第一章　緒　論

一、土地之意義

所稱土地，謂水陸及天然富源（土§1）。申言之，土地法所指之土地，包括陸地、水地及天然富源，採最廣義解釋。其中之天然富源，與自然資源同義。

二、土地之種類

㈠依權屬分

1. 公有土地：指國家及地方自治團體所擁有之土地。分為國有土地、直轄市有土地、縣（市）有土地及鄉（鎮、市）有土地四種。（土§4）
2. 私有土地：指公有土地以外，經自然人或法人依法取得所有權之土地。（稅減§3）

㈡依管制分

1. 都市土地：指依法發布都市計畫範圍內之土地（平§3）。管制法令主要為都市計畫法、都市計畫法省（市）施行細則（或自治條例）。
2. 非都市土地：指都市土地以外之土地（平§3）。管制法令主要為區域計畫法、區域計畫法施行細則、非都市土地使用管制規則等。

㈢依土地法分

土地依其使用，分為四類：

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、鹽地、水源地、池塘等屬之。

高點文化publish.get.com.tw
版權所有・翻印必究

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。（土§2）

三、土地改良物
- ㈠意義：為提高土地之效用，投施勞力、資本於土地上，而附著於土地之建築物、工事、農作物及其他植物或水利土壤之改良。
- ㈡種類：所稱土地改良物，分為建築改良物及農作改良物二種。
  1. 建築改良物：附著於土地之建築物或工事，為建築改良物。
  2. 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。（土§5）

四、土地與土地改良物之比較

種類／項目	土地	土地改良物
性質	自然所賜	人為投資改良之結果
數量	數量固定，不能增減	數量變動，可以增減
價值	無折舊，反而有增值	有折舊
稅負	地價稅、土地增值稅	房屋稅、契稅
政策	打擊土地投機	鼓勵土地投資

五、土地法之概念
- ㈠意義：規範人與地關係之法律，亦即規範土地分配與土地利用關係之法律。
- ㈡立法目的：
  1. 調整地權：促使土地權利合理分配，避免土地之專占與集中。如地權限制、地權調

高點文化publish.get.com.tw
版權所有・翻印必究

整、照價收買等。

2.地籍整理：促使土地之面積、性質、權利關係、使用狀況，皆有圖冊詳實記載。如地籍測量、土地登記等。

3.規定地價：促使照「價」徵稅、照「價」收買、漲「價」歸公有正確地價可據。如規定地價、土地現值查估、土地徵收補償市價查估等。

4.促進土地利用：促使土地正當、合理、有效、永續之利用。如土地使用計畫、土地重劃、土地徵收等。

5.平均土地負擔：促使土地稅負擔之公平，並發揮土地稅之財政、經濟、社會功能。如地價稅、土地增值稅、房地合一所得稅等。

㈢立法原則

土地法公布於民國19年，而民國18年訂頒土地立法九項原則：

1.徵收土地稅，以地值為根據。

2.土地稅率，採漸進辦法。

3.對於不勞而獲之土地增益，行累進稅。

4.土地改良物輕稅。

5.政府收用私有土地之辦法。

6.免稅土地。

7.以增加地稅或估高地值之方法，促進土地改良。

8.土地掌管機關。

9.土地權利之移轉，須經政府許可。

㈣法律體系

1.憲　　法

⑴國民經濟應以民生主義為基本原則，實施平均地權，節制資本，以謀國計民生之均足。（憲§142）

高點文化publish.get.com.tw
版權所有・翻印必究

⑵中華民國領土內之土地屬於國民全體。人民依法取得之土地所有權，應受法律之保障與限制。（憲§143Ⅰ）
⑶私有土地應照價納稅，政府並得照價收買。（憲§143Ⅰ）
⑷附著於土地之礦，及經濟上可供公眾利用之天然力，屬於國家所有，不因人民取得土地所有權而受影響。（憲§143Ⅱ）
⑸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。（憲§143Ⅲ）
⑹國家對於土地之分配與整理，應以扶植自耕農及自行使用土地人為原則，並規定其適當經營之面積。（憲§143Ⅳ）

2.法　律：土地相關法律，較重要者如：土地法、土地法施行法、平均地權條例、土地徵收條例、耕地三七五減租條例、農地重劃條例、國土計畫法、區域計畫法、都市計畫法、都市更新條例、新市鎮開發條例、山坡地保育利用條例、農業發展條例、農村社區土地重劃條例、住宅法、土地稅法、國有財產法等。

高點文化publish.get.com.tw
版權所有・翻印必究

3.命　　令：土地相關行政規章（包括法規命令與行政規則），較重要者如：平均地權條例施行細則、區域計畫法施行細則、土地登記規則、地籍測量實施規則、非都市土地使用管制規則、地價調查估計規則、農地重劃條例施行細則、不動產估價技術規則等。

高點文化publish.get.com.tw
版權所有・翻印必究

【申論範題】

一、試述土地法之立法目的？

【解答】

土地法之立法目的如下：

㈠地權平均：促使土地權利合理分配，避免土地之專占與集中。如地權限制、地權調整、照價收買等。

㈡地籍健全：促使土地之面積、性質、權利關係、使用狀況，皆有圖冊詳實記載。如地籍測量、土地登記等。

㈢地價正確：促使照「價」徵稅、照「價」收買、漲「價」歸公有正確地價可據。如規定地價、土地現值查估、土地徵收補償市價查估等。

㈣地盡其利：促使土地正當、合理、有效、永續之利用。如土地使用計畫、土地重劃、土地徵收等。

㈤地利共享：促使土地稅負擔之公平，並發揮土地稅之財政、經濟、社會功能。如地價稅、土地增值稅、房地合一所得稅等。

二、憲法有關土地方面之規定為何？

【解答】

憲法是國家根本大法，指導土地法之立法方向。憲法有關土地方面之規定如下：

㈠總則方面：國民經濟應以民生主義為基本原則，實施平均地權，節制資本，以謀國計民生之均足。

㈡地權方面：

1. 中華民國領土內之土地屬於國民全體。人民依法取得之土地所有權，應受法律之保障與限制。
2. 附著於土地之礦，及經濟上可供公眾利用之天然力，屬於國家所有，不因人民取得土地所有權而受影響。
3. 政府得照價收買私有土地。

㈢地用方面：國家對於土地之分配與整理，應以扶植自耕農及自行使用土地人為原則，並規定其適當經營之面積。

㈣地稅方面：

1. 私有土地應照價納稅（地價稅）。

高點文化publish.get.com.tw
版權所有・翻印必究