

法規名稱：土地法

修正日期：民國 113 年 08 月 07 日

## 第一編 總則

### 第一章 法例

#### 第 1 條

本法所稱土地，謂水陸及天然富源。

#### 第 2 條

- 1 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。

- 2 前項各類土地，得再分目。

#### 第 3 條

本法除法律另有規定外，由地政機關執行之。

#### 第 4 條

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 5 條

- 1 本法所稱土地改良物，分為建築改良物及農作改良物二種。
- 2 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 6 條

本法所稱自耕，係指自任耕作者而言，其為維持一家生活直接經營耕作者，以自耕論。

#### 第 7 條

本法所稱土地債券，為土地銀行依法所發行之債券。

#### 第 8 條

（刪除）

## 第 9 條

本法之施行法，另定之。

## 第 二 章 地權

### 第 10 條

- 1 中華民國領域內之土地，屬於中華民國人民全體，其經人民依法取得所有權者，為私有土地。
- 2 私有土地之所有權消滅者，為國有土地。

### 第 11 條

土地所有權以外設定他項權利之種類，依民法之規定。

### 第 12 條

- 1 私有土地，因天然變遷成為湖澤或可通運之水道時，其所有權視為消滅。
- 2 前項土地，回復原狀時，經原所有權人證明為其原有者，仍回復其所有權。

### 第 13 條

湖澤及可通運之水道及岸地，如因水流變遷而自然增加時，其接連地之所有權人，有優先依法取得其所有權或使用受益之權。

## 第 三 章 地權限制

### 第 14 條

- 1 下列土地不得為私有：
  - 一、海岸一定限度內之土地。
  - 二、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。
  - 三、可通運之水道及其沿岸一定限度內之土地。
  - 四、城鎮區域內水道湖澤及其沿岸一定限度內之土地。
  - 五、公共通道道路。
  - 六、礦泉地。
  - 七、瀑布地。
  - 八、公共需用之水源地。
  - 九、名勝古蹟。
  - 十、其他法律禁止私有之土地。
- 2 前項土地已成為私有者，得依法徵收之。
- 3 符合下列情形之一者，不受第一項第九款規定之限制：
  - 一、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之名勝古蹟。
  - 二、公營事業機構及行政法人，有經營或使用古蹟土地需要，並經中央文化主管機關認定古蹟土地移轉為其所有可助於古蹟保存及維護。

### 第 15 條

- 1 附著於土地之礦，不因土地所有權之取得而成為私有。
- 2 前項所稱之礦，以礦業法所規定之種類為限。

### 第 16 條

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。

### 第 17 條

- 1 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。
- 2 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。
- 3 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 18 條

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 19 條

- 1 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。

- 2 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 20 條**

- 1 外國人依前條需要取得土地，應檢附相關文件，申請該管直轄市或縣（市）政府核准；土地有變更用途或為繼承以外之移轉時，亦同。其依前條第一項第八款取得者，並應先經中央目的事業主管機關同意。
- 2 直轄市或縣（市）政府為前項之准駁，應於受理後十四日內為之，並於核准後報請中央地政機關備查。
- 3 外國人依前條第一項第八款規定取得土地，應依核定期限及用途使用，因故未能依核定期限使用者，應敘明原因向中央目的事業主管機關申請展期；其未依核定期限及用途使用者，由直轄市或縣（市）政府通知土地所有權人於通知送達後三年內出售。逾期未出售者，得逕為標售，所得價款發還土地所有權人；其土地上有改良物者，得併同標售。
- 4 前項標售之處理程序、價款計算、異議處理及其他應遵行事項之辦法，由中央地政機關定之。

#### **第 21 條**

（刪除）

#### **第 22 條**

（刪除）

#### **第 23 條**

（刪除）

#### **第 24 條**

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 25 條**

直轄市或縣（市）政府對於其所管公有土地，非經該管區內民意機關同意，並經行政院核准，不得處分或設定負擔或為超過十年期間之租賃。

#### **第 26 條**

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 27 條**

直轄市或縣（市）政府應將該管公有土地之收益，列入各該政府預算。

## 第五章 地權調整

### 第 28 條

- 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。
- 2 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 29 條

- 1 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，將額外土地分劃出賣。
- 2 不依前項規定分劃出賣者，該管直轄市或縣（市）政府得依本法徵收之。
- 3 前項徵收之補償地價，得斟酌情形搭給土地債券。

### 第 30 條

（刪除）

### 第 30-1 條

（刪除）

### 第 31 條

- 1 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。
- 2 前項規定，應經中央地政機關之核准。

### 第 32 條

直轄市或縣（市）政府得限制每一自耕農之耕地負債最高額，並報中央地政機關備案。

### 第 33 條

（刪除）

### 第 34 條

（刪除）

### 第 34-1 條

- 1 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。
- 2 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。
- 3 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。

- 4 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。
- 5 前四項規定，於公司共有準用之。
- 6 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，屆期不起訴者，依原調處結果辦理之。

### 第 34-2 條

直轄市或縣（市）地政機關為處理本法不動產之糾紛，應設不動產糾紛調處委員會，聘請地政、營建、法律及地方公正人士為調處委員；其設置、申請調處之要件、程序、期限、調處費用及其他應遵循事項之辦法，由中央地政機關定之。

### 第 35 條

自耕農場之創設，另以法律定之。

## 第 二 編 地籍

### 第 一 章 通則

### 第 36 條

- 1 地籍除已依法律整理者外，應依本法之規定整理之。
- 2 地籍整理之程序，為地籍測量及土地登記。

### 第 37 條

- 1 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。
- 2 土地登記之內容、程序、規費、資料提供、應附文件及異議處理等事項之規則，由中央地政機關定之。

### 第 37-1 條

- 1 土地登記之申請，得出具委託書，委託代理人為之。
- 2 土地登記專業代理人，應經土地登記專業代理人考試或檢覈及格。但在本法修正施行前，已從事土地登記專業代理業務，並曾領有政府發給土地代書人登記合格證明或代理他人申辦土地登記案件專業人員登記卡者，得繼續執業；未領有土地代書人登記合格證明或登記卡者，得繼續執業至中華民國八十四年十二月三十一日。
- 3 非土地登記專業代理人擅自以代理申請土地登記為業者，其代理申請土地登記之件，登記機關應不予受理。
- 4 土地登記專業代理人開業、業務與責任、訓練、公會管理及獎懲等事項之管理辦法，由中央地政機關定之。

### 第 38 條

- 1 辦理土地登記前，應先辦地籍測量，其已依法辦理地籍測量之地方，應即依本法規定辦理土地總登記。
- 2 前項土地總登記，謂於一定期間內就直轄市或縣（市）土地之全部為土地登記。

### 第 39 條

土地登記，由直轄市或縣（市）地政機關辦理之。但各該地政機關得在轄區內分設登記機關，辦理登記及其他有關事項。

### 第 40 條

地籍整理以直轄市或縣（市）為單位，直轄市或縣（市）分區，區內分段，段內分宗，按宗編號。

### 第 41 條

第二條第三類及第四類土地，應免予編號登記。但因地籍管理必須編號登記者，不在此限。

### 第 42 條

- 1 土地總登記得分若干登記區辦理。
- 2 前項登記區，在直轄市不得小於區，在縣（市）不得小於鄉（鎮、市、區）。

### 第 43 條

依本法所為之登記，有絕對效力。

## 第 二 章 地籍測量

### 第 44 條

地籍測量依左列次序辦理：

- 一、三角測量、三邊測量或精密導線測量。
- 二、圖根測量。
- 三、戶地測量。
- 四、計算面積。
- 五、製圖。

### 第 44-1 條

- 1 地籍測量時，土地所有權人應設立界標，並永久保存之。
- 2 界標設立之種類、規格、方式與其銷售及管理等事项之辦法，由中央地政機關定之。

### 第 45 條

地籍測量，如由該管直轄市或縣（市）政府辦理，其實施計畫應經中央地政機關之核定。

## 第 46 條

地籍測量如用航空攝影測量，應由中央地政機關統籌辦理。

### 第 46-1 條

已辦地籍測量之地區，因地籍原圖破損、滅失、比例尺變更或其他重大原因，得重新實施地籍測量。

### 第 46-2 條

- 1 重新實施地籍測量時，土地所有權人應於地政機關通知之限期內，自行設立界標，並到場指界。逾期不設立界標或到場指界者，得依左列順序逕行施測：
  - 一、鄰地界址。
  - 二、現使用人之指界。
  - 三、參照舊地籍圖。
  - 四、地方習慣。
- 2 土地所有權人因設立界標或到場指界發生界址爭議時，準用第五十九條第二項規定處理之。

### 第 46-3 條

- 1 重新實施地籍測量之結果，應予公告，其期間為三十日。
- 2 土地所有權人認為前項測量結果有錯誤，除未依前條之規定設立界標或到場指界者外，得於公告期間內，向該管地政機關繳納複丈費，聲請複丈。經複丈者，不得再聲請複丈。
- 3 逾公告期間未經聲請複丈，或複丈結果無誤或經更正者，地政機關應即據以辦理土地標示變更登記。

## 第 47 條

地籍測量實施之作業方法、程序與土地複丈、建物測量之申請程序及應備文件等事項之規則，由中央地政機關定之。

### 第 47-1 條

- 1 地政機關辦理地籍測量，得委託地籍測量師為之。
- 2 地籍測量師法，另定之。

### 第 47-2 條

土地複丈費及建築改良物測量費標準，由中央地政機關定之。

## 第 三 章 土地總登記

## 第 48 條

土地總登記，依左列次序辦理。

- 一、調查地籍。



二、公布登記區及登記期限。

三、接收文件。

四、審查并公告。

五、登記發給書狀并造冊。

#### **第 49 條**

每一登記區接受登記聲請之期限，不得少於二個月。

#### **第 50 條**

土地總登記辦理前，應將該登記區地籍圖公布之。

#### **第 51 條**

土地總登記，由土地所有權人於登記期限內檢同證明文件聲請之。如係土地他項權利之登記，應由權利人及義務人共同聲請。

#### **第 52 條**

公有土地之登記，由原保管或使用機關囑託該管直轄市或縣（市）地政機關為之，其所有權人欄註明為國有、直轄市有、縣（市）有或鄉（鎮、市）有。

#### **第 53 條**

無保管或使用機關之公有土地及因地籍整理而發現之公有土地，由該管直轄市或縣（市）地政機關逕為登記，其所有權人欄註明為國有。

#### **第 54 條**

和平繼續占有之土地，依民法第七百六十九條或第七百七十條之規定，得請求登記為所有人者，應於登記期限內，經土地四鄰證明，聲請為土地所有權之登記。

#### **第 55 條**

- 1 直轄市或縣（市）地政機關接受聲請或囑託登記之件，經審查證明無誤，應即公告之，其依第五十三條逕為登記者亦同。
- 2 前項聲請或囑託登記，如應補繳證明文件者，該管直轄市或縣（市）地政機關應限期令其補繳。

#### **第 56 條**

依前條審查結果，認為有瑕疵而被駁回者，得向該管司法機關訴請確認其權利，如經裁判確認，得依裁判再行聲請登記。

#### **第 57 條**

逾登記期限無人聲請登記之土地或經聲請而逾限未補繳證明文件者，其土地視為無主土地，由該管直轄市或縣（市）地政機關公告之，公告期滿，無人提出異議，即為國有土地之登記。

### 第 58 條

- 1 依第五十五條所為公告，不得少於十五日。
- 2 依第五十七條所為公告，不得少於三十日。

### 第 59 條

- 1 土地權利關係人，在前條公告期間內，如有異議，得向該管直轄市或縣（市）地政機關以書面提出，並應附具證明文件。
- 2 因前項異議而生土地權利爭執時，應由該管直轄市或縣（市）地政機關予以調處，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，逾期不起訴者，依原調處結果辦理之。

### 第 60 條

合法占有土地人，未於登記期限內聲請登記，亦未於公告期間內提出異議者，喪失其占有之權利。

### 第 61 條

在辦理土地總登記期間，當地司法機關應設專庭，受理土地權利訴訟案件，並應速予審判。

### 第 62 條

- 1 聲請登記之土地權利，公告期滿無異議，或經調處成立或裁判確定者，應即為確定登記，發給權利人以土地所有權狀或他項權利證明書。
- 2 前項土地所有權狀，應附以地段圖。

### 第 63 條

- 1 依前條確定登記之面積，應按原有證明文件所載四至範圍以內，依實際測量所得之面積登記之。
- 2 前項證明文件所載四至不明或不符者，如測量所得面積未超過證明文件所載面積十分之二時，應按實際測量所得之面積予以登記，如超過十分之二時，其超過部分視為國有土地，但得由原占有人優先繳價承領登記。

### 第 64 條

- 1 每登記區應依登記結果，造具登記總簿，由直轄市或縣（市）政府永久保存之。
- 2 登記總簿之格式及處理與保存方法，由中央地政機關定之。

### 第 65 條

土地總登記，應由權利人按申報地價或土地他項權利價值，繳納登記費千分之二。

### 第 66 條

依第五十七條公告之土地，原權利人在公告期內提出異議，並呈驗證件，聲請為土地登記者，如經審查證明無誤，應依規定程序，予以公告並登記。但應加繳登記費之二分之一。

### 第 67 條

土地所有權狀及他項權利證明書，應繳納書狀費，其費額由中央地政機關定之。

#### 第 68 條

- 1 因登記錯誤遺漏或虛偽致受損害者，由該地政機關負損害賠償責任。但該地政機關證明其原因應歸責於受害人時，不在此限。
- 2 前項損害賠償，不得超過受損害時之價值。

#### 第 69 條

登記人員或利害關係人，於登記完畢後，發見登記錯誤或遺漏時，非以書面聲請該管上級機關查明核准後，不得更正。但登記錯誤或遺漏，純屬登記人員記載時之疏忽，並有原始登記原因證明文件可稽者，由登記機關逕行更正之。

#### 第 70 條

- 1 地政機關所收登記費，應提存百分之十作為登記儲金，專備第六十八條所定賠償之用。
- 2 地政機關所負之損害賠償，如因登記人員之重大過失所致者，由該人員償還，撥歸登記儲金。

#### 第 71 條

損害賠償之請求，如經該地政機關拒絕，受損害人得向司法機關起訴。

### 第 四 章 土地權利變更登記

#### 第 72 條

土地總登記後，土地權利有移轉、分割、合併、設定、增減或消滅時，應為變更登記。

#### 第 73 條

- 1 土地權利變更登記，應由權利人及義務人會同聲請之。其無義務人者，由權利人聲請之。其係繼承登記者，得由任何繼承人為全體繼承人聲請之。但其聲請，不影響他繼承人拋棄繼承或限定繼承之權利。
- 2 前項聲請，應於土地權利變更後一個月內為之。其係繼承登記者，得自繼承開始之日起，六個月內為之。聲請逾期者，每逾一個月得處應納登記費額一倍之罰鍰。但最高不得超過二十倍。

#### 第 73-1 條

- 1 土地或建築改良物，自繼承開始之日起逾一年未辦理繼承登記者，經該管直轄市或縣市地政機關查明後，應即公告繼承人於三個月內聲請登記，並以書面通知繼承人；逾期仍未聲請者，得由地政機關予以列冊管理。但有不可歸責於聲請人之事由，其期間應予扣除。
- 2 前項列冊管理期間為十五年，逾期仍未聲請登記者，由地政機關書面通知繼承人及將該土地或建築改良物清冊移請財政部國有財產署公開標售。繼承人占有或第三人占有無合法使用權者，於標售後喪失其占有之權利；土地或建築改良物租賃期間超過五年者，於標售後以五年為限。
- 3 依第二項規定標售土地或建築改良物前應公告三個月，繼承人、合法使用人或其他共有人就其使

用範圍依序有優先購買權。但優先購買權人未於決標後三十日內表示優先購買者，其優先購買權視為放棄。

- 4 標售所得之價款應於國庫設立專戶儲存，繼承人得依其法定應繼分領取。逾十年無繼承人申請提領該價款者，歸屬國庫。
- 5 第二項標售之土地或建築改良物無人應買或應買人所出最高價未達標售之最低價額者，由財政部國有財產署定期再標售，於再行標售時，財政部國有財產署應酌減拍賣最低價額，酌減數額不得逾百分之二十。經五次標售而未標出者，登記為國有並準用第二項後段喪失占有權及租賃期限之規定。自登記完畢之日起十年內，原權利人得檢附證明文件按其法定應繼分，向財政部國有財產署申請就第四項專戶提撥發給價金；經審查無誤，公告九十日期滿無人異議時，按該土地或建築改良物第五次標售底價分算發給之。

#### **第 74 條**

聲請為土地權利變更登記，應檢附原發土地所有權狀及地段圖或土地他項權利證明書。

#### **第 75 條**

- 1 聲請為土地權利變更登記之件，經該管直轄市或縣（市）地政機關審查證明無誤，應即登記於登記總簿，發給土地所有權狀或土地他項權利證明書，並將原發土地權利書狀註銷，或就該書狀內加以註明。
- 2 依前項發給之土地所有權狀，應附以地段圖。

#### **第 75-1 條**

前條之登記尚未完畢前，登記機關接獲法院查封、假扣押、假處分或破產登記之囑託時，應即改辦查封、假扣押、假處分或破產登記，並通知登記聲請人。

#### **第 76 條**

- 1 聲請為土地權利變更登記，應由權利人按申報地價或權利價值千分之一繳納登記費。
- 2 聲請他項權利內容變更登記，除權利價值增加部分，依前項繳納登記費外，免納登記費。

#### **第 77 條**

因土地權利變更登記所發給之土地權利書狀，每張應繳費額，依第六十七條之規定。

#### **第 78 條**

左列登記，免繳納登記費：

- 一、因土地重劃之變更登記。
- 二、更正登記。
- 三、消滅登記。

- 四、塗銷登記。
- 五、更名登記。
- 六、住址變更登記。
- 七、標示變更登記。
- 八、限制登記。

#### **第 79 條**

土地所有權狀及土地他項權利證明書，因損壞或滅失請求換給或補給時，依左列之規定：

- 一、因損壞請求換給者，應提出損壞之原土地所有權狀或原土地他項權利證明書。
- 二、因滅失請求補給者，應敘明滅失原因，檢附有關證明文件，經地政機關公告三十日，公告期滿無人就該滅失事實提出異議後補給之。

#### **第 79-1 條**

- 1 聲請保全左列請求權之預告登記，應由請求權人檢附登記名義人之同意書為之：
  - 一、關於土地權利移轉或使其消滅之請求權。
  - 二、土地權利內容或次序變更之請求權。
  - 三、附條件或期限之請求權。
- 2 前項預告登記未塗銷前，登記名義人就其土地所為之處分，對於所登記之請求權有妨礙者無效。
- 3 預告登記，對於因徵收、法院判決或強制執行而為新登記，無排除之效力。

#### **第 79-2 條**

- 1 有左列情形之一者，應繳納工本費或閱覽費：
  - 一、聲請換給或補給權利書狀者。
  - 二、聲請發給登記簿或地籍圖謄本或節本者。
  - 三、聲請抄錄或影印登記聲請書及其附件者。
  - 四、聲請分割登記，就新編地號另發權利書狀者。
  - 五、聲請閱覽地籍圖之藍曬圖或複製圖者。
  - 六、聲請閱覽電子處理之地籍資料者。
- 2 前項工本費、閱覽費費額，由中央地政機關定之。

### **第 三 編 土地使用**

#### **第 一 章 通則**

#### **第 80 條**

土地使用，謂施以勞力資本為土地之利用。

#### **第 81 條**

直轄市或縣（市）地政機關得就管轄區內之土地，依國家經濟政策、地方需要情形及土地所能供

使用之性質，分別商同有關機關，編為各種使用地。

### 第 82 條

凡編為某種使用地之土地，不得供其他用途之使用。但經該管直轄市或縣（市）地政機關核准，得為他種使用者，不在此限。

### 第 83 條

編為某種使用地之土地，於其所定之使用期限前，仍得繼續為從來之使用。

### 第 84 條

使用地之種別或其變更，經該管直轄市或縣（市）地政機關編定，由直轄市或縣（市）政府公布之。

### 第 85 條

使用地編定公布後，上級地政機關認為有較大利益或較重要之使用時，得令變更之。

### 第 86 條

- 1 直轄市或縣（市）地政機關於管轄區內之農地，得依集體耕作方法，商同主管農林機關，為集體農場面積之規定。
- 2 集體農場之辦法，另以法律定之。

### 第 87 條

- 1 凡編為建築用地，未依法使用者，為空地。
- 2 土地建築改良物價值不及所占地基申報地價百分之二十者，視為空地。

### 第 88 條

凡編為農業或其他直接生產用地，未依法使用者為荒地。但因農業生產之必要而休閒之土地，不在此限。

### 第 89 條

- 1 直轄市或縣（市）地政機關對於管轄區內之私有空地及荒地，得劃定區域，規定期限，強制依法使用。
- 2 前項私有荒地，逾期不使用者，該管直轄市或縣（市）政府得照申報地價收買之。

## 第 二 章 使用限制

### 第 90 條

城市區域道路溝渠及其他公共使用之土地，應依都市計畫法預為規定之。

### 第 91 條

城市區域之土地，得依都市計畫法，分別劃定為限制使用區及自由使用區。



## 第 92 條

- 1 新設之都市，得由政府依都市計畫法，將市區土地之全部或一部依法征收整理重劃，再照征收原價分宗放領，但得加收整理土地所需之費用。
- 2 前項征收之土地，得分期征收，分區開放，未經開放之區域，得為保留征收，並限制其為妨礙都市計畫之使用。

## 第 93 條

依都市計畫已公布為道路或其他公共使用之土地，得為保留征收，並限制其建築。但臨時性質之建築，不在此限。

## 第 三 章 房屋及基地租用

## 第 94 條

- 1 城市地方，應由政府建築相當數量之準備房屋，供人民承租自住之用。
- 2 前項房屋之租金，不得超過土地及其建築物價額年息百分之八。

## 第 95 條

直轄市或縣（市）政府為救濟房屋不足，經行政院核准，得減免新建房屋之土地稅及改良物稅，並定減免期限。

## 第 96 條

城市地方每一人民自住之房屋間數，得由直轄市或縣（市）政府斟酌當地情形，為必要之限制。但應經民意機關之同意。

## 第 97 條

- 1 城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之十為限。
- 2 約定房屋租金，超過前項規定者，該管直轄市或縣（市）政府得依前項所定標準強制減定之。

## 第 98 條

- 1 以現金為租賃之擔保者，其現金利息視為租金之一部。
- 2 前項利率之計算，應與租金所由算定之利率相等。

## 第 99 條

- 1 前條擔保之金額，不得超過二個月房屋租金之總額。
- 2 已交付之擔保金，超過前項限度者，承租人得以超過之部份抵付房租。

## 第 100 條

出租人非因左列情形之一，不得收回房屋。

一、出租人收回自住或重新建築時。

二、承租人違反民法第四百四十三條第一項之規定轉租於他人時。

三、承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達二個月以上時。

四、承租人以房屋供違反法令之使用時。

五、承租人違反租賃契約時。

六、承租人損壞出租人之房屋或附著財物，而不為相當之賠償時。

### **第 101 條**

因房屋租用發生爭議，得由該管直轄市或縣（市）地政機關予以調處，不服調處者，得向司法機關訴請處理。

### **第 102 條**

租用基地建築房屋，應由出租人與承租人於契約訂立後二個月內，聲請該管直轄市或縣（市）地政機關為地上權之登記。

### **第 103 條**

租用建築房屋之基地，非因左列情形之一，出租人不得收回。

一、契約年限屆滿時。

二、承租人以基地供違反法令之使用時。

三、承租人轉租基地於他人時。

四、承租人積欠租金額，除以擔保現金抵償外，達二年以上時。

五、承租人違反租賃契約時。

### **第 104 條**

- 1 基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優先購買之權。房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先購買之權。其順序以登記之先後定之。
- 2 前項優先購買權人，於接到出賣通知後十日內不表示者，其優先權視為放棄。出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契約者，其契約不得對抗優先購買權人。

### **第 105 條**

第九十七條第九十九條及第一百零一條之規定，於租用基地建築房屋均準用之。

## **第 四 章 耕地租用**

### **第 106 條**

- 1 以自任耕作為目的，約定支付地租使用他人之農地者，為耕地租用。
- 2 前項所稱耕作，包括漁牧。

### **第 107 條**

- 1 出租人出賣或出典耕地時，承租人有依同樣條件優先承買或承典之權。
- 2 第一百零四條第二項之規定，於前項承買承典準用之。



### 第 108 條

承租人縱經出租人承諾，仍不得將耕地全部或一部轉租於他人。

### 第 109 條

依定有期限之契約租用耕地者，於契約屆滿時，除出租人收回自耕外，如承租人繼續耕作，視為不定期限繼續契約。

### 第 110 條

- 1 地租不得超過地價百分之八，約定地租或習慣地租超過地價百分之八者，應比照地價百分之八減定之，不及地價百分之八者，依其約定或習慣。
- 2 前項地價指法定地價，未經依法規定地價之地方，指最近三年之平均地價。

### 第 111 條

耕地地租，承租人得依習慣以農作物代繳。

### 第 112 條

- 1 耕地出租人不得預收地租，但因習慣以現金為耕地租用之擔保者，其金額不得超過一年應繳租額四分之一。
- 2 前項擔保金之利息，應視為地租之一部，其利率應按當地一般利率計算之。

### 第 113 條

承租人不能按期支付應交地租之全部，而以一部支付時，出租人不得拒絕收受，承租人亦不得因其收受而推定為減租之承諾。

### 第 114 條

依不定期限租用耕地之契約，僅得於有左列情形之一時終止之。

- 一、承租人死亡而無繼承人時。
- 二、承租人放棄其耕作權利時。
- 三、出租人收回自耕時。
- 四、耕地依法變更其使用時。
- 五、違反民法第四百三十二條及第四百六十二條第二項之規定時。
- 六、違反第一百零八條之規定時。
- 七、地租積欠達二年之總額時。

### 第 115 條

承租人放棄其耕作權利，應於三個月前向出租人以意思表示為之，非因不可抗力繼續一年不為耕作者，視為放棄耕作權利。

### 第 116 條

依第一百十四條第三款及第五款之規定終止契約時，出租人應於一年前通知承租人。

#### **第 117 條**

收回自耕之耕地再出租時，原承租人有優先承租之權，自收回自耕之日起未滿一年而再出租時，原承租人得以原租用條件承租。

#### **第 118 條**

出租人對於承租人耕作上必需之農具牲畜肥料及農產物，不得行使民法第四百四十五條規定之留置權。

#### **第 119 條**

- 1 於保持耕地原有性質及效能外，以增加勞力資本之結果，致增加耕地生產力或耕作便利者，為耕地特別改良。
- 2 前項特別改良，承租人得自由為之，但特別改良費之數額，應即通知出租人。

#### **第 120 條**

- 1 因第一百十四條第二第三第五第六各款契約終止返還耕地時，承租人得向出租人要求償還其所支出前條第二項耕地特別改良費，但以其未失效能部份之價值為限。
- 2 前項規定，於永佃權依民法第八百四十五條及第八百四十六條之規定撤佃時準用之。

#### **第 121 條**

耕地出租人以耕畜種子肥料或其他生產用具供給承租人者，除依民法第四百六十二條及第四百六十三條之規定外，得依租用契約於地租外酌收報酬，但不得超過供給物價值年息百分之十。

#### **第 122 條**

因耕地租用，業佃間發生爭議，得由該管直轄市或縣（市）地政機關予以調處，不服調處者，得向司法機關訴請處理。

#### **第 123 條**

遇有荒歉，直轄市或縣（市）政府得按照當地當年收穫實況為減租或免租之決定。但應經民意機關之同意。

#### **第 124 條**

第一百零七條至第一百十三條及第一百二十一條各規定，於有永佃權之土地準用之。

### **第 五 章 荒地使用**

#### **第 125 條**

公有荒地，應由該管直轄市或縣（市）地政機關於一定期間內勘測完竣，並規定其使用計畫。

#### **第 126 條**

公有荒地適合耕地使用者，除政府保留使用者外，由該管直轄市或縣（市）地政機關會同主管農林機關劃定墾區，規定墾地單位，定期招墾。

#### 第 127 條

私有荒地，經該管直轄市或縣（市）政府依第八十九條照價收買者，應於興辦水利改良土壤後，再行招墾。

#### 第 128 條

公有荒地之承墾人，以中華民國人民為限。

#### 第 129 條

- 1 公有荒地之承墾人，分左列二種。
  - 一、自耕農戶。
  - 二、農業生產合作社。
- 2 前項農業生產合作社，以依法呈准登記，並由社員自任耕作者為限。

#### 第 130 條

承墾人承領荒地，每一農戶以一墾地單位為限，每一農業合作社承領墾地單位之數，不得超過其所含自耕農戶之數。

#### 第 131 條

承墾人自受領承墾證書之日起，應於一年內實施開墾工作，其墾竣之年限，由主管農林機關規定之，逾限不實施開墾者，撤銷其承墾證書。

#### 第 132 條

承墾人於規定墾竣年限而未墾竣者，撤銷其承墾證書。但因不可抗力，致不能依規定年限墾竣，得請求主管農林機關酌予展限。

#### 第 133 條

- 1 承墾人自墾竣之日起，無償取得所領墾地之耕作權，應即依法向該管直轄市或縣（市）地政機關聲請為耕作權之登記。但繼續耕作滿十年者，無償取得土地所有權。
- 2 前項耕作權不得轉讓。但繼承或贈與於得為繼承之人，不在此限。
- 3 第一項墾竣土地，得由該管直轄市或縣（市）政府酌予免納土地稅二年至八年。

#### 第 134 條

公有荒地，非農戶或農業生產合作社所能開墾者，得設墾務機關辦理之。

### 第 六 章 土地重劃

#### 第 135 條

直轄市或縣（市）地政機關因左列情形之一，經上級機關核准，得就管轄區內之土地，劃定重劃地區，施行土地重劃，將區內各宗土地重新規定其地界：

- 一、實施都市計畫者。
- 二、土地面積畸零狹小，不適合於建築使用者。
- 三、耕地分配不適合於農事工作或不利於排水灌溉者。
- 四、將散碎之土地交換合併，成立標準農場者。
- 五、應用機器耕作，興辦集體農場者。

#### **第 136 條**

土地重劃後，應依各宗土地原來之面積或地價仍分配於原所有權人。但限於實際情形不能依原來之面積或地價妥為分配者，得變通補償。

#### **第 137 條**

土地畸零狹小，全宗面積在第三十一條所規定最小面積單位以下者，得依土地重劃廢置或合併之。

#### **第 138 條**

重劃區內公園道路堤塘溝渠或其他供公共使用之土地，得依土地重劃變更或廢置之。

#### **第 139 條**

土地重劃後，土地所有權人所受之損益，應互相補償，其供道路或其他公共使用所用土地之地價，應由政府補償之。

#### **第 140 條**

土地重劃，自公告之日起三十日內，有關係之土地所有權人半數以上，而其所有土地面積，除公有土地外，超過重劃地區內土地總面積一半者表示反對時，直轄市或縣（市）地政機關應即報上級機關核定之。

#### **第 141 條**

第一百三十五條之土地重劃，得因重劃區內土地所有權人過半數，而其所有土地面積，除公有土地外，超過重劃區內土地總面積一半者之共同請求，由直轄市或縣（市）地政機關核准為之。

#### **第 142 條**

新設都市內之土地重劃，應於分區開放前為之。

### **第 四 編 土地稅**

#### **第 一 章 通則**

#### **第 143 條**

土地及其改良物，除依法免稅者外，依本法之規定征稅。

#### **第 144 條**

土地稅分地價稅及土地增值稅二種。

#### **第 145 條**

土地及其改良物之價值，應分別規定。

#### **第 146 條**

土地稅為地方稅。

#### **第 147 條**

土地及其改良物，除依本法規定外，不得用任何名目征收或附加稅款。但因建築道路、堤防、溝渠、或其他土地改良之水陸工程，所需費用，得依法征收工程受益費。

### **第 二 章 地價及改良物價**

#### **第 148 條**

土地所有權人依本法所申報之地價，為法定地價。

#### **第 149 條**

直轄市或縣（市）地政機關辦理地價申報之程序如左：

- 一、查定標準地價。
- 二、業主申報。
- 三、編造地價冊。

#### **第 150 條**

地價調查，應抽查最近二年內土地市價或收益價格，以為查定標準地價之依據，其抽查宗數，得視地目繁簡地價差異為之。

#### **第 151 條**

依據前條調查結果，就地價相近及地段相連或地目相同之土地，劃分為地價等級，並就每等級內抽查宗地之市價或收益價格，以其平均數或中數為各該地價等級之平均地價。

#### **第 152 條**

每地價等級之平均地價，由該管直轄市或縣（市）地政機關報請該管直轄市或縣（市）政府公布為標準地價。

#### **第 153 條**

標準地價之公布，應於開始土地總登記前分區行之。

### 第 154 條

- 1 土地所有權人對於標準地價認為規定不當時，如有該區內同等級土地所有權人過半數之同意，得於標準地價公布後三十日內，向該管直轄市或縣（市）政府提出異議。
- 2 直轄市或縣（市）政府接受前項異議後，應即提交標準地價評議委員會評議之。

### 第 155 條

- 1 標準地價評議委員會之組織規程，由中央地政機關定之。
- 2 前項委員會委員，應有地方民意機關之代表參加。

### 第 156 條

土地所有權人聲請登記所有權時，應同時申報地價，但僅得為標準地價百分二十以內之增減。

### 第 157 條

土地所有權人認為標準地價過高，不能依前條為申報時，得聲請該管直轄市或縣（市）政府照標準地價收買其土地。

### 第 158 條

土地所有權人聲請登記而不同時申報地價者，以標準地價為法定地價。

### 第 159 條

每直轄市或縣（市）辦理地價申報完竣，應即編造地價冊及總歸戶冊，送該管直轄市或縣（市）財政機關。

### 第 160 條

地價申報滿五年，或一年屆滿而地價已較原標準地價有百分五十以上之增減時，得重新規定地價，適用第一百五十條至第一百五十二條及第一百五十四條至第一百五十六條之規定。

### 第 161 條

建築改良物之價值，由該管直轄市或縣（市）地政機關於規定地價時同時估定之。

### 第 162 條

建築改良物價值之估計，以同樣之改良物於估計時為重新建築需用費額為準，但應減去因時間經歷所受損耗之數額。

### 第 163 條

就原建築改良物增加之改良物，於重新估計價值時，併合於改良物計算之。但因維持建築改良物現狀所為之修繕，不視為增加之改良物。

### 第 164 條

直轄市或縣（市）地政機關應將改良物估計價值數額，送經標準地價評議委員會評定後，報請該

管直轄市或縣（市）政府公布為改良物法定價值，並由直轄市或縣（市）地政機關分別以書面通知所有權人。

#### **第 165 條**

前條受通知人，認為評定不當時，得於通知書達到後三十日內，聲請標準地價評議委員會重新評定。

#### **第 166 條**

建築改良物之價值，得與重新規定地價時重為估定。

### **第 三 章 地價稅**

#### **第 167 條**

地價稅照法定地價按年征收一次，必要時得准分兩期繳納。

#### **第 168 條**

地價稅照法定地價按累進稅率征收之。

#### **第 169 條**

地價稅以其法定地價數額千分之十五為基本稅率。

#### **第 170 條**

土地所有權人之地價總額，未超過累進起點地價時，依前條稅率征收，超過累進起點地價時，依左列方法累進課稅。

- 一、超過累進起點地價在百分之五百以下者，其超過部份加征千分之二。
- 二、超過累進起點地價百分之一千以下者，除按前款規定征收外，就其已超過百分之五百部份加征千分之三。
- 三、超過累進起點地價百分之一千五百以下者，除按前款規定征收外，就其已超過百分之一千部份加征千分之五，以後每超過百分之五百，就其超過部份遞加千分之五，以加至千分之五十為止。

#### **第 171 條**

前條累進起點地價，由直轄市或縣（市）政府按照自住自耕地必需面積，參酌地價及當地經濟狀況擬定，報請行政院核定之。

#### **第 172 條**

地價稅向所有權人徵收之，其設有典權之土地，由典權人繳納。

#### **第 173 條**

- 1 私有空地，經限期強制使用，而逾期未使用者，應於依法使用前加征空地稅。



- 2 前項空地稅，不得少於應繳地價稅之三倍，不得超過應繳地價稅之十倍。

#### **第 174 條**

- 1 私有荒地，經限期強制使用，而逾期未使用者，應於依法使用前加征荒地稅。
- 2 前項荒地稅，不得少於應征之地價稅，不得超過應繳地價稅之三倍。

#### **第 175 條**

（刪除）

### **第 四 章 土地增值稅**

#### **第 176 條**

- 1 土地增值稅照土地增值之實數額計算，於土地所有權移轉時，或雖無移轉而屆滿十年時，征收之。
- 2 前項十年期間，自第一次依法規定地價之日起計算。

#### **第 177 條**

依第一百四十七條實施工程地區，其土地增值稅於工程完成後屆滿五年時征收之。

#### **第 178 條**

土地增值總數額之標準，依左列之規定。

- 一、規定地價後未經過移轉之土地，於絕賣移轉時，以現賣價超過原規定地價之數額為標準。
- 二、規定地價後未經過移轉之土地，於繼承或贈與移轉時，以移轉時之估定地價超過原規定地價之數額為標準。
- 三、規定地價後曾經移轉之土地，於下次移轉時，以現移轉價超過前次移轉時地價之數額為標準。

#### **第 179 條**

- 1 前條之原規定地價及前次移轉時之地價，稱為原地價。
- 2 前項原地價，遇一般物價有劇烈變動時，直轄市或縣（市）財政機關應依當地物價指數調整計算之，並應經地方民意機關之同意。

#### **第 180 條**

土地增值總數額，除去免稅額，為土地增值實數額。

#### **第 181 條**

土地增值稅之稅率，依左列之規定。

- 一、土地增值實數額在原地價百分之一百以下者，征收其增值實數額百分之二十。
- 二、土地增值實數額在原地價數額百分之二百以下者，除按前款規定征收外，就其已超過百分之一百部份征收百分之四十。



三、土地增值實數額在原地價百分之三百以下者，除按前二款規定分別征收外，就其超過百分之二百部份征收百分之六十。

四、土地增值實數額超過原地價數額百分之三百者，除按前三款規定分別征收外，就其超過部份征收百分之八十。

#### **第 182 條**

土地所有權之移轉為絕賣者，其增值稅向出賣人征收之，如為繼承或贈與者，其增值稅向繼承人或受贈人征收之。

#### **第 183 條**

- 1 規定地價後十年屆滿，或實施工程地區五年屆滿，而無移轉之土地，其增值稅向土地所有權人征收之。
- 2 前項土地設有典權者，其增值稅得向典權人征收之，但於土地回贖時，出典人應無息償還。

#### **第 184 條**

土地增值實數額，應減去土地所有權人為改良土地所用之資本及已繳納之工程受益費。

### **第 五 章 土地改良物稅**

#### **第 185 條**

建築改良物得照其估定價值，按年征稅，其最高稅率不得超過千分之十。

#### **第 186 條**

建築改良物稅之征收，於征收地價稅時為之，並適用第一百七十二條之規定。

#### **第 187 條**

建築改良物為自住房屋時，免予征稅。

#### **第 188 條**

農作改良物不得征稅。

#### **第 189 條**

地價每畝不滿五百元之地方，其建築改良物應免予征稅。

#### **第 190 條**

土地改良物稅全部為地方稅。

### **第 六 章 土地稅之減免**

#### **第 191 條**

公有土地及公有建築改良物，免征土地稅及改良物稅。但供公營事業使用或不作公共使用者，不

在此限。

#### 第 192 條

供左列各款使用之私有土地，得由財政部會同中央地政機關呈經行政院核准，免稅或減稅。

- 一、學校及其他學術機關用地。
- 二、公園及公共體育場用地。
- 三、農林漁牧試驗場用地。
- 四、森林用地。
- 五、公立醫院用地。
- 六、公共墳場用地。
- 七、其他不以營利為目的之公益事業用地。

#### 第 193 條

因地方發生災難或調劑社會經濟狀況，得由財政部會同中央地政機關呈經行政院核准，就關係區內之土地，於災難或調劑期中，免稅或減稅。

#### 第 194 條

因保留征收或依法律限制不能使用之土地，概應免稅。但在保留征收期內，仍能為原來之使用者，不在此限。

#### 第 195 條

在自然環境及技術上無法使用之土地，或在墾荒過程中之土地，由財政部會同中央地政機關呈經行政院核准，免征地價稅。

#### 第 196 條

因土地征收或土地重劃，致所有權有移轉時，不征收土地增值稅。

#### 第 197 條

農人之自耕地及自住地，於十年屆滿無移轉時，不征收土地增值稅。

#### 第 198 條

農地因農人施用勞力與資本，致地價增漲時，不征收土地增值稅。

#### 第 199 條

凡減稅或免稅之土地，其減免之原因事實有變更或消滅時，仍應繼續征稅。

### 第 七 章 欠稅

#### 第 200 條

地價稅不依期完納者，就其所欠數額，自逾期之日起，按月加征所欠數額百分二以下之罰鍰，不

滿一月者，以一月計。

### 第 201 條

積欠土地稅達二年以上應繳稅額時，該管直轄市或縣（市）財政機關得通知直轄市或縣（市）地政機關，將欠稅土地及其改良物之全部或一部交司法機關拍賣，以所得價款優先抵償欠稅，其次依法分配於他項權利人及原欠稅人。

### 第 202 條

前條之土地拍賣，應由司法機關於拍賣前三十日，以書面通知土地所有權人。

### 第 203 條

- 1 土地所有權人接到前條通知後，提供相當繳稅擔保者，司法機關得展期拍賣。
- 2 前項展期，以一年為限。

### 第 204 條

- 1 欠稅土地為有收益者，得由該管直轄市或縣（市）財政機關通知直轄市或縣（市）地政機關提取其收益，抵償欠稅，免將土地拍賣。
- 2 前項提取收益，於積欠地價稅額等於全年應繳數額時，方得為之。
- 3 第一項提取之收益數額，以足抵償其欠稅為限。

### 第 205 條

土地增值稅不依法完納者，依第二百零條之規定加征罰鍰。

### 第 206 條

- 1 土地增值稅欠稅至一年屆滿仍未完納者，得由該管直轄市或縣（市）財政機關通知直轄市或縣（市）地政機關，將其土地及改良物一部或全部交司法機關拍賣，以所得價款抵償欠稅，餘款交還原欠稅人。
- 2 前項拍賣，適用第二百零二條及第二百零三條之規定。

### 第 207 條

建築改良物欠稅，準用本章關於地價稅欠稅各條之規定。

## 第 五 編 土地征收

### 第 一 章 通則

### 第 208 條

國家因左列公共事業之需要，得依本法之規定，征收私有土地。但征收之範圍，應以其事業所必需者為限。

一、國防設備。

- 二、交通事業。
- 三、公用事業。
- 四、水利事業。
- 五、公共衛生。
- 六、政府機關地方自治機關及其他公共建築。
- 七、教育學術及慈善事業。
- 八、國營事業。
- 九、其他由政府興辦以公共利益為目的之事業。

### **第 209 條**

政府機關因實施國家經濟政策，得征收私有土地。但應以法律規定者為限。

### **第 210 條**

- 1 征收土地，遇有名勝古蹟，應於可能範圍內避免之。
- 2 名勝古蹟已在被征收土地區內者，應於可能範圍內保存之。

### **第 211 條**

需用土地人於聲請征收土地時，應證明其興辦之事業已得法令之許可。

### **第 212 條**

- 1 因左列各款之一征收土地，得為區段征收。
  - 一、實施國家經濟政策。
  - 二、新設都市地域。
  - 三、舉辦第二百零八條第一款或第三款之事業。
- 2 前項區段征收，謂於一定區域內之土地，應重新分宗整理，而為全區土地之征收。

### **第 213 條**

- 1 因左列各款之一，得為保留征收。
  - 一、開闢交通路線。
  - 二、興辦公用事業。
  - 三、新設都市地域。
  - 四、國防設備。
- 2 前項保留征收，謂就舉辦事業將來所需用之土地，在未需用以前，預為呈請核定公布其征收之範圍，並禁止妨礙征收之使用。

### **第 214 條**

前條保留徵收之期間，不得超過三年，逾期不徵收，視為廢止。但因舉辦前條第一款或第四款之事業，得申請核定延長保留徵收期間；其延長期間，以五年為限。

### 第 215 條

- 1 徵收土地時，其改良物應一併徵收。但有左列情形之一者，不在此限：
  - 一、法律另有規定者。
  - 二、改良物所有權人要求取回，並自行遷移者。
  - 三、建築改良物建造時，依法令規定不得建造者。
  - 四、農作改良物之種類、數量顯與正常種植情形不相當者。
- 2 前項第三款、第四款之認定，由直轄市或縣（市）地政機關會同有關機關為之。
- 3 第一項第三款、第四款之改良物，於徵收土地公告期滿後，得由直轄市或縣（市）地政機關通知其所有權人或使用人限期拆除或遷移；逾期由直轄市或縣（市）地政機關會同有關機關逕行除去，並不予補償。

### 第 216 條

- 1 征收之土地，因其使用影響於接連土地，致不能為從來之利用，或減低其從來利用之效能時，該接連土地所有權人，得要求需用土地人為相當補償。
- 2 前項補償金，以不超過接連地因受征收地使用影響而低減之地價額為準。

### 第 217 條

徵收土地之殘餘部分，面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用時，所有權人得於徵收公告期滿六個月內，向直轄市或縣（市）地政機關要求一併徵收之。

### 第 218 條

（刪除）

### 第 219 條

- 1 私有土地經徵收後，有左列情形之一者，原土地所有權人得於徵收補償發給完竣屆滿一年之次日起五年內，向該管直轄市或縣（市）地政機關聲請照徵收價額收回其土地：
  - 一、徵收補償發給完竣屆滿一年，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。
- 2 直轄市或縣（市）地政機關接受聲請後，經查明合於前項規定時，應層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清原受領之徵收價額，逾期視為放棄收回權。
- 3 第一項第一款之事由，係因可歸責於原土地所有權人或使用人者，不得聲請收回土地。
- 4 私有土地經依徵收計畫使用後，經過都市計畫變更原使用目的，土地管理機關標售該土地時，應公告一個月，被徵收之原土地所有權人或其繼承人有優先購買權。但優先購買權人未於決標後十日內表示優先購買者，其優先購買權視為放棄。

### 第 219-1 條

- 1 私有土地經徵收並於補償費發給完竣之次日起，直轄市或縣（市）地政機關應每年通知及公告原土地所有權人或其繼承人土地使用情形，至其申請收回土地之請求權時效完成或依徵收計畫完成

使用止。

- 2 未依前項規定通知及公告而有前條第一項各款情形之一者，原土地所有權人或其繼承人得於徵收計畫使用期限屆滿之次日起十年內，申請收回土地。
- 3 本法中華民國一百一十年十一月二十三日修正之條文施行時，原土地所有權人或其繼承人申請收回土地之請求權時效尚未完成者，應適用前二項規定。
- 4 第一項通知與公告土地使用情形之辦理事項、作業程序、作業費用及其他應遵行事項之辦法，由中央地政機關定之。

## **第 220 條**

現供第二百零八條各款事業使用之土地，非因舉辦較為重大事業無可避免者，不得征收之。但征收祇為現供使用土地之小部份，不妨礙現有事業之繼續進行者，不在此限。

## **第 221 條**

被徵收之土地應有之負擔，其款額計算，以該土地所應得之補償金額為限，並由該管直轄市或縣（市）地政機關於補償地價時為清算結束之。

# **第 二 章 征收程序**

## **第 222 條**

徵收土地，由中央地政機關核准之。

## **第 223 條**

（刪除）

## **第 224 條**

征收土地，應由需用土地人擬具詳細征收計畫書，並附具征收土地圖說及土地使用計畫圖，依前二條之規定分別聲請核辦。

## **第 225 條**

中央地政機關於核准徵收土地後，應將原案全部通知該土地所在地之該管直轄市或縣（市）地政機關。

## **第 226 條**

同一土地，有二人以上聲請征收時，以其舉辦事業性質之輕重為核定標準，其性質相同者，以其聲請之先後為核定標準。

## **第 227 條**

- 1 直轄市或縣（市）地政機關於接到中央地政機關通知核准徵收土地案時，應即公告，並通知土地所有權人及他項權利人。
- 2 前項公告之期間為三十日。

- 3 土地權利利害關係人對於第一項之公告事項有異議者，應於公告期間內向直轄市或縣（市）地政機關以書面提出。

### 第 228 條

- 1 被徵收土地之所有權已經登記完畢者，其所有權或他項權利除於公告前因繼承、強制執行或法院之判決而取得，並於前條公告期間內向該管直轄市或縣（市）地政機關聲請將其權利備案者外，以公告之日土地登記簿所記載者為準。
- 2 被徵收土地之所有權未經登記完畢者，土地他項權利人應於前條公告期間內，向該管直轄市或縣（市）地政機關聲請將其權利備案。

### 第 229 條

所有權未經依法登記完畢之土地，土地他項權利人不依前條規定聲請備案者，不視為被征收土地應有之負擔。

### 第 230 條

直轄市或縣（市）地政機關得應需用土地人之請求，為徵收土地進入公、私有土地實施調查或勘測。但進入建築物或設有圍障之土地調查或勘測，應事先通知其所有權人或使用人。

### 第 231 條

需用土地人應俟補償地價及其他補償費發給完竣後，方得進入被徵收土地內工作。但水利事業，因公共安全急需先行使用者，不在此限。

### 第 232 條

- 1 被徵收之土地公告後，除於公告前因繼承、強制執行或法院之判決而取得所有權或他項權利，並於公告期間內聲請將其權利登記者外，不得移轉或設定負擔。土地權利人或使用人並不得在該土地增加改良物；其於公告時已在工作中者，應即停止工作。
- 2 前項改良物之增加或繼續工作，該管直轄市或縣（市）地政機關認為不妨礙徵收計畫者，得依關係人之聲請特許之。

### 第 233 條

征收土地應補償之地價及其他補償費，應於公告期滿後十五日內發給之。但因實施國家經濟政策，或舉辦第二百零八條第一款第二款或第四款事業征收土地，得呈准行政院以土地債券搭發補償之。

### 第 234 條

直轄市或縣（市）地政機關於被徵收土地應受之補償發給完竣後，得規定期限，令土地權利人或使用人遷移完竣。

### 第 235 條



被征收土地之所有權人，對於其土地之權利義務，於應受之補償發給完竣時終止，在補償費未發給完竣以前，有繼續使用該土地之權。但合於第二百三十一條但書之規定者，不在此限。

### 第 三 章 征收補償

#### 第 236 條

- 1 徵收土地應給予之補償地價、補償費及遷移費，由該管直轄市或縣（市）地政機關規定之。
- 2 前項補償地價補償費及遷移費，均由需用土地人負擔，並繳交該管直轄市或縣（市）地政機關轉發之。

#### 第 237 條

- 1 直轄市或縣（市）地政機關發給補償地價及補償費，有左列情形之一時，得將款額提存之：
  - 一、應受補償人拒絕受領或不能受領者。
  - 二、應受補償人所在地不明者。
- 2 依前項第二款規定辦理提存時，應以土地登記簿記載之土地所有權人及他項權利人之姓名、住址為準。

#### 第 238 條

直轄市或縣（市）地政機關遇有左列情形之一者，得將改良物代為遷移或一併徵收之：

- 一、受領遷移費人於交付遷移費時，拒絕收受或不能收受者。
- 二、受領遷移費人所在地不明者。
- 三、受領遷移費人不依限遷移者。

#### 第 239 條

被徵收土地應補償之地價，依左列之規定：

- 一、已依法規定地價，其所有權未經移轉者，依其法定地價。
- 二、已依法規定地價，其所有權經過移轉者，依其最後移轉時之地價。
- 三、未經依法規定地價者，其地價由該管直轄市或縣（市）地政機關估定之。

#### 第 240 條

保留征收之土地應補償之地價，依征收時之地價。

#### 第 241 條

土地改良物被徵收時，其應受之補償費，由該管直轄市或縣（市）地政機關會同有關機關估定之。

#### 第 242 條

被徵收土地之農作改良物，如被徵收時與其孳息成熟時期相距在一年以內者，其應受補償之價值，應按成熟時之孳息估定之；其被徵收時與其孳息成熟時期相距超過一年者，應依其種植、培



育費用，並參酌現值估定之。

#### **第 243 條**

（刪除）

#### **第 244 條**

因征收土地致其改良物遷移時，應給以相當遷移費。

#### **第 245 條**

因土地一部份之征收而其改良物須全部遷移者，該改良物所有權人得請求給以全部之遷移費。

#### **第 246 條**

- 1 徵收土地應將墳墓及其他紀念物遷移者，其遷移費與改良物同。
- 2 無主墳墓應由需用土地人妥為遷移安葬，並將情形詳細記載列冊報該管直轄市或縣（市）地政機關備案。

#### **第 247 條**

對於第二百三十九條、第二百四十一條或第二百四十二條之估定有異議時，該管直轄市或縣（市）地政機關應提交標準地價評議委員會評定之。