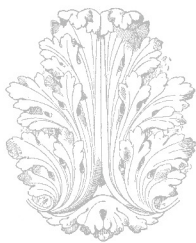


# 土地法專題研究(三)

陳明燦  
著



學術專論

# 土地法專題研究(三)

陳明燦 著



元照出版

搶先試閱版

元照出版公司

# 自序

土地乃一國人民所依存之重要基石，亦為國家組成要素之一，更是私有財產權之重要客體，尤其在法治國之基礎上，「依法行政」乃為政府之天職，於是建構一套周延土地立法體系與制度，乃為不可或缺。惟證諸數量日多之行政法規與司法實務判解，更讓土地法體系呈現盤根錯節局面，從而有必要從各種解釋法（例如體系解釋與立法目的等方法）之觀點，以具體個案為對象予以研析，找出問題所在，並據以提出健全土地法制改進建議。有鑑於此，作者乃嘗試先從土地法制所涉議題、輔以法制相關分析方法，並以「論文專書」方式撰寫。首先以「學術性議題」為主，總計出版下述三本學術專論：一、「財產權保障、土地使用限制與損失補償」（計有九篇，內含六篇TSSCI文章及三篇匿名審查文章，2001年3月初版）；二、「農地政策與法律」（計有十二篇，內含四篇TSSCI文章及五篇匿名審查文章；2005年2月初版）；以及三、「國土政策與法律」（計有十三篇，內含五篇TSSCI文章及六篇匿名審查文章；2006年3月初版）。接著，再以（廣義）土地法之「規定內容」為主，依其狹義法典之五編體例，總計出版下述二本學術專論：一、「土地法專題研究(一)」（計有十八篇，內含四篇TSSCI文章及十篇匿名審查文章；2008年11月初版；2010年8月再版）；二、「土地法論集(二)」（亦名為土地法專題研究(二)）〔計有十五篇，內含二篇TSSCI文章及十三篇邀稿（形式審查）等文章；2016年7月初版〕。

隨著時間之遞延，「土地」問題之本質性已迥異於前，不惟如是，其更是已成為憲法上人民財產權保障之核心對象，尤其在都會地區，其保障之密度逐已大幅提升，其結果是：當政府於類此地區推動大型土地開發計畫時，「私權保障」與「公共利益」常處於緊張狀態，進而滋生官、民間對立，益見土地法制問題之本質更形錯綜複雜，此亦凸顯出有必要就現行土地法之「規定內容」適法性再為分析。於是，作者乃再撰寫第三本學術專論，亦即土地法專題研究(三)（2026年4月初版），藉由剖析我國現行土地法制規定內容與問題所在，希冀能作為主管機關修法之重要參考依據。謹簡述其內容如下：一、總則編：包括二篇文章（均為邀稿文章；低密度審查），緣適足居住權為憲法第10條明定之人民基本權，至為重要，但房價飆漲造成國家實現「住者有其屋」政策之重大障礙，故而該二篇文章乃從土地法（第97條）觀點析論其成因，並作成建議；二、地籍（登記）編：包括五篇文章（內含三篇TSSCI文章及二篇低密度審查邀稿文章），緣政府與學界刻正共同研擬「不動產登記法」（草案），其不僅讓不動產登記得以法律化，對於區分所有建物登記方式以及登記審查主義之論爭（形式或實質審查），皆有重要規定，對於人民土地（建物）財產權亦將產生重大影響，故而從（例如）土地法第55條之視角予以分析，所收錄文章篇數相對較多；三、土地使用編：包括四篇文章（內含一篇匿名審查文章及三篇低密度審查邀稿文章），緣國土計畫法於2025年再度修法延長直轄市、縣（市）公告國土功能分區圖（延長至2031年4月30日），此一重大轉變影響人民土地使用權利至鉅，是乃收錄較多文章篇數，其法律衝擊之結果是：土地法第80條以下土地使用相關規定將何去何從（形同具文）；四、

土地稅編：包括二篇文章（均為低密度審查邀稿文章），由於地價稅與土地增值稅為地方政府稅收之重大來源，但卻為土地所有權人應負擔之租稅義務，其亦明定於憲法第7條與第19條以及土地法第143條以下，為探究租稅公平課徵原則，乃有本二篇文章之撰寫，其餘進一步論述則收錄於下文所述「土地租稅與估價法實例研習」一書中；以及五、土地徵收編：包括二篇文章（均為低密度審查邀稿文章），隨著人民土地財產權保障意識抬頭，土地徵收與區段徵收核准案件之數量雖較往昔有下降，然對於違法徵收以及可歸責於需用土地人事由，乃有撤銷徵收及徵收收回之機制設計，以資因應，藉以能落實土地徵收條例第1條第1項（保障私人土地財產）之立法目的，進而有效抑制中央主管機關核准土地徵收之恣意，乃有本二篇文章之撰寫，其餘論述則見於下文所述「土地徵收導論」一書中。

相較於上文作者所撰寫之「學術專論」，為便於教學起見，作者亦陸續出版下述「教學（大學）用書」：一、土地法總論：包含土地法導論（2026年4月五版）與土地法：理論與實務（2014年8月二版）；二、土地法個論：包含（一）不動產登記導論（地籍編；2022年9月初版）、（二）土地利用計畫法導論（地用編；2023年1月四版）、（三）土地重劃導論（地用編；2025年9月三版）、（四）土地租稅與估價法實例研習（地稅編；2026年4月初版），以及（五）土地徵收導論（徵收編；2026年2月三版）。以利學生對於（廣義）土地法之理論體系架構、規定內容釋義以及司法實務判解，能有一深入了解，並能培養解決土地法律相關問題之專業能力。

作者自教授「土地法」課程以來，每感於土地法規與其他法規關係緊密、法體系龐雜，雖自覺不敏，學養亦有限，但如前所述，除業已勉力撰寫完成六本「學術專論」與七本「教學(大學)用書」，亦撰寫226篇學術論文(1994.8-2026.3)，用以略盡個人於土地法學術殿堂棉薄之力。茲於土地法專題研究(三)此一學術專論出版之際，作者要特別感謝內人用心持家，讓作者得以無後顧之憂而得專心於學術工作，謹以此書聊表內心無限感恩，亦以之紀念雙親養育之恩。

本學術專論之內容雖已力求豐富廣泛，然仍有思慮欠周之處，偏失與誤漏者必多，謹祈諸土地法學界先進不吝賜教斧正。



元照出版

搶先試閱版

**陳明燦** 謹誌

臺北大學公共事務學院  
不動產與城鄉環境學系

115年2月

# 目 錄

## 自 序

### 第一編 總則（地權）

第一篇 關於我國土地法第97條城市房屋租金 限制之釋析 .....	3
壹、序 說 .....	3
貳、土地法第97條規定內容實務見解分析 .....	4
一、重要行政函釋 .....	4
二、重要司法判解 .....	7
參、土地法第97條規定內容爭點與配套措施分析 .....	11
一、土地法第97條城市地方房屋租金管制之 適用對象是否應僅係於「供居住目的之 住宅租賃」 .....	11
二、土地法第97條城市地方租金管制之應有配套 措施 .....	17
肆、結 論 .....	22
第二篇 我國住房短缺與建地移動 ——兼論德國「聯邦建地移動法」 .....	23
壹、序 言 .....	23
貳、我國現行住房建地供給法規、措施及其問題 分析 .....	24
一、建地供給一般性法規點檢 .....	24

二、建地供給綜合性法規點檢.....	26
三、建地供給公行政相關措施.....	28
四、小 結.....	33
參、德國促進建地移動措施及聯邦建地移動法	
內容簡析（代結論）.....	40
一、增加（住房）建地移動相關措施.....	40
二、聯邦建地移動法內容簡介.....	45
三、聯邦建地移動法特色與借鏡分析.....	46

## 第二編 地籍（登記）

第一篇 論不動產物權變動登記與契約公證法律	
問題——以德國相關法制為中心.....	51
壹、序 言.....	51
貳、我國不動產物權變動登記審查原則及其困境	
分析.....	52
一、不動產交易、物權變動與登記審查原則.....	52
二、不動產物權變動登記審查實務與挑戰	
——以防杜虛偽登記為例.....	59
參、我國不動產物權變動契約實施強制公證法制分析	
——兼以德國相關法制為觀察對象.....	70
一、不動產物權變動四大階段與登記審查重點.....	70
二、我國現行制度分析.....	72
三、德國不動產登記機關、公證制度及其審查	
責任.....	88
四、我國借鏡分析.....	96

肆、我國未來實施不動產物權變動契約強制公證 相關配套建議（代結論） .....	100
一、在（簽證）地政士方面 .....	100
二、在（民間）公證人方面 .....	101
三、在登記機關方面 .....	101
<b>第二篇 我國土地登記簿資料公示及其法律問題     分析——兼論德國土地登記簿條例第12     條與第126條 .....</b>	<b>103</b>
壹、序 說 .....	103
貳、我國土地登記簿登載資料公示制度分析 .....	106
一、土地登記簿登載資料公示之基礎理論分析 .....	106
二、土地登記簿登載資料公示之法制分析 .....	110
三、比較法之觀點——以德國土地登記簿條例 第12條與第126條為中心 .....	119
參、我國土地登記簿登載資料公示與隱匿問題分析 ——以土地登記規則第24條之1為例 .....	132
一、土地登記簿登載資料查閱相關問題分析 .....	132
二、土地登記簿登載資料公示與隱匿最適制度分析 ——法律經濟分析法之運用 .....	140
肆、結 論 .....	143
一、應限縮土地登記規則第24條之1第1項第2款 二類謄本之登載內容 .....	144
二、應課予土地登記簿權利部登載資料查閱人 「正當利益」之說明義務 .....	144

三、登記機關應建構一套「正當利益」之 審查機制.....	145
<b>第三篇 德國住宅區分所有登記制度之研究 .....</b>	<b>147</b>
壹、序 言 .....	147
貳、德國住宅所有權登記之規範、登記能力與登記 之方式 .....	156
一、德國住宅所有權法之立法背景與歷程 .....	156
二、住宅所有權法之規範重點.....	158
三、住宅所有權登記能力之判斷前提.....	162
四、住宅所有權之登記方式 .....	168
參、特別所有權與其登記能力之探討.....	170
一、特別所有權之意義與其成立.....	170
二、特別所有權之獨立性 .....	173
三、特別所有權獨立空間所包含之範圍 .....	176
四、汽車停放空間之判斷 .....	177
肆、共有所有權與其登記能力之探討.....	182
一、共有所有權之意義與其權利內容.....	182
二、共有所有權包含之範圍 .....	185
伍、結論與建議.....	191
一、區分所有登記制度應謹守法律保留原則 .....	192
二、住宅所有權登記專簿之檢討.....	193
三、區分所有建物專有部分之登記能力界定 .....	196
四、區分所有建物共有部分是否須予登記？ .....	197

第四篇 我國不動產登記審查法律問題分析	
——形式或實質審查主義 .....	201
壹、序 說 .....	201
貳、現行不動產登記審查制度分析.....	203
一、形式審查與實質審查之論爭.....	204
二、現行審查制度下登記機關之審查義務 .....	211
三、登記機關之審查義務與密度總觀 .....	220
參、職權調查主義下不動產登記審查制度分析 .....	222
一、職權調查主義之意涵闡述 .....	222
二、職權調查主義觀點下現行不動產登記審查問題 分析 .....	228
三、職權調查主義觀點下不動產登記審查義務 分析 .....	234
肆、結 論 .....	240
第五篇 我國土地虛偽登記法律問題分析 .....	243
壹、序 說 .....	243
貳、我國現行土地虛偽登記與損害賠償制度 .....	245
◎土地虛偽登記.....	245
參、土地虛偽登記審查密度——以臺灣高等法院 112年度重上國更(六)字第1號判決為例.....	253
◎臺灣高等法院112年度重上國更(六)字第1號 判決 .....	253

肆、土地虛偽登記詐騙類型與登記應有審查密度 （代結論） .....	266
一、現行土地虛偽登記詐騙類型與防範措施簡析 ....	266
二、我國土地登記應有審查密度簡析 .....	268

### 第三編 土地使用

第一篇 自辦都市更新事業、公共利益以及公、私 利益衡量——最高行政法院112年度上字第 94號行政判決評析 .....	277
壹、案例事實與訴訟過程 .....	277
一、案例事實 .....	277
二、原告主張 .....	279
三、被告主張 .....	281
四、本件爭點 .....	283
貳、判決結論與理由 .....	283
一、臺北高等行政法院見解（原告之訴駁回； 原告不得請求被告核定系爭都更案） .....	283
二、最高行政法院見解（廢棄原審法院判決） .....	285
參、評 析 .....	287
一、學說見解 .....	287
二、過去實務見解——司法上公共利益涵義 .....	295
三、本文見解（同意原審法院見解） .....	299
肆、結論（公、私利益衡量機制之亟待建構） .....	305
一、公、私利益相關資料蒐集 .....	306

二、公、私利益重要性賦予 .....	308
三、公、私利益衡量瑕疵避免.....	310
<b>第二篇 國土計畫法相關法律問題之分析 .....</b>	<b>313</b>
壹、序 說 .....	313
貳、區域計畫土地使用管制問題與國土計畫法訂定	
緣由、特色分析及其土地使用管制制度 .....	315
一、區計法下土地使用管制問題分析.....	315
二、國土法訂定緣由、地方國土計畫定性及其	
土地使用管制制度 .....	320
參、國土計畫法下地方國土計畫擬訂及其土地	
使用管制問題分析 .....	339
一、地方國土計畫擬訂過程中欠缺正當行政程序下	
「公、私利益衡量機制」 .....	339
二、地方國土計畫土地使用管制模式仍無法跳脫	
出區計法下土地管制模式之窠臼 .....	344
三、主管機關未落實國土計畫法下「編定適當使	
用地」與「使用地類別編定」措施、影響地	
方國土計畫之土地使用管制效益 .....	346
四、地方國土計畫公告實施與人民土地使用限制	
損失補償請求權要件未明 .....	348
肆、結 論 .....	359
<b>第三篇 論土地利用計畫形成過程及人民土地權</b>	
<b>利損失補償相關法律問題.....</b>	<b>361</b>
壹、序 言 .....	361

貳、土地利用計畫體系以及正當行政程序 .....	363
一、土地利用計畫體系及其特性——臺北高等 行政法院110年度訴字第1369號裁定之反思 .....	363
二、地方國土計畫（尤指適當使用地編定計畫） 形成過程與正當行政程序 .....	370
三、地方國土計畫形成過程牴觸正當行政程序之 法律效果 .....	379
參、地方國土計畫變更與人民土地權利損失補償 .....	382
一、國家責任與計畫損失補償（計畫擔保）理論 ....	382
二、地方國土計畫變更導致人民土地使用變動之 損失補償請求權構成要件 .....	385
三、地方國土計畫變更損失補償費額估計理論與 實務操作 .....	390
肆、地方國土計畫變更損失補償法規檢討 （代結論） .....	391
一、未明定土地使用受限損失補償請求權成立之 具體構成要件 .....	392
二、計畫變更補償辦法第11條第1項規定內容尚有 牴觸憲法上人民土地財產權保障之意旨 .....	392
<b>第四篇 全國國土計畫（草案）法律問題分析</b> ——以國土功能分區劃設合法性為中心 .....	393
壹、序 言 .....	393
貳、土地利用計畫合法性相關文獻分析 .....	395
一、正當法律程序——美國法之觀察 .....	396

二、正當法律程序——德國法之觀察.....	400
三、土地利用計畫特性與判斷餘地理論.....	408
參、國土計畫法下全國國土計畫國土功能分區劃 設制度及其（草案）內容分析.....	413
一、國土功能分區劃設制度架構及其內容分析.....	413
二、國土功能分區劃設（草案）內容簡評.....	420
肆、國土功能分區劃設（計畫）合法性相關議題 分析（代結論）.....	425
一、人民計畫參與權利與司法救濟（程序正當）....	426
二、規劃機關權責分配與衝突協調（實質正當）....	430

## 第四編 土地稅

第一篇 土地增值稅記存法律問題分析 ——兼論臺北高等行政法院106年度 訴更一字第23號判決.....	439
壹、序 言.....	439
貳、土地增值稅概論.....	441
一、土地增值稅之特殊性.....	441
二、土地增值稅稽徵之構成元素.....	444
參、土地增值稅優惠與記存制度分析.....	447
一、土地增值稅優惠基礎理論.....	447
二、土地增值稅記存相關司法見解.....	455
三、小 結.....	458

肆、臺北高等行政法院106年度訴更一字第23號	
判決評析（代結論） .....	461
一、事實概要 .....	461
二、問題爭點 .....	462
三、判決要旨 .....	462
四、本文見解 .....	465

## 第二篇 我國地價稅稽徵對象法律問題分析

### ——兼論最高行政法院107年1月份第2次

#### 庭長法官聯席會議決議 .....

壹、序 說 .....	475
貳、系爭決議內容簡述 .....	476
一、法律問題 .....	476
二、實務見解簡摘 .....	476
三、決議（稽徵機關具有裁量權說） .....	479
參、系爭決議內容評述（代結論） .....	480
一、地價稅稽徵基礎理論之觀點 .....	481
二、稅捐法上實質課稅原則之觀點 .....	486
三、稽徵機關職權調查原則之觀點 .....	488

## 第五編 土地徵收

### 第一篇 我國土地徵收收回制度法律問題分析

#### ——兼論司法院釋字第763號解釋 .....

壹、序 言 .....	495
貳、土地徵收收回制度分析 .....	497
一、意義、性質與法律適用 .....	497

二、構成要件內容.....	502
三、實質要件評析.....	506
參、司法院釋字第763號解釋評析（代結論）.....	511
一、解釋爭點.....	511
二、解釋文及其理由.....	511
三、本文見解.....	514
<b>第二篇 析論土地撤銷徵收損害賠償法律問題</b>	
<b>——兼論最高行政法院108年度判字第308號判決</b>	
<b>第308號判決</b> .....	523
壹、序 說.....	523
貳、土地徵收地價補償及其撤銷徵收法制分析.....	524
一、土地徵收地價補償法制分析.....	524
二、土地撤銷徵收定義、原因與效力分析.....	531
三、土地撤銷徵收賠償責任歸屬.....	537
參、土地撤銷徵收損害賠償法制分析——以最高	
行政法院108年度判字第308號判決為中心.....	539
一、法律事件與問題爭點.....	539
二、判決見解.....	540
三、本文見解.....	542
肆、結 論.....	547

# 第一編



## 總則（地權）



元照出版

搶先試閱版

## 第一篇

# 關於我國土地法第97條 城市房屋租金限制之釋析

### 壹、序 說

我國現行土地法，亦即所謂「狹義」（形式）意義之土地法，或稱之為「土地法典」（*Bodengesetzbuch*），其係於民國（下同）19年6月30日由國民政府公布全文379條後，並令自25年3月1日起施行之法律。嗣後曾於35年4月29日全面修正公布全文247條，其後自44年3月19日起至113年8月7日止，已為11次修正。一般論者稱35年4月29日全面修正前之土地法為「舊土地法」，之後則為「現行土地法」。按現行土地法計有：總則、地籍、土地使用、土地稅及土地徵收五編，全部計有247條次，條次不可謂少。由於隨著相關土地法專業法律之陸續制定公布與施行，此一事實亦衝擊到現行土地法相關規定之適法性，而使其滋生相關法律弊端<sup>1</sup>。基此，本文乃以第97條（亦兼及相關條文）為例，分析其原有之立法目的及其相關問題，尤其側重於相關行政函釋以及司法判解之耙梳。事實上，該條次立法目的之詮釋亦牽動到憲法第10條人民居住基本權（尤指承租人）、第15條人民財產權保障權（出租人）及其第22條人

---

<sup>1</sup> 進一步得參陳明燦（2023），*土地法導論*，新北：自刊，修訂4版，頁9-10。

#### 4 土地法專題研究(三)

民契約締結自由基本權（出、承租人）間之拉扯與對立，惟基於篇幅限制本文不擬予以深論。最後，本文對該條次規定內容提出相關建議，以供主管機關修法之參考。

## 貳、土地法第97條規定內容實務見解分析

按審度土地法第97條、第98條以及第99條之規定意旨，其係藉由法律管制住宅房屋之租金率及其租賃擔保金數額，以調和住宅房屋所有（出租）人與使用（承租）人間之權利義務關係（衝突），亦即以國家公權力指導（介入）私人住宅房屋租賃契約內容，藉以貫徹保護住宅房屋承租人住居安定之住宅立法政策，其性質應屬契約自由（私法自治）原則之例外。由於土地法第97條僅就「城市出租房屋」租金率為限制規定，則其適用範圍是否應僅以供住宅使用之房屋租賃為限而不及於其他使用種類（例如商業使用）？誠非無疑。故下文乃以此為題；藉由行政函釋以及司法判解以探究該限制規定之真正意涵，並提出本文建議。

### 一、重要行政函釋<sup>2</sup>

謹臚列幾則內政部（地政司）重要行政函釋如下：

#### （一）租金收取之上限標準<sup>3</sup>

「按土地法第97條第1項規定：城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息百分之十為限。所稱《申報總價額年息百分之十》，係指以申報總價額按百分之十

---

<sup>2</sup> 主要參考中華民國內政部地政司全球資訊官網「法規查詢」（土地法）（檢索日：113年10月25日）。

<sup>3</sup> 內政部85年3月6日台內地字第8502539號函參照。

計算所得之年息而言，本部69年5月22日台內地字第19576號函明釋有案，依上開函釋之計算方式茲列式如下，以免爭議：租金收取之上限標準=土地及其建築物申報總價額×百分之十。」

## (二)租金限制之適用對象<sup>4</sup>

「查本部71年5月24日台內地字第87103號函：土地法第97條所稱房屋，係指供住宅用之房屋而言。係基於土地法第3編第3章房屋及基地租用章之立法意旨，本為解決國民居住問題，維持民生之安定，由於城市地方人口密集，房屋供不應求，導致有房屋者壟斷居奇，高抬房價及房租，遂於土地法第3章訂定若干條文，藉以有助於住宅問題之解決，此由第94條積極的增加房屋的供給，以供人民承租自住之用，及第95條間接的採取新建房屋賦稅之減免，與第96條消極的限制每一人民自住之房屋間數觀之，第97條所稱《城市地方房屋租金》，其所謂《房屋》，應僅指供住宅用之房屋而言。（即營業用之出租房屋不受土地法第97條租金額之限制），故本部上開函釋係審酌土地法第3編第3章之立法意旨所為之行政解釋，似無不妥之處。又查最高法院54年度台上字第1528號有關市場攤位承租租金，不受土地法第97條租金最高限額之限制之判例意旨，亦與上開本部函釋相合，故本部71年7月13日台內地字第99390號函釋：本部71年5月24日台內地字第87103號函釋仍應維持。以上為本部兩號函釋之理由。又查本部原檔卷，上開兩號部函之發文日期，始為正確。《71年5月22日》及《71年7月12日》似屬誤繕，合先敘明。……。」

---

<sup>4</sup> 內政部83年12月7日台內地字第8314849號函參照。

## 6 土地法專題研究(三)

### (三)營業用房屋租金管制之除外<sup>5</sup>

「營業用房屋其應付租金，不受土地法第97條租金最高限額之限制。」

### (四)土地及其建築物申報總價額之認定<sup>6</sup>

「土地法第97條所稱土地及其建築物申報總價額，依土地法施行法第25條規定，土地價額依法定地價，建築物價額依該管市縣地政機關估定之價額。上開《法定地價》，宜以最近一次之申報地價為準。」

### (五)申報總價額年息10%之釋明<sup>7</sup>

「土地法第97條所指申報總價額年息百分之十，係指以申報總價額按百分之十計算所得之年息而言。」

### (六)城市地方之釋明<sup>8</sup> 搶先試閱版

「一、查土地法第97條所稱城市地方係指已依法公布實施都市計畫之地方而言，前經行政院以台48內字第6101號令釋在案。二、同法第105條所稱之《基地》，應泛指一切供建築使用之土地而言。」

### (七)土地及其建築物申報總價額之適用<sup>9</sup>

「一、土地法第97條第1項規定之租金，係指同時承租基地及其建築物兩者而言。如僅承租基地或建築物時，自應分別

<sup>5</sup> 內政部71年7月13日台內地字第99390號函與內政部71年5月24日台內地字第87103號函參照。

<sup>6</sup> 內政部71年3月1日台內地字第71906號函參照。

<sup>7</sup> 內政部69年5月22日台內地字第19576號函參照。

<sup>8</sup> 內政部67年9月15日台內地字第805447號函參照。

<sup>9</sup> 內政部66年6月11日台內地字第739500號函參照。

按其申報價額計算其租金。本案僅承租房屋，其租金亦僅以所承租之建築物申報價額年息百之十為限。二、至同條所稱《建築物申報總價額》，係指依土地法施行法第25條規定，由該管市縣地政機關估定之價額而言。」

### (八)超出法定租金數額之處理<sup>10</sup>

「查土地法第97條係屬強行規定，為經縣市政府依該條合法減定後，契約當事人雙方均有遵守履行之義務，出租人對於超過部分依法即無請求權，在承租人方面得以拒絕給付該項超過部分，至該條文所稱《強制減定》之與強制執行法並無關係。」

## 二、重要司法判解

謹臚列幾則重要司法(決議)如下<sup>11</sup>：

### (一)最高法院94年度第2次民事庭會議

法律問題：城市地方供營業用房屋之租金，是否應受土地法第97條所定約定房屋租金最高額之限制？

1.甲說：「城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價百分之十為限，此觀土地法第九十七條第一項之規定自明。如當事人約定房屋之租金超過此項限制者，不問租賃標的物之房屋係供住宅或營業之用，其超過法定限制部分均無

<sup>10</sup> 內政部43年1月6日台內地字第41916號函參照。

<sup>11</sup> 其他重要判解者如：(1)司法院解釋：如司法院解字第3699號解釋；(2)判例：如最高法院59年台上字第793號判例、54年台上字第1528號判例、49年台上字第1230號判例、48年台上字第1536號判例、43年台上字第392號判例與40年台上字第1687號判例；以及(3)決議：如最高法院54年度第1次民、刑庭總會會議決議(四)與最高法院46年度第4次民、刑庭總會會議決議(二)。

國家圖書館出版品預行編目資料

題名／著者：土地法專題研究／陳明燦著  
版本：初版  
出版：臺北市：元照出版公司, 2026.04  
識別碼：ISBN 978-626-369-441-5 (第3冊；  
平裝) | CIP 115004198  
主題詞：LCSTT：土地法規 | LCSTT：論  
述分析  
分類號：554.133

 元照出版 搶先試閱版  
**土地法專題研究(三)** 5D734RA

2026年4月 初版第1刷

作 者 陳明燦  
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 750 元  
專 線 (02) 2375-6688  
傳 真 (02) 2331-8496  
郵政劃撥 19246890 元照出版有限公司

Copyright © by Angle Publishing Co., Ltd.

登記證號：局版臺業字第 1531 號

ISBN 978-626-369-441-5

## 本書簡介

現行（狹義）土地法（典）係為我國土地之基本法，內容包括總則、地籍、土地使用、土地稅與土地徵收五編，條次計有247條，其性質堪稱是一部重要之法典。惟其規定內容卻罹患諸多弊病（如淪為普通規定等）。有鑑於此，本書乃以（廣義）觀點論述我國土地所涉及法律問題。第一編分析憲法上人民（適足）居住基本權之應然與實然（土地法第97條）；第二編著重於分析土地登記審查制度等議題（土地法第55條）；第三編旨在分析國土計畫法對人民土地使用管制相關議題（土地法第80條以下）；第四編則以地價稅與土地增值稅為分析對象（土地法第143條以下）；以及第五編分析土地徵收收回與撤銷徵收相關議題（土地法第208條以下）。除讓讀者能了解現行此部土地法典相關問題外，亦希冀能作為中央主管機關未來修正該法之重要依據。

ISBN 978-626-369-441-5



9 786263 169441 5



5D734RA

定價：750元



元照網路書店



月旦品評家



元照出版公司

地址：臺北市館前路28號7樓

電話：(02)2375-6688

網址：www.angle.com.tw