以農立國。而全國各階級所受痛苦。以農民爲尤甚。國民黨之主張。則以農民缺乏田地。淪爲佃戶者。國家當給以土地。資其耕作。而國可耕之田。多已落於私人之手。爲求實現此宣言之主張。政府非有徵收土地之相當權力與便利不可。然爲慎重起見。仍予國民政府及省政府於徵收土地時。得爲體察情形。加以審核批准。參看土地法第三百三十八條三百三十九條此爲便於實施國家政策起見。不能不予政府以相當權力。查英國於一九二六年最後修正之土地分配法。爲供給農民耕地之需要。可爲土地徵收。至於東歐各小國爲供給農民耕地。亦均有徵收土地之規定。今土地徵收法各條。關於土地徵收之範圍。於廣寬中。仍加以政府核定之限制。於原則與實際。均爲相當之顧及也。觀於以上

所言。則本法對於公共事業之範圍。所以規定如是其廣泛者。其用意所在。可不待煩言而解矣。

四 土地徵收申請之條件如何

依土地法之規定。土地徵收之條件。可分為數段述之如次。

- 一 土地徵收之聲請 土地徵收之聲請云者。即企業者因公共事業有徵土地之必要時。向國家要求取得土地徵收權之行爲是也。蓋企業者經營特定公共事業需用土地時。若需用土地人與土地所有權人能爲直接之協訂或協定成立時。即可依民法上契約之規定。爲土地所有權之移轉。若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時。則需用土地人即得爲徵收土地之聲請。但應證明其與辦之事業。已得法令之許可。凡需用土地人爲徵收土地之聲請時。應擬具詳細計劃。開列法定事項並附具圖說依法向有認定事業權之主管機關分別行之。若因擬具計畫圖說。有預先調查之必要時。得請求該管地政機關代爲調查或協助調查。非有充分理由。不得拒絕。但地政機關得向之徵收必要之費用。

圖 土地徵收時名勝古蹟何以必須避免

徵收土地遇有名勝古蹟。應於可能範圍以內避免之。如名勝古蹟已在被徵收土地之區域以內者。應於可能範圍內保存之。蓋名勝古蹟。有關於一國之文化。當然應加保存。雖因公事業之必要。亦自應於可能範圍內設法避免或保存之也。

圖 何謂附帶徵收與區段徵收

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。附帶徵收云者謂即因與辦之事業所需土地範圍外之接連土地爲一併徵收者是也。蓋第三百三十六條第七款之公用事業、第八款之公安事業、第九款之國營事業、第十款之政府機關。地方自治機關及其他公共建築第十一款之教育學術及慈善事業。關於社會之改進隨時有擴充之必要。准爲附帶徵收。所以便於擴充計也。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。區段徵收云者。謂即於一定區域內之土地。須從新分段整理。爲全區土地之徵收者是也。蓋如第三百三十六條第一款之實施國

家經濟政策(如建築商埠)、第二款之調劑耕地、第三款之國防軍備、第四款之交通事業、第五款之公共衛生、第七款及第十二款之其他以公共利益爲目的之事業徵收土地。常有牽涉於一定區域內之土地故也。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。若政府機關興辦之事業。與他人有合股關係時。所有因附帶徵收或區段徵收之土地而直接獲得之利益。祇限於政府能享有之。而有合股關係之他人則不能享有此種之利益也。

被徵收人之權利如何

土地徵收。乃本於公益事業之必要。爲企業者之利益而行。然此不遇因土地爲其事業所必需。故使其權移屬於企業者。非必賦予企業者以財產上之利得也。在被徵收者因土地徵收。喪失其土地之所有權。雖爲不得已之事故。然非必因此之故而加被徵收者以金錢上之損害也。因此、法律一方。爲企業者之利益計。認土地徵收權之存在。一方又爲被徵收者之利益計。認被徵收者享有各種相對之權利。以期被徵收者不致因此受損也。所謂被徵收者即

爲土地徵收目的物之主體之謂。我土地法稱之爲原土地所有權人或土地他項權利人。所謂土地他項權利。即指地上權、永佃權、地役權、抵押權等權利而言。而他項權利人。亦即爲地上權人、永佃權人、地役權人、抵押權人等是也。但享有被徵收者之權利者。在土地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人爲限。在所有權未經登記完畢之土地。除所有權人外。以公告屆滿之日。向主管地政機關聲請備案之權利人爲限。若土地他項權利人在公告屆滿之日。未經登記。又未聲請備案者。不視爲徵收土地應有之負擔。雖此種權利人有時可向所有權人請求損害賠償。然對於企業者。則不得主張被徵收者之權利也。

至法律認許被徵收者享有之權利。則得分述如左。

- 一 優先承受權 政府爲區段徵收之土地，於從新分段整理以後。如將土地出賣或租賃。則原土地所有權人或土地他項權利有優先承受之權。
- 二 照價買回權 徵收之土地。如不依核准計劃使用。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。蓋以防止一般無恥小人。假借公益事業之名義。呈請徵收他人之土地以自肥也。

三 公用徵收請求權 需用土地之事業主體。固有呈求公用徵收之權利。然原土地所有權人同時亦有請求公用徵收之權利。例如地段面積過小或其形式不整。不適於建築房屋時。市政府得不許其建築。並應斟酌接連地段情形。准由接連地段之所有權人請求依法徵收之。而其不許建築獨立房屋之地段。所有權人亦得請求由市政府依法徵收之。

四 補償請求權 被徵收者最重要之權利。即在因徵收所受之一切損失。得向企業者請求完全之補償。蓋公用徵收並非加被徵收者以金錢上之損失。由金錢之價值以論。在土地未曾徵收以前。與土地被徵收以後。對於被徵收者之財產總值。應使先後相等。是為公用徵收之本質。故對於因公用徵收所生之一切損失。被徵收者有請求補償之權利。企業者有支給補償之義務。但被徵收土地應有之負擔。其款項之計算應以該土地所應得之補償金額為限而已。

五 土地徵收擴張請求權已見前。茲不再贅。

六 公斷請求權及訴願權。

問 公用土地徵收有無限制

答 公用土地徵收。有相當之限制。公用土地徵收之限制云者。即現供第三百三十六條

各款事業。如

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。

土地法問答

一七五

八 公安事業。

九 國營事業。

十 政府機關地方自治機關及其公共建築。

十一 教育學術及慈善事業。

十二 其他以公共利益爲目的之事業。

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之謂也。所謂興辦較爲重大事業無可避免者，則如國防軍備。當較任何事業爲重大是。但若土地之徵收，祇爲現供使用土地之小部分，並不妨礙現有事業之繼續進行者，則不在此限耳。

土地徵收權之效力如何

土地徵收權者。公益事業主體因其事業之必要給付相當補償金。不問權利人之意思如何。取得土地所有權之公法上物權也。其權利直接存在於物上。故在物上。有追及之效力。其物之所有權或其他權利移轉於第三人時。其效力亦當然及於繼承人。

土地徵收權。自其主體言。有屬於國家者。有屬於公共團體者。有屬於私企業者。我土地法規定國家因公共事業之需要。得依本法之規定。徵收私有土地不過表示土地徵收以國家名義行之。非必謂公用徵收權專屬於國家也。總之。必在爲公益事業主體之地位。而後始得享受此種之權利。其事業中止。則其權利亦當然因之而消滅。土地徵收權自其成立言。或直接依法律而成立。或依本於法律之行政行爲而成立。前者惟在國家或公共團體爲事業主體直接指定應徵收之土地而於其土地行使其權利耳。

問 土地徵收之效果如何

答 土地徵收之效果。即在企業者取得土地之所有權。被徵收喪失其所有權。此種效果發生之時期。依本法徵收土地應於徵收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。被徵收土地於一切補償金發給完竣後爲徵收完畢。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。被徵收土地之使用人於其應得補償金發給完竣前。仍有繼續使用該土地之權利之規定。當在補償金發給完竣以後。土地徵收之效果。與買賣異。

非繼承取得。乃原始取得也。被徵收者之權利。非依樣移轉於企業者。乃企業者依法律之力取得新權利。因而而生左列之結果。

- 一 土地徵收。對於其土地上一切權利者生有物之效果。即直接在物上發生效果之謂也。凡關於該物或即曰土地。有權利者。不問是否參加於其程序。一律受其影響。雖自原則言。對於其土地有權利者。均為被徵收者。有參加其程序之權利。然若權利者不知何人時或權利者不明所在時。縱未參加於其程序。亦同受其效果。其他在土地徵收公告通知後。新於其土地取得權利者。除既存權利之繼承人外。全不能享有被徵收者之權利。因而全未參加徵收程序者。亦同受其效果。故在公用徵收絕無發生追奪擔保。或瑕疵擔保等等之問題。
- 二 依土地徵收企業者所取得之權利。與被徵收者原有之權利。其內容不必相同。在所有權徵收之場合舊所有權所存在之抵押權及其他限制一切消滅。同時企業者所取得之所有權法律上當然附加新限制。質言之。企業者只能以其土地供徵收目的事業之用。不許任意管理及處分。若不安核准計劃使用或長期不實行施用時。原所有人及其繼承人得於其土地上行

使買回權。企業者不過取得附有此等限制之所有權耳。土地徵收之強制執行程序。可依執
行法上所定對於被徵收者拒絕土地及定着物之交付或遷移時。主管官署得以代執行或直接
強制之手段強制之。土地法規定受領遷移費人應於指定期限遷移完竣。地政機關遇有一定
情事。得將該定着物代為遷移或一併徵收。即明示此旨。依土地徵收之所有權取得。爲對
抗第三人起見。應依土地法所定土地所有權移轉之登記。由權利人之企業者聲請登記。

圖 土地徵收時應有何種準備

土地徵收之結果。常使原土地所有權人或土地他項權利人受若干之犧牲。故需用土
地人如無詳細計劃之擬具。國家爲保護原土地所有權人計。亦自不能遽加允許也。因之。土
地法特於第三百五十四條以明文規定。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。分別聲請核辦也。所謂第三百三十
八條或第三百三十九條之規定。即如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。或興辦之事業屬於國民政府機關直接管轄或監督者。或土地面積跨連兩省以上者

土地法問答

。或土地在不屬於省政府管轄之市區域內者。土地需用人應呈請國民政府行政院核准。如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。或興辦之事業。屬於地方政府管轄或監督者。需用土地人應呈請省政府核准之是也。

需用土地人如因擬具前條計劃圖說。須預爲調查土地情形者。則需用土地人得請求該管地政機關代爲調查或協助調查之。地政機關對於此種之請求。非有充分理由。不得拒絕。蓋以徵收土地。原爲公益事業之用。並非爲需用土地人個人之益利。該管地政機關爲提起公益事業之計。自應予以協助也。但若該地之情形簡單以需用土地人本身之能力。即可調查者。則地政機關亦自得拒絕。第三百五十五條第二款所謂非有充分之理由。不得拒絕者。反面即謂如有充分之理由。即得拒絕也。至於調查或協助調查土地情形之費用。自應由需用土地人負擔之。土地法第三百五十六條所謂地政機關因需用土地人之請求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之規定。即所以明需用人負擔調查費用之旨也。第三百五十四條所謂之詳細計劃書。依法律之規定。應具一定之要件需用土地人不得任意爲之。詳言之。即

第三百三十四條之計劃書。應記明左列事項。

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

一 徵收土地之原因。爲呈請徵收土地之根據。其應記明。自不待言。惟第三百三十五條既有國家因公共事業之需要。得徵收私有土地之規定。而本條第三款又有與辦事業性質之記明。即使本條不爲徵收土地原因之列舉。而與實際亦無妨礙耳。

二 徵收土地所在地及範圍。與土地之徵收與事業之性質。有極大之關係。自非詳細開列不可。蓋以需用土地人時或爲私見所蔽。對於土地之所在地與範圍。難免有不甚相宜之計劃故也。如其計劃書中有此種徵收土地之所在地及範圍之記載。則國民政府行政院或省政府即得詳加審核。如有不妥之處。亦能加以糾正也。

三 興辦事業之性質。爲土地徵收主要之原因。如其事業之性質而屬於第三百三十六條所定十二種事業。

一 實施國家經濟政策。

二 調劑耕地。

三 國防軍備。

- 四 交通事業。
 - 五 公共衛生。
 - 六 改良市鄉。
 - 七 公用事業。
 - 八 公安事業。
 - 九 國營事業。
 - 十 政府機關地方自治機關及其他公共建築。
 - 十一 教育學術及慈善事業。
 - 十二 其他以公共利益爲目的之事業之一。
- 則該管官署如無特別之理由。自應准予徵收。否則如其事業之性質而不屬於上述十二種事業之範圍。則該管官署即得據以駁斥不准也。
- 四 需用土地人雖開具其所興辦事業之性質。然若其所擬興辦之事業。尚無法令之根據者。

土地法問答

則該管機關亦難遽予批准。蓋以所擬興辦之事業。既無法令之根據則萬一批准徵收之後。發生其他變故。致該事業不能依照原擬計劃辦理。則土地徵收無異多事。故與其紛擾於後。不如審慎於前。此法律之所以責令需用土地人於其計劃書中記明需用土地人所擬興辦事業之法令根據。以便該管官署之審核也。

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之規定。乃爲聲請爲附帶徵收或區段徵收之要件。而非一般土地徵收之要件。如需用土地人之計劃書中。祇有一般土地之徵收。而無附帶徵收或區段徵收者。則需用土地人即可不必說明此種徵收之理由及爲公共之需用矣。

六 土地定着物情形。表面上雖與土地徵收無直接之關係。然與原土地所有權人或土地他項權利人則不無利害之衝突。蓋如土地定着物之情形簡單。則或由需用土地人一併徵收。或由定着物所有權自行取回或自行遷移。均較便利。不然、如定着物之情形複雜。不但需用土地人一併徵收有所未能。即使定着物所有人自行取回或自行遷移。亦有所未便者。則如

非遇有不得已之情形。自不應輕許需用土地人徵收其土地。蓋恐於需用土地人無益。而於社會經濟有損故也。本條第六款之以土地定着物情形之記明。爲計劃書中必要之條件者。蓋所以備政府之參考而定土地徵收之允許與否也。

七 按照第三百五十二條。現供公共事業使用之土地。非因與辦較爲重大事業無可避免者。不得徵收之之規定。則若需用土地人所擬徵收土地之現狀而爲現供第三百三十六條各款事業使用之土地。則如非因與辦較爲重大事業無可避免者。即不得准予徵收。但何種事業。比較重大。並無一定標準可言。決擇之權。自非政府莫屬。需用土地人如於其計劃書中記明其所擬徵收土地之現狀及其使用人之姓名住所。則政府即得藉以審核其事業之性質孰爲重大孰爲不重大而加裁決也。

八 四鄰接連土地之使用狀況及其定着物情形之所以應記明於計劃書中者。蓋以與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利用之效能時。該接連土地所有種人得要求需用土地人爲相當補償之規定有關。如四鄰接連土地之使用狀況及其定着物

情形記明於計劃書中。則該管官署即得據以審核土地徵收之影響而定補償之數額也。

九 土地區內有無名勝古蹟並其狀況及沿革之所以應記明於計劃書中之原因。蓋以名勝古蹟。例須保存。依第三百四十條之規定。徵收土地。遇有名勝古蹟。應於可能範圍內避免之。如計劃書中不將此種情形記明。高一於核准徵收之後。始發見有名勝古蹟。仍須責令避免或加保存。未免多滋紛擾也。

十 土地徵收之條件。依第三百三十七條之規定。應先由需用土地人與土地所有權人先行直接協訂。如需用土地人與土地所有權人不能為直接協訂或協訂不成立時。然後需用土地人方得為徵收土地之聲請。是則土地徵收之應否核准。與會否與土地所有權人經過協訂手續及其經過情形。亦頗有關係。如需用土地人不能與土地所有權為直接之協訂。則需用土地人應於計劃書中記明。不能協訂之原因。如需用土地人會與土地所有權人為直接之協訂。但因條件不合。未能成立。則需用土地人亦應將其協訂手續及其經過情形記明於計劃書中也。

十一 至第十一款所謂所有權人之姓名住所以及所有權人不明時。其管有人之姓名住所。則以土地徵收與土地所有權人之權利有關。自應明白記載也。國民政府行政院或省政府如於需用土地人所擬具之詳細計劃書。審查之結果。認為與土地徵收法定之條件不肯。核准徵收。則於核准徵收土地後。應將原案全部令知該土地所在地之政機關依法執行。如同一土地有二人以上聲請徵收時。應以其與辦事業性質之輕重為核定之標準。惟與辦事業性質之輕重。亦非易言。要視其時其地之情形如何為斷耳。

圖 土地徵收之程序如何

圖 所謂徵收程序。由廣義而論。則土地之徵收準備。亦應包括在內。蓋土地之徵收準備。其內容所定。即係（一）徵收之公告。（二）地價之補償。然土地徵收之程序。應自徵收之聲請始。不應自徵收核定後之徵收公告始。故本編各章之分別規定。於實質上並無何種之意味也。徵收之核定。由法律上之效果而論。僅設定條件附之徵收權而已。欲求其徵收權利之完成。尚須有決定徵收目的物之行為。然此種行為。又得分為二種。即（一）預定其目的物而

告知於被徵收之行爲。(二)確定其目的物以完成其徵收權利之行爲。所謂徵收之公告及通知即其第一之行爲也。依第三百六十條之規定。土地徵收公告及通知之權。屬於地政機關。而非屬於需用土地人。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。前條之公告及通知。應備載補償地價及其他補償費額。並依左列規定爲之。

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。所以書面通知。

三 被徵收土地未登記者。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。

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

之權利爲準。未經依法爲所有權登記之土地。土地他項權利人不依前條規定聲請備案者。不得視爲被徵收土地應有之負擔。第三百六十條之公告發出屆滿三十日爲公告完畢。土地徵收經公告通知後。其土地所有權即應受左列各種之限制。

一 如土地業經預定爲徵收之目的物。企業者即於其土地上取得條件附之徵收權。此種權利。爲公法上物權之一。對於其土地上現有權利或將來可取得權利之人有對抗之效力。

二 企業者於公告發出後。得進入徵收土地內爲察勘或測量工作。因執行此項工作。於必要時。得通知土地所有權人或土地他項權利人除去其土地障礙物或代爲除去之。惟欲進入徵收土地內實施工作。則需用土地人非俟補償地價及其他補償費額發給完竣。不得爲之。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。

三 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。但主管地政機關認定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。

四 徵收土地應於公告完畢後。十五日內。將應補償地價及其他補償額發給完竣。前項地價包括定着物應受補償之價值。

五 被徵收土地之使用人。於其應得補償金未發給完竣前。有繼續使用土地之權。

六 被徵收土地於一切補償金發給完竣後爲徵收完畢。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。

土地法問答完

中 538
333.02/3720.74

21125

.6