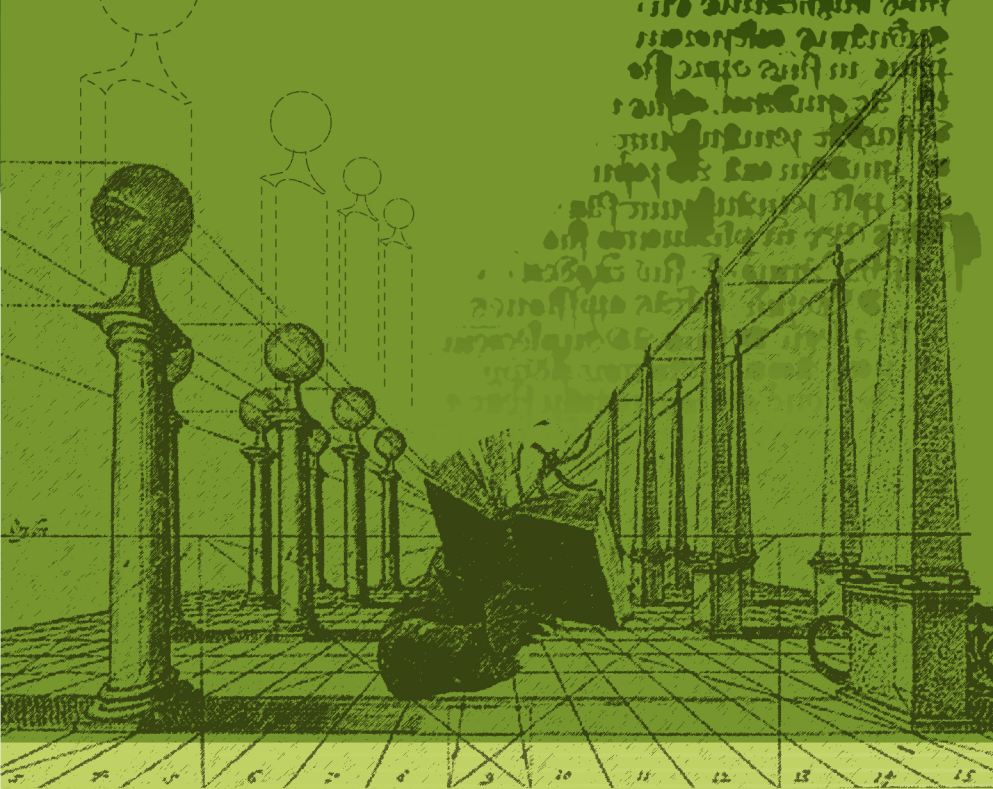




土地法規

許文昌

主編

購書請至：<http://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID=12689>

土地法規

許文昌 主編

元照出版公司



元照出版

搶先試閱版

十三版序

最近，美中貿易戰，臺商回流。復，全世界新冠疫情嚴峻，而臺灣防疫得宜，我國經濟反而受益。又，政府採行寬鬆貨幣政策，引導利率下降。綜合上開三項因素，造成我國房市與股市回溫，甚至過熱。政府針對房市過熱現象，實施選擇性信用管制及實價登錄2.0，加以抑制。效果如何，值得關注。

本次改版，民法、平均地權條例、不動產經紀業管理條例、地政士法、預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項等，均有重要修正。每經一次改版，本書內容就向前邁進一步。追求完美，止於至善。

主編

許文昌



元照出版

搶先試閱版

序

土地法規乃規範人與地關係之法律與規章。雖然我國土地相關法規多如牛毛，然觀其脈絡以「土地法」與「平均地權條例」為基本架構，向外延伸至特別事項（如土地徵收條例、耕地三七五減租條例等是）、特別地區（如區域計畫法、都市計畫法等是）及特別身分（如不動產估價師法、地政士法等是），形成完整而複雜之體系。

本法典收錄實用之土地法規八十餘種，編排上力求體系之呈現，並針對「土地法」、「平均地權條例」及「土地徵收條例」等三種主要法律，加入名詞解釋、歷屆考題、司法院解釋、體系圖等，以收見樹又見林之實效。

本法典之編輯雖已盡心盡力，然疏漏、錯誤恐將難免，尚祈讀者惠予指正。

主編

許文昌



元照出版

搶先試閱版

凡 例

一、本書收錄之法規

- (一)本書係針對地政系學生及不動產從業人員的使用習慣與需求，收錄重要且常用之土地法規共80餘種，依性質區分為基本法規、徵收法規、登記法規、地權法規、計畫法規、重劃法規、都更法規、地價法規、地稅法規、經紀法規、農業法規、住宅法規、證券法規、相關法規等十四大類。
- (二)本書收錄至110年2月最新之法規，如下：
- 110.01.27修正公布之《平均地權條例》
 - 110.01.27修正公布之《地政士法》
 - 110.01.27修正公布之《不動產經紀業管理條例》
 - 110.01.20修正公布之《民法》
 - 110.01.20修正公布之《民法債編施行法》
 - 110.01.20修正公布之《遺產及贈與稅法》
 - 110.01.13修正公布之《民法總則施行法》
 - 110.01.13修正公布之《民法親屬編施行法》
 - 109.12.25修正公布之《預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項》
 - 109.08.14修正公布之《住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項》
 - 109.08.14修正公布之《住宅租賃契約應約定及不得約定事項》
 - 109.05.13修正公布之《稅捐稽徵法》
 - 109.05.06修正公布之《都市危險及老舊建築物加速重建條例》
 - 109.04.21修正公布之《國土計畫法》
 - 109.04.09修正公布之《建物所有權第一次登記法令補充規定》



二、本書體例

(一)法規分類

目錄中分類法規前，以「基本法規」、「徵收法規」、「登記法規」……標示法規分類，並於內文中以出血設計，以便讀者直接翻閱查詢。

(二)沿革

立法及歷次修法沿革，附列於法規名稱之後、條文之前，使讀者瞭解各法規之演變。

(三)條文要旨

在各法條條號後，標明條文要旨，如「**第1條**（土地之意義）」。

(四)名詞解釋

以標示。重要法條之下，主要基本名詞輔以簡明闡述，俾使讀者建立基本概念。

(五)大法官解釋

以表示。收錄大法官釋字解釋文及解釋爭點。

(六)行憲前之司法院解釋

以表示。收錄院字、院解字解釋文。

(七)歷屆考題

以表示。主要法規之後收錄相關國家考試申論試題，以供讀者查閱對照、演練。

(八)體系圖

主要法規之後增列體系表，讀者於閱讀時能清楚理解土地法規之精華所在。



目 錄

壹、基本法規

土地法 (100.6.15.)	壹- 1
第一編 總 則	壹- 1
第一章 法 例	壹- 1
第二章 地 權	壹- 3
第三章 地權限制	壹- 6
第四章 公有土地	壹- 10
第五章 地權調整	壹- 12
第二編 地 籍	壹- 16
第一章 通 則	壹- 16
第二章 地籍測量	壹- 21
第三章 土地總登記	壹- 24
第四章 土地權利變更登記	壹- 32
第三編 土地使用	壹- 39
第一章 通 則	壹- 39
第二章 使用限制	壹- 41
第三章 房屋及基地租用	壹- 42
第四章 耕地租用	壹- 49
第五章 荒地使用	壹- 52
第六章 土地重劃	壹- 53
第四編 土地稅	壹- 54
第一章 通 則	壹- 54
第二章 地價及改良物價	壹- 55
第三章 地價稅	壹- 57
第四章 土地增值稅	壹- 59
第五章 土地改良物稅	壹- 61
第六章 土地稅之減免	壹- 62
第七章 欠 稅	壹- 63
第五編 土地徵收	壹- 63
第一章 通 則	壹- 63
第二章 徵收程序	壹- 70
第三章 徵收補償	壹- 74
土地法施行法 (100.6.15.)	壹- 83



2 ----- ● 目 錄

平均地權條例 (110.1.27.)	壹- 89
第一章 總 則	壹- 89
第二章 規定地價	壹- 94
第三章 照價徵稅	壹- 95
第四章 照價收買	壹-102
第五章 漲價歸公	壹-104
第六章 土地使用	壹-117
第七章 罰 則	壹-131
第八章 附 則	壹-133
平均地權條例施行細則 (104.6.22.)	壹-137

貳、徵收法規

土地徵收條例 (101.1.4.)	貳- 1
第一章 總 則	貳- 1
第二章 徵收程序	貳- 10
第三章 徵收補償	貳- 20
第四章 區段徵收	貳- 23
第五章 徵收之撤銷及廢止	貳- 28
第六章 附 則	貳- 31
土地徵收條例施行細則 (108.12.16.)	貳- 37
區段徵收實施辦法 (101.10.18.)	貳- 53

參、登記法規

土地登記規則 (108.12.9.)	參- 1
建物所有權第一次登記法令補充規定 (109.4.9.)	參- 85
地籍測量實施規則 (節錄) (106.1.9.)	參- 91
時效取得地上權登記審查要點 (102.9.6.)	參-109
地籍清理條例 (108.5.1.)	參-112
祭祀公業條例 (96.12.12.)	參-122
地政士法 (110.1.27.)	參-132
地政士法施行細則 (91.8.1.)	參-143



肆、地權法規

耕地三七五減租條例 (91.5.15.)	肆- 1
土地法第三十四條之一執行要點 (106.12.1.)	肆- 10
大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉 不動產物權許可辦法 (106.6.9.)	肆- 15
各級政府機關互相撥用公有不動產之有償 與無償劃分原則 (104.11.18.)	肆- 20
公有土地經營及處理原則 (91.10.8.)	肆- 22
國有財產法 (107.11.21.)	肆- 24
國有財產法施行細則 (99.7.23.)	肆- 34

伍、計畫法規

國土計畫法 (109.4.21.)	伍- 1
國土計畫法施行細則 (108.2.21.)	伍- 19
區域計畫法 (89.1.26.)	伍- 22
區域計畫法施行細則 (102.10.23.)	伍- 28
非都市土地使用管制規則 (109.3.30.)	伍- 34
都市計畫法 (109.1.15.)	伍- 79
都市計畫容積移轉實施辦法 (103.8.4.)	伍- 93
古蹟土地容積移轉辦法 (108.1.22.)	伍- 98

陸、重劃法規

市地重劃實施辦法 (104.7.13.)	陸- 1
獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法 (108.4.9.)	陸- 18
農地重劃條例 (100.6.15.)	陸- 32
農村社區土地重劃條例 (91.12.11.)	陸- 38

柒、都更法規

都市更新條例 (108.1.30.)	柒- 1
都市更新條例施行細則 (108.5.15.)	柒- 25
都市更新權利變換實施辦法 (103.1.16.)	柒- 34



都市更新建築容積獎勵辦法 (108.5.15.)	柒- 41
都市危險及老舊建築物加速重建條例 (109.5.6.)	柒- 46

捌、地價法規

不動產估價技術規則 (102.12.20.)	捌- 1
地價調查估計規則 (102.12.31.)	捌- 55
土地徵收補償市價查估辦法 (103.11.14.)	捌- 62
地價基準地選定及查估要點 (108.4.18.)	捌- 70
土地建築改良物估價規則 (99.6.24.)	捌- 72
不動產估價師法 (108.6.21.)	捌- 75
不動產估價師法施行細則 (90.10.17.)	捌- 82

玖、地稅法規

土地稅法 (104.7.1.)	玖- 1
土地稅法施行細則 (103.1.13.)	玖- 29
土地稅減免規則 (99.5.7.)	玖- 46
房屋稅條例 (103.6.4.)	玖- 55
契稅條例 (99.5.5.)	玖- 62
遺產及贈與稅法 (110.1.20.)	玖- 69
遺產及贈與稅法施行細則 (106.6.13.)	玖- 86
稅捐稽徵法 (109.5.13.)	玖- 96
稅捐稽徵法施行細則 (102.1.7.)	玖-112
增繳地價稅抵繳土地增值稅辦法 (80.8.16.)	玖-115
工程受益費徵收條例 (89.11.8.)	玖-116
工程受益費徵收條例施行細則 (106.4.19.)	玖-119
所得稅法 (房地合一稅部分) (104.6.24.)	玖-132
房地合一課徵所得稅申報作業要點 (105.3.9.)	玖-136

拾、經紀法規

不動產經紀業管理條例 (110.1.27.)	拾- 1
不動產經紀業管理條例施行細則 (91.3.22.)	拾- 12



公平交易法 (106.6.14.)	拾- 18
公平交易法施行細則 (104.7.2.)	拾- 29
消費者保護法 (104.6.17.)	拾- 36
消費者保護法施行細則 (104.12.31.)	拾- 50
公寓大廈管理條例 (105.11.16.)	拾- 54
公寓大廈管理條例施行細則 (94.11.16.)	拾- 70
不動產說明書應記載及不得記載事項 (108.10.31.)	拾- 72
預售屋買賣定型化契約應記載及 不得記載事項 (109.12.25.)	拾- 82
預售停車位買賣定型化契約應記載 及不得記載事項 (101.1.3.)	拾- 91
不動產委託銷售定型化契約應記載 及不得記載事項 (92.6.26.)	拾- 98
成屋買賣定型化契約應記載及不得記載 事項 (108.10.31.)	拾-102
住宅租賃定型化契約應記載及不得記載 事項 (109.8.14.)	拾-113
住宅轉租定型化契約應記載及不得記載 事項 (108.2.23.)	拾-123
住宅租賃契約應約定及不得約定事項 (109.8.14.)	拾-130
住宅包租契約應約定及不得約定事項 (108.2.23.)	拾-136

拾壹、農業法規

農業發展條例 (105.11.30.)	拾壹- 1
農業用地興建農舍辦法 (104.9.4.)	拾壹- 15
農村再生條例 (99.8.4.)	拾壹- 21
山坡地保育利用條例 (108.1.9.)	拾壹- 27
原住民保留地開發管理辦法 (108.7.3.)	拾壹- 34

拾貳、住宅法規

住宅法 (106.1.11.)	拾貳- 1
-----------------	-------



租賃住宅市場發展及管理條例 (106.12.27.)	拾貳- 14
新市鎮開發條例 (109.1.15.)	拾貳- 25

拾參、證券法規

信託法 (98.12.30.)	拾參- 1
不動產證券化條例 (106.12.6.)	拾參- 11

拾肆、相關法規

中華民國憲法 (36.1.1.)	拾肆- 1
中華民國憲法增修條文 (94.6.10.)	拾肆- 15
民法 第一編 總則 (110.1.13.)	拾肆- 20
民法總則施行法 (110.1.13.)	拾肆- 35
民法 第二編 債 (110.1.20.)	拾肆- 38
民法債編施行法 (110.1.20.)	拾肆-103
民法 第三編 物權 (101.6.13.)	拾肆-107
民法物權編施行法 (99.2.3.)	拾肆-140
民法 第四編 親屬 (110.1.20.)	拾肆-144
民法親屬編施行法 (110.1.13.)	拾肆-168
民法 第五編 繼承 (104.1.14.)	拾肆-171
民法繼承編施行法 (102.1.30.)	拾肆-181

附錄

司法院大法官解釋 (不動產部分)	拾伍- 1
最高行政法院大法庭裁定 (不動產部分)	拾伍- 59



土地法

1. 中華民國19年6月30日國民政府公布全文397條；並自25年3月1日施行
2. 中華民國35年4月29日國民政府修正公布全文247條
3. 中華民國44年3月19日總統令修正公布第18條條文
4. 中華民國64年7月24日總統令修正公布第16、18、21、30、37、39、51、58、72、73、104、222條條文；並增訂第30之1、34之1、37之1、46之1、46之2、46之3、73之1、75之1、79之1條條文
5. 中華民國78年12月29日總統令修正公布第223、225、227、228、230、231、232、237、241、242條條文；並增訂第44之1、47之1、47之2、79之2條條文；並刪除第243條條文
6. 中華民國84年1月20日總統令修正公布第37之1條條文
7. 中華民國89年1月26日總統令修正公布第4、8、19、20、22、25～29、31、32、34之1、38～40、42、45、52、53、55、57、59、64、73之1、75、81、82、84、86、89、95～97、101、102、122、123、125～127、133、135、140、141、149、152、154、157、159、161、164、171、179、201、204、206、215、217、219、221、222、225、227、228、230、232、234、236～239、241、246、247條條文；並刪除第30、30之1、33、223條條文
8. 中華民國90年10月31日總統令修正公布第17、19、20、34之1、37、37之1、44之1、47、214條條

文；並增訂第34之2條條文；並刪除第21～23、218條條文

9. 中華民國94年6月15日總統令修正公布第14條條文
 10. 中華民國95年6月14日總統令修正公布第69條條文
 11. 中華民國100年6月15日總統令修正公布第34之1、172條條文；並刪除第8、34、175條條文
- 中華民國101年12月25日行政院公告第17條第2項、第73之1條第2項、第5項所列屬財政部「國有財產局」之權責事項，自102年1月1日起改由財政部「國有財產署」管轄

第一編 總 則

第一章 法 例

第1條 （土地之意義）

本法所稱土地，謂水陸及天然富源。



土地

就總體而言，指陸地、水地及自然資源；就個體而言，指土地之四至或界址。

第2條 （土地之分類）

I 土地依其使用，分為左列各類：

第一類 建築用地，如住宅、官署、機關、學校、工廠、倉庫、公園、娛樂場、會所、祠廟、教堂、城堞、軍營、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、



元照出版

搶先試閱版

壹-2 ----- ● 土地法（第3～5條）

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。

II 前項各類土地，得再分目。

 地類

土地使用類別。土地法將土地種類分為四種，即建築用地、直接生產用地、交通水利用地、其他土地。惟目前實務不用。

 地目

將土地種類，再予細分，稱為地目。日治時期將地目分為21種，即建（指房屋基地）、雜（指雜用土地）、祠（指祠廟神社）、鐵（指火車站）、公（指公園）、墓（指墳墓用地）、田（指水田）、旱（指旱田）、林（指林地）、養（指魚池）、牧（指畜牧用地）、礦（指礦泉地）、鹽（指製鹽用地）、池（指池塘）、道（指街道）、線（指鐵道路線）、水（指埤圳）、溜（指灌溉用之塘湖）、溝（指溝渠）、堤（指堤防）、原（指荒蕪未利用土地）。地目等則制度自民國106年1月1日正式廢除。

第3條（執行機關）

本法除法律另有規定外，由地政機關執行之。

第4條（公有土地之意義）

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。

 公有土地

國家及地方自治團體所擁有之土地。公有土地分為四種，即國有土地、直轄市有土地、縣（市）有土地、鄉（鎮、市）有土地。

 國有土地

土地登記簿之所有權人登記為中華民國。

 直轄市有土地

土地登記簿之所有權人登記為台北市、新北市、桃園市、台中市、台南市或高雄市。

 縣（市）有土地

土地登記簿之所有權人登記為新竹縣、嘉義縣、新竹市或嘉義市等。

 鄉（鎮、市）有土地

土地登記簿之所有權人登記為埔里鎮、仁愛鄉或屏東市等。

第5條（土地改良物之意義）

I 本法所稱土地改良物，分為建築改良物及農作改良物二種。

II 附著於土地之建築物或工事，為建築改良物。

III 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。



購書請至：<http://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID=12689>

國家圖書館出版品預行編目（CIP）資料

土地法規／許文昌主編． -- 十三版． -- 臺北市：

元照， 2021.03

面；公分

ISBN 978-957-511-488-6（平裝）

1. 土地法規

554.133

110001400

土地法規

5A021RM

主 編	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
定 價	新臺幣 600 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	2012 年 9 月 初版第 1 刷 2021 年 3 月 13 版第 1 刷

Copyright © by Angle publishing Co., Ltd.

登記證號：局版臺業字第 1531 號 ISBN 978-957-511-488-6



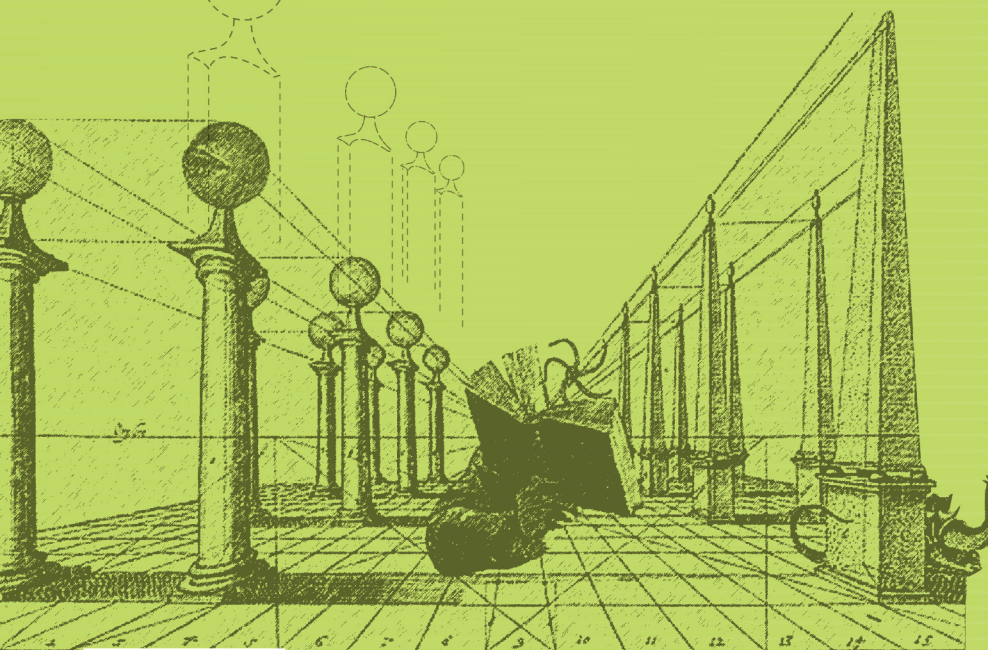
元照出版

搶先試閱版

土地法規

規範土地利用及土地分配之法規，除土地法外，特別法林立，因此龐雜零亂，難以一窺全貌。許文昌老師以其多年的教學心得及實務經驗，整理出這本脈絡清晰、層次分明之小法典。

本書除蒐錄八十餘種重要且常用土地法規，依其性質區分為十四大類外，並對重要法規加入「名詞解釋」及「歷屆試題」。值得推薦的是，司法院大法官解釋（不動產部分）逐號析論，坊間難得一見。



ISBN 978-957-511-488-6



9 789575 114886



5A021RM



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



定價：600 元

元照網路書店

元照讀書館