

一之書叢學法

論 法 地 士

著 文 效 王

冊 下

社 譯 編 學 法 海 上

行 發 局 書 記 新 堂 文 會



土地法論下冊目錄

第四編 土地稅……………二七七

第一章 通則……………二八〇

第一節 土地徵稅之原則……………二八〇

第二節 法令免稅之土地……………二八四

第三節 土地改良物之意義……………二八五

第四節 土地改良物價值之估報……………二八七

第五節 土地稅之徵收程序……………二八八

第六節 土地稅爲地方稅……………二八九

第七節 附加稅徵收之禁止……………二九四

目錄

一



3 1797 3529 9

MG
D929.6
541
22

第八節	土地市價之統計	二九五
第九節	土地稅之納稅人	二九六
第十節	估計專員之設置	二九七
第二章	地價之申報及估計	二九七
第一節	地價之種類與估計法	二九七
第二節	標準地價異議之公斷	三〇一
第三節	估定地價從新之估計	三〇四
第三章	改良物價值之估計	三〇七
第一節	建築物價值之估計	三〇八
第二節	農作改良物價值之估計	三一四
第三節	改良物估價之通知與公斷	三一五
第四章	地價冊	三一七

第五章	稅地區別	三二〇
第六章	土地稅徵收	三二三
第一節	土地稅之種類	三二八
第二節	土地稅徵收之方法與時期	三二八
第三節	地價稅率之限度	三三六
第四節	土地稅率之增加	三四〇
第五節	土地增值總數額之標準	三四二
第六節	土地增值免稅之限度	三四七
第七節	土地增值稅之稅率	三四九
第八節	土地稅之限時徵收	三八五
第七章	改良物徵稅	三八六
第一節	市地改良物之徵稅	三八七

第二節	改良物稅爲地方稅	三九三
第三節	鄉地改良物之免稅	三九四
第八章	欠稅	三九五
第一節	地價稅之欠稅	三九五
第二節	土地增值稅之欠稅	三九六
第三節	改良物稅之欠稅	三九八
第九章	土地稅之減免	三九九
第十章	不在地主稅	四〇五
第一節	不在地主之意義	四〇六
第二節	不在地主之土地稅率	四〇八
第三節	不在地主之呈報	四〇九

第五編 土地徵收……………四一一

第一章 通則……………四一一

第一節 土地徵收之意義……………四一一

第二節 公共事業之範圍……………四一六

第三節 土地徵收之聲請……………四二〇

第四節 土地徵收之認定……………四二七

第五節 名勝古蹟之避免……………四三三

第六節 附帶徵收與區段徵收……………四三四

第七節 定着物之一併徵收……………四三五

第八節 接連土地損害之補償……………四二六

第九節 土地徵收之擴張請求權……………四二七

目 錄

第十節 被徵收人之權利	四二七
第十一節 公用土地徵收之限制	四三〇
第十二節 土地徵收權之效力	四三二
第十三節 土地徵收之效果	四三三
第二章 徵收準備	四三六
第一節 詳細計劃之擬具	四三六
第三章 徵收程序	四四四
第一節 徵收之公告及通知	四四五
第四章 補償地價	四四八
第五章 遷移費	四五〇
第六章 訴願與公斷	四五一
第七章 罰則	四五四

附錄

一 土地法原則	四五九
二 胡漢民氏在中央紀念週關於土地法內容的演講詞	四六八
三 土地徵收法	四七九
四 不動產登記條例	四九三

土地法論 下冊

土地法論 下冊

王效文著

第四編 土地稅

第四編 土地稅

吾國財政歷史，以土地稅爲最古，而其興革亦最多。夏之貢，（禹平水土，別九州，則壤成賦，以求負擔分配之均平，其賦法謂之貢。一夫授田五十畝，每夫計其五畝之入以爲貢。此爲我國最古之土地稅制。）殷之助，（殷人七十而助）。周之徹，（周人百畝而徹）。其率皆爲什一。我國古代學者，皆以什一之稅爲土地稅之代名詞，良以此地。周室旣衰，田制變壞，羸秦崛起，遂廢井田，開阡陌，而民得自爲買賣。漢因秦制，而三十徵一，土地稅制一變。魏武初定鄴都，令收田租，畝粟四升，戶絹二匹，綿二斤。晉武更置戶調之式，丁男之戶，歲輸絹三疋綿三斤，女及次丁男爲戶者半之，而戶賦與田賦並徵，土地稅制再變。唐興，凡授田者，丁歲輸粟

二石，謂之租，丁隨鄉所出，歲輸綾絹絁各二丈，布加五之一，輸綾絹絁者，雙編二兩，輸布者麻三斤，謂之調。用人之力歲二十日，閏加二日，不役者，日爲絹三尺，謂之庸。有田則有租，有戶則有調，有身則有庸，而田賦，戶賦，丁賦，三者並徵。土地稅制三變，楊炎作兩稅法。夏輸無過六月，秋輸無過十一月，戶無主客，以見居爲簿，人無丁中，以貧富爲差，其租庸雜徭悉省，而丁額不廢。土地稅制四變。宋元兩代，因沿唐制，明嘉靖間，一條鞭法，時行時止，至萬歷九年，乃盡行之。其法總括一州縣之賦稅，官爲僉募，力差則計其工食之費，量爲增減。銀差則計其交納之用，加以增耗。凡額辦派辦，京庫歲需與存留供億諸費，以及土貢方物，悉併爲一條，皆計畝徵銀，折銀於官，故謂之一條鞭，土地稅制五變。清沿明制，合銀差力差二者而名之曰丁。其初丁與地分，丁卽各國古時之人頭稅，地卽今之所謂土地稅。至雍正四年，攤丁賦於地糧，而丁與地各，則地丁統歸一則，純爲土地稅之一種矣。土地稅制六變。（參照憲法條財政學第一二三頁至第二四頁）清代課稅之法，有似於外國幼稚時代之收穫法，以輸納現品爲原則，觀錢糧稽米諸名色可見。抑其中又似盡

用等級法，南中數省，大率分爲五等。曰平田，曰沙田，曰高田，曰極高極低，曰山灘灘港，等級課稅，於法已疎。況此五等，又非實測，西北諸省，則並此等級而無之。蓋所謂因循苟且之法，無足存焉者矣。民國成立，鑒於清季權籍之不備，與夫徵科之失平，僉以清理田賦爲當務之急，而經界局亦遂以成立。其所定計劃，以調查爲始基，以測丈爲中權，以登記爲後勁，繪成全國精圖，編訂土地清冊，估定土地價值，以爲稅率標準，果使實行，亦深合清賦之旨，而與列邦新制，大抵亦屬相同，然因政局屢變，卒歸一停而不再興，可爲浩嘆者矣。今土地法雖已公布，然實行之期，仍屬遙遙無期。即使實行，而完成之日，又不知在於何年。以觀日本調製根簿，歷十年而始成，法國歷四十三年而始成，猶未能遍於全國，蓋可知矣。況吾國幅員廣袤，尤非日法兩國所可比擬，改革之功，當非數十年不就，其中豪猾把持撓阻，至出死力以相抵抗者，必不可勝數，然終不可避免也。果能改革而成，則以吾國地畝總額計，盡以二百四十步爲一畝，平均課以純收入百分之三，度其類亦必當倍於今之四五無疑也。讀是篇者或不能無怦怦於中焉。

（參照財政通論第一編地稅各論第一章第二八九頁至第二章）

第四編 土地稅

九〇

第一章通則

第一章 通則

第一節 土地徵稅之原則

吳氏尙鷹曰：徵收土地稅之最大意義，乃在使土地因人口增加與社會進步之結果所由增加之價值，以租稅形式徵收之，使歸於國家之所有，以爲社會公益之用，但因施用勞力資本所獲之利益，仍使之完全歸於資本與勞力者之所得不加以侵奪，并從而保障之。蓋徵收地稅爲吾黨解決土地問題之手段，其目的在使平均地權之原則，漸趨於實現。至於稅款之收入，乃爲施行政策自然之結果，換言之，所以採用徵稅手段者：非以財政收入爲主要之目的，乃爲解決國計民生之根本問題也。

關於按照地價徵稅之理論，總理於三民主義演講中，曾爲反覆譬喻，所以昭示於

吾人者，至爲明顯。其主張原以不勞而獲之土地價值，全數歸公，不得私於地主，而現土地法所根據之政治會議決定原則，關於稅率之規定，極爲低廉，於總理之主張，微有不合。蓋中央政治會議之決定，在於推行便利，寧爲逐漸改進，以次達到總理之主張，此爲實施上之緩進急進問題，從行政便利上觀之，自有其理由與必要也。（見中華法學雜誌第一卷第四號第三〇頁吳尚鷹土地問題與土地稅）

土地增價之原因，大概有二：一爲自然，二爲人爲是也。人爲增價云者，即因施用勞力及資本之結果而增加價值之謂也。自然增加云者，即因人口增加與社會進步之結果而增加價值之謂也。自然增價之概念，與密勒氏（John Stuart mill）所謂不勞而獲（Unearned Increment）之概念，有不可分離之關係。以密勒氏之所謂不勞而獲者，亦指因社會進步而進加之價值而言也。日學者河田編郎論自然增價之本性，以爲自然增價者，乃土地所有人不施勞力與資本，僅依地價之騰貴，而享受之利益。質言之，即該土地所有人在睡夢或旅行中甚至身幽於囹圄以內，而地價亦因之而

增加者，始得謂爲自然增價也。（參照李達經濟學論著卷四頁七四頁）人爲之增價，由於所有人投資與勞力之結果，論理應予免稅或輕稅以外，自然之增價，既非由於所有人投資施勞之結果，即不完全歸公，亦應課徵重稅。述其理由，蓋有四焉：

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

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

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

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

四 財政上之理由 國家徵收地稅，雖曰根據於倫理，經濟，社會各種之理由，然亦不能說與一國地方之財政無關。在已發達之都市，土地稅以外，尙有其他各種財產稅，營業稅等之可收，對於土地稅之徵收，似覺不甚重要。然在新建之都市，則土地稅之徵收，實與地方財政有極大之關係，以此時別種之稅收不旺，舍此即不足用也。（參閱Shafiel—The Taxation of Land Value, pp. 5-7）

第二節 法令免稅之土地

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

依照土地法原則第六條之規定，政府機關及地方公有之土地，不以營利爲目的者，經政府許可後，得免繳地稅。故如公有土地，學校及其他學術機關用地，公園公共體育場用地，農林試驗場用地，公共醫院用地，慈善機關用地，公共墳場用地，森林用地，以及其他專辦公益事業用地而不以營利爲目的者，皆得呈由中央地政機關呈准國民政府免稅或減稅。（參照土地法（第三二七條））又如因地方發生災難或調劑社會經濟狀況

，亦得呈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。（參照土地法第三二八條）

除有上述各種情形，依照法令免稅之土地以外，所有其他一切之土地，均應依照本法之規定而徵稅，地方政府不得任意減免也。

土地免稅之制，自古已然，不自本法始，所差者在於古代免稅之制，無一定法律之根據，隨時由政府以命令定之，而今則以法律明文條舉其種類耳。不僅我國有免稅之制度，即徵諸外國，亦有免稅之制度。且不僅對於某種土地，有免稅之規定，而對於同一土地，如其數額不及某種之程度，亦有免稅之規定也。

第三節 土地改良物之意義

第二百二十八條 土地改良物其存在為施用勞力及資本之

土地改良物云者，即土地定着物，其存在為施用勞力及資本之結果而合於本法之規定者之謂也。（土地法第二二八條） 分析言之，則：

第四編 土地稅 第一章 通則

管基面合於本法之
規定者稱改良物

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

二 土物改良物者其存在為施行勞力及資本之結果者也。改良物之存在，須由於土地所有人施行勞力及資本之結果，如其存在非由於土地所有人施行勞力及資本之結果，而由於公共團體之設施者，亦非本法之所謂改良物也。(參照陳李合撰之土地經濟論後篇第七頁至第七六頁)

三 土地改良物者須合於本法之規定者也。蓋依本法第二百五十九條之規定，改良物僅有建築改良物與農作改良物二種；附着於土地之建築物或其他性質相同之工事為建築改良物，附着於土地農作物其他植物及土壤之改良，為農作改良物故也。循是以言，則凡堤防，橋梁及埋沒於地中之鐵管，皆不得為土地改良物，以此種物件，非為土地之一部，即為一種之動產，既非土地之定着物，

第二百二十九條 土地及改良物之價值應各別估計及各別申報

亦非本法所謂之建築改良物或農作改良物故也。

此條明白解釋改良物之性質，乃勞力資本之結果，於土地之本身有別，特爲規定，以免混入地價徵稅之範圍也。

第四節 土地及改良物價值之估報

土地及改良物之價值，應各別估計，各別申報。（土地法第（二十九條））以土地及改良物不僅其性質各異，而且其徵稅方法亦有不同。「因徵收地稅，以土地價值爲根據，改良物者爲資本勞力之結果，於原則上不應徵稅。此條所以分別清楚者，其意務使改良物之價值，不能混入土地本身之價值，以免徵稅時，或致發生混亂，侵及於資本勞力也。」（見中華法學雜誌第一卷第四號第（三一）頁吳尚鷹土地問題與土地稅）因之，土地稅之徵收，分別地價稅與土地增價值稅二種，而改良物之徵稅，則無何等之分別。土地地價稅之徵收，不問其爲市改良地，市未改良地，市荒地，鄉改良地，鄉未改良地，鄉荒地，其稅率至低亦爲千分之

十，無免稅之規定，而改良物稅之徵收，則有免稅之規定，例如鄉地之改良物不得徵稅，市地之農作改良物，得由地方政府免予徵稅是也。

土地及改良物價值之估計，應以國幣爲準。詳言之，即應依照國幣條例規定，以一圓之本位銀幣爲計算之單位之謂也。不僅土地及改良物價值之估計，應以國幣爲準，即土地稅款之計算，亦應以國幣爲準也。（土地法第
二三二條）此種規定，爲我國法律特殊之狀態，外國法令實罕其例。蓋因一則我國幣制紊亂，兩圓並用，未能統一；二則土地稅款計算，尚有糧米折合等等之制度故也。

第五節 土地稅之徵收程序

第二百三十條 土地
稅徵收程序由中央
地政機關核定之

土地稅徵收程序，由中央地政機關核定之。（土地法第
二三〇條）核定云者，即據地方財政機關所擬呈之徵收辦法而予以批准之謂也。蓋省市縣地政機關之職權，僅限於一管理公有土地，二土地測量，三土地登記，四保管土地冊籍，五發給土地契據，六估計

第二百三十一條 土地稅由該管地方政
府依照前條核定之
程序徵收之

第二百三十二條 土
地及其改良物價值之
估計及土地稅款之
計算應以國幣爲準

地值，七解決因本法發生之爭執，八訂定地稅冊之八種，而關於收稅事項，則依土地法原則第八條第三項與本法第二百三十一條之規定，則應由該管地方政府依照中央地政機關核定之程序徵收之。土地稅依法既須由該管地方政府依照中央政府核定之程序徵收之，則關於土地稅徵收之程序，當然應由地方財政機關所擬呈，與地方之地政機關無與。本法第二百三十條所定之條文，雖然只有土地稅徵收程序由中央地政機關核定之，並無所謂由地方財政機關所擬呈之字樣，然由核定二字與「關於收稅事項，應由財政機關理」之原則而論，則此種解釋，亦屬當然之事。否則，直言土地稅徵收程序由中央地政機關規定之可矣，又何必言由中央地政機關核定之耶？

第六節 土地稅爲地方稅

我國稅制，田賦向爲國稅，直至民國十年間，始由中央劃歸地方。（見十六年七月十九日國民政府勅）

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

分國家收入地方
收入暫行標準案）而土地法則以明文規定土地稅全部爲地方稅。但中央地政機關如因
整理土地需用經費，則經國民政府之核准，雖得於土地稅收入項下指撥，然其款額
，亦僅以不超過稅款總額之十爲限耳。（土地法第
二二三三條）

土地稅之爲地方稅與否，各國制度並不一致。有以之爲國家稅者，有以之爲地方稅
者，亦有以之分屬於國家稅與地方稅者。且有以地價稅爲地方稅，而以土地增值稅
爲國家稅者。如英國一九一〇年四月二十九日所頒之財政法，規定土地地價稅與土
地增值稅爲國家稅，即是以土地稅爲國家稅之例。加拿大西部各省如亞爾巴太（Al
berta）撒斯克其皇（Saskatchewan）曼尼托巴（Manitoba）等省，則自一九一一年以來
，皆以土地稅爲地方稅，即是以土地稅爲地方稅之例。（See Scheffer, "The Taxation
of Land Values" pp. 281-301）
澳洲各省如昆斯南（Queensland）雖自始即以土地稅爲地方稅，然如新南威爾斯（New
South Wales）則自一九〇五及一九〇六年以來，則以一小部分之土地稅爲國家稅，
而以大部分之土地稅爲地方稅，是爲以土地稅分屬國家稅與地方稅之一例。其餘澳

洲各省如維多利亞(Victoria)以及南澳洲各地，則自一九〇六年以來，亦皆以土地稅爲地方稅矣。(See Schäfer—Taxation, Land Value, pp. 19—20) 然此猶就土地原價稅而論，至於土地增值稅，則在日本按照內務省勅令案之規定，以之爲地方稅，在瑞典以之爲國家稅，在丹麥瑞士及奧國亦如日本之例，以之爲地方稅。在德國依照一九一一年二月一日帝國土地增值稅法第五十八條之規定，則以之分配爲國家稅百分之五十，邦徵收費百分之十，各地方自治團體，所有地方稅百分之四十。(See Schäfer—Taxation, Land Value, pp. 121—130)

古代社會經濟幼稚，財產之種類甚寡，國家徵稅，莫不以土地爲重要之課稅物件，因之，土地稅之在昔日，類皆以之爲國家稅之一種。迨至今日，則經濟既發達，財產種類，日見加多，而賦稅範圍亦遂見擴張。土地稅之在歐西各國，已多由中央政府之重要收入，一變而爲地方政府之重要收入。而就土地稅之性質以論，則其宜爲地方稅而不宜爲國家稅，尤有至理存焉：

一 地方政務，以發展一地方之公益爲目的，則取特定地方之土地稅，以謀特定

地方之公益，固事理之至當者，此其一。

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

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

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

有此四因，土地稅之宜爲地方稅，自不待言矣。此本法之所以有「土地稅全部爲地方稅」之規定也。（參見憲法及財政學第一二〇頁至第一二二頁）

土地稅之宜爲地方稅，固如上述，然就土地稅之性質而論，則尚有應加注意之點：

一 土地稅以土地之收益爲稅源。此所謂土地之收益者，非經濟學上之所謂純地租，乃土地所有人利用土地天然之功能，加以歷年人爲改良及企業之結果，而繼續收穫之純收益也。

二 土地稅概爲對物稅。對物稅者，以收益物之收益爲標準而課稅之謂。土地收益，雖有自種收益與佃課收益之分，然課稅之後，土地價格，必隨之而低落，則自種收益之土地，與佃課收益之土地，固無或稍異也。

三 土地稅通例爲不轉嫁稅。土地稅既以土地之永續收益爲稅源，則賦稅負擔者，自必爲稅源所屬者，亦即所謂土地所有人是也。土地所有人而欲轉嫁其負擔，則地價必因以低落，而最後之負擔，必仍屬土地所有人。何則？土地所有人負擔土地稅，佃課收益，自必因以減少。當此之時，若土地所有人欲出售其土地於他人，則購買者自必減除其所負之稅額，以定土地之價格，而售價必低。若欲增加租金以轉嫁於佃戶，則勞費多而報酬薄，佃戶亦必轉而他就，而地租

亦遂不能爲鉅額之增加。此土地稅之轉嫁，所由常爲各種賦稅中之最難者也。

(參照憲法及財政學第二一二頁至第一二二頁)雖然此種推論，乃以增加租金佃戶得能轉而他就爲前提

。如增加租金以後，佃戶不能轉而他就，仍願繼續耕作時，則土地稅亦能轉嫁一部於他人也。

第七節 附加稅徵收之禁止

土地及改良物，除依本法規定徵收土地稅以外，不得用任何名目徵收或附加稅款。此蓋由於我國各省市對於土地徵收稅款，皆有附加稅等之名目，每有土地稅銀一兩，合洋本只一元三四角，而因附加各種稅款之故，竟有多至五六元之譜者。此雖爲我浙江一省前數年特殊之情形，然他省亦未必不無此種之稅政也。不過法律規定所謂「土地及改良物除依本法規定外，不得用任何名目徵收或附加稅款」者，乃指土地原價稅而言，而非指土地因特別改良而受特別利益之特別徵費而言也。如因改良地

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徵收或附加稅款但因改良地區就其土地享受改良利益之程度特別徵費者不在此限

第二百三十五條 地政機關對於該管區內之土地市價應編

區，就其土地享受改良利益之程度，而特別徵費者，則當然不在此限。不在此限云者，即得於土地原價稅外，仍得按照土地特別改良之程度，而加徵一種特別稅款之謂也。（土地法第（二三四條）換言之，亦即於地價稅外，得增徵土地增值稅是矣。因有本條之規定，而本編第六章第二百八十三條關於土地稅之徵收，始得分為地價稅與增值稅之兩種，以本章為土地稅編一般之原則，而第六章為土地稅編之分則，分則根據於原則，如無本條但書之規定，則第二百八十三條之土地增值稅，即無所依據。論者不察，有以此種規定，有使土地增值稅重疊負擔之缺點者，非真確之論也。（參見朱采真土地法釋義第二三四條之批語）

第八節 土地市價之統計

地政機關對於該管區內之土地市價，應據實記載，並為有系統之統計。（土地法第（二三五條））此為土地原價稅及土地增值稅徵收之根據，自不能不於土地稅徵收之原則上有所規

第四編 土地稅 第一章 通則

實記載或爲有系統之統計

定也。論者有謂本條之規定，過於籠統，不妨歸併於第二百三十九條，誰不知本條乃土地稅編一般之通則，而第二百三十九條乃土地稅編之分則，通則原爲分則之根據，決不能將通則條文與分則條文歸併在一起也。

第九節 土地稅之納稅人

納稅人者，依照法律所規定而負納稅之義務人也。土地稅之納稅人與土地稅之負擔人不同；以土地稅之負擔人，乃實際上犧牲自己之利益以充土地稅之稅金，而土地稅之納稅人，則表面上雖以其自己之金錢，輸納賦稅，然有時仍能取償於他人也。

雖土地稅之納稅人與土地稅之負擔人，常有同屬於一人之事實，然亦不無一種之例外，因土地稅有時亦能轉嫁一部於他人故也。（參照本章第六節末段）

依照本法第二百三十六條之規定，土地稅，除法律別有規定外，應向所有權人徵收之。應向所有權人徵收之云者，即以土地所有權人爲土地稅之納稅人之謂也。所謂

第二百三十六條 土地稅除法律別有規定外向所有權人徵收之

第二百三十七條 地政機關爲土地及改良物價值之估計設估計專員辦理之。前項估計專員之任用資格由中央地政機關定之。

第二章 地價之申報及估計

法律別有規定外者，卽如都市基地上之定着物稅徵收，法律規定有時得向承租人徵收之或如本法第一百七十八條之規定，耕地之地價稅，有時得向承租人徵收之謂也。

第十節 估計專員之設置

關於土地及改良物價值之估計，非有專門人才不爲功。地政機關爲土地及改良物價值之估計，依法應設估計專員辦理。至估計專員之任用資格，則應由中央地政機關規定之，（土地法第三三七條）大概不外以長於會計學及建築術或熟識該地各種市價之人員充任之而已。

第二章 地價之申報及估計

第一節 地價之種類與估計法

第四編 土地稅 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

申報之土地價值爲

申報地價依本法估

計所得之土地價值

爲估定地價。

第二百三十九條 地

政機關爲地價之估

計應將所轄區內之

土地就其地價情形

相近者劃分爲地價

區。

前項地價相近情形

以估計時前五年內

之市價爲準。

第二百四十條 地政

機關應製定地價分

區圖以同樣顏色標

本法所稱地價，分申報地價與估定地價二種；依本法聲請登記所申報之土地價值，爲申報地價，依本法估計所得之土地價值，爲估定地價。（土地法第）因申報地價，由於土地登記聲請人聲請登記時所申報，有時未必真確，必須再加以地政機關估計專員估計所得之土地價值，以爲比較，方能得知其真實之價值也。

地政機關爲地價之估計，應將所轄區內之土地，就其地價情形相近者，劃分爲地價區。所謂地價相近情形，應以估計時前五年內之市價爲準。（土地法第）就耕作地而論，土地價值，彼此相差不多，區別尙易，而就都市基地以言，則常因土地坐落不同，土地價值相差甚遠，爲徵稅定率之便利計，地政機關自不能不將所轄區內之土地，依照前五年內之市價情形，加以估計，而爲之區分也。

地價估定後，地政機關應製定地價分區圖，以同樣顏色標示同一地價區之土地，以資識別。（土地法第）不僅地價分區圖，應以同樣顏色標示同一地價區之土地以資識別而已，而且地政機關亦應將所製定之地價分區圖公布，以便該管轄區內之土

示同一地價區之土地所有人及一般人民之閱覽也。(土地法第二四〇條第二項)

估計地價，應於同一地價區內之土地，參照其最近市價或其申報地價，或參照其最近市價及申報地價為總平均之計算。

(土地法第二四一條) 大概申報地價高於市價者估計地價

第二四十一條 估計地價應於同一地價區內之土地參照其最近市價或其申報地價或參照其最近市價及申報地價為總平均計算

，應以其申報市價為準，申報地價低於市價時，應以最近市價為準，或以最近市價及申報地價之總平均價為準，不能再以申報之地價為準。所謂參照其最近市價及申報地價為總平均之計算者，非單一土地之最近市價與申報地價平均之計算，乃同一區內各土地最近市價與申報地價總平均之計算也。舉例以言，則如甲地之最近市價為每畝一千元。申報地價每畝八百元，則甲地平均之計算，應為每畝九百元。如甲地之最近市價每畝一千元，申報市價八百元，乙地之最近市價一千二百元，申報地價一千元，丙地之最近市價每畝一千四百元，申報地價一千二百元，則其同一地價區內之土地估價，如照最近市價及申報地價為總平均之計算，每畝應為一千一百六十六元六角六分是也。

第二百四十二條 四

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

前項選擇平均計算所得之數額超過前條總平均計算所得之數額時其超過數額以總平均計算所得數額三分之一為限

第二百四十三條 依

第二百四十一條總平均計算或第二百四十二條選擇平均計算所得之地價數額為標準地價
第二百四十四條 地

如因財政需要，或經濟政策之必要，得就同一地價區內之土地最近市價或申報地價，擇其中地段價值之較高者，為選擇平均計算，但選擇平均所得之數額，如超過前條總平均計算所得之數額時，其超過數額應以總平均計算所得數額三分之一為限耳

○（土地法第
二四二條）

依照第二百四十一條總平均計算或第二百四十二條選擇平均計算所得之地價數額，為標準地價。○（土地法第
二四三條）地政機關於地價估計完竣後，應將標準地價分別分區公告之。○（土地法第
二四四條）

土地徵稅既以價值為根據，必先將土地價值，先為確定計算，方能為徵稅之進行。此本章所以有申報地價與估定地價之規定，其分別為申報與估定兩種之意，因申報地價之一種，為建國大綱之所定，其法由地主自行報價，政府照價徵稅，并可隨時照其申報價值收買之。此種辦法，於原則上本極完滿，但為便於施行起見，有應為補充之點，是以再有估定地價一種之規定。蓋地主方面，明知政府為照價徵稅之舉

政權關於地價估計
完竣後應將標準地
價分區公告之

，於申報地價時，不免有低報情事，希圖輕繳稅款，政府爲防弊起見，有隨時照價收買之權。其思慮所及，頗覺週到。然貪圖避免重稅，爲地主必具之心理，故地價低報之事，在所難免。若政府一一從而收買之，恐不勝其煩。地主方面，固深知政府遇此種困難時，不易解決，若因報價與收買事，羣起爭辯，則於土地行政，殊多不便。茲爲補充估定地價一點，乃所以杜絕萬一之糾紛也。

土地價值，若爲嚴密精確之估計，則其方法與手續，頗爲複雜。美國各都市有採用所謂岑默氏方法者 (Sommer's method) 其於地價計算，極爲細微，前後相接一二尺土地之價值差異，亦必爲之估算清楚。此法頗稱精密，以地價高昂之紐約城，當然有採用此項方法之必要。在我國現時情形，尙可適用較爲簡易之法，依本法第二百三十九條之規定，祇以估計時前五年之土地市價爲準，就地價情形相近之地段，爲地價區之分等。如土地因其地位之特殊情形，有相當增減之必要時，即得按其標準地價數額，爲相當之增減，惟其增減數額均以不超過該地所屬地價區之標準地價三

第二百四十五條

地因其地位之特殊情形得按其標準地價數額為相當之增減其增減數額均不超過該地所屬地區區之標準地價三分之一為限

為前項增減時應將

增減數額以書面通知該土地所有權人

分之一為限，並應將增減數額以書面通知該土地之所有權人耳。（土地法第）

此種估計方法，原由前德國顧問單維廉氏在廣州時與國人討論之結果。其方法簡便，易於施行，於我國現時都市地價之增漲情形，尚屬適應，無採用更為細密方法之必要也。（參照中華法律雜誌第一卷第四號第三一頁至第三二頁吳尚廉土地問題與土地法）

第二節 標準地價異議之公斷

標準地價，原依第二百四十一條參照土地最近市價及申報地價為總平均計算或第二百四十二條就同一地價區內之土地最近市價或申報地價擇其中地段價值之較高者為選擇平均計算而定，估計是否適當，實屬疑問，以土地所有權人之申報地價，其弊固在於低報，希圖輕繳稅款，而地政機關之估計地價，其弊則在於高估，希圖多繳稅款也。土地所有權人申報地價過低時，地政機關既得重行估計，則地政機關估計地價過高時，亦自不能不使土地所有權人聲述異議，以求公平之決定，此土地法所

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選舉向主管地政機關提起異議

第二百四十七條 第二百四十五條管地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

以有第二百四十六條以下對於地價異議公斷之規定也。

一 異議之提起

標準地價決定公告以後，如同一地價區內之土地所有權人認爲計算不當，則得以全體過半數人之選舉，於自公告之日起三十日內，向主管地政機關提起異議。（

土地法第二四六條）但依第二百四十五條土地因其地位之特殊情形，按其標準地價爲相當之

增減時，則增減地價之土地所有權人得單獨向主管地政機關提起異議，不必以同一地價區內之土地所有權人全體過半數人之選舉，惟應於通知到達後，二十日內爲之而已。（土地法第二四七條）此蓋由於土地因其地位之特殊情形，按其標準地價數額，

爲價值之增減，往往只關係於一人，而於同一地價區內之其他土地所有權人無涉，自不必以全體過半數人之選舉。至於此種異議提起之時效，限定於通知到達後二十日內，而不限定三十日以內者，蓋亦由於單獨提起，無全體過半數選舉接洽之煩，自可短予時日也。

第四編 土地稅 第二章 地價之申報及估計

二 異議之公斷

第二百四十八條 前二條所提起之異議經主管地政機關決定後原異議人不服時得要求召集公斷員公斷之。

第二百四十九條 公斷應由主管地政機關之估計專員及異議人雙方各推公斷員一人另由兩公斷員互推公斷員一人會同公斷前項加強之公斷員不能推出時應由該地方自治團體推出一人充之

第二百五十條 異議人提出公斷之要求應於主管地政機關之決定送達後七日內爲之

不問爲同一地區內土地所有權人全體過半數人所提之異議，或爲土地所有權人單獨提起之異議，如經主管機關決定以後，原異議人仍然不服時，得要求召集公斷員公斷之。(土地法第) 但異議人提出公斷之要求，應於主管機關之決定送達後七日內爲之而已。(土地法第) 至於公斷之辦法，應由主管地政機關之估計專員及異議人雙方各推公斷員一人，另由兩公斷員互推公斷員一人，會同公斷。如兩公斷員互推之公斷員不能推出時，應由該地方自治團體推出一人充之，以昭公允也。(土地法第) 公斷之期限，由主管地政機關決定之。(土地法第) 公斷之決定，爲最終之決定，異議人於最終決定以後，不得再有所請求。(土地法第) 因公斷需用各費，由主管地政機關及異議人雙方平均負擔之。(土地法第)

第三節 估定地價從新之估計

第二百五十一條 公斷之期限由主管地政機關決定之
第二百五十二條 公斷之決定爲最終之決定

第二百五十三條 因公斷需用各費由主管地政機關及異議人雙方平均負擔之

第二百五十四條 標地價超過公告程序不發生異議或發

異議經主管地政機關決定或公斷決定者爲估定地價

第二百五十五條 依第二百五十四條情形增減之地價適用前條之規定

第二百五十六條 地價每五年從新估計一次但因地價有重

標準地價經過公告程序不發生異議，或發生異議經主管地政機關決定或公斷決定者，即爲估定地價。（土地法第 二五四條）依第二百五十五條因土地地位特殊情形按其標準地價數額爲相當增減之地價，亦適用上述之規定。詳言之，即土地所有權人接到地價增減之通知後二十日內不生異議，或發生異議經主管地政機關決定或公斷決定者，亦爲估定地價之謂也。（土地法第 二五五條）

地價每五年從新估計一次，但因地價有重大變更時，則不在此限。（土地法第 二五六條）蓋以社會進步，人口日繁，土地價值，時生變動，農地因專用於耕作之故，平時價值變動尙少，而都市基地，則因用途變更，而價值亦常因之而有所增減，每五年從新估計一次，在平時或可無礙，若遇有重大變更之時，則五年之期，實覺太久，但書之規定，即所以補救此種之缺憾也。

土地估價，最難真確。失之過高，固屬招議。而失之過低，亦有損於稅收。且土地估價，即使真確於今日，然而未必真確於他日，美國各州因無土地價值真確之計算

大變更時不在此限

，以致土地因社會進步增價之部分，常有長期免徵之事實也。(See First National Capital Taxation (1907) P. 113.)

地價重估年限，各國立法，頗不一致：就澳洲而論，新南衛爾斯州 (New South Wales)，土地價值每年估計一次，錫達納 (Sydney) 州，土地價值每五年從新估計一次，新西蘭州對於土地之收穫額雖年有統計，而於土地真實價值之計算，則無一定之時期，嶼斯南州 (Queensland) 與南澳州 (South Australia) 初時均定每隔三年從新估計地價一次，然至一九〇二年間，則南澳洲改為地價每四年從新估計一次，而維多利亞則每兩年從新估計一次也。(See Spettel's Taxation of Land Value pp. 67—68)

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為方法之變更但應先經中央地政機關之核准

本法所定地價估計之方法，不過一種之原則，如地政機關以為此種方法有變更之必要時，則於本法所定估計原則範圍內對於地價估計，亦得為方法之變更，但應先經中央地政機關之核准而已。(土地法第 二五七條)

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改良物有增減或重大改變者不在此限

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

第三章 改良物價值之估計

改良物云者，謂即土地定着物。其存在爲施用勞力及資本之結果者也。如由新爾衛爾斯土地法之規定而論，則所謂改良物者，乃指房屋水井以及刈除蔓草土壤改良等類而言。

(Improvements include houses and buildings, fencing, planting, for holding water, wells, ring-fencing, clearing from timber, or scrub, or sweet briar, or noxious weeds, or laying down in grass or pasture, and any other improvements whatsoever the benefit of which is unexhausted at the time of valuation" — New South Wales, 69Vic, no. 16, §67.)

由本法而論，則改良物分爲建築改良物與農作改良物兩種；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。(土地法第
二五九條)

改良物價值之估計，應於估計地價時爲之，即地價每五年從新估計一次時，改良物亦須五年從新估計一次。但因改良物有增減或重大改變者，則不在此限耳。(土地法

條八)

第一節 建築改良物價值之估計

第二百六十條 建築

改良物價值之估計
應以同樣之改良物

於估計時爲從新建
築需用費額爲準

第一百六十一條 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

建築改良物價值之估計，應以同樣之改良物，於估計時爲從新建築需用費額爲準。

(土地法第
二六〇條) 其原來之建築需費幾何不問也。

建築改良物，應計算其經歷時間，所受損耗，於估計價值時，減去其損耗數額。(

土地法第
二六一條) 減去損耗數額云者，即建築改良折舊之謂。建築改良物之折舊，爲天然不

可或免之事實，估計建築改良物之價值時，須照原料，工資，利息，修理費用等等

合計之價值，減去折舊數額以符建築改良物之實值。

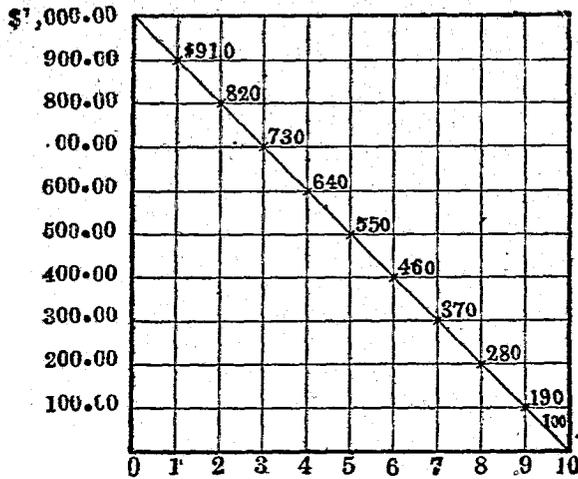
惟折舊估計之法，論者不一；而其標準，亦復彼此不同，要皆以建築改良物使用年數為基礎。使用之年數不知，則建築改良物經歷時間所受之損耗若干，亦即無法估計。故計算建築改良物之價值，應注意於下列之三事：

- 一 原價值或建築時之費用
- 二 使用時保護之方法

三 廢料之價值

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

- 1 定比法 定比法(Fixed Proportion method)亦曰直線法(Straight Line method) 即按年比例其損耗數額之方法也。例如假定建築改良物之使用年數為十年，原建築費洋一千元，廢料之價值當原建築費洋十分之一為一百元，則每年減



三二〇

去損耗之數額應為九十元

是也。其式如下：

$$\frac{\$1,000 - \$100}{10\text{年}} = \$90$$

其所以稱為直線法者，因如
 設以橫線表示年數，以直線
 表示每年價值之減少度數，
 則其每年折舊後餘數，恰成
 一直線與前二線成四十五度
 之角。圖如下：

二 百分減值法 百分減值

法 (Percentage of Original

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

設V為建築改良物之原值，R為N年後廢料之值N為年數R為折舊率，則

$$R = 1 - n \sqrt[n]{\frac{R}{V}}$$

$$\text{設 } V = \$47,000.00$$

$$R = \$1,000.00$$

$$N = 10$$

$$\text{則 } r = 1 - \sqrt[10]{\frac{1000}{47000}}$$

解之如下

$$\log \left(\frac{R}{V} \right)^{\frac{1}{n}} = \log \left(\frac{1000}{47000} \right)^{\frac{1}{10}}$$

$$= \frac{1}{10} (3.3010 - 4.6721)$$

$$= 1.83289$$

$$= 1.729 \text{ (每單位) 或}$$

$$= 7.1\%$$

試證明之如下：

最初建築物之值	\$17,000.00
\$47,000.00之折舊(率爲27.1%)	12,737.00
第一年終建築物之值	\$34,263.00
\$34,263.00照前率折舊	9,285.00
第二年終建築物之值	\$24,977.73
\$24,977.73照率折舊	6,763.96
第三年終建築物之值	\$18,208.77
\$18,208.77照率折舊	4,934.57
第四年終建築物之值	\$13,274.20
\$13,274.20照率折舊	3,597.30
第五年終建築物之值	\$ 9, 76.90
\$9,676.90照率折舊	2,622.44
第六年終建築物之值	\$ 7,054.46
\$7,054.46照率折舊	1,911.76
第七年終建築物之值	\$ 5,142.70
\$5,142.70照率折舊	1,393.67
第八年終建築物之值	\$ 3,749.03
\$3,749.03照率折舊	1,015.98
第九年終建築物之值	\$ 2,733.05
\$2,733.05照率折舊	733.05
第十年終建築物之值	\$ 2,000.00

三 按年支配法 (Annuity Method) 者，按年照普通折舊及投資利息

與建築物價值遞減相比之法也。此蓋由於第二法以初年折舊，按率計算，有所未當，雖其用意在於使前數年之定率，與後數年之定率相調和，以求適合於實際，然反對此法者，則以為此法，不僅其計算繁瑣有所未便，而且最初數年之折舊定率較實際之折舊率為大，亦有未合故也。茲舉一例明之如次：

設有建築費六百元之建築物，建築費之利率為百分之六，折舊率為百分五又百分之十，(5.10%)則五年內之折舊計算法得述如下：

原價	\$800.00
6% 利息	38.00
	<hr/>
折舊	124.70
	<hr/>
餘額	\$511.30
6% 利息	30.68
	<hr/>
折舊	124.70
	<hr/>
餘額	\$417.28
6% 利息	25.04
	<hr/>
折舊	124.70
	<hr/>
餘額	\$317.62
6% 利息	19.06
	<hr/>
折舊	124.70
	<hr/>
餘額	\$211.98
6% 利息	12.72
	<hr/>
折舊	124.70
	<hr/>
餘額	\$100.00

以上三法，計算雖各不相同，然亦各有所長，迭克西 (Dialose) 以爲第一法適用於短期資產之折舊，第二法適用於普通資產之折舊，而第三法適用於長期使用或租借資產之折舊。然各國法律對於何種產業適用何種之折舊法，並無特別之限制，不過在英美兩國之習慣，則以第二法爲最通行耳。(參照劉復遠近世會計學第四編第一一四頁至第一二二頁)

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
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

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。惟因維持建築改良物現狀所爲之修葺，則不能視爲增加之改良物而已。(土地法第一二六二條) 不僅因維持建築改良物現狀所爲之修葺，不能視爲增加之改良物，即農作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，亦不得視爲改良物也。(土地法第一二六五條)

第一項 至改良物之已失去其使用效能者，不得視爲改良物之存在，更不待論矣。(土地法第七〇條)

第二節 農作改良物價值之估計

農作改良物價值之標準

第二百六十四條 地

政機關就前條所定

之標準估計農作改

其物價值之實數

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

其物

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

其物

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

第二百六十七條 前

地政機關估計農作改良物價值之實數，應以等於農作改良物附着之土地估定價值百分之十至百分之五十限度內，為農作改良物價值之標準。（土地法第二六三條第二項）此蓋由於農作改良物乃附着於土地農作物，其他植物及土壤之改良，其價值決不致超過於土地估定之半數故也。

農作改良物之估定價值不及使用地段面積估定價值之十者，不得視為改良物。（土地法第二六五條第二項）蓋以按照第二百六十三條之規定，農作改良物價值之估計，應以等於農作改良物附着之土地估定價值百分之十至百分之五十限度內為農作改良物價值之標準故也。

第三節 改良物估價之通知與公斷

改良物之價值，估計完竣後，地政機關應將所估計價值之數額用書面通知其所有權人。（土地法第二六六條）所有權人如認為估計不當時，得於通知書到達後十五日內向主管地

被受通知人於通知書到達後十五日內認爲估計不當時得向主管地政機關提起異議

第二百六十八條 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

第二百六十九條 改

真物價值經過通知程序不發生異議或發生異議經主管地政機關決定或公斷決定者爲改良物之估定價值

第二百七十條 改

物已失去其使用效能者不視爲有改良物之存在

政機關提起異議。(土地法第
二六七條)

所有權人提起異議，經主管地政機關決定後，原異議人如再不服，得要求召集公斷員公斷之。(土地法第
二六八條)

關於改良物公斷之方法，與地價公斷之方法同，故關於地價公斷各條之規定，於改良物價值之公斷，亦得適用。詳言之，即(一)改良物價值之公斷，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。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。(二)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。(三)公斷之期限，由主管地政機關決定之。(四)公斷之決定，爲最終之決定。(五)因公斷需用各費，由主管地政機關及異議人雙方平均負擔之。(土地法第
二六九條)

改良物之價值，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，即爲改良物之估定價值。(土地法第
二七〇條)

惟改良物已失去其使用效能者，不得視爲有改良物之存在耳。(土地法第
二七〇條)

第四章 地價

冊

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。

地政機關應置地價冊，登載主管區內土地之申報地價與估定地價，並須將改良物之估定價值，附記於地價之後。(土地法第 二七一條) 地價冊應分區編造之，其分區範圍以土地

改良物之估定價值

地登記區爲準。(土地法第 二七二條)

附記於地價之後

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爲準。

地價冊於每宗土地應記載左列事項：

一 土地段號。

二 稅地區別。

三 土地種類。

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。

第二百七十三條

地政機關得依本法之規定，對於土地改良物之估定價值，得予以修正。

修正時，應以改良物於估定時之實際狀況爲準。

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證明其保管機關
 - 六 專界地價及其年月日
 - 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，證明其事由
 - 十一 經過地政機關決定或公斷決定者，證明其概要。
 - 十二 備考事項。
- 右列事項，依法應爲登記者，應以土地登記爲準。登記簿之記載有變更時，地價冊亦應同時修正。(土地法第(二七四條))如第一款土地段號，第三款土地種類，第四款土地面積，第五款所有權人之姓名住所，如屬公有土地，證明其保管機關等記載，如有變更，地價冊亦因同時修正。所謂變更者，卽如第一款土地段號因土地重劃而有所變更，第二款土地種類因使用變更而有所變更，第四款土地面積因分割而有所變更，第五款所有權人之姓名住所因土地移轉而有所變更，均應一一加以修正也是也。

十二 備考事項
第二百七十四條 前
條列事項依法應

爲登記者以土地登記簿為準

登記簿之記載有變更時地價應同時修正

第二百七十五條 地價及改良物價值於每次從新估定後地價應同時修正

第二百七十六條 地價冊應備二本以

第六款申報價值及其年月日，雖無變動，亦因明白記載以資參考，而第七款之估定地價及其年月日，第八款之土地改良物情形，第九款改良物之估定價值及其年月日，則須於每次從新估定後，同時將地價冊修正，以照核實。（土地法第（二七五條））

第十款之土地與改良物不屬於一人時，記明其理由云者，卽如土地設有地上權時，土地之一部固爲土地所有人之所有，而土地上改良物之一部則爲地上權人之所有者是也。土地與改良物如有此種情形，亦應於地價冊內記明其事由。

第十一款之經過地政機關決定或公斷決定者記明其概要，雖與地價之本身無關，然究爲地價決定之一種原因與手續，記明其概要，亦所以供將來參考之用也。

第十二款之備考事項，則凡不涉於上述各事項之事由，而有供該土地及改良物各種情形之參考者，皆得記入於其中，例如土地之地質爲含有沙地性，最宜於種植花生西瓜等類皆是也。

地價冊應備二本，以一本存於主管地政機關，一本送呈中央地政機關，一本送交主

本存主管地政機關
一本呈中央地政機
關一本送主管徵稅

機關

第二百七十七條 申
報地價估定地價及
改良物之估定價值

應登記於地政公報

第二百七十八條 地

政機關應將地價狀
況印製圖表公布並
得將圖表出售但以
取回印製費為限

第五章 稅地

區別

第二百七十九條 依

法令負納稅義務之
土地為稅地

管徵稅機關。(土地法第)以第一本為存底，第二本為備查，第三本為徵稅之根據故也。

地政機關應將申報地價估定地價及改良物之估定價值，登記於地政公報，以供一般人士之參考。(土地法第)地政機關不僅須將申報地價估定地價及改良物之估定價值登記於地政公報，且須將地價，狀況，印製圖表公布，並得將圖表出售，但其售價，應以取回印製費用為限耳。(土地法第)

第五章 地區別

依法令負納稅義務之土地為稅地，以土地亦有因法令而免稅者故也。(土地法第)同一納稅之土地，應視其坐落，使用與性質之不同而為之區別，例如市行政區域內之土地，應區別為

一 市地，

第二百八十條 市行

政區域內之土地爲
市地市地以外之土

地爲鄉地

第二百八十一條 依

法令使用之土地爲
改良地未依法令而

使用之土地爲未改

其地無改良物之土

地爲荒地

法令限期改良或使

用之土地在期限屆

滿前不以未改良地

或荒地徵稅

市地以外之土地，應區別爲

二 鄉地，

(土地法第
二八〇條) 依法令使用之土地應區別爲

三 改良地，

未依法令使用而使用之土地應區別爲

四 未改良地，

無改良物之土地應區別爲

五 荒地

是也。(土地法第二八
一條第一項) 市地與鄉地之區別。係因依照其坐落之不同而定，乃一種

當然之結果，無所用其疑慮。惟改良地未改良地及荒地三種之區別，則以其使用爲標準，似不無多少之疑慮耳。然實則所謂依法令使用之土地爲改良地者，大體即指本法第一百四十八條以下受使用限制之土地而言，所謂未依法令而使用之土地爲未

改良地者，即指受使用限制之土地以外之土地而言，所謂無改良物之土地爲荒地者，即指一般之土地而無特別改良之土地而言。改良地與未改良地之區別，認識尙屬容易，而未改良地與荒地之區別，則似有所困難。以僅無改良物之存在，而即認之爲荒地，易使一般人發生誤會，以爲一般之未改良地皆爲荒地也。故爲避免懷疑與誤會起見，與其謂無改良物之土地爲荒地，不若謂未曾使用或開墾之土地爲荒地之爲愈。如法令限期改良或使用之土地，在限期屆滿以前，不得以未改良地或荒地徵稅。（土地法第二八條第二項）換言之，即應以改良地徵稅是也。

由上以言，則土地以坐落之不同，既得有市地與鄉地之區別，而因其性質之各異，不僅同一，

一 市地 之中，又有：

(一) 市改良地

(二) 市未改良地

第二百八十二條 市

地籍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

(三) 市荒地

之各異，即同一

二 鄉地 之中，亦有

(一) 鄉改良地

(二) 鄉未改良地

(三) 鄉荒地

之不同也。(土地法第二八)

(二條第一項)

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，但應皇經中央地政機關之核定而後始得施行而已。(土地法第二八)

(二條第二項)

第六章 土地

稅徵收

第六章 土地稅徵收

第一節 土地稅之種類

第四編 土地稅 第六章 土地稅徵收

第二百八十三條 土

地稅分左列二種徵

收之

一 地價稅

二 土地增值稅

土地稅之徵收，分（一）地價稅，（二）土地增值稅兩種。（土地法第^{二八三條}）地價稅云者，謂對於土地原價所徵收之稅，土地增值稅云者，謂對於土地自然增值所徵收之稅。吾人不問其徵稅之標準為何若，要皆為

一 地價課稅法 之一種。蓋以地價課稅法乃以土地之價值為課稅之標準故也。

地價課稅法，與

二 面積課稅法 不同。面積課稅法之徵稅，不問土地之肥瘠如何，概以面積之廣狹，定課稅之多寡。此種徵稅之法，不僅古代羅馬及英國行之，即我國歷代之稅制亦莫不以土地之面積，定稅額之多寡。間雖有等級之分，然在同一地區內之稅額，則固仍以土地之面積為標準也。古代地多人稀，凡為耕地，概屬肥沃，雖屬瘠土，無從事者，而耕作之法，又極粗簡，故即照面積課稅，亦不至有顯著之弊害。然至今日，不但農業日益改良，土地之肥瘠懸殊，而因都市發達，收益之多寡亦異。因之在昔市地與鄉地可以不分，而在今日，則非分別估

價，按值徵稅不可。如僅以面積爲徵稅之標準，固難以適用矣。地價課稅法。

又與

三 等級課稅法 不同。蓋以等級課稅法，乃以土質之高下，定稅率之等級，而土地之價值如何，地位如何，皆不之問。等級課稅法，雖較面積課稅法爲公平，然僅注意於土質之肥瘠，而其地位如何置而不問，在古代都市不甚發達之時，都市與鄉村之地價相差不多，行用此法，尙無弊病，而今則時變境遷，土地之坐落如在都市，即使其土質惡劣不堪，不能耕種，而於土地之使用仍無關係，以都市之土地，只問其地位之良否，而不問其土質爲如何故也。地價課稅法又與

四 收穫課稅法 不同。蓋以收穫課稅法，乃以土地之總收益爲課稅之標準。古代各國，頗盛行之。即現今各國所行之土地稅徵收法，亦有採用此制者。壽氏景偉曰：「我國田賦，向有三等九則之分，似爲等級課稅之性質，而對於漕糧

南米之徵收，又以土地之總收穫爲標準，則我國制度，固兼採等級課稅與收穫課稅二法者也。至我國古代什一之稅，印度之所謂四分一稅，埃及之五分一稅，歐洲之十分一稅，十五分一稅，以及日本之七公三民，六公四民，五公五民等，則皆以總收穫爲標準之課稅法。此法有極大之缺點二：（一）一曰收穫課稅法爲不公平之課稅。蓋土地之總收穫額雖同，而甲地與乙地之耕作費，常極不均等，地質肥沃，灌溉便利者，所需耕作費較少，地質礪礪，灌溉不便者，反之。故對於一般收穫之總額。課之以一定稅率，常有負擔不均之患。（二）二曰收穫課稅法有陷官吏於專橫侵漁之弊。夫收穫額之多寡，多由推定而得，不但不能期負擔之公平，且常使不肖官吏，藉此需索陋規，以飽私囊。故往往取之於人民者至多，而納之於府庫者至寡。斯密亞丹謂「中國之賦，凡號貢獻者，恆滋奸弊，而監督官司，皆願其制之沿而不革」，其言殆爲漚連而發。然收穫課稅之易滋奸弊，已於此可見」。

（見憲政學府政學第一二六頁至第一二七頁）

收穫課稅法，雖單就農

地而言，然實際上對於基地，亦一律適用，因國家對於基地之徵稅，常以農地視之故也。地價課稅法又與

五 佃課稅法 不同。以佃課稅法乃以土地之佃課為標準而賦課之者。夫使佃課收益而果能代表土地收益，則此法不獨便利，抑且公允。但田賦稅源之土地收益，指土地所生之企業收益而言，與佃課性質不同。況土地未必皆為佃地，在佃地固可以佃課為標準而徵課之，然自種之土地，果將以何者為標準而徵課之，實屬疑問。若對於佃地，以佃課為標準，而對於自耕地，以自耕收益為標準，則是同一地稅，一以單純分配於土地之所得為課稅標準，一以企業之全體報酬為課稅標準。苟對於佃戶，不別課以農業所得稅或企業稅，則其徵課不公之弊，固顯然易見者也。佃課收益，既不能代表土地收益之全部，則佃課稅法，自不能認為適當之課稅標準。地價課稅法，又與

六 收益清冊法 不同。收益清冊法者，日本稱之曰土地臺帳法，乃調查土地之

純收益，記載於總冊，卽以所記載之純收益額爲課稅標準之課稅方法也。此法對於鄉村耕地，固屬適宜，而對於城市基地，則效用較差。城市基地有時雖亦得按其租金收益爲其課稅之標準，然而對於未曾使用之土地，則無標準之可定。此地價課稅法之所以較收益清冊法爲完密也。

第二節 土地稅徵收之方法與時期

第二百八十四條 地價稅照估定地價按年徵收之。
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。

地價稅照估定地價按年徵收之。（土地法第）惟得由主管地政機關核准，分期繳納，但每年不得過四期，並各分期相距之時間，不得互有差別。（土地法第）此種規定，核與我國地丁徵收之法，稍有不同。蓋就我浙江一省而論，田賦向分地丁及漕南抵補金兩種。地丁之制，沿自前清，凡徵之於田地山蕩者，統名之曰地丁。此項賦款以銀爲本位，民元經臨時省議會議決，每地丁銀一兩。各照原定科則折徵銀數改徵銀元，以正銀一兩，合銀元一元五角爲國稅，又糧捐三角爲省稅，統名之曰正稅，

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徵收之
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徵收土地增值稅

餘爲特稅。每年分上下兩忙，上忙自開徵日起，限三個月內完納，下忙限兩個月內完納。又漕南抵補金，亦田賦之一種，徵於浙西各屬者，多數曰漕糧，少數曰南糧，徵於浙東各屬者，皆曰南糧。光復後將向徵漕南米實行裁免，按照原有米數，收徵抵補金每石銀三元，作爲國稅。其省稅一項，照十六年度應徵標準，每石帶徵二角。此項抵補金浙西向於冬臘月間開徵，浙東與地丁同時徵收。每年徵收次數不過兩次，而本法所定則每年可以多至四期，此蓋由於土地稅有鄉地稅與市地稅之不同，鄉地稅因農地收益之關係，固不妨仍定爲兩期，而市地則固可定爲四期徵收之故也。

至土地增值稅之徵收方法與期間，則不能與地值稅相提並論，以地值稅之數額常有定，而土地增值稅之數額。則時有變動故也。因之，我土地法特定土地增值稅，照土地增值之實數額計算，於土地所有權移轉或於十五年屆滿土地所有權無移轉時徵收之。（土地法第二八六條第一項）而鄉地所有人之自住地及自耕地則即使於十五年屆滿，如無

移轉之情事，亦不徵收土地之增值稅也。（土地法第二八）（六條第三項）第二百八十六條第一項之規定，大致與英國一九〇八年四月三十日所頒土地稅法之規定相同，以英土地稅法對於土地增值稅亦於土地出賣時或於十五年屆滿為法人或合夥所有土地之所有權無移轉時徵收之故也。

(The occasions for the payment of The duty are as follows:

- (a) Whenever the land or any interest in the land shall be sold.
- (b) When land shall be leased for a period exceeding fourteen years.
- (c) In case of the transfer of land on death.

(d) On April 5, 1914, and in every subsequent fifteenth year on land held by bodies corporate or incorporated. House of Commons Bill 144 (1910), § 1)

所不同者僅在上述原文中之(b)(c)兩款，以(b)款規定土地租賃期限如在十四年以上，則土地增值稅須於出租時徵收之，(c)款規定土地因所有權人死亡而移轉時，亦須徵

收土地增值稅故也。

第二百八十六條第二項關於土地增值稅免稅之規定，只有「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徵收土地增值稅」之一種，而在德國一九一一年土地增值稅法之規定，則

一 改良地之出賣價格未過二萬馬克，未改良地之出賣價格未過五千馬克，一律免稅。(Improved land whose selling price is not above 20000 marks and unimproved land not exceeding 5000 marks are exempted from the tax. — Reichszuwohnsienengesetz. §1)

二 土地因繼承或贈與而移轉時，免徵土地增值稅，但欲避免贈與移轉稅者，不在此限。(Transfers of land by heritage or gift are not subject to the inheritance tax, unless the latter form of transfer is to evade the payment of the tax. — Reichszuwohnsienengesetz §7(1))

以其另有徵稅法之規定故也。(Such property is subject to taxation under the "Reichserbssohn of tess tenengesetz, of June 3, 1909".—Solefial, s the Taxation of Land Value)

三 各邦元首所有之土地。(The sovereigns of the separate states—des Landes-furst und die Landesfürstin—)

四 帝國政府所有之土地。(The Imperial government)

五 各邦及各自治團體管轄範圍內之土地。(The states and communes within whose jurisdiction the land is located.)

六 爲非營利社團如慈善機關等所有之土地。(Societies of all sorts which are not profit-making, for example, charitable institutions, internal colonization, loan and building societies in the interest of the poorer classes, provided the dividends distributed do not exceed four per cent of the invested capital.)

七 已婚夫婦共有之土地，不問爲共有權之設定，變更，繼續或取銷，一律免徵。
(Property owned jointly by married persons, in case of the establishing, altering, continuing, or dissolving of such ownership.)

八 繼承人依所訂契約分析其所承繼之財產或依所訂契約分析其拍賣所得之財產，免徵土地增值稅。(Property acquired through contracts concluded between heirs for the purpose of dividing an estate, or acquired by purchase at auction for the same purpose)

九 繼承父母祖父母遺產所得之財產。(Property acquired by descendants from parents, grandparents and more distant progenitors.)

十 爲父子合組公司所有之財產。(Property acquired by a company composed exclusively of the seller and his descendants.)

十一 零碎之土地因重劃而交換者。(Parcels of land exchanged for purposes of

rearrangement or redistribution by the public authority or in exercising the right of eminent domain in respect to forest land.)

十二 礦地爲便利或改良礦區之用而交換時免徵土地增值稅。(Mineral land, in case of an exchange of parts of fields between adjoining mines, and in case of a merger for the purpose of the better working of the mines, but not if the merger is effected to evade the tax.)

(See Scheffel's The Taxation of Land Value, pp. 153—154)

第二百八十七條 依本法爲第一次所有權登記之土地關於前條規定之十五年期間自本法公布之日起計算其已登記而經移轉之土地自移轉登記完畢之日起計算。

第二百八十八條 土地所有權之移轉爲

依本法爲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。(土地法第(二八七條)) 以土地所有權移轉之時，土地價值會爲一度之估計故也。土地所有權之移轉爲絕賣者，其增值稅向出賣人徵收之。移轉爲遺產承繼或無償贈與或法院判決者，其增值稅向繼承人或受贈人或因判決而取得所有權人徵收之。(土地法第(二八八條)) 以土地所有權之移轉爲

絕賣者其增值稅向
出賣人徵收之移轉
爲遺產繼承或無償
贈與或法院判決者
其增值稅向繼承人
或受贈人或因判決
而取得所有權人徵
收之

第二百八十九條 土

地所有權因徵收而
移轉者視爲絕賣
第二百九十條 土地
所有權因依法令整
理土地而移轉者不
視爲移轉
前項所有權移轉之
土地如與承受所有
權人之原有土地合
併爲一段者於計算
第二百八十六條規
定之十五年期間時
應以距十五年屆滿
最近之地段爲準

絕賣者，土地增值之利益。爲出賣人所得，移轉爲遺產繼承或無償贈與或法院判決者，土地增值之利益爲繼承人受贈人或因判決而取得所有權人享受故也。

土地所有權人因徵收而移轉者視爲絕賣。(土地法第二八九條)視爲絕賣云者，卽土地之增值

稅應向被徵收人徵收之謂。蓋土地徵收，仍須給價，地價之高低，雖定之於地政機

關，苟有增值，仍是利益，享受利益者，既爲被徵收人，則土地增值稅之徵收，亦

自應向被徵收人爲之也。惟若土地所有權，因依法令整理土地而移轉者，則不視爲

絕賣。既不視爲絕賣，卽不應徵稅。(土地法第二九〇條第一項)惟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，應以距十五年屆滿最近之地段爲準。(土地法第二九〇條第二項)蓋以土地整理之結果，

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，則其土地之價值

，必然因之而增加，且不僅增加其價值已也，而其增加之速度，亦必比較一般之土

地爲快。如是而於計算第二百八十六條規定之十五年期間時，如仍以其合併時爲計

算之起點，則承受所有權人未免過於受益，此本法之所以定以距十五年屆滿較近之地段爲準，以減縮其年限也。

第三節 地價稅率之限度

地價稅率，依據政治會議決定之原則，既採漸進主義，自應從最低稅率辦起，以百分一至百分十爲其限度，分市地與鄉地兩大類，且因其改良情形，爲稅率高低之伸縮。如已依法改良至完滿程度之土地，徵稅應最輕，改良情形較次者徵稅應略重。若依法爲全未改良之荒地，應徵最重之稅，卽其稅率達至 總理所主張百分之數，亦無不可。蓋土地貴乎利用，其改良最爲完善之土地，當然屬於最充分利用之土地，結果社會莫不受其利益。若全爲未改良之荒地，則不啻棄利於地結果社會受其損害。所以從重徵稅，促其改良也。

至市地與鄉地稅率之比較，市地之稅率，應較重於鄉地，其所以有此差別之主張者

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十五至千分之二十為稅率

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為稅率

第二百九十三條 市

荒地之地價稅以其估定地價數額千分之三十至千分之一百為稅率

第二百九十四條 鄉

改良地之地價稅以其估定地價數額千分之十為稅率

第二百九十五條 鄉

未改良地之地價稅

，原則上並無何種重大之理由，不過以市地之價值通常比較為大，稅率較重，於負擔上言，或較公平耳。故本法定

一 市改良地之地價稅，以其估定地價數額千分之十至千分之二十為稅率。（地土

法第二）
九一條

二 市未改良地之地價稅以其估定地價數額千分之十五至千分之三十為稅率。（

土地法第）
二九二條

三 市荒地之地價稅，以其估定地價數額千分之三十至千分之一百為稅率。（地土

法第二）
九三條

四 鄉改良地之地價稅以其估定地價數額千分之十為稅率。（土地法第）

五 鄉未改良地之地價稅，以其估定地價數額千分之十二至千分之十五為稅率。

（土地法第）
二九五條

六 鄉荒地之地價稅，以其估定地價數額千分之十五至千分之一百為稅率。（地土

法第二
九六條

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
莊地之地價稅以其
估定地價數額千分
之十五至千分之一
百爲稅率

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

第二百九十七條 市

地權地所有權人之
自住地及自耕地於
自住或自耕期內其
地價稅按應納稅額
八成徵收之

第二百九十八條 第

二百八十六條第二
項及前條之自住地
及自耕地面積之限
度由主管地政機關
呈請中央地政機關
核定之

第二百九十九條 前

條自耕地不為相連
地段時得合併計算
以滿足其核定面積
第三百條 第二百八
十六條第二項及第

地權與耕者有其田之目的，庶幾可達。此為單維廉氏所為堅持高稅率之理由，從原
則上言之，自是正當理論，不過為施行便利計，不能不帶事變通耳。（參照中華法律
雜誌第一卷第

四號第三二頁至三四頁矣）
附屬土地問題與土地法

此外如市地鄉地所有權人之自住地及自耕地於自耕期內其地價稅按應納稅額八成徵
收之。（土地法第
二九七條）蓋所以獎勵小農之制度也。惟法律對於所有權人自住地及自耕地之
面積，則有一定之限度耳。第二百九十八條雖未明定其限度為多少，然既曰自住地
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，則其應有一定之
限度，固自不待言也。如鄉地所有權人之自耕地不為相連之地段時，得合併計算，
以湊足其核定之面積。（土地法第
二九九條）此為一種當然之結果，即不規定，亦自應有此解
釋。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，應包括其家
屬在內，（土地法第
三〇〇條）不能單獨計算其所有權人之本身。至於家屬之範圍如何，應依
親屬法之規定，通常不外乎祖父父母伯叔兄弟妻子姊妹等同居共財之親屬而已。

第四編 土地稅 第六章 土地稅徵收

二百九十七條所有
權人之自住及自耕
包括其家屬在內

第三百零一條 以自
住地一部分出租時

其出租部分之地價
稅仍照應納稅率徵
收之

第三百零二條 自耕

之地價稅之八成徵
收不因自耕人僱用
助理工人致受影響

如以前地一部分出租時，則其出租部分之地價稅，仍須依照應納稅率徵收之，蓋以自住及自耕之土地，既然出租於人而享受一種之利益，當然不能再享此二成減稅之利益也。（土地法第（三〇一條））但自耕地地價稅之八成徵收不因自耕人僱用助理工人致受影響耳。（土地法第（三〇二條））

第四節 土地稅率之增加

依照第二百九十一條至第二百九十六條之規定，地價稅之稅率，乃自千分之十以至千分之一百為其限度，是則市改良地之地價稅，以其估定地價數額千分之十之稅率徵收之可，即以其估定地價數額千分之二十之稅率徵收之亦可；市未改良地之地價稅，以其估定地價數額千分之十五之稅率徵收之可，即以其估定地價數額千分之三十之稅率徵收之亦可；市荒地之地價稅。以其估定地價數額千分之三十之稅率徵收之可，即以其估定地價數額千分之一百之稅率徵收之亦可；鄉未改良地之地價稅，

以其估定地價數額千分之十二之稅率徵收之可，即以其估定地價數額千分之十五之稅率徵收之，亦可；鄉荒地之地價稅，以其估定地價數額千分之十五之稅率徵收之可，即以其估定價值數額千分之一百之稅率徵收之亦可；惟鄉改良地之地價稅，則只能以其估定地價數額千分之十以內為稅率而徵收，不能再於千分之十以上之稅率而徵收之，以鄉改良地之地價稅率，最高以其估定地價數額千分之十為稅率故也。然土地稅率之決定，與土地增值稅率之決定，情形稍有不同；土地增值稅率之決定，全視社會經濟之需要，以為之判，而地價稅之決定，有時雖亦不無視社會經濟之需要如何而定，然實際上皆視地方財政之需要如何以為之判。故土地稅率高低決定之原因，只有地方財政需要之一種，而土地增值稅率高低決定之原因則有地方財政需要與社會經濟需要之兩種。蓋土地稅之徵收，猶收入關稅之徵收，一方固因國家財政之需要，而他方亦因社會經濟之需要，而土地增值稅之徵收，則如保護關稅之徵收，完全含有別種之作用也。

由上以論，則土地稅之高低，全視地方財政需要與社會經濟需要如何而定。質言之，如地方財政之需要與社會經濟之需要不急，則稅率應低；反之，如地方財政需要及社會經濟需要緊急，則稅率應高。此第三百零三條之所以有地方政府得依法定程序，斟酌地方財政需要及社會經濟需要各情形，就地價稅之法定稅率範圍以內為稅率增減之規定也。雖然，稅率之增減，亦不能隨時為之也。地方政府雖有於法定稅率範圍以內增減稅率之權能，而其增減之時期，則依第三百零四條之規定，應於會計年度開始時為之也。

第五節 土地增值總數額之標準

土地增值稅之應徵收，前已言之，今可不必贅論，然其增值之數額若何，在計算上亦實少有一定之標準。以土地增價之原因，不一而足；由於一般之情形者有之，由於個人之勞力者有之，由於公共之設施者有之，由於個人之投資者亦有之。（參照李

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

一 因地方財政之需要

二 因社會經濟之需要

第三百零四條 前條稅率之增減應於會計年度開始時為之

河田嗣郎（土地經濟論後篇第七五頁）土地價值之增加，如由一般之情形與公共之設施，在土地所有人固

爲不勞而獲之所得，徵之以增值稅宜也。如土地價值之增加，由於個人之勞力與投資，則其土地價值之增加，乃由於人爲之改良，非特不應徵之以土地增值稅，即就地值稅而論，其率亦不宜過高也。

使土地價值之增加，僅由於上述四因中之一種，則土地增值稅之應否徵收，尙易判斷，然而社會情形複雜若是，土地增值之原因，亦決不能如吾人所言之簡單，是則土地增值總數額之計算，其標準如何，亦大有研究之餘地矣。

對於土地自然之增值，日本學者河田嗣郎以爲

第一 應注意之點，即在土地買賣時，不能因買價與賣價之差額增大至普通者以上，即謂之爲自然增值。例如市街地內，破舊房屋之中，有未經利用之廣大地面，互其間，徒任其亂草縱橫，所有者對之，並不認其有特別之價值。但事爲投機者流所採悉，乃以廉價買之，復以高價賣出，此時買賣價格之差額固亦頗大，然此

差類，祇具有土地向有之現實價值，不過由於所有人過於愚昧，未能認識，今始顯露而已。即其買賣人之利得，雖為投機之利得，然其造成其利得之價值，亦決不可視為自然之增值，不過與普通商業交易上所表現者有同一性質之利潤而已。所差者，普通商業上之交易，其間所表現之買賣價值差額，往往不大，而土地買賣，則其間之差額比較為大耳，究其實際，兩者仍無區別。

第二 應注意之點，即土地之價格，固因時期之不同而發生若干之差異，然在同一之期間內，亦有因幣值之漲跌而上下其價格之情形也。以土地之價值，通常皆以貨幣之數額為計算，貨幣價格跌落，則土地價值即使比較增加，然其增加之數額，亦只能與幣值跌落之數額相等，不能認為土地自然增值之結果也。土地自然之增值，固亦有價格之增加，然其增加也，實有潛伏於內交換價值增加之情形，若土地之交換價值不增加，則即使有價格之增加，亦不過一種貨幣價格漲落之表現而已。此種理由，本極尋常，凡曾研究經濟學理者無不深知其奧，然在一般社會

，則亦常有誤認此種增值爲增值者。故於實際計算土地增值之總數額時，不能不於此加之意焉。

第三百零五條 土地
增值總數額之標準
依左列之規定

一 申報地價後未

經過移轉之土

地於絕賣移轉

時以現賣價超

過申報地價之

數額爲標準

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

申報地價後未

經過移轉之土

雖然，河田嗣郎所稱第一種增值之情形，固可謂爲非自然之增值，然買賣土地人之有利得，則爲確定之事實。既有利得，即應徵稅，何況此種買賣尙帶有若干投機之性質。故爲防止地價之增加計，更應視爲一種土地之增值，而課之以土地增值稅。

此第三百零五條之所以有「一申報地價後未經移轉之土地，於絕賣移轉時，以現賣價超過申報地價之數額爲標準；二申報地價後未經移轉之土地，於繼承或贈與移轉時，以移轉時之估定地價超過申報地價之數額爲標準；三申報地價後未經移轉之土地，於十五年屆滿時，以估定地價超過申報地價之數額爲標準；四申報地價後曾經過移轉之土地，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」之規定也。所謂申報地價後未經過移轉之土地，於絕賣移轉時，以現賣價超過申報地價之數額爲標準者，卽如土地絕賣之價

地於十五年屆滿時以估定地價之數類爲標準

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實價或估定地價超過前次移轉時之賣價或估定地價爲標準

第三百零六條 前條第一款至第三款之申報地價數額及第四款之前次移轉時賣價或估定地價之數額稱爲原地價數額

格一萬元，前此申報地價六千元，則超過之數額四千元，即爲土地增值之總數額是。所謂申報地價後未經過移轉之土地於繼承或贈與移轉時，以移轉時之估定地價超過申報地價之數額爲標準者，即如於繼承或贈與移轉時之估定價值一萬元，申報地價五千元，則所超過之數額五千元，即爲增值之總數額是。所謂申報地價後未經過移轉之土地，於十五年屆滿時以估定地價超過申報地價之數額爲標準者，即如估定地價一萬元，前此申報地價三千元，則以估定地價超過申報地價之數額七千元爲標準者是。所謂申報地價後曾經過移轉之土地，於下次移轉或於十五年屆滿無移轉時，以現實價或估定地價超過前次移轉時之賣價或估定地價爲標準者，即如第一次賣價一萬元第二次現賣價或估定地價兩萬元，則以超過前次移轉時之數額一萬元爲土地增值之數額者是。第三百零五條第一款至第三款之申報地價數額及第四款之前次移轉時賣價或估定地價之數額，稱爲原地價數額。（土地法第 三〇六條）如土地及其改良物之價額混合爲一數額時，則應依其各別價值之申報或估定數額爲各別之計算。但因改

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
地政機關重新估定
其價值

良物現狀變更，不能依其原有申報或估定數額爲各別之計算，則得由主管地政機關從新估定其價值。（土地法第 三〇七條）蓋以土地增值總數額之計算，根本上不能將土地改良物之價值計算在內故也。舉例以言，則如某乙有地一方，移轉於某甲，連同改良物之價值，共計現賣價額爲二萬元，如該地前此申報之地價爲一萬元，改良物估定爲五千元，則估計該地之價值，應從二萬元中先行除去五千元，再以一萬五千元與原地價之數額一萬元相較，所差之五千元，始爲土地增值之總數額，不能以土地及改良物現賣價之總數額二萬元與原地價之數額一萬元相較，而認其差數一萬元爲土地增值之數額也。不僅土地之增值數額應當如是計算即改良物之價值，如因原料之漲價或因折舊之關係而有增減之時，亦應就改良物之本身價值增減而計算其現值，不能與土地之價值混而爲一也。

第六節 土地增值免稅之限度

第三百零八條 土地
增價之總數額 市地
在其原地價數額百
分之十五以內 鄉地
在其原地價數額百
分之二十以內者 不
徵收土地增價稅 其
超過者 祇就其超過
之數額徵收土地增
價稅
依前項規定計算所

土地增價總數額估定以後，就一般之通例而論，常不就其總數額之全部，徵收其土地增價稅，至少亦有一部分之免除。蓋以估計土地增價之總數額，雖有第三百零五條所定各種之標準，然亦未見十分真確。如於土地增價之總數額估定以後，不予若干免稅之限度，則土地所有人有時難免受過分之徵收。因此，各國立法，對於土地增價稅之徵收，常有一種免稅之限度。就美國各州而論，據胡爾福 (S. Wolf) 調查之所得，對於土地增價稅之徵收，中有四州，僅收當實值自百分之十五至百分之二十五，八州收當實值自百分之三十至百分之四十，十三州收當實值自百分之四十一分至百分之五十，七州收當實值自百分之五十二至百分之六十，七州收當實值自百分之六十二至百分之六十九，七州收當實值自百分之七十五至百分之九十，總計美國全國祇有薩福爾克一地 (Suffolk County Massachusetts) 徵收所估計價值之全數額而已。(See Schelfer, The Taxation of Land Value, P. 13) 我土地法第三百零八條做照美國各州一般之通例，亦定土地增價之總數額，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

得之總數額爲土地增值之實數額

百分之二十以內者，不徵收土地增值稅，其超過者，祇就其超過之數額，徵收土地增值稅，亦即所謂就土地增值之實數額徵收土地增值稅者是也。舉例以言，則如某甲有申報地價後未經移轉一方移轉於某乙，如申報地價爲五千元，現賣價爲五千七百元，則土地增值之總數額，只當原地價數額百分之十四，依照土地法第三百零八條第一項之規定，應在免稅之列。但若使其現賣價爲五千九百五十元，則其土地增值之總數額，已當原地價數額百分之十九，應就其土地增值之實數額二百元，徵收土地增值稅。又如某甲所有之地爲鄉地而非市地，則即使其現賣價爲五千九百五十元，依法亦應在免稅之列，因鄉地在某家地價數額百分之二十以內者，不徵收土地增值稅故也。但若使其鄉地現賣價爲七千元，則除當原地價數額百分之二十（即一千元）以外，其餘之一千元，即爲土地增值之實數額，即應徵收土地之增值稅也。

第七節 土地增值稅之稅率

第四編 土地稅 第六章 土地稅徵收

對於土地增值稅之徵收，自來英德學者如詹姆斯密爾(James Mill)約翰施徒奧鐵密爾(J. S. Mill)與華格納(Ad. Wagner)皆主張特別課稅之法。所謂特別課稅之法者即依據累進稅率之交易稅加以課稅之謂也。此種主張，近已漸見實行。蓋以此種學說，不僅理由正當，頗能適合其理想之道德觀念，且能使稅收實額加增足以救濟地方財政之困難也。土地增值稅率之應為累進固矣，然其累進之稅率如何，亦頗有研究之價值也。考最初試辦土地稅者，為一八九八年一月德國在膠州灣所發布之土地營利條例。Verordnung, betreffend den Landerwerb in dem deutschen K. natschon I Gebiet)其第六條係規定間接土地增值稅之稅率，凡購入土地之人，若再行發賣，須按照其純利益百分之三十三又三分之一徵稅。(§Die Käufer Verpflichten sich, bei einer Wiederveräußerung der von ihnen erstandenen Grundstücke 33 1/3 Proz. des dabei erzielten Reingewinns dem Government anzukehren) 德國帝國會議議決該法案之理由則以為此種規定，其經濟上之理由，乃根據最初買賣所決定之土地

價格，決非根據日後土地之真實價格相當之價格。是則按照此種規定之理由，則政府對於日後土地之價格騰貴，尚可按照其比例要求課稅。惟其所得要求之稅率，仍祇爲其增值額之三分之一，而其餘之三分之二，則仍聽土地所有人所享受。且其所徵之稅率，全爲比例之增加，而非爲累進之增加，故此時政府之所得，亦頗低微。故在當時之德帝國會議中，有以百分之三十三又三分之一之稅率，過於輕微，主張增加至百分之五十者。此外則學者之中，如華格納教授，對於土地增值之稅率，且主張應照增值額百分之九十課稅。（See Ad. Wagner-Kommunale）即在德國本國，其後亦逐漸實施土地增值稅。德國最初實施之土地增值稅，係萊因河邊之法蘭克福（Frankfurt）市。該市在一八九四年一八九五年間，即對於由土地發生之不勞所得，計畫實行增稅，然以估計不勞之所得，事實上感覺困難，延未實行。及至一九〇三年，因改良街市，建築學校及建築救貧院及醫院等等，財政上無法彌縫，始以增加所得稅與增設土地增值稅爲目的設立一委員會，從事計畫。至一九〇四年二月，始發

表稅制整理案，經一九〇六年間之修正，始於同年十月公布實施。其所定之稅，共分二種：即

一 普通移轉稅 百分之二，依照出賣價格徵收之。(An ordinary transfer tax of two per cent of the selling price.)

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

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

甲 改良地

二十年以上三十年以下移轉之土地 百分之二

三十年以上四十年以下移轉之土地 百分之二又二分之一

四十年以上移轉之土地 百分之二

乙 未改良地

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

(A progressive transfer tax collectible in addition to the ordinary transfer tax, in case of land which has not changed hands in more than twenty years, this additional tax is chargeable only when the selling price on the occasion of levy exceeds the last purchase price by an amount greater than the amount of the additional tax. The base of the tax is the selling price of the property; and a distinction is drawn between improved and un-

improved land, as the following scale of rates shows:—

(a) For improved estates, if there has elapsed, since the last preceding change of ownership, ———

More than 20 years, but not more than 30 years,	1 per cent.
More than 30 years, but not more than 40 years,	1½ per cent.
More than 40 years, but not more than 50 years,	2 per cent.

(b) For unimproved property, if there has elapsed, since the last preceding change of ownership, ———

More than 20 years, but not more than 30 years,	2 per cent.
More than 30 years, but not more than 40 years,	3 per cent.
More than 40 years, but not more than 50 years,	4 per cent.
More than 50 years, but not more than 60 years,	5 per cent.

More than 60 years

6 per cent.)

(二) 未曾經過二十年土地之移轉，除徵收普通之移轉稅百分之二以外，尚須依照一定之課稅率課稅。其與前款不同之處，即在此種之課稅率，非如前項之課稅率，以買賣之價格為標準，乃專以增值額為標準而已。(The third tax embodied in the ordinance is the tax on value increment, this is likewise an additional charge collectible only in case of land which has changed hands within less than twenty years. The base in this case is the value increment, ascertained by taking the difference between the last purchase price and the present selling price.)

不僅如是，土地增值之數額，如在買價百分之十五以下，則土地增值稅依法亦在免除之列。過此限度以上，始受土地增值稅之支配。其累進之稅率如下

增值數額超過買價百分之十五至百分之二十，徵收增值稅百分之二。

增值數額超過買價百分之二十至百分之二十五，徵收增值稅百分之三。

增值數額超過買價百分之二十五至百分之三十，徵收增值稅百分之四。

增值數額超過買價百分之三十五至百分之三十五，徵收增值稅百分之五。

其餘依此類推，及至營最高稅率百分之二十五而後已。(Moreover, the

increment tax is not levied, if the value increment is less than fifteen per cent of the purchase price. The progressive scale of rate is as follows: —

2% of the increment, if the increment is 15 to 20% of the purchase price.

3% of the increment, if the increment is 20 to 25% of the purchase price.

3% of the increment, if the increment is 25 to 30% of the purchase price.

4% of the increment, if the increment is 30 to 35% of the purchase price.)

(Schetel, *The Taxation of Land Value*, pp. 133—134)



關於土地永續改良之費用，如道路建設費，水道工事費，則應由價格中扣除之。即如前項之費用，為當價格之百分之五，則購買土地人亦須將其費用如印花稅登記費等扣除之。又對於所有人以之作爲農耕用或自己工業用尙未成爲建築地者，亦應以其百分之四作爲利息損失而計算之。(In computing the value increment, however, the following additions to the purchase price are made:—

1. The expenditure of permanent improvements, including cost of street construction and sewer charges, the cost of new buildings or alterations;
2. Five per cent of the previous purchase price as compensation for the cost incurred in connection with the previous transfer; This includes the stamp duty, transfer tax, court charges, etc.;
3. In case of unimproved land, not used for purposes of agriculture;

one or industry by the vendor, four per cent of the purchase price, excluding compound interest, as compensation for capital invested.)

如土地所有權之移轉，而由於承繼之結果，則雖土地增值，而政府亦不徵收土地增值稅。

其次則爲哥隆市。(Kahn) 哥隆市亦以土地增值稅爲救濟財政困難之惟一方法而見諸實施者。哥隆市之土地增值稅，實施於一九〇五年，其要點得述如左：

- 一 土地最後之買賣，未滿五年者，對於土地之增值，依照下列之稅率徵收：
 - (一) 土地增值數額自百分之十至百分之二十，徵收增值稅率百分之十。
 - (二) 土地增值數額自百分之二十至百分之三十，徵收增值稅率百分之十一。
 - (三) 土地增值數額自百分之一百一十至一百二十，徵收增值稅率百分之二十。
 - (四) 土地增值數額自百分之一百五十至百分之一百六十，徵收增值稅率百分之二十四。

(五)土地增值數額在百分之六十以上，徵收增值稅率一律百分之二十五。

二 若最後之買賣，經過五年至十年者，則照以上所舉稅率三分二徵收。

三 最後之買賣，經過十年以上者，則照以上所舉稅率三分之一徵收。

四 如爲未建築地，而照普通價格移轉其所有時，每一平方密達，如不超過六十白尼希時，則免收增值稅。

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

一 土地移轉稅改良地爲百分之一，未改良地爲百分之二。

二 土地增值稅。土地之移轉，如在五年以內，應照下列稅率徵收：

(一)土地增值在百分之五以下，免稅。

(二)土地增值自百分之五以上至百分之十，徵收土地增值稅百分之五。

(三)土地增值自百分之十至百分之十五，徵收土地增值稅百分之六。

- (四) 土地增值自百分之十五，至百分之二十，徵收土地增值稅百分之七。
- (五) 土地增值自百分之二十至百分之二十五，徵收增值稅百分之八。
- (六) 土地增值自百分之二十五至百分之三十，徵收增值稅百分之九。
- (七) 土地增值自百分之三十至百分之三十五，徵收增值稅百分之十。
- (八) 土地增值自百分之三十五至百分之四十，徵收增值稅百分之十一。
- (九) 土地增值自百分之四十至百分之四十五，徵收增值稅百分之十二。
- (十) 土地增值自百分之四十五至百分之五十，徵收增值稅百分之十三。
- (十一) 土地增值自百分之五十至百分之五十五，徵收增值稅百分之十四。
- (十二) 土地增值自百分之五十五至百分之六十，徵收增值稅百分之十五。
- (十三) 土地增值自百分之六十至百分之六十五，徵收增值稅百分之十六。
- (十四) 土地增值自百分之六十五至百分之七十，徵收增值稅百分之十七。
- (十五) 土地增值自百分之七十至百分之七十五，徵收增值稅百分之十八。

(十六)土地增值自百分之七十五至百分五八十，徵收增值稅百分之十九。

(十七)土地增值自百分之八十至百分五八十五，徵收增值稅百分之二十。

三 五年以上之移轉，則減輕稅率。對於上述之稅率，應以下列比例徵收之。

(一)五年以上，改良地徵收上列稅率三分之二，未改良地徵收六分之五。

(二)十年以上，改良地徵收上列稅率二分之一，未改良地徵收三分之二。

(三)十五年以上，改良地徵收上列稅率三分之一，未改良地徵收二分之一。

(四)二十年以上，改良地徵收上列稅率六分之一，未改良地免稅。

其次爲漢堡市(Hamburg)之土地增值稅。該稅則制定於一九〇八年十月十二日，其徵收之稅率，對於改良地與未改良地並無分別。

(一)土地增值數額三、〇〇〇馬克徵收增值稅百分之一。

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

(三)土地增值數額自四、〇〇一馬克至六、〇〇〇馬克，徵收增值稅百分之二。

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

(五)土地增值數額自八、〇〇〇馬克至一〇、〇〇〇馬克，徵收增值稅百分之三

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

(七)土地增值數額在四〇、〇〇〇馬克以上，徵收增值稅一律百分之五。

若增值額超過買入額百分之十以上時，則對於上述稅率，更須按照比例增加。即對於

(一)自百分之十至百分之百之增值，應有百分之十至百分之百之加稅。例如增值為百分之二十至百分之三十，則加稅百分之二十是也。

對於移轉後三十年間之土地所有人，則祇就上述之稅率，徵收百分之四分三，反之，所有期間如未滿十年，則對於上述稅率，加收百分之四分之一。總之，該市之土地增值稅，對於所有年數之長短，均能加以注意，且扣除其土地改良之費用。

又其次則爲盧伯克市 (Lubbock) 之土地增值稅，盧伯克市之土地增值稅，大致亦與以上所述各市之土地增值稅制相同。所異者，惟對於增值額在三千馬克以下者，徵收增值稅百分之三。對於逐漸增值至十萬馬克以上者，則徵收增值稅百分之十。若增值額超過購買價百分之十以上者，則加稅百分之十至百分之百，超過百分之百以上者，再加百分之百之稅率而已。

由購入時起算，十年以內移轉之土地，除按照上述之加稅以外，更當照下列之比例稅率加收增值稅：

(一) 一年未滿，加稅百分之百。

(二) 一年以上二年未滿，加稅百分之八十。

(三) 二年以上三年未滿，加稅百分之七十。

(四) 三年以上四年未滿，加稅百分之六十。

(五) 四年以上十年未滿，加稅百分之五十。

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

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

(一) 土地增值數額在二千馬克以下，徵收土地增值稅百分之一。

(二) 土地增值數額二千馬克至四千馬克，徵收土地增值稅百分之二。

(三) 土地增值數額四千馬克至六千馬克，徵收土地增值稅百分之三。

(四) 土地增值數額六千馬克至一萬馬克，徵收土地增值稅百分之四。

(五) 土地增值數額一萬馬克至三萬馬克，徵收土地增值稅百分之五。

(六)土地增值數額三萬馬克至六萬馬克，徵收土地增值稅百分之六。

(七)土地增值數額六萬馬克至十萬馬克，徵收土地增值稅百分之七又三分之一。

(八)土地增值數額在十萬馬克以上，徵收土地增值稅百分之九。

增加額在上述定額以上再有增加，則應按照其增加之比例，加徵土地增值稅。

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

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

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

此種稅法對於土地所有權之移轉，如屬於繼承之財產，或屬於贈與之財產，則不適用。蓋以此種情形，應受德帝國承繼稅制之支配也。不僅如是，如土地之移轉，係

爲公益之目的，則其移轉，不問其爲根據契約或公用徵收，均不徵稅。

自從以上所述之各都市，實施土地增值稅制以後，而創設德意志帝國土地增值稅之議相繼而起。帝國會議因之而有特別委員會之組織。其結果遂有以下議決案之公布

(一)土地增值數額不及百分之十者，徵收土地增值稅百分之五。

(二)土地增值數額每加百分之十，則徵稅率增加百分之〇五，以加至百分之百爲止，即對於增加百分之百以上百分之二百以下者，徵收百分之十，百分之二百

〇一以上百分之四百以下，徵收百分之十一，百分之四百以上，徵收百分之十二是也。

(三)自購入土地至再賣出時，未經過三十年者，每減一年，則加徵稅率百分之七

此種稅法，卽用以賦課在德意志帝國內之土地移轉者。其納稅義務，則由於土地移

轉之登記而發生。其因承繼或贈與而移轉其土地所有權或由於夫婦共有財產權之設定而移轉其土地所有權時，則免徵其增值稅。

自有帝國土地增值稅法實施以後，各地向所實行之土地增值稅即行廢止。土地增值稅收入之分配。德意志帝國占百分之五十。各邦政府占百分之十。其餘之百分之四十，若地方政府無特別之規定時，則歸屬於發生增值事實之地方團體所有。

關於以土地增值稅作為帝國之國稅一事，在德國亦頗有人表示反對之意見，以就土地增值稅之性質而論，自應作為地方稅故也。

以上所述之土地增值稅，係就德國而論，此外如英國澳洲與加拿大等處之土地增值稅制，亦有足資吾人考證者也。

英國於一八九五年間，即有改良土地稅之計畫。至一八九九年二月初十日國會對於改良土地稅之計畫，已得有一百二十三票之同意。後五年即一九〇四年三月十一日，乃得一百三十五票之同意，遂占有二百二十五票之多數。於是前首相巴拉滿(Ca

mpell-Banermann) 即計劃土地增值稅之實施。後繼首相愛斯麥(Aasquin)承之，而地租稅與地值稅遂於一九〇九年十一月五日，以三百二十九票對一百四十票之多數，通過於下院。中間雖因豫算問題，有被上院否決之勢，然至一九一〇年四月二十七日，土地增值稅案，終歸解決。而英國亦遂有土地增值稅之實行矣。

英國之土地增值稅率，與德國稍有不同。祇按照一九〇九年以來土地之增值數額徵收五分之一，不似德國土地增值稅制之採累進稅率也。

不僅就稅率而論，英國之土地增值稅制與德國之土地增值稅制稍有不同，即就其他各點而論，彼此亦頗有相異之處。關於此點，雪佛得爾論之頗詳，特錄原文，用資參考。

(The English system of taxing land value is complex, embracing not one tax but four different ones; namely, (1) The value-increment duty, (2) The reversion duty, (3) The undeveloped-land duty, and (4) The miners

—rights duty, the first two are indirect levies, the last two are annual, direct taxes. In the following sections we shall attempt to interpret these several duties in the light of recent court decisions, to explain the system of valuation of all the land in the United Kingdom as provided for in the Act, and to describe the administrative features of the new taxes.

The value—Increment duty is a tax of twenty per cent of the increase in the site value of land, calculated from the "original site value" on April 30, 1909. The occasions for the payment of the duty are as follows:

- (a) Whenever the land or any interest in the land shall be sold.
- (b) When land shall be leased for a period exceeding fourteen years.
- (c) In case of the transfer of land on death.
- (d) On April 5, 1914, and in every subsequent fifteen year, on land held by

bodies corporate or unincorporate.

The next important consideration is how to ascertain the value increment. The Act defines value increment as "The amount (if any) by which the site value of the land on the occasion on which increment—value duty is to be collected.....exceeds the original site value of the land." This original site value is to be determined by making a valuation of all the land, and the value is to be estimated as on April 30, 1909.

To ascertain the site value the Act defines four values, the total, the grass, the full site, and the assessable site values, this classification, it is argued, unnecessarily complicates the system of valuation and assessment. Referred to its simplest terms, the site or assessable value may be defined as the value which the "free simple of the land, if sold at the time in the open m-

market by a willing seller in its then condition, free from incumbrances, and free from any burden, charge, or restriction (Other than rates or taxes) might be expected to realize," after deducting:—

(a) The amount of any buildings and of any other structures, including fixed machinery, all growing timber, fruit trees, fruit bushes, etc.

(b) The total value of the expenditures incurred for improvements, such as drainage, leveling, advertisements, etc.

(c) The value added to the land by dedication of neighborhood land as squares, gardens, roads, open spaces, for the use of the public.

(d) The value attributable to expenditure on the redemption of any land tax, fixed charges, enfranchisement of land previously of copyhold tenure, or attributable to "Goodwill," etc.

Comparing the value-increment duty with the German system, it is to be noted:—First, as regards the occasions of levy, while the German tax is collectible only on the occasion of a sale of the land, the English law adds the transfer by lease, death, and in case of corporations, a periodic occasion of fifteen years. This last occasion for the collection of value increment is explainable by reason of the fact that a corporation has legally a permanent existence. The arbitrary period of fifteen years is therefore substituted for the occasion of the passing of land on death. While, then, the German government contents itself with sharing the increment whenever the profit actually accrues to the landowner, the English government demands a share of the increment on all occasions of transfer, whether the increment has actually accrued to the owner, or is only potentially realizable.

Secondly, the method of ascertaining the value increment is different. In the German system the actual selling prices constitute the basis of computation; in the English system, a hypothetical, fictitious value is the basis. It is true that the latter is in closer accordance with the principle of the tax; that only the increment attributable to influences affecting the value of the site irrespective of the improvements should be taxable. The German system, however, even though lacking in accuracy from the stand point of principle, is simpler in administration and more practicable.

Thirdly, the English tax, which takes from the landowner one-fifth of the value increment accruing since 1909, is neither retroactive, nor progressive, as is the German Imperial tax. Only the future increments will be made subject to duty. That this is fiscally less expedient has already been pointed out

in case of the cologne ordinance. First, the revenue from the value-incre-
ment duty must be trifling for a number of years to come; secondly, the expense
of the valuation for the original site value has already been enormous.

Fourthly, as under some of the German local measures, a remission of
ten per cent of the original site value is allowed under the English system, on
the first occasion for the collection of increment duty; and a remission of an
equal amount of the site value on the last preceding occasion for the collection
on any subsequent occasion for the collection of duty; with this proviso, "No
remission shall be given on any occasion which will make the amount of the
increment value on which duty has been remitted during the preceding five
years exceed twenty—five per cent of the site value of the land on the last
occasion for the collection of increment value duty prior to the commencement

of that period or of the original site value if there has been no such occasion," thus, in order to be taxable the value increment must constitute at least ten per cent of the previous site value; and then it is only the excess over the ten per cent that is taxable.

Fifthly, like German prototype, the value-increment duty is a stamp duty and is deemed paid when the government stamp has been attached to the deed at the time of transfer.

Sixthly, following the German precedent again the English Act provides that, if it can be proved to the commissioners that the site value of a piece of land at any time within twenty years prior to April 30, 1906, exceed the original site value as ascertained under the Act, that higher value shall be substituted for the original site value. It will readily be seen that it is in the

interest of the person subject to the value-increment duty to have the original site value as high as possible, unless this person be likewise subject to the undeveloped land duty.

Seventieth, difficult as it is to determine the incidence of the tax, the English law nevertheless stipulates, as do the German laws, that the tax shall be paid by the transferor or lessor, and in case of a sale by the seller. It would seem therefore that the conflicting interests of seller and purchaser with regard to the value of the land will tend to the registration of the actual value of the land and will tend to prevent fraud. For it is to the advantage of the seller to have the original site value estimated as high as possible, and the selling price as low as possible, so that the difference may be less. On the other hand, it is to the interest of the purchaser to have the selling value

assessed as high as possible, so that the difference between that value and the value at a future transfer may be less.

Highly, a notable departure from the German practice is the exemption of agricultural land small holdings from value-increment duty. (The Taxation of Land Value pp 210—215)

澳洲初時土地均爲一般大地主所有，而且所有之大地主，均爲不在地主。爲救濟財政與平均地權之計，彼邦人士咸主張收土地累進稅藉以限制大地主之勢焰。因之而有澳洲改良會(National Reform League)之組織，凡大學之經濟學教授均加入爲會員，其目的即在防止土地之專有與不在地主之跋扈。結果維多利亞(Victoria)之柏來。(Mr. Berry)紐錫蘭(New Zealand)之格來(Sir George Grey)兩氏均先後受命計畫土地改良之方案。於是維多利亞於一八七五年間，即提議實行土地累進稅制，以爲救濟土地專有之弊。當時雖因他故，未見實行，然至一八七七年間則因全國人

民之呼籲，土地稅案遂又通過於國會之兩院。此後則莫斯南(Queensland)新南威爾斯(New South Wales)等處，亦先後相繼實行改革土地稅制。

就新錫蘭而論，土地稅得分(一)普通稅，(二)累進稅，(三)不在地主稅，(四)抵押稅，(五)改良物免稅之。普通稅之稅率始終不變。依一鎊土地之實值徵收一便士。所謂土地之實值者，即除改良物之價值與抵押權之價值以外所遺之土地價值之謂也。土地之價值如超過五千金鎊以上，則除上述之普通稅以外，尚須徵收累進稅。累進稅率初時自土地價值五千鎊每鎊徵收八分之一便士起，至土地價值二十一萬鎊每鎊徵收一便士又八分之六便士。然至一八九三年間則最高之累進稅率，已增加至兩便士。至一九〇七年又加至三便士，至一九〇七年間修正之結果，則

- (一)未改良土地價值在五千鎊以上，七千鎊未到，每鎊徵收十六分之一便士。
- (二)未改良土地價值七千鎊以上，九千鎊以下，每鎊徵收十六分之二便士。
- (三)未改良土地價值九千鎊以上，一萬一千鎊以下，每鎊徵收十六分之三便士。

(四)未改良土地價值一萬一千鎊以上，一萬三千鎊以下，每鎊徵收十六分之四便士。

(五)未改良土地價值一萬三千鎊以上，一萬五千鎊以下，每鎊徵收十六分之五便士。

(六)未改良土地價值一萬五千鎊以上，一萬七千鎊以下，每鎊徵收十六分之六便士。

(七)未改良土地價值一萬七千鎊以上，兩萬鎊以下，每鎊徵收十六分之七便士。

(八)未改良土地價值兩萬鎊以上，二萬二千五百鎊以下，每鎊徵收十六分之八便士。

(九)未改良土地價值兩萬二千五百鎊以上，兩萬五千鎊以下，每鎊徵收十六分之九便士。

(十)未改良土地價值兩萬五千鎊以上，二萬七千鎊以下，每鎊徵收十六分之十便士。

士。

(十一)未改良土地價值二萬七千鎊以上，三萬鎊以下，每鎊徵收十六分之十一便

士。

(十二)未改良土地價值三萬鎊以上，三萬五千鎊以下，每鎊徵收十六分之十二便

士。

(十三)未改良土地價值三萬五千鎊以上，四萬鎊以下，每鎊徵收十六分之三便士

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

至對於不在地主所有之土地，則其稅率爲按照一般之稅率加百分之五十。例如一般

稅率每鎊爲四便士，則對於不在地主所有之土地，每鎊須徵收六便士是也。

爲徵收一般土地稅而計算土地價值之時，所有抵押之價值，均須由土地價值內扣除之。但爲徵收累進稅而計算土地之價值，則所有抵押之價值，仍須計算在內。

按照原案之規定，改良物之免稅，僅限於價值三千鎊以內，然自一八九三年以後，則所有改良物不問其價值爲如何，一概免徵。

澳洲其餘各邦之稅制，大體亦與新錫南無異，不過稅率稍有不同而已。例如塔斯曼尼亞(Tasmania)之土地累進稅率，土地價值二千五百鎊以下每鎊徵收一便士，土地價值八萬鎊以上每鎊徵收二便士又二分之一便士，南澳洲(South Australia)之土地累進稅率，土地價值五千鎊或在五千鎊以下，每鎊徵收二分之一便士起，五千鎊以上，每鎊徵收一便士是也。(Schefel, the Taxation of Land value, pp. 19—120)

由此上述各例以觀，可知各國土地價值之徵稅，皆一致採用累進之稅率，雖稅率之大小，與價值計算之方法，彼此不無少異，要其大體，實無甚出入也。因之我國土

地法亦採多數立法之例，除第二百九十一條規定市改良地之地價稅，以其估定地價數額千分之十至千分之二十為稅率，第二百九十二條規定市未改良地之地價稅，以其估定地價數額千分之十五至千分之三十為稅率，第二百九十三條規定市荒地之地價稅，以其估定地價數額千分之三十至千分之一百為稅率，第二百九十四條規定鄉改良地之地價稅，以其估定地價數額千分之十為稅率，第二百九十五條規定鄉未改良地之地價稅，以其估定地價數額千分之十二至千分之十五為稅率，與第二百九十六條規定鄉荒地之地價稅，以其估定地價數額千分之十五至千分之一百為稅率以外，復於第三百零九條規定，土地增值稅之稅率，依左列之規定：

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

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

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

徵收其增值實數額百分之二十

數額百分之三

二

土地增值之實數額超過其原地價數額百分之五十者，就其

未超過百分之五十部分，依前

款規定徵收百分之二十，就其

已超過百分之五十部分，徵收

其百分之四十

三

土地增值之實數額超過其原地價數額百分之

一百者，除照前款規定分別

徵收外，就其已超過百分之

一百部分，徵收其百分之六十

四

土地增值之實

分之四十。

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

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

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

對於本條規定，吾人應加注意之點有三：

一 土地增值之累進稅率，最低為增值實數額之百分之二十。

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

三 土地增值稅之徵收，係分級徵收。舉例以言，則如某甲有申報地價後未曾移

五

數額超過其原
地價數額百分
之二百者除照
前款規定分別
徵收外就其已
超過百分之二
百部分徵收其
百分之八十
土地增價之實
數額超過其原
地價數額百分
之三百者除照
前款規定分別
徵收外就其已
超過百分之三
百部分完全徵
收

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

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

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

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

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

第三百十條 土地稅
之徵收不因估計價
值發生異議而停止
前項異議決定時依
其決定

共計土地增值之實數額八萬元，國家應徵收土地增值稅三萬四千元。此外如再有增值數額，超過其原地價數額百分之三百者，依法須全部徵收。

由上所言，我國所定土地增值稅率，實比任何國家爲高，蓋以土地增值稅一項，在總理之主張，應全部歸公故也。（參照中華法學雜誌第一卷第四期第三四頁）

第八節 土地稅之限時徵收

依照第二百三十條之規定，土地稅應由該管地方政府依照中央地政機關核定之程序徵收之。又照第二百八十四條第二百八十五條及第二百八十六條之規定，地價稅應照估定地價按年徵收。地價稅雖得由主管地政機關核准，分期繳納，但每年不得過四期。土地增值稅，應於土地所有權移轉或於十五年屆滿土地所有權無移轉時徵收之。即使因估計價值發生異議，而土地稅之徵收，亦不因之而停止。換言之，土地之徵收，即使因估計價值發生異議，土地所有權人亦須依照地政機關所估定之地價

先行繳納，不能因估計價值發生異議而停止。蓋土地稅之徵收，如得因估計價值發生異議而停止，則桀黠之徒，皆將藉口於價值估定之不實，發生異議，並請求公斷，以爲遲延繳納土地稅之地步，而地方政府對於土地稅之徵收，必將受極大之影響也。但土地稅之徵收，雖不因估計價值發生異議而停止，然於異議決定以後，則土地稅應徵收之數額，須依其決定之價值而計算，此第三百十條第二項所以有前項異議決定時依其異議之規定也。

第七章 改良

物徵稅

第七章 改良物徵稅

依平均地權之原則，改良物乃屬於資本勞力之結果，不應徵收任何稅款，所以保障資本勞力之正當收益也，本法有改良物徵稅之規定，本爲原則所不許，祇以近年各埠有舉辦市政，經費多出自房屋租稅之徵收，一旦爲完全豁免，而新辦之土地稅，即時恐難相抵，在此青黃不接期間，於市政進行，或生窒礙，立法者爲權宜之計，仍

准改良物徵收之存在，但其稅率，已減至極低限度，依土地法第三百十一條之規定「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。」至於鄉地之改良物，則完全不得徵稅，以示限制，此為財政上之理由，於此過渡期間，為一種權宜辦法，將來土地稅實行後，經過相當時期，此項改良物之徵稅，應即豁免，然後於本黨土地政策，完全符合也。（參照中華法學雜誌第一卷第四號第三四頁）

第一節 市地改良物之徵稅

改良物云者，謂即土地定着物其存在為施用勞力及資本之結果也。若就英文而論，則改良物之定義，應如以下之所言：

“Improvements’ on land means all work done or material used of any kind for the benefit of the land by the expenditure of capital or labour by any owner or occupier thereof in so far as the effect of the work done or material

used is to increase the value of the land, and the benefit there of is included at the time of valuation; but does not include work done or material used or for the benefit of the land by the crown or by any statutory public body, except so far as the same has been paid for by the owner or occupier either by way of direct contribution or by way of special rates or loans raised for the purpose of constructing within a county any road, bridge, irrigation works, water-races, drainage works, or river-protection works: Provided that the value of improvements made out of loan moneys raised for the purpose of constructing within a county any road.....shall not exceed the amount of principal estimated by the value-general to have been repaid by the owner in respect of any such loan by way of special rates." (New Zealand, 3 Geo. V, no. 15, 33.)

“Improvements” include houses and buildings, fencing, planting, excavations for holding water, wells, ring-barking, clearing from timber, or scrub, or sweet briar, or noxious weeds, or laying down in grass or pasture, and any other improvements whatsoever the benefit of which is unexhausted at the time of valuation.” (New south wales, 59 vic, no. 15 367.)

改良物之存在，既為施用勞力及資本之結果，而非由於因社會發達不勞而獲之所得，由社會政策方面言，似不應徵收土地稅，故總理在民生主義講演中亦不主張土地改良物之徵稅也。即就各國之土地稅法而論，改良物之免稅，亦為數見不鮮之事。

第一 紐錫蘭土地稅法對於改良物初雖限於價值三千鎊以內免稅，然自一八九三年以來，則所有改良物一律免稅。

第二 加拿大西部各省之土地稅法對於改良物亦一律免稅。

第三 不列顛哥倫比亞(British Columbia)在一八九一年間，各地方政府即主張對於改良物之徵稅，應特別低徵。因此不列顛哥倫比亞省之土地稅法，對於改良物，幾乎完全免徵。

第四 加拿大西北部如阿爾巴太省(Alberta)及索斯卡吹凡省(Saskatchewan)至一九一五年對於改良物亦一律免徵。

至於對土地改良物免稅之理由，大概不外乎獎勵土地之改良，以觀下述各家之言論，蓋可知矣。

一 哈德謂：土地單稅之引用，主要之原因，即在獎勵房屋等類之建築。對於改良物之徵稅實際上不啻爲對於改良物處以一種之罰金。

Medicine Hat: "The chief reason for introducing the single tax system was for the encouragement of buildings, it being considered that the taxation of improvements was practically a fine upon improvements."

二 萊斯勃力喬謂：第一，對於一般願意建築住房與設立工廠之人及一般之企業家加以處罰，實屬錯誤；第二，對於土地以外之物徵稅，欲求公平，爲事實上所不能。

Leithbridge: "First, it was a mistake to penalize those who were willing to build and to operate factories, and to penalize merchants who were willing to carry first class stocks; secondly, it is practically impossible to get an equitable assessment on anything but land values."

三 藍達弟阿謂：不徵改良物稅，原因即在獎勵建築。

Red dear: "To encourage building."

四 安達莫頓謂：人烟稠密之地，多爲不在地主所有。彼輩對於其所所有之土地，並未加以絲毫之改良，但保有土地，以爲投機之目的而已。而住居該地之人民則反化費時間，勞力，與金錢，以增加其土地之價值。故此種不在地主對於地

方政府應多繳納稅之義務，以其不勞而獲利益也。

Edmonton: "much of the land in centre of population was held by non-residents who made no improvements on it but simply held it for speculative purposes. The people actually living in these centres who were increasing the value of lands by their expenditure of time, energy, and money deemed it advisable that the non-residents land-owner whose land was being increased in value by them should pay as much towards the revenue of the Municipality as they did, because these non-residents were reaping large profits on account of increased values which they did very little to bring about."

第三百一十一條 市地改良物得照其估定價值按年徵稅其法

但就財政上之收入而論，則市地之改良物，亦未始不可徵收低微之稅，此土地法第三百一十一條所以有「市地改良物，得照其估定價值，按年徵稅，其最高稅率以不超

高稅率以不超過千

分之五爲限

第三百十二條 改其

物稅之納稅人依第

二百三十六條之規

定

第三百十三條 改其

物稅之徵收於徵收

地價稅時爲之

過千分之五爲限」之規定也。

市地改良物稅之納稅人，依第二百三十六條之規定，即除法律別有規定外，應向所

有權人徵收之。（土地法第
三一二條）又改良物稅之徵收，應於徵收地價稅時爲之。（土地法第
三一三條）

然地價稅之徵收，依第二百八十四條之規定，須按年徵收之。或依第二百八十五條之規定，分期繳納，則改良物稅之徵收，亦須按年爲之。至每年分兩期或分四期繳納，則視主管地政機關之核准與否而定，未可一概論也。

第二節 改良物稅爲地方稅

第三百十四條 改其
物稅全部爲地方稅
其徵收程序適用第
二百三十條第二
百三十一條之規定

改良物既爲土地之定着物，改良物稅之徵收，又於徵收地價稅時爲之，按照土地法第二百三十二條，土地稅全部爲地方稅之規定。則改良物稅全部爲地方稅，自屬當然之結論。（土地法第
三一四條）改良物稅既爲地方稅，而其徵收又於徵收地價稅時爲之，則

其徵收程序，當然亦得適用第二百三十條第二、三百三十一條之規定。即改良物稅徵收

之程序應由中央地政機關核定之，改良物稅應由該管地方政府依照中央地政機關核定之程序徵收之是也。

第三節 鄉地改良物之免稅

市地改良物之所以徵收改良物稅者，原以市改良物之所有人因社會之發達不無多少特別之收入，為增加地方政府收入之計，法律特許徵收千分之五限度以內之輕稅，而鄉地改良物，則大都為農地之定着物。此種改良物與農地之收入有關，為獎勵農業之計，自不應徵收改良物稅。故本法第三百十五條特以明文規定：「鄉地之改良物不得徵稅」。不得徵稅云者，亦即免稅之謂也。

第三百十五條 鄉地之改良物不得徵稅

第三百十六條 市地之農作改良物得由地方政府免予徵稅

不僅鄉地之改良物不得徵稅，即市地之農作改良物，亦得由地方政府酌量情形免予徵稅。（土地法第三十一六條）此蓋由於市地改良物，不盡為工商業所用之建築物，亦有為農業上所需之改良物，如為獎勵農業之計，自得由地方政府酌量情形准予免徵。但若地

方政府以爲該市之農作改良物爲數無多，且亦無在該市獎勵農作物改良之必要，則亦仍得徵收若干之農作改良物稅。第三百十六條『市地之農作物，得由地方政府免予徵稅』之規定，即含有伸縮之餘地也。

舉例以言，如我國之南京，市內農地，爲數頗多，如市府計畫，欲使南京成一農產物自給之都市，則對於農作物之改良，即有獎勵之必要。既欲獎勵農作物之改良，即不應對農作改良物徵收改良物稅，以爲抑制農業之舉。否則如市政府之計畫，欲使南京成一工商業之中心，則對於農作物之改良，既無特別獎勵之必要，即不妨酌收若干之改良物稅，藉以抑制農作物之發達而促工商實業之進步也。

第八章 欠稅

第八章 欠稅

第一節 地價稅之欠稅

第四編 土地稅 第八章 欠稅

第三百十七條 地價稅不依期完納者，視為欠稅，就其所欠數額，自應繳納之日起，按照年息百分之五徵收之。

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

前項土地及其定着物，如可劃分拍賣一部分，即足抵償欠稅者，得因欠稅人之聲請，拍賣其一部分。

所謂欠稅者，即地價稅或土地增值稅不依期完納者是也。地價稅不依期完納者，就其所欠數額，自應繳納之日起，按照年息百分之五徵收之。(土地法第(三)七條)積欠地價稅，等於三年應繳稅額總數時，主管地政機關得將欠稅土地及其定着物拍賣，以所得之價款，抵償欠稅，餘款交還原欠稅人。但欠稅之土地及其定着物，如可劃分拍賣一部分，即足抵償欠稅者，亦得因欠稅人之聲請，僅拍賣其土地及其定着物之一部分而已。(土地法第(三)八條)欠稅土地之拍賣，應於拍賣前三十日，以書面通知土地之所有人。(土地法第(三)九條)土地所有權人接到拍賣通知後，如能提出相當繳稅之擔保者，主管地政機關亦得展期拍賣。(土地法第(三)二〇條第一項)但其展期祇以一年為限，過此期限仍不繳納者，仍須依法拍賣而已。

第二節 土地增值稅之欠稅

土地增值稅不依法令完納者，亦視為欠稅。除依第三百十七條就其所欠數額自應繳

第三百十九條 前條

之土地拍賣應於拍賣前三十日以書面通知土地所有權人

第三百二十條 土地

所有權人接到前條通知後能提出相當擔稅擔保者主管地政機關得展期拍賣

前項展期以一年為限

第三百二十一條 土地

增價稅不依法令完納者視為欠稅依第三百十七條之規定辦理並不為移轉

第三百二十二條 前

條欠稅土地延至一年屆滿仍未完納者得由主管地政機關將其土地及定着物拍賣以所得價款抵

納之日起，按照年息百分之五徵收之之規定辦理以外，地政機關並不為土地移轉之登記。（土地法第

三二二條）但不為移轉登記之制裁，祇能行之於土地移轉時應徵收土地增

值稅之欠稅地而不能行之於十五年屆滿土地所有權無移轉時應徵收土地增

稅地。對於十五年屆滿後土地所有權無移轉時土地增價值稅之欠稅，仍須依照地價稅

欠稅之辦法將其土地拍賣而已。此本法第三百二十二條所以有

「前條欠稅土地，延至一年屆滿，仍未完納者，得由主管地政機關將其土地及定

着物拍賣，以所得價款抵償欠稅，餘款交還原欠稅人」

之規定也。但應拍賣之土地及其定着物，如可劃分拍賣一部分即足抵償欠稅者，亦

得因欠稅人之聲請，僅拍賣其一部分之土地或其定着物而已。（土地法第

三二二條）至於

拍賣之手續，仍須適用第三百十九條及第三百二十條之規定。即土地拍賣應於拍賣

前三十日以書面通知土地所有權人，土地所有權人接到拍賣通知後，如能提出繳稅

第四編 土地稅 第八章 欠稅

償欠稅餘款交還原
欠稅人

第三百十八條第二
項之規定於前項情
形準用之

第三百二十三條 前

條之土地拍賣適用

第三百十九條及第

第三百二十條之規定

第三百二十四條 欠

稅土地為有收益者

得由主管地政機關

提取其收益抵償欠

稅並將土地拍賣

前項提取收益於積

欠地價稅額等於全

年應繳稅額時方得

為之

第三百二十五條 地

政機關提取收益數

額足以抵償欠稅全

數時應將收益人

原狀

如欠稅之土地而為有收益之土地，則主管地政機關可不將其土地及其定着物拍賣，但提取其收益，以為欠稅之抵償。但提取收益，應於積欠地價稅額等於全年應繳數額時為之，不得任意提取而已。(土地法第 三三四條)

地政機關提取收益數額如足以抵償欠稅之全數時，應回復收益人之原狀。(土地法第 三二五條)
回復收益人之原狀云者，即對於收益人所有之權利不得再加拘束之謂也。

第三節 改良物稅之欠稅

改良物之欠稅，準用本章關於積欠地價稅各條之規定。(土地法第 三二五條)詳言之，即改良物稅不依期完納者，亦視為欠稅。地政機關應就其所欠數額自應繳納之日起按照年息百分之五徵收之；積欠改良物稅等於三年應繳稅額總數時，主管地政機關得將改良物拍賣，以所得價款抵償欠稅，餘款交還原欠稅人；改良物如可劃分拍賣一部分即足抵償欠稅者，主管地政機關亦得因欠稅人之聲請，僅拍賣其一部分；改良物之

第三百二十六條 改
其物欠稅准用本章
關於積欠地價稅各
條之規定

第九章 土地 稅之減免

拍賣，應於拍賣前三十日，以書面通知改良物所有權人，改良物所有權人接到拍賣通知後，能提出相當繳稅擔保者，主管地政機關得展期拍賣，但以一年為限而已。

第九章 土地稅之減免

土地稅之減免云者，即土地稅之減少或免除之謂也。所謂土地稅，當然指地價稅與土地增值稅兩者而言。故本章所謂土地稅之減免，與第三百零八條所謂土地增值之總數額，市地在其原地價數額百分之十五以內，鄉地在其原地價數額百分之二十以內者，不徵收土地增值稅者稍有不同，蓋第三百零八條所謂不徵收土地增值稅，係指土地增值數額在一定限度不徵收土地增值稅而言，並非指所有之土地稅均一律減少或免除而言，而本章所謂土地稅之減免，則不問其土地之原價與增值數額如何，如因特種之關係，均得由中央地政機關呈准國民政府免稅或減稅也。

土地稅之減免，不僅為我國立法有明文之規定，即在其他各國法律，亦有相當之明

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

文。所不同者在於範圍有大小，目的有異殊而已。依土地法第三百二十七條之規定，所得由中央地政機關呈請國民政府准予免稅或減稅之土地，僅限於左列各種之土地，即

- 一 公有土地，
- 二 學校及其他學術機關用地，
- 三 公園公共體育場用地，
- 四 農林試驗場用地，
- 五 公共醫院用地，
- 六 慈善機關用地，
- 七 公共墳場用地，
- 八 森林用地，
- 九 其他專辦公益事業用地而不以營利爲目的者，

之九種土地是也。而在他國，則除爲公益事業用地得准免稅以外，而所有土地之數額如在一定範圍以內，則國家爲獎勵小農之計，亦常有准予免徵一切之土地稅也。舉例以言，則如西澳洲(Western Australia)之土地稅法，對於價值五十鎊或五十鎊以下之土地，免徵土地稅；維多利亞之土地稅法，對於價值不及二百五十鎊之土地，不徵土地稅等類皆是也。此外免稅之土地，則與我國之規定大同小異，茲摘錄 Schetel 所舉數則於后，以資考證：

1 The following exemptions from the Victorian Statute, though more inclusive than those in the other states, further limit the application of the progressive land tax.

1. Land, the property of His Majesty which is uncoupled or used for public purposes.

2. Land used exclusively, for . . . commons, mines, public worship, medicinal,

institutes, art galleries, public libraries, cemeteries, agricultural show grounds, public gardens, primary free schools, charitable purposes, the purposes of any club for cricket, football, golf, etc., public technical and working men's schools and colleges, the University of Melbourne.

3. Land vested in or held in trust.....for: any municipality or council thereof; any waterworks, trust local governing body; any church or religious denomination.

4. Land vested in: The Victorian Railways Company; the minister of public Instruction; the Board of Land and works; the Commissioner of the Melbourne Harbor Trust, etc; the Commissioner of savings Banks; trustees for any Friendly society or Trade Union or Trade Union Institutes on, any public corporation.....if exempted from land tax by the governor.

in Council," (The Taxation of Land Value, PP. 104—05)

11 "The following are exempt:—

- (1) Agricultural land, or rather land whose market Value does not exceed the average value of land used for agricultural purposes. For example, if a parcel of land used for agricultural purposes could bring a higher Value if sold for building purposes, the exemption would not apply.
- (2) Small properties occupied by the owner, provided:
 - (a) the small house is situated in the County of London and has an annual value not exceeding Z 40 (as determined for Income Tax, schedule A); or
 - (b) the house is situated in a borough or urban district of 50, 000 population or upward and has an annual value not exceeding Z 26; or
 - (c) the house is situated elsewhere and has an annual value not exceeding

Z 17; or

(d) the land is used for agriculture and does not exceed 50 acres, whose average total value does not exceed Z 25 per acre

Other exemptions are:—

(3) any land owned by a corporate or unincorporate body which receives no dividends or profits out of revenue, but uses the land for games and other recreational purposes.

(4) Land held by any department of government, or by or for the king This does not obviate the valuation of Crown lands, for, to facilitate future transfers, increment duty owing on such land is assessed and deemed to have been paid." (the Taxation of Land Value, pp. 215 - 16)

第三百二十八條 因
地方發生災難或調

又如因地方發生災難或調劑社會經濟狀況，亦得由中央地政機關呈准國民政府統關

劑社會經濟狀況得
由中央地政機關呈
准國民政府或關係
區內之土地於災難
或調劑期中免稅或
減稅

係區內之土地於災難或調劑期中免稅或減稅。(土地法第
三二八條)所謂因地方發生災難，即
指水旱荒歉而言。至所謂調劑社會經濟狀況，則範圍較廣，要視其社會經濟之狀況
如何而定，未可一概論也。

第十章 不在 地主稅

第十章 不在地主稅

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

擁有資產而遷居地方者，若於國內將近發展之都市中，廣佔土地，俟其發達，得以居奇，使地價更爲高漲，而實際上又不爲充分利用其土地，反致需用土地者，受其壓迫，其爲社會公益所不容，彰彰明甚，今有此不在地主稅之規定，願以重稅，乃爲避免此不良之結果也。（參照中華法學雜誌第一卷第四號第三四頁）

第一節 不在地主之意義

不在地主云者，謂即（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是也。（土地法第^{三二九條}）然就世界各國之立法而論，所謂不在地主之意義，彼此亦不甚相同。

第三百二十九條 土地所有權人有左列情形之一者稱爲不在地主

一 土地所有權人

一 就紐錫蘭之法律而論，則所謂不在地主，其條件至少須離開其土地所在地二

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

年以上亦即所謂

“An absentee is one who has been away from the colony for at least two years.”者是。

二 就南澳洲 (South Australia) 之法律而論，則依一八九四年法令之規定，所謂不在地主，其條件至少須於徵收之前離開其土地所在地兩年以上，亦即所謂

“An absentee was any one who had been absent for at least two years immediately prior to the levy of the tax.”者是。

然自一九〇二年以來，則又改短為一年矣。

比較上述各例，所謂不在地主其離開土地所在地之期限，或為二年，或為一年，長短既屬不定，而是非亦難判斷，我土地法於第三百二十九條特以明文分別規定獨有土地，以所有人離開其土地所在地之市縣繼續滿三年為條件，共有土地以共有人全體離開其土地所在地之市縣繼續滿一年為條件，蓋亦斟酌國情而為適當之處置矣。]

但土地所有權人如因兵役，學業，或公職，離開其土地所在地之市縣者，則不適用第三百二十九條關於不在地主之規定。（土地法第三三〇條）不適用云者，即不得以不在地主稱之之謂也。

第二節 不在地主之土地稅率

第三百三十條 土地所有權人因兵役學業或公職離開其土地所在地之市縣者不適用前條之規定

第三百三十一條 不在地主之土地除改良物外得由主管地政機關按其應納地價稅率逐年增高之額項增高稅率不超過該土地應納稅率之一倍

地政機關對於不在地主之土地，除改良物外，得由主管地政機關按其應納地價稅率，逐年增高之。但增高稅率，不得超過該土地應納稅率之一倍而已。（土地法第三三一條）例如市改良地之地價稅率最高為千分之二十，若其所有權人為不在地主，則地政機關對於其土地，得逐年增加其地價稅率至千分之四十；市未改良地之地價稅率最高為千分之三十，若其所有權人為不在地主，則地政機關對於其土地得逐年增加其地價稅率至千分之六十；市荒地之地價稅率最高為千分之一百，若其所有權人為不在地主，則地政機關對於其土地，得逐年增加其地價稅率至千分之二百；鄉改良地之地

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徵收之但不得超過其增值之實數額

價稅率最高爲千分之十，若其所有權人爲不在地主，則地政機關對於其土地，得逐年增加其地價稅率至千分之二十；鄉未改良地之地價稅率最高爲千分之十五，若其所有權人爲不在地主，則地政機關對於其土地，得逐年增加其地價稅率至千分之三十；鄉荒地之地價稅率最高爲千分之一百，若其所有權人爲不在地主，則地政機關對於其土地，得逐年增加其地價稅率至千分之二百是也。

土地增值稅繳納時之土地，所有權人爲不在地主者，按其應繳稅額加倍徵收之，但不得超過其增值之實數額。（土地法第 三三二條）例如第三百零九條第三款土地增值之實數額超過其原地價數額百分之一百者，就其已超過百分之一百部分，徵收百分之六十則加倍徵收，其稅率將爲百分之一百二十，即爲超過其增值之實數額。不得超過其增值之實數額云者，謂即至多亦不過徵收其百分之一百而已。

第三節 不在地主之呈報

第四編 土地稅 第十章 不在地主稅

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，

地政機關應按其應繳稅額加倍徵收之。(土地法第
三三三條)

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。

十二條之限制。

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徵收之

第三百三十四條 土地所有權人於其不在地主情形消滅時應呈報主管地政機關但自呈報之日起須經過三個月後始得免除第三百三十一條之限制經過一年後始得免除第三百三十二條之限制



第五編 土地徵收

第一章 通則

第五編 土地徵收

第一章 通則

第一節 土地徵收之意義

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

土地徵收，即因公共事業之需要，對於土地所有權之收用是也。（土地法第 三三五條）分析言之，則

一 土地徵收之目的物爲土地所有權

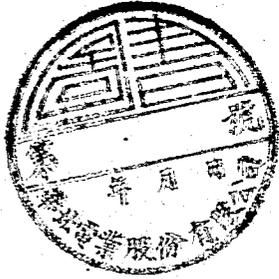
土地徵收之適用，以土地所有權爲限，凡對於特定之財產權如特許權動產所有權等之徵收，則爲一般之公用徵收，而非土地徵收。

二 土地徵收爲土地所有權之收用

第五編 土地徵收 第一章 通則

故土地徵收與買賣及公用限制不同。蓋土地徵收係依一方之意思，收用他人之財產權，而買賣則依雙方當事人之合意，發生權利之移轉，非如土地徵收完全依據法律之力量，絕不問及權利人之意思爲如何也。又公用限制止限制其權利，而土地徵收，則更進一步而取得其權利。惟在公用限制中，公用使用權之設定，則頗與土地徵收之性質相類而已。

且所謂土地爲土地所有權之收用者，其意即謂對於土地之所有權，加以新侵害也。故土地徵收與「本於在特定物上既成立之權利而取得其物之行為」有別。如依民業鐵路法收買民業鐵路，依電信條例收買私設電信機關，依民營公用事業監督條例及電氣事業條例收買民營公用事業及電氣事業，依自來水規則屠宰場規則收買民營自來水及屠宰場事業之類，均非土地徵收。蓋以此等收買權利，早存在於其物上，其取得也，不外既存權利之行使，而非新加侵害之行為，而土地徵收則不然，乃新加侵害之行為而非既存權利之行使也。



三 土地徵收爲因供特定事業需用之土地所有權收用

行土地徵收之事業，不必爲公企業，即私人所辦之公益事業，法律亦常認許其有此種土地徵收之特權也。又其事業不必爲永久繼續之事業，即因救護災害之一時事業，亦得行之。土地徵收既爲因特定事業所行之土地所有權收用。故其性質，與警察上之沒收，樣本標本之收取等類有別。夫警察上之沒收，樣本標本之收取，其結果雖亦使所有權歸屬於國家，似與土地徵收之性質相類似，然其目的則不在因供公用而收用其權利，乃因社會公共秩序，剝奪或取得其物之占有，所謂權利之歸屬，只爲其一種之結果而已。

四 土地徵收之主體爲事業

土地徵收，除國家事業外，有時公共團體事業或私人事業亦得行之。惟其範圍之廣狹，胥視其國法律之規定如何爲斷耳。因之土地徵收權，除屬於國家外，又有屬於公共團體或私人者。論者有謂土地徵收之主體，常爲國家，而企業者

祇受其利益，實屬不然。蓋由土地徵收權之本質而論，土地徵收權固為國家一種之公權，其淵源常發生於國家，然國家亦得賦與其權利於他人。由此以論，則土地徵收權之性質，恰與公用使用權相同，以公用使用權，亦得賦予於私企業故也。

夫企業者之實行土地徵收，法律上固不得以自己單獨之意思為之，然由企業者呈請國家要求行政行為代為徵收則土地徵收亦得發生其效果。因之多數學者每以此種行政行為之本身，為土地徵收之行為，而國家即為土地徵收權之主體。實則國家之行政行為，不過為企業者設定土地徵收權之行為，其性質與企業者因一時使用他人土地須經行政官署許可無異。行政官署之許可，當然非土地使用之行為，不過為企業者使用土地之計，依許可而設定其土地使用權而已。故賦予許可者，非必即為使用權人，必為自己事業起見得使用他人之土地者，乃始為使用權人耳。土地徵收之情形，亦與許可相同，即為土地徵收之特許者，

非必即爲土地徵收權人，必爲自己事業之用途計而取得他人之土地者，始爲土地徵收權人耳。

學者之間，又有謂土地徵收，乃國家行政處分之一種，亦非真確之論。蓋國家自爲企業主體而行土地之徵收，固或可稱之爲行政處分，然使其企業之主體爲私人，由私人呈請國家要求行政之行爲，則無論如何，不得以行政處分目之也，實則所謂土地徵收者，乃通常由數個行政行爲及私人之公法上行爲相合而完成其效果，卽由此數個行爲之集合而成爲之一種秩序之謂也。

五 土地徵收非徵收租稅之行爲

土地徵收與租稅不同。蓋租稅之徵收，無損失之補償，而土地徵收則有損失之補償。損失補償雖非必爲土地徵收之要素，然土地徵收以取得土地所有權爲目的，非以土地上之利得爲目的，對於其取得之權利，自應予以損失之補償也。

六 土地徵收惟基於法律始得行之

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

第二節 公共事業之範圍

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爲限

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

一 實施國家經濟政策

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 國警事業

十 政府機關地方

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，

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

七 公用事業，

八 公安事業，

九 國營事業，

十 政府機關地方自治機關及其他公共建築，

十一 教育學術及慈善事業，

十二 其他以公共利益爲目的之事業

然照民國三年十一月所公布之森林法之規定，則公有或私有森林，農商部如認爲於經營國有林業有重大關係者，亦得以相當之價值收歸國有。又照民國四年十一月民業鐵路法之規定，鐵路公司收用地畝。亦得依關於收用土地之法令辦理。又照民國九年十月公布之修治道路收用土地暫行章程之規定，凡經測量，由地方官署公布應行收用之土地，無論國有公有私有，一律收用之。收買私有之土地，應給予收買或酌給附近之官房官地。又照民國十年三月國有航空站收用土地規則之規定，航空

姑因航空事業上之必要得收用土地，與土地法關於土地徵收之規定，不甚相同。惟就土地法第三百三十六條之規定以觀，則所謂公共事業，雖屬採取日本土地收用法第二條與法國土地收用法第三條之規定，對於公共事業，分別列舉，然如第一款之所謂實施國家經濟政策，第二款之所謂調劑耕地及第十二款之所謂其他以公共利益之事業，意義仍屬非常含混，實與採取概括規定之索克遜等法例，所謂公益事業與公用事業無多區別。故我國對於土地徵收之決定，其權仍屬之於主管之官署，僅依條文之規定，仍屬無效也。

然其所以如是規定者，蓋亦有由焉。吳氏尚鷹曰：於土地私有制度之下，所有權固為法律所保障，然為社會公益之要求，不能不收用私有土地時，國家行使其特權，徵收私有土地，以為公益之需，此為各國立法之共通原則，彼此或有異同者，不過為徵收範圍權力之大小，及辦理手續之繁簡耳。歐美各國之徵收土地，有須經國會批准者，有得由指定機關依法執行者，然其所徵收耕地之理由，則同為社會公益之

需，并無二致也。

土地徵收編通則一章，規定國家因公共事業之需要，得為依法徵收私有土地，其公共事業範圍，依第三百三十六條之規定，「前條所稱公共事業，以適合於左列各款之一者為限。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，其他以公共利益為目的之事業。」觀以上所列舉之各種公共事業，範圍極廣，其第一款所謂實施國家經濟政策，及第二款其他以公共利益為目的之事業，含義尤廣，所以如此規定者，實本黨之土地政策，對於解決農民耕地問題，以耕者有其田為目的，對於無耕地之農民，曾為允許給與土地之表示，在國民黨第一次全國代表大會宣言中有云「中國以農立國，而全國各階級所受痛苦，以農民為尤甚。國民黨之主張，則以農民缺乏田地，淪為佃戶者，國家當給以土地，資其耕作。」而國內可

耕之田，多已落於私人之手，爲求實現此宣言之主張，政府非有徵收土地之相當權力與便利不可，然爲慎重起見，仍予國民政府及省政府於徵收土地時，得爲體察情形，加以審核批准。（參看土地法第三百二十八條、第三百二十九條）此爲便於實施國家政策起見，不能不予政府以相當權力，查英國於一九二六年最後修正之土地分配法（Allotment act）爲供給農民耕地之需要，可爲土地徵收，至於東歐各小國爲供給農民耕地，亦均有徵收土地之規定，今土地徵收法各條，關於土地徵收之範圍，於廣寬中，仍加以政府核定之限制，於原則與實際，均爲相當之顧及也。（見中華法學第四號第三五頁至第三六頁）

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

第三節 土地徵收之聲請

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

依土地法之規定，土地徵收之條件，可分爲數段述之如次：

一 土地徵收之聲請 土地徵收之聲請云者，卽企業者因公共事業有徵收土地之必要時，向國家要求取得土地徵收權之行爲是也。蓋企業者經營特定公共事業需用土地時，若需用土地人與土地所有權人能爲直接之協訂或協訂成立時，卽可依民法上契約之規定，爲土地所有權之移轉。若需用土地人與土地所有權人不能爲直接協訂或協訂不成立時，則需用土地人卽得爲徵收土地之聲請。（土地法第三三七條）但應證明其興辦之事業，已得法令之許可。（土地法第三四一條）凡需用土地人爲徵收土地之聲請時，應擬具詳細計劃，開列法定事項並附具圖說依法向有認定事業權之主管機關分別行之。若因擬具計畫圖說，有預先調查之必要時，得請求該管地政機關代爲調查或協助調查。非有充分理由，不得拒絕，但地政機關得向之徵收必要之費用。

第四節 土地徵收之認定

土地徵收之認定云者，即國家認定因特定事業有徵收土地之必要，使企業者取得條件附之土地徵收權之謂。在我國土地法，謂之徵收土地之核准。核准之行政行為，並非一種確定之行為，乃為一種設定權利之行為。惟其權利尚非完全之權利，不過為條件附之權利而已。至徵收土地之核准權，依照土地法之規定，分屬於行政院及省政府。即

第三百三十八條 徵

收土地為左列各款情形之一者由國民政府行政院核准之

一 需用土地人為國民政府直轄機關及不屬於

省政府管轄之

市政府者

(一) 徵收土地，遇有左列各款情形之一者，由國民政府行政院核准之：

一 需用土地人為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。(土地法第
三三八條)

- 二 興辦之事業屬於國民政府機關直接管轄或監督者
- 三 土地面積超過兩省以上者
- 四 土地在不屬於省政府管轄之市區城內者
- 第三百三十九條 徵收土地為左列各款情形之一者由省政府核准之
 - 一 需用土地人為地方各級政府或其所屬機關及地方自治機關者
 - 二 興辦之事業屬於地方政府管轄或監督者
- 第三百四十條 徵收土地遇有名勝古蹟

(二)徵收土地，遇有左列各款情形之一者，由省政府核准之：

- 一 需用土地人為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。(土地法第(三三九條))
- 若同一土地而有二人以上之聲請時，應以其興辦事業性質之輕重，為核定之標準，不必以聲請之先後為序，故此項核准之處分，完全屬於裁量之行為。(土地法第(三五九條))

第五節 名勝古蹟之避免

徵收土地遇有名勝古蹟，應於可能範圍以內避免之。如名勝古蹟已在被徵收土地之區域以內者，應於可能範圍內保存之。(土地法第(三四〇條))蓋名勝古蹟，有關於一國之文化，當然應加保存，雖因公共事業之必要，亦自應於可能範圍內設法避免或保存之也

第六節 附帶徵收與區段徵收

應於可能範圍內通
覽之

名勝古蹟已在徵收
收土地區內者應於
可能範圍內保存之

第三百四十一條 需
用土地人於徵收徵
收土地時應證明其
興辦之事業已得法
令之許可

第三百四十二條 關
於第三百三十六條
第七至第十一各款
事業之徵收土地於
必要時得為附帶徵
收

關於第三百三十六條第七至第十一各款事業之徵收土地，於必要時，得為附帶徵收。附帶徵收云者謂即因興辦之事業所需土地範圍外之接連土地為一併徵收者是也。
（土地法第
三四二條）蓋第三百三十六條第七款之公用事業，第八款之公安事業，第九款之國
營事業，第十款之政府機關，地方自治機關及其他公共建築，第十一款之教育學術
及慈善事業，關係於社會之改進隨時有擴充之必要，准予附帶徵收，所以便於擴充
計也。

前項附帶徵收應因
興辦之事業所需土
地範圍外之接連土
地為一併徵收者

第三百四十三條 關
於第三百三十六條
第一至第六及第十

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。區段徵收云者，謂即於一定區內之土地，須從新分段整理，為全區土地之徵收者是也。
（土地法第
三四三條）蓋如第三百三十六條第一款之實施國家經濟政
策，（如建築商埠）第二款之調劑耕地，第三款之國防軍備，第四款之交通事業，

二各款事業之徵收
土地於必要時得爲
附帶徵收及區段徵
收

前項區段徵收關於
一定區內之土地須
從新分段整理爲全
區土地之徵收者

第五款之公共衛生，第七及第十二款之其他以公共利益爲目的之事業徵收土地，常有牽涉及於一定區域內之土地故也。

附帶徵收與區段徵收，除法律別有規定外，祇限於需用土地人爲政府機關時適用之。
（土地法第
三四八條）若政府機關與辦之事業，與他人有合股關係時，所有因附帶徵收或區段徵收之土地而直接獲得之利益，祇限於政府能享有之，而有合股關係之他人則不能享有此種之利益也。（土地法第
三四九條）

第七節 定着物之一併徵收

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
取回者自行遷移者
不在此限

土地徵收之目的物，普通皆爲土地之一種，然亦非必以此爲限也。如土地法第三百四十四條規定，土地徵收時，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。卽爲土地以外之徵收。此時其徵收之目的物爲定着物而非爲土地矣。

第八節 接連土地損害之補償

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

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

徵收之土地，如因其使用，影響及於接連土地，致不能為從來之利用，或減低其從來之效能時，該接連土地所有權人得要求需用土地人為相當之補償。（土地法第 三四五條）但其補償金之數額，應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耳。

（土地法第 三四六條）

此種規定之原因，蓋以土地徵收，原本於公益事業之必要，為企業者之利益，而使他人受財產權上之犧牲，然法律亦不能祇顧企業者之利益，而忽略他人之損害。故法律於允許被徵收人有種種之權利以外，又許接連土地所有權人亦得要求需用土地人為相當之補償也。惟所謂相當之補償，計算亦頗不易，要視其各方之情形如何為斷。萬一因要求補償而彼此發生異議，且又不服主管地政機關之決定，則所有權人或土地他項權利人亦得要求召集公斷員公斷之耳（土地法第 三九〇條）

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

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

第三百四十九條 政府機關興辦之事業與他人有合股關係時所有因附帶徵收之土地或區段徵收之土地而直接獲得之利益應歸於政府

第九節 土地徵收之擴張請求權

土地徵收之擴張請求權云者，即被徵收者當其權利之一部分被徵收之際，又有請求全部徵收之權利是也。我土地法第三百四十七條「徵收土地之殘餘部分，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，」之規定，即為關於土地徵收擴張請求權之規定也。此種規定，完全為被徵收者之利益起見，蓋以法律有此規定，則被徵收者如認為與其僅徵收其土地之一部，而得些微之補償不如徵收其全部，可得全部之補償，較為有利，即得要求一併徵收之也。

第十節 被徵收人之權利

土地徵收，乃本於公益事業之必要，為企業者之利益而行。然此不過因土地為其事業所必需，故使其權移屬於企業者，非必賦予企業者以財產上之利得也。在被徵收

第三百五十條 政府
爲區段徵收之土地
於重新分段整理後
將土地出賣或租賃
時原土地所有權人
或土地他項權利人
有優先承讓之權

者因土地徵收，喪失其土地之所有權，雖爲不得已之事故，然非必因此之故而加被徵收者以金錢上之損害也。因此，法律一方，爲企業者之利益計，認土地徵收權之存在，一方又爲被徵收者之利益計，認被徵收者享有各種相對之權利，以期被徵收者不致因此受損也。

所謂被徵收者即爲土地徵收目的物之主體之謂，我土地法稱之爲原土地所有權人或土地他項權利人。(土地法第(三五〇條))所謂土地他項權利，即指地上權永佃權地役權抵押權等權利而言，而他項權利人，亦即爲地上權人，永佃權人，地役權人，抵押權人等是也。

但享有被徵收者之權利者，在土地所有權已經登記完畢之土地，以公告屆滿之日，土地登記簿所記載之權利人爲限。在所有權未經登記完畢之土地，除所有權人外，以公告屆滿之日，向主管地政機關聲請備案之權利人爲限，若土地他項權利人在公告屆滿之日，未經登記，又未聲請備案者，不視爲徵收土地應有之負擔，雖此種權

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數收價贖回其土地

利人有時可向所有權人請求損害賠償，然對於企業者，則不得主張被徵收者之權利也。

至法律認許被徵收者享有之權利，則得分述如左：

- 一 優先承受權 政府爲區段徵收之土地，於從新分段整理以後，如將土地出賣或租賃，則原土地所有權人或土地他項權利人有優先承受之權。(土地法第三五〇條)
- 二 照價買回權 徵收之土地，如不依核准計劃使用，或於徵收完畢一年後不實行使用者，其原土地所有權人得要求照原徵收價額，買回其土地。(土地法第三五一條)
- 三 蓋所以防止一般無恥小人，假借公益事業之名義，呈請徵收他人之土地以自肥也。

三 公用徵收請求權 需用土地之事業主體，固有請求公用徵收之權利，然原土地所有權人同時亦有請求公用徵收之權利。例如地段面積過小或其形式不整，不適於建築房屋時，市政府得不許其建築，並應斟酌接連地段情形，准由接連

地段之所有權人請求依法徵收之。而其不許建築獨立房屋之地段，所有權人亦得請求由市政府依法徵收之。

第三百五十二條 現
供第三百三十六條
各款事業使用之土
地非因興辦該項重
大事業無可避免者
不得徵收之但徵收
之小部分不妨礙現
有事業之繼續進行
者不在此限

第三百五十三條 被
徵收土地應有之資
據其款項計算以該
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

- 四 補償請求權 被徵收者最重要之權利，即在因徵收所受之一切損失，得向企業者請求完全之補償。蓋公用徵收並非加被徵收者以金錢上之損失。由金錢之價值以論，在土地未曾徵收以前，與土地被徵收以後，對於被徵收者之財產總值，應使先後相等。是為公用徵收之本質。故對於因公用徵收所生之一切損失，被徵收者有請求補償之權利，企業者有支給補償之義務。但被徵收土地應有之負擔，其款項之計算，應以該土地所應得之補償金額為限而已。（土地法第三五三條）
- 五 土地徵收擴張請求權 土地徵收擴張請求權已見前，茲不再贅。
- 六 公斷請求權及訴願權 詳見後。

第十一節 公用土地徵收之限制

公用土地徵收之限制云者，即現供第三百三十六條各款事業，如

- 一 實施國家經濟政策，
- 二 調劑耕地，
- 三 國防軍備，
- 四 交通事業，
- 五 公共衛生，
- 六 改良市鄉，
- 七 公用事業，
- 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。

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

土地法第
三五二條）

第十二節 土地徵收權之效力

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

土地徵收權，自其主體言，有屬於國家者，有屬於公共團體者，有屬於私企業者。我土地法規定國家因公共事業之需要，得依本法之規定，徵收私有土地不過表示土

地徵收以國家名義行之，非必謂公用徵收權專屬於國家也。總之，必在爲公益事業主體之地位，而後始得享受此種之權利。其事業中止，則其權利亦當然因之而消滅。

土地徵收權自其成立言，或直接依法律而成立，或依本於法律之行政行爲而成立，前者惟在國家或公共團體爲事業主體直接指定應徵收之土地而於其土地行使其權利耳。

第十三節 土地徵收之效果

土地徵收之效果，即在企業者取得土地之所有權，被徵收者喪失其所有權。此種效果發生之時期，依本法「徵收土地應於徵收公告完畢後十五日內將應補償地價及其他補償費額發給完竣，被徵收土地於一切補償金發給完竣後爲徵收完畢，被徵收土地之所有權人因其土地發生之權利義務，於徵收完畢時終止，被徵收土地之使用人

於其應得補償金發給完竣前，仍有繼續使用該土地之權利。」之規定，當在補償金發給完竣以後。

土地徵收之效果，與買賣異，非繼承取得，乃原始取得也。被徵收者之權利，非依樣移轉於企業者，乃企業者依法律之力取得新權利。因之而生左列之結果：

一 土地徵收，對於其土地上一切權利者生有物之效果。即直接在物上發生效果之謂也。凡關於該物或即曰土地，有權利者，不問是否參加於其程序，一律受其影響。雖自原則言，對於其土地有權利者，均為被徵收者，有參加其程序之權利，然若權利者不知何人時，或權利者不明所在時，縱未參加於其程序，亦同受其效果。其他在土地徵收公告通知後，新於其土地取得權利者，除既存權利之繼承人外，全不能享有被徵收者之權利。因而全未參加徵收程序者，亦同受其效果。故在公用徵收絕無發生追奪擔保，或瑕疵擔保等等之問題。

二 依土地徵收企業者所取得之權利，與被徵收者原有之權利，其內容不必相同

。在所有權徵收之場合舊所有權所存在之抵押權及其他限制一切消滅。同時企業者所取得之所有權法律上當然附加新限制。質言之，企業者只能以其土地供徵收目的事業之用，不許任意管理及處分，若不按核准計劃使用或長期不實行施用時，原所有人及其繼承人得於其土地上行使買回權，企業者不過取得附有此等限制之所有權耳。

土地徵收之強制執行程序，可依執行法上所定對於被徵收者拒絕土地及定着物之交付或遷移時，主管官署得以代執行或直接強制之手段強制之。土地法規定受領遷移費人應於指定期限遷移完竣，地政機關遇有一定情事，得將該定着物代為遷移或一併徵收，即明示此旨。

依土地徵收之所有權取得，為對抗第三人起見，應依土地法所定土地所有權移轉之登記，由權利人之企業者聲請登記。

第二章 徵收 準備

第二章 徵收準備

第一節 詳細計劃之擬具

土地徵收之結果，常使原土地所有權人或土地他項權利人受若干之犧牲，故需用土地人如無詳細計劃之擬具，國家為保護原土地所有權人計，亦自不能遽加允許也。

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。

因之，土地法特於第三百五十四條以明文規定，徵收土地應由需用土地人擬具詳細計劃，並附具徵收土地圖說，依第三百三十八條或第三百三十九條之規定，分別聲請核辦也。所謂第三百三十八條或第三百三十九條之規定，即如需用土地人為國民政府直轄機關及不屬於省政府管轄之市政府者，或與辦之事業屬於國民政府機關直接管轄或監督者。或土地面積跨連兩省以上者，或土地在不屬於省政府管轄之市區域內者，土地需用人應呈請國民政府行政院核准；如需用土地人為地方各級政府或

第三百五十五條 需用土地人因擬具前條計劃圖政須預爲調查土地情形時得請求該管地政機關代爲調查或協助調查之
前項之請求非有充分理由不得拒絕
第三百五十六條 地政機關因需用土地人調查或協助調查前條事項得向需用土地人收取必要之費用

其所屬機關及地方自治機關者，或與辦之事業，屬於地方政府管轄或監督者，需用土地人應呈請省政府核准之是也。

需用土地人如因擬具前條計劃圖說，須預爲調查土地情形者，則需用土地人得請求該管地政機關代爲調查或協助調查之。地政機關對於此種之請求，非有充分理由，不得拒絕，（土地法第三五五條）蓋以徵收土地，原爲公益事業之用，並非爲需用土地人個人之利益，該管地政機關爲提起公益事業之計，自應予以協助也。但若該地之情形簡單以需用土地人本身之能力，即可調查者，則地政機關亦自得拒絕。第三百五十五條第二款所謂非有充分之理由，即可調查者，反面即謂如有充分之理由，即得拒絕也。至於調查或協助調查土地情形之費用，自應由需用土地人負擔之。土地法第三百五十六條所謂地政機關因需用土地人之請求調查或協助調查前條事項得向需用土地人收取必要之費用之規定，即所以明需用人負擔調查費用之旨也。

第三百五十四條所謂之詳細計劃書，依法律之規定，應具一定之要件，需用土地人

第五編 土地徵收 第二章 徵收準備

四三七

第三百五十七條 第

三百五十四條之計

劃者應記明左列事

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 土地定着物情形
- 七 土地使用之現狀及其使用人之姓名住所
- 八 四鄰接連土地

不得任意為之。詳言之，即第三百三十四條之計劃書，應記明左列事項：

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

(土地法
第三五

之使用狀況及
其定着物情形

九

土地區內有無
名勝古蹟並記
明其現狀及沿
岸

十

曾否與土地所
有權人經過協
訂手續及其經
過情形

十一

土地所有權
人之姓名住所
所有權人不明
時其管有人之
姓名住所

條七

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

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

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

一 實施國家經濟政策，

二 調劑耕地，

第五編 土地徵收 第二章 徵收準備

四三九

- 三 國防軍備，
 - 四 交通事業，
 - 五 公共衛生，
 - 六 改良市鄉，
 - 七 公用事業，
 - 八 公安事業，
 - 九 國營事業
 - 十 政府機關地方自治機關及其他公共建築，
 - 十一 教育學術及慈善事業，
 - 十二 其他以公共利益爲目的之事業
- 之一，則該管官署如無特別之理由，自應准予徵收。否則如其事業之性質而不屬於上述十二種事業之範圍，則該管官署卽得據以駁斥不准也。

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

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

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

之情形複雜，不但需用土地人一併徵收有所未能即使定着物所有人自行取回或自行遷移，亦有所未便者，則如非遇有不得已之情形，自不應輕許需用土地人徵收其土地。蓋恐於需用土地人無益，而於社會經濟有損故也。本條第六款之以土地定着物情形之記明，爲計劃書中必要之條件者，蓋所以備政府之參考而定土地徵收之允許與否也。

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

八 四鄰接連土地之使用狀況及其定着物情形之所以應記明於計劃書中者，蓋以與

第三百四十五條徵收之土地，因其使用影響於接連土地致不能為從來利用之效能時，該接連土地所有權人得要求需用土地人為相當補償之規定有關。如四鄰接連土地之使用狀況及其定着物情形記明於計劃書中，則該管官署即得據以審核土地徵收之影響而定補償之數額也。

九 土地區內有無名勝古蹟並其狀況及沿革之所以應記明於計劃書中之原因，蓋以名勝古蹟，例須保存，依第三百四十條之規定，徵收土地，遇有名勝古蹟，應於可能範圍內避免之。如計劃書中不將此種情形記明，萬一於核准徵收之後，始發見有名勝古蹟，仍須責令避免或加保存，未免多滋紛擾也。

十 土地徵收之條件，依第三百三十七條之規定，應先由需用土地人與土地所有權人先行直接協訂。如需用地人與土地所有權人不能為直接協訂或協訂不成立時，然後需用土地人方得為徵收土地之聲請。是則土地徵收之應否核准，與會否與土地所有權人經過協訂手續及其經過情形，亦頗有關係。如需用地人不能與土地所有

權爲直接之協訂，則需用土地人應於計劃書中記明，不能協訂之原因，如需用土地人會與土地所有權人爲直接之協訂，但因條件不合，未能成立，則需用土地人亦應將其協訂手續及其經過情形記明於計劃書中也。

十一 至第十一款所謂所有權人之姓名住所以及所有權人不明時，其管有人之姓名住所，則以土地徵收與土地所有權人之權利有關，自應明白記載也。

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政機關

第三百五十九條 同

一土地有二人以上聲請徵收時以其與辦事業性質之輕重爲核定標準

第三章 徵收程序

如同一土地有二人以上聲請徵收時，應以其與辦事業性質之輕重爲核定之標準。
(土地法第三五九條) 惟與辦事業性質之輕重，亦非易言，要視其時其地之情形如何爲斷耳。

第三章 徵收程序

所謂徵收程序，由廣義而論，則前章之徵收準備，亦應包括在內，蓋前章之徵收準備，其內容所定，即係（一）徵收之聲請，（二）徵收之核定，而本章之徵收程序，其內容所定，即係（一）徵收之公告，（二）地價之補償。然土地徵收之程序，應自徵收之聲請始，不應自徵收核定後之徵收公告始。故本編各章之分別規定，於實質上並無何種之意味也。

第一節 徵收之公告及通知

徵收之核定，由法律上之效果而論，僅設定條件附之徵收權而已。欲求其徵收權利之完成，尚須有決定徵收目的物之行為。然此種行為，又得分為二種：即

- 其一 預定其目的物而告知於被徵收之行為，
- 其二 確定其目的物以完成其徵收權之行為。

第三百六十條 地政
所謂徵收之公告及通知即其第一之行為也。依第三百六十條之規定，土地徵收公告

機關於接獲國民政府行政院或省政府令知核准徵收土地案時應即公告並通知土地所有權人及土地他項權利人

第三百六十一條 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爲之

一 公告標貼於主

管地政機關門首及被徵收土地之顯著地方

二 被徵收土地已登記者，應依照土地登記簿記載之土地所有權人及土地他項權利人姓名住所以書面通知

三 被徵收土地未登記者，應將通知書於被徵收土地所在地之市縣內發刊之日報，登載廣告三十日

被徵收土地之所有權未經登記完畢者，土地他項權利人應於前條公告後三十日內向主管地政機關聲請將其權利備案，但所有權已經登記完畢之土地，以公告屆滿之日

及通知之權，屬於地政機關，而非屬於需用土地人。地政機關於接到國民政府行政院或省政府令知核准徵收土地案時，應即公告並通知土地所有權人及土地他項權利人。

前條之公告及通知，應備載補償地價及其他補償費額，並依左列規定爲之；（土地法第三六

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 被徵收土地未登記者，應將通知書於被徵收土地所在地之市縣內發刊之日報，登載廣告三十日。

被徵收土地之所有權未經登記完畢者，土地他項權利人應於前條公告後三十日內向主管地政機關聲請將其權利備案，但所有權已經登記完畢之土地，以公告屆滿之日

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
之市縣內登刊
之日報登載廣
告三十日

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
但所有權已登記
完畢之土地以公告
屆滿之日土地登記
簿所記載之權利爲
準

第三百六十三條 未
經依法爲所有權登
記之土地土地他項
權利人不依前條規

土地登記簿所記載之權利爲準。(土地法第
三六二條) 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，不得視爲被徵收土地應有之負擔。(土地法第
三六三條)

第三百六十條之公告發出屆滿三十日爲公告完畢。(土地法第
三六四條)

土地徵收經公告通知後，其土地所有權即應受左列各種之限制：
一 如土地業經預定爲徵收之目的物，企業者即於其土地上取得條件附之徵收權
。此種權利，爲公法上物權之一，對於其土地上現有權利或將來可取得權利之
人有得對抗之效力。

二 企業者於公告發出後，得進入徵收土地內爲察勘或測量工作。因執行此項工
作，於必要時，得通知土地所有權人或土地他項權利人除去其土地障礙物或代
爲除去之。(土地法第
三六六條) 惟欲進入徵收土地內實施工作，則需用土地人非俟補償
地價及其他補償費額發給完竣，不得爲之。但因特殊情形，經國民政府行政院
或省政府特許者，不在此限。(土地法第
三六五條)

第五編 土地徵收 第三章 徵收程序

定擊請補案者不視為徵收土地應有之負擔

第三百六十四條 第

三百六十條之公告發出屆滿三十日為公告完畢

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後方得進入徵收土地內實施工作但因特殊情形經國民政府行政院或省政府特許者不在此限

第三百六十六條 需用土地人於公告發出後得進入徵收土地內為移動或測量工作

因執行前項工作於必要時得通知土地

土地法論

三 第三百六十一條公告徵收之土地，於公告後，不得在該土地增加定着物；其於公告發出時，已在建築中之定着物，應即停止工作。但主管地政機關認定該定着物之增加或繼續建築，於徵收計劃不發生妨礙者，得依關係人之聲請特許之。(土地法第 三六七條)

四 徵收土地應於公告完畢後，十五日內，將應補償地價及其他補償額發給完竣。前項地價包括定着物應受補償之價值。(土地法第 三六八條)

五 被徵收土地之使用人，於其應得補償金未發給完竣前，有繼續使用土地之權。(土地法第 三六九條)

六 被徵收土地於一切補償金發給完竣後為徵收完畢。(土地法第 三七〇條) 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。(土地法第 三七一條)

第四章 補償地價

所有權人或土地他項權利人除去其土地障礙物或代爲除去之。

第三百六十七條 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。

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金額發給完竣

前項地價包括定著

按照第三百七十條之規定，徵收完畢，應在一切補償金發給完竣以後。故補償地價，實爲土地徵收完畢之一要件。所謂補償地價，乃指土地因被徵收所應得之補償金而言。(土地法第(三七二條)) 被徵收之土地，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。(土地法第(三七六條)) 未經依法申報地價之土地，其應補償地價額，由主管地政機關估定之。(土地法第(三七七條)) 屬於植物類之土地

定著物，於被徵收時，與其孳息時期相距在一年以內者，其應補償價值，以視同已成熟之孳息估計之。(土地法第(三七四條)) 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，亦應爲相當之補償。(土地法第(三七五條)) 徵收土地應補償之地價，由需用土地負擔之。(土地法第(三七三條)) 照此辦法，被徵收之土地，在地主方面，得收回相當地價，無背於公道原則，不致受不當之損害也。

關於補償金事項，由主管地政機關辦理之。(土地法第(三八〇條)) 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

第五編 土地徵收 第四章 補償地價

第四四九

補受補償之價值

第三百六十九條

徵收土地之使用人

於其應得補償金未

盡給完時所有權人

使用該土地之權

第三百七十條

徵收土地於一切補償

金發給完竣後為無

效完畢

第三百七十一條

徵收土地之所有權

人因其土地發生之

權利義務於徵收完

畢時終止

第四章 補償

地價

第三百七十二條

補償地價指土地因被

徵收所應得之補償

金而言

第三百七十三條

餘款交付被徵收之土地所有權人。

地政機關交付補償金，遇有左列情形之一時，得將補償金存儲待領

- 一 應受補償人拒絕受領或不能受領者，
- 二 應受補償人不明所在者，
- 三 應受補償人對於補償金額有異議者。

第五章 遷移費

因徵收土地致其定着物遷移時，應由需用土地人給予相當遷移費。(土地法第 三八一條)

因土地一部分之徵收，而其定着物須全部遷移者，該定着物所有權人得要求給予全部之

遷移費。(土地法第 三八二條) 徵收土地，如須將墳墓遷移者，其遷移費與定着物同，無主墳

墓，應由需用土地人妥為遷移安葬。並應由主管地政機關將其情形詳細記載，冊列

備案。(土地法第 三八三條) 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。

徵收土地應補償之地
價由需用土地人負
擔之

第三百七十四條 屬

於種功類之土地定
着物於被徵收時與
其孳息成熟時期相
距在一年以內者其
應補償價值以該同
已成熟之孳息估計
之

第三百七十五條 依

第三百六十六條第
二項之規定因除去
土地障礙物致被徵
收土地以外之土地
受損者時應為相當
之補償

第三百七十六條 被

徵收土地其所有權
已經登記而未轉賣
者原申報地價積補
償之其已經轉賣者

（土地法第 三八四條）

地政機關遇有左列情形之一時，得將定着物代為遷移或一併徵收之；（土地法第
三八五條）

- 一 受領遷移費時，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，

受領遷移費人對於遷移費額有異議時，得要求公斷，但須將其定着物依限遷移，否
則不得要求公斷。（土地法第
三八六條）

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，
需用土地人對於該土地住居人或工作者，應另給予等於該土地及其定着物一個月租
金之遷移費。前項之工作者，以其工作場所必須遷移者為限。（土地法第
三八七條）

第六章 訴願與公斷

第五編 土地徵收 第六章 訴願與公斷

照已登記之最後實
價補償之

第三百七十七條 未

經依法申報地價之
土地其應補償地價

應由主管地政機
關估定之

前項地價之估定準
於本法關於地價估

計之規定

第三百七十八條 補

償金由需用土地人
將應補償款項繳交

於主管地政機關

前項款項地政機關
應於清償該土地應

有負擔後將餘款交

付於徵收之土地所
有權人

第三百七十九條 地

政機關交付補償金
過右列情形之一
時得將補償金存儲

訴願應於徵收土地有違法或不當之處分時，依法爲之。(土地法第 三八八條)所謂依法爲之者

，即依照十九年三月二十四日公布之訴願法爲之之謂也。然土地之徵收，則不因訴

願而停止其程序。(土地法第 三八九條)此蓋由於訴願法之原則，於訴願未決定以前，原處分

並不喪失其效力故也。(訴願法第 十一條)

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。(土地法第 三九〇條第一項)所謂第三百四十五條之情形，即

徵收之土地，因其使用影響於接連土地致不能爲從來之利用，或減低其從來利用之

效能時，該接連土地所有權人得要求需用土地人爲相當補償是。所謂第三百四十六

條之情形，即第三百四十五條之補償金，以不超過接連地因受徵收地使用影響而低

減之地價額爲準是。所謂第三百四十七條之情形，即徵收土地之殘餘部分，面積過

小或形式不整致不能爲相當之使用時，所有權人得要求一併徵收之是。所謂第三百

待議

一 應受補償人拒絕受領或不為受領者

二 應受補償人不明所在者

三 應受補償人對於補償金額有異議者

第三百八十條 關於補償金事項由主管地政機關辦理之

第五章 遷移費

第三百八十一條 因徵收土地致其定着物遷移時應由需用土地人給予相當遷移費

第三百八十二條 因土地一部分之徵收而美定着物須全部

移置

七十五條之情形，即依第三百六十六條第二項因執行前項工作於必要時得通知土地

所有權人或土地他項權利人除去其土地障礙物或代為除去之之規定，因除去土地障

礙物致被徵收土地以外之土地受損害時，應為相當之補償是。所謂第三百八十一條

之情形，即因徵收土地致其定着物遷移時，應由需用土地人給予相當遷移費是。

前項公斷，適用本法關於地價公斷各條之規定，（土地法第三九〇條第二項）即應由主管地政機

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，（土地法第三四九條）

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為之，（土地法第三五〇條）

公斷之期限，由主管地政機關決定之，（土地法第三五一條）公斷之決定，為最後之決定，

（土地法第三五二條）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（土地法第三五三條）

是也。

第七章 罰則

遷移者該定著物所有權人得要求給予全部之遷移費
第三百八十三條 徵收土地須將墳墓遷移者其遷移費與定著物同
無主墳墓應由需用土地人妥爲遷移安葬並應由主管地政機關將其情形詳細記載列冊備案
第三百八十四條 遷移墳墓費人於遷移費完竣後應於指定期限內遷移完竣
第三百八十五條 地政機關遇有左列情形之一時得將定著物代爲遷移或一併徵收之
一 遷移費人、

違反第三百四十條第二項「名勝古蹟已在被徵收土地區域內者應於可能範圍內保存之」之規定者，除責令該需用土地人將名勝古蹟妥爲保存外，並處以一百圓以上一千圓以下之罰鍰。（土地法第391條）

違反第三百六十五條「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」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。（土地法第392條）

違反第三百六十六條第二項「因執行前項工作（即進入徵收土地內爲察勘或測量工作）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」之規定，未經通知手續，擅自除去障礙物者，處以十圓以上一百圓以下之罰鍰。

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

不依定程遷移

者

第三百八十六條 受

領遷移費人對於遷

移費額有異議時應

將其定着物依限遷

移始得要求公斷

第三百八十七條 徵

收土地經第三百六

十五條之特許不俟

補償完竣即進入徵

收土地實施工作者

需用土地人對於在

該土地住居人或工

作人應另給予等於

該土地及其定着物

一個月租金之遷移

（土地法第
三九三條）

違反第三百六十七條「第三百六十一條公告徵收之土地，於公告後，不得在該土地

增加定着物，其於公告發出時已在建築中之定着物，應即停止工作，但主管地政機

關認該定着物之增加或繼續建築於徵收計劃不發生妨礙者，得依關係人之聲請特許

之」之規定者，處以五圓以上五十圓以下之罰鍰。（土地法第
三九四條）

違反第三百八十三條第二項「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」之規定者，處以五十圓以上五百圓以下

之罰鍰。（土地法第
三九五條）

違反第三百八十四條「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」之規定者，處以三十圓以上三百圓以下之罰鍰。（土地法第
三九六條）

受處罰人爲政府機關時，應由該機關之主管人負其責任。（土地法第
三九七條）

暨
前項之工人以其
工作場所必須遷移
者爲限

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

第三百八十九條 徵

收土地不因訴願而

停止其進行程序

第三百九十條 因第

三百四十五條第三

百四十六條第三百

四十七條第三百七

十五條及第三百八

十一條之情形發生

異議不服主管地政

機關之決定時土地

所有權人或土地他

須經郡人得要求召集公斷員公斷之前項公斷適用本法關於地價公斷各條之規定

第七章 罰則

第三百九十一條 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爲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

第五編 土地徵收 第七章 罰則

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

時應由該機關之管

人負其責任

附錄

一 土地法原則

國家整理土地之目的，在使地盡其用，并使人民有平均享受使用土地之權利。總理之主張平均地權，其精意蓋在乎此。欲求此主張之實現，必要防止私人壟斷土地，以謀不當利得之企圖，并須設法使土地本身非因施以資本或勞力改良結果所得之增益，歸為公有。為求達此目的之惟一最有效之手段，厥為按照地值徵稅及徵收土地增益稅之辦法。茲將此項辦法所根據之原則及與原則有關係之主要各點分別說明之。

一 徵收土地稅以地值為根據

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償還，餘歸政府所有。但此種辦法，在實施時，每爲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，將欠繳地稅之土地，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，每年徵收地稅，以政府估定地價爲標準。至徵收土地增益稅，則以申報地價爲標準。但政府仍保留其按照申報地價收買之權，似此於實行上較爲便利也。

二 土地稅率採漸進辦法

按照根據地價徵稅原則，土地稅率應等於地價之數。蓋地價既變爲地稅，歸諸國家，則地主除用人力資本改良土地以得收益外，無坐享地價利益之機會，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經濟學者，每謂「地稅貴，地價廉，而生產業發達，」即指此也。

關於決定稅率問題，據地值稅專家單維廉氏之主張，（單氏德國人青島土地稅計劃，出自其手，總理於民國十三年會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為稅率之標準，會假定廣州通行貸款利息之平均數目為百分之十，即主張以按照地值百分之十為廣州土地稅率。惟總理對於土地稅率會言各國土地的稅法。大概都是值百抽一，并有主張值百抽一之意，（見民生主義第二講）與單維廉氏以百分一稅率為過輕，決不能達到地價低廉之目的，所以單維廉在廣州時，主張澈底辦法，竭力維護其高稅率之原則，而廖仲愷先生則以百分之十高稅率為不可行，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，乃為便於施行起見，或於經濟現狀不願發生重大影響，故

決採漸進辦法。

三 對於不勞而獲的土地增益行累進稅

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。

地值稅按年徵收，土地稅則於土地權移轉或經若干年不移轉時徵收之。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徹底辦法。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，所以力辯廣州暫擬地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。至輕課地值并徵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，先徵一部分，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。

四 土地改良物之輕稅

依照根據地值稅原則，於徵收地值稅外，所有地面改良物，一概免徵，以收土地改良之效。在土地稅實行後，如廣州之房租及北平之鋪捐等類須一律廢除，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，爲之不敷，雲哥華一市，行之不及數年，即因復徵收改良物辦法。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，恐亦踏雲哥華市覆轍。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。

五 政府收用私有土地辦法

政府得用價收買私有土地爲國防公益或公營事業之用。但不得收買土地爲營利目的。收用私有土地時所有土地上改良物，政府須予以相當賠償。

六 免稅土地

政府機關及地方公有之土地，不以營利爲目的者，經政府許可後，得免繳地稅。

七 以增加地稅或估高地值方法促進土地之改良

現代都市規劃將市內土地劃分用途，地主須遵政府規定辦法依時實行使用。逾期不遵辦，即將該地稅率增加或估高其地值以促進土地之改良。至於都市外之荒地，亦依此原則行之。

八 土地掌管機關

關於土地掌管機關，設省及市（以五萬人口以上者爲都市）土地局及縣土地局，並設一中央機關監督並指揮之。

土地掌管機關職權：

- 一 管理公有土地
- 二 土地測量
- 三 土地登記
- 四 保管土地冊籍
- 五 發給土地契據

附錄

六 估計地值

七 解決因本法發生之爭議

八 訂定地稅冊

關於收稅事項，應由財政機關辦理。

關於減稅或免稅事項，非本法明白規定者由國民政府決定之。

關於解決本法發生之爭執，設土地仲裁裁判所辦理之。

九 土地權移轉須經政府許可

土地爲生產之根本要素，且係有一定限量之物，實爲國民生計之基礎，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，認爲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，可爲前例也。

附說

本原則規定後，先擬都市土地法，祇規定大綱，其餘細則，悉由各都市自行斟酌地方情形辦理，較為易舉，亦為進行初步之所必然也。

本土土地法原則係以 總理主張為根據，參以單維廉顧問在廣州時討論之結果。單氏之主張，即係膠州所已實行之辦法。是以本原則亦與膠州辦法相近也。

按膠州地值稅率為百分之六，按年徵收，增益稅為土地漲價總數三分之一。凡土地移轉及土地使用目的，須經政府允許，方為有效。如土地不依政府規定改良，即收其地值稅，稅率遞年增加至百分之二十四為止。俟該土地遵照政府規定改良後，即回復其百分之六稅率徵收之。

膠州辦法實行以後，對於防止土地投機事業，頗著成效，地價亦無突漲之弊，其為良好的土地政策，世人多稱之。總理亦嘗謂可以取法者也。

以上所陳各點，祇係地值稅之普通原則，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，爲之救濟。查實行地值稅各國，其估計地值高至與市價相並者，實佔少數。平常不過達至市價百分之五十至七十爲止。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值之高低，互爲因果。但關於此點之決定，擬請留爲起草法案時之斟酌餘地，不必與稅率原則同時決定。而且各種施行手續及方法，其可以影響於原則者，尙不知多少，均應於草擬條文時，再加斟酌逐條解釋，較爲詳盡也。

二 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，必有三個要素；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，並替我們確定了解決原則。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；盡享受土地利益之權。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，而是合應該注意到的。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，兄弟在俄羅斯時曾留心考究，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，這樣劃分土地便會平均麼？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甚多，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筋斗打上樓的，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，乃享利佐治所主張，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，百度待舉；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倫，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，公字就是在厶字上加一八字。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，這杯茶被啣到口中，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，但這時因爲報告人口渴，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爲私有。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，公有變爲無有了，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；如果超出範圍，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；因爲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，斷不能爲國家社會所容許，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，改爲牧場，理由是因爲收租手續太麻煩，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。在討論的時候爲請了三種人參加：(一)有土地而租給別的人；(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。這

照土地理論中最高級原則，地租能夠取消最好；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，仍依照民國十四，五年中央議決的二五減租辦法，以百分之三七五為標準，就是百分之三百七十五。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

在內的；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攔在那裏，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！

三 土地徵收法十七年七月二十八日國民政府公布

第一章 總綱

第一條 國家依左列情形有徵收土地之必要時依本法行之

一 興辦公共事業

附錄

二 調劑土地之分配以發展農業改良農民之生活狀況
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

第二條 前條第一項第一款之公共事業以合於左列各款情形之一者爲限

- 一 關於創興或擴充公共建築物之事業
- 二 關於開發交通之事業
- 三 關於開闢商港及商埠之事業
- 四 關於公共衛生設備之事業
- 五 關於改良市村之事業
- 六 關於發展水利之事業
- 七 關於教育學術及慈善之事業
- 八 關於創興或擴充國營工商業之事業

九 關於佈置國防及其他軍備之事業

十 其他以公用爲目的而設施之事業

第三條 興辦事業人以其事業移轉於他人時本法規定之權利義務當然一併移轉

第四條 本法稱徵收者謂收買或租用

稱興辦事業人者謂以第一條第一款或第二款之目的需徵收土地之主管官署地方自

治團體或人民

稱土地者凡宅地田園礦山沙地荒地街市道路河川溝渠池沼葬地等皆屬之

稱土地所有人者謂被徵收之土地所有人

稱關係人者謂於被徵收之土地有權利之人

第五條 本法稱地方行政官署者在縣爲縣政府在市爲市政府在特別市爲特別市政府

市謂依法律直隸省政府之市行政區域

稱地方自治團體者謂縣市特別市所屬之各自治團體

第二章 徵收之準備

第六條 興辦事業人得於通知地方行政官署及土地所有人或占有人後入該土地內測量繪圖及調查但興辦事業人爲地方自治團體或人民時應於呈經地方行政官署核准後行之

第七條 興辦事業人因測量繪圖調查有必要時得除去該土地之障礙物但興辦事業人爲地方自治團體或人民時應於呈經地方行政官署核准後行之

土地障礙物之拆去應於三日前通知土地所有人或占有人

第八條 徵收土地計劃確定後應由興辦事業人擬具計劃書並附地圖分別呈經左列機關核准

一 國民政府直轄中央各機關省政府特別市政府徵收土地時由國民政府內政部核准

二 縣或市徵收土地時由省政府核准

三 地方自治團體或人民徵收土地時由縣或市轉呈省政府核准其在特別市者由特別市政府轉報國民政府內政部核准

第九條 前條核准機關爲核准後應將興辦事業人之名稱事業之種類及興辦事業之地域公告之

第十條 土地之租用其期限在十年以內及土地之收買爲擴展公共道路而無須拆毀人民之房屋者若係國家省或特別市事業得省略第八條核准手續由興辦事業之主管官署自行決定之

前項土地之徵收應由興辦事業之主管官署於決定後將興辦事業人之名稱事業之種類及興辦事業之地域公告之並呈報國民政府內政部備案

第十一條 興辦事業人於國民政府內政部省政府或特別市政府核准公告一年內不爲第十二條之通知或呈請時該項核准失其效力

第十條興辦事業之主管官署於決定後二年內不爲第十二條之通知時亦同

第三章 徵收之程序

第十二條 第八條核准機關爲核准後若係國家或省事業應由興辦事業之主管官署通知地方行政官署由地方行政官署公告所徵收土地之詳明清單並知土地所有人及關係人若係特別市或縣事業即由該地方行政官署自爲公告及通知若係地方自治團體或人民之事業應呈請地方行政官署行之

興辦事業之主管官署於爲第十條之決定及公告後應通知地方行政官署由地方行政官署公告所徵收土地之詳明清單並通知土地所有人及關係人其屬於特別市事業者由特別市政府自爲公告及通知

第十三條 興辦事業人於地方行政官署爲前條之公告及通知後得入該土地內測量繪圖及調查

第十四條 土地所有人或關係人於地方行政官署已爲前條之公告或通知後不得以不當方法希圖妨礙徵收

第十五條 國家或省徵收土地時與辦事業之主管官署於有第十二條之公告及通知後爲取得關於該土地之權利應與土地所有人及關係人協議之

協議無結果或不能爲協議者應囑託地方行政官署組織徵收審查委員會議定之

特別市縣市徵收土地時準用前二項之規定但得自行組織徵收審查委員會

第十六條 地方自治團體或人民爲與辦事業人時於有第十二條之公告及通知後爲取得關於該土地之權利應與土地所有人及關係人協議之

協議無結果或不能爲協議者應聲請地方行政官署召集徵收審查委員會議定之

第十七條 依第十五條第十六條囑託或聲請召集徵收審查委員會召集者應於囑託書或聲請書上記載左列各事項提出於地方行政官署

一 土地所有人及關係人之姓名住址或其名稱事務所

二 所徵收土地之坐落四至

三 所徵收土地之面積及其附着之種類數量

附錄

四八五

四 補償金額

五 收買時期

六 租用時期

第十八條 地方行政官署接受前條囑託書或聲請書後應公告之或通知土地所有人及關係人

其地方行政官署自爲興辦事業人時應自行公告前條所列各事項並通知土地所有人及關係人

第十九條 土地所有人或關係人得自前條公告之第一日起算於二十日內提出意見書於地方行政官署

第二十條 地方行政官署於前條期限屆滿後應即召集徵收審查委員會

第二十一條 徵收審查委員會於開會之日起算於七日內議定之但地方行政官署認爲必要時得延展之

第二十二條 徵收審查委員會議定後應添具議定書報告地方行政官署

地方行政官署於接受前項報告後應將議定書送達於興辦事業人土地所有人及係關人

第四章 徵收審查委員會

第二十三條 徵收審查委員會得就左列事項爲議定

一 徵收土地之範圍

二 補償金額

三 收買時期或租用之期限

與辦事業人之主張違反本法或其他法令之規定者徵收審查委員會得駁斥之

第二十四條 徵收審查委員會置委員長一人委員四人或六人委員長由地方行政官署之長官充任委員爲四人時由地方行政官署之代表指派一人爲六人時指派二人其他半數委員額由地方行政官署所指定之

附錄

四八七

工農商等法定團體先派代表充之

第二十五條 徵收審查委員會非有全體委員過半數以上之同意不得表決

第二十六條 徵收審查委員會於必要時得指定鑑定人執行鑑定

第二十七條 徵收審查委員會認為必要時得命興辦事業人土地所有人及關係人到會

陳述意見並得命隣近土地之所有人陳述意見

第二十八條 議定應作成議定書並附理由由委員長簽名

第二十九條 徵收之土地跨連二個以上之地方行政區域者徵收審查委員會由各關係

地方行政官署聯合組織

第五章 損失之補償

第三十條 土地所有人及關係人因土地徵收通常所受之損失應由興辦事業人補償之

土地所有人已依不動產登記程序呈報其地價時興辦事業人得照所呈報之價額給予

補償

第三十一條 土地除徵收者外尚有餘地不能爲從來之利用時土地所有人得要求興辦事業人一併徵收之

第三十二條 土地之附着物應由興辦事業人給予遷移費使於一定期限內遷移之但因一部分之徵收其附着物需全部遷移時其所有人得要求全部之遷移費

土地附着物若因遷移致不能爲從來之利用時其所有人得要求徵收之

第三十三條 土地內如有坟墓應由坟主遷移其貧苦者由興辦事業人酌量資助之

第三十四條 依第七條之規定興辦事業人除去障礙物時其因此及於他人之損害應補償之

第三十五條 興辦事業人於地方行政官署爲第十二條之公告後廢止或變更其事業致土地所有人及關係人受損失者應補償之

第六章 徵收之效果

第三十六條 興辦事業人應於徵收土地前給付補償金於土地所有人及關係人

有左列情形之一者與辦事業人得將補償金提存之

一 受補償金人拒絕受領或不能受領時

二 應受補償金人之所在不明時

三 受補償金人不服徵收審查委員會關於補償金額部分所爲之議定時但經受補償人之請求者應給付之

第三十七條 補償金應以現金給付

但以第一條第一項第二款或第二條第二款或第五款之目的徵收土地時得由國民政府或省政府核准發行與辦該事業之公債券充給付補償金一部之用

前項公債券至多以搭發補償金三分之一爲限

第七章 監督強制及罰則

第三十八條 省政府對於縣或市徵收審查委員會所爲逾越權限或違反法令之議定得撤消之

內政部對於特別市徵收審查委員會所爲逾越權限或違反法令之議定亦同

第三十九條 義務人拒不履行本法或其補充法令所定義務或雖履行而不於一定期限

內完竣之者地方行政官署得自執行之並得命他人代爲執行

義務人拒不履行本法或其補充法令所定義務不能依前項規定代爲執行時地方行政官署直接強制其履行

第四十條 違反第六條規定未經地方行政官署核准擅入他人土地內者處三十元以下之罰鍰

第四十一條 違反第七條規定未經地方行政官署核准拆去障礙物者除照價賠償外處五十元以下之罰鍰

第四十二條 鑑定人於徵收審查委員會爲虛偽之陳述者處三百元以下之罰鍰

第四十三條 鑑定人及依第二十七條規定受傳喚之人無故不到者處二十元以下之罰鍰

第八章 訴願及訴訟

第四十四條 對於縣或市徵收審查委員會之議定有不服者得訴願於省政府

對於特別市徵收審查委員會之議定有不服者得訴願於內政部

前二項訴願應自收受議定書之日起算於十四日內提起之但須扣去在途期間

第四十五條 對於徵收審查委員會之議定有不服者得向該管地方法院起訴但以未經

提出訴願者爲限前項訴訟應自收受議定書之日起算於一個月內提起之

第四十六條 訴願或訴訟之提起不停止事業之進行及土地之徵收

附則

第四十七條 內政部部长或特別市政府於必要時得擬訂補充本法之單行章程呈請

國民政府核准備案

第四十八條 本法施行後從前中央地方關於土地徵收之法規廢止之

第四十九條 本法自公布日施行

四 不動產登記條例

十一年五月二十一日公布教
令第七號。五月二十三日政

第一章 總綱

第一條 本條例所稱不動產以土地及建築物爲限

第二條 不動產登記以不動產所在地之地方審判廳或縣公署爲管轄登記衙門

第三條 不動產左列權利之設定保存移轉變更限制處分或消滅應爲登記

一 所有權

二 地上權

三 永佃權

四 地役權

五 典權

六 抵押權

附錄

七 質權

八 租借權

前項規定於一切官產公產民產前清皇室私產旗產及其他特標名義之官公產均適用之

第四條 習慣相沿之物權其名義與前條第一項所列不符依其性質得認定爲其一種者應從其性質登記仍添註原有名義若不能認定者應從原有名義登記

第五條 不動產物權應行登記之事項非經登記不得對抗第三人

第六條 租借權已經登記者對於以後取得物權之人亦生效力

第七條 暫時登記於左列情形爲之

一 未具備聲請登記程序上必要之條件時

二 預爲保存以不動產權利之設定移轉變更或消滅爲標的之請求權時其請求權附有期限或條件或有將來始行確定之情事者亦同

第八條 預告登記於因登記原因無效或撤銷而提起塗銷或回復登記之訴訟時爲之但

登記原因之撤銷不得對抗善意第三人者不在此限

第九條 同一不動產爲登記時其權利次序除法律別有規定外應依登記之先後登記無

先後者視爲同一

登記之先後在登記用紙中同部者應依權利先後欄數不同部者應依收件號數

第十條 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

已有暫時登記者正式登記之次序應依暫時登記之次序

第二章 登記簿冊

第十一條 登記衙門應置不動產登記簿

第十二條 登記簿中對於一宗不動產應備一用紙各以六頁爲限

土地內有建築物者應登記於土地之後

第十三條 登記簿得就地方情形畫分區域登記之但應於簿面標明某區登記簿字樣

附錄

四九五

同一登記衙門管轄之不動產跨連數區域時登記官吏得依聲請或依職權在一區之登記簿登記之但應於簿面標明本簿有跨某某等區登記字樣并通知跨連區域之各分處

第十四條 登記簿每一用紙分爲登記號數欄不動產標示部所有權部及他項權利部又於不動產標示部設標示事項欄及標示先後欄於所有權及他項權利二部各設權利事項欄及權利先後欄

登記號數欄記載各不動產在登記簿開始爲登記之次序

標示事項欄記載關於不動產之標示及其變更事項標示先後欄記載登記標示事項之次序

所有權部權利事項欄記載關於所有權之事項

他項權利部權利事項欄記載關於所有權以外權利之事項

權利先後欄記載登記各權利事項之次序

第十五條 登記簿應附備索隱簿及共同人名簿

第十六條 高等審判廳長或審判廳長應於登記簿面鈐蓋官印於簿面裏面記明頁數簽名並於每頁連綴處以官印蓋騎縫印

第十七條 登記衙門應置不動產登記收件簿並由地方審判廳長或縣知事爲前條程序
第十八條 登記聲請書應由各登記衙門照定式刷印發行

第十九條 各項登記簿冊文件除已經高等審判廳處鈐蓋騎縫印者外應由登記官吏於連綴處加蓋騎縫印

第二十條 登記簿索引簿共同人名簿收件簿圖式及調查筆錄應永遠保存之

第二十一條 登記聲請書及其附屬文件自接收之日起應保存二十年

第二十二條 登記簿及其附屬文件除有緊急事項外不得私擅攜出

第二十三條 登記簿一部或全部滅失時應由廳縣報明高等審判廳長或審判廳長公示

三個月以上之期限命登記人聲請回復其於期限內聲請者仍保持原有次序

第二十四條 聲請給與登記簿之繕本或節本者繳納鈔錄費後得鈔錄給與之其以郵信

聲請於鈔錄費外並納郵費者亦同又以有利害關係部分爲限得聲請閱覽登記簿或其

附屬文件

第三章 登記程序

第一節 通則

第二十五條 登記應由登記權利人及登記義務人或其代理人聲請之

官產公產前清皇室私產旗產或特標名義之官公產爲登記時其主管者視爲代理人

第二十六條 因判決或繼承之登記得僅由登記權利人聲請之

第二十七條 登記人因更名或住址變更爲登記時得僅由原登記人聲請之

第二十八條 就未經登記之所有權爲保存登記時得由依裁判或其他項文件證明自己或

其被繼承人有所有權之人聲請之其關於建築物者基地登記權利人亦得聲請之

第二十九條 就未經登記之所有權爲變更或限制處分之登記時得由依裁判證明自己

或其被繼承人有權利之人聲請之

第三十條 前條規定就所有權以外權利或以所有權以外權利爲標的之權利爲設定保存變更或制限處分之登記時準用之

第三十一條 因官署或公立機關執行拍賣或公賣處分爲所有權移轉之登記時登記權利人得請求官署或公立機關速具登記原因證明書囑託於登記衙門

第三十二條 因公共事業收用土地爲所有權移轉之登記時得僅由登記權利人聲請之

第三十三條 就官有公有不動產各項權利爲登記時登記權利人得請求官署或公立機關速具登記原因證明書囑託於登記衙門

第三十四條 官署或公立機關自爲登記權利人爲不動產各項權利之登記時應取具登記義務人之承諾書或其他項證據囑託於登記衙門

第三十五條 暫時登記得由登記權利人取具登記義務人之承諾書或其他項證明書聲請之

登記權利人不能取具前項書狀者得向該管地方審判廳長或縣知事證明原因聲請命

爲暫時登記

對於駁回前項聲請之判決得向高等審判廳長或審判處長聲明抗告

第三十六條 預告登記應由受理第八條所載訴訟法院速附訴狀繕本或節本囑託於登記衙門

第三十七條 聲請登記應呈出左列文件

- 一 聲請書
- 二 證明登記原因文件及參考文件
- 三 曾經登記者之登記證明書
- 四 登記原因與第三人有關係時第三人之證明文件
- 五 保證書
- 六 圖式

證明登記原因文件如係有執行力之判決時毋須提出前項第三至第五各款書狀

第三十八條 聲請書應記載左列事項

- 一 一不動產坐落四至種類畝數或間數
 - 二 登記原因及其年月日
 - 三 登記標的
 - 四 不動產之價額
 - 五 證明登記原因文件件數及參考事項
 - 六 登記衙門
 - 七 年月日
 - 八 聲請人之姓名籍貫住址職業聲請人若爲法人其名稱及事務
 - 九 由代理人聲請時代理人姓名籍貫住址職業
- 第三十九條 聲請書應由聲請人或其代理人簽名蓋章或畫押或按捺摺印
- 第四十條 登記原因定有他項特約時聲請書內應記明之

附錄

五〇一

第四十一條 登記權利人係多數而於登記原因定有股分時聲請書內應記明之

第四十二條 證明登記原因文件或登記證明書不能提出時應取其村區長或四鄰之保證書

前項保證書應證明聲請人確無假冒及原文件不能提出之實情

善意第三人因其保證致受損失不能由登記人賠償者得向保證人請求賠償

第四十三條 聲請登記人如係登記權利人或登記義務人之繼承人時除提出證明身分之文件外並應取其親屬之保證書

前項保證書應證明聲請人確為繼承人

前條第三項規定於本條之保證人準用之

第四十四條 登記人因更名或住址變更聲請登記時除提出證明變更之文件外並應取其村區長或四鄰之保證書

前項保證書應證明聲請人確為原登記人

第四十二條第三項規定於本條之保證人準用之

第四十五條 聲請登記須有第三人認可同意或承諾之證明書時得由第三人在聲請書簽名蓋章或畫押或按捺拇印代之

第四十六條 數宗不動產在同一登記衙門管轄區域內者以登記原因及登記標的同一為限得併於一聲請書聲請登記

第四十七條 登記官吏收受聲請書時應將收件年月日時收件號數聲請人姓名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不動產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

登記官吏為第一項程序後應給與聲請人收據記明收受各文件並其件數收件號數及收件年月日時

第四十八條 登記官吏於左列情形應附理由以裁決駁回登記聲請但可以補正者應命

附錄

五〇三

聲請人補正若經即日補正時仍應依原次序登記之

一 事件不屬於登記衙門之管轄者

二 事件係不應登記者

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 聲請書所載當事人不動產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確有變更者

六 不加具聲請書所必要之文件或圖式者

七 不納登記費者

前項裁決得記入聲請書由登記官吏簽名以代原本

聲請人對於登記官吏或登記衙門長官之裁決有不服者登記官吏或登記衙門應於三日內將其異議書或抗告書連同關係文件呈送登記衙門長官或上級管轄衙門核辦如

認為必要時并應附具意見書

第四十九條 登記衙門長官或上級管轄衙門接受前條第三項異議或抗告後得依聲請

或依職權命為暫時登記

第五十條 駁回聲請之裁決經登記衙門長官或上級管轄衙門撤銷者應即命為登記仍

保持原有聲請次序

第五十一條 登記官吏接收聲請書後會為必要之調查者應製作調查筆錄記載左列事

項

一 調查結果

二 登記衙門

三 調查員姓名

四 年月日

第五十二條 聲請若係合法者登記官吏應於接收聲請書後即行登記其有須調查者至

附錄

五〇五

遲應於一星期內調查完畢但有特別事由者不在此限

第五十三條 爲不動產權利之設定移轉或變更者登記權利人除依第二十四條規定請求閱覽登記簿冊文件視其曾否登記其權利如未經登記登記權利人得於訂結契約前邀同登記義務人準照第三十七條規定詳具聲請書請求登記衙門先行調查登記官吏接受前項聲請書後應即依通例第十一條規定調查其實際情形是否與聲請書相符并有無糾葛調查後應即通知於登記權利人及登記義務人

登記人接受通知後完成契約爲登記聲請者得以其事前聲請調查之日爲聲請登記之日

第五十四條 登記應按收件號數之次序爲之

第五十五條 未經登記之不動產爲登記時應依次記載號數於登記號數欄

第五十六條 在標示事項欄或權利事項欄爲登記時應依次記載欄數於標示先後欄或權利先後欄

第五十七條 標示事項欄之登記應即記載收件年月日收件號數登記標的及其他聲請書所載關於不動產之標示

權利事項欄之登記應記載收件年月日收件號數登記權利人姓名住址登記原因并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

登記官吏在前二事項欄登記完畢時應於其後加蓋名章

第五十八條 登記權利人係多數時得僅記載聲請書首列人姓名住址及此外若干名於登記用紙其餘姓名住址應記載於其同人名簿登記義務人爲多數須記載於登記用紙時亦同

第五十九條 附記登記之權利先後欄數應與主登記之欄數同但應於附記欄數及主登記欄數左側各記明附記某號

第六十條 暫時登記應於相當權利事項欄爲之但左側須存餘白

第六十一條 爲暫時登記後有正式登記聲請時應於暫時登記左側餘白處爲之

第六十二條 登記人更名或住址變更之登記以附記爲之但前記之名稱或住址應塗銷之

第六十三條 權利變更之登記若與第三人有害關係時應於聲請書外加具第二人之承諾書或其他證明書

第六十四條 前條登記以附記爲之但前記已經變更之事項應塗銷之

第六十五條 行政區域或其名稱有變更時登記簿記載之行政區域或其名稱視爲已經變更

第六十六條 因不動產區域變更接受移送登記簿籍本之登記衙門應將登記事項移載於相當區域之登記簿並於新登記號數左側記明舊某區登記某號於相當各事項欄之末行記明移載事由並其年月日

第六十七條 同一登記衙門管轄內有一宗或數宗不動產所在地由甲登記區轉屬於乙登記區時登記衙門應將前登記用紙截止移轉其登記於乙登記區

前條規定於前項情形準用之

第六十八條 因第二十三條情形爲回復聲請時得僅由登記權利人聲請之但應於聲請

書內記明前登記號數權利先後欄數收件年月日及收件號數並附呈前登記證明書

第六十九條 因前條聲請爲登記時除於新登記簿各爲相當之登記外應將前登記號數

權利先後欄數收件年月日收件號數一併記入

第七十條 依第二十三條所定之期限內有聲請新登記時應另設臨時登記簿登記之並

將臨時登記事由記明於臨時登記證明書

第七十一條 第二十三條期限屆滿後臨時登記簿應即截止將其登記事項移載於原登

記簿並將臨時登記簿所記之號數欄數記入於新號數欄數左側於相當各權利事項欄

之末行記明移載事由並其年月日

第七十二條 臨時登記簿之登記移載於原登記簿而遇有回復登記時其原登記簿權利

先後欄數應按回復登記之次序記載新欄數

附錄

五〇九

第七十三條 臨時登記簿之登記移載於原登記簿時應通知聲請人呈出臨時登記證明書請給原登記證明書若回復登記與移載事項有抵觸時應一併通知

第七十四條 登記簿中用紙某部登記已滿時應另登新登記簿於其登記號數欄轉載前登記號數並於該欄及前登記簿登記號數欄左側各記明與某登記簿某冊某頁連續字樣但前登記簿用紙別部尚有餘白時仍依次登記

第七十五條 登記官吏登記完畢時應即給聲請人以登記證明書
登記證明書應記載登記號數收件年月日收件號數登記人姓名不動產標示登記原因並其年月日登記標的權利先後欄數登記年月日及登記完畢字樣並蓋登記衙門印
登記人係多數時僅應記載聲請書首列姓名及外若干名

第七十六條 原呈證明登記文件及其他應行返還之文件應加蓋登記衙門印並記載登記號數收件年月日收件號數分別交還於登記權利人或登記義務人

第七十七條 官署或公立機關代登記權利人囑託登記時由登記衙門送致之登記證明

書或附屬文件應分別去留轉送於登記權利人

第七十八條 僅由登記權利人聲請登記時登記官吏登記完畢應即用登記通知書通知於登記義務人

第七十五條第二項規定於登記通知書準用之

第七十九條 登記官吏登記完畢後發見登記有錯誤或遺漏時應速通知於登記權利人及登記義務人

其錯誤或遺漏若係出於登記官吏之過失時除第三人於該登記有利害關係外登記官吏應即呈明登記衙門長官更正之並通知於登記權利人及登記義務人

第八十條 第六十三條及第六十四條規定於爲更正登記時準用之

第八十一條 登記用紙截止者應記載截止字樣

第八十二條 登記官吏爲登記及聲請人作聲請書或其他關於登記之書狀時其字實應明瞭不得潦草挖補遇有數量號數年月日或其他各數字均用大寫若有添註塗改應將

字數批記格外塗銷文字應存可認字體其上下附括弧與批記一併加蓋名章

第二節 所有權登記程序

第八十三條 就所有權一部聲請為移轉登記時聲請書內應記明其移轉部分

第八十四條 不動產有分合增減滅失或其他變更時所有權登記人應速聲請登記

第八十五條 前條聲請依左列各款為之

一 記明變更之現狀或現名並其畝數間數於聲請書

二 其登記用紙內有關於所有權以外權利之登記時加具該權利登記人之承諾書或

其他證明書

第八十六條 不動產一部分割為獨立不動產時應依左列各款為登記

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登記某號不動產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不動產共同爲權利標的字樣

第八十七條 前條分割若僅新不動產爲所有權以外權利之標的時除依前條規定外應於新登記用紙內相當權利事項欄移載關於該權利之登記並於前登記用紙內相當權利事項欄以附記記明分割部分及因分割移載於登記某號字樣塗銷前登記

第八十八條 前二條聲請書若附呈有所有權以外權利登記人承諾其權利已經消滅之文件或其他證明書時應於前登記用紙相當權利事項欄以附記記明該權利已經消滅字樣並塗銷前登記但在殘餘部分之權利尙未消滅者不在此限

第八十九條 不動產一部合併於他不動產時應依左列各款爲登記

一 於他不動產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為權利的或與登記某號不動產共同為權利標的各字樣

二 於前不動產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並於相當權利事項欄記明與登記某號不動產共同為權利標的字樣

第九十條 不動產全部合併於他不動產為登記時除依前條規定外應於前登記用紙內標示事項欄批明截止

第九十一條 第八十八條規定於前二條情形準用之

第九十二條 為不動產增減之登記時應於登記用紙內標示事項欄記明增減原因並塗銷前標示事項及欄數

第九十三條 為不動產滅失之登記時應於登記用紙內標示事項欄記明滅失原因並塗銷登記號數標示事項及欄數並批明截止字樣

第九十四條 滅失不動產與他不動產共同爲所有權以外權利之標的時應於他不動產登記用紙內相當權利事項欄以附記記明滅失不動產之標示滅失原因及已經滅失字樣並於載有滅失不動產與他不動產共同爲權利標的字樣之登記內塗銷滅失不動產之標示

他不動產所在地屬於他登記衙門管轄時應速囑託該登記衙門爲前項登記受囑託之登記衙門應即查照辦理

第九十五條 因土地變遷房屋改造或其種類名稱變更等情事爲登記時應塗銷前之標示事項及欄數

第二節 所有權以外權利登記程序

第九十六條 聲請爲地上權設定或移轉之登記時聲請書內應記明地上權設定之目的及範圍其登記原因定有存續期間或地租並付租時期者亦同

第九十七條 聲請爲永佃權之設定或移轉之登記時聲請書內應記明佃租數額其登記

附錄

原因定有存續期間付租時期或有其他特約者亦同

第九十八條 聲請爲地役權設定之登記時聲請書內應記明需役地之標示及地役權設

定之目的並範圍其登記原因有特別訂定者亦同

第九十九條 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

之標示及其爲地役權標示之字樣並地役權設定之目的及範圍

需役地屬於他登記衙門管轄時應將需役地供役地地役權設定之目的及範圍並收

件年月日通知於該登記衙門

接受前項通知之登記衙門應將通知事項記載於需役地登記用紙內權利事項欄

第一百條 聲請爲典權設定或轉典之登記時聲請書內應記明典價數額其登記原因定

有回贖期限或作絕期限者亦同

第一百零一條 聲請爲加典之登記時聲請書內應記明加典數額

加典之登記以附記爲之

第一百零二條 聲請爲抵押權質權設定或轉押轉質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及於利息別有訂定或於債權附有條件或其他特約者亦同

第一百零三條 聲請爲抵押權質權設定之登記而債權不以一定金額爲標的時聲請書內應記明債權估計價額

第一百零四條 聲請爲抵押權質權設定之登記而非債務人爲設定人時聲請書內應記明債務人之標示

第一百零五條 聲請爲抵押權質權設定之登記而其標的爲所有權以外之權利時聲請書內應記明該權利之標示

第一百零六條 聲請爲抵押權質權設定之登記而其標的爲關於數宗不動產之權利時聲請書內應記明各數宗不動產權利之標示

第一百零七條 聲請爲抵押權質權移轉之登記而債權有一部讓與或代位清償時聲請

書內應記明讓與或代位清償之債權類

第一百零八條 因第一百零六條聲請就其一宗不動產權利爲登記時應於該不動產登

記用紙內權利事項欄記載他不動產權利之標示及其爲擔保字樣

第一百零九條 抵押權質權之移轉登記以附記爲之

第一百一十條 抵押權質權之標的爲數宗不動產權利就其一宗不動產權利爲抵押權

質權變更或消滅之登記時應於依第一百零八條規定所爲之登記內以附記記明該權利以經變更或消滅字樣並塗銷前登記內關於變更或消滅之事項

第九十九條第二項及第三項規定於前項情形準用之

第一百一十條 習慣相沿之物權依其性質不能認定爲第三條第一項第二款至第七款

權利之一種聲請爲設定或保存之登記時聲請書內應記明權利設定之目的及範圍其

登記原因定有存續期間或其他特約者亦同

前項聲請應就其習慣取具自治團體商會或其他公立機關之證明書但該習慣在登記

衙門爲顯著者不在此限

第一百十二條 習慣相沿之物權依其性質得認定爲第三條第一項第二款至第七款權利之一種時應準用第九十六條至第一百一十條及前條第二項之規定

第一百十三條 聲請爲租借權設定或轉租之登記時聲請書內應記明租賃數額其登記原因定有存續期間或付租時期者亦同

聲請爲轉租登記除許可轉租已經登記者外應加具租主之承諾書或其他證明書

第一百十四條 爲第三十條之登記而所有權未經登記時應記載號數於登記號數欄先於所有權部爲所有權之登記並於各權利事項欄記明因命爲某權利登記之裁判爲登記字樣

第一百十五條 爲第三十條之登記者所有權已經登記時僅適用前條後段規定

第四節 塗銷登記程序

第一百十六條 登記權利因其人之死亡而消滅時得僅由登記權利人聲請登記之但應

附錄

加具死亡之證明書

第一百十七條 登記權利人因登記義務人蹤跡不明不能共爲塗銷登記之聲請時登記

權利人得聲請管轄不動產之第一審法院定一期限以公示告知逾所定期限者得僅由

登記權利人聲請塗銷登記

前項情形若有除權判決時應加具判決繕本

第一百十八條 塗銷暫時登記暫時登記人得聲請之利害關係人加具暫時登記人之承

諾書或其他證明書者亦同

第一百十九條 塗銷登記於第三人有利害關係時聲請人應加具第三人之承諾書或其

他證明書

第一百二十條 第八條所載之訴訟經確定裁判駁回或有撤回捨棄或和解情事時第一

審審判衙門應速具裁判繕本或其他證明書囑託登記衙門塗銷預告登記

第一百二十一條 因官署或公立機關執行拍賣或公賣處分爲所有權移轉登記之囑託

時其扣押後債務人所爲處分之登記經登記權利人聲請塗銷者應塗銷之

第一百二十二條 因公共事業收用土地爲所有權移轉登記之聲請或囑託時如有其他權利之登記應塗銷之但地役權登記不在此限

第一百二十三條 登記官吏登記完畢後發見其登記有第四十八條第一項第一款或第二款情事時應通知登記權利人登記義務人及利害關係人告以不於所定期限內聲明異議卽行塗銷登記

應受通知人之住址或居所不明時得以公示代通知

所定期限內無異議或駁回異議之裁判確定時登記官吏應卽塗銷登記

第一百二十四條 塗銷登記應於相當權利事項欄記明應行塗銷事項及已經塗銷字樣若該事項係前登記一部者應用朱筆將一部作縱線塗銷之若係全部者將全部作交叉線塗銷之

第三人之權利係以塗銷之權利爲標的已有登記時應於相當權利事項欄記明第三人

權利之標示並因某權利塗銷一併塗銷字樣

第一百二十五條 因塗銷登記之無效或撤銷而爲回復登記時應於相當權利事項欄記

明前經塗銷事項並已經回復字樣

一部塗銷登記之回復登記以附記爲之

前二項回復登記與第三人有利害關係時聲請人應加具第三人之承諾書或其他證明書

第四章 登記費

第一百二十六條 聲請爲不動產權利設定保存移轉之登記應依左列規定繳納登記費

一 因贈與或其他無償名義取得所有權者不動產價值千分之三十但公共事業因捐

助行爲取得者千分之十

二 因時效取得所有權者不動產價值千分之二十

三 因繼承取得所有權者不動產價值千分之六非親生子孫繼承者千分之十五

四 因前三款以外原因取得所有權者不動產價值千分之五

五 爲共有物之分割者不動產價值千分之二

六 取得地上權永佃權典權質權者該權利價值千分之五

七 取得抵押權者該權利價值千分之五

八 取得地役權租借權者該權利價值千分之一

民事訴訟條例第十條至第十二條規定於計算前項第六款至第八款各權利之價值準用之

第一百二十七條 習慣相沿之物權其性質得認定爲第五款至第七款物權之一者準用

各款規定不能認定者準用第八款規定

第一百二十八條 聲請爲所有權保存之登記其取得在本條例施行前者應依不動產價值繳納登記費千分之二

第一百二十九條 聲請爲所有權以外權利之登記其取得在本條例施行前者應依該權

利價值繳納登記費千分之一

前項規定於習慣相沿之物權準用之

第一百三十條 聲請爲所有權變更或限制處分之登記者應依不動產價值繳納登記費千分之二

第一百三十一條 聲請爲所有權以外權利變更或限制處分之登記者應依不動產價值繳納登記費千分之一

第一百三十二條 聲請爲不動產權利消滅之登記者應依不動產價值繳納登記費千分之一

第一百三十三條 聲請爲暫時登記者每件應繳納登記費四角

第一百三十四條 聲請爲更正登記者每件應繳納登記費四角但按更正不動產價值千分之一計算多於四角者應補納之

更正之原因由登記衙門發生者免繳登記費

第一百三十五條 聲請爲回復登記者每件應繳納登記費四角

第一百三十六條 聲請爲預告登記者每件應繳納登記費二角

第一百三十七條 聲請爲登記人標示變更之登記者每件應繳納登記費二角

第一百三十八條 聲請爲塗銷登記者每件應繳納登記費二角

第一百三十九條 不動產價值應依聲請書及契約所載其有不明不實或較時價甚爲懸

殊者應由登記衙門平允估計

聲請人不服登記衙門所估價值者得呈出證據分別聲明異議或抗告

第一百四十條 登記費依不動產價值計算未滿銀圓一分者概以一分計算其總額不滿

四角者仍以四角計算

第一百四十一條 聲請書每分收費五分

第一百四十二條 鈔錄費每百字收二角不及百字者依百字計算

第一百四十三條 閱覽費每次收四角

第一百四十四條 官署或公立機關自爲登記權利人時除爲營利事業取得權利外概免

納登記費

第一百四十五條 未登之不動產因他事發見命爲登記者照登記費加倍徵收

第一百四十六條 登記官吏徵收登記費不得額外浮收

違背前項規定者被害人得向檢察廳或相當官署告訴監督長官亦得以職權移送

第五章 附則

第一百四十七條 爲虛偽之登記者除交納登記費不發還外並依刑律治罪爲造證據證

明登記者亦同

第一百四十八條 出具保證書之人知其爲虛偽而仍爲保證者依刑律治罪

第一百四十九條 本條例重要規定登記衙門應以適當方法隨時諭告俾衆週知

第一百五十條 登記衙門辦理不動產登記費用由所收登記費內開支其成數呈由高等

審判廳長或審判廳長核定之但須報明司法部

第一百五十一條 高等審判廳或審判處關於不動產登記所需費用由各登記衙門所收

登記費內實用實銷每月造具決算書呈報司法部

第一百五十二條 本條例施行日期區域及施行細則由司法部另定之

華

房其伴

日

道路變り能(トサレ不揃)

房其伴

(道路一古伴上)

トサレ

道路變り能(トサレ不揃)
房其伴

華

中華民國二十六年五月四日出版
 中華民國二十五年九月
 中華民國二十一年三月
 中華民國二十一年五月
 中華民國二十一年九月
 中華民國二十一年十一月

內政部註冊
 執照冊註權作者號八九九一第字符有執

著作
 權



總發行所
 分發行所

上海
 北平
 漢口
 沙州

河南
 南馬路
 北首
 文通
 永漢
 漢北
 路街

所 人 人

土地法論

二全册書

實價國幣

寄動外
 費加埠

王 效 文
 上海法學編譯社

徐 寶 魯
 上海河南路三二五號

會文堂新記書局
 上海河南路三二五號

會文堂新記書局

會文堂新記書局

55

10/000

(53)

門	
函	
號	
320151	