

三、地權之限制

(一) 土地所有權取得之限制

1. 不得為私有之土地：左列土地不得為私有：
 - (1) 海岸一定限度內之土地。
 - (2) 天然形成之湖澤而為公共需用者，及其沿岸一定限度內之土地。
 - (3) 可通運之水道及其沿岸一定限度內之土地。
 - (4) 城鎮區域內水道湖澤及其沿岸一定限度內之土地。
 - (5) 公共交通道路。
 - (6) 礦泉地。
 - (7) 瀑布地。
 - (8) 公共需用之水源地。
 - (9) 名勝古蹟。
 - (10) 其他法律禁止私有之土地。
- 前項土地已成為私有者，得依法徵收之。
- 名勝古蹟，如日據時期原屬私有，臺灣光復後登記為公有，依法得贈與移轉為私有者，不在此限。(土一四)
2. 礦為國有：附著於土地之礦，不因土地所有權之取得而成為私有。前項所稱之礦，以礦業法所規定之種類為限。(土一五)
1. 私有土地所有權之移轉、設定負擔或租賃，妨害基本國策者，中央地政機關得報請行政院制止之。(土一六)

<p>(二) 土地所有權移轉(處分)之限制</p>	<p>2. 林地、漁地、狩獵地、鹽地、礦地、水源地、要塞軍備區域及領域邊境之土地不得移轉、設定負擔或租賃於外國人。(土一七)</p> <p>3. 私人不得承受耕地。但農民團體、農業企業機構或農業試驗研究機構經取得許可者，不在此限。(農三三)</p>
<p>(三) 私有土地面積最高額限制</p>	<p>1. 土地法規定：</p> <p>(1) 直轄市或縣(市)政府對於私有土地，得斟酌地方情形，按土地種類及性質，分別限制個人或團體所有土地面積之最高額。前項限制私有土地面積之最高額，應經中央地政機關之核定。(土二八)</p> <p>(2) 限制土地面積最高額之標準，應分別宅地、農地、興辦事業等用地，宅地以十畝(二〇一六·六七坪)為限，農地以其純收益足供一家十口之生活為限，興辦事業用地視其事業規模之大小定其限制。(土施七)</p> <p>(3) 私有土地受前條規定限制時，由該管直轄市或縣(市)政府規定辦法，限令於一定期間內將額外土地分割出賣。不依前項規定分割出賣者，該管直轄市或縣(市)政府得依本法徵收之。前項徵收之補償地價，得斟酌情形搭給土地債券。(土二九)</p>

2. 平均地權條例規定：

(1) 直轄市或縣（市）政府對於尚未建築之私有建築用地，應限制土地所有權人所有面積之最高額。（平七一）

(2) 前項所有面積之最高額，以十公畝（三〇二·五坪）為限。但工業用地、學校用地及經政府核准之大規模建築用地，應視其實際需要分別訂定之。計算尚未建築土地面積最高額時，對於因法令限制不能建築之土地，應予扣除。（平七一）

(3) 超額土地，直轄市或縣（市）政府應通知土地所有權人於二年內出售或建築使用；逾期未出售或未建築使用者，得予照價收買，整理後出售與需用土地人建築使用。但在建設發展較緩之地段，不在此限。（平七二）

(四) 土地細分之禁止

1. 土地法規定：直轄市或縣（市）地政機關於其管轄區內之土地，得斟酌地方經濟情形，依其性質及使用之種類，為最小面積單位之規定，並禁止其再分割。前項規定，應經中央地政機關之核准。（土三一）

2. 農業發展條例規定：每宗耕地分割後每人所有面積未達〇·二五公頃者，不得分割。（農一六）

- 試述十種不得私有之土地。上述土地已為私有者應如何處理？（81年土地代書檢覈考）
- 依土地法之規定，有那些土地(一)不得為私有，及(二)不得移轉、設定負擔或租賃於外國人？（82年土地代書特考）
- 現行土地法及施行法與平均地權條例及其施行細則，對限制私有土地面積最高額之限制及其立法意旨？試分述之。（83年土地代書第一次檢覈考）
- 一般而言，私有土地之利用效率較佳，但是否所有土地均可開放為私有？（83年土地代書第二次檢覈考）
- 尚未建築之私有建築用地土地所有權人擁有面積最高額限制為何？如有超額土地如何處理？試分述之。（84年土地代書第一次檢覈考）
- 試述國家對私有土地面積最高額限制之有關規定及對超過規定者之處分方法。（84年土地代書第一次特考）
- 我國對於私人所有土地面積之最高額有何限制？又超過法定限額之私有土地應如何處理？試分別依土地法及平均地權條例之規定說明之。（87年土地代書第二次檢覈考）
- 依土地法第十四條之規定有那些土地不得為私有，其所持理由為何？試分述之。（88年土地代書第一次檢覈考）
- 試依平均地權條例之規定，說明私有未建築用地面積最高額限制之內容，及對私有超額未建築用地之處理方式。（88年土地代書特考）
- 私有土地所有權移轉之限制為何？試列舉說明之。（88年不動產經紀人特考）
- 何謂「私有土地」？又那類的土地不得為私有？試說明之。（88年不動產經紀人普考）
- 請依平均地權條例之規定，說明私有未建築用地面積之標準，以及對超額未建築用地之處理方式。（89年土地代書第二次檢覈考）