大學用書

土地法規體系

2025年增修十版

許文昌 著

元照

土地法規體系

許文昌　著

元照出版　搶先試閱版

元照出版公司

十版序

國土計畫法於民國114年1月20日修正公布。其中，國土計畫法第45條原本規定，直轄市、縣（市）國土計畫法公告實施後四年內，公告國土功能分區圖。公告國土功能分區圖之日起，區域計畫法不再適用。準此，國土計畫法原訂民國114年4月30日上路。然，因民眾擔心農地未來使用受限，迫使朝野立法委員感受地方壓力，修正國土計畫法，將上開四年修正為十年。換言之，國土計畫法延後至民國120年4月30日上路。

基上，政府應儘速提出延後六年上路之配套措施（如修正區域計畫法、非都市土地使用管制規則……等），以遏止下列現象發生：

㈠農地任意變更使用，優良農地持續流失。

㈡農地配合太陽能光電發展，因而假光電之名，行土地投機之實。

㈢農地違規堆積廢土及殘渣，農地千瘡百孔，破壞肥沃土壤。

㈣農地浮濫開發，農地開發亂象層出不窮。

㈤農地上不斷出現假農舍，真豪宅。

本次改版，土地法、土地稅法、國土計畫法、都市更新條例等均有重要修正；另新增很多新的資料，俾本書更加充實與豐富。追求真善美，止於至真、至善、至美。

許文昌

序於2025年3月

目　錄

十版序
自　序
法規簡稱對照表

第一章　緒　論

一、土地、土地改良物及不動產 1
二、土地之分類 6
三、土地法之性質 8
四、土地法規之地位 9
五、土地法規之體系 12
六、土地法規之適用原則 13
七、土地倫理 17
八、土地正義與居住正義 18
九、土地投資與土地投機 19
十、共用地悲劇與反共用地悲劇 20
十一、市場失靈與政府失靈 22
十二、馬歇爾經濟效率與巴瑞圖經濟效率 23
十三、財產權保障 24
十四、交易成本與制度 26
十五、土地立法之目標 28
十六、憲法有關土地方面之規定 28
十七、不動產物權 30
十八、自耕農與地主 35
十九、農業用地與耕地 37
二十、山坡地保育區、山坡地與原住民保留地 40

二十一、工業用地與工業區 44
二十二、區分所有建物 45

第二章　地　權

一、土地所有權之內涵 55
二、地權取得 61
三、地權消滅 67
四、地權限制 70
五、外國人及中國人之地權限制 84
六、共有不動產之處理 93
七、公有土地之處分及撥用 122

第三章　地籍——地籍測量

免照片 搶先試閱版

一、地籍整理 135
二、地籍測量 136
三、地籍圖重測 136
四、土地複丈 142
五、建物第一次測量 145
六、建物複丈 147

第四章　地籍——土地登記總論

一、土地登記之意義 153
二、各國土地登記制度 155
三、我國土地登記制度 157
四、土地登記之作用 158
五、土地登記之效力 161
六、登記絕對效力 162

七、登記損害賠償 166
八、土地登記之種類 175
九、土地登記之程序 176
十、逾期未辦理土地登記之法律效果 180
十一、地籍資料之公開 181

第五章　地籍——土地登記各論

一、土地總登記 189
二、土地所有權第一次登記 194
三、建物所有權第一次登記 195
四、所有權移轉登記 196
五、他項權利登記 204
六、繼承登記 207
七、標示變更登記 211
八、信託登記 213
九、更正登記 217
十、消滅登記 220
十一、限制登記 221
十二、塗銷登記 228
十三、註記登記 231

元照出版　搶先試閱版

第六章　地　用

一、國土計畫 235
二、現行土地使用計畫與管制 255
三、不動產租賃 284
四、優先購買權 311
五、建物與其基地所有權合一 330

六、時效取得.....341
七、空地與荒地.....350
八、市地重劃.....355
九、區段徵收.....384
十、都市更新.....407
十一、農地利用.....434

第七章　地　價

一、地價概說.....457
二、規定地價.....459
三、土地現值查估.....466
四、土地徵收補償市價之查估.....472
五、地價基準地.....477
六、實價申報登錄.....478
七、預售屋銷售管理.....481
八、購屋預約單轉售之限制.....484
九、預售屋轉售之限制.....485
十、抑制炒房行為.....487
十一、檢舉獎金.....487
十二、預售屋履約擔保.....488

免照出版　搶先試閱版

第八章　地　稅

一、土地稅之概念.....495
二、地價稅.....498
三、土地增值稅.....509
四、房地合一所得稅.....532
五、房屋稅.....544
六、契　稅.....552

第九章　土地徵收

一、土地徵收之意涵 565
二、土地徵收之評價 566
三、土地徵收之原因 566
四、土地徵收之要件 568
五、土地徵收之比例原則 569
六、土地徵收之種類 570
七、土地徵收之當事人 576
八、土地徵收之程序 577
九、土地徵收之聽證 593
十、土地徵收之補償 594
十一、土地徵收之收回權 614
十二、土地徵收之撤銷與廢止 620
十三、土地徵收失效 628
十四、土地徵用 629
十五、其　餘 631

元照出版　搶先試閱版

第十章　照價收買

一、照價收買之意涵 641
二、照價收買之時機 641
三、照價收買之補償 643
四、照價收買之程序 645
五、照價收買土地之處理 646
六、照價收買與土地徵收之比較 646

第一章

緒　論

一、土地、土地改良物及不動產

㈠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：

⑴附著於土地之礦，不因土地所有權之取得而成爲私有（土§15Ⅰ）。

⑵中華民國領域、專屬經濟海域及大陸礁層內之礦，均爲國有（礦§2）。

⑶水（包括地面水與地下水）爲天然資源，屬於國家所有，不因人民取得土地所有權而受影響（水§2）。

⑷溫泉爲國家天然資源，不因人民取得土地所有權而受影響（泉§4Ⅰ）。

㈡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.種　類

土地改良物分爲建築改良物及農作改良物二種（土§5Ⅰ）。如圖1-1所示。

⑴建築改良物：指附著於土地之建築物或工事（土§5Ⅱ）。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。

⑵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§5Ⅲ）。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。

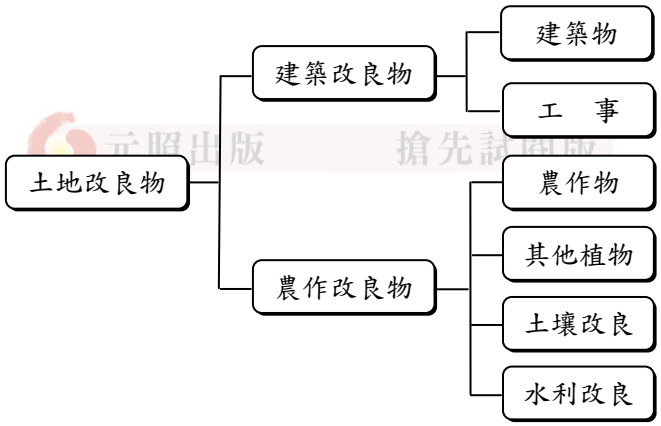

圖1-1　土地改良物之分類

3.土地與土地改良物之比較

⑴土地乃自然所賜，土地改良物乃人爲投資改良之結果。

⑵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。

⑶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。

⑷土地不會折舊，反會增值。土地改良物則會發生折舊現象。

⑸土地爲不動產之根本。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。

㈢改良土地

1.意　義

所稱改良土地，指下列各款而言：

⑴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。

⑵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。

⑶其他改良：其他用地開發所爲之土地改良。（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，以爲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。

元照出版　搶先試閱版

土地所有權人爲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：

⑴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。

⑵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。

⑶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

⑴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。

⑵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。

⑶改良土地爲土地之一部分，不得單獨爲權利客體。土地改良物之建築物，可以獨立成爲物，而單獨爲權利之客體。

㈣不動產

下列法律就不動產加以定義：

1. 民法第66條：「稱不動產者，謂土地及其定著物。不動產之出產物，尚未分離者，爲該不動產之部分。」準此，民法所稱不動產，包括土地與定著物二種。茲分述如下：

⑴土地：土地以地籍線界定其範圍，編定地號而爲獨立之物。

⑵定著物：指固定附著於土地之物。有的定著物可以獨立爲物，有的定著物不能獨立爲物。前者如建築物、游泳池、加油亭等，後者如橋樑、隧道、駁嵌等。得獨立爲物者，可以編定建號，單獨爲交易之標的物；不得獨立爲物者，屬於土地之一部分，不可以編定建號，不可以單獨爲交易之標的物。

此外，土地上之農作物及附著於土地之礦，均非定著物。農作物尚未與土地分離者，爲土地之一部分，故屬於土地。附著於土地之礦，爲土地之一部分，故屬於土地。

不動產之定義以民法第66條爲主，其他法律如有擴大或縮小其涵義，始有重新定義之必要。如國有財產法、不動產經紀業管理條例、不動產證券化條例等是。

2. 國有財產法第3條第1項第1款規定：「不動產：指土地及其改良物暨天然資源。」所稱改良物，包括建築改良物及農作改良物。所稱天然資源，包括煤、鐵、石油、天然氣等。準此，土地及其附著於土地上下之建築改良物、農作改良物及天然資源，皆屬於不動產之範圍。故國有財產法所定義不動產範圍較民法爲廣。

3. 不動產經紀業管理條例第4條第1款至第3款規定：「一、不動產：指土地、土地定著物或房屋及其可移轉之權利；房屋指成屋、預售屋及其可移轉之權利。二、成屋：指領有使用執照，或於實施建築管理前建造完成之建築物。三、預售屋：指領有建造執照尚未建造完成而以將來完成之建築物爲交易標的之物。」準此，預售屋因尚未興建，故非屬民法之不動產；但不動產經紀業

管理條例擴大不動產之涵義，將其涵括在內。

4.不動產證券化條例第4條第1項第1款規定：「不動產：指土地、建築改良物、道路、橋樑、隧道、軌道、碼頭、停車場與其他具經濟價值之土地定著物及所依附之設施，但以該設施與土地及其定著物分離即無法單獨創造價值，土地及其定著物之價值亦因而減損者為限。」準此，不動產範圍包括土地、定著物及能增加土地及其定著物價值之依附設施。由此可知，土地及定著物之依附設施仍屬不動產之範圍，故不動產證券化條例所定義不動產範圍較民法為廣。

此外，下列二種情形，雖對不動產之定義法無明文規定，但由其相關條文，可以略知其不動產之範圍：

⑴不動產登記：不動產登記，即土地登記。土地法第37條第1項規定：「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。」準此，不動產登記所稱不動產包括土地與建築改良物。又，建築改良物，指附著於土地之建築物或工事（土§5Ⅱ）。此工事，限於可登記之標的物，如無牆之鋼架建物、游泳池、加油站（亭）、高架道路下里民活動中心等（建補§9）。由此可知，不動產登記所稱不動產較民法定義之不動產為狹。

⑵不動產估價：不動產估價師法第14條第1項規定：「不動產估價師受委託人之委託，辦理土地、建築改良物、農作改良物及其權利之估價業務。」又，不動產估價技術規則第114條規定：「權利估價，包括地上權、典權、永佃權、農育權、不動產役權、耕作權、抵押權、租賃權、市地重劃、容積移轉及都市更新權利變換之估價。」準此，農作改良物得為單獨之估價標的物。又，所稱權利，範圍廣泛，除他項物權（包括地上權、典權、永佃權、農育權、不動產役權、耕作權及抵押權等七種）與債權（指租賃權）外，尚包括權利價值轉換（包括市地重劃、容積移轉及都市更新權利變換等三種）。由此可知，不動產估價所稱不動產較民法定義之不動產為廣。

國家圖書館出版品預行編目資料

土地法規體系／許文昌. -- 十版. --
臺北市：元照出版公司, 2025. 5
面；　公分
ISBN 978-626-369-305-0（平裝）

1.CST: 土地法規

554.133　　114004988

元照出版　搶先試閱版

土地法規體系

5C188RJ

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
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
出版年月　2015 年 6 月　初版第 1 刷
　　2025 年 5 月　十版第 1 刷

Copyright © by Angle Publishing Co., Ltd.
登記證號：局版臺業字第 1531 號　　ISBN 978-626-369-305-0

本書簡介

學習土地法規為地政入門的第一步，也是走進不動產領域的基礎知識。然而土地相關法律及規章，如牛毛般，繁雜零亂。許文昌老師以其多年教學心得及實務經驗，去蕪存菁，汰枝留幹，化繁雜為簡單，化零亂為有序，整理出這本架構清晰、層次分明的土地法規。

本書內容深入淺出，見解獨到，讓讀者對土地法規之認識有清新脫俗、煥然一新的感覺。

ISBN 978-626-369-305-0
5C188RJ
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