

朱采真 編著
朱鴻達 校閱

土地法釋義

上海世界書局印行

±342.2

2524

±地
付

例言

一 我國土地法把土地登記法，土地使用法，土地稅法，和土地徵收法羅列而成一部法典，這確是一種良好的編制方法。這些關於土地的法律，在別國大都是陸續編訂，就是土地稅法中土地原價稅和土地加價稅也是先後分別用法律規定。現在我國一則正當革新時代，一則關於土地的立法向來是不完備的——民國以來所頒行的只有關於土地徵收的法律——正好趁此時機把牠們編成整個的，有系統的法典；雖則各編的施行日期和區域仍舊要分別用命令設定。因為本法包括著實體法和程序法，並且有些條文是關於地政機關內部的辦事程序，有些條文是關於表冊上的記載方法，解釋起來何等困難；但編者卻力求把牠們簡易化了。

一 本法第三編土地使用對於民法是很足顯示現代公法和私法間的調和色彩；換一句話說，就是公法上顯然地干涉——在不動產部分——私人的財產權行使和契約締結了。我們研究土地法時，應該充分注意這一點；所以就在本書緒論裏設有『土地法和民法的相互論究』一節，概括地說明本法怎樣以社會利益為立

場，而民法上關於不動產所有權行使和契約締結的有些條文怎樣和本法有了相應或相齟齬之處。

一 地稅學者的理論也很複雜，方法也很多；但是本法第四編——土地稅——所根據學理上的基礎究竟是怎樣呢？本書緒論中所稱『從民生主義說到土地法，』就是參照民生主義第二講和土地法原則說明，研究土地稅立法上的理論淵源以及對於民生主義演講中所主張是有了如何的修正和補充。

一 本書關於各條條文的解釋是以純法理為基礎，所有一切社會的，經濟的見解最後便都還元到法律的立場上去。

14389

土地法釋義目次

緒論

一	土地的意義	二
二	土地法利民法的相互論究	五
	(1)關於總則編和物權編	五
	(2)關於債編	一〇
三	土地登記	一六
四	土地使用	一九
	(1)市地使用限制和房屋救濟	二〇
	(2)耕地租用和荒地承墾	二三
	(3)土地重劃	二四
五	土地稅	二六

(1) 從民生主義說到土地法……………二六

(2) 地價和改良物價值的估計……………四〇

六 土地徵收……………四三

第一編 總則

第一章 法例及施行(第一條至第六條)……………四九

第二章 土地所有權(第七條至第十七條)……………五二

第三章 土地重劃(第十八條至第二十條)……………六六

第四章 土地測量(第二十一條至第二十五條)……………六八

第五章 地政機關及土地裁判所(第二十六至第三十一條)……………七〇

第二編 土地登記

第一章 通則(第三十二條至第四十五條)……………七三

第二章 登記簿冊及登記地圖(第四十六條至第五十七條)……………八〇

第二章 登記程序……………八七

第一節 通則(第五十八條至第九十四條)……………八七

第二節 第一次土地登記程序(第九十五條至第一百零四條)……………一〇六

第三節 所有權登記程序(第一百零五條至第一百五條)……………一一六

第四節 所有權以外權利登記程序(第一百二十六條至第一百二十八條)……………一二二

第五節 塗銷登記(第一百二十九條至第一百三十二條)……………一二八

第四章 登記費(第一百三十三條至第一百三十八條)……………一三〇

第五章 土地權利書狀(第一百三十九條至第一百四十條)……………一三二

第三編 土地使用

第一章 通則(第一百四十一條至第一百四十七條)……………一三五

第二章 市地……………一三九

第一節 使用限制(第一百四十八條至第一百六十條)……………一三九

第二節 房屋救濟(第一百六十一條至第一百七十條)……………一四五

第三章 農地……………一五一

第一節 耕地租用(第一百七十一條至第一百八十七條)……………一五一

第二節 荒地使用(第一百八十八條至第二百一十條)……………一六一

第四章 土地重劃程序(第二百一十一條至第二百二十六條)……………一七三

第四編 土地稅

第一章 通則(第二百二十七條至第二百三十七條)……………一八三

第二章 地價之申報及估計(第二百三十八條至第二百五十七條)……………一八八

第三章 改良物價值之估計(第二百五十八條至第二百七十條)……………一九八

第四章 地價冊(第二百七十一條至第二百七十八條)……………二〇三

第五章 稅地區別(第二百七十九條至第二百八十二條)……………二〇六

第六章 土地稅征收(第二百八十三條至第三百一十條)……………二〇九

第七章	改良物征税(第三百一十一條至第三百一十六條)……………	一三六
第八章	欠税(第三百一十七條至第三百二十六條)……………	一三八
第九章	土地稅之減免(第三百二十七條至第三百二十八條)……………	一三二
第十章	不在地主稅(第三百二十九條至第三百三十四條)……………	一三四

第五編 土地徵收

第一章	通則(第三百二十五條至第三百五十三條)……………	一三九
第二章	徵收準備(第三百五十四條至第三百五十九條)……………	一四八
第三章	徵收程序(第三百六十條至第三百七十一條)……………	一五二
第四章	補償地價(第三百七十二條至第三百八十條)……………	一五八
第五章	遷移費(第三百八十一條至第三百八十七條)……………	一六一
第六章	訴願與公斷(第三百八十八條至第三百九十條)……………	一六四
第七章	罰則(第三百九十一條至第三百九十七條)……………	一六六
附錄胡漢民氏在中央紀念週關於土地法內容的演講詞……………		一六九

土地法釋義

緒論

土地問題在現在正是一個時髦問題，并且牠也有廣大的意義和有關民生問題的重要性。我們研究土地問題，固然要根據着現實的土地法，但亦儘得溯及於上古的井田制度。我們應該了解一些關於民生主義演講中平均地權的理論，同時也該傍及於培恩 *Paun* 的土地改良論哩，穆勒 *Muller* 的地租特別課稅論哩，亨利·喬治 *Henry George* 的單一稅制論哩，農業社會主義者阿奇爾維 *Archiever* 的土地所有權論哩，華勒斯 *Waller* *Place* 的土地國有論哩，以及社會主義者斯賓士 *Spence* 的土地平等享受論哩，奧佈倫 *O'Brien* 的土地國有論哩，還有馬克司 *Marx* 一派人廢棄土地私有權的主張。并且，說到當前的我國土地政策，那就須要深悉所謂總理遺教和國民黨的政綱，至於論及世界各國一般的土地政策，那就最惹人注意的當然要算一九二七年蘇俄所施行的無償沒收地主所有一切土地的政策了。但在我國，所要解決土地問題而實行的唯一方法——平均地權——無論其終局目的是否在於土地公有，但目前確是要在立法的過程上維持土地私有制度而求得相當的解決方法。國民黨政綱對內政策第十四條明白規定爲：「由國家規定土地使用法，土地徵

收法，及地價稅法，私人所有土地，由地主估價，呈報政府，國家就價徵稅，並於必要時，得依報價收買之。『使土地問題融解於法律條文之下，這是實行土地政策而收平均地權之效果的最佳方法，現在這種法律亦已制定了。』土地法是在十九年六月三十日公布，內容包括土地登記法，土地使用法，土地稅法，以及土地徵收法，而為我國完整的，自成系統的土地法法典。

土地法的解釋是以純法理為立場，這是法學研究者的話而不是社會主義者的話，雖則土地問題和社會問題原是連帶的，土地問題的法律論，本有一定的範圍，況且本書又為涉及註釋之學，但有幾個先決問題，在研究土地法條文時所應了知的統在緒論中先行說明了。

一 土地的意義

土地有法律上的意義，有經濟上的意義，這兩者原是各有各的觀察點，見解未必盡同，但現在却有如出一轍的趨向了。歷來法律上所稱土地本來屬於有體物中的不動產，關於牠的定義，通常說是在空間有無變動之位置的物體，至於土地所有權的行使却可及於地表，地體，和地上空間。我國民法第六十六條規定：『稱不動產者，謂土地及其定著物。』該本條所稱土地本還沒有包含土地的經濟上的意義。同法第七百七十三條規定：『土地所有權，除法令有限制外，於其行使有利益之範圍內及於土地之上下，如他人之干涉無礙其所

有權之行使者，不得排除之。」條文內所謂「及於土地之上下」無非明定土地所有權行使的範圍，並未涉及土地的意義怎樣。究竟土地是什麼呢？現行法上有沒有明文規定呢？我們應該怎樣去從法律上說明這一個名詞的意義呢？在地球上佔有一部分陸地，這一種觀念已經不足概括現在所稱土地的意義了。我國土地法對於土地，開始第一條便下了一個定義：「本法所稱土地，謂水、陸及天然富源。」這樣的定義自己含有不少經濟學上的意味了。馬薩爾 *Marshall* 以為土地便是指稱那些存在於水、陸、空氣和光熱的物質與力量，自然爲了輔助人類而充分給予。津村秀松以爲土地在國民經濟學上的意義，從最廣義解釋，就是一切天與之物質和非物質的總稱，與自然同其意義。從廣義解釋，那就地球上所有水、陸一概包括在內；至於從狹義解釋，却是僅指地球表面上的陸地。這是很明白的，從前法律上所指爲不動產的土地無非是狹義的，但却爲了現代社會經濟上的要求，土地一語已經不能僅作地球表面上陸地這種簡單的解釋。我國土地法第一條所下土地的定義，從廣義而不從狹義，並且天然富源一語尤其是確定土地的經濟的性質。

關於土地的種類，有以土地使用爲立場把牠分做：（一）地下的使用，這是如同煤、石油、鹽以及其他礦產；（二）地面的使用，這是或以基地爲目的，或以農業爲目的，或以運輸交通爲目的，或以娛樂休息運動爲目的；（三）水和水陸聯接的土地，這是更可分做：（1）海岸土地，（2）水淹土地，（3）河濱土地，（4）灌溉水，（5）航行水；（四）超地面的使用，這是如同供作飛機和無線電等使用。又像潘楚基氏在他所著中國土地政策第一章緒

論中主張把土地範圍縮爲：(甲)農田；(乙)非農田；非農田又分爲：(一)城市地基；(二)鑛山；(三)森林；(四)水利。這些分類論，在此固然不必詳加研究；但從使用方面看來，我國新頒土地法上是有左列顯然重要的類別：

(一)市地 這是爲市行政區域內的土地。(第一百四十八條)

(二)農地 更可分爲左列兩種：

(1)耕地 這是正在耕作牧畜的土地。(第一百七十一條)

(2)荒地 這是適合耕作使用却未開墾或耕作的土地。(第一百八十八條)

上列市地和農地不過說明我國土地法第三編所明示的類別，當然還談不到學理上土地的分類應該怎樣，並且，若以土地稅爲立場，那就所謂依法令負擔納稅義務的土地——稅地——可以分別種類如左：(第二百零七十九條至二百八十二條)

(一)市地 這是市行政區域內的土地，又可分爲：

(1)市改良地 這是依法令使用的市行政區域內的土地。

(2)市未改良地 這是未依法令而使用的市行政區域內的土地。

(3)市荒地 這是市行政區域內無改良物的土地。

(二) 鄉地 這是市地以外的土地，可以分做：

(1) 鄉改良地 這是依法令使用的市地以外的土地。

(2) 鄉未改良地 這是未依法令而使用的市地以外的土地。

(3) 市荒地 這是市地以外無改良物的土地。

二 土地法利民法的相互論究

(1) 關於總則編和物權編

土地法是公法，民法是私法，前一種是規定國家和人民間的法律關係，後一種是規定私人相互間的權利義務關係。這兩者的性質固然不同，但關於土地的登記和使用却又不無連帶關係的存在。土地及其定著物稱爲不動產，這是牠的純法律意義，不過民法第六十六條所規定的是明示不動產的定義——土地屬於不動產——但土地本身究竟是什麼呢？誠然，我們不能從一般私法上求得土地的法定意義，現在却從土地法第一條可以看出，但是，土地法第一條所稱土地是否即係民法第六十六條所稱土地，有同一的意義和同一的範圍，換一句話說，就是土地法上所稱土地是從廣義解釋，民法上是否也從廣義解釋，這本成爲問題，土地

法第一條所謂天然富源一語是很難解釋到民法第六十六條所謂土地也含著着這種意義，不過呢，私法方面所規定的土地，無論其為廣義或狹義，當發生公法的法律關係的時候——登記等項——一概包括在土地法第一條廣義的定義之內，却是並無疑義，說到登記，據民法第七百五十八條規定，是「不動產物權依法律行為而取得，設定，喪失，及變更者，非經登記，不生效力」，而土地法却有左列兩條規定：

第三十二條 土地登記，謂土地及其定著物之登記。

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。

土地法上的規定和民法上的規定，雖則法律文字不同，但意義却是一樣，民法第七百五十八條稱爲不動

產登記，土地法第三十二條却稱爲土地登記，但是所謂土地登記原本說是土地及其定著物之登記，同時所謂土地及其定著物却又是民法第六十六條所規定的不動產。至於土地法第三十三條列舉各種應該登記的土地權利，如同：（一）所有權，（二）地上權，（三）永佃權，（四）地役權，（五）典權，（六）抵押權。這些土地權利也就是民法第七百五十八條所稱不動產物權，不過民法上是概括的規定，土地法上却是列記的規定罷了。不動產物權，非經登記，不生法律行爲的效果，並且土地法上還有一種強制規定，凡屬沒有依照該法爲所有權登記的土地，是不得爲所有權以外權利的登記。（第四十四條）

民法上規定不動產所有權，重在土地所有權的行使，土地法上規定土地使用，重在地盡其用，並使人民有平均享受使用土地之權利。要曉得土地所有權就是對於土地可以使用，可以收益，可以處分，而所謂使用，收益和處分也就是所有權的三種作用。土地法上關於土地使用，是明定界限，說是「施以勞力資本，爲土地之利用。」（第一百四十一條）並且土地使用是有限制的，土地使用的限制便係土地所有權的行使受了限制，所有權的發達很悠久的可從羅馬法上顯示出來，本非漫無限制，雖則前一世紀中自然法學派曾經主張財產權的絕對效力，但却爲了人類社會生活的需要，所有權的行使不能不受相當的限制，十九世紀以來的新民法多有範圍所有權的明文，現代法律的社會性日漸擴張，這種限制越發是明顯了。民法第七百七十三條規定：「土地所有權，除法令有限制外，於其行使有利益之範圍內，及於土地之上下……」所謂法令有限

制，原是包括私法上和公法上一切限制而言。從私法方面看來，就在民法本身也已設定土地所有權行使的限制；如同土地所有人經營工業和行使其他的權利，應該注意防免鄰地的損害，以及由高地自然流至之水，低地所有人不得妨阻等類。至於從公法方面看來，那就限制土地所有權的行使，在土地法土地使用一編裏有了嚴密的規定。關於土地使用所受公法上的干涉，是有左列幾種重要的限使：

(一) 各種使用地的編定 對於土地，是得就國家經濟政策，地方需要情形，及其所能供作使用的性質，編為各種使用地。土地一經編做某種使用地以後，非經地政機關核准暫供他種使用外，是不得供作其他用途的使用。(土地法第一百四十二條第一百四十三條)

(二) 關於建築的限制 這是如同市地在使用時得分為限制使用區和自由使用區；在限制使用區，凡屬建築物的高度，層數，及其形式；建築地段的深度和寬度；建築物所占土地面積和應留餘地等等都要在市設計時分別預定。(土地法第一百四十八條第一百四十九條)

(三) 徵收 這裏所說的徵收和通常所稱公用徵收的意義不同，因為這是基於土地使用限制的特殊情形，並非出於公用目的，得為徵收的原因，如同左列：

(1) 私有土地受到最高面積的限制，不將額外土地分割出賣，該管地方政府就得依法徵收。(第十五條)

(2) 市地地段面積太小，或者牠的形式不整齊，因而不適合於建築獨立房屋的時候，市政府得不許其建築，並且應該斟酌接連地段的情形，准由接連地段的所有權人請求依法徵收；（第一百五十一條）

(3) 繁盛市區域內的空地，市政府得斟酌地方需要情形，規定二年以上的建築期限，果使過了規定期限仍舊不去建築，就得准許需用土地人請求徵收其全部或一部；（第一百五十五條）

(4) 土地法施行後，同一承租入繼續耕作十年以上的耕地，其出租人是不在地主；（第一百七十五條）

(5) 編為農地的私有荒地，所有權人不在限定期間內開墾或耕作，需用土地人就得依法呈請徵收；（第二百零八條）

(四) 土地重劃 土地重劃本是侵及土地所有權整個的行使，但若有了左列原因之一，地政機關對於該管區域內的土地，得為重劃；（土地法第二百十一條）

(1) 區內土地的各地段有了面積狹小，奇零，不合耕作之經濟使用的情形；

(2) 市行政區域內全部或大部分沒有建築的建築區，因為路線通過，以致其中各地段有了面積過小或形式不整，不適合於建築房屋或者牠的位置不臨街道；

(3) 市行政區域內一區段的建築物，因為水火或其他的災變毀滅，以致有了前項情形，或者街道狹小有重劃的必要，並且在重劃前得制止重建。

上列四種以外，尚有其他關於土地使用的限制，現在不再列舉，並且土地法第五編規定土地征收，這也是土地所有權在公法上的限制。大凡國家因為公共事業上的需要，就得依法征收土地。（土地法第三百三十五條）不過呢，我們所要注意的，從前土地所有權在公法上或私法上所受的限制，學者間稱為私益屈於公益的原則；但在我國新立法，排斥個人單位的法律，却以社會為單位；那末，在社會利益的立場上，私人的土地所有權當然不能無限制的行使了。私法和公法既屬同其立場，所以民法上所規定土地所有權行使的原則和土地法上所規定土地使用及土地徵收原是相呼應的。

(2) 關於債編

土地法和民法債編一相比較研究，那就關於租賃契約部分，是有左列幾個要點，須要注意：

(一) 關於房屋的租賃 關於房屋的租賃，原是私人相互間的契約關係，應該適用民法債編第二章第五節規定；但在土地法上爲了要解決一般市民住的問題，於特別情形之下，對於租金和租賃期間部分是有特別的規定，所謂特別情形就是市內房屋應該把所有房屋的總數百分之二作為隨時可供租賃的準備房屋；（第一百六十一條）如果準備房屋的數額繼續六個月不及房屋總數百分之一時，那就應該規定房屋標準租金，（第一百六十二條）並且關於租賃契約的終止和繼續都要依照土地法辦理，直至這種特別情形。

消滅以後，土地法上限制私人間的租賃契約，其條款如同左列：

(1) 房屋標準租金 房屋標準租金是以不超過地價冊上所載土地及其建築物的估定價額年息百分之十二爲限。(第一百六十三條) 從房屋標準租金施行的第二日起，凡在施行期間內所有超過標準租金的原定租金，一律得由承租人依照標準租金額支付；但若原定租金少於標準租金，却須依照原定。(第一百六十四條)

(2) 租賃擔保 用現金供作租賃的擔保，這種現金的利息應該視爲租金的一部，並且利率的計算應該比照租金所從算定的利率相等。這種擔保現金是不得超過二個月租金的總額。(第一百六十五條)

(3) 收回房屋 出租人有了左列情形之一，方得收回房屋。(第一百六十六條)

(甲) 承租人積欠租金的數額，除了擔保現金抵償以外，達到二個月租金以上；

(乙) 承租人以房屋供作違反法令的使用；

(丙) 承租人違反租賃契約；

(丁) 房屋損壞，由於承租人重大過失所致，但承租人不爲相當的賠償。

(4) 繼續租賃 凡定期租賃契約在房屋標準租金施行期間以內終止的時候，承租人得依原契約條件，繼續租賃。(第一百六十七條)

土地法上所規定的關於(1)房屋標準租金,(2)租賃擔保,(3)收回房屋,(4)繼續租賃;在(1),(2)兩項,民法債編本無明文規定,加以限制;但在(3),(4)兩項,債編雖有規定,土地法却在特別情形之下,應當優先適用。債編規定租賃契約是有下列兩種分別:(1)定有期限,(2)未定期限。定有期限的租賃契約,牠的租賃是在期限屆滿時消滅,未定期限的得由各當事人隨時終止契約。此外還有明文規定出租人方面得終止契約的原因,如同:

(1)承租人應該依照約定方法為租賃物之使用收益,沒有約定方法就該依於租賃物的性質而定的方法去做;如果承租人違反這種法定的使用收益方法,出租人阻止無效,就得終止契約。(民法第四百三十九條)

(2)承租人遲延支付租金,出租人得定相當期限催告他,如果承租人在相當期限內仍舊不為支付;那末,出租人得終止契約;不過關於房屋的租賃,遲付租金的總額,如果未達兩期的租額,却不得終止。(民法第四百四十條)

(3)房屋的承租人違反約定,將房屋的一部分轉租給他人,出租人便得終止契約。(民法第四百四十三條)

凡屬未定期限的租賃契約,依照民法債編,是可以聽憑當事人隨時終止;但當適用土地法房屋救濟各條的時候,那就出租人必須具有該法第一百六十六條各項情形之一,方得收回房屋;至於定有期限的租賃契

約，那就土地法上規定這種契約在房屋標準租金施行期間以內終止時，承租人得依照原契約條件繼續租賃，比到民法第四百五十條第一項的規定：「租賃定有期間者，其租賃關係於期限屆滿時消滅，」顯有差別，這些都是保護承租人的利益，但其最後目的却在保護社會公共利益，不過呢，關於收回房屋一層，土地法上雖有特別的規定，但第一百六十六條所列記的出租人收回房屋的條件，和債編所定出租人得終止契約的原因並無大異，這是可從左列各點看出：

(1) 「承租人積欠租金額，除擔保現金抵償外，達二個月租金以上時，」這是土地法上的規定，債編却沒有應除擔保現金抵償的明文；不過須要經過相當催告期限，並且遲付租金的總額也要達到兩期的租額，比較起來，土地法並未嚴格限制；

(2) 土地法規定「承租人以房屋供違反法令之使用時，」出租人得收回房屋，這是可以解釋為包括在民法第四百三十九條範圍之內，因為依照該本條，承租人使用租賃物，既然要從約定方法或依於租賃物的性質而定，當然不能供作非法用途；

(3) 土地法規定「承租人違反租賃契約時，」出租人得收回房屋，這是可以參照民法第四百四十三條，並且違反契約時便已成立解約的原因也是當然的法則。

(4) 土地法所規定出租人得行收回房屋的情形還有一種，就是房屋損壞由於承租人重大過失所致，并

且承租人不為相當的賠償，要曉得承租人應負各種賠償的責任，在民法第四百三十二條，第四百三十三條，第四百三十四條，以及第四百三十七條第二項規定得很詳細，雖則並無明文說是承租人不為賠償時得終止契約，但這一類情事未始不能成立解約原因。

總之，土地法第一百六十六條所列記的得由承租人收回房屋的情形，比較民法債編各條終止租賃契約的規定，不能算是十分嚴格限制，雖則土地法該本條的適用還是在特別情形之下，不過呢，這種比較原是專對定有期限的租賃契約而言，至於土地法和債編截然不同之處却在未定期限的租賃契約，在債編原是由當事人隨時終止契約，但當適用土地法第一百六十六條的時候，非有該本條列記情形之一，出租人是不得收回房屋，大凡市區域內的房屋大概是未定期限的租賃，法律上制止出租人任意收回房屋，在市民營生住屋恐慌時期，未始不是一種救濟的方策。

(二)關於耕地的租賃 關於耕地租賃契約的終止，土地法第一百八十條是和民法第四百五十九條有了抵觸，據土地法第一百八十條的規定，凡依不定期限租用耕地的契約僅得於有左列情形之一時終止牠：

- (1) 承租人死亡而無繼承人時；
- (2) 承租人拋棄其耕作權利時；
- (3) 出租人收回自耕時；

(4) 耕地依法變更其使用時；

(5) 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；

(6) 違反第一百七十四條之規定時；

(7) 地租積欠達二年之總額時。

未定租賃期間的契約，根據民法債編是可以隨時終止，但土地法却明定為應該具有右列情形之一。右列(3)款所謂出租人收回自耕時，雖則同於民法第四百五十八條，但民法第四百五十八條原是專門適用於定有期限的租賃，土地法却不然。民法第四百五十九條規定：「耕作地之出租人，除前條及第四百四十條規定外，僅於承租人違反第四百三十二條，第四百四十三條第一項，或第四百六十二條第二項之規定時得終止契約。」該本條規定和土地法顯相衝突。要曉得民法第四百四十三條第一項說是「承租人非經出租人承諾不得將租賃物轉租於他人」，足見耕作地經出租人承諾，是可以轉租的了。如果不經出租人承諾而轉租，那就成立一種終止契約的原因。但是，土地法上却有相反的規定，因為土地法第一百七十四條禁止耕地全部或一部的轉租，即使承租人取得出租人承諾也屬枉然，所以耕地一經轉租，無論出租人承諾與否，在不定期租賃耕地的契約，是可以因而終止。至於民法第四百五十九條所稱第四百四十條規定，在土地法是列記於第一百八十條，如同右列(7)款所稱「地租積欠達二年之總額時」和民法第四百四十條相比較，確有

寬嚴之別，據民法第四百四十條所規定是：「承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限催告承租人支付租金；如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約。」並無積欠達二年總額的限制。并且民法第四百五十八條和第四百五十九條，應該認為這是適用於定有期限的租賃；但土地法對於定期耕地租用契約，除第一百七十二條規定為「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。」此外却並無可以終止定期租用耕地契約的條文。至於民法第四百五十八、九兩條，因為土地法上另有規定，那末，對於耕地租賃當然是不適用的了。

三 土地登記

民法第七百五十八條規定：「不動產物權，依法律行為而取得，設定，喪失，及變更者，非經登記，不生效力。」這是因為物權是對世權，有對抗一般人的效力，尤其是不動產物權要有確定或保障其權利狀態安全的制度，登記制度就是為了這種需要而發生。在民法上關於不動產物權得喪變更的法律行為，必須履行一種方式而使其效力得以發生，同時土地法上關於土地登記的規定，一面固然是完成私法上登記制度的實施，一面却也自有其公法上的意義。從各國民法方面說，就不動產物權得喪變更的法律行為而設置保護私人相互間所發生權利狀態的安全，本有下列三大主義：(1)地券交付主義，(2)登記公示主義，(3)登記要件主義。我

法原是採取登記要件主義，但土地法上所謂土地登記却不僅限於確定私人間不動產物權得喪變更的狀態，而使其發生法律行為上的效力。土地法第二編規定土地登記，無論公有土地或私有土地都要依法登記，這是有左列幾種要旨：

(一)整理土地的初步工作 國家要實行土地政策，那就在整理土地的時候，治本的方法固然要施行全國土地的大丈量，但勵行登記制度也未始不是治標的初步工作，這是以施行土地政策為立場，土地登記制度已經是很需要的了。我國歷朝以來，對於土地原也是很注重的，明朝洪武年間的魚鱗冊，在那時未始不是一種良法；但從清朝到今，土地行政已經曠廢。各地魚鱗冊也是散失混亂，這本不僅在私法方面，不動產物權的權利得喪，缺乏有系統的紀錄，並且土地的等則不劃一，畝分大小和四至多混亂，一則在公法方面影響到地稅無從整理，一則那些土豪劣紳正可利用土地行政上的缺陷去巧取豪奪，所以整理土地原是國家行政上一件極重要的事，並且土地測量既非一朝一夕之功，但登記却是整理土地時必要的，輕而易舉的初步工作。

(二)減少土地糾紛 從我國民事訴訟案件統計上觀察起來，關於土地糾紛的案子確是多得很，因為土地經界不分明，地主又不容易確認，並且土地權利的得喪變更既然無從查考，所以一產兩買等情事就容易於發生。土地訴訟一經發生，曲直就很難判斷，尤其是碰到經界不分明的案件，我國一般地主常有不明白自

已所有土地的位置狀況和實際上究有多少畝分，這是可以授人以侵佔的機會，凡此種種等到實行登記制度以後，一切都能免除。地政機關是備有登記簿及登記地圖，登記簿上記載得非常詳盡，就是遇着沙田漲落，天災地變，土地有新漲，陷落，或滅失的時候，但到地政機關裏去，儘可接圖索驥，調查得清清楚楚，凡有變動的情形和損失的程度都能瞭如指掌，那就這一類的土地糾紛不會發生了。

(三)整頓田賦地租 我國田賦情形紊亂得很，就像浙江一省，有地丁，漕南抵補金，屯糧，租課各種名目，此外還有附加稅，地丁銀一兩，本定一元五角，但附加省稅，縣稅，教育建設等稅，到達五元左右，抵補金本來是一石定爲三元，但加上各項附稅，也已到達五元五角以上，還有一種紊亂情形，就是缺乏正確的土地圖冊，以致發生有地無糧，有糧無地，地多糧少，或糧多地少等流弊，土地的狀況不明瞭，人民的負擔太不公平，實行登記制度以後，政府備有紀錄明確的土地圖冊，一切關於從前土地行政方面不良情形都可消滅，那末，才談得到田賦地租的整頓。

(四)估定正確地價 土地登記是要地主申報地價的，這是和驗契有異，因爲驗契不過驗明契紙和徵收契稅罷了，至於土地登記，一面是注重土地權利的得喪變更，一面還要地主申報地價，地政機關是要根據着地主所申報的地價，以便估定正確的地價而徵收地稅，土地法所稱地價分做申報地價和估定地價兩種，申報地價就是依照土地法聲請登記所申報的土地價值（第二百三十八條）至於估定地價却是應在同等

地價區內的土地，參照其最近市價或其中報地價，或參照其最近市價及申報地價，為總平均計算而估定牠；
(第二百四十一條) 所以地價的申報或估定，一律有待於登記程序的進行。

土地法第二編土地登記原是一種程序法，所規定的都是關於登記的程序，但有左列兩條，我們認為極關重要；如同：

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。

第一百零四條 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。

土地裁判所是有權管轄在登記程序進行中所發生的土地權利爭議，像這種訴訟本係權利確認之訴，所謂「關於土地權利在登記程序進行中發生之爭議」所包括的範圍也是廣泛得很。這種爭議完全涉及私人相互間的土地權利，並非國家地政機關對於人民有所處分或命令而發生，所以不為行政訴訟或行政訴訟的原因，通常應該屬於法院管轄，現在土地法上却規定一種特別訴訟程序，由土地裁判所裁判之。

四 土地使用

土地使用是什麼意義呢？這就是施以勞力、資本，為土地之利用；(土地法第二百四十一條) 要曉得土地

本身固然是有價值的，但欲增加其本身的價值，而使地盡其用，那就非有勞力和資本相輔不可。所謂「土地和勞動是一切富的泉源」，要增加土地上經濟的價值，應該施以勞力、資本；至於不勞而獲的土地增益無非是掠奪罷了。土地是不能聽憑牠荒廢，也不該放任牠胡亂使用，須要施以勞力、資本，並在使用以後能夠獲得最高利益；換一句話說，就是土地應有適當的使用。歷來學者關於市地應該私有或公有的問題，所主張的理由頗多，注重在如何使土地有適當的使用。主張市地私有的理由有如：(1) 宅地私有，地主自能加意改良；(2) 城市土地使用制度的性質是地方的、小規模的；(3) 公有時管理不及私有時良好。同時主張公有的理由如同：(1) 在公有制度下，公共機關能够直接管理土地而增加社會幸福；(2) 公共管理城市的發展是很簡單的事；(3) 避免資本的浪費。照這些理論看來，無非都以土地使用為立場，足見土地使用問題的重要了。我國土地法除規定對於土地，得就國家經濟政策、地方需要情形，及其所能供使用的性質，編為各種使用地外，（第一百四十二條）還規定市地和農地應該怎樣使用以及土地重劃的條件和程序，現在略加論究如左：

(1) 市地使用限制和房屋救濟

市地就是市行政區域內的土地，基於使用上的標準，可以分做限制使用區和自由使用區。在限制使用區，關於左列事項，應於市設計時分別定之：（第一百四十九條）

(一) 土地及其建築物使用的限制；

(二) 各區段建築地有規定房屋建築線的必要時，其房屋建築線；

(三) 建築物的高度，層數，及其形式；

(四) 建築地段的深度和寬度；

(五) 建築物所占土地面積以及應留餘地。

上面(一)款所稱土地及其建築物使用的限制是不適用於自由使用區的土地；但在其餘各款，限制使用區和自由使用區却是同受限制。(第一百五十條) 并且，地段面積過小或者形式不整齊，不適於建築獨立房屋時，市政府就得不許建築，並應斟酌接連地段情形，准由接連地段的所有權人請求依法徵收，該土地所有權人也得請求由市政府依法徵收。(第一百五十一條) 此外還有具備左列情形之一，就不得建築的規定：

(一) 土地已經公布為街道，即使沒有公布徵收，除了臨時性建築物將來不會增加施工費用者外，是不得為一切建築。(第一百五十三條)

(二) 空地內建築地段的劃分，沒有經過市政府核准，是不得建築。(第一百六十條)

土地法一面規定市地使用限制，一面對於市內房屋也有相當的救濟方法，凡屬市內房屋應以所有房屋

總數百分之二爲準備房屋，如果準備房屋額繼續六個月不及房屋總數百分之一的時候，就該施行左列各種房屋救濟方法（第一百六十二條）

（一）規定房屋標準租金；

（二）減免新建築房屋的稅款；

（三）建築市民住宅。

在私有土地制度之下，救濟市民的住屋恐慌，大概不出於下列兩種政策：（一）干涉出租人和承租人間租賃契約；（二）增加市民住宅的建築。土地法第一百六十二條第一款所稱「規定房屋標準租金」以及從第一百六十三條到第一百六十七條都是關於私人間租賃契約的限制；至於第一百六十八條規定對於在房屋標準租金施行期間內新建築的房屋，應該減免地價稅；第一百六十九條規定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和建築費總價額年息百分之八；這却都是關於增加市民住宅和減輕市民負擔的立法。不過呢，住宅租金的漲落無非出於求供間情勢的變遷，假使市區域以內人口大增，工商業發達，房屋不足供給市民的需要，那末，就是嚴行干涉出租人和承租人間的租賃契約也非治本方法。你看，上海方面租賃房屋時，每每是要出小費呢，小租呢，在正式租賃契約以外爲巨額的需索，這種惡劣的情形有時並非法令所能爲力，所以市內房屋一有缺乏之虞，治本的方法當然是增加新建築了；在必要時

就是推廣市區域也是應該的。

(2) 耕地租用和荒地承墾

(一) 耕地租用 凡是以自爲耕作爲目的，約定支付地租使用他人的農地就叫做耕地租用，並且所謂耕作是包括牧畜而言。(第一百七十一條) 土地法關於耕地租用各條的規定，原是注重承租人方面利益的保護，其中最重要的如同地租的限制，凡地租是不得超過耕地正產物收穫總額千分的三百七十五，假使約定地租超過千分之三百七十五，那就應該減爲千分之三百七十五；至於不及千分之三百七十五，那就依照約定辦理，並且，出租人不得預收地租，亦不得收取押租。(第一百七十七條) 此外我國土地法所規定對於耕地租用時租賃期間屆滿後的收回自耕或繼續契約，(第一百七十二條) 耕地出賣時的承租人優先承買權，(第一百七十三條) 收回自耕的耕地再出租時原承租人的優先承租權，(第一百八十四條) 耕地的特別改良費由出租人負擔，(第一百七十六及第一百八十六條) 承租人耕作權利的拋棄，(第一百八十一及第一百八十二條) 以及不定期限租用耕地契約的終止條件，(第一百八十條) 等類，無非都是限制出租人和承租人間的自由租賃契約，並非對於農地的使用分配上有了如何的干涉，至於第一百七十五條爲規定的却是專門對付不在地主，大凡土地法施行後同一承租人繼續耕作十年以上的耕地，其出租人

是一個不在地主，那就承租人得依法請求徵收其土地，以便耕作人多得有其田的機會。

(二)荒地使用 這是專指公有土地的荒地而言，所謂公有土地就是未經人民依法取得所有權的土地，或者是私有土地的所有權已經消滅的土地。(第十二條)因爲「國家整理土地之目的在使地盡其用」，所以公有土地的荒地如果適合耕作使用，除了經政府保留或指定爲他種使用以外，是要編做墾荒區，由地方政府招人承墾。(第一百八十八及第一百八十九條)至於編爲農地的私有荒地也要由主管地政機關限令所有權人在一定期間以內開墾或耕作；如果過了期限，還不開墾或耕作，那就得由需用土地人依法呈請徵收。(第二百零八條)對於公有土地的招人承墾，對於私有土地的得由需用土地人依法呈請徵收，都是要使那些荒地供作農事用途，現在雖不能貫徹耕者有其田的政策，但亦應該先行做到有田必有耕者的地步。土地和勞力結合，土地的經濟價值才能充分發現出來。我國從前曾經公布(民國二年)「國有土地承墾條例」，承墾人承墾荒地，須要先行完納每畝一角的保證金，依照法定程序，取得承墾權。等到墾墾以後，再繳納相當地價，那才取得土地所有權，并且這種承墾條例是適用於邊荒以外的國有荒地。至於現在土地法原是全國適用，邊荒並不除外，承墾人從竣墾這一日起，是無償取得土地耕作權。(第一百九十六條)地價是不要完納，但却不能取得土地所有權，所謂耕作權實爲一種永佃權性質。(第一百九十七條)

凡屬一定區域內的土地，因為牠的分段面積不合經濟使用，就得由主管地政機關對於該區域內土地的全部重行劃分，並將重劃地段分配給原土地所有權人。（第十八條）在重行劃分以後，所有重劃地段的面積比到原地段自屬有多有少；那末，分配後面積增加的所有權人應該補償面積減少地段的所有權人。（第十九條）所謂分段面積不合經濟使用，那就為同左列情形：（第二百一十一條）

（一）各地政機關該管區內的土地，其各地段有面積狹小奇零，不合耕作的經濟使用；

（二）全部或大部分沒有建築的建築區，因為路線通過，以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；

（三）一區段的建築物因為水火或其他災變毀滅，以致該區內的土地有了前項情形，或者街道狹小有重劃的必要。

土地重劃並非一種均平分配土地的方法，這不過是要使土地適合於經濟的使用罷了，這是絕對沒有限制大地主而建設中農或小農的意義，要曉得土地重劃的立場完全在於土地的使用而不在土地的分配。土地重劃是有法定的幾種原因，立法的旨趣無非要增加使用土地的效率，人們切莫誤會到土地重劃就是把土地均平攤派，至於土地重劃和土地徵收也是截然不同，其最顯著之點如同：

（一）原因不同。土地徵收是國家因公共事業的需要，依照土地法規定，徵收私有土地；但土地重劃却是

出於土地使用上的原因，無涉公共事業的需要。

(二)效果不同 土地徵收的結果，地主的所有權完全喪失；至於土地重劃却是仍舊把重劃地段分配給原土地所有權人。

五 土地稅

(1) 從民生主義說到土地法

說到土地法上所規定的土地稅，誰不曉得這是要以民生主義第一個辦法「平均地權」為基本原則呢？但是，土地法第四編土地稅各條對於民生主義第二講中關涉平均地權的主張確已修正了不少，這是值得我們最先注意的，雖則近年來論者對於「平均地權」已經有了好多的修正意見，但是從現行法上所表現出來的尤其是引得我們談法理的人應該把牠儘先捉住了研究一番，現在且把民生主義第二講中有關「平均地權」的心理論摘錄於左：

「……但是照我們國民黨的辦法現在的地主還是很可以安心的，這種辦法是甚麼呢？就是政府照地價的收稅和照地價收買，究竟地價是照甚麼樣定法呢？依我的主張，地價應該由地主自己去定，比方廣州

長屋的地價有值十萬元一畝的，有值一萬元一畝的，都是由地主自己報告到政府，至於各國土地的稅法，大概都是值百抽一，地價值一百元的，抽稅一元；值十萬元的，便抽一千元。這是各國通行的地價稅。我們現在所定的辦法，也是照這種稅率來抽稅。地價都是由地主報到政府，政府照他所報的地價來抽稅。許多人以為地價由地主任意報告，他們以多報少，政府豈不是要喫虧麼？譬如地主把十萬元的地皮到政府祇報告一萬元，照十萬元的地價，政府應該抽稅一千元，照地主所報一萬元的地價來抽稅，政府祇抽得一百元。在抽稅機關一方面，自然要喫虧九百元；但是政府如果定了兩種條例：一方面照價抽稅，一方面又可以照價收買；那麼，地主把十萬元的地皮祇報一萬元，他騙了政府九百元的稅，自然是占便宜。如果政府照一萬元的價錢去收買那塊地皮，他便要失去九萬元的地。這就是大大的喫虧了。所以照我的辦法，地主如果以多報少，他一定怕政府要照價收買，喫地價的虧；如果以少報多，他又怕政府要照價抽稅，喫重稅的虧。在利益兩方面互相比較，他一定不情願多報，也不情願少報，要定一箇折中的價值，把實在的市價報告到政府。地主既是報折中的市價，那麼政府和地主自然是兩不喫虧。」

「地價定了之後，我們更有一種法律的規定。這種規定是甚麼呢？就是從定價那年以後，那塊地皮的價格再行漲高，各國都是要另外加稅，但是我們的辦法，就要以後所加之價完全歸為公有。因為地價漲高，是由於社會改良和工商業進步，中國的工商業幾千年都沒有大進步，所以土地價值常常經過許多年代都

沒有大改變；如果是一有進步，一經改良，像現在的新都市一樣，日日有變動，那種地值便要增加幾千倍或者幾萬倍了。推到這種進步和改良的功勞，還是由衆人的力量經營而來的。所以由這種改良和進步之後所漲高的地價，應該歸之大衆，不應該歸之私人所有。比方有一箇地主，現在報一塊地價是一萬元，到幾十年之後，那塊地價漲到一百萬元，這箇所漲高的九十九萬元，照我們的辦法，都收歸衆人公有，以酬衆人改良那塊地皮周圍的社會和發達那塊地皮周圍的工商業之功勞。這種把以後漲高的地價將歸衆人公有的辦法，才是國民黨所主張的平均地權，才是民生主義……地主真是明白了我們平均地權辦法的道理，便不至害怕；因為照我們的辦法，把現在所定的地價，還是歸地主私有，土地問題能設解決，民生問題便可以解決一半了。文明城市實行地價稅，一般平民可以減少負擔，並有種種利益；像現在的廣州市，如果是照地價收稅，政府便有一宗很大的收入，政府有了大宗的收入，行政經費便有著落，便可整理地方，一切雜稅固然可以豁免，就是人民所用的自來水和電燈費用，都可由政府來負擔，不必由人民自己去負擔。其他馬路的修理費和警察的給養費，政府也可向地稅項下撥用，不必另外向人民來抽警捐和修路費。但是廣州現在漲高的地價，都是歸地主私人所有，不是歸公家所有，政府沒有大宗收入，所以一切費用，便不能不向一般普通人民來抽種種雜捐。一般普通人民負擔的雜捐太重，總是要納稅，所以很窮，所以中國的窮人便很多。這種窮人負擔太重的原故，就是由於政府抽稅不公道，地權不平均，土地問題沒有解決。如果地

價稅完全實行，土地問題可以解決，一般平民便沒有這種痛苦……」

「講到照價抽稅，照價收買，就有一重要事件要分別清楚，就是地價是單指素地來講，不算人工之改良及地面之建築。比方有一塊地，價值是一萬元，而地面的樓宇是一百萬元，那麼，照價抽稅，照值百抽一來算，祇能抽一百元。如果照價收買，就要給一萬元地價之外，另要補回樓宇之價一百萬元了。其他之地，若有種樹，築堤，開渠各種人工之改良者，亦要照此推算。」

從上面這些理論可以得著左列四個要點也就是四種辦法：

(一) 照價抽稅和照價收買；

(二) 值百抽一的稅率；

(三) 土地的自然增價完全收歸公有；

(四) 一切雜稅的豁免以及人民所用自來水和電燈費用統由政府負擔。

土地法上所規定的是不是完全適合於右列四個要點呢？現在分別說明如左：

(一) 關於土地定價部分 徵收土地稅，是以地價為根據；但地價怎樣去定呢？民生主義第二講是主張地價由地主自向政府報告，政府就照他所報的地價抽稅；如果地主以多報少，那就政府便要照價收買。現在土地法上並沒有完全採用這種辦法，所稱地價是分做申報地價和估定地價兩種。申報地價就是依照本法所

申報的土地價值，估定地價就是依照本法估計所得的土地價值。（第二百三十八條）這是因為照價收買在實行時是有困難的，所以改用估定地價，防免地主以多報少的弊竇。關於這一層，中央政治會議議決的土地法原則是左列說明：

「總理主張由人民（即土地所有權者）自由申報地價，以所申報之數額為徵稅標準；但政府得按照申報之價收買之，其目的在使人民不敢因圖避免少數地稅，致將地價短報，用意至善。查政府於此種情形中收買人民土地，普通辦法係將其土地拍賣所得之賣價，先照原地主申報之價值還，餘歸政府所有。但此種辦法在實施時，每為社會上及經濟上一時的情形所迫，致生窒礙。（例如加拿大之雲哥華市於歐戰後之數年間，將欠繳地租之土地每次拍賣，少有應之者。又青島在德人管理時，關於此點，感受同樣困難。）茲擬於此辦法，略加以補充。關於都市之土地，在人民申報地價後，政府再加以估定，每年征收地稅，以政府估定地值為標準。至征收土地增益稅，則以申報地價為標準；但政府仍保留其按照地價收買之權，似此於實行上較為便利也。」

中央政治會議議決的土地法原則，雖則說明對於總理主張的辦法，略加補充（其實便是修正）但在土地法上所規定的和土地法原則上所說明的却又不盡符合，所以土地法上徵收地稅的辦法比較總理所主張的越發有點差異了，因為土地法原則裏頗有幾句說明是：「關於都市之土地，在人民申報地價後，政府再

加以估定；每年徵收地稅，以政府估定地值為標準，『似乎地值的估定，限於『關於都市的土地，』鄉村農地却不在內。不過呢，土地法上是對於土地——無論是否關於都市之土地——一律要估計地價，（第二百三十八條到第二百五十七條）一律要按照估定地價抽稅；（第二百八十四條和第二百九十一條到第二百九十六條）至於人民自由申報的地價不過在估計地價時作為一種參考資料罷了。

（二）關於地稅稅率部分 這是顯然的，民生主義第二講中主張值百抽一的地稅稅率；但在土地法原則是定為『地稅稅率採漸進辦法，』土地法上却更為規定分等的法定稅率，其中最高稅率——市荒地的地價稅——已經達到千分之一百，比較民生主義第二講中的主張顯見大大的補充了。現在且把土地法所規定分等的稅率列記如左：（第二百九十一條到第二百九十六條）

- （1）市改良地的地價稅，以其估定地價數額千分之十至千分之二十為稅率；
- （2）市未改良地的地價稅，以其估定地價數額千分之十五至千分之三十為稅率；
- （3）市荒地的地價稅，以其估定地價數額千分之三十至千分之一百為稅率；
- （4）鄉改良地的地價稅，以其估定地價數額千分之十為稅率；
- （5）鄉未改良地的地價稅，以其估定地價數額千分之十二至千分之十五為稅率；
- （6）鄉荒地的地價稅，以其估定地價數額千分之十五至千分之一百為稅率。

依照上列分革稅率制度看來，祇有鄉改良地的地價稅是單純的值百抽一，其他却是都有一個法定稅率範圍，歸地方政府經由中央地政機關的核定，依照各種稅地的實際情形，分等徵收。（第二百八十二條）并且地方政府在會計年度開始的時候，斟酌左列情形就得依照法定程序在地價稅的法定稅率範圍內，增減稅率：（第三百零三條）

- ① 因地方財政的需要；
- ② 因社會經濟的需要。

在法定稅率範圍以內，按照稅地實際情形，分等徵收，以及因為一種需要情形而增減稅率，都是地方政府的職責。法律的規定如此，將來如何運用法律，使稅率的支配能得其平，還要靠著有能有權的地方政府。至於土地法所以修正值百抽一的稅率，另為分等的規定，據土地法原則上是有左列的說明：

「按照根據地值徵稅原則，土地稅率應等於地賃之數。蓋地賃既變為地稅，歸諸國家；則地主除用人力資本改良土地，以得收益外，無坐享地賃利益之機會，而土地所有權者不能以土地居奇，棄不使用，其結果則地價廉；於是使用土地之權利，必漸趨普遍。前此以壟斷土地圖利之資本，亦必逐漸轉授於生產事業。彼主張根據地值徵稅之學者，每謂『地稅貴，地價廉，而生產事業發達』，即指此也。」

「關於決定稅率問題，據地值家專家維廉氏之主張，（單氏德國人青島土地稅計劃出自其手，總理

於民國十三年曾聘至廣州專研究土地稅問題。以地方上通行貸款利率之平均數目爲稅率之標準。曾假定廣州通行貸款利息之平均數目爲百分之十，即主張以按照地值百分之十爲廣州土地稅率。惟總理對於土地稅率，曾言各國土地的稅法大概都是值百抽一，并有值百抽一之意。（見民生主義第二講）與單維廉之說大有出入。單維廉氏以百分一稅率爲過輕，決不能達到地價低廉之目的；所以單維廉氏在廣州時主張澈底辦法，竭力擁護其高稅率之原則，而廖仲愷先生則以百分之十高稅率爲不可行，仍主張百分一之輕稅率，俟將來逐漸增加。當時關於此點之討論，意見兩歧。主張輕稅率者之意，乃爲便於施行起見，或於經濟現狀不願發生重大影響，故決採漸進方法。

土地法原則雖則明示『土地稅率採漸進辦法』，但土地法上所規定的最高稅率，關於市鄉荒地已經達到百分之十；假使土地法一經施行，地方政府便要在法定稅率範圍內依照最高額徵稅，未嘗不是依法奉行；那就無所謂漸進不漸進了。總之，土地法上的稅率比較民生主義第二講中所主張值百抽一的稅率已經相去很遠，并且這種稅率制度是等級稅，並非累進稅。現在一般不主張值百抽一稅率的，頗有以爲累進稅優於比例稅；但是，土地法一面加重稅率，一面却沒有採用累進徵收的方法。至於重徵荒地稅，在立法上未始沒有相當的理由，這是要靠着重稅制止一般廣田自荒的地主。日本大正年間內務省所起草的開地稅敕令案，所定稅率是從千分之二到千分之廿五。（百坪以下是千分之二，一萬坪以上是千分之廿五）這種開地稅的

倫理的和社會的性質，可以說是對於奢侈和不道德的一種制裁；譬如獨占著人類生活必要程度以上的廣大庭園，顯然是奢侈；在一般貧民享受不到衛生住屋的都市中，却擁有廣大的閑地，當然又是不道德了。不過呢，對於荒地抽收重稅，固然能够救濟一般地主把土地荒廢起來，期待善價而沽的流弊；但要倚賴這種重稅，獲到全國土地使用上的大效果，却也困難得很；因為我國鄉村的衰落，荒地的增多，其最大原因並非在於地主的故意廢棄；所以徵收荒地重稅的成效如何，現在是無從測定。

很早的荒地稅，像一八七三年的英屬哥倫比亞所施行的稅率，不過是每一英畝地價的百分之一。一八七六年，這種稅法廢止以後所制定稅率，在地價稅以外，對於未占有地每年所徵收的稅，也不過是每英畝五仙。在亞爾巴塔州（西部坎拿大）一九一四年所制定的荒地稅，也是百分之一的稅率。比較起來，我國土地法關於市鄉荒地所定的稅率，不能算是不重，並且，市荒地的稅率是估定地價千分之三十至千分之一，鄉荒地是千分之十五至千分之一，這樣廣大的法定稅率的範圍，授權給地方政府去斟酌，未免過於倚賴地方政府了，法條也未免過於空性了。

（三）關於土地增益部分 對於土地自然的增益，民生主義第二講中是主張全部收歸公有，但土地法上却並非如此規定。土地法規定土地增值稅替代全部歸公的辦法，土地稅是分做地價稅和土地增值稅兩種。（第二百八十三條）所謂土地增值稅，依照土地增值的實數額計算，在土地所有權移轉或在十五年屆滿

所有權無移轉時徵收之；不過鄉地所有權人的自住房和自耕地，在十五年屆滿無移轉時，是不須徵收土地增值稅。（第二百八十六條）至於十五年期限的起算，那就凡屬依照土地法為第一次所有權登記的土地，從該法公布這一起計算，其已登記而經移轉的土地，從移轉登記完畢這一起計算。（第二百八十七條）土地增值稅的徵收，其稅率是根據土地增值的實數額而定；但欲說明這種實數額，須要了知土地增值總數額的標準，這種標準是要依照左列規定：（第三百零五條）

(1) 申報地價以後，未經過移轉的土地，在絕賣移轉時，是把現賣價超過申報地價的數額作為標準；
(2) 申報地價以後，未經過移轉的土地，在繼承或贈與移轉時，是把移轉時的估定地價超過申報地價的數額作為標準；

(3) 申報地價以後，未經過移轉的土地，在十五年屆滿時，把估定地價超過申報地價的數額作為標準；
(4) 申報地價以後，曾經移轉過的土地，在下次移轉或在十五年屆滿無移轉時，是把現賣價或估定地價超過前次移轉時的賣價或估定地價作為標準。

上列(1)(2)(3)三款所稱申報地價數額以及(4)款所稱前次移轉時賣價或估定地價數額，一概叫做原地價數額。（第三百零六條）大凡土地增值的總數額，合於下列條件之一，就不徵收土地增值稅：(1) 市地在其原地價數額百分之十五以內；(2) 鄉地在其原地價數額百分之二十以內。假使超過了這些範圍，那就對於超過

的部分徵收土地增值稅，依照這種計算所得之超過部分，就是土地增值之實數額。（第三百零八條）至於土地增值稅的稅率，據第三百零九條，是要依照左列規定：

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

(2) 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，征收百分之四十；

(3) 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；

(4) 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；

(5) 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，其已超過百分之三百部分完全征收。

依照土地法第三百零九條規定，對於土地增值是採取累進稅制，等到土地增值之實數額超過其原地價數額百分之三百時，方把已超過百分之三百的部分收歸公有，關於這一層，土地法原則明定為「對於不勞

而獲的土地增益行累進稅，」并且加以說明，如同左列：

「地值稅須與不勞而獲的土地增益稅（以下簡稱土地增益稅）一併施行，方能收平均地權之效，互相爲用，不可缺一。按照地值稅原理，地價之增漲，由於人口增加與社會及經濟的進步，非由於地主之力量得來，其增益應歸諸社會，以衆人之財富還諸衆人，本極合乎社會的公道原則也。」

「地值稅按年征收，土地增益稅則於土地所有權移轉或經若干年而不移轉時征收之，其稅率之輕重互爲因果。蓋地值稅輕，土地增益必大；反之，地值稅重，土地增益必微。前者地主以稅率輕微，尙可以土地爲投機；後者地主因負重稅，勢必急圖改良或變賣其土地，不能置之不顧，專候漲價而售。若重收地值稅，並決定土地增益稅爲土地漲價之全部，其結果則地價廉，生產事業發達。此爲地值稅經濟學者所主張之澈底辦法。若地值稅與增益稅均輕，其結果則地價仍漲不已，不能完全制止土地之投機。此單維廉氏在廣州土地稅委員會討論稅率輕重之點，所以力辯廣州暫擬他值稅率百分一及增益稅爲增益全部三分之一之條爲不可行。至輕課地值并征收土地增益全部，既可收澈底之效，又於社會經濟現狀不致有劇烈反響，此乃中庸之道，所以總理主張地值稅值百抽一而增益全部歸公也。惟是法貴施行有序，且貴乎便民，有主張分期辦法，先征一部分，俟推行便利，然後逐漸增加稅率者；有主張累進徵稅（參看本文德國稅率表）者；本立法原則即決採用後者，且主張祇定大體原則，予各地方以斟酌情形，決定辦法之餘地。」

因爲「法貴施行有序，且貴乎便民」，所以土地法上僅規定土地增值稅，而不依從土地自然增益全部歸公的辦法，所謂土地增值稅，（也有稱爲土地加價稅的）本是淵源於亞丹斯密司，等到約翰穆勒竭力提倡，那才成爲有力的學說。穆勒以爲地主沒有什麼犧牲和努力却有所得，這所得是有繼續增加的傾向，這些地主在社會上形成一個階級，雖則在這些經過的情形上，他們處於被動的狀態，但是他們已經富庶，在此場合，如果國家徵收其增加的財富全部或其一部分，是絕對不會破壞私有財產權的基本原則。要曉得穆勒原是主張維持私有財產制度的，他和美國的亨利佐治雖則同爲地值稅的經濟學者，但關於地租的徵收却有不同的主見。亨利佐治是主張用課稅手段把一切地租收歸國有，因而廢止其他各種租稅，而成立一種單一稅制度，不像穆勒只要徵收不勞而獲的土地加價稅。穆勒的學說曾經在一八九八年以具體的形式實現於青島，這就是德國海軍當局爲防止土地投機以及財政上的目的，在那一年所公布的膠州灣德意志保護領域土地取得條例了，其中第六條便係關於土地加價稅的規定。我國土地法一面承認私有土地，（第七條）一面徵收地價稅和土地增值稅，對於穆勒的學說是在容納之列了。

（四）關於改良物徵稅部分 民生主義第二講中說是「文明城市實行地價稅，一般平民可以減輕負擔，並有種種利益……一切雜稅固然可以豁免，就是人民所用的自來水和電燈費用，都可由政府來負擔……其他馬路的修理費，警察的給養費，政府也可向地稅項下撥用……」但是現在土地法上怎樣規定呢？土

地改良物是仍舊要徵稅的，凡屬市地改良物，得照其估定價值，按年抽稅，並把千分之五作為最高稅率。（第三百十一條）這種改良物稅全部都是地方稅。（第三百十四條）至於土地改良物所以徵稅的緣故，在土地法原則上是有左列的說明：

「依照根據地值徵稅原則，於征收地值稅外，所有地面改良物一概免征，以收土地改良之效。在土地稅實行後，如廣州之房捐及北平之舖捐等類，須一律廢除或逐漸減輕，否則與按地值徵稅之原則相違反，不特無大效可見，反於經濟上發生不良影響。惟從財政上實際情形觀之，若一律廢除，恐生窒礙。查加拿大有數城市於實行地值稅時，地面改良物完全停止徵稅，市庫收入為之不敷。雲高華一市行之不及數年，即回復征收改良物辦法。據其當局言，亦因格於財政上實際情形，不能不採權宜辦法。以現在中國各都市情形而論，房捐實占市庫收入一大部分，若新稅收入未能抵補之前，即驟行廢止之，恐亦蹈雲高華市覆轍。此點亟應詳加考慮，查總理在大元帥任內時，頒行土地稅法，規定改良物值千抽五，其意在雙方顧全，不肯偏重，本立法原則採用之。」

從右列說明看來，足見改良物抽稅，純然是出於財政上的目的了。在經濟原理上，土地政策上，固然是不該徵收土地改良物稅，再把民生主義第二講的演詞一加參照，尤其使得我們感覺着理論和實際是常常要齟齬的。

(2) 地價和改良物價值的估計

關於地價的估計，也是徵收土地稅時的一個重要問題。用什麼標準去估計地價呢？地價的估計應該怎樣斟酌於高低之間呢？我國土地法既已規定不從申報地價抽稅，那就估計地價的方法，不能沒有明文規定，并且土地法原則上也有左列主張：

「……土地法於實施上能否得所期的效果，稅率之輕重固關係甚大，而估計地值方法於運用上亦至為重要。假如稅率既高，可以估低其地值，打銷高稅率之效力；若稅率輕微，可以估高其地值，為之救濟。查實行地值稅各國，其估計地值至與市價相平者，實佔少數，平常不過達至市價百分之五十至七十為止。其估計至與市價相埒者，膠州行之、近年美國麻沙出塞州之索福克府，亦號稱估計地值至與市價相埒云。是以稅率之輕重，與估計地價之高低互為因果；但關於此點之決定，擬請留為起草法案時之斟酌餘地。……」

土地法上關於地價的估計，可以說是力求與市價相埒；現在把地價的估計和改良物價值的估計分說如左：

(一) 地價的估計

(1) 地價區的劃分 地政機關估計地價，須要先把所管轄區內的土地，對於地價情形相近的劃分為地

價區，所謂地價相近情形，是以估計時前五年內的市價為準。（第二百三十九條）

（2）標準地價的求得 標準地價就是依照左列兩種計算之一所得的地價數額（第二百四十三條）

（甲）總平均計算 這種估計地價的方法，是在同一地價區內的土地，參照牠的最近市價或申報地價，或者是參照牠的最近市價及申報地價為總平均計算。（第二百四十一條）

（乙）選擇平均計算 這種估計方法，是因財政需要或經濟政策的必要，得就同一地價區內的土地最近市價或申報地價，提出其中較高的地段價值為選擇平均計算。這種選擇平均計算所得的數額是不得超過總平均計算所得的數額三分之一。（第二百四十二條）

（丙）標準地價的公告 地政機關在地價估計完畢以後，應該把標準地價分區公告。（第二百四十五條）

（丁）標準地價的異議 標準地價從公告之日起三十日內，同一地價區內的土地所有權人認為計算不當的時候，得由全體過半數人的連署，向主管地政機關提起異議，並且，因為土地地位的特殊情形，地政機關得按照標準地價數額為相當的增減。在這種情形之下，該土地所有權人得單獨向主管地政機關提起異議。（第二百四十四、二百四十六、二百四十七等條）

（戊）標準地價的公斷 土地所有權人所提起的異議，若在主管地政機關決定以後，原異議人仍舊

不服；那末，就得要求（應在決定送達後七日內爲之）召集公斷員公斷。至於公斷機關的組織，是由主管地政機關的估計專員，以及異議人雙方各推公斷員一人，再由兩公斷員加推公斷員一人。如果加推的公斷員不能推出時，那就由該地方自治團體推出一人。（第二百四十八條到第二百五十條）

(3) 估定地價的成立 大凡標準地價經過了公告程序却没有異議，或者是所發生的異議經主管地政機關決定或經公斷決定；那末，這種標準地價就已成爲估定地價。（第二百五十四條）

(4) 地價的從新估計 地價是要每五年估計一次；但若地價有了重大變更，却不在此限。（第二百五十六條）

(二) 改良物價值的估計 改良物價值，除有增減或重大改變外，是和地價同時估計。（第二百五十八條）改良物分做建築改良物和農作改良物兩種，各有其估計價值的方法：

(1) 建築改良物價值的估計 建築改良物，就是附著於土地的建築物或其他性質相同的工事。牠的價值估計，應以同樣改良物在估計時爲重新建築所需用的費額爲準；但要計算其經歷時間所受的損耗數額，在估計價值時減去牠。至於就原建築改良物增加的改良物，在重新估計價值的時候，應該併合於原改良物計算。（第二百五十九條到第二百六十二條）

(2) 農作改良物價值的估計 農作改良物就是附著於土地之農作物或其他植物及土壤之改良。農作

改良物價值的估計，是把等於農作改良物附著的土地估定價值百分之十至百分之五十的限度以內，作為農作改良物價值的標準；地政機關就根據這種標準，估計農作改良物價值的實數。（第二百五十九、二百六十三、二百六十四等條）

大凡建築改良物的估定價值不及所使用地段面積的估定價值百分之二十，以及農作改良物的估定價值不及牠使用地段面積的估定價值百分之十，那就一概不能視為改良物。（第二百六十五條）改良物的價值一經估計完畢，地政機關就該把所估計的價值數額用書面通知所有權人，受通知人是在通知書到達以後十五日內，向主管地政機關提起異議，并且不服該機關的決定時，還得要求召集公斷員公斷。這種公斷程序是和地價公斷相同。（第二百六十六條到第二百六十八條）

六 土地徵收

土地徵收就是歷來學說上所稱公用徵收，不過公用徵收具有廣狹兩種意義，廣義的公用徵收，所徵收的物體不僅限於不動產；至於土地徵收却是一種狹義的公用徵收。民國十七年七月二十八日國民政府曾經公布土地徵收法，現在是規定於土地法第五編。

（一）土地徵收的意義 土地徵收便是國家爲了公共事業的需要，有價的剝奪私有土地的所有權，同時

對於需用土地人設定新權利的行政處分；說明如左：

(1) 土地徵收是一種行政處分。土地徵收完全是基於公法上的權力作用而來，屬於一種行政處分的性質。雖則是有價的剝奪私人所有權，然而却非買賣，不能和民法上的契約行為相提並論。

(2) 土地徵收是出於公共事業的需要。國家因為公共事業上的需要，才得依照土地法的規定，徵收私有土地。(第三百三十五條) 所謂公共事業，據第三百三十六條所列記的是：(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，地方自治團體，及其他公共建築，(十一) 教育，學術，及慈善事業，(十二) 其他以公共利益為目的之事業。不過呢，土地徵收除了公共事業以外，還有左列幾種原因：

(甲) 私有土地受到最高面積的限制，不將額外土地分割出賣。(第十五條)

(乙) 由於地段面積過小或其形式不整，不適於建築獨立房屋。(第一百五十一條)

(丙) 繁盛區域內的空地，經市政府規定二年以上的建築期限，却逾期而不行建築。(第一百五十五條)

(丁) 土地法施行後，同一承租人繼續耕作十年以上的耕地，其出租人是不在地主。(第一百七十五

條)

(戊)編爲農地的私有荒地，經由主管地政機關限令所有權人在一定期間開墾或耕作，却逾期而不爲開墾或耕作。(第二百零八條)

(3)土地徵收是有價的剝奪私人的土地所有權。土地徵收是要給付補償地價的，這種補償的給付並非損害賠償的性質；不過因爲土地徵收和租稅不同，國家使特定人負擔特定的義務，不能不有相當的補償。所謂補償地價是指土地因被徵收所應得的補償金而言。(第三百七十二條)就是定著物應受補償的價值也包括在內。(第三百六十八條第二項)被徵收土地的所有權人由於該土地所發生的權利義務，是在徵收完畢時終止；至於徵收完畢須在一切補償金發給完竣以後。(第二百七十條、第二百七十一條)關於補償地價額的決定，須要依照左列方法：

(甲)所有權已經登記却未轉賣的土地被徵收時，依照申報地價額補償；至於已經轉賣過的土地，那就依照登記的最後賣價補償。(第三百七十六條)

(乙)未經依法申報地價的土地被徵收時，所應補償的地價額，是由主管地政機關估定，並且準用關於地價估計的規定。(第三百七十七條)

(4)土地徵收是設定一種新權利。土地徵收，一面是剝奪私人的土地所有權，一面又是對於土地需用

人設定一種新權利，並且，這種新權利是國家用行政處分設定，屬於一種原始取得，並非向舊所有人讓受而來。

(二)土地徵收的主體和物體 土地徵收的主體是專屬於國家呢？或者是地方自治團體和人民皆得爲其主體呢？從學理上研究起來，徵收行爲既然是國家的行政處分，並非一種契約行爲，地方自治團體雖則得爲公共事業的興辦人，但却沒有徵收權，學者間或者主張自治團體有徵收權，也有主張國家把徵收權特許給自治團體或私人，實則自治團體或私人不過僅有徵收請求權罷了，國家有時把興辦公共事業的權特許給自治團體或私人，但徵收權却不在特許之列，依照土地法第三百三十五條看來，土地徵收的主體專屬於國家，也是顯而易見，該本條說是：『國家因公共事業之需要，得依本法之規定，徵收私有土地，』這本明白規定依法徵收土地的是國家了，至於土地徵收的物體，從來是有兩個問題存在，就是：(1)是不是專限於土地呢？(2)國內的土地是不是不問所有者爲誰一律可以徵收呢？現在這兩個問題都可以解決在土地法第三百三十五條之下，因爲該本條明定爲『徵收私有土地，』足見被徵收土地的所有權人是有一定限制的，雖則第三百四十四條規定一併徵收定着物，但却不過是附帶徵收罷了。

關於土地徵收的主體固然屬於國家，但在土地法上私人有沒有興辦公共事業的徵收請求權呢？這是須要加以注意，土地法上，私人的徵收請求權祇限於第一百五十一、一百五十五、一百七十五，以及二百零八等

條的適用，却並未賦與興辦公共事業的徵收請求權。十七年公布過的土地徵收法第一條第二項曾經規定：「省市縣及其他地方政府興辦前項各款之事業，地方自治團體或人民興辦前項第一款之事業時亦同。」但現在土地法却没有明文規定人民可以興辦公共事業而請求土地徵收。據土地法第三百三十八條第一款和第三百三十九條第一款規定，需用土地人或為「國民政府直轄機關及不屬於省政府管轄之市政府者」或為「地方各級政府，或其所屬機關及地方自治機關者」，但人民却不在內。

現行地方自治施行法釋義

王均安編

一册

定價六角

本書以三民主義建國大綱，地方自治開始實行法，以及行政學，村制學，警察學等為參考之資料；第二編鄉鎮自治施行法及縣保衛團法，第一編緒言；總說現行自治之趣旨。第二編鄉鎮自治施行法及縣保衛團法，第一編緒言；施行法附編縣組織法釋義。第二編鄉鎮自治施行法及縣保衛團法，第一編緒言；現行自治法規，均行搜集，而且內容新穎，與舊有之地方自治書不同。舉凡注意自治者，均有購讀之必要。

工廠法釋義	朱采真編	一册	六角
工會法釋義	朱采真編	一册	五角
海商法釋義	朱鴻達編	一册	七角
保險法釋義	鄭爰諷編	一册	四角
公司法釋義	鄭爰諷編	一册	八角
商標法釋義	朱鴻達編	一册	三角

第一編 總則

第一章 法例及施行

土地法是包含土地登記法，土地使用法，土地稅法，和土地徵收法四部分而成一種完整的法典；第一編總則却是適用於本法全部的共通法則，在編制上還有一個特殊之點，就是本章是把法例和施行規定在一起。通例，第一章固然是規定法例；但施行却是規定在最後一章。本法因為既已分做五編，第一編是總則，關於施行的規定本係適用於全部法典，未使附在第五編土地徵收裏面；所以規定在總則，並和法例同屬一章。本章共有六條：第一，第二，第三條就是關於法例的規定；第五，六兩條便係所謂關於施行的規定了。至於第四條，通例是規定在附則中，現在却也列在編首。

第一條 本法所稱土地，謂水陸及天然富源。

釋義

本條規定土地的定義，土地的定義一經明白規定，那就本法的對象已經有了真切之認識，本法適用的範圍自然也確定了。所謂土地是水陸及天然富源，本係從廣義解釋，并且把土地的經濟性法律化了。關於這一

點，詳見緒論「土地的意義」現在不贅說了。

第二條 本法除法律別有規定者外，由地政機關執行之。

釋義

本條規定本法的執行機關。本法是由地政機關執行，至於法律別有規定的事項，如同關於收稅事項，那就應該歸財政機關辦理。土地法原則上所規定土地掌管機關，是要設立省、市土地局及縣土地局，並須設立中央機關，以便指揮監督。土地掌管機關的職權是：(1)管理公有土地，(2)土地測量，(3)土地登記，(4)保管土地冊籍，(5)發起土地契據，(6)估計地值，(7)解決因本法發生之爭執，(8)訂定地稅冊。現在本編第五章便係關於地政機關的規定，這是分做中央地政機關和地方地政機關。前一種設立於國民政府所在地，直轄於行政院；後一種為省地政機關及市縣地政機關。中央地政機關對於地方地政機關，是有監督指揮的職責。（參看第二十六、二十七、二十八等條）

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。

釋義

地方地政機關就是省地政機關和市縣地政機關，（第二十七條第二項）每年度應該編造土地行政報

告書，至於中央地政機關就該編造全國土地行政報告書，本條所規定的全屬關於地政機關內部行政事項，以便土地行政成績上的考核。

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。

釋義

本條所稱「本法未經規定或應修正之事項」或者是內容有待補充，或者是條文有待修正，這些本來屬於立法的程序，不必專條規定，但是，本法在我國尙屬初創的法律，內容是否盡善盡美，施行後將發生怎樣的_{效果}，目前統難加以十分確切的結論；所以本條定為得由中央地政機關對於未經規定或應修正的事項，呈請國民政府依法增修，至於國民政府接受中央地政機關的呈請以後，當然要遵照立法程序，經由立法院增修，這就是所謂「依法增修」了。

第五條 本法之施行法，另定之。

釋義

一部法典，自從創制到發生適用上的效力，其中間必須經過三個階段：(1)議決，(2)公布，(3)施行。如果議決後而不公布，或公布後却不施行；那末，這種法律就無從有效。所謂施行，或者是公布日施行，或者是另定施行日。

期，並且施行要有施行法。關於施行法則的訂定，通常是屬於一種執行命令權的作用，執行命令却是基於憲法上的授權而來，依於施行細則，施行條例等形式發布之。不過呢，本條所謂『本法之施行法』將來是要歸立法院制定的，施行法固然也可以和本法同時訂定，但通常大概是留待本法公布後，再另定之。

第六條 本法各編之施行日期及區域，分別以命令定之。

釋義

本法雖則是整個的法典，但却爲了適應各地方實際情形，所以關於各編的施行日期和區域，分別用命令定之。法律原是貴乎實行，並且實行時須要便民，我國地大物博，各省的社會經濟情形多不相同；如果在同一時期以內把土地法施行於全國，事實上也就難免發生困難。況且，本法所包括的，如同土地登記法，土地使用法，土地稅法，以及土地徵收法，範圍很廣；土地稅法中還一併規定土地原價稅和土地增價稅，這些在外國立法先例本多分別舉行，現在我國法典雖則燦然大別，但却沒有同時一律施行的必要。

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，爲私有土地。但附著於土地之礦，不因取得土地所有權而受影響。

前項所稱之鑛，以鑛業法所規定之種類爲限。

釋義

本條一面規定中華民國領域內的土地屬於中華民國國民全體，一面確認人民依法取得所有權的私有土地，要曉得所有權就是在法令限制的範圍內得自由使用，收益，處分其所有物，並排除他人之干涉的物權。
(民法第七百六十五條) 所有權的淵源，由於人類要在世界上圖生存，要圖生存就不能沒有支配外物之力，要支配外物就發生了支配慾和佔有慾，所有權就是富有支配外物之力的權利。從歷史上看來，初人時代，人類和自然爭，和獸類爭，人與人之間原是互助的，當然沒有什麼所有權觀念，這種社會原爲共產社會。等到後來人類相互間爲了生活資料漸漸發生了劇烈的競爭，同時社會共產制度也漸漸演化而成家族制度，於是支配慾和佔有慾從人類至善的天性中受了誘惑而暴露，所有權觀念也就產生了。不過那時家族的組織強固，財產爲家族所共有，所有權的享有還不是以個人爲單位。後來社會越發繁榮，工商業日見發達，人們脫離家族的束縛到社會上去奮鬥，於是個人的財產增多，個人自由主義盛行，法律就以個人爲單位，所有權觀念越發明瞭，所有權內容越發充實了。

上面略說所有權的由來，現在是一般社會主義者都要廢除私有財產制度，但却尤其集矢於私人對於土地的所有權，至於平均地權者的主張又是怎樣呢？這是顯然的，他們並不主張馬上取消土地私有制度，他們

以爲實行平均地權的方法不要強制沒收私人所有的土地，只是實行下列辦法：(1)照價收稅和照價收買；(2)土地的自然增價收歸公有，實行平均地權，原是不必妨礙土地私有制度的存在。況且，本法已經規定變通的辦法，對於申報地價時以多報少的流弊，用估定地價方法來防止，却無庸收買；對於土地的自然增價，只收土地增值稅，並不收歸公有；所以土地的私有制度本在國家的認許和保護之下，本條因用明文規定。至於條文內所稱「其經人民依法取得所有權者」，那就或像基於法律行爲而取得，或像基於時效而取得（民法第七百六十九第七百七十條）等類。

附著於土地之礦，是不因取得土地所有權而受影響，這是在礦業法上也有礦爲國有的規定。礦業法第一條規定的是：「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。」要曉得土地所有權在其行使有利益的範圍以內，雖則及於土地之上下；但關於土地之一部分的礦物是否包括在土地所有權行使的範圍以內，那就從來立法上成爲問題。這是在各國法律制度上有了下列四種不同主義：(1)併有主義，土地所有權可以容納礦物所有權，土地所有人得自由探礦或採礦，如同英美制度；(2)專有主義，礦物爲國家所專有，礦業亦爲國家所獨占，私人不得開採，從前專制國家曾有這種制度；(3)先占主義，礦物所有權既非專屬於國家，也非容納於土地所有權之內，誰先發見礦物，就得由誰開採，如同普國制度；(4)特許主義，礦物雖則屬於國有，但得由私人依法取得礦業權，如同法國制度。我國礦業立法是採取特許主義的，所以礦物所有權和土

地所有權相分立；本條第一項但書因有附著於土地之鑛不用取得土地所有權而受影響的規定，不過呢，本條第一項但書所稱之鑛是要限於鑛業法上所規定的各種之鑛，鑛業法第二條所規定鑛的種類，如同(1)金鑛，(2)銀鑛，(3)銅鑛，(4)鐵鑛，(5)錫鑛，(6)鉛鑛，(7)鎳鑛，(8)鎳鑛，(9)鈷鑛，(10)鋅鑛，(11)鋁鑛，(12)汞鑛，(13)鉍鑛，(14)鉅鑛，(15)鉑鑛，(16)鈦鑛，(17)鉻鑛，(18)鈾鑛，(19)銻鑛，(20)鎢鑛，(21)鎂鑛，(22)釩鑛，(23)鉀鑛，(24)硫磺鑛，(25)磷鑛，(26)砒鑛，(27)水晶，(28)石棉，(29)雲母，(30)石膏，(31)岩鹽，(32)明礬，(33)金鋼石，(34)天然鹼，(35)重晶石，(36)硝酸鹽，(37)硼砂，(38)筆鉛，(39)綠松石，(40)弗石，(41)火粘土，(42)滑石，(43)磁土，(44)大理石，(45)苦土石，(46)煤炭類，(47)石油類，(48)煤氣類，(49)琢磨沙類，(50)顏料石類，(51)其他經國民政府指定者。

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 鑛泉地，
- 五 瀑布地，
- 六 公共需用之天然水源地，

七 名勝古蹟

八 其他法令禁止私有之土地

市鎮區域之水道湖澤，其沿岸相當限度內之公有土地，不得變為私有。

釋義

中華民國領域內的土地本來屬於中華民國國民全體；不過人民得依法取得所有權而為私有土地；但却並非任何土地，都可聽憑人民取得所有權；所以本條特設一定的限制。本條所列記的不得為私有的土地如同左列：

(一) 可通運之水道 可通運之水道和自用井水或私有地內的池水自有不同，因為通運水道係屬一種公水性質，所謂公水就是有公物的性質之水，直接可供公共目的之用，這種公水從來是有公有和私有的區別；本條規定，對於這一類的公水却是禁止其私有，大凡公水不外是供作通運、灌溉、動力，或公共飲料之用，本款却是專門涉及供作交通上的水道。

(二) 天然形成之湖澤而為公共需用 天然形成之湖澤，雖則並非一種可通運的水道，但既為公共所需用，也是公水性質；所以本款特為規定。

(三) 公共交通道路 道路原是供作公衆通行的土地，可以分做公道和私道兩種；前一種是在法律上專

供公眾的通行，後一種却是私有土地在事實上供作公眾的通行，至於本款所稱『公共交通道路』那就凡屬公眾交通上使用的道路，一律不能容許私有，本法第一百五十三條規定：『土地已公布為街道者，雖未公布徵收，不得為一切建築……』足見土地一經供作公共道路使用，就是私有土地也要被徵收的。

(四) 鑛泉地 鑛物既屬國有，所以鑛泉地就也不得許為私有土地。

(五) 瀑布地 瀑布是有關動力的使用，是不得由人民據為私有。

(六) 公共需用之天然水源地 這是公眾飲料上所需用，應該屬於公有，不能容許私人取得所有權，以致壟斷圖利，妨害公共利益。(參看(一)款解釋)

(七) 名勝古蹟 名勝古蹟有關一國的文化，應由國家保存，不能認為私人所有權的目的。

(八) 其他法令禁止私有之土地 上面所列記的以外，如有其他法令禁止私有的土地，也是依照本條辦理，私人不能取得所有權。

凡屬市鎮區域的水道湖澤，牠的沿岸土地固然並不禁止私有，但在相當限度以內的公有土地却不得變為私有，所謂相當限度，究竟是何種限度，法意籠統，無從解釋，將來要憑地政機關去認定的了。

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

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

釋義

可通運的水道以及天然形成之湖澤而為公共需用者，據前條第一、二兩款規定，是不得私有，但在這種水道湖澤的兩岸土地却是可以私有。有時沿岸的私有土地因為坍塌或浸蝕以致變成水道或湖澤的一部分，這其時所有權是被視為消滅，所謂視為消滅的意義，就是所有權並非根本消滅，不過私有岸地既經變為水道或湖澤的一部，依法是不得私有；不過原狀一經回復，所有權也就跟着回復，假使原所有權人能夠證明為其原有，這種所有權的得喪變更，並非基於法律行為，也非行政處分所能設定，却在法律上成爲一種特殊狀態。

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。

釋義

前條規定第八條第一項所列之水道湖澤，因為坍塌或浸蝕以致變成水道或湖澤的一部分時，其所有權視為消滅；本條却規定是項水道或湖澤的岸地由於水流變遷而自然增加時，那就接連地的所有權人便有

依法取得其所有權或使用收益的優先權。這是法律的合理化，因為一面基於坍塌或浸蝕便發生損失，一面自得基於岸地的自然增加而享受權利了。

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

釋義

水道由於天然的變遷，成為新水道；那末，新水道所經過的土地就不得私有；所以原所有權便被視為消滅。不過呢，為了天然或施用人工，新水道所經過的土地已經回復原狀，那就原所有權人能夠證明為其原有，所有權便可回復。

第十二條 凡未經人民依法取得所有權之土地，為公有土地。
私有土地之所有權消滅者，為公有土地。

釋義

把土地所有權作為標準，那就土地可以分做兩大類別：(1)公有土地，(2)私有土地。中華民國領域內的土地，既然都是屬於中華民國國民全體，私有土地不過是人民依法取得所有權罷了，等到這種所有權一經消滅，

那就其土地當然回復原狀，仍舊是公有土地了。

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，或為超過十年期間之租賃。

釋義

公有土地是中華民國國民全體所共有，地方政府不能代表國民全體，所以沒有處分權；不過除法令別有規定以外，尚有使用和收益之權。至於地方政府對於公有土地要為何種處分，或設定負擔，或為超過十年期間之租賃，都要經過國民政府核准。總之，只有國民政府對於公有土地，能够行使所有權。本條第二項所謂「設定負擔」就是設定第三十三條第二款所列記的各種土地權利；至於超過十年期間之租賃，那就租賃本有定期和不定期的區別，定有期限的土地租賃契約，若已超過十年，便須經由國民政府核准。

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

釋義

本條規定個人或團體所有土地面積的最高額，這是土地立法上一個極重大的問題。我國歷史上關於土地制度本有顯著的變遷，自從井田制度破壞以來，確立了土地私有制度，貧富間的階級懸殊；於是歷代覓救濟的方法：王莽時的王田制度，晉武帝時的占田制度，北魏到初唐的均田制度，宋代的官田制度，以及漢董仲舒所倡導的限田制度，都是要求解決土地問題的。所謂限田制度，古人主張的很多，現在也有認為是平均地權的一個方法。漢朝師丹因為那時候的王侯吏民兼併他人土地，以致貧弱彌困；所以在孝哀帝即位以後，便建議限制兼併。當經丞相孔光，大司空何武奏請：「諸侯王列侯皆得名田，國中列侯在長安公主名田，縣道及關內侯吏民名田，皆無過三十頃；諸侯王奴婢二百人，列侯公主百人，關內侯吏民三十人；期盡三年，犯者沒入官。」這種限田方法原本是不徹底的，但當時却還不能實行，至是漢代以降，限田制度雖則沒有實現，不過却頗有名流繼續主張，現在略加轉述於左：

(一)古之聖王，莫不設井田；然後治乃可平。孝文皇帝承周秦兵革之後，天下空虛，故務勸農桑，帥以節儉，民始充實，未有兼併之害，故不為民田及奴隸為限。今累世承平，豪富吏民，貲數鉅萬，而貧弱彌困。蓋君子為政，貴因循而重創作，所以可改者，將以救急也，亦未可詳，宜略為限。——師丹。

(二)自非田廢，田非耕者之所有，而有田者不耕……各欲少爲之限，而不奪其田——蘇洵。

(三)有人則有田，有田則有分，田有瘠薄，人有衆寡，以人耕田，相其瘠薄衆寡而分之，謂之分，分定而以名目占之，謂之名田，無甚難行者……董仲舒之說雖近，而不詳其制度，何武之制太狹，今日之制太無限，宜約周官授田之數，與唐世業口分之法，參其多少而用之——畢仲遊。

(四)每一家無論門閥貴賤，人口多寡，並以田十頃爲則，有十頃以上至於千頃者，聽令分析與兄弟子姪姪，或立契典賣外人，但存十頃爲止——鄭介夫。

(五)於今之務，莫如興復井田，尙恐驟然騷動，宜限田以漸復之，望陛下一新田制，凡宗室王公之家，限田幾百頃，凡無族官民之家，限田幾十頃——趙天麟。

照上面各人所發的議論看來，關於限田辦法，大概不出下列幾個要點：(1)以一家爲單位，(2)田地分配有一個法定的限度，不過呢，我國歷來的限田論無非是徒托空言，並且對於法定限度的標準也沒有經過科學方法的考查，至於像現在歐洲各國所施行的土地政策，關於限田一層，如同捷克斯拉夫，羅馬尼亞，拉多維亞，愛沙尼亞，波蘭，立宛尼亞，葡萄牙，猶哥斯拉尼亞都有一種適合自己國情的標準，她們的限田制度還可分別出下列兩種：一爲原地主占有的限度，如超過這個限度，國家就要收用，一爲土地新分配的限度，無土地或土地不足的人，得在這個限度之內，要求國家給與以土地，前者的限度比後者的限度要高，甚有高至十餘倍的。

前者限度中分最大限與最小限……」（見孟國青著中國土地問題之史的發展一七〇頁）在我國呢，土地法上並沒有關於土地新分配限度的規定，就是本條所規定的也不過涉及個人或團體所有土地面積最高額的限制罷了。

本條雖屬關於限田的規定，但却輕鬆得很，地方政府對於私有土地，並非必須適用本條，不過得為援用而已。所謂斟酌左列情形：（一）地方需要，（二）土地種類，（三）土地性質，也沒有什麼一定的標準，法文是有廣大的範圍。國民黨宣言裏說：「在一定時期以後，私人之土地所有權不得超過法定限度。」現在本條規定也不是就要達到這一步，不過土地私有制度雖則是本法所明認，但亦不能聽其自由放任無限制的發展，所以地方政府得斟酌一、二、三款情形，加以抑止。周佛海氏在他的三民主義之理論的體系說：「限田的標準，可由生產和消費兩方面決定，換句話說，就是要由能力和需求兩方面決定。一家所有的土地，最大限度，以自己能力所能耕種的為度；最小限度，則須以能夠充分滿足一家的慾望為度。」這種限田論原是着重在土地的分配，和本條所規定的企圖不同，因為本條的內容只在限制個人或團體之私有土地的過度擴張，却不能說是這一條條文就含有耕者有其田和均平分配的意義。

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。

釋義

地方政府因為斟酌地方需要，土地種類，或土地性質限制個人或團體所有土地面積的最高額時，那就這種被限制的土地應由主管地政機關規定辦法，限令在一定期間以內將超出法定最高額的土地分割出賣。如果地主不依從這種辦法，分割出賣，該管地方政府就得依照本法第五編土地徵收各條規定，徵收是項土地。

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

釋義

本條是限制私人土地所有權的行使，凡屬私有土地所有權的移轉，設定負擔，或租賃，妨害到國家政策，經國民政府認定以後，便得加以制止。關於這一層，土地法立法原則是有下列的說明：『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。』本條規定不僅關於土地使用的限制，就是處分權的行使也不能完全自由。不過呢，對於

私有土地所有權的移轉，設定負擔，或租賃上的制止，全是屬於國民政府的職權，地方政府却無權干涉。至於土地法原則上說及膠州的前例，按膠州灣德意志保護領域土地取得條例，其為規定的是總督府把租借前的價格做標準，向中國人收買建築上所必要的任何土地，並得用投標法把這種土地重復賣與人民。膠州當局施行這種政策，是很巧妙的把土地的增益沒收了去，并且，那些賣給人民的土地，不得政府許可，無論何種目的，不能出賣或租賃，像這樣限制土地所有權，比較本條規定，當然是嚴格得多了。

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。

釋義

本條所列記的土地，一概不得移轉，設定負擔，或租賃於外國人。大凡一國法律所賦與的權利，外國人有得享有，也有不得享有的。我國漁業法就有明文規定在中華民國領海或其他公用水面取得漁業權的呈請人，以有中華民國國籍者為限；（第三條）鑛業法規定中華民國人得依該法取得鑛業權，對於公司組織中的外國人入股却限制得很嚴，足見關於原始產業的權利，是不容外國人享有的了。至於供給原始生產的土地，如同：（一）農地，（二）林地，（三）牧地，（四）漁地，（五）鹽地，（六）鑛地，當然不能讓給外國人去享。受物權利益，還有本條第七款是有關於一國的軍備和國防，也有限制的必要。

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。

釋義

本條所謂土地的分段面積不合經濟使用，如同左列情形：

- （一）區內土地的各地段有了面積狹小奇零不合耕作之經濟使用的情形（第二百十一條第一款）
- （二）全部或大部分未建築的建築區，因為路線通過，以致其中各地段有了面積過小或形式不整，不適於

建築房屋或者牠的位置不臨街道；（第一百五十二條）

（三）一區段的建築物因爲水火或其他的災變毀滅，以致該區內的土地有了前項情形，或者街道狹小有重劃的必要。（第二百五十四條）

因有上列各項情形，主管地政機關得就該區域內土地的全部重行劃分；不過劃分以後，仍舊要把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。

釋義

土地在重劃以後，再行分配，自然對於原地段不無多少參差之處，這是不能讓那增加面積地段的所有權人獨享利益，所以本條規定爲應由增加地段面積的所有權人補償給減少面積地段的所有權人。

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

釋義

本條規定前條補償辦法，應該適用本法關於徵收補償的規定。（詳情見後第三百七十六條至第三百八

十條)至於劃作該區域內的道路、公園以及其他公共用地，不論是何人所有，却不能由該原所有權人獨自負擔，應該按照重劃地段面積的比例，由各所有權人各自分担，所謂分擔，也是適用補償辦法。

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。

釋義

本章所稱土地測量，是包含地籍測量和地質探險在內，並且地籍測量原是整理土地的治本方法，並為登記和徵收地稅的準備程序，本條規定土地測量的實施計劃和測驗方法要由中央地政機關定之，不過關於地籍測量的程序，大概總是分區進行，還得先行測定水準點，子午線，和三角網；然後再分區進行戶地測量。

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。

釋義

地籍測量固然是登記和徵收土地的準備，但地質探險却也有關地價的估定，本條定為在可能的範圍內應該同時為之，並且這兩者同時進行，於時間和經濟方面都有便宜之處。

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。

釋義

本條規定地籍測量和地質探險的執行機關，并且這種執行機關在測量完竣的時候，應該編造地籍冊和地質探險報告書，呈送中央地政機關。

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。

釋義

地籍測量既然是土地登記的必要準備，未經依法爲地籍測量的土地，是不得爲所有權登記，同時未依法登記所有權的土地，是不得爲所有權以外權利的登記；（第四十四條）所以在依法測量地籍以前，一切土地權利都不得登記，不過本條所稱「依法爲地籍測量」，怎樣才可算是依法呢？土地法施行前一切土地局所爲之地籍測量是不是依法的呢？這是在解釋上應該認爲依法，并且關於這一點，將來施行法上應有一定的規定吧。

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。

釋義

公有土地是和私有土地一樣的，也要在地籍測量完竣以後，依法登記，並由主管地政機關編造公有土地冊，呈送中央地政機關。

第五章 地政機關及土地裁判所

第二十六條 地政機關分中央地政機關與地方地政機關。

第二十七條 中央地政機關於國民政府所在地設立之，直轄於行政院，對於地方

地政機關有監督指揮之責。

地方地政機關為省地政機關及市縣地政機關。

第二十八條 本法所稱主管地政機關，謂市縣地政機關。

第二十九條 地政機關之組織，另定之。

第三十條 市縣地政機關所在地應設土地裁判所，直轄於中央土地裁判所。

第三十一條 土地裁判所之組織及其受理事件之程序，另定之。

釋義

從第二十六條到第三十一條，都是關於地政機關和土地裁判所的組織大綱，辭旨明顯，不待解釋。

行印局書界世

法學通論

朱采真著
精裝 二元五角
平裝 一元五角

憲法新論

朱采真著
一冊 一元五角

英國憲政論

屠景山著
一冊 一元五角

憲法ABC

孫曉村著
一冊 五角

刑事訴訟法新論

朱采真著
一冊 一元五角

刑法新論

朱鴻達著
一冊 一元五角

親屬法原論

全一冊 一元五角

屠景山編 本書為民法中之一部。為法學專家屠先生之傑作。全書討究親屬法之原理，以本國法律為綱目，抒論達十萬言，尤能兼容并蓄。內容，抉發無遺，探原窮本，於法制之歷史，尤能兼容并蓄。內容，條分縷析，切於實用，治法學者，讀此一篇，獲益非淺鮮也。

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。

釋義

本條所稱土地登記就是民法第七百五十八條的不動產登記，所稱土地及其定着物，在民法第六十六條稱爲不動產。關於本條解釋，參看緒論裏的土地登記。

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。

釋義

凡屬左列六種土地權利，無論公有土地及私有土地，當取得，設定，移轉，變更，或消滅的時候，一概要依照本法登記：

(一) 所有權 這是所有人在法令的限制範圍以內，得自由，收益，處分他的所有物，並排除他人干涉的一種物權。(民法第七百六十五條)

(二) 地上權 這是以在他人土地上有建築物，或其他工作物，或竹木為目的而使用其土地的物權。(民法第八百三十二條)

(三) 永佃權 這是支付佃租，永久在他人土地上為耕作或牧畜的物權。(民法第八百四十二條)

(四) 地役權 這是以他人土地供自己土地便宜之用的物權。(民法第八百五十一條)

(五) 典權 這是支付典價，占有他人的不動產，而為使用和收益的物權。(民法第九百十一條)

(六) 抵押權 這是對於債務人或第三人不移轉占有而供擔保的不動產，得就其賣得價金受清償的物權。(民法第八百六十條)

本條第一項有取得，設定，移轉，變更，或消滅字樣，這些都是法律行爲，取得是有原始取得和繼承取得的分別；繼承取得中更有所謂移轉的繼承取得和創設的繼承取得，權利的移轉，如同基於買賣行爲而發生權利的創設，如同地上權，抵押權等新權利的設定。至於變更，那就向有主體變更和客體變更的區別，前一種如同由於遺產繼承所發生的主體變動，後一種如同沙地所有權由於江流漲落所發生的面積變動，還有土地權利的消滅，那就或者爲了移轉而消滅，或者爲了時效而消滅，或者爲了死亡，拋棄，國籍喪失而消滅，並且由於移轉而消滅的時候，一方面固然是權利的喪失，但在他方面却是權利的取得。

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。

釋義

土地裁判所的裁判是一種特別訴訟程序，本條所規定土地裁判所有管轄權的事件，須要具備下列兩種條件：（一）關於土地權利的爭議，（二）在登記程序中發生的爭議。所謂關於土地權利，是以本法第三十三條所列記的爲準。

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，交法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。

釋義

大凡土地權利的名義和第三十三條所列記的種類不符，如果實質也是一樣的不符，那就當然不必登記。有時名義不符，但性質却有和某一種相同或相類的地方，就要交由土地裁判所審定，必須確認為屬於某種權利以後，方得為該權利的登記，并且要添註其原有名義。至於土地裁判所的審定，必須確認為屬於某種土地權利的性質，却不能僅憑相類之點，看做某種權利；因為第三十三條所列記的土地權利都有民法上的意義，土地裁判所是無權變更牠的定義。

第三十六條 依本法所為之登記，有絕對效力。

釋義

依法登記，當然發生效力，本來無所謂相對與絕對。本條所以定為『有絕對效力』的明文，無非為了本法施行前已有土地陳報辦法，但依本法登記，却更有優越效力。

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

釋義

所有權以外權利登記，就像地上權，抵押權等權利的登記，如果同屬一類的權利兩種以上競合的時候，那就權利享受的順序，是要依照登記的先後，却不論設定行為的先後。民法第八百六十五條也有相同的規定。『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，其次序依登記之先後定之。』但若法律別有規定時，那就不在此列。

第二十八條 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。

釋義

本條規定附記登記的次序，應該依從主登記的次序；不過附記登記相互間的次序，却是各依先後，不能跟着主登記的次序了。

第二十九條 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。

釋義

因為登記錯誤，遺漏，或虛偽以致發生損害，那就地政機關要負損害賠償責任。如果地政機關欲免除這種

責任，對於損害原因應該歸責於受損害人一點，須要加以證明。至於損害賠償額的計算，是以受損害時的價值為準，不得超過這個標準。

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。

釋義

依照前條規定，地政機關要負損害賠償責任，可是這一筆賠償經費從何支出呢？這是應由地政機關就所收登記費中提存百分之十，作為登記儲金，專門備作賠償損害的用途。

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。

釋義

有時地政機關因為登記錯誤，遺漏，或虛偽所負的損害賠償責任，出於登記人員的重大過失；那末，該人員應負償還的責任，就把所償還的款項撥歸登記儲金。

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。

釋義

地政機關雖則是國家行政機關，登記也是一種公法上的程序；但因損害而負擔的賠償却是屬於私法上的關係。由於損害賠償所發生的債權，在債權人方面得行使他的請求權，這種請求如果被地政機關所拒絕，那就可向法院依照民事訴訟程序，提起給付之訴。

第四十三條 登記費，由聲請登記人繳納之。

釋義

本條規定登記費由聲請登記人繳納，這是因為登記應由權利人及義務人或代理人聲請之，（第五十八條）不過繳納登記費却並非限於權利人，凡屬聲請登記人就要負擔繳納的責任。

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。

釋義

本法第三十二條第一項所列記的土地權利雖有六種，但所有權却是一種基本的物權，假使沒有所有權，其他物權就無所附麗。土地權利的登記，須要先有登記所有權的土地，然後得為所有權以外權利的登記；否則，所有權既然未經登記，其他土地權利也就無從依法設定了。

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。

釋義

本條所稱「地政機關成立後一定期間內」這是要由各地政機關各別去訂定的。因為本法第二十四條規定為「未經依法為地籍測量之土地，不得為所有權之登記」，所以地政機關成立後，自必要待地籍測量完竣，再定一個相當期間，以便該管轄區內的土地得依法聲請登記。

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。

釋義

登記簿是為關於各種土地權利事項的記載，每一宗土地都在登記簿上備有一份用紙。至於登記地圖是有登記總圖，分區圖，和分段圖的分別。（詳見第五十和第五十一條）

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

釋義

一宗土地在登記簿上應備一份用紙，以清界限。土地定著物在登記簿上亦要登記，牠的登記位置是在土

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。

釋義

土地是可以分區登記的；但在分區登記簿上若有同一地政機關管轄的土地跨連數區，那是不必在各區登記簿上都要登記，只要在一區的登記簿上登記，同時並將跨連情形在各關係區的登記簿上標明。

第四十九條 登記簿每一份用紙，分爲登記號數欄，區段號數欄，土地標示部，所有權部，及他項權利部，又於土地標示部，設標示事項欄，地價欄，及標示先後欄，於所有權及他項權利二部，各設權利事項欄及權利先後欄。

登記號數欄，記載土地在登記簿開始爲登記之次序；

區段號數欄，記載土地所在地之區段號數；

標示事項欄，記載關於土地之標示及其變更事項；

地價欄，記載申報地價或賣價；

標示先後欄，記載登記標示事項之次序；

所有權部權利事項欄，記載關於所有權之事項；

他項權利部權利事項欄，記載關於所有權以外權利之事項；

權利先後欄，記載登記各權利事項之次序。

(附件一)按各附件祇為供本法討論說明之用特註明

區段號數
四區五二一段

登記號數
三一二九

土地標示部		地價欄
標示	先後欄	標示事項欄
		<p>民國十八年七月二十五日 收件第三十五號 南京中正街門牌二百一十號 住宅地二畝三十四方 水泥造住宅一所高二層 寬佔地四十五方</p> <p style="text-align: right;">(印)</p>
		申報地價每畝一千圓

他項權利部	
權利先後欄	權利事項欄
	民國十八年八月十日收件第二四〇號南京府東街二〇五號陳其於民國十八年八月十四日為二十年全部地上權登記 印
附記登記	前住址改為南京三牌樓一〇四號 印

(附件三)

所有權部	
權利先後欄	權利事項欄
	民國十八年七月二十日收件二五四號南京市中正街門牌二百一十號陳大為所有權登記 印

(附件二)

釋義

本條全是關於登記簿格式和記載方法的規定，現在把立法院秘書處所編土地法一書上所載附件轉錄在此，以便研究本條時可以供作參考之用。

第五十條 登記簿應附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。

釋義

登記簿應該附備索引簿和共有人名簿；索引簿是備作翻檢之用，共有人名簿是備載土地權利的共有人，本條第二項所規定登記地圖的種類，可參看下條。

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。

釋義

地政機關所備的三種登記地圖，當然是分段圖記載得最爲詳盡，因爲分段圖是標示土地的一段，關於這

一段土地須要把那地段號數登記號數，所有權狀號數，以及面積界線一律記明。至於登記總圖却是重在標示該管土地登記區的全部狀況。

第五十二條 登記簿，登記收件簿，由中央地政機關製定，並應於封面裏面記明該簿總頁數，鈐蓋官印，每頁依次編號，各蓋官印。

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

釋義

登記簿和登記收件簿，必須由中央地政機關製定，並且具備法定方式。至於土地所有權狀，土地他項權利證明書，以及關於登記的其他表冊，雖則應由中央地政機關製定，但地方地政機關亦得依照規定格式，自為製定。本條第二項所稱土地所有權狀就是在所有權登記完畢時，或在所有權移轉或土地分合為登記時，由地政機關分別發給的證明書狀；土地他項證明書就是所有權以外權利登記完畢時，或在牠的移轉或分合為登記時所發給的證明書狀。（第八十九第九十第一百三十九條）

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。

釋義

以上三條規定各種登記圖冊和登記地圖的保存時期和方法，第五十三條所列記的都要依賴為將來土地行政或土地權利得喪分合的準據，所以應該永遠保存。第五十四條所列記的不但依照前條，永遠保存，并且還要備有副本，分別保存。至於第五十五條所規定的登記聲請書及土地他項權利清摺，却是一種有時間性的公文書，沒有永遠保存的必要，所以定為接收日起，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。

釋義

登記簿正副本既然要鄭重保存，所以一有滅失，主管地政機關便應從速調取原土地權利書狀，補造登記簿，那就原有次序仍舊可以保存。

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爲限。

釋義

本條第一項規定聲請給與登記簿的謄本或節本，第二項規定聲請閱覽登記簿或其附屬文件；前一種是要繳納鈔錄費，後一種是要繳納閱覽費。所謂登記簿或其附屬文件的閱覽，無非要明瞭這一宗土地權利的狀況；但却限於有利害關係的部分。

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。

釋義

本節是關於登記程序通則的規定，本條却規定誰有登記聲請權。大凡登記應由權利人及義務人聲請，這是一種原則；不過代理人亦得聲請，不必限於本人。譬如說乙在甲所有土地上取得地役權，那就爲地役權登

記時，甲是義務人，乙是權利人；但同時甲的代理人丙，乙的代理人丁也得聲請登記。不過呢，登記應由權利人及義務人聲請，原是一種概括的規定。至若有了特殊情形——第五十九條和第六十條——就由權利人單獨聲請登記了。

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

第六十條 因徵收土地為所有權移轉之登記時，得僅由權利人聲請之。

釋義

以上兩條都是規定權利人可以單獨聲請登記，因為第五十九條情形，所謂為第一次所有權登記以及由於繼承而為所有權登記；那就本來沒有現實的義務人站在相對地位；至於因判決而為所有權登記，權利人只要根據着判決便可聲請，不須偕同義務人一起為之。第六十條是規定因徵收土地而為所有權移轉的登記，那就徵收土地本非出於原土地所有人的同意，所以所有權移轉的登記和普通買賣情形不同，僅由權利人一方聲請，便可發生效力。

第六十一條 登記人因更名或住所變更為登記時，得僅由原登記人聲請之。

釋義

登記人因爲更名或住所變更而爲登記，這是限於原登記人有聲請權，他人不得代爲，所謂住所變更，是指民法第二十條，第二十一條所規定的住所而言，居所變更不在此列。

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。

釋義

由於官署或法定自治機關執行拍賣或公賣處分所發生權利移轉的登記，爲了程序上便利起見，不必權利人自向地政機關聲請，可以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。

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。

釋義

關於本法第三十三條所列記的土地權利取得，設定，移轉，變更或消滅，在公有土地也是一樣的要依照本法登記；不過權利人得請求該公有土地的保管機關作成登記原因證明書，囑託地政機關登記。

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

務人之承諾書或其他項證據，囑託地政機關登記之。

釋義

聲請登記，本該權利人及義務人共同為之；但有時官署或法定自治機關自為權利人，那就只要取得義務人的承諾書或其他證據，囑託地政機關登記。

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。

釋義

聲請登記，須要依從法定方式，所應提出的文件是：

(一) 聲請書 聲請書上所應記載的事項，詳見下一條。

(二) 證明登記原因文件 這種證明文件，如同爲所有權登記時的上手各契據，爲所有權以外權利登記時的各種契約等類。

(三) 土地所有權狀或土地他項權利證明書 這些都是地政機關在土地權利登記完畢時所給與，至若爲第一次所有權登記時，就也無須提出，依照本條第二項規定，如果證明登記文件是確定判決書，那末，其他證明文件也不需要了。

(四) 依法應提出之書據圖式 這是如同本法所載左列各種書據圖式：

(1) 由代理人聲請登記時所附具的授權書；(第六十八條)

(2) 權利人或義務人的繼承人爲聲請登記人時所取具的親屬保證書；(第七十二條)

(3) 登記人因更名聲請登記時所取具鄉鎮坊長或四鄰或店舖的保證書；(第七十三條)

(4) 就土地的一部聲請爲所有權移轉登記時所附具的圖式；(第一百零五條)

(5) 爲了土地分合，增減，坍塌，或其他變更，所有權登記人爲聲請登記時所附具的圖式；(第一百零六、一百零七條)

本條第三項所稱土地他項權利清摺，就是記載所有權以外所設定各種土地權利的清單。

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 其他應記明之事項。

釋義

聲請書上所應記載的事項，像本條第一款所稱書狀號數，在第一次所有權登記時是不適用的；至於第三款

款的登記標的，那就是本法第三十三條所列記的各種土地權利的得喪變更，第六款是關於聲請人及證明人的姓名，籍貫等項；但當法人爲聲請人或證明人時，就要記載法人的名稱，事務所，以及代表人姓名，所謂代

表人就是法人董事。(民法第二十七條)還有本條最後一款規定「其他應記明之事項，那就如同左列幾種事項：

(1) 權利人不止一人時，聲請書內應該分別記明各個應有部分或其相互間的關係。(第七十條)

(2) 就土地的一部聲請為所有權移轉登記時所應記明的移轉部分。(第一百零五條)

(3) 聲請為地上權設定或移轉的登記時，所應記明地上權設定之目的和範圍，如果登記原因定有存續期間或地租或付租時期，也要記明。(第一百十六條)

(4) 聲請為永佃權設定或移轉的登記時，所應記明之佃租數額，如果登記原因定有存續期間，付租時期，或有其他特約，也要一律記明。(第一百十七條)

(5) 聲請為地役權設定的登記時，所應記明需役地和供役地的標示以及地役權設定之目的和範圍，并且登記原因若有特別訂定，也要記明。(第一百十八條)

(6) 聲請為典權設定，轉典，或讓與的登記時，所應記明的典價數額，如果登記原因定有回續期限或絕賣期限，也要記明。(第一百二十條)

(7) 聲請為抵押權設定的登記時，所應記明的債權數額，如果登記原因定有清償時期，利息及其起息期和付息期，或於債權附有條件或其他特約，也要記明。(第一百二十一條)

(8) 聲請為抵押權設定的登記時，還有下列幾項須要在聲請書內記明：(甲) 擔保債權不以一定金額為標的時，其債權的估定價額；(乙) 其標的是所有權以外的權利；(丙) 其標的是關於數宗土地的權利。(第一百二十二—一百二十四—一百二十五等條)

(9) 債權的一部讓與或代位清償，供作牠的擔保部分的抵押權因而為移轉登記時所應記明其所讓與或代位清償的債權額。(第一百二十六條)

(10) 訂有特約的登記原因。(第六十九條)

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。

釋義

聲請書上應由聲請人或其代理人及證明人簽名或蓋章，這是一種法定方式，不得違反。至於證明人的任務，據本條二項規定，在於證明聲請登記人的聲請登記權。

第六十八條 由代理人聲請登記時，應附具授權書。

釋義

在私法上，代理權的授與須有一種授權書狀，何況公法關係上的代理行為，所以本條規定為代理人聲請

登記時應該附具授權書。

第六十九條 登記原因訂有特約者，聲請書內應記明之。

釋義

本條所稱「登記原因定有特約者」，這是如同地上權人本得將其權利讓與他人，但當設定時用特約訂定不許讓與，也為法律所許可。（民法第八百三十八條）不過呢，這種特約是要在聲請書內記載明白的。

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

釋義

權利人不止一人時，如同數人共有一塊土地，那就他們按其應有部份，對於這塊土地有所有權。（民法第八百十七條）他們對於所有權應該依法登記，並且在聲請書內應該分別記明各個應有部份或其相互間的關係。

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，應取具鄉鎮坊長或四鄰或店舖之保證書。
前項保證書，應保證聲請人無假冒情事，並證明其原文件不能提出之實情。

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

前項保證書，應保證聲請人爲合法繼承人。

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舖之保證書。

前項保證書，應保證聲請人爲原登記人。

釋義

以上三條都是關於保證書的規定，應該取具保證書的原因是有下列三種：(1)證明登記原因文件或土地權利書狀不能提出時；(2)聲請人是權利人或義務人的繼承人；(3)登記人因更名聲請登記時，取具保證書的原因不同，所以保證人和保證書的內容也就兩樣；參看上列三條，自可明瞭。

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。

釋義

大凡聲請登記時，對於第三人有了利害關係，須要取得該第三人承諾；那末，應由該第三人在聲請書上簽名或蓋章。（參看第八十六條）

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，應編為同一號數，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。

釋義

本條所規定的全屬地政機關內部辦事的程序，不過聲請人却要注意本條第三項規定。

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 不兼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。

釋義

本條所列記的各款情形，都可據以駁回登記之聲請；不過即時可以補正的事件，應該命令聲請人補正，所謂即時可以補正，如同第四款的聲請書不合程式，那是立刻可以更正的；還有第七款的不納登記費，也是立即可以補繳；在這種情形之下，地政機關是不該驟然加以駁回了。關於本條，地政機關所為駁回聲請登記的處分，因為是在登記程序進行中所發生的事項，聲請人如有不服，應該在三日內向土地裁判所聲明異議，請求裁判，却不能提起行政訴訟或行政訴訟。

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。

釋義

地政機關所為駁回聲請登記之處分，聲請人如果提出異議，並經土地裁判所裁判，准予登記，那末，這種裁決的效力，原可拘束地政機關，應該即予登記，至於土地裁判所的裁決，如果仍舊不准登記，却是無從上訴的。

不過在後來被駁回的原因消滅了，那時能否重行聲請登記，雖則沒有明文規定，但却應該解釋為可以第二次再來聲請。

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。

釋義

地政機關在接收聲請書後，所有的法定調查期間是十五日，調查完畢後，還要製作調查筆錄，有時為了特別事故，不得不延長調查時間，或者是依照本法為第一次所有權登記，調查時不免多費手續，那末，也可不受十五日期間的限制。

第七十九條 登記，應依收件號數之次序為之。

釋義

登記的次序是要依照收件號數的次序，收件號數在前，登記的次序也在前，收件號數在後，那就登記的次序也在後，這樣原是合理的辦法。

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

釋義

未經依本法登記之土地為所有權登記，就是所謂第一次聲請所有權登記，還有如同共有土地分割後為新登記，那就應該把登記號數在登記號數欄內依次記載。

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

釋義

標示事項欄是記載關於土地的標示及其變更事項，權利事項欄是記載關於所有權或所有權以外權利事項，在這兩欄內為權利事項登記的時候，應該在標示先後欄或權利先後欄，把登記標示事項或各權利登記事項的欄數依次記載明白。

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。

釋義

本條規定在標示事項欄及權利事項欄登記的方法和格式，以便地政機關執行土地登記時有所準據。

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。

釋義

權利人不止一人，如同共有人為所有權登記，那就當記載於登記簿的時候，不要一一書名，可得僅把聲請書首列人的姓名、住所，以及此外若干名記載在用紙上。至於其餘姓名和住所，應該記載於附備的共有人名簿。義務人在兩人以上時，也是一樣辦法，所謂共有人名簿，是連同共同義務人一併記載在內。

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。

釋義

登記是有附記登記和主登記的分別，（參看下條釋義）本條規定附記登記的權利先後欄數應和主登記的欄數相同，不過須要記明附記的號數。

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。

釋義

登記人更名或住所變更的登記，是以附記爲之，這就叫做附記登記。所謂附記登記就是在原來用紙上登記，不必另備一份用紙。在本條所規定的登記情形，附記登記以後，前記的名稱或住所，須要加以塗銷。

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。

釋義

權利變更或者是主體變更，或者是客體變更，如果這種變更和第三人有了利害關係，那就登記時須要取具第三人的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。

釋義

權利變更的登記也是一種附記登記，只要在原來登記用紙上記載就是了。至於從前所記載的，關於已經變更的事項，那就當然加以塗銷。

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。

釋義

行政區域或其名稱或地方街道名稱或門牌號數有了變更的時候，登記簿上的原記載，不要等到更改，便已視爲已經變更。

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。

釋義

土地所有權狀是地政機關所發給的，強有效的公之證明文件，足爲產主所有權的保障，這種證明書狀是在土地所有權登記完畢時發給，具有一定的方式，凡屬本條第二項所規定的，都要一一依照辦理。

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。

釋義

土地所有權以外權利就是本法第三十三條所列記的地上權，永佃權，地役權，典權，和抵押權。這些權利登記完畢時，應把各該項土地權利證明書發給聲請人。至於這種證明書所應記載的事項，本條第二項都已明白規定。

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。

釋義

權利人或義務人在聲請登記時所提出的證明文件，是應該返還的；其他應行發還的文件，如同由代理人聲請登記時所附具的授權書（第六十八條）當這些文件發還的時候，應依照本條加蓋主管地政機關官印，並須記在文件上記載登記號數，收件年月日，收件號數，然後再分別交還權利人或義務人。

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。

釋義

依照本法第六十二、六十三條，由官署或法定自治機關代權利人囑託登記，關於地政機關送致的土地權利書狀或附屬文件，或者應該存留，或者應該轉送於權利人，自當分別辦理。其中像土地權利書狀，當然要轉送給權利人；至於所謂附屬文件，就當加以斟酌，分別存留了。

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。

釋義

得僅由權利人聲請登記的是有下列兩種：（一）未經依本法登記所有權的土地，為第一次所有權登記或因判決或繼承為登記時；（第五十九條）（二）因徵收土地為所有權移轉的登記時。（第六十條）地政機關對於這種登記，應該在登記完畢時即行通知義務人。如果義務人不止一人，就應依照共有人名簿上所記載的關係人分別通知。不過呢，關於本條却有一個應該注意之點，大凡未經依本法登記所有權的土地

爲第一次所有權登記時，假使這塊土地並非新近取得，也沒有在他人土地上設定地役權；那就本來沒有什麼義務人存在，當然不必經過通知義務人這種程序，所以本條並非對於「得僅由權利人聲請登記」的登記事件，一椿椿都願通知義務人；不過若有義務人，便非通知不可。

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，認爲於他人權利無損害者，得准其更正。

釋義

登記人員或利害關係人於登記完畢後所發見的登記錯誤或遺漏，雖則可以更正；但須經過土地裁判所審查照准。土地裁判所審查以後，是可以不准更正的，假使認爲有損害於他人的權利，在不准更正的場合，如果登記錯誤或遺漏又是確鑿的；那末，因此所發生利害關係人的損害賠償問題是要根據本法第三十九條，第四十一條，第四十二條辦理。

第二節 第一次土地登記程序

第九十五條 未經依本法登記所有權之土地，聲請爲第一次所有權之登記時提

出之聲請書，土地他項權利清摺，契據，及其他關係文件，應由契據專員審查之。

釋義

本節是規定第一次土地登記程序。所謂第一次土地登記就是未經依本法登記所有權之土地，聲請為第一次所有權之登記。現在各處行政機關多有在那裏辦土地陳報的，這和土地登記的意義本係一樣；不過未經依本法登記所有權的土地，即使辦過土地陳報，仍舊要根據本節各條，聲請為第一次所有權登記。聲請時所應提出的書狀是：（一）聲請書，（二）土地他項清摺，（三）契據，（四）其他關係文件。這些書狀提出以後，應由契據專員加以審查。至於審查的方法和程序，詳見右列各條。

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 定著物情形；

己 申報地價；

庚 申報定著物現值；

辛 四鄰土地概況；

壬 現時使用狀況，使用人姓名及使用人與所有權人之關係。

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

二 所有權來歷：

甲 上手各契據及其移轉實情；

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

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

三 所有權以外之權利關係：
丁 契據記載所有權人不止一人時，應查明各個人姓名住所。

甲 列舉權利種類，內容，及述明其來歷；

乙 權利關係人姓名，住所；

丙 四鄰界線關係及各關係人之姓名，住所。

四 保證書之調查：

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

五 備考事項：

甲 其他足以證明所有權或所有權以外權利之事物，為前各款所未備舉者；

乙 契據專員審查結果之意見。

釋義

聲請為第一次所有權的登記，是要經過契據專員嚴密的審查，契據專員對於前條文件完畢以後，應該繕

具審查報告書，記載本條所列記的各款事項，關於這些事項，現在略加說明如左：

(一) 土地標示 本法所稱土地標示就是關於左列各種事項：

(甲) 坐落 這是土地所在地的地點和方向。

(乙) 種類 土地的種類如同耕地，林地，鑛地，荒地等類，須要記載明白。

(丙) 四至界限 如同東至何處，西至何處，南至和北至又為何處。

(丁) 面積 這是應以原有四至界線內實際測量所得的面積為準，現在度量衡法雖則沒有施行，但各處辦理土地陳報已經是把畝作為土地面積的單位，每畝為六千平方市尺，一市尺等於一公尺的三分之一。

(戊) 定著物情形 這是指那房屋的建築情形以及其他定著物的現狀而言。

(己) 申報地價 申報地價的數額是可以供作將來估計地價時的參照。

(庚) 申報定著物現值 這是專指定著物現時價值，最初建築價額並不在內。

(辛) 四鄰土地概況 四鄰土地的概況對於登記土地很有關係，所以契據專員也要加以審查報告。

(壬) 現時使用狀況使用人姓名及使用人與所有權人之關係 現時使用狀況，如同現在登記土地上種植何物，建築何物，以及畜牧何物等類；使用人，如同佃戶等類；至於使用人與所有權人的關係，如同該佃

戶與地是永佃關係還是租賃關係。

(二)所有權來歷 所有權來歷，通常是稱做所有權權源。關於這一層，審查報告書上應該記載左列各點：

(甲)上手各契據及其移轉情形，所謂上手各契據就是通常所稱的老契，這是足以證明所有權所從來；

(乙)最近契據就是最後讓與所有權的契據，這種契據上所記載的所有權人是否便係聲請人名字或別號，須要加以詳細的說明。現在聲請登記，應該用本人姓名，不得用某記某堂名稱；如果最近契據上所記載的所有權人是某記某堂，那就契據專員當然也要審查明白；

(丙)本條第二款丙目所列記的書據，契據專員都要加以檢驗說明；

(丁)契據記載所有權人，如果不止一人，那就須要查明各個人姓名住所。

(三)所有權以外之權利關係 所有權以外還有其他權利，那就應該把這些權利的種類和內容列舉出來，並且說明牠的來歷，還有權利關係人的姓名，住所；四鄰界線關係以及各關係人的姓名，住所，也要一一記明。

(四)對於出具保證書的保證人或有關係的其他證明人，須要調查他的姓名，職業，住所，及其和土地權利義務人的關係，並加簡略的說明。

(五)其他足以證明所有權或所有權以外權利的事物，為本條(一)(二)(三)(四)各款所沒有

備舉，在審查報告書上也要記載明白；并且，契據專員審查結果的意見，當然重要得很；所以在審查報告書上應該作為備考事項，記載在內。

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。

釋義

聲請為第一次所有權登記時所提出的聲請書應有左列的記載：

(一)這是如同：(1)第九十六條第一款關於土地標示；(2)第九十六條第二款關於所有權來歷；(3)第九十六條第五款甲目所載：「其他足以證明所有權或所有權以外權利之事物，為前各款所未備舉者；」

(二)第六十六條第二款至第八款事項；至於該本條第一款事項却是對於第一次所有權登記以後的登記而言；所以在第一次聲請時，聲請書上是無從記入。

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。

釋義

聲請為第一次所有權之登記時，所應提出的土地他項權利清摺，上面也有一定的記載，須要依照本條規定辦理。

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。

釋義

地政機關一經接受契據專員審查報告書，應該在三日以內公告，並且要在同時用書面通知所有權以外的權利關係人，如同抵押權人，地上權人，或地役權人等等。

第一百條 公告應登報及揭示六個月，並依左列規定為之：

- 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。

釋義

本條規定六個月的公告時期，並且要用四種公告方法，關於第二至第四各款的公告還要保存其繼續六個月期間的存在，這是因為我國土地久不整理，各種土地權利的情形也是複雜得很，所以在第一次所有權登記的時候，程序上非常鄭重，公告期間也定得很長久，以便權利關係人不致驟然喪失提出異議的機會。

第一百零一條 前條登報及揭示應公告左列事項：

- 一 聲請為所有權登記人之姓名，籍貫，住所；
- 二 土地坐落，四至，面積，及其定著物；
- 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。

釋義

前條規定公告的期間和方法，本條規定公告的事項，爲了要使權利關係人明瞭一切起見，公告裏面不能不詳載必要的事項，權利關係人若有異議，應向土地裁判所提出，並且公告裏面還要明定可得提出異議的期限。

第一百零二條 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。

釋義

在公告以前，如果已經有人取得地上權、永佃權、地役權、抵押權、或典權；那末，應將這種所有權以外的權利，在公告期間內聲請登記。

第一百零三條 公告期滿後無異議之土地，地政機關應即為所有權之登記，並依次為所有權以外權利之登記。

前項登記之土地面積，應按實際測量所得之面積登記之。

釋義

公告期滿後沒有異議的土地，地政機關應該即為所有權的登記。如果還有所有權以外的權利，並須依次登記。至於公告期內有人發生異議，就要依照下一條辦理了。

第一百零四條 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。

釋義

土地裁判所接受了權利關係人提出的異議，不能即時審理，須在公告期滿以後，方可開始。土地裁判所所為裁判若是確認這種權利，那就一經確定，便應即行通知地政機關登記。

第三節 所有權登記程序

第一百零五條 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。

釋義

從第九十五條到第一百零四條所規定的是第一次土地登記程序；從本條到第一百二十八條却是關於已經依照本法為登記所有權的土地，另為所有權登記以及所有權以外權利登記的程序。至於本條規定係屬土地的一部所有權移轉時所為聲請登記的程序。大凡土地的買賣或贈與，或者是全部的移轉或者是一部的移轉，在後一種情形之下，移轉給別人的稱為移轉部分，存留給自己的稱為殘餘部分。關於移轉部分，應為所有權移轉的登記，並且聲請書內應該依照本條記載。

第一百零六條 土地有分合，增減，坍塌或其他變更時，所有權登記人應即聲請登

記。

釋義

土地的分合，或者是分割而為獨立的地段，或者是數宗土地併合為一；土地的增減，或者如同江灘沙地的漲大，或者如同水災地震後的一部分減少；至於坍塌却是某宗土地全部的滅失。土地有了這一類的變更，就該立即聲請登記。

第一百零七條 前條聲請，依左列規定為之。

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

釋義

因為根據前條，聲請登記的時候，須要依照本條規定辦理。（參看第八十六條）

第一百零八條 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。

釋義

土地分割為獨立地段時，移轉部分應該在新登記用紙上登記，要曉得這是主登記而不是附記登記，至於殘餘部分，自該在前登記用紙內標示事項欄記明本條第二款所載事項。

第一百零九條 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，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。

釋義

本條所稱「如僅新地段為所有權以外權利之標的時」如同原土地設有地役權，但在分割以後，僅係新

地段屬於供役地；那末，只有新地段爲所有權以外權利的標的了，在這種情形之下，登記用紙上的記載方就有點不同之處；因爲前條是要在新登記用紙和前登記用紙內相當權利事項欄一律記明與某號土地共同爲權利標的字樣，但在本條，固然要在新登記用紙內相當權利事項欄，移載關於該權利的登記，同時因爲移轉部分和殘餘部分不是共同爲該項權利標的，所以要在前登記用紙內相當權利事項欄用附記記明分割部分以及因分割移載於登記某號字樣，並把前登記塗銷。

第二百一十條 土地一部合併於他土地時，應依左列規定爲登記：

- 一 於他土地登記用紙內標示事項欄，記明合併部分及由登記某號移載字樣，並塗銷前標示事項及欄數；於相當權利事項欄，由前登記用紙轉載關於所有權或所有權以外權利之登記，並記明由登記某號某權利事項某欄轉載，及僅合併部分爲權利標的，或與登記某號土地共同爲權利標的各字樣。
- 二 於前土地標示事項欄，登記殘餘部分，記明他部分因合併移載於登記某號字樣，塗銷前標示事項及欄數，如與登記某號土地共同爲權利標的時，於相當權利事項欄記明之。

釋義

第一百零八條和第一百零九條所謂土地分割，是土地分割以後成為獨立的新地段；本條都是土地分割出的一部合併於其他土地，所以一面要在其他土地用紙內登記，（本條第一款）一面要在前土地登記用紙內登記，（本條第二款）

第一百一十一條 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。

釋義

前一條是土地的一部分合併於其他土地，本條却是規定土地的全部合併於其他土地的登記方法，因為是土地的全部合併，前登記土地所為之登記已經完全要被取消，所以應在前登記用紙內標示事項欄記明截止字樣。

第一百一十二條 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。

釋義

土地增減却沒有分割成為獨立地段或合併的情形，這是只要在原登記用紙內標示事項欄記明增減的原因；至於前標示事項和欄數，既然有了變更，自在塗銷之列。

第一百一十三條 因土地坍塌沒為登記時，應於登記用紙內標示事項欄，記明坍塌原因，塗銷登記號數，標示事項及欄數，並記明截止。

釋義

土地一經坍塌，就是土地所有權的客體滅失，除了在登記用紙內標示事項欄記明坍塌原因，塗銷登記號數，標示事項及欄數以外，還要記明截止。至於這種坍塌沒土地如果合於本法第九條第一項情形，其所有權為消滅，不過坍塌以後再回復原狀，那就原所有權人能夠證明為其原有，仍舊可以回復他的所有權。

第一百一十四條 坍塌土地與他土地共同為所有權以外權利之標的時，應於他土地登記用紙內相當權利事項欄，以附記記明坍塌沒土地之標示，坍塌原因及已經坍塌字樣，並於載有坍塌沒土地與他土地共同為權利標的字樣之登記內，塗銷坍塌土地之標示。

他土地所在地屬於他地政機關管轄者，應速囑託該機關為前項登記。

釋義

坍塌土地如果對於其他土地並無任何權利標的上的共同關係，本條是不必適用。至於坍塌土地與他土地共同為所有權以外權利的標的，那就應該在他土地登記用紙內，依照本條規定，記載一切。

第一百一十五條 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。

釋義

本條所稱「應塗銷前標示事項及欄數」是指相當於所變更的事項而言；譬如說土地種類有了變更，那就只要塗銷前標示的種類事項，至於土地種類以外，像坐落、四至、或面積等沒有變更的事項當然不必塗銷。

第四節 所有權以外權利登記程序

第一百一十六條 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。

釋義

本節所規定的關於所有權以外權利的登記程序，本條却是規定聲請爲地上權設定或移轉的登記時，聲請書內應該怎樣記載。地上權的設定是土地所有權人和地上權人間的法律行爲，并且設定以後，地上權人得將其權利讓與他人（民法第八百三十八條）所謂移轉就是讓與的結果。地上權設定目的，或者在於他人土地上的建築物，或者在於他人土地上的工作物，或者在於他人土地上的竹木，這種目的及範圍都是登

記事項。

第一百一十七條 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。

釋義

關於本條後半段，是有一個疑點；因爲永佃權係屬支付佃租，永久在他人土地上爲耕作或畜牧之權，依法不得定有期限；否則便視爲租賃，要適用關於租賃的規定。（民法第八百四十二條）永佃權既然是有永久性的，一經定有存續期間，便已成爲債編上的租賃契約，不是物權了。租賃是不要登記的，要登記的永佃權是不得定有期限的；所以本條規定聲請書應記明存續期間，和民法第八百四十二條第二項是顯有不合。

第一百一十八條 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。

釋義

地役權是以他人土地供自己土地便宜之用的物權，這兩塊土地中受使用的地叫做需役地，供給他人土地使用的地叫做供役地，爲地役權登記時，在需役地登記用紙內把供役地的標示記載明白；所以聲請書內應該記明需役地及供役地的標示，至於地役權設定時或以通行爲目的，或以引水爲目的，種類頗不相同，登

記聲請書內須要記明目的所在。

第一百一十九條 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。

釋義

土地登記是重在土地權利事項的登記；在地役權，需役地是享受權利的土地，供役地是負擔義務的土地；所以本條規定應在需役地登記用紙內權利事項欄記載一切。

第一百二十條 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。

釋義

典權設定後，是可以轉典或讓與的。（民法第九百十五條和第九百十七條）一概都要聲請登記，並在聲

請書內記明典價數額，并且，典權的約定期限滿了十五年，就得附有到期不贖即作絕賣的條款，若有這種訂定，在聲請書內也該記明。

第一百二十一條 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，亦同。

釋義

本條規定聲請為抵押權設定之登記時，聲請書內所應記明的事項。

第一百二十二條 聲請為抵押權設定之登記，其擔保之債權不以一定金額為標的時，聲請書內應記明其債權之估定價額。

釋義

聲請為抵押權設定的登記，應在聲請書內記明債權數額；至若所擔保的債權不以一定金額為標的，那就聲請書內應該記明債權的估定價值。

第一百二十三條 聲請為抵押權設定之登記，其設定人非債務人時，聲請書應經債務人簽名或蓋章。

釋義

抵押權的設定，其義務人非限於債務人，第三人也得把自己的所有物替債務人設定抵押權。（民法第八百六十條）在這種場合，第三人的法律上地位和保證人相類似，對於債務人也有深切的關係，所以登記時在聲請書內應由債務人簽名或蓋章。

第一百二十四條 聲請為抵押權設定之登記，其標的為所有權以外之權利時，聲請書內應記明其權利之標示。

釋義

抵押權的標的，不僅限於不動產的所有權；凡屬地上權、永佃權、和典權，都得作為抵押權的標的物。（民法第八百八十二條）對於這三種所有權以外權利設定抵押權時，那就聲請書上應該證明這種權利的標示。

第一百二十五條 聲請為抵押權設定之登記，其標的為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。

釋義

為同一債權的擔保，在數個不動產上設定抵押權，原是法律所許可，並且關於各個不動產上的負擔，民法上也有明文規定。（第八百七十五條）本條所稱「其標的為關於數宗土地之權利時」或者是數宗土地

的所有權是抵押權的標的，或者是數宗所有權以外權利為標的，有了這種情形，那就聲請登記時，在聲請書上應該把各宗土地權利的標示記明。

第一百二十六條 債權一部之讓與或代位清償，供其擔保部分之抵押權因而為移轉登記時，聲請書內應記明其所讓與或代位清償之債權額。

釋義

抵押權可以隨同所擔保的債權一起讓與；至於本條所謂代位清償，就是第三人所為償之清償，如同甲是債權人，乙是債務人，並且對於乙的土地設定抵押權，後來在乙沒有清償以前，由第三人丙代為清償，於是這一部分的債權移轉，供其擔保部分的抵押權也就跟着移轉，本條規定這種讓與或代位清償的債權額應該在聲請抵押權移轉登記時的聲請書內記載明白。

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

釋義

當事人聲請為抵押權設定之登記，其標的如果是關於數宗土地的權利，那末，地政機關對於有關係的各

宗土地用紙上都要加以登記，并且對於任何一宗土地權利為登記時，應該在該土地登記用紙內權利事項欄記明其他各宗土地權利的標示以及共同為擔保字樣。

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

第一百二十九條 第二項第三項之規定，於前項情形準用之。

釋義

抵押權的標的是數宗土地，對於其中一宗權利為抵押權的變更或消滅登記；那就應該在前條規定所為登記內，用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。至於數宗土地內，若有一宗屬於其他地政機關管轄，就該依照第一百十九條第二、三兩項辦理。

第五節 塗銷登記

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

釋義

聲請登記，應該權利人和義務人共同爲之，塗銷登記的聲請也是一樣，不過由於一定關係人的死亡而消滅的權利，得僅由權利人或義務人加具死亡證書，單方聲請塗銷。

第一百三十條 權利人或義務人因其對方蹤跡不明，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。逾前項催告期限，經法院爲除權判決者，得僅由一方附具判決書謄本，聲請爲塗銷登記。

釋義

應由權利人和義務人共同聲請塗銷登記的事件，如果權利人或義務人的對方踪跡不明，就得請求該管法院公示催告。經過催告時期，並經法院爲除權判決，那就得由一方附具判決書謄本，聲請塗銷登記。所謂公示催告和除權判決在民事訴訟上稱爲公示催告程序，這就是法院依當事人聲明，用公示方法催告利害關係人，令他呈報權利，如果不呈報權利，便使其生法律上不利利益之效果的程序。不利利益之效果就是除權效果，因爲除權判決一經宣告，便已發生一種確定力了。

第一百三十一條 塗銷登記，於第二人有利害關係時，聲請人應加具第三人之承

諾書或其他證明書。

釋義

本條規定和第八十六條有同樣的理由，權利變更的登記以及本條所謂塗銷登記，對於第三人如果發生利害關係，自須取得第三人承諾書；否則，須有其他證明書。

第一百三十二條 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。

釋義

徵收土地的結果，被徵收土地上所設定的權利歸於消滅，只有地役權是關於土地使用的必要而設定，和其他權利不同，所以地役權的登記是不被塗銷。

第四章 登記費

本章規定登記費，沒有什麼法理上的見解，也沒有什麼深奧的意義；像這些條文實在平凡得很，讀者一覽便能理會得，用不著逐條解釋了。登記費是可以分做三種：（一）登記費，（二）土地所有權狀及土地他項權利證明書費，（三）鈔錄費和閱覽費。

第一百三十三條 聲請爲第一次土地所有權登記，按照申報價值，繳納登記費千分之二。

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

- 一 於有賣價時，依其賣價，無賣價時，依估定價值；
- 二 所有權以外之權利，依該權利價值；

前項第二款權利價值不確定者，其計算標準由地政機關定之。

第一百三十四條 土地因重劃爲登記時，免納登記費。

第一百三十五條 土地所有權狀及土地他項權利證明書，每張應繳費額，依左列之規定：

- 一 土地或權利價值不滿一百圓者二角；
- 二 土地或權利價值在一百圓以上者五角；
- 三 土地或權利價值在五百圓以上者一圓；
- 四 土地或權利價值在一千圓以上者二圓；

五 土地或權利價值在五千元以上者五圓；

六 土地或權利價值在一萬元以上者十圓。

第一百三十六條 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。

第一百三十七條 鈔錄費，每百字一角；不及百字者，以百字計算。

第一百三十八條 閱覽費，每次收一角。

第五章 土地權利書狀

第一百三十九條 土地所有權狀，於所有權移轉或土地分合為登記時，由地政機關分別換給之。土地他項權利證明書，於所有權以外權利之移轉或分合為登記

時，亦同。

釋義

本條規定土地所有權狀和土地他項權利證明書的換給。（參看本法第八十九條和第九十條）

第一百四十條 土地所有權狀及土地他項權利證明書，因損壞或滅失請求換給或補給時，依左列之規定：

一 因損壞請求換給者，應提出損壞之原土地所有權狀或原土地他項權利證明書；

二 因滅失請求補給者，除提出滅失原因之證明及其他關於土地權利之證據外，並取具四鄰或店舖保證書，保證其為原權利人，經地政機關公告三個月後，得補給之。

釋義

本條規定土地所有權狀及土地他項權利證明書因損壞或滅失時請求換給或補給的程序。本章共計兩條，和第八十九、第九十兩條實在可以連接在一起；本條和前條未始不可容納在本法第三章第一節通則裏面。要曉得本章本來沒有獨立自成一章的必要，即使要編成一章，那末，也就應該把第八十九、第九十兩條規

土地法釋義

第三編

土地登記

第五章

土地權利書狀

一三四

定在本章裏面，然而，從編制上看來，本章還是取消的好。

第三編 土地使用

第一章 通則

第一百四十一條 土地使用，謂施以勞力，資本爲土地之利用。

釋義

土地是有經濟性和技術性；在經濟方面就是所謂獨佔性；在技術方面，土地却又具有（一）支力，（二）植力，（三）養力，因爲土地的技術性質，所以牠能成爲生產的要素，不過怎樣才能儘量發展牠的技術性呢？這就須要加以勞力和資本了，假使讓土地荒蕪起來，並不施以勞力和資本，那就牠的養力和植力就也無從表現，所以土地是要使用的，私有土地的使用權是要受干涉的；本編是關於土地使用的規定，本條就明示土地使用的意義。

第一百四十二條 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。

釋義

把土地編爲各種使用地，是要斟酌於（一）國家經濟政策，（二）地方需要情形，（三）土地本身所能供作使用的性質。所謂供作使用的性質也是利用土地時應該注意的一件事；譬如說國家經濟政策和地方需要情形都是重在造林，但却不能爲了造林的需要，便把江灘沙地編成了林地；因爲這是在使用的性質不能適合的。

第一百四十三條 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。

釋義

編爲某種使用地以後，是不得供作別項用途；但地政機關有權核准暫作他種使用；譬如說甲地已經編爲交通地；不過在未經實際使用以前，地政機關是可以暫准他人作爲農地使用。

第一百四十四條 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。

釋義

編爲某種使用地的土地，並非立即要變更使用方法的；譬如甲地本來是農地，後來編做交通地，如果在所定的期限以前，仍舊可以從來農業上的使用。

第一百四十五條 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。

釋義

關於使用地的種別和變更，主管地政機關有編定的職權；不過一經編定以後，要由地方政府公布。

第一百四十六條 使用地編定公布後，國民政府於認為有較大利益或較重要之使用時，得令變更之。

釋義

土地本來是人羣共有的，等到私有制度發生，但土地的原始性質是永遠不會變更的。牠是自然產物，牠是生產要素，牠是富的泉源，牠是人類生活資料所從來；所以國家對於土地的使用，須要加以管理。人民雖能取得土地所有權；但却不得荒廢牠，或者違反牠的使用性質。本編第一百四十二條是規定怎樣準據着把土地編為各種使用地；本條却又規定使用地編定公布以後，國民政府仍舊有權變更。這兩條的運用原是有連帶關係的。

第一百四十七條 地政機關於其管轄區內之土地，得依其性質及使用之種類為最小面積單位之規定。

前項規定最小面積單位之地段，不得再爲分割。

釋義

本條應該和第十四條參看，第十四條是規定地方政府對於私有土地得斟酌（一）地方需要，（二）土地種類，（三）土地性質分別限制個人或團體所有土地面積的最高額；但在本條却是規定地政機關對於管轄區內的土地，得依其性質和使用的種類，限制牠的最小面積，所謂「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」，足見這種最小面積單位也是對於私有土地加以一種限制，不過呢，本條和第十四條雖則都是關於土地面積的限制，但却並非出於同一的立場，換一句話說，最高面積的限制，重在防止私人所有權的壟斷；最小面積的限制，重在土地使用上的便宜，並且，還有一點須要注意，我國土地法上並沒有關於土地將怎樣均分配的規定，所以本條限制土地最小面積，原是不必涉及土地所有權，怎樣叫做不必涉及土地所有權呢？譬如說，最小面積單位規定以後，這樣的地段固然不許分割，但却不妨甲乙兩人共有，面積固然是有了最小限度的限制，所有權却並非限於一人或一家享有，現在一般限田論者主張，每一家族所有的土地應有最大限和最低限的限制；然而本條規定絕非基於這種主張而來，總之，本條所稱最小面積單位的規定，屬於土地使用上的便宜問題，却不屬於土地所有權分配問題，因爲土地面積分割過小，在耕地是不便耕種；在市地是建築不中程式（參看第一百五十一條），所以本條規定土地使用上

最小限度，還沒有達到土地分配上最小限度這一層。

第二章 市地

第一節 使用限制

第一百四十八條 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。

釋義

行政區域內的土地叫做市地，在市地上基於使用的標準，可得分爲限制使用區和自由使用區。但是，須要
注意的，所謂自由使用區，並非該區內的土地絕對不受限制；不過比較限制使用區內的土地能够自由使用罷了，並且，在必要時，自由使用區就得改爲限制使用區。

第一百四十九條 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 各區段建築地有規定房屋建築線之必要時，其房屋建築線；

- 三 建築物之高度，層數及其形式；
- 四 建築地段之深度及寬度；
- 五 建築物所占土地面積及應留餘地。

釋義

本條規定市設計時所應決定之事項，所謂市設計，現在一般學說上多有稱爲城市規劃，也有稱爲城市計劃，這就是規劃新市的建設或舊市的改造。市設計的目的無非在於研究市區域內房屋、街道、溝渠、公園、碼頭、電車、電燈、自來水等的設施和分配，其手段卻在於利用科學智識和科學方法去從事建設或改造。市設計所規劃的事項很多，本條却規定市設計時所應規劃關於土地及其建築物的事項。

第一百五十條 自由使用區之土地，不適用前條第一款之規定。

釋義

自由使用區的土地，在土地和建築物的使用上是不受干涉；但像前條第二款至第五款各種事項却是一一都受限制。自由使用區和限制使用區的分別就在這一點。

第一百五十一條 地段面積過小或其形式不整，不適於建築獨立房屋時，市政府得不許其建築，並應斟酌接連地段情形，准由接連地段之所有權人請求依法徵

收之。

前項不許建築獨立房屋之地段，其所有權人亦得請求由市政府依法徵收之。

釋義

地段面積過小，或者牠的形式不整齊，不適於建築獨立房屋，市政府就得不許建築。但是，這種不許建築的土地，不能讓牠荒廢起來；所以本條規定兩種辦法，以便救濟：（一）市政府應該斟酌接連地段情形，准由接連地段的所有權人請求依法徵收；（二）該地段的所有權人請求由市政府徵收。

第一百五十二條 全部或大部分未建築之建築區，因路線通過，致其中各地段有面積過小或形式不整，不適於建築房屋，或其位置不臨街道者，市政府得依本法關於土地重劃之規定，於路線公布後一定期限內整理之。

釋義

大凡一定區域內的土地，其分段面積不合經濟使用，便得由主管地政機關就該區域內土地的全部重行劃分。本條所稱情形已經合於重劃條件，所以市政府得依本法關於土地重劃的規定。（第十八條至第二十二條，第二百十一條至第二百二十六條）在路線公布後一定期間以內加以整理。

第一百五十三條 土地已公布為街道者，雖未公布徵收，不得為一切建築，但其建

築僅爲臨時性質而不因之增加將來施工費用者，不在此限。

釋義

已經公布爲街道的土地，在沒有公布徵收以前，私人所有權雖則未被剝奪，但在使用上已受限制，不得爲一切建築。因爲這種建築將來必須拆除，所以要先行制止，免得妨礙社會經濟。至於不會增加將來施工費用的臨時建築却不在此列。

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

釋義

本條規定得爲土地重劃的事項。（參看第一百五十二條和第十八條釋義）

第一百五十五條 繁盛區域內之空地，市政府得斟酌地方需要情形，規定二年以上之建築期限，逾規定期限而不建築者，得准需用土地人請求徵收其全部或一部。

土地既然是生產要素，並且國家要使地盡其利；那末，關於土地使用的規劃，確係構成土地政策的重要部分。本法所規定的地價稅，對於市鄉荒地，一律特別加重，無非要貫徹改良土地的主旨，繁盛區域內的空地，尤其不能讓牠久曠；所以本條定為市政府得斟酌地方需要情形，規定二年以上的建築期限，過了期限還不建築，便得准許需用土地人請求徵收牠的全部或一部。這是比較征收荒地重稅，更為有效的辦法。

第一百五十六條 前條第二項徵收之土地，其開始建築期限，由徵收完畢之日起，不得超過一年。其超過一年而不建築，原土地所有權人復不依第三百五十一條要求買回時，市政府得代為拍賣之；但因不可抗力而不能依限建築者，得因需用土地人之請求，為一年以內之展限。收回土地之原土地所有權人或拍賣之承買人，其開始建築期限，均準用前項規定之期限。

釋義

前一條爲了要促成繁盛區域內空地的建築，所以對於逾越建築時期的土地，准許需用土地人請求徵收，但在徵收以後，需用土地人仍舊不建築，豈不違反前條設定的本旨；本條因而再爲補充的規定，這種被徵收的土地，須在徵收完畢之日起，一年以內開始建築，假使不依核准計劃使用或在徵收完畢後一年內不實行

使用，那就原土地所有權人得要求照原徵收價額買回這一項土地。（第三百五十一條）如果原土地所有權人並不要求買回，市政府便可代為拍賣。至於收回土地的原土地所有權人或拍賣的承買人，也是要受本條第一項開始建築期限的拘束，在買回或買受後一年以內，應該開始建築。

第一百五十七條 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。

釋義

繁盛區域內的空地經市政府規定建築期限，但因這一宗土地上發生土地權利的爭執，或者是隸屬於訴訟程序中，或者是正在調解中，以致依法不得建築或事實上礙難建築，那末，所有權人自得請求為相當的展限。

第一百五十八條 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。

釋義

本條是第一百五十五條的例外規定。地段的一部雖屬空地，但却保留作將來供同一事業的使用，固然不適用第一百五十五條。至於依照本法而為土地利用的花園、草場，或運動場也不是該條所稱的空地。

第一百五十九條 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。

釋義

土地上雖有建築物存在；但是牠的價值却不及全段估定地價的百分之二十，仍舊當做空地。這是防止地主化費少許資本和勞本企圖避免干涉的流弊。

第一百六十條 空地內建築地段之劃分，未經市政府核准者，不得建築。

釋義

空地內建築地段的劃分，要經市政府核准；否則，不得建築。本條所稱空地和第一百五十五條內的空地意義不同，因為該條所謂空地已是經由市政府核准過的建築地段。

第二節 房屋救濟

第一百六十一條 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。

釋義

人生最重要的四件事是衣食住行，要解決民生問題，就首先要解決這四個問題。現代在都市裏因為人口集中，住的問題原是很難解決的，一般平民需要新式的建築，需要低廉的租金；但却怎樣可以滿足這種願望呢？本節規定房屋救濟，就是向著這一方面前進，並且分出兩個步驟：（一）到了如何程度，才實行房屋救濟？（二）救濟的方法，關於第一個步驟，就在本條規定準備房屋的百分數，所謂準備房屋便係隨時可供租賃的房屋，假使準備房屋能够保持相當的百分數，那就房屋不致發生恐慌，租金也不致大漲，自可不必急急於救濟了。

第一百六十二條 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 減免新建建築房屋之稅款；
- 三 建築市民住宅。

釋義

準備房屋額繼續六個月不及房屋總數百分之一，到了這種程度，就要實行房屋救濟。至於救濟的方法，依據本條規定，共有三種。本條第二、三兩款都是關於增加市民住宅的方法；第二款是獎勵私人建築房屋，第三

款是政府應該從事建築市民住宅，第二款所稱「減免新建築房屋之稅款」，稅款一語自必是包括地價稅和土地改良物稅在內，要曉得住宅免稅和荒地加價現在已經成爲一種有力的論調，在英屬加拿大各市也已經實行住宅免稅政策，但像我國土地法所規定，荒地固然重稅，而房屋減免稅款却只限於本條第一項情形之下。

第一百六十三條 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。

釋義

標準租金的設定，是把地價冊上所載土地及其建築物估定價額年息的百分數作爲標準，本條定爲不得超過這種年息的百分之十二，假使土地的估定價額是一萬元，建築物估定價額是八千元，那末，總共一萬八千元的百分之十二年息是二千一百六十元，每年標準租金就不得超過這種數目。房屋標準租金的規定原是制止租金的提高，不過照本條所定以年息的百分之十二爲限，却也不能算是怎樣低廉，因爲內地各城市的房屋租價能夠獲得年息百分之十二，已經是很好的了。

第一百六十四條 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。

釋義

房屋標準租金的規定，無非顧全承租人的利益，所以在施行期間內，超過標準租金的原定租金固然要壓低，但原定租金如果少於標準租金，仍舊要依照原約定辦理，不准出租人假借什麼名目加租。

第一百六十五條 以現金為租賃之擔保者，其現金利息視為租金之一部。

前項擔保之現金，不是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。

釋義

用現金當作租賃的擔保品，這是通常稱為押租，在本法上並不加以禁止，不過這種擔保的現金不得超過二個月租金的總額，並且，擔保現金的利息應該視為租金之一部，可以在租金內扣除牠。至於擔保現金利率的算定也是不得超過百分之十二的年息，還要和租金所由算定之利率相等。

第一百六十六條 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 承租人以房屋供違反法令之使用時。

三 承租人違反租賃契約時；

四 房屋損壞，因承租人重大過失所致，而承租人不為相當之賠償時。

釋義

在房屋標準租金施行期間以內，出租人不得自由收回房屋，須要有了本條各款情形之一，方可終止租賃契約。第一款規定承租人積欠租金額已經達到二個月租金以上，並且若有擔保現金時還可抵借。第二款情形，因為承租人既把房屋供作違反法令的使用，那就在公安秩序和出租人私人法益方面都有終止租約的必要。至於第三款所稱違反租賃契約，那是限於契約上訂定的事項，還有房屋損壞出於承租人重大過失，承租人應該賠償；否則，便成立終止租約的原因。

第一百六十七條 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。

釋義

租賃契約有定期的，也有不定期的，定期租賃契約就是在房屋標準租金施行期間內終止，承租人仍舊得依原契約條件，繼續租賃。

第一百六十八條 市政府對於在房屋標準租金施行期間新建築之房屋，應依第

三百二十八條之規定，斟酌地方情形，減免其地價稅，並定減免期限。

釋義

據第一百六十二條所定房屋救濟方法，其第二款便是減免新建築房屋的稅款；況且，因為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，對於關係區內的土地，在災難或調劑期中，免稅或減稅。（第三百二十八條）市政府爲了房屋救濟上的必要，對於在房屋標準租金施行期間內新建築的房屋，自得援用第三百二十八條辦理。

第一百六十九條 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。

釋義

第一百六十二條第三款所稱建築市民房屋，原是要救濟房屋減輕市民住屋方面的負擔；所以這種住宅出租，牠的租金自該較爲低廉，本條定爲這種住宅出租，其租金不得超過建築用地和建築費總價額年息的百分之八。

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

釋義

本節各條爲了救濟房屋恐慌而規定，等到準備房屋額回復市內所有房屋總數的百分之二，那就市內房屋有了多餘，出租人自然不會居奇，法律上也就放任他們自由了。

第三章 農地

第一節 耕地租用

第一百七十一條 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。

前項所稱耕作，包括牧畜。

釋義

耕地租用屬於租賃契約的關係，在法律上是債權，不是物權性質。本法既然是特別法，所以本節對於民法債編第二章第二節是有優先的適用上效力；不過本法所沒有規定的事項，當然須要適用民法。本條規定「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」所謂耕地租用就是債編上的租賃，租

賃本有使用租賃和收益租賃的區別，但耕地租用既在本法上明定為使用他人的農地，就也不能稱為收益租賃。國家基於社會公共利益而施行土地政策，對於私有土地的使用是要加以相當干涉，本節規定耕地租用契約上所應遵守的事項，本條却明示租地租用的意義。

第一百七十二條 依定期限之契約，租用耕地者，於契約屆滿時，除出租人收回自耕外，如承租人繼續耕作，視為不定期限，繼續契約。

釋義

通常租賃契約的最長期限是不得超過二十年，（民法第四百四十九條）并且期限屆滿時，租賃關係歸於消滅；（民法第四百五十條）本條雖則沒有提起耕地租用的最長期限，但定期限契約在期限屆滿時並非當然消滅，出租人除收回自耕外，不能反對承租人的繼續耕作。關於這一層，民法第四百五十一條是有類似的規定：「租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，認為以不定期限繼續契約。」這一條和本條比較起來，本條是更為保護承租人的利益，因為根據民法第四百五十一條規定，出租人尚有表示反對意思的餘地；但在本條，出租人除收回自耕外，不能無故拒絕租用契約的不定期繼續，如果承租人是願意的。

第一百七十三條 出租人出賣耕地時，承租人依同樣條件，有優先承買之權。

釋義

爲了保護租賃權利，即使出租人把租賃物所有權讓與給第三人，但租賃契約對於受讓人，仍舊是繼續存在。（民法第四百二十五條）現在本法却爲更進一步的保護，在本條規定出租人出賣耕地時，承租人有優先承買權。

第一百七十四條 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。

釋義

耕地租用是不准轉租的，即使出租人承諾，但承租人仍舊不得把耕地全部或一部轉租於他人。本條和民法第四百四十三條有點差異，因爲該條是規定承租人取得出租人承諾以後，便可把租賃物（房屋除外）轉租於他人。

第一百七十五條 本法施行後同一承租人繼續耕作十年以上之耕地，其出租人爲不在地主時，承租人得依法請求徵收其耕地。

釋義

本法所稱不在地主是指有了下列情形之一的土地所有權人而言：（第三百二十九條）（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土地，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，大在凡本法施行以後，同一承租人繼續耕作十年以上的耕地，其出租人是不在地主，承租人就應依法請求徵收他的耕地。

第一百七十六條 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。

釋義

承租人所為耕地上之特別改良，猶如民法第四百三十一條所稱「承租人就租賃物支出有益費用，因而增加該物之價值者」，關於通常租賃契約，像這種增加價值的改良，依於不當得利的原則，應該由出租人負擔償還費用的義務；但出租人知其情事的時候，得為反對表示，但在本條，這種特別改良，承租人固得自由為之；并且特別改良費的數額，應該立即通知出租人；至於出租人對於這種特別改良行為，却是沒有反對的可能，要曉得推進耕地特別改良，原是國家所要施行的一種土地政策。

第一百七十七條 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，應減爲千分之三百七十五，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。

釋義

本條規定地租的最高額，這種定額是不是完全適當，姑且不論；不過立法院院長胡漢民在他的演講中曾有一段說是：「我國地主（現在改稱出租人）收佃戶（現在改稱承租人）的地租，普通爲百分之五十，而北方較少，最高的不到百分之三十，低的不到百分之二十；因此我們認爲百分之五十太重，不能普及，仍依照民國十四年五年中央議決的二五減租辦法，以百分之三七·五爲標準，就是千分之三百七十五。」就此可知規定地租標準的立法理由所在了。

第一百七十八條 耕地之地價稅，由承租人代付者，應於地租內扣除之。

釋義

就租賃物應納的一切稅捐，應由出租人負擔；（民法第四百二十七條）所以耕地的地價稅也要出租人負擔。本條規定承租人所代付地價稅，應該在地租內扣除。

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。

釋義

承租人支付地租，或依約定，或依習慣；但在應該支付全部地租的時候，却只先行付出一部分，出租人是不
得拒絕收受。在不定期限租用耕地的契約上，地租積欠達到二年的總額，出租人是可以終止契約。出租人對
於欠租，本有一定的辦法，却沒有拒絕收受的理山。

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。

出租人對於不定期限租用耕地的契約，不能任意終止，須要具有左列法定情形之一，才得收回耕地：

(一) 承租人死亡而無繼承人時 承租人死亡，雖則並非租賃關係消滅的必然的原因；但若沒有繼承人，那就契約的主體一方已不存在，事實上也非終止不可。

(二) 承租人拋棄其耕作權利時 承租人如果拋棄其耕作權利，出租人自當終止契約；否則，一面不去耕作，一面又不收回耕地，勢必對於農業生產發生不良的影響。

(三) 出租人收回自耕時 農地由地主自耕，這就是所謂耕者有其田了；原是土地政策上所企圖的一件事，所以出租人收回自耕，便可終止不定期限的契約。關於這一點，民法上是規定「耕作地之出租人，如收回自己耕作，得終止契約。」（第四百五十八條）那是不論有無約定期限，却一概適用。

(四) 耕作依法變更其使用時 耕地如已依法變更使用，那就不得再供耕作之用，所以應得終止租用契約。

(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 這是違反了民法上左列規定：

(1) 承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，對於有生產力的租賃物，還要保持牠的生產力。如果承租人違反這種義務，以致租賃物毀損滅失，那就應負損害賠償責任。（民法第四百三十二條）

(2) 耕作地的租賃附有農具、牲畜或其他附屬物，當事人應該在訂約時，評定牠的價值，並且要繕具清單。

在此清單上所載的附屬物，如因可以歸責於承租人的事由而滅失，承租人應負補充的責任。〔民法第四

百六十二條二項〕

（六）違反第一百七十四條之規定，承租人無論是否取得出租人的承諾，是不得把耕地全部或一部轉租於他人。（本法第一百七十四條）違反這種規定，使得終止租用契約。

（七）地租積欠達二年之總額時，這是只要積欠之數，合計起來，已經達於二年地租的總額，却不問拖欠時間的久暫，拖欠次數的多少。

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為之。

釋義

自租人對於承租人雖則不能自由解約，但在承租人方面却不然；不過承租人要拋棄他的權利，須在本條所定三個月期間以前，向出租人為意思表示。

第一百八十二條 非因不可抗力繼續一年不為耕作者，視為拋棄耕作權利。

釋義

承租人如果不是由於不可抗力，却繼續一年不為耕作，使得視為拋棄耕作權利，出租人就可以根據第一

百八十條第二款，終止租用契約。

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。

釋義

出租人根據第一百八十條第三款或第五款的規定，固然可以終止契約；但却應在一年前通知承租人。至於因為該本條其他各款終止契約時却不在此限。

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。

釋義

出租人把耕地收回自己耕作，如果後來再行出租，那就原承租人是具有優先的承租權。至於從收回自耕日起未滿一年，便再出租，原承租人還得根據原租用條件承租。本條規定無非防止出租人假借自耕名義更換承租人這種流弊的發生而已。

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。

釋義

民法第四百四十五條第一項規定：「不動產之出租人，就租賃契約所生之債權，對於承租人之物置於該不動產者，有留置權。但禁止扣押之物，不在此限。」現在本條對於這種保護不動產出租人利益的條文，明示應該除外的物品，如同承租人在耕作上所必需的農具，牲畜，肥材，及其農產物等類。

第一百八十六條 因第一百八十八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為限。

釋義

返還耕地時，特別改良費求償權的行使，是限於因第一百八十八條第二，第三，第四，第五各款情形而終止契約的場合。要曉得該條第一款情形，是缺乏行使求償權的主體；第四款情形，是耕地效能已經跟着使用變更而喪失；至於第七款情形，那就積欠地租已達兩年的承租人也沒有行使求償權的餘地。（參看本法第一百七十六條和民法第四百三十一條）

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。

釋義

特別改良費償還的數額，不是把實際支付的金錢作爲標的，却是限於返還耕地時未失效能部分的價值爲準。（前條但書規定）所謂未失效能部分之價值就是民法第四百三十一條所稱現存之增價額，假使承租人雖則有了本法第一百七十六條的特別改良而發生效果的行爲；但在返還耕地時，這種效能已經完全失去；那末，求償權也就無從行使，並且爲了特別改良費的償還限於未失效能部分的價值，所以關於金額上的酌定，很容易發生問題。本條定爲當事人不能協議或協議不成立的時候，可得請求地方法定調解委員會調解。

第二節 荒地使用

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

墾荒區，應預留相當面積之宅地，分配於承墾人。

釋義

本條是關於荒地使用的規定。這是對於適合耕作使用的公有荒地，除經政府保留或指定為他種使用以外，地政機關應該在一定期間內勘測完竣，分割地段，編為墾荒區。大凡對於公有荒地，是以由人民承領開墾為原則，至於國家保留或指定為他種使用，却是一種例外。所謂指定為他種使用，如同供作軍事或模範農場等用途。

第一百八十九條 墾荒區內之地段，由地方政府定期招墾。

釋義

公有荒地既經地政機關勘測完竣，分割地段，編為墾荒區以後，那就對於墾荒區內的地段，要由地方政府定期招墾。至於招墾時期怎樣酌定，自歸地方政府辦理。

第一百九十條 前條荒地之承墾，以自為耕作之中華民國人民為限。

釋義

本條規定承墾人的資格。這是須要具備下列兩種資格：（一）自為耕作的人；（二）有中華民國國籍。我國公有荒地甚多，既不能聽其荒廢，國家也難自為開墾，招人承墾的辦法未始不是一種切實可行的土地政策。不過呢，事關原始生產，應該招致中華民國人民開墾，并且要限於自為耕作的人，可以免除商人或資本家

從中漁利的流弊。

第一百九十一條 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。

釋義

本條仍舊是關於承墾人資格的規定，和前條應該共同適用。凡屬自爲耕作的中華民國人民，不論其爲自然人或爲法人都得承領公有荒地。本條第一款所規定農戶便是自然人，第二款農業合作社便是法人。本條復又明定農戶是家屬在十口以下的農民；農業合作社是三個以上農戶共同經營農業的組合。農戶限於家屬十口以下的農民，這是要在鄉村間建立適合農民生活的中小家庭；如果家屬在十口以上，那就儘可分析開來，承領荒地開墾。

第一百九十二條 承墾人請領荒地時，應具承領書，呈由主管地政機關核准。

前項承領書應記載左列事項：

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

釋義

本條規定承墾人請領荒地的程序。承墾人在請領荒地時應具承領書，同時承領書上須要記載本條各款事項。第六款所稱「墾竣年限之擬定」，雖則承墾人應該在承領書上載明，但這種年限仍舊要經地政機關核定的。（第一百九十五條）呈請承領一經核准，由地政機關發給承墾證書以後，承墾權便已取得。

第一百九十三條 承墾地之單位面積額，以其收穫足供十口之農戶生活或其可能自耕之限度爲準。

一農戶之承墾地，以一個單位爲限。

釋義

一個農戶的承墾地，是以一個單位爲限。這種單位的面積額，却是以其收穫足供十口農戶生活或可耕的限度爲準。承墾地單位面積額的限制，無非防止大農的養成，並且這種單位面積也不宜過於細小，因爲一方面固然不要培養大農，一方面仍舊要顧到十口之家的生活資料。單位面積就是根據這種標準制定。

第一百九十四條 承墾人爲農業合作社時，其面積總額以每一社員承墾一個單位計算。

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

釋義

承墾人有自然人和法人的分別，其承墾面積單位的計算就也有在法律上明白規定的必要。本條所謂「其面積以每一社員承墾一個單位計算」，那就如同某一農業合作社有了四個社員，其面積總額便是四個農戶承墾地面積單位的總和，不過農業合作社在總面積外，尙得另爲承領準備地的請求。

第一百九十五條 承墾人應自受領承墾證書之日起，一年內爲開墾工作之實施。

其墾竣年限，由地政機關分別核定之。

釋義

承墾人從領得承墾證書這一日，起，一年內便該實施開墾工作，至於竣墾年限，在承領時，承墾人雖則自己可以擬定；但却要經地政機關核准，並且，這種竣墾年限，在各承墾人間並非完全一律，應該由地政機關斟酌情形，分別核定。

第一百九十六條 承墾人自墾竣之日起，無償取得其土地耕作權。

釋義

承墾人對於承墾地，只能取得其土地耕作權，却不能取得所有權，這種耕作權的法律性和永佃權是相同的，不過永佃權人的對方是私人，承墾地耕作權人的對方是國家，永佃權是民法物權編所規定的物權，承墾地耕作權是用行政處分設定的物權，這就是兩者不同之點了。

第一百九十七條 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。

釋義

承墾地耕作權所得準用民法關於永佃權各條的情形，如同左列：

(一) 得將他的權利讓與他人。(民法第八百四十三條)

(二) 因不可抗力，以致全無收益或減少時，得請求減少或免除田租。(民法第八百四十四條)

(三) 不得將土地出租於他人；如果違反這種規定，土地所有人就得撤佃。(民法第八百四十五條)

(四) 積欠地租，到達二年的總額，除另有習慣外，土地所有人就得撤佃。(民法第八百四十六條)

(五) 民法第八百三十九條規定：『地上權消滅時，地上權人得取回其工作物及竹木，但應回復土地原狀。前項情形，土地所有人以時價購買其工作物或竹木者，地上權人不得拒絕。』這一條是準用於永佃權。(民法第八百四十八條) 當然也就準用於承墾於耕作權。

(六) 永佃權人既經讓與他的權利於第三人，那就前永佃權人對於土地所有人所欠的租額，應該由該第三人負擔償還的責任。(民法第八百四十九條)

(七) 民法第七百七十四條到第七百九十八條關於土地相鄰地間以及各種水流關係的規定，準用於永佃權。(民法第八百五十條) 也就準用於承墾地耕作權。

(八) 得為抵押權的標的物。(民法第八百八十二條)

第一百九十八條 已取得耕作權之土地，應繳納地租，其租額以不超過該土地正產物收穫總額百分之十五為限。

前項地租，自取得耕作權之日起，免納五年。

釋義

承墾人在墾竣之日起，雖則無償取得承墾地耕作權；但是這種耕作權既然和永佃權性質相同，自須給付地租。承墾人所應繳納地租的租額，據本條規定，是以不超過該土地正產物收穫總額百分之十五為限；比較本法第一百七十七條所規定和人相互間的最高地租租額，千分之三百七十五，那就輕得多了。至於本條第二項規定免租五年，却是因初經墾竣的土地，生產力不旺盛，所以對於承墾人，使他享有一種免租的利益。

第一百九十九條 荒地須有大規模之組織，始能開墾者，地政機關應僅准代墾人承領。承領之荒地墾竣後，分配於農人而收回墾價者，為代墾人。前項墾價，謂農人依契約應支付代墾之價金。

釋義

從本條起到第二百零七條止，都是關於荒地代墾的規定，須有大規模組織方能開墾的荒地，不是通常農戶的力量所能承墾；本條因而規定代墾人承領的辦法。這是由代墾人承領荒地，在墾竣以後，再分配給農人，同時收回墾價。這種代墾辦法是否良好，頗有問題。我國邊荒千里，交通不便，如果定期招人承墾，在事實上原是困難叢生。不過呢，像這一類的困難，是要國家幫著農民去戰勝的，或者是國庫補助，或者是組織特種農業。

信用機關，或者是獎勵大規模的農業合作社，都無不可。至於代墾制，雖則也有牠的長處，但在荒地墾竣以後，分配於農人而收回墾價，這其間代墾人當然是要圖得相當的利益；於是就難免發生居奇漁利的流弊。墾價既然是農人依契約應支付代墾之價金，然而這種價金應該依照怎樣標準約定呢？代墾人沒有厚利可圖，有誰肯來承領？如果要圖厚利，勢必剝削農人。總之，承墾荒地，國家和農人的中間，是不該站着商人式的代墾人。的本條以下各條，對於代墾人招致農人應該怎樣訂立契約，又沒有詳細的規定。

第二百條 代墾人不得享有其代墾土地之耕作權。

釋義

代墾人在荒地墾竣後，原是要分配給農人去耕作，他自己却不得享有其代墾土地的耕作權，所以研究代墾人的性質，假使說是農人，倒不如說是商人。

第二百零一條 代墾人請領荒地時，應具承領書，記載左列事項：

- 一 代墾人之姓名或名稱及其住所；
- 二 開墾資本之準備；
- 三 承墾地之坐落、境界及其面積；
- 四 開墾工程計劃及工程費之預算；

五 農人名額及墾竣地分配方法；

六 支付墾價方法及年限。

地政機關於核准承領後，應即發給代墾證書。

釋義

本條所規定代墾人的承領書上應記載事項內並沒有代墾人的籍貫和職業，是不是非農人和外國人都好。有代墾人資格呢？我想，非農人得爲代墾人，這是無疑的；至於外國人，應該和承墾人的資格一樣同受限制才好。

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。

釋義

代墾人是應該繳納保證金的；本條第一項規定保證金繳納的時期，第二項規定保證金發還的時期，第三項規定保證金數額計算的方法。

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。

釋義

代墾人從受領承墾證書這一日，起，應該在一年內實施開墾工作；至於墾竣年限，因為大規模的墾荒工作，其完工時日不容易預定，所以不設限制。

第二百零四條 代墾人招致農人，應以契約為之。

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。

釋義

代墾人招致農人，是一種契約行為，但却不是僱傭性質，這種契約上應該訂明農人分配地段的面積，墾價支付方法和年限，這種支付方法和年限的約定，是不得超出法定範圍。

第二百零五條 墾價分期支付，其年限不得少於十年，並應於收穫後為之。

釋義

關於墾價支付方法和年限，雖則要由代墾人和農人用契約訂定，但却須受法定範圍的拘束，所謂法定範圍就是本條所明示的事項。

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

墾竣地，在墾價未清付前爲供墾價之擔保，得設定抵押權。

釋義

農人分配得墾竣地以後，就和承墾人一樣，無償取得其土地耕作權；這種耕作權視爲物權，準用民法關於永佃權各條的規定；所繳納的地租也是限於該土地正產物收穫總額百分之十五，並且從取得耕作權這一日起，免稅五年。至於本條第二項所稱墾竣地得設定抵押權，却是指那以耕作權爲標的之抵押權而言。

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。

釋義

本條語句上頗有疑義，因爲農人只能就墾竣地取得耕作權，却不能取得所有權；那末，本條所稱「其代墾地區內之公共用地」，當然也是不得爲所有權之標的，何能爲該代墾地區內之全體農民所共有？要曉得該代墾地區內的全體農人對於該區內的公共用物可以共有；但對於公共用地却只能公共使用，關於這一類的規定，能不含糊才能顯出法律文字的嚴整。

第二百零八條 編爲農地之私有荒地，應由主管地政機關限令其所有權人於一定期間內，開墾或耕作，逾期間而不爲開墾或耕作者，得由需用土地人依法呈請

徵收之。

釋義

公有荒地須要招人承墾，編為農地的私有荒地也要由主管地政機關限令其所有權人在一定期間內開墾或耕作；否則，便構成土地徵收的原因。

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。

第二百一十條 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。

釋義

前條規定承墾人從受領承墾證書這一日起，一年內不實施工作，地政機關便得撤銷其承墾證書，至於代墾人違反這種規定，那就不僅撤銷證書，保證金也要沒收。

第四章 土地重劃程序

第二百一十一條 地政機關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，為土地重劃。

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。

釋義

因爲一定區域內的土地，牠的分段面積不合經濟使用，主管地政機關得就該區域內土地的全部重行劃分，再把重劃地段分配給原土地所有權人。（第十八條）所謂分段面積不合經濟使用，據本條所規定的，如同左列情形之一：

（一）區內的土地，其各地段，有面積狹小奇零，不合耕作的經濟使用；

（二）有了左列情形之一：

（1）全部或大部分未建築的建築區，因爲路線通過，以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；（第一百五十二條）

（2）一區段的建築物，因爲水火或其他災變毀滅，以致該區內的土地發生（1）款情形，或者是街道狹小有重劃的必要。（第一百五十四條）

第二百一十二條 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。

釋義

土地一經重劃，須要通盤計算；所以在必要時，對於各個所有人的土地，面積有大小奇零的，可以交換或分合；地形有不整齊的，可以改良。至於公園、道路、堤塘、溝渠，以及其他建築物，要廢置的就得廢置，不必保存原狀。

第二百一十三條 應為重劃之土地就其互相連接者，編成重劃地區。

經政府指定為特別使用之地段，得不編入重劃地區。

釋義

土地重劃是以多宗土地為對象，假使僅有一宗土地面積奇零，不合經濟使用，那是可以徵收的，因為應為重劃的土地是多宗土地；所以要就其互相連接者編成重劃地區。本條第二項所稱政府，是包括國民政府和省政府在內。

第二百一十四條 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。

釋義

土地應否依法重劃，是由地政機關去決定；但地政機關所製定的土地重劃計劃書，重劃地圖，以及所規定重劃地段的最小面積單位，要由地方政府核定。

第二百一十五條 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。

釋義

本條第二、三兩款是關於私有土地的；第四款是關於公有土地和公共建築物的；第五款是關於重劃以後的土地應該怎樣分配於原所有權人以及比較原來狀況有了怎樣變更；至於第八款所稱補償金額及補償辦法，那就是重劃後的地段比原地段相差的面積，應由增加面積的所有權人補償於減少面積地段的所有權人，並且補償辦法是要適用本法關於徵收補償的規定。

第二百一十六條 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。

釋義

重劃地圖上所應標示各原有以及重劃後地段面積，就是關於前條第二、第五等款所記載的事項；至於公園、道路、堤塘、溝渠以及其他公共建築物的位次也要分別標示。

第二百一十七條 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。

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。

釋義

本條規定地政機關所應施行的通知程序和公告程序，以及通知和公告上所應記載的事項。

第二百一十八條 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。

釋義

主管地政機關所計劃的土地重劃，有關係的土地所有權人是可以表示反對，如果合於下列情形，地方政
府便應停止其重劃（一）有關係土地所有權人半數以上；（二）上項所有權人所占土地面積，除公有土
地外，超過重劃地區總面積一半，本條所謂「除公有土地外」這一句話有點疑義，因為表示反對意思的有
關係土地所有權人，自然指那私有土地的所有權人而言；那末，他們所占土地面積本不包括公有土地在內，
本條何必多此一語規定，假使說這一句話的意思，是要從重劃地區總面積中除去公有土地，那就文字上也
有點不妥。

第二百一十九條 土地重劃後，因其享受改良利益而負擔之重劃費用，以重劃後
之面積為計算標準。

釋義

本條規定重劃費用的支配方法，這種重劃費用原是應該由各土地所有權人分攤負擔，不過分攤負擔的
比例是以重劃後的土地面積為計算標準，却不根據原有土地面積計算。

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。

釋義

在土地重劃後劃為該區域內的道路、公園，以及其他公共用地，是以不超過該區域內土地總面積百分之二十五為限；不過原有公共用地已經超過這個限度，那就不在此列。

第二百二十一條 已重劃之土地，依照原有地段之價值或面積，為相當之分配，前項分配地段位次，在可能範圍內，依其原有位次。

釋義

土地重劃後是仍舊要把該區域內的土地分配給原土地所有權人，並且應該依照原有地段的價值或面積，為相當的分配。土地的重行分配於各原所有權人，雖則不必定要限於他們所原有的地段位次；但在可能範圍以內，須要不變原有位置。

第二百二十二條 依前條第一項為分配時，其差額以現金清償之。

釋義

不是依照原有位次分配的土地，其面積大小間的支配自必發生差額，對於這差額，要用現金清償。

第二百二十三條 因原有地段面積過小，致不能以規定之最小面積單位分配者。

應補償其地價。但該地段爲耕地而其使用人僅恃之爲生活者，應以適合使用之地段分配之，其無力補償之地價，由政府補助之。

釋義

土地重劃時，地政機關是要規定重劃地段的最小面積單位；假使原有地段太小，和最小面積單位相去太遠；以致不能依此單位分配；那末，根據本條規定，只要補償原有地段所有權人的地價，却不必再把土地分配給他了，不過呢，如果所謂面積過小的土地是耕地，並且使用人靠牠生活，那就仍舊要把適合使用的地段分配給他。政府對於無力補償地價的人，還要補助他。

第二百二十四條 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。

釋義

數宗地段分散在重劃地區以內，却是屬於一人所有，就得合併爲一宗地段。這種合併的分配辦法，是不必補償什麼地價的。

第二百五條 編入重劃地區之建築物，因重劃而毀損者，應給予相當賠償。

釋義

因重劃而被毀損的建築物，應有相當賠償，這是本條所明定的。不過怎樣才算相當賠償呢？關於這一個問題，却是要憑著具體事實去解決的。至於決定相當賠償的權限，當然屬於地政機關。

第二百二十六條 耕地之重劃，不得於收穫前爲之。

釋義

本條限制耕地重劃的時期，在收穫前爲耕地重劃，這是要妨害農業上的現實生產品；所以本條特用明文制止。

社會的地理基礎

黃國璋著

本書研究「人」與「環境」之相互關係，以爲改良社會生活之導線。凡此關係之性質，在境內均作有系統的說明。使讀者澈底明瞭，在根本上達到改良社會之目的。

一冊 六角

世界書局印行

社會學叢書

社會的心理基礎
社會的文化基礎
社會的生物基礎
社會的經濟基礎

潘 菽著 一冊 六角

孫本文著 一冊 六角

吳景超著 一冊 六角

壽勉成著 一冊 六角

第四編 土地稅

第一章 通則

第二百二十七條 土地，除依法令免稅者外，依本法之規定徵稅。

釋義

凡屬中華民國領域內的土地，除法令免稅者外，都要依照本法規定徵稅。至於本編第九章也有關於土地稅減免的規定，那是如同左列兩種：

(一) 本法第三百二十七條所列舉的各種土地；

(二) 由於地方發生災難或調劑社會經濟狀況，經中央地政機關呈准國民政府，就關係區內的土地，在災難或調劑期中免稅或減稅。（第三百二十八條）

第二百二十八條 土地定著物，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。

釋義

大凡不變更土地的形狀或減損土地的利用就不能搬動的物，叫做土地定著物。這種定著物的存在如果是施用勞力及資本的結果，並且合於本法的規定，那就稱為改良物。本法所規定的改良物，可以分做建築改良物和農作改良物兩種。（參看本法第二百五十九條）

第二百二十九條 土地及改良物之價值，應各別估計及各別申報。

釋義

本法所規定的申報地價和估定地價，全是指那素地的價值而言，地上的一切的建築物，工作物，或竹木都不包括在內；所以本條明定土地和改良物的價值應該各別估計和各別申報。

第二百三十條 土地稅征收程序由中央地政機關核定之。

第二百三十一條 土地稅由該管地方政府依照前條核定之程序征收之。

釋義

土地稅征收程序是由中央地政機關核定，並由該管地方政府依照這種核定程序征收。地政機關是土地行政機關，牠的職權限於下列各種：(1)管理公有土地；(2)土地測量；(3)土地登記；(4)保管土地冊籍；(5)發給土地契據；(6)估計地值；(7)解決因本法發生之爭執；(8)訂定地稅冊；至於收稅事項，却是須由財政機關辦理。所以前條規定中央地政機關核定土地稅征收程序，本條便規定由該管地方政府去征收了。

第二百三十二條 土地及改良物價值之估計及土地稅款之計算，應以國幣爲準。

釋義

我國國幣是採取銀本位制，以一圓爲單位，并且本位貨幣只有一種。本條所稱「應以國幣爲準」，便係計算時要把銀圓作爲標準。

第二百三十三條 土地稅全部爲地方稅，但中央地政機關因整理土地需用經費時，經國民政府之核准，得於土地稅收入項下指撥，其款額以不超過稅款總額百分之十爲限。

釋義

本條規定土地稅全部——地價稅和土地增值稅——爲地方稅。我國田賦向來是國稅，但在現行制度上却已劃爲地方稅，將來土地法施行後，所有地價稅和土地增值稅也是一律屬於地方稅。土地稅應該爲國稅或地方稅，在學理上本沒有一定的原則，可以根據著下一斷語，各國制度也並不一致，并且要把地價稅和土地增值稅分別開來說，現在先說地價稅，（又稱土地原價稅）在澳洲，有屬於聯邦收入的，有屬於州政府收入的，有屬於地方自治團體收入的，地價稅爲聯邦稅，爲州稅，不僅基於財政上的理由，并且也是便於社會政策的實施；至於作爲地方稅，那就重在財政上的目的了。在西部坎拿大各州間，屬於州稅的地價稅，如同英屬

哥倫比亞州的荒地稅，屬於地方自治團體的地價稅，如同撒喀其萬州、亞爾巴塔州等地方所施行的。在英國，像一九一〇年四月二十九日的財政法是把地價稅和土地增值稅規定在一起，作為國稅，這是為了擴張海軍，採用養老年金制度等財政上必要理由而設定的。至於說到土地增值稅，那就在日本，像那內務省勅令案中所擬定的便是負擔都市計劃事業費的市町村對於自然加價的土地征收土地增值稅，這是把牠作為地方自治團體的稅收。在歐洲各國，瑞典的土地增值稅是國稅，丹麥、瑞士和奧大利的却是屬於地方稅了。還有德國在一九一一年二月一日所通過的帝國土地增值稅法，中央政府取得稅額的百分之五十，百分之十作為邦政府的徵收費；此外百分之四十屬於各地方自治團體所有。（該稅法第五十八條）德國的土地增值稅本來是各地方各自享有，該稅法却為一種統一的規定，並且把稅額均平分配於中央和地方之間；不過呢，把土地增值稅作為國稅，當時也曾經過一番激烈的反對，主張地方稅的以為土地加價由於地方上興辦各種事業和人口增加而來，這些事業却是各城市自己經營，所以土地增值稅應歸地方享有。至於擁護中央政府的却又主張各城市的發達和交通便利，須要歸功於國家海陸軍的保護以及全國鐵路的建設，所以土地增值稅應歸國稅。現在我國土地法是很直截的把土地稅全部定為地方稅，雖則田賦本為國稅已有多年的歷史，從租稅的性質上說，土地稅並無必須劃為地方稅的理由；況且中華民國領域內的土地是屬於中華民國國民全體，那末土地稅也就應該連帶屬於國有，或者本條規定在財政上確有十分充足的理由麼？關於這

一點，現在也不遑細行討論了。

第二百三十四條 土地及改良物，除依本法規定外，不得用任何名目征收或附加稅款。但因改良地區就其土地享受改良利益之程度特別征費者，不在此限。

釋義

除了依照本法以外，對於土地及改良物，不得用任何名目征收或附加稅款，這是防止苛捐雜稅的發生，在法律上却也不可缺此明文規定。不過呢，本條但書規定，如果不善適用，又是不免要發生流弊的。要曉得土地享受了改良利益，勢必增加地價，增加地價的結果，原是要征收土地增值稅的；那末，何以又要就其土地享受改良利益之程度特別征費呢？在歐美各市，每有爲了建築公園或道路，對於附近享受利益的土地特別征稅；但是這種特稅對於土地增值稅實有重疊負擔的缺點，並且，根據著本條但書，地方政府就很可對於市地——凡屬市政府興辦了一些新建事業的區域，無不可說這是改良地區——在本法所規定的地稅以外，另立名目，特別征費了。

第二百三十五條 地政機關對於該管區內之土地市價，應據實紀載，並爲有系統之統計。

釋義

本條不過很籠統的規定地政機關應該怎樣記載市價罷了，實在可以刪去，或者併入第二百三十九條。

第二百三十六條 土地稅，除法律別有規定外，向所有權人征收之。

釋義

土地稅，在原則上，是向所有權人征收；法律上別有規定時，却是一種例外。

第二百三十七條 地政機關為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。

釋義

本條是關於地政機關內部組織的規定，據本法第二十九條內載：「地政機關之組織，另定之。」那末，關於估計專員的一切，地政機關組織法自有詳細的規定。

第二章 地價之申報及估計

第二百三十八條 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，為申報地價；依本法估計所得之土地價值，為估定地價。

釋義

地價稅是按價抽稅，不過本法並不規定按照人民所申報的地價抽稅，却把地價分做兩種：（一）申報地價，（二）估定地價。地價稅的征收是要按照土地的估定價值，同時估計地價須要參照人民所申報的地價。（第二百四十一條）

第二百三十九條 地政機關為地價之估計，應將所轄區內之土地，就其地價情形相近者，劃分為地價區。

前項地價相近情形，以估計時前五年內之市價為準。

釋義

每一地政機關所管轄的區域內，因為地段的好壞，地價却是高低不等，所以地政機關估計地價，須要劃定一個相當的範圍。這是要就其地價情形相近的地段劃分為地價區，所謂地價相近情形，要以估計時五年內的市價為準。譬如說上海外灘的地價是特別高漲的，那就劃分起來，便自成一個地價區了。

第二百四十條 地政機關應製定地價分區圖，以同樣顏色標示同一地價區之土地。

前項地價分區圖，應公布之。

釋義

地政機關應該製定地價分區圖，并且這種地圖是要公布，以便人民閱覽。

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

釋義

估計地價是有一定的標準和計算方法；如同本條所規定的是：（一）參照其最近市價或其申報地價為總平均計算；（二）參照其最近市價及申報地價為總平均計算。

關於本條所定估計地價的計算方法可以舉例說明；不過同一地價區內本有多宗土地，申報地價和最近市價也參差得很；現在不過舉一個很便利計算的例罷了。譬如說某一地價區內有甲乙丙丁四宗土地的申報地價和最近市價如左：

甲地

申報地價——每畝一千元

最近市價——每畝一千一百元

乙地

申報地價——每畝一千二百元

最近市價——每畝一千三百元

第一式

A 式

甲地每畝申報地價	1000
乙地每畝申報地價	1200
丙地每畝申報地價	1400
丁地每畝申報地價	1600
總平均計算	$4 \overline{)5200}$
總平均計算所得的數額	1300

B 式

甲地每畝最近市價	1100
乙地每畝最近市價	1300
丙地每畝最近市價	1500
丁地每畝最近市價	1700
總平均計算	$4 \overline{)5600}$
總平均計算所得的數額	1400

第二式

甲地每畝申報地價	1000
乙地每畝申報地價	1100
丙地每畝申報地價	1200
丁地每畝申報地價	1300
甲地每畝最近市價	1400
乙地每畝最近市價	1500
丙地每畝最近市價	1600
丁地每畝最近市價	1700
總平均計算	$8 \overline{)10800}$
總平均計算所得的數額	1350

根據右列地價表，便可用左列算式為總平均計算，如同：

丁地	丙地
最近地價——每畝一千七百元	最近地價——每畝一千五百元
申報地價——每畝一千六百元	申報地價——每畝一千四百元

本條所稱『爲總平均計算』是有三種算法：（一）參照其最近市價，如同右列第一式中的B式；（二）參照其中報地價，如同第一式中的A式；（三）參照其最近市價及申報地價，如同第二式。讀本條時應該注意『參照其最近市價或其中報地價』一語中的『或』字，以及『或參照其最近市價及申報地價』一語中的『及』字。

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。

釋義

因財政需要或經濟政策的必要，得爲選擇平均計算，所謂財政需要就是財政上有了必須增加收入的事由，經濟政策的必要如同要制止某一區域內的土地投機事業，特地提高地價稅。至於選擇平均計算的方法，是就同一地價區內的土地最近市價或申報地價，選擇其中地段較高的地段爲平均計算。像前條所舉的例，丙地和丁地的價值較高，那末，就選擇丙地和丁地的申報地價或最近市價爲平均計算，却不把甲乙丙丁四地段的地價併合起來爲總平均計算，這便是所謂選擇平均計算了。

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。

釋義

依照總平均計算或選擇平均計算所得的數額就是本條所稱標準地價。等到標準地價公告以後無人異議，或發生異議後經主管地政機關決定或公斷決定，便已成爲估定地價。（見第二百四十六條至第二百五十四條）

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。

釋義

標準地價是應該分區公告，以便同一地價區內的土地所有權人有提起異議的機會。

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，其增減數額均以不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。

釋義

標準地價原是一般的適用於同一地價區內的各宗土地；不過某宗土地的地位上有了特殊情形，或者是

位次優勝，或者是坐落較爲偏僻，那末，就得按其標準地價數額，在相當範圍內或增或減。

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。

釋義

同一地價區內的土地所有權人認爲標準地價的計算不當，是有權提起異議；不過須要具備下列條件：（一）在標準地價公告日起三十日內；（二）同一地價區內全體土地所有權人過半數的連署；（三）向主管地政機關提起。

第二百四十七條 第二百四十五條增減地價之土地所有權人，得單獨向主管地政機關提起異議；但應於通知到達後二十日內爲之。

釋義

第二百四十五條所規定的增減地價，並非涉及一般的利害關係，所以限於該土地所有權人得單獨提起異議，并且，增減地價的處分是不公告的，只用書面通知該土地所有權人，因此，異議的提起，須在通知達到後二十日以內爲之。

第二百四十八條 前二條所提起之異議，經主管地政機關決定後，原異議人不服。

時，得要求召集公斷員公斷之。

釋義

以上兩條所規定的異議，是和行政訴願的性質不同；所以不服主管地政機關的決定，只能依照本條要求召集公斷員公斷，此外却沒有什麼救濟方法。

第二百四十九條 公斷，應由主管地政機關之估計專員及異議人雙方各推公斷員一人，另由兩公斷員加推公斷員一人，會同公斷。前項加推之公斷員不能推出時，應由該地方自治團體推出一人充之。

釋義

本條規定公斷機關的組織，這是地政機關和異議人站在對等的地位，雙方各推一人，再由兩公斷員加推公斷員一人。至於兩公斷員不能同意，加推公斷員，那就爲了公平處置，應由該地方自治團體推出一人。

第二百五十條 異議人提出公斷之要求，應於主管地政機關之決定送達後七日內爲之。

釋義

公斷程序本該簡捷進行，不宜拖延時日；所以異議人提出公斷之要求，應在一定時期以內，本條規定爲主

管地政機關的決定送達後七日之內。

第二百五十一條 公斷之期限，由主管地政機關決定之。

第二百五十二條 公斷之決定，為最終之決定。

第二百五十三條 因公斷需用各費，由主管地政機關及異議人雙方平均負擔之。

釋義

第二百五十一條規定公斷期限的決定機關；第二百五十二條規定公斷的效力；第二百五十三條規定公斷費用的負擔方法。

第二百五十四條 標準地價經過公告程序不發生異議，或發生異議，經主管地政機關決定或公斷決定者，為估定地價。

釋義

標準地價經過一定程序，便為估定地價，所謂一定程序便是：（一）經過公告程序不發生異議；（二）發生異議後經由主管地政機關決定，原異議人並無不服之處，或者是雖不甘服但已經過第二百五十條所定提付公斷時間，該決定發生確定力；（三）原異議人不服主管地政機關所為決定，復經公斷決定。

第二百五十五條 依第二百五十四條情形增減之地價，適用前條之規定。

釋義

依照第二百四十五條情形增減的地價成爲估定地價，也要經過一定程序，這是和前條規定一樣。

第二百五十六條 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。

釋義

本條規定土地評價的次數，這是以每五年從新估計一次爲原則；但地價有了重大變更却不在此限，每五年評價一次，在各國立法上也有不少的先例。澳洲方面，像新南威爾斯州的一九一九年法律雖則是每年一次；但悉尼市却定爲至少五年一次；此外還有苦因士蘭州是每隔三年一次；南澳地利亞州每五年一次；至於英國的基地價格也是每五年估計一次。

第二百五十七條 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。

釋義

地政機關估計地價，在本法所定估計原則範圍以內，固然有權得爲方法的變更；但是要經中央地政機關的核准。所謂「於本法所定估計原則範圍內」如同第二百四十一條所定事項，方法雖可變更，但却不得超出原則範圍以外。

第三章 改良物價值之估計

第二百五十八條 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。

釋義

改良物價值的估計和地價估計同時舉行，地價每五年從新估計一次，改良物價值也就跟着估計，這是一種原則。不過呢，改良物有了增減或重大改變，那就牠的價值也就大有變動；於是可以另爲估計。

第二百五十九條 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。

釋義

改良物是有建築改良物和農作改良物的分別，本條第二項明定建築改良物和農作改良物的意義；但是還要參看第二百二十八條，因爲所謂「附着於土地之建築物或其他性質相同之工事」以及「附着於土地農作物其他植物及土壤之改良」限於牠的存在係屬施用勞力和資本的結果而合於本法的規定，方可

稱為建築改良物和農作改良物。

第二百六十條 建築改良物價值之估計，應以同樣之改良物，於估計時為重新建築需用費額為準。

釋義

建築改良物價值的估計，不是把從前施工時所需用的費額作為準據，却是把同樣改良物在估計時為重新建築所需用的費額做標準。

第二百六十一條 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。

釋義

依照前條規定，建築改良物價值的估計，是以同樣改良物於估計時為重新建築需用費額為準；不過建築改良物既已受到時間或使用上的損失，牠的價值自然不及新的建築物；所以本條定為應該計算牠的經歷時間，所受損耗額，在估計價值時減去；那末，所估計的價值才和該建築改良物的現存價值相去不遠。

第二百六十二條 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。

釋義

就原建築改良物增加的改良物，牠的價值是應該連同估計；估計的方法便係併合於原改良物計算。至於維持建築改良物現狀所爲之修葺，不能算是新的建築物；所以不視爲增加之改良物。

第二百六十三條 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。

釋義

農作改良物價值的估計，是要先行設定一個範圍，所估計得的價值不能越出這個範圍以外。本條是把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的限度作爲標準，須要在這限度以內估計農作改良物的價值。

第二百六十四條 地政機關就前條所定之標準，估計農作改良物價值之實數。

釋義

本條是規定地政機關應就前條所定標準，估計農作改良物的實數；換一句話說，便是要在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的限度以內加以估計。

第二百六十五條 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，不視為改良物。

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，不視為改良物。

釋義

建築改良物的估定價值如果不及使用地段面積的估定價值百分之二十，那就不視為改良物，同時所使用的地段也就視為空地。（參看第一百五十九條）至於農作改良物的價值也要達到所使用地段面積估定價值的百分之十，否則，不視為改良物。（參看第一百六十三條）

第二百六十六條 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。

釋義

地政機關對於改良物價值估計的結果，是用通知程序，不用公告程序，在改良物價值估計完竣以後，便須將其所估計得的價值數額用書面通知所有權人。

第二百六十七條 前條受通知人於通知書到達後十五日內，認為估計不當時，得

向主管地政機關提起異議

釋義

改良物所有權人不服地政機關所為改良物價值的估計，得在通知書到達十五日以內，向主管地政機關提起異議，這是和不服地價估計時一樣的有權提起異議。

第二百六十八條 前條異議，經主管地政機關決定後，原異議人不服時，得要求召

集公斷員公斷之。

前項公斷，適用關於地價公斷各條之規定。

釋義

改良物所有權人提起異議後，不服主管地政機關的決定，就得要求召集公斷員公斷。關於公斷程序，是適用第二百四十九條到第二百五十三條的規定。

第二百六十九條 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。

釋義

本條規定改良物價值成立的程序，和估定地價成立的程序是相同的。

第二百七十條 改良物已失去其使用效能者，不視為有改良物之存在。

釋義

改良物已經失去牠的使用效能，便視為不存在；不過本條所稱「改良物已失去其使用效能者」應該是「指那全部效能的喪失而言」；至於重要部分效能的喪失因而減低其價值，就該適用第二百五十八條但書，重為估計了。

第四章 地價冊

第二百七十一條 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。

釋義

登載地政機關主管區內土地的申報地價和估定地價的冊子，叫做地價冊，應由地政機關置備。這種冊子對於納稅人是應該公開的，以便他們知悉相鄰地的地價和稅額是怎樣。

第二百七十二條 地價冊應分區編造之，其分區範圍以土地登記區為準。

釋義

地價冊分區編造的範圍，是以登記區為標準，不以地價區為標準。

第二百七十三條 地價冊於每宗土地記載左列事項：

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

釋義

本條規定地價冊上對於每宗土地所應記載的事項。

第二百七十四條 前條列舉事項，依法應為登記者，以土地登記簿為準。
登記簿之記載有變更時，地價冊應同時修正。

釋義

前條列舉事項應該以土地登記簿為準的，如同第一、第三、第四、第五、第六、第八等款；關於這一類事項，登記簿的記載若有變更，地價冊也該修正。

第二百七十五條 地價及改良物價值，於每次從新估定後，地價冊應同時修正。

釋義

地價是每五年從新估計一次，改良物價值也要跟着估計，并且地價有了重大變更，改良物有了增減或重大改變，還要臨時估計，這種地價及改良物價值一經從新估定，地價冊就應同時修正。

第二百七十六條 地價冊應備二本，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。

釋義

地價歸地政機關估定，收稅事項却是應由財政機關辦理；所以地價冊除分存主管地政機關及中央地政機關各一本外，主管徵稅機關也要送存一本。

第二百七十七條 申報地價，估定地價，及改良物之估定價值，應登記於地政公報。

釋義

申報地價，估定地價，以及改良物的估定價值都是應該公開的，一律要登載於地政公報。至於標準地價的分區公告却是估定地價成立前的一種程序。

第二百七十八條 地政機關應將地價狀況，印製圖表公布，並得將圖表出售；但以取回印製費為限。

釋義

地政機關應該把地價狀況印製圖表公布，並且可以出賣；不過只能收回成本，不得營利。

第五章 稅地區別

第二百七十九條 依法令負納稅義務之土地，為稅地。

釋義

把納稅義務的有無作為標準，土地是可以分做稅地和免稅地兩種；依法令負擔納稅義務的土地稱為稅地；至於依法令免納地稅的土地便係免稅地，土地是以負擔納稅義務為原則，免減却為例外。

第二百八十條 市行政區域內之土地，為市地，市地以外之土地，為鄉地。

釋義

把行政區域作為標準，土地是可以分做市地和鄉地；市行政區域內的土地叫做市地，市地以外的土地都是鄉地。

第二百八十一條 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，為荒地。

法令限期改良或使用之土地，在期限屆滿前，不以未改良地或荒地徵稅。

釋義

本條所稱「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」這是沒有什麼疑義；但是所謂「無改良物之土地，為荒地」却可發生下列問題：（一）第一百五十九條視為空地的土地是不是荒地呢？（二）第二百七十條不視為有改良物之存在的土地以及第二百六十五條不視為改良物的土地是不是荒地呢？（三）耕地沒有改良物的算不算荒地呢？（一）（二）兩問題還容易解決，論到第三個問題

題，那就「無改良物之土地，爲荒地，」這一個定義不免下得含糊，有些耕地雖則不加改良，但却仍舊每年播種收穫；如果我們根據著「無改良物之土地，爲荒地，」這一個定義，就未始不可說這種耕地就是荒地，況且，本條所謂荒地比到第一百八十八條所稱荒地有沒有區別呢？同屬荒地這一個名詞，但第一百八十八條的荒地是有待於開墾的，本條的荒地却可包括已開墾而沒有改良物的土地在內。

第一百八十二條 市地，鄉地，依前條之規定，分左列六種：

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

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

市地和鄉地各有改良地，未改良地，荒地的分別；因而本條復有右列六種的區分。至於法定稅率範圍，那就關於右列各種土地，本法上各有明文規定。（第二百九十一條至第二百九十六條）在這每種法定稅率範圍以內，地方政府得按其實際情形，分等征收。市改良地的法定稅率範圍是限於牠的估定地價數額千分之十至千分之二十，地方政府可得按照實際情形，依此法定稅率，分等征收。我國現行田賦制度本來也是分等征收，分做上上，上中，上下，中上，中中，中下，下上，下中，下下九等；不過分等的標準既然沒有正確的地價作為根據，并且一經分等，便永遠不加變更。這是不但有背公平原則，就是對於國家財政上的目的也難達到。至於本條所稱分等征收，原是根據着法定稅率，同時稅率和地價的高下，土地狀況的變更是連絡的，活用的；所以關於社會政策，財政目的，和公平原則等方面都能顧到。

第六章 土地稅征收

第二百八十三條 土地稅分左列二種征收之：

- 一 地價稅；
- 二 土地增值稅。

釋義

土地稅是有地價稅和土地增值稅的區別；地價稅是對於土地的原價抽稅，土地增值稅是對於土地不勞而獲的增益抽稅。地價稅要按年征收，土地增值稅却有兩種征收方法：（一）在土地所有權移轉時征收，這是對於移轉價額和從前原價額（原價額如同申報地價或前次移轉價額）的差額抽稅，這可叫做移轉土地增值稅；（二）土地雖不移轉却每隔若干年征收一次，這是對於若干年後的估定地價和從前申報地價的差額抽稅。這可叫做不移轉土地增值稅。本條所稱增值稅就是包括（一）（二）兩種增值稅在內。

第二百八十四條 地價稅照估定地價按年征收之。

釋義

本條規定地價稅照估定地價征收，不從申報地價。至於地價稅按年征收，本條地稅制度上的通例，我國田賦征收歷來也是如此。

第二百八十五條 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。

釋義

地價稅是可以分期繳納，但每年不得過四期，各分期相距的時間也要一律。我國田賦向來是分做上下忙兩期征收，現在本法却定為得由主管地政機關核准，每年至多得分期做四期繳納。收稅事項要歸財政機關辦

理；但分期繳納的辦法却待主管地政機關核准。

第二百八十六條 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。

釋義

土地增值稅的征收是有下列兩種分別：（一）在土地所有權移轉時征收；（二）在十五年屆滿土地所有權無移轉時征收。至於土地增值稅的稅率須要依照土地增值之實數額計算，所謂土地增值之實數額，可參看第三百零八條解釋。本條第二項是規定可以免征土地增值稅的土地。

第二百八十七條 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。

釋義

前條所定十五年期間應該怎樣計算呢？這是分做左列兩種計算方法：

（1）依本法為第一次所有權登記的土地，從本法公布日起計算。

(2)已登記並經移轉的土地 從移轉登記完畢之日起計算，這是在十五年前已經移轉過的土地，那就十五年期間的計算應該從以前移轉登記完畢這一日起算。

第二百八十八條 土地所有權之移轉為絕賣者，其增值稅向出賣人征收之。移轉為遺產繼承或無償贈與或法院判決者，其增值稅向繼承人或受贈人或因判決而取得所有權人征收之。

釋義

土地所有權的移轉為絕賣時，土地增價的利益本係原所有權人（出賣人）所得，所以增值稅應該向受利益的出賣人征收。至於田為遺產繼承，無償贈與，或法院判決而移轉，那就受益者並非原所有權人或敗訴人，所以增值稅應向受益的繼承人，受贈人，或因判決而取得所有權人征收。

第二百八十九條 土地所有權因征收而移轉者，視為絕賣。

釋義

土地所有權或因公用征收，或因其他事由徵收，以致發生移轉的效果，雖則不是由於買賣的法律行為而來，但本條規定却視為絕賣；土地增值稅就該向那土地被征收人征收。

第二百九十條 土地所有權，因依法令整理土地而移轉者，不視為移轉。

前項所有權移轉之土地，如與承受所有權人之原有土地合併爲一段者，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。

釋義

本條所稱「因依法令整理土地而移轉者」如同基於第十八、第一百五十二、第一百五十四、第二百零一等條，爲土地重劃而移轉所有權的土地，這是依照本條第一項規定，不視爲移轉，不須征收土地增值稅。至於因依法令整理土地而移轉的土地和承受所有權人的原有土地合併而爲同一地段，那就計算第二百八十六條所定十五年期間，不外下列兩個準則：（一）合併地段比承受所有權人的原有土地較爲接近十五年的屆滿期間，就以合併地段爲準；（二）承受所有權人的原有土地比合併地段較爲接近十五年的屆滿期間，就以該原有土地爲準。

第二百九十一條 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。

第二百九十二條 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。

第二百九十三條 市荒地之地價稅，以其估定地價數額千分之三十至千分之一

百爲稅率

第二百九十四條 鄉改良地之地價稅，以其估定地價數額千分之十爲稅率。

第二百九十五條 鄉未改良地之地價稅，以其估定地價數額千分之十二至千分

之十五爲稅率。

第二百九十六條 鄉荒地之地價稅，以其估定地價數額千分之十五至千分之一

百爲稅率。

釋義

以上六條都是規定關於地價稅的法定稅率範圍，其中最高的屬於市荒地的地價稅，是以牠的估定地價數額千分之三十至千分之一百爲稅率；最低的屬於鄉改良地的地價稅，是以牠的估定地價數額千分之十爲稅率。這是無疑的，土地法實行以後，所施行的鄉改良地和鄉未改良地的稅率比到現在的田賦並不提高——也許能够減低——但是市地的負擔却增高得多了。我國舊田賦制度上凡屬城區附郭的基地所負擔的正糧比較那些鄉間的征田征地真是相差得微細，不過每畝相差幾角幾分罷了。但在土地法上，市地和鄉地負擔的比較，雖則稅率的比例相去不甚懸殊；可是爲了照價征收的緣故，每畝市地所應繳納的地價稅就比每畝鄉地所負擔的不可同日而語了。照價抽稅原是很公平的，負擔力充足的地主就多繳納一些地稅，就

浙江省而言，在現行田賦制度之下，正附稅併計，每畝折征的銀幣數額，最高的要算杭縣、杭前衛、屯田一項；計有一元一角一分七厘；杭州市區域內基地負擔也不過如此。至於正附稅併計，最低的要算諸暨一縣，每畝是一角九分四厘至七厘不等。最近杭縣區域內的普通田價大概是每畝五十元左右，如果依照第二百九十四、第二百九十五兩條所定稅率抽稅；那末，千分之十的稅率，每畝是五角，千分之十五的稅率，每畝是七角五分；足見在這種稅率之下，鄉地的負擔並非普遍提高。但在市地，却完全兩樣了；譬如說杭州市地價的總數，近據審查所得，約計值洋四千二百萬餘元，若照第二百九十二條所定最高稅率——千分之三十一——抽稅，每年便有地價稅一百二十六萬餘元可收，足以抵得過全省地丁收入的四分之一了。不過呢，我國各省情形複雜得很，有幾省把田賦附稅加得很重，鄉地的負擔著實超過第二百九十四、第二百九十五兩條所定稅率程度以上；像山東每畝征收一元九角，四川每畝二元五角六分，山西和河南每畝約三元，奉天每畝約三元七角；將來土地法實行以後，能否掃除這種流弊，這是要看我國法治精神究竟能不能卓然樹立了。否則，市地加稅，鄉地却不能減稅；那就無非純然出於財政上目的罷了。

第二百九十七條 市地、鄉地所有權人之自住地及自耕地，於自住或自耕期內，其地價稅按應納稅額八成征收之。

釋義

本條規定市地、鄉地所有權人的自住地，和自耕地享有減稅的利益。

第二百九十八條 第二百八十六條第二項及前條之自住地及自耕地面積之限度，由主管地政機關呈請中央地政機關核定之。

釋義

前條所稱自住地和自耕地的面積限度以及免征不移轉土地增值稅的自住地和自耕地的面積限度，都要經由主管地政機關呈請中央地政機關核定。

第二百九十九條 前條自耕地不為相連地段時，得合併計算，以湊足其核定面積。

釋義

減收地價稅或免征不移轉土地增值稅的自耕地，如果不是相連地段，那就以合併計算，以便湊足核定面積。

第三百條 第二百八十六條第二項及第二百九十七條所有權人之自住及自耕，包括其家屬在內。

釋義

自住和自耕的範圍包括土地所有權人的家屬在內，並非專就地主的個人而言；至於家屬的範圍怎樣，那

就要看民法親屬編的規定如何了，不過在通例上，所謂家屬就不外於同居共財的親屬。

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

釋義

把自住地的一部分出租於人，其出租部分便不是自住地了；所以關於出租部分的地價稅，仍舊要照應納稅率征收，不能享受減稅利益。

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。

釋義

自耕人僱用助理工人，並非把土地出租於人耕作；該土地仍舊不失為自耕地，自該根據第二百九十七條辦理，按照應納稅額，八成征收。

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

- 一 因地方財政之需要；
- 二 因社會經濟之需要。

釋義

地方政府在第二百九十一至第二百九十六條法定稅率範圍以內，是有權為稅率的增減；譬如說市改良地的地價稅是以其估定地價千分之十至千分之二十為稅率，那就在這千分之十至千分之二十的範圍內，得由地方政府增減。本條所謂『得由地方政府依法定程序，』就是須要經過中央地政機關核定。至於增減的原因，那就或者由於地方財政的需要，或者由於社會經濟的需要。前一種便是地方財政支絀時就得提高稅率，地方財政寬餘時就得減低稅率；後一種却是為了調劑社會經濟狀況而為法定範圍內稅率的增高或降低。

第三百零四條 前條稅率之增減，應於會計年度開始時為之。

釋義

前條稅率的增減，應在相當時期內為之；本條定為會計年度開始的時候。

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為標準；
- 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，似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。

釋義

關於土地增值稅，須要注意土地增值之總數額和土地增值之實數額；因爲徵稅是對於實數額征收，並非對於總數額征收。土地增值之實數額的計算是要根據土地增值之總數額而來；至於總數額的標準是要依照左列規定：

(一) 申報地價後未經過移轉之土地在絕賣移轉時，這種土地在絕賣移轉時，是以現賣價超過申報地價的數額爲準；譬如說現在絕賣的價格是一萬元，從前申報地價却是七千元，那末超過的數額是三千元，這三千元便係土地增值總數額。

(二) 申報地價後未經過移轉之土地在繼承或贈與移轉時，這是把移轉時的估定地價和申報地價相比較，估定地價超過申報地價的部分就是土地增值總數額；譬如說在繼承或贈與移轉時的估定價值是一

萬元，申報地價是七千元；那就所超過的三千元便係增值總數額。

(三)申報地價後未經過移轉之土地在十五年屆滿時，土地所有權雖不移轉，但在經過十五年後也要征收土地增值稅；至於土地增值總數額標準的計算，却是以十五年屆滿時的估定地價超過申報地價的數額為準。

(四)申報地價後曾經移轉過之土地，申報地價後曾經移轉過的土地，牠的土地增值之總數額的計算，是要依於左列分別，定其標準：

(1)在下次移轉時，這是以下次移轉時的賣價超過前次移轉時的賣價為準；假使不是絕賣而為繼承或贈與移轉時，那就要把下次移轉時的估定地價超過前次移轉時的估定地價作為標準。

(2)在十五年屆滿無移轉時，這是須以十五年屆滿時的估定價超過前次移轉時的賣價（在絕賣場合）或估定地價（在繼承或贈與移轉場合）為準。

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，稱為原地價數額。

釋義

前條第一款至第三款的申報地價數額以及第四款所稱前次移轉時賣價或估定地價的數額，一概稱為

原地價數額，本條設定原地價數額這一個用語，不過爲了法文上應用便利起見，並非真指土地的原來價值而言。

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。

釋義

土地增值之總數額的計算，一切都要根據土地的素地價值；土地改良物的價額是不能計算在內。至於土地及其改良物的價額混合而爲一數額時，應該依照牠的各別價值之中報或估定數額爲各別計算。這是如同第三百零五條第一款所規定土地增值總數額的計算，是以現賣價超過申報地價的數額爲標準；譬如說甲有土地一方，出賣於乙，現賣價是二萬元，連同建築物的價額在內；從前申報地價是一萬元，建築物估定價值是五千元；那末，應該從二萬元現賣價中除去五千元，再把一萬五千元的素地賣價和一萬元的申報地價相比較，所超過的才是土地增值之總數額。在於本條但書所稱改良物現狀變更，那就如同前例，當甲把土地絕賣的時候，地上建築物的狀況已經有了變更，不能再照以前的估定價值計算；那末主管地政機關就得從新估定牠的價值。

第三百零八條 土地增值之總數額，市地在其原地價數額百分之十五以內，鄉地在其原地價數額百分之二十以內者，不征收土地增值稅。其超過者，祇就其超過之數額，征收土地增值稅。

依前項規定計算所得之超過數額，為土地增值之實數額。

釋義

土地增值稅並非對於土地增值之總數額征收，却是對於土地增值之實數額征收。什麼叫做土地增值之實數額呢？依據本條第一項規定，可以舉例說明如左：

第一例 甲有申報地價後未經過移轉的市地一方，絕賣於乙，申報地價是一萬元，現賣價是一萬一千四百元；那末，土地增值之總數額只有原地價數額百分之十四；因為市地增值在其原地價數額百分之十五以內，是不征收土地增值稅的；所以甲的市地移轉是在無稅之列。

第二例 乙有申報地價後未經過移轉的鄉地一方，絕賣於丙，申報地價是一萬元，現賣價是一萬一千九百元；那末，土地增值之總數額只有原地價數額百分之十九，沒有超出百分之二十以外，依法也是不征收土地增值稅。

第三例 丙有申報地價後未經過移轉的市地一方，絕賣於丁，申報地價是一萬元，現賣價是一萬二千五

百元；那末，土地增值之實數額已經達到原地價數額百分之二十五，所超過百分之十五免稅部分的數額是一千元，這超過部分一千元數額就叫做土地增值之實數額，土地增值稅就是對此數額征收。

第四例 丁有申報地價後未經過移轉的鄉地一方絕賣於戊，申報地價是一萬元，現賣價是一萬四千元，那末，土地增值之總數額超過鄉地百分之二十無稅部分的數額是二千元，這就叫做土地增值之實數額。

上面所舉的四個例原是說明本條和第三百零五條第一款；不過其他也可類推而知了。

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，為其原地價數額百分之五十或在百分之五十以內者，征收其增值實數額百分之二十；

二 土地增值之實數額，超過其原地價數額百分之五十者，就其未超過百分之五十部分，依前款規定征收百分之二十，就其已超過百分之五十部分，征收其百分之四十；

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

釋義

本條所規定的稅率是累進稅率，但在租稅制度上，雖屬同一累進稅制，其累進的程序却也各有差別，關於本條各款規定所要注意的，是有左列三點：

(一) 最低的稅率是增值實數額的百分之二十；

(二) 最高稅率是把已超過原地價百分之三百的部分完全征收；

(三) 累進徵稅是要跟着累進稅率的分級，各別征收的；譬如甲有申報地價後未經過移轉的市地一方，絕賣於乙，申報地價是一萬元，現賣價是五萬一千五百元，那末，土地增值之總數額便係四萬一千五百元，超過原地價百分之十五部分的土地增值之實數額恰為四萬元，對於這四萬元的土地增值之實數額，征收土地增值稅，是應該逐步計算的，如同：

(1) 在原地價數額百分之五十以內部分，應該征收其增值實數額百分之二十；所以上面所說四萬元中，應有五千元部分要被征收百分之二十，計一千元（本條第一款和第二款前半段）。

(2) 超過原地價數額百分之五十部分，應該征收其增值實數額百分之四十；所以四萬元中應有五千元部分要被征收百分之四十，計二千元；（本條第二款後半段和第三款前半段）

(3) 超過原地價數額百分之一百部分，應該征收其增值實數額百分之六十；所以四萬元中應有一萬元部分要被征收百分之六十，計六千元；（本條第三款後半段和第四款前半段）

(4) 超過原地價數額百分之二百部分，應該征收其增值實數額百分之八十；所以四萬中應有一萬元部分要被征收百分之八十，計八千元；（本條第四款）

(5) 超過原地價數額百分之三百部分，應該完全征收；所以四萬元中應有一萬元部分要被全部征收。（本條第五款）

從上面所舉的例看來，四萬元土地增值之實數額要被征去二萬七千元的增值稅，這種稅率着實不輕。況且，土地增值之實數額三倍以上於原地價數額時，便要全部征收。在歐洲各國立法例，像德意志帝國土地增值稅的稅率已經是很高的了；但是這種稅率，凡屬地價的增加價額超過原價百分之二百九十一，也不過征收百分之三十的增值稅，比較我國確是輕得很。

第三百一十條 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。

釋義

征收土地稅時，不因估計價值發生了異議便停止進行；但是，這種異議一經決定，須要依照該決定辦理。

第七章 改良物徵稅

第三百一十一條 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為限。

釋義

民生主義演講中是不主張土地改良物徵稅的；但本法因為財政上的理由，仍舊規定改良物徵稅，其實呢，土地稅施行以後，市地的負擔大大增加，就不稅改良物，財政上也很有辦法了。

第三百一十二條 改良物稅之納稅人，依第二百三十六條之規定。

釋義

改良物稅，除法令別有規定外，應該向所有權人征收。

第三百一十三條 改良物稅之征收，於征收地價稅時為之。

釋義

改良物稅的征收，在征收地價稅時爲之；那末，地價稅按年征收，（第二百八十四條）改良物稅也是按年征收的了。

第三百一十四條 改良物稅全部爲地方稅，其征收程序，適用第二百二十條，第二百三十一條之規定。

釋義

改良物稅和土地稅同爲地方稅；其征收程序要由中央地政機關核定，再由該管地方政府依照核定程序征收。

第三百一十五條 鄉地之改良物，不得徵稅。

釋義

改良物徵稅，原是爲了市政府財政上的需要，說到經濟原理，社會政策，本來不該收稅；所以限於市地改良物，鄉地改良物就不得徵稅。

第三百一十六條 市地之農作改良物，得由地方政府免予徵稅。

釋義

本條規定本已包括在第三百十一條所明示的意義之內，大可把牠刪去；因爲第三百十一條規定，原是說

明「得照其估定價值按年徵稅，」並非必須徵稅，對於市地改良物——建築改良物和農作改良物——不要徵稅，依法本有自由裁量的餘地。本來對於市地之建築改良物，亦得不徵稅；那末，何必再在本條規定「市地之農作改良物，得由地方政府免予徵稅。」因為有了本條單獨規定農作改良物的免稅，似乎建築改良物是不得免稅了，但是，第三百十一條又該怎樣講呢？

第八章 欠稅

第三百一十七條 地價稅不依期完納者，視為欠稅，就其所欠數額，自應繳納之日起，按照年息百分之五征收之。

釋義

依期不完納的地價稅，稱為欠稅，欠稅是要負擔年息的，不過利率很輕，所謂年息只有百分之五。

第三百一十八條 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著物拍賣，以所得價款抵償欠稅，餘款交還原欠稅人。

前項土地及其定著物，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。

釋義

積欠地價稅等於三年應繳稅額的總數，據本條規定，主管地政機關得將欠稅土地及其定著物拍賣。在此，却有一個問題，假使土地及其定著物屬於各別所有權人時，土地所有權人積欠地價稅，但定著物所有權人並不欠稅，難道也一起拍賣麼？關於這一點，本條似有修正或補充的餘地。

第三百一十九條 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。

釋義

本條規定前條土地拍賣時所應施行的通知程序。

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。

釋義

土地拍賣時接到書面通知的土地所有權人，能够提出相當繳稅擔保，就得在一年期間以內展期拍賣。所謂相當擔保，如同股票、公債票等類。

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。

釋義

土地增值稅不依照法令完納，也彼視為欠稅；一面是應從繳納這一日起按照年息百分之五征收，一面是不為移轉登記，以便促其完納。

第三百二十二條 前條欠稅土地延至一年屆滿，仍未完納者，得由主管地政機關將其土地及定著物拍賣，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。

釋義

土地增值稅的欠稅拖欠至一年屆滿仍舊沒有完納，也要受那拍賣處分，并且是土地及定著物連同拍賣。至於土地及其定著物可以劃分拍賣一部分便足抵償欠稅的時候，也得基於欠稅人的聲請，拍賣這一部分。

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。

釋義

土地增值稅欠稅拖欠到一年，以致土地及定著物被拍賣的時候，應該在拍賣前三十日用書面通知土地所有權人，至於土地所有權人能够提出相當繳稅擔保，就得在一年內展期拍賣。

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。

釋義

有收益的欠稅土地，如同每年有定期種植物收穫的土地；主管地政機關對於這種欠稅土地就得提取牠的收益，抵償欠稅。大凡在積欠地價稅額等於全年應繳數額的時候，便得提取這項收益。

第三百二十五條 地政機關提取收益數額，足以抵償欠稅全數時，應回復收益人

原狀。

釋義

地政機關提取收益數額時，對於收益人利益是要顧全的；所以等到足以抵償欠稅全數，便應回復收益人原狀。

第三百二十六條 改良物欠稅，準用本章關於積欠地價稅各條之規定。

釋義

本條規定改良物欠稅準用第三百十七、第三百十八、第三百十九、第三百二十、第三百二十四、第三百二十五等條規定。

第九章 土地稅之減免

第三百二十七條 左列土地得由中央地政機關呈准國民政府免稅或減稅：

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

九 其他專辦公益事業用地而不以營利爲目的者。

釋義

本條列記得由中央地政機關呈准國民政府免稅或減稅的土地，其中像第八款就有點疑義，因爲森林用地一語是不是包括私有林在內呢？假使說私有林用地得免稅，那就漁地又何以不能享受減免地稅的利益？要曉得我國對於漁業原是要特別保護和獎勵的，漁業法上規定漁獲物只抽一次的值百抽五的稅，以前對於漁獲物及漁具，漁船等各種正雜捐稅一律免除；那末，漁地也該免稅或減稅了，還有鑛地却是特殊的，除了地稅以外，還要征收鑛區稅。至於本條所列記的各種用地固然得行減稅或免稅，同時附著於這些用地的改良物要不要減稅或免稅呢？本法雖則沒有明文規定，但却應該同時減免的。

第三百二十八條 因地方發生災難或調劑社會經濟狀況，得由中央地政機關呈

准國民政府就關係區內之土地於災難或調劑期中免稅或減稅。

釋義

中央地政機關對於稅地，因爲地方發生災難或調劑社會經濟狀況——工商業衰敗，人口減少，地價低落等不良狀況——就得呈准國民政府就關係區內的土地在災難或調劑期間以內，免稅或減稅。至於本條所謂地方發生災難，應否包括荒年歉收在內，那就要看災荒的程度而定了。

第十章 不在地主稅

第三百二十九條 土地所有權人有左列情形之一者，稱為不在地主：

- 一 土地所有權人及其家屬，離開其土地所在地之市縣，繼續滿三年者；
- 二 共有土地，其共有人全體離開其土地所在地之市縣，繼續滿一年者；
- 三 營業組合所有土地，其組合於其土地所在地之市縣，停止營業繼續滿一年者。

釋義

對於不在地主的土地，遞年增加牠的地價稅率，無非是要促進土地的改良，使地主和其所有地常常是接近的，不是疏隔的。至於什麼才是不在地主，那就如同本條各款所列記的，大凡土地所有權人及其家屬離開其土地所在地的市縣繼續滿了三年，以及共有土地的全體共有人離開以後繼續滿了一年，一概稱為不在地主。但是，所謂共有人全體是不是包括他們家屬在內呢？就文義解釋，是應該不包括的；那末，假使杭州市內，甲乙兩人共有一所住宅，家屬住在裏面，甲乙二人却在上海做事，繼續滿了一年不回來，便要征收不在地主稅，未免不公道。假使說共有人家屬是應該包括在內的；那末，假使杭州市內甲乙丙丁四人共有許多地產，但

甲乙丙丁以及甲乙丙的家屬都離開了杭州市好幾年，只有丁的家屬還住在市內，在這種情形之下，如果不收不在地主稅，也是不公道。所以關於本條的解釋，將來是要大費斟酌的。或者主張解釋本條，須要重在不在地主這一名詞的心素，換一句話說，就是所謂不在地主有沒有在一定時間內離開土地所在地之市縣的意思。但是，這種意思又將從何證明呢？況且，就本條文字上所表現的看來，並不着重在所有權人的意思。

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。

釋義

土地所有權人因兵役、學業、或公職離開他的土地所在地之市縣，是不適用前條規定。所謂學業，應該包括求學和授業在內；公職是指公務員的職務而言。

第三百三十一條 不在地主之土地，除改良物外，得由主管地政機關按其應納地價稅率，遞年增高之。

前項增高稅率，不得超過該土地應納稅率之一倍。

釋義

不在地主之土地的地價稅率是遞年增高，但却不得超過應納稅率的一倍。

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。

釋義

不在地主之土地的加稅，在土地增值稅繳納時也是一樣。這是按照應繳稅額加倍征收，但以不超過其增值之實數額爲限；至於超過原地價數額百分之三百部分須要完全征收，就也不能征收不在地主稅了。

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。

釋義

爲不在地主的土地所有權人，負有定期呈報的義務；假使逾期不爲呈報，又要按照應繳稅額加倍征收。

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。

釋義

土地所有權人於其不在地主情形消滅時，也要呈報主管地政機關。從呈報這一天起，須要分別經過本條

法定期間，才得次第免除第三百三十一、第三百三十二等條限制。

土地法釋義

第四編

土地稅

第十章

不在地主稅

二三七

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。

釋義

把本條分析開來說：（一）土地徵收的主體是國家；（二）土地徵收的物體是私有土地；（三）土地徵收的原因是公共事業之需要，至於公共事業的範圍怎樣，那就詳見下一條規定。

第三百三十六條 前條所稱公共事業，以適合於左列各款之一者為限：

- 一 實施國家經濟政策；
- 二 調劑耕地；
- 三 國防軍備；
- 四 交通事業；
- 五 公共衛生；

- 六 改良市鄉；
- 七 公用事業；
- 八 公安事業；
- 九 國營事業；
- 十 政府機關，地方自治機關，及其他公共建築；
- 十一 教育，學術，及慈善事業；
- 十二 其他以公共利益爲目的之事業。

釋義

關於土地徵收的立法例上，所設定公共事業的範圍大概不出下列兩種：

(一) 認定制度 這是對於土地徵收的要件和程序，在法律上有了一般的規定；至於怎樣的公共事業才能成立徵收的原因，那就要歸主管官署去認定；如同法國制度。

(二) 指定制度 這種制度還有兩種分別：一種叫做特別指定制度，這是沒有一般適用的徵收法，却對於各種特定事件分別用明文規定；如同奧國制度；還有一種叫做一般指定制度，這是在公用徵收法上列記公共事業的種類，如同普魯士曾經施行的徵收制度，我國也是採取這種制度。

認定制度和指定制度比較起來，前一種能夠適應時代的需要，却容易發生主管官署專斷的流弊；一般指定制度固然能免專斷的弊害，但却有時對於新公共事業要窮於應付，不過呢，像本條第十二款規定『其他以公共利益爲目的之事業』，在列記的範圍以外復有概括的規定，那末，主管官署對於新公共事業也就很有自由裁量的餘地了。至於本條第一款所稱『實施國家經濟政策』，那是如同調劑土地的分配，以便發展農業，改良農民的生活狀況等類，還有第十款的政府機關一語，却有限於機關本身的建築，職員宿舍的建築並不包括在內，這是國民政府已有命令在案（見國民政府第四九五號訓令）。

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。

釋義

有了前條各款徵收土地的原因之一，需用土地人和土地所有權人本可直接協訂一切；假使不能直接協訂或者協訂不成立；那末，就得聲請徵收。

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。

釋義

徵收土地，有由國民政府行政院核准的，有由省政府核准的；本條是規定應由行政院核准的事項。第一款所稱「不屬於省政府管轄之市政府」便是依照市組織法第二條所設立而直隸於行政院的市。第二款所稱「興辦之事業屬於國民政府機關直接管轄或監督者」那就如同鐵道事業等類。

第三百二十九條 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。

釋義

本條規定徵收土地得由省政府核准的情形。本條第二款所稱「興辦之事業屬於地方政府管轄或監督者」如同市區域內公用事業或慈善救濟事業等類。

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。

釋義

名勝古蹟，有關一國的文化，原是應該保存的；雖則基於公共事業上的必要，仍舊要在可能的範圍內避免徵收。至於名勝古蹟已在被徵收土地區域內，便須於可能範圍內保存牠。

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

釋義

興辦事業如果未得法令許可，那就徵收原因便不存在，所以需用土地人須要加以證明。

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，謂因興辦之事業所需土地範圍外之接連土地爲一併徵收者。

釋義

把興辦事業所需用土地範圍外的接連土地一併徵收在內，就叫做附帶徵收。本條所規定的附帶徵收和第三百四十七條所稱要求徵收，意義上有點不同，因爲附帶徵收是以關於第三百三十六條第七至第十一各款事業徵收土地時的必要爲條件；至於第三百四十七條却是土地所有權人爲了徵收後的殘餘部分不

能為相當之使用，因而要求一併徵收；一面是基於公共事業上的便利，一面是基於被徵收土地所有權人的便利。在歐美立法例上，徵收土地時，歐洲各國法律多准許附帶徵收，美國法却不許多收。（現在已經有了變更各州間有在憲法上規定多收土地）不過呢，那些立法例上明定在需用地外附帶徵收土地，其理由所在，無非要把多餘的徵收土地出賣，以便取得土地增值的利益。至於本條所規定的原是限於事業上的必要，那就不是以增值利益為前提了。

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，得為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，為全區土地之徵收者。

釋義

對於一定區域內的土地，要從新分段整理，因而為全區土地之徵收，就叫做區段徵收。關於第三百三十六條第一至第六以及第十二各款事業的徵收土地，常常涉及一定區域內土地的全般設施，所以得為區段徵收。

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。

釋義

土地徵收的物體原是私有土地，土地上的定著物無非附帶著徵收罷了。這是要尊重定著物所有權人的意旨，如果他要求取回並自行遷移時，也就不必徵收。

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為從來之利用，或減低其從來利用之效能時，該接連土地所有權人得要求需用土地人為相當補償。

釋義

因為徵收土地的使用，以致接連土地受到影響，不能為從來之利用或者減低從來利用的效能；那末，該接連土地所有權人就得要求相當補償。

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減低之地價額為準。

釋義

前條規定接連土地所有權人得向需用土地人要求相當補償；不過這種補償金是有一定的限度，本條定為「以不超過接連地因受徵收地使用影響而減低之地價額為準。」假使接連土地因為受了影響，不能不

變更牠的利用方法；但在變更以後，地價並不減低；那就無所謂補償了。

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為相當之使用時，所有權人得要求一併徵收之。

釋義

徵收土地本來限於公共事業上所需要的部分；但若徵收土地的殘餘部分面積過小或者形式不整，以致不能為相當使用；那末，所有權人為了自己利益起見，也得請求一併徵收。

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

釋義

本條規定附帶徵收和區段徵收，限於需用土地人是政府機關時方才適用。

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。

釋義

本條所稱限於政府享有的利益，如同附帶徵收的土地或區段徵收的土地出賣時所獲得的土地增值利

益。這種利益，有合股關係的他人是不得享受。

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。

釋義

政府所爲區段徵收的土地，在從新分段整理以後，對於因興辦事業所需用土地範圍以外的土地，仍舊可以出賣或租賃。那時對於出賣或租賃的土地，原所有權人固然有先置權，就是他項權利人——從前就該土地上設有所有權以外物權的人——也有優先承受之權。

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。

釋義

徵收之土地原是供作興辦事業的需用，假使徵收後不依照核准計劃使用或在徵收完畢一年後不實行使用，未免有背徵收本旨；所以原土地所有權人就要求照原徵收價額，買回他的土地。這種買回權的行使，出於防止假借公共事業名義徵收他人土地的流弊。

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，非因興辦較爲重

大事業無可避免者，不得徵收之。但徵收祇為現供使用土地之小部分，不妨礙現有事業之繼續進行者，不在此限。

釋義

關於現供第三百三十六條各款事業使用的土地，有時也得徵收；但却限於興辦較為重大的事業而無可避免的時候。譬如說供作教育或慈善事業用的土地，一旦為了國防事業的需要，就得加以全部徵收。至於現供第三百三十六條各款事業使用的土地小部分，被徵收後不致妨礙現有事業的繼續進行，那就可以無限制的徵收了。

第三百五十三條 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為限，並由地政機關於補償地價時，為清算結束之。

釋義

被徵收土地如果對於他人負擔債務時，那就這種債務的清償數額限於該土地所應得的補償金額。原土地所有權人並得不必自為清算結束，應由地政機關在補償地價時代為一切。

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。

釋義

需用土地人欲為徵收土地，須要先行擬具詳細計劃，並附徵收土地圖說，根據第三百三十八或第三百三十九條的規定，向國民政府行政院或省政府分別呈請核准。至於本條所稱詳細計劃，自屬關於所興辦公共事業需用土地的計劃，詳見第三百五十七條。

第三百五十五條 需用土地人因擬具前條計劃圖說，須預為調查土地情形時，得請求該管地政機關代為調查或協助調查之。前項之請求，非有充分理由，不得拒絕。

釋義

需用土地人為了擬具前條計劃圖說，須要預為調查土地情形，就得請求該管地政機關代為調查或協助調查。該管地政機關對於這種請求，不得任意拒絕。

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。

釋義

地政機關由於需用土地人的請求，代為調查或協助調查土地情形，所有一切必要的費用，仍舊要需用土地人自行負擔。

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 聲請為附帶徵收或區段徵收者應詳述理由並說明其為公共之需用；
- 六 土地定著物情形；
- 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著物情形；
- 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；

十二 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。

釋義

因為興辦公共事業上的需要，徵收私有土地；那末，對於所需要土地的一切狀況，應該調查明白。第三百五十五、第三百五十六兩條就是規定調查這種土地情形辦法。等到調查清楚以後，制作第三百五十四條計劃書時，自能依法為之一一記明了。本條第一、第三、第四等款所要記載的事項便是要說明如何適合於第三百三十六條列記各款之一；其他各款多屬關於特定土地的狀況。

第三百五十八條 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。

釋義

徵收土地一經核准，國民政府行政院或省政府便該把原案全部令知該土地所在地之地政機關，以便該地政機關依法施行公告或通知程序。

第三百五十九條 同一土地，有二人以上聲請徵收時，以其興辦事業性質之輕重為核定標準。

釋義

兩人以上對於同一土地聲請徵收，這是不問聲請次序的先後，須要按照所興辦事業性質的重要或不重要，作為核准與否的標準。

第三章 徵收程序

第三百六十條 地政機關於接到國民政府行政院或省政府令知核准徵收土地案時，應即公告，並通知土地所有權人及土地他項權利人。

釋義

地政機關接到國民政府行政院或省政府令知核准徵收土地案的時候，便該一面公告，一面通知土地所有權人和土地他項權利人。

第三百六十一條 前條之公告及通知，應備載補償地價及其他補償費額，並依左列規定為之：

- 一 公告標貼於主管地政機關門首及被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。

釋義

前條所稱公告和通知是要載明補償地價及其他補償費額；至於公告和通知的方法，共有三種區別：本條第一款規定公告方法；第二款規定已登記土地的通知方法；第三款規定未登記土地的通知方法。本條第一項所稱補償地價及其他補償費額，前一種是指土地因被徵收所應得的補償金而言，後一種是指地價以外的補償費用而言。

第三百六十二條 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。

釋義

被徵收土地的所有權正在登記程序中，那就關於土地上的一切權利都沒有登記完畢，那時土地他項權利人——地上權人、地役權人、永佃權人、抵押權人、典權人等——應在前條公告後三日內向主管地政機關聲請備案。至於所有權已經登記完畢的土地，自以土地登記簿上所記載的權利為準，就無所謂備案了。

第三百六十三條 未經依法爲所有權登記之土地，土地他項權利人不依前條規定聲請備案者，不視爲被徵收土地應有之負擔。

釋義

土地他項權利人違反前條備案的規定，他的權利就不被視爲被徵收土地應有的負擔。

第三百六十四條 第三百六十條之公告發出屆滿三十日，爲公告完畢

釋義

第三百六十條的公告是有一定期間的限制，本條定爲發出屆滿三十日，便爲公告完畢。所謂發生就是標貼於主管地政機關門首和被徵收土地的顯著地方。

第三百六十五條 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。

釋義

土地徵收的效果不外於需用土地人對於被徵收土地取得所有權以及支付補償金額；但是這種效果究在什麼時候發生呢？要曉得被徵收土地是在一切補償金發給完竣以後，才算徵收完畢，這就是徵收效果發

生之時；（第三百七十條）所以本條定爲需用土地人，除有特殊情形外，須要等到補償地價及其他補償費額發給以後，方得在徵收土地上實行使用。

第三百六十六條 需用土地人於公告發出後，得進入徵收土地內爲察勘或測量工作。

因執行前項工作，於必要時得通知土地所有權人或土地他項權利人除去其土地障礙物或代爲除去之。

釋義

需用土地人進入徵收土地內實施工作，雖則要在各種補償金發給完竣以後，但若進入該土地內爲察勘或測量工作，那就在公告發生後便可進行了。據本條規定，公告後應該施行的程序是有左列兩種：

（一）爲察勘或測量工作 本條所謂察勘或測量是在徵收公告以後，比到第三百五十五條所稱調查土地情形的意義不同；因爲前項調查不過是在土地徵收未經核准以前，考察土地狀況，以便決定要不要徵收。這兩者目的完全有異。

（二）除去土地障礙物 因爲要實施察勘或測量工作，在必要時就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者代爲除去。至於由於除去障礙物，以致權利人受到損害，那就自有補償的方法。

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著物；其於公告發出時已在建築中之定著物，應即停止工作。但主管地政機關認該定著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。

釋義

被徵收的土地一經公告以後，雖則土地權利人的權利並非立被剝奪，仍舊可以繼續使用；但却不得在該土地上加增定著物，即使公告發出時正在建築的定著物，也要停止工作。但是，主管地政機關依法特許的建築却不在其限。

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。

前項地價包括定著物應受補償之價值。

釋義

徵收土地所應發給的補償地價及其他補償費額，須受一定時間的限制，本條定為在公告完畢後（參看第三百六十四條）十五日以內。至於本條所稱地價却是包括定著物應受補償的價值而言。

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。

釋義

徵收土地程序的完畢是在一切補償金發給完竣以後，所以被徵收土地之使用人，在他所應得的補償金沒有發給完竣以前，尚有繼續使用該土地的權利。

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。

釋義

被徵收土地，是在一切補償金發給完竣以後，方為徵收完畢。關於土地徵收所發給的補償金，牠的性質怎樣，學者間的見解頗有異同。雖則補償金並非買賣的對價，但是牠的支付是徵收的條件呢還是效果呢？補償金既然是填補被徵收人的特別負擔，預先估計他的損失而定其數額，並且補償金是要先行發給的，發給完竣以後，徵收才算完畢。從事實上看來，補償金明明是徵收的條件；不過呢，土地徵收一面設定新所有權，一面却剝奪被徵收人的所有權，所以補償金的發給就是剝奪所有權的結果。因此補償金就被稱為土地徵收的效果。

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。

釋義

土地徵收完畢就是一切補償金都已發給完竣，同時被徵收土地所有權人的所有權也是已被剝奪，所以因其土地所發生的權利義務一概終止。

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。

釋義

據本條規定，補償地價是指土地因被徵收所應得的補償金而言；但却包括定著物應受補償的價值在內。（第三百六十八條第二項）

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。

釋義

徵收土地所得享有的利益既然是悉歸需用土地人享受；那末，應補償的地價當然也要由他負擔。

第三百七十四條 屬於植物類之土地定著物，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。

釋義

本條所規定的是關係估計定著物的一種標準。

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，應爲相當之補償。

釋義

需用土地人在公告發出後進入徵收土地內爲察勘或測量工作，因而除去其土地障礙物，以致被徵收土地以外的土地受損害時，基於損害賠償的原則，需用土地人自應負擔補償的責任。需用土地人因爲興辦公共事業而享受特別權利，但是，對於徵收土地以外的土地當然不能使其所有權人忍受財產上的損失。

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。

釋義

關於地價補償的估計方法，在所有權已經登記而未轉賣的土地，是要依照申報地價額加以補償；至於已經轉賣過的土地，那就要照已登記的最後賣價補償。這種估計方法尙不失爲公平之道。

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，準用本法關於地價估計之規定。

釋義

未經依法申報地價的土地，既然沒有一定的價額可以準據；那末，所應補償的地價額，須由主管地政機關準用本法關於地價估計的辦法，加以估定。

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。

釋義

關係補償金事項，是由主管地政機關辦理。所有應補償款額既由需用土地人繳交於主管地政機關；那末，對於沒有負擔的土地，地政機關當然要把這宗款項全數交給被徵收土地所有權人。如果該土地是有負擔的，那就地政機關應該在清償是項負擔以後，再將餘款交付於被徵收土地所有權人。有時補償金額還不夠清償該土地上所有的負擔，那就依照第三百五十三條辦理。

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。

釋義

本條規定遇有所列記的各款情形之一，地政機關得將補償金存儲待領。補償金一經存儲起來，是否算做徵收完畢，本法並無明文規定；但在第三款情形之下，應受補償人是可以提起行政訴訟的。

第三百八十條 關於補償金事項，由主管地政機關辦理之。

釋義

關係本條解釋，可參看第三百五十三，第三百七十八，第三百七十九等條。

第五章 遷移費

第三百八十一條 因徵收土地，致其定著物遷移時，應由需用土地人給予相當遷

土地法釋義

第五編

土地徵收

第五章

遷移費

二六一

移費。

釋義

徵收土地時，其定著物所有權人得要求取回並自行遷移定著物，（第三百四十四條）這種定著物遷移時所需要的遷移費，應歸需用土地人給付。

第三百八十二條 因土地一部分之徵收，而其定著物須全部遷移者，該定著物所有權人得要求給予全部之遷移費。

釋義

土地的徵收僅僅限於一部分，但定著物却須全部遷移，這種全部遷移費，該定著物所有權人亦得要求需用土地人全部給予。

第三百八十三條 徵收土地，須將墳墓遷移者，其遷移費與定著物同。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。

釋義

本條規定墳墓的遷移費也和定著物一樣，歸需用土地人給予。至於無主墳墓，應由需用土地人妥為遷移

安葬，並由主管地政機關備案。

第三百八十四條 受領遷移費人於遷移費受領完竣後，應於指定期限內遷移完竣。

釋義

受領遷移費人領到遷移費以後，即使負有遷移的責任，應該在指定期限以內，遷移完竣。

第三百八十五條 地政機關，遇有左列情形之一時，得將定著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。

釋義

具有本條所列舉的情形之一，地政機關得將定著物代為遷移或一併徵收。至於受領遷移費人在遷移費受領完竣以後，不依定限遷移，那末，除了地政機關代為遷移或一併徵收以外，受領遷移費人更應依於不當得利的原則，把所受領的遷移費返還於需用土地人，這又是當然的解釋了。

第三百八十六條 受領遷移費人對於遷移費額有異議時，應將其定著物依限遷移，始得要求公斷。

釋義

受領遷移費人對於遷移費額發生異議，固然可以要求公斷，但却應該先把定著物在指定期限內遷移。

第三百八十七條 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著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。

釋義

需用土地人不等到徵收完畢，便由國民政府行政院或省政府的特許，進入徵收土地內實施工作，那時對於在該土地上的住居人或工作人，應該另行給予遷移費。這種遷移費的計算方法，是以等於該土地及其定著物一個月的租金為準。

第六章 訴願與公斷

第三百八十八條 訴願，於徵收土地有違法或不當之處分時，依法爲之。

釋義

在徵收土地有違法或不當處分時，便可依法提起訴願。所謂依法就是依照訴願法（十九年三月二十四日公布）辦理。大凡人民因中央或地方官署的違法或不當處分，損害他的權利或利益，就得提起訴願。至於訴願的管轄是規定在訴願法第一、第二兩條。

第三百八十九條 徵收土地，不因訴願而停止其進行政序。

釋義

本條規定提起訴願以後，徵收土地的程序並不停止進行。關於這一點，訴願法上是有左列的規定：

（一）訴願未決定以前，原處分並不喪失效力；不過受理訴願的官署得因必要情形，停止牠的執行。（第十條）

（二）訴願的決定有拘束原處分或原決定官署的效力。（第十三條）

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。

釋義

本條規定土地所有權人或土地他項權利人得要求公斷的事項如同：

- (一)關於徵收土地之接連地的補償問題所發生的異議；(第三百四十五條第三百四十六條)
- (二)關於土地殘餘部份的徵收問題所發生的異議；(第三百四十七條)
- (三)關於除去障礙物以致被徵收土地以外土地受了損害時所發生的補償異議；(第三百七十五條)
- (四)關於徵收土地定著物遷移費上所發生的異議。(第三百八十一條)

第七章 罰則

第三百九十一條 違反第三百四十條第二項之規定者，除責令該需用土地人將名勝古蹟妥為保存外，並處以一百圓以上一千圓以下之罰鍰。

第三百九十二條 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。

附錄

胡漢民氏在中央紀念週關於土地法內容的演講詞

各位同志，我們的土地法經過一年多的起草，兩星期的精密審查，現在才提交立法院大會當審查時，兄弟和立法院的顧問王亮疇同志都會參加，審查委員除原有起草委員外，並加入民法起草委員及法制經濟財政等委員會委員，直到上星期二才審查完竣，自上星期三起，接連開了幾次大會，現已通過三百餘條，我們知道訂定土地法，實在是一個很重大的問題，不能不十二分鄭重；因為形成一個國家，心有三個要素；即土地，人民，主權，我國所有的土地向未切實清理過，現在這個土地法便是清理土地，規定一國土地稅法和土地的登記，使用，徵收的種種法律，如何實現總理的民生主義，多半在此，本黨自同盟會以來，在政綱之中始終重視並設法解決土地問題，總理在民生主義演講中，尤其詳盡闡發，並替我們確了解決原則，但我們如何才能實現總理的原則與政策，都很費斟酌，從中央政治會議決定土地法的原則起，直到我們的起草，審查，與討論，無不小心翼翼地做去，關於學理上的話，已有總理的遺教在，兄弟也不必多談，現在祇就普通該應注意之點，提出來和各位談談。

總理對於土地的主張是平均地權；蓋享受土地利益之權，乃每個人人民所應該有的，「天生人，天養人，」是一

句靠不住的話，應該改爲「地生人，地養人」，才合乎事實。一個人既生在土地上，便應該有土地的權；如果不然，便算不公平，所以人人都應有土地，這是總理解決土地問題的最高原則，也就是我們立土地法的最大目的。要達到這個目的，當然要有一種可行的辦法。總理所定合於他土地政策的辦法是：（一）照地價抽稅；（二）不勞而獲的土地增價歸公有。這種辦法實行以後，土地便不致爲少數人所壟斷或掠奪，並可大家有其應有的地了。這些原則與政策爲一般人的福利所在，不僅社會主義者，民生主義者應該關心，而是令應該注意到的。在說明我們土地法的作用以前，可以先將世界上另外所有兩種土地政策略略的談一下：

一種是俄羅斯土地政策，他們不承認私人有土地所有權，這一層兄弟以爲完全只有表面而沒有事實；因爲土地所有權是由處分、使用、收益三種權合成的，俄羅斯對於人民的使用土地及收益於土地都已完全承認了，還能說否認了人民的土地所有權嗎？俄羅斯政府要人民耕田，就是政府承認人民有使用土地法權，政府其始使人民以勞苦所得都歸公有，事實做不到，於是允許人民，凡歸公之後尚有餘裕的，可以賣給別人，這就是承認人民對於土地有收益權了。至於他們主張土地收歸國有，正如我國古時的一句話：「普天之下，莫非王土。」他們不過把「王」字改爲「國」字罷了。這原是很好的的一件事，但怎樣才可以使土地爲國有或公有呢？我國古時的井田制度，按口授地，到現在已做不到，因爲古時地廣人稀，劃分起來，不會有爭執衝突。現在不然了！俄羅斯劃分土地的方法，兄弟在俄羅斯時會留心考究，覺得非常滑稽。當時兄弟曾問俄羅斯當局有什麼方法可以使

人民都有土地呢？他們回說：『沒有甚麼別的方法，只有先把全國的土地統統沒收歸公，再劃成幾多分由人民去分。』兄弟說，這樣劃分土地便會不均麼？有的地方地大人稀，有的地方地少人稠，地權如何會均一，而且各地人口時有增減；如果由人民隨便去分，這土地官司怕要打不清了。他們說：『土地官司確是打不清，所以我們自一九二〇年到現在，專設土地一部，解決爲分土地而起的糾紛。』的確俄國人民爲分土地而打官司的真多，法庭中擠滿了這類打官司的人，有的等了幾個月還輪不著審理；換言之，他們的土地永遠分不平均，人民的土地糾紛也永遠解決不清；所謂國有土地的方法，實在已經失敗了。初時他們本想從平地上一個勛斗打上樓的，現在跌了下來，知道非慢慢地一層一層爬上樓不可了；所以目前已一反從前的辦法，力求和別國的土地政策接近，可是還不見得怎樣好，不過他們於土地方面，確有些與他國不同，即如農收，他們已廢除了四十多年，去實現土地國有的主張，比較他國要容易些，如果有好的方法，是會比別國先做到那一步的。世界上再有一種土地政策，乃亨利佐治所主張，專用單一的土地金稅去求地權的平均，這在現時經濟組織之下，要將其他稅制一律廢除，事實上能否做到，正是一個很大疑問。我國在此開始建設的時期，百廢待舉，如果驟然採用此制，於國家支出需要能否適合，很難有把握。至於爲防止資本跋扈，專用單稅方法，也不無欠缺之處，尤其要鄭重考慮。所以總理贊成他的土地理論，却不贊成他的實行方法。總理所定平均地權的方法，沒有以上兩種方法中的毛病。我們依總理的主張爲原則，而參酌國內素來有的好習慣，和經濟的實際情形，起草一部土地法，在大會已經通過的一

部分中，有好幾點可以舉出請大家注意的。

全國土地本來是全國人民所有，土地公有權當能屬諸人民全體。至於私人如得法律上的許可，也可以承認他有土地私有權，這是我們土地法中所以確定的。本來公與私的界限很難分清，古人造字，公字就是現在的私字，公字就是在公字上加一八字，這個八字並非違背意思而是相對的意思，與公相對就是公，所以公未必與公相反，不過與私相對而已。可知私有權是不能且不必禁絕的。現在這張講桌上放了一杯茶，試問這杯茶到底是公的呢？若說是公的，既擺到報告人面前來，他人便不能處分它，使用它，真似已屬私有了。等一會，這杯茶被呷到口中，嚥到腹內，更不算公有了。不過公私既是相對的，公既不能絕私，私也不能妨公；比方這杯茶本屬公家所有，人人可喝的，但這時因為報告人口渴，才拿到這裏來祇給報告的一個人喝，這樣做於公共並沒有妨害，那就不妨承認這杯茶為私有。如果不管報告人和非報告人，也不管這一杯茶和其餘的茶，通通由一人去占有，使其餘口渴者無從解渴，這種私有當然不行；但把一切茶都保持公有，不許拿到各個人面前去，更不許喝到各個人肚裏去，那就有茶等於無茶，公有變為無有了，當然也不對。我們土地法中承認人民有土地所有權，更和口渴者可以以茶解渴一般，這是與蘇俄不同的地方。不過所有權中所包括的使用，處分，收益三種，應各有相當的限制，人民祇能在相當的範圍以內去使用土地，處分土地，收益於土地；如果越出範圍，那就不行。這一個相當的範圍，並非立法院幾十個委員所能臆造，乃完全根據於總理的遺教，參照人民向來的習慣，以及社會上一切實際情形。

而定的；例如公共道路河川，絕不容私人去阻塞；公共花園絕不容私人去割據；又如有人將自己所有的土地賣給外國人，當也不許；因為人民這樣去使用土地，處分土地，並想收益於土地，便將妨礙公共的利益，斷不能為國家社會所容許。從前蘇格蘭有一個地主，在一天之中把租給佃農的田通通收回，改為牧場，理由是因為收租手續太麻煩，而且沒有改做牧場的出息大；於是一萬幾千名佃農當晚被這地主趕出去，弄得流離失所，痛苦異常，這就是對於土地處分初未加限制的毛病。又如外國的大都市，現在多分為教育區，政治區，工業區等等；如果法令對於使用土地，不加限制，說不定會有人在政治區或教育區內任意開設工廠，弄得煤氣瀰天，機聲嘈雜，連政治，教育都辦不成了。但我們在定法之中，也以社會的實情及需要為根據，不能憑理想去多所苛求。社會逐漸進步，法律也跟着逐漸提高標準，不能一下子高到使社會跟不上，而致法律等於虛設。如有些地方，因真有困難，經自治團體或政治機關的請求，也可以將已定的法律保留到若干時候施行。我們現在必須取締的是任意荒擱土地或壟斷居奇，凡是不用又不賣的，我們當重徵抽稅額。現在必須獎勵的是改良土地，真能盡土地之利。如將來我們在都市中劃定了政治區，教育區，工業區等等以後，工業區的地主能設法在工業區內開許多工廠，教育的地主能設法在教育區內築許多學校適用的房屋，我們便當抽他最低稅，自千分之一至千分之幾。如此獎勵人民去改良土地，善用土地，並不違反總理平均地權的主張。

現在我們所定關於土地登記的辦法，和從前有些不同，大概人民對於土地登記都不願意，無論政府怎樣誠

心，人民是始終懷疑的。現在我們所定的登記費很低薄，但所登記的必須非常確實，人民所登記的確實與否，同時也是登記機關的責任；如發現有錯誤時，短少的應由登記機關賠償；例如某甲有一百畝田，在登記機關報了一百零三畝，而該機關不察，承認下來，因此某乙損失了三畝，這三畝就要登記機關賠給乙。某甲若是作弊浮報，有意搗亂，登記機關亦可以用法律去制裁他。至於地租問題，無一國不感困難，尤其在中國的農村中，更易引起糾紛；所以我們土地法對於確定地租一事，大家煞費心思，差不多經過兩天以上嚴密的討論，才訂下條文。因為這事因要顧到有土地的人，同時也要顧到無土地的人，在討論的時候為請了三種人參加：（一）有土地而租給別人的人；（二）無土地而租別人土地的人；（三）非地主也非佃戶的人。這三種人各有各的主張，而且都是站在自己立場上說話的。遵照土地理論中最高級原則，地租能夠取銷最好；但是現在事實上還做不到。中國向來認為佃戶不納地租，乃大亂之道。我們只有根據總理的原則，平均地權的辦法，同時採納中國向來的習慣，定下一個納租的標準。我國地主（現在改稱出租人）收佃戶（現在改稱承租人）的地租，普通為百分之五十，而北方較少，最高的不到百分之三十，低的不到百分之二十；因此我們認為百分之五十太重，不能普及，仍依照民國十四年中央議決的二五減租辦法，以百分之三七五為標準，就是千分之三百七十五。這個標準首先推行於浙江、江蘇；去年浙江因為對這個標準的解釋未弄清楚，起了一點糾紛，現在已消弭了。我們定這個標準，在北方的佃戶看起來以為高了，但是要知道這是最高限度，若低過於此的，我們且獎勵之不暇了。已經訂了較

低的契約的，當然不必取消；所以北方也並不受它什麼壞影響。至於南方，如浙江、江蘇幾省，已經實行的，都覺得這標準非常適合，自不會有什麼妨礙。

關於土地增價的歸公，我們明白一個道理，有些農村土地所以增價，地主是有力量的；所以不能和都市土地一樣遇抽金稅。農村土地若因為貨幣的跌落而增價，那不能說地方有什麼力量在內。如歐戰以後，德國馬克驟跌，一畝地的價值若用馬克來計算，數目太大了。不過這種情形不常有，為獎勵耕農起見，都市所用的地價增高以後的稅率，不用諸農村土地。對於農村土地的增價，除出不超過原價百分之二十不徵稅，使地主肯將土地逐漸改良而增加生產，那是最要緊的。再則總理對土地最大的目的為「耕者有其田」，我們先要使人人有田可耕和有田者都能自耕。佃戶固然有繼續租地契約之權，除佃戶違反了法律或多時不納地租外，地主不能收回土地。但是，也有一個例外，地主若自己要耕，可以一年之前通知佃戶，到期收還。我們為獎勵耕者起見，地主或佃戶去耕都好，祇要這一塊田不荒蕪就行。再者如果地主出外隨便把一塊田擱在那裏，那便得抽不在地主稅，而且佃戶是繼續十年承耕的，遇着不在地主，還可請求依法徵收使佃耕人多得有其田的機會。

土地法經立法院大會通過的已過半數，差不多有三百幾十條了。關於土地所有權的登記，使用幾項，已告一段落；還有關於土地徵收權的，約有二百多條，尙有待討論。此法通過以後，恐非在短期間內就能實施，即以登記一層論，登記的人才必須經相當時期才能養成。其次，全國各地的情形互有不同，施行這一個有重大關係的法，

須詳細斟酌或使各地先有相當的準備，這準備的內容都依各地的情形而異。土地法全部完成公布以後，各地如何準備，如何準備得快，使此法得以早日實施，那就不僅是立法院的責任，而是大家的責任。我們同志能隨時提醒國民，留意此事，才好！

現行法釋義

最近出版

地方自治施行法釋義	自治職員選舉法釋義	市組職權法釋義	民法繼承權法釋義	女子繼承權法釋義	公司法釋義	商會法釋義	工商同業公會法釋義	商標法釋義	著作權法釋義	海商法釋義	保險法釋義	交易所法釋義	工廠法釋義	工會法釋義	土地法釋義	陸海空軍刑法釋義	陸海空軍審判法釋義	陸海空軍懲罰法釋義
王均安編	姚驥編	姚驥編	鄭發諒編	鄭發諒編	鄭發諒編	王均安編	王均安編	朱鴻達編	林瑛生編	朱鴻達編	鄭發諒編	鄭發諒編	朱采真編	朱采真編	朱采真編	鄭發諒編	王均安編	姚驥編
一冊	一冊	一冊	一冊	一冊	一冊	一冊	一冊	一冊	一冊	一冊	一冊	一冊	一冊	一冊	一冊	一冊	一冊	一冊

世界書局發行

中華民國二十年六月三版

土地法釋義（全一册）

【每部定價銀一元一角五分】

（外埠酌加郵費函費）



版權所有 不准翻印

編	校	出	發	印
者	者	者	者	者
朱	朱	世	世	世
采	鴻	界	界	界
真	達	書	書	書
		局	局	局

發行所

暨上

各省

世界書局

