

第一部分 相關法規彙編

◎土地法（摘錄）

中華民國100年6月15日修正公布

第一編 總則

第一章 法例

第一條（土地定義）

本法所稱土地，謂【水陸及天然富源】。

第二條（土地分類）

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、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。

前項各類土地得再分目。

第四條（公有土地）

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】。

第五條（土地改良物）

本法所稱土地改良物，分為【建築改良物及農作改良物】二種。

附著於土地之建築物或工事，為建築改良物。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。

第三章 地權限制

第十七條（不得移轉、設定負擔或租賃於外人之土地）

左列土地不得移轉、設定負擔或租賃於外國人：

一【林地】。

二【漁地】。

三【狩獵地】。

四【鹽地】。

五【礦地】。

六【水源地】。

七【要塞軍備區域及領域邊境之土地】。

前項移轉，不包括因繼承而取得土地。但應於【辦理繼承登記完畢之日起三年內】出售與本國人，逾期未出售者，由直轄市、縣（市）地政機關移請國有財產局辦理公開標售，其標售程序準用第七十三條之一相關規定。

前項規定，於本法修正施行前已因繼承取得第一項所列各款土地尚未辦理繼承登記者，亦適用之。

第十八條（平等互惠原則）

【外國人】在中華民國取得或設定【土地權利】，以依【條約或其本國法律】，中華民國人民得在該國享受同樣權利者為限。

第十九條（外人租購土地用途之限制）

外國人為供【自用、投資或公益之目的】使用，得取得左列各款用途之土地，其面積及



所在地點，應受【該管直轄市或縣（市）政府】依法所定之限制：

- 一【住宅】。
- 二【營業處所、辦公場所、商店及工廠】。
- 三【教堂】。
- 四【醫院】。
- 五【外僑子弟學校】。
- 六【使領館及公益團體之會所】。
- 七【墳場】。
- 八【有助於國內重大建設、整體經濟或農牧經營之投資，並經中央目的事業主管機關核准者】。

前項第八款所需土地之申請程序、應備文件、審核方式及其他應遵行事項之辦法，由【行政院】定之。

第二十四條（外人租購土地後之權利與義務）

外國人租賃或購買之土地，經【登記】後，依法令之所定，享受權利，負擔義務。

第四章 公有土地

第二十六條（撥用公地之手續）

各級政府機關需用【公有土地】時，應商同【該管直轄市或縣（市）政府】層請【行政院】核准撥用。

第五章 地權調整

第二十八條（私有土地面積之限制）

【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。

第二十九條（超額土地之強制出賣或徵收補償）

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】。

第三十四條之一（共有土地或建物之處分、變更及設定負擔）

共有土地或建築改良物，其【處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權】，應以【共有人過半數】及其【應有部分合計過半數之同意】行之。但其應有部分合計逾【三分之二】者，其人數不予計算。

共有人依前項規定為處分、變更或設定負擔時，應事先以【書面】通知他共有人；其不能以書面通知者，應【公告】之。

第一項共有人，對於他共有人應得之對價或補償，【負連帶清償責任】。於為權利變更登記時，並應提出他共有人【已為受領或為其提存之證明】。其因而取得【不動產物權】者，應代他共有人申請登記。

共有人出賣其應有部分時，他共有人得以【同一價格共同或單獨優先承購】。

前四項規定，於【共同共有】準用之。

依法得分割之共有土地或建築改良物，共有人不能自行協議分割者，【任何共有人】得申請【該管直轄市、縣（市）地政機關】調處，不服調處者，應於接到調處通知後【十五日】內向【司法機關】訴請處理，【屆期不起诉】者，依原調處結果辦理之。



◎土地法施行法（摘錄）

中華民國100年6月15日修正公布

第一編 總則

第七條（土地面積最高額）
依【土地法第二十八條】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。

第三編 土地使用

第二十一條（使用土地最小面積單位及集體農場面積之核定）

依【土地法第三十一條】規定土地使用最小面積單位，及依【土地法第八十六條】規定集體農場面積，應報請【中央地政機關】核定。

第四十條（估價規則之制定機關）

【地價調查估計及土地建築改良物估價】之估價標的、估價方法、估價作業程序、估價報告書格式及委託估價等事項之規則，由【中央地政機關】定之。

第四編 土地稅

第四十一條（改良物之一併收買）

依【土地法第二十九條、第三十三條、第三十四條、第八十九條及第一百五十七條】照【標準地價】收買之土地，其【改良物】應照【估定價值】，一併收買之。但該改良

物所有權人，【自願遷移】者，不在此限。

第五編 土地徵收

第四十九條（徵收土地之範圍）
徵收土地，於不妨礙徵收目的之範圍內，應就【損失最少之地方】為之，並應【儘量避免耕地】。

第五十條（徵收土地計畫書應載事項）

土地法第二百二十四條規定之【徵收土地計畫書】，應記明左列事項：

- 一【徵收土地原因】。
- 二【徵收土地所在地範圍及面積】。
- 三【興辦事業之性質】。
- 四【興辦事業之法令根據】。
- 五【附帶徵收或區段徵收及其面積】。
- 六【土地改良物情形】。
- 七【土地使用之現狀及其使用人之姓名、住所】。
- 八【四鄰接連土地之使用狀況及其改良情形】。
- 九【土地區內有無名勝古蹟，並註明其現狀及沿革】。
- 十【曾否與土地所有權人經過協定手續及其經過情形】。
- 十一【土地所有權人或管有人姓名、住所】。
- 十二【被徵收土地之使用配置】。
- 十三【興辦事業所擬設計大概】。
- 十四【應需補償金額款總數及其分配】。
- 十五【準備金額總數及其分配】。

第五十一條（徵收土地圖說、應繪載事項）

土地法第二百二十四條規定之【徵收土地圖說】，應繪載左列事項：

- 一【被徵收土地之四至界限】。
- 二【被徵收地區內各宗地之界限及其使用狀

態】。

三【附近街村鄉鎮之位置與名稱】。

四【被徵收地區內房屋等改良物之位置】。

五【圖面之比例尺】。

第五十二條（計畫書等之份數）

【土地法第二百二十四條】規定之徵收土地計畫書、徵收土地圖說及土地使用計畫圖，應各擬具【三份】，呈送【核准機關】。

第五十三條（土地使用計畫圖之定義）

【土地法第二百二十四條】規定之土地使用計畫圖，如係【興辦公共事業】，指【建築地盤圖】；如係【開闢都市地域】，指【都市計畫圖】；如係【施行土地重劃】，指【重劃計畫圖】。

第五十七條（保留徵收期間的起算）

保留徵收之期間，應【自公告之日起算】。



◎平均地權條例（摘錄）

中華民國100年12月30日修正公布

第一章 總則

第 三 條（名詞定義）

本條例用辭之定義如左：

- 一【都市土地】：指依法發布都市計畫範圍內之土地。
- 二【非都市土地】：指都市土地以外之土地。
- 三【農業用地】：指非都市土地或都市土地農業區、保護區範圍內土地，依法供左列使用者：
 - (一)供農作、森林、養殖、畜牧及保育使用者。
 - (二)供與農業經營不可分離之農舍、畜禽舍、倉儲設備、曬場、集貨場、農路、灌溉、排水及其他農用之土地。
 - (三)農民團體與合作農場所有直接供農業使用之倉庫、冷凍（藏）庫、農機中心、蠶種製造（繁殖）場、集貨場、檢驗場等用地。
- 四【工業用地】：指依法核定之工業區土地及政府核准工業或工廠使用之土地。
- 五【礦業用地】：指供礦業實際使用地面之土地。
- 六【自用住宅用地】：指土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，且無出租或供營業用之住宅用地。
- 七【空地】：指已完成道路、排水及電力設施，於有自來水地區並已完成自來水系統，而仍未依法建築使用；或雖建築使用，而其建築改良物價值不及所占基地申報地價百分之十，且經直轄市或縣（市）政府認定應予增建、改建或重建之私有及公有非公用建築用地。

第二章 規定地價

第 十 四 條（重新規定地價）

規定地價後，【每三年重新規定地價一次】。但必要時得延長之。重新規定地價者，亦同。

第 十 五 條（規定或重新規定地價之程序）

直轄市或縣（市）主管機關辦理規定地價或重新規定地價之程序如左：

- 一、分區調查【最近一年】之土地買賣價格或收益價格。
- 二、依據調查結果，【劃分地價區段並估計區段地價】後，提交【地價評議委員會評議】。
- 三、計算【宗地單位地價】。
- 四、公告及申報地價，其【期限為三十日】。
- 五、【編造地價冊及總歸戶冊】。

第 十 六 條（申報地價）

【舉辦規定地價或重新規定地價】時，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價【百分之八十】為其申報地價。土地所有權人於公告期間申報地價者，其申報之地價【超過公告地價百分之一百二十】時，以公告地價【百分之一百二十】為其申報地價；申報之地價【未滿公告地價百分之八十】時，得【照價收買或以公告地價百分之八十】為其申報地價。

第三章 照價徵稅

第 二 十 條（自用住宅用地地價稅之計徵）

合於左列規定之自用住宅用地，其【地價稅】按【千分之三】計徵：

- 一【都市土地面積未超過三公畝部分】。
- 二【非都市土地面積未超過七公畝部分】。

政府興建之【國民住宅】，【自動工興建或取得土地所有權之日起】，其用地之【地價稅】，適用前項稅率計徵。

【土地所有權人與其配偶及未成年之受扶養親屬】，適用【第一項自用住宅用地稅率】繳納地價稅者，以【一處】為限。

自中華民國七十九年一月一日起，第一項之稅率按【千分之二】計徵。

第二十一條（本條所列事業直接使用之土地地價稅）

供左列事業直接使用之土地，按【千分之十】計徵地價稅。但未按目的事業主管機關核定規劃使用者，不適用之：

- 一【工業用地、礦業用地】。
- 二【私立公園、動物園、體育場所用地】。
- 三【寺廟、教堂用地、政府指定之名勝古蹟用地】。
- 四【依都市計畫法規定設置之加油站及供公眾使用之停車場用地】。
- 五【其他經行政院核定之土地】。

在依法劃定之工業區或工業用地公告前，已在【非工業區或工業用地設立之工廠】，經【政府核准有案】者，其【直接供工廠使用之土地】，準用前項規定。

第一項各款土地之【地價稅】，符合【第二十五條】減免規定者，依該條【減免】之。

第二十三條（公共設施保留地之計徵）

【都市計畫公共設施保留地】，在保留期間仍為【建築使用】者，除【自用住宅用地】依第二十條之規定外，統按【千分之六】計徵地價稅；其未作任何使用並與使用中之土地隔離者，【免徵地價稅】。

第二十四條（公有土地之課稅）

公有土地按【基本稅率】徵收【地價稅或田賦】。但公有土地供【公共使用】者，【免徵地價稅或田賦】。

第二十五條（供國防等使用土地地價稅或田賦之減免）

供【國防、政府機關、公共設施、騎樓走廊、研究機構、教育、交通、水利、給水、鹽業、宗教、醫療、衛生、公私墓、慈善或公益事業等所使用之土地】，及【重劃、墾荒、改良土地】者，其地價稅或田賦得予適當之【減免】；減免標準與程序，由【行政院】定之。

第二十六條（私有空地之限期使用及課稅或收買）

直轄市或縣（市）政府對於【私有空地】，得視【建設發展情形】，【分別】劃定區域，【限期建築、增建、改建或重建】；逾期未建築、增建、改建或重建者，按該宗土地應納【地價稅】基本稅額加徵【二倍至五倍之空地稅或照價收買】。

經依前項規定限期建築、增建、改建或重建之土地，其新建之改良物價值不及所占基地申報地價【百分之五十】者，直轄市或縣（市）政府不予核發建築執照。

第二十六條之一（農地閒置之加徵荒地稅）

【農業用地】閒置不用，經【直轄市或縣（市）政府】報經【內政部】核准通知【限期使用或命其委託經營】，逾期仍未使用或委託經營者，按應納【田賦】加徵【一倍至三倍之荒地稅】；經加徵【荒地稅滿三年】，仍不使用者，得【照價收買】。但有左列情形【之一者不在此限】：



◎土地徵收條例（摘錄）

中華民國101年01月04日修正公布

第一章 總則

第一條（立法目的）

【為規範土地徵收，確保土地合理利用，並保障私人財產，增進公共利益】，特制定本條例。

土地徵收，依本條例之規定，本條例未規定者，適用其他法律之規定。

其他法律有關【徵收程序、徵收補償標準】與本條例牴觸者，優先適用本條例。

第二條（主管機關）

本條例所稱【主管機關】：在中央為【內政部】；在直轄市為【直轄市政府】；在縣（市）為【縣（市）政府】。

第三條（徵收私有土地興辦事業之種類）

國家因【公益需要】，興辦下列各款事業，得徵收【私有土地】；徵收之範圍，應以其【事業所必須】者為限：

- 一【國防事業】。
- 二【交通事業】。
- 三【公用事業】。
- 四【水利事業】。
- 五【公共衛生及環境保護事業】。
- 六【政府機關、地方自治機關及其他公共建築】。
- 七【教育、學術及文化事業】。
- 八【社會福利事業】。
- 九【國營事業】。
- 十【其他依法得徵收土地之事業】。

第三條之一（興辦公益事業勸選土地）

【需用土地人】興辦【公益事業】，應按【事業性質及實際需要】，勸選【適當用地及範圍】，並應【儘量避免耕地及優先使用無使用計畫之公有土地或國營事業土地】。

對於經依【都市計畫法、區域計畫法或國家公園法劃設或變更】後，依法得予徵收或區段徵收之【農業用地】，於【劃設或變更】時，應經【目的事業主管機關】考量【徵收之公益性及必要性】。

【需用土地人】勸選用地內之【農業用地】，【免】經【區域計畫擬定機關許可】者，於變更為【非農業使用】時，應【先征得直轄市或縣（市）農業主管機關同意】。

【特定農業區農牧用地】，除【零星夾雜難以避免】者外，不得徵收。但【國防、交通、水利事業、公用事業供輸電線路使用者所必須或經行政院核定之重大建設所需】者，不在此限。

第三條之二（興辦事業徵收土地評估因素）

【需用土地人】興辦事業徵收土地時，應依下列因素評估【興辦事業之公益性及必要性】，並為【綜合評估分析】：

- 一【社會因素：包括徵收所影響人口之多寡、年齡結構及徵收計畫對周圍社會現況、弱勢族群生活型態及健康風險之影響程度】。
- 二【經濟因素：包括徵收計畫對稅收、糧食安全、增減就業或轉業人口、徵收費用、各級政府配合興辦公共設施與政府財務支出及負擔情形、農林漁牧產業鏈及土地利用完整性】。
- 三【文化及生態因素：包括因徵收計畫而導致城鄉自然風貌、文化古蹟、生活條件或模式發生改變及對該地區生態環境、周邊

居民或社會整體之影響】。

四【永續發展因素：包括國家永續發展政策、永續指標及國土計畫】。

五【其他：依徵收計畫個別情形，認為適當或應加以評估參考之事項】。

第五條（土地改良物不予徵收之情形）

徵收土地時，其【土地改良物】應一併徵收。但有下列情形之一者，不在此限：

一【土地改良物所有權人要求取回，並自公告期滿之日起十五日內自行遷移】。

二【墳墓及其他紀念物必須遷移】。

三【建築改良物依法令規定不得建造】。

四【農作改良物之種類或數量與正常種植情形不相當者，其不相當部分】。

五【其他法律另有規定】。

前項應徵收之土地改良物，得視其【興辦事業計畫之需要】，於土地徵收公告之日起【三年內】徵收之。但【土地改良物所有權人】於【需用土地人】報請徵收土地前，請求同時一併徵收其改良物時，需用土地人應【同時辦理一併徵收】。

第一項第三款及第四款之土地改良物，於徵收土地公告期滿後，由【該管直轄市或縣（市）主管機關】通知其【所有權人或使用人】限期遷移或拆除之，【不予補償】；屆期不拆遷者，由【該管直轄市或縣（市）主管機關會同有關機關】逕行【除去】。

第七條（古蹟、遺址或歷史建築之保存）

申請徵收之土地遇有【古蹟、遺址或登錄之歷史建築】，應於【可能範圍內避免】之；其未能避免者，需用土地人應先擬訂【保存計畫】，徵得【目的事業主管機關】同意，始得徵收。

第九條（原土地所有權人照原徵收補償價收回土地）

被徵收之土地，除區段徵收及本條例或其他法律另有規定外，有下列情形之一者，原土地所有權人得於【徵收公告之日起二十年內】，向該管直轄市或縣（市）主管機關申請照原徵收補償價額收回其土地，不適用土地法第二百十九條之規定：

一【徵收補償費發給完竣屆滿三年，未依徵收計畫開始使用者】。

二【未依核准徵收原定興辦事業使用者】。

三【依原徵收計畫開始使用後未滿五年，不繼續依原徵收計畫使用者】。

【該管直轄市或縣（市）主管機關】收受申請後，經查明合於前項規定時，應報【原核准徵收機關】核准後，通知原土地所有權人於【六個月內】繳還原受領之補償地價及地價加成補償，逾期視為放棄收回權。

第一項第一款之情形，係因不可歸責於需用土地人之事由者，不得申請收回土地。

第一項第一款所稱【開始使用】，指【興辦事業之主體工程動工】。但依其【事業性質無需興建工程】者，不在此限。

第二章 徵收程序

第十條（事業計畫之申請許可）

需用土地人興辦之事業依法應經【目的事業主管機關】許可者，於申請徵收土地或土地改良物前，應將其【事業計畫】報經目的事業主管機關許可。

需用土地人於事業計畫報請目的事業主管機關許可前，應舉行【公聽會】，聽取【土地所有權人及利害關係人】之意見。但因舉辦具【機密性之國防事業或已舉行公聽會或說

第二部分 全真模擬試題



全真模擬試題 第一回



▲何謂土地徵收，其目的又為何？

答：(一)意義：此乃國家為公共需用或公共用途，基於主權作用，強制收取私人土地，給予補償，而取消其所有權，另行支配使用而言。另依土地法施行法第49條規定（徵收土地之範圍）：「徵收土地，於不妨礙徵收目的之範圍內，應就損失最少之地方為之，並應儘量避免耕地。」

(二)目的：

- 1.興建公共事業：依土地法第208條規定：「國家因左列公共事業之需要，得依本法之規定，徵收私有土地，但徵收之範圍，應以其事業所必需者為限：
 - (1)國防設備。
 - (2)交通事業。
 - (3)公用事業。
 - (4)水利事業。
 - (5)公共衛生。
 - (6)政府機關、地方自治機關及其他公共建築。
 - (7)教育學術及慈善事業。
 - (8)國營事業。
 - (9)其他由政府興辦以公共利益為目的之事業。
- 2.實際國家經濟政策：依土地法第209條規定：「政府機關因實施國家經濟政策，得徵收私有土地，但應以法律規定者為限。」

▲試舉出地政機關於哪些情形下，得駁回登記之聲請？

答：地政機關於下列情形，應附理由駁回登記之聲請，但即時可以補正者，應命聲請人補正之：

- (一)事件不屬於地政機關之管轄者。
- (二)事件不應登記者。



- (三)當事人或其他代理人不到場或代理權限不明者。
 - (四)聲請書不合格者。
 - (五)聲請書所載當事人土地或權利之標式或關於登記原因之事項與登記簿或證明登記原因文件不符，而未能證明其不符之原因者。
 - (六)不加具聲請書所必要之文件或圖式者。
 - (七)不納登記費者。
- 聲請人不服前次駁回時，應於十五日內將其異議，呈請司法機關裁判（土地法第59條第2項）。

▲非都市地使用編地之法律依據為何？有何土地使用分區？應編定哪些使用地？試分述之。

答：(一)其法律依據：區域計畫法。

(二)依區域計畫法施行細則第13條規定，非都市土地得劃定為下列各種使用區：

- 1.特定農業區：優良農地或曾經投資建設重大農業改良設施，經會同農業主管機關認為必須加以特別保護而劃定者。
- 2.一般農業區：特定農業區以外供農業使用之土地。
- 3.工業區：為促進工業整體發展，會同有關機關劃定者。
- 4.鄉村區：為調和、改善農村居住與生產環境及配合政府興建住宅社區政策之需要，會同有關機關劃定者。
- 5.森林區：為保育利用森林資源，並維護生態平衡及涵養水源，依森林法等有關法令，會同有關機關劃定者。
- 6.山坡地保育區：為保護自然生態資源、景觀、環境，與防治沖蝕、崩塌、地滑、土石流失等地質災害，及涵養水源等水土保育，依有關法令，會同有關機關劃定者。
- 7.風景區：為維護自然景觀，改善國民康樂遊憩環境，依有關法令，會同有關機關劃定者。
- 8.國家公園區：為保護國家特有之自然風景、史蹟、野生物及其棲息地，並供國民育樂及研究，依國家公園法劃定者。
- 9.河川區：為保護水道、確保河防安全及水流宣洩，依水利法等有關法令，會同有關機關劃定者。