

購書請上：<http://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID=10116>

# 土地法規體系



許文昌 著



元照出版提供 請勿公開散布。

元照出版公司

## 第一章

# 緒 論

### 一、土地、土地改良物及改良土地

#### (一)土 地

土地是一種資源，也是一種商品。就國家而言，它是一種資源；就個人而言，它是一種商品。因此，土地之意義可以從總體與個體二種觀點說明。

##### 1. 總體觀點

所稱土地，謂水陸及天然富源（土 § 1）。故土地包括水地（如河流、湖泊、海洋等是）、陸地（如平地、丘陵、高山等是）及天然富源（如煤礦、石油、溫泉等是）。

##### 2. 個體觀點

就平面範圍而言，指土地之四至或界址，實務上以地籍線區分。就立體範圍而言，指除法令有限制外，於其行使有利益之範圍內，及於土地之上下（民 § 773）。所稱法令有限制，諸如：

- (1) 附著於土地之礦，不因土地所有權之取得而成為私有（土 § 15 I）。
- (2) 中華民國領域、專屬經濟海域及大陸礁層內之礦，均為國有（礦 § 2）。
- (3) 水（包括地面水與地下水）為天然資源，屬於國家所有，不因人民取得土地所有權而受影響（水 § 2）。
- (4) 溫泉為國家天然資源，不因人民取得土地所有權而受影響（泉 § 4 I）。

#### (二)土地改良物

##### 1. 意 義

指人類於土地上投施勞力資本，所產出之物。

## 2 ● 土地法規體系

### 2. 種類

土地改良物分為建築改良物及農作改良物二種（土§5 I）。如圖1-1所示。

- (1) 建築改良物：指附著於土地之建築物或工事（土§5 II）。所稱工事，即工作物，如橋樑、碉堡、堤防等是。須注意者，建築改良物與建築物不同，前者涵括後者。
- (2) 農作改良物：指附著於土地之農作物、其他植物、水利改良或土壤改良（土§5 III）。所稱水利改良，如灌溉排水、防風防砂、水土保持等是。所稱土壤改良，如施肥、深耕、客土等是。須注意者，農作改良物與農作物不同，前者涵括後者。

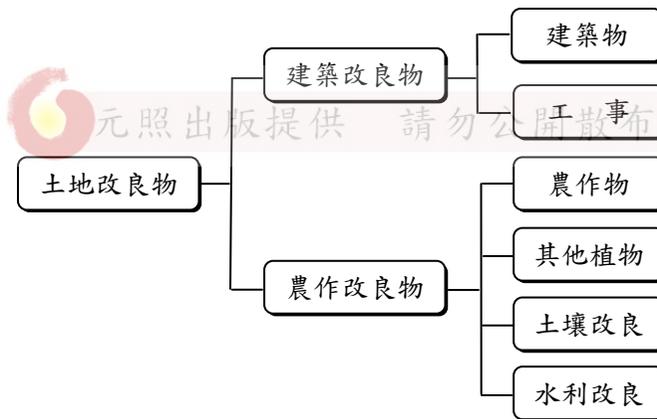


圖1-1 土地改良物之分類

### 3. 土地與土地改良物之比較

- (1) 土地乃自然所賜，土地改良物乃人為投資改良之結果。
- (2) 土地不能製造，故數量無法增減。土地改良物可以製造，故數量可以增減。
- (3) 土地如果好好利用，可以使用至永遠，故具有永續性。土地改良物只能使用一段時間，故只有暫時性。
- (4) 土地不會折舊，反會增值。土地改良物則會發生折舊現象。

- (5)土地為不動產之根本。先有土地，始有土地改良物。不動產問題之核心在土地，而非建物。

### (三)改良土地

#### 1. 意 義

所稱改良土地，指下列各款而言：

- (1)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、舖築道路等。
- (2)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。
- (3)其他改良：其他用地開發所為之土地改良。（平施 § 11）

#### 2. 申請驗證

土地所有人申請主管機關驗證，俾取得土地改良費用證明，以為平均地權條例施行細則第54條、土地徵收條例第32條等之用。

土地所有權人為改良須申請核發土地改良費用證明者，應於改良前先依下列程序申請驗證；於驗證核准前已改良之部分，不予核發土地改良費用證明：

- (1)於開始興工改良之前，填具申請書，向直轄市或縣（市）主管機關申請驗證，並於工程完竣翌日起十日內申請複勘。
- (2)直轄市或縣（市）主管機關於接到申請書後派員實地勘查工程開始或完竣情形。
- (3)改良土地費用核定後，直轄市或縣（市）主管機關應按宗發給證明，並通知地政機關及稅捐稽徵機關。

在實施建築管理之地區，建築基地改良得併同雜項執照申請驗證，並按宗發給證明（平施 § 12）。

#### 3. 改良土地與土地改良物之比較

- (1)改良土地乃土地改良之過程。土地改良物乃土地改良之結果。
- (2)改良土地不包含建築物及農作物，土地改良物包含建築物及農作物。

## 4 ● 土地法規體系

(3)改良土地為土地之一部分，不得單獨為權利客體。土地改良物之建築物，可以獨立成為物，而單獨為權利之客體。

## 二、土地之分類

### (一)土地法之分類

土地依其使用，分為下列各類：

#### 1. 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。

#### 2. 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。

#### 3. 交通水利用地

如道路、溝渠、水道、湖泊、港灣、海岸、堤堰等屬之。

#### 4. 其他土地

如沙漠、雪山等屬之。

前項各類土地，得在分目（土§2）。

### (二)地目等則

地目代表土地使用之類別，等則代表土地品質之優劣。

#### 1. 地目

地目共有21種，即建（房屋及附屬之庭院屬之）、雜（運動場、飛機場等屬之）、祠（祠庵、寺院等屬之）、鐵（指火車站）、公（指公園用地）、墓（指墳墓用地）、田（指水田用地）、旱（指旱田用地）、林（指林地）、養（指魚池）、牧（指畜牧用地）、礦（指礦地）、鹽（指製鹽用地）、池（指池塘）、道（公路、街道等屬之）、線（指鐵道路線用地）、水（指埤圳用地）、溜（指灌溉用之塘湖）、溝（溝渠、運河等屬之）、堤（指堤防用地）、原（指荒蕪未經利用之土地）。其

中，建、雜、祠、鐵、公、墓等六種地目屬於土地法第2條之建築用地；田、旱、林、養、牧、礦、鹽、池等八種地目屬於土地法第2條之直接生產用地；道、線、水、溜、溝等五種地目屬於土地法第2條之交通水利用地；堤、原等二種地目屬於土地法第2條之其他土地。

## 2. 等 則

用以區分農地之肥沃或貧瘠。例如，田有1至26等則，養有1至19等則。高等則土地（如水田之1、2、3等較小數字等則是），表示土地較肥沃；低等則土地（如水田之24、25、26等較大數字等則是），表示土地較貧瘠。

地目等則之主要目的在課徵田賦。高等則土地，土地較肥沃、產量較多，故田賦較重；且為了確保良田，管制其變更使用較嚴格。相對地，低等則土地，土地較貧瘠、產量較少，故田賦較輕。惟田賦自民國76年停徵迄今，故政府自民國106年1月1日正式廢除地目等則制度。

## (三)現行土地管制分類

現行法將全國土地分為都市土地與非都市土地二種。又，非都市土地內之國家公園土地，自成獨立土地管理系統（非§4）。因此，全國土地可以概分為都市土地、非都市土地及國家公園土地等三種。

### 1. 都市土地

指依法發布都市計畫範圍內之土地（平§3）。主管機關為內政部（營建署），依據法規為都市計畫法及都市計畫法（台灣省或各直轄市）施行細則等。

### 2. 非都市土地

指都市土地以外之土地（平§3）。亦即都市計畫範圍外之土地。主管機關為內政部（地政司），依據法規為區域計畫法及其施行細則、非都市土地使用管制規則等。

購書請上：<http://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID=10116>

國家圖書館出版品預行編目資料

土地法規體系／許文昌．-- 三版．--

臺北市：元照，2018.09

面；公分

ISBN 978-957-511-019-2（平裝）

1.土地法規

554.133

107014065



# 土地法規體系

元照出版提供 請勿公開散布

5C188RC

作 者 許文昌  
出 版 者 元照出版有限公司  
100 臺北市館前路 28 號 7 樓  
網 址 [www.angle.com.tw](http://www.angle.com.tw)  
定 價 新臺幣 480 元  
專 線 (02)2375-6688  
傳 真 (02)2331-8496  
郵政劃撥 19246890 元照出版有限公司  
出版年月 2015 年 6 月 初版第 1 刷  
2018 年 9 月 三版第 1 刷

Copyright © by Angle publishing Co., Ltd.

登記證號：局版臺業字第 1531 號

ISBN 978-957-511-019-2