

國民政府令 中華民國三十五年四月二十九日

茲修正土地法，公布之。此令。

土地法

第一編 總則

第一章 法例

第一條 本法所稱土地，謂水陸及天然富原。

第二條 土地依其使用，分爲左列各類。

第一類 建築用地，如住宅、官署、機關、學校、工廠、倉庫、公園、娛樂場、會所、祠廟、教堂、城堞、軍營、炮台、船埠、碼頭、飛機基地、墳場等屬之。

第二類 直接生產用地，如農地、林地、漁地、牧地、狩獵地、鑛地、鹽地、水源地、池塘等屬之。

第三類 交通水利用地，如道路、溝渠、水道、湖泊、港灣、海岸、堤堰等屬之。

第四類 其他土地，如沙漠、雪山等屬之。

前項各類土地，得再分目。

第三條 本法除法律另有規定外，由地政機關執行之。

第四條 本法所稱公有土地，爲國有土地、省有土地、市縣有土地或鄉鎮有之地。

第五條 本法所稱土地改良物，分爲建築改良物及農作改良物二種。

附着於土地之建築物或工事，爲建築改良物，附着於土地之農作物及其他植物與水利土壤之改良，爲農作改良物。

第六條 本法所稱自耕，係指自任耕作者而言，其為維持一家生活直接經營耕作
者，以自耕論。

第七條 本法所稱土地債券，為土地銀行依法所發行之債券。

第八條 本法所稱不在地主，謂有左列情形之一之土地所有權人。

- 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。

土地所有權人因兵役學業公職或災難變亂，離開土地所在地之市縣者，不適
用前項之規定。

第九條 本法之施行法，另定之。

第二章 地權

第十條 中華民國領域內之土地，屬於中華民國人民全體，其經人民依法取得所
有權者，為私有土地。

私有土地之所有權消滅者，為國有土地。

第十一條 土地所有權以外設定他項權利之種類，依民法之規定。

第十二條 私有土地，因天然變遷成為湖澤或可通運之水道時，其所有權視為消
滅。

前項土地，回復原狀時，經原所有權人證明為其原有者，仍回復其所有權。

第十三條 湖澤及可通運之水道及岸地，如因水流變遷而自然增加時，其接連地
之所有權人，有優先依法取得其所有權或使用受益之權。

第三章 地權限制

第十四條 左列土地不得為私有。

- 一、海岸一定限度內之土地。
- 二、天然形成之湖澤而為公共需用者，及其沿岸一定限度內之土地。
- 三、可通運之水道及其沿岸一定限度內之土地。
- 四、城鎮區域內水道湖澤及其沿岸一定限度內之土地。
- 五、公共交通道路。
- 六、鑛泉地。
- 七、瀑布地。
- 八、公共需用之水源地。
- 九、名勝古蹟。
- 十、其他法律禁止私有之土地。

前項土地已成為私有者，得依法征收之。

第十五條 附着於土地之鑛，不因土地所有權之取得而成為私有。

前項所稱之鑛，以鑛業法所規定之種類為限。

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

第十七條 左列土地不得移轉設定負擔或租賃於外國人。

- 一、農地。
- 二、林地。
- 三、漁地。
- 四、牧地。
- 五、狩獵地。

六、鹽地。

七、鑛地。

八、水源地。

九、要塞軍備區域及領域邊境之土地。

第十八條 外國人在中華民國取得或設定土地權利，以其本國與中華民國訂有平等互惠條約，並依其本國法律准許中華民國人民享受同樣權利者為限。

第十九條 外國人為左列各款用途之一，得租賃或購買土地，其面積及所在地點，應受該管市縣政府依法所定之限制。

一、住所。

二、商店及工廠。

三、教堂。

四、醫院。

五、外僑子弟學校。

六、使領館及公益團體之會所。

七、墳場。

第二十條 外國人依前條需要租賃或購買土地，應會同原所有權人，呈請該管市縣政府核准。

前項土地，如依前條各款所列，變更用途或為移轉時，應呈請該管市縣政府核准。

市縣政府為前二項之核准時，應即層報行政院。

第二十一條 外國人經營工業，已依有關法令呈經國民政府特許者，得按其實際需要租賃或購買土地。

前項土地之面積及所在地點，由該事業之中央主管機關核定之。

第二十二條 外國人依前條租賃或購買土地，應將中央主管機關所發核准憑證，向所在地市縣政府繳驗，聲請協同租賃或購買，並由市縣政府層報行政院。

第二十三條 外國人依特許經營之事業租賃或購買之土地，除其事業經呈奉特許變更者外，不得作為核定用途以外之使用，如因故停業，其土地應由政府按原價收回。

第二十四條 外國人租賃或購買之土地，經登記後，依法令之所定，享受權利，負擔義務，

第四章 公有土地

第二十五條 省市縣政府對於其所管公有土地，非經該管區內民意機關同意，並經行政院核准，不得處分或設定負擔或為超過十年期間之租賃。

第二十六條 各級政府機關需用公有土地時，應商同該管市縣政府層請行政院核准撥用。

第二十七條 省市縣政府應將該管公有土地之收益，列入各該政府預算。

第五章 地權調整

第二十八條 省或院轄市政府對於私有土地，得斟酌地方情形，按土地種類及性質，分別限制個人或團體所有土地面積之最高額。

前項限制私有土地面積之最高額，應經中央地政機關之核定。

第二十九條 私有土地受前條規定限制時，由該管縣市政府規定辦法，限令於一定期間內將額外土地分割出賣。

不依前項規定分割出賣者，該管縣市政府得依本法征收之。

前項征收之補償地價，得斟酌情形搭給土地債券。

第三十條 私有農地所有權之移轉，其承受人以承受後能自耕者爲限。

第三十一條 市縣地政機關於其管轄區內之土地，得斟酌地方經濟情形，依其性質及使用之種類，爲最小面積單位之規定，並禁止其再分割。

前項規定，應經上級機關之核准。

第三十二條 省或院轄市政府得限制每一自耕農之耕地負債最高額，並報中央地政機關備案。

第三十三條 承佃耕作之土地，合於左列情形之一時，如承佃人繼續耕作滿八年以上，得請求該管縣市政府代爲照價收買之。

- 一、土地所有權人爲不在地主。
- 二、土地所有權人非自耕農，但老弱孤寡殘廢及教育慈善公益團體藉土地維持生活者，免予照價收買。

第三十四條 各級政府爲創設自耕農場需用土地時，經行政院核定，得依左列順序征收之，其他價得以土地債券給付。

- 一、私有荒地。
- 二、不在地主之土地。
- 三、出佃之土地，其面積超過依第二十八條所限定最高額之部分。

第三十五條 自耕農場之創設，另以法律定之。

第二編 地籍

第一章 通則

第三十六條 地籍除已依法律整理者外，應依本法之規定整理之。

地籍整理之程序，爲地籍測量及土地登記。

第三十七條 土地登記，謂土地及其建築改良物之所有權與他項權利之登記。

第三十八條 辦理土地登記前，應先辦地籍測量，其已依法辦理地籍測量之地方，應即依本法規定辦理土地總登記。

前項土地總登記，謂於一定期間內就市縣土地之全部為土地登記。

第三十九條 土地登記由市縣主管地政機關辦理之，但土地總登記因事實上之必要，得由省主管地政機關就縣市暫設土地登記機構辦理之。

第四十條 地籍整理以市縣為單位，市縣分區，區內分段，段內分宗，按宗編號。

第四十一條 第二條第三類及第四類土地，應免予編號登記。

第四十二條 土地總登記得分若干登記區辦理。

前項登記區，在市不得小於區，在縣不得小於鄉鎮。

第四十三條 依本法所為之登記，有絕對效力。

第二章 地籍測量

第四十四條 地籍測量依左列次序辦理。

一、三角測量。

二、圖根測量。

三、戶地測量。

四、計算面積。

五、製圖。

第四十五條 地籍測量如該管省市縣政府辦理，其實施計畫應經中央地政機關之核定。

第四十六條 地籍測量如用航空攝影測量，應由中央地政機關統籌辦理。

第四十七條 地籍測量實施規則，由中央地政機關定之。

第三章 土地總登記

第四十八條 土地總登記依左列次序辦理。

一、調查地籍。

二、公布登記區及登記期限。

三、接收文件。

四、審查并公告。

五、登記發給書狀并造冊。

第四十九條 每一登記區接受登記申請之期限，不得少於二個月。

第五十條 土地總登記辦理前，應將該登記區地籍圖公布之。

第五十一條 土地總登記，由土地所有權人於登記期限內，檢同證明文件申請之，如係土地他項權利之登記，應由權利人及義務人共同申請。

前項申請，得由代理人為之，但應附具委託書。

第五十二條 公有土地之登記，由原保管或使用機關囑託該管市縣地政機關為之，其所有權人欄，註明為國有、省有、市縣有、或鄉鎮有。

第五十三條 無保管或使用機關之公有土地，及因地籍整理而發現之公有土地，由該管市縣地政機關逕為登記，其所有權人欄註明為國有。

第五十四條 和平繼續占有之土地，依民法第七百六十九條或第七百七十條之規定，得請求登記為所有人者，應於登記期限內，經土地四鄰證明，申請為土地所有權之登記。

第五十五條 市縣地政機關接收申請或囑託登記之件，經審查證明無誤，應即公告之，其依第五十三條逕為登記者亦同。

前項申請或囑託登記，如應補繳證明文件者，該管市縣地政機關應限期令其補繳。

第五十六條 依前條審查結果，認為有瑕疵而被駁回者，得向該管司法機關訴請確認其權利，如經裁判確認，得依裁判再行聲請登記。

第五十七條 逾登記期限無人聲請登記之土地，或經聲請而逾限未補繳證明文件者，其土地視為無主土地，由該管市縣地政機關公告之，公告期滿無人提出異議，即為國有土地之登記。

第五十八條 依第五十五條及第五十七條所為公告，不得少於二個月。

第五十九條 土地權利關係人，在前條公告期間內，如有異議，得向該管市縣地政機關以書面提出，並應附具證明文件。

因前項異議而生土地權利爭執時，應由該管市縣地政機關予以調處，不服調處者，應於接到調處通知後十五日內，向司法機關訴請處理，逾期不起诉者，依原調處結果辦理之。

第六十條 合法占有土地人，未於登記期限內聲請登記，亦未於公告期間內提出異議者，喪失其占有之權利。

第六十一條 在辦理土地總登記期間，當地司法機關應設專庭，受理土地權利訴訟案件，並應速予審判。

第六十二條 聲請登記之土地權利，公告期滿無異議，或經調處成立或裁判確定者，應即為確定登記，發給權利人以土地所有權狀或他項權利證明書。

前項土地所有權狀，應附以地段圖。

第六十三條 依前條確定登記之面積，應按原有證明文件所載四至範圍以內，依實際測量所得之面積登記之。

前項證明文件所載四至不明或不符者，如測量所得面積未超過證明文件所載面積十分之一時，應按實際測量所得之面積予以登記，如超過十分之二時，

其超過部分視為國有土地，但得由原占有人優先繳價承領登記。

第六十四條 每登記區應依登記結果，造具登記總簿，由市縣政府永久保存之。登記總簿之格式，由中央地政機關定之。

第六十五條 土地總登記，應由權利人按申報地價或土地他項權利價值，繳納登記費千分之二。

第六十六條 依第五十七條公告之土地，原權利人在公告期內提出異議，並呈驗證件，聲請為土地登記者，如經審查證明無誤，應依規定程序，予以公告並登記，但應加繳登記費之二分之一。

第六十七條 土地所有權狀及土地他項權利證明書，每張應繳費額，依左列之規定。

- 一、申報地價或權利價值未滿一千元者，一元。
- 二、申報地價或權利價值在一千元以上，未滿五十元者，二元。
- 三、申報地價或權利價值在五千元以上，未滿一萬元者，五元。
- 四、申報地價或權利價值在一萬元以上，未滿十萬元者，十元。
- 五、申報地價或權利價值在十萬元以上者，二十元。

第六十八條 因登記錯誤遺漏或虛偽致受損害者，由該地政機關負損害賠償責任。但該地政機關證明其原因應歸責於受害人時，不在此限。前項損害賠償，不得超過受損害時之價值。

第六十九條 登記人員或利害關係人，於登記完畢後，發見登記錯誤或遺漏時，非以書面聲請該管上級機關查明核准後，不得更正。

第七十條 地政機關所收登記費，應提存百分之十作為登記儲金，專備第六十八條所定賠償之用。

地政機關所負之損害賠償，如因登記人員之重大過失所致者，由該人員償還，撥歸登記備金。

第七十一條 損害賠償之請求，如經該地政機關拒絕，受損害人得向司法機關起訴。

第四章 土地權利變更登記

第七十二條 土地總登記後，土地權利有移轉分割合併增減或消滅時，應為變更登記。

第七十三條 土地權利變更登記，應由所有權人聲請，如係土地他項權利，應由權利人及義務人共同聲請之。

前項聲請，應於土地權利變更後一個月內為之，如聲請逾期，或逾期不聲請而經查明令其聲請者，得處應納登記費額以下之罰鍰。

第七十四條 聲請為土地權利變更登記，應檢附原發土地所有權狀及地段圖或土地他項權利證明書。

第七十五條 聲請為土地權利變更登記之件，經該管市縣地政機關審查證明無誤，應即登記於登記總簿，發給土地所有權狀或土地他項權利證明書，並將原發土地權利書狀註銷，或就該書狀內加以註明。

依前項發給之土地所有權狀，應附以地段圖。

第七十六條 聲請為土地權利變更登記，應由權利人按申報地價或權利價值千分之一繳納登記費。但聲請為土地權利消滅登記，及因土地重劃為土地權利變更登記時，免納登記費。

第七十七條 因土地權利變更登記所發給之土地權利書狀，每張應繳費額，依第六十七條之規定。

第七十八條 左列登記，每件繳納登記費一元。

一、更正登記。

二、塗銷登記。

三、更名登記。

四、住所變更登記。

前項更正登記原因，因可歸責於登記人員之事由而發生者，免納登記費。

第七十九條 土地所有權狀及土地他項權利證明書，因損壞或滅失請求換給或補給時，依左列之規定。

一、因損壞請求換給者，應提出損壞之原土地所有權狀或原土地他項權利證明書。

二、因滅失請求補給者，應聲敘滅失原因，並取具四鄰或店舖保證書，保證其為原權利人，經地政機關公告一個月後，得補給之。

第三編 土地使用

第一章 通則

第八十條 土地使用，謂施以勞力資本為土地之利用。

第八十一條 市縣地政機關得就管轄區內之土地，依國家經濟政策地方需要情形及土地所能供使用之性質，分別商同有關機關，編為各種使用地。

第八十二條 凡編為某種使用地之土地，不得供其他用途之使用。但經該管市縣地政機關核准，得為他種使用者，不在此限。

第八十三條 編為某種使用地之土地，於其所定之使用期限前，仍得繼續為從來之使用。

第八十四條 使用地之種別或其變更，經該管市縣地政機關編定，由市縣政府公

布之。

第八十五條 使用地編定公布後，上級地政機關認為有較大利益或較重要之使用時，得令變更之。

第八十六條 市縣地政機關於管轄區內之農地，得依集體耕作方法，商同主管農林機關，為集體農場面積之規定。

集體農場之辦法，另以法律定之。

第八十七條 凡編為建築用地，未依法使用者，為空地。

土地建築改良物價值不及所占地基申報地價百分之二十者，視為空地。

第八十八條 凡編為農業或其他直接生產用地，未依法使用者，為荒地。但因農業生產之必要而休閒之土地，不在此限。

第八十九條 市縣地政機關對於管轄區內之私有空地及荒地，得劃定區域，規定期限，強制依法使用。

前項私有荒地，逾期不使用者，該管市縣政府得照申報地價收買之。

第二章 使用限制

第九十條 城市區域道路溝渠及其他公共使用之土地，應依都市計畫法預為規定之。

第九十一條 城市區域之土地，得依都市計畫法，分別劃定為限制使用區及自由使用區。

第九十二條 新設之都市，得由政府依都市計畫法，將市區土地之全部或一部依法征收整理重劃，再照征收原價分宗放領，但得加收整理土地所需之費用。

前項征收之土地，得分期征收，分區開放，未經開放之區域，得為保留征收，

並限制其為妨礙都市計畫之使用。

第九十三條 依都市計畫已公布為道路或其他公共使用之土地，得為保留征收，並限制其建築。但臨時性質之建築，不在此限。

第三章 房屋及基地租用

第九十四條 城市地方，應由政府建築相當數量之準備房屋，供人民承租自住之用。

前項房屋之租金，不得超過土地及其建築物價額年息百分之八。

第九十五條 市縣政府為救濟房屋不足，經行政院核准，得減免新建房屋之土地稅及改良物稅，並定減免期限。

第九十六條 城市地方每一人民自住之房屋間數，得由市縣政府斟酌當地情形，為必要之限制，但應經民意機關之同意。

第九十七條 城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息百分之十為限。

約定房屋租金超過前項規定者，該管市縣政府得依前項所定標準強制減定之。

第九十八條 以現金為租賃之擔保者，其現金利息視為租金之一部。前項利率之計算，應與租金所由算定之利率相等。

第九十九條 前條擔保之金額，不得超過二個月房屋租金之總額。已交付之擔保金，超過前項限度者，承租人得以超過之部份抵付房租。

第一百條 出租人非因左列情形之一，不得收回房屋。

一、出租人收回自住或重新建築時。

二、承租人違反民法第四百四十三條第一項之規定轉租於他人時。

三、承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達二個月以上時。

四、承租人以房屋供違反法令之使用時。

五、承租人違反租賃契約時。

六、承租人損壞出租人之房屋或附着財物，而不為相當之賠償時。

第一百零一條 因房屋租用發生爭議，得由該管市縣地政機關予以調處，不服調處者，得向司法機關訴請處理。

第一百零二條 租用基地建築房屋，應由出租人與承租人於契約成立後二個月內，聲請該管市縣地政機關為地上權之登記。

第一百零三條 租用建築房屋之基地，非因左列情形之一，出租人不得收回。

一、契約年限屆滿時。

二、承租人以基地供違反法令之使用時。

三、承租人轉租基地於他人時。

四、承租人積欠租金額，除以擔保現金抵償外，達二年以上時。

五、承租人違反租賃契約時。

第一百零四條 基地出賣時，承租人有依同樣條件優先購買之權，房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先購買之權。

前項優先權，於接到出賣之通知後十日內不表示者，視為放棄。

第一百零五條 第九十七條第九十九條及第一百零一條之規定，於租用基地建築房屋均準用之。

第四章 耕地租用

第一百零六條 以自任耕作爲目的，約定支付地租使用他人之農地者，爲耕地租用。

前項所稱耕地，包括漁牧。

第二百零七條 出租人出賣或出典耕地時，承租人有依同樣條件優先承買或承典之權。

第一百零四條第二項之規定，於前項承買承典準用之。

第一百零八條 承租人縱經出租人承諾，仍不得將耕地全部或一部轉租於他人。

第一百零九條 依定期限之契約租用耕地者，於契約屆滿時，除出租人收回自耕外，如承租人繼續耕作，視為不定期限繼續契約。

第一百十條 地租不得超過地價百分之八，約定地租或習慣地租超過地價百分之八者，應比照地價百分之八減定之，不及地價百分之八者，依其約定或習慣。
前項地價指法定地價，未經依法規定地價之地方，指最近三年之平均地價。

第一百十一條 耕地地租，承租人得依習慣以農作物代繳。

第一百十二條 耕地出租人不得預收地租，但因習慣以現金為耕地租用之擔保者，其金額不得超過一年應繳租額四分之一。

前項擔保金之利息，應視為地租之一部，其利率應按當地一般利率計算之。

第一百十三條 承租人不能按期支付應交地租之全部，而以一部支付時，出租人不得拒絕收受，承租人亦不得因其收受而推定為減租之承諾。

第一百十四條 依不定期限租用耕地之契約，僅得於有左列情形之一時終止之。

一、承租人死亡而無繼承人時。

二、承租人放棄其耕作權利時。

三、出租人收回自耕時。

四、耕地依法變更其使用時。

五、違反民法第四百三十二條及第四百六十二條第二項之規定時。

六、違反第一百零八條之規定時。

七、地租積欠達二年之總額時。

第一百五十五條 承租人放棄其耕作權利，應於三個月前向出租人以意思表示爲之，非因不可抗力繼續一年不爲耕作者，視爲放棄耕作權利。

第一百十六條 依第一百四十四條第三款及第五款之規定終止契約時，出租人應於一年前通知承租人。

第一百十七條 收回自耕之耕地再出租時，原承租人有優先承租之權，自收回自耕之日起未滿一年而再出租時，原承租人得以原租用條件承租。

第一百十八條 出租人對於承租人耕作上必需之農具牲畜肥料及農產物，不得行使民法第四百四十五條規定之留置權。

第一百十九條 於保持耕地原有性質及效能外，以增加勞力資本之結果，致增加耕地生產力或耕作便利者，爲耕地特別改良。

前項特別改良，承租人得自由爲之，但特別改良費之數額，應即通知出租人。

第一百二十條 因第一百四十四條第二第三第五第六各款契約終止反還耕地時，承租人得向出租人要求償還其所支出前條第二項耕地特別改良費，但以其未失效能部份之價值爲限。

前項規定，於永佃權依民法第八百四十五條及第八百四十六條之規定撤佃時準用之。

第一百二十一條 耕地出租人以耕畜種子肥料或其他生產用具供給承租人者，除依民法第四百六十二條及第四百六十三條之規定外，得依租用契約於地租外酌收報酬，但不得超過供給物價值年息百分之十。

第一百二十二條 因耕地租用，業佃間發生爭議，得由該管市縣地政機關予以調處，不服調處者，得向司法機關訴請處理。

第一百二十三條 遇有荒款，市縣政府得按照當地當年收穫實況為減租或免租之決定，但應經民意機關之同意。

第一百二十四條 第一百零七條至第一百三條及第一百二十一條各規定，於有永佃權之土地準用之。

第五章 荒地使用

第一百二十五條 公有荒地，應由該管市縣地政機關於一定期間內勘測完竣，並規定其使用計畫。

第一百二十六條 公有荒地適合耕作使用者，除政府保留使用者外，由該管市縣地政機關會同主管農林機關劃定墾區，規定墾地單位，定期招墾。

第一百二十七條 私有荒地，經該管市縣政府依第八十九條照價收買者，應於興辦水利改良土壤後，再行招墾。

第一百二十八條 公有荒地之承墾人，以中華民國人民為限。

第一百二十九條 公有荒地之承墾人，分左列二種。

一、自耕農戶。

二、農業生產合作社。

前項農業生產合作社，以依法呈准登記，並由社員自任耕作者為限。

第一百三十條 承墾人承領荒地，每一農戶以一墾地單位為限，每一農業合作社承領墾地單位之數，不得超過其所含自耕農戶之數。

第一百三十一條 承墾人自受領承墾證書之日起，應於一年內實施開墾工作，其墾竣之年限，由主管農林機關規定之，逾限不實施開墾者，撤銷其承墾證書。

第一百三十二條 承墾人於規定墾竣年限而未墾竣者，撤銷其承墾證書。但因不可抗力，致不能依規定年限墾竣，得請求主管農林機關酌予展限。

第一百三十三條 承墾人自墾竣之日起，無償取得所領墾地之耕作權，應即依法向該管市縣地政機關聲請為耕作權之登記。但繼續耕作滿十年者，無償取得土地所有權。

前項耕作權不得轉讓。但繼承或贈與於得為繼承之人，不在此限。

第一項墾竣土地，得由該管市縣政府酌予免納土地稅二年至八年。

第一百三十四條 公有荒地，非農戶或農業生產合作社所能開墾者，得設墾務機關辦理之。

第六章 土地重劃

第一百三十五條 市縣地政機關因左列情形之一，經上級機關核准，得就管轄區內之土地，劃定重劃地區，施行土地重劃，將區內各宗土地重新規定其地界。

一、實施都市計畫者。

二、土地面積畸零狹小，不適合於建築使用者。

三、耕地分配不適合於農事工作，或不利於排水灌溉者。

四、將散碎之土地交換合併，成立標準農場者。

五、應用機器耕作，興辦集體農場者。

第一百三十六條 土地重劃後，應依各宗土地原來之面積或地價仍分配於原所有權人。但限於實際情形不能依原來之面積或地價妥為分配者，得變通補償。

第一百三十七條 土地畸零狹小，全宗面積在第三十一條所規定最小面積單位以下者，得依土地重劃廢置或合併之。

第一百三十八條 重劃區內公園道路堤塘溝渠或其他供公共使用之土地，得依土地重劃變更或廢置之。

第一百三十九條 土地重劃後，土地所有權人所受之損益，應互相補償，其供道

路或其他公共使用所用土地之地價，應由政府補償之。

第一百四十條 土地重劃，自公告之日起三十日內，有關係之土地所有權人半數以上，而其所有土地面積，除公有土地外，超過重劃地區內土地總面積一半者，表示反對時，市縣地政機關應即呈報上級機關核定之。

第一百四十一條 第一百三十五條之土地重劃，得因重劃區內土地所有權人過半數，而其所有土地面積，除公有土地外，超過重劃區內土地總面積一半者之共同請求，由市縣地政機關核准爲之。

第一百四十二條 新設都市內之土地重劃，應於分區開放前爲之。

第四編 土地稅

第一章 通則

第一百四十三條 土地及其改良物，除依法免稅者外，依本法之規定徵稅。

第一百四十四條 土地稅分地價稅及土地增值稅二種。

第一百四十五條 土地及其改良物之價值，應分別規定。

第一百四十六條 土地稅爲地方稅。

第一百四十七條 土地及其改良物，除依本法規定外，不得用任何名目征收或附加稅款。但因建築道路堤防溝渠或其他土地改良之水陸工程所需費用，得依法征收工程受益費。

第二章 地價及改良物價

第一百四十八條 土地所有權人依本法所申報之地價，爲法定地價。

第一百四十九條 市縣地政機關辦理地價申報之程序如左。

一、查定標準地價。

二、業主申報。

三、編造地價冊。

第一百五十條 地價調查，應抽查最近二年內土地市價或收益價格，以爲查定標準地價之依據，其抽查宗數，得視地目繁簡地價差異爲之。

第一百五十一條 依據前條調查結果，就地價相近及地段相連或地目相同之土地，劃分爲地價等級，並就每等級內抽查宗地之市價或收益價格，以其平均數或中數爲各該地價等級之平均地價。

第一百五十二條 每地價等級之平均地價，由該管市縣地政機關報請該管市縣政府公布爲標準地價。

第一百五十三條 標準地價之公布，應於開始土地總登記前分區行之。

第一百五十四條 土地所有權人對於標準地價認爲規定不當時，如有該區內同等級土地所有權人過半數之同意，得於標準地價公布後三十日內，向該管市縣政府提出異議。

市縣政府接受前項異議後，應即提交標準地價評議委員會評議之。

第一百五十五條 標準地價評議委員會之組織規程，由中央地政機關定之。

前項委員會委員，應有地方民意機關之代表參加。

第一百五十六條 土地所有權人聲請登記所有權時，應同時申報地價，但僅得爲標準地價百分二十以內之增減。

第一百五十七條 土地所有權人認爲標準地價過高，不能依前條爲申報時，得聲請該管市縣政府照標準地價收買其土地。

第一百五十八條 土地所有權人聲請登記而不同時申報地價者，以標準地價爲法定地價。

第一百五十九條 每縣市辦理地價申報完竣，應即編造地價冊及總歸戶冊，送該

管市縣財政機關。

第一百六十條 地價申報滿五年，或一年屆滿而地價已較原標準地價有百分五十以上之增減時，得重新規定地價，適用第一百五十條至第一百五十二條及第一百五十四條至第一百五十六條之規定。

第一百六十一條 建築改良物之價值，由該管市縣地政機關於規定地價時同時估定之。

第一百六十二條 建築改良物價值之估計，以同樣之改良物於估計時為重新建築需用費額為準，但應減去因時間經歷所受損耗之數額。

第一百六十三條 就原建築改良物增加之改良物，於重新估計價值時，併合於改良物計算之。但因維持建築改良物現狀所為之修繕，不視為增加之改良物。

第一百六十四條 市縣地政機關應將改良物估計價值數額，送經標準地價評議委員會評定後，報請該管市縣政府公布為改良物法定價值，並由市縣地政機關分別以書面通知所有權人。

第一百六十五條 前條受通知人，認為評定不當時，得於通知書達到後三十日內，聲請標準地價評議委員會重新評定。

第一百六十六條 建築改良物之價值，得與重新規定地價時重為估定。

第一百六十七條 地價稅照法定地價按年征收一次，必要時得准分兩期繳納。

第一百六十八條 地價稅照法定地價按累進稅率征收之。

第一百六十九條 地價稅以其法定地價數額千分之十五為基本稅率。

第一百七十條 土地所有權人之地價總額，未超過累進起點地價時，依前條稅率征收，超過累進起點地價時，依左列方法累進課稅。

一、超過累進起點地價在百分之五百以下者，其超過部份加征千分之一。

二、超過累進起點地價百分之一千以下者，除按前款規定征收外，就其已超過百分之五百部份加征千分之三。

三、超過累進起點地價百分之一千五百以下者，除按前款規定征收外，就其已超過百分之一千部份加征千分之五，以後每超過百分之五百，就其超過部份追加千分之五，以加至千分之五十爲止。

第一百七十一條 前條累進起點地價，由各省及院轄市政府按照自住自耕地必需面積，參酌地價及當地經濟狀況擬定，呈請行政院核定之。

第一百七十二條 地價稅向所有權人征收之，其設有典權之土地，由典權人繳納。不在地主之土地，其地價稅得由承租人代付，在當年應繳地租內扣還之。

第一百七十三條 私有空地，經限期強制使用，而逾期未使用者，應於依法使用前加征空地稅。

前項空地稅，不得少於應繳地價稅之三倍，不得超過應繳地價稅之十倍。

第一百七十四條 私有荒地，經限期強制使用，而逾期未使用者，應於依法使用前加征荒地稅。

前項荒地稅，不得少於應征之地價稅，不得超過應繳地價稅之三倍。

第一百七十五條 不在地主之土地，其地價稅應照應繳之數加倍征收之。

第四章 土地增值稅

第一百七十六條 土地增值稅照土地增值之實數額計算，於土地所有權移轉時，或雖無移轉而屆滿十年時，征收之。

前項十年期間，自第一次依法規定地價之日起計算。

第一百七十七條 依第一百四十七條實施工程地區，其土地增值稅於工程完成後屆滿五年時征收之。

第一百七十八條 土地增值總數額之標準，依左列之規定。

一、規定地價後未經過移轉之土地，於絕賣移轉時，以現賣價超過原規定地價之數額為標準。

二、規定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原規定地價之數額為標準。

三、規定地價後曾經移轉之土地，於下次移轉時，以現移轉價超過前次移轉時地價之數額為標準。

第一百七十九條 前條之原規定地價及前次移轉時之地價，稱為原地價。

前項原地價，遇一般物價有劇烈變動時，市縣財政機關應依當地物價指數調整計算之，並應經地方民意機關之同意。

第一百八十條 土地增值總數額，除去免稅額，為土地增值實數額。

第一百八十一條 土地增值稅之稅率，依左列之規定。

一、土地增值實數額在原地價百分之一百以下者，征收其增值實數額百分之二十。

二、土地增值實數額在原地價數額百分之二百以下者，除按前款規定征收外，就其已超過百分之一百部份征收百分之四十。

三、土地增值實數額在原地價百分之三百以下者，除按前二款規定分別征收外，就其超過百分之二百部份征收百分之六十。

四、土地增值實數額超過原地價數額百分之三百者，除按前三款規定分別征收外，就其超過部份征收百分之八十。

第一百八十二條 土地所有權之移轉為絕賣者，其增值稅向出賣人征收之，如為

繼承或贈與者，其增值稅向繼承人或受贈人征收之。

第一百八十三條 規定地價後十年屆滿，或實施工程地區五年屆滿，而無移轉之土地，其增值稅向土地所有權人征收之。
前項土地設有典權者，其增值稅得向典權人征收之，但於土地回贖時，出典人應無息償還。

第一百八十四條 土地增值實數額，應減去土地所有權人爲改良土地所用之資本及已繳納之工程受益費。

第五章 土地改良物稅

第一百八十五條 建築改良物得照其估定價值，按年徵稅，其最高稅率不得超過千分之十。

第一百八十六條 建築改良物稅之征收，於征收地價稅時爲之，並適用第一百七十二條之規定。

第一百八十七條 建築改良物爲自住房屋時，免予徵稅。

第一百八十八條 農作改良物不得徵稅。

第一百八十九條 地價每畝不滿五百元之地方，其建築改良物應免予徵稅。

第一百九十條 土地改良物稅全部爲地方稅。

第六章 土地稅之減免

第一百九十一條 公有土地及公有建築改良物，免征土地稅及改良物稅。但供公營事業使用或不作公共使用者，不在此限。

第一百九十二條 供左列各款使用之私有土地，得由財政部會同中央地政機關呈經行政院核准，免稅或減稅。

一、學校及其他學術機關用地。

二、公園及公共體育場用地。

三、農林漁牧試驗場用地。

四、森林用地。

五、公立醫院用地。

六、公共墳場用地。

七、其他不以營利爲目的之公益事業用地。

第一百九十三條 因地方發生災難或調劑社會經濟狀況，得由財政部會同中央地政機關呈經行政院核准，就關係區內之土地，於災難或調劑期中，免稅或減稅。

第一百九十四條 因保留征收或依法限制不能使用之土地，概應免稅。但在保留征收期內，仍能爲原來之使用者，不在此限。

第一百九十五條 在自然環境及技術上無法使用之土地，或在墾荒過程中之土地，由財政部會同中央地政機關呈經行政院核准，免征地價稅。

第一百九十六條 因土地征收或土地重劃，致所有權有移轉時，不征收土地增值稅。

第一百九十七條 農人之自耕地及自住地，於十年屆滿無移轉時，不征收土地增值稅。

第一百九十八條 農地因農人施用勞力與資本，致地價增漲時，不征收土地增值稅。

第一百九十九條 凡減稅或免稅之土地，其減免之原因事實有變更或消滅時，仍應繼續征稅。

第七章 欠稅

第二百條 地價稅不依期完納者，就其所欠數額，自逾期之日起，按月加征所欠

數額百分二以下之罰鍰，不滿一月者，以一月計。

第二百零一條 積欠地價稅等於二年應繳稅額時，該管市縣財政機關得通知市縣地政機關，將欠稅土地及其改良物之全部或一部交司法機關拍賣，以所得價款抵償欠稅，餘款仍交還原欠稅人。

第二百零二條 前條之土地拍賣，應由司法機關於拍賣前三十日，以書面通知土地所有權人。

第二百零三條 土地所有權人接到前條通知後，提供相當繳稅擔保者，司法機關得展期拍賣。

前項展期，以一年為限

第二百零四條 欠稅土地為有收益者，得由該管市縣財政機關通知市縣地政機關，提取其收益抵償欠稅，免將土地拍賣。

前項提取收益，於積欠地價稅額等於全年應繳數額時，方得為之。

第一項提取之收益數額，以足抵償其欠稅為限。

第二百零五條 土地增值稅不依法完納者，依第二百零二條之規定加征罰鍰。

第二百零六條 土地增值稅欠稅至一年屆滿仍未完納者，得由該管市縣財政機關通知市縣地政機關，將其土地及改良物一部或全部交司法機關拍賣，以所得價款抵償欠稅，餘款交還原欠稅人。

前項拍賣，適用第二百零二條及第二百零三條之規定。

第二百零七條 建築改良物欠稅，準用本章關於地價稅欠稅各條之規定。

第五編 土地征收

第一章 通則

第二百零八條 國家因左列公共事業之需要，得依本法之規定征收私有土地。但

征收之範圍，應以其事業所必需者為限。

一、國防設備。

二、交通事業。

三、公用事業。

四、水利事業。

五、公共衛生。

六、政府機關地方自治機關及其他公共建築。

七、教育學術及慈善事業。

八、國營事業。

九、其他由政府興辦以公共利益為目的之事業。

第二百零九條 政府機關因實施國家經濟政策，得征收私有土地，但應以法律規定者為限。

第二百一十條 征收土地，遇有名勝古蹟，應於可能範圍內避免之。

名勝古蹟已被征收土地區內者，應於可能範圍內保存之。

第二百一十一條 需用土地人於聲請征收土地時，應證明其興辦之事業已得法令之許可。

第二百一十二條 因左列各款之一征收土地，得為區段征收。

一、實施國家經濟政策。

二、新設都市地域。

三、舉辦第二百零八條第一款或第三款之事業。

前項區段征收，謂於一定區域內之土地，應重新分宗整理，而為全區土地之征收。

第二百十三條 因左列各款之一，得為保留征收。

一、開闢交通路線。

二、興辦公用事業。

三、新設都市地域。

四、國防設備。

前項保留征收，謂就舉辦事業將來所需用之土地，在未需用以前，預為呈請核定公布其征收之範圍，並禁止妨礙征收之使用。

第二百十四條 前條保留征收之期間，不得超過三年，逾期不征收，視為撤銷。

但因舉辦前條第一款或第四款之事業，得呈請核定延長保留征收期間，但延長期間至多五年。

第二百十五條 征收土地時，其改良物應一併征收。但該改良物所有權人要求取回並自行遷移者，不在此限。

第二百十六條 征收之土地，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。

前項補償金，以不超過接連地因受征收地使用影響而低減之地價額為準。

第二百十七條 征收土地之殘餘部份面積過小，或形勢不整，致不能為相當之使用時，所有權人得要求一併征收之。

第二百十八條 政府為區段征收之土地，於重新分段整理後，將土地放領出賣或租賃時，原土地所有權人或土地他項權利人有優先承受之權。

第二百十九條 征收私有土地後，不依核准計畫使用，或於征收完畢一年後不實行使用者，其原土地所有權人得照原征收價額收回其土地。

第二百零十條 現供第二百零八條各款事業使用之土地，非因舉辦較為重大事業無可避免者，不得征收之。但征收祇為現供使用土地之小部份，不妨礙現有事業之繼續進行者，不在此限。

第二百零十一條 被征收之土地應有之負擔，其款額計算，以該土地所應得之補償金額為限，並由該管市縣地政機關於補償地價時為清算結束之。

第二章 征收程序

第二百零二十二條 征收土地為左列各款情形之一者，由行政院核准之。

- 一、需用土地人為國民政府五院及其直轄機關省政府或院轄市市政府者。
- 二、舉辦之事業屬於中央各院部會直接管轄或監督者。
- 三、土地面積跨連兩省以上者。
- 四、土地在院轄市區域內者。

第二百零二十三條 征收土地為左列各款情形之一者，由省政府核准之。

- 一、需用土地人為省政府各廳處縣市政府或其所屬機關及地方自治機關者。
 - 二、舉辦之事業屬於地方政府管轄或監督者。
- 省政府為前項核准時，應即報請行政院備查。

第二百零二十四條 征收土地，應由需用土地人擬具詳細征收計畫書，並附具征收土地圖說及土地使用計畫圖，依前二條之規定分別聲請核辦。

第二百零二十五條 行政院或省政府於核准征收土地後，應將原案全部令知該土地所在地之該管市縣地政機關。

第二百零二十六條 同一土地有二人以上聲請征收時，以其舉辦事業性質之輕重為核定標準，其性質相同者，以其聲請之先後為核定標準。

第二百零二十七條 市縣地政機關於接到行政院或省政府令知核准征收土地案

時，應即公告，並通知土地所有權人及土地他項權利人。

前項公告之期間為三十日。

第二百二十八條 被征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期滿後三十日內，向該管市縣地政機關聲請將其權利備案，土地所有權已經登記完畢者，其他項權利以公告屆滿之日土地登記簿所記載者為準。

第二百二十九條 所有權未經依法登記完畢之土地，土地他項權利人不依前條規定聲請備案者，不視為被征收土地應有之負擔。

第二百三十條 需用土地人於公告發出後，得進入征收土地內為察勘或測量工作。

執行前項工作，應通知土地所有權人或土地他項權利人除去其土地障礙物，或代為除去之。

第二百三十一條 需用土地人應俟補償地價及其他補償費發給完竣後，方得進入被征收土地內實施工作。但因實施國家經濟政策或舉辦第二百零八條第一款第二款或第四款事業，經行政院特許先行使用者，不在此限。

前項特許先行使用之土地，如使用人不依本法之規定補償地價者，所有權人得依法訴願。

第二百三十二條 被征收之土地，於公告後，土地權利人不得在該土地增加改良物，其於公告發出時已在建築中之改良物，應即停止工作，但該管市縣地政機關認該改良物之增加或繼續建築，於征收計畫不發生妨礙者，依關係人之聲請特許之。

第二百三十三條 征收土地應補償之地價及其他補償費，應於公告期滿後十五日內發給之。但因實施國家經濟政策或舉辦第二百零八條第一款第二款或第四

款事業征收土地，得呈准行政院以土地債券搭發補償之。

第二百三十四條 市縣地政機關於被征收土地應受之補償發給完竣後，得規定期限，令土地權利人或使用人遷移完竣。

第二百三十五條 被征收土地之所有權人，對於其土地之權利義務，於應受之補償發給完竣時終止，在補償費未發給完竣以前，有繼續使用該土地之權。但合於第二百三十一條但書之規定者，不在此限。

第三章 征收補償

第二百三十六條 征收土地應給予之補償地價補償費及遷移費，由該管市縣地政機關規定之。

前項補償地價補償費及遷移費，均由需用土地人負擔，並繳交該管市縣地政機關轉發之。

第二百三十七條 市縣地政機關交付補償地價及補償費，遇有左列情形之一時，得將款額提存待領。

- 一、應受補償人拒絕受領或不能受領者。
- 二、應受補償人所在地不明者。

第二百三十八條 市縣地政機關遇有左列情形之一時，得將改良物代為遷移或一併征收之。

- 一、受領遷移費人於交付遷移費時，拒絕收受或不能收受者。
- 二、受領遷移費人所在地不明者。
- 三、受領遷移費人不依限遷移者。

第二百三十九條 被征收土地應補償之地價，依左列之規定。

- 一、已依法規定地價，其所有權未經移轉者，依其法定地價。

二、已依法規定地價，其所有權經過移轉者，依其最後移轉時之地價。

三、未經依法規定地價者，其地價由該管市縣地政機關估定之。

第二百四十條 保留征收之土地應補償之地價，依征收時之地價。

第二百四十一條 土地改良物被征收時，其應受之補償費，依該管市縣地政機關估定之價額。

第二百四十二條 被征收土地之農作改良物，如被征收時與其孳息成熟時期相距在一年以內者，其應受補償之價值，應按成熟時之孳息估定之。

第二百四十三條 依第二百三十條第二項之規定，因除去土地障礙物，致被征收土地以外之土地受損害時，應予以相當之補償。

第二百四十四條 因征收土地致其改良物遷移時，應給以相當遷移費。

第二百四十五條 因土地一部份之征收而其改良物須全部遷移者，該改良物所有權人得請求給以全部之遷移費。

第二百四十六條 征收土地應將墳墓及其他紀念物遷移者，其遷移費與改良物同。

無主墳墓應由需用土地人妥為遷移安葬，並將其情形詳細記載列冊呈報該管市縣地政機關備案。

第二百四十七條 對於第二百三十九條第二百四十一條或第二百四十二條之估定有異議時，該管市縣地政機關應提交標準地價評議委員會評定之。