

中國文化大學
教師教學創新暨教材研發獎勵
期末成果報告書

中華民國 104 年 7 月

目 錄

壹、計畫名稱.....	-1-
貳、實施課程、授課教師姓名.....	-2-
參、前言.....	-2-
肆、計畫特色及具體內容.....	-3-
伍、實施成效及影響.....	-4-
陸、結論.....	-4-
柒、執行計畫與活動照片.....	-5-
捌、附件.....	附

壹、計畫名稱：土地法規數位教材研發計畫

貳、實施課程、授課教師姓名

一、開課系級：市政暨環境規劃學系 二年級

二、實施課程：土地法規

三、授課教師姓名：徐國城

參、前言

隨著社會整體結構演變，城鄉空間發展之型態樣貌與特性漸趨複雜，對於都市及區域規劃專業者而言，不論在理解城鄉規劃、都市區域政策與不動產市場時，土地法規皆屬其必備之法規基礎。換言之。土地法規乃土地相關之權利義務、利用框架及公部門行政管理等相關事項的規範基礎，其所之規範事項與涉及的相關法令，涵蓋土地權利、地籍整理、土地利用、土地稅、土地徵收等面向。對於城鄉規劃或不動產經營管理專業者的養成而言，此課程乃必要之基礎課程。藉由相關法規之剖析，可協助其進一步瞭解國家土地政策之內涵，並可厚實其未來從事實務工作之專業基礎與法規概念。

是以，本課程主要目的，除對於土地法規相關條文加以解釋說明外，亦將實務案例與時事議題納入課程講授中，協助學習者具備完整之土地法規知能。此外，藉由本課程之修習，亦可協助學習者具備都市及區域計畫法規的基礎知能，並作為參加高普考、專業證照與研究所等考試之基礎。據此，課程安排內容包括：我國土地法規體系之概念與沿革目的、相關土地權利、公有土地分類及規範、相關地籍整合程序、相關土地稅政策意涵與徵收補償之概念與計算標準等。

然而，既往法規相關課程多偏重於「法條」與「判例」解釋，較為枯燥之課程講授方式，難以引起學生學習的慾望，是以，本課程擬改變以往傳統法規之授課模式，採結合時事與學習者自身經驗的整合學習模式，將有關都市及區域發展、不動產市場發展之現況與趨勢納入課程教材，俾使學習者認知相關法令規範時，能與時事現況與自身經驗認知結合，俾利於教學所需以及提昇學習者之學習效益。

肆、計畫特色及具體內容

本課程跳脫既往枯燥的法規授課方式，採「法規與實務對照」的方式引領同

學對於土地法規有更深層的理解與認知，本課程授課方式分為兩大層面，首先，將由基礎的法規體系進行說明，包括：土地法規體系之形成沿革、政策意涵與目的與土地之涵意、法令用詞之定義與涉及之相關執行機關等，再者，於各階段授課內容適時導入現況制度的運作與實務操作，例如，講授土地地籍規範時，將進一步介紹目前各地方政府的地籍資料查詢系統，讓學習者能清楚知悉未來如何透過資訊系統查詢相關土地資訊，並將運用課程 Power Point 的超連結功能，於各步驟講解後直接連結至相關網站與頁面。再者，講授土地徵收相關規範時，鑑於近年來第三部門從事土地徵收相關議題與活動的資料豐碩，亦將於課程簡報上直接連結至此等活動之影音網站，期能使學習者除瞭解基礎學理外，亦能與時事討論面向加以整合。

伍、實施成效及影響

本課程授課內容由淺入深，授課內容我國土地法規體系之概念與沿革目的、相關土地權利、公有土地分類及規範、相關地籍整合程序等相關內容。

相關地籍整合程序及各項土地資訊主要以 Power Point 呈現，使學習者能更清楚瞭解程序處理過程及相關資料申請的步驟，並讓學習者同步操作演練，更熟悉各相關資料查詢方式。除此之外，並讓學習者藉由時事分析將土地法融入生活之中，藉由互相討論訓練學生思考邏輯並提升學習者自我學習能力。

陸、結論

本課程主旨在於協助學習者具備對於土地法規相關條文加以解釋說明外，亦將實務案例與時事議題納入課程講授中，協助學習者具備完整之土地法規知能。此外，藉由本課程之修習，亦可協助學習者具備都市及區域計畫法規的基礎知能，並作為參加高普考、專業證照與研究所等考試之基礎。經由本學期透過此種方式授課，比以往學生更能將課程所學融會貫通，思考更具備邏輯。

柒、執行計畫與活動照片



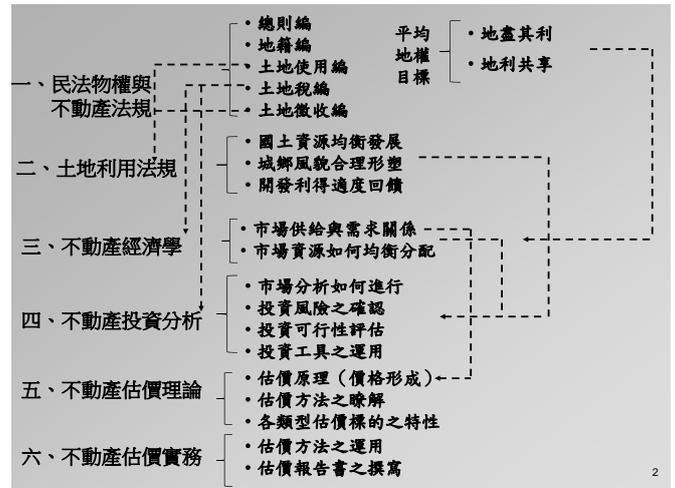
課堂基礎理論與相關案例以 Power Point 呈現，搭配課堂講義，協助學習者瞭解各階段之教學主題與重點。



課堂基礎理論與相關案例以 Power Point 呈現，搭配課堂講義，協助學習者瞭解各階段之教學主題與重點。



土地法規課程 第一編 總則



2

- ### 不動產估價師考試科目
- 一、民法物權與不動產法規
 - 二、土地利用法規
 - 三、不動產經濟學
 - 四、不動產投資分析
 - 五、不動產估價理論
 - 六、不動產估價實務
 - 七、國文
- 1.民法物權編及民法物權編施行法
 - 2.土地法及土地施行法 (第一編至第三編)
 - 3.平均地權條例及施行細則
 - 4.土地稅法及施行細則
 - 5.不動產估價師法及施行細則
 - 6.不動產估價技術規則及地價調查估計規則
- 1.區域計畫法及施行細則
 - 2.都市計畫法
 - 3.非都市土地使用管制規則
 - 4.都市更新條例及施行細則
 - 5.土地徵收條例及施行細則
 - 6.都市計畫容積移轉實施辦法
 - 7.區段徵收實施辦法



3

- ### 不動產估價師考試科目
- 一、民法物權與不動產法規
 - 二、土地利用法規
 - 三、不動產經濟學
 - 四、不動產投資分析
 - 五、不動產估價理論
 - 六、不動產估價實務
 - 七、國文
- 一、基本理論
 - (一) 不動產經濟概論
 - (二) 不動產市場供給
 - (三) 不動產市場需求
 - (四) 不動產租金與價格
 - (五) 地價理論
 - 二、土地與不動產
 - (一) 土地使用與區位
 - (二) 土地使用規劃與管制
 - (三) 公共財及財產權
 - 三、不動產經濟應用
 - (一) 不動產稅賦
 - (二) 不動產管理



4

- ### 不動產估價師考試科目
- 一、民法物權與不動產法規
 - 二、土地利用法規
 - 三、不動產經濟學
 - 四、不動產投資分析
 - 五、不動產估價理論
 - 六、不動產估價實務
 - 七、國文
- 一、基本理論
 - (一) 不動產特性與市場分析
 - (二) 不動產投資分析程序
 - (三) 不動產投資財務可行性分析
 - (四) 現金流量折現分析
 - (五) 風險分析
 - (六) 不動產投資與融資、稅務、通貨膨脹
 - 二、不動產投資應用
 - (一) 不動產投資組合
 - (二) 住宅及商用不動產投資分析
 - (三) 不動產證券化
 - (四) 不動產信託



5

- ### 不動產經紀人考試科目
- 一、國文
 - 二、民法概要
 - 三、不動產估價概要
 - 四、土地法與土地相關稅法概要
 - 五、不動產經紀法規
- 1.民法總則編及民法債編
 - 2.民法物權編
 - 3.民法親屬編及民法繼承編
- 1.影響不動產價格之因素及原則
 - 2.不動產價格、租金之評估方法及其運用要領
- 1.土地法、平均地權條例及其施行細則、土地徵收條例、非都市土地使用管制規則、區域計畫法、都市計畫法
 - 2.土地稅法及其施行細則、契稅條例、房屋稅條例
- 1.不動產經紀業管理條例及其施行細則
 - 2.公平交易法
 - 3.消費者保護法
 - 4.公寓大廈管理條例

6

一、國文

二、民法概要 與信託法概要

三、土地法規

四、土地登記實務

五、土地稅法規

地政士考試科目

- 1.民法總則、債編、信託法
- 2.民法物權編
- 3.民法親屬、繼承編
- 1.土地法及其施行法
- 2.平均地權條例及其施行細則
- 3.土地徵收條例及其施行細則
- 4.地政士法及其施行細則
- 1.土地登記規則、土地登記之申辦與作業程序
- 2.地籍測量實施規則中第三編土地複丈
- 3.地籍測量實施規則中第四編建築改良物測量
- 4.土地測量之申辦與作業程序
- 1.土地稅法及其施行細則
- 2.遺產及贈與稅法及其施行細則
- 3.契稅條例
- 4.稅捐稽徵法及其施行細則
- 5.房屋稅條例
- 6.工程受益費徵收條例暨施行細則

7

公務人員地政類考試科目

一、初等考試

- 1.土地法大意
- 2.土地行政大意
- 3.國文（作文、公文、測驗）
- 4.公民與英文

二、普通考試

- 1.土地法規概要
- 2.土地登記概要
- 3.土地利用概要
- 4.民法物權篇概要
- 5.國文（作文、公文、測驗）
- 6.法學知識與英文（憲法、法學緒論）

三、高等考試

- 1.土地法規與土地登記
- 2.土地利用
- 3.土地政策
- 4.土地估價
- 5.土地經濟學
- 6.民法（總則、物權、親屬與繼承）
- 7.國文（作文、公文、測驗）
- 8.法學知識與英文（憲法、法學緒論）

8

土地法之相關特別法

一、農地改革之相關立法

- 耕地三七五減租條例
- 實施耕者有其田條例（民國八十二年廢止）

二、市地改革之相關立法

- 平均地權條例

三、土地稅制之相關立法

- 土地稅法



9

土地法之相關特別法

四、土地利用之相關立法

- 區域計畫法
- 都市計畫法
- 農地重劃條例
- 農業發展條例
- 山坡地利用條例
- 國民住宅條例
- 促進產業升級條例
- 土地徵收條例
- 都市更新條例



10

土地法之性質

一、土地法為行政法

規範國家行政組織、作用、程序與救濟之法規

由於土地法內容涉及政府與私有土地權利、義務等相關事項，故如何規範國家公權力對於私有土地相關權利義務的指導原則，以及土地行政機關依據法規管理私有土地的職權範圍，乃土地法之主要內容，故土地法為行政法規。



11

土地法之性質

二、土地法為強行法

不同當事人之意思為何，皆必須適用的法律

土地法乃實現國家一定土地政策之基本立法，其所規範的內容，皆以實施社會公益為必要之準則。因此，關係人不能就其私人利益是否合乎其意思，來變更該法的適用與否，故土地法為強行法。



12

土地法之性質

社會法：與社會問題及社會政策相關之法律系統
經濟法：社會之經濟化的法律系統

三、土地法為社會經濟立法

土地法所規範者，乃在防止地權過度集中、消除土地投機壟斷、維持社會公平、促進土地利用，屬於社會經濟之範疇，故土地法為社會經濟立法。



13

土地法之性質

四、土地法為管理土地之專業法規

土地法在規範土地利用與土地分配，其內容包括：地權、地籍、地用、地價與地稅等。故其範疇於專業性立法，為專業法規。



14

第一章 緒論

壹、土地之意義



土地法第一條：「本法所稱土地，謂水陸及天然富源。」

土地可界定為自然環境在地層表面上下為輔助人類而自由賦予之水、陸、空氣與光熱，且可為人類所利用之各種物質，其性質屬於自然天成而非人力所造，故與通稱之自然資源相同。

15

第一章 緒論

貳、土地之類型



一、按使用性質之分類【土地法第2條】

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、砲臺、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、礦地、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。

16

第一章 緒論

貳、土地之類型

二、按權屬之分類



公有土地：

本法所稱公有土地，為國有土地、直轄市有土地、縣（市）有土地或鄉（鎮、市）有之土地。【土地法第4條】

私有土地：

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。【土地法第10條】

三、按管制性質之分類

都市計畫地區土地：

依法發布都市計畫範圍內之土地。【平均地權條例第3條】

非都市計畫地區土地：

都市土地以外之土地。【平均地權條例第3條】

17

第一章 緒論

參、土地改良物之定義與類型



係指為提高土地之效用，投施勞力及資本於土地上，而附著於土地之一切建築物、工事、農作物及水利土壤之改良。

建築改良物

附著於土地之建築物或工事，為建築改良物

農作改良物

附著於土地之農作物及其他植物與水利土壤之改良，為農作改良物

水利改良：灌溉、排水系統
土壤改良：施肥、客土、深耕

18

第二章 地權

壹、土地權利之意涵



地權係指以土地為標之物之權利，包括：所有權與他項權利。

一、所有權

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。【土地法第10條I】

(一) 上級所有權

中華民國領域內之土地，屬於中華民國人民全體。

19

第二章 地權

壹、土地權利之意涵



一、所有權

(二) 下級所有權

經人民依法取得所有權者，為私有土地。

私人所擁有之下級所有權必須在上級所有權之限制下行使，如此，上級所有權得對下級所有權施以監督、徵稅或徵收之行為，以達成土地所有權之社會化。

所有權之行使不能任由地主專擅為之，應顧及全體社會與人民之福祉

20

壹、土地權利之意涵

二、土地他項權利

土地所有權以外設定他項權利之種類，依民法之規定。【土地法第11條】

(一) 地上權

1. 普通地上權

稱普通地上權者，謂在他人土地之上下有建築物或其他工作物為目的而使用其土地之權。【民法第832條】

2. 區分地上權

稱區分地上權者，謂在他人土地上下之一定空間範圍內設定之地上權。【民法第841條之1】

21

二、土地他項權利

(二) 農育權

稱農育權者，謂在他人土地為農作、森林、養殖、畜牧、種植竹木或保育之權。農育權之期限，不得逾二十年；逾二十年者，縮短為二十年。但以造林、保育為目的或法令另有規定者，不在此限。

【民法第850條之1】

(三) 不動產役權

稱不動產役權者，謂以他人不動產供自己不動產通行、汲水、採光、眺望、電信或其他以特定便宜之用為目的之權。【民法第851條】

22

二、土地他項權利

(四) 抵押權

1. 普通抵押權

稱普通抵押權者，謂債權人對於債務人或第三人不移轉占有而供其債權擔保之不動產，得就該不動產賣得價金優先受償之權。

【民法第860條】

2. 最高限額抵押權

稱最高限額抵押權者，謂債務人或第三人提供其不動產為擔保，就債權人對債務人一定範圍內之不特定債權，在最高限額內設定之抵押權。【民法第881-1條I】

抵押權的三個特性

- (1) 從屬性：抵押權從屬於主債權，因主債權之發生而發生，主債權之消滅而消滅。
- (2) 不可分性：不論抵押物的分割或讓與，或以抵押權擔保之債權的分割或讓與，皆不影響抵押權。
- (3) 物上代位性：抵押權因標的物滅失而得受賠償金者，抵押權並不消滅，而存續於該賠償金上。

23

二、土地他項權利

(五) 典權

稱典權者，謂支付典價在他人之不動產為使用、收益，於他人不回贖時，取得該不動產所有權之權。【民法第911條】

(六) 耕作權

公有荒地之承墾人，自墾竣之日起，無償取得所領墾地之耕作權，應即依法向該管直轄市或縣(市)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。【土地法第133條I】

24

貳、土地權利之取得

一、依土地法規定之取得

(一) 原始取得

1. 因岸地回復原狀之取得

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。【土地法第12條】

2. 因岸地自然增加與接連地附合之優先取得

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。【土地法第13條】

25

貳、土地權利之取得

一、依土地法規定之取得

(二) 繼受取得

公有荒地之承墾人，自墾竣之日起，無償取得所領墾地之耕作權，應即依法向該管直轄市或縣（市）地政機關申請為耕作權之登記。但繼續耕作滿十年者，無償取得土地所有權。【土地法第133條I】

二、依民法規定之取得

(一) 原始取得

非基於他人既存權利之移轉，而獨立取得該土地之所有權。此種情況多因法律規定之事實而發生，包括：因時效而取得、因附合而取得、因除斥而取得等。【民法第769、770、811、923、924條】

26

貳、土地權利之取得

二、依民法規定之取得

(二) 繼受取得（傳來取得）

非為取得人之獨立取得，乃基於他人既存權利之讓與，而取得該土地之所有權，包括如下：

1. 因當事人之法律行為而發生者，包括：因買賣而取得、因互易而取得、因贈與而取得等。
2. 因法律規定之事實而發生者，包括：因繼承而取得、因強制執行而取得、因法院判決而取得等。

27

參、土地權利之消滅

一、依土地法規定

(一) 標的物消滅

標的物消滅
因逾登記期限，無人聲請總登記而消滅
因逾期限，未聲請繼承登記而消滅
因照價收買而消滅
因徵收而消滅

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。【土地法第12條】

(二) 因逾登記期限，無人聲請總登記而消滅

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，由該管直轄市或縣（市）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。【土地法第57條】

28

參、土地權利之消滅

一、依土地法規定

(三) 因逾期限，未聲請繼承登記而消滅

土地或建築改良物，自繼承開始之日起逾一年未辦理繼承登記者，經該管直轄市或縣市地政機關查明後，應即公告繼承人於三個月內聲請登記；逾期仍未聲請者，得由地政機關予以列冊管理。但有不可歸責於聲請人之事由，其期間應予扣除。

前項列冊管理期間為十五年，逾期仍未聲請登記者，由地政機關將該土地或建築改良物清冊移請國有財產局公開標售。繼承人占有或第三人占有無合法使用權者，於標售後喪失其占有之權利；土地或建築改良物租賃期間超過五年者，於標售後以五年為限。【土地法第73條之1】

29

參、土地權利之消滅

一、依土地法規定

(四) 因照價收買而消滅

1. 直轄市或縣（市）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，該管直轄市或縣（市）政府得照申報地價收買之。【土地法第89條】

2. 土地所有權人認為標準地價過高，不能依前條為申報時，得聲請該管直轄市或縣（市）政府照標準地價收買其土地。

【土地法第157條】

30

參、土地權利之消滅

一、依土地法規定

(五) 因徵收而消滅

國家因下列公共事業之需要，得依土地法之規定，徵收私有土地，但徵收之範圍，應以其事業所必需者為限：【土地法第208條】

- (1) 國防設備。
- (2) 交通事業。
- (3) 公用事業。
- (4) 水利事業。
- (5) 公共衛生。
- (6) 政府機關、地方自治機關及其他公共建築。
- (7) 教育學術及慈善事業。
- (8) 國營事業。
- (9) 其他由政府興辦以公共利益為目的之事業。

31

參、土地權利之消滅

二、依民法規定

(一) 因所有權人拋棄而消滅

按民法第七六四條之規定：「物權，除法律另有規定外，因拋棄而消滅。」故私有土地之所有權人，如拋棄其土地所有權，其所有權即消失，該土地即成無主土地而歸為國有。

(二) 因無人繼承而消滅

土地之所有權人死亡，而無繼承人時，按民法第一一八五條之規定：「無繼承人承認繼承時，其遺產於清償債權並交付遺贈物後，如有賸餘，歸屬國庫。」故該私人土地所有權即消滅，該土地並歸為國有。

(三) 因沒收而消滅

土地所有權人觸犯刑事特別法，依法科以沒收財產者，其土地既被沒收，其土地所有權則消滅，該土地並歸為國有。

32

肆、土地權利之限制

土地權利之限制乃為防止土地私有所衍生之弊害，透過地權之限制，避免權利之濫用，以確保國家安全，平衡社會公益與私人權利，達成土地所有權社會化之目的。

一、私有地權之限制

(一) 取得限制

2. 附着於土地之礦，不得私有之規定

附着於土地之礦，不因土地所有權之取得而成為私有。前項所稱之礦，以礦業法所規定之種類為限。【土地法第15條】

33

肆、土地權利之限制 一、私有地權之限制

(一) 取得限制

1. 不得為私有土地之規定

下列土地不得為私有：【土地法第14條】

- ① 海岸一定限度內之土地。
- ② 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。
- ③ 可通運之水道及其沿岸一定限度內之土地。
- ④ 城鎮區域內水道湖澤及其沿岸一定限度內之土地。
- ⑤ 公共交通道路。
- ⑥ 礦泉地。
- ⑦ 瀑布地。
- ⑧ 公共需用之水源。
- ⑨ 名勝古蹟。
- ⑩ 其他法律禁止私有之土地。

前項土地已成為私有者，得依法徵收之。

第一項第九款名勝古蹟，如日據時期原屬私有，臺灣光復後登記為公有，依法得贈與移轉為私有者，不在此限。

34

肆、土地權利之限制

一、私有地權之限制

(二) 處分限制

私有土地所有權之移轉、設定負擔或租賃，妨害基本國策者，中央地政機關得報請行政院制止之。【土地法第16條】

1. 特定土地對本國人移轉之限制

(1) 私有耕地所有權移轉之限制

私法人不得承受耕地。但農民團體、農業企業機構或農業試驗研究機構經取得許可者，不在此限。

【農業發展條例第33條】

立法目的

1. 為加速農業升級，開放農企業法人購買耕地，可導引資金投入資本或技術密集之農業生產
2. 一般私法人以追求利潤為優先，若准予承受耕地，將可能引發農地炒作或廢耕之情事。

35

肆、土地權利之限制

一、私有地權之限制

(二) 處分限制

1. 特定土地對本國人移轉之限制

(2) 山坡地保留地移轉之限制

山坡地範圍內山地保留地，輔導原住民開發並取得耕作權、地上權或承租權。其耕作權、地上權繼續經營滿五年者，無償取得土地所有權，除政府指定之特定用途，如有移轉，以原住民為限；其開發管理辦法，由行政院定之。【山坡地保育利用條例第37條】

立法目的

保障原住民之權益並維持其生活之安定。

36

肆、土地權利之限制

一、私有地權之限制 (二) 處分限制

2. 特定土地對外國人移轉之限制

國土資源中，特殊生產用地或攸關國家安全之國防設備用地，不得由外國人所佔有或進行利用之行為，因此，土地法第十七條即規定，下列土地不得移轉、設定負擔或租賃於外國人：

1. 林地。2. 漁地。3. 狩獵地。4. 鹽地。5. 礦地。6. 水源地。

7. 要塞軍備區域及領域邊境之土地。

前項移轉，不包括因繼承而取得土地，但應於辦理繼承登記完畢之日起三年內出售與本國人，逾期未出售者，由直轄市或縣（市）地政機關移請國有財產局辦理公開標售。

為鼓勵外國人出資或提供技術發展國內所需之工礦事業，外國投資人得依外國人投資條例第十六條，經行政院專案核准後，取得礦地，不受土地法第十七條第五款之限制。

37

肆、土地權利之限制

一、私有地權之限制 外國人地權之限制

(一) 外國人租購土地用途之限制

外國人為供自用、投資或公益之目的使用，得取得下列各款用途之土地，其面積及所在地點，應受該管直轄市或縣（市）政府依法所定之限制：【土地法第19條】

- ①住宅。
- ②營業處所、辦公場所、商店及工廠。
- ③教堂。
- ④醫院。
- ⑤外僑子弟學校。
- ⑥使領館及公益團體之會所。
- ⑦墳場。
- ⑧有助於國內重大建設、整體經濟或農牧經營之投資，並經中央目的事業主管機關核准者。

38

肆、土地權利之限制

一、私有地權之限制 外國人地權之限制

(二) 外國人租購土地之程序規定

1. 准駁與否

外國人取得土地，應檢附相關文件，申請該管直轄市或縣（市）政府核准；土地有變更用途或為繼承以外之移轉時，亦同。

【土地法第20條I】

直轄市或縣（市）政府為前項之准駁，應於受理後十四日內為之，並於核准後報請中央地政機關備查。【土地法第20條II】

39

肆、土地權利之限制

一、私有地權之限制 外國人地權之限制

(二) 外國人租購土地之程序規定

2. 准駁時限

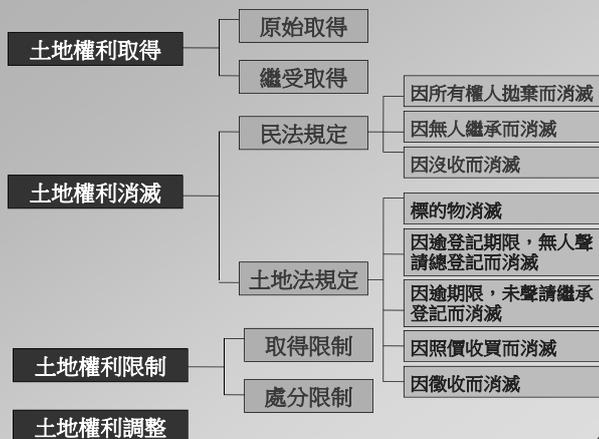
外國人因從事國內重大建設、整體經濟或農牧經營之投資，而取得土地，應依核定期限及用途使用，因故未能依核定期限使用者，應敘明原因向中央目的事業主管機關申請展期；其未依核定期限及用途使用者，由直轄市或縣（市）政府通知土地所有權人於通知送達後三年內出售。逾期未出售者，得逕為標售，所得價款發還土地所有權人；其土地上有改良物者，得併同標售。【土地法第20條III】

3. 相關權利義務

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。【土地法第24條】

40

第二單元 地權



41

伍、公有土地

由性質區分

1. 絕對公有土地：土地法第十四條所定，禁止私有之土地。
2. 相對公有土地：絕對公有土地以外之公有土地。

公有土地，為國有土地、直轄市有土地、縣（市）有土地或鄉（鎮、市）有之土地。【土地法第4條】

凡未經人民取得所有權之土地皆屬公有土地。



42

伍、公有土地



不違背其事業目的或原定用途之使用，例如：將國家劇院出租供民間藝文活動，而收取租金。

一、公有土地之收益

就土地權利所進行之移轉、變更、限制或消滅之行為

(一) 國有土地

國有財產收益及處分，依預算程序為之，其收入應解繳國庫。【國有財產法第7條第1項】

(二) 直轄市、縣（市）有土地

直轄市或縣（市）政府應將該管公有土地之收益，列入各該政府預算。【土地法第27條】

(三) 鄉（鎮、市）有土地

鄉（鎮、市）自治機關應將該管公有土地之收益，列入各該機關預算。

43

伍、公有土地



二、公有土地之處分、設定負擔與租賃

(一) 國有土地

主管機關或管理機關對於公用財產不得為任何處分或擅為收益。但其收益不違背其事業目的或原定用途者，不在此限。【國有財產法第28條】

非公用財產類不動產，得依法改良利用。財政部國有財產局得以委託、合作或信託方式，配合區域計畫、都市計畫辦理下列事項：【國有財產法第47條I】

1. 改良土地。
2. 興建公務或公共房屋。
3. 其他非興建房屋之事業。

44

伍、公有土地



二、公有土地之處分、設定負擔與租賃

(二) 直轄市、縣（市）有土地

直轄市或縣（市）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。【土地法第25條】

例外情況

(三) 鄉（鎮、市）有土地

鄉（鎮、市）自治機關對於其所管公有土地，應經鄉（鎮、市）民代表會同意，並經該管縣（市）政府核准後，方得處分或設定負擔或為超過十年期間之租賃。

45

土地法第二十五條之例外情況

1. 政府依法照價收買、區段徵收或因土地重劃而取得之土地，得隨時公開出售，不受土地法第二十五條之限制。【平均地權條例第7條】
2. 政府機關依國民住宅條例所為之土地處分、設定負擔或超過十年期間之租賃，不受土地法第二十五條之限制。【國民住宅條例第40條】
3. 依本法規定所為區段徵收之土地，於開發整理後，依其核准之計畫再行出售時，得不受土地法第二十五條及第二百十八條規定之限制。【都市計畫法第84條I】
4. 中央主管機關或直轄市、縣（市）主管機關為開發產業園區需用公有土地時，由各該出售公地機關逕行辦理讓售，不受土地法第二十五條及地方公產管理法令規定之限制。其讓售價格，按一般公有財產處分計價標準計算。【產業創新條例第42條II、III】

46

土地法第二十五條之例外情況

5. 都市更新事業計畫範圍內公有土地及建築物，應一律參加都市更新，並依都市更新事業計畫處理之，不受土地法第二十五條之限制。【都市更新條例第27條I】
6. 主管機關就土地所為之處分、設定負擔或超過十年期間之租賃，不受土地法第二十五條之限制。【新市鎮開發條例第29條I】
7. 民間機構參與公共建設訂有租賃契約者，不受土地法第二十五條之限制。【促進民間參與公共建設法第8條】
8. 民間機構依規定開發公共建設用地範圍內之零星公有土地，經公共建設目的事業主管機關核定符合政策需要者，得由出售公地機關將該公有土地讓售予民間機構使用，不受土地法第二十五條之限制。【促進民間參與公共建設法第15條】

47

伍、公有土地



三、公有土地之撥用

各級政府因公務、公共用途或公益目的，需用公有土地時，經洽商原管理機關後，依照法定程序層報行政院核准撥供其使用。即政府基於公法上之權力，使需用公有土地之機關，取得該土地之使用權。

(一) 有償撥用

涉及權力主體變更之撥用方式，應囑託登記機關為土地所有權移轉登記與管理機關變更登記。

(二) 無償撥用

未涉及權力主體變更，僅使用權讓與之撥用方式。按土地登記規則第一五一條之規定，公有土地管理機關變更者，應囑託登記機關為管理機關變更登記。

48

陸、土地權利之調整



地權調整係指調整私有土地權利之分配關係，以防止私人投機或壟斷土地，並藉此促進土地資源之效率利用，達成平均地權理想下之地盡其利與地利共享目標。

一、私有土地面積之最高限制

(一) 土地法之規定

直轄市或縣(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。【土地法第28條】

49

陸、土地權利之調整



一、私有土地面積之最高限制

(一) 土地法之規定

依土地法第二十八條限制土地面積最高額之標準，包括：【土地施行法第7條】

1. 宅地：以十畝(2016.67坪)為限
2. 農地：以其純收益足供一家十口生活為限。
3. 興辦事業用地：視其規模之大小訂其限制。

若上述用地超過最高面積之限制標準，則依土地法第二十九條之規定，由該管直轄市或縣(市)政府規定辦法，限令於一定期間內，將額外土地分割出賣，不按此規定處理者，該管直轄市或縣(市)政府得依法徵收之。

50

陸、土地權利之調整



一、私有土地面積之最高限制

(二) 平均地權條例之規定

1畝=201.667坪
1公畝=30.25坪

直轄市或縣(市)政府對於尚未建築之私有建築用地，其土地所有權人所有面積之最高額，以十公畝(302.5坪)為限。但工業用地、學校用地及經政府核准之大規模建築用地，應視其實際需要分別訂定之。【平均地權條例第71條參照】

超額土地，直轄市或縣(市)政府應通知土地所有權人於二年內出售或建築使用；逾期未出售或未建築使用者，得予照價收買，整理後出售與需用土地人建築使用。但在建設發展較緩之地段，不在此限。【平均地權條例第72條】

51

陸、土地權利之調整



二、公、私有土地面積之最低限制

(一) 土地法之規定

直轄市或縣(市)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，為最小面積單位之規定，並禁止其再分割。

前項規定應經中央地政機關之核准【土地法第31條】

52

陸、土地權利之調整

二、公、私有土地面積之最低限制

(二) 農業發展條例之規定

根據農業發展條例第十六條之規定，每宗耕地分割後每人所有面積未達0.25公頃者，不得分割。但有下列情形之一者，不在此限：

1. 因購置毗鄰耕地而與其耕地合併者，得為分割合併；同一所有權人之二宗以上毗鄰耕地，土地宗數未增加者，得為分割合併。
2. 部分依法變更為非耕地使用者，其依法變更部分及共有分管之未變更部分，得為分割。
3. 本條例中華民國八十九年一月四日修正施行後所繼承之耕地，得分割為單獨所有。
4. 本條例中華民國八十九年一月四日修正施行前之共有耕地，得分割為單獨所有。
5. 耕地三七五租約，租佃雙方協議以分割方式終止租約者，得分割為租佃雙方單獨所有。
6. 非農地重劃地區，變更為農水路使用者。
7. 其他因執行土地政策、農業政策或配合國家重大建設之需要，經中央目的事業主管機關專案核准者，得為分割。

53

陸、土地權利之調整



二、公、私有土地面積之最低限制

(三) 建築法之規定

根據建築法第四十四條之規定，直轄市、縣(市)(局)政府應視當地實際情形，規定建築基地最小面積之寬度及深度；建築基地面積畸零狹小不合規定者，非與鄰接土地協議調整地形或合併使用，達到規定最小面積之寬度及深度，不得建築。

(四) 新市鎮開發條例之規定

根據新市鎮開發條例第二十條之規定，新市鎮特定區內建築基地未達新市鎮特定區計畫規定之最小建築基地面積者，不予核發建築執照。

54

陸、土地權利之調整

凡農業經營者，所耕作之土地，全部屬於自己所有，並可完全控制土地利用，自行享受農地上全部利益，而不受他人支配或干預者。

三、自耕農之保障與限制

將耕地抵押予他人而向其借債而言。限制負債最高額，可防止借債太多，無力償還。

政府透過間接輔助的方式協助無土地之農民，取得所需之耕地，成為自耕農，其協助取得土地之方式，可分為下列數種：

1. 直轄市或縣（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。【土地法第32條】
2. 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。【土地法第107條】

55

陸、土地權利之調整

四、共有土地之處分 （一）共有土地之型態

1. 分別共有（民法817條）

數人按其應有部分，對於一物有所有權者，為共有人。各共有人之應有部分不明者，推定其為均等。

2. 公同共有（民法827條）

依法律規定、習慣或法律行為，成一公同關係之數人，基於其公同關係，而共有一物者，為公同共有人。

前項依法律行為成立之公同關係，以有法律規定或習慣者為限。各公同共有人之權利，及於公同共有物之全部。

3. 區分共有

數人區分一建築物，且各人對於已區分之某一部份建築物，各別享有獨立之所有權。該建築物及其附屬物之共同部分，則為各所有人之共有。

56

陸、土地權利之調整

四、共有土地之處分

（一）共有土地之規範（民法）

1. 共有土地應有部分之處分

各共有人得自由處分其應有部分。【民法第819條I】

2. 就共有土地全部為處分、變更或設定負擔

（1）共有物之處分、變更、及設定負擔，應得共有人全體之同意。【民法第819條II】

（2）公同共有人之權利義務，依其公同關係所由成立之法律、法律行為或習慣定之。【民法第828條I】

公同共有物之處分及其他之權利行使，除法律另有規定外，應得公同共有人全體之同意。【民法第828條III】

57

陸、土地權利之調整

四、共有土地之處分

（一）共有土地之規範

民法第819與828條中，對於共有物之處分、變更與設定負擔等事項，係採共有人全體同意之規定為之。然而，此等規定將可能造成共有人數過多，意見難以整合，進而影響共有土地資源之利用與處分效率。因此，藉由土地法第三十四條之一的規定，將門檻予以調降，透過多數決方式處理共有土地，藉以保障多數共有人之權益，並提昇土地資源之利用效率。

58

陸、土地權利之調整

四、共有土地之處分

（一）共有土地之規範（土地法第34.1條）

1. 處理要件

共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。

2. 通知方式

共有人依前項規定為處分、變更或設定負擔時，應事先以書面通知他共有人；其不能以書面通知者，應公告之。

59

陸、土地權利之調整

四、共有土地之處分

（一）共有土地之規範（土地法第34.1條）

3. 他共有人之保護

對於他共有人應得之對價或補償，負連帶清償責任。於為權利變更登記時，並應提出他共有人已為受領或為其提存之證明。其因而取得不動產物權者，應代他共有人申請登記。

4. 共有土地之優先購買權

共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購。

前四項規定，於公同共有準用之。

不完全適用，就其性質不相抵觸時才適用。

60

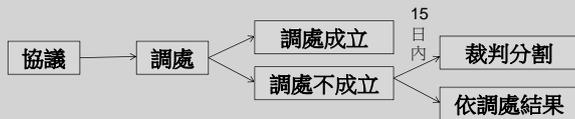
陸、土地權利之調整

四、共有土地之處分

(一) 共有土地之規範 (土地法第34.1條)

5. 共有物之分割

依法得分割之共有土地或建築改良物，共有人不能自行協議分割者，任何共有人得申請該管直轄市、縣（市）地政機關調處。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，屆期不起诉者，依原調處結果辦理之。



61

第二章 地權

區分所有建築物之專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，不得分離而為移轉或設定負擔（民法799條V）。

民法物權編修正施行前，區分所有建築物之專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，已分屬不同一人所有或已分別設定負擔者，其物權之移轉或設定負擔，不受修正之民法799第5項規定之限制（民法物權編施行法8-5條II）。

區分所有建築物之基地，依前項規定有分離出賣之情形時，其專有部分之所有人無基地應有部分或應有部分不足者，於按其專有部分面積比例計算其基地之應有部分範圍內，有依相同條件優先承買之權利，其權利並優先於其他共有人（民法物權編施行法8-5條III）。

區分所有建築物之專有部分，依第二項規定有分離出賣之情形時，其基地之所有人無專有部分者，有依相同條件優先承買之權利（民法物權編施行法8-5條V）。

62

第二章 地權



何謂林地

1. 依非都市土地使用管制規則第三條之規定，編定為「林業用地」之土地。
2. 依非都市土地使用管制規則第七條之規定，適用林業用地管制之土地（山坡地範圍內森林區、山坡地保育區及風景區之土地，在未編定使用地類別前，適用林業用地之管制）。
3. 「非都市土地使用範圍內，未劃定使用分區者」，與「都市計畫範圍內之保護區、風景區內」，經該管直轄市、縣（市）林業主管機關認定，屬於森林法第三條規定之國有林、公有林與私有林所在之土地。



63

第二章 地權

重大建設之投資

係指由中央目的事業主管機關依法核定或報經行政院核定為重大建設之投資。

整體經濟之投資

- (1) 觀光旅館、觀光遊樂設施、體育場館之開發
- (2) 住宅與大樓之開發
- (3) 工業廠房之開發
- (4) 工業區、工商綜合區、高科技園區與其他特定專用區之開發
- (5) 海埔新生地之開發
- (6) 公共設施之興建
- (7) 新市鎮、新社區之開發或辦理都市更新
- (8) 其他經中央目的事業主管機關公告之投資項目

農牧經營之投資

係指符合農委會公告之農業技術密集與資本密集類目與標準之投資。



64

非都市土地之土地使用分區之劃定

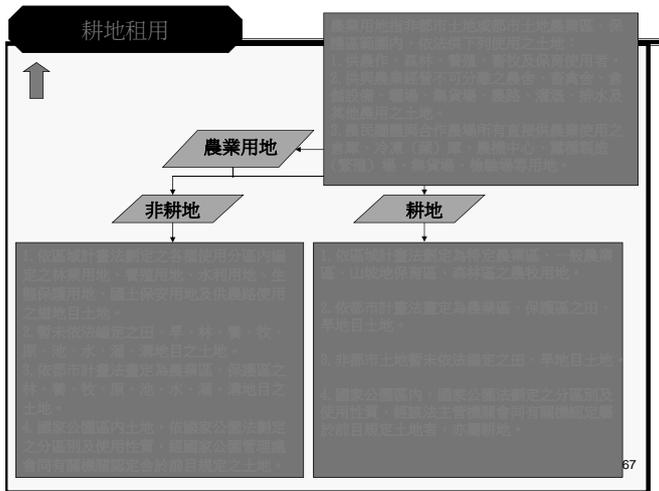
- (1) 特定農業區：優良農地或曾經投資建設重大農業改良設施，經會同農業主管機關認為必須加以特別保護而劃定者。
- (2) 一般農業區：特定農業區以外供農業使用之土地。
- (3) 工業區：為促進工業整體發展，會同有關機關劃定者。
- (4) 鄉村區：為調和、改善農村居住與生產環境及配合政府興建住宅社區政策之需要，會同有關機關劃定者。
- (5) 森林區：為保育利用森林資源，並維護生態平衡及涵養水源，依森林法等有關法令，會同有關機關劃定者。
- (6) 山坡地保育區：為保護自然生態資源、景觀、環境，與防治沖蝕、崩塌、地滑、土石流失等地質災害，及涵養水源等水土保持，依有關法令，會同有關機關劃定者。
- (7) 風景區：為維護自然景觀，改善國民康樂遊憩環境，依有關法令，會同有關機關劃定者。
- (8) 國家公園區：為保護國家特有之自然風景、史蹟、野生動物及其棲息地，並供國民育樂及研究，依國家公園法劃定者。
- (9) 河川區：為保護水道、確保河防安全及水流宣洩，依水利法等有關法令，會同有關機關劃定者。
- (10) 其他使用區或特定專用區：為利各目的事業推動業務之實際需要，依有關法令，會同有關機關劃定並註明其用途者。

65

非都市土地之使用地之編定

- (1) 甲種建築用地
- (2) 乙種建築用地
- (3) 丙種建築用地
- (4) 丁種建築用地
- (5) 農牧用地
- (6) 林業用地
- (7) 養殖用地
- (8) 鹽業用地
- (9) 礦業用地
- (10) 窯業用地
- (11) 交通用地
- (12) 水利用地
- (13) 遊憩用地
- (14) 古蹟保存用地
- (15) 生態保護用地
- (16) 國土保安用地
- (17) 墳墓用地
- (18) 特定目的事業用地

66



- 土地法規定，承墾人承領荒地，自墾竣之日起，無償取得所領墾地之何種權利？【民97第一次】
- B (A) 所有權 (B) 耕作權 (C) 地上權 (D) 地役權
- 下列政府依法取得之公有土地，何者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？【民97第一次】
- D (A) 照價收買而取得者 (B) 區段徵收而取得者 (C) 土地重劃而取得者 (D) 無主而登記為國有者
- 下列土地中，何者「得」依平等互惠原則，移轉、設定負擔或租賃於外國人？【民97年第一次】
- B (A) 林地 (B) 牧地 (C) 漁地 (D) 礦地
- 土地法規定，土地依其使用，得分為各類。下列何者錯誤？【民97第一次】
- D (A) 建築用地 (B) 直接生產用地 (C) 交通水利用地 (D) 要塞軍備用地

68

- 土地法關於共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定負擔之規定，下列何者錯誤？【民97第一次】
- B (A) 應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之 (B) 應有部分合計逾四分之三者，其人數不予計算 (C) 共有人為前述行為時，應事先以書面通知他共有人；其不能以書面通知者，應公告之 (D) 共有人對於他共有人應得之對價或補償，負連帶清償責任
- 土地法規定，外國人在我國取得或設定土地權利，是基於何種原則？【民96第一次】
- C (A) 外交原則 (B) 建交換使 (C) 平等互惠 (D) 不平等條約
- 依土地法第57條規定之無主土地，由地政機關依法公告期滿，無人提出異議，即辦理何項登記？【民96年第二次】
- B (A) 無主土地之登記 (B) 國有土地之登記 (C) 直轄市有或縣(市)有之登記 (D) 暫未登記

69

- 外國人因繼承而取得我國林地者，下列敘述何者不符土地法之規定？【民96第二次】
- C (A) 應於辦理繼承登記完畢之日起3年內出售與本國人 (B) 逾期3年未出售者，應由地方地政機關移送請國有財產局辦理公開標售 (C) 應於辦理繼承登記完畢之日起3年內依法徵收或將標售所得歸於國庫 (D) 土地法修正施行前已因繼承取得第17條第1項所列各款土地，尚未辦理繼承登記者，亦適用同條第2項之規定
- 共有人出賣其應有部分時，他共有人得以下列何項方式優先承購？【民96第一次】
- C (A) 同一條件共同或單獨為之 (B) 同時主張優先購買 (C) 同一價格共同或單獨優先購買 (D) 協議由出價最高者承購
- 荒地承墾人自墾竣之日起，繼續耕作滿幾年可無償取得土地所有權？【民95年第一次】
- D (A) 三年 (B) 五年 (C) 七年 (D) 十年

70

- 外國人因繼承而取得我國林地者，下列敘述何者不符土地法之規定？【民96第二次】
- C (A) 應於辦理繼承登記完畢之日起3年內出售與本國人 (B) 逾期3年未出售者，應由地方地政機關移送請國有財產局辦理公開標售 (C) 應於辦理繼承登記完畢之日起3年內依法徵收或將標售所得歸於國庫 (D) 土地法修正施行前已因繼承取得第17條第1項所列各款土地，尚未辦理繼承登記者，亦適用同條第2項之規定
- 共有人出賣其應有部分時，他共有人得以下列何項方式優先承購？【民96第一次】
- C (A) 同一條件共同或單獨為之 (B) 同時主張優先購買 (C) 同一價格共同或單獨優先購買 (D) 協議由出價最高者承購
- 荒地承墾人自墾竣之日起，繼續耕作滿幾年可無償取得土地所有權？【民95年第一次】
- D (A) 三年 (B) 五年 (C) 七年 (D) 十年

71



土地法規課程 第二編 地籍

授課教師：徐國城

地籍係指記載土地座落位置、界址、形狀、面積、權利狀態與使用情形之圖冊。」

壹、地籍整理

地籍整理係指國家依照法定程序，針對各行政區域每一宗公私有土地之位置、界址、形狀、面積、使用情形與權利狀態，進行詳細之調查、測量與登記，並繪製地籍圖，編成登記簿以利管理之需要。若土地具有分割、合併、坍塌、浮覆等情形，或其權利進行移轉、變更、消滅等情事，則予以適時更新訂正，以保持地籍資料之確實。

壹、地籍整理

一、地籍整理之程序（土地法36條）

（一）地籍測量

應用測量儀器與技術，測量一定行政區域範圍內，各宗土地或建築改良物之座落位置、界址、形狀與面積，並繪製地籍圖後，供作土地登記與其他土地行政之依據基礎。

（二）土地登記

土地或建築改良物完成地籍測量程序後，將測量之標示與權利內容記載於主管機關所備置之土地登記簿冊上。

壹、地籍整理

二、地籍整理之實施單位（土地法40條）

地籍整理以直轄市或縣（市）為單位，直轄市或縣（市）分區，區內分段，段內分宗，按宗編號。



貳、地籍測量

一、地籍測量之次序（土地法第四十四條）

（一）三角測量、三邊測量或精密導線測量

在大區域內，為使測量誤差縮小，應選擇適當位置，設置三角點，求其精確位置，形成完整之三角網，作為基本控制點。

（二）圖根測量

在小區域內，以第一階段之三角點為準，在其範圍內設置更多數量之控制點（圖根點），以為戶地測量之用。

（三）戶地測量

依據三角點及圖根點之設置基礎，採地面測量或航空測量方式，施測各宗土地之位置、界址與形狀，並繪製為地籍圖（地籍原圖）。

貳、地籍測量

一、地籍測量之次序（土地法第四十四條）

（四）計算面積

以第三階段之地籍原圖為準，計算各宗土地之面積。

（五）製圖

以第三階段之地籍原圖為基礎，應用各種線號、符號與註記等方式，描繪、曬印與複製各種地籍圖，包括：地籍圖、地籍公告圖、地段接續一覽圖、地段圖、鄉（鎮、市、區）一覽圖、直轄市、縣（市）一覽圖等。

二、地籍測量之辦理機關

地籍測量如由該管直轄市或縣（市）政府辦理，其實施計畫應經中央地政機關核定。【土地法45條】若測量方式採航空攝影測量，則應由中央地政機關統籌辦理。（土地法46條）

貳、地籍測量

三、地籍圖重測

已辦地籍測量之地區，因地籍原圖破損、滅失、比例尺變更或其他重大原因，得重新實施地籍測量【土地法第46條之1】

(一) 重測時之界址認定

重新實施地籍測量時，土地所有權人應於地政機關通知之限定期內，自行設立界標，並到場指界。逾期不設立界標或到場指界者，得依下列順序進行施測：【土地法第46條之2】

1. 鄰地界址。 — 重測土地四周所設立界標之界址
2. 現使用人之指界。 — 承租人、借賃人或地上權人之指界
3. 參照舊地籍圖。
4. 地方習慣。 — 地方既存之土地測量方式與慣例

7

貳、地籍測量

三、地籍圖重測

(一) 重測時之界址認定 (續)

土地所有權人因設立界標或到場指界發生界址爭議時，應由該管直轄市或縣(市)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，逾期不訴者，依原調處結果辦理之。

(二) 公告與申請複丈之程序

重新實施地籍測量之結果，應予公告，其期間為三十日。

土地所有權人認為測量結果有錯誤，得於公告期間內，向該管地政機關繳納複丈費。經複丈者，不得再聲請複丈。但土地所有權人未於地政機關通知之限定期內，自行設立界標，並到場指界者除外。

逾公告期間未經聲請複丈，或複丈結果無誤或經更正者，地政機關應即據以辦理土地標示變更登記。【土地法第46條之3】

8

貳、地籍測量

土地複丈

土地辦竣地籍測量後，因對地籍圖重測結果認為有錯誤，或因土地自然增加、浮覆、坍塌、分割、合併、鑑界、調整地形或宗地部分擬設定地上權、農育權、不動產役權或典權等原因，得由申請人向地政機關申請再次裁測。

土地複丈之原因

(一) 土地法規定

1. 實施土地重測結果公告期間，土地所有權人認為測量結果有錯誤時，若其於重測辦理時，自行設立界標，並到場指界者，得於公告期間內，向該管地政機關申請複丈。
2. 土地總登記辦理前，應將登記區地籍圖公布之(土地法第50條)，土地所有權人認為測量結果有誤時，得依法申請土地複丈。

9

貳、地籍測量

土地複丈之原因

(二) 地籍測量實施規則之規定 (第204條)

土地有下列情形之一者，得申請土地複丈：

1. 因自然增加、浮覆、坍塌、分割、合併、鑑界或變更。
2. 因界址曲折需調整。 — 畸零地之規定
3. 依建築法第四十四條或第四十五條第一項規定調整地形。
4. 宗地之部分設定地上權、農育權、不動產役權或典權。
5. 因主張時效完成，申請時效取得所有權、地上權或不動產役權。

10

貳、地籍測量

土地複丈與地籍圖重測之差異

(一) 申請主體不同

土地複丈多由土地所有權人主動向土地所在地政事務所申請。地籍圖重測則由地政機關主動辦理。

(二) 實施原因不同

(三) 實施單位不同

土地複丈範圍視申請人之申請需要為之。地籍圖重測則以段為實施單位

(四) 界址認定不同

土地複丈申請人應設立界標並到場指界，未進行此動作者，視為放棄。

(五) 法律效力之確定不同

土地複丈完成，無須公告，若涉及標示變更者，由申請人單獨申請標示變更登記。地籍圖重測則應公告，並由地政機關辦理變更登記。

11

參、土地登記

土地登記，謂土地及建築改良物之所有權與他項權利之登記。【土地法第37條1】

將土地及建築改良物之所有權與他項權利之取得、喪失與變更等情形，按照法定程序登載於地政機關之相關簿冊，作為地籍管理與課徵稅賦等地政作業之依據

一、土地登記之效力

(一) 公示力

以登記作為不動產物權變動之表徵，使不動產物權變動之法律關係明確化，避免第三人遭受不測損害。

12

參、土地登記

一、土地登記之效力

(二) 推定力

不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利。【民法第759-1條I】

(三) 公信力

為不動產登記之公信原則，係指善意第三人因信賴土地登記，而取得之土地權利，具有不可推翻之效力。

依本法所為之登記，有絕對效力。【土地法第43條】

因信賴不動產登記之善意第三人，已依法律行為為物權變動之登記者，其變動之效力，不因原登記物權之不實而受影響。【民法第759-1條II】

13

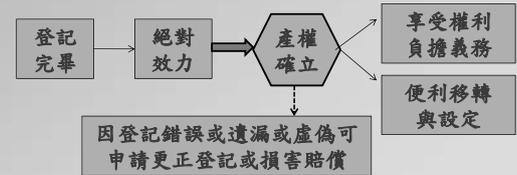
參、土地登記

一、土地登記之效力

土地登記之發生時期為「登記完畢」

土地權利經登記機關依法登記於登記簿，並校對完竣，加蓋登簿及校對人員名章後，為登記完畢。

土地登記以電腦處理者，經依系統規範登錄、校對，並異動地籍主權完竣後，為登記完畢。【土地登記規則第六條】



14

參、土地登記

二、土地登記之種類

1. 總登記
2. 變更登記
3. 限制登記
4. 塗銷登記

(一) 總登記

1. 土地總登記
2. 土地所有權第一次登記
3. 建物所有權第一次登記

土地總登記之性質

1. 第一次登記：土地初次登記
2. 強制性登記：需在限期內辦理且為直轄市或縣（市）之全部土地均需為之。
3. 普遍性登記：每一筆土地均需登記。
4. 靜態性登記：地籍測量完竣後，就有關土地標示與權利狀態加以登記。

15

參、土地登記

二、土地登記之種類

(一) 總登記

1. 土地總登記

根據土地法第三十八條規定，土地總登記係指地籍測量完成後，於一定期間內，針對直轄市或縣（市）之全部土地進行土地登記。

(1) 土地總登記之申請方式

A. 私有土地

土地總登記，所有權人應於登記申請期限內提出登記申請書，檢附有關文件向登記機關申請之。

土地總登記前，已取得他項權利之人，得於前項登記申請期限內，會同所有權人申請之。【土地登記規則第71條】

16

參、土地登記

二、土地登記之種類

(一) 總登記

1. 土地總登記

(1) 土地總登記之申請方式

B. 公有土地

① 囑託登記

公有土地之登記，由原保管或使用機關囑託該管直轄市或縣（市）地政機關為之，其所有權人欄註明為國有、直轄市有、縣（市）有或鄉（鎮、市）有。【土地法第52條】

② 逕為登記

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，由該管直轄市或縣（市）地政機關逕為登記，其所有權人欄註明為國有。【土地法第53條】

17

參、土地登記

二、土地登記之種類

(一) 總登記

1. 土地總登記

(2) 土地總登記之次序

① 調查地籍

A. 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。【土地法第38條I】

B. 土地總登記辦理前，應將該登記區地籍圖公布之。【土地法第50條】

C. 調查土地之座落、界址、形狀、面積、權利狀態與使用情形等。

- ① 調查地籍
- ② 公布登記區與登記期限
- ③ 接收文件
- ④ 審查並公告
- ⑤ 登記發給書狀並造冊

18

參、土地登記

二、土地登記之種類

(一) 總登記

1. 土地總登記

(2) 土地總登記之次序

② 公布登記區與登記期限

A. 土地總登記得分若干登記區辦理。

前項登記區，在直轄市不得小於區，在縣(市)不得小於鄉(鎮、市、區)。【土地法第42條】

B. 每一登記區接受登記申請之期限，不得少於二個月。

【土地法第49條】

19

參、土地登記

二、土地登記之種類

(一) 總登記 1. 土地總登記

(2) 土地總登記之次序

- ① 前日據時代各洲廳所發關係該土地謄本
- ② 前日據時代法院所核發之不動產登記證
- ③ 省政府清理土地權利審查委員會所確認之產權移轉證明
- ④ 所有權取得證明

③ 接收文件

A. 土地總登記，所有權人應於登記申請期限內提出登記申請書，檢附有關文件向登記機關申請之。【土地登記規則第71條I】

B. 土地總登記前，已取得他項權利之人，得於前項登記申請期限內，會同所有權人申請之。【土地登記規則第71條II】

20

參、土地登記

二、土地登記之種類 (一) 總登記

1. 土地總登記 (2) 土地總登記之次序

④ 審查並公告

A. 審查無誤

直轄市或縣(市)地政機關接受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。

【土地法第55條I】

登記機關接收申請登記案件後，應即依法審查。辦理審查人員，應於登記申請書內簽註審查意見及日期，並簽名或蓋章。

申請登記案件，經審查無誤者，應即登載於登記簿。但依法應予公告或停止登記者，不在此限。【土地登記規則第55條】

B. 審查遭駁回

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，得依裁判再行申請登記。

【土地法第56條】

21

(2) 土地總登記之次序

④ 審查並公告(續)

C. 登記機關對審查證明無誤之登記案件，應公告十五日。【土地登記規則第72條】

D. 登記案件之公告，應於主管登記機關之公告處所為之，其內容應載明下列事項：【土地登記規則第73條】

(A) 申請登記為所有權人或他項權利人之姓名、住址。

(B) 土地標示及權利範圍。

(C) 公告起訖日期。

(D) 土地權利關係人得提出異議之期限、方式及受理機關。

E. 土地權利關係人，在前條公告期間內，如有異議，得向該管直轄市或縣(市)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，應由該管直轄市或縣(市)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，逾期不訴者，依原調處結果辦理之。【土地法第59條】

22

參、土地登記

二、土地登記之種類 (一) 總登記

1. 土地總登記 (2) 土地總登記之次序

⑤ 登記發給書狀並造冊

A. 申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其他權利證明書。前項土地所有權狀，應附以地段圖。【土法62】

B. 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合者，如測量所得面積未超過證明文件所載面積十分之二時，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。【土地法第63條】

C. 每登記區應依登記結果，造具登記總簿，由直轄市或縣(市)政府永久保存之。

登記總簿之格式及處理與保存方法，由中央地政機關定之。【土地法第64條】

23

參、土地登記

二、土地登記之種類

(一) 總登記

2. 土地所有權第一次登記

係指土地總登記後，因地籍管理必須編號登記時，所辦理之登記。依土地登記規則第77條規定：「土地總登記後，未編號登記之土地，因地籍管理，必須編號登記時，其登記程序準用土地總登記之程序辦理。」

第二條第三類及第四類土地，應免予編號登記。但因地籍管理必須編號登記者，不在此限。【土地法第41條】

3. 建物所有權第一次登記(保存登記)

係指新建合法建物，或實施建築管制前舊有而未辦登記之合法建物，所進行之第一次登記。

24

參、土地登記

二、土地登記之種類

(二) 變更登記

土地總登記後，土地權利有移轉、分割、合併、設定、增減或消滅時，應為變更登記。【土地法第72條I】

1. 變更登記之聲請資格

土地權利變更登記，應由權利人及義務人會同聲請之。其無義務人者，由權利人聲請之，其係繼承登記者，得由任何繼承人為全體繼承人聲請之。但其聲請，不影響他繼承人拋棄繼承或限定繼承之權利。【土地法第73條I】

25

參、土地登記 二、土地登記之種類

(二) 變更登記

2. 變更登記之聲請期限

土地權利變更登記之聲請，應於土地權利變更後一個月內為之。其係繼承登記者，得自繼承開始之日起，六個月內為之。聲請逾期者，每逾一個月得處應納登記費額一倍之罰鍰，但最高不得超過二十倍。【土地法第73條II】

3. 變更登記之程序

土地登記之程序依序為：①收件；②計收規費；③審查；④公告；⑤登簿；⑥繕發書狀；⑦異動整理；⑧歸檔。
前項第四款公告，僅於土地總登記、土地所有權第一次登記、建物所有權第一次登記、時效取得登記、書狀補給登記及其他法令規定者適用之。第七款異動整理，包括統計及異動通知。【土地登記規則第53條】

26

參、土地登記

二、土地登記之種類

(二) 變更登記

4. 變更登記之類型

(1) 標示變更登記

凡已登記之土地或建物因分割、合併、地目變更、等則調整、面積增減、土地重劃、地籍圖重測等，產生標示發生變更之情況時，所進行之登記。

一宗土地之部分已設定地上權、永佃權、不動產役權、典權或農育權者，於辦理分割登記時，應由所有權人會同他項權利人申請勘測確定權利範圍及位置後為之。但設定時已有勘測位置圖且不涉及權利位置變更者，不在此限。【土地登記規則第87條】

27

參、土地登記 二、土地登記之種類

(二) 變更登記 4. 變更登記之類型

(1) 標示變更登記

因土地重劃辦理權利變更登記時，應依據地籍測量結果釐正後之重劃土地分配清冊重造土地登記簿辦理登記。
土地重劃前已辦竣登記之他項權利，於重劃後繼續存在者，應按原登記先後及登記事項轉載於重劃後分配土地之他項權利部，並通知他項權利人。
重劃土地上已登記之建物未予拆除者，應逕為辦理基地號變更登記。【土地登記規則第91條】
因地籍圖重測確定，辦理變更登記時，應依據重測結果清冊重造土地登記簿辦理登記。
建物因基地重測標示變更者，應逕為辦理基地號變更登記。
重測前已設定他項權利者，應於登記完畢後通知他項權利人。【土地登記規則第92條】

28

參、土地登記 二、土地登記之種類

(二) 變更登記 4. 變更登記之類型

(2) 所有權變更登記

係指土地或建物於辦竣總登記後，因所有權移轉，發生權利主體變更情況時，所進行之登記。

土地總登記後，土地所有權移轉、分割、合併、增減或消滅時，應為變更登記。【土地登記規則第93條】

(3) 他項權利登記

係指地上權、永佃權、農育權、不動產役權、典權、抵押權、及耕作權等他項權利之取得、移轉、變更，所進行之登記。

29

參、土地登記 二、土地登記之種類

(二) 變更登記 4. 變更登記之類型

(4) 繼承登記

係指土地或建物辦竣總登記後，因登記名義人死亡，由其合法繼承人依法繼承其不動產物權，所進行之登記。

繼承人為二人以上，部分繼承人因故不能會同其他繼承人共同申請繼承登記時，得由其中一人或數人為全體繼承人之利益，就被繼承人之土地，申請為公共共有之登記。其經繼承人全體同意者，得申請為分別共有之登記。
登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知他繼承人。【土地登記規則第120條】

30

參、土地登記

二、土地登記之種類

(二) 變更登記

4. 變更登記之類型

(4) 繼承登記 (續)

對於未辦理繼承登記之不動產，按土地法第七十三條之一規定，可採下列方式辦理：

① 查明並限期登記

土地或建築改良物，自繼承開始之日起逾一年未辦理繼承登記者，經該管直轄市或縣市政機關查明後，應即公告繼承人於三個月內聲請登記。

② 列冊登記

逾公告期限仍未聲請登記者，得由地政機關予以列冊管理。但有不可歸責於聲請人之事由，其期間應予扣除，列冊管理期間為十五年。

參、土地登記

二、土地登記之種類 (二) 變更登記

4. 變更登記之類型

(4) 繼承登記 (續)

③ 公開標售

逾列冊管理期限仍未聲請登記者，由地政機關將該土地或建築改良物清冊移請國有財產局公開標售。繼承人占有或第三人占有無合法使用權者，於標售後喪失其占有之權利；土地或建築改良物租賃期間超過五年者，於標售後以五年為限。標售土地或建築改良物前應公告三十日，繼承人、合法使用人或其他共有人就其使用範圍依序有優先購買權。但優先購買權人未於決標後十日內表示優先購買者，其優先購買權視為放棄。標售所得之價款應於國庫設立專戶儲存，繼承人得依其法定應繼分領取。逾十年無繼承人申請提領該價款者，歸屬國庫。

參、土地登記

二、土地登記之種類 (二) 變更登記

4. 變更登記之類型

(5) 土地權利信託登記

係指土地權利依信託法辦理信託而為變更之登記。【土地登記規則第124條】

(6) 更正登記

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。但登記錯誤或遺漏，純屬登記人員記載時之疏忽，並有原始登記原因證明文件可稽者，由登記機關逕行更正之。【土地法第69條】

參、土地登記

二、土地登記之種類 (二) 變更登記

4. 變更登記之類型

(7) 書狀補換給登記

土地所有權狀及土地他項權利證明書損壞或滅失，應由登記名義人申請換給或補給。【土地登記規則第154條】

按土地法第七十九條之規定，得依下列規定辦理：

- ① 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。
- ② 因滅失請求補給者，應敘明滅失原因，檢附有關證明文件，經地政機關公告三十日，公告期滿無人就該滅失事實提出異議後補給之。

參、土地登記

二、土地登記之種類

(三) 限制登記 (保全登記)

- (1) 預告登記
- (2) 查封登記
- (3) 假扣押登記
- (4) 假處分登記
- (5) 破產登記

按土地登記規則第136條之規定，限制登記係指限制登記名義人處分其土地權利所為之登記。包括預告登記、查封、假扣押、假處分或破產登記，及其他依法律所為禁止處分之登記。

參、土地登記

二、土地登記之種類

(三) 限制登記 (保全登記)

1. 預告登記

預為保全對於他人土地權利得喪、變更請求權所進行之登記，其目的在阻止登記名義人對其土地權利有妨害保全請求權所為之處分。預告登記未塗銷前，應保持土地權利之現狀，以保全請求權人之權益。

聲請保全下列請求權之預告登記，應由請求權人檢附登記名義人之同意書為之 (土地法第79條之1)

- (1) 關於土地權利移轉或使其消滅之請求權
- (2) 土地權利內容或次序變更之請求權
- (3) 附條件或期限之請求權。

參、土地登記

二、土地登記之種類

(三) 限制登記 (保全登記)

預告登記之要件

(1) 需有請求權人，即土地權利人或義務人以外的第三人

(2) 須為保全請求權人之利益，因預告登記當事人間，屬於「債」之關係，故其申請以債務人保全其權利為目的。

(3) 須以他人已登記之土地權利為請求對象。土地登記規則第11條規定：「未經登記所有權之土地，除法律或本規則另有規定外，不得為他項權利登記或限制登記」

37

參、土地登記

二、土地登記之種類

(三) 限制登記 (保全登記)

預告登記之要件

(4) 須為預為保全物權得喪變更之請求權。

(5) 須因法院假處分裁定確定或經土地權利登記名義人之同意，始得為之。

(6) 預告登記可以單獨申請。

預告登記之效力

預告登記未塗銷前，登記名義人就其土地所為之處分，對於所登記之請求權有妨礙者無效。(土地法第79條之1第2項) 預告登記，對於因徵收、法院判決或強制執行而為新登記，無排除之效力。(土地法第79條之1第3項)

38

參、土地登記

二、土地登記之種類

(三) 限制登記 (保全登記)

2. 查封、假扣押、假處分或破產登記

由法院囑託登記機關為之，登記機關採隨到隨辦之方式處理。此外，按土地法第七十五條之一的規定，在土地權利變更登記尚未完畢前，登記機關接獲法院查封、假扣押、假處分或破產登記之囑託時，應即改辦查封、假扣押、假處分或破產登記，並通知登記聲請人。

39

參、土地登記

二、土地登記之種類

(四) 塗銷登記

依法登記之土地權利，因權利之拋棄、混同、存續期間屆滿、債務清償、撤銷權之行使或法院之確定判決等，致權利消滅時，應申請塗銷登記。【土地登記規則第143條I】

前項私有土地所有權之拋棄，登記機關應於辦理塗銷登記後，隨即為國有之登記。

(五) 消滅登記

土地滅失時應申請消滅登記。

前項土地設定有他項權利者，登記機關應於登記完畢後

通知他項權利人。【土地登記規則第148條】

40

參、土地登記

土地登記之分類

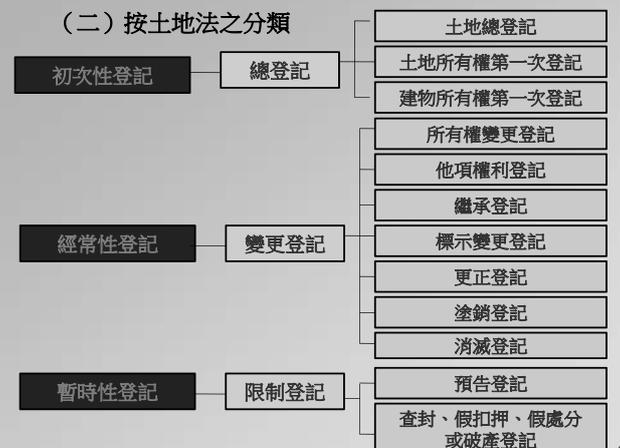
(一) 按土地登記規則之分類

1. 總登記
2. 標示變更登記
3. 所有權變更登記
4. 他項權利登記
5. 繼承登記
6. 土地權利信託登記
7. 更正登記及限制登記
8. 塗銷登記及消滅登記
9. 其他登記：①更名登記及管理權變更登記②住址變更登記③書狀換給及補給登記

41

土地登記之分類

(二) 按土地法之分類



42

土地登記之分類

(二) 按主從關係之分類

1. 主登記

主登記，指土地權利於登記簿上獨立存在之登記【土地登記規則第8條第1項前段】

2. 附記登記

附記登記，指附屬於主登記之登記。【土地登記規則第8條後段】

例如：更名登記、住址變更登記、書狀補給登記等。

43

參、土地登記

三、土地登記管理機關

土地登記，由直轄市或縣（市）地政機關辦理之。但各該地政機關得在轄區內分設登記機關，辦理登記及其他有關事項【土地法第39條】。至於跨越不同登記機關轄區之申請，則按土地登記規則之規定如下：

1. 建物跨越二個以上之登記機關轄區

土地登記，由土地所在地之直轄市、縣（市）地政機關辦理之。但該直轄市、縣（市）地政機關在轄區內另設或分設登記機關者，由該土地所在地之登記機關辦理之。

建物跨越二個以上登記機關轄區者，由該建物門牌所屬之登記機關辦理之。【土地登記規則第3條I、II】

44

參、土地登記

三、土地登記管理機關

2. 供役地與需役地不屬同一登記機關管轄

不動產役權設定登記時，應於供役不動產登記簿之他項權利部辦理登記，並於其他登記事項欄記明需役不動產之地、建號及使用需役不動產之權利關係；同時於需役不動產登記簿之標示部其他登記事項欄記明供役不動產之地、建號。

前項登記，需役不動產屬於他登記機關管轄者，供役不動產所在地之登記機關應於登記完畢後，通知他登記機關辦理登記。

【土地登記規則109條】

3. 以不同管轄之數宗土地權利為共同擔保設定抵押權

以不屬同一登記機關管轄之數宗土地權利為共同擔保設定抵押權時，應訂立契約分別向土地所在地之登記機關申請登記。

【土地登記規則112條】

45

參、土地登記

四、土地登記之規費

1. 登記費

(1) 土地總登記

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。【土地法第65條】

(2) 土地權利變更登記

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。【土地法第76條I】

46

參、土地登記

四、土地登記之規費

1. 登記費

(3) 他項權利內容變更登記

聲請他項權利內容變更登記，除權利價值增加部分，依規定繳納登記費外，免納登記費。【土地法第76條II】

(4) 免繳納登記費之項目

下列登記，免繳納登記費：【土地法第78條】

- ① 因土地重劃之變更登記。
- ② 更正登記。
- ③ 消滅登記。
- ④ 塗銷登記。
- ⑤ 更名登記。
- ⑥ 住址變更登記。
- ⑦ 標示變更登記。
- ⑧ 限制登記。

47

參、土地登記

四、土地登記之規費

2. 書狀費

土地所有權狀及他項權利證明書，應繳納書狀費，其費額由中央地政機關定之。【土地法第67條】

3. 工本費與閱覽費

有下列情形之一者，應繳納工本費或閱覽費：【土地法第79條之2】

- (1) 聲請換給或補給權利書狀者。
- (2) 聲請發給登記簿或地籍圖謄本或節本者。
- (3) 聲請抄錄或影印登記聲請書及其附件者。
- (4) 聲請分割登記，就新編地號另發權利書狀者。
- (5) 聲請閱覽地籍圖之藍晒圖或複製圖者。
- (6) 聲請閱覽電子處理之地籍資料者。

48

三角測量

STEP 1：運用儀器於實地量測一邊之長度與方位，此邊稱之為「基線」。

STEP 2：選定連續之三角形，測量其內角後，據以推算各邊長與方位，並計算各三角點之座標，藉以控制平面位置。

導線測量

於實地選定多個測量點，測量連續兩點間之距離與相鄰兩邊之夾角，藉以界定出各測量點的位置。



土地登記規則第二十七條

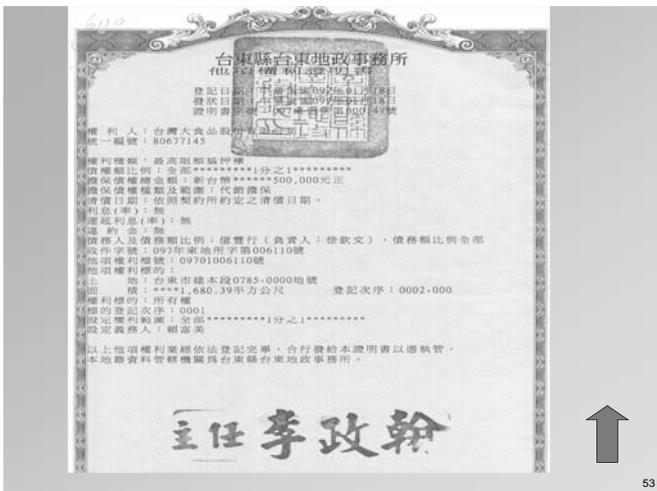
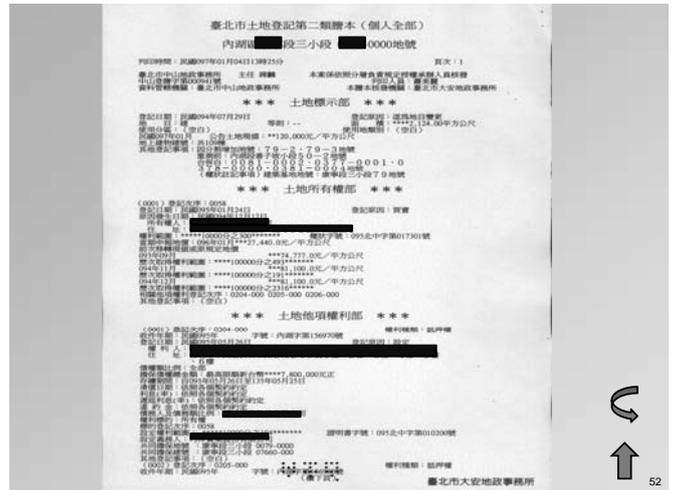
下列登記由權利人或登記名義人單獨申請之：

- 一、土地總登記。
- 二、建物所有權第一次登記。
- 三、因繼承取得土地權利之登記。
- 四、因法院、行政執行處或公正第三人拍定、法院判決確定之登記。
- 五、標示變更登記。
- 六、更名或住址變更登記。
- 七、消滅登記。
- 八、預告登記或塗銷登記。
- 九、法定地上權登記。
- 十、依土地法第十二條第二項規定回復所有權之登記。
- 十一、依土地法第十七條第二項、第三項、第二十條第三項、第七十三條之一、地籍清理條例第十一條、第三十七條或祭祀公業條例第五十一條規定標售或讓售取得土地之登記。



土地登記規則第二十七條

- 十二、依土地法第六十九條規定更正之登記。
- 十三、依土地法第一百三十三條規定取得耕作權或所有權之登記。
- 十四、依民法第五百十三條第三項規定抵押權之登記。
- 十五、依民法第七百六十九條、第七百七十條或第七百七十二條規定因時效完成之登記。
- 十六、依民法第八百二十四條之一第四項規定抵押權之登記。
- 十七、依民法第八百五十九條之四規定就自己不動產設定不動產役權之登記。
- 十八、依民法第八百七十條之一規定抵押權人拋棄其抵押權次序之登記。
- 十九、依民法第九百零六條之一第二項規定抵押權之登記。
- 二十、依民法第九百十三條第二項、第九百二十三條第二項或第九百二十四條但書規定典權人取得典物所有權之登記。
- 二十一、依民法第一千一百八十五條規定應屬國庫之登記。
- 二十二、依直轄市縣(市)不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法作成調處結果之登記。
- 二十三、法人合併之登記。
- 二十四、其他依法律得單獨申請登記者。



於辦理土地總登記時，登記人員或利害關係人，於登記完畢後，發現登記錯誤或遺漏時，以書面聲請該管上級機關查明核准後，所為之登記，稱為：

C

【民97第一次】

- (A) 變更登記 (B) 更名登記 (C) 更正登記 (D) 塗銷登記

B

登記人員或利害關係人，於登記完畢後，發現登記錯誤或遺漏時，經書面聲請該管上級機關查明核准後所為之登記稱為：

【民96第一次】

- (A) 更名登記 (B) 更正登記 (C) 查封登記 (D) 預告登記

B

下列何種登記免繳登記規費？【民95年】

- (A) 繼承登記 (B) 塗銷登記 (C) 移轉登記 (D) 他項權利登記

A

地政機關所收登記費，依法應提存多少作為登記儲金，專備損害賠償之用？【民95年】

- (A) 百分之十 (B) 百分之二十 (C) 百分之三十 (D) 百分之四十

D

土地所有權人於地籍測量時所設立之界標，應保存多長時間？【民95年】

- (A) 十年 (B) 十五年 (C) 二十年 (D) 永久保存

土地法規課程

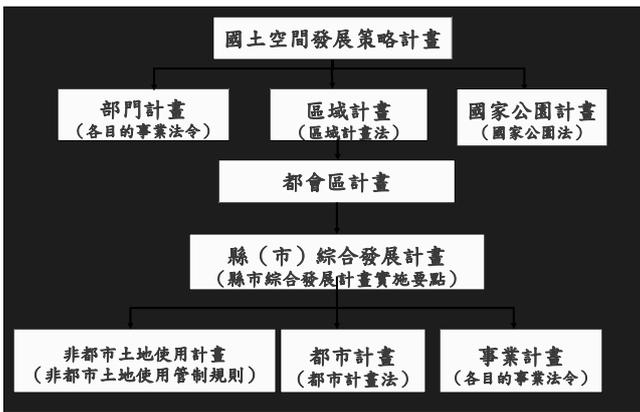
第三編 土地使用

授課教師：徐國城



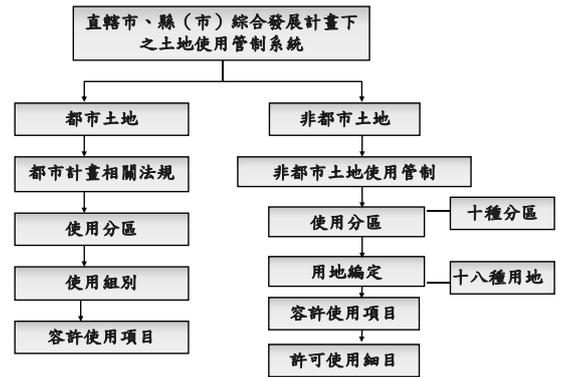
地用編之架構

- 土地使用計畫體系
- 土地使用管理體系
- 空地
- 荒地
- 公共設施用地
- 房屋及基地租用
- 耕地租用
- 土地重劃



台灣地區現行土地利用計畫體系圖

土地開發管理方式



直轄市、縣(市)綜合發展計畫之土地使用管制系統

土地開發管理方式

都市地區

台灣地區都市土地以土地使用分區管制為主要管理方式，依使用目的與需要劃分為不同使用分區，再規定不同之使用項目、使用強度（密度）、建築率、容積率等事項進行管制，並透過建築管理與工商管理之執行，達到使用管制之目的。

台北市都市計畫 施行自治條例	都市計畫法高雄市 施行細則	都市計畫法台北 施行細則
1. 土地使用性質及允許使用組別	1. 土地使用性質及允許使用組別	1. 土地使用性質及允許使用組別
2. 建築率	2. 建築率	2. 建築率
3. 容積率	3. 容積率	3. 容積率
4. 高度	4. 高度	4. 高度
5. 退縮	5. 退縮	5. 退縮
6. 最小基地寬度	6. 最小基地寬度	6. 最小基地寬度
7. 連棟住宅長度	7. 連棟住宅長度	7. 連棟住宅長度
8. 獎勵措施	8. 獎勵措施	8. 獎勵措施
9. 停車空間管制	9. 停車空間管制	9. 停車空間管制
10. 景觀管制	10. 景觀管制	10. 景觀管制
11. 不合土地	11. 不合土地	11. 不合土地

區域計畫

區域計畫係指基於地理、人口、資源、經濟活動等相互依賴及共同利益關係，而制定之區域發展計畫。【區域計畫法第3條】

(一) 區域計畫之指導原則

1. 促進土地及天然資源之保育利用
2. 人口及產業活動之合理分布
3. 加速並健全經濟發展
4. 改善生活環境、增進公共福利

(二) 區域計畫之擬定地區

下列地區應擬定區域計畫：【區域計畫法第5條】

1. 依全國性綜合開發計畫或地區性綜合開發計畫所指定之地區。
2. 以首都、直轄市、省會或省（縣）轄市為中心，為促進都市實質發展而劃定之地區。
3. 其他經內政部指定之地區。

依據區域計畫法第六、九條之規定，區域計畫之擬定與核定機關，依計畫所涉及之範圍不同，有下列五種規範：

1. 跨越兩個省（市）行政區以上之區域計畫，由中央主管機關擬定，並經中央區域計畫委員會審議通過，報請行政院備案。
2. 跨越兩個縣（市）行政區以上之區域計畫，由中央主管機關擬定，並經中央區域計畫委員會審議通過，報請中央主管機關核定。
3. 跨越兩個鄉、鎮（市）行政區以上之區域計畫，由縣主管機關擬定，並經縣（市）區域計畫委員會審議通過，報請中央主管機關核定。
4. 跨越兩個鄉、鎮（市）行政區以上之區域計畫，應擬定而未能擬定時，上級主管機關得視實際情形，指定擬定機關或代為擬定。並應經中央區域計畫委員會審議通過，報請行政院備案。
5. 直轄市主管機關擬定之區域計畫，應經直轄市區域計畫委員會審議通過，報請中央主管機關核定。

7

(四) 區域計畫之公告

區域計畫核定後，擬定計畫之機關應於接到核定公文之日起四十天內公告實施，並將計畫圖說發交各有關地方政府及鄉、鎮（市）公所分別公開展示；其展示期間，不得少於三十日。並經常保持清晰完整，以供人民閱覽。【區域計畫法第10條】

8

(五) 區域計畫之內容規範

區域計畫應以文字及圖表，表明下列事項：【區域計畫法第7條】

- (1) 區域範圍。
- (2) 自然環境。
- (3) 發展歷史。
- (4) 區域機能。
- (5) 人口及經濟成長、土地使用、運輸需要、資源開發等預測。
- (6) 計畫目標。
- (7) 城鄉發展模式。
- (8) 自然資源之開發及保育。
- (9) 土地分區使用計畫及土地分區管制。
- (10) 區域性產業發展計畫。
- (11) 區域性運輸系統計畫。
- (12) 區域性公共設施計畫。
- (13) 區域性觀光遊憩設施計畫。
- (14) 區域性環境保護設施計畫。
- (15) 實質設施發展順序。
- (16) 實施機構。
- (17) 其他。

9

(六) 區域計畫之通盤檢討規定

區域計畫公告實施後，區域內有關之開發或建設事業計畫，均應與區域計畫密切配合；必要時應修正其事業計畫，或建議主管機關變更區域計畫。【區域計畫法第12條】

區域計畫公告實施後，擬定計畫之機關應視實際發展情況，每五年通盤檢討一次，並作必要之變更，但具下列情事之一者，得隨時檢討變更之：【區域計畫法第13條】

- ① 發生或避免重大災害；
- ② 興辦重大開發或建設事業；
- ③ 區域建設推行委員會之建議。

10

(六) 區域計畫之通盤檢討規定

區域計畫完成通盤檢討公告實施後，除已擬定市鎮計畫、鄉街計畫、特定區計畫者或已有計畫而需辦理變更者外，根據區域計畫法第十五條之一第一項的規定，符合非都市土地分區使用計畫者，應辦理分區變更。

1. 政府為加強資源保育須檢討變更使用分區者，得由直轄市、縣（市）政府報經上級主管機關核定時，逕為辦理分區變更。
2. 其他為開發利用者則應由申請人擬具開發計畫，檢同有關文件，向直轄市、縣（市）政府申請，報經各該區域計畫擬定機關許可，並由各該區域計畫委員會審議通過後，辦理分區變更。

11

(六) 區域計畫之通盤檢討規定

區域計畫完成通盤檢討後，非都市計畫地區之土地，為開發利用，而申請開發之案件，按區域計畫法第十五條之二的規定，經審議符合下列各款條件，得許可開發。

1. 於國土利用係屬適當而合理者。
2. 不違反中央、直轄市或縣（市）政府基於中央法規或地方自治法規所為之土地利用或環境保護計畫者。
3. 對環境保護、自然保育及災害防止為妥適規劃者。
4. 與水源供應、鄰近之交通設施、排水系統、電力、電信及垃圾處理等公共設施及公用設備服務能相互配合者。
5. 取得開發地區土地及建築物權利證明文件者。

12

都市計畫

都市計畫，係指在一定地區內有關都市生活之經濟、交通、衛生、保安、國防、文教、康樂等重要設施，作有計畫之發展，並對土地使用作合理之規劃而言。【都市計畫法第3條】

(一) 都市計畫之類型

根據都市計畫法第九條的規定，都市計畫分為市（鎮）計畫、鄉街計畫、特定區計畫等三種類型。應擬定之地區分述如下：

1. 市（鎮）計畫【都市計畫法第10條】

- ①首都、直轄市。
- ②省會、市。
- ③縣（局）政府所在地及縣轄市。
- ④鎮。
- ⑤其他經內政部或縣（市）（局）政府指定應依法擬定市（鎮）計畫之地區。

13

都市計畫

(一) 都市計畫之類型

2. 鄉街計畫【都市計畫法第11條】

- ①鄉公所所在地。
- ②人口集居五年前已達三千，而在最近五年內已增加三分之一以上之地區。
- ③人口集居達三千，而其中工商業人口占就業總人口百分之五十以上之地區。
- ④其他經縣（局）政府指定應依法擬定鄉街計畫之地區。

3. 特定區計畫【都市計畫法第12條】

為發展工業或為保持優美風景或因其他目的而劃定之特定地區，應擬定特定區計畫。

14

都市計畫

新訂或擴大都市計畫

非都市土地變更為都市土地的方式，除私部門透過開發計畫或建設行為，依相關法令進行外，公部門亦可因資源管理需要、配合中央或地方之重大建設或施政計畫等目的，採新訂或擴大都市計畫的途徑為之，此舉係屬於非都市土地使用變更制度中，大規模且由公部門所主導之變更行為。

(一) 新訂或擴大都市計畫之辦理

非都市土地申請辦理新訂或擴大都市計畫，應以配合區域或都市發展所必須或依都市計畫法第十條至第十二條規定辦理。【非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點第2點】

15

都市計畫

新訂或擴大都市計畫

(一) 新訂或擴大都市計畫之類型

依其申請目的之不同，可分為管制型、住商型、產業發展型、觀光遊憩型、重大建設型與文化教育型等新訂或擴大都市計畫案。

1. 擴大都市計畫

EX：擴大羅東都市計畫案、擴大台北市南港區主要計畫案

2. 新訂擴大都市計畫

為達成上述目的，選定一定範圍之非都市計畫地區土地，將其變更為都市計畫土地。

16

都市計畫

新訂或擴大都市計畫

(一) 新訂或擴大都市計畫之類型

2. 新訂擴大都市計畫

計畫名稱	計畫類型	申請單位	申請年期	所在地區	審議結果及執行現況
高遠鐵路新竹特定區計畫案	重大建設型	台灣省政府	民國84年	新竹縣竹北市	內政部區委會審議通過，並由新竹縣政府發佈都市計畫
新訂台南科學工業園區特定區計畫	產業發展型	台南縣政府	民國86年	台南縣新市鄉	內政部區委會審議通過，並由台南縣政府發佈都市計畫
新訂燕巢大學城特定區計畫	文化教育型	高雄縣政府	民國91年	高雄縣燕巢鄉	內政部區委會審議通過，並由高雄縣政府發佈都市計畫
新訂彰化南花卉園區(含高鐵彰化車站)特定區計畫	觀光遊憩型	彰化縣政府	民國93年	彰化縣溪洲鎮、北中鎮、田中鎮	內政部區委會審議通過，目前正由彰化縣都市計畫委員會審議中
新訂烏日(溪南)產業發展特定區計畫	產業發展型	台中縣政府	民國93年	台中縣烏日鄉	96年2月內政部區委會審議通過。

資料來源：賴宗裕、陳立夫、徐國城（2007）

17

都市計畫

(二) 都市計畫之擬定機關

都市計畫由各級地方政府或鄉、鎮、縣轄市公所依左列之規定擬定之：【都市計畫法第13條】

- 1.市計畫由直轄市、市政府擬定，鎮、縣轄市計畫及鄉街計畫分別由鎮、縣轄市、鄉公所擬定，必要時，得由縣（局）政府擬定之。
- 2.特定區計畫由直轄市、縣（市）（局）政府擬定之。
- 3.相鄰接之行政地區，得由有關行政單位之同意，會同擬定聯合都市計畫。但其範圍未逾越省境或縣（局）境者，得由縣（局）政府擬定之。

例外情況【都市計畫法第14條】

- 1.特定區計畫，必要時得由內政部訂定之。
- 2.經內政部或縣（市）（局）政府指定應擬定之市（鎮）計畫或鄉街計畫，必要時得由縣（市）（局）政府擬定之。

18

都市計畫

(三) 都市計畫之內容與審議

1. 主要計畫

都市計畫之主要計畫書及主要計畫圖，作為擬定細部計畫之準則。

(1) 主要計畫應表明之事項

① 市鎮計畫

市鎮計畫應先擬定主要計畫書，並視其實際情形，就下列事項分別表明之：【都市計畫法第15條】

- 當地自然、社會及經濟狀況之調查與分析。
- 行政區域及計畫地區範圍。
- 人口之成長、分布、組成、計畫年內人口與經濟發展之推計。
- 住宅、商業、工業及其他土地使用之配置。
- 名勝、古蹟及具有紀念性或藝術價值應予保存之建築。
- 主要道路及其他公眾運輸系統。

19

都市計畫

(三) 都市計畫之內容與審議

1. 主要計畫

都市計畫之主要計畫書及主要計畫圖，作為擬定細部計畫之準則。

(1) 主要計畫應表明之事項

① 市鎮計畫(續)

- 主要上下水道系統。
- 學校用地、大型公園、批發市場及供作全部計畫地區範圍使用之公共設施用地。
- 實施進度及經費。
- 其他應加表明之事項。

前項主要計畫書，除用文字、圖表說明外，應附主要計畫圖，其比例尺不得小於一萬分之一；其實施進度以五年為一期，最長不得超過二十五年。

20

都市計畫

(三) 都市計畫之內容與審議

1. 主要計畫

都市計畫之主要計畫書及主要計畫圖，作為擬定細部計畫之準則。

(1) 主要計畫應表明之事項

② 鄉街計畫與特定區計畫

鄉街計畫及特定區計畫之主要計畫所應表明事項，得視實際需要，參照前條第一項規定事項全部或一部予以簡化，並得與細部計畫合併擬定之。【都市計畫法第16條】

21

都市計畫

(三) 都市計畫之內容與審議

第十五條第一項第九款所定之實施進度，應就其計畫地區範圍預計之發展趨勢及地方財力，訂定分區發展優先次序。第一期發展地區應於主要計畫發布實施後，最多二年完成細部計畫，並於細部計畫發布後，最多五年完成公共設施。其他地區應於第一期發展地區開始進行後，次第訂定細部計畫建設之。未發布細部計畫地區，應限制其建築使用及變更地形。但主要計畫發布已逾二年以上，而能確定建築線或主要公共設施已照主要計畫興建完成者，得依有關建築法令之規定，由主管建築機關指定建築線，核發建築執照。【都市計畫法第17條】

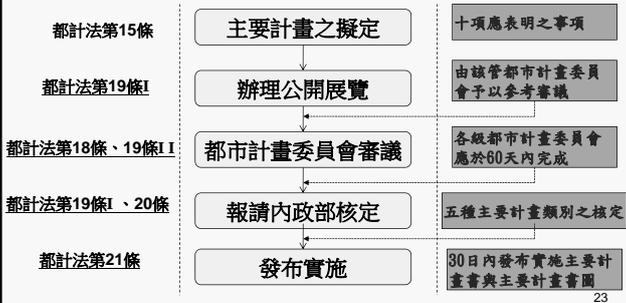
22

都市計畫

(三) 都市計畫之內容與審議

1. 主要計畫

(2) 主要計畫之審議、公開展覽與核定



23

都市計畫

主要計畫擬定後，應先送由該管政府或鄉、鎮、縣轄市都市計畫委員會審議。其依第十三條、第十四條規定由內政部或縣(市)(局)政府訂定或擬定之計畫，應先分別徵求有關縣(市)(局)政府及鄉、鎮、縣轄市公所之意見，以供參考。【都市計畫法第18條】

主要計畫擬定後，送該管政府都市計畫委員會審議前，應於各該直轄市、縣(市)(局)政府及鄉、鎮、縣轄市公所公開展覽三十天及舉行說明會，並應將公開展覽及說明會之日期及地點登報周知；任何公民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向該管政府提出意見，由該管政府都市計畫委員會予以參考審議，連同審議結果及主要計畫一併報請內政部核定之。

前項之審議，各級都市計畫委員會應於六十天內完成。但情形特殊者，其審議期限得予延長，延長以六十天為限。

該管政府都市計畫委員會審議修正，或經內政部指示修正者，免再公開展覽及舉行說明會。【都市計畫法第19條】

24

都市計畫

主要計畫應依左列規定分別層報核定之：

- 一、首都之主要計畫由內政部核定，轉報行政院備案。
- 二、直轄市、省會、市之主要計畫由內政部核定。
- 三、縣政府所在地及縣轄市之主要計畫由內政部核定。
- 四、鎮及鄉街之主要計畫由內政部核定。
- 五、特定區計畫由縣(市)(局)政府擬定者，由內政部核定；直轄市政府擬定者，由內政部核定，轉報行政院備案；內政部訂定者，報行政院備案。

主要計畫在區域計畫地區範圍內者，內政部在訂定或核定前，應先徵詢各該區域計畫機構之意見。

第一項所定應報請備案之主要計畫，非經准予備案，不得發布實施。但備案機關於文到後三十日內不為准否之指示者，視為准予備案。【都市計畫法第20條】

25

都市計畫

主要計畫經核定或備案後，當地直轄市、縣(市)(局)政府應於接到核定或備案公文之日起三十日內，將主要計畫書及主要計畫圖發布實施，並應將發布地點及日期登報周知。

內政部訂定之特定區計畫，層交當地直轄市、縣(市)(局)政府依前項之規定發布實施。

當地直轄市、縣(市)(局)政府未依第一項規定之期限發布者，內政部得代為發布之。【都市計畫法第21條】

26

都市計畫

(三) 都市計畫之內容與審議

2. 細部計畫

細部計畫係指都市計畫之細部計畫書及細部計畫圖，作為實施都市計畫之依據。

(1) 細部計畫應表明之事項

細部計畫應以細部計畫書及細部計畫圖就左列事項表明之：
一、計畫地區範圍。二、居住密度及容納人口。三、土地使用分區管制。四、事業及財務計畫。五、道路系統。六、地區性之公共設施用地。七、其他。【都市計畫法第22條】

前項細部計畫圖比例尺不得小於一千二百分之一。

(2) 細部計畫之審議、公開展覽、核定與發布實施

細部計畫之擬定、審議、公開展覽及發布實施，同都市計畫法中，主要計畫之相關規定辦理。【都市計畫法第23條V】

27

都市計畫

(四) 都市計畫之變更

1. 自行擬定或變更途徑

土地權利關係人為促進其土地利用，得配合當地分區發展計畫，自行擬定或變更細部計畫，並應附具事業及財務計畫，申請當地直轄市、縣(市)(局)政府或鄉、鎮、縣轄市公所依前條規定辦理。【都市計畫法第24條】

土地權利關係人自行擬定或申請變更細部計畫，遭受直轄市、縣(市)(局)政府或鄉、鎮、縣轄市公所拒絕時，得分別向內政部或縣(市)(局)政府請求處理；經內政部或縣(市)(局)政府依法處理後，土地權利關係人不得再提異議。【都市計畫法第25條】

28

都市計畫

(四) 都市計畫之變更

2. 通盤檢討途徑

都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。【都市計畫法第26條】

前項都市計畫定期通盤檢討之辦理機關、作業方法及檢討基準等事項之實施辦法，由內政部定之。

29

都市計畫

(四) 都市計畫之變更

3. 迅行變更途徑

都市計畫經發布實施後，遇有下列情事之一時，當地直轄市、縣(市)(局)政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更：【都市計畫法第27條】

- (1) 因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞時。
- (2) 為避免重大災害之發生時。
- (3) 為適應國防或經濟發展之需要時。
- (4) 為配合中央、直轄市或縣(市)興建之重大設施時。

30

都市計畫

(五) 都市計畫之土地使用管制

都市計畫得劃定住宅、商業、工業等使用區，並得視實際情況，劃定其他使用區或特定專用區。前項各使用區，得視實際需要，再予劃分，分別予以不同程度之使用管制。【都市計畫法第32條】

1. 土地使用分區之劃定

都市土地依據都市計畫法實施都市計畫，於都市計畫範圍內劃定住宅區、商業區、工業區、行政區、文教區、保存區、風景區、農業區、保護區、特定專用區等使用分區，並得視地理形勢，使用現況或軍事安全上之需要，保留農業地區或設置保護區，並限制其建築使用。各使用分區內之土地劃定原則如下：

31

都市計畫

(五) 都市計畫之土地使用管制

1. 土地使用分區之劃定(續)

- (1) 住宅區為保護居住環境而劃定，其土地及建築物之使用，不得有礙居住之寧靜、安全及衛生。【都市計畫法第34條】
- (2) 商業區為促進商業發展而劃定，其土地及建築物之使用，不得有礙商業之便利。【都市計畫法第35條】
- (3) 工業區為促進工業發展而劃定，其土地及建築物，以供工業使用為主；具有危險性及公害之工廠，應特別指定工業區建築之。【都市計畫法第36條】
- (4) 其他行政、文教、風景等使用區內土地及建築物，以供其規定目的之使用為主。【都市計畫法第37條】
- (5) 特定專用區內土地及建築物，不得違反其特定用途之使用。【都市計畫法第38條】

32

都市計畫

(五) 都市計畫之土地使用管制

2. 使用地之編定

(1) 土地法

- ①直轄市或縣(市)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。【土地法第81條】
- ②凡編為某種使用地之土地，不得供其他用途之使用。但經該管直轄市或縣(市)地政機關核准，得為他種使用者，不在此限。【土地法第82條】
- ③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。【土地法第83條】
- ④使用地之種別或其變更，經該管直轄市或縣(市)地政機關編定，由直轄市或縣(市)政府公布之。【土地法第84條】
- ⑤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。【土地法第85條】

33

都市計畫

(五) 都市計畫之土地使用管制

2. 使用地之編定

(2) 平均地權條例

為促進土地合理使用，並謀經濟均衡發展，主管機關應依國家經濟政策、地方需要情形、土地所能提供使用之性質與區域計畫及都市計畫之規定，全面編定各種土地用途。【平均地權條例第52條】

34

非都市土地使用計畫

(一) 非都市土地之使用管制

根據區域計畫法第十五條第1項的規定，區域計畫公告實施後，不屬都市計畫地區範圍內之土地，應由有關直轄市或縣(市)政府，按照非都市土地分區使用計畫，製定非都市土地使用分區圖，並編定各種使用地，報經上級主管機關核備後，實施管制。變更之程序亦同。其管制規則，由中央主管機關定之。

1. 土地使用分區之劃定

非都市土地得劃定為下列各種使用區：【區域計畫法施行細則第十三條】

- (1) 特定農業區：優良農地或曾經投資建設重大農業改良設施，經會同農業主管機關認為必須加以特別保護而劃定者。
- (2) 一般農業區：特定農業區以外供農業使用之土地。
- (3) 工業區：為促進工業整體發展，會同有關機關劃定者。
- (4) 鄉村區：為調和、改善農村居住與生產環境及配合政府興建住宅社區政策之需要，會同有關機關劃定者。

35

非都市土地使用計畫

(一) 非都市土地之使用管制

1. 土地使用分區之劃定(續)

- (5) 森林區：為保育利用森林資源，並維護生態平衡及涵養水源，依森林法等有關法令，會同有關機關劃定者。
- (6) 山坡地保育區：為保護自然生態資源、景觀、環境，與防治沖蝕、崩塌、地滑、土石流失等地質災害，及涵養水源等水土保育，依有關法令，會同有關機關劃定者。
- (7) 風景區：為維護自然景觀，改善國民康樂遊憩環境，依有關法令，會同有關機關劃定者。
- (8) 國家公園區：為保護國家特有之自然風景、史蹟、野生動物及其棲息地，並供國民育樂及研究，依國家公園法劃定者。
- (9) 河川區：為保護水道、確保河防安全及水流宣洩，依水利法等有關法令，會同有關機關劃定者。
- (10) 其他使用區或特定專用區：為利各目的事業推動業務之實際需要，依有關法令，會同有關機關劃定並註明其用途者。 36

非都市土地使用計畫

(一) 非都市土地之使用管制

2. 土地使用分區之界線認定

依本法第十五條規定製定非都市土地使用分區圖，應按鄉、鎮（市）之行政區域分別繪製，其比例尺不得小於二萬五千分之一；除應標明各種使用區之界線外，其已依法核定之各種公共設施、道路、及河川用地，能確定其界線者，應一併標明之。

前項各種使用區之界線，應根據圖面、地形、地物等顯著標誌與說明書，依下列規定認定之：【區域計畫法施行細則第14條】

- (1) 以計畫地區範圍界線為界線者，以該範圍之界線為分區界線。
- (2) 以水岸線或河川中心線為界線者，以該水岸線或河川中心線為分區界線，其有移動者，隨其移動。

37

非都市土地使用計畫

(一) 非都市土地之使用管制

2. 土地使用分區之界線認定（續）

- (3) 以鐵路為界線者，以該鐵路界線為分區界線。
- (4) 以道路為界線者，以其計畫道路界線為分區界線，無計畫道路者，以該現有道路界線為準。
- (5) 以宗地界線為界線者，以地籍圖上該宗地界線為分區界線。

38

非都市土地使用計畫

(一) 非都市土地之使用管制

3. 土地使用分區之劃定原則

區域計畫尚未依區域計畫法第十三條規定通盤檢討前，非都市土地使用分區，應依照土地分區使用計畫及土地分區管制，參照下列原則劃定之：【製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知第6點】

(1) 特定農業區

有下列各目情形之一者，得會同農業、糧食、水利主管機關劃定為特定農業區。

- A、曾經或已進行投資建設重要農業改良設施之土地。
- B、現為田地目土地、或其他地目實際已從事水稻生產之土地。但區域性生產力較差之低等則或不適農作生產之水田，不在此限。
- C、位於前二目土地範圍內供農業或非農業使用之零星土地，應一併予以劃入。

39

非都市土地使用計畫

(一) 非都市土地之使用管制

3. 土地使用分區之劃定原則（續）

(2) 一般農業區

特定農業區以外，可供農業使用之土地，得會同農業、糧食主管機關劃定為一般農業區。

(3) 工業區

A、工業區之區位及面積，原則上應依區域計畫之規定。

B、工業區之劃定，須經工業主管機關複勘，除儘量避免使用優良農地外，並應注意下列規定：

- (A) 交通方便。
 - (B) 有充分及良好之水源。
 - (C) 排水良好。
 - (D) 電力供應方便。
 - (E) 勞力來源充裕。
 - (F) 不妨礙國防軍事設施。
 - (G) 有可供擴展之餘地。
 - (H) 環境之維護。
- (I) 與鄰近地區產業開發之配合。

40

非都市土地使用計畫

(一) 非都市土地之使用管制

3. 土地使用分區之劃定原則（續）

(3) 工業區（續）

C、工業區不必於第一次劃定使用區時一次劃定，應視工業發展需要，按促進產業升級條例有關規定隨時增劃，並變更原使用分區，編定所需用地。工業用地依獎勵投資條例或促進產業升級條例規定編定或解除公告確定後，工業主管單位應通知地政單位，依本點所定劃定原則辦理，並通知土地所有權人。

(4) 鄉村區

凡人口聚居在二百人以上，得斟酌地方情形及需要，就現有建地邊緣為範圍，劃為鄉村區。但山地鄉及離島地區之聚居人口在一百人以上者，得比照辦理。聚居人口在一千五百人以上者，如區內現有空地，不敷未來五年人口成長需要時，得增加鄉村發展用地。

41

非都市土地使用計畫

(一) 非都市土地之使用管制

3. 土地使用分區之劃定原則（續）

(5) 森林區

下列之土地，得會同林務主管機關等劃定為森林區：

- A、國有林地。
- B、大專院校之實驗林地。
- C、林業試驗林地。
- D、保安林地。
- E、其他可形成營林區域之公私有林地。

(6) 山坡地保育區

下列之土地，得會同山坡地保育利用機關等劃定為山坡地保育區：

- A、山坡地範圍內未能劃定為其他使用區之土地。
- B、依有關法令認為必需辦理水土保育，以維護自然資源者。

42

非都市土地使用計畫

(一) 非都市土地之使用管制

3. 土地使用分區之劃定原則(續)

(七) 風景區

A、下列之土地，得會同觀光或有關主管機關等劃定為風景區。

- (A) 區域公園。
- (B) 風景特定區。
- (C) 觀光地區。
- (D) 遊樂區、名勝及古蹟。
- (E) 海洋公園。
- (F) 海水浴場。
- (G) 溫泉。
- (H) 水庫。

(I) 具有保護價值之動物及植物生育地及其他特殊自然、文化景觀地區有觀光或維護之價值者。

B、風景區之劃定應注意下列條件：

- (A) 具有特殊自然、文化景觀之價值。
- (B) 最小面積二十五公頃。
- (C) 與鄰近地區產業開發之配合。
- (D) 與鄰近風景區遊憩用地之配置。

43

非都市土地使用計畫

(一) 非都市土地之使用管制

3. 土地使用分區之劃定原則(續)

(八) 國家公園區

國家公園主管機關依國家公園法實施國家公園計畫之地區。

(九) 河川區

下列之土地，得會同水利主管機關等劃定為河川區：

- A、經水利主管機關依法公告之河川區域內或水道治理計畫用地範圍內或堤防預定線內之土地，並以其較寬者為界劃定。
- B、尚未公告河川區域及水道治理計畫用地範圍者為尋常洪水位到達區域及需予安全管制之土地。

(十) 其他使用區或特定專用區

根據實際需要，就其使用性質，會同有關機關劃定並註明其用途者。

44

非都市土地使用計畫

(一) 非都市土地之使用管制

4. 使用地之編定

根據區域計畫施行細則第十五條的規定，直轄市或縣(市)政府編定各種使用地時，應按非都市土地使用分區圖所示範圍，就土地能供使用之性質，參酌地方實際需要，依下列規定編定並繪入地籍圖；其已依法核定之各種公共設施用地，能確定其界線者，並應測定其界線後編定之：

- (1) 甲種建築用地：供山坡地範圍外之農業區內建築使用者。
- (2) 乙種建築用地：供鄉村區內建築使用者。
- (3) 丙種建築用地：供森林區、山坡地保育區、風景區及山坡地範圍之農業區內建築使用者。
- (4) 丁種建築用地：供工廠及有關工業設施建築使用者。
- (5) 農牧用地：供農牧生產及其設施使用者。
- (6) 林業用地：供管林及其設施使用者。
- (7) 養殖用地：供水產養殖及其設施使用者。

45

非都市土地使用計畫

(一) 非都市土地之使用管制

2. 使用地之編定(續)

- (8) 鹽業用地：供製鹽及其設施使用者。
- (9) 礦業用地：供礦業實際使用者。
- (10) 窯業用地：供磚瓦製造及其設施使用者。
- (11) 交通用地：供鐵路、公路、捷運系統、港埠、空運、氣象、郵政、電信等及其設施使用者。
- (12) 水利用地：供水利及其設施使用者。
- (13) 遊憩用地：供國民遊憩使用者。
- (14) 古蹟保存用地：供保存古蹟使用者。
- (15) 生態保護用地：供保護生態使用者。
- (16) 國土保安用地：供國土保安使用者。
- (17) 墳墓用地：供喪葬設施使用者。
- (18) 特定目的事業用地：供各種特定目的之事業使用者。

前項各種使用地編定完成後，直轄市或縣(市)政府應報內政部核備。變更編定時，亦同。

46

非都市土地使用計畫

(一) 非都市土地之使用管制

3. 九種可供建築用地之建蔽率與容積率

下列非都市土地建蔽率及容積率不得超過下列規定。但直轄市或縣(市)政府得視實際需要酌予調降，並報請內政部備查：

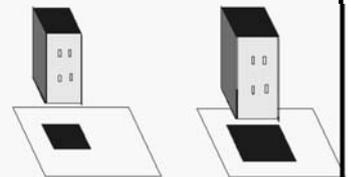
【非都市土地使用管制規則第九條】

用地	建蔽率	容積率
甲種建築用地	60%	240%
乙種建築用地	60%	240%
丙種建築用地	40%	120%
丁種建築用地	70%	300%
窯業用地	60%	120%
交通用地	40%	120%
遊憩用地	40%	120%
墳墓用地	40%	120%
特定目的事業用地	60%	180%

47

◆建蔽率

建蔽率是房屋投影面積與基地面積的比率，比率愈低則留下的空地愈大。例如：100坪的基地，建蔽率為50%，則房屋的投影面積為50坪



◆容積率

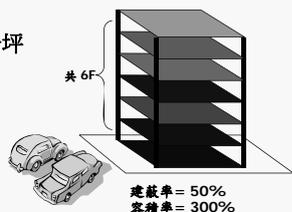
基地內建築物總樓地板面積與基地面積之比稱為容積率，簡言之即建坪與地坪之比。例如：100坪的基地，容積率為300%，則可建築的總樓地板面積為300坪

48

若100坪的基地，容積率為300%，建蔽率為50%



可蓋六層樓、每層樓五十坪



49

空地

一、空地之定義（土地法）

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。【土地法第87條】

一般空地：凡編為建築使用之土地，但未依法為建築使用者。

擬制空地：土地未作有效利用，僅為象徵性建築，而其建築簡陋，至建築改良物價值不及所占地基申報地價百分之二十者。

50

空地

一、空地之定義（平均地權條例）

空地：指已完成道路、排水及電力設施，於有自來水地區並已完成自來水系統，而仍未依法建築使用；或雖建築使用，而其建築改良物價值不及所占基地申報地價百分之十，且經直轄市或縣（市）政府認定應予增建、改建或重建之私有及公有非公用建築用地。【平均地權條例第3條第7款】

建築改良物價值或價額，應由直轄市或縣（市）主管機關按查估當時該改良物現存價值估計後，提交地價評議委員會評定之。【平均地權條例施行細則第5條】

51

空地

一、空地之定義

法定空地

係指建築基地上，建蔽率所佔土地範圍以外所留設之空地。本法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。

建築基地原為數宗者，於申請建築前應合併為一宗。

前項法定空地之留設，應包括建築物與其前後左右之道路或其他建築物間之距離，其寬度於建築管理規則中定之。

應留設之法定空地，非依規定不得分割、移轉，並不得重複使用；其分割要件及申請核發程序等事項之辦法，由中央主管建築機關定之。【建築法第11條】

52

空地

二、空地之處理方式

（一）限期強制使用

直轄市或縣（市）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，該管直轄市或縣（市）政府得照申報地價收買之。【土地法第89條】

直轄市或縣（市）政府對於私有空地，得視建設發展情形，分別劃定區域，限期建築、增建、改建或重建。【平均地權條例第26條第1項前段】

53

空地

二、空地之處理方式

（二）課徵空地稅

私有空地，經限期強制使用，而逾期未使用者，應於依法使用前加徵空地稅。

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。【土地法第173條】

私有空地經限期建築、增建、改建或重建，而逾期未建築、增建、改建或重建者，按該宗土地應納地價稅基本稅額加徵二倍至五倍之空地稅。【平均地權條例第26條第1項中段】

逾期未建築、增建、改建或重建，指土地所有權人未於規定期限內請領建造執照開工建築而言。已請領建造執照開工建築但未按該執照核定之建築期限施工完竣領有使用執照者亦同。

前項請領建造執照開工建築之期限，在直轄市或省轄市為二年，在縣轄市或鄉鎮為三年。【平均地權條例施行細則第41條】

54

空地

二、空地之處理方式

(二) 課徵空地稅(續)

依本條例第二十六條規定加徵空地稅之倍數，由直轄市或縣(市)主管機關視都市發展情形擬訂，報行政院核定。【平均地權條例施行細則第42條】

(三) 照價收買

照價收買之價格，以收買當期之公告土地現值為準。【平均地權條例第31條參照】

私有空地經限期建築、增建、改建或重建，而逾期未建築、增建、改建或重建者，按該宗土地應納地價稅基本稅額加徵二倍至五倍之空地稅或照價收買。【平均地權條例第26條第1項後段】

經依前項規定限期建築、增建、改建或重建之土地，其新建之改良物價值不及所占基地申報地價百分之五十者，直轄市或縣(市)政府不予核發建築執照。【平均地權條例第26條第2項】

55

空地

二、空地之處理方式

(四) 終止租約、借貸或撤銷地上權

依第二十六條規定限期建築之土地，有下列情形之一者，土地所有權人應於接到限期使用通知後，與承租人、借用人或地上權人協議建築增建或改建；協議不成時，得終止租約、借貸或撤銷地上權：【平均地權條例第74條】

1. 土地所有權人將其土地出租、貸與或設有地上權者。
2. 土地所有權人將其所有之建築改良物出租或貸與他人使用者。
3. 土地承租人、借用人或地上權人將其所有建築改良物出租或貸與他人使用者。

至於土地所有權人因上述第1點之情況，收回土地時，應給予承租人、借用人或地上權人為改良土地所支付之費用外，並應就其建築改良物給予補償。前項建築改良物補償價額，由直轄市或縣(市)政府估定之。【平均地權條例第75條】

56

荒地

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。【土地法第88條】

二、荒地之處理方式

(一) 限期強制使用

直轄市或縣(市)地政機關對於管轄區內之私有荒地，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，該管直轄市或縣(市)政府得照申報地價收買之。【土地法第89條】

農業用地閒置不用，經直轄市或縣(市)政府報經內政部核准後，通知限期使用或命其委託經營。【平均地權條例第26條之1前段】

57

荒地

二、荒地之處理方式

(二) 課徵荒地稅

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，加徵荒地稅。

前項荒地稅，不得少於應徵之地價稅，不得超過應徵地價稅之三倍。【土地法第174條】

農業用地閒置不用，經直轄市或縣(市)政府報經內政部核准通知限期使用或命其委託經營，逾期仍未使用或委託經營者，按應納田賦加徵一倍至三倍之荒地稅。【平均地權條例第26條之1第1項(前段)】

(三) 照價收買

根據土地法第八十九條照價收買之土地。其地價得分期給付之。但清付期限最長不得逾五年。【土地法施行法第22條】

私有荒地，經該管直轄市或縣(市)政府照價收買者，應於興辦水利改良土壤後，再行招墾。【土地法第127條】

58

荒地

二、荒地之處理方式

(三) 照價收買(續)

農業用地閒置不用，經加徵荒地稅滿三年，仍不使用者，得照價收買。但有下列情形之一者不在此限：【平均地權條例第26條之1第1項(後段)】

1. 因農業生產或政策之必要而休閒者。
2. 因地區性生產不經濟而休耕者。
3. 因公害污染不能耕作。
4. 因灌溉、排水設施損壞不能耕作。
5. 因不可抗力不能耕作。

依平均地權條例第26條之1規定收買者，以收買當期之公告土地現值為準【平均地權條例第31條】

59

三、公有荒地之相關規定

(一) 招墾

公有荒地適合耕地使用者，除政府保留使用者外，由該管直轄市或縣(市)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。【土地法第126條】

(二) 承墾人資格

公有荒地之承墾人，以中華民國人民為限。【土地法第128條】

(三) 限期開墾

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。【土地法第131條】

(四) 墾竣之獎勵

承墾人自墾竣之日起，無償取得所領墾地之耕作權，應即依法向該管直轄市或縣(市)地政機關申請為耕作權之登記。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，得由該管直轄市或縣(市)政府酌予免納土地稅二年至八年。【土地法第133條】

60

公共設施用地

公共設施用地係指作為城鄉空間中，公共設施使用之土地，包括現供或預供為道路、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、民用航空站、停車場所、河道、港埠用地、學校及市場等公共設施使用之土地。

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。【土地法第90條】

所謂「公共使用之土地」，即指公共設施用地，預為公共設施使用之土地，則稱之為「公共設施保留地」。

61

公共設施用地

(一) 公共設施用地之配置

都市計畫地區範圍內，應視實際情況，分別設置下列公共設施用地：【都市計畫法第42條】

1. 道路、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、民用航空站、停車場所、河道及港埠用地。
 2. 學校、社教機構、體育場所、市場、醫療衛生機構及機關用地。
 3. 上下水道、郵政、電信、變電所及其他公用事業用地。
 4. 其他公共設施用地（屠宰場、垃圾處理場、殯儀館、火葬場、公墓、污水處理廠、煤氣廠）。
- 前項各款公共設施用地應儘先利用適當之公有土地。

公共設施用地，應就人口、土地使用、交通等現狀及未來發展趨勢，決定其項目、位置與面積，以增進市民活動之便利，及確保良好之都市生活環境。【都市計畫法第43條】

62

公共設施用地

(一) 公共設施用地之配置

◆公共設施之配置原則

1. 道路系統、停車場所及加油站，應按土地使用分區及交通情形與預期之發展配置之。鐵路、公路通過實施都市計畫之區域者，應避免穿越市區中心。【都市計畫法第44條】
2. 公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，應依計畫人口密度及自然環境，作有系統之布置，除具有特殊情形外，其佔用土地總面積不得少於全部計畫面積百分之十。【都市計畫法第45條】
3. 中小學校、社教場所、市場、郵政、電信、變電所、衛生、警所、消防、防空等公共設施，應按閭鄰單位或居民分布情形適當配置之。【都市計畫法第46條】
4. 屠宰場、垃圾處理場、殯儀館、火葬場、公墓、污水處理廠、煤氣廠等應在不妨礙都市發展及鄰近居民之安全、安寧與衛生之原則下，於邊緣適當地點設置之。【都市計畫法第47條】

63

公共設施用地

(二) 公共設施用地之取得

1. 取得方式

(1) 土地法之規定

依都市計畫已公布為道路或其他公共使用之土地，得為保留徵收，並限制其建築，但臨時性質之建築，不在此限。【土地法第93條】

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徵收之範圍，並禁止妨礙徵收之使用。【土地法第213條第2項】

(2) 都市計畫法之規定

公共設施用地應儘先利用適當之公有土地。【都市計畫法第42條第2項】

64

公共設施用地

(二) 公共設施用地之取得

1. 取得方式

(2) 都市計畫法之規定（續）

① 公有土地之取得

都市計畫範圍內，各級政府徵收私有土地或撥用公有土地，不得妨礙當地都市計畫。公有土地必須配合當地都市計畫予以處理，其為公共設施用地者，由當地直轄市、縣（市）政府或鄉、鎮、縣轄市公所於興修公共設施時，依法辦理撥用；該項用地如有改良物時，應參照原有房屋重建價格補償之。【都市計畫法第五十二條】

65

公共設施用地

(二) 公共設施用地之取得

1. 取得方式

(2) 都市計畫法之規定（續）

② 私有土地之取得

依本法指定之公共設施保留地供公用事業設施之用者，由各該事業機構依法予以徵收或購買；其餘由該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所依下列方式取得之：【都市計畫法第48條】

A. 徵收。 B. 區段徵收。 C. 市地重劃。

公用事業設施之用者：例如：水電、郵政、電信、石油、瓦斯等可透過徵收或購買私有土地的方式為之

其餘用地：如：道路、公園、學校等設施，則採徵收、區段徵收與市地重劃等方式為之。

66

公共設施用地

(二) 公共設施用地之取得

1. 取得方式

(2) 都市計畫法之規定(續)

③容積移轉方式之取得

公共設施保留地之取得、具有紀念性或藝術價值之建築與歷史建築之保存維護及公共開放空間之提供，得以容積移轉方式辦理。

前項容積移轉之送出基地種類、可移出容積訂定方式、可移入容積地區範圍、接受基地可移入容積上限、換算公式、移轉方式、作業方法、辦理程序及應備書件等事項之辦法，由內政部定之。【都市計畫法第83條之1】

67

公共設施用地

(二) 公共設施用地之取得

1. 取得方式

(2) 都市計畫法之規定(續)

④私有投資興辦公設施用地之取得

獲准投資辦理都市計畫事業之私人或團體，其所需用之公共設施用地，屬於公有者，得申請該公地之管理機關租用；屬於私有而無法協議收購者，應備妥價款，申請該管直轄市、縣(市)(局)政府代為收買之。【都市計畫法第53條】

68

公共設施用地

(二) 公共設施用地之取得

2. 取得時限

(1) 土地法之規定

公共設施用地保留徵收之期間，不得超過三年，逾期不徵收，視為廢止。但因舉辦開闢交通路線或國防設備之事業，得申請核定延長保留徵收期間，其延長期間，以五年為限。其期間之計算自公告之日起算。【土地法第214條】

(2) 都市計畫法之規定

都市計畫法對於公共設施保留地之取得期限規定方面，舊都市計畫法原訂有保留徵收期限之規定，但因公共設施項目繁多，保留地取得所需之經費龐大，地方政府難以負擔此一財政支出，故於民國77年7月修正之都市計畫法中，已將取得期限予以刪除，亦即公共設施保留地之取得，已無期限之限制。

69

公共設施用地

(二) 公共設施用地之取得 2. 取得時限

保護公設保留地所有人之措施

①減免地價稅

都市計畫公共設施保留地，在保留期間仍為建築使用者，除自用住宅用地按千分之二徵地價稅外，統按千分之六計徵地價稅；其未作任何使用並與使用中土地隔離者，免徵地價稅。【平均地權條例第23條】

②免徵遺產稅或贈與稅

公共設施保留地因繼承或因配偶、直系血親間之贈與而移轉者，免徵遺產稅或贈與稅。【都市計畫法第50條之1後段】

③以地易地

私有公共設施保留地得申請與公有非公用土地辦理交換，不受土地法、國有財產法及各級政府財產管理法令相關規定之限制；對設逾二十五年未經政府取得者，得優先辦理交換。

前項土地交換之範圍、優先順序、換算方式、作業方法、辦理程序及應備書件等事項之辦法，由內政部會商財政部定之。【都市計畫法第50條之2】

④免徵土地增值稅

被徵收之土地，免徵其土地增值稅。

依都市計畫法指定之公共設施保留地尚未被徵收前之移轉，準用前項規定，免徵土地增值稅。但經變更為非公共設施保留地後再移轉時，以該土地第一次免徵土地增值稅前之原規定地價或前次移轉現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。【土地稅法第39條II】

70

公共設施用地

(二) 公共設施用地之取得

3. 取得之補償標準

(1) 平均地權條例之規定

政府於依法徵收時，應按照徵收當期之公告土地現值，補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均公告土地現值，補償其地價，其地上建築改良物，應參照重建價格補償。【平均地權條例第10條】

(2) 都市計畫法之規定

依本法徵收或區段徵收之公共設施保留地，其地價補償以徵收當期毗鄰非公共設施保留地之平均公告土地現值為準，必要時得加成補償之。但加成最高以不超過百分之四十為限；其地上建築改良物之補償以重建價格為準。

前項公共設施保留地之加成補償標準，由當地直轄市、縣(市)地價評議委員會於評議當年期公告土地現值時評議之。【都市計畫法第49條】

71

公共設施用地

(二) 公共設施用地之取得

3. 取得之補償標準

(3) 土地徵收條例之規定

被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。

前項市價，由直轄市、縣(市)主管機關提交地價評議委員會評定之。

各直轄市、縣(市)主管機關應經常調查轄區地價動態，每六個月提交地價評議委員會評定被徵收土地市價變動幅度，作為調整徵收補償地價之依據。

前三項查估市價之地價調查估計程序、方法及應遵行事項等辦法，由中央主管機關定之。【土地徵收條例第30條】

72

房屋及基地租用

一、房屋供需之調節

(一) 土地法之規定

1. 政府建築之準備房屋

城市地方，應由政府建築相當數量之準備房屋，供人民承租自用之用。

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。【土地法第94條】

2. 減免稅賦、獎勵私人興建房屋

直轄市或縣（市）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。【土地法第95條】

3. 限制自住房屋之間數

城市地方每一人民自住之房屋間數，得由直轄市或縣（市）政府斟酌當地情形，為必要之限制。但應經民意機關之同意。【土地法第96條】

73

房屋及基地租用

二、房屋租用

稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約。前項租金，得以金錢或租賃物之孳息充之。【民法第421條】

土地法中，有關房屋租用之規定：

(一) 租金之限制

城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之十為限。

約定房屋租金，超過前項規定者，該管直轄市或縣（市）政府得依前項所定標準強制減定之。【土地法第97條】

(二) 擔保金之限制

1. 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。【土地法第98條】

2. 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，超過此限度者，承租人得以超過之部份，抵付房租。【土地法第99條】

74

房屋及基地租用

二、房屋租用

土地法中，有關房屋租用之規定（續）

(三) 房屋收回之限制

出租人非因下列情形之一，不得收回房屋：【土地法第100條】

1. 出租人收回自住或重新建築時。
2. 承租人未經出租人承諾，將租賃物轉租於他人時。
3. 承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達二個月以上時。
4. 承租人以房屋供違反法令之使用時。
5. 承租人違反租賃契約時。
6. 承租人損壞出租人之房屋或附著財物，而不為相當之賠償時。

(四) 房屋租用爭議之處理

因房屋租用發生爭議，得由該管直轄市或縣（市）地政機關予以調處，不服調處者，得向司法機關訴請處理。【土地法第101條】

75

房屋及基地租用

三、基地租用

基地租用係指承租人租用建築基地。並在該基地上以建築房屋為目的之租賃。

土地法為保護經濟上之弱者，並杜絕出租人與承租人之糾紛，進一步規定：（一）租地建屋應為地上權之登記；（二）限制租金及擔保金；（三）對出租人收回基地加以限制；（四）基地或房屋之優先購買權，以提高基地承租人之法律地位。

(一) 租地建屋聲請地上權登記

租用基地建築房屋，應由出租人與承租人於契約訂立後二個月內，聲請該管直轄市或縣（市）地政機關為地上權之登記。【土地法第102條】

76

房屋及基地租用

三、基地租用

(二) 租金與擔保金之限制

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。【土地法第105條】

(三) 基地收回之限制

租用建築房屋之基地，非因下列情形之一，出租人不得收回：【土地法第103條】

1. 契約年限屆滿時。
2. 承租人以基地供違反法令之使用時。
3. 承租人轉租基地於他人時。
4. 承租人積欠租金額，除以擔保現金抵償外，達二年以上時。
5. 承租人違反租賃契約時。

(四) 基地租用爭議之處理

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。【土地法第105條】

77

房屋及基地租用

三、基地租用

(五) 基地或房屋之優先購買權

基地出賣時，地上權人、典權人或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。其順序以登記之先後定之。

前項優先購買權人，於接到出賣通知後十日內不表示者，其優先權視為放棄。出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契約者，其契約不得對抗優先購買權人。【土地法第104條】

1. 必備要件

(1) 基地出賣時，需在基地上建有房屋之地上權人、典權人或租賃權人始得行使優先購買權；房屋出賣時，須為基地所有權人始得行使優先購買權，且基地所有權人與房屋所有權人須設定有地上權、典權或租賃關係存在者為限。

78

房屋及基地租用

三、基地租用

(五) 基地或房屋之優先購買權

1. 必備要件(續)

- (2) 優先購買權之行使，須以買賣為前提；茲所稱買賣，除一般買賣外，強制執行法上之拍賣亦包括在內。若是贈與、交換，則不得主張優先購買權。
- (3) 優先購買權之行使，須依出賣人與第三人所定買賣契約之同樣條件為之。
- (4) 地上權人、典權人或承租人享有先買權之順序，以登記之先後定之。
- (5) 優先購買權之行使，須於出賣通知到達後十日內表示，逾期不表示者，視為放棄。

79

房屋及基地租用

三、基地租用

(五) 基地或房屋之優先購買權

2. 法律效力

出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契約者，其契約不得對抗優先購買權人。【土地法第104條第2項後段】

因此，此一優先購買權，不僅於當事人間可以主張，對於第三人亦得主張之。亦即出賣人未通知優先購買權人，縱然已將標的物移轉於第三人，優先購買權人仍得請求法院確認優先購買權存在，及塗銷該項所有權移轉登記，並要求出賣人按照與第三人所定同樣條件移轉標的物所有權予優先購買權人。

此外，基地承租人之優先購買權具有相對的物權效力，而共有人之優先購買權僅具債權效力，二者發生競合，當以基地承租人之優先購買權優先。

80

耕地租用

農業用地

農業用地指非都市土地或都市土地農業區、保護區範圍內，依法供下列使用之土地：

1. 供農作、森林、養殖、畜牧及保育使用者。
2. 供與農業經營不可分離之農舍、畜禽舍、倉儲設備、曬場、集貨場、農路、灌溉、排水及其他農用之土地。
3. 農民團體與合作農場所有直接供農業使用之倉庫、冷凍(藏)庫、農機中心、蠶種製造(繁殖)場、集貨場、檢驗場等用地。

非耕地

1. 依區域計畫法劃定之各種使用分區內編定之林業用地、養殖用地、水利用地、生態保護用地、國土保安用地及供農路使用之雜地目土地。
2. 暫未依法編定之田、旱、林、養、牧、原、池、水、溜、潭地目之土地。
3. 依都市計畫法畫定為農業區、保護區之林、養、牧、原、池、水、溜、潭地目之土地。
4. 國家公園區內土地，依國家公園法劃定之分區別及使用性質，經國家公園管理處會同有關機關認定合於前目規定之土地。

耕地

1. 依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區、森林區之農牧用地。
2. 依都市計畫法畫定為農業區、保護區之田、旱地目土地。
3. 非都市土地暫未依法編定之田、旱地目土地。
4. 國家公園區內，國家公園法劃定之分區別及使用性質，經該法主管機關會同有關機關認定屬於前目規定土地者，亦屬耕地。

81

耕地租用

一、耕地租用之意義

以自任耕作為目的，約定支付地租，使用他人之農地者，為耕地租用。

前項所稱耕作，包括漁牧。【土地法第106條】

土地法所稱之「耕地租用」係以收益為目的之租賃，並以自任耕作為目的之租用者為限。民法則是稱為「耕作地租賃」，其範圍包括土地法所稱之耕地與其他耕作地（不以自任耕作為目的而承租之農地）。由於民法所規範之「耕作地租賃」，基於契約自由之原則，對地租數額與租賃最短期限，均未設明文，因而對佃農權益之保障，稍嫌不足。

土地法為保障佃農權益，特對安定佃權詳為規定。民國四十年制定之耕地三七五減租條例則稱為「耕地租佃」，增訂租佃最短期間、強制耕地租約登記，並修訂耕地租押租限制、終止租佃契約與地主收回自耕等限制，藉以保護佃農之權益，俾間接扶植自耕農。

82

耕地租用

二、耕地地租與押租之限制

(一) 耕地租額之限制

1. 土地法之規定

地租不得超過地價百分之八，約定地租或習慣地租超過百分之八者，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。【土地法第110條】

最近三年內之土地市價或收益價格之平均數。

土地所有權人於申請所有權登記時，在標準地價百分之二十增減範圍內，以自行申報之地價，或不為申報之標準地價。

83

耕地租用

二、耕地地租與押租之限制

(一) 耕地租額之限制

2. 耕地三七五減租條例之規定

耕地地租租額，不得超過主要作物正產品全年收穫總量千分之三百七十五；原約定地租超過千分之三百七十五者，減為千分之三百七十五；不及千分之三百七十五者，不得增加。前項所稱主要作物，係指依當地農業習慣種植最為普遍之作物，或實際輪植之作物；所稱正產品，係指農作物之主要產品而為種植之目的者。

【耕地三七五減租條例第2條】

3. 農業發展條例之規定

本條例中華民國八十九年一月四日修正施行後所訂立之農業用地租賃契約之租期、租金及支付方式，由出租人與承租人約定之，不受土地法第一百十條及第一百十二條之限制。租期逾一年未訂立書面契約者，不適用民法第四百二十二條之規定。【農業發展條例第21條1】

84

耕地租用

二、耕地地租與押租之限制 (二) 預收地租與收押地租之限制

1. 土地法之規定

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。【土地法第112條】

2. 耕地三七五減租條例之規定

出租人不得預收地租及收取押租。【耕地三七五減租條例14條】

3. 農業發展條例之規定

本條例中華民國八十九年一月四日修正施行後所訂立之農業用地租賃契約之租期、租金及支付方式，由出租人與承租人約定之，不受土地法第一百十條及第一百十二條之限制。租期逾一年未訂立書面契約者，不適用民法第四百二十二條之規定。【農業發展條例第21條1】

85

耕地租用

三、耕地租約之登記

本條例施行後，耕地租約應一律以書面為之；租約之訂立、變更、終止或換訂，應由出租人會同承租人申請登記。

前項登記辦法，由內政部、直轄市政府擬訂，報請行政院核定之。【耕地三七五減租條例6條1】

四、耕地租約之限制

1. 土地法之規定

依不定期限租用耕地之契約，僅得於有下列情形之一時終止之：【土地法第114條】

- (1) 承租人死亡而無繼承人時。
- (2) 承租人放棄其耕作權利時。
- (3) 出租人收回自耕時。
- (4) 耕地依法變更其使用時。
- (5) 違反民法第四百三十二條及第四百六十二條第二項之規定時。
- (6) 違反第一百零八條之規定時。
- (7) 地租積欠達二年之總額時。

86

耕地租用

承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有生產力者，並應保持其生產力。

承租人違反前項義務，致租賃物毀損、滅失者，負損害賠償責任。但依約定之方法或依物之性質而定之方法為使用、收益，致有變更或毀損者，不在此限。【民法第432條】

耕作地之租賃，附有農具、牲畜或其他附屬者，當事人應於訂約時，評定其價值，並繕具清單，由雙方簽名，各執一份。

清單所載之附屬物，如因可歸責於承租人之事由而滅失者，由承租人負補充之責任。

附屬物如因不可歸責於承租人之事由而滅失者，由出租人負補充之責任。【民法第462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。【土地法第108條】

87

耕地租用

四、耕地租約之限制

2. 耕地三七五減租條例之規定

耕地租約在租佃期限未屆滿前，非有下列情形之一不得終止：

【耕地三七五減租條例17條】

- (1) 承租人死亡而無繼承人時。
- (2) 承租人放棄耕作權時。
- (3) 地租積欠達兩年之總額時。
- (4) 非因不可抗力繼續一年不為耕作時。
- (5) 經依法編定或變更為非耕地使用時。

依前項第五款規定，終止租約時，除法律另有規定外，出租人應給予承租人下列補償：

- (1) 承租人改良土地所支付之費用。但以未失效能部分之價值為限。
- (2) 尚未收穫農作物之價額。
- (3) 終止租約當期之公告土地現值，減除土地增值稅後餘額三分之一。

88

耕地租用

四、耕地租約之限制

3. 農業發展條例之規定

農業用地租賃約定有期限者，其租賃關係於期限屆滿時消滅，不適用民法第四百五十一條及土地法第一百零九條、第一百四十四條之規定；當事人另有約定於期限屆滿前得終止租約者，租賃關係於終止時消滅，其終止應於六個月前通知他方當事人；約定期限未達六個月者，應於十五日內通知。

農業用地租賃未定期限者，雙方得隨時終止租約。但應於六個月前通知對方。【農業發展條例第21條II、III】

89

耕地租用

租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約。【民法第451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。【土地法第109條】

依不定期限租用耕地之契約，僅得於有下列情形之一時終止之：【土地法第114條】

- 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。

90

耕地租用

五、租期屆滿時，收回自耕之限制

耕地租約期滿時，有下列情形之一者，出租人不得收回自耕：

【耕地三七五減租條例19條】

- (1) 出租人不能自任耕作者。
- (2) 出租人所有收益足以維持一家生活者。
- (3) 出租人因收回耕地，致承租人失其家庭生活依據者。

出租人為擴大家庭農場經營規模，得收回與其自耕地同一或鄰近地段內之耕地自耕，不受前項第二款規定之限制。

出租人依前項規定收回耕地時，準用第十七條第二項規定補償承租人。

出租人不能維持其一家生活而有第一項第三款情事時，得申請鄉(鎮、市、區)公所耕地租佃委員會予以調處。

91

耕地租用

六、耕地優先承租權

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。【土地法第117條】

七、耕地優先承受權

優先承受權係指耕地所有人與他人發生買賣行為時，該耕地之承租人的依法以相同價格或相同條件，主張優先取得該耕地之所有權承買之權利。

92

耕地租用

七、耕地優先承受權

1. 土地法之規定

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。

前項優先承買或承典之人，於接到出賣通知後十日內不表示者，其優先權視為放棄。出賣人未通知優先承買或承典人而與第三人訂立買賣契約者，其契約不得對抗優先承買或承典人。【土地法第107條】

2. 耕地三七五減租條例之規定

耕地出賣或出典時，承租人有優先承受之權，出租人應將買賣條件以書面通知承租人，承租人在十五日內未以書面表示承受者，視為放棄。出租人因無人承買或受典而再行貶價出賣或出典時，仍應照前項規定辦理。出租人違反前二項規定而與第三人訂立契約者，其契約不得對抗承租人。【耕地三七五減租條例第15條】

93

耕地租用

八、租佃爭議之處理

1. 土地法之規定

因耕地租用，業佃間發生爭議，得由該管直轄市或縣(市)地政機關予以調處，不服調處者，得向司法機關訴請處理。

【土地法第122條】

2. 耕地三七五減租條例之規定

出租人與承租人間因耕地租佃發生爭議時，應由當地鄉(鎮、市、區)公所耕地租佃委員會調解；調解不成立者，應由直轄市或縣(市)政府耕地租佃委員會調處；不服調處者，由直轄市或縣(市)政府耕地租佃委員會移送該管司法機關，司法機關應即迅予處理，並免收裁判費用。

前項爭議案件非經調解、調處，不得起訴；經調解、調處成立者，由直轄市或縣(市)政府耕地租佃委員會給予書面證明。

【耕地三七五減租條例第26條】

94

土地重劃

將一定地區內，雜亂、畸零、細碎分離之土地，予以整理合併，並重新規定地界，強化整體公共設施機能，使其成為整齊且符合土地利用效率之土地後，重新分配予原所有權人之土地改良措施。

一、土地重劃之類型

(一) 市地重劃

市地重劃係根據都市發展之趨勢，配合都市計畫之規劃管制內容，將都市計畫範圍內，畸零、細碎分離之土地，按照細部計畫之內容，重新整理、交換分合，並施以公共設施之興設，使各筆土地成為規模適宜、形狀方整之地塊後，重新分配予原土地所有權人之土地改良措施。

95

土地重劃

一、土地重劃之類型(續)

(二) 農地重劃

1. 狹義的農地重劃

農地重劃係將雜亂、畸零且不適宜效率利用之農地，重新整理、交換分合，並興設相關農業改良設施，使每一農地區塊皆能直接臨路且便於灌溉排水之作業，並具有大規模生產經營之條件後，重新分配予原土地所有權人之農地改良措施。

2. 廣義的農地重劃 — 農村社區土地重劃

農村社區土地重劃係指將一定範圍內土地權屬複雜、畸零、公共設施不足、老化殘破的農漁村社區聚落，實施整體規劃，並依規劃結果興修公共設施，透過土地重劃方式辦理地籍整理。重劃完成後，配合農宅整建改建、環境美化與產業發展策略擬定等措施，促進農漁村社區健全發展的土地改良措施。

96

土地重劃

一、土地重劃之類型（續）

（二）農地重劃

2. 廣義的農地重劃 — 農村社區土地重劃（續）

農村社區，指依區域計畫法劃定非都市土地使用分區之鄉村區、農村聚落及原住民聚落。

前項農村社區得因區域整體發展或增加公共設施之需要，適度擴大其範圍。（農村社區土地重劃條例第3條）

農村聚落、原住民聚落，指下列範圍之土地，其合計面積達零點五公頃以上，依戶籍資料，其最近五年中每年人口聚居均已達十五戶以上，且人口數均已達五十人以上之地區。但依本條例第五條第一項第四款規定辦理災區重建時，面積以零點三三三三公頃、戶數以十戶、人口數以三十人以上認定之：（農村社區土地重劃條例施行細則第2-1條）

一、農村聚落：非都市土地鄉村區範圍外，非原住民保留地之地區，就相距未逾二十公尺之甲、丙種建築用地邊緣為範圍。

二、原住民聚落：非都市土地鄉村區範圍外之原住民保留地，就相距未逾二十五公尺之甲、丙種建築用地邊緣為範圍。

土地重劃

二、土地重劃之目的

（一）市地重劃之目的

1. 提高土地利用

土地因繼承、買賣、分割、移轉等原因，而產生零星、曲折不整或難以利用之坵塊。透過重劃手段，成為方整之土地後，得以達成並提高土地利用之效率。

2. 促進都市發展

市地重劃係依都市計畫而實施，除可讓每一坵塊符合建築標準，防止市街無秩序地發展外，亦可適時提供公共設施，促進都市發展之健全。

3. 完成地籍整理

重劃後之土地均成方整，可藉此減少地界糾紛，便利地政、稅務與戶政機關之管理。

98

土地重劃

二、土地重劃之目的

（二）農地重劃之目的

促進土地效率利用，藉以提昇單位面積產量，降低農地經營成本，達到農民所得增加之目的。此外，亦可藉此加速農村發展。

1. 改善農村社區生活環境品質，適應未來農業發展需要

2. 使各宗土地均成坵塊完整，面臨道路且適合利用之土地，提高農地利用價值。

3. 透過交換分配，重新整理地籍，促使農村共有土地早日協議分割，解決共有土地處分與利用之問題，藉以減少土地經界之糾紛。

4. 縮短城鄉生活差距，開創農村新風貌。

99

土地重劃

三、土地重劃之原因

（一）平均地權條例之規定

各級主管機關得就下列地區，報經上級主管機關核准後，辦理市地重劃：【平均地權條例第56條I】

（1）新設都市地區之全部或一部，實施開發建設者。

（2）舊都市地區為公共安全、公共衛生、公共交通或促進土地合理使用之需要者。

（3）都市土地開發新社區者。

（4）經中央主管機關指定限期辦理者。

100

土地重劃

三、土地重劃之原因

（二）農地重劃條例之規定

直轄市或縣(市)主管機關因下列情形之一，得就轄區內之相關土地勘選為重劃區，擬訂農地重劃計畫書，連同範圍圖說，報經上級主管機關核定，實施農地重劃：【農地重劃條例第6條I】

1. 耕地坵形不適於農事工作或不利於灌溉、排水者。

2. 耕地散碎不利於擴大農場經營規模或應用機械耕作。

3. 農路、水路缺少，不利於農事經營者。

4. 須新闢灌溉、排水系統者。

5. 農地遭受水沖、砂壓等重大災害者。

6. 舉辦農地之開發或改良者。

農地重劃區之勘選，應兼顧農業發展規劃與農村社區建設，得不受行政區域之限制。

101

土地重劃

三、土地重劃之原因

（三）農村社區土地重劃條例之規定

有下列情形之一者，直轄市或縣(市)主管機關得報請中央主管機關核定辦理農村社區土地重劃：【農村社區土地重劃條例第5條I】

1. 促進農村社區土地合理利用需要。

2. 實施農村社區更新需要。

3. 配合區域整體發展需要。

4. 配合遭受地震、水災、風災、火災或其他重大事變損壞之災區重建需要。

依前項第四款辦理之重劃，得由直轄市或縣(市)主管機關於災區內、外擇定適當土地併同報核。必要時，亦得由中央主管機關逕行決定辦理。

102

土地重劃

四、市地重劃

(一) 市地重劃之舉辦主體

1. 主管機關主動辦理

各級主管機關得就下列地區，報經上級主管機關核准後，辦理市地重劃：【平均地權條例第56條】

- (1) 新設都市地區之全部或一部，實施開發建設者。
- (2) 舊都市地區為公共安全、公共衛生、公共交通或促進土地合理使用之需要者。
- (3) 都市土地開發新社區者。
- (4) 經中央主管機關指定限期辦理者。

依前項規定辦理市地重劃時，主管機關應擬具市地重劃計畫書，送經上級主管機關核定公告滿三十日後實施之。

103

土地重劃

四、市地重劃

(一) 市地重劃之舉辦主體

1. 主管機關主動辦理 (續)

在前項公告期間內，重劃地區私有土地所有權人半數以上，而其所有土地面積超過重劃地區土地總面積半數者，表示反對時，主管機關應予調處，並參酌反對理由，修訂市地重劃計畫書，重行報請核定，並依其核定結果公告實施。

市地重劃地區之選定、公告禁止事項、計畫之擬訂、核定、公告通知、測量、調查、地價查估、計算負擔、分配設計、拆遷補償、工程施工、地籍整理、交接清償及財務結算等事項之實施辦法，由中央主管機關定之。



104

土地重劃

四、市地重劃

(一) 市地重劃之舉辦主體

2. 土地所有權人申請後，主管機關優先辦理

適當地區內之私有土地所有權人半數以上，而其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數者之同意，得申請該管直轄市或縣(市)政府核准後優先實施市地重劃。【平均地權條例第57條】

105

土地重劃

四、市地重劃

(一) 市地重劃之舉辦主體

3. 土地所有權人自行辦理

為促進土地利用，擴大辦理市地重劃，得獎勵土地所有權人自行組織重劃會辦理之。其獎勵事項如下：【平均地權條例第58條】

- (1) 給予低利之重劃貸款。
- (2) 免收或減收地籍整理規費及換發權利書狀費用。
- (3) 優先興建重劃區及其相關地區之公共設施。
- (4) 免徵或減徵地價稅與田賦。
- (5) 其他有助於市地重劃之推行事項。

前項重劃會組織、職權、重劃業務、獎勵措施等事項之辦法，由中央主管機關定之。

重劃會辦理市地重劃時，應由重劃區內私有土地所有權人半數以上，而其所有土地面積超過重劃區私有土地總面積半數以上者之同意，並經主管機關核准後實施之。

106

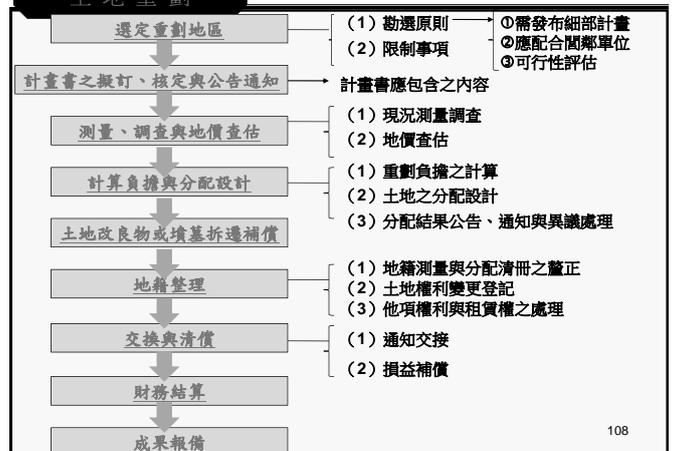
土地重劃

四、市地重劃 (三) 市地重劃之程序



土地重劃

四、市地重劃 (三) 市地重劃之程序



土地重劃

四、市地重劃

(三) 市地重劃之程序

1. 選定重劃地區

(1) 市地重劃地區之勘選原則

① 需已發佈細部計畫

選定之重劃地區尚未發布細部計畫或其細部計畫需變更者，應於完成細部計畫之擬定或變更程序後，再行辦理重劃。但選定重劃之地區，其主要計畫具有都市計畫法第二十二條第一項規定之內容者，得先依主要計畫辦理重劃，以配合擬定細部計畫。【市地重劃實施辦法第9條】

② 應配合閭鄰單位

重劃地區範圍應儘量配合都市計畫之閭鄰單位辦理，其邊界並應依左列原則劃定：一、明顯之地形、地物。二、非屬整個街廓納入重劃區者，依街廓分配線。三、計畫道路中心線。但路寬在八公尺以下或都市計畫附帶以市地重劃方式開發者，得將道路全寬納入重劃區。【市地重劃實施辦法第7條1】

109

土地重劃

四、市地重劃

(三) 市地重劃之程序

1. 選定重劃地區

(1) 市地重劃地區之勘選原則(續)

③ 可行性評估

主管機關勘選市地重劃地區時，應就左列事項加以評估：【市地重劃實施辦法第8條】

- 一、都市計畫。
 - 二、土地所有權人意願。
 - 三、地區發展潛力。
 - 四、人口成長情形與建地需求量。
 - 五、地區現況。
 - 六、重劃後地價預期增漲幅度。
 - 七、財務計畫。
 - 八、其他特殊事項。
- 勘選市地重劃地區評估作業要點，由中央主管機關定之。

110

土地重劃

四、市地重劃

(三) 市地重劃之程序

1. 選定重劃地區

(2) 限制事項

重劃地區選定後，直轄市或縣(市)政府，得視實際需要報經上級主管機關核定後，分別或同時公告禁止或限制左列事項：【平均地權條例第59條】

1. 土地移轉、分割或設定負擔。

2. 建築改良物之新建、增建、改建或重建及採取土石或變更地形前項禁止或限制之期間，不得超過一年六個月。

第一項公告禁止或限制事項，無須徵詢土地及建築改良物所有權人之意見。

111

土地重劃

四、市地重劃

(三) 市地重劃之程序

1. 選定重劃地區

(2) 限制事項(續)

下列事項非屬本條例第五十九條第一項規定公告禁止或限制事項：【市地重劃實施辦法第11條】

- 一、土地繼承登記。
- 二、建物及其基地登記。
- 三、因抵繳遺產稅土地所有權移轉國有登記。
- 四、因強制執行、土地徵收或法院判決確定，申請登記者。
- 五、共有土地因實施耕者有其田部分徵收放領，辦理持分交換移轉登記者。
- 六、實施重劃本身所必要之作業。

112

土地重劃

四、市地重劃

(三) 市地重劃之程序

1. 選定重劃地區

(2) 限制事項(續)

市地重劃區經依本條例第五十九條規定公告禁建後，在公告禁建前已依法核發建造執照正在施工中之建築物，依下列規定處理：

【市地重劃實施辦法第13條】

一、經審核不妨礙重劃工程及土地交換分配者，得准其依原核發建造執照繼續施工。

二、經審核有妨礙重劃工程或土地交換分配者，應通知其停工。但可改善者，應通知其限期改善。其經通知停工仍不停工或逾期不為改善者，依行政執行法強制執行之，並對繼續施工建築部分之拆除不予補償。

113

土地重劃

四、市地重劃

(三) 市地重劃之程序

2. 重劃計畫書之擬訂、核定與公告通知

重劃地區選定後，主管機關應擬具市地重劃計畫書報請上級主管機關核定。【市地重劃實施辦法第14條】

前項重劃計畫書應記載下列事項：

- 一、重劃地區及其範圍。
- 二、法律依據。
- 三、辦理重劃原因及預期效益。
- 四、重劃地區公、私有土地總面積及其土地所有權人總數。
- 五、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積。
- 六、土地總面積：指計畫範圍內之公、私有土地面積及未登記地之計算面積。

114

(三) 市地重劃之程序

2. 重劃計畫書之擬訂、核定與公告通知(續)
- 七、預估公共設施用地負擔：包括土地所有權人共同負擔之公共設施用地項目、面積及平均負擔比率。
- 八、預估費用負擔：包括土地所有權人共同負擔之工程項目及其費用、重劃費用及貸款利息之總額與平均負擔比率。
- 九、土地所有權人平均重劃負擔比率概計。
 - 一〇、重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則。
 - 一一、財務計畫：包括資金需求總額、貸款及償還計畫。
 - 一二、預定重劃工業進度表。
 - 一三、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖。



115

(三) 市地重劃之程序

3. 測量、調查與地價查估
 - (1) 現況測量調查
重劃計畫書經核定公告滿三十日後，主管機關應即實施重劃區範圍、公告設施用地及土地使用現況之測量，並調查各宗土地使用現況，編造有關清冊。【市地重劃實施辦法第19條】
 - (2) 重劃前後之地價查估與評定
依本條例第五十六條辦理市地重劃時，應由直轄市或縣(市)主管機關調查各宗土地之位置、交通及利用情形，並斟酌重劃後各宗土地利用價值，相互比較估計重劃前後地價，提經地價評議委員會評定後，作為計算公共用地負擔、費用負擔、土地交換分配及變通補償之標準。【平均地權條例施行細則第81條】

116

(三) 市地重劃之程序

3. 測量、調查與地價查估
 - (2) 重劃前後之地價查估與評定(續)
重劃前、後之地價應依左列規定查估後，提請地價評議委員會評定之。【市地重劃實施辦法第20條】
 - A. 重劃前之地價應先調查土地位置、地勢、交通、使用狀況、買賣實例及當期公告現值等資料，分別估計重劃前各宗土地地價。
 - B. 重劃後之地價應參酌各街廓土地之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施、土地使用分區及重劃後預期發展情形，估計重劃後各路街之路線價或區段價。



117

(三) 市地重劃之程序

4. 計算負擔與分配設計
 - (1) 重劃負擔之計算
依本條例規定實施市地重劃時，重劃區內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等十項用地，除以原公有道路、溝渠、河川及未登記地等四項土地抵充外，其不足土地及工程費用、重劃費用與貸款利息，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，並以重劃區內未建築土地折價抵付。如無未建築土地者，改以現金繳納。其經限期繳納而逾期不繳納者，得移送法院強制執行。
重劃區內未列為前項共同負擔之其他公共設施用地，於土地交換分配時應以該重劃地區之公有土地優先指配。
依第一項規定折價抵付共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積百分之四十五為限。但經重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意者，不在此限。【平均地權條例第60條】台中市市地重劃地區成果統計表

118

(三) 市地重劃之程序

4. 計算負擔與分配設計
 - (1) 重劃負擔之計算(續)
 - A. 原公有道路、溝渠、河川等土地，指重劃計畫書核定時，實際作道路、溝渠、河川使用及原作道路、溝渠、河川使用已廢置而尚未完成廢置程序之公有土地。
 - B. 未登記地，指重劃計畫書核定時，尚未依土地法辦理總登記之土地。
 - C. 工程費用，指道路、橋樑、地下管道、鄰里公園、廣場、綠地等公共設施之規劃設計費、施工費、整地費、材料費及工程管理費。
 - D. 重劃費用包括土地改良物或墳墓折遷補償費、地籍整理費及辦理本重劃區必要之業務費。
- 【平均地權條例施行細則第82條】

119

(三) 市地重劃之程序

4. 計算負擔與分配設計
 - (1) 重劃負擔之計算(續)
本條例第六十條第一項所稱以重劃區內未建築土地折價抵付，指以重劃區內未建築土地按評定重劃後地價折價抵付。
前項折價抵付之土地(簡稱抵費地)，除得按底價讓售為國民住宅用地、公共事業用地或行政院專案核准所需用地外，應訂底價公開標售。經公開標售而無人得標時，得在不影響重劃區財務計畫之原則下，予以降低底價再行公開標售、標租或招標設定地上權。
前項抵費地處理所得價款，除抵付重劃負擔總費用外，剩餘留供重劃區內增加建設、管理、維護之費用及撥充實施平均地權基金；不足由實施平均地權基金貼補之。【平均地權條例施行細則第84條】

120

土地重劃

四、市地重劃

(三) 市地重劃之程序

4. 計算負擔與分配設計

(1) 重劃負擔之計算(續)

留供重劃區內增加建設、管理、維護之費用部分，應指定行庫，按重劃區分別設立專戶儲存支用；其運用範圍如下：

- A. 道路、溝渠、橋樑之加強及改善工程。
- B. 雨水、污水下水道及防洪設施等改善工程。
- C. 人行道、路樹、路燈、號誌、綠化等道路附屬工程。
- D. 兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場、體育場等設施。
- E. 社區活動中心、圖書館。
- F. 改善既成公有公共建築物及其附屬設備。
- G. 社區環境保護工程。
- H. 該重劃區直接受益之聯外道路與排水設施及其他公共建設工程。
- I. 其他經地方政府認定必要之公共設施工程。
- J. 地方政府視財源狀況及實際需要認定必要之第八款用地取得。

【平均地權條例施行細則第84.1條】

121

土地重劃

四、市地重劃

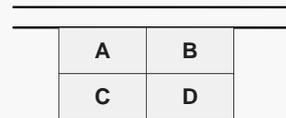
(三) 市地重劃之程序

4. 計算負擔與分配設計

公共設施用地負擔包括臨街地特別負擔及一般負擔。

前項之臨街地特別負擔，指重劃後分配於道路兩側之臨街地，對其面臨之道路用地，按路寬比例所計算之負擔。

第一項之一般負擔，指公共設施用地負擔扣除道路兩側臨街地特別負擔後，所餘之負擔。【市地重劃實施辦法第25條】



122

土地重劃

四、市地重劃

(三) 市地重劃之程序

4. 計算負擔與分配設計

前條臨街地特別負擔，應依下列標準計算之：

- 一、面臨寬度超過四公尺未滿八公尺之道路者，其道路寬度超過四公尺部分，由兩側臨街地各負擔二分之一。
- 二、面臨寬度八公尺以上未滿二十公尺之道路者，其兩側臨街地各負擔路寬之四分之一。
- 三、面臨寬度二十公尺以上道路者，其兩側臨街地各負擔五公尺。街角地對其正面道路之臨街地特別負擔，依前項標準計算；其對側面道路之臨街地特別負擔，依前項標準二分之一計算。【市地重劃實施辦法第25條】

123

土地重劃

四、市地重劃

(三) 市地重劃之程序

4. 計算負擔與分配設計

(2) 土地分配之設計

① 分配之標準

土地分配之立法例包括：

- A. 面積標準主義
以重劃前各人所有土地之面積比例為準，並進行分配。
- B. 地價標準主義（平均地權條例第60條之1）
以重劃前各人所有土地之價格比例為準，並進行分配。
- C. 選擇主義（土地法第136條）
以重劃前各人所有土地之面積或地價，擇一為準，並進行分配。
- D. 折衷主義
以重劃前各人所有土地之面積、地目、等則為準，並進行分配。

124

土地重劃

四、市地重劃

(三) 市地重劃之程序

重劃區內之土地扣除前條規定折價抵付共同負擔之土地後，其餘土地仍依各宗土地地價數額比例分配與原土地所有權人。但應分配土地之一部或全部因未達最小分配面積標準，不能分配土地者，得以現金補償之。

依前項規定分配結果，實際分配之土地面積多於應分配之面積者，應繳納差額地價；實際分配面積少於應分配之面積者，應發給差額地價。

第二項應繳納之差額地價經限期繳納逾期未繳納者，得移送法院強制執行。

未繳納差額地價之土地，不得移轉。但因繼承而移轉者，不在此限。【平均地權條例第60條之1】

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。【土地法第136條】

125

土地重劃

四、市地重劃

(三) 市地重劃之程序

4. 計算負擔與分配設計

(2) 土地分配之設計

② 土地分配之位置與調整分配方法

A. 最小分配面積標準之原則

a. 重劃後土地之最小分配面積標準，由主管機關視各街廓土地使用情況及分配需要於規劃設計時定之。但不得小於畸零地使用規則及都市計畫所規定之寬度、深度及面積。【市劃30】

b. 同一土地所有權人在重劃區內所有土地應分配之面積，未達或合併後仍未達重劃區內最小分配面積標準二分之一者，除通知土地所有權人申請與其他土地所有權人合併分配者外，應以現金補償之；其已達重劃區內最小分配面積標準二分之一者，得於深度較淺、重劃後地價較低之街廓按最小分配面積標準分配或協調合併分配之。【市劃31第1項第2款】

126

土地重劃

四、市地重劃

②土地分配之位置與調整分配方法

A. 最小分配面積標準之原則（續）

c. 同一宗土地跨占分配線二側，其各側應分配之面積已達原街廓原路街線最小分配面積標準者，應於分配線二側個別分配之；其中一側應分配之面積，未達原街廓原路街線最小分配面積標準者，應向面積較大之一側合併分配之。【市劃31第1項第3款】

B. 土地原位次分配之原則

- a. 重劃後土地分配之位置，以重劃前原有土地相關位次分配於原街廓之面臨原有路街線者為準。【市劃31第1項】
- b. 重劃前已有合法建築物之土地，其建築物不妨礙都市計畫、重劃工程及土地分配者，按原有位置分配之。【市劃31第1項第5款】
- c. 重劃區內之都市計畫公共設施用地，除道路、溝渠用地外，在重劃前業經主管機關核准興建者，應仍分配與原土地所有權人。【市劃31第1項第6款】

127

土地重劃

四、市地重劃

②土地分配之位置與調整分配方法

C. 合併分配之原則

a. 同一土地所有權人在重劃區內有數宗土地，其每宗土地應分配之面積已達原街廓原路街線最小分配面積標準者，除依第二十二條規定辦理外，應逐宗個別分配；其未達原街廓原路街線最小分配面積標準者，按應分配之面積較大者集中合併分配。但不得合併分配於公共設施用地及依法不能建築之土地。【市劃31第1項第1款】

b. 同一土地所有權人在重劃區內所有土地應分配之面積，未達或合併後仍未達重劃區內最小分配面積標準二分之一者，除通知土地所有權人申請與其他土地所有權人合併分配者外，應以現金補償之；其已達重劃區內最小分配面積標準二分之一者，得於深度較淺、重劃後地價較低之街廓按最小分配面積標準分配或協調合併分配之。【市劃31第1項第2款】

128

土地重劃

四、市地重劃

C. 合併分配之原則（續）

c. 同一宗土地跨占分配線二側，其各側應分配之面積已達原街廓原路街線最小分配面積標準者，應於分配線二側個別分配之；其中一側應分配之面積，未達原街廓原路街線最小分配面積標準者，應向面積較大之一側合併分配之。【市劃31第1項第3款】

d. 重劃前各宗土地如已設定不同種類之他項權利，或經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。【市劃31第2項】

D. 共有土地分配原則

分別共有土地，共有人依該宗應有部分計算之應分配面積已達原街廓原路街線最小分配面積標準，且經共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意或其應有部分合計逾三分之二之同意者，得分配為單獨所有；其應有部分未達原街廓原路街線最小分配面積標準者，得依第二款規定辦理或仍分配為共有。【市劃31第1項第4款】

129

土地重劃

四、市地重劃

(三) 市地重劃之程序

4. 計算負擔與分配設計

(2) 土地分配之設計

②土地分配之位置與調整分配方法

E. 例外原則

a. 重劃前土地位於共同負擔之公共設施用地或位於非共同負擔之公共設施用地，經以公有土地、抵費地指配者，其分配位置由主管機關視土地分配情形調整之。【市劃31第1項第7款】

b. 主管機關辦理市地重劃時，為配合整體建設、大街廓規劃或興建國民住宅之需要，得經協調後調整相關土地位次，不受第一項分配方法之限制。【市劃31第3項】

130

土地重劃

四、市地重劃

(三) 市地重劃之程序

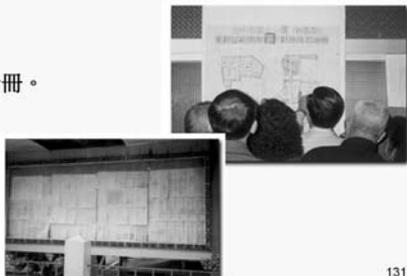
4. 計算負擔與分配設計

(3) 分配結果公告、通知與異議處理

主管機關於辦理重劃分配完畢後，應檢附下列圖冊，將分配結果公告於重劃土地所在地鄉（鎮、市、區）公所三十日，以供閱覽。

【市劃35】

- A. 計算負擔總計表。
- B. 重劃前後土地分配清冊。
- C. 重劃後土地分配圖。
- D. 重劃前地籍圖。
- E. 重劃前後地號圖。



131

土地重劃

四、市地重劃

(三) 市地重劃之程序

4. 計算負擔與分配設計

(3) 分配結果公告、通知與異議處理

主管機關應將前項公告及重劃前後土地分配清冊檢送土地所有權人。土地所有權人對於第一項分配結果有異議時，得於公告期間內向主管機關以書面提出異議。未提出異議或逾期提出者，其分配結果於公告期滿時確定。

主管機關對於土地所有權人提出之異議案件，得先予查處。其經查處結果如仍有異議者或未經查處之異議案件，應予以調處；調處不成者，由主管機關擬具處理意見，連同調處紀錄函報上級主管機關裁決之。但分別共有之土地依第三十一條第一項第四款規定調整分配為單獨所有者，共有人如提出異議，主管機關得不予調處，仍分配為共有。

132

土地重劃

四、市地重劃

(三) 市地重劃之程序



5. 土地改良物或墳墓拆遷補償

重劃區內應行拆遷之土地改良物或墳墓，直轄市或縣(市)政府應予公告，並通知其所有權人或墓主，土地改良物限期三十日內墳墓限期三個月內自行拆除或遷葬。逾期不拆除或遷葬者，得代為拆除或遷葬。【平均地權條例第62條之1】

因重劃拆遷之土地改良物或墳墓，應給予補償。補償金額由主管機關查定之，於拆除或遷移前，將補償金額及拆遷期限公告三十日，並通知其所有權人或墓主；其為無主墳墓者，得以公告代通知。土地改良物所有權人或墓主不於規定期限內自行拆除或遷葬者，其補償金額依左列規定處理：

(1) 代為拆除費用應在土地改良物拆除補償金額內扣回。

(2) 代為遷葬費用在墳墓遷葬補償金額內扣回。

經依前二款規定扣回後，如有餘額，依法提存；其無法扣回者，依行政執行法規定向義務人徵收之。【市地重劃實施辦法第38條】

133

土地重劃

四、市地重劃

(三) 市地重劃之程序

6. 地籍整理

(1) 地籍測量與分配清冊之釐正

土地分配結果公告確定後，主管機關應依重劃前後土地分配清冊所載分配面積及重劃後土地分配圖之分配位置，實地埋設界標，辦理地籍測量。但得免辦理地籍調查。

前項地籍測量後之面積，如與重劃前後土地分配清冊所載分配面積不符時，主管機關應依地籍測量之結果，釐正該土地分配清冊之面積。經釐正面積差距未達 $\bigcirc.5$ 平方公尺者，其地價款得免發給或繳納。但土地所有權人請求發給者，應予發給。【市地重劃實施辦法第42條】

134

土地重劃

四、市地重劃

(三) 市地重劃之程序

6. 地籍整理

(2) 土地權利變更登記

重劃土地辦竣地籍測量後，主管機關應將重劃前後土地分配清冊及重劃後土地分配圖等資料送由該管登記機關逕為辦理權利變更登記。其有應繳納差額地價者，並應通知該管登記機關於土地登記總簿加註「未繳清差額地價，除繼承外不得辦理所有權移轉登記。」字樣，於土地所有權人繳清差額地價時，立即通知該管登記機關註銷。重劃後分配之土地，於辦竣權利變更登記前，主管機關得經其相鄰土地所有權人之同意，合併為共有，但設有他項權利者，應徵得他項權利人之同意。

依第一項辦理登記完竣後，該管登記機關應通知土地所有權人於三十日內換領土地權利書狀，免收登記費及書狀費。【市地重劃實施辦法第44條】

135

土地重劃

四、市地重劃

(三) 市地重劃之程序

6. 地籍整理

(2) 土地權利變更登記(續)

重劃區內經抵充或列為共同負擔取得之公共設施用地及抵費地，登記為直轄市或縣(市)有。其由中央主管機關辦理者，抵費地登記為國有。

前項經抵充或列為共同負擔取得之公共設施用地，管理機關為各該公共設施主管機關，抵費地管理機關為直轄市或縣(市)主管機關。其由中央主管機關辦理者，抵費地管理機關為中央主管機關。

【市地重劃實施辦法第50條】

136

土地重劃

四、市地重劃

(三) 市地重劃之程序

6. 地籍整理

(3) 他項權利與租賃權之處理

①處理原則

市地重劃後，重行分配與原土地所有權人之土地，自分配結果確定之日起，視為其原有之土地。但對於行政上或判決上之處分，其效力與原有土地性質上不可分者，不適用之。【平均地權條例第62條】



新分配之土地為重劃前原土地所有權之延續與原地號之變更，故重劃後，重新分配之土地應為繼承取得，則原有土地上之負擔應予承受，亦即重劃前原有土地設有他項權利或租賃權者，原則上應存續於新分配之土地上。

137

土地重劃

四、市地重劃

(三) 市地重劃之程序

6. 地籍整理

(3) 他項權利與租賃權之處理

①處理原則(續)

重劃前土地已設定他項權利而於重劃後分配土地者，主管機關應於辦理土地權利變更登記前，邀集權利人協調，除協調結果該權利消滅者外，應列冊送由該管登記機關按原登記先後轉載於重劃後分配之土地。其為合併分配者，他項權利之轉載，應以重劃前各宗土地面積比率計算其權利範圍；他項權利為地上權、永佃權、地役權或典權者，並應附具位置圖。【平均地權條例施行細則第91條1】

138

(三) 市地重劃之程序

6. 地籍整理

(3) 他項權利與租賃權之處理

② 因市地重劃而無法達成原目的之處理

A. 他項權利之處理

- a. 地上權農育權、永佃權及不動產役權因市地重劃致不能達其設定目的者，各該權利視為消滅。地上權人、農育權人、永佃權人或不動產役權人得向土地所有權人請求相當之補償。【平均地權條例第64條I】
- b. 土地建築改良物經設定抵押權或典權，因市地重劃致不能達其設定目的者，各該權利視為消滅。抵押權人或典權人得向土地所有權人請求以其所分配之土地，設定抵押權或典權。【平均地權條例第64條II】實施重劃未受土地分配者，其原設定抵押權或典權之權利價值，由重劃機關在不超過土地所有權人應得補償之數額內予以協調清理。【平均地權條例第64條之1】

139

(三) 市地重劃之程序

(3) 他項權利與租賃權之處理

② 因市地重劃而無法達成原目的之處理 (續)

B. 租賃權之處理

- 出租之公、私有耕地因實施市地重劃致不能達到原租賃之目的者，由直轄市或縣(市)政府逕為註銷其租約並通知當事人。依前項規定註銷租約者，承租人得依左列規定請求或領取補償：
- a. 重劃後分配土地者，承租人得向出租人請求按重劃計畫書公告當期該土地之公告土地現值三分之一之補償。
- b. 重劃後未受分配土地者，其應領之補償地價，由出租人領取三分之二，承租人領取三分之一。
- 因重劃抵充為公共設施用地之公有出租農業用地，直轄市或縣(市)政府應逕為註銷租約，並按重劃計畫書公告當期該土地之公告土地現值三分之一補償承租人，所需費用列為重劃共同負擔。【平均地權條例第63條】

140

(三) 市地重劃之程序

6. 地籍整理

(3) 他項權利與租賃權之處理

② 因市地重劃而無法達成原目的之處理 (續)

B. 租賃權之處理

耕地以外之出租土地，因重劃而不能達到原租賃之目的者，承租人得終止租約，並得向出租人請求相當一年租金之補償。其因重劃而增減其利用價值者，出租人或承租人得向對方請求變更租約及增減相當之租金。【平均地權條例第63條之1】上述請求權之行使，應於重劃分配結果確定之次日起二個月內為之。【平均地權條例第65條】



141

(三) 市地重劃之程序

7. 交換與清償

(1) 通知交接

市地重劃區內，經重劃分配之土地，重劃機關應以書面分別通知原土地所有權人及使用人，限期辦理遷讓或接管；逾期不遷讓者，得移送法院強制執行；逾期不接管者，自限期屆滿之日起，視為已接管。【平均地權條例第66條】土地所有權人未按指定期間到場接管者，自指定之日起自負保管責任。【市地重劃實施辦法第51條後段】

(2) 損益補償

重劃後實際分配之土地面積多於應分配之面積者，主管機關應於重劃土地接管後三十日內通知土地所有權人，就其超過部分按評定重劃後地價限期繳納差額地價；逾期未繳納者，依法移送強制執行。重劃後實際分配之土地面積少於應分配之面積者，主管機關應於重劃土地接管後三十日內通知土地所有權人，就其不足部分，按評定重劃後地價發給差額地價補償；逾期未領取者，依法提存。【市地重劃實施辦法第52條】

142

7. 交換與清償

(2) 損益補償 (續)

土地所有權人重劃後應分配之土地面積未達重劃區最小分配面積標準二分之一而不能分配土地時，主管機關應於重劃分配結果公告確定之次日起六十日內，以其重劃前原有面積按原位置評定重劃後地價發給現金補償。但重劃範圍勘定後，除因繼承或強制執行者外，土地所有權人申請分割土地，致應分配土地面積未達重劃區最小分配面積標準二分之一者，以其重劃前原有面積按原位置評定重劃前地價發給現金補償；逾期未領取者，依法提存。

土地所有權人重劃後應分配土地面積已達重劃區最小分配面積標準二分之一，經主管機關按最小分配面積標準分配後，如申請放棄分配土地而改領現金補償時，應以其應分配權利面積，按重劃後分配位置之評定重劃後地價予以計算補償。【市地重劃實施辦法第53條】

143

(三) 市地重劃之程序

(2) 損益補償 (續)

前二項土地設有他項權利或出租或辦竣限制登記者，主管機關應於發給補償費前邀集權利人協調，協調成立者，依其協調結果處理，協議不成者，應將補償費提存，並列冊送由該管登記機關逕為塗銷登記。【市地重劃實施辦法第53條】

8. 財務結算

主管機關對於每一重劃區之帳務，應於重劃完成之日起一年內完成結算公告之。【市地重劃實施辦法第55條】

9. 重劃成果報備

主管機關應於市地重劃完成結算後六個月內撰寫重劃報告，檢同有關圖冊報中央主管機關備查。【市地重劃實施辦法第57條】

144

土地重劃

四、市地重劃

案例說明 台中市市地重劃地區成果統計表

期別 No.	總面積(公頃) Total area (hectares)	地籍整理面積(公頃) Construction area created (hectares)	無償取得公共設施用地面積(公頃) Public facility area obtained without compensation (hectares)	無償取得比例(%) Contribution land rate (%)
第一期大智市地重劃 DaZhi (Phase I)	14,5283	11,0995	3,4288	34.85
第二期麻豆市地重劃 MaYauTsu (Phase II)	24,2614	17,5778	6,6836	33.16
第三期忠明市地重劃 ZhongMing (Phase III)	18,6491	10,9186	7,7305	34.82
第四期中正、東山市地重劃 ZhongZheng and DongShan (Phase IV)	440,6556	311,0398	129,6158	37.73
第五期大墩市地重劃 DaDun (Phase V)	228,3124	156,7420	71,5704	36.90
第六期千城市地重劃 KanCheng (Phase VI)	19,4306	13,1627	6,2679	39.61
第七期惠來市地重劃 HuiLai (Phase VII)	353,3983	202,5476	150,8507	44.17
第八期豐樂市地重劃 FengLe (Phase VIII)	148,7966	86,4580	62,3386	44.60
第九期早溪市地重劃 JaoXi (Phase IX)	120,3502	72,5515	47,7987	41.78
第十期軍功、水尾市地重劃 JunGong and ShuiWing (Phase X)	221,2018	118,0421	103,1597	44.95
第十一期四張犁市地重劃 SiZhangLi (Phase XI)	141,0193	78,2623	62,7570	44.59
合計 Total	1730,6036	1078,4019	652,2017	

145

土地重劃

四、市地重劃

案例說明

台中市第十二期同心市地重劃地區計畫摘要

一、重劃原因

1. 本區之細部計畫通盤檢討於93年6月公告實施，亟需進行重劃開發，以落實細部計畫之內容。
2. 配合台中都會區人口成長與建地需求
3. 地區內地籍混亂，無法充分有效建築利用

二、土地所有權人同意重劃之情況

私有土地所有權人人數				私有土地面積(公頃)			
同意人數		未同意人數		同意面積		未同意面積	
人數	百分比	人數	百分比	面積	百分比	面積	百分比
107	6.75	1479	93.25	7.6704	11.27	56.7817	83.43
公有土地總面積：13公頃				可抵充之公有土地面積：6.0363公頃			

146

土地重劃

四、市地重劃

案例說明 台中市第十二期同心市地重劃地區計畫摘要

三、土地所有權人平均重劃負擔比例

$$\text{公共設施負擔} + \text{費用負擔} \\ 38.91\% + 6.08\% = 44.99\%$$

四、財務計畫與財源籌措方式

資金需求總額為2,177,027,000元。其籌措方式採(1)台中市實施平均地權基金貸款支應(2)財政部建設基金貸款(3)金融機構貸款等方式。

五、償還計畫

由抵費地出售與土地所有權人所繳納之差額地價償還之。

六、執行期間

民國93年3月至95年12月

147

土地重劃

五、農地重劃

(一) 農地重劃之實施主體

1. 主管機關主動辦理

直轄市或縣(市)主管機關因下列情形之一，得就轄區內之相關土地勘選為重劃區，擬訂農地重劃計畫書，連同範圍圖說，報經上級主管機關核定，實施農地重劃：

- 一、耕地坵形不適於農事工作或不利於灌溉、排水者。
- 二、耕地散碎不利於擴大農場經營規模或應用機械耕作。
- 三、農路、水路缺少，不利於農事經營者。
- 四、須新闢灌溉、排水系統者。
- 五、農地遭受水沖、砂壓等重大災害者。
- 六、舉辦農地之開發或改良者。

農地重劃區之勘選，應兼顧農業發展規劃與農村社區建設，得不受行政區域之限制。【農地重劃條例第6條】

148

土地重劃

五、農地重劃

(一) 農地重劃之實施主體

2. 土地所有權人申請後，主管機關優先辦理

依第六條勘選之農地重劃區，因重劃區內私有土地所有權人過半數，而其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數者之申請，直轄市或縣(市)主管機關得報經上級主管機關核准後優先辦理。【農地重劃條例第8條】

3. 土地所有權人自行辦理

為促進土地利用，擴大辦理農地重劃，中央主管機關得訂定辦法，獎勵土地所有權人自行辦理之；其獎勵事項適用平均地權條例第五十八條之規定。

前項所稱自行辦理，指經重劃區內私有土地所有權人三分之二以上，而其所有面積亦達私有土地面積三分之二以上者之同意，就重劃區全部土地辦理重劃，並經該管直轄市或縣(市)主管機關核准者而言。【農地重劃條例第10條】

149

土地重劃

五、農地重劃

(二) 農地重劃之程序



150

(二) 農地重劃之程序

2. 重劃計畫書之擬訂、核定與公告通知

(1) 擬訂與核定

農地重劃計畫書，其內容應包括下列事項：【農地重劃條例施行細則第13條】

- A. 重劃區之名稱及其範圍。
- B. 法律依據。
- C. 辦理重劃之原因及預期效益。
- D. 重劃區公私有土地面積、筆數及土地所有權人總數。
- E. 重劃區內原為公有及農田水利會所有農路、水路土地面積。
- F. 區域性排水或灌溉工程計畫配合實施情形。
- G. 預估重劃費用及財務計畫、工程費用負擔方式。
- H. 預定工作進度。
- I. 其他。

151

(二) 農地重劃之程序

2. 重劃計畫書之擬訂、核定與公告通知

(2) 公告

農地重劃計畫書經上級主管機關核定後，直轄市或縣(市)主管機關應即於重劃區所在地鄉(鎮、市、區)公所或重劃區之適當處所公告三十日，公告期滿實施之。

前項公告期間內，重劃區土地所有權人半數以上，而其所有土地面積超過重劃區土地總面積半數者表示反對時，該管主管機關應予調處並參酌反對理由，修訂農地重劃計畫書，重行報請核定，並依核定結果公告實施。【農地重劃條例第7條】

修訂農地重劃計畫書，應於公告期滿之翌日起一個月內為之。修訂計畫書報請核定时，中央主管機關應於收到修訂計畫書一個月內核定之。【農地重劃條例施行細則第16條】

152

(二) 農地重劃之程序

2. 重劃計畫書之擬訂、核定與公告通知

(2) 公告(續)

直轄市或縣(市)主管機關於農地重劃計畫書公告時，得同時公告於一定期限內禁止該重劃區內土地之新建、增建、改建及採取土石或變更地形。但禁止之期間，不得超過一年六個月。【農地重劃條例第9條】

縣(市)主管機關依本條例第九條規定公告禁止重劃區內土地之新建、增建、改建時，對於在公告前已依法核准並完成基礎工程之建築物，應准依核准興建之圖樣繼續興建。【農地重劃條例施行細則第18條】



153

(二) 農地重劃之程序

3. 測量、調查與地價查估

(1) 測量與調查土地現況

辦理重劃土地分配前，應先完成左列工作：【農地重劃條例施行細則第27條】

- A. 三角點檢測及補點測量。
- B. 圖根測量。
- C. 重劃區邊界測量。
- D. 繪製一千分之一比例尺地籍藍晒底圖。
- E. 編造土地權利使用調查表及重劃前原有土地清冊。
- F. 土地權利關係及使用狀況調查。
- G. 地上物現況測量。
- H. 查定單位區段地價。
- I. 辦理土地歸戶及統計。
- J. 農路、水路中心樁連測。

154

(二) 農地重劃之程序

3. 測量、調查與地價查估

(2) 查估單位區段地價

直轄市或縣(市)主管機關應於辦理重劃時重新查定重劃區內之單位區段地價，作為土地分配及差額、補償之依據。【農地重劃條例第21條I】

縣(市)主管機關依本條例第二十一條規定重新查定重劃區內之單位區段地價，應就土地位置、地勢、交通、水利、土壤及使用情況，並參酌最近一年內之土地收益價格、買賣實例，以及當期公告現值等資料，分別估定之。設有農地重劃協進會者，縣(市)主管機關得參酌其意見定之。【農地重劃條例施行細則第30條】



155

(二) 農地重劃之程序

4. 重劃工程之規劃設計與施工

(1) 重劃工程之規劃設計

① 農場結構之設計

重劃後之農地坵塊，以能直接灌溉、排水及臨路為原則。坵塊之標準，由直轄市或縣(市)主管機關定之。【農地重劃條例第15條】

本條例規定最小坵塊面積，以該重劃區規劃坵塊土地之短邊十公尺計算之面積為準。【農地重劃條例施行細則第34條I】

156

(1) 重劃工程之規劃設計

②農用公共工程之規劃設計

A. 辦理重劃區農路、水路工程規劃設計施工程序如下：【農地重劃條例施行細則第23條I】

- a. 水利狀況調查。
- b. 高程及地形測量。
- c. 農路、水路系統規劃及規劃圖、報告書送審。
- d. 農路、水路中心位置測量及釘樁。
- e. 農路、水路工程設計。
- f. 編製工程預算書及設計圖送審。
- g. 工程發包。
- h. 放樣施工。
- i. 施工管理。
- j. 工程驗收及移交接管。
- k. 辦理決算。

157

(1) 重劃工程之規劃設計

②農用公共工程之規劃設計

B. 重劃區內農路、水路工程設施之規劃設計標準，及農路、水路建造物規格，由中央主管機關會商中央農業及水利等有關機關定之。【農地重劃條例第14條】其配置原則，以使重劃後之農地能直接灌溉、排水及臨路為原則。

C. 重劃區內原有道路、池塘、溝渠或其他供公共使用之土地，得因實施重劃予以變更或廢置之。【農地重劃條例第13條】

D. 重劃區農路、水路工程之規劃，應於施工前一年內辦理完成。

【農地重劃條例施行細則第22條】其規劃設計，其在農田水利會灌區範圍內者，當地農田水利會應派員參與。【農地重劃條例施行細則第23條II】

158

4. 重劃工程之規劃設計與施工

(2) 重劃工程之施工

A. 重劃工程之施工，應於重劃區內主要作物收穫後為之；主要作物收穫季節不一時，應擇主要作物損害最少之期間為之。【農地重劃條例第16條】

B. 重劃區內應行拆遷之土地改良物或墳墓，直轄市或縣(市)主管機關應予公告，並通知其所有權人或基主限期三十日內自行拆除或遷葬；逾期不為拆除或遷葬或為無主無法通知者，應代為拆除或遷葬。

前項因重劃而拆除或遷葬之土地改良物或墳墓，應予補償；其補償標準，由直轄市或縣(市)主管機關查定之。但違反第九條規定禁止之公告者，不予補償。代為拆除或遷葬者，其費用在其應領補償金額內扣回。【農地重劃條例第17條】

159

4. 重劃工程之規劃設計與施工

(3) 重劃負擔

A. 工程費用負擔

農地重劃，除區域性排水工程由政府興辦並負擔費用外，其餘農路、水路及有關工程由政府或農田水利會興辦，所需工程費用由政府與土地所有權人分擔，其分擔之比例由行政院定之。

前項土地所有權人應分擔之工程費用，得由土地所有權人提供重劃區內部分土地折價抵付之。【農地重劃條例第4條】

本條例第四條規定由政府與土地所有權人分擔之工程費用包括如下：一、施工費。二、材料費。三、補償費。四、區域性整地費。五、界樁設置費。六、管理費。【農地重劃條例施行細則第5條】

160

(二) 農地重劃之程序

4. 重劃工程之規劃設計與施工

(3) 重劃負擔

A. 工程費用負擔(續)

依本條例第四條第二項規定土地所有權人應分擔之工程費用，以保護自耕農基金或銀行貸款墊借。

前項由土地所有權人負擔之費用，以現金繳納者，得由土地所有權人依保護自耕農基金農地重劃放款辦法規定貸款，或銀行貸款，或以現金償還。以土地折價抵付費用者，由土地所有權人按參加重劃土地面積比例提供土地折價抵付之，於公開標售後，以所得價款歸還保護自耕農基金或銀行貸款之本息。【農地重劃條例施行細則第6條】

161

4. 重劃工程之規劃設計與施工

(3) 重劃負擔

A. 工程費用負擔(續)

重劃區內農路、水路工程設施需要及基於灌溉、排水便利之區域性整地，應列入重劃工程辦理。但其屬個別坵塊之整理工作，應由受分配土地所有權人自行為之；所需經費，得向政府指定之銀行申請專案貸款。【農地重劃條例第12條】

B. 農水路用地負擔

重劃後農路、水路用地，應以重劃區內原為公有及農田水利會所有農路、水路土地抵充之；其有不足者，按參加重劃分配土地之面積比例分擔之。

前項應充農路、水路用地之土地，直轄市或縣(市)主管機關應於農地重劃計畫書公告時，同時通知其管理機關或農田水利會不得出租、處分或設定負擔。【農地重劃條例第11條】

162

(二) 農地重劃之程序

5. 土地分配與異議處理

(1) 土地分配

① 確定土地分配權利人

重劃區內之土地，均應參加分配，其土地標示及權利均以開始辦理分配日之前一日土地登記簿上所記載者為準；其有承租、承墾者，以開始辦理分配日之前一日，已依法訂約承租耕地之承租人或依法核准承墾土地之承墾人為準。【農地重劃條例第18條】

直轄市或縣(市)主管機關應自開始辦理分配之日起，一定期限內停止受理土地權利移轉及設定負擔之登記。但抵押權設定之登記，不在此限。

前項停止登記之期間，不得逾八個月。

【農地重劃條例第19條I、II】

163

(1) 土地分配(續)

② 分配區之劃分

重劃區得視自然環境、面積大小、地價高低及分配之需要，劃分若干分配區。【農地重劃條例第20條】

③ 分配方法

A. 按單位區段地價折算面積分配

重劃土地之分配，按各宗土地原來面積，扣除應負擔之農路、水路用地及抵付工程費用之土地，按重新查定之單位區段地價，折算成應分配之總地價，再按新分配區單位區段地價折算面積，分配予原所有權人。但限於實際情形，應分配土地之一部或全部未達最小丘塊面積不能妥為分配者，得以現金補償之。【農地重劃條例第21條II】

164

5. 土地分配與異議處理

(1) 土地分配(續)

③ 分配方法

B. 原位次分配與集中分配

重劃區內同一分配區之土地辦理分配時，應按原有位次分配之。但同一所有權人在同一分配區有數宗土地時，面積小者應儘量向面積大者集中；出租土地與承租人所有土地相鄰時，應儘量向承租人所有土地集中。

前項但書規定於下列土地辦理分配時，不適用之：

- a. 農地重劃計畫書公告之日前已有建築改良物之土地。
- b. 原有鄰接公路、鐵路、村莊或特殊建築改良物之土地。
- c. 墳墓地。
- d. 原位於公墓、河川或山谷邊緣或其他特殊地形範圍內之土地。
- e. 養、溜、池、溝、水、原、林、雜等地目土地，難以改良成田、旱土地使用者。【農地重劃條例第22條】

165

5. 土地分配與異議處理

(1) 土地分配(續)

③ 分配方法

C. 未達分配最小丘塊面積之補償與集中標售

同一土地所有權人，在重劃區內所有土地應分配之面積，未達或合併後仍未達最小丘塊面積者，應以重劃前原有面積按原位置查定之單位區段地價計算，發給現金補償。但二人以上之土地所有權人，就其未達最小丘塊面積之土地，協議合併後達最小丘塊面積者，得申請分配於其中一人。

前項發給現金補償之土地，應予以集中公開標售，經兩次標售而未標出者，直轄市或縣(市)主管機關應出售與需要耕地之農民。第二項公開標售或出售時，其毗連土地之現耕所有權人有依同樣條件優先購買之權，如毗連土地現耕所有權人有二人以上主張優先購買時，以抽籤定之。【農地重劃條例第23條】

166

5. 土地分配與異議處理

(1) 土地分配(續)

③ 分配方法

D. 共有土地之分配

重劃區內共有土地有左列情形之一者，得分配為個人所有：

- a. 共有人之應有部分折算面積達最小丘塊面積者。
- b. 共有人共有二筆以上之土地，部分共有人之應有部分達最小丘塊面積者。
- c. 共有土地經共有人自行協議，分配為其中一人者。

【農地重劃條例第24條】

167

5. 土地分配與異議處理

(2) 異議處理

直轄市或縣(市)主管機關於辦理土地分配完畢後，應即將分配結果，於重劃區所在地鄉(鎮、市、區)公所或重劃區之適當處所公告之，並以書面分別通知土地所有權人、承租人、承墾人與他項權利人。前項公告期間為三十日。【農地重劃條例第25條】

土地所有權人對於重劃區土地之分配如有異議，應於公告期間向該管直轄市或縣(市)主管機關以書面提出，該管直轄市或縣(市)主管機關應予查處。其涉及他人權利者，並應通知其權利關係人予以調處。土地所有權人對主管機關之調處如有不服，應當場表示異議經表示異議之調處案件，主管機關應於五日內報請上級機關裁決之。在縣設有農地重劃委員會或農地重劃協進會者，前項調處案件，應先發交農地重劃委員會或農地重劃協進會予以調解。【農地重劃條例第26條】

168

土地重劃

五、農地重劃

(二) 農地重劃之程序

6. 權利清理與地籍整理

(1) 權利清理

A. 他項權利之處理

a. 因重劃致地上權、農育權或永佃權不能達其設定之目的者，各該權利視為消滅。地上權人、農育權人或永佃權人得向土地所有權人請求相當之補償。前項請求權之行使，應自重劃分配確定之日起，二個月內為之。【農地重劃條例第31條】

b. 重劃土地之上所存之不動產役權，於重劃後仍存在於原有土地上。但因重劃致設定不動產役權之目的已不存在者，其不動產役權視為消滅，不動產役權人得向土地所有權人請求相當之補償。因重劃致不動產役權人不能享受與從前相同之利益者，得於保存其利益之限度內設定不動產役權。【農地重劃條例第32條】¹⁶⁹

土地重劃

五、農地重劃

(1) 權利清理

A. 他項權利之處理（續）

c. 實施重劃未受分配之土地，其原設定抵押權或典權有關權利價值，由直轄市或縣(市)主管機關在不超過土地所有權人應得補償之數額內予以協調清理。【農地重劃條例第33條】

B. 出租耕地之處理

出租耕地因實施重劃致標示變更或不能達到原租賃之目的者，應依據公告確定結果，逕為變更或註銷其租約，並通知當事人。

依前項規定註銷租約者，承租人得依左列規定請求或領取補償：

a. 因出租耕地畸零狹小，而合併於其他耕地者，承租人得向出租人請求相當一年租金之補償。

b. 因出租耕地畸零狹小而未受分配土地者，所應領受之補償地價，由土地所有權人領取其三分之二，承租人領取其三分之一。【農地重劃條例第29條】

170

土地重劃

五、農地重劃

(二) 農地重劃之程序

6. 權利清理與地籍整理

(2) 地籍整理

重劃區範圍內之土地於重劃後，應分別區段重新編號，並逕為辦理地籍測量、土地登記、換發權利書狀、免收登記費及書狀工本費。【農地重劃條例第34條】

重劃區內未經辦理地籍整理之土地，在實施農地重劃時，其地籍測量、土地登記及規定地價，依重劃結果辦理。【農地重劃條例第35條】

原設定之他項權利登記及限制登記，直轄市或縣(市)主管機關於重劃土地分配確定後，依據分配結果逕為轉載或為塗銷登記。

【農地重劃條例第30條】

171

土地重劃

五、農地重劃

(二) 農地重劃之程序

7. 換地交換與差額補償

(1) 換地交換

重劃區內經重劃分配之土地，應由該管主管機關，以書面分別通知土地所有權人、使用人、承墾人限期辦理辦理交接；逾期不交接者，得移送法院強制執行。【農地重劃條例第28條】

(2) 差額補償

重劃後實際分配之土地面積超過應分配之面積者，縣(市)主管機關於重劃土地交接後應通知土地所有權人，就其超過部分，按查定重劃地價，限期繳納差額地價，逾期未繳納者，依民事訴訟法督促程序規定，聲請法院以督促程序發支付命令；其實際分配之土地面積小於應分配之面積者，就其不足部分，按查定重劃地價，發給差額地價補償。【農地重劃條例施行細則第51條】

172

土地重劃

五、農地重劃

(二) 農地重劃之程序

8. 成果維護

(1) 農、水路之權屬與管理機構

重劃區農路及非農田水利會管理之水路，其用地應登記為該管直轄市或縣(市)所有。原登記為國有、省有及鄉(鎮)有者，應辦理註銷手續。

前項農路及水路，由直轄市或縣(市)政府自行或指定機關、團體管理、維護之。其費用由各該政府列入年度預算。

重劃區內農田水利會管理之水路及有關水利設施，其用地登記為農田水利會所有，並由農田水利會管理、維護之。【農地重劃條例第37條】

173

土地重劃

五、農地重劃

(二) 農地重劃之程序

8. 成果維護

(2) 農、水路之檢查管理與維護

農地重劃完成後，農路、水路之管理機構，對於重劃區之農路、水路每年應檢查一次以上，並管理、維護之。

重劃區內之耕地使用人對其耕地坵塊所鄰接之農路、水路，有維護之義務，發現遭受毀損時，並應即時通知管理機構。【農地重劃條例第38條】

(3) 重劃區內耕地先買權之次序

重劃區內耕地出售時，其優先購買權之次序如下：【農地重劃條例第5條】

A. 出租耕地之承租人。 B. 共有土地現耕之他共有人。

C. 毗連耕地之現耕所有權人。

174

土地重劃

五、農地重劃

案例說明 宜蘭縣九十四年度阿里史農地重劃計畫摘要

一、重劃原因

為改良農場結構，擴大經營規模推行機械化，並配合農村社區建設，促進農業經營現代化等目的，所進行之農地重劃。

二、土地所有權人申請重劃之情況

本地區私有土地總面積約178公頃，土地所有權人戶數461戶，申請辦理農地重劃人數為256戶，佔所有權人總人數55.53%，申請面積佔73.51%。

三、重劃費用總金額及籌措方式

本重劃區農水路工程，由中央補助74,130,000元，實際支應工程費為94,517,000元，不足之20,387,000元由該區零星集中土地標售款挹注。

175

土地重劃

五、農地重劃

案例說明 宜蘭縣九十四年度阿里史農地重劃計畫摘要

四、重劃後之成本與效益

(一) 成本估算 (每公頃)

固定工程費353,000元，中央補助313,000元，故農民負擔40,000元。

(二) 效益概估 (每公頃)

1. 重劃前平均每年淨收益：100,000元

2. 重劃後平均每年淨收益：133,333元

3. 重劃後年增收益：33,333元

176

土地重劃

農村社區土地重劃之規劃原則

辦理農村社區土地重劃先期規劃，應結合社區參與，深入瞭解社區居民之需求，充分利用當地人文資源，整合生態、景觀、生活、產業發展與社區文化等元素，參酌社區居民意願及尊重專家學者之意見，建構社區發展願景，建設兼有產業、人文、自然生態及地方特色之農村社區。【農村社區土地重劃規劃原則第2點】

為保存農村風貌、建構農村優質生活、生產、生態及生命四生共榮之居住環境，規劃時應提出下列願景：【農村社區土地重劃規劃原則第3點】

- (一) 建構優質生活環境。
- (二) 發展當地農特產業。
- (三) 發揚民俗文化活動。
- (四) 重視原有聚落紋理、景觀及生態保育。
- (五) 營造永續社區發展環境。

177

土地重劃

農村社區土地重劃之規劃原則

農村社區建築用地方面，則需考量下列配置原則：【農村社區土地重劃規劃原則第11點】

1. 評估原有農村風貌、聚落主軸，考量其原有紋理（如三角窗、穿堂、三合院及曬穀埕）、既成步道等因素，配置建築用地。
2. 重劃前之建築物，規劃時儘量配合維持現狀不予拆除。
3. 重劃規劃後其各宗土地均應面臨道路或可指定建築線，並符合建築法令相關規定，屬山坡地者，應依山坡地建築管理辦法等規定辦理。

農村社區公共設施用地規劃層面，則規範包括：公共設施、公用設備比例、道路交通系統、溝渠、電信、電力、照明設備、下水道、公園廣場、綠地（帶）社區中心、停車場等設施的規劃與設置原則，期能形塑農村社區的特色風貌。

178

土地重劃

六、農村社區土地重劃之程序

(一) 重劃區之選定

1. 選定之地區

有下列情形之一者，直轄市或縣(市)主管機關得報請中央主管機關核定辦理農村社區土地重劃：

- (1) 促進農村社區土地合理利用需要。
- (2) 實施農村社區更新需要。
- (3) 配合區域整體發展需要。
- (4) 配合遭受地震、水災、風災、火災或其他重大事變損壞之災區重建需要。

依前項第四款辦理之重劃，得由直轄市或縣(市)主管機關於災區內、外擇定適當土地併同報核。必要時，亦得由中央主管機關逕行決定辦理。【農村社區土地重劃條例第5條】

179

土地重劃

六、農村社區土地重劃之程序

(一) 重劃區之選定

2. 重劃計畫書之擬訂、核定與公告

直轄市或縣(市)主管機關依前條規定選定重劃區後，先徵詢農村社區更新協進會之意見，辦理規劃，依規劃結果擬訂重劃計畫書、圖，並邀集土地所有權人及有關人士等舉辦聽證會，修正重劃計畫書、圖，經徵得區內私有土地所有權人過半數，而其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意，報經中央主管機關核定後，於重劃區所在地鄉(鎮、市、區)公所之適當處所公告三十日；公告期滿實施之。

前項公告期間內，重劃區私有土地所有權人提出異議時，主管機關應予調處。

第一項規劃應考量農業發展、古蹟民俗文物維護、自然生態保育及社區整體建設。【農村社區土地重劃條例第6條】

180

土地重劃

六、農村社區土地重劃之程序

(一) 重劃區之選定

2. 重劃計畫書之擬訂、核定與公告(續)

直轄市或縣(市)主管機關於農村社區土地重劃計畫書、圖公告時，得同時公告於一定期限內禁止該重劃區內建築改良物之新建、增建、改建及採取土石或變更地形。前項禁止期間，不得超過一年六個月。第一項公告禁止事項，無須徵詢土地及建築改良物所有權人之意見。【農村社區土地重劃條例第8條】

(二) 重劃負擔與工程

1. 重劃負擔

(1) 重劃負擔之計算標準

直轄市或縣(市)主管機關應於辦理重劃時調查各宗土地之位置、交通及利用情形，並斟酌重劃後各宗土地利用價值，相互比較估計重劃前後地價，提經地價評議委員會評定後，作為計算公共設施用地負擔、費用負擔、土地交換分配及變通補償之標準。【農村社區土地重劃條例第10條】

181

土地重劃

六、農村社區土地重劃之程序

(二) 重劃負擔與工程

1. 重劃負擔

(2) 重劃負擔之分擔比例

A. 費用負擔

辦理農村社區土地重劃時，其行政業務費及規劃設計費由政府負擔；工程費由政府與土地所有權人分擔，其分擔之比例由行政院定之。【農村社區土地重劃條例第11條I】

B. 公共設施用地負擔：

重劃區內規劃之道路、溝渠、電信電力地下化、下水道、廣場、活動中心、綠地及重劃區內土地所有權人認為為達現代化生活機能必要之其他公共設施用地，除以原公有道路、溝渠、河川及未登記土地等四項土地抵充外，其不足土地及拆遷補償費與貸款利息，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔。【農村社區土地重劃條例第11條II】

182

土地重劃

六、農村社區土地重劃之程序

(二) 重劃負擔與工程

1. 重劃負擔

(2) 重劃負擔之分擔比例

土地所有權人之負擔，以重劃區內未建築土地按評定重劃後地價折價抵付。如無未建築土地者，改以現金繳納。依前項規定折價抵付共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積百分之三十五為限。但經重劃區內私有土地所有權人過半數，而其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意者，不在此限。重劃區內重劃前經編定為建築用地以外之土地，應提供負擔至少百分之四十土地。【農村社區土地重劃條例第11條I II、IV、V】

183

土地重劃

六、農村社區土地重劃之程序

(二) 重劃負擔與工程

2. 重劃工程

重劃區內應行拆遷之土地改良物或墳墓，直轄市或縣(市)主管機關應予公告，並通知其所有權人或墓主限期三十日內自行拆除或遷葬；逾期不為拆除或遷葬或為無主無法通知者，應代為拆除或遷葬。

前項因重劃而拆除之土地改良物或遷葬之墳墓，應予補償；其補償數額，由直轄市或縣(市)主管機關查定之。但違反第八條公告禁止之事項者，不予補償。代為拆除或遷葬者，其費用在其應領補償金額內扣回。

第一項應行拆遷之土地改良物，於拆遷時應注意古蹟、民俗文物之保存。【農村社區土地重劃條例第13條】

184

土地重劃

六、農村社區土地重劃之程序

(三) 土地分配與異議之處理

1. 土地分配原則與標準

重劃區內之土地，均應參加分配，其土地標示及權利均以開始辦理分配日之前一日土地登記簿上所記載者為準。【農村社區土地重劃條例第14條】

重劃區內之土地，扣除提供負擔之土地後，其餘土地仍依各宗土地地價數額比例分配與原土地所有權人。經分配結果，實際分配面積多於或少於應分配之面積者，應繳納或發給差額地價。【農村社區土地重劃條例第16條I】

185

土地重劃

六、農村社區土地重劃之程序

(三) 土地分配與異議之處理

2. 開始辦理分配日與限制登記期間之公告

直轄市或縣(市)主管機關應自開始辦理分配之日起，一定期限內停止受理土地權利移轉及設定負擔之登記。但因繼承、強制執行、公用徵收及法院判決之原因所為之登記者，不在此限。前項停止登記之期間，不得逾八個月。

第一項之停止登記期間、事項及前條之開始辦理分配日，由直轄市或縣(市)主管機關開始辦理分配日之三十日前公告之。第一項公告，無須徵詢土地、建築改良物所有權人及他項權利人之意見。【農村社區土地重劃條例第15條】

3. 土地最小分配面積標準

最小分配面積標準，由直轄市或縣(市)主管機關視土地使用情況及分配需要，於規劃設計時定之。但不得小於畸零地使用規則規定之寬度、深度及面積。【農村社區土地重劃條例第18條I】

186

(三) 土地分配與異議之處理

4. 土地分配之位置與調整分配方法

重劃後土地分配之位置，以按重劃前原有土地相關位次分配為準，其調整分配方法如下：【農村社區土地重劃條例第18條I】

- (1) 重劃前土地已有建築物，且不妨礙重劃計畫及土地分配者，按其原有位置分配。
- (2) 同一土地所有權人在重劃區內有數宗土地，其每宗土地應分配之面積均已達最小分配面積標準者，應逐宗個別分配；其未達最小分配面積標準者，得以應分配之面積較大者集中合併分配。

187

(三) 土地分配與異議之處理

4. 土地分配之位置與調整分配方法(續)

三、同一土地所有權人在重劃區內所有土地應分配之面積，未達或合併後仍未達最小分配面積標準二分之一者，除通知土地所有權人申請與其他土地所有權人合併分配者外，應以現金補償之；其已達最小分配面積標準二分之一者，得於重劃後深度較淺或地價較低之土地按最小分配面積標準分配之。

四、分別共有土地，經共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意，且其應有部分計算之應分配面積已達最小分配面積標準者，得分配為單獨所有。但應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。

五、重劃前土地位於重劃計畫之公共設施用地者，其分配位置由主管機關視土地分配情形調整之。

188

(三) 土地分配與異議之處理

5. 差額之處理

重劃區內之土地，扣除提供負擔之土地後，其餘土地仍依各宗土地地價數額比例分配與原土地所有權人。經分配結果，實際分配面積多於或少於應分配之面積者，應繳納或發給差額地價。【農村社區土地重劃條例第16條I】

應繳納之差額地價，經限期繳納而逾期未繳納者，得移送法院強制執行。重劃區重劃分配之土地，經依第二十二條規定限期辦理遷讓而逾期不遷讓者亦同。【農村社區土地重劃條例第31條】

重劃區內土地實際面積少於土地登記總面積而未能更正者，其差額得列入共同負擔。【農村社區土地重劃條例第17條】

189

(三) 土地分配與異議之處理

6. 分配結果之公告與通知

直轄市或縣(市)主管機關於辦理土地分配完畢後，應即將分配結果，於重劃區所在地鄉(鎮、市、區)公所或重劃區之適當處所公告之，並以書面分別通知土地所有權人與他項權利人。前項公告期間為三十日。【農村社區土地重劃條例第19條】

7. 異議之提出與處理

土地所有權人對於重劃區土地之分配結果如有異議，應於公告期間內向該管直轄市或縣(市)主管機關以書面提出；未於公告期間內提出異議者，其分配結果於公告期滿時確定。

前項異議，該管直轄市或縣(市)主管機關應予查處。其涉及他人權利者，應先發交農村社區更新協進會予以調解，調解不成立者，由該管直轄市或縣(市)主管機關調處。土地所有權人對主管機關之調處如有不服，應當場表示異議。經表示異議之調處案件，主管機關應於十日內報請上級機關裁決之。【農村社區土地重劃條例第20條】

190

(三) 土地分配與異議之處理

8. 遷讓或接管

農村社區土地重劃後分配與原土地所有權人之土地，自分配結果確定之日起，視為其原有土地【農村社區土地重劃條例第21條】

因此，經重劃分配之土地，該管直轄市或縣(市)主管機關應以書面分別通知原土地所有權人及使用人限期辦理遷讓或接管；逾期不接管者，自期限屆滿之日起，視為已接管。【農村社區土地重劃條例第22條】逾期不遷讓者，得移送法院強制執行。【農村社區土地重劃條例第31條後段】

191

(四) 權利清理與地籍整理

1. 權利清理

(1) 他項權利之處理

因重劃致地上權、永佃權或地役權不能達其設定之目的者，各該權利視為消滅。地上權人、永佃權人或地役權人得向土地所有權人請求相當之補償。土地、建築改良物經設定抵押權或典權，因重劃而不能達其設定之目的者，各該權利視為消滅。抵押權人或典權人得向土地所有權人請求以其所分配之土地，設定抵押權或典權。但建築改良物非土地所有權人所有者，其建築改良物之抵押權人或典權人得向建築改良物所有權人請求相當之補償。前二項請求權之行使，應於重劃分配結果確定通知送達之次日起二個月內為之。【農村社區土地重劃條例第24條】

192

(四) 權利清理與地籍整理

1. 權利清理

(1) 他項權利之處理(續)

實施重劃未受分配之土地上其原設定抵押權或典權之權利價值，主管機關應於重劃分配確定之日起二個月內，邀集權利人協調，達成協議者，依其協議結果辦理；協議不成者，應將土地所有權人應得補償地價提存之，並列冊送由該管登記機關逕為塗銷登記。

【農村社區土地重劃條例第25條】

(2) 租賃權之處理

適用耕地三七五減租條例之出租公、私有耕地因實施重劃致不能達到原租賃之目的者，由直轄市或縣(市)主管機關逕為註銷其租約並通知當事人。【農村社區土地重劃條例第26條】

193

(四) 權利清理與地籍整理

1. 權利清理

(2) 租賃權之處理(續)

依前項規定註銷租約者，承租人得依下列規定請求或領取補償：

A. 重劃後分配土地者，承租人得向出租人請求按重劃計畫書公告當期該土地之公告土地現值三分之一之補償。

B. 重劃後未受分配土地者，其應領之補償地價，由出租人領取三分之二，承租人領取三分之一。

因重劃抵充為公共設施用地之原公有道路、溝渠、河川及未登記地而訂有耕地租約者，直轄市或縣(市)主管機關應逕為註銷租約，並按重劃計畫書公告當期該土地之公告土地現值三分之一補償承租人，所需費用列為重劃共同負擔。

194

(四) 權利清理與地籍整理

2. 地籍整理

重劃區土地分配結果確定後，直轄市或縣(市)主管機關應依據分配結果重新編號，列冊送由該管登記機關逕為辦理地籍測量及變更登記，並通知土地所有權人於三十日內換領土地權利書狀，免收登記費及書狀費；未於規定期限內換領者，宣告其原土地權利書狀無效。【農村社區土地重劃條例第27條】

重劃區內土地原設定之他項權利登記或限制登記，由直轄市或縣(市)主管機關於重劃土地分配確定後，依據分配結果予以協調清理後，逕為轉載或為塗銷登記，並分別通知土地所有權人及其他權利人。【農村社區土地重劃條例第23條】

195

(四) 權利清理與地籍整理

2. 地籍整理(續)

重劃區內經抵充或列為共同負擔之公共設施用地與依前條及第十一條第五項規定供出售之土地，登記為直轄市或縣(市)有。

前項經抵充或列為共同負擔之公共設施用地，以各該公共設施主管機關為管理機關；供出售之土地以各該直轄市或縣(市)主管機關為管理機關。【農村社區土地重劃條例第30條】

196

(五) 財務結算

1. 抵費地之標售或讓售

依第十一條第四項折價抵付之土地，扣除共同負擔公共設施用地後之土地，應訂定底價公開標售，並得按底價讓售為國民住宅用地、公共事業用地或行政院專案核准所需用地。前項土地公開標售時，經農村社區更新協進會決定，得賦予重劃區內土地所有權人或該重劃核定時已設籍者，有依同樣條件優先購買之權。

第一項土地之標售、讓售，不受土地法第二十五條之限制。第一項所定底價，不得低於各宗土地評定重劃後地價。第一項土地之標售、讓售所得價款，除抵付重劃負擔費用外，餘款留供農村社區之建設費用。【農村社區土地重劃條例第29條】

197

(五) 財務結算

2. 重劃財務結算公告與結果報備

直轄市或縣(市)主管機關對於每一重劃區之財務，應於重劃計畫書所載工程完竣後一年內完成結算並公告之，並應於完成結算後六個月內撰寫重劃成果報告，檢同有關圖冊層報中央主管機關備查。【農村社區土地重劃條例第33條】

198

土地重劃

南投縣草屯鎮番子田農村社區土地重劃計畫摘要

一、重劃原因

1. 整體規劃改善農村生活環境，提供農村整體發展藍圖
2. 改善農業產業經濟環境，提高農民所得，抑制人口外流
3. 均衡農村與都市之發展，縮短城鄉差距
4. 協助經界不明、畸零不整、權屬複雜之土地，完成地籍整理
5. 提供本區及區外受災居民建築用地，協助重建家園

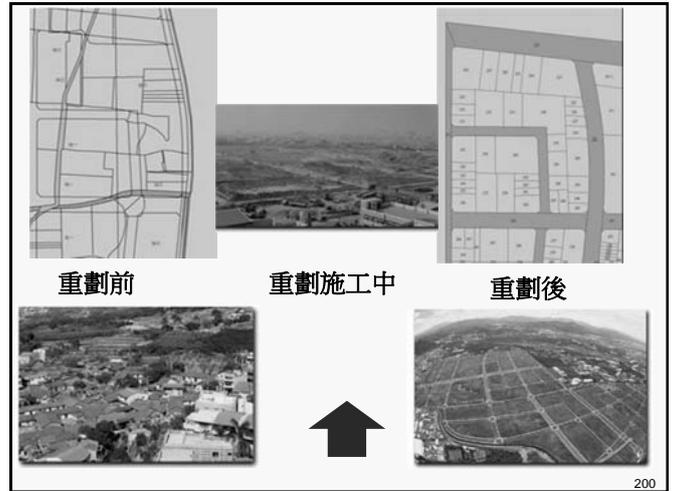
二、主要公共設施規劃

1. 劃設廣場與活動中心各一處，提供居民聚會及休閒場所
2. 鄰里公園二處
3. 停車場一處

三、農村住宅改善

1. 以農宅標準圖或依農民意願委託建築師設計之圖樣為輔建基礎
2. 農宅街廓模式採統一標準化，避免外觀過於混亂
3. 提供每一農宅接能臨路，便於交通與農產物運輸
4. 提供低利貸款，落實農宅改建目標

199

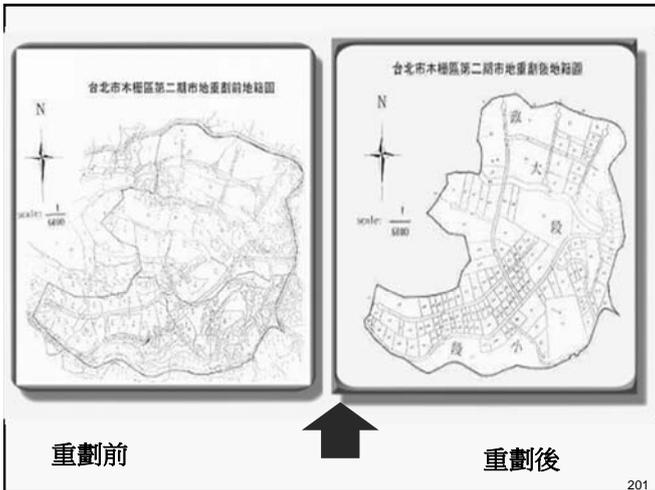


重劃前

重劃施工中

重劃後

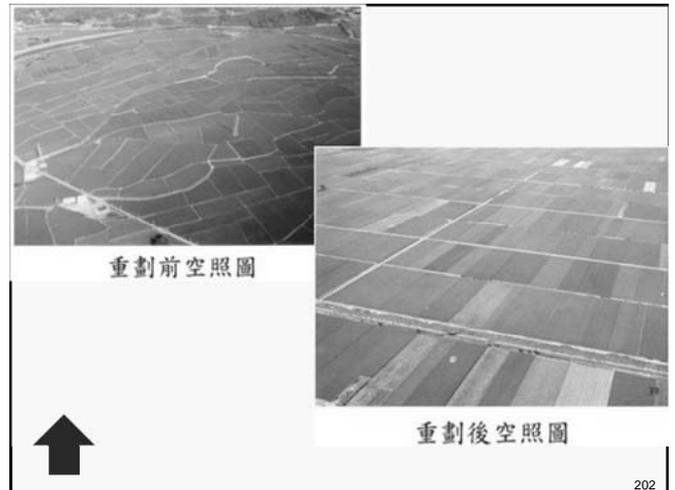
200



重劃前

重劃後

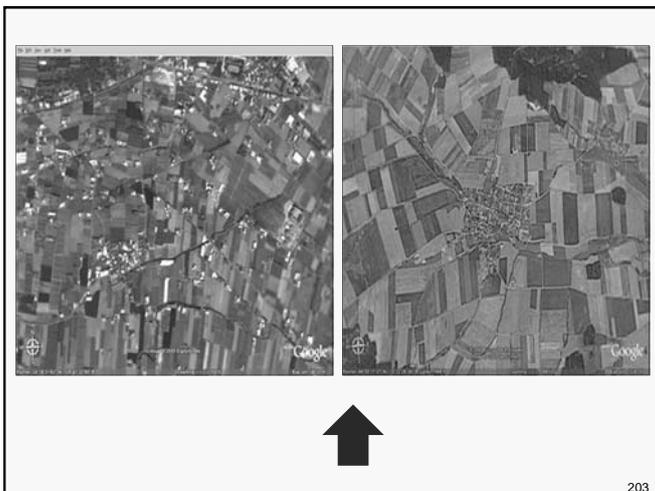
201



重劃前空照圖

重劃後空照圖

202



203



新竹市香山區港南社區綠地二(重劃前)

新竹市香山區港南社區綠地二(重劃後)

204



205



206



207

關於區域計畫之擬定機關，以下所述何者錯誤？【民97第一次】

(A) 跨越兩個省(市)行政區以上之區域計畫，由中央主管機關擬定
 (B) 跨越兩個縣(市)行政區以上之區域計畫，由省主管機關擬定
 (C) 跨越兩個鄉、鎮(市)行政區以上之區域計畫，由縣主管機關擬定
 (D) 跨越兩個鄉、鎮(市)行政區以上之區域計畫，應擬定而未能擬定時，上級主管機關得視實際情形，指定擬定機關或代為擬定

都市更新處理方式，不包括以下何者？【民97第一次】

(A) 重建(B) 整建(C) 限建(D) 維護

農業用地閒置不用，經直轄市或縣(市)政府報經內政部核准通知限期使用或命其委託經營，逾期仍未使用或委託經營者，按應納田賦加徵幾倍之荒地稅？【民97第一次】

(A) 一倍至二倍(B) 一倍至三倍(C) 二倍至四倍(D) 二倍至五倍

依非都市土地使用管制規則，非都市土地申請開發為工業使用之土地面積達幾公頃以上者，應變更為工業區？【民97第一次】

(A) 一公頃以上(B) 二公頃以上(C) 五公頃以上(D) 十公頃以上

208

農業用地閒置不用，經加徵荒地稅滿三年，仍不使用者，得照價收買。照價收買土地之地價，應如何計算？【民97第一次】

(A) 公告地價 (B) 申報地價
 (C) 申報土地移轉現值 (D) 收買當期之公告土地現值

區域計畫公告實施後，擬定計畫之機關應視實際發展情況，每幾年通盤檢討一次，並作必要之變更？【民97第一次】

(A) 每一年(B) 每二年(C) 每五年(D) 每十年

平均地權條例規定，為促進土地利用，擴大辦理市地重劃，得獎勵土地所有權人自行組織重劃會辦理之。其獎勵事項不包括：【民97第一次】

(A) 給予低利之重劃貸款
 (B) 免收或減收地籍整理規費及換發權利書狀費用
 (C) 優先興建重劃區及其相關地區之公共設施
 (D) 免徵或減徵土地增值稅

建築改良物價值不及所占基地申報地價百分之多少，且經直轄市或縣(市)政府認定應予增建、改建或重建之私有及公有非公用建築用地，為平均地權條例所稱之「空地」？【民97第一次】

(A) 百分之十(B) 百分之十五(C) 百分之二十(D) 百分之二十五

209

經重劃之土地，於重劃後第一次移轉時，其土地增值稅徵收之情形為何？

(A) 免徵(B) 減徵百分之六十(C) 減半徵收(D) 減徵百分之四十【民97第一次】

依都市計畫法之規定，都市計畫分為那三種？【民97第一次】

(A) 市(鎮)計畫、鄉街計畫、特定區計畫
 (B) 市(鎮)計畫、鄉街計畫、區域計畫
 (C) 市(鎮)計畫、區域計畫、特定區計畫
 (D) 區域計畫、鄉街計畫、特定區計畫

依都市計畫法指定之公共設施保留地尚未被徵收前之移轉，土地增值稅如何計徵？【民96第一次】

(A) 免徵土地增值稅(B) 減徵百分之四十
 (C) 減徵百分之二十(D) 按漲價總數額之百分之十計算

依土地法規定，下列有關耕地租用之敘述何者有誤？【民96第一次】

(A) 耕地地租，承租人得依習慣以農作物代繳
 (B) 出租人收回耕地自耕時，不定期租租用地契約終止
 (C) 經出租人同意後，承租人得將部分耕地轉租他人
 (D) 出租人出賣耕地時，承租人有依同樣條件優先承買之權

210

- C 農業用地閒置不用，經加徵荒地稅滿多少年仍不使用者，得照價收買？
(A)一年 (B)二年 (C)三年 (D)四年【民96第一次】

平均地權條例規定，實施市地重劃時，重劃區內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、停車場、零售市場等十項用地，除以部分原公有土地抵充外，其不足土地由參與重劃之所有權人依受益比例分攤之。前述「部分原公有土地」，不包括何者？
(A)公有溝渠 (B)公有道路 (C)未登記土地 (D)空地【民96第一次】

下列何者不屬於參與市地重劃之土地所有權人應依受益比例共同分攤之費用？【民96第一次】
D (A)工程費用(B)貸款利息(C)重劃費用(D)徵收私有地之現金補償

A 區域計畫之擬定機關為擬定計畫，得依法要求誰配合提供必要之資料？
(A)有關政府機關或民間團體(B)有關專家、學者或事業體(C)有關民眾或地主(D)國內外人士或網站【民96第二次】

211

區域計畫法明定開發影響費得成立基金，請指出其法定之用途為何？

- C (A)為實施非都市土地分區使用管制行政之用
(B)作為區域建設推行委員會會務之用
(C)作為改善或增建相關公共設施之用
(D)為提供政府興建住宅社區及改善農村環境專用

A 各級政府機關為執行區域計畫而研擬之風景區計畫，依非都市土地使用管制規則之程序申請變更風景區，其面積以若干為原則？（離島地區除外）【民96第二次】
(A)25 公頃以上(B)35 公頃以上(C)20 公頃以下(D)50 公頃以上

D 公共設施保留地依都市計畫法第49 條第1 項徵收，被徵收人因而取得之加成補償標準，由下列何者評議之？【民96第二次】
(A)當地標準地價評議委員會(B)內政部都市計畫委員會
(C)中央土地徵收審議委員會(D)當地直轄市、縣（市）地價評議委員會

C 市地重劃後，重新分配與原土地所有權人之土地，自分配結果確定之日起，依法視為下列何者之土地？【民96第二次】
(A)抵費地 (B)抵價地
(C)原土地所有權人原有之土地(D)依法撥用之土地

212

B 都市計畫法規定私有公共設施保留地之劃設逾幾年，未經政府取得者，得優先辦理與公有非公用土地交換？【民96第二次】
(A)20 年(B)25 年(C)30 年(D)35 年

B 市地重劃區內，未列為依法共同負擔的其他公共設施用地，於辦理交換分配時，應以何項土地優先指配？【民96第二次】
(A)該重劃區之抵價地(B)該重劃地區之公有土地(C)其他重劃區之抵費地
(D)該重劃區之私有土地

D 甲有一筆土地於重劃後第一次移轉時，可減徵多少土地增值稅？
(A)百分之十 (B)百分之二十 (C)百分之三十 (D)百分之四十【民95】

213

成長管理：

運用規劃的方法，配合管理的策略與技術工具，來規範都市發展及土地開發的區位、時序、速度、總量及品質，同時考量公共設施的服務水準及成本，來執行土地使用管理與公共設施配置等多目標的土地使用政策。

都市蔓延：

居住、商業與產業發展等類型之開發活動遠離都市中心地區，細碎、低密度地散佈於都市邊緣或鄉村地區，伴隨低落的公共設施服務水準與民眾依賴私人運具使用的習慣，城鄉環境呈現不協調的地景風貌。



214

不動產法規課程

第四編 土地稅

授課教師：徐國城



土地稅編之架構

土地稅之概念

規定地價

照價徵稅

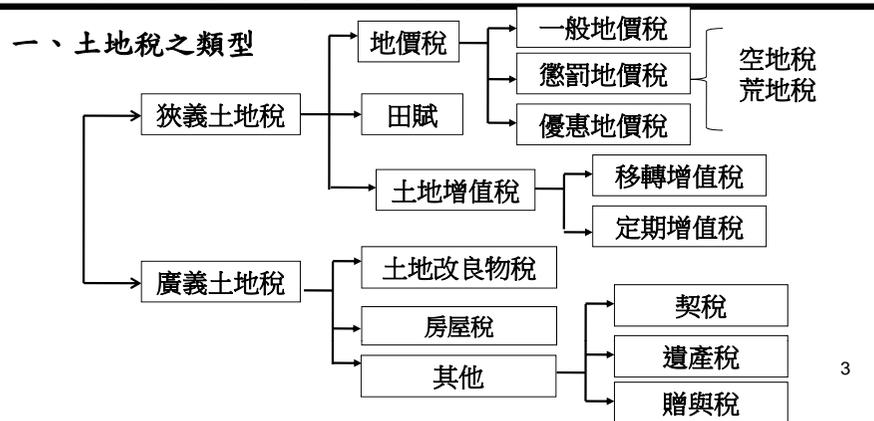
照價收買

漲價歸公

土地稅之概念

土地稅之徵收係為租稅制度中的重要體系，所謂「租稅」（又稱為稅賦、稅捐、稅）係指政府應財政需要，依據法律之規定，強制向人民徵收之金錢（例如：地價稅、土地增值稅、房屋稅、契稅、遺贈稅等）或具有金錢價值之實物（例如：田賦）。故土地稅之意義，即泛指以不動產為課稅標的之稅捐。

一、土地稅之類型



土地稅之概念

二、土地稅課徵之目的

(一) 落實漲價歸公

土地之自然增值，乃由於社會經濟環境之進步而來，透過土地稅課徵，得以消弭地主之不勞而獲，將其增值由社會大眾所共享。

(二) 促進土地資源之效率利用

透過土地稅賦之課徵，得以影響地主利用土地之態度與成本考量，對其土地將得以進行更為效率且符合其持有成本之利用。

三、土地稅制之基本原則

(一) 照價徵稅

憲法第一四三條第一項規定，私有土地應照價徵稅，所謂「照價徵稅」係指除按土地稅法第二十二條與平均地權條例第二十二條之規定，課徵田賦者外，其餘已規定地價之土地，應按申報地價，課徵地價稅。

(二) 漲價歸公

憲法第一四三條第三項規定，土地價值非因施以勞力資本而增加者，應由國家徵收土地增值稅，歸人民共享之。如此，方能促進土地效率利用，以漲價歸公之主張，避免地主從事投機之土地投資行為。

5

三、土地稅制之基本原則

(三) 土地及其改良物，除依法免稅外，依土地法之規定徵稅
土地法第一四三條規定：「土地及其改良物，除依法免稅者外，依本法之規定徵稅。」所謂「依法免稅」係指依土地法或其他法令（例如：土地稅減免規則）規定減免稅賦，政府機關不得任意減免。

(四) 土地及其改良物價值應分別規定

土地法第一四五條規定：「土地及其改良物之價值，應分別規定。」其乃因土地及其改良物之性質與價值形成因素有所差異，故應實行分離課稅，採不同之課稅標準為之。

6

三、土地稅制之基本原則

(五) 土地稅為地方稅

土地法第一四六條規定：「土地稅為地方稅。」所謂「地方稅」係指屬於直轄市、縣（市）政府徵收之賦稅，由地方政府統籌運用，厚實地方公共基礎建設、公共福利事業與教育等。

(六) 土地及其改良物，除依土地法規定外，不得用任何名目加收稅款

土地法第一四七條規定：「土地及其改良物，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，得依法徵收工程受益費。」藉以避免地方政府巧利名目課徵稅賦，增加土地所有權人之負擔。

7

平均地權係指全體國民均等享受土地所產生之權益，將天然利益課徵地價稅，社會利益課徵土地增值稅，以達地盡其利、地利共享目標。

(一) 落實平均地權之方式

1. 規定地價

政府依法定程序，查報公告地價，作為實施「照價徵稅」、「照價收買」、「漲價歸公」之標準。

2. 照價徵稅

已規定地價之土地，應按申報地價，依法徵收地價稅。【平權17條】以稅賦方式實現地租歸公，達到地利共享目標。

8

(一) 落實平均地權之方式

3. 照價收買

針對所申報之地價過低或未盡利用者，強制收買其土地，取消私有土地所有權之行為。

4. 漲價歸公

土地所有權人在持有土地期間，非因施以勞力資本增加土地價值，於發生所有權移轉或典權設定時，政府就其自然漲價之部分，向原所有權人課徵之稅賦，以實現「漲價歸公」，達到地利共享目標。

(二) 實施平均地權基金

為實施本條例，直轄市、縣（市）主管機關應設置實施平均地權基金；其設置管理，由直轄市、縣（市）主管機關定之。

【平權施14】

1. 基金來源

(1) 縣（市）政府編列預算撥充

(2) 照價收買土地及其改良物出售之盈餘款、租金與使用費之收入

照價收買所需之現金及土地債券，由中央或直轄市主管機關統籌墊借或發行。

出售照價收買土地之價款收入，除歸還墊款及債券之本息外，如有盈餘，應悉數解繳實施平均地權基金。【平權施49】

1. 基金來源（續）

(3) 出售區段徵收土地之地價收入，除抵付開發成本外，全部撥充實施平均地權基金，不足由實施平均地權基金貼補之。
【平權施80】

(4) 市地重劃區出售抵費地盈餘款應撥充數

市地重劃抵費地處理所得價款，除抵付重劃負擔總費用外，剩餘留供重劃區內增加建設、管理、維護之費用及撥充實施平均地權基金；不足由實施平均地權基金貼補之。【平權施84III】

(5) 本基金之孳息收入

(6) 其他收入

依本條例施行漲價歸公之收入，以供育幼、養老、救災、濟貧、衛生、扶助殘障等公共福利事業、興建國民住宅、徵收公共設施保留地、興辦公共設施、促進農業發展、農村建設、推展國民教育及實施平均地權之用。【平權51】

(三) 運用範圍

1. 照價收買土地及其改良物之補償價款

2. 區段徵收土地之開發費用

3. 市地重劃工程費用、重劃費用與貸款利息

4. 民間自辦市地重劃之費用

5. 市地重劃抵費地或區段徵收標（讓）售地及有償撥用土地所得款，不足抵付重劃負擔總費用或區段徵收開發總費用時，其差額之補貼

6. 已辦竣市地重劃或區段徵收地區改善工程，及相關促進重劃區或區段徵收地區發展之建設費用

8. 管理本基金及研究平均地權有關工作之必要費用

9. 其他辦理平均地權有關業務所需費用

規定地價

政府依法定程序，將公告地價查報確定，作為業主申報地價參考，以劃分公、私產權界限，並據以編造地價冊與總歸戶冊，作為實施照價徵稅、照價收買與漲價歸公之標準。

一、規定地價程序（土地法）

直轄市或縣（市）地政機關辦理地價申報之程序如下：（一）查定標準地價。（二）業主申報。（三）編造地價冊。【土地法第149條】

13

規定地價

一、規定地價程序（土地法）

（一）查定標準地價

（1）調查地價

由直轄市或縣（市）主管機關抽查最近二年內土地市價或收益價格，以為查定標準地價之依據，其抽查宗數，得視地目繁簡，地價差異為之。【土地法第150條】

（2）劃分地價等級

依據地價調查結果，就地價相近及地段相連或地目相同之土地，劃分為地價等級，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，為各該地價等級之平均地價。

【土地法第151條】

14

規定地價

一、規定地價程序（土地法）

（一）查定標準地價（續）

（3）公布標準地價

將每一地價等級之平均地價，由該管直轄市或縣（市）地政機關報請該管直轄市或縣（市）政府公布為標準地價。【土地法第152條】

（4）異議提出與處理

土地所有權人對於標準地價認為規定不當時，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，向該管直轄市或縣（市）政府提出異議。直轄市或縣（市）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。【土地法第154條】

15

規定地價

一、規定地價程序（土地法）

（二）業主申報

土地所有權人聲請登記所有權時，應同時申報地價。但僅得為標準地價百分二十以內之增減。【土地法第156條】土地所有權人認為標準地價過高，不能依前條為申報時，得聲請該管直轄市或縣（市）政府照標準地價收買其土地。【土地法第157條】此外，土地所有權人聲請登記，而不同時申報地價者，以標準地價為法定地價。【土地法第158條】

（三）編造地價冊

每直轄市或縣（市）辦理地價申報完竣，應即編造地價冊及總歸戶冊，送該管直轄市或縣（市）財政機關。【土地法第159條】

16

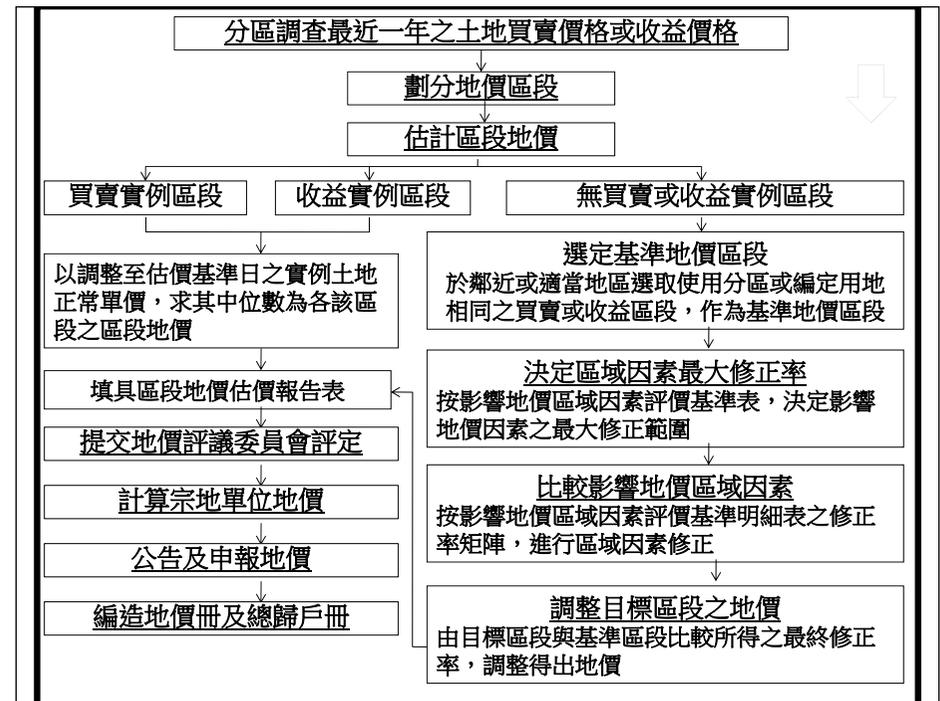
規定地價

一、規定地價程序（平均地權條例）

直轄市或縣（市）主管機關辦理規定地價或重新規定地價之程序如下：【平均地權條例第15條】

- (一) 分區調查最近一年之土地買賣價格或收益價格。
- (二) 依據調查結果，劃分地價區段並估計區段地價後，提交地價評議委員會評議。
- (三) 計算宗地單位地價。
- (四) 公告及申報地價，其期限為三十日。
- (五) 編造地價冊及總歸戶冊。

17



規定地價

一、規定地價程序

(一) 分區調查最近一年之土地買賣價格或收益價格

地價調查應以買賣實例為主，無買賣實例者，得調查收益實例。前項收益實例，係指租賃權或地上權等他項權利，且具有租金或權利金等對價給付之實例。【地價調查估計規則第4條】其程序如下：

1. 蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料

- (1) 不動產相關資料、都市計畫地籍套繪圖、非都市土地使用分區圖、街道圖、都市計畫圖說、禁限建範圍圖。
- (2) 地籍藍晒圖或地籍圖檔。
- (3) 上期地價分布圖及地價區段略圖。
- (4) 其他有關圖籍及資料。【地價查估5】

19

規定地價

一、規定地價程序

(一) 分區調查最近一年之土地買賣價格或收益價格

2. 調查買賣或收益實例

調查買賣實例或收益實例時，應依買賣實例調查估價表或收益實例調查估價表之項目調查並填寫之。

前項調查得向當事人、四鄰、不動產估價師、不動產經紀人員、地政士、金融機構、公有土地管理機關、司法機關或有關機關(構)為之。【地價查估6】

買賣實例如有下列情形之一，致價格明顯偏高或偏低者，應先作適當之修正，記載於買賣實例調查估價表：(1) 急買急賣。(2) 期待因素影響之交易。(3) 受債權債務關係影響之交易。(4) 親友關係人間之交易。(5) 畸零地或有合併使用之交易。(6) 地上物處理有糾紛之交易。(7) 法院拍賣。(8) 受迷信影響之交易。(9) 包含公共設施用地之交易。(10) 人為哄抬之交易。(11) 其他特殊交易。【地價查估7】

20

規定地價

一、規定地價程序

(一) 分區調查最近一年之土地買賣價格或收益價格

2. 調查買賣或收益實例

買賣實例除依前條規定辦理外，並應就下列事項詳予查證確認後，就買賣實例價格進行調整，並記載於買賣實例調查估價表：

(1) 交易價格及各項稅費之負擔方式。(2) 有無特殊付款方式。(3) 實例狀況。【地價查估8】

3. 製作地價分布圖

地價實例估計完竣後，應將估計之土地正常單價調整至估價基準日。前項調整後之單價及其調查估價表之編號，應以鄉(鎮、市、區)為單位，製作地價分布圖。

21

規定地價

一、規定地價程序

(二) 依據調查結果，劃分地價區段並估計區段地價後，提交地價評議委員會評議

1. 劃分地價區段

地價區段係指直轄市或縣(市)政府於辦理規定地價或重新規定地價或公告土地現值作業時，應按所蒐集的土地買賣交易資料，將地價相近、位置相連或情況相同的土地，劃為同一範圍。

2. 估計區段地價

(1) 有買賣實例或收益實例估計正常單價之區段，以調整至估價基準日之實例土地正常單價，求其中位數為各該區段之區段地價。中位數指土地正常單價調整至估價基準日之單價，由高而低依序排列。其項數為奇數時，取其中項價格為中位數；其項數為偶數時，取中間二項價格之平均數為中位數；實例為一個時，以該實例之土地正常單價為中位數。【地價查估8】

22

規定地價

一、規定地價程序

(二) 依據調查結果，劃分地價區段並估計區段地價後，提交地價評議委員會評議

2. 估計區段地價(續)

(2) 無買賣實例及收益實例之區段，應於鄰近或適當地區選取二個以上使用分區或編定用地相同，且依前款估計出區段地價之區段，作為基準地價區段，按影響地價區域因素評價基準表及影響地價區域因素評價基準明細表，修正估計目標地價區段之區段地價。無法選取使用分區或編定用地相同之基準地價區段者，得以鄰近使用性質類似或其他地價區段之區段地價修正之。【地價查估8】

3. 提交地價評議委員會評議

直轄市或縣(市)主管機關估計區段地價後，應提交地價評議委員會評議。

23

規定地價

一、規定地價程序

(三) 計算宗地單位地價

宗地單位地價之計算方法如下：【地價查估23】

- 一、屬於繁榮街道路線價區段之土地，由直轄市或縣(市)地政機關依繁榮街道路線價區段宗地單位地價計算原則計算。
- 二、其他地價區段之土地，以區段地價作為宗地單位地價。
- 三、跨越二個以上地價區段之土地，分別按各該區段之面積乘以各該區段地價之積之和，除以宗地面積作為宗地單位地價。
- 四、宗地單位地價應以每平方公尺新臺幣元表示，計算至個位數，未達個位數四捨五入。

24

規定地價

一、規定地價程序

(四) 公告及申報地價

1.公告地價

直轄市或縣（市）主管機關於地價評議完竣及計算宗地地價後，應按土地所在地之鄉、鎮、市、區公告其地價區段圖及宗地單位地價，公告期間為三十日。

2.申報地價

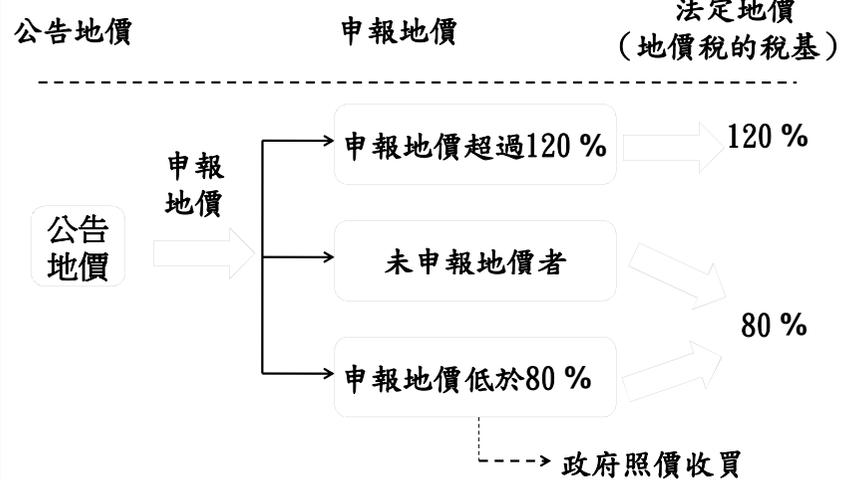
土地所有權人應於公告期間申報地價，未於公告期間申報地價者，以公告地價百分之八十為其申報地價。土地所有權人於公告期間申報地價者，其申報之地價超過公告地價百分之一百二十時，以公告地價百分之一百二十為其申報地價；申報之地價未滿公告地價百分之八十時，得照價收買或以公告地價百分之八十為其申報地價。【平權16】

25

規定地價

一、規定地價程序

(四) 公告及申報地價



26

區域因素評價基準表

區域因素	最大修正範圍(%)
容積率	20
主要道路寬度	2
區段內道路平均寬度	15
接近大型車站程度	6
接近站牌程度	4
交流道有無及接近程度	7
日照	10
景觀	5
傾斜度	18
排水良否	15
地勢	14
建築基地改良	11
接近學校程度	15
接近市場程度	6
接近公園程度	8
接近觀光遊憩設施程度	7
停車場地便利程度	6
接近服務性設施程度	5
變電所有無及接近程度	7
環境污染源有無及接近程度	19
墓地、殯儀館或火葬場有無及接近程度	8
垃圾場、掩埋場或焚化爐有無及接近程度	10
發展趨勢	8

區域因素評價基準明細表

變項	價格修正率						變項	價格修正率					
	目標\基準	優	稍優	普通	稍劣	劣		目標\基準	優	稍優	普通	稍劣	劣
容積率	優	0	5	10	15	20	日照	優	0	2.5	5	7.5	10
	稍優	-5	0	5	10	15		稍優	-2.5	0	2.5	5	7.5
	普通	-10	-5	0	5	10		普通	-5	-2.5	0	2.5	5
	稍劣	-15	-10	-5	0	5		稍劣	-7.5	-5	-2.5	0	2.5
	劣	-20	-15	-10	-5	0		劣	-10	-7.5	-5	-2.5	0
	目標\基準	優	稍優	普通	稍劣	劣		目標\基準	優	稍優	普通	稍劣	劣
主要道路寬度	優	0	0.5	1	1.5	2	景觀	優	0	1.25	2.5	3.75	5
	稍優	-0.5	0	0.5	1	1.5		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75
	普通	-1	-0.5	0	0.5	1		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5
	稍劣	-1.5	-1	-0.5	0	0.5		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25
	劣	-2	-1.5	-1	-0.5	0		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0
	目標\基準	優	稍優	普通	稍劣	劣		目標\基準	優	稍優	普通	稍劣	劣

實例地價區段之區域因素分析明細表

區段別 主要項目	修正細項	目標區段	019	基準區段	196	基準區段	90
		地價	—	地價	80,700	地價	91,100
		等級	等級	修正率	等級	修正率	修正率
土地使用管制 (F ₁)	容積率	普通	普通	0.00	普通	0.00	
	百分比小計	-	0.00%	0.00%			
交通運輸 (F ₂)	主要道路寬度	劣	普通	-1.00	普通	-1.00	
	區段內道路平均寬度	劣	稍劣	-3.75	普通	-7.50	
	接近大型車站程度	優	普通	3.50	稍優	1.50	
	接近站牌程度	優	優	0.00	優	0.00	
	交流道有無及接近程度	劣	劣	0.00	劣	0.00	
	百分比小計	-	-1.25%	-7.00%			
自然條件 (F ₃)	日照	普通	優	-5.00	優	-5.00	
	景觀	普通	普通	0.00	普通	0.00	
	傾斜度	優	優	0.00	優	0.00	
	排水良否	優	普通	7.50	普通	7.50	
	地勢	普通	普通	0.00	普通	0.00	
	百分比小計	-	2.50%	2.50%			
土地改良 (F ₄)	建築基地改良	優	優	0.00	優	0.00	
	百分比小計	-	0.00%	0.00%			

實例地價區段之區域因素分析明細表

區段別 主要項目	修正細項	目標區段	019	基準區段	196	基準區段	90
		地價	—	地價	80,700	地價	91,100
		等級	等級	修正率	等級	修正率	修正率
公共建設 (F ₅)	接近學校程度	優	普通	7.50	稍優	3.75	
	接近市場程度	稍優	稍優	0.00	稍優	0.00	
	接近公園程度	稍優	優	-2.00	稍優	0.00	
	接近觀光遊憩設施程度	普通	劣	3.50	稍優	-1.75	
	停車場地便利程度	稍劣	普通	-1.50	普通	-1.50	
	接近服務性設施程度	稍優	優	-1.25	優	-1.25	
	百分比小計	-	6.25%	-0.75%			
特殊設施 (F ₆)	變電所有無及接近程度	稍優	稍劣	3.50	稍優	0.00	
	環境污染源有無及接近程度	優	優	0.00	優	0.00	
	墓地、火葬場有無及接近程度	優	優	0.00	優	0.00	
	垃圾場、掩埋場有無及接近程度	優	優	0.00	優	0.00	
百分比小計	-	3.50%	0.00%				
發展趨勢 (F ₇)	發展趨勢	稍優	普通	2	普通	2	
	百分比小計	-	2%	2%			
影響地價區域因素總修正值	【1+ (F ₁)】 × 【1+ (F ₂)】 × 【1+ (F ₃)】 × 【1+ (F ₄)】 × 【1+ (F ₅)】 × 【1+ (F ₆)】 × 【1+ (F ₇)】	-	1.135	0.965			

目標區段之地價推估表

區段地價 計算程序	基準區段196	基準區段90
基準地價區段之區段地價 (A)	NT \$ 80,700	NT \$ 91,100
影響地價區域因素總修正數 (B)	1.135	0.965
調整後價格 (A) × (B)	NT \$ 91,595	NT \$ 87,912
目標地價區段之區段地價 (元)	NT \$ 87,900	

目標區段地價之決定，根據「地價調查估計規則」之規定，乃由基準區段中，選擇區域因素條件狀況與目標區段較為類似的基準區段，由該區段與目標區段的比準後的價格為主，若所選取的數個基準區段，其條件皆與目標區段相類似，無法從中挑選較適合之比準價格，則取所有基準區段比準價格之算數平均為目標區段之地價。

就本範例而言，經過比較各項影響地價之區域因素條件狀況後，以基準區段90的條件與目標區段019較為相近，故以NT \$ 87,912元取其四捨五入後的金額NT \$ 87,900元為目標區段019的推估地價。

規定地價

一、規定地價程序

(五) 編造地價冊及總歸戶冊

依照申報地價，編造地價冊與總歸戶冊，編造總歸戶冊時，應以土地所有權人在同一直轄市或縣（市）之土地，為歸戶之範圍。

【平權施16後段】

二、重新規定地價

(一) 重新規定地價之原因

- 1.地價永以為定，容易造成土地投機者收買有顯著未來價值之土地，待一定時間，地價差距有獲益空間時，出售牟利，除產生投機情事外，亦可能影響土地之正常與效率利用。
- 2.地價常受景氣循環、環境變化與社會變遷而漲跌，地價永以為定將產生稅負不平之現象。
- 3.地價稅為財產稅，應按財產現值課稅，重新規定地價可使地價接近市價。

規定地價

二、重新規定地價

(二) 土地法之規定

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。【土法160】

亦即地價申報滿五年，或地價申報滿一年，但地價已較原標準地價有百分五十以上之增減時，主管機關得重新進行規定地價之程序，其程序仍適用於第一次規定地價之程序與方法，即土地法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的相關規定。

33

規定地價

二、重新規定地價

(三) 平均地權條例之規定

規定地價後，每三年重新規定地價一次。但必要時得延長之。重新規定地價者，亦同。【平均地權條例第14條】

亦即平均地權條例對於重新規定地價係採定期調整地價的方式為之，並將調整年限由土地法的五年縮減為三年，至於重新規定地價之程序則與土地法之規定相同。

34

標準地價與公告地價之差異

	標準地價	公告地價
實例蒐集期限	抽查最近兩年內之土地市價或收益價格	分區調查最近一年之土地買賣價格或收益價格
調查地價實例方式	抽查方式	分區調查方式
劃分地價方式	地價等級	地價區段
估計地價之方式	就每地價等級內，抽查宗地之市價或收益價格，以其平均數或中數，為各該地價等級之平均地價	有買賣或收益實例之區段，以調整至估價基準日之實例土地正常單價，求其中位數為該區段之區段地價；無買賣或收益實例之區段，藉由區域因素之比較得之。
公布內容不同	平均地價	宗地單位地價
得否提出異議	土地所有權人得向該管直轄市或縣市政府提出異議	無此規定
評議地價時機不同	查定過程無評議機制	公告地價得先提交地價評議委員會評議後，方得公告

照價徵稅

以土地為標的，由政府按土地之客觀價值標準，向土地所有權人或典權人逐年課徵土地之經濟地租，以實現地利共享之目標。

一、地價稅之徵收範圍

已規定地價之土地，除依第二十二條規定課徵田賦者外，應課徵地價稅。【土稅14】

非都市土地依法編定之農業用地或未規定地價者，徵收田賦。但都市土地合於左列規定者亦同：【土稅22】

- (一) 依都市計畫編為農業區及保護區，限作農業用地使用者。
- (二) 公共設施尚未完竣前，仍作農業用地使用者。
- (三) 依法限制建築，仍作農業用地使用者。
- (四) 依法不能建築，仍作農業用地使用者。
- (五) 依都市計畫編為公共設施保留地，仍作農業用地使用者。前項第二款及第三款，以自耕農地及依耕地三七五減租條例出租之耕地為限。

36

二、納稅義務人

(一) 一般情況

地價稅或田賦之納稅義務人如下：【土稅3】

- (1) 土地所有權人。
- (2) 設有典權土地，為典權人。
- (3) 承領土地，為承領人。
- (4) 承墾土地，為耕作權人。

前項第一款土地所有權屬於公有或共同共有者，以管理機關或管理人為納稅義務人；其為分別共有者，地價稅以共有人各按其應有部分為納稅義務人；田賦以共有人所推舉之代表人為納稅義務人，未推舉代表人者，以共有人各按其應有部分為納稅義務人。

二、納稅義務人

(二) 代繳情況

土地有下列情形之一者，主管稽徵機關得指定土地使用人負責代繳其使用部分之地價稅或田賦：【土稅4】

- (1) 納稅義務人行蹤不明者。
- (2) 權屬不明者。
- (3) 無人管理者。
- (4) 土地所有權人申請由占有人代繳者。

土地所有權人在同一直轄市、縣（市）內有兩筆以上土地，為不同之使用人所使用時，如土地所有權人之地價稅係按累進稅率計算，各土地使用人應就所使用土地之地價比例，負代繳地價稅之義務。

第一項第一款至第三款代繳義務人代繳之地價稅或田賦，得抵付使用期間應付之地租或向納稅義務人求償。

二、納稅義務人

(三) 信託規定

土地為信託財產者，於信託關係存續中，以受託人為地價稅或田賦之納稅義務人。

前項土地應與委託人在同一直轄市或縣（市）轄區內所有之土地合併計算地價總額，依第十六條規定稅率課徵地價稅，分別就各該土地地價占地價總額之比例，計算其應納之地價稅。但信託利益之受益人為非委託人且符合左列各款規定者，前項土地應與受益人在同一直轄市或縣（市）轄區內所有之土地合併計算地價總額：

1. 受益人已確定並享有全部信託利益者。
2. 委託人未保留變更受益人之權利者。

【平權19-1（同土地稅法第3-1條）】

三、地價稅之稅率結構

比例稅率（又稱為單一稅率）：

係指無論地價數額多寡，其稅率皆相同，亦即課徵地價數額與稅額保持劃一之比例。

累進稅率：

乃按地價數額分為若干級，逐級遞增其稅率，地價越高，適用之稅率越大，亦即課稅之地價數額與稅額成累進變動之比例，此種稅率又可細分為下述兩類：

三、地價稅之稅率結構

累進稅率：

1. 全額累進制

一律按照地價數額相當之累進級稅率課稅，雖計算便利，但欠缺公平。

2. 超額累進制

對於未超過累進起點地價部分，先課以一般稅率，對於超過累進起點地價之部分，則課以分級累進稅，因超過部分級數之增加，其累進稅率亦因而遞增。雖計算方式繁複，但較具有公平性。

三、地價稅之稅率結構

一公畝：
30.25坪
100平方公尺

(一) 稅基

地價稅按每一土地所有權人在每一直轄市或縣（市）轄區內之地價總額計徵之。

前項所稱地價總額，指每一土地所有權人依法定程序辦理規定地價或重新規定地價，經核列歸戶冊之地價總額。【土稅15】

(二) 累進起點地價

地價稅採累進稅率，以各該直轄市或縣（市）土地七公畝之平均地價，為累進起點地價。但不包括工業用地、礦業用地、農業用地及免稅土地在內。【平權18（同土地稅法第16條II）】

三、地價稅之稅率結構

(二) 累進起點地價

地價稅累進起點地價，應於舉辦規定地價或重新規定地價後當期地價稅開徵前計算完竣，並分別報請中央主管機關、財政部備查。【平權施27】

$$\frac{\text{直轄市或縣（市）規定地價總額} - (\text{工業用地地價} + \text{礦業用地地價} + \text{農業用地地價} + \text{免稅地地價})}{\text{直轄市或縣（市）規定地價總面積} - (\text{工業用地面積} + \text{礦業用地面積} + \text{農業用地面積} + \text{免稅地面積})} \times 7$$

(三) 稅率結構

1. 土地法之規定

地價稅照法定地價，按年徵收一次，必要時得准分兩期繳納。

【土地法第167條】

三、地價稅之稅率結構

(三) 稅率結構

1. 土地法之規定

(1) 基本稅率

地價稅以其法定地價數額千分之十五為基本稅率。【土地法第169條】

(2) 累進稅率

土地所有權人之地價總額，未超過累進起點地價時，依前條稅率徵收，超過累進起點地價時，依下列方法累進課稅：【土地法第170條】

- ① 超過累進起點地價在百分之五百以下者，其超過部份加徵千分之二。
- ② 超過累進起點地價百分之一千以下者，除按前款規定徵收外，就其已超過百分之五百部份，加徵千分之三。
- ③ 超過累進起點地價百分之一千五百以下者，除按前款規定徵收外，就其已超過百分之一千部份加徵千分之五，以後每超過百分之五百就其超過部份遞加千分之五，以加至千分之五十為止。

2.平均地權條例之規定

(1) 基本稅率

地價稅基本稅率為千分之十。【平均地權條例第19條】

(2) 累進稅率

土地所有權人之地價總額未超過土地所在地直轄市或縣(市)累進起點地價者，其地價稅按基本稅率徵收；超過累進起點地價者，依下列規定累進課徵：【平均地權條例第19條】

- ①超過累進起點地價未達五倍者，就其超過部分課徵千分之十五。
- ②超過累進起點地價五倍至十倍者，就其超過部分課徵千分之二十五。
- ③超過累進起點地價十倍至十五倍者，就其超過部分課徵千分之三十五。
- ④超過累進起點地價十五倍至二十倍者，就其超過部分課徵千分之四十五。
- ⑤超過累進起點地價二十倍以上者，就其超過部分課徵千分之五十五。

EX1：

小明有一筆商業用地，面積550平方公尺，申報地價為1600元/平方公尺，該土地座落所在縣(市)之累進起點地價為90萬元，試問其應繳地價稅為何？

Ans：

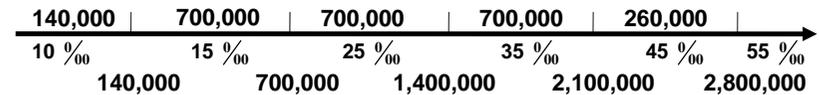
- (一) 地價總額： $1,600 \times 550 = 880,000$ 元
- (二) 地價稅： $880,000 \times 10\% = 8,800$ 元

EX2：

小明有一筆商業用地，地價總額為250萬元，該土地座落所在縣(市)之累進起點地價為200元/平方公尺，試問其地價稅為何？

Ans：

- (一) 累進起點地價： $200 \times 700 = 140,000$ 元
- (二) 地價稅： $140,000 \times 10\% + 700,000 \times 15\% + 700,000 \times 25\% + 700,000 \times 35\% + 260,000 \times 45\% = 65,600$ 元



四、地價稅之加徵(懲罰性地價稅)

(一) 空地稅

1.土地法之規定

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。【土地法第87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，加徵空地稅。

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。【土地法第173條】

四、地價稅之加徵(懲罰性地價稅)

(一) 空地稅

2.平均地權條例之規定

空地：指已完成道路、排水及電力設施，於有自來水地區並已完成自來水系統，而仍未依法建築使用；或雖建築使用，而其建築改良物價值不及所占基地申報地價百分之十，且經直轄市或縣(市)政府認定應予增建、改建或重建之私有及公有非公用建築用地。【平均地權條例第3條第7款】

四、地價稅之加徵（懲罰性地價稅）

（一）空地稅

2.平均地權條例之規定

直轄市或縣（市）政府對於私有空地，得視建設發展情形，分別劃定區域，限期建築、增建、改建或重建；逾期未建築、增建、改建或重建者，按該宗土地應納地價稅基本稅額加徵二倍至五倍之空地稅或照價收買。經依前項規定限期建築、增建、改建或重建之土地，其新建之改良物價值不及所占基地申報地價百分之五十者，直轄市或縣（市）政府不予核發建築執照。

【平權26】

3.土地稅法之規定

凡經直轄市或縣（市）政府核定應徵空地稅之土地，按該宗土地應納地價稅基本稅額加徵二至五倍之空地稅。【土稅21】

四、地價稅之加徵（懲罰性地價稅）

（二）荒地稅

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。【土地法第88條】

1.土地法之規定

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，加徵荒地稅。前項荒地稅，不得少於應徵之地價稅，不得超過應繳地價稅之三倍。【土地法第174條】

四、地價稅之加徵（懲罰性地價稅）

（二）荒地稅

2.平均地權條例與土地稅法之規定

農業用地閒置不用，經直轄市或縣（市）政府報經內政部核准通知限期使用或命其委託經營，逾期仍未使用或委託經營者，按應納田賦加徵一倍至三倍之荒地稅；經加徵荒地稅滿三年，仍不使用者，得照價收買。但有左列情形之一者不在此限：

【平權26之1；土稅22之1】

- (1) 因農業生產或政策之必要而休閒者。
- (2) 因地區性生產不經濟而休耕者。
- (3) 因公害污染不能耕作者。
- (4) 因灌溉、排水設施損壞不能耕作者。
- (5) 因不可抗力不能耕作者。

五、地價稅之優惠

（一）土地法之規定

1.公有土地

公有土地及公有建築改良物，免徵土地稅及改良物稅。但供公營事業使用或不作公共使用者，不在此限。【土地法第191條】

2.私有土地

（1）一般情況之免稅或減稅

供下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：【土地法第192條】

- ①學校及其他學術機關用地。
- ②公園及公共體育場用地。
- ③農、林、漁、牧試驗場用地。
- ④森林用地。
- ⑤公立醫院用地。
- ⑥公共墳場用地。
- ⑦其他不以營利為目的之公益事業用地。

五、地價稅之優惠

(一) 土地法之規定

2. 私有土地 (續)

(2) 特殊情况之免稅或減稅

- ①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。【土法193】
- ②因保留徵收或依法律限制不能使用之土地，概應免稅。但在保留徵收期內。仍能為原來之使用者，不在此限。【土法194】
- ③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，免徵地價稅。【土法195】

五、地價稅之優惠

(二) 平均地權條例與土地稅法之規定

1. 自用住宅用地

自用住宅用地指土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，且無出租或供營業用之住宅用地。且其土地上之建築改良物屬土地所有權人或其配偶、直系親屬所有者為限。

【平權3、平權施4】

合於下列規定之自用住宅用地，其地價稅按千分之二計徵：

- 一、都市土地面積未超過三公畝部分。
 - 二、非都市土地面積未超過七公畝部分。
- 國民住宅及企業或公營事業興建之勞工宿舍，自動工興建或取得土地所有權之日起，其用地之地價稅，適用前項稅率計徵。土地所有權人與其配偶及未成年之受扶養親屬，適用第一項自用住宅用地稅率繳納地價稅者，以一處為限。【土稅17】

五、地價稅之優惠

(二) 平均地權條例與土地稅法之規定

1. 自用住宅用地 (續)

依第十七條及第十八條規定，得適用特別稅率之用地，土地所有權人應於每年(期)地價稅開徵四十日前提出申請，逾期申請者，自申請之次年期開始適用。前已核定而用途未變更者，以後免再申請。適用特別稅率之原因、事實消滅時，應即向主管稽徵機關申報。【土稅41】

2. 國民住宅、勞工宿舍用地

國民住宅及企業或公營事業興建之勞工宿舍，自動工興建或取得土地所有權之日起，其用地之地價稅按千分之二計徵。【土稅17II】

五、地價稅之優惠

(二) 平均地權條例與土地稅法之規定

3. 事業用地

供下列事業直接使用之土地，按千分之十計徵地價稅。但未按目的事業主管機關核定規劃使用者，不適用之：【平權21、土稅18】

- 一、工業用地、礦業用地
- 二、私立公園、動物園、體育場所用地
- 三、寺廟、教堂用地、政府指定之名勝古蹟用地
- 四、依都市計畫法規定設置之加油站及供公眾使用之停車場用地
- 五、其他經行政院核定之土地。

4. 公共設施保留用地

都市計畫公共設施保留地，在保留期間仍為建築使用者，除自用住宅用地依千分之二計徵外，其他建築用地統按千分之六計徵地價稅其未作任何使用並與使用中之土地隔離者，免徵地價稅。【平權23、土稅19】

(二) 平均地權條例與土地稅法之規定

5. 公有土地

公有土地按基本稅率徵收地價稅或田賦。但公有土地供公共使用者，免徵地價稅或田賦。【平權24、土稅20】

(二) 平均地權條例與土地稅法之規定

自用住宅用地

都市土地未超過三公畝：2‰

非都市土地未超過七公畝：2‰

國民住宅或
勞工宿舍用地：2‰

事業用地：10‰

1. 工業用地、礦業用地
2. 私立公園、動物園、體育場所用地
3. 寺廟、教堂用地、政府指定之名勝古蹟用地
4. 依都市計畫法規定設置之加油站及供公眾使用之停車場用地
5. 其他經行政院核定之土地。

公共設施保留地

建築使用者

自用住宅：2‰

未做使用者：免徵

其他用途：6‰

公有土地

公有非公用者：10‰

供公共使用者：免徵

供國防、政府機關、公共設施、騎樓走廊、研究機構、教育、交通、水利、給水、鹽業、宗教、醫療、衛生、公私墓、慈善或公益事業等所使用之土地，及重劃、墾荒、改良土地者，其地價稅或田賦得予適當之減免；減免標準與程序，由行政院定之。【平權25】

為發展經濟，促進土地利用，增進社會福利，對於國防、政府機關、公共設施、騎樓走廊、研究機構、教育、交通、水利、給水、鹽業、宗教、醫療、衛生、公私墓、慈善或公益事業及合理之自用住宅等所使用之土地，及重劃、墾荒、改良土地者，得予適當之減免；其減免標準及程序，由行政院定之。【土稅6】

EX3：

小明有一筆都市計畫地區範圍內之自用住宅用地，面積250平方公尺，申報地價為2,000元/平方公尺；另有一筆非都市計畫地區範圍內之自用住宅用地，面積800平方公尺，申報地價為1,500元/平方公尺；在該縣(市)之累進起點地價為10萬元的情況下，試問其應繳地價稅為何？

Ans：

(一) 都市土地

地價總額： $2,000 \times 250 = 500,000$ 元地價稅： $500,000 \times 2‰ = 1,000$ 元

(二) 非都市土地

700平方公尺適用比例稅；100平方公尺適用累進稅

1. 比例稅部分

地價總額： $1,500 \times 700 = 1,050,000$ 地價稅： $1,050,000 \times 2‰ = 2,100$ 元

2. 累進稅部分

地價總額： $1,500 \times 100 = 150,000$ 地價稅： $100,000 \times 10‰ + 50,000 \times 15‰ = 1,750$ 元

六、地價稅之稽徵程序

(一) 納稅義務基準日

地價稅由直轄市或縣（市）主管稽徵機關按照地政機關編送之地價歸戶冊及地籍異動通知資料核定，每年徵收一次，必要時得分二期徵收；其開徵日期，由省（市）政府定之。【土稅40】

地價稅依本法第四十條之規定，每年一次徵收者，以八月三十一日為納稅義務基準日；每年分二期徵收者，上期以二月二十八日（閏年為二月二十九日），下期以八月三十一日為納稅義務基準日。各年（期）地價稅以納稅義務基準日土地登記簿所載之所有權人或典權人為納稅義務人。

前項規定自中華民國九十年一月一日施行。【土稅施20】

六、地價稅之稽徵程序

(二) 優惠稅率之申請

1. 政府公告

主管稽徵機關應於每年（期）地價稅開徵六十日前，將第十七條及第十八條適用特別稅率課徵地價稅之有關規定及其申請手續公告週知。【土稅42】

2. 人民申請

依第十七條及第十八條規定，得適用特別稅率之用地，土地所有權人應於每年（期）地價稅開徵四十日前提出申請，逾期申請者，自申請之次年期開始適用。前已核定而用途未變更者，以後免再申請。

適用特別稅率之原因、事實消滅時，應即向主管稽徵機關申報。【土稅41】

六、地價稅之稽徵程序

(二) 稅單之核發

主管稽徵機關於查定納稅義務人每期應納地價稅額後，應填發地價稅稅單，分送納稅義務人或代繳義務人，並將繳納期限、罰則、收款公庫名稱地點、稅額計算方法等公告週知。

【土稅43】

(三) 稅款之完納

地價稅納稅義務人或代繳義務人應於收到地價稅稅單後三十日內，向指定公庫繳納。【土稅44】

七、積欠地價稅之懲處

(一) 土地法之規定

1. 加徵罰鍰

地價稅不依期完納者，就其所欠數額，自逾期之日起，按月加徵所欠數額百分二以下之罰鍰，不滿一月者，以一月計。【土法200】

2. 拍賣欠稅土地

積欠土地稅達二年以上應繳稅額時，該管直轄市或縣（市）財政機關得通知直轄市或縣（市）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，以所得價款優先抵償欠稅，其次依法分配於他項權利人及原欠稅人。【土法201】

司法機關應於拍賣前三十日，以書面通知土地所有權人。【土法202】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。【土法203】

照價徵稅

七、積欠地價稅之懲處

(一) 土地法之規定

3. 提取土地收益

欠稅土地為有收益者，得由該管直轄市或縣（市）財政機關通知直轄市或縣（市）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。【土法204】

(二) 土地稅法之規定

1. 欠稅加徵滯納金

納稅義務人或代繳義務人未於稅單所載限繳日期內繳清應納稅款者，每逾二日按滯納數額加徵百分之一滯納金；逾三十日仍未繳納者，移送法院強制執行。經核准以票據繳納稅款者，以票據兌現日為繳納日。【土稅53I】

65

照價徵稅

七、積欠地價稅之懲處

(二) 土地稅法之規定

2. 短匿納稅之處罰

納稅義務人藉變更、隱匿地目等則或於適用特別稅率、減免地價稅或田賦之原因、事實消滅時，未向主管稽徵機關申報者，依下列規定辦理：【土稅54】

(1) 逃稅或減輕稅賦者，除追補應納部分外，處短匿稅額或賦額三倍之罰鍰。

(2) 規避繳納實物者，除追補應納部分外，處應繳田賦實物額一倍之罰鍰。

土地買賣未辦竣權利移轉登記，再行出售者，處再行出售移轉現值百分之二之罰鍰。

第一項應追補之稅額或賦額、隨賦徵購實物及罰鍰，納稅義務人應於通知繳納之日起一個月內繳納之；屆期不繳納者，移送強制執行

66

照價徵稅

七、積欠地價稅之懲處

(三) 土地稅減免規則之規定

1. 未申報恢復徵稅之處罰

減免地價稅或田賦原因事實有變更或消滅時，土地權利人或管理人，應於三十日內向直轄市、縣（市）主管稽徵機關申報恢復徵稅。

【土地稅減免規則第29條】

土地權利人或管理人未依前條規定申報，經查出或被檢舉者，除追補應納地價稅或田賦外，並依土地稅法第五十四條第一項之規定處罰。其為公有土地，該土地管理機關主管及經辦人員，應予懲處。

逃稅或減輕稅賦者，除追補應納部分外，處短匿稅額或賦額三倍之罰鍰。【土地稅法第五十四條第一項第一款】

67

照價徵稅

七、積欠地價稅之懲處

(三) 土地稅減免規則之規定

2. 普查、抽查及減免之撤銷原因

已准減免地價稅或田賦之土地，直轄市、縣（市）主管稽徵機關，應每年會同會辦機關，普查或抽查一次，如有下列情形之一，應即辦理撤銷或廢止減免，並依前條規定處理：

一、未按原申請減免原因使用者。

二、有兼營私人謀利之事實者。

三、違反各該事業原來目的者。

四、經已撤銷、廢止立案或登記者。

五、土地收益未全部用於各該事業者。

六、減免原因消滅者。【土地稅減免規則第31條】

68

照價收買

一、照價收買之原因

(一) 土地法之規定

- 1.直轄市或縣(市)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，該管直轄市或縣(市)政府得照申報地價收買之。【土法89】
- 2.土地所有權人認為標準地價過高，不能依規定為申報時，得聲請該管直轄市或縣(市)政府照標準地價收買其土地。【土法157】

(二) 平均地權條例之規定

- 1.舉辦規定地價或重新規定地價時，土地所有權人申報之地價未滿公告地價百分之八十時，得照價收買或以公告地價百分之八十為其申報地價。【平權16前段】

69

照價收買

一、照價收買之原因

(二) 平均地權條例之規定

- 2.直轄市或縣(市)政府對於私有空地，得視建設發展情形，分別劃定區域，限期建築、增建、改建或重建；逾期未建築、增建、改建或重建者，按該宗土地應納地價稅基本稅額加徵二倍至五倍之空地稅或照價收買。【平權26I】
- 3.農業用地閒置不用，經直轄市或縣(市)政府報經內政部核准通知限期使用或命其委託經營，逾期仍未使用或委託經營者，按應納田賦加徵一倍至三倍之荒地稅；經加徵荒地稅滿三年，仍不使用者，得照價收買。但有下列情形之一者不在此限：【平權26之1】
 - (1) 因農業生產或政策之必要而休閒者。
 - (2) 因地區性生產不經濟而休耕者。
 - (3) 因公害污染不能耕作者。
 - (4) 因灌溉、排水設施損壞不能耕作者。
 - (5) 因不可抗力不能耕作者。

70

照價收買

一、照價收買之原因

(二) 平均地權條例之規定

- 4.土地所有權移轉或設定典權，其申報移轉現值，經審核低於公告現值者，得由主管機關照其自行申報之移轉現值收買或照公告土地現值徵收土地增值稅。【平權47條之1II】
- 5.超額建築土地，直轄市或縣(市)政府應通知土地所有權人於二年內出售或建築使用；逾期未出售或未建築使用者，得予照價收買，整理後出售與需用土地人建築使用。但在建設發展較緩之地段，不在此限。【平權72】
- 6.出租耕地經依法編為建築用地者，出租人為收回自行建築或出售作為建築使用時，得終止租約。
依前項規定終止租約，實際收回耕地屆滿一年後，不依照使用計畫建築使用者，直轄市或縣(市)政府得照價收買之。【平權76】

71

照價收買

二、照價收買之程序

(一) 公告並通知土地權利人

直轄市或縣(市)政府應將報准照價收買之土地先行公告，並以書面通知土地所有權人及土地移轉之權利人或他項權利人。【平權28條第1款】其公告及通知，應於申報地價後開徵當年期地價稅之前辦理完竣。【平權29條I】

(二) 限期繳交書狀證件

受通知人應於通知送達之次日起五十日內，繳交土地所有權狀、土地他項權利證明書及有關證件；逾期不繳交者，宣告其書狀、證件無效。【平權28條第2款】

72

二、照價收買之程序

(三) 發給補償

直轄市或縣(市)政府對繳交之書狀、證件審核無訛，或依前款規定宣告其書狀、證件無效後，應於三十日內給付地價及他項權利補償費；逾期不領取者，依法提存。【平權28條第3款】

(四) 限期交付土地

照價收買之土地，其所有權人應於受領地價完竣或其地價經依法提存之次日起六十日內，將其土地交付該管直轄市或縣(市)政府；逾期不交付者，必要時主管機關得移送法院裁定後強制執行。【平權30條】

三、照價收買之補償

(一) 照價收買之補償標準

1.地價之補償標準

照價收買土地之地價，依下列規定計算之：【平權31】

- (1) 收買低報地價之土地者，以其申報地價為準。
- (2) 收買低報土地移轉現值，以其申報土地移轉現值為準。
- (3) 收買空地、荒地、逾期末建築使用之超額建築用地及終止租約之出租耕地者，以收買當期之公告土地現值為準。

照價收買之土地，如土地所有權人有改良土地情事，其改良土地之費用及已繳納之工程受益費，經該管主管機關驗證登記者，應併入地價內計算之。【平權32】

三、照價收買之補償

(一) 照價收買之補償標準

2.他項權利之補償標準

照價收買土地設有他項權利者，他項權利補償費由直轄市或縣(市)主管機關於發給土地所有權人之補償地價內代為扣交他項權利人，並塗銷之。但他項權利價值之總和，以不超過該宗土地收買地價扣除土地增值稅及補償耕地承租人之地價後之餘額為限。前項權利價值經登記數額者，以登記之數額為準；未登記數額者，由直轄市或縣(市)地政機關通知權利人及義務人會同申報或協議定之；協議不成時，由地政機關估計後提交地價評議委員會評定之。

照價收買土地設有抵押權者，如其設定登記在耕地租約訂立之前，該抵押權人應優先於耕地承租人受償。【平權施46】

三、照價收買之補償

(一) 照價收買之補償標準

3.耕地租賃權之補償標準

依法徵收或照價收買之土地為出租耕地時，除由政府補償承租人為改良土地所支付之費用，及尚未收穫之農作改良物外，並應由土地所有權人，以所得之補償地價，扣除土地增值稅後餘額之三分之一，補償耕地承租人。【平權11I】

前項補償承租人之地價，應由主管機關於發放補償或依法提存時，代為扣交。【平權11II】

照價收買

三、照價收買之補償

(一) 照價收買之補償標準

4. 土地改良物之補償標準

(1) 農作物之補償標準

照價收買之土地，地上如有農作改良物，應予補償。前項農作改良物價額之估定，如其孳息成熟時間在收買後一年以內者，應按其成熟時之孳息估定之；其在一年以上者，應依其種植、培育費用，並參酌現值估定之。【平權33】

(2) 建築改良物之補償標準

照價收買之土地，地上建築改良物同屬土地所有權人所有者，應一併收買。但不屬土地所有權人所有者，不在此限。

前項改良物之價額，由直轄市或縣（市）政府查估後，提交地價評議委員會評定之。【平權34】

77

照價收買

三、照價收買之補償

(二) 照價收買之補償方式

照價收買或區段徵收土地所需之資金，得由中央或直轄市主管機關發行土地債券。【平權5】

78

照價收買

四、照價收買土地之處理

(一) 處理原則

政府依法照價收買、區段徵收或因土地重劃而取得之土地，得隨時公開出售，不須經管區內之民意機關之同意與行政院之核准。

【平權7】

(二) 處理方式

照價收買之土地，應依左列方式處理之：【平權施481】

1. 照價收買之土地建有房屋時，得讓售與地上權人、土地承租人或房屋所有權人。地上權人、土地承租人或房屋所有權人不願承購或在限期內不表示意見時，得予標售。
2. 照價收買之土地為空地時，除依規定得讓售與有合併使用必要之鄰地所有權人外，應予標售。
3. 照價收買之土地為農業用地時，應予標售或出租與農民。

79

漲價歸公

就土地自然漲價部分所課徵之一種土地稅，乃依據平均地權理論之漲價歸公、地利共享之主張，而採行的一種租稅手段。其課徵係以不勞而獲之土地自然增值為對象，對於土地所有人投入勞力及資本所產生之改良利益價值，則不予課稅。

依本條例施行漲價歸公之收入，以供育幼、養老、救災、濟貧、衛生、扶助殘障等公共福利事業、興建國民住宅、徵收公共設施保留地、興辦公共設施、促進農業發展、農村建設、推展國民教育及實施平均地權之用。【平權51】

80

一、土地增值稅之課稅時機

(一) 土地法之規定

1. 土地所有權移轉時課徵

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，徵收之。【土法176前段】但因土地徵收或土地重劃，致所有權有移轉時，不徵收土地增值稅。【土法196】

2. 定期課徵

土地所有權雖無移轉而屆滿十年時，徵收之。此十年期間，自第一次依法規定地價之日起算。【土法176後段】

此外，根據土地法第一七七條之規定，在實施土地改良工程地區，土地所有權於工程完成後，雖無移轉而屆滿五年時，亦徵收土地增值稅。

一、土地增值稅之課稅時機

(二) 土地稅法之規定

1. 土地所有權移轉時課徵

已規定地價之土地，於土地所有權移轉時，應按其土地漲價總數額徵收土地增值稅。但因繼承而移轉之土地，各級政府出售或依法贈與之公有土地，及受贈之私有土地，免徵土地增值稅。【土稅28】

2. 設定典權時課徵

已規定地價之土地，設定典權時，出典人應依本法規定預繳土地增值稅，但出典人回贖時，原繳之土地增值稅，應無息退還。

【土稅29】

二、土地增值稅之納稅義務人

(一) 土地法之規定

1. 移轉增值稅之納稅人

土地所有權之移轉為絕賣者，其增值稅向出賣人徵收之，如為繼承或贈與者，其增值稅向繼承人或受贈人徵收之。【土法182】

2. 定期增值稅之納稅人

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徵收之。

前項土地設有典權者，其增值稅，得向典權人徵收之。但於土地回贖時，出典人應無息償還。【土法183】

二、土地增值稅之納稅義務人

(二) 平均地權條例之規定

土地增值稅，以原土地所有權人為納稅義務人。但土地所有權無償移轉者，以取得所有權人為納稅義務人。【平權37】

(三) 土地稅法之規定

1. 一般情況

土地增值稅之納稅義務人如下：【土稅5】

1. 土地為有償移轉者，為原所有權人。
2. 土地為無償移轉者，為取得所有權之人。
3. 土地設定典權者，為出典人。

前項所稱有償移轉，指買賣、交換、政府照價收買或徵收等方式之移轉；所稱無償移轉，指遺贈及贈與等方式之移轉。

(三) 土地稅法之規定 (續)

2. 代繳情況

土地所有權移轉，其應納之土地增值稅，納稅義務人未於規定期限內繳納者，得由取得所有權之人代為繳納。依平均地權條例第47條規定由權利人單獨申報土地移轉現值者，其應納之土地增值稅，應由權利人代為繳納。【土稅5之1】

3. 土地為信託財產情況

受託人就受託土地，於信託關係存續中，有償移轉所有權、設定典權或依信託法第35第1項規定轉為其自有土地時，以受託人為納稅義務人，課徵土地增值稅。

以土地為信託財產，受託人依信託本旨移轉信託土地與委託人以外之歸屬權利人時，以該歸屬權利人為納稅義務人，課徵土地增值稅。【土稅5之2】

(一) 土地法之規定

土地增值稅，照土地增值之實數額計算【土法176前段】，其計算程序如下：

1. 土地增值總數額之計算

土地增值總數額之標準，依下列之規定：【土法178】

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 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。

所謂原規定地價及前次移轉時之地價，稱為原地價。原地價係指遇一般物價有劇烈變動時，直轄市或縣(市)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。【土法179】

(一) 土地法之規定 (續)

2. 土地增值實數額之計算

土地增值總數額，除去免稅額，為土地增值實數額。【土法180】免稅額則應由該管直轄市或縣(市)政府擬訂，層轉行政院核定。【土施36】

3. 土地增值實數額之減除

土地增值實數額，應減去土地所有權人為改良土地所用之資本，及已繳納之工程受益費。【土法184】

(二) 平均地權條例之規定

土地增值稅之徵收，應依照土地漲價總數額計算，於土地所有權移轉或設定典權時行之。但因繼承而移轉者，不徵土地增值稅。前項土地漲價總數額，應減去土地所有權人為改良土地已支付之全部費用。

土地所有權人辦理土地移轉繳納土地增值稅時，在其持有土地期間內，因重新規定地價增繳之地價稅，就其移轉土地部分，准予抵繳其應納之土地增值稅。但准予抵繳之總額，以不超過土地移轉時應繳增值稅總額百分之五為限。

前項增繳之地價稅抵繳辦法，由行政院定之。【平權36】

(二) 平均地權條例之規定

1. 審核申報移轉現值

土地所有權移轉或設定典權時，權利人及義務人應於訂定契約之日起三十日內，檢同契約及有關文件，共同申請土地所有權移轉或設定典權登記，並共同申報其土地移轉現值。但依規定得由權利人單獨申請登記者，權利人得單獨申報其移轉現值。【平權47】

其申報移轉之審核標準如下：【平權47條之1、土稅30】

- (1) 申報人於訂定契約之日起三十日內申報者，以訂約日當期之公告土地現值為準。
- (2) 申報人逾訂定契約之日起三十日始申報者，以受理申報機關收件日當期之公告土地現值為準。
- (3) 遺贈之土地，以遺贈人死亡日當期之公告土地現值為準。

1. 審核申報移轉現值 (續)

- (4) 依法院判決移轉登記者，以申報人向法院起訴日當期之公告土地現值為準。
 - (5) 經法院拍賣之土地，以拍定日當期之公告土地現值為準。但拍定價額低於公告土地現值者，以拍定價額為準；拍定價額如已先將設定抵押金額及其他債務予以扣除者，應以併同計算之金額為準。
 - (6) 經政府核定照價收買或協議購買之土地，以政府收買日或購買日當期之公告土地現值為準。但政府給付之地價低於收買日或購買日當期之公告土地現值者，以政府給付之地價為準。
- 前項第一款至第四款申報人申報之移轉現值，經審核低於公告土地現值者，得由主管機關照其自行申報之移轉現值收買或照公告土地現值徵收土地增值稅。前項第一款至第三款之申報移轉現值，經審核超過公告土地現值者，應以其自行申報之移轉現值為準，徵收土地增值稅。

2. 按物價指數調整原規定地價或前次移轉現值

原規定地價或前次移轉時申報之現值，應按政府公告之物價指數調整後，再計算其土地漲價總數額。【平權39】

所謂「應按政府公告之物價指數調整」，係指按申報移轉現值收件當時已公告之最近臺灣地區消費者物價總指數，調整原規定地價或前次移轉時申報之土地移轉現值。【平權施55】

3. 求算漲價總數額

土地漲價總數額，依不同土地之情況，其計算方式分別如下：

- (1) 原規定地價後，未經移轉之土地，於所有權移轉或設定典權時，以其申報移轉現值超過原規定地價之數額為準。【平權施51】

三、土地增值稅之課稅標準

3. 求算漲價總數額 (續)

- (2) 原規定地價後，曾經移轉之土地，於所有權移轉或設定典權時，以其申報移轉現值超過前次移轉時申報之現值之數額為準。【平權施52】
- (3) 因繼承取得之土地，於所有權移轉或設定典權時，以其申報移轉現值超過被繼承人死亡時公告土地現值之數額為準。【平權施53】

4. 由土地漲價總數額中，扣除改良費用

土地漲價總數額，應減去土地所有權人為改良土地已支付之全部費用。【平權36條II】其項目包括：改良土地費、工程受益費及土地重劃負擔總費用。【平權施54I】

土地自然漲價總數額 = 申報移轉現值 - 原規定地價或前次移轉所申報之土地移轉現值 × 物價指數 / 100 - (改良土地費用 + 工程受益費 + 土地重劃負擔總費用 + 因土地使用變更而無償捐贈作為公共設施用地其捐贈土地之公告現值總額)

本條例所稱改良土地，指左列各款而言【平權施11】

- 一、建築基地改良：包括整平或填挖基地、水土保持、埋設管道、修築駁嵌、開挖水溝、鋪築道路等。
- 二、農地改良：包括耕地整理、水土保持、土壤改良及修築農路、灌溉、排水、防風、防砂、堤防等設施。
- 三、其他用地開發所為之土地改良。

各級政府於該管區域內，因推行都市建設，提高土地使用，便利交通或防止天然災害，而建築或改善道路、橋樑、溝渠、港口、碼頭、水庫、堤防、疏濬水道及其他水陸等工程，應就直接受益之公私有土地及其改良物，徵收工程受益費；其無直接受益之土地者，就使用該項工程設施之車輛、船舶徵收之。

前項工程受益費之徵收數額，最高不得超過該項工程實際所需費用百分之八十。但就車輛、船舶徵收者，得按全額徵收之，其為水庫、堤防、疏濬水道等工程之徵收最低限額，由各級政府視實際情形定之。【工程受益費徵收條例第2條】

(三) 土地稅法之規定

土地稅法對於土地漲價總數額之計算，除延續平均地權條例之規定外，進一步於土地稅法第三十一條第一項第二款規定：土地所有權人為改良土地已支付之全部費用，包括已繳納之工程受益費、土地重劃費用及因土地使用變更而無償捐贈一定比率土地作為公共設施用地者，其捐贈時捐贈土地之公告現值總額。

因此，計算土地自然漲價總額時，尚應減除「因土地使用變更而無償捐贈一定比率土地作為公共設施用地者，其捐贈時捐贈土地之公告現值總額」。



1. 一般稅率

土地增值稅之稅率，依下列規定：【平權40、土稅33】

- (1) 土地漲價總數額超過原規定地價或前次移轉時核計土地增值稅之現值數額未達百分之一百者，就其漲價總數額徵收增值稅百分之二十。
- (2) 土地漲價總數額超過原規定地價或前次移轉時核計土地增值稅之現值數額在百分之一百以上未達百分之二百者，除按前款規定辦理外，其超過部分徵收增值稅百分之三十。
- (3) 土地漲價總數額超過原規定地價或前次移轉時核計土地增值稅之現值數額在百分之二百以上者，除按前二款規定分別辦理外，其超過部分徵收增值稅百分之四十。

1. 一般稅率

因修正前項稅率造成直轄市政府及縣（市）政府稅收之實質損失，於財政收支劃分法修正擴大中央統籌分配稅款規模之規定施行前，由中央政府補足之，並不受預算法第二十三條有關公債收入不得充經常支出之用之限制。【土稅33II】

前項實質損失之計算，由財政部與直轄市政府及縣（市）政府協商之。【土稅33III】

公告土地現值應調整至一般正常交易價格。【土稅33IV】全國平均之公告土地現值調整達一般正常交易價格百分之九十以上時，第一項稅率應檢討修正。【土稅33V】

EX1：有一商業用地，面積500平方公尺，原地價為300元／平方公尺，其申報移轉現值為560元／平方公尺，試求其增值稅？（假設物價指數為120 %）

Ans：

調整原地價： $300 \times 120\% = 360$ 元／平方公尺

漲價總數額： $560 - 360 = 200$ 元／平方公尺

增值稅： $500 \times 200 \times 20\% = 20,000$ 元

EX2：小明70年購入商業用地500平方公尺，當時移轉現值為800元／平方公尺，96年以10,000元／平方公尺賣出，試求其增值稅？

（假設70年物價指數為120 %，96年物價指數為105 %，96年土地公告現值為3000元／平方公尺）

Ans：

前次移轉現值： $800 \times 120\% = 960$ 元／平方公尺

漲價總數額： $3,000 - 960 = 2,040$ 元／平方公尺

增值稅： $500 \times (960 \times 20\% + 960 \times 30\% + 120 \times 40\%) = 264,000$



97

漲價歸公

四、土地增值稅之稅率結構

(二) 平均地權條例與土地稅法之規定 2. 優惠稅率

土地所有權人出售其自用住宅用地者，都市土地面積未超過三公畝部分或非都市土地面積未超過七公畝部分，其土地增值稅統就該部分之土地漲價總數額按百分之十徵收之；超過三公畝或七公畝者，其超過部分之土地漲價數額，依一般稅率徵收之。

前項土地於出售前一年內，曾供營業使用或出租者，不適用前項規定第一項規定於自用住宅之評定現值不及所占基地公告土地現值百分之十者，不適用之。但自用住宅建築工程完成滿一年以上者不在此限。土地所有權人，依第一項規定稅率繳納土地增值稅者，以一次為限。

【平權41、土稅34】

98

漲價歸公

四、土地增值稅之稅率結構

(二) 平均地權條例與土地稅法之規定 2. 優惠稅率

土地所有權人適用前項規定後，再出售其自用住宅用地，符合下列各款規定者，不受前項一次之限制：

(1) 出售都市土地面積未超過1.5公畝部分或非都市土地面積未超過3.5公畝部分。

(2) 出售時土地所有權人與其配偶及未成年子女，無該自用住宅以外之房屋。

(3) 出售前持有該土地六年以上。

(4) 土地所有權人或其配偶、未成年子女於土地出售前，在該地設有戶籍且持有該自用住宅連續滿六年。

(5) 出售前五年內，無供營業使用或出租。

因增訂前項規定造成直轄市政府及縣（市）政府稅收之實質損失，於財政收支劃分法修正擴大中央統籌分配稅款規模之規定施行前，由中央政府補足之並不受預算法第二十三條有關公債收入不得充經常支出之用之限制。前項實質損失之計算，由中央主管機關與直轄市政府及縣（市）政府協商之。

【平權41、土稅34】

99

漲價歸公

四、土地增值稅之稅率結構

(二) 平均地權條例與土地稅法之規定

2. 優惠稅率

土地所有權人申報出售之自用住宅用地面積超過規定面積時，應依下列順序計算至三公畝或七公畝為止：【平權施58】

(1) 土地所有權人之戶籍所在地。

(2) 配偶之戶籍所在地。

(3) 未成年受扶養親屬之戶籍所在地。

(4) 直系血親尊親屬之戶籍所在地。

(5) 直系血親卑親屬之戶籍所在地。

(6) 直系姻親之戶籍所在地。

前項第三款至第六款之認定順序，依長幼次序定之。

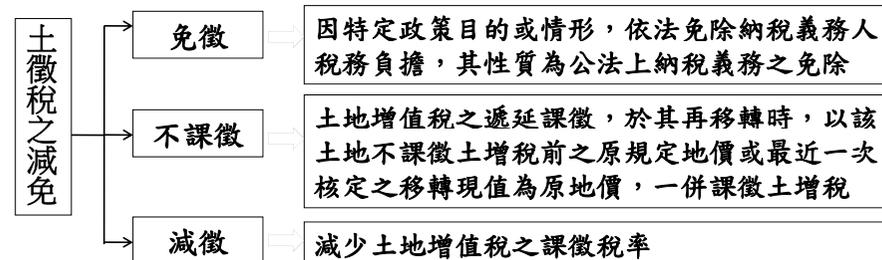
100

(一) 土地法之規定

土地增值稅免徵之情形如下：

1. 因土地徵收或土地重劃，致所有權有移轉時，不徵收土地增值稅。【土法196】
2. 農人之自耕地及自住地，於十年屆滿無移轉時，不徵收土地增值稅。【土法197】
3. 農地因農人施用勞力與資本，致地價增漲時，不徵收土地增值稅。【土法198】

(二) 平均地權條例與土地稅法之規定



1. 免徵

- (1) 各級政府出售或依法贈與之公有土地，及接受捐贈之私有土地，免徵土地增值稅。【平權35後段、土稅28後段】
- (2) 私有土地因繼承而移轉者，免徵土地增值稅。【平權36中段、土稅28中段】

(3) 私人捐贈供興辦社會福利事業使用之土地，免徵土地增值稅。但以符合左列各款規定者為限：【平權35條之1、土稅28條之1】

- ① 受贈人為財團法人。
- ② 法人章程載明法人解散時，其賸餘財產歸屬當地地方政府所有。
- ③ 捐贈人未以任何方式取得所捐贈土地之利益。

(4)

被徵收之土地，免徵其土地增值稅。

依都市計畫法指定之公共設施保留地尚未被徵收前之移轉，準用前項規定，免徵土地增值稅。但經變更為非公共設施保留地後再移轉時，以該土地第一次免徵土地增值稅前之原規定地價或前次移轉現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。

依法得徵收之私有土地，土地所有權人自願按徵收補償地價售與需地機關者，準用第一項之規定。【土稅39條I、II、III】

(二) 平均地權條例與土地稅法之規定

(5) 區段徵收之土地，以現金補償其地價者，免徵其土地增值稅。但因領回抵價地不足最小建築單位面積而領取現金補償者，亦免徵土地增值稅。

區段徵收之土地以抵價地補償其地價者，免徵土地徵值稅。但領回抵價地後第一次移轉時，應以原土地所有權人實際領回抵價地之地價為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅，準用前條第三項之規定。【土稅39之1】

(6) 分別共有土地分割後，各人所取得之土地價值與其分割前應有部分價值相等者，免徵土地增值稅；其價值減少者，就其減少部分課徵土地增值稅。

共同共有土地分割，其土地增值稅之課徵，準用前項規定。

土地合併後，各共有人應有部分價值與其合併前之土地價值相等者，免徵土地增值稅。其價值減少者，就其減少部分課徵土地增值稅。【土稅施42II、III、IV】

(二) 平均地權條例與土地稅法之規定

2. 不課徵

(1)

配偶相互贈與之土地，不課徵土地增值稅。但於再移轉第三人時，以該土地第一次贈與前之原規定地價或前次移轉現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。

前項受贈土地，於再移轉計課土地增值稅時，贈與人或受贈人於其具有土地所有權之期間內，有支付改良土地之改良費用或因重新規定地價增繳之地價稅者，準用該條之減除或抵繳規定；其為經重劃之土地，準用重劃後第一次移轉，減徵土增稅百分之四十之減徵規定。該項再移轉土地，於申請適用第34條規定稅率課徵土地增值稅時，其出售前一年內未曾供營業使用或出租之期間，應合併計算。【土稅28條之2】

(二) 平均地權條例與土地稅法之規定

2. 不課徵

(2)

土地為信託財產者，於下列各款信託關係人間移轉所有權，不課徵土地增值稅：【平權35條之3、土稅28條之3】

- ①因信託行為成立，委託人與受託人間。
- ②信託關係存續中受託人變更時，原受託人與新受託人間。
- ③信託契約明定信託財產之受益人為委託人者，信託關係消滅時，受託人與受益人間。
- ④因遺囑成立之信託，於信託關係消滅時，受託人與受益人間。
- ⑤因信託行為不成立、無效、解除或撤銷，委託人與受託人間。

(二) 平均地權條例與土地稅法之規定

2. 不課徵

(3)

作農業使用之農業用地，移轉與自然人時，得申請不課徵土地增值稅。

前項不課徵土地增值稅之土地承受人於其具有土地所有權之期間內，曾經有關機關查獲該土地未作農業使用且未在有關機關所令期限內恢復作農業使用，或雖在有關機關所令期限內已恢復作農業使用而再有未作農業使用情事者，於再移轉時應課徵土地增值稅。

前項所定土地承受人有未作農業使用之情事，於配偶間相互贈與之情形，應合併計算。【平權45、土稅39之2】

(二) 平均地權條例與土地稅法之規定

2. 不課徵

(3)

作農業使用之農業用地，於本條例中華民國八十九年一月六日修正施行後第一次移轉，或依第一項規定取得不課徵土地增值稅之土地後再移轉，依法應課徵土地增值稅時，以該修正施行日當期之公告土地現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。

本條例中華民國八十九年一月六日修正施行後，曾經課徵土地增值稅之農業用地再移轉時，依法應課徵土地增值稅時，以該土地最近一次課徵土地增值稅時核定之申報移轉現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅，不適用前項規定。【平均地權條例第45條IV、土地稅法第39條之2】

(二) 平均地權條例與土地稅法之規定

2. 不課徵

(3)

農地移轉申請不課徵土地增值稅者，應由權利人及義務人於申報土地移轉現值時，於土地現值申報書註明農業用地字樣提出申請；其未註明者，得於土地增值稅繳納期間屆滿前補行申請，逾期不得申請不課徵土地增值稅。但依規定得由權利人單獨申報土地移轉現值者，該權利人得單獨提出申請。

農業用地移轉，其屬無須申報土地移轉現值者，主管稽徵機關應通知權利人及義務人，其屬權利人單獨申報土地移轉現值者，應通知義務人，如合於前條第一項規定不課徵土地增值稅之要件者，權利人或義務人應於收到通知之次日起三十日內提出申請，逾期不得申請不課徵土地增值稅。【土地稅法第39條之3】

(二) 平均地權條例與土地稅法之規定

3. 減徵

(1) 持有土地年限超過二十年以上者，就其土地增值稅超過第一項最低稅率部分減徵百分之二十。持有土地年限超過三十年以上者，就其土地增值稅超過第一項最低稅率部分減徵百分之三十。持有土地年限超過四十年以上者，就其土地增值稅超過第一項最低稅率部分減徵百分之四十。【平權40條VI、VII、VIII、土稅33條VI、VII、VIII】

EX：以持有土地20年以上，未滿30年為例

40 %	—	⇒	{	減徵額度： $(40\% - 20\%) \times 20\% = 4\%$
			{	減徵後稅率： $40\% - 4\% = 36\%$
30 %	—	⇒	{	減徵額度： $(30\% - 20\%) \times 20\% = 2\%$
			{	減徵後稅率： $30\% - 2\% = 28\%$
20 %	—	⇒		20 %

(二) 平均地權條例與土地稅法之規定

3. 減徵 (續)

由相同之計算方法，可得出：

持有30年以上土地，減徵後稅率為20 %、27 %、34 %

持有40年以上土地，減徵後稅率為20 %、26 %、32 %

EX：假設土地原地價為100萬元，出售該土地時，申報移轉現值為450萬元，若已持有25年，應繳納之土地增值稅為多少？

Ans：

土地漲價總數額：

$$450 - 100 = 350 \text{ 萬元}$$

應繳之土增稅：

$$100 \times 20\% + 100 \times 28\% + 150 \times 36\% = 102 \text{ 萬元}$$

(二) 平均地權條例與土地稅法之規定

3. 減徵 (續)

(2) 經重劃之土地，於重劃後第一次移轉時，其土地增值稅減徵百分之四十。【平權42條IV、土稅39條IV】

(3) 區段徵收之土地，於領回抵價地後第一次移轉時，應以原土地所有權人實際領回抵價地之地價為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅，其土地增值稅減徵百分之四十。【平權42條之III、土稅39條之III】

土地所有權人辦理土地移轉繳納土地增值稅時，在其持有土地期間內，因重新規定地價增繳之地價稅，就其移轉土地部分，准予抵繳其應納之土地增值稅。但准予抵繳之總額，以不超過土地移轉時應繳增值稅總額百分之五為限。【平權36III】

前項增繳之地價稅抵繳辦法，由行政院定之。【平權36IV】

土地所有權人辦理土地移轉繳納土地增值稅時，在持有土地期間，經重新規定地價者，其增繳之地價稅，自重新規定地價起（按新地價核計之稅額），每繳納一年地價稅抵繳該筆土地應繳土地增值稅總額百分之一（繳納半年者，抵繳百分之0.5）【增繳地價稅抵繳土地增值稅辦法5】但徵收空地稅者，不適用抵繳之規定。

（一）回贖出典土地之退稅

已規定地價之土地，設定典權時，出典人應依本法規定預繳土地增值稅，但出典人回贖時，原繳之土地增值稅，應無息退還。

【土稅29】

（二）售舊地購新地之退稅

土地所有權人出售其自用住宅用地、自營工廠用地或自耕之農業用地，另行購買使用性質相同之土地者，依法退還其出售土地所繳之土地增值稅。

前項土地被徵收時，原土地所有權人於領取補償地價後，另行購買使用性質相同之土地者，依法退還徵收土地所繳之土地增值稅。

【平權44】

七、土地增值稅之退稅

（二）售舊地購新地之退稅

1.退稅時機

土地所有權人於出售土地或土地被徵收後，自完成移轉登記或領取補償地價之日起，二年內重購土地合於左列規定之一，其新購土地地價超過原出售土地地價或補償地價，扣除繳納土地增值稅後之餘額者，得向主管稽徵機關申請就其已納土地增值稅額內，退還其不足支付新購土地地價之數額【土稅35】

（1）自用住宅用地出售或被徵收後，另行購買都市土地未超過三公畝部分或非都市土地未超過七公畝部分仍作自用住宅用地者。

（2）自營工廠用地出售或被徵收後，另於其他都市計畫工業區或政府編定之工業用地內購地設廠者。

（3）自耕之農業用地出售或被徵收後，另行購買仍供自耕之農業用地者。前項規定土地所有權人於先購買土地後，自完成移轉登記之日起二年內，始行出售土地或土地始被徵收者，準用之。

第一項第一款及第二項規定，於土地出售前一年內，曾供營業使用或出租者，不適用之。

（二）售舊地購新地之退稅

2.退稅後之限制

土地所有權人因重購土地退還土地增值稅者，其重購之土地，自完成移轉登記之日起，五年內再行移轉時，除就該次移轉之漲價總數額課徵土地增值稅外，並應追繳原退還稅款；重購之土地，改作其他用途者亦同。【土稅37】

某甲參與市地重劃後配回之土地贈與其妻乙，嗣後妻乙再將該土地出售於丙。試問【估價師92】

(一) 已應納之土地增值稅，如何核算？

1. 原地價

(1) 配偶間贈與之土地，如申請不課徵土增稅，則於乙再移轉第三人丙時，以該土地第一次贈與前，原規定地價或前次移轉現值為原地價。

由於此土地係參與重劃後配回之土地，故仍依重劃前之平均原規定地價或平均前次移轉申報現值，計算土地單價後，按物價指數調整後，為此土地之原地價。

2. 土地增值稅

將申報移轉現值減除「原地價」與「相關改良土地之費用」，得到土地漲價總數額後，就其適用之土增稅稅率計算，即得應納之土地增值稅。

117

(二) 乙得否主張重劃後土地移轉增值稅之減徵規定？

按土稅28條之2的規定，配偶相互贈與之土地，於再移轉第三人時，以該土地第一次贈與前之原規定地價或前次移轉現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。若其為經重劃之土地，準用重劃後第一次移轉，減徵土增稅百分之四十之減徵規定。因此，乙得主張重劃後減徵土地增值稅。

(三) 乙於受贈前已先購入自用住宅乙筆，能否主張重購退稅？

按土稅35條的規定，土地所有權人於先購買土地後，自完成移轉登記之日起二年內，始行出售土地或土地始被徵收者，準用重購退稅之規定。

但該「始行出售土地」應於購買土地前即由土地所有權人乙所擁有，故本例乙在受贈前，已先購入自用住宅乙筆，而出售之土地乃是購入後，才由甲所贈與。

因此，不合重購退稅要件，不能主張重購退稅。

118

漲價歸公

八、稽徵程序

1. 申報移轉現值

權利人及義務人應於訂定契約之日起三十日內，檢附契約影本及有關文件，共同向主管稽徵機關申報其土地移轉現值。

2. 稅單核發

一般土地：七日內，核定應納土地增值稅額
自用住宅用地：核定應納土地增值稅額之期間得延長為二十日

3. 繳納稅款

1. 一般土地
2. 拍賣土地
3. 徵收土地

4. 地政機關登記

1. 查欠稅
2. 稅額更正

119

漲價歸公

八、稽徵程序

(一) 申報移轉現值

土地所有權移轉或設定典權時，權利人及義務人應於訂定契約之日起三十日內，檢附契約影本及有關文件，共同向主管稽徵機關申報其土地移轉現值。但依規定得由權利人單獨申請登記者，權利人得單獨申報其移轉現值。【土稅49I】

(二) 稅單核發

主管稽徵機關應於申報土地移轉現值收件之日起七日內，核定應納土地增值稅額，並填發稅單，送達納稅義務人。但申請按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅之案件，其期間得延長為二十日。

【土稅49II】

(三) 繳納稅款

1. 一般土地

土地增值稅納稅義務人於收到土地增值稅繳納通知書後，應於三十日內向公庫繳納。【土稅50】

120

(三) 繳納稅款

2. 拍賣土地

- (1) 經法院拍賣之土地，依第30條第1項第5款但書規定審定之移轉現值核定其土地增值稅者，如拍定價額不足扣繳土地增值稅時，拍賣法院應俟拍定人代為繳清差額後，再行發給權利移轉證書。【土稅51II】
- (2) 主管稽徵機關接到執行機關通知之有關土地拍定或承受價額等事項後，除應於七日內查定應納土地增值稅並填掣土地增值稅繳納通知書註明執行機關拍賣字樣，送請執行機關代為扣繳外，並應查明該土地之欠繳土地稅額參與分配。【土稅施61】

(二) 繳納稅款

3. 徵收土地

經徵收或收買之土地，該管直轄市、縣（市）地政機關或收買機關，應檢附土地清冊及補償清冊，通知主管稽徵機關，核算土地增值稅及應納未納之地價稅或田賦，稽徵機關應於收到通知後十五日內，造具代扣稅款證明冊，送由徵收或收買機關，於發放價款或補償費時代為扣繳。【土稅52】

(四) 地政機關登記

1. 查欠稅

欠繳土地稅之土地，在欠稅未繳清前，不得辦理移轉登記或設定典權。【土稅51I】

2. 稅額更正

權利人及義務人應於繳納土地增值稅後，共同向主管地政機關申請土地所有權移轉或設定典權登記。主管地政機關於登記時，發現該土地公告現值、原規定地價或前次移轉現值有錯誤者，立即移送主管稽徵機關更正重核土地增值稅。【土稅49III】

(一) 土地法之規定

1. 土地增值稅，不依法完納者，按月加徵所欠數額百分二以下之罰鍰，不滿一月者，以一月計。【土法205】
2. 土地增值稅欠稅至一年屆滿仍未完納者，得由該管直轄市或縣（市）財政機關通知直轄市或縣（市）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。【土法206I】

(二) 平均地權條例與土地稅法之規定

1. 欠稅之處罰

納稅義務人或代繳義務人未於稅單所載限繳日期內繳清應納稅款者，每逾二日按滯納數額加徵百分之一滯納金；逾三十日仍未繳納者，移送法院強制執行。經核准以票據繳納稅款者，以票據兌現日為繳納日。【土稅53I】

(二) 平均地權條例與土地稅法之規定

2. 隱匿申請登記之處罰

- (1) 土地買賣未辦竣權利移轉登記，再行出售者，處再行出售移轉現值百分之二之罰鍰。【土稅54II】
- (2) 土地買賣未辦竣權利移轉登記，承買人再行出售該土地者，處應納登記費二十倍以下之罰鍰。【平權81】

3. 未按規定使用土地之處罰

受贈土地之財團法人，有下列情形之一者，除追補應納之土地增值稅外，並處應納土地增值稅額二倍之罰鍰：【平權81之1、土稅55之1】

- (1) 未按捐贈目的使用土地者。
- (2) 違反各該事業設立宗旨者。
- (3) 土地收益未全部用於各該事業者。
- (4) 經稽徵機關查獲或經人舉發查明捐贈人有以任何方式取得所捐贈土地之利益者。

直轄市或縣（市）政府對於轄區內之土地，應經常調查其地價動態，繪製地價區段圖並估計區段地價後，提經地價評議委員會評定，據以編製土地現值表於每年一月一日公告，作為土地移轉及設定典權時，申報土地移轉現值之參考；並作為主管機關審核土地移轉現值及補償徵收土地地價之依據。【平權46】

公告地價與公告土地現值之差異

(1) 目的不同

- ①公告地價係供土地所有權人申報地價之參考，作為課徵地價稅之依據。
- ②公告土地現值係供土地移轉與設定典權時，申報土地移轉現值之參考，作為主管機關審核土地移轉現值及補償徵收土地地價之依據。

(2) 公告時間不同

- ①公告地價於規定地價後，每三年重新規定地價一次。但必要時得延長之。
- ②公告土地現值於每年一月一日公告。

125

公告地價與公告土地現值之差異

(3) 申報限制之不同

- ①土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價百分之八十為其申報地價。土地所有權人於公告期間申報地價者，其申報之地價超過公告地價百分之一百二十時，以公告地價百分之一百二十為其申報地價；申報之地價未滿公告地價百分之八十時，得照價收買或以公告地價百分之八十為其申報地價。【平權16】
- ②土地所有權移轉或設定典權，其申報移轉現值，經審核低於公告土地現值者，得由主管機關照其自行申報之移轉現值收買或照公告土地現值徵收土地增值稅。其超過公告土地現值者，應以其自行申報之移轉現值為準，徵收土地增值稅。【平權47之1II】

126

公告地價與公告土地現值之差異

(4) 調查依據之不同

①公告地價

地價稅課徵之目的，在課徵天然地租，應針對土地之收益能力課稅，故公告地價宜以收益地價為基準。

②公告土地現值

土地增值稅課稅之目的，在稅去不勞而獲，故應以市價為準。

兩價合一或兩價分離？

公告土地現值與公告地價原採兩價合一制，但於民國76年修訂平均地權條例施行細則64條規定：「在舉辦規定地價或重新規定地價之當年，直轄市或縣（市）政府地價評議委員會得以土地現值表，作為評定公告地價之參考。」據此，現在已改為兩價分離制。

127

兩價合一或兩價分離？

兩價分離制之優點：

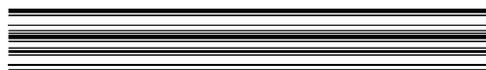
- 一、使每年公告土地現值按正常買賣市價進行查估，得以落實漲價歸公，稅去地主不勞而獲。
- 二、每三年重新規定地價一次之公告地價，參酌財產價值之增減進行適度調整，得以顧及地主之賦稅能力，達到稅去地租之目的。

兩價分離制之缺點：

- 一、公告土地現值不受公告地價之牽制，故公告土地現值每年均作調整，而原地價或前次移轉現值偏低，使得土地因公告土地現值調整漲價部分（非自然增值部分），所應繳納之增值稅，係由最後取得土地之所有權人負擔。
- 二、舉辦重新規定地價當年，公告地價如何參考公告土地現值決定其價格，未有明確之規範。
- 三、兩價分離之稅賦作業，亦造成主管機關行政作業複雜，並讓民眾無法輕易瞭解。

128

不動產法規課程 第五編 土地徵收



土地徵收編之架構

土地徵收之性質、目的、限制、要件

土地徵收之種類

徵收程序

被徵收人之收回權與優先購買權

撤銷徵收

徵收補償

土地徵收之性質

土地徵收係指國家因興辦公共事業或實施經濟政策之需要，依法定程序行使其上級所有權，強制取得私人土地權利，並給予合理補償之行政處分。

(一)創設處分

土地徵收能依法使需用土地人取得所需之土地，顯具有設定地權之效力，故為一種創設之處分。

(二)被動處分

土地徵收須依需用土地人之請求，始得為之，故為一種被動之處分。

(三)要式處分

土地徵收須依法定方式及法定程序處理，始能發生效力，故為一種要式之處分。

(四)附有法定條件之處分

土地徵收，需用土地人應履行法定之補償義務，其效力方始完成，故為附有法定條件之行政處分。

土地徵收之目的

一、興辦公共事業

國家因公益需要，興辦下列各款事業，得徵收私有土地；徵收之範圍，應以其事業所必須者為限：【土地徵收條例第二條】

- (1) 國防事業。
- (2) 交通事業。
- (3) 公用事業。
- (4) 水利事業。
- (5) 公共衛生及環境保護事業。
- (6) 政府機關、地方自治機關及其他公共建築。
- (7) 教育、學術及文化事業。
- (8) 社會福利事業。
- (9) 國營事業。
- (10) 其他依法得徵收土地之事業。

土地徵收之目的

二、實施國家經濟政策

政府機關因實施國家經濟政策，得徵收私有土地。但應以法律規定者為限。【土法209】

(一) 土地法之規定

1. 下述不得為私有之土地，已成為私有者，得依法徵收之：【土法14】
 - (1) 海岸一定限度內之土地。
 - (2) 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。
 - (3) 可通運之水道及其沿岸一定限度內之土地。
 - (4) 城鎮區域內水道湖澤及其沿岸一定限度內之土地。
 - (5) 公共交通道路。
 - (6) 礦泉地。
 - (7) 瀑布地。
 - (8) 公共需用之水源地。
 - (9) 名勝古蹟。
 - (10) 其他法律禁止私有之土地。

5

土地徵收之目的

二、實施國家經濟政策

(一) 土地法之規定(續)

2. 私有土地超過法定最高面積限制時，由該管直轄市或縣(市)政府規定辦法，限令於一定期間內，將額外土地分劃出賣。不依規定分劃出賣者，該管直轄市或縣(市)政府得依本法徵收之。【土法29I、II】

6

土地徵收之目的

二、實施國家經濟政策

(一) 土地法之規定(續)

4. 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徵收，整理重劃，再照徵收原價分宗放領。但得加收整理土地所需之費用。(土法92I)
5. 因下列各款之一，徵收土地，得為區段徵收：(土法212)
 - (1) 實施國家經濟政策。
 - (2) 新設都市地域。
 - (3) 舉辦國防設備與公用事業。

7

土地徵收之目的

二、實施國家經濟政策

(二) 平均地權條例之規定

各級主管機關得就下列地區報經行政院核准後施行區段徵收：

(平權53)

- (1) 新設都市地區之全部或一部，實施開發建設者。
- (2) 舊都市地區為公共安全、公共衛生、公共交通之需要或促進土地之合理使用實施更新者。
- (3) 都市土地開發新社區者。
- (4) 農村社區為加強公共設施、改善公共衛生之需要，或配合農業發展之規劃實施更新或開發新社區者。

8

土地徵收之目的

二、實施國家經濟政策

(三) 土地徵收條例之規定

有下列各款情形之一者，得為區段徵收：【土徵4】

- (1) 新設都市地區之全部或一部，實施開發建設者。
- (2) 舊都市地區為公共安全、衛生、交通之需要或促進土地之合理使用實施更新者。
- (3) 都市土地之農業區、保護區變更為建築用地或工業區變更為住宅區、商業區者。
- (4) 非都市土地實施開發建設者。
- (5) 農村社區為加強公共設施、改善公共衛生之需要或配合農業發展之規劃實施更新者。
- (6) 其他依法得為區段徵收者。

9

土地徵收之限制

(一) 目的限制

1. 徵收之範圍應以其事業所必需者為限：國家因興辦公共(公益)事業之需要，得依本法之規定徵收私有土地。但徵收之範圍，應以其事業所必需者為限。(土法208、土徵3)
2. 徵收私有土地，應以法律規定者為限：政府機關因實施國家經濟政策，得徵收私有土地，但應以法律規定者為限。(土法209)

(二) 地點限制

1. 避免名勝古蹟

- (1) 徵收土地，遇有名勝古蹟，應於可能範圍內避免之。名勝古蹟已在被徵收土地區內者，應於可能範圍內保存之。(土法210)
- (2) 申請徵收土地遇有古蹟、遺址或登錄之歷史建築，應於可能範圍內避免之；其未能避免者，需用土地人應先擬訂古蹟保存計畫，徵得古蹟主管機關同意。(土徵7)

10

土地徵收之限制

(二) 地點限制

2. 避免現供公共事業使用之土地

現供公共事業使用之土地，非因舉辦較為重大事業無可避免者，不得徵收之。但徵收只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。(土法220)

3. 避免耕地並選擇損失最少地方為之

- (1) 徵收土地於不妨礙徵收目的之範圍內，應就損失最少之地方為之，並應儘量避免耕地。(土施49)
- (2) 需用土地人申請徵收土地前，應按事業性質及實際需要，勘選適當用地位置及範圍。徵收土地於不妨礙徵收目的之範圍內，應就損失最少之地方為之，並應儘量避免耕地。(土徵2)

11

土地徵收之限制

(二) 地點限制

4.

需用土地人興辦公益事業，應按事業性質及實際需要，勘選適當用地及範圍，並應儘量避免耕地及優先使用無使用計畫之公有土地或國營事業土地。

對於經依都市計畫法、區域計畫法或國家公園法劃設或變更後，依法得予徵收或區段徵收之農業用地，於劃設或變更時，應經目的事業主管機關考量徵收之公益性及必要性。

需用土地人勘選用地內之農業用地，免經區域計畫擬定機關許可者，於變更為非農業使用時，應先徵得直轄市或縣(市)農業主管機關同意。

特定農業區農牧用地，除零星夾雜難以避免者外，不得徵收。但國防、交通水利事業、公用事業供輸電線路使用者所必須或經行政院核定之重大建設所需者，不在此限。(土徵3-1)

(三) 徵收不得妨礙都市計畫

徵收都市計畫範圍內之私有土地，不得妨礙當地都市計畫。(都計52)

12

土地徵收之要件

(一)須有正當之當事人

1. 有徵收權人：土地徵收之主體，即國家或政府機關。
2. 徵收請求權人：需用土地人申請公用徵收及土地所有人申請一併徵收。
3. 被徵收人：指被徵收土地權利之人，包括公法人、私法人、自然人及外國人。

(二)須有法定之徵收目的(公共福祉)為目的

指國家因「興辦公共(公益)事業之需要」或政府機關因「實施國家經濟政策」，強制取得私有土地並給予合理補償，故土地徵收必須基於公共福祉為首要考量。

13

土地徵收之要件

(三)徵收範圍須以事業所必需者為限

指國家因興辦公共(公益)事業之需要，得依法之規定徵收私有土地，但徵收之範圍應以其事業所必需者為限，俾防止土地徵收權被浮濫使用。

(四)須遵守「比例原則」及「必要性原則」

土地徵收為實現公共福祉為目標之最後不得已的行政處分，對於「公益上之必要」與「私權之損害」兩者之均衡，須秉持正當比例，實施時更應就損失最少地方為之。

(五)須有相當或合理之補償

基於憲法保障人民財產權要旨，凡公用徵收造成私權損失應予完全之補償。申言之，國家因公用或其他公益目的之必要，得依法徵收人民之財產，對被徵收財產之權利人而言，係為公共利益所受之特別犧牲，國家應給予合理補償，且補償與損失必須相當。¹⁴

土地徵收之要件

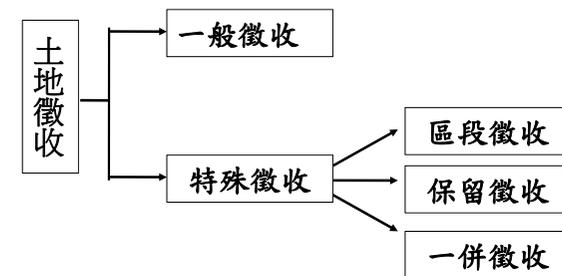
(三)須評估興辦事業之公益性及必要性

需用土地人興辦事業徵收土地時，應依下列因素評估興辦事業之公益性及必要性，並為綜合評估分析：(土徵3-2)

- 一、社會因素：包括徵收所影響人口之多寡、年齡結構及徵收計畫對周圍社會現況、弱勢族群生活型態及健康風險之影響程度。
- 二、經濟因素：包括徵收計畫對稅收、糧食安全、增減就業或轉業人口、徵收費用、各級政府配合興辦公共設施與政府財務支出及負擔情形、農林漁牧產業鏈及土地利用完整性。
- 三、文化及生態因素：包括因徵收計畫而導致城鄉自然風貌、文化古蹟、生活條件或模式發生改變及對該地區生態環境、周邊居民或社會整體之影響。
- 四、永續發展因素：包括國家永續發展政策、永續指標及國土計畫。
- 五、其他：依徵收計畫個別情形，認為適當或應加以評估參考之事項。

15

土地徵收之種類



一、一般徵收

一般徵收係指國家因興辦公共事業之需要，依法定程序行使其上級所有權，而採個別方式徵收私有土地之行為。

16

二、特殊徵收

(一) 區段徵收

區段徵收，謂於一定區域內之土地，應重新分宗整理，而為全區土地之徵收。【土法212II】

亦即區段徵收係指政府就一定區域內之私有土地全部徵收，重新加以規劃整理開發，興建必要公共設施後，一部份土地所有權人按一定比例領回或優先買回，一部份由政府讓售予國宅或其他需地機關建設使用，剩餘土地則公開標售，以償還開發成本之綜合性土地改良措施。

(二) 保留徵收

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徵收之範圍，並禁止妨礙徵收之使用。【土法213II】亦即保留徵收乃就舉辦公共事業將來需要使用之土地，現在不徵收，而預先公布其徵收之範圍，保留將來徵收，並在徵收前禁止土地權利人作妨礙徵收事業目的之使用。

1. 保留徵收之目的

因下列各款之一，得為保留徵收：【土法213I】

- ①開闢交通路線。
- ②興辦公用事業。
- ③新設都市地域。
- ④國防設備。

(二) 保留徵收

2. 保留徵收之期間

保留徵收之期間，不得超過三年，逾期不徵收，視為廢止。但因舉辦前條第一款或第四款之事業，得申請核定延長保留徵收期間，其延長期間，以五年為限。【土法214】

3. 保留徵收之補償

保留徵收之土地應補償之地價，依徵收時之地價。【土法240】

(三) 一併徵收

現行土地法與土地徵收條例並無附帶徵收之明文，但有「徵收擴張請求權」（或稱一併徵收）之規定。

「徵收擴張請求權」係指徵收土地之殘餘部分，面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用，或徵收建築改良物之殘餘部分不能為相當使用者，所有權人得要求一併徵收之。

(三) 一併徵收

有下列各款情形之一者，所有權人得於徵收公告之日起一年內向該管直轄市或縣（市）主管機關申請一併徵收，逾期不予受理：【土徵8】

1. 徵收土地之殘餘部分面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用者。
 2. 徵收建築改良物之殘餘部分不能為相當之使用者。
- 一併徵收之土地或建築改良物殘餘部分，應以現金補償之。

(三) 一併徵收

◆徵收擴張請求權之要件

1. 須以書面向該管直轄市或縣(市)主管機關申請。
2. 須土地所有權人或建物所有權人於徵收公告之日起一年內提出申請。
3. 須徵收土地或建築改良物之殘餘部分面積過小或形勢不整，致不能相當之使用者。
4. 須與被徵收土地接壤一連，或影響其土地使用之經濟效益。
5. 須以現金補償之。

土地徵用乃國家為興辦臨時性之公共建設工程或因應防汛緊急需要，對私有土地或土地改良物之使用權加以強制取得，並給予適當補償；於使用完畢後，將徵用標的物歸還原所有權人或原使用人使用之行政行為。

(一) 徵用之原因

1. 為興辦臨時性之公共建設工程

國家因興辦臨時性之公共建設工程，得徵用私有土地或土地改良物。【土徵58I】

2. 為因應防汛緊急需要

防汛緊急時，主管機關為緊急處置，得就地徵用關於搶護必需之物料、人工、土地，並得拆毀妨礙水流之障礙物。【水利法76I】

(二) 徵用之程序

土地徵用之程序，除為因應特殊緊急需要，須緊急處置，由主管機關裁量者外，其為興辦臨時性之公共建設工程而徵用土地者，準用土地徵收之程序。

但因情況緊急，如遲延使用土地或土地改良物，公共利益有受重大危害之虞者，得經中央主管機關核准後，先行使用該土地或土地改良物。【土徵58IV】

(三) 徵用之期間

徵用期間逾三年，或二次以上徵用，期間合計逾三年者，需用土地人應於申請徵用前，以書面通知；土地或土地改良物所有權人於收到通知書之日起三十日內，得請求需用土地人徵收所有權，需用土地人不得拒絕。【土徵58II】

依前項規定請求徵收或土地改良物土地所有權者，不得再依第九條規定申請收回其土地【土徵58III】

(三) 徵用之補償

徵用土地或土地改良物，應自公告徵用之日起計算使用補償費，並於公告期滿後十五日內一次發給所有權人、地上權、典權、不動產役權、農育權、永佃權或耕作權人；其每年補償費，土地依徵用公告期滿第十五日之公告土地現值百分之十計算，土地改良物依徵收補償費百分之十計算；徵用期間不足一年者，按月計算之；不足一月者，按日計算之。

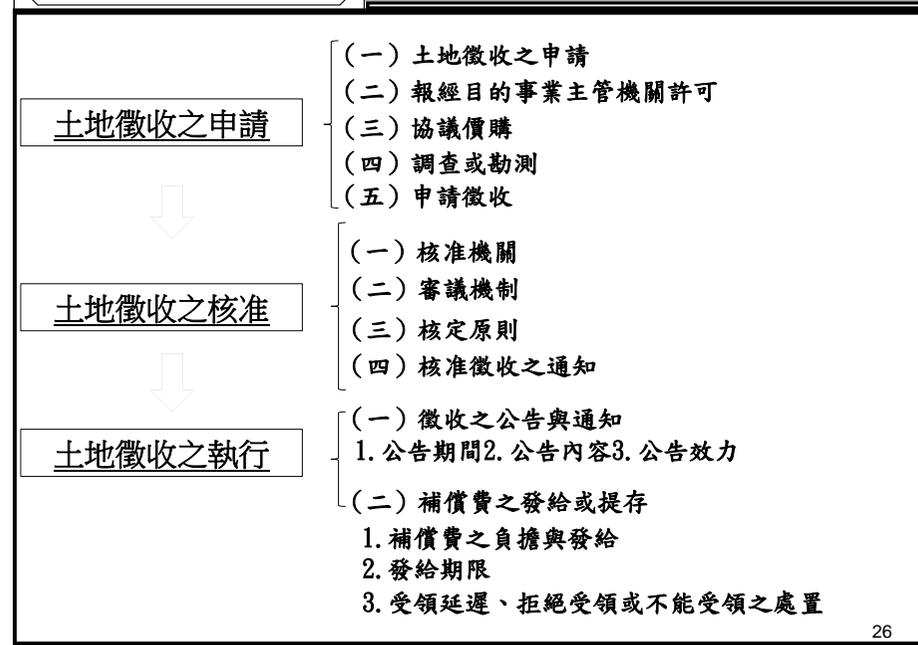
前項使用補償費，經應受補償人同意者，得延期或分期發給。因徵用致土地改良物必需拆除或未能回復為徵用前之使用者，準用第三十一條規定給予補償。但其使用方式經徵得所有權人同意者，不在此限。【土徵58】

土地徵收與徵用之差異

項目	土地徵收	土地徵用
原因不同 (目的不同)	公共事業之需要或 實施國家經濟政策	興辦臨時性之公共建設工 程或因應防汛緊急需要
對象不同	土地所有權	土地使用權
補償標準不同	按照徵收當期之公 告土地現值，必要 時得比照一般正常 交易價格加成補償	其每年補償費，土地依公告 土地現值百分之十計算，土 地改良物依徵收補償費百分 之十計算。徵用期間不足一 年者，按月計算之
結果不同	徵收完成後，土地 所有權消滅	徵用期間過後，原權利人得 請求回復所有權。惟徵用期 間逾三年者，土地或土地改 良物所有權人得請求需用土 地人徵收所有權，需用土地 人不得拒絕

25

徵收程序



26

徵收程序

一、土地徵收之申請

(一) 土地徵收之申請

需用土地人興辦之事業依法應經目的事業主管機關許可者，於申請徵收土地或土地改良物前，應將其事業計畫報經目的事業主管機關許可。

需用土地人於事業計畫報請目的事業主管機關許可前，應舉行公聽會，聽取土地所有權人及利害關係人之意見。但因舉辦具機密性之國防事業或已舉行公聽會或說明會者，不在此限。

特定農業區經行政院核定為重大建設須辦理徵收者，若有爭議，應依行政程序法舉行聽證。

需用土地人興辦之事業無須報經目的事業主管機關許可者，除有第二項但書情形外，應於與所有權人協議價購或以其他方式取得前，先舉行公聽會。【土徵10】

27

徵收程序

一、土地徵收之申請

(二) 報經目的事業主管機關許可

需用土地人興辦之事業依法應經目的事業主管機關許可者，於申請徵收土地或土地改良物前，應將其事業計畫報經目的事業主管機關許可。【土徵10I】

(三) 協議價購

需用土地人申請徵收土地或土地改良物前，除國防、交通、水利、公共衛生或環境保護事業，因公共安全急需使用土地未及與土地所有權人協議者外，應先與所有權人協議價購或以其他方式取得；所有權人拒絕參與協議或經開會未能達成協議者，始得依本條例申請徵收。

前項協議之內容應作成書面，並應記明協議之結果。如未能達成協議，應記明未達成協議之理由，於申請時送交中央主管機關。第一項協議價購，依其他法律規定有優先購買權者，無優先購買權之適用。

第一項協議價購，應由需用土地人依市價與所有權人協議。前項所稱市價，指市場正常交易價格。

【土徵11】

28

(四) 調查或勘測

需用土地人經依前條規定協議不成時，為申請徵收土地或土地改良物之需，得洽請直轄市或縣（市）主管機關會同有關人員進入公、私有土地或土地改良物內實施調查或勘測，其所有權人、占有人、使用人或管理人不得拒絕或阻撓。但進入建築物或設有圍障之土地調查或勘測，應於七日前通知其所有權人、占有人、使用人或管理人。【土徵12】

(五) 申請徵收

申請徵收土地或土地改良物，應由需用土地人擬具詳細徵收計畫書，並附具徵收土地圖冊或土地改良物清冊及土地使用計畫圖，送由核准徵收機關核准，並副知該管直轄市或縣（市）主管機關。

中央主管機關為前項之審核，應審查下列事項：一、是否符合徵收之公益性、必要性及是否適當與合理。二、需用土地人是否具有執行該事業之能力。三、該事業計畫申請徵收之土地是否符合現行都市計畫、區域計畫或國土計畫。四、該事業計畫是否有助於土地適當且合理之利用。五、該事業計畫之財務評估是否合理可行。六、依本條例第三十四條之一提出之安置計畫是否合理可行。七、其他依法應為或得為審查之事項。需用土地人有第二十七條但書之情形者，應一併載明於徵收計畫書送交審核。

中央主管機關收受第一項申請後，視需要得會同利害關係人進行現場勘查並作成勘查紀錄。勘查紀錄作成後應於十四日內寄送利害關係人。【土徵13】

(五) 申請徵收

前項所稱徵收計畫書，應記載下列事項，並檢附相關證明文件：【土徵13-1】

- 一、徵收土地或土地改良物原因。
- 二、徵收土地或土地改良物所在地範圍及面積。
- 三、興辦事業之種類及法令依據。
- 四、興辦事業計畫之必要性說明。
- 五、與土地所有權人或土地改良物所有權人協議價購或以其他方式取得之經過情形及所有權人陳述意見之情形。
- 六、公益性及必要性評估報告。
- 七、土地使用之現狀及其使用人之姓名、住所。
- 八、土地改良物情形。
- 九、一併徵收之土地改良物。
- 十、四鄰接連土地之使用狀況及其改良情形。

(五) 申請徵收

- 十一、徵收土地區內有無古蹟、遺址或登錄之歷史建築，並註明其現狀及維護措施。
- 十二、舉行聽證、公聽會、說明會之情形，並應檢附會議紀錄及出席紀錄。
- 十三、土地或土地改良物所有權人或管理人之姓名、住所。
- 十四、被徵收土地之使用配置。
- 十五、興辦事業概略及其計畫進度。
- 十六、應需補償金額總數及其分配。
- 十七、準備金額總數及其來源。
- 十八、涉及原住民土地之徵收，應檢附中央原住民族主管機關之書面同意文件。
- 十九、安置計畫。

如僅申請徵收土地改良物，得免記明前項第九款及第十四款事項。

(一) 核准機關

徵收土地或土地改良物，由中央主管機關核准之。【土徵14】

(二) 審議機制

中央主管機關為審議徵收案件，應遴聘（派）專家學者、民間團體及相關機關代表，以合議制方式辦理之。

前項專家學者應由地政、環境影響評估、都市計畫、城鄉規劃等專業領域學者組成，其中專家學者及民間團體代表不得少於二分之一。【土徵15】

(三) 核定原則

1. 申請徵收之土地遇有古蹟，應於可能範圍內避免之；其未能避免者，需用土地人應先擬訂古蹟保存計畫，徵得古蹟主管機關同意。

2. 同一土地有二以上需用土地人申請徵收時，以其興辦事業性質之輕重為核定原則。其性質相同者，以其申請之先後為核定原則。【土徵16】

(四) 核准徵收之通知

中央主管機關於核准徵收土地或土地改良物後，應將原案通知該管直轄市或縣（市）主管機關。【土徵17】

(一) 徵收之公告與通知

1. 公告期間

直轄市或縣（市）主管機關於接到中央主管機關通知核准徵收案時，應即公告，並以書面通知土地或土地改良物所有權人及他項權利人前項公告之期間為三十日。【土徵18】

2. 公告內容

依本條例第十八條規定所為之公告，應載明下列事項：【土徵施21】

- (1) 需用土地人之名稱。
- (2) 興辦事業之種類。
- (3) 核准徵收機關及文號。
- (4) 徵收之土地或土地改良物及其應補償之費額。
- (5) 公告期間。
- (6) 得提出異議及行政救濟之期限。
- (7) 公告徵收後之禁止事項。
- (8) 得申請一併徵收之要件及期限。
- (9) 其他依規定應公告之事項。

(一) 徵收之公告與通知

3. 公告效力

(1) 確定補償對象

被徵收土地或建築改良物之所有權或他項權利，以公告之日土地登記簿或建築改良物登記簿記載者為準。但於公告前因繼承、強制執行、法院之判決或其他依法律規定取得土地或建築改良物之所有權或他項權利而未經登記完畢者，其權利人應於徵收公告期間內，向該管直轄市或縣（市）主管機關申請將其權利備案。

【土徵24】

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期間內，向該管直轄市或縣（市）地政機關聲請將其權利備案。【土法228II】

(一) 徵收之公告與通知

3. 公告效力

(2) 土地權利處分之限制

被徵收之土地或土地改良物自公告日起，除於公告前因繼承、強制執行或法院之判決而取得所有權或他項權利，並於公告期間內申請登記者外，不得分割、合併、移轉或設定負擔。土地權利人或使用人並不得在該土地為建築改良物之新建、增建、改建或採取土石、變更地形或為農作改良物之增加種植。其於公告時已在工作中者，應即停止。

共有分管之耕地，部分被徵收者，土地所有權人得於徵收補償地價發給完竣前或核定發給抵價地前，申請共有物分割登記或應有部分交換移轉登記，不受前項不得分割、移轉規定之限制。【土徵23】

(二) 補償費之發給或提存

1. 補償費之負擔與發給

徵收土地或土地改良物應發給之補償費，由需用土地人負擔，並繳交該管直轄市或縣（市）主管機關轉發之。【土徵19】

2. 發給期限

徵收土地或土地改良物應發給之補償費，應於公告期滿後十五日內發給之。但依第二十二條第五項規定發給應補償價額之差額者，不在此限。【土徵20I】

徵收補償價額經復議、行政救濟結果有變動或補償費經依法發給完竣，嗣經發現原補償價額認定錯誤者，其應補償價額差額，應於其結果確定之日起三個月內發給之。【土徵22V】

(二) 補償費之發給或提存

2. 發給期限（續）

需用土地人未於公告期滿十五日內將應發給之補償費繳交該管直轄市或縣（市）主管機關發給完竣者，該部分土地或土地改良物之徵收從此失其效力。但有下列各款情形之一者，不在此限：

【土徵20II】

- (1) 於公告期間內因對補償之估定有異議，而由該管直轄市或縣（市）主管機關依第二十二條規定提交地價評議委員會復議。
- (2) 經應受補償人以書面同意延期或分期發給。
- (3) 應受補償人拒絕受領或不能受領者。
- (4) 應受補償人所在地不明者。

(二) 補償費之發給或提存

3. 受領延遲、拒絕受領或不能受領之處置

直轄市或縣（市）主管機關應於國庫設立土地徵收補償費保管專戶，保管因受領遲延、拒絕受領或不能受領之補償費，不適用提存法之規定。直轄市或縣（市）主管機關應於本條例規定應發給補償費之期限屆滿次日起三個月內存入專戶保管，並通知應受補償人。自通知送達發生效力之日起，逾十五年未領取之補償費，歸屬國庫。

前項保管專戶儲存之補償費應給付利息。以實收利息照付。

未受領之徵收補償費，依第一項規定繳存專戶保管時，視同補償完竣。

第一項未受領補償費保管辦法，由中央主管機關定之。

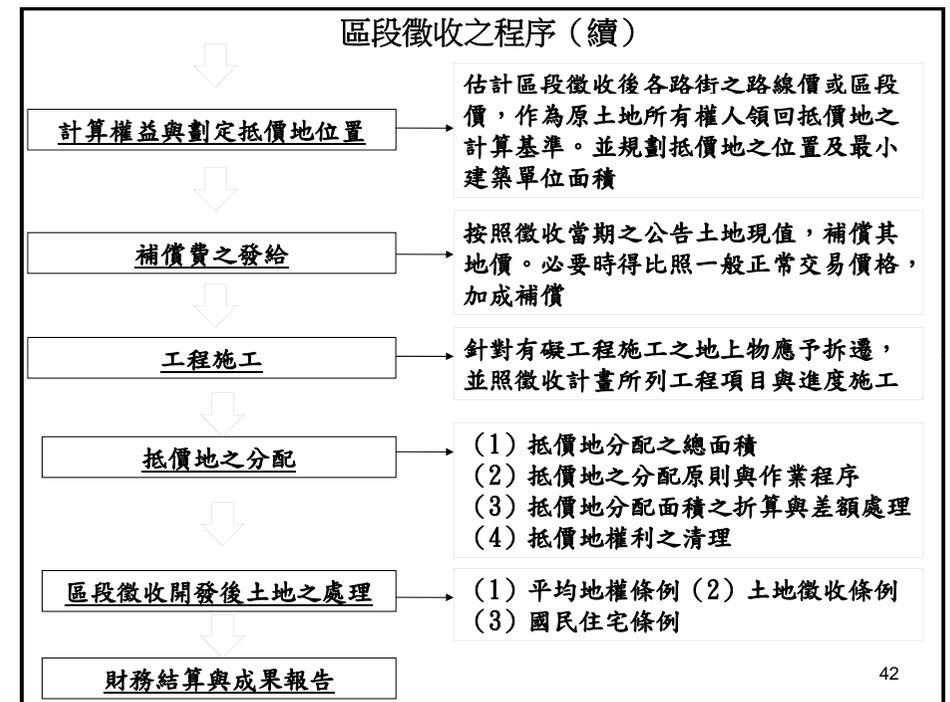
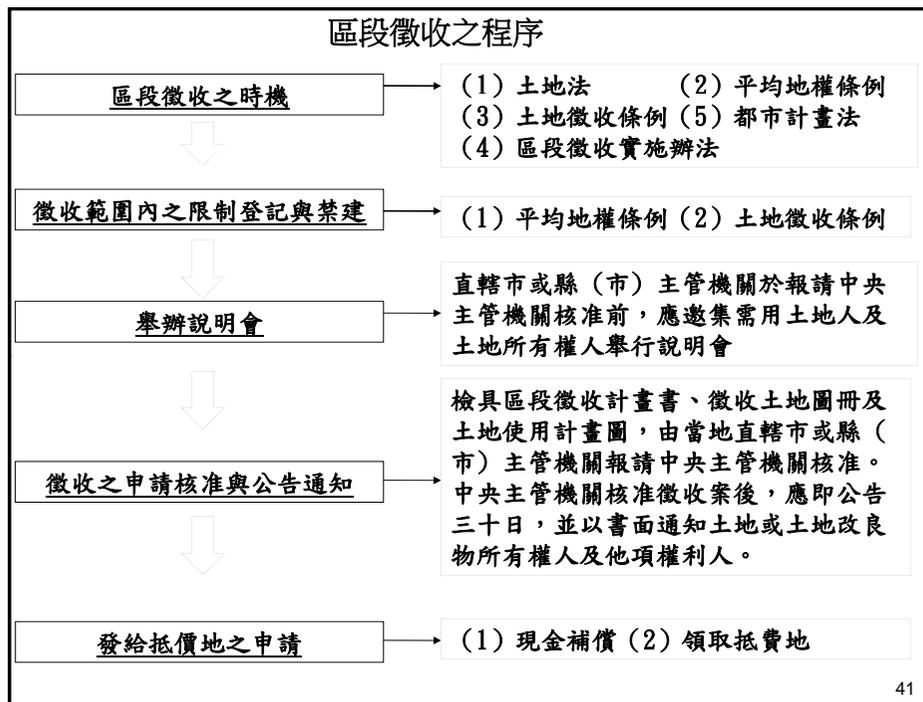
前四項規定，於本條例施行前未辦竣提存之未受領補償費，準用之。【土徵26】

(二) 補償費之發給或提存

4. 所有權人死亡未辦竣繼承登記

被徵收之土地或土地改良物，所有權人死亡未辦竣繼承登記，其徵收補償費得由部分繼承人按其應繼分領取之；其已辦竣公同共有繼承登記者，亦同。

前項規定，於本條例施行前尚未領取徵收補償費之土地或土地改良物，適用之。【土徵25】



區段徵收之程序

1. 區段徵收之時機

各級主管機關得就左列地區報經行政院核准後施行區段徵收：
【平權53I】

- 一、新設都市地區之全部或一部，實施開發建設者。
- 二、舊都市地區為公共安全、公共衛生、公共交通之需要或促進土地之合理使用實施更新者。
- 三、都市土地開發新社區者。
- 四、農村社區為加強公共設施、改善公共衛生之需要，或配合農業發展之規劃實施更新或開發新社區者。

43

區段徵收之程序

1. 區段徵收之時機

◆土地徵收條例之規定

有下列各款情形之一者，得為區段徵收：【土徵4I】

- 一、新設都市地區之全部或一部，實施開發建設者。
- 二、舊都市地區為公共安全、衛生、交通之需要或促進土地之合理使用實施更新者。
- 三、都市土地之農業區、保護區變更為建築用地或工業區變更為住宅區、商業區者。
- 四、非都市土地實施開發建設者。
- 五、農村社區為加強公共設施、改善公共衛生之需要或配合農業發展之規劃實施更新者。
- 六、其他依法得為區段徵收者。

44

區段徵收之程序

1. 區段徵收之時機

◆區段徵收實施辦法之規定

都市計畫之變更、新訂、擴大或農村社區實施更新或非都市土地實施開發建設，擬以區段徵收方式開發時，由需用土地人會同當地直轄市或縣（市）主管機關及其他相關機關勘選區段徵收範圍，並填寫區段徵收評估報告書，作為各級都市計畫委員會審議都市計畫或區域計畫委員會審議區域計畫之參考。【區段徵收實施辦法4】

◆都市計畫法之規定

縣（市）政府因下列目的之需要，對於劃定範圍內之土地及地上物得施行區段徵收：

- (1) 公共設施保留地之取得【都計48】
- (2) 實施新市區之建設【都計58】
- (3) 辦理舊市區之更新【都計68】

45

區段徵收之程序

2. 區段徵收範圍內之限制登記與禁建

◆土地徵收條例之規定

區段徵收範圍勘定後，該管直轄市或縣（市）主管機關得視實際需要，報經上級主管機關核定後，分別或同時公告禁止建築改良物之新建、增建、改建或重建及採取土石或變更地形。
前項禁止期間，不得超過一年六個月。【土徵37】

◆平均地權條例之規定

區段徵收地區選定後，徵收機關得視實際需要報經上級主管機關核定後，分別或同時公告禁止左列事項：【平權53III、IV】

- 一、土地移轉、分割、設定負擔。
 - 二、建築改良物之新建、增建、改建或重建及採取土石或變更地形。
- 前項禁止期間，以一年六個月為期。

46

區段徵收之程序

3. 舉辦說明會

直轄市或縣（市）主管機關於區段徵收計畫報請中央主管機關核准前，應邀集需用土地人及土地所有權人舉行說明會後，應說明下列事項：【土徵施39】

- (1) 區段徵收目的。
- (2) 各項補償標準。
- (3) 抵價地比例及申請程序。
- (4) 地價稅與土地增值稅之減免及扣繳。
- (5) 耕地租約之處理。
- (6) 他項權利或其他負擔之處理。
- (7) 其他事項。

47

區段徵收之程序

4. 區段徵收之申請核准與公告通知

(1) 申請與核准

需用土地人申請區段徵收土地，應檢具區段徵收計畫書、徵收土地圖冊及土地使用計畫圖，送由當地直轄市或縣（市）主管機關邀集需用土地人及土地所有權人舉行公聽會後，報請中央主管機關核准。

內政部申請區段徵收時，準用前項規定報請行政院核准。【土徵38】

(2) 公告及通知

直轄市或縣（市）主管機關於接到中央主管機關通知核准徵收案時，應即公告，並以書面通知土地或土地改良物所有權人及他項權利人。

前項公告之期間為三十日。【土徵18】

48

區段徵收之程序

5. 發給抵價地之申請

實施區段徵收時，原土地所有權人不願領取現金補償者，應於徵收公告期間內，檢具有關證明文件，以書面向該管直轄市或縣（市）主管機關申請發給抵價地。該管直轄市或縣（市）主管機關收受申請後，應即審查，並將審查結果，以書面通知申請人。

【土徵40I】

土地所有權人依前項規定申請發給抵價地時，得就其全部或部分被徵收土地應領之補償地價提出申請。【土徵40II】

土地所有權人依本條例第四十條第一項申請發給抵價地者，主管機關於收件後，應於徵收公告期滿後二個月內審查完畢。審查結果，應予補正者，應通知申請人於接到通知書之日起三個月內補正；申請人於補正期限屆滿之日前提出請求展延補正期限者，在不影響整體開發作業及時程原則下，得酌予展延。主管機關應於申請人補正後十五日內審查完畢，並將審查結果，以書面通知申請人。屆期未補正者，應核定不發給抵價地。【土徵施42I】

49

區段徵收之程序

6. 計算原土地所有權人權益之標準與劃定抵價地位置

實施區段徵收時，直轄市或縣（市）主管機關應預計區段徵收土地平均開發成本，並斟酌區段徵收後各街廓之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施及預期發展情形，估計區段徵收後各路街之路線價或區段價，提經地價評議委員會評定後，作為原土地所有權人領回抵價地之計算基準。【土徵45】

抵價地之位置及最小建築單位面積，由徵收機關依徵收之目的及地方實際情形規劃定之。但最小建築單位面積，不得小於畸零地使用規則及都市計畫所規定之寬度、深度及面積。【平施71I】

50

區段徵收之程序

7. 補償費之發給

被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。

前項市價，由直轄市、縣（市）主管機關提交地價評議委員會評定之。

各直轄市、縣（市）主管機關應經常調查轄區地價動態，每六個月提交地價評議委員會評定被徵收土地市價變動幅度，作為調整徵收補償地價之依據。

前三項查估市價之地價調查估計程序、方法及應遵行事項等辦法，由中央主管機關定之。【土地徵收條例第30條】

51

區段徵收之程序

8. 工程施工

區段徵收範圍內之土地經發給補償費或依法提存後，主管機關對有礙工程施工之地上物應予拆遷，並應照徵收計畫（被徵收土地之使用配置）所列工程項目與進度，測定樁位，分別施工。

9. 抵價地之分配 (1) 抵價地分配之總面積

抵價地總面積，以徵收總面積百分之五十為原則。因情況特殊，經上級主管機關核准者，不在此限。但不得少於百分之四十。曾經農地重劃者，該重劃地區部分不得少於百分之四十五。【土徵39II】

土地所有權人申請發給抵價地之原有土地上訂有耕地租約或設定他項權利或限制登記者，除第四十二條另有規定外，直轄市或縣（市）主管機關應通知申請人限期自行清理，並依規定期限提出證明文件。

申請人未依前項規定辦理者，直轄市或縣（市）主管機關應核定不發給抵價地。

直轄市或縣（市）主管機關經核定不發給抵價地者，應於核定之次日起十五日內發給現金補償。【土徵41】

52

9. 抵價地之分配

(2) 抵價地之分配原則與作業程序

折價地分配以公開抽籤並由土地所有權人自行選擇分配街廓為原則。作業程序

(3) 抵價地分配面積之折算與差額處理

土地所有權人應領回抵價地之面積，由該管直轄市或縣（市）主管機關按其應領地價補償費與區段徵收補償地價總額之比率計算其應領之權利價值，並以實際領回抵價地之單位地價折算之。

【土徵44I第一款】

其領回面積不足最小建築單位面積者，應於規定期間內提出申請合併，未於規定期間內申請者，該管直轄市或縣（市）主管機關應於規定期間屆滿之日起三十日內，按原徵收地價補償費發給現金補償。【土徵44II】

9. 抵價地之分配

(3) 抵價地分配面積之折算與差額處理（續）

區段徵收土地所有權人應領抵價地面積與實際領回抵價地之面積有所增減時，依下列規定處理：【土徵46】

A. 實際領回抵價地之面積超過應領之面積者，就其超過部分按評定區段徵收後地價繳納差額地價。

B. 實際領回抵價地之面積小於應領之面積者，就其不足部分按評定區段徵收後地價發給差額地價。

前項第一款應繳納之差額地價，經限期繳納，屆期仍未繳納者，得移送法院強制執行。

未繳納差額地價之抵價地，不得移轉或設定他項權利。

抵價地分配作業程序如下：【區段徵收實施辦法26I】

- 一、計算抵價地總面積。
- 二、規劃抵價地分配街廓、分配方向及訂定各街廓最小分配面積。
- 三、劃定區段徵收後地價區段，評定區段徵收後地價。
- 四、計算各分配街廓面積、單位地價及抵價地總地價。
- 五、計算各土地所有權人應領抵價地之權利價值。
- 六、訂定抵價地分配作業要點。
- 七、召開抵價地分配作業說明會。
- 八、受理合併分配之申請。
- 九、訂期通知土地所有權人辦理抵價地分配。
- 十、依配定之位置，計算各土地所有權人領回抵價地面積，繕造分配結果清冊。
- 十一、公告抵價地分配結果。
- 十二、繳納或發給差額地價。
- 十三、囑託辦理抵價地所有權登記並通知受分配之土地所有權人。

9. 抵價地之分配

(4) 抵價地權利之清理

A. 申請發給抵價地者，對其土地之權利義務，於接到該管直轄市或縣（市）主管機關核定發給抵價地通知時終止。經核定發給抵價地或已領竣徵收補償地價之土地所有權人，得向直轄市或縣（市）主管機關申請，改按原徵收補償地價發給現金補償或發給抵價地，經直轄市或縣（市）主管機關徵得需用土地人同意後核准。【土徵40III】

前項申請改發給現金補償或改發給抵價地者，應於核定發給抵價地通知之日，或現金補償發給完竣之日，或通知補償地價存入保管專戶之日起一個月內為之，並以一次為限。申請改發給抵價地者，直轄市或縣（市）主管機關應限期繳回其申請改發給抵價地之徵收補償地價後始得核准。【土徵40V】

B. 區段徵收之土地以抵價地抵付補償地價者，其原有租賃關係及他項權利準用市地重劃有關規定處理。【平權55之1】

區段徵收之程序

10. 區段徵收開發後土地之處理

◆平均地權條例之規定

區段徵收範圍內之土地，經規劃整理後，其處理方式如下：【平權55之2】

- (A) 抵價地發交原土地所有權人領回。
- (B) 道路、溝渠、公園、綠地、兒童遊樂場、廣場、停車場、體育場所、國民學校等公共設施用地無償登記為直轄市、縣(市)或鄉(鎮、市)有。
- (C) 前款以外之公共設施用地，得由主管機關依財務計畫需要，於徵收計畫書載明有償或無償撥供需地機關或讓售供公營事業機構使用。
- (D) 國民住宅用地、安置原住戶或經行政院專案核准所需土地讓售需地機關。
- (E) 其餘可供建築土地，得予標售、標租或設定地上權。

57

區段徵收之程序

10. 區段徵收開發後土地之處理

◆平均地權條例之規定(續)

依第一項第三款至第五款撥用或讓售地價及標售底價，以開發總費用為基準，按其土地之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施及預期發展等條件之優劣估定之。

依第一項第五款標租時，其期限不得逾九十九年。

第一項第五款土地之標售、標租及設定地上權辦法，由各級主管機關定之。

58

區段徵收之程序

10. 區段徵收開發後土地之處理

◆土地徵收條例之規定

(1) 區段徵收範圍內之公有土地，管理機關應以作價或領回土地方式撥供該管區段徵收主管機關統籌規劃開發、分配。但區段徵收前已作為第四十四條第一項第二款用地使用者，應無償撥供主管機關統籌規劃開發。

前項以作價方式提供者，其地價準用第三十條規定計算。以領回土地方式提供者，其領回土地面積按區段徵收之抵價地面積比率計算配回原管理機關，配回之土地應以第四十四條第一項第二款以外之公共設施用地為優先，並依區段徵收計畫處理。【土徵43】

(2) 區段徵收範圍內得規劃配設農業專用區，供原土地所有權人以其已領之現金地價補償費數額申請折算配售土地，作為農業耕作使用。

前項農業專用區規劃原則、申請配售資格、條件、面積、作業程序及其他應遵行事項之辦法，由各級主管機關定之。【土徵43-1】

區段徵收之程序

10. 區段徵收開發後土地之處理

◆土地徵收條例之規定

(2) 區段徵收範圍內土地，經規劃整理後，除依第四十三條規定配回原管理機關及第四十三條之一規定配售外，其處理方式如下：【土徵44】

- A. 抵價地發交被徵收土地所有權人領回。其應領回抵價地之面積，由該管直轄市或縣(市)主管機關按其應領地價補償費與區段徵收補償地價總額之比率計算其應領之權利價值，並以實際領回抵價地之單位地價折算之。
- B. 道路、溝渠、公園、綠地、兒童遊樂場、廣場、停車場、體育場所及國民學校用地，無償登記為當地直轄市有、縣(市)有或鄉(鎮、市)有。
- C. 前款以外之公共設施用地，得由主管機關依財務計畫需要，於徵收計畫書載明有償或無償撥供需地機關或讓售供公營事業機構使用。
- D. 國民住宅用地、安置原住戶或經行政院專案核准所需土地得以讓售。
- E. 其餘可供建築土地，得予標售、標租或設定地上權。

60

10. 區段徵收開發後土地之處理

◆土地徵收條例之規定

依前項第一款規定領回面積不足最小建築單位面積者，應於規定期間內提出申請合併，未於規定期間內申請者，該管直轄市或縣（市）主管機關應於規定期間屆滿之日起三十日內，按原徵收地價補償費發給現金補償。

第一項第二款以外之公共設施用地，如該事業得許民營者，其用地應依第一項第五款之規定辦理。

依第一項第三款至第五款撥用或讓售地價及標售底價，以開發總費用為基準，按其土地之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施及預期發展等條件之優劣估定之。

依第一項第五款標租或設定地上權時，其期限不得逾九十九年。

第一項第五款土地之標售、標租及設定地上權辦法，由各級主管機關定之。

抵費地與抵價地之差異

項目	抵費地	抵價地
原因主體不同	參與市地重劃之土地所有權人，以未建築用地折價抵付重劃負擔之土地	因區段徵收而被徵收之土地所有權人，得就其全部或部分被徵收土地應領之補償地價，申請以徵收後之可建築用地，折算領回之土地
計算方式不同	按其受益比例共同負擔之費用加以計算	按其應領之補償地價與區段徵收補償地價總額之比例，計算應領之權利價值後，加以計算
面積比例不同	抵費地與公共設施用地負擔之合計面積，不得超過該重劃區面積之百分之四十五	以徵收土地總面積之百分之五十為原則，因情況特殊，經上級主管機關核准者，不在此限。但不得少於百分之四十。

抵費地與抵價地之差異（續）

項目	抵費地	抵價地
強制性與否不同	屬強制性，參加市地重劃之土地所有權人應以未建築用地折價抵付重劃負擔	屬任意性，區段徵收之被徵收人應領之補償地價，得於公告期間內改為申領抵價地，若未提出申請亦可以現金補償
增值稅減免不同	抵費地逕行登記為直轄市、縣市所有或國有，再行出售時，免徵土增稅	抵價地由土地所有權人領回後，第一次移轉時，減徵土增稅百分之四十

公用徵收與區段徵收之差異

項目	公用徵收	區段徵收
原因不同（目的不同）	公益事業需要	因開發建設，實施更新或低密度生產使用變更為高密度開發利用等原因
徵收範圍限制不同	徵收之範圍，應以其事業所必需者為限	一定區域內土地，為全區土地之徵收
核准機關不同	中央主管機關（內政部）	(1)須用土地人申請區段徵收，報請中央主管機關核准 (2)內政部申請區段徵收，報請行政院核准
是否行使收回權不同	原土地所有權人在適法條件下，得申請照原徵收補償價額收回其土地	原土地所有權人不得行使收回權

公用徵收與區段徵收之差異（續）

項目	公用徵收	區段徵收
補償方式不同	原則上以現金補償，亦可報經行政院核准以土地債券搭發補償之	(1)現金補償亦可搭發土地債券 (2)以書面向主管機關申請發給抵價地
土地所有權變動情形不同	原土地所有權人領取補償費後其所有權因而消滅	原土地所有權人不願領取現金補償者，得申請發給抵價地，其所有權並未消滅
徵收完成後其處理方式不同	由需用土地人依土地使用計畫配置使用	如土徵44I所示

65

公用徵收與區段徵收之差異（續）

項目	公用徵收	區段徵收
土地權利限制不同(禁止事項不同)	被徵收土地或土地改良物自公告日起，除於公告前因繼承、強制執行或法院之判決而取得所有權或他項權利，並於公告期間內登記者外，不得分割、合併、移轉或設定負擔。土地權利人或使用人並不得再該土地為建築改良物之新建、增建、改建或採取土石、變更地形或為農做改良物之增加種植。其餘公告時已在工作中者，應即停止(土徵條例23)	區段徵收範圍勘定後，該管直轄市或縣(市)主管機關得視實際需要，報經上級主管機關核定後，分別或同時公告禁止建築改良物之新建、增建、改建或重建及採取土石或變更地形。

66

市地重劃與區段徵收之差異

項目	市地重劃	區段徵收
實施主體不同	(1)政府主動辦理 (2)申請政府優先辦理 (3)地主自行組織重劃會辦理	僅限於政府辦理
報請核定文件不同	擬具市地重劃計畫書	擬具區段徵收計畫書，徵收土地圖冊及土地使用計畫圖
核准機關不同	各級主管機關就選定地區報經上級主管機關核准後辦理	各級主管機關就選定地區，報經行政院核准後施行，或報請中央主管機關、行政院核准
實施難易不同	採民主方式，且地主不因重劃喪失其所有權，較能為地主接受	屬公權力強制行為，實施阻力較大

67

市地重劃與區段徵收之差異（續）

項目	市地重劃	區段徵收
地權關係不同	私有土地經辦理重劃後，除抵費地外，仍分配給原土地所有權人所有	私有土地經區段徵收後，原土地所有權人領取現金補償者，即喪失其所有權或書面申請發給抵價地
分配位置不同	原位次分配	自選街廓與公開抽籤方式
費用負擔不同	重劃區內之公設用地、工程費用、重劃費用與貸款利息由土地所有權人按其土地受益比例共同負擔	區段徵收所需費用全由政府先行墊付，原土地所有權人可領取現金補償或申請發給抵價地，故無費用之負擔
賦稅優惠不同	經重劃之土地，於重劃後第一次移轉時，其土地增值稅減徵百分之四十	(1)以抵價地補償其地價，免徵土地增值稅，地主領回抵價地後第一次移轉，可減徵土地增值稅百分之四十 (2)以現金補償其地價者，其土地增值稅免徵

68

土地徵收後不照原計畫使用或徵收後一定期間內不實行使用者，為保障人民權益，防止政府濫用土地徵收權，自應准被徵收人收回其所有權。

(一) 收回權之性質

被徵收人之收回權，由原所有權人得於收回權行使期間內，向該管直轄市或縣（市）政府主管機關申請，並層報原核准徵收機關之核准。係屬於人民依法向國家行使之權利，為附停止條件之請求權。

(二) 收回權之行使要件

1. 收回權之行使，限於土地所有權被徵收。
2. 收回權之行使，以原土地所有權人及其繼承人為限。至於土地之一部被徵收，殘餘土地所有權若已移轉於第三人時，徵收土地之收回權仍屬於被徵收之原所有權人，第三人不得行使。

3. 私有土地經徵收後，有左列情形之一者，原土地所有權人得於徵收補償發給完竣屆滿一年之次日起五年內，向該管直轄市或縣（市）地政機關聲請照徵收價額收回其土地：【土法219】

- (1) 徵收補償發給完竣屆滿一年，未依徵收計畫開始使用者。
- (2) 未依核准徵收原定興辦事業使用者。

直轄市或縣（市）地政機關接受聲請後，經查明合於前項規定時，應層報原核准徵收機關核准後，通知原土地所有權人於六個月內繳清原受領之徵收價額，逾期視為放棄收回權。

第一項第一款之事由，係因可歸責於原土地所有權人或使用人者，不得聲請收回土地。

私有土地經依徵收計畫使用後，經過都市計畫變更原使用目的，土地管理機關標售該土地時，應公告一個月，被徵收之原土地所有權人或其繼承人有優先購買權。但優先購買權人未於決標後十日內表示優先購買者，其優先購買權視為放棄。

(二) 收回權之行使要件

4. 被徵收之土地，除區段徵收及本條例或其他法律另有規定外，有下列情形之一者，原土地所有權人得於徵收公告之日起二十年內，向該管直轄市或縣（市）主管機關申請照原徵收補償價額收回其土地，不適用土地法219條之規定：【土徵9】

- (1) 徵收補償費發給完竣屆滿三年，未依徵收計畫開始使用者。但係因不可歸責於需用土地人之事由者，不得申請收回土地。
- (2) 未依核准徵收原定興辦事業使用者。
- (3) 依原徵收計畫開始使用後未滿五年，不繼續依原徵收計畫使用者。

該管直轄市或縣（市）主管機關收受申請後，經查明合於前項規定時，應報原核准徵收機關核准後，通知原土地所有權人於六個月內繳還原受領之補償地價及地價加成補償，逾期視為放棄收回權。第一項第一款之情形，係因不可歸責於需用土地人之事由者，不得申請收回土地。

(三) 收回權之消滅

1. 權利主體不存在
收回權屬於原所有權人或其繼承人之權利，原土地所有權人死亡而無人繼承時，或原所有權人為法人，而該法人已解散時，收回權消滅。
2. 行使期間已屆滿
原土地所有權人得於徵收公告之日起二十年內，向該管直轄市或縣（市）主管機關申請收回其土地，逾期消滅。
3. 土地不實使用或不依計畫使用狀態之消滅
在行使收回權前，被徵收土地已開始實行或已依計畫使用，則收回原因消滅，收回權自歸消滅。
4. 收回權逾期未繳清原受領之徵收價額
直轄市或縣（市）主管機關接受收回權之申請，經查明並報核徵收機關核准後，收回權人未於六個月內繳還原補償價款者，收回權消滅。

私有土地經依徵收計畫使用後，依法變更原使用目的，土地管理機關標售該土地時，應公告一個月，被徵收之原土地所有權人或其繼承人有依同樣條件優先購買權。但優先購買權人未於決標後十日內表示優先購買者，其優先購買權視為放棄。

依第八條第一項規定一併徵收之土地，須與原徵收土地同時標售時，適用前項之規定。

前二項規定，於區段徵收不適用之。【土徵59】

(一) 行使主體

被徵收之原土地所有權人或其繼承人

(二) 行使原因

須被徵收土地經依徵收計畫使用後，經過都市計畫變更原使用目的而標售。

(三) 行使條件

須與標售條件相同

(四) 行使期間

須於決標後十日內表示之，逾期者視為放棄。

係指已徵收之土地，在未依徵收計畫完成使用前，因有法定原因，由需用土地人或原土地所有權人向中央主管機關申請核准撤銷其徵收，並於原所有權人繳清應繳回之徵收價額後，將已徵收土地發還給原所有權人。

土地徵收係國家基於上級所有權對於人民所擁有之土地所有權予以合法剝奪，乃屬行政行為之一種。故對有瑕疵之行政處分，實行該處分之原機關與具有監督權之上級機關，均得依職權撤銷之。

已公告徵收之土地，需用土地人應切實按核准計畫及所定期限使用。在未依徵收計畫完成使用前，需用土地人應每年檢討其興辦事業計畫，並由其上級事業主管機關列管。有下列情形之一者，應辦理撤銷徵收：【土徵49I】

1. 因作業錯誤，致原徵收之土地不在工程用地範圍內。
2. 公告徵收時，都市計畫已規定以聯合開發、市地重劃或其他方式開發。但以聯合開發方式開發之土地，土地所有權人不願參與聯合開發者，不在此限。

已公告徵收之土地，有下列情形之一者，應廢止徵收：【土徵49II】

1. 因工程變更設計，致原徵收之土地不在工程用地範圍內。
 2. 依徵收計畫開始使用前，興辦之事業改變、興辦事業計畫經註銷、開發方式改變或取得方式改變。
 3. 已依徵收計畫開始使用，尚未依徵收計畫完成使用之土地，因情事變更，致原徵收土地之全部或一部已無徵收之必要。
- 依前二項辦理撤銷或廢止徵收之土地或土地改良物，其已一併徵收之殘餘部分，應同時辦理撤銷或廢止。但該殘餘部分已移轉或另有他用者，不在此限。

前三項規定，於本條例施行前公告徵收之土地，適用之。

(一) 申請或請求核准

撤銷或廢止徵收，由需用土地人向中央主管機關申請之。
 已公告徵收之土地有前條第一項或第二項各款情形之一，而需用土地人未申請撤銷或廢止徵收者，原土地所有權人得向該管直轄市或縣(市)主管機關請求之。
 該管直轄市或縣(市)主管機關收受前項請求後，應會同需用土地人及其他有關機關審查。其合於規定者，由需用土地人依第一項規定申請之；不合規定者，該管直轄市或縣(市)主管機關應將處理結果函復原土地所有權人。
 原土地所有權人不服前項處理結果，應於直轄市或縣(市)主管機關函復送達之日起三十日內向中央主管機關請求撤銷或廢止徵收。其合於規定者，由中央主管機關逕予撤銷或廢止；不合規定者，由中央主管機關將處理結果函復原土地所有權人。原土地所有權人不服處理結果者，依法提起行政救濟。
 已公告徵收之土地有前條第一項或第二項各款情形之一，而需用土地人未申請撤銷或廢止徵收者，由該管直轄市或縣(市)主管機關會同需用土地人及其他有關機關審查後向中央主管機關申請撤銷或廢止徵收。【土徵50】

(二) 通知公告

中央主管機關於核准撤銷或廢止徵收後，應將原案通知該管直轄市或縣(市)主管機關。【土徵51I】
 直轄市或縣(市)主管機關於收到中央主管機關通知核准撤銷或廢止徵收案時，應公告三十日，並通知原土地所有權人於一定期間繳清應繳納之價額，發還其原有土地。【土徵51II前段】

公告應載明事項如下：【土徵施58】

1. 原需用土地人之名稱。
2. 原興辦事業之種類。
3. 原徵收及撤銷徵收之核准機關、日期及文號。
4. 撤銷徵收土地之區域。
5. 撤銷徵收土地應繳回之徵收價額、繳回期限及受理繳回地點。
6. 公告期間。
7. 逾期不繳回徵收價額者，仍維持原登記，並不得依本條例第九條規定申請收回該土地。
8. 得提出異議及行政救濟之期限。

(三) 繳回徵收價格與發還土地

直轄市或縣(市)主管機關於收到中央主管機關通知核准撤銷或廢止徵收案時，應公告三十日，並通知原土地所有權人於一定期間繳清應繳納之價額，發還其原有土地。未於一定期間繳清者，不發還其土地，並不得依第九條規定申請收回該土地。
 【土徵51II】

前項一定期間，不得少於六個月。【土徵51 III】

第二項所稱應繳納之價額，指徵收補償地價、地價加成補償及遷移費。但第三十四條第一項規定之人口或物件已遷移者，無須繳納遷移費。【土徵51IV】

前項徵收補償地價，於徵收前設定有他項權利或耕地租約者，包括他項權利人或耕地承租人原應受領之價金。【土徵51V】

(三) 繳回徵收價格與發還土地

撤銷或廢止徵收後，徵收前原設定之他項權利及耕地租約不予回復。但依第四十二條規定由原土地所有權人及他項權利人申請於發給之抵價地設定抵押權或典權者，其原抵押權或典權准予回復。
 【土徵52】

土地所有權人申請發給抵價地之原有土地上設定有抵押權或典權者，原土地所有權人及該他項權利人得申請於發給之抵價地設定抵押權或典權，申請時並應提出同意塗銷原有土地抵押權或典權之證明文件。

依前項規定於發給之抵價地設定抵押權或典權，其權利範圍、價值、次序等內容，由原土地所有權人及他項權利人協議定之。依第一項設定之抵押權或典權，應於抵價地登記時，同時登記；並應於登記後通知該他項權利人。【土徵42】

(三) 繳回徵收價格與發還土地

土地徵收處分有下列情形之一者，其徵收補償費之繳清、土地之發還、原設定他項權利及耕地租約之處理，準用前二條規定：

【土徵52-1】

- 一、經中央主管機關依行政程序法撤銷或廢止。
- 二、經相對人或利害關係人依行政程序法第一百二十八條規定向行政機關申請後予以撤銷或廢止。
- 三、經行政救濟結果撤銷或廢止。

(一) 準用範圍

撤銷或廢止之原因、申請程序、權利之回復等，於土地改良物撤銷或廢止徵收時準用之。【土徵53】

(二) 土地改良物撤銷徵收之標準

土地撤銷或廢止徵收時，原一併徵收之土地改良物應一併辦理撤銷或廢止徵收。但該土地改良物已滅失者，不在此限。

前項土地改良物與徵收當時相較已減輕其價值，而仍得為相當之使用者，原需用土地人得就其現存部分酌定價額，一併辦理撤銷或廢止徵收。【土徵54】

(三) 土地改良物徵收價額之繳回

撤銷或廢止徵收之土地與一併辦理撤銷或廢止徵收之土地改良物原所有權人相同者，應同時繳清土地及土地改良物應繳納之價額後，發還其原有之土地及現存之土地改良物。【土徵55】⁸²

(一) 補償標準

1. 土地法之規定

接連土地之損失補償

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。前項補償金，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。【土法2161】

接連地之損失賠償，其法定條件如下：

- A. 接連地須與被徵收土地相接連。
- B. 接連地之影響損失，須因被徵收土地之使用而致。
- C. 接連地須不能為從來之使用或減低其從來使用之效能。
- D. 須由該接連土地之所有權人提出要求，其補償應由需用土地人負擔。

	接連地	殘餘地
意義不同	與徵收土地地界相連	不一定要地界相連，只要與被徵收土地供單一經濟目的即可
形成原因不同	應徵收土地之使用，造成接連地不能為原來之使用或降低使用效能	徵收之範圍，以其事業所必須者為限，因徵收造成面積過小或形勢不整，而不能為相當使用。
補償範圍不同	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。	土地按照當期公告土地現值為準，必要時得加成補償之。
權利變動不同	僅給予補償，並未實施徵收，權利主體不變	由所有權人請求一併徵收，權利主體改變。

(一) 補償標準

2. 平均地權條例之規定

(1) 地價與建築改良物補償之標準

政府於依法徵收時，應按照徵收當期之公告土地現值，補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均公告土地現值，補償其地價，其地上建築改良物，應參照重建價格補償。【平權10】

(2) 農作改良物補償之標準

照價收買之土地，地上如有農作改良物，應予補償。前項農作改良物價額之估定，如其孳息成熟時間在收買後一年以內者，應按其成熟時之孳息估定之；其在一年以上者，應依其種植、培育費用，並參酌現值估定之。依法徵收之土地，準用前二項之規定。【平權33】

(一) 補償標準

2. 平均地權條例之規定

(3) 出租耕地補償之標準

依法徵收或照價收買之土地為出租耕地時，除由政府補償承租人為改良土地所支付之費用，及尚未收穫之農作改良物外，並應由土地所有權人，以所得之補償地價，扣除土地增值稅後餘額之三分之一，補償耕地承租人。

前項補償承租人之地價，應由主管機關於發放補償或依法提存時，代為扣交。

公有出租耕地依法撥用時，準用前二項之規定，補償承租人；所需經費，由原管理機關負擔。但為無償撥用者，補償費用，由需地機關負擔。【平權11】

(一) 補償標準

3. 土地徵收條例之規定 (1) 地價補償之標準

被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。

前項市價，由直轄市、縣（市）主管機關提交地價評議委員會評定之。各直轄市、縣（市）主管機關應經常調查轄區地價動態，每六個月提交地價評議委員會評定被徵收土地市價變動幅度，作為調整徵收補償地價之依據。

前三項查估市價之地價調查估計程序、方法及應遵行事項等辦法，由中央主管機關定之。
{土地徵收補償市價查估辦法}

本條例第三十條第一項所稱徵收當期之市價，指徵收公告期滿次日起算第十五日經地價評議委員會評定之當期市價。

前項當期市價低於徵收公告之市價，仍按徵收公告之市價補償。【土徵施30】

(一) 補償標準

3. 土地徵收條例之規定

(2) 土地改良物補償之標準

建築改良物之補償費，按徵收當時該建築改良物之重建價格估定之。

農作改良物之補償費，於農作改良物被徵收時與其孳息成熟時期相距在一年以內者，按成熟時之孳息估定之；其逾一年者，按其種植及培育費用，並參酌現值估定之。

建築改良物及農作改良物之補償費，由直轄市或縣（市）主管機關會同有關機關估定之；其查估基準，由中央主管機關定之。

【土徵31】

3. 土地徵收條例之規定 (2) 土地改良物補償之標準 (續)

徵收土地時，其土地改良物應一併徵收。但有下列情形之一者，不在此限
【土徵5】

- A. 土地改良物所有權人要求取回，並自公告期滿之日起十五日內自行遷移者。
- B. 墳墓及其他紀念物必須遷移者。
- C. 建築改良物依法令規定不得建造者。
- D. 農作改良物之種類或數量與正常種植情形不相當者，其不相當部分。
- E. 其他法律另有規定者。

前項應徵收之土地改良物，得視其興辦事業計畫之需要，於土地徵收公告之日起三年內徵收之。但土地改良物所有權人於需用土地人報請徵收土地前，請求同時一併徵收其改良物時，需用土地人應同時辦理一併徵收。第一項第三款及第四款之土地改良物，於徵收土地公告期滿後，由該管直轄市或縣(市)主管機關通知其所有權人或使用人限期遷移或拆除之，不予補償；屆期不拆遷者，由該管直轄市或縣(市)主管機關會同有關機關逕行除去。

(一) 補償標準

3. 土地徵收條例之規定

(3) 合法改良土地補償之標準

徵收土地公告前已領有建築執照或於農地上為合法改良土地，依第二十三條第一項規定停止工作者，其已支付之土地改良費用，應給予補償。【土徵32】

(4) 合法營業損失補償之標準

土地或土地改良物原供合法營業之用，因徵收而致營業停止或營業規模縮小之損失，應給予補償。

前項補償基準，由中央主管機關定之。【土徵33】

(一) 補償標準

3. 土地徵收條例之規定

(5) 遷移費補償之標準

徵收土地或土地改良物時，有下列情形之一，應發給遷移費：

- A. 依第五條第一項第一款或第二款規定遷移者。
- B. 徵收公告六個月前設有戶籍之人口必須遷移者。但因結婚或出生而設籍者，不受六個月期限之限制。
- C. 動力機具、生產原料或經營設備等必須遷移者。
- E. 因土地一部分之徵收而其改良物須全部遷移者。
- F. 水產養殖物或畜產必須遷移者。

前項遷移費查估基準，由中央主管機關定之。【土徵34】

(一) 補償標準

3. 土地徵收條例之規定

(5) 遷移費補償之標準

徵收公告一年前有居住事實之低收入戶或中低收入戶人口，因其所有建築改良物被徵收，致無屋可居住者，或情境相同經直轄市或縣(市)政府社會工作人員查訪屬實者，需用土地人應訂定安置計畫，並於徵收計畫書內敘明安置計畫情形。

前項安置，包括安置住宅、購置住宅貸款利息補貼、租金補貼等。【土徵34-1】

(二) 補償費之發給方式

1. 現金給付

土地徵收之補償，在填補被徵收人財產上所受損失，故原則上應以現金補償。

2. 繳存專戶保管

直轄市或縣（市）主管機關應於國庫設立土地徵收補償費保管專戶，未受領之徵收補償費，依第一項規定繳存專戶保管時，視同補償完竣。

3. 領回抵價地

區段徵收土地之地價補償費，土地所有權人得於徵收公告期間內，就其全部或部分被徵收土地應領之補償地價，申請以徵收後可供建築使用之土地折算抵付。