

# 土地法

公發布時間：中華民國 19 年 6 月 30 日國民政府制定公布全文 397 條；並自中華民國 25 年 3 月 1 日施行

修正時間：中華民國 100 年 6 月 15 日總統華總義字第 10000122981 號令修正公布第 34 條之 1、第 172 條；刪除第 8 條、第 34 條、第 175 條條文；中華民國 101 年 12 月 25 日行政院院臺規揆字第 1010154558 號公告第 17 條第 2 項、第 73-1 條第 2 項、第 5 項所列屬財政部「國有財產局」之權責事項，自 102 年 1 月 1 日起改由財政部「國有財產署」管轄

## 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** 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 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** 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 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** 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。

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** 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。

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** 左列土地不得為私有：

- 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 公共交通道路。
- 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。

前項土地已成為私有者，得依法徵收之。

第一項第九款名勝古蹟，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。

**第 15 條** 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。

**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** 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 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** 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 20 條** 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。

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。

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。

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** 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 29 條** 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。

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。

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 條之 1** (刪除)

**第 31 條** 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。

**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 條之 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。

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，於公司共有準用之。

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，屆期不起訴者，依原調處結果辦理之。

**第 34 條之 2** 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** 地籍除已依法律整理者外，應依本法之規定整理之。

地籍整理之程序，為地籍測量及土地登記。

**第 37 條** 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。

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 條之 1** 土地登記之申請，得出具委託書，委託代理人為之。

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。

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。

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** 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。

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** 土地總登記得分若干登記區辦理。

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 條之 1** 地籍測量時，土地所有權人應設立界標，並永久保存之。

界標設立之種類、規格、方式與其銷售及管理等等事項之辦法，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 條之 1** 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 條之 2** 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。

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 條之 3** 重新實施地籍測量之結果，應予公告，其期間為三十日。

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。

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 條之 1** 地政機關辦理地籍測量，得委託地籍測量師為之。

地籍測量師法，另定之。

**第 47 條之 2** 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 審查並公告。
- 五 登記發給書狀並造冊。

**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** 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。

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** 依第五十五條所為公告，不得少於十五日。

依第五十七條所為公告，不得少於三十日。

**第 59 條** 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。

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，逾期不起诉者，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** 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。

前項土地所有權狀，應附以地段圖。

**第 63 條** 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。

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一時，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** 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。

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** 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。

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** 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。

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** 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。

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 條之 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；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。

前項列冊管理期間為十五年，逾期仍未聲請登記者，由地政機關將該土地或建築改良物清冊移請國有財產局公開標售。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。

依第二項規定標售土地或建築改良物前應公告三十日，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十日內表示優先購買者，其優先購買權視為放棄。

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。

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，由國有財產局定期再標售，於再行標售時，國有財產局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，向國有財產局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** 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。

依前項發給之土地所有權狀，應附以地段圖。

**第 75 條之 1** 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** 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。

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 條之 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。

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。

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 條之 2** 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晒圖或複製圖者。
- 六 聲請閱覽電子處理之地籍資料者。

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** 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。

集體農場之辦法，另以法律定之。

**第 87 條** 凡編為建築用地，未依法使用者，為空地。

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** 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。

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** 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徵收整理重劃，再照徵收原價分宗放領，但得加收整理土地所需之費用。

前項徵收之土地，得分期徵收，分區開放，未經開放之區域，得為保留徵收，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，得為保留徵收，並限制其建築。但臨時性質之建築，不在此限。

## 第三章 房屋及地基使用

**第 94 條** 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。

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** 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。

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** 以現金為租賃之擔保者，其現金利息視為租金之一部。

前項利率之計算，應與租金所由算定之利率相等。

**第 99 條** 前條擔保之金額，不得超過二個月房屋租金之總額。

已交付之擔保金，超過前項限度者，承租人得以超過之部分抵付房租。

**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** 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。

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** 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。

前項所稱耕作，包括漁牧。

**第 107 條** 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。

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** 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。

前項地價，指法定地價，未經依規定地價之地方，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** 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。

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** 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。

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** 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。但以其未失效能部分之價值為限。

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** 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。

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** 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。

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。

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，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，依本法之規定徵稅。

**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，不得用任何名目徵收或附加稅款。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，得依法徵收工程受益費。

### 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** 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。

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** 標準地價評議委員會之組織規程，由中央地政機關定之。

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之二十以內之增減。

**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之五十以上之增減時，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徵收一次，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徵收之。

**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，依前條稅率徵收，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，其超過部分加徵千分之二。

- 二 超過累進起點地價百分之一千以下者，除按前款規定徵收外，就其已超過百分之五百部分加徵千分之三。

- 三 超過累進起點地價百分之一千五百以下者，除按前款規定徵收外，就其已超過百分之一千部分加徵千分之五，以後每超過百分之五百就其超過部分遞加千分之五，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** 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，加徵空地稅。

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** 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，加徵荒地稅。

前項荒地稅，不得少於應徵之地價稅，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** 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，徵收之。

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

成後屆滿五年時徵收之。

**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** 前條之原規定地價及前次移轉時之地價，稱為原地價。

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，徵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下者，除按前款規定徵收外，就其已超過百分之一百部分徵收百分之四十。
- 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徵收外，就其超過百分之二百部分徵收百分之六十。
- 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徵收外，就其

超過部分徵收百分之八十。

**第 182 條** 土地所有權之移轉為絕賣者，其增值稅向出賣人徵收之，如為繼承或贈與者，其增值稅向繼承人或受贈人徵收之。

**第 183 條** 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徵收之。

前項土地設有典權者，其增值稅得向典權人徵收之。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，按年徵稅，其最高稅率，不得超過千分之十。

**第 186 條** 建築改良物稅之徵收，於徵收地價稅時為之，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，免予徵稅。

**第 188 條** 農作改良物不得徵稅。

**第 189 條** 地價每畝不滿五百元之地方，其建築改良物，應免予徵稅。

**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，免徵土地稅及改良物稅。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，免稅或減免。

**第 194 條** 因保留徵收或依法律限制不能使用之土地，概應免稅。但在保留徵收期內，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，免徵地價稅。

**第 196 條** 因土地徵收或土地重劃，致所有權移轉時，不徵收土地增值稅。

**第 197 條** 農人之自耕地及自住地，於十年屆滿無移轉時，不徵收土地增值稅。

**第 198 條** 農地因農人施用勞力與資本，致地價增漲時，不徵收土地增值稅。

**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，仍應繼續徵稅。

## 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，按月加徵所欠數額百分之二以下之罰鍰

，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** 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。

前項展期，以一年為限。

**第 204 條** 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。

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。

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徵罰鍰。

**第 206 條** 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。

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 土地徵收

### 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，徵收私有土地。但徵收之範圍，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，得徵收私有土地。但應以法律規定者為限。

**第 210 條** 徵收土地，遇有名勝古蹟，應於可能範圍內避免之。

名勝古蹟已在被徵收土地區內者，應於可能範圍內保存之。

**第 211 條** 需用土地人於聲請徵收土地時，應證明其興辦之事業已得法令之許可。

**第 212 條** 因左列各款之一徵收土地，得為區段徵收：

- 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。

前項區段徵收，謂於一定區域內之土地，應重新分宗整理，而為全區土地之徵收。

**第 213 條** 因左列各款之一，得為保留徵收：

- 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。

前項保留徵收，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徵收之範圍，並禁止妨礙徵收之使用。

**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** 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。

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。

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** 徵收之土地，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。

前項補償金，以不超過接連地因受徵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** 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。

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。

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者，不得聲請收回土地。

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 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，不得徵收之。但徵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 徵收程序

**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** 徵收土地，應由需用土地人擬具詳細徵收計畫書，並附具徵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，有二人以上聲請徵收時，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** 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。

前項公告之期間為三十日。

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** 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。

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，不視為被徵收土地應有之負擔。

**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** 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。

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** 徵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徵收土地，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** 被徵收土地之所有權人，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 徵收補償

**第 236 條** 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。

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** 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。

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** 保留徵收之土地應補償之地價，依徵收時之地價。

**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，應按成熟之孳息估定之；其被徵收時與其孳息成熟時相距超過一年者，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** 因徵收土地致其改良物遷移時，應給以相當遷移費。

**第 245 條** 因土地一部分之徵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** 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。

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。

## 土地法施行法

公發布時間：中華民國 24 年 4 月 5 日國民政府公布；並自中華民國 25 年 3 月 1 日施行

修正時間：中華民國一百零六年六月十五日總統華總一義字第 10000122991 號令刪除公布第 44、45 條條文

### 第一編 總則

**第 1 條** 本施行法依土地法第九條之規定制定之。

**第 2 條** 土地法及本施行法自本施行法公布之日施行。

**第 3 條** 在土地法施行以前，各地方辦理之地政事項，應經中央地政機關之核定；其不合者，應令更正之。

**第 4 條** 土地法第二條規定各類土地之分目及其符號，在縣(市)，由該管縣(市)地政機關調查當地習用名稱，報請中央地政機關核定之；在直轄市，由直轄市地政機關自行訂定，並報中央地政機關備查。

**第 5 條** 土地法第十四條第一款至第四款所謂一定限度，由該管直轄市或縣(市)地政機關會同水利主管機關劃定之。

**第 6 條** 凡國營事業需用公有土地時，應該該事業最高主管機關核定其範圍，向該管直轄市或縣(市)政府無償撥用。但應報經行政院核准。

**第 7 條** 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 8 條** 依土地法第二十九條以土地債券照價收買私有土地，其土地債券之清付期限，最長不得逾五年。

### 第二編 地籍

**第 9 條** 在土地法施行前，各地方已辦之地籍測量，如合於土地法第四十四條之規定者，得由直轄市或縣(市)政府將辦理情形，報請中央地政機關核定，免予重辦。

**第 10 條** 依土地法第四十八條公布登記期限，應報請中央地政機關備查。

**第 11 條** 土地法施行前，業經辦竣土地登記之地區，在土地法施行後，於期限內換發土地權利書狀，並編造土地登記總簿者，視為已依土地法辦理土地總登記。

**第 12 條** 已辦地籍測量，尚未辦理土地登記，而業經呈准註冊發照之地方，應依法辦理土地總登記，發給土地權利書狀。但所收書狀費及登記費，應扣除發照時已收之費用。

**第 13 條** 依土地法辦理土地總登記之地方，自開始登記之日起，法院所辦不動產登記應即停止辦理；其已經法院為不動產登記之土地，應免費予以登記。

**第 14 條** (刪除)

**第 15 條** 依土地法第五十五條及第五十七條所為公告之期限，由該管直轄市或縣(市)地政機關報請中央地政機關核定之。

**第 16 條** 在辦理土地總登記期間，未稅白契准緩期報稅，並免予處罰。

**第 17 條** 土地登記書表簿冊格式及尺幅，由中央地政機關定之。

**第 17 條之 1** 登記總簿滅失時，登記機關應依有關資料補造之，並應保持原有之次序。

依前項規定補造登記總簿，應公告、公開提供閱覽三十日，並通知登記名義人，及將補造經過情形層報中央地政機關備查。

**第 18 條** 土地登記費及書狀費，不因標準地價發生異議，停止徵收。但標準地價依法決定後，應依照改正。

**第 19 條** 起伏地區田地坵形過碎時，得就同一權利人所有地區相連地目相同之坵併為一宗，並於宗地籍圖內測繪坵形。但登記時仍按宗登記。

**第 19 條之 1** 兩宗以上之土地如已設定不同種類之他項權利，或經法院查封、假扣押、假處分或破產之登記者，不得合併。

### 第三編 土地使用

**第 20 條** 依土地法第八十四條編定使用地公布後，應分別通知土地所有權人，並報請中央地政機關備查。

**第 21 條** 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 22 條** 依土地法第八十九條照價收買之土地，其地價得分期給付之。但清付期限，最長不得逾五年。

**第 23 條** 都市計畫之擬訂及變更，應報請中央地政機關核定之。

**第 24 條** 新設都市分區開放之區域，於都市計畫中規定之；分期開放之時間，該管直轄市或縣(市)政府依地方需要定之。但應經中央地政機關之核定。

**第 25 條** 土地法第九十七條所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，建築物價額依該管直轄市或縣(市)地政機關估定之價額。

**第 26 條** 依地方習慣以農產物繳付地租之地方，農產物折價之標準，由該管直轄市或縣(市)地政機關依當地農產物最近二年之平均市價規

定之。

地價如經重估，農產物價亦應視實際變更，重予規定。

**第 27 條** 土地法第一百四十四條第一、第二、第六、第七各款之規定，於定期租用耕地之契約準用之。

**第 28 條** 依土地法第一百二十條，承租人向出租人要求償還其所耕地特別改良物時，其未失效能部分之價值，得由該管直轄市或縣(市)地政機關估定之。

**第 29 條** 土地法第一百二十三條規定減租或免租之決定，應經中央地政機關之核定。

**第 30 條** 土地法第一百五條、第一百二十二條及第一百二十三條之規定，於有永佃權之土地準用之。

**第 31 條** 各地方荒地使用計畫，由直轄市或縣(市)政府定之，並報請中央地政機關及中央墾務機關備查。但大宗荒地面積在十萬畝以上者，得由中央地政機關及中央墾務機關會同直轄市或縣(市)政府定之。

**第 32 條** 承墾人墾竣取得所有權之土地，其使用管理及移轉、繼承，均準用土地法及本法關於自耕農戶之規定。

**第 33 條** 城市地方土地重劃，應經中央地政機關核定之。

**第 34 條** 農地重劃計畫，由該管直轄市或縣(市)政府依農業技術地方需要定之，並應報請中央地政機關備查。

**第 35 條** 土地重劃區內之地價，如尚未規定，應於施行重劃前依法規定之。

### 第四編 土地稅

**第 36 條** 業經依法規定地價之地方，應即由該管直轄市或縣(市)政府分別依土地法第一百六十九條擬訂

基本稅率，依第一百七十一條擬訂累進起點地價，依第一百七十三條擬訂加徵空地稅倍數，依第一百七十四條擬訂加徵荒地稅倍數，依第一百八十條擬訂土地增值免稅額，及依第一百八十六條擬訂建築改良物稅率，併層轉行政院核定舉辦地價稅、土地增值稅及建築改良物稅。

**第 37 條** (刪除)

**第 38 條** (刪除)

**第 39 條** (刪除)

**第 40 條** 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 41 條** 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 42 條** 地價稅基本稅率暨累進起點地價、空地稅倍數、荒地稅倍數、土地增值稅免稅額及建築改良物稅率，確定施行後，如有增減，必要時應依本施行法第三十六條規定之程序辦理，並於會計年度開始前確定公布。

**第 43 條** 土地法第一百七十三條、第一百七十四條所稱之應繳地價稅，係指該空地及荒地應繳之基本稅。

**第 44 條** (刪除)

**第 45 條** (刪除)

**第 46 條** 土地稅減免之標準及程序，由中央地政機關與中央財政機關以規則定之。

**第 47 條** 免稅地變為稅地時，應自次年起徵收土地稅。

**第 48 條** 稅地變為免稅地時，其土地稅自免稅原因成立之年免除之。

但未依免稅原因使用者，不得免稅。

## 第五編 土地徵收

**第 49 條** 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，並應盡量避免耕地。

**第 50 條** 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 51 條** 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 52 條** 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 53 條** 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 54 條** 直轄市或縣(市)地政機關於土地徵收地價補償完畢後，應將辦理經過情形，陳報中央地政機關核準備案。

**第 55 條** 依土地法第二百二十七條所為公告，應載明左列事項：

- 一 需用土地人之名稱。
- 二 興辦事業之種類。
- 三 徵收土地之詳明區域。
- 四 被徵收土地應補償之費額。

前項公告，應附同徵收土地圖，揭示於該管直轄市或縣(市)地政機關門首及被徵收土地所在地。

**第 56 條** 依土地法第二百二十七條所為通知，應照左列之規定：

- 一 被徵收土地已登記者，依照登記總簿所載之土地所有權人及土地他項權利人姓名、住所，以書面通知。
- 二 被徵收土地未經登記者，應以所在地之日報登載通知七日。

**第 57 條** 保留徵收之期間，應自公告之日起算。

**第 58 條** 被徵收土地補償金額之計算與發給，由需用土地人委託該管直轄市或縣(市)地政機關為之。

**第 59 條** 被徵收土地應有之負擔，由該管直轄市或縣(市)地政機關於

發給補償金時代為補償，並以其餘款交付被徵收土地之所有權人。

**第 60 條** 土地法第二百三十九條第二款之最後移轉價值，以業經登記者為準。

**第 61 條** 依土地法第二百四十六條第二項之規定，遷移無主墳墓時，應於十日以前公告之，公告期限不得少於七日。

# 土地登記規則

公發布時間：中華民國 35 年 10 月 2 日地政署訂定發布全文 109 條

修正時間：中華民國 103 年 12 月 25 日內政部臺內地字第 1031303704 四號令修正發布第 24 條之 1、第 132 條、第 155 條之 3 條文，自 104 年 2 月 2 日施行

## 第一章 總則

**第 1 條** 本規則依土地法第三十七條第二項規定訂定之。

**第 2 條** 土地登記，謂土地及建築改良物(以下簡稱建物)之所有權與他項權利之登記。

**第 3 條** 土地登記，由土地所在地之直轄市、縣(市)地政機關辦理之。但該直轄市、縣(市)地政機關在轄區內另設或分設登記機關者，由該土地所在地之登記機關辦理之。

建物跨越二個以上登記機關轄區者，由該建物門牌所屬之登記機關辦理之。

直轄市、縣(市)地政機關已在轄區內另設或分設登記機關，且登記項目已實施跨登記機關登記者，得由同直轄市、縣(市)內其他登記機關辦理之。

**第 4 條** 下列土地權利之取得、設定、移轉、喪失或變更，應辦理登記：

- 一 所有權。
- 二 地上權。
- 三 中華民國九十九年八月三日前發生之永佃權。
- 四 不動產役權。
- 五 典權。
- 六 抵押權。
- 七 耕作權。
- 八 農育權。
- 九 依習慣形成之物權。

土地權利名稱與前項第一款至第八款名稱不符，而其性質與其中之一種相同或相類者，經中央地政機關審定為前項第一款至第八款中之某種權利，得以該權利辦理登記，並添註其原有名稱。

**第 5 條** 土地登記得以電腦處理，其處理之系統規範由中央地政機關定之。

土地登記以電腦處理者，其處理方式及登記書表簿冊圖狀格式，得因應需要於系統規範中另定之。

**第 6 條** 土地權利經登記機關依本規則登記於登記簿，並校對完竣，加蓋登簿及校對人員名章後，為登記完畢。

土地登記以電腦處理者，經依系統規範登錄、校對，並異動地籍主檔完竣後，為登記完畢。

**第 7 條** 依本規則登記之土地權利，除本規則另有規定外，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記。

**第 8 條** 主登記，指土地權利於登記簿上獨立存在之登記；附記登記，指附屬於主登記之登記。

主登記之次序，應依登記之先後。附記登記之次序，應依主登記之次序。但附記登記各依其先後。

**第 9 條** 同一土地為他項權利登記時，其權利次序，除法律另有規定外，應依登記之先後。但於土地總登記期限內申請登記者，依其原設定之先後。

**第 10 條** 土地上已有建物者，應於土地所有權完成總登記後，始得為建物所有權登記。

**第 11 條** 未經登記所有權之土地，除法律或本規則另有規定外，不得為他項權利登記或限制登記。

**第 12 條** 登記原因證明文件為依法

與法院確定判決有同一效力者，於第二十七條第四款、第三十條第一款、第三十五條第三款、第一百條、第一百十九條第五項、第一百四十一條第一項第二款及第二項之規定準用之。

**第 13 條** 土地法第六十八條第一項及第六十九條所稱登記錯誤，係指登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符者；所稱遺漏，係指應登記事項而漏未登記者。

## 第二章 登記書表簿狀圖冊

**第 14 條** 登記機關應備下列登記書表簿冊圖狀：

- 一 登記申請書。
- 二 登記清冊。
- 三 契約書。
- 四 收件簿。
- 五 土地登記簿及建物登記簿。
- 六 土地所有權狀及建物所有權狀。
- 七 他項權利證明書。
- 八 地籍圖。
- 九 地籍總歸戶冊(卡)。
- 十 其他必要之書表簿冊。

**第 15 條** 收件簿按登記機關、鄉(鎮、市、區)、地段或案件性質設置，依收件之先後次序編號記載之。其封面記明該簿總頁數及起用年月，鈐蓋登記機關印，每頁依次編號，裝訂成冊。

**第 16 條** 登記簿用紙除第八十一條第二項規定外，應分標示部、所有權部及他項權利部，依次排列分別註明頁次，並於標示部用紙記明各部用紙之頁數。

**第 17 條** 登記簿就登記機關轄區情形按鄉(鎮、市、區)或地段登記之

，並應於簿面標明某鄉(鎮、市、區)某地段土地或建物登記簿冊次及起止地號或建號，裏面各頁蓋土地登記之章。

同一地段經分編二冊以上登記簿時，其記載方式與前項同。

**第 18 條** 登記簿應按地號或建號順序，採用活頁裝訂之，並於頁首附索引表。

**第 19 條** 收件簿、登記申請書及其附件，除土地所有權第一次登記案件應永久保存外，應自登記完畢之日起保存十五年。

前項文件之保存及銷毀，由登記機關依檔案法相關規定辦理。

**第 20 條** 登記簿及地籍圖由登記機關永久保存之。除法律或中央地政機關另有規定或為避免遭受損害外，不得攜出登記機關。

**第 21 條** 登記簿滅失時，登記機關應即依土地法施行法第十七條之一規定辦理。

**第 22 條** 一宗土地之登記簿用紙部分損壞時，登記機關應依原有記載全部予以重造。登記簿用紙全部損壞、滅失或其樣式變更時，登記機關應依原有記載有效部分予以重造。

**第 23 條** 登記機關應建立地籍資料庫，指定專人管理。其管理事項，由直轄市、縣(市)地政機關定之。

**第 24 條** 申請閱覽、抄寫、複印或攝影登記申請書及其附件者，以下列之一者為限：

- 一 原申請案之申請人、代理人。
- 二 登記名義人。
- 三 與原申請案有利害關係之人，並提出證明文件者。

**第 24 條之 1** 申請提供土地登記及地價資料，其資料分類及內容如下：

- 一 第一類：顯示登記名義人全部登記資料。
- 二 第二類：隱匿登記名義人之出生日期、部分姓名、部分統一編號、債務人及債務額比例、設定義務人及其他依法令規定需隱匿之資料。但限制登記、非自然人之姓名及統一編號，不在此限。
- 三 第三類：隱匿登記名義人之統一編號、出生日期之資料。

前項第二款資料，得依登記名義人之請求，隱匿部分住址資料。但為權利人之管理人及非自然人，不適用之。

登記名義人或其他依法令得申請者，得申請第一項第一款資料；任何人得申請第一項第二款資料；登記名義人、具有法律上通知義務或權利義務得喪變更關係之利害關係人得申請第一項第三款資料。

土地登記及地價資料之申請提供，委託代理人為之者，準用第三十七條第一項規定。

**第 25 條** 土地或建物所有權狀及他項權利證明書，應蓋登記機關印信及其首長職銜簽字章，發給權利人。

### 第三章 登記之申請及處理

#### 第一節 登記之申請

**第 26 條** 土地登記，除本規則另有規定外，應由權利人及義務人會同申請之。

**第 27 條** 下列登記由權利人或登記名義人單獨申請之：

- 一 土地總登記。
- 二 建物所有權第一次登記。
- 三 因繼承取得土地權利之登記。

- 四 因法院、行政執行分署或公正第三人拍定、法院判決確定之登記。
- 五 標示變更登記。
- 六 更名或住址變更登記。
- 七 消滅登記。
- 八 預告登記或塗銷登記。
- 九 法定地上權登記。
- 十 依土地法第十二條第二項規定回復所有權之登記。
- 十一 依土地法第十七條第二項、第三項、第二十條第三項、第七十三條之一、地籍清理條例第十一條、第三十七條或祭祀公業條例第五十一條規定標售或讓售取得土地之登記。
- 十二 依土地法第六十九條規定更正之登記。
- 十三 依土地法第一百三十三條規定取得耕作權或所有權之登記。
- 十四 依民法第五百十三條第三項規定抵押權之登記。
- 十五 依民法第七百六十九條、第七百七十條或第七百七十二條規定因時效完成之登記。
- 十六 依民法第八百二十四條之一第四項規定抵押權之登記。
- 十七 依民法第八百五十九條之四規定就自己不動產設定不動產役權之登記。
- 十八 依民法第八百七十條之一規定抵押權人拋棄其抵押權次序之登記。
- 十九 依民法第九百零六條之一第二項規定抵押權之登記。

二十 依民法第九百十三條第二項、第九百二十三條第二項或第九百二十四條但書規定典權人取得典物所有權之登記。

二十一、依民法第一千一百八十五條規定應屬國庫之登記。

二十二、依直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法作成調處結果之登記。

二十三、法人合併之登記。

二十四、其他依法律得單獨申請登記者。

**第 28 條** 下列各款應由登記機關逕為登記：

一 建物因行政區域調整、門牌整編或基地號因重測、重劃或依法逕為分割或合併所為之標示變更登記。

二 依第一百四十三條第三項規定之國有登記。

三 依第一百四十四條規定之塗銷登記。

四 依第一百五十三條規定之住址變更登記。

五 其他依法律得逕為登記者。

登記機關逕為登記完畢後，應將登記結果通知登記名義人。但登記機關依登記名義人之申請登記資料而逕為併案辦理，及因政府機關辦理行政區域調整、門牌整編而逕為辦理之住址變更或建物標示變更登記，不在此限。

**第 29 條** 政府機關遇有下列各款情形之一時，得囑託登記機關登記之：

一 因土地徵收或撥用之登記。

二 照價收買土地之登記。

三 因土地重測或重劃確定之登記。

四 因地目等則調整之登記。

五 依土地法第五十二條規定公有土地之登記。

六 依土地法第五十七條、第六十三條第二項、第七十三條之一第五項或地籍清理條例第十八條第二項規定國有土地之登記。

七 依強制執行法第十一條或行政執行法第二十六條準用強制執行法第十一條規定之登記。

八 依破產法第六十六條規定之登記。

九 依稅捐稽徵法第二十四條第一項規定之登記。

十 依國民住宅條例施行細則第二十三條第三項規定法定抵押權之設定及塗銷登記。

十一 依第一百四十七條但書規定之塗銷登記。

十二 依第一百五十一條規定之公有土地管理機關變更登記。

十三 其他依法規得囑託登記機關登記者。

**第 30 條** 下列各款登記，得代位申請之：

一 登記原因證明文件為法院確定判決書，其主文載明應由義務人先行辦理登記，而怠於辦理者，得由權利人代位申請之。

二 質權人依民法第九百零六條之一第一項規定辦理土地權利設定或移轉登記於出質人者。

三 典權人依民法第九百二十一條或第九百二十二條之一規

定重建典物而代位申請建物所有權第一次登記者。

四 其他依法律得由權利人代位申請登記者。

**第 31 條** 建物滅失時，該建物所有權人未於規定期限內申請消滅登記者，得由土地所有權人或其他權利人代位申請；亦得由登記機關查明後逕為辦理消滅登記。

前項建物基地有法定地上權登記者，應同時辦理該地上權塗銷登記；建物為需役不動產者，應同時辦理其供役不動產上之不動產役權塗銷登記。

登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知該建物所有權人及他項權利人。建物已辦理限制登記者，並應通知囑託機關或預告登記請求權人。

**第 32 條** 公同共有之土地，公同共有人中之一人或數人，為全體公同共有人之利益，得就公同共有土地之全部，申請為公同共有之登記。

登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知他公同共有人。

**第 33 條** 申請土地權利變更登記，應於權利變更之日起一個月內為之。繼承登記得自繼承開始之日起六個月內為之。

前項權利變更之日，係指下列各款之一者：

- 一 契約成立之日。
- 二 法院判決確定之日。
- 三 訴訟上和解或調解成立之日。
- 四 依鄉鎮市調解條例規定成立之調解，經法院核定之日。
- 五 依仲裁法作成之判斷，判斷書交付或送達之日。
- 六 產權移轉證明文件核發之日。
- 七 法律事實發生之日。

## 第 二 節 申請登記之文件

**第 34 條** 申請登記，除本規則另有規定外，應提出下列文件：

- 一 登記申請書。
- 二 登記原因證明文件。
- 三 已登記者，其所有權狀或其他項權利證明書。
- 四 申請人身分證明。
- 五 其他由中央地政機關規定應提出之證明文件。

前項第四款之文件，能以電腦處理達成查詢者，得免提出。

**第 35 條** 有下列情形之一者，得免提出前條第一項第三款之文件：

- 一 因徵收、區段徵收、撥用或照價收買土地之登記。
- 二 因土地重劃或重測確定之登記。
- 三 登記原因證明文件為法院權利移轉證書或確定判決之登記。
- 四 法院囑託辦理他項權利塗銷登記。
- 五 依法代位申請登記者。
- 六 遺產管理人或遺產清理人之登記。
- 七 法定地上權之登記。
- 八 依國民住宅條例規定法定抵押權之設定及塗銷登記。
- 九 依土地法第三十四條之一第一項至第三項規定辦理之登記，他共有人之土地所有權狀未能提出者。
- 十 依民法第五百十三條第三項規定之抵押權登記。
- 十一 依本規則規定未發給所有權狀或其他項權利證明書者。
- 十二 其他依法律免予提出者。

**第 36 條** 登記申請書除本規則另有規定外，應由申請人簽名或蓋章。

由代理人申請者，代理人並應於登記申請書或委託書內簽名或蓋章；有複代理人者，亦同。

**第 37 條** 土地登記之申請，委託代理人為之者，應附具委託書；其委託複代理人者，並應出具委託複代理人之委託書。但登記申請書已載明委託關係者，不在此限。

前項代理人或複代理人，代理申請登記時，除法律另有規定外，應親自到場，並由登記機關核對其身分。

**第 38 條** 代理申請登記檢附之委託書具備特別授權之要件者，委託人得免於登記申請書內簽名或蓋章。

前項委託書應載明委託事項及委託辦理登記之土地或建物權利之坐落、地號或建號與權利範圍。

**第 39 條** 父母處分未成年子女所有之土地權利，申請登記時，應於登記申請書適當欄記明確為其利益處分並簽名。

未成年人或受監護宣告之人，其監護人代理受監護人或受監護宣告之人購置或處分土地權利，應檢附法院許可之證明文件。

繼承權之拋棄經法院准予備查者，免依前二項規定辦理。

**第 40 條** 申請登記時，登記義務人應親自到場，提出國民身分證正本，當場於申請書或登記原因證明文件內簽名，並由登記機關指定人員核符後同時簽證。

前項登記義務人未領有國民身分證者，應提出下列身分證明文件：

- 一、外國人應提出護照或中華民國居留證。
- 二、旅外僑民應提出經僑務委員

會核發之華僑身分證明書或中央地政主管機關規定應提出之文件，及其他附具照片之身分證明文件。

三、大陸地區人民應提出經行政院設立或指定之機構或委託之民間團體驗證之身分證明文件或臺灣地區長期居留證。

四、香港、澳門居民應提出護照或香港、澳門永久居留資格證明文件。

五、歸化或回復中華民國國籍者，應提出主管機關核發之歸化或回復國籍許可證明文件。

**第 41 條** 申請登記時，有下列情形之一者，當事人得免親自到場：

- 一 依第二十七條第四款規定，得由權利人單獨申請登記。
- 二 登記原因證明文件及同意書經依法公證、認證。
- 三 與有前款情形之案件同時連件申請辦理，而登記義務人同一，且其所蓋之印章相同。
- 四 登記原因證明文件經依法由地政士簽證。
- 五 登記義務人為無行為能力人或限制行為能力人，其法定代理人已依第三十九條規定辦理並親自到場。
- 六 登記義務人依土地登記印鑑設置及使用作業要點於土地所在地之登記機關設置土地登記印鑑。
- 七 外國人或旅外僑民授權第三人辦理土地登記，該授權書經我駐外館處驗證。
- 八 大陸地區人民或香港、澳門居民授權第三人辦理土地登

記，該授權書經行政院設立或指定之機構或委託之民間團體驗證。

- 九 祭祀公業土地授權管理人處分，該契約書依法經公證或認證。
- 十 檢附登記原因發生日期前一年以後核發之當事人印鑑證明。
- 十一 土地合併時，各所有權人合併前後應有部分之價值差額在一平方公尺公告土地現值以下。
- 十二 建物所有權第一次登記協議書與申請書權利人所蓋印章相符。
- 十三 依第四十三條第三項規定辦理更正登記所提出之協議書，各共有人更正前後應有部分之價值差額在一平方公尺公告土地現值以下。
- 十四 依第一百零四條規定以籌備人公推之代表人名義申請登記提出協議書。
- 十五 其他由中央地政機關規定得免由當事人親自到場。

**第 42 條** 申請人為法人者，應提出法人登記證明文件及其代表人之資格證明。其為義務人時，應另提出法人登記機關核發之法人及代表人印鑑證明或其他足資證明之文件，及於登記申請書適當欄記明確依有關法令規定完成處分程序，並蓋章。

前項應提出之文件，於申請人為公司法人者，為法人登記機關核發之設立、變更登記表或其抄錄本、影本。

義務人為財團法人或祭祀公業法人者，應提出其主管機關核准或

同意備查之證明文件。

**第 43 條** 申請登記，權利人為二人以上時，應於登記申請書件內記明應有部分或相互之權利關係。

前項應有部分，應以分數表示之，其分子分母不得為小數，分母以整十、整百、整千、整萬表示為原則，並不得超過六位數。

已登記之共有土地權利，其應有部分之表示與前項規定不符者，得由登記機關通知土地所有權人於三十日內自行協議後準用更正登記辦理，如經通知後逾期未能協議者，由登記機關報請上級機關核准後更正之。

**第 44 條** 申請登記須第三人同意者，應檢附第三人同意書或由第三人在登記申請書內註明同意事由。

前項第三人除符合第四十一條第二款、第五款至第八款及第十款規定之情形者外，應親自到場，並依第四十條規定程序辦理。

### 第 三 節 登記規費及罰鍰

**第 45 條** 登記規費，係指土地法所規定之登記費、書狀費、工本費及閱覽費。

**第 46 條** 土地登記，應依土地法規定繳納登記規費。登記費未滿新臺幣一元者，不予計收。但有下列情形之一者，免繳納：

- 一 抵押權設定登記後，另增加一宗或數宗土地權利為共同擔保時，就增加部分辦理設定登記者。
- 二 抵押權次序讓與、拋棄或變更登記。
- 三 權利書狀補(換)給登記。
- 四 管理人登記及其變更登記。
- 五 其他法律規定免納者。

以郵電申請發給登記簿或地籍

圖謄本或節本者，應另繳納郵電費。

登記規費之收支應依預算程序辦理。

**第 47 條** 登記規費應於申請登記收件後繳納之。

**第 48 條** 申請建物所有權第一次登記，於計收登記規費時，其權利價值，依下列規定認定之：

- 一 建物在依法實施建築管理地區者，應以使用執照所列工程造价為準。
- 二 建物在未實施建築管理地區者，應以當地稅捐稽徵機關所核定之房屋現值為準。

**第 49 條** 申請他項權利登記，其權利價值為實物或非現行通用貨幣者，應由申請人按照申請時之價值折算為新臺幣，填入申請書適當欄內，再依法計收登記費。

申請地上權、永佃權、不動產役權、耕作權或農育權之設定或移轉登記，其權利價值不明者，應由申請人於申請書適當欄內自行加註，再依法計收登記費。

前二項權利價值低於各該權利標之物之土地申報地價或當地稅捐稽徵機關核定之房屋現值百分之四時，以各該權利標之物之土地申報地價或當地稅捐稽徵機關核定之房屋現值百分之四為其一年之權利價值，按存續之年期計算；未定期限者，以七年計算之價值標準計收登記費。

**第 50 條** 逾期申請登記之罰鍰，應依土地法之規定計收。

土地權利變更登記逾期申請，於計算登記費罰鍰時，對於不能歸責於申請人之期間，應予扣除。

**第 51 條** 已繳之登記費及書狀費，有下列情形之一者，得由申請人於五年內請求退還之：

- 一 登記申請撤回者。
- 二 登記依法駁回者。
- 三 其他依法令應予退還者。

申請人於五年內重新申請登記者，得予援用未申請退還之登記費及書狀費。

**第 52 條** 已繳之登記費罰鍰，除法令另有規定外，不得申請退還。

經駁回之案件重新申請登記，其罰鍰應重新核算，如前次申請已核計罰鍰之款項者應予扣除，且前後數次罰鍰合計不得超過應納登記費之二十倍。

#### 第四節 登記處理程序

**第 53 條** 辦理土地登記程序如下：

- 一 收件。
- 二 計收規費。
- 三 審查。
- 四 公告。
- 五 登簿。
- 六 繕發書狀。
- 七 異動整理。
- 八 歸檔。

前項第四款公告，僅於土地總登記、土地所有權第一次登記、建物所有權第一次登記、時效取得登記、書狀補給登記及其他法令規定者適用之。第七款異動整理，包括統計及異動通知。

**第 54 條** 登記機關接收登記申請書時，應即收件，並記載收件有關事項於收件簿與登記申請書。

前項收件，應按接收申請之先後編列收件號數，登記機關並應給與申請人收據。

**第 55 條** 登記機關接收申請登記案件後，應即依法審查。辦理審查人員，應於登記申請書內簽註審查意見及日期，並簽名或蓋章。

申請登記案件，經審查無誤者，應即登載於登記簿。但依法應予公告或停止登記者，不在此限。

**第 56 條** 有下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由或法令依據，通知申請人於接到通知書之日起十五日內補正：

- 一 申請人之資格不符或其代理人之代理權有欠缺者。
- 二 登記申請書不合程式，或應提出之文件不符或缺者。
- 三 登記申請書記載事項，或關於登記原因之事項，與登記簿或其證明文件不符，而未能證明其不符之原因者。
- 四 未依規定繳納登記規費者。

**第 57 條** 有下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請：

- 一 不屬受理登記機關管轄者。
- 二 依法不應登記者。
- 三 登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執者。
- 四 逾期未補正或未照補正事項完全補正者。

申請人不服前項之駁回者，得依訴願法規定提起訴願。

依第一項第三款駁回者，申請人並得訴請司法機關裁判。

**第 58 條** 駁回登記之申請時，應將登記申請書件全部發還，並得將駁回理由有關文件複印存查。

**第 59 條** 申請登記案件，於登記完畢前，全體申請人以書面申請撤回者，登記機關應即將登記申請書及附件發還申請人。

**第 60 條** 已駁回或撤回登記案件，重新申請登記時，應另行辦理收件。

**第 61 條** 登記，應依各類案件分別

訂定處理期限，並依收件號數之次序或處理期限為之。其為分組辦理者亦同。除法令另有規定外，同一宗土地之權利登記，其收件號數在後之土地，不得提前登記。

登記程序開始後，除法律或本規則另有規定外，不得停止登記之進行。

**第 62 條** 應登記之事項記載於登記簿後，應由登簿及校對人員分別辦理並加蓋其名章。

**第 63 條** 登記原因證明文件所載之特約，其屬應登記以外之事項，登記機關應不予審查登記。

**第 64 條** 權利人為二人以上時，應將全部權利人分別予以登載。義務人為二人以上時，亦同。

**第 65 條** 土地權利於登記完畢後，除本規則或其他法規另有規定外，登記機關應即發給申請人權利書狀。但得就原書狀加註者，於加註後發還之。

有下列情形之一，經申請人於申請書記明免繕發權利書狀者，得免發給之，登記機關並應於登記簿其他登記事項欄內記明之：

- 一 建物所有權第一次登記。
- 二 共有物分割登記，於標示變更登記完畢者。
- 三 公有土地權利登記。

登記機關逕為辦理土地分割登記後，應通知土地所有權人換領土地所有權狀；換領前得免繕造。

**第 66 條** 土地權利如係共有者，應按各共有人分別發給權利書狀，並於書狀內記明其權利範圍。

共有人取得他共有人之應有部分者，於申請登記時，應檢附原權利書狀，登記機關應就其權利應有部分之總額，發給權利書狀。

同一所有權人於同一區分所有

建物有數專有部分時，其應分擔之基地權利應有部分，得依申請人之申請分別發給權利書狀。

**第 67 條** 土地登記有下列各款情形之一，未能提出權利書狀者，應於登記完畢後公告註銷：

- 一 申辦繼承登記，經申請之繼承人檢附切結書者。
- 二 申請他項權利塗銷登記，經檢附他項權利人切結書者，或他項權利人出具已交付權利書狀之證明文件，並經申請人檢附未能提出之切結書者。
- 三 申請建物滅失登記，經申請人檢附切結書者。
- 四 申請塗銷信託、信託歸屬或受託人變更登記，經權利人檢附切結書者。
- 五 申請都市更新權利變換登記，未受分配或不願參與分配者；或經登記機關於登記完畢後通知換領土地及建築物權利書狀，未於規定期限內提出者。
- 六 合於第三十五條第一款至第五款、第九款及第十二款情形之一者。

**第 68 條** 登記完畢之登記申請書件，除登記申請書、登記原因證明文件或其副本、影本及應予註銷之原權利書狀外，其餘文件應加蓋登記完畢之章，發還申請人。

**第 69 條** 由權利人單獨申請登記者，登記機關於登記完畢後，應即以書面通知登記義務人。但有下列情形之一者，不在此限：

- 一 無義務人者。
- 二 法院、行政執行分署或公正第三人拍定之登記。
- 三 抵押權人為金融機構，辦理

抵押權塗銷登記，已提出同意塗銷證明文件者。

前項義務人為二人以上時，應分別通知之。

**第 70 條** 政府因實施土地重劃、區段徵收及依其他法律規定，公告禁止所有權移轉、變更、分割及設定負擔之土地，登記機關應於禁止期間內，停止受理該地區有關登記案件之申請。但因繼承、強制執行、徵收、法院判決確定或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權而申請登記者，不在此限。

## 第四章 總登記

### 第一節 土地總登記

**第 71 條** 土地總登記，所有權人應於登記申請期限內提出登記申請書，檢附有關文件向登記機關申請之。

土地總登記前，已取得他項權利之人，得於前項登記申請期限內，會同所有權人申請之。

**第 72 條** 登記機關對審查證明無誤之登記案件，應公告十五日。

**第 73 條** 前條公告，應於主管登記機關之公告處所為之，其內容應載明下列事項：

- 一 申請登記為所有權人或他項權利人之姓名、住址。
- 二 土地標示及權利範圍。
- 三 公告起訖日期。
- 四 土地權利關係人得提出異議之期限、方式及受理機關。

**第 74 條** 依前條公告之事項如發現有錯誤或遺漏時，登記機關應於公告期間內更正，並即於原公告之地方重新公告十五日。

**第 75 條** 土地權利關係人於公告期間內提出異議，而生權利爭執事件者，登記機關應於公告期滿後，依

土地法第五十九條第二項規定調處。

**第 76 條** (刪除)

**第 77 條** 土地總登記後，未編號登記之土地，因地籍管理，必須編號登記者，其登記程序準用土地總登記之程序辦理。

**第 二 節 建物所有權第一次登記**

**第 78 條** 申請建物所有權第一次登記前，應先向登記機關申請建物第一次測量。但在中華民國一百零二年十月一日以後領有使用執照之建物，檢附依使用執照竣工平面圖繪製及簽證之建物標示圖辦理登記者，不在此限。

**第 78 條之 1** 前條之建物標示圖，應由開業之建築師、測量技師或其他依法規得為測量相關簽證之專門職業及技術人員辦理繪製及簽證。

前項建物標示圖，應記明本建物平面圖、位置圖及建物面積確依使用執照竣工平面圖繪製，如有遺漏或錯誤致他人受損害者，建物起造人及繪製人願負法律責任等字樣及開業證照字號，並簽名或蓋章。

依建物標示圖申請建物所有權第一次登記，申請人與委託繪製人不同時，應於登記申請書適當欄註明同意依該圖繪製成果辦理登記，並簽名或蓋章。

**第 79 條** 申請建物所有權第一次登記，應提出使用執照或依法得免發使用執照之證件及建物測量成果圖或建物標示圖。有下列情形者，並應附其他相關文件：

- 一 區分所有建物申請登記時，應檢具全體起造人就專有部分所屬各共有部分及基地權利應有部分之分配文件。
- 二 區分所有建物之專有部分，依使用執照無法認定申請人之權利範圍及位置者，應檢

具全體起造人之分配文件。

- 三 區分所有建物之地下層或屋頂突出物，依主管建築機關備查之圖說標示為專有部分且未編釘門牌者，申請登記時，應檢具戶政機關核發之所在地址證明。
- 四 申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件。

前項第三款之圖說未標示專有部分者，應另檢附區分所有權人依法約定為專有部分之文件。

實施建築管理前建造之建物，無使用執照者，應提出主管建築機關或鄉（鎮、市、區）公所之證明文件或實施建築管理前有關該建物之下列文件之一：

- 一 曾於該建物設籍之戶籍證明文件。
- 二 門牌編釘證明。
- 三 繳納房屋稅憑證或稅籍證明。
- 四 繳納水費憑證。
- 五 繳納電費憑證。
- 六 未實施建築管理地區建物完工證明書。
- 七 地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。
- 八 其他足資證明之文件。

前項文件內已記載面積者，依其所載認定。未記載面積者，由登記機關會同直轄市、縣（市）政府主管建築、農業、稅務及鄉（鎮、市、區）公所等單位，組成專案小組並參考航照圖等有關資料實地會勘作成紀錄以為合法建物面積之認定證明。

第三項之建物與基地非屬同一人所有者，並另附使用基地之證明

文件。

**第 80 條** 區分所有建物，區分所有權人得就其專有部分及所屬共有部分之權利，單獨申請建物所有權第一次登記。

**第 81 條** 區分所有建物所屬共有部分，除法規另有規定外，依區分所有權人按其設置目的及使用性質之約定情形，分別合併，另編建號，單獨登記為各相關區分所有權人共有。

區分所有建物共有部分之登記僅建立標示部及加附區分所有建物共有部分附表，其建號、總面積及權利範圍，應於各專有部分之建物所有權狀中記明之，不另發給所有權狀。

**第 82 條** (刪除)

**第 83 條** 區分所有權人申請建物所有權第一次登記時，除依第七十九條規定，提出相關文件外，並應於申請書適當欄記明基地權利種類及範圍。

登記機關受理前項登記時，應於建物登記簿標示部適當欄記明基地權利種類及範圍。

**第 84 條** 建物所有權第一次登記，除本節規定者外，準用土地總登記程序。

## 第五章 標示變更登記

**第 85 條** 土地總登記後，因分割、合併、增減、地目變更及其他標示之變更，應為標示變更登記。

**第 86 條** 一宗土地之部分合併於他土地時，應先行申請辦理分割。

**第 87 條** 一宗土地之部分已設定地上權、永佃權、不動產役權、典權或農育權者，於辦理分割登記時，應先由土地所有權人會同他項權利人申請勘測確定權利範圍及位置後

為之。但設定時已有勘測位置圖且不涉及權利位置變更者，不在此限。

**第 88 條** 二宗以上所有權人不同之土地辦理合併時，各所有權人之權利範圍依其協議定之。

設定有地上權、永佃權、不動產役權、典權、耕作權或農育權之土地合併時，應先由土地所有權人會同他項權利人申請他項權利位置圖勘測。但設定時已有勘測位置圖且不涉及權利位置變更者，不在此限。

前項他項權利於土地合併後仍存在於合併前原位置之上，不因合併而受影響。

設定有抵押權之土地合併時，該抵押權之權利範圍依土地所有權人與抵押權人之協議定之。

**第 89 條** 申請建物基地分割或合併登記，涉及基地號變更者，應同時申請基地號變更登記。建物與基地所有權人不同時，得由基地所有權人代為申請或由登記機關查明後逕為辦理變更登記。

前項登記，除建物所有權人申請登記者外，登記機關於登記完畢後，應通知建物所有權人換發或加註建物所有權狀。

**第 90 條** 設定有他項權利之土地申請分割或合併登記，於登記完畢後，應通知他項權利人換發或加註他項權利證明書。

**第 91 條** 因土地重劃辦理權利變更登記時，應依據地籍測量結果釐正後之重劃土地分配清冊重造土地登記簿辦理登記。

土地重劃前已辦竣登記之他項權利，於重劃後繼續存在者，應按原登記先後及登記事項轉載於重劃後分配土地之他項權利部，並通知他項權利人。

重劃土地上已登記之建物未予拆除者，應逕為辦理基地號變更登記。

**第 92 條** 因地籍圖重測確定，辦理變更登記時，應依據重測結果清冊重造土地登記簿辦理登記。

建物因基地重測標示變更者，應逕為辦理基地號變更登記。

重測前已設定他項權利者，應於登記完畢後通知他項權利人。

## 第六章 所有權變更登記

**第 93 條** 土地總登記後，土地所有權移轉、分割、合併、增減或消滅時，應為變更登記。

**第 94 條** 區分所有建物之共有部分，除法令另有規定外，應隨同各相關專有部分及其基地權利為移轉、設定或限制登記。

**第 95 條** 部分共有人就共有土地全部為處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權申請登記時，登記申請書及契約書內，應列明全體共有人，及於登記申請書備註欄記明依土地法第三十四條之一第一項至第三項規定辦理。並提出他共有人應得對價或補償已受領或已提存之證明文件。但其無對價或補償者，免予提出。

依前項申請登記時，契約書及登記申請書上無須他共有人簽名或蓋章。

**第 96 條** 區分所有建物，數人共有一專有部分，部分共有人依土地法第三十四條之一規定就該專有部分連同其基地權利之應有部分為處分、變更或設定負擔時，其基地共有人，指該專有部分之全體共有人；其基地權利之應有部分，指該專有部分之全體共有人所持有之基地權利應有部分。

**第 97 條** 申請土地權利移轉登記時，依民法物權編施行法第八條之五第三項、第五項、土地法第三十四條之一第四項、農地重劃條例第五條第二款、第三款或文化資產保存法第二十八條規定之優先購買權人已放棄優先購買權者，應附具出賣人之切結書，或於登記申請書適當欄記明優先購買權人確已放棄其優先購買權，如有不實，出賣人願負法律責任字樣。

依民法第四百二十六條之二、第九百十九條、土地法第一百零四條、第一百零七條、耕地三七五減租條例第十五條或農地重劃條例第五條第一款規定，優先購買權人放棄或視為放棄其優先購買權者，申請人應檢附優先購買權人放棄優先購買權之證明文件；或出賣人已通知優先購買權人之證件並切結優先購買權人接到出賣通知後逾期不表示優先購買，如有不實，願負法律責任字樣。

依前二項規定申請之登記，於登記完畢前，優先購買權人以書面提出異議並能證明確於期限內表示願以同樣條件優先購買或出賣人未依通知或公告之條件出賣者，登記機關應駁回其登記之申請。

**第 98 條** 土地法第三十四條之一第四項規定，於區分所有建物之專有部分連同其基地應有部分之所有權一併移轉與同一人所有之情形，不適用之。

**第 99 條** 因徵收或照價收買取得土地權利者，直轄市、縣(市)地政機關應於補償完竣後一個月內，檢附土地清冊及已收受之權利書狀，囑託登記機關為所有權登記，或他項權利之塗銷或變更登記。

**第 100 條** 依據法院判決申請共有物分割登記者，部分共有人得提出

法院確定判決書及其他應附書件，單獨為全體共有人申請分割登記，登記機關於登記完畢後，應通知他共有人。其所有權狀態應俟登記規費繳納完畢後再行繕發。

**第 100 條之 1** 依民法第八百二十四條第三項規定申請共有物分割登記時，共有人中有應受金錢補償者，申請人應就其補償金額，對於補償義務人所分得之土地，同時為應受補償之共有人申請抵押權登記。但申請人提出應受補償之共有人已受領或為其提存之證明文件者，不在此限。

前項抵押權次序優先於第一百零七條第一項但書之抵押權；登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知各次序抵押權人及補償義務人。

**第 101 條**（刪除）

**第 102 條** 土地權利移轉、設定，依法須申報土地移轉現值者，於申報土地移轉現值後，如登記義務人於申請登記前死亡時，得僅由權利人敘明理由並提出第三十四條規定之文件，單獨申請登記。

登記權利人死亡時，得由其繼承人為權利人，敘明理由提出契約書及其他有關證件會同義務人申請登記。

前二項規定於土地權利移轉、設定或權利內容變更，依法無須申報土地移轉現值，經訂立書面契約，依法公證或申報契稅、贈與稅者，準用之。

**第 103 條** 破產管理人就破產財團所屬土地申請權利變更登記時，除依第三十四條規定辦理外，應提出破產管理人、監查人之資格證明文件與監查人之同意書或法院之證明文件。

**第 104 條** 法人或寺廟在未完成法人設立登記或寺廟登記前，取得土

地所有權或他項權利者，得提出協議書，以其籌備人公推之代表人名義申請登記。其代表人應表明身分及承受原因。

登記機關為前項之登記，應於登記簿所有權部或他項權利部其他登記事項欄註記取得權利之法人或寺廟籌備處名稱。

第一項之協議書，應記明於登記完畢後，法人或寺廟未核准設立或登記者，其土地依下列方式之一處理：

- 一 申請更名登記為已登記之代表人所有。
- 二 申請更名登記為籌備人全體共有。

第一項之法人或寺廟在未完成法人設立登記或寺廟登記前，其代表人變更者，已依第一項辦理登記之土地，應由該法人或寺廟籌備人之全體出具新協議書，辦理更名登記。

**第 105 條** 共有物分割應先申請標示變更登記，再申辦所有權分割登記。但無須辦理標示變更登記者，不在此限。

**第 106 條** 數宗共有土地併同辦理共有物分割者，不以同一地段、同一登記機關為限。

**第 107 條** 分別共有土地，部分共有人就應有部分設定抵押權者，於辦理共有物分割登記時，該抵押權按原應有部分轉載於分割後各宗土地之上。但有下列情形之一者，該抵押權僅轉載於原設定人分割後取得之土地上：

- 一 抵押權人同意分割。
- 二 抵押權人已參加共有物分割訴訟。
- 三 抵押權人經共有人告知訴訟而未參加。

前項但書情形，原設定人於分割後未取得土地者，申請人於申請共有物分割登記時，應同時申請該抵押權之塗銷登記。登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知該抵押權人。

## 第七章 他項權利登記

**第 108 條** 於一宗土地內就其特定部分申請設定地上權、不動產役權、典權或農育權登記時，應提出位置圖。

因主張時效完成，申請地上權、不動產役權或農育權登記時，應提出占有範圍位置圖。

前二項位置圖應先向該管登記機關申請土地複丈。

**第 108 條之 1** 申請地上權或農育權設定登記時，登記機關應於登記簿記明設定之目的及範圍；並依約定記明下列事項：

- 一 存續期間。
- 二 地租及其預付情形。
- 三 權利價值。
- 四 使用方法。
- 五 讓與或設定抵押權之限制。

前項登記，除第五款外，於不動產役權設定登記時準用之。

**第 108 條之 2** 不動產役權設定登記得由需役不動產之所有權人、地上權人、永佃權人、典權人、農育權人、耕作權人或承租人會同供役不動產所有權人申請之。

申請登記權利人為需役不動產承租人者，應檢附租賃關係證明文件。

前項以地上權、永佃權、典權、農育權、耕作權或租賃關係使用需役不動產而設定不動產役權者，其不動產役權存續期間，不得逾原

使用需役不動產權利之期限。

第一項使用需役不動產之物權申請塗銷登記時，應同時申請其供役不動產上之不動產役權塗銷登記。

**第 109 條** 不動產役權設定登記時，應於供役不動產登記簿之他項權利部辦理登記，並於其他登記事項欄記明需役不動產之地、建號及使用需役不動產之權利關係；同時於需役不動產登記簿之標示部其他登記事項欄記明供役不動產之地、建號。

前項登記，需役不動產屬於他登記機關管轄者，供役不動產所在地之登記機關應於登記完畢後，通知他登記機關辦理登記。

**第 109 條之 1** 申請典權設定登記時，登記機關應於登記簿記明其設定之範圍及典價；並依約定記明下列事項：

- 一 存續期間。
- 二 絕賣條款。
- 三 典物轉典或出租之限制。

**第 110 條** (刪除)

**第 111 條** 申請為抵押權設定之登記，其抵押人非債務人時，契約書及登記申請書應經債務人簽名或蓋章。

**第 111 條之 1** 申請普通抵押權設定登記時，登記機關應於登記簿記明擔保債權之金額、種類及範圍；契約書訂有利息、遲延利息之利率、違約金或其他擔保範圍之約定者，登記機關亦應於登記簿記明之。

**第 112 條** 以不屬同一登記機關管轄之數宗土地權利為共同擔保設定抵押權時，除第三條第三項另有規定外，應訂立契約分別向土地所在地之登記機關申請登記。

**第 113 條** 抵押權設定登記後，另增

加一宗或數宗土地權利共同為擔保時，應就增加部分辦理抵押權設定登記，並就原設定部分辦理抵押權內容變更登記。

**第 114 條** 以數宗土地權利為共同擔保，經設定抵押權登記後，就其中一宗或數宗土地權利，為抵押權之塗銷或變更時，應辦理抵押權部分塗銷及抵押權內容變更登記。

**第 114 條之 1** 以數宗土地權利為共同擔保，申請設定抵押權登記時，已限定各宗土地權利應負擔之債權金額者，登記機關應於登記簿記明之；於設定登記後，另為約定或變更限定債權金額申請權利內容變更登記者，亦同。

前項經變更之土地權利應負擔債權金額增加者，應經後次序他項權利人及後次序抵押權之共同抵押人同意。

**第 114 條之 2** 以一宗或數宗土地權利為擔保之抵押權，因擔保債權分割而申請抵押權分割登記，應由抵押權人會同抵押人及債務人申請之。

**第 115 條** 同一土地權利設定數個抵押權登記後，其中一抵押權因債權讓與為變更登記時，原登記之權利先後，不得變更。

抵押權因增加擔保債權金額申請登記時，除經後次序他項權利人及後次序抵押權之共同抵押人同意辦理抵押權內容變更登記外，應就其增加金額部分另行辦理設定登記。

**第 115 條之 1** 申請最高限額抵押權設定登記時，登記機關應於登記簿記明契約書所載之擔保債權範圍。

前項申請登記時，契約書訂有原債權確定日期之約定者，登記機關應於登記簿記明之；於設定登記

後，另為約定或於確定期日前變更約定申請權利內容變更登記者，亦同。

前項確定期日之約定，自抵押權設定時起，不得逾三十年。其因變更約定而申請權利內容變更登記者，自變更之日起，亦不得逾三十年。

**第 115 條之 2** 最高限額抵押權因原債權確定事由發生而申請變更為普通抵押權時，抵押人應會同抵押權人及債務人就結算實際發生之債權額申請為權利內容變更登記。

前項申請登記之債權額，不得逾原登記最高限額之金額。

**第 116 條** 同一標的之抵押權因次序變更申請權利變更登記，應符合下列各款規定：

一 因次序變更致先次序抵押權擔保債權金額增加時，其中有中間次序之他項權利存在者，應經中間次序之他項權利人同意。

二 次序變更之先次序抵押權已有民法第八百七十條之一規定之次序讓與或拋棄登記者，應經該次序受讓或受次序拋棄利益之抵押權人同意。

前項登記，應由次序變更之抵押權人會同申請；申請登記時，申請人並應於登記申請書適當欄記明確已通知債務人、抵押人及共同抵押人，並簽名。

**第 116 條之 1** 同一標的之普通抵押權，因次序讓與申請權利內容變更登記者，應由受讓人會同讓與人申請；因次序拋棄申請權利內容變更登記者，得由拋棄人單獨申請之。

前項申請登記，申請人應提出第三十四條及第四十條規定之文件

，並提出已通知債務人、抵押人及共同抵押人之證明文件。

**第 117 條** 承攬人依民法第五百十三條規定申請為抵押權登記或預為抵押權登記，除應提出第三十四條及第四十條規定之文件外，並應提出建築執照或其他建築許可文件，會同定作人申請之。但承攬契約經公證者，承攬人得單獨申請登記，登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知定作人。

承攬人就尚未完成之建物，申請預為抵押權登記時，登記機關應即暫編建號，編造建物登記簿，於他項權利部辦理登記。

**第 117 條之 1** 申請抵押權設定登記時，契約書訂有於債權已屆清償期而未為清償時，抵押物之所有權移屬於抵押權人之約定者，登記機關應於登記簿記明之；於設定登記後，另為約定或變更約定申請權利內容變更登記者，亦同。

抵押權人依前項約定申請抵押物所有權移轉登記時，應提出第三十四條及第四十條規定之文件，並提出擔保債權已屆清償期之證明，會同抵押人申請之。

前項申請登記，申請人應於登記申請書適當欄記明確確民法第八百七十三條之一第二項規定辦理，並簽名。

**第 117 條之 2** 質權人依民法第九百零六條之一第一項規定代位申請土地權利設定或移轉登記於出質人時，應提出第三十四條、第四十條規定之文件及質權契約書，會同債務人申請之。

前項登記申請時，質權人應於登記申請書適當欄記明確確已通知出質人並簽名，同時對出質人取得之該土地權利一併申請抵押權登記。

前二項登記，登記機關於登記

完畢後，應將登記結果通知出質人。

**第 118 條** 土地總登記後，因主張時效完成申請地上權登記時，應提出以行使地上權意思而占有之證明文件及占有土地四鄰證明或其他足資證明開始占有至申請登記時繼續占有事實之文件。

前項登記之申請，經登記機關審查證明無誤應即公告。

公告期間為三十日，並同時通知土地所有權人。

土地所有權人在前項公告期間內，如有異議，依土地法第五十九條第二項規定處理。

前四項規定，於因主張時效完成申請不動產役權、農育權登記時準用之。

## 第八章 繼承登記

**第 119 條** 申請繼承登記，除提出第三十四條第一項第一款及第三款之文件外，並應提出下列文件：

- 一 載有被繼承人死亡記事之戶籍謄本。
- 二 繼承人現在戶籍謄本。
- 三 繼承系統表。
- 四 遺產稅繳(免)納證明書或其他有關證明文件。
- 五 繼承人如有拋棄繼承，應依下列規定辦理：

(一)繼承開始時在中華民國七十四年六月四日以前者，應檢附拋棄繼承權有關文件；其向其他繼承人表示拋棄者，拋棄人應親自到場在拋棄書內簽名。

(二)繼承開始時在中華民國七十四年六月五日以後

者，應檢附法院准予備查之證明文件。

六 其他依法律或中央地政機關規定應提出之文件。

前項第二款之繼承人現在戶籍謄本，於部分繼承人申請登記為全體繼承人公同共有時，未能會同之繼承人得以曾設籍於國內之戶籍謄本及敘明未能檢附之理由書代之。

第一項第一款、第二款之戶籍謄本，能以電腦處理達成查詢者，得免提出。

第一項第三款之繼承系統表，由申請人依民法有關規定自行訂定，註明如有遺漏或錯誤致他人受損害者，申請人願負法律責任，並簽名。

因法院確定判決申請繼承登記者，得不提出第一項第一款、第三款及第五款之文件。

**第 120 條** 繼承人為二人以上，部分繼承人因故不能會同其他繼承人共同申請繼承登記時，得由其中一人或數人為全體繼承人之利益，就被繼承人之土地，申請為公同共有之登記。其經繼承人全體同意者，得申請為分別共有之登記。

登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知他繼承人。

**第 121 條** 胎兒為繼承人時，應由其母以胎兒名義申請登記，俟其出生辦理戶籍登記後，再行辦理更名登記。

前項胎兒以將來非死產者為限。如將來為死產者，其經登記之權利，溯及繼承開始時消滅，由其他繼承人共同申請更正登記。

**第 122 條** 遺產管理人就其所管理之土地申請遺產管理人登記時，除法律另有規定外，應提出親屬會議選定或經法院選任之證明文件。

**第 122 條之 1** 遺產清理人就其所管理之土地申請遺產清理人登記時，應提出經法院選任之證明文件。

**第 123 條** 受遺贈人申辦遺贈之土地所有權移轉登記，應由繼承人先辦繼承登記後，由繼承人會同受遺贈人申請之；如遺囑另指定有遺囑執行人時，應於辦畢遺囑執行人及繼承登記後，由遺囑執行人會同受遺贈人申請之。

前項情形，於繼承人因故不能管理遺產亦無遺囑執行人時，應於辦畢遺產清理人及繼承登記後，由遺產清理人會同受遺贈人申請之。

第一項情形，於無繼承人或繼承人有無不明時，仍應於辦畢遺產管理人登記後，由遺產管理人會同受遺贈人申請之。

## 第九章 土地權利信託登記

**第 124 條** 本規則所稱土地權利信託登記(以下簡稱信託登記)，係指土地權利依信託法辦理信託而為變更之登記。

**第 125 條** 信託以契約為之者，信託登記應由委託人與受託人會同申請之。

**第 126 條** 信託以遺囑為之者，信託登記應由繼承人辦理繼承登記後，會同受託人申請之；如遺囑另指定遺囑執行人時，應於辦畢遺囑執行人及繼承登記後，由遺囑執行人會同受託人申請之。

前項情形，於繼承人因故不能管理遺產亦無遺囑執行人時，應於辦畢遺產清理人及繼承登記後，由遺產清理人會同受託人申請之。

第一項情形，於無繼承人或繼承人有無不明時，仍應於辦畢遺產管理人登記後，由遺產管理人會同受託人申請之。

**第 127 條** 受託人依信託法第九條第二項取得土地權利，申請登記時，應檢附信託關係證明文件，並於登記申請書適當欄內載明該取得財產為信託財產及委託人身分資料。登記機關辦理登記時，應依第一百三十條至第一百三十二條規定辦理。

**第 128 條** 信託財產依第一百二十五條辦理信託登記後，於信託關係消滅時，應由信託法第六十五條規定之權利人會同受託人申請塗銷信託或信託歸屬登記。

前項登記，受託人未能會同申請時，得由權利人提出足資證明信託關係消滅之文件單獨申請之。未能提出權利書狀時，得檢附切結書或於土地登記申請書敘明未能提出之理由，原權利書狀於登記完畢後公告註銷。

**第 129 條** 信託財產因受託人變更，應由新受託人會同委託人申請受託人變更登記。

前項登記，委託人未能或無須會同申請時，得由新受託人提出足資證明文件單獨申請之。未能提出權利書狀時，準用前條第二項規定。

**第 130 條** 信託登記，除應於登記簿所有權部或他項權利部登載外，並於其他登記事項欄記明信託財產、委託人姓名或名稱，信託內容詳信託專簿。

前項其他登記事項欄記載事項，於辦理受託人變更登記時，登記機關應予轉載。

**第 131 條** 信託登記完畢，發給土地或建物所有權狀或他項權利證明書時，應於書狀記明信託財產，信託內容詳信託專簿。

**第 132 條** 土地權利經登記機關辦理信託登記後，應就其信託契約或遺囑複印裝訂成信託專簿，提供閱

覽或申請複印，其提供資料內容及申請人資格、閱覽費或複印工本費之收取，準用第二十四條之一及土地法第七十九條之二規定。

信託專簿，應自塗銷信託登記或信託歸屬登記之日起保存十五年。

**第 133 條** 信託內容有變更，而不涉及土地權利變更登記者，委託人應會同受託人檢附變更後之信託內容變更文件，以登記申請書向登記機關提出申請。

登記機關於受理前項申請後，應依信託內容變更文件，將收件號、異動內容及異動年月日於土地登記簿其他登記事項欄註明，並將登記申請書件複印併入信託專簿。

**第 133 條之 1** 申請人依不動產證券化條例或金融資產證券化條例規定申請信託登記時，為資產信託者，應檢附主管機關核准或申報生效文件及信託關係證明文件；登記機關辦理登記時，應於登記簿其他登記事項欄記明委託人姓名或名稱。

前項信託登記，為投資信託者，應檢附主管機關核准或申報生效文件，無須檢附信託關係證明文件；登記機關辦理登記時，應於登記簿其他登記事項欄記明該財產屬不動產投資信託基金信託財產。

依前項規定辦理信託登記後，於信託關係消滅、信託內容變更時，不適用第一百二十八條、第一百三十三條規定。

## 第十章 更正登記及限制登記

**第 134 條** (刪除)

**第 135 條** (刪除)

**第 136 條** 土地法第七十八條第八款所稱限制登記，謂限制登記名義人處分其土地權利所為之登記。

前項限制登記，包括預告登記、查封、假扣押、假處分或破產登記，及其他依法律所為禁止處分之登記。

**第 137 條** 申請預告登記，除提出第三十四條各款規定之文件外，應提出登記名義人同意書。

前項登記名義人除符合第四十一條第二款、第四款至第八款及第十款規定之情形者外，應親自到場，並依第四十條規定程序辦理。

**第 138 條** 土地總登記後，法院或行政執行分署囑託登記機關辦理查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或因法院裁定而為清算登記時，應於囑託書內記明登記之標的物標示及其事由。登記機關接獲法院或行政執行分署之囑託時，應即辦理，不受收件先後順序之限制。

登記標的物如已由登記名義人申請移轉或設定登記而尚未登記完畢者，應即改辦查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產或清算登記，並通知登記申請人。

登記標的物如已由登記名義人申請移轉與第三人並已登記完畢者，登記機關應即將無從辦理之事實函復法院或行政執行分署。但法院或行政執行分署因債權人實行抵押權拍賣抵押物，而囑託辦理查封登記，縱其登記標的物已移轉登記與第三人，仍應辦理查封登記，並通知該第三人及將移轉登記之事實函復法院或行政執行分署。

前三項之規定，於其他機關依法律規定囑託登記機關為禁止處分之登記，或管理人持法院裁定申請為清算之登記時，準用之。

**第 139 條** 法院或行政執行分署囑託登記機關，就已登記土地上之未登記建物辦理查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或因法院

裁定而為清算登記時，應於囑託書內另記明登記之確定標示以法院或行政執行分署人員指定勘測結果為準字樣。

前項建物，由法院或行政執行分署派員定期會同登記機關人員勘測。勘測費，由法院或行政執行分署命債權人於勘測前向登記機關繳納。

登記機關勘測建物完畢後，應即編列建號，編造建物登記簿，於所有權部辦理查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產或清算登記。並將該建物登記簿與平面圖及位置圖之影本函送法院或行政執行分署。

前三項之規定，於管理人持法院裁定申請為清算之登記時，準用之。

**第 140 條** 同一土地經辦理查封、假扣押或假處分登記後，法院或行政執行分署再囑託為查封、假扣押或假處分登記時，登記機關應不予受理，並復知法院或行政執行分署已辦理登記之日期及案號。

**第 141 條** 土地經辦理查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或因法院裁定而為清算登記後，未為塗銷前，登記機關應停止與其權利有關之新登記。但有下列情形之一為登記者，不在此限：

- 一 徵收、區段徵收或照價收買。
- 二 依法院確定判決申請移轉、設定或塗銷登記之權利人為原假處分登記之債權人。
- 三 共同共有繼承。
- 四 其他無礙禁止處分之登記。

有前項第二款情形者，應檢具法院民事執行處或行政執行分署核發查無其他債權人併案查封或調卷

拍賣之證明書件。

**第 142 條** 有下列情形之一者，登記機關應予登記，並將該項登記之事由分別通知有關機關：

- 一 土地經法院或行政執行分署囑託查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或因法院裁定而為清算登記後，其他機關再依法律囑託禁止處分之登記者。
- 二 土地經其他機關依法律囑託禁止處分登記後，法院或行政執行分署再囑託查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或因法院裁定而為清算登記者。

## 第 十 一 章 塗銷登記及消滅登記

**第 143 條** 依本規則登記之土地權利，因權利之拋棄、混同、終止、存續期間屆滿、債務清償、撤銷權之行使或法院之確定判決等，致權利消滅時，應申請塗銷登記。

前項因拋棄申請登記時，有以該土地權利為標之物之他項權利者，應檢附該他項權利人之同意書，同時申請他項權利塗銷登記。

私有土地所有權之拋棄，登記機關應於辦理塗銷登記後，隨即為國有之登記。

**第 144 條** 依本規則登記之土地權利，有下列情形之一者，於第三人取得該土地權利之新登記前，登記機關得於報經直轄市或縣(市)地政機關查明核准後塗銷之：

- 一 登記證明文件經該主管機關認定係屬偽造。
- 二 純屬登記機關之疏失而錯誤之登記。

前項事實於塗銷登記前，應於土地登記簿其他登記事項欄註記。

**第 145 條** 他項權利塗銷登記除權利終止外，得由他項權利人、原設定人或其他利害關係人提出第三十四條第一項所列文件，單獨申請之。

前項單獨申請登記有下列情形之一者，免附第三十四條第一項第二款、第三款之文件：

- 一 永佃權或不動產役權因存續期間屆滿申請塗銷登記。
- 二 以建物以外之其他工作物為目的之地上權，因存續期間屆滿申請塗銷登記。
- 三 農育權因存續期間屆滿六個月後申請塗銷登記。
- 四 因需役不動產滅失或原使用需役不動產之物權消滅，申請其不動產役權塗銷登記。

**第 146 條** 預告登記之塗銷，應提出原預告登記請求權人之同意書。

前項請求權人除符合第四十一條第二款、第四款至第八款及第十款規定之情形者外，應親自到場，並依第四十條規定程序辦理。

**第 147 條** 查封、假扣押、假處分、破產登記或其他禁止處分之登記，應經原囑託登記機關或執行拍賣機關之囑託，始得辦理塗銷登記。但因徵收、區段徵收或照價收買完成後，得由徵收或收買機關囑託登記機關辦理塗銷登記。

**第 148 條** 土地滅失時應申請消滅登記；其為需役土地者，應同時申請其供役不動產上之不動產役權塗銷登記。

前項土地有他項權利或限制登記者，登記機關應於登記完畢後通知他項權利人、囑託機關或預告登記請求權人。

## 第 十 二 章 其他登記

### 第 一 節 更名登記及管理者的

## 變更登記

**第 149 條** 土地權利登記後，權利人之姓名或名稱有變更者，應申請更名登記。設有管理人者，其姓名變更時，亦同。

權利人或管理人為自然人，其姓名已經戶政主管機關變更者，登記機關得依申請登記之戶籍資料，就其全部土地權利逕為併案辦理更名登記；登記完畢後，應通知權利人或管理人換發權利書狀。

**第 150 條** 法人或寺廟於籌備期間取得之土地所有權或他項權利，已以籌備人之代表人名義登記者，其於取得法人資格或寺廟登記後，應申請為更名登記。

**第 151 條** 公有土地管理機關變更者，應囑託登記機關為管理機關變更登記。

### 第二節 住址變更登記

**第 152 條** 登記名義人之住址變更者，應檢附國民身分證影本或戶口名簿影本，申請址變更登記。如其所載身分證統一編號與登記簿記載不符或登記簿無記載統一編號者，應加附有原登記住址之身分證明文件。

登記名義人為法人者，如其登記證明文件所載統一編號與登記簿不符者，應提出其住址變更登記文件。

**第 153 條** 登記名義人住址變更，未申請登記者，登記機關得查明其現在住址，逕為住址變更登記。

### 第三節 書狀換給及補給登記

**第 154 條** 土地所有權狀或他項權利證明書損壞或滅失，應由登記名義人申請換給或補給。

**第 155 條** 申請土地所有權狀或他項權利證明書補給時，應由登記名義人敘明其滅失之原因，檢附切結書或其他有關證明文件，經登記機關公告三十日，並通知登記名義人，公告期滿無人提出異議後，登記補給之。

前項登記名義人除符合第四十一條第二款、第七款、第八款、第十款及第十五款規定之情形者外，應親自到場，並依第四十條規定程序辦理。

### 第四節 使用管理登記

**第 155 條之 1** 共有人依民法第八百二十六條之一第一項規定申請登記者，登記機關應於登記簿標示部其他登記事項欄記明收件年月日字號及共有物使用、管理、分割內容詳共有物使用管理專簿。

共有人依民法第八百二十條第一項規定所為管理之決定或法院之裁定，申請前項登記時，應於登記申請書適當欄記明確已通知他共有人並簽名；於登記後，決定或裁定之內容有變更，申請登記時，亦同。

**第 155 條之 2** 區分地上權人與設定之土地上下有使用、收益權利之人，就相互間使用收益限制之約定事項申請登記時，登記機關應於該區分地上權及與其有使用收益限制之物權其他登記事項欄記明收件年月日字號及使用收益限制內容詳土地使用收益限制約定專簿。

前項約定經土地所有權人同意者，登記機關並應於土地所有權部其他登記事項欄辦理登記；其登記方式準用前項規定。

**第 155 條之 3** 登記機關依前二條規定辦理登記後，應就其約定、決定或法院裁定之文件複印裝訂成共有物使用管理專簿或土地使用收益

限制約定專簿，提供閱覽或申請複印，其提供資料內容及申請人資格、閱覽費或複印工本費之收取，準用第二十四條之一及土地法第七十九條之二規定。

**第 155 條之 4** 依第一百五十五條之一或第一百五十五條之二規定登記之內容，於登記後有變更或塗銷者，申請人應檢附登記申請書、變更或同意塗銷之文件向登記機關提出申請。

前項申請為變更登記者，登記機關應將收件年月日字號、變更事項及變更年月日，於登記簿標示部或該區分地上權及與其有使用收益限制之物權所有權部或他項權利部其他登記事項欄註明；申請為塗銷登記者，應將原登記之註記塗銷。

前項登記完畢後，登記機關應將登記申請書件複印併入共有物使用管理專簿或土地使用收益限制約定專簿。

### 第 十三 章 附 則

**第 156 條** 本規則所需登記書表簿冊圖狀格式及其填載須知，由中央地政機關定之。

**第 157 條** 本規則自發布日施行。

本規則修正條文施行日期另定之。

# 地籍測量實施規則

公發布時間：中華民國 33 年 2 月 12 日  
 修正時間：中華民國 102 年 8 月 28 日內  
 政部台內地字第 1020287818 號令修正  
 發布第 60、92、101、153、240、269、  
 283 條條文；並增訂第 282-1~282-3 條條  
 文

## 第一編 總則

**第 1 條** 本規則依土地法第四十七條規定訂定之。

**第 2 條** 本規則所稱主管機關：中央為內政部；直轄市為直轄市政府；縣（市）為縣（市）政府。

**第 3 條** 地籍測量之程序如下：

- 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。

前項第一款之測量方法，得隨科技發展，採衛星定位測量或其他同等精度測量方法為之。

**第 4 條** 本規則之測量，應依國土測繪法之中央主管機關公告之測量基準及參考系統實施。

**第 5 條** （刪除）

**第 6 條** 本規則所定之基本控制測量及加密控制測量，包括三角測量、三邊測量、精密導線測量、衛星定位測量或其他同等精度之測量方法。

**第 7 條** 已辦地籍測量之地區，準用本規則規定實施土地複丈或建築改良物測量。

土地複丈或建築改良物測量時，得免辦第三條第一項第一款及第二項之程序。

**第 8 條** 第三編土地複丈及第四編

建築改良物測量之業務，由土地所在地之直轄市或縣（市）登記機關辦理之。

**第 9 條** 各級主管機關因事實之需要，得另定地籍測量規範或手冊。

## 第二編 地籍測量

### 第一章 基本控制測量及加密控制測量

#### 第一節 （刪除）

**第 9 條之 1** 基本控制測量由國土測繪法之中央主管機關依基本測量實施規則第四章規定辦理。

加密控制測量由國土測繪法之直轄市、縣（市）主管機關依基本測量實施規則第五章規定辦理，並以直轄市、縣（市）為實施區域；必要時，得將相鄰區域合併舉辦。

**第 10 條** 基本控制測量之施測等級，依基本測量實施規則第十五條第一項之規定，以一等及二等為主；必要時，得另設三等。

**第 10 條之 1** 地籍測量應依基本控制測量及加密控制測量成果辦理。

已辦理基本控制測量及加密控制測量之地區，得以檢測控制點為之。

**第 11 條** （刪除）

**第 12 條** （刪除）

**第 13 條** 次等級基本控制測量應與較高等級基本控制測量聯繫。

加密控制測量應依基本控制測量成果辦理。

**第 13 條之 1** 加密控制測量所設置之點位為加密控制點，應依國土測繪法之直轄市、縣（市）主管機關所定方式加註點號、種類及設置機關名稱。

**第 13 條之 2** 加密控制測量之作業

，應依國土測繪法之直轄市、縣（市）主管機關所定規範或手冊為之。

**第 14 條** （刪除）

**第 15 條** 基本控制測量之精度規範，依基本測量實施規則第十六條規定辦理。

加密控制測量之精度規範，依基本測量實施規則第三十二條之規定辦理。

**第 16 條** （刪除）

**第 17 條** （刪除）

**第 18 條** （刪除）

**第 19 條** （刪除）

**第 20 條** （刪除）

**第 21 條** （刪除）

**第 22 條** （刪除）

## **第 二 節** （刪除）

**第 23 條** （刪除）

**第 24 條** （刪除）

**第 25 條** （刪除）

**第 26 條** （刪除）

**第 27 條** （刪除）

**第 28 條** （刪除）

**第 29 條** （刪除）

**第 30 條** （刪除）

## **第 三 節** （刪除）

**第 31 條** （刪除）

**第 32 條** （刪除）

**第 33 條** （刪除）

**第 34 條** （刪除）

## **第 四 節** （刪除）

**第 35 條** （刪除）

**第 36 條** （刪除）

**第 37 條** （刪除）

**第 38 條** （刪除）

**第 39 條** （刪除）

**第 40 條** （刪除）

## **第 五 節** （刪除）

**第 41 條** （刪除）

**第 42 條** （刪除）

## **第 六 節** （刪除）

**第 43 條** （刪除）

**第 44 條** （刪除）

**第 45 條** （刪除）

## **第 二 章 圖 根 測 量**

### **第 一 節 通 則**

**第 46 條** 圖根測量應依基本控制測量及加密控制測量之成果，以下列測量方法實施：

- 一 導線測量。
- 二 交會測量。
- 三 衛星定位測量。
- 四 自由測站法。

前項圖根測量採用之測量方法，以衛星定位測量及導線測量優先實施。

**第 47 條** 圖根測量作業方法如下：

- 一 檢測已知點。
- 二 規劃、選點並視需要埋設永久標誌。
- 三 觀測。
- 四 計算。
- 五 調製成果圖表。

**第 48 條** 圖根測量之導線分幹導線及支導線二種，其規定如下：

- 一 幹導線應由基本控制點、加密控制點及方位角起，閉合於另一基本控制點、加密控制點及方位角。

二 支導線應由較高或同等級之導線點及方位角起，閉合於另一較高或同等級之導線點及方位角，其導線之逐級推展，以不超過三次為限。

前項幹導線、支導線得整體規劃，組成導線網。

第一項導線點均應與最鄰近之已知點連測之。

**第 49 條** 交會點之位置，應依基本控制點、加密控制點或幹導線點交會之，每點交會至少應用三方向線。

**第 50 條** 方向線交會之角度，應在三十度至一百二十度間。

**第 51 條** 圖根測量完竣後，實施測量之機關應將圖根點之位置略圖及圖根資料檔移送所在地登記機關，依國土測繪法及其施行細則規定查對。

## 第二節 選點

**第 52 條** 圖根點之選定應注意下列事項：

- 一 應便於保存，並顧及戶地測量之便利。
- 二 選在行政區界及重要河川、道路、山腳或堅硬之固定物等處。
- 三 塔尖、避雷針等永久固定突出物，應以多方向交會法測定之。

**第 53 條** 圖根點應均勻配布，並涵蓋全區。

幹導線及支導線選點，應先於地形圖、基本圖、航測照片或地籍藍曬圖上規劃各級導線之走向及配布。

**第 54 條** 圖根測量之導線邊長，以五十至一百五十公尺為原則。

每一導線含起迄點之總點數，

幹導線應在十五點以內，支導線應在十點以內。但為地勢所限得調整之。

**第 55 條** 交會法所用方向線之長，應在三百公尺以上。但為地勢所限得調整之。

**第 56 條** 圖根點選定後應於近處標記點之編號，並繪製點之位置略圖。但因地形特殊致該點之位置略圖無法繪製者，應於該圖中敘明理由。

圖根點需永久保存者，應依國土測繪法第三條第十一款及國土測繪法施行細則第二條之規定，於現場設置明確標示。

## 第三節 觀測計算

**第 57 條** 圖根點之水平角，用精於（含）六秒讀經緯儀，採方向觀測法施測之。

前項水平角觀測，應施測二測回，其二測回之差，不得超過十二秒，水平角觀測之讀數記至秒止。

**第 58 條** 距離測量用精於（含）5mm + 5ppm 電子測距儀者，以單向觀測為原則，照準觀測目標施測二次，取其平均值，算至毫米為止，二次之差不得超過十毫米。

距離測量用鋼捲尺者，應往返施測二次，取其平均值，算至毫米為止，二次之差不得超過三點二毫米 $\sqrt{S}$ （ $S$  為距離，以公尺為單位）。但在平坦地不得超過二點五毫米 $\sqrt{S}$ ；在地勢起伏地區不得超過三點八毫米 $\sqrt{S}$ 。

**第 59 條** 以數值法辦理地籍測量之地區，其幹導線、支導線之量距依前條第一項之規定辦理。

**第 60 條** 圖根測量之距離量測得以鋼捲尺或電子測距儀測定之。

以鋼捲尺施測者，其結果應加

下列之改正：

- 一 標準尺長之改正。
- 二 傾斜改正。
- 三 化歸至平均海水面長度之改正。

以電子測距儀施測者，其結果應加下列之改正：

- 一 頻率偏差改正。
- 二 傾斜改正。
- 三 化歸至平均海水面長度之改正。

**第 61 條** 圖根測量以衛星接收儀施測者，應加下列之改正：

- 一 星曆改正。
- 二 電離層改正。
- 三 對流層改正。
- 四 衛星及接收儀時錶改正。
- 五 接收天線相位中心及天線高改正。

**第 62 條** 圖根點加測高程時，方法如下：

- 一 直接水準測量。
- 二 三角高程測量。
- 三 衛星定位測量。

前項高程之精度依實際需要另定之。

**第 63 條** 導線測量得採幹導線、支導線簡易平差或導線網嚴密平差計算之；其縱橫坐標計算至毫米為止。

**第 64 條** 幹導線、支導線簡易平差計算之規定如下：

- 一 水平角閉合差，不得超過下列之限制：

(一)以數值法辦理地籍測量之地區：

1. 幹導線： $20''\sqrt{N}$  (N 為含起迄二已知點之導線點總數)。

2. 支導線： $20''\sqrt{N+30}$

(二)以圖解法辦理地籍測量之地區：

1. 幹導線： $1'\sqrt{N}$

2. 支導線： $1'\sqrt{N+1}$

二 水平角閉合差，採平均配賦，並算至秒止。

三 縱橫距閉合差，依各邊長與邊長總合之比例配賦，並算至毫米止。

四 位置閉合比數，不得超過下列之限制：

(一)以數值法辦理地籍測量之地區：

1. 幹導線： $1/5,000$

2. 支導線： $1/3,000$

(二)以圖解法辦理地籍測量之地區：

1. 幹導線： $1/3,000$

2. 支導線： $1/2,000$

前項幹導線、支導線亦得採最小自乘法嚴密平差計算之。

**第 65 條** 導線網平差計算，應合於前條第一項規定，並採最小自乘法嚴密平差精算之。

**第 66 條** 交會點之縱橫坐標，以相異三角形，採六位三角函數計算之，其差不得超過二十公分。

以數值法戶地測量不得使用交會點施測。

**第 67 條** 圖根測量之觀測原始紀錄、計算結果、成果圖表、圖根資料檔及點之位置略圖，由實施測量之機關永久保管，並得複製分送有關機關。

## 第三章 戶地測量

### 第一節 通則

**第 68 條** 戶地測量得以地面測量或

航空攝影測量為之。

地面測量以數值法為主，並得視實際情形採圖解法為之。

航空攝影測量以解析法為主，並得視實際情形採類比法為之。

**第 69 條** 戶地測量，以確定一宗地之位置、形狀、面積為目的，並應依基本控制點、加密控制點及圖根點施測之。

戶地測量時應先舉辦地籍調查，界址測量與地籍調查應密切配合。

**第 70 條** 戶地測量之比例尺如下：

- 一 二百五十分之一。
- 二 五百分之一。
- 三 一千分之一。
- 四 二千五百分之一。
- 五 五千分之一。
- 六 一萬分之一。

前項比例尺於特殊繁榮或荒僻地方得增減之。

**第 71 條** 戶地測量，必要時得同時測繪地形圖。如採航空攝影測量，並得繪製像片圖。

**第 72 條** 高山峻嶺或礁嶼地區，得以基本圖、地形圖或航測照片等繪製地籍圖。

**第 73 條** 戶地測量採數值法測繪者，其圖根點至界址點之位置誤差不得超過下列限制：

- 一 市地：標準誤差二公分，最大誤差六公分。
- 二 農地：標準誤差七公分，最大誤差二十公分。
- 三 山地：標準誤差十五公分，最大誤差四十五公分。

**第 74 條** 戶地測量採數值法測繪者，其界址點間坐標計算邊長與實測邊長之差不得超過下列限制：

- 一 市地：2 公分+0.3 公分 $\sqrt{S}$ （S 係邊長，以公尺為單位）
- 二 農地：4 公分+1 公分 $\sqrt{S}$
- 三 山地：8 公分+2 公分 $\sqrt{S}$

**第 75 條** 戶地測量採圖解法測繪者，其圖根點至界址點之圖上位置誤差不得超過零點三毫米。

**第 76 條** 戶地測量採圖解法測繪者，圖上邊長與實測邊長之差，不得超過下列限制：

- 一 市地：4 公分+1 公分 $\sqrt{S}$ +0.02 公分 M（S 係邊長，以公尺為單位，M 係地籍圖比例尺之分母）
- 二 農地：8 公分+2 公分 $\sqrt{S}$ +0.02 公分 M
- 三 山地：13 公分+4 公分 $\sqrt{S}$ +0.02 公分 M

**第 77 條** 戶地測量之圖廓橫長為四十公分，縱長為三十公分。但直轄市或縣（市）主管機關得視實際需要報經中央主管機關核准後變更之。

**第 78 條** 戶地測量，應按全直轄市或縣（市）所劃定之段編定圖幅，由上而下，由右而左，依序編定圖號。

## 第二節 地籍調查

**第 79 條** 地籍調查，係就土地坐落、界址、原有面積、使用狀況及其所有權人、他項權利人與使用人之姓名、住所等事項，查註於地籍調查表內。

前項所有權人之土地界址，應於地籍調查表內繪製圖說，作為戶地界址測量之依據。

**第 80 條** （刪除）

**第 81 條** 地籍調查，以鄉（鎮、市、區）為實施區域。同一鄉（鎮、市、區）得參酌自然界、顯明地界

、土地面積、號數及使用狀況，劃分為若干段，段內得設小段。

原有段界不宜於地籍管理者，得依前項規定調整之。

**第 82 條** 地籍調查，應通知土地所有權人於一定期限內會同辦理。

前項調查情形應作成地籍調查表，由指界人簽名或蓋章。

**第 83 條** 土地所有權人，應於地籍調查時到場指界，並在界址分歧點、彎曲點或其他必要之點，自行設立界標。

到場之土地所有權人不能指界者，得由測量員協助指界，其經土地所有權人同意者，應由土地所有權人埋設界標。

土地所有權人逾前條第一項期限未設立界標或到場指界者，得依土地法第四十六條之二第一項各款之規定逕行施測，其依第三款及第四款規定辦理者，並應埋設界標。

界址有爭議時，直轄市或縣（市）主管機關應依土地法第五十九條第二項規定處理之。

**第 84 條** 土地所有權人因故不能到場指界、設立界標時，得出具委託書委託他人辦理。

**第 85 條** 共有土地之界址，得由部分共有人到場指界；到場指界之共有人未能共同認定而發生指界不一致者，應由到場之共有人自行協議後於七日內認定之。其未能於期限內協議者，依土地法第四十六條之二第一項各款之規定逕行施測。

前項共有土地為公寓大廈基地並設有管理委員會者，其到場指界之通知，得送請公寓大廈管理委員會轉發各土地所有權人。

**第 86 條** 因法律行為或依法院判決、拍賣而取得之土地，尚未登記完畢者，權利人得於地籍調查時敘明

理由，檢附申請登記收件收據或其他有關文件，到場指界。

**第 87 條** 土地所有權人住所遷移，或其他原因無法通知，或經通知未到場指界者，應在地籍調查表內註明之。

**第 88 條** 地籍調查表應於戶地測量完竣後，由直轄市或縣（市）主管機關永久保存之。

### 第 三 節 戶地地面測量

**第 89 條** 戶地測量以圖解法為之者，其作業方法如下：

- 一 地籍調查。
- 二 展繪基本控制點、圖根點。
- 三 測量補助點。
- 四 界址測量。

**第 90 條** 展繪已知點，應依各點之縱橫坐標，就圖廓及方格網，按既定之比例尺，嚴密施行，並以距離檢查之。其展繪誤差不得超過零點二毫米。

**第 91 條** 戶地測量採圖解法者，其已知點不敷需用時，得以平板儀採圖解交會法或圖解導線法，測量補助點。

**第 92 條** 圖解交會法採前方交會或側方交會者，其觀測方向線應有三條以上，角度應在三十度至一百二十度間，示誤三角形之內切圓直徑不得超過零點二毫米。

**第 93 條** 圖解導線應於已知點間連接。其圖上閉合差，不得超過  $0.2$  毫米 $\sqrt{N}$ （ $N$  為總邊數， $N \leq 6$ ），並應平均配賦於各點。

**第 94 條** 圖解法戶地測量應採光線法、導線法、半導線法、支距法或交會法施測。但採導線法或半導線法者，應隨時檢查並閉合之。

**第 95 條** 戶地測量採數值法為之者，其作業方法如下：

- 一 地籍調查。
- 二 編定界址點號。
- 三 界址測量。
- 四 建立基本資料檔及展繪。

**第 96 條** 界址點號依下列原則編定：

- 一 界址點編號以阿拉伯數字編之。
- 二 每地段由 1 號開始，中間不空號，連續編號；如界址點漏編點號者，以已編號碼之次一號碼補編之。若一地段劃分為若干單元進行編號時，後單元之起始號碼，應銜接前單元之終止號碼。
- 三 每一單元之點號，應自右而左，從上而下依”S”形順序編列之，不得重號。

**第 97 條** 戶地測量採數值法者，以光線法為主，並得視實地情形，採直線截點法、導線法或交會法等為之。

**第 98 條** 數值法戶地測量應依基本控制點、加密控制點、圖根點或都市計畫樁測量之成果觀測及計算之。

**第 99 條** 界址點之水平角觀測，應以精於（含）二十秒讀經緯儀，於一已知點上整置，並標定較遠之另一已知點後，就每一界址點正倒鏡觀測一測回，施測五至十點及觀測完畢後，應回歸至原標定之已知點，正倒鏡觀測檢查之，其較差不得超過四十秒。

**第 100 條** 戶地測量得採自由測站法為之。

**第 101 條** 數值法戶地測量之縱橫坐標，計算至毫米止。

**第 102 條** 數值法戶地測量成果，除依第九十條之規定展繪外，得以自動繪圖儀展繪之。

**第 103 條** 每宗地相鄰界址，應以直線聯結之，並儘量將各邊邊長予以實量後註明於圖上。

前項相鄰界址如係弧形者，應以弧線聯結之。

**第 104 條** 宗地分屬二以上圖幅時，在圖廓外能測其整個形狀者，應測全之，如不能測其整個形狀者，應測至圖廓外二公分處止。

**第 105 條** 宗地測量完竣應編列暫編地號，記載於地籍調查表內。

#### 第四節 戶地航空攝影測量

**第 106 條** 戶地航空攝影測量，以用立體測圖法為主，必要時得採正射投影法或糾正鑲嵌法。其作業方法如下：

- 一 地籍調查。
- 二 布設航測標。
- 三 航空攝影。
- 四 像片認點。
- 五 實地控制測量。
- 六 空中三角測量。
- 七 界址點坐標測量。
- 八 測圖或糾正鑲嵌圖。
- 九 實地補測及調繪。

**第 107 條** 下列各種點位，除另有規定外，應於實施航空攝影前布設航測標：

- 一 界址點。
- 二 都市計畫樁。
- 三 圖根點。
- 四 基本控制點（三角點、精密導線點、衛星控制點、水準點。）
- 五 像片控制點。
- 六 加密控制點。

**第 108 條** 航測標須布設於正確點位上，其對空通視應良好，對空通

視不良或航測標布設困難之點位，得於附近地點選補助點，並布設航測標。

**第 109 條** 航測標須視點位之地面情況，選用耐久、易布設，且與地面對比差良好之材料。航測標之形狀以方形或圓形為準，其大小以在像片上比儀器量測標大零點零一毫米為原則。

**第 110 條** 航空攝影須先在現有適當比例之地圖上設計航線。航線方向為東西向。但得視氣候情形及地形情況而定之。

**第 111 條** 航空攝影使用之飛機，應能保持穩定之航行，其速度及航高並應適合航空攝影。

**第 112 條** 航空攝影應於天氣晴朗，能見度佳，並於上午十時至下午二時之間實施為原則。

**第 113 條** 航空攝影機之選用，以配合測圖儀器為主。但須受下列之限制：

- 一 鏡頭輻射畸變差應小於零點零零五毫米，分解力每一毫米應多於四十根線。
- 二 不得使用超寬角攝影機。
- 三 城市及高山地區不得使用寬角攝影機。

**第 114 條** 航空攝影像片之比例尺，依測圖比例尺之需要規定如下：

- 一 圖比例尺為五百分之一者，其像片比例尺應為三千分之一。
- 二 圖比例尺為一千分之一者，其像片比例尺應為五千分之一。
- 三 圖比例尺為二千五百分之一者，其像片比例尺應為九千分之一。
- 四 圖比例尺為五百分之一者，其像片比例尺應為一萬二千

分之一。

- 五 圖比例尺為一萬分之一者，其像片比例尺應為二萬分之一。

以正射投影法製圖時，得視需要另定之。

**第 115 條** 航空攝影像片之航線間重疊為百分之三十以上，前後重疊為百分之六十以上。

**第 116 條** 航空攝影詳細記載攝影紀錄，其內容應包括下列各款：

- 一 地區名稱。
- 二 日期。
- 三 氣候。
- 四 飛機及攝影機型號。
- 五 航高、航線及對地速度。
- 六 底片種類、號數及比例尺。
- 七 露光時間及沖洗藥品。
- 八 作業人員。
- 九 其他有關資料。

**第 117 條** 航空攝影後，應即繪製涵蓋圖，並檢查底片。其有下列情形之一者，應重行攝影或補攝：

- 一 航線偏差超過百分之十。
- 二 重疊不足，像對不能涵蓋全測區。
- 三 航高過高或過低，致底片比例尺與規定相差百分之十以上。
- 四 航傾角或航偏角大於五度以上。
- 五 底片有雲、陰影過長，模糊及其他因攝影或沖洗不良，致無法用於量測及製圖。

**第 118 條** 像片認點應詳細記載使用儀器，確認情況及作業時間、人員等資料。經確認之點位，應在像片上刺點圈註。

**第 119 條** 像片控制點每點每像對

至少四點，以空中三角測量方法測定為原則。

**第 120 條** 實地控制點之分布，得視空中三角測量之需要定之。

**第 121 條** 平面控制測量，以基本控制測量方法實施，並依基本測量實施規則及本編第二章有關規定辦理之。

**第 122 條** 高程控制測量採直接水準測量或三角高程測量方法辦理之。

**第 123 條** 空中三角測量採純解析空中三角測量法、類比儀器（Analogue Instrument）航帶空中三角測量法或獨立像對空中三角測量法施行之。

**第 124 條** 空中三角測量各像對之副點與翼點，應以立體轉點儀刺選圈註，並轉刺於鄰片上。

**第 125 條** 空中三角測量應使用二等以上之精密航測儀器；其成果應配合量測及製圖精度之要求。

**第 126 條** 界址點坐標之量測，以與空中三角測量合併實施為原則。

**第 127 條** 測得之界址坐標須展開於原圖紙上，其點位誤差應在圖上零點二毫米以內。一宗土地之相鄰界點，應連接成界址線。

**第 128 條** 採糾正鑲嵌法時，應根據航攝底片與控制點，用糾正儀糾正為適當比例尺之照片，並鑲嵌成圖、劃分圖廓或採圖解法，直接製成原圖。

用糾正儀糾正時，對點誤差，不得超過一毫米。

**第 129 條** 複照作業，根據糾正之鑲嵌照片圖，複照成需要比例尺之照片，再曬印藍圖。

**第 130 條** 立體測圖或糾正複照後，應根據藍圖及照片或圖解法直接製成之原圖，在實地逐號檢對調繪

；其蔭蔽不清之處及照片上不能顯示之界址，並應以經緯儀或平板儀補測之。

**第 131 條** 地形圖之測繪規範另定之。

## 第五節 繪圖

**第 132 條** 地籍原圖紙應使用鑲鋁片之圖紙或透明膠片，其伸縮率在濕度變化百分之二十者，平均不得超過縱百分之零點零八，橫百分之零點零二五。

**第 133 條** 地籍原圖於戶地測量完竣後應與鄰圖接合無誤，始得著墨。

**第 134 條** 地籍原圖互相接合，圖上之差，除因圖紙伸縮影響外；其在零點四毫米以上者，應實地檢查並更正之。

**第 135 條** 繪圖線之規格如下：

- 一 一號線寬零點二毫米。
- 二 二號線寬零點一毫米。

**第 136 條** 地籍原圖之圖廓用紅色二號線。

宗地之界址，以黑色二號線，依實測鉛筆線描繪。未確定之界址，暫用鉛筆虛線描繪。

**第 137 條** 每地段之地籍原圖於戶地測量完竣後，按順序編定地號；其起迄以不超過五位數為原則。

**第 138 條** 地籍原圖之各類點，按下列規定描繪之：

- 一 三角點及衛星控制點：用二號線繪邊長二毫米之黑色正三角形，並於其中心繪一黑點。
- 二 精密導線點：用紅色二號線分別以一點五毫米及二毫米之直徑繪同心圓。
- 三 圖根點：用紅色二號線以直徑一點五毫米繪一圓圈。

- 四 補助點：用紅色二號線以直徑一毫米繪一圓圈。
- 五 都市計畫樁：用紅色二號線以直徑一點五毫米繪一圓圈，並於其中心繪十字。

**第 139 條** 國界、行政區域界、段界及小段界之圖例如附表。

**第 140 條** 行政區域界、段界或小段界界線重疊時，繪其上級界線；其與宗地界線重疊時，則沿宗地界線外緣繪製之；其在道路、江河、溝渠上者，按實際情形繪製之。

**第 141 條** 三角點及衛星控制點之名稱，用三毫米之仿宋體，橫書於點之上方或右方。

**第 142 條** （刪除）

**第 143 條** 道路、江河、溝渠及湖海等名稱，應按面積之大小用三毫米至五毫米之宋體字書之。道路、江河等線狀物體，用雁行字列。

**第 144 條** 宗地地號用一點五毫米阿拉伯數字註記之。

**第 145 條** 比例尺採文字表示者，以五毫米仿宋體字，書於圖廓外下端中間。

**第 146 條** 地籍原圖著墨後，原鉛筆線及註記不得擦去。

**第 147 條** 戶地航空攝影測量，有藍圖調繪者，應就調繪完成之藍圖上著墨。

**第 148 條** 宗地分屬二以上圖幅時，其最大部分應以黑色註記地號，其他部分以紅色註記之。

**第 149 條** （刪除）

**第 150 條** 地籍原圖圖廓外，應繪註下列各款：

- 一 縱二公分、橫二點五公分之接圖表。
- 二 圖號。
- 三 行政區域名稱。

- 四 測量開始及完成日期。
- 五 測量及檢查者姓名並蓋章。

## 第四章 計算面積

### 第一節 通則

**第 151 條** 計算面積之方法如下：

- 一 數值法測量者：以界址點坐標計算之。
- 二 圖解法測量者：以實量距離、圖上量距、坐標讀取儀或電子求積儀測算之。

前項以實量距離及圖上量距計算面積，至少應由二人分別計算，並取其平均值。

**第 152 條** 宗地之面積，以公頃為單位，算至平方公尺為止，平方公尺以下四捨五入。但都市地區或其他地價較高之土地，得算至平方公尺以下二位，二位以下四捨五入。

**第 153 條** 每幅之圖紙伸縮誤差與求積誤差，應依各宗地面積大小比例配賦之。

前項求積誤差不得超過  $\Delta F = 0.2\sqrt{F} + 0.0003F$  之限制（ $\Delta F$  為求積誤差，為總面積，均以平方公尺為單位）。

**第 154 條** 宗地分屬二以上圖幅時，其面積應就各部分計算後再合併之。

**第 155 條** 計算面積完竣後，應記入面積計算表並永久保存之。

**第 156 條** （刪除）

### 第二節 計算面積之精度

**第 157 條** 坐標讀取儀計算面積時，其面積較差應不得大於  $0.0003M\sqrt{F}$ （ $M$  為圖比例尺之分母， $F$  為以平方公尺為單位所計算之面積），並取其平均值。

前項計算面積，於量取各界址

點坐標時，每點連續二次，其較差不得超過圖上零點二毫米。

面積較差超過第一項之限制時，應重新計算之。

**第 158 條** 圖上量距法計算面積所用之邊長，應以實量距離為原則，如依圖上量距，應量至毫米下一位。

**第 159 條** 圖上量距法計算面積，其宗地二次計算之較差適用第一百五十七條之規定，並取其平均值。

**第 160 條** 電子求積儀測算二次面積之較差，適用第一百五十七條之規定。

## 第五章 製圖

### 第一節 通則

**第 161 條** 製圖種類如下：

- 一 地籍圖。
- 二 地籍公告圖。
- 三 段接續一覽圖。
- 四 地段圖。
- 五 鄉（鎮、市、區）一覽圖。
- 六 直轄市、縣（市）一覽圖。
- 七 其他。

**第 162 條** 製圖應用之各種線號、符號及註記，適用第一百三十五條、第一百三十九條、第一百四十條、第一百四十二條至第一百四十四條及第一百四十八條之規定。

**第 163 條** 直轄市、縣（市）及鄉（鎮、市、區）一覽圖所用圖式，除前條規定外，應採用中央主管機關之地形圖圖式及其解說。

**第 164 條** （刪除）

**第 165 條** 圖解法地籍圖得數值化為之。

圖解法地籍圖數值化之步驟如下：

- 一 圖籍資料清理及整飾。
- 二 數值化建檔。
- 三 面積計算。
- 四 成果檢核。
- 五 成果管理。

前項第五款成果，因原地籍圖破損、折皺或圖紙伸縮，致圖幅接合有困難者，得實施圖幅整合。

圖幅整合之步驟如下：

- 一 加密控制測量。
- 二 圖根測量。
- 三 現況測量。
- 四 套圖分析。
- 五 坐標轉換。
- 六 成果檢核。
- 七 成果管理。

前項第五款之坐標轉換，得依第四條規定之測量基準辦理。

**第 166 條** 圖解法地籍圖數值化及圖幅整合方式，依中央主管機關所定之作業手冊為之。

### 第二節 地籍圖

**第 167 條** 圖解法之地籍圖應依地籍原圖同一比例尺複製之。

**第 168 條** 圖解法之地籍藍曬底圖應依地籍原圖同一比例尺複製，以標準圖廓坐標四幅接合為一幅，並得視需要縮製如下：

- 一 地籍原圖為五百分之一者，縮製為二千五百分之一。
- 二 地籍原圖為一千分之一者，縮製為五千分之一。

### 第三節 地籍公告圖

**第 169 條** 地籍公告圖應依地籍藍曬底圖複製。但有特殊情形時，得酌量縮放之。

### 第四節 段接續一覽圖

**第 170 條** 段接續一覽圖，應依地籍原圖縮製，並繪註本段範圍內地籍圖標準圖廓、坐標、圖號、重要之道路、河流、建物及其名稱。

**第 171 條** 段接續一覽圖之比例尺如下。但必要時得變動之：

- 一 地籍原圖為五百分之一者，縮製為五千分之一。
- 二 地籍原圖為一千分之一者，縮製為一萬分之一。

**第 172 條** 段接續一覽圖與鄰段、鄉（鎮、市、區）、縣（市）界應將各類界標誌繪上，並將鄰段、鄉（鎮、市、區）、縣（市）名稱，註記於適當位置，在圖幅上方註記直轄市縣（市）鄉（鎮、市、區）段地籍圖接續一覽圖，下方註記比例尺，右側註記圖幅編號，左側註記測量日期。

### 第五節 地段圖

**第 173 條** 地段圖應繪明本號地之地籍線及相鄰土地之界址。

**第 174 條** 每一宗地應發給土地所有權人一張地段圖，並將該宗地以記號區別之。宗地過大者，得以能確認其土地坐落之該宗地附近之地籍圖影印發給之。

**第 175 條** 地段圖各宗地過大或過小時，得按原圖比例尺酌量放大或縮小，另行繪圖。

### 第六節 鄉鎮市區一覽圖

**第 176 條** 鄉（鎮、市、區）一覽圖，應依地籍原圖縮製之，並將該鄉（鎮、市、區）內之基本控制點、段界、村里位置名稱及河流、渠塘、道路等重要地物繪註。

**第 177 條** 鄉（鎮、市、區）一覽圖之比例尺為二萬五千分之一。但得依各鄉（鎮、市、區）之大小酌量調整之。

**第 178 條** 鄉（鎮、市、區）一覽圖應與鄰鄉（鎮、市、區）精密併接，其上方註記某鄉（鎮、市、區）一覽圖，下方書原圖若干幅。

**第 179 條** 鄰接之省（市）、縣（市）或鄉（鎮、市、區）名稱，應於其適當之位置註記之。

### 第七節 直轄市縣市一覽圖

**第 180 條** 直轄市、縣（市）一覽圖應繪縣（市）鄉（鎮、市、區）界線、道路、河流、湖海、池渠及城鎮村落之位置，並參照地形圖補繪地形概況。

**第 181 條** 直轄市、縣（市）一覽圖，應依鄉（鎮、市、區）一覽圖縮製之，其上方書某直轄市、縣（市）一覽圖，下方書原圖若干幅，比例尺為五萬分之一。但得視其面積大小酌量調整之。

### 第八節 數值法製圖

**第 182 條** 數值地籍測量之製圖，依基本資料檔按所需比例尺，以自動繪圖儀直接繪製之。

**第 183 條** 數值地籍測量之製圖，以電腦繪製者，其地籍圖廓及宗地界線以黑色實線繪製，未確定之界線界址，暫以黑色虛線繪製。

## 第六章 重新實施地籍測量

**第 184 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（以下簡稱地籍圖重測）。

**第 185 條** 地籍圖重測，應依下列程序辦理：

- 一 劃定重測地區。
- 二 地籍調查。
- 三 地籍測量。
- 四 成果檢核。

- 五 異動整理及造冊。
- 六 繪製公告圖。
- 七 公告通知。
- 八 異議處理。
- 九 土地標示變更登記。
- 十 複（繪）製地籍圖。

**第 186 條** 地籍圖重測，應以段為實施單位。但得以河流、道路、鐵路、分水嶺等自然界，劃定重測區域。

原有段界不適宜地籍管理者，準用第八十一條第二項之規定。

**第 187 條** 直轄市、縣（市）重測地區由中央主管機關會同直轄市、縣（市）主管機關勘定。

重測地區勘定後，直轄市或縣（市）主管機關應將重測地區之範圍繪具圖說，連同應行注意事項，在土地所在地之鄉（鎮、市、區）公所及適當處所公布。

第一項之中央主管機關辦理事項，得委任所屬下級機關辦理。

**第 188 條** 地籍圖重測時發現未經登記之土地，應另設地籍調查表，記明其四至、鄰地地號、使用現況及其他有關事項。

前項未登記土地測量編號後，應辦理土地第一次登記。

**第 189 條** 地籍圖重測時，應先檢測基本控制點、加密控制點、圖根點及有關之測量標，經檢測結果原測量標失去效用或遺失者，非依法不得廢棄或重置之。

**第 190 條** 都市計畫範圍內，辦理地籍圖重測時，直轄市或縣（市）主管都市計畫機關（單位），應事先檢測都市計畫樁位置，並將樁位及其坐標資料列冊點交直轄市或縣（市）主管機關。

**第 191 條** 戶地測量應按地籍調查

表所載認定之界址，逐宗施測。

地籍調查時未到場指界之土地所有權人，得於戶地測量時，補辦地籍調查。

**第 192 條** 現有界址曲折者，有關土地所有權人得於地籍調查時，檢具協議書，協議截彎取直。但以土地使用性質相同者為限。

前項土地設定有他項權利者，應經他項權利人之同意。但設定之他項權利內容完全一致者，不在此限。

**第 193 條** 同一段內二宗以上相連之土地，其使用性質相同，且屬同一所有權人者，土地所有權人得於地籍調查時，申請合併為一宗。

前項部分土地設定有他項權利者，應經他項權利人之同意。但設定之他項權利內容完全一致者，不在此限。

**第 194 條** （刪除）

**第 194 條之 1** 私有土地與未登記土地相毗鄰者，依下列規定施測：

- 一 私有土地所有權人所指認之界址，未占用未登記土地者，以其指認之界址施測。占用未登記土地者，應參照舊地籍圖及其他可靠資料所示之坵塊形狀及關係位置，實地測定界址，逕行施測。
- 二 私有土地之一部分，已為道路、水路公眾使用，其所有權人無法指界時，依照前款方法，實地測定界址，逕行施測。

**第 195 條** 地籍圖重測後之地號，得就該段或小段重新編訂地號。

**第 196 條** 直轄市、縣（市）主管機關關於重測期間，有下列情形之一者，應補辦地籍調查及訂正相關圖表：

- 一 申請土地標示變更登記經登記完畢者。
- 二 土地界址經調處或判決確定，而其結果與原測量結果不符者。

**第 196 條之 1** （刪除）

**第 196 條之 2** 因重測界址爭議未解決之土地，得就其未涉及界址爭議部分，申請土地分割、合併、鑑界、界址調整或調整地形。

**第 197 條** 地籍原圖整理及面積計算完竣後，應分別實施檢查。

**第 198 條** 地籍圖重測結果，直轄市、縣（市）主管機關應視實際情形，依據面積計算表編造下列清冊：

- 一 一段區域調整清冊。
- 二 合併清冊。
- 三 重測結果清冊。
- 四 未登記土地清冊。

前項第三款重測結果清冊包括新舊地號及面積對照表。

第一項各種清冊應各造三份，經核對有關圖表無誤後，一份存查，二份備供公告閱覽及登記之用。

**第 199 條** 地籍圖重測結果公告時，直轄市或縣（市）主管機關應將前條所列清冊、地籍公告圖及地籍調查表，以展覽方式公告三十日，並以書面通知土地所有權人。

前項公告期滿，土地所有權人無異議者，直轄市或縣（市）主管機關，應據以辦理土地標示變更登記，並將登記結果，以書面通知土地所有權人限期申請換發書狀。

**第 200 條** （刪除）

**第 200 條之 1** 重測結果公告期間，土地所有權人申請土地分割、合併複丈、土地所有權移轉登記，除權利關係人附具同意書，同意以重測成果公告確定之結果為準者，得

予受理外，應俟重測成果公告確定後受理。

**第 201 條** 土地所有權人認為重測結果有錯誤，除未依土地法第四十六條之二之規定設立界標或到場指界外，得於公告期間內，以書面向直轄市或縣（市）主管機關提出異議，並申請複丈。

複丈結果無誤者，依重測結果辦理土地標示變更登記；其有錯誤者，應更正有關簿冊圖卡後，辦理土地標示變更登記。

前項地籍圖重測結果錯誤經更正者，其已繳之複丈費予以退還。

第一項辦理異議複丈業務，得由主管機關委任所屬登記機關辦理之。

**第 201 條之 1** 重測期間發生界址爭議尚未解決之土地，申請所有權移轉或其他權利設定登記者，應由權利關係人出具切結書敘明於界址確定後，其面積與原登記面積不符時，同意由地政機關逕為更正。

**第 201 條之 2** 重測公告確定之土地，登記機關不得受理申請依重測前地籍圖辦理複丈。

**第 202 條** 建築改良物之基地標示，因實施地籍圖重測而變更者，直轄市或縣（市）主管機關得查明逕為辦理建物基地標示變更登記，並依第一百九十九條規定通知換發書狀。

**第 203 條** 直轄市或縣（市）主管機關保管之土地及建築改良物有關簿冊圖卡等，應依地籍圖重測結果辦理重繕或訂正。

## 第三編 土地複丈

### 第一章 通則

**第 204 條** 土地有下列情形之一者，得申請土地複丈（以下簡稱複丈

) :

- 一 因自然增加、浮覆、坍塌、分割、合併、鑑界或變更。
- 二 因界址曲折需調整。
- 三 依建築法第四十四條或第四十五條第一項規定調整地形。
- 四 宗地之部分設定地上權、農育權、不動產役權或典權。
- 五 因主張時效完成，申請時效取得所有權、地上權、農育權或不動產役權。

**第 205 條** 申請複丈，由土地所有權人或管理人向土地所在地登記機關為之。但有下列情形之一者，各依其規定辦理：

- 一 因承租土地經界不明者，由承租人會同土地所有權人或管理人申請。
- 二 因宗地之部分擬設定地上權、農育權、不動產役權或典權者，由擬設定各該權利人會同土地所有權人或管理人申請。
- 三 地上權之分割者，由地上權人會同土地所有權人或管理人申請。
- 四 依民法第七百六十九條、第七百七十條或第七百七十二條規定因時效完成所為之登記請求者，由權利人申請。
- 五 因司法機關判決確定或訴訟上之和解或調解成立者，由權利人申請。
- 六 共有土地之協議分割、合併者，由共有人全體申請。但合併或標示分割，得由共有人依土地法第三十四條之一規定申請。
- 七 因建造行為需要鑑界者，得由建造執照起造人會同土地

所有權人或管理人申請。

- 八 依土地法第十二條第二項規定因土地浮覆回復原狀時，復權範圍僅為已登記公有土地之部分，需辦理分割者，由復權請求權人會同公有土地之管理機關申請。
- 九 依直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法作成調處結果確定者，由權利人或登記名義人單獨申請。
- 十 依法令規定得由地政機關逕為測量者。

前項申請，得以書面委託代理人為之。

**第 206 條** 登記機關應備下列文件，辦理複丈：

- 一 土地複丈申請書。
- 二 土地複丈收件簿。
- 三 土地複丈定期通知書。
- 四 土地複丈案件補正、駁回通知書。
- 五 土地複丈地籍調查表。
- 六 土地複丈圖。
- 七 土地面積計算表。
- 八 分號管理簿。
- 九 土地複丈成果圖。
- 十 土地複丈結果通知書。
- 十一 他項權利位置圖。
- 十二 法院囑託辦理土地複丈成果圖。
- 十三 其他。

**第 207 條** 申請複丈時，應填具土地複丈申請書，並檢附權利書狀或其他足資證明文件。

前項檢附之文件，能以電腦處理達成查詢者，得免提出。

複丈涉及原有標示變更者，應

於申請複丈時，填具土地登記申請書，一併申請土地標示變更登記。

**第 208 條** 依第二百零五條第一項第四款規定申請者，申請人應提出占有土地四鄰證明或其他足資證明繼續占有事實之文件。

**第 209 條** 申請複丈應繳納土地複丈費。土地複丈費之收支應依預算程序辦理。

**第 210 條** 申請複丈經通知辦理者，除本規則另有規定外，申請人應自備界標，於下列點位自行埋設，並永久保存之：

- 一 申請分割複丈之分割點。
- 二 申請界址調整、調整地形之界址點。
- 三 經鑑定確定之界址點。

申請人不能依前項第一款或第二款規定埋設界標者，得檢附分割點或調整後界址點之位置圖說，加繳土地複丈費之半數，一併申請確定界址。

**第 211 條** 登記機關受理複丈申請案件，應予收件，經審查准予複丈者，隨即排定複丈日期、時間及會同地點，填發土地複丈定期通知書，交付申請人並通知關係人。原定複丈日期，因風雨或其他事故，致不能實施複丈時，登記機關應分別通知申請人及關係人改期複丈。

申請人於複丈時，應到場會同辦理；申請人屆時不到場或不依規定埋設界標者，視為放棄複丈之申請，已繳土地複丈費不予退還。

第一項所稱關係人，於鑑界時，指鑑界界址之鄰地所有權人；鄰地為公寓大廈之基地者，指公寓大廈管理委員會；於主張時效取得地上權、農育權或不動產役權時，指所有權人。

關係人屆時不到場者，得逕行

複丈。

**第 211 條之 1** 撤回複丈之申請，應於複丈前以書面向登記機關提出。但屬有需通知前條第三項關係人之案件，應於原定複丈日期三日內為之。

**第 212 條** 登記機關受理複丈申請案件，經審查有下列各款情形之一者，應通知申請人於接到通知書之日起十五日內補正：

- 一 申請人之資格不符或其代理人之代理權有欠缺。
- 二 申請書或應提出之文件與規定不符。
- 三 申請書記載之申請原因與登記簿冊或其證明文件不符，而未能證明不符原因。
- 四 未依規定繳納土地複丈費。

依排定時間到場，發現有障礙物無法實施測量，需申請人排除者，登記機關應依前項規定通知補正。

**第 213 條** 登記機關受理複丈申請案件，經審查有下列各款情形之一者，應以書面敘明法令依據或理由駁回之：

- 一 不屬受理登記機關管轄。
- 二 依法不應受理。
- 三 逾期末補正或未依補正事項完全補正。

**第 214 條** 申請人申請複丈案件，有下列情形之一者，得於五年內請求退還其已繳土地複丈費：

- 一 依第二百一十一條之一規定申請撤回。
- 二 申請再鑑界，經查明第一次複丈確有錯誤。
- 三 經通知補正逾期末補正而駁回。
- 四 其他依法令應予退還。

前項第一款、第三款之情形，其已支出之費用應予扣除。

申請人於五年內重新申請複丈者，得予援用其得申請退還之土地複丈費。

**第 215 條** 複丈人員於實施複丈前，應先核對申請人、關係人之身分。複丈完竣後，應發給申請人土地複丈成果圖或他項權利位置圖。

複丈除本規則另有規定外，其因自然增加、浮覆、坍塌、分割、界址調整、調整地形或主張時效取得所有權而複丈者，應辦理地籍調查。

前項地籍調查表記載之界址，應由申請人當場認定，並簽名或蓋章；其未於當場簽名或蓋章者，得於三日內至登記機關補簽名或蓋章。逾期未簽名或蓋章者，應載明事由，發給之土地複丈成果圖並加註僅供參考，其所附土地登記申請書件予以退還。

**第 216 條** 受理土地複丈案件應於收件日起十五日內辦竣，其情形特殊經登記機關首長核定延長者，依其核定。各級法院或檢察機關囑託並明定期限辦理者，應依囑託期限辦竣。

**第 217 條** 各級法院或檢察機關行使國家刑罰權囑託辦理土地複丈案件，免納土地複丈費。

**第 218 條** 採數值法辦理地籍測量之地區，其複丈應以數值法為之。

**第 219 條** 採圖解法複丈者，應依第九十條至第九十四條之規定辦理。

採數值法複丈者，應依第九十八條、第九十九條、第一百零一條及第一百零二條之規定辦理。

因地區廣大必須先使用經緯儀補測圖根點者，應依第二編第二章圖根測量之規定辦理。

**第 220 條** 複丈時，應對申請複丈案件之各宗土地全部界址及其毗鄰土地界址予以施測，必要時並應擴大其施測範圍。

**第 221 條** 鑑界複丈，應依下列規定辦理：

- 一 複丈人員實地測定所需鑑定之界址點位置後，應協助申請人埋設界標，並於土地複丈圖上註明界標名稱、編列界址號數及註明關係位置。
- 二 申請人對於鑑界結果有異議時，得再填具土地複丈申請書敘明理由，向登記機關繳納土地複丈費申請再鑑界，原登記機關應即送請直轄市或縣（市）主管機關派員辦理後，將再鑑界結果送交原登記機關，通知申請人及關係人。
- 三 申請人對於再鑑界結果仍有異議者，應向司法機關訴請處理，登記機關不得受理其第三次鑑界之申請。

前項鑑界、再鑑界測定之界址點應由申請人及到場之關係人當場認定，並在土地複丈圖上簽名或蓋章。申請人或關係人不簽名或蓋章時，複丈人員應在土地複丈圖及土地複丈成果圖載明其事由。

關係人對於第一項之鑑界或再鑑界結果有異議時，得以其所有土地申請鑑界，其鑑界之辦理程序及異議之處理，準用第一項第二款及第三款之規定。

**第 222 條** 司法機關囑託之複丈案件，應依司法機關所囑託事項辦理，對土地所有權人不得發給土地複丈成果圖。

前項以數案併同囑託辦理者，應於辦理後按宗數計收土地複丈費。

**第 223 條** 宗地之一部分，因天然變遷，成為可通運之水道，或受洪水流失辦理分割時，得僅測量其存餘土地，決定其分割線。

**第 224 條** 土地因合併申請複丈者，應以同一地段、地界相連、使用性質相同之土地為限。

前項土地之所有權人不同或設定有抵押權、典權、耕作權等他項權利者，應依下列規定檢附相關文件：

- 一 所有權人不同時，應檢附全體所有權人之協議書。
- 二 設定有抵押權時，應檢附土地所有權人與抵押權人之協議書。但為擔保同一債權，於數土地上設定抵押權，未涉權利範圍縮減者，不在此限。
- 三 設定有典權或耕作權時，應檢附該他項權利人之同意書。

登記機關辦理合併複丈，得免通知實地複丈。

第一項之土地設定有用益物權者，其物權範圍為合併後土地之一部分者，應於土地複丈成果圖繪明其位置。

**第 225 條** 土地界址調整應以同一地段、地界相連、使用性質相同之土地為限。如為實施建築管理地區，並應符合建築基地法定空地分割辦法規定。

前項土地設他有項權利者，應先徵得他項權利人之同意。

**第 225 條之 1** 第一百九十二條、第一百九十三條、第二百二十四條及前條所稱之使用性質，於都市土地指使用分區，於非都市土地指使用分區及編定之使用地類別。

**第 226 條** 直轄市、縣（市）主管機

關或登記機關於辦理土地界址調整複丈後，應依複丈成果改算當期公告土地現值，調整前後各宗土地地價之總合應相等。實施界址調整之土地，其調整線跨越不同地價區段者，複丈成果應分別載明調整線與原地籍交叉所圍各塊坵形之面積，作為改算地價之參考。

**第 227 條** 各土地所有權人調整後土地價值，與其原有土地價值無增減時，應通知申請人申辦土地標示變更登記。

調整後土地價值與其原有土地價值有增減時，應通知申請人就調整土地向直轄市或縣（市）稅捐稽徵機關申報土地移轉現值。

**第 228 條** 登記機關辦理土地界址調整之標示變更登記後，應即通知申請人領件並即改算地價及訂正地籍、地價有關圖冊，並通知直轄市或縣（市）稅捐稽徵機關訂正稅籍暨通知他項權利人換發或加註權利書狀。

**第 229 條** 土地所有權人或鄰接土地所有權人依第二百零四條第三款規定申請土地複丈時，應填具土地複丈申請書，並檢附權利書狀及下列規定文件，向土地所在地登記機關辦理：

- 一 依建築法第四十四條規定協議調整地形者：調整地形協議書及建設（工務）機關核發合於當地建築基地最小面積之寬度及深度且非屬法定空地之文件及圖說。
- 二 依建築法第四十五條第一項規定調處調整地形者：調處成立紀錄。

前項土地設他有項權利者，應先徵得他項權利人之同意。

**第 230 條** 依前條規定辦理調整地形準用第二百二十六條至第二百

十八條規定。

**第 231 條** 地上權、農育權、不動產役權或典權之平面位置測繪，依下列規定：

- 一 同一他項權利人在數宗土地之一部分設定同一性質之他項權利者，應儘量測繪在同一幅土地複丈圖內。
- 二 一宗土地同時申請設定二以上同一性質之他項權利者，應在同一幅土地複丈圖內分別測繪他項權利位置。
- 三 他項權利位置圖，用紅色實線繪製他項權利位置界線，並用黑色實線繪明土地經界線，其他項權利位置界線與土地經界線相同者，用黑色實線繪明。
- 四 因地上權分割申請複丈者，應於登記完畢後，在原土地複丈圖上註明地上權範圍變更登記日期及權利登記先後次序。
- 五 測量完畢，登記機關應依土地複丈圖謄繪他項權利位置圖二份，分別發給他項權利人及土地所有權人。

前項他項權利之位置，應由會同之申請人當場認定，並在土地複丈圖上簽名或蓋章。

**第 231 條之 1** 申請時效取得地上權、農育權或不動產役權者，應依申請人所主張占有範圍測繪，並就下列符合民法地上權、農育權、不動產役權要件之使用情形測繪其位置及計算面積：

- 一 普通地上權之位置，以其最大垂直投影範圍測繪；區分地上權之位置，以在土地上下之一定空間範圍，分平面與垂直範圍測繪。

- 二 農育權、不動產役權之位置，以其實際使用現況範圍測繪。

前項複丈之位置，應由申請人當場認定，並在土地複丈圖上簽名或蓋章，其發給之他項權利位置圖應註明依申請人主張占有範圍測繪，其實際權利範圍，以登記審查確定登記完畢為準。

關係人不同意申請人所主張之占有範圍位置時，登記機關仍應發給他項權利位置圖，並將辦理情形通知關係人。

**第 231 條之 2** 區分地上權之位置測繪，依下列規定：

- 一 平面範圍之測繪，依第二百三十一條規定辦理。
- 二 垂直範圍之測繪，應由申請人設立固定參考點，並檢附設定空間範圍圖說，供登記機關據以繪製其空間範圍，登記機關並應於土地複丈圖及他項權利位置圖註明該點位及其關係位置。

以建物之樓層或其特定空間為設定之空間範圍，如該建物已測繪建物測量成果圖者，得於土地複丈圖及他項權利位置圖載明其位置圖參見該建物測量成果圖，或其他適當之註記。

**第 232 條** 複丈發現錯誤者，除有下列情形之一，得由登記機關逕行辦理更正者外，應報經直轄市或縣（市）主管機關核准後始得辦理：

- 一 原測量錯誤純係技術引起者。
- 二 抄錄錯誤者。

前項所稱原測量錯誤純係技術引起者，指原測量錯誤純係觀測、量距、整理原圖、訂正地籍圖或計算面積等錯誤所致，並有原始資料

可稽；所稱抄錄錯誤指錯誤因複丈人員記載之疏忽所引起，並有資料可資核對。

**第 233 條** 土地分割之地號，應依下列規定編定，並將編定情形登載於分號管理簿：

- 一 原地號分割時，除將其中一宗維持原地號外，其他各宗以分號順序編列之。
- 二 分號土地或經分割後之原地號土地，再行分割時，除其中一宗保留原分號或原地號外，其餘各宗，繼續原地號之最後分號之次一分號順序編列之。

**第 234 條** 土地合併之地號，應依下列規定編定，並將刪除地號情形登載於分號管理簿，其因合併而刪除之地號不得再用：

- 一 數宗原地號土地合併為一宗時，應保留在前之原地號。
- 二 原地號土地與其分號土地合併時，應保留原地號。
- 三 原地號之數宗分號土地合併時，應保留在前之分號。
- 四 原地號土地與他原地號之分號土地合併時，應保留原地號。
- 五 原地號之分號土地與他原地號之分號土地合併時，應保留在前原地號之分號。

**第 235 條** 複丈成果需訂正地籍圖者，應於完成登記後隨即辦理之。

**第 236 條** 因行政區域、段或小段界線調整而編入之土地，應移繪於各該地段之地籍圖內，並重編地號；其有新增圖幅者，應與原地籍圖幅連接編號，並拼接於地籍接合圖及一覽圖內，用紅色表示之。其編出之土地，應將原地籍圖上之經界線及地籍接合圖幅用紅色×線劃銷之

，地號用紅色雙線劃銷之。

**第 237 條** 測量登記完竣地區內之未登記土地，其於辦理土地第一次登記前，應測繪於各該地段之地籍圖內，並編定地號。其有新增圖幅時，應與原地籍圖幅連接編號，並用紅色線拼接於地籍接合圖及一覽圖內。

**第 238 條** 登記機關對土地複丈圖、地籍圖應每年與土地登記簿按地號核對一次，並將核對結果，作成紀錄，存案備查，其如有不符者，應詳細查明原因，分別依法訂正整理之。

## 第二章 圖解法複丈

**第 239 條** 土地複丈圖之調製，應依下列規定辦理：

- 一 依地籍圖或圖解地籍圖數值化成果調製土地複丈圖時，應將其鄰接四週適當範圍內之經界線及附近圖根點，精密移繪或繪製於圖紙上，並應將界線之彎曲、鄰接圖廓線及圖面折縐破損等情形繪明之。
- 二 土地複丈圖調製後，應經核對地籍圖、原有土地複丈圖及地籍調查表無誤後，始得辦理複丈。
- 三 土地複丈圖應按申請案件逐次調製，不得重複使用。

**第 240 條** 複丈應以圖根點或界址點作為依據。其因分割或鑑定界址複丈者，應先將其測區適當範圍內按其圖上界線長度與實地長度作一比較，求其伸縮率，分別平均配賦後，依分割線方向及長度決定分割點或鑑定點之位置。

**第 241 條** 土地複丈圖之整理，應依下列規定辦理：

- 一 變更後之經界線用紅色標示之，並將其原經界線用紅色×線劃銷之。
- 二 變更後地號用黑色標示之，原地號用紅色雙線劃銷之。
- 三 合併後再分割者，其分割之經界線與前因合併而劃銷之經界線一致時，應於原經界線上紅色×線處加繪紅色○，以示將×線劃銷之。

**第 242 條** 分割複丈，應依下列規定辦理：

- 一 申請人已依第二百十條第一項規定實地埋設界標者，複丈人員於複丈時應將其界標與附近固定明顯目標之實量距離及界標種類繪註於土地複丈圖上，其分界實量之邊長，應以黑色註記於土地複丈圖各界線之內側，其因圖形過小註記有困難者，得在該圖空白處另繪放大之界址示意圖註記之。
- 二 依第二百十條第二項規定辦理者，複丈人員應先將圖上位置及面積劃分後，再於實地依土地複丈圖上劃分界線，測定本宗土地之周圍界址及內部分割點，並協助申請人埋設界標。
- 三 土地分割時，其分割之本宗周圍界線，經實測結果在容許誤差以內者，周圍之界線不予變動，其內部之分割點應按宗地圖上距離與實地距離之伸縮比例決定分割點，儘量在土地複丈圖上分別註明其實量邊長，並按其實量邊長計算面積。必要時得用較大之比例尺測繪附圖，作為土地複丈圖之附件，不得分離。

**第 243 條** 分割土地面積之計算，依下列規定辦理：

- 一 一宗土地分割為數宗土地，該分割後數宗土地面積之總和，須與原土地面積相符。如有差數，經將圖紙伸縮成數除去後，其增減在下列公式計算值以下者，應按各地號土地面積比例配賦；在下列公式計算值以上者，應就原測量及計算作必要之檢核，經檢核無誤後依第二百三十二條規定辦理。

(一) 1/500 比例尺地籍圖：  

$$(0.10 + 0.02(4\sqrt{F})) \sqrt{F}$$
 F(F 為一筆土地面積，以平方公尺為單位)

(二) 1/600 及 1/1,000 比例尺地籍圖：
$$(0.10 + 0.04(4\sqrt{F})) \sqrt{F}$$

(三) 1/1,200 比例尺地籍圖：  

$$(0.25 + 0.07(4\sqrt{F})) \sqrt{F}$$

(四) 1/3,000 比例尺地籍圖：  

$$(0.50 + 0.14(4\sqrt{F})) \sqrt{F}$$

- 二 前款按各地號土地面積比例配賦之，公式如下：

$$\text{每號地新計算面積} \times \text{原面積} / \text{新面積總和} = \text{每號地配賦後面積}$$

**第 244 條** 採圖解法複丈者，依下列規定訂正地籍圖：

- 一 分割複丈部分，應依土地複丈圖將地號以紅色雙線劃銷之，然後以紅色移繪其新經界線，並以黑色註記其新地號。
- 二 合併複丈部分，應依土地複丈圖將不需要之部分經界線以紅色×線劃銷之。地號以紅色雙線劃銷之，並以黑色註記其新地號。
- 三 一宗土地跨二幅以上地籍圖

時，其面積較大部分之地號以黑色註記之，其餘部分之地號以紅色註記之。

- 四 因地籍圖之伸縮致拼接發生差異時，應依其伸縮率，平均配賦。
- 五 因地籍圖上坵形細小，訂正困難時，得比例放大並量註邊長移繪於該地籍圖空白處。如無空白位置，則另行加繪浮貼於地籍圖適當之處。

前項地籍圖已依第一百六十五條完成圖解地籍圖數值化者，得以複丈成果訂正數值化圖檔。

**第 245 條** 土地複丈圖應按地段及圖號分年彙集，每五十幅裝訂一冊，編列索引，永久保管。

### 第三章 數值法複丈

**第 246 條** 數值法複丈時，應準備下列資料：

- 一 錄印本宗土地及鄰接四週適當範圍內之界址點點號、坐標及附近圖根點點號、坐標，並加算方位角及邊長。
- 二 土地面積。
- 三 參考圖。
- 四 地籍調查表。

**第 247 條** 複丈應以圖根點或界址點作為依據，並應先檢測圖根點及界址點，所測得點位間之距離與由坐標反算之距離，其差不得超過下列限制：

- 一 市地：0.005 公尺 $\sqrt{S+0.04}$ 公尺(S 係邊長，以公尺為單位)。
- 二 農地：0.01 公尺 $\sqrt{S+0.08}$ 公尺。
- 三 山地：0.02 公尺 $\sqrt{S+0.08}$ 公尺。

前項之檢測應由縱橫二方向實施之。

**第 248 條** 界址點之水平角，用精於（含）二十秒讀經緯儀施測之，其採方向觀測法者，應正倒鏡各觀測一次，水平角觀測手簿記至秒止。其採複測法者應觀測二倍角。

**第 249 條** 距離測量應依第五十八條規定辦理。

**第 250 條** 數值法複丈得視實地情況採光線法、直線截點法、導線法、支距法或交會法等施測。

**第 251 條** 數值法複丈，其界址點位置誤差之限制準用第七十三條之規定。

**第 252 條** 鑑界複丈者，應先以所需鑑定之界址點坐標與圖根點或可靠界址點之坐標反算邊長及二方向線間之夾角後，再於實地測定各界址點之位置。

**第 253 條** 採數值法分割複丈者，應依下列規定辦理：

- 一 因分割而新增之界址點，不在本宗土地周圍界線上者，應先依申請人實地所領界址，埋設界標後，再以第二百五十條規定之方法測量，並計算其分割點之坐標，據以計算面積及展繪土地複丈成果圖。
- 二 因分割而新增之界址點，在本宗土地周圍界線上者，應先就申請人所予條件，測算該分割點在界線上之坐標後，再於實地測定該界址點之位置，並埋設界標。
- 三 前款分割界址點之點號，應按本地段現有界址點最後點號之次一點號順序編列之。

**第 254 條** 數值法複丈面積之計算依第一百五十二條規定辦理。

**第 255 條** 一宗土地分割為數宗土地，該分割後數宗土地面積之總和，應與原宗土地之面積相符，如有差數，應就原測量及計算作必要之檢核，經檢核無誤後，依分割面積之大小比例配賦之。

**第 256 條** 數宗土地合併為一宗土地，該合併後之土地面積，應與各宗原地號土地面積之總和相符，如有差數，應就原測量及計算作必要之檢核，經檢核無誤後依該宗土地外圍界址點坐標所計算之面積為準。

**第 257 條** 數值法複丈成果依法登記後，登記機關應修正宗地資料檔、地號界址檔及界址坐標檔。

## 第四編 建築改良物測量

### 第一章 通則

**第 258 條** 建築改良物（以下簡稱建物）測量，包括建物第一次測量及建物複丈。

**第 259 條** 新建之建物得申請建物第一次測量。但有下列情形之一者，不得申請測量：

- 一 依法令應請領使用執照之建物，無使用執照者。
- 二 實施建築管理前建造完成無使用執照之建物，無土地登記規則第七十九條第三項所規定之文件者。

**第 260 條** 建物因增建、改建、滅失、分割、合併或其他標示變更者，得申請複丈。

**第 261 條** 申請建物測量，由建物所有權人或管理人向建物所在地登記機關為之。

前項申請，得以書面委託代理人為之。

**第 262 條** 登記機關應備下列文件

，辦理建物測量：

- 一 建物測量申請書。
- 二 建物測量收件簿。
- 三 建物測量定期通知書。
- 四 建物測量成果圖。
- 五 建物測量成果通知書。
- 六 建號管理簿。
- 七 其他。

**第 263 條** 區分所有建物，區分所有權人得就其專有部分及所屬共有部分之權利，單獨申請測量。

**第 264 條** 登記機關受理建物測量申請案件，應予收件，經審查准予測量者，隨即排定測量日期、時間及會同地點，填發建物測量定期通知書交付申請人。原定測量日期，因風雨或其他事故，致不能實施測量時，登記機關應另定測量日期通知申請人。

申請人於測量時，應到場會同辦理；屆時不到場者，視為放棄測量之申請，已繳建物測量費不予退還。

**第 264 條之 1** 撤回建物測量之申請，應於測量前以書面向登記機關提出。

**第 265 條** 登記機關受理建物測量申請案件，經審查有下列各款情形之一者，應通知申請人於接到通知書之日起十五日內補正：

- 一 申請人之資格不符或其代理人之代理權有欠缺。
  - 二 申請書或應提出之文件與規定不符。
  - 三 申請書記載之申請原因或建物標示與登記簿冊或其證明文件不符，而未能證明不符之原因。
  - 四 未依規定繳納建物測量費。
- 依排定時間到場，發現有障礙

物無法實施測量，需申請人排除者，登記機關應依前項規定通知補正。

**第 266 條** 申請人申請建物測量案件，有下列情形之一者，得於五年內請求退還其已繳建物測量費：

- 一 依第二百六十四條之一規定申請撤回。
- 二 經通知補正逾期未補正而駁回。
- 三 其他依法令應予退還。

前項第一款、第二款之情形，其已支出之費用應予扣除。

申請人於五年內重新申請建物測量者，得予援用其得申請退還之建物測量費。

**第 267 條** 測量人員於實施測量前，應先核對申請人之身分。測量完竣後，應發給申請人建物測量成果圖。測量結果應由申請人當場認定，並在建物測量圖上簽名或蓋章。申請人不簽名或蓋章時，測量人員應在建物測量圖及建物測量成果圖載明其事由；其涉及原建物標示變更者，發給之建物測量成果圖並加註僅供參考，其所附土地登記申請書件予以退還。

**第 268 條** 第二百零九條、第二百十三條、第二百十六條及第二百十七條之規定，於建物測量時，準用之。

**第 269 條** 法院或行政執行分署囑託登記機關，就已登記土地上之未登記建物辦理查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或因法院裁定而為清算登記之建物測量時，由法院或行政執行分署派員定期會同登記機關人員辦理，並於測量後由其指定人員在建物測量圖上簽名或蓋章。

前項規定，於管理人持法院裁

定申請為清算登記之建物測量時，準用之。

**第 270 條** 建物測量圖之調製，應依下列規定辦理：

- 一 依地籍圖或圖解地籍圖數值化成果調製建物測量圖時，應將其鄰接四週適當範圍內之經界線及圖根點，精密移繪或繪製於圖紙上，並應將界線之彎曲、鄰接圖廓線及圖面折縐破損等情形繪明之。
- 二 建物測量圖調製後，應核對地籍圖、原有建物測量圖後，始得辦理測量。
- 三 建物測量圖應按申請案件逐次調製，不得重複使用。

**第 271 條** 測繪建物位置圖及平面圖，應以平板儀或經緯儀實地測繪之，並註明邊長，以公尺為單位，量至公分為止。

**第 272 條** 建物平面圖之比例尺，以一百分之二或一百分之三為原則，如有特殊情形，得視實際需要增減之。

**第 273 條** 建物平面圖測繪邊界依下列規定辦理：

- 一 獨立建物所有之牆壁，以牆之外緣為界。
- 二 兩建物共用之牆壁，以牆壁之所有權範圍為界。
- 三 前二款之建物，除實施建築管理前建造者外，其竣工平面圖載有陽臺、屋簷或雨遮等突出部分者，以其外緣為界，並以附屬建物辦理測量。
- 四 地下街之建物，無隔牆設置者，以建物使用執照竣工平面圖區分範圍測繪其位置圖及平面圖。

五 建物地下室之面積，包括室內面積及建物設計圖內所載地下室四周牆壁厚度之面積。

**第 274 條** 建物之各層樓及地下室，分別測繪於平面圖上，各層樓平面圖，應註明其層次。騎樓地平面、附屬建物與主體建物相連處繪虛線。

**第 275 條** 建物位置圖，以地籍圖同一比例尺繪於建物測量成果圖左上角或適當位置，並繪明土地界線，註明地號、建號、使用執照號碼及鄰近之路名。但建物所坐落之地地過大或過小時，得按原圖比例尺酌予縮放。

前項建號應於公告確定後填寫。

**第 276 條** 各棟及各層樓房之騎樓地平面及其附屬建物應分別計算其面積。

建物面積之計算，應依第一百五十一條第二項、第一百五十八條及第一百五十九條規定辦理。

建物面積之單位為平方公尺，平方公尺以下記載至第二位，第三位以下四捨五入。

**第 277 條** 建物測量圖及建物測量成果圖由登記機關永久保管。

前項建物測量圖及建物測量成果圖以段為單位，按建號順序每五十號或一百號裝訂一冊，並編列冊數。

**第 278 條** 建物登記後發現原測量或抄錄錯誤需辦理更正者，準用第二百三十二條之規定。

## 第二章 建物第一次測量

**第 279 條** 申請建物第一次測量，應填具申請書，檢附土地登記規則第七十九條所規定之文件辦理。

建物起造人向主管建築機關申請建物使用執照時，得同時檢附建造執照、設計圖、申請使用執照之相關證明文件及其影本，向登記機關申請建物第一次測量。

依前二項規定繳驗之文件正本，於繳驗後發還。

**第 280 條** 申請建物第一次測量時，得同時填具土地登記申請書件，一併申請建物所有權第一次登記。

**第 281 條** 依第二百七十九條第二項申請辦理之建物第一次測量，申請人應於領取建物使用執照後，檢附該建物使用執照提供登記機關核對，據以發給建物測量成果圖。

**第 282 條** 建物第一次測量，應測繪建物位置圖及其平面圖。登記機關於測量完竣後，應發給建物測量成果圖。

**第 282 條之 1** 於實施建築管理地區，依法建造完成之建物，其建物第一次測量，得依使用執照竣工平面圖轉繪建物平面圖及位置圖，免通知實地測量。但建物坐落有越界情事，應辦理建物位置測量者，不在此限。

前項轉繪應依第二百七十二條至第二百七十五條、第二百七十六條第一項、第三項、第二百八十三條及下列規定辦理：

- 一 建物平面圖應依使用執照竣工平面圖轉繪各權利範圍及平面邊長，並詳列計算式計算其建物面積。
- 二 平面邊長，應以使用執照竣工平面圖上註明之邊長為準，並以公尺為單位。
- 三 建物位置圖應依使用執照竣工平面圖之地籍配置轉繪之。
- 四 圖面應註明辦理轉繪之依據

**第 282 條之 2** 依前條規定轉繪之建物平面圖及位置圖，得由開業之建築師、測量技師、地政士或其他與測量相關專門職業及技術人員為轉繪人。

依前項規定辦理之建物平面圖及位置圖，應記明本建物平面圖、位置圖及建物面積如有遺漏或錯誤致他人受損害者，建物起造人及轉繪人願負法律責任等字樣及開業證照字號，並簽名或蓋章。

依本條規定完成之建物平面圖及位置圖，應送登記機關依前條第二項規定予以核對後發給建物測量成果圖。

**第 282 條之 3** 依土地登記規則第七十八條但書規定，申請建物所有權第一次登記時檢附之建物標示圖，應依第二百八十二條之一第二項規定繪製，並簽證，其記載項目及面積計算式，登記機關得查對之。

前項建物辦竣所有權第一次登記後，其建物標示圖由登記機關永久保管。

**第 283 條** 區分所有建物之共有部分，除法規另有規定外，依區分所有權人按其設置目的及使用性質之約定情形，分別合併，另編建號予以勘測。

建物共有部分之建物測量成果圖或建物標示圖應註明共有部分各項目內容。

**第 283 條之 1** 中華民國八十三年十月十九日前已領有建造執照之建物，申請建物第一次測量者，有關區分所有建物共用部分之測繪，適用本規則中華民國八十三年十月十七日修正發布施行前第二百九十七條之規定。

**第 284 條** 區分所有建物之地下層或屋頂突出物等，依主管建築機關

備查之圖說標示為專有部分，並已由戶政機關編列門牌或核發其所在地證明者，得單獨編列建號，予以測量。

前項圖說未標示專有部分，經區分所有權人依法約定為專有部分者，亦同。

**第 285 條** 一棟建物跨越二個以上登記機關轄區者，由該建物門牌所在地之登記機關受理測量，編列建號。

在同一登記機關轄區內之一棟建物，位於二個以上地段者，以其坐落較廣地段編其建號。

**第 286 條** 下列建物，在同一建築基地範圍內屬於同一所有權人，供同一目的使用者為特別建物：

- 一 公有公用之建物。
- 二 地方自治團體建物。
- 三 學校。
- 四 工廠倉庫。
- 五 祠、廟、寺院或教堂。
- 六 名勝史蹟之建物。

**第 287 條** 一般建物以段或小段為單位，依登記先後，逐棟編列建號，以五位數為之。

特別建物數棟併編一建號為母號，亦為五位數，其各棟建物之棟次以分號編列，為三位數。

### 第三章 建物複丈

**第 288 條** 已登記之建物申辦分割，以分割處已有定著可為分隔之樓地板或牆壁，且法令並無禁止分割者為限。

申請建物分割，應填具申請書檢附分割位置圖說及編列門牌號證明文件為之。經法院判決分割者，依法院確定判決辦理。

**第 289 條** 分割後之建物，除將其中

一棟維持原建號外，其他各棟以該地段最後建號之次一號順序編列。新編列之建號，應登載於建號管理簿。

**第 290 條** 辦理建物合併，應以辦畢所有權登記、位置相連之建物為限。

前項所定之位置相連，包括建物間左右、前後或上下之位置相毗鄰者。

申請建物合併應填具申請書檢附合併位置圖說，建物之所有權人不同或設定有抵押權、不動產役權、典權等他項權利者，應依下列規定辦理：

- 一 所有權人不同時，各所有權人之權利範圍除另有協議應檢附全體所有權人之協議書外，應以合併前各該棟建物面積與各棟建物面積之和之比計算。
- 二 設定有抵押權時，應檢附建物所有權人與抵押權人之協議書。但為擔保同一債權，於數建物上設定抵押權，未涉權利範圍縮減者，不在此限。
- 三 設定有不動產役權、典權時，應檢附該不動產役權人、典權人之同意書。

**第 291 條** 建物合併應先辦理建物勘查。

建物合併，除保留合併前之前一建號外，其他建號應予刪除，不得使用。

**第 292 條** 建物因滅失或基地號、門牌號等變更，除變更部分位置無法確認，申請複丈外，應填具申請書檢附標示變更位置圖說及權利證明文件申請標示變更勘查。勘查結果經核定後，應加註於有關建物測量成果圖。

**第 293 條** 增建建物之所有權人得提出增建使用執照（含竣工平面圖）、執照影本及藍曬圖各一份，連同建物測量申請書，申請建物複丈。

前項建築使用執照，於繳驗後發還之。

**第 294 條** 改建建物之所有權人得提出變更使用執照（含竣工平面圖）、執照影本及藍曬圖各一份，連同建物測量申請書，申請建物複丈。

前項建築使用執照，於繳驗後發還之。

**第 295 條** 建物複丈（包括標示勘查）涉及原有標示變更者，應於申請複丈時填具土地登記申請書，檢附有關權利證明文件，一併申請建物標示變更登記。其經申請人於複丈時當場認定，並在建物測量圖上簽名或蓋章者，複丈完竣後，登記機關據以辦理建物標示變更登記。

**第 296 條** 建物因改建、增建、分割或合併等申請複丈完成後，登記機關應將變更前後情形分別繪製建物位置圖及平面圖。

**第 297 條** （刪除）

**第 298 條** （刪除）

## 第五編 附則

**第 299 條** 本規則規定之書表簿冊圖卡等格式，由中央主管機關定之。

**第 300 條** 本規則自發布日施行。

## 土地法第三十四條之一執行要點

公發布時間：中華民國 75 年 8 月 19 日內政部(75)台內地字第 429733 號函訂定發布全文十四點

修正時間：中華民國 102 年 9 月 6 日內政部內授中辦地字第 1026651726 號令修正發布第 9 點，自即日生效

- 一、依土地法第三十四條之一（以下簡稱本法條）規定，部分共有人就共有土地或建築改良物（以下簡稱建物）為處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應就共有物之全部為之。
- 二、共有土地或建物之應有部分為共同共有者，該應有部分之處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，得依本法條規定辦理。
- 三、本法條第一項所稱處分，指法律上及事實上之處分。但不包括贈與等無償之處分、信託行為及共有物分割。
- 四、共有土地或建物為公私共有者，有本法條之適用。  
私有部分共有人就公私共有土地或建物全部為處分時，如已符合本法條各項規定，其申請所有權變更登記，應予受理。但公有部分為直轄市或縣（市）有時，其管理機關於接獲共有人之通知後，以其處分係依據法律之規定，應即報請該管區內民意機關備查。
- 五、共有土地或建物標示之分割、合併、界址調整及調整地形，有本法條之適用。  
二宗以上所有權人不相同之共有土地或建物，依本法條規定申請合併，應由各宗土地或建物之共有人分別依本法條規定辦理。

六、本法條第一項所稱共有人過半數及其應有部分合計過半數，指共有人數及應有部分合計均超過半數；應有部分合計逾三分之二，指應有部分逾三分之二者，共有人數可以不計。共有人數及應有部分之計算，以土地登記簿上登記之共有人數及應有部分為準。但共有人死亡者，以其繼承人數及繼承人應繼分計入計算。

前項共有人數及應有部分之計算，於共同共有土地或建物者，指共有人數及其潛在應有部分合計均過半數。但潛在應有部分合計逾三分之二者，其共有人數不予計算。各共有人之潛在應有部分，依其成立共同關係之法律規定、習慣或法律行為定之；未有規定者，其比率視為不明，推定為均等。

分別共有與共同共有併存之土地或建物，部分共同共有人已得依本法條規定處分其共同共有之應有部分，且另有分別共有之共有人同意處分全部共有物者，於計算本法條第一項共有人數及其應有部分時，該共同共有部分，以同意處分之人數及其潛在應有部分併入計算。

七、本法條第二項所稱事先、書面通知或公告，其方式及內容，依下列之規定：

- (一)部分共有人依本法條規定為處分、變更或設定負擔行為之前，應先行通知他共有人。
- (二)書面通知應視實際情形，以一般之通知書或郵局存證信函為之。
- (三)公告代替通知他共有人者，應以他共有人住址不明或經通知而無法送達者為限。
- (四)公告可直接以布告方式，由村

里長簽證後，公告於土地或建物所在地之村、里辦公處，或以登報方式公告之。

- (五)通知或公告之內容應記明土地或建物標示、處分方式、價金分配、償付方法及期限、受通知人及通知人之姓名住址及其他事項。
- (六)他共有人已死亡者，應以其繼承人為通知或公告之對象。
- (七)委託他人代為事先通知，其委託行為無須特別授權。

八、依本法條規定處分、變更或設定負擔，於申請權利變更登記時，應依下列規定辦理：

- (一)本法條第一項共有人會同權利人申請權利變更登記時，登記申請書及契約書內，應列明全體共有人及其繼承人，並於登記申請書適當欄記明依土地法第三十四條之一第一項至第三項規定辦理，如有不實，義務人願負法律責任；登記機關無須審查其通知或公告之文件。未能會同申請之他共有人，無須於契約書及申請書上簽名，亦無須親自到場核對身分。如因而取得不動產物權者，本法條第一項共有人應代他共有人申請登記。
- (二)涉及對價或補償者，應提出他共有人已領受之證明或已依法提存之證明文件，並於登記申請書適當欄記明受領之對價或補償數額如有錯誤，由義務人自行負責；已領受對價補償之他共有人，除符合土地登記規則第四十一條第二款、第五款至第八款及第十款規定之情形者外，應親自到場，並依同規則第四十條規定程序辦理。無對價或補償者，應於登記申請

書適當欄記明事由，並記明如有不實，共有人願負法律責任後，免於提出證明。對價或補償之多寡，非登記機關之審查範圍。

- (三)依本法條規定處分全部共有土地或建物，如處分後共有權利已不存在，而他共有人已死亡有繼承人或死亡絕嗣者，部分共有人得直接申辦所有權移轉登記，免辦繼承或遺產管理人登記。
- (四)依本法條第三項規定提出他共有人應得之對價或補償已為其繼承人受領或為其提存之證明時，應檢附土地登記規則第一百十九條規定之文件。
- (五)依本法條規定移轉、設定典權或調處分割共有物時，得由同意之共有人申報土地移轉現值，但申報人應繳清該土地應納之土地增值稅及有關稅費後，始得申辦土地權利變更登記。
- (六)他共有人之應有部分經限制登記者，應依下列規定辦理：
  - 1. 他共有人之應有部分經法院或行政執行分署囑託查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或因法院裁定而為清算登記者，登記機關應依土地登記規則第一百四十一條規定徵詢原囑託或裁定機關查明有無妨礙禁止處分之登記情形，無礙執行效果者，應予受理登記，並將原查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或法院裁定開始清算程序事項予以轉載，登記完畢後通知原囑託或裁定機關及債權人；有礙執行效果者，應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記

之申請。

2. 他共有人之應有部分經有關機關依法律囑託禁止處分登記者，登記機關應洽原囑託機關意見後，依前目規定辦理。
3. 他共有人之應有部分經預告登記且涉及對價或補償者，應提出該共有人已受領及經原預告登記請求權人同意之證明文件及印鑑證明；為該共有人提存者，應提出已於提存書對待給付之標的及其他受取提存物所附之要件欄內記明提存物受取人領取提存物時，須檢附預告登記請求權人之同意書及印鑑證明領取之證明文件。登記機關應准予塗銷該預告登記，於登記完畢後通知預告登記請求權人。

(七)申請合併之共有土地地價不一者，合併後各共有人之權利範圍，應以合併前各共有人所有土地之地價與各宗土地總地價之和之比計算，並不得影響原設定之他項權利。

九、依本法條第三項規定辦理提存之方式如下：

- (一)應以本法條第一項共有人為提存人。
- (二)他共有人之住址為日據時期之番地，可以該番地所查對之現在住址向法院辦理提存。
- (三)他共有人之住址不詳，經舉證客觀上仍無法查明時，依下列方式辦理：
  1. 他共有人確尚生者，部分共有人可以該他共有人為受取權人，辦理提存，並依提存法第二十七條準用民事訴訟法第一百四十九條規定，

聲請公示送達。

2. 他共有人已死亡者，應以其繼承人為清償或辦理提存之對象。
3. 他共有人已死亡而其繼承人之有無不明者，則應依民法第一千一百七十七條選定之遺產管理人或依民法第一千一百七十八條第二項選任之遺產管理人為清償或辦理提存之對象。無遺產管理人時，可依民法第三百二十六條規定，以不能確知孰為債權人而難為給付為由，辦理提存。
4. 他共有人行蹤不明而未受死亡宣告者，可依民法第十條、家事事件法第一百四十三條第一項、第二項所定財產管理人為清償或辦理提存之對象。

(四)以他共有人之繼承人為提存對象時，應依提存法第二十一條規定在提存書領取提存物所附條件欄內記明提存物受取人領取提存物時，應依遺產及贈與稅法第四十二條檢附遺產稅繳清證明書、免稅證明書、同意移轉證明書或不計入遺產總額證明書後，持憑法院核發之提存書，並檢附土地登記規則第一百十九條規定之文件。

十、本法條第四項所稱之優先購買權，依下列規定辦理：

- (一)部分共有人依本法條規定出賣共有土地或建物，就該共有人而言，仍為出賣其應有部分，對於他共有人之應有部分，僅有權代為處分，並非剝奪他共有人之優先承購權，故應在程序上先就其應有部分通知他共有人是否願意優先購買。

- (二)徵求他共有人是否優先承購之手續，準用土地法第一百零四條第二項規定，即他共有人於接到出賣通知後十日內不表示者，其優先購買權視為放棄。他共有人以書面為優先購買與否之表示者，以該表示之通知達到同意處分之共有人時發生效力。
- (三)他共有人之優先購買權，仍應受有關法律之限制。
- (四)區分所有建物之專有部分連同其基地應有部分之所有權一併移轉與同一人者，他共有人無本法條優先購買權之適用。
- (五)區分所有建物之專有部分為共有者，部分共有人出賣其專有部分及基地之應有部分時，該專有部分之他共有人有本法條優先購買權之適用。
- (六)本法條之優先購買權係屬債權性質，出賣人違反此項義務將其應有部分之所有權出售與他人，並已為土地權利變更登記時，他共有人認為受有損害者，得依法向該共有人請求損害賠償。
- (七)本法條之優先購買權與土地法第一百零四條、第一百零七條或民法物權編施行法第八條之五第三項規定之優先購買權競合時，應優先適用土地法第一百零四條、第一百零七條或民法物權編施行法第八條之五第三項規定。但與民法物權編施行法第八條之五第五項規定之優先購買權競合時，優先適用本法條之優先購買權。
- (八)共有人之應有部分經限制登記者，不影響其優先購買權之行使。
- (九)權利人持執行法院或行政執行

分署依強制執行法或主管機關依法辦理標售或讓售所發給之權利移轉證書，向地政機關申辦共有人之應有部分移轉登記，無須檢附優先購買權人放棄優先承購權之證明文件。

- (十)共有人出賣其應有部分，除買受人同為共有人外，他共有人對共有人出賣應有部分之優先購買權，均有同一優先權；他共有人均主張或多人主張優先購買時，其優先購買之部分應按各主張優先購買人之應有部分比率定之。
- (十一)土地或建物之全部或應有部分為公同共有，部分公同共有人依本法條規定出賣該共有物全部或應有部分時，他公同共有人得就該公同共有物主張優先購買權，如有數人主張時，其優先購買權之範圍應按各主張優先購買權人之潛在應有部分比率計算之。

## 臺北市政府地政局受理土地 法第六十八條土地登記損害 賠償事件處理要點

公發布時間：中華民國 90 年 5 月 3 日臺北市  
政府地政處(90)地一字第 9020442500  
號函訂頒

修正時間：中華民國 104 年 8 月 6 日臺北  
市政府地政局(104)北市地籍字第  
10432231500 號函修正發布第 2 點、第 5  
點，並自 104 年 9 月 1 日起生效

一、臺北市政府地政局（以下簡稱本  
局）為處理所屬各地政事務所（  
以下簡稱各所）依土地法第六十  
八條規定因登記錯誤、遺漏或虛  
偽致受損害者之請求賠償事件（  
以下簡稱土地登記損害賠償事件  
），特訂定本要點。

二、本局為處理土地登記損害賠償事  
件，設置土地登記損害賠償事件  
處理委員會（以下簡稱地賠會）  
如下：

(一)地賠會置委員十三人、本局局  
長為召集人，另指派本局簡任  
人員一人為副召集人，二者均  
為當然委員。其餘委員十一人  
由本局分別就下列人員聘（派  
）兼之：

1. 具有地政或法律等專門學  
識經驗之人士七人。
2. 臺北市之地政士公會代表  
一人。
3. 臺北市政府法務局代表一  
人。
4. 本局地籍及測量科科长。
5. 本局法制人員一人。

(二)委員之任期為二年；任期內出  
缺時，得補行遴聘（派），其  
任期至原委員任期屆滿之日為  
止。

(三)地賠會置執行秘書一人，工作  
人員若干人，由本局派兼之，  
辦理幕僚事務。辦理幕僚事務  
。

三、地賠會委員及其他兼職人員，均  
為無給職。但臺北市政府以外之  
委員得依規定支領出席費。

四、地賠會之職掌如下：

(一)關於土地法第六十八條規定之  
土地登記損害賠償事件之審議  
。

(二)關於土地法第七十條第二項規  
定向地政事務所應負責任之人  
請求償還事件之審議。

五、地賠會視土地登記損害賠償事件  
之情況不定時召開會議，由召集  
人召集並擔任主席。召集人因故  
不能出席時由副召集人擔任主席  
。召集人及副召集人因故同時不  
能出席時，應指定委員一人為主  
席。

六、地賠會開會時，非有委員過半數  
之出席不能開會，並應有出席委  
員過半數之同意始得決議；可否  
同數時，由主席裁決。

委員應親自出席會議。但由機關  
派兼之委員不能親自出席時，得  
委任同機關內相關業務人員代理  
出席，並預先通知地賠會。

前項代理人列入第一項會議出席  
人數，並參與會議討論及表決。

七、地賠會召開會議時，該土地登記  
損害賠償事件之地政事務所主任  
及相關人員應列席說明。

前項事件如係跨所辦理登記者，  
除轄區地政事務所依前項規定辦  
理外，受理地政事務所亦應列席  
說明。

地賠會於必要時，得因請求權人  
之請求或依職權，通知請求權人  
及利害關係人列席陳述意見。

八、地賠會委員有行政程序法第三十二條所列各款情形之一者，應自行迴避，不得參與討論及表決。

九、請求權人依土地法第六十八條規定請求損害賠償時，應請其填具土地登記損害賠償請求書（參考格式如附件一）向轄區地政事務所提出申請；其有代理人者，並應請其提出委任書（參考格式如附件二）或法定代理權之證明文件。

請求權人應據實說明有無獲得其他賠償、補償或保險給付。但人身保險不在此限。

十、各所收到土地登記損害賠償請求書後，如請求書所載請求事項不明確、代理權有欠缺或應附之證據文件不符或欠缺者，應通知請求權人於接到通知函之日起十五日內補正。

請求權人因土地登記錯誤、遺漏或虛偽致受損害，而依國家賠償法規定或以國家賠償請求書格式提出請求損害賠償時，視為土地登記損害賠償事件，並依本要點規定程序辦理。

各所對於應送達請求權人之文書，應以送達證書送達，並將回證附卷。

十一、各所收到土地登記損害賠償請求書後，除有前點第一項情形外，應即影印請求文件送本局建檔，並於收到請求書之日起二十日內擬具處理意見函送本局據以提請地賠會審議。但因事實之調查、證據之蒐集費時，經簽請本局同意者，得展延二十日。

十二、轄區地政事務所於擬具處理意見送本局提送地賠會審議時，應副知請求權人，且於說明欄內載明下列文字：「本件處理

意見，係作為臺北市政府地政局土地登記損害賠償事件處理之資料，並非確定之結果，台端如有其他理由或意見，請於文到七日內，以書面陳述意見並檢附相關資料，逕送臺北市政府地政局（臺北市市府路一號三樓北區）辦理」。

十三、土地登記損害賠償事件涉及民事、刑事或行政爭訟之法律關係者，於其程序確定前，地賠會得決議逕予結案，並通知請求權人，俟其程序確定後依結果辦理。

十四、各所受理登記損害賠償事件，有下列情形之一者，經簽報本局同意後，得拒絕賠償：

(一)無管轄權。但跨所申請登記之案件，請求權人誤向受理申請案件之地政事務所提出請求時，逕行移由轄區地政事務所辦理。

(二)請求書所載請求事項不明確或代理權有欠缺，經通知補正逾期不補正。

(三)請求權人並非其所請求賠償事件受有損害之人。

(四)請求權罹於時效。

(五)依請求權人之書面資料，並非請求土地登記損害賠償。

(六)同一事件，重複請求賠償。依前項函復請求權人時，應副知本局提請地賠會追認。

十五、地賠會審議決定轄區地政事務所無賠償責任者，該所應以書面詳為敘明拒絕賠償理由函復請求權人，同時應於說明欄內敘明：「台端如不服拒絕賠償之決定，得依土地法第七十一條規定向地方法院提起損害賠償之訴，並請留意國家賠償法

第八條有關賠償請求權時效期間之規定。」，並副知本局。

（參考格式如附件三）依前點第一項規定拒絕賠償者，亦同。

- 十六、轄區地政事務所於收到地賠會有賠償責任之決議後，應速為決定協議期日及處所，並製作通知書，至遲於協議期日五日前送達於請求權人、代理人及有關人員。

地賠會審議轄區地政事務所有賠償責任者，該所應與請求權人進行協議。

- 十七、地政事務所進行協議時，得請具有法學專長之人士提供法律意見。

- 十八、土地登記損害賠償事件經協議成立時，轄區地政事務所應依規定作成協議紀錄（參考格式如附件四）及協議書（參考格式如附件五），協議書並留存一份；開始協議之日起逾六十日協議不成立或請求權人於地賠會決議後擴張聲明，視為協議不成立，應依請求權人之申請，或依職權發給協議不成立證明書（參考格式如附件六）。

- 十九、土地登記損害賠償事件經協議成立之登記損害賠償總額在新臺幣五十萬元以下者，各所得逕行決定；賠償總額超過新臺幣五十萬元而在一百萬元以下者，應簽報本局核定；賠償總額超過新臺幣一百萬元者，應層報市長核定。

- 二十、轄區地政事務所進行協議時，如協議成立之賠償金額須簽報本局或市長核定者，應於土地登記損害賠償事件協議紀錄協議事項內敘明：「本協議紀錄

須俟本所依規定程序，簽請市長（或地政局）核定後，本協議始生效力。」。

- 二十一、土地登記損害賠償事件經協議成立、訴訟上和解除成立或判決確定後，轄區地政事務所應即填製土地登記損害賠償金請撥書二份（參考格式如附件七），並附協議書二份或判決書、和解筆錄及收據（參考格式如附件八）等有關文件一份，送本局辦理。

本局於收到前項書件後，應開立市庫支票或以存帳方式付予請求權人。

- 二十二、請求損害賠償之訴訟案件，由轄區地政事務所主辦，如有延聘律師之必要者，應依臺北市政府所屬各機關法制作業應注意事項第三十七點規定辦理。

各所於收受請求權人提起損害賠償訴訟案件通知或裁判書後，應於十五日內將起訴狀、裁判書或相關資料影本檢送本局。

- 二十三、關於土地登記損害賠償事件依土地法第七十條第二項規定向所屬人員請求償還之範圍、程序、償還金額之計算方式等，由本局另定之。

- 二十四、地賠會所需經費，由本局編列預算支應。

## 平均地權條例

公發布時間：中華民國 43 年 8 月 26 日總統制定公布全文 47 條

修正時間：中華民國 100 年 12 月 30 日總統華總一義字第 10000294931 號令修正公布第 47 條、第 87 條條文；增訂第 81-2 條條文；施行日期，由行政院定之；中華民國 101 年 6 月 27 日行政院院臺建字第 1010135254 號令發布定自 101 年 8 月 1 日施行

### 第一章 總則

**第 1 條** 平均地權之實施，依本條例之規定者；本條例未規定者，適用土地法及其他有關法律之規定。

**第 2 條** 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。其有關土地債券之發行事項，中央主管機關為財政部。

**第 3 條** 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 4 條** 本條例所定地價評議委員會，由直轄市或縣(市)政府組織之，並應由地方民意代表及其他公正人士參加；其組織規程，由內政部定之。

**第 5 條** 依本條例照價收買或區段徵收土地所需之資金，得由中央或直轄市主管機關發行土地債券。土地債券之發行，另以法律定之。

**第 6 條** (刪除)

**第 7 條** 政府依法照價收買、區段徵收或因土地重劃而取得之土地，得隨時公開出售，不受土地法第二十五條之限制。

**第 8 條** (刪除)

**第 9 條** (刪除)

**第 10 條** 本條例實施地區內之土地，政府於依法徵收時，應按照徵收當期之公告土地現值，補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之

平均公告土地現值，補償其地價，其地上建築改良物，應參照重建價格補償。

**第 11 條** 依法徵收或照價收買之土地為出租耕地時，除由政府補償承租人為改良土地所支付之費用，及尚未收穫之農作改良物外，並應由土地所有權人，以所得之補償地價，扣除土地增值稅後餘額之三分之一，補償耕地承租人。

前項補償承租人之地價，應由主管機關於發放補償或依法提存時，代為扣交。

公有出租耕地依法撥用時，準用前二項之規定，補償承租人；所需經費，由原管理機關負擔。但為無償撥用者，補償費用，由需地機關負擔。

**第 12 條** 本條例施行區域內地籍總歸戶內容、作業程序、查詢、資料提供範圍與對象及收費等事項之辦法，由中央主管機關擬訂，報請行政院核定。

## 第二章 規定地價

**第 13 條** 本條例施行區域內，未規定地價之土地，應即全面舉辦規定地價。但偏遠地區及未登記之土地，得由直轄市或縣(市)主管機關劃定範圍，報經中央主管機關核定後，分期辦理。

**第 14 條** 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 15 條** 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 16 條** 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 17 條** 已規定地價之土地，應按申報地價，依法徵收地價稅。

**第 18 條** 地價稅採累進稅率，以各該直轄市或縣(市)土地七公畝之平均地價，為累進起點地價。但不包括工業用地、礦業用地、農業用地及免稅土地在內。

**第 19 條** 地價稅基本稅率為千分之十。土地所有權人之地價總額未超過土地所在地直轄市或縣(市)累進起點地價者，其地價稅按基本稅率徵收；超過累進起點地價者，依左列規定累進課徵：

- 一 超過累進起點地價未達五倍者，就其超過部分課徵千分之十五。
- 二 超過累進起點地價五倍至十倍者，就其超過部分課徵千分之二十五。
- 三 超過累進起點地價十倍至十五倍者，就其超過部分課徵千分之三十五。
- 四 超過累進起點地價十五倍至

二十倍者，就其超過部分課徵千分之四十五。

- 五 超過累進起點地價二十倍以上者，就其超過部分課徵千分之五十五。

**第 19 條之 1** 土地為信託財產者，於信託關係存續中，以受託人為地價稅或田賦之納稅義務人。

前項土地應與委託人在同一直轄市或縣(市)轄區內所有之土地合併計算地價總額，依前條規定稅率課徵地價稅，分別就各該土地地價占地價總額之比例，計算其應納之地價稅。但信託利益之受益人為非委託人且符合左列各款規定者，前項土地應與受益人在同一直轄市或縣(市)轄區內所有之土地合併計算地價總額：

- 一 受益人已確定並享有全部信託利益者。
- 二 委託人未保留變更受益人之權利者。

**第 20 條** 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，第一項之稅率按千之二計徵。

**第 21 條** 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、體育場所在地。
- 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 22 條** 非都市土地依法編定之農業用地或未規定地價者，徵收田賦。但都市土地合於左列規定者，亦同：

- 一 依都市計畫編為農業區及保護區，限作農業用地使用者。
- 二 公共設施尚未完竣前，仍作農業用地使用者。
- 三 依法限制建築，仍作農業用地使用者。
- 四 依法不能建築，仍作農業用地使用者。
- 五 依都市計畫編為公共設施保留地，仍作農業用地使用者。

前項第二款及第三款，以自耕農地及依耕地三七五減租條例出租之耕地為限。

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、水稻育苗中心等用

地，仍徵收田賦。

**第 23 條** 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 24 條** 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 25 條** 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 26 條** 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 26 條之 1** 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。

- 一 因農業生產或政策之必要而休闕者。
- 二 因地區性生產不經濟而休耕者。

三 因公害污染不能耕作者。

四 因灌溉、排水設施損壞不能耕作者。

五 因不可抗力不能耕作者。

前項規定之實施辦法，由中央主管機關會同農業主管機關定之。

## 第四章 照價收買

**第 27 條** (刪除)

**第 28 條** 依第十六條、第二十六條、第二十六條之一、第四十七條之一、第七十二條、第七十六條照價收買土地之程序如左：

一 直轄市或縣(市)政府應將報准照價收買之地先行公告，並以書面通知土地所有權人及土地移轉之權利人或他項權利人。

二 受通知人應於通知送達之次日起五十日內，繳交土地所有權狀、土地他項權利證明書及有關證件；逾期不繳交者，宣告其書狀、證件無效。

三 直轄市或縣(市)政府對繳交之書狀、證件審核無訛，或依前款規定宣告其書狀、證件無效後，應於三十日內給付地價及他項權利補償費；逾期不領取者，依法提存。

**第 29 條** 依第十六條實施照價收買之土地，其公告及通知，應於申報地價後開徵當年期地價稅之前辦理完竣。

依第二十六條、第七十二條規定得照價收買之土地，自限期屆滿之次日起，當地主管建築機關應停止受理申請建築執照。

**第 30 條** 照價收買之土地，其所有權人應於受領地價完竣或其地價經依法提存之次日起六十日內，將其

土地交付該管直轄市或縣(市)政府；逾期不交付者，必要時主管機關得移送法院裁定後強制執行。

**第 31 條** 照價收買土地之地價，依左列規定計算之：

- 一 依第十六條規定收買者，以其申報地價為準。
- 二 依第四十七條之一規定收買者，以其申報土地移轉現值為準。
- 三 依第二十六條、第二十六條之一、第七十二條、第七十六條規定收買者，以收買當期之公告土地現值為準。

**第 32 條** 照價收買之土地，如土地所有權人有改良土地情事，其改良土地之費用及已繳納之工程受益費，經該管主管機關驗證登記者，應併入地價內計算之。

**第 33 條** 照價收買之土地，地上如有農作改良物，應予補償。

前項農作改良物價額之估定，如其孳息成熟時間在收買後一年以內者，應按其成熟時之孳息估定之；其在一年以上者，應依其種植、培育費用，並參酌現值估定之。

依法徵收之土地，準用前二項之規定。

**第 34 條** 照價收買之土地，地上建築改良物同屬土地所有權人所有者，應一併收買。但不屬土地所有權人所有者，不在此限。

前項改良物之價額，由直轄市或縣(市)政府查估後，提交地價評議委員會評定之。

## 第五章 漲價歸公

**第 35 條** 為實施漲價歸公，土地所有權人於申報地價後之土地自然漲價，應依第三十六條規定徵收土地增值稅。但政府出售或依法贈與之

公有土地，及接受捐贈之私有土地，免徵土地增值稅。

**第 35 條之 1** 私人捐贈供興辦社會福利事業使用之土地，免徵土地增值稅。但以符合左列各款規定者為限：

- 一 受贈人為財團法人。
- 二 法人章程載明法人解散時，其賸餘財產歸屬當地地方政府所有。
- 三 捐贈人未以任何方式取得所捐贈土地之利益。

**第 35 條之 2** 配偶相互贈與之土地，不課徵土地增值稅。但於再移轉第三人時，以該土地第一次贈與前之原規定地價或前次移轉現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。

**第 35 條之 3** 土地為信託財產者，於左列各款信託關係人間移轉所有權，不課徵土地增值稅：

- 一 因信託行為成立，委託人與受託人間。
- 二 信託關係存續中受託人變更時，原受託人與新受託人間。
- 三 信託契約明定信託財產之受益人為委託人者，信託關係消滅時，受託人與受益人間。
- 四 因遺囑成立之信託，於信託關係消滅時，受託人與受益人間。
- 五 因信託行為不成立、無效、解除或撤銷，委託人與受託人間。

**第 36 條** 土地增值稅之徵收，應依照土地漲價總數額計算，於土地所有權移轉或設定典權時行之。但因繼承而移轉者，不徵土地增值稅。

前項土地漲價總數額，應減去

土地所有權人為改良土地已支付之全部費用。

土地所有權人辦理土地移轉繳納土地增值稅時，在其持有土地期間內，因重新規定地價增繳之地價稅，就其移轉土地部分，准予抵繳其應納之土地增值稅。但准予抵繳之總額，以不超過土地移轉時應繳增值稅總額百分之五為限。

前項增繳之地價稅抵繳辦法，由行政院定之。

**第 37 條** 土地增值稅，以原土地所有權人為納稅義務人。但土地所有權無償移轉者，以取得所有權人為納稅義務人。

**第 37 條之 1** 受託人就受託土地，於信託關係存續中，有償移轉所有權、設定典權或依信託法第三十五條第一項規定轉為其自有土地時，以受託人為納稅義務人，課徵土地增值稅。

以土地為信託財產，受託人依信託本旨移轉信託土地與委託人以外之歸屬權利人時，以該歸屬權利人為納稅義務人，課徵土地增值稅。

**第 38 條** 土地所有權移轉，其移轉現值超過原規定地價或前次移轉時申報之現值，應就其超過總數額依第三十六條第二項之規定扣減後，徵收土地增值稅。

前項所稱原規定地價，係指中華民國五十三年規定之地價；其在中華民國五十三年以前已依土地法規定辦理規定地價及在中華民國五十三年以後舉辦規定地價之土地，均以其第一次規定之地價為原規定地價。所稱前次移轉時申報之現值，於因繼承取得之土地再行移轉者，係指繼承開始時該土地之公告土地現值。

**第 38 條之 1** 依第三十五條之三規

定不課徵土地增值稅之土地，於所有權移轉、設定典權或依信託法第三十五條第一項規定移轉為受託人自有土地時，以該土地不課徵土地增值稅前之原規定地價或最近一次經核定之移轉現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。但屬第四十二條第二項但書規定情形者，其原地價之認定，依其規定。

因遺囑成立之信託，於成立時以土地為信託財產者，該土地有前項應課徵土地增值稅之情形時，其原地價指遺囑人死亡日當期之公告土地現值。

前二項土地，於計課土地增值稅時，委託人或受託人於信託前或信託關係存續中，有支付第三十六條第二項改良土地之改良費用或同條第三項增繳之地價稅者，準用該條之減除或抵繳規定。

**第 39 條** 前條原規定地價或前次移轉時申報之現值，應按政府公告之物價指數調整後，再計算其土地漲價總數額。

**第 40 條** 土地增值稅之稅率，依下列規定：

- 一 土地漲價總數額超過原規定地價或前次移轉時核計土地增值稅之現值數額未達百分之一百者，就其漲價總數額徵收增值稅百分之二十。
- 二 土地漲價總數額超過原規定地價或前次移轉時核計土地增值稅之現值數額在百分之一百以上未達百分之二百者，除按前款規定辦理外，其超過部分徵收增值稅百分之三十。
- 三 土地漲價總數額超過原規定地價或前次移轉時核計土地增值稅之現值數額在百分之二百以上者，除按前二款規

定分別辦理外，其超過部分徵收增值稅百分之四十。

因修正前項稅率造成直轄市政府及縣(市)政府稅收之實質損失，於財政收支劃分法修正擴大中央統籌分配稅款規模之規定施行前，由中央政府補足之，並不受預算法第二十三條有關公債收入不得充經常支出之用之限制。

前項實質損失之計算，由財政部與直轄市政府及縣(市)政府協商之。

公告土地現值，不得低於一般正常交易價值之一定比例。

前項一定比例，由中央主管機關會同財政部與直轄市、縣(市)政府會商後定之。但應逐年接近一般正常交易價格。

持有土地年限超過二十年以上者，就其土地增值稅超過第一項最低稅率部分減徵百分之二十。

持有土地年限超過三十年以上者，就其土地增值稅超過第一項最低稅率部分減徵百分之三十。

持有土地年限超過四十年以上者，就其土地增值稅超過第一項最低稅率部分減徵百分之四十。

**第 41 條** 土地所有權人出售其自用住宅用地者，都市土地面積未超過三公畝部分或非都市土地面積未超過七公畝部分，其土地增值稅統就該部分之土地漲價總數額按百分之十徵收之；超過三公畝或七公畝者，其超過部分之土地漲價總數額，依前條規定之稅率徵收之。

前項土地於出售前一年內，曾供營業使用或出租者，不適用前項規定。

第一項規定於自用住宅之評定現值不及所占基地公告土地現值百分之十者，不適用之。但自用住宅

建築工程完成滿一年以上者，不在此限。

土地所有權人，依第一項規定稅率繳納土地增值稅者，以一次為限。

土地所有權人適用前項規定後，再出售其自用住宅用地，符合下列各款規定者，不受前項一次之限制：

- 一 出售都市土地面積未超過一·五公畝部分或非都市土地面積未超過三·五公畝部分。
- 二 出售時土地所有權人與其配偶及未成年子女，無該自用住宅以外之房屋。
- 三 出售前持有該土地六年以上。
- 四 土地所有權人或其配偶、未成年子女於土地出售前，在該地設有戶籍且持有該自用住宅連續滿六年。
- 五 出售前五年內，無供營業使用或出租。

**第 42 條** 被徵收之土地，免徵其土地增值稅。

依都市計畫法指定之公共設施保留地尚未被徵收前之移轉，準用前項規定，免徵土地增值稅。但經變更為非公共設施保留地後再移轉時，以該土地第一次免徵土地增值稅前之原規定地價或前次移轉現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。

依法得徵收之私有土地，土地所有權人自願按徵收補償地價售與需地機關者，準用第一項之規定。

經重劃之土地，於重劃後第一次移轉時，其土地增值稅減徵百分之四十。

**第 42 條之 1** 區段徵收之土地，以

現金補償其地價者，依前條第一項規定，免徵其土地增值稅。但依第五十四條第三項規定因領回抵價地不足最小建築單位面積而領取現金補償者，亦免徵土地增值稅。

區段徵收之土地，依第五十四條第一項、第二項規定以抵價地補償其地價者，免徵土地增值稅。但領回抵價地後第一次移轉時，應以原土地所有權人實際領回抵價地之地價為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅，並準用前條第四項之規定。

#### 第 43 條 (刪除)

**第 44 條** 土地所有權人出售其自用住宅用地、自營工廠用地或自耕之農業用地，另行購買使用性質相同之土地者，依法退還其出售土地所繳之土地增值稅。

前項土地被徵收時，原土地所有權人於領取補償地價後，另行購買使用性質相同之土地者，依法退還徵收土地所繳之土地增值稅。

**第 45 條** 作農業使用之農業用地，移轉與自然人時，得申請不課徵土地增值稅。

前項不課徵土地增值稅之土地承受人於其具有土地所有權之期間內，曾經有關機關查獲該土地未作農業使用且未在有關機關所令期限內恢復作農業使用，或雖在有關機關所令期限內已恢復作農業使用而再有未作農業使用情事者，於再移轉時應課徵土地增值稅。

前項所定土地承受人有未作農業使用之情事，於配偶間相互贈與之情形，應合併計算。

作農業使用之農業用地，於本條例中華民國八十九年一月六日修正施行後第一次移轉，或依第一項規定取得不課徵土地增值稅之土地後再移轉，依法應課徵土地增值稅

時，以該修正施行日當期之公告土地現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。

本條例中華民國八十九年一月六日修正施行後，曾經課徵土地增值稅之農業用地再移轉時，依法應課徵土地增值稅時，以該土地最近一次課徵土地增值稅時核定之申報移轉現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅，不適用前項規定。

**第 46 條** 直轄市或縣(市)政府對於轄區內之土地，應經常調查其地價動態，繪製地價區段圖並估計區段地價後，提經地價評議委員會評定，據以編製土地現值表於每年一月一日公告，作為土地移轉及設定典權時，申報土地移轉現值之參考；並作為主管機關審核土地移轉現值及補償徵收土地地價之依據。

**第 47 條** 土地所有權移轉或設定典權時，權利人及義務人應於訂定契約之日起三十日內，檢同契約及有關文件，共同申請土地所有權移轉或設定典權登記，並共同申報其土地移轉現值。但依規定得由權利人單獨申請登記者，權利人得單獨申報其移轉現值。

權利人應於買賣案件辦竣所有權移轉登記三十日內，向主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊。

前項買賣案件，有下列情形之一者，權利人免申報登錄成交案件實際資訊：

- (一)買賣案件委託地政士申請登記者，應由地政士申報登錄。
- (二)買賣案件委由不動產經紀業居間或代理成交，除依前款規定委託地政士申請登記者外，應由不動產經紀業申報登錄。

前二項受理申報登錄成交案件實際資訊，主管機關得委任所屬機關辦理。

前三項登錄之資訊，除涉及個人資料外，得供政府機關利用並以區段化、去識別化方式提供查詢。

已登錄之不動產交易價格資訊，在相關配套措施完全建立並完成立法後，始得為課稅依據。

第二項、第三項登錄資訊類別、內容與第五項提供之內容、方式、收費費額及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

**第 47 條之 1** 土地所有權移轉或設定典權，其申報移轉現值之審核標準，依左列規定：

- 一 申報人於訂定契約之日起三十日內申報者，以訂約日當期之公告土地現值為準。
- 二 申報人逾訂定契約之日起三十日始申報者，以受理申報機關收件日當期之公告土地現值為準。
- 三 遺贈之土地，以遺贈人死亡日當期之公告土地現值為準。
- 四 依法院判決移轉登記者，以申報人向法院起訴日當期之公告土地現值為準。
- 五 經法院拍賣之土地，以拍定日當期之公告土地現值為準。但拍定價額低於公告土地現值者，以拍定價額為準；拍定價額如已先將設定抵押金額及其他債務予以扣除者，應以併同計算之金額為準。
- 六 經政府核定照價收買或協議購買之土地，以政府收買日或購買日當期之公告土地現值為準。但政府給付之地價

低於收買日或購買日當期之公告土地現值者，以政府給付之地價為準。

前項第一款至第四款申報人申報之移轉現值，經審核低於公告土地現值者，得由主管機關照其自行申報之移轉現值收買或照公告土地現值徵收土地增值稅。前項第一款至第三款之申報移轉現值，經審核超過公告土地現值者，應以其自行申報之移轉現值為準，徵收土地增值稅。

**第 47 條之 2** 依法免徵土地增值稅之土地，主管稅捐機關應依左列規定核定其移轉現值並發給免稅證明，以憑辦理土地所有權移轉登記：

- 一 依第三十五條規定免徵土地增值稅之公有土地，以實際出售價額為準。但各級政府贈與或受贈之土地，以贈與契約訂約日當期之公告土地現值為準。
- 二 依第三十五條之一規定免徵土地增值稅之私有土地，以贈與契約訂約日當期之公告土地現值為準。
- 三 依第三十六條規定免徵土地增值稅之繼承土地，以繼承開始時當期之公告土地現值為準。
- 四 依第四十二條之一第二項規定免徵土地增值稅之抵價地，以區段徵收時實際領回抵價地之地價為準。

**第 48 條** (刪除)

**第 49 條** (刪除)

**第 50 條** 土地所有權移轉，其應納之土地增值稅，納稅義務人未於規定期限內繳納者，得由取得所有權之人代為繳納。依第四十七條規定由權利人單獨申報土地移轉現值者，其應納之土地增值稅，應由權利

人代為繳納。

**第 51 條** 依本條例施行漲價歸公之收入，以供育幼、養老、救災、濟貧、衛生、扶助殘障等公共福利事業、興建國民住宅、徵收公共設施保留地、興辦公共設施、促進農業發展、農村建設、推展國民教育及實施平均地權之用。

## 第六章 土地使用

**第 52 條** 為促進土地合理使用，並謀經濟均衡發展，主管機關應依國家經濟政策、地方需要情形、土地所能提供使用之性質與區域計畫及都市計畫之規定，全面編定各種土地用途。

**第 53 條** 各級主管機關得就左列地區報經行政院核准後施行區段徵收：

- 一 新設都市地區之全部或一部，實施開發建設者。
- 二 舊都市地區為公共安全、公共衛生、公共交通之需要或促進土地之合理使用實施更新者。
- 三 都市土地開發新社區者。
- 四 農村社區為加強公共設施、改善公共衛生之需要、或配合農業發展之規劃實施更新或開發新社區者。

區段徵收地區選定後，徵收機關於通知其土地所有權人或使用人後，得進入該地區內為勘查或測量。其必須遷移或除去該土地上之障礙物時，應事先通其所有權人或使用人；其所有權人或使用人因而遭受之損失，應予適當之補償。補償金額，由雙方協議之；協議不成，由當地直轄市或縣(市)政府函請上級政府予以核定。

區段徵收地區選定後，徵收機關得視實際需要報經上級主管機關

核定後，分別或同時公告禁止左列事項：

- 一 土地移轉、分割、設定負擔。
- 二 建築改良物之新建、增建、改建或重建及採取土石或變更地形。

前項禁止期間，以一年六個月為期。

**第 54 條** 各級主管機關依本條例規定施行區段徵收時，應依本條例第十條規定補償其地價；如經土地所有權人之申請，得以徵收後可供建築之土地折算抵付。抵價地總面積，以徵收總面積百分之五十為原則；其因情形特殊，經上級主管機關核准者，不在此限。但不得少於百分之四十。

被徵收土地所有權人，應領回抵價地之面積，由徵收機關按其應領補償地價與區段徵收補償地價總額之比例計算其應領之權利價值，並以該抵價地之單位地價折算之。

依前項規定領回面積不足最小建築單位面積者，應於規定期間內提出申請合併，未於規定期間內申請者，徵收機關應於規定期間屆滿之日起三十日內，按原徵收補償地價發給現金補償。

**第 55 條** 依本條例實施區段徵收之土地，原土地所有權人不願領取現金補償者，應於徵收公告期間內以書面申請發給抵價地。

領回抵價地者，由徵收機關於規劃分配後，囑託該管登記機關逕行辦理土地所有權登記並通知土地所有權人。

**第 55 條之 1** 區段徵收之土地以抵價地抵付補償地價者，其原有租賃關係及他項權利準用市地重劃有關規定處理。

**第 55 條之 2** 區段徵收範圍內之土地，經規劃整理後，其處理方式如左：

- 一 抵價地發交原土地所有權人領回。
- 二 道路、溝渠、公園、綠地、兒童遊樂場、廣場、停車場、體育場所、國民學校等公共設施用地無償登記為直轄市、縣(市)或鄉(鎮、市)有。
- 三 前款以外之公共設施用地，得由主管機關依財務計畫需要，於徵收計畫書載明有償或無償撥供需地機關或讓售供公營事業機構使用。
- 四 國民住宅用地、安置原住戶或經行政院專案核准所需土地讓售需地機關。
- 五 其餘可供建築土地，得予標售、標租或設定地上權。

前項第二款以外之公共設施用地，如該事業得許民營者，其用地應依前項第五款之規定辦理。

依第一項第三款至第五款撥用或讓售地價及標售底價，以開發總費用為基準，按其土地之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施及預期發展等條件之優劣估定之。

依第一項第五款標租時，其期限不得逾九十九年。

第一項第五款土地之標售、標租及設定地上權辦法，由各級主管機關定之。

**第 56 條** 各級主管機關得就下列地區，報經上級主管機關核准後，辦理市地重劃：

- 一 新設都市地區之全部或一部，實施開發建設者。
- 二 舊都市地區為公共安全、公共衛生、公共交通或促進土地合理使用之需要者。

三 都市土地開發新社區者。

四 經中央主管機關指定限期辦理者。

依前項規定辦理市地重劃時，主管機關應擬具市地重劃計畫書，送經上級主管機關核定公告滿三十日後實施之。

在前項公告期間內，重劃地區私有土地所有權人半數以上，而其所有土地面積超過重劃地區土地總面積半數者，表示反對時，主管機關應予調處，並參酌反對理由，修訂市地重劃計畫書，重行報請核定，並依其核定結果公告實施。

市地重劃地區之選定、公告禁止事項、計畫之擬訂、核定、公告通知、測量、調查、地價查估、計算負擔、分配設計、拆遷補償、工程施工、地籍整理、交接清償及財務結算等事項之實施辦法，由中央主管機關定之。

**第 57 條** 適當地區內之私有土地所有權人半數以上，而其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數者之同意，得申請該管直轄市或縣(市)政府核准後優先實施市地重劃。

**第 58 條** 為促進土地利用，擴大辦理市地重劃，得獎勵土地所有權人自行組織重劃會辦理之。其獎勵事項如左：

- 一 給予低利之重劃貸款。
- 二 免收或減收地籍整理規費及換發權利書狀費用。
- 三 優先興建重劃區及其相關地區之公共設施。
- 四 免徵或減徵地價稅與田賦。
- 五 其他有助於市地重劃之推行事項。

前項重劃會組織、職權、重劃業務、獎勵措施等事項之辦法，由中央主管機關定之。

重劃會辦理市地重劃時，應由重劃區內私有土地所有權人半數以上，而其所有土地面積超過重劃區私有土地總面積半數以上者之同意，並經主管機關核准後實施之。

**第 59 條** 重劃地區選定後，直轄市或縣(市)政府，得視實際需要報經上級主管機關核定後，分別或同時公告禁止或限制左列事項：

- 一 土地移轉、分割或設定負擔。
- 二 建築改良物之新建、增建、改建或重建及採取土石或變更地形。

前項禁止或限制之期間，不得超過一年六個月。

第一項公告禁止或限制事項，無須徵詢土地及建築改良物所有權人之意見。

**第 60 條** 依本條例規定實施市地重劃時，重劃區內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等十項用地，除以原公有道路、溝渠、河川及未登記地等四項土地抵充外，其不足土地及工程費用、重劃費用與貸款利息，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，並以重劃區內未建築土地折價抵付。如無未建築土地者，改以現金繳納。其經限期繳納而逾期不繳納者，得移送法院強制執行。

重劃區內未列為前項共同負擔之其他公共設施用地，於土地交換分配時，應以該重劃地區之公有土地優先指配。

依第一項規定抵價抵付共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積百分之四十五為限。但經重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意者，

不在此限。

**第 60 條之 1** 重劃區內之土地扣除前條規定折價抵付共同負擔之土地後，其餘土地仍依各宗土地地價數額比例分配與原土地所有權人。但應分配土地之一部或全部因未達最小分配面積標準，不能分配土地者，得以現金補償之。

依前項規定分配結果，實際分配之土地面積多於應分配之面積者，應繳納差額地價；實際分配面積少於應分配之面積者，應發給差額地價。

第二項應繳納之差額地價經限期繳納逾期未繳納者，得移送法院強制執行。

未繳納差額地價之土地，不得移轉。但因繼承而移轉者，不在此限。

**第 60 條之 2** 主管機關於辦理重劃分配完畢後，應將分配結果公告三十日，並通知土地所有權人。

土地所有權人對於重劃之分配結果，得於公告期間內向主管機關以書面提出異議；未提出異議者，其分配結果於公告期滿時確定。

前項異議，由主管機關調處之；調處不成，應報請上級主管機關裁決之。

**第 61 條** 都市發展較緩地區辦理市地重劃時，得先將重劃土地之交換分合、測定界址及土地之分配、登記及交接工作，辦理完成。對於公共設施建設工程，得視都市之發展情形，另行辦理。

依前項規定實施重劃地區，公共設施興建前，公共設施保留地由當地直轄市或縣(市)政府管理。實施工程建設時，其工程費用，得依徵收工程受益費之規定辦理。重劃區內之土地所有權人，並得集資自行興辦各項工程建設。

**第 62 條** 市地重劃後，重行分配與原土地所有權人之土地，自分配結果確定之日起，視為其原有之土地。但對於行政上或判決上之處分，其效力與原有土地性質上不可分者，不適用之。

**第 62 條之 1** 重劃區內應行拆遷之土地改良物或墳墓，直轄市或縣(市)政府應予公告，並通知其所有權人或墓主，土地改良物限期三十日內墳墓限期三個月內自行拆除或遷葬。逾期不拆除或遷葬者，得代為拆除或遷葬。

前項因重劃而拆除或遷葬之土地改良物或墳墓，應予補償；其補償數額，由直轄市或縣(市)政府查定之。但違反依第五十九條規定公告禁止或限制事項者，不予補償。代為拆除或遷葬者，其費用在其應領補償金額內扣回。

**第 63 條** 出租之公、私有耕地因實施市地重劃致不能達到原租賃之目的者，由直轄市或縣(市)政府逕為註銷其租約並通知當事人。

依前項規定註銷租約者，承租人得依左列規定請求或領取補償：

- 一 重劃後分配土地者，承租人得向出租人請求按重劃計畫書公告當期該土地之公告土地現值三分之一之補償。
- 二 重劃後未受分配土地者，其應領之補償地價，由出租人領取三分之二，承租人領取三分之一。

因重劃抵充為公共設施用地之公有出租農業用地，直轄市或縣(市)政府應逕為註銷租約，並按重劃計畫書公告當期該土地之公告土地現值三分之一補償承租人，所需費用列為重劃共同負擔。

**第 63 條之 1** 前條以外之出租土地，因重劃而不能達到原租賃之目的

者，承租人得終止租約，並得向出租人請求相當一年租金之補償。其因重劃而增減其利用價值者，出租人或承租人得向對方請求變更租約及增減相當之租金。

**第 64 條** 地上權、農育權、永佃權及不動產役權因市地重劃致不能達其設定目的者，各該權利視為消滅。地上權人、農育權人、永佃權人或不動產役權人得向土地所有權人請求相當之補償。

土地建築改良物經設定抵押權或典權，因市地重劃致不能達其設定目的者，各該權利視為消滅。抵押權人或典權人得向土地所有權人請求以其所分配之土地，設定抵押權或典權。

**第 64 條之 1** 實施重劃未受土地分配者，其原設定抵押權或典權之權利價值，由重劃機關在不超過土地所有權人應得補償之數額內予以協調清理。

**第 65 條** 第六十三條之一、第六十四條請求權之行使，應於重劃分配結果確定之次日起二個月內為之。

**第 66 條** 市地重劃區內，經重劃分配之土地，重劃機關應以書面分別通知原土地所有權人及使用人，限期辦理遷讓或接管；逾期不遷讓者，得移送法院強制執行；逾期不接管者，自限期屆滿之日起，視為已接管。

**第 67 條** 經重劃之土地，重劃機關應依據重劃結果，重新編號，列冊送由該管登記機關，逕為辦理權利變更登記，換發土地權利書狀；未於規定期限內換領者，宣告其原土地權利書狀無效。

**第 68 條** (刪除)

**第 69 條** (刪除)

**第 70 條** (刪除)

**第 71 條** 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。

前項所有面積之最高額，以十公畝為限。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。

**第 72 條** 前條超額土地，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。

**第 73 條** 依第二十六條、第七十二條、第七十六條照價收買後再出售之土地及依第五十五條之二第一項第五款出售之土地，其承購人應自承購之日起一年內興工建築；逾期不建築，亦未報准延期建築者，直轄市或縣(市)政府得照原價收回。

前項延期建築之期限，不得逾六個月。

**第 74 條** 依第二十六條規定限期建築之土地，有左列情形之一者，土地所有權人應於接到限期使用通知後，與承租人、借用人或地上權人協議建築、增建或改建；協議不成時，得終止租約、借貸或撤銷地上權：

- 一 土地所有權人將其土地出租、貸與或設有地上權者。
- 二 土地所有權人將其所有之建築改良物出租或貸與他人使用者。
- 三 土地承租人、借用人或地上權人將其所有建築改良物出租或貸與他人使用者。

**第 75 條** 依前條第一款規定收回土地之所有權人，除應給予承租人、借用人或地上權人為改良土地所支付之費用外，並應就其建築改良物給予補償。

前項建築改良物補償價額，由直轄市或縣(市)政府估定之。

**第 76 條** 出租耕地經依法編為建築用地者，出租人為收回自行建築或出售作為建築使用時，得終止租約。

依前項規定終止租約，實際收回耕地屆滿一年後，不依照使用計畫建築使用者，直轄市或縣(市)政府得照價收買之。

**第 77 條** 耕地出租人依前條規定終止租約收回耕地時，除應補償承租人為改良土地所支付之費用及尚未收穫之農作改良物外，應就申請終止租約當期之公告土地現值，預計土地增值稅，並按該公告土地現值減除預計土地增值稅後餘額三分之一給予補償。

前項改良土地所支付之費用，以承租人已依耕地三七五減租條例第十三條規定以書面通知出租人者為限。

公有出租耕地終止租約時，應依照第一項規定補償耕地承租人。

**第 78 條** 依第七十六條規定終止耕地租約時，應由土地所有權人以書面向直轄市或縣(市)政府提出申請，經審核其已與承租人協議成立者，應准終止耕地租約；其經審核尚未與承租人達成協議者，應即邀集雙方協調。承租人拒不接受協調或對補償金額有爭議時，由直轄市或縣(市)政府，依前條規定標準計算承租人應領之補償，並通知領取，其經領取或依法提存者，准予終止耕地租約。

耕地租約終止後，承租人拒不返還耕地時，由直轄市或縣(市)政

府移送法院裁定後，強制執行之，不受耕地三七五減租條例關於租佃爭議調解調處程序之限制。

**第 79 條** 被徵收或照價收買之土地，應納未納之土地稅捐及滯納金，由該管直轄市或縣(市)政府於發放補償金時，代為扣繳，並以其餘款，交付被徵收或收買之土地所有權人。

## 第七章 罰則

**第 80 條** (刪除)

**第 81 條** 土地買賣未辦竣權利移轉登記，承買人再行出售該土地者，處應納登記費二十倍以下之罰鍰。

**第 81 條之 1** 依第三十五條之一受贈土地之財團法人，有左列情形之一者，除追補應納之土地增值稅外，並處應納土地增值稅額二倍之罰鍰：

- 一 未按捐贈目的使用土地者。
- 二 違反各該事業設立宗旨者。
- 三 土地收益未全部用於各該事業者。

**第 81 條之 2** 違反第四十七條第二項規定，經主管機關限期改正而未改正者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並限期改正；屆期未改正者，應按次處罰。

**第 82 條** (刪除)

**第 83 條** 以經營土地買賣，違背土地法律，從事土地壟斷、投機者，處三年以下有期徒刑，並得併科七千元以下罰金。

**第 83 條之 1** 有左列行為之一者，處三年以下有期徒刑、拘役或科或併科五千元以下罰金：

- 一 移動或毀損重劃測量標樁，致妨害市地重劃工程之設計、施工或土地之分配者。

二 以強暴、脅迫或其他非法方法妨害市地重劃之實施者。

## 第八章 附則

**第 84 條** (刪除)

**第 85 條** 本條例施行區域，由行政院以命令定之。

**第 86 條** 本條例施行細則，由行政院定之。

**第 87 條** 本條例自公布日施行。

本條例中華民國九十年五月二十九日修正之第十九條之一、第三十五條之三、第三十七條之一及第三十八條之一之施行日期，由行政院定之。

本條例中華民國九十一年五月十四日修正之第四十六條之施行日期，由行政院定之。

本條例中華民國一百年十二月十三日修正之第四十七條及第八十一條之二之施行日期，由行政院定之。

# 平均地權條例施行細則

公發布時間：中華民國 66 年 4 月 1 日行政院(66)台內字第 2550 號令訂定發布

修正時間：中華民國 104 年 6 月 22 日行政院院臺建字第 1040025730 號令修正發布第 82、84 條條文

## 第一章 總則

**第 1 條** 本細則依平均地權條例(以下簡稱本條例)第八十六條規定訂定之。

**第 2 條** (刪除)

**第 3 條** 本條例施行區域內之都市土地範圍及其土地使用分區與公共設施用地界線，應由直轄市或縣(市)主管機關依都市計畫法第二十三條規定，釘立界樁及中心樁，並計算座標後點交地政機關，於辦理規定地價或重新規定地價前，據以逕行辦理地籍測量及分割登記。但都市計畫界樁及中心樁，在公告地價前六個月以內點交者，得俟規定地價或重新規定地價後三個月內辦理完竣。

地政機關依前項規定在已規定地價地區，辦理測量及分割登記後，應將都市土地或非都市土地，及使用分區或都市計畫公共設施用地之類別，並通知當地稅捐稽徵機關，據以註記稅籍。

**第 4 條** 本條例第三條第六款之自用住宅用地，以其土地上之建築改良物屬土地所有權人或其配偶、直系親屬所有者為限。

**第 5 條** 本條例第三條第七款及第三十四條第二項所稱建築改良物價值或價額，應由直轄市或縣(市)主管機關按查估當時該改良物現存價值估計後，提交地價評議委員會評定之。

**第 6 條** (刪除)

**第 7 條** (刪除)

**第 8 條** 依本條例第十一條、第六十三條及第七十七條規定得受領補償地價之耕地承租人，指承租耕地實施自任耕作之自然人或合作農場。

**第 9 條** 依本條例第十一條第一項規定扣除之土地增值稅，以被徵收或照價收買土地實際應繳納之土地增值稅為準。

公有出租耕地依法撥用時，依本條例第十一條第三項規定，應按核准撥用當期公告土地現值之三分之一，補償承租人。

**第 10 條** 依法徵收或照價收買之土地，以現金搭發土地債券補償地價者，主管機關應按土地所有權人所得現金及債券數額比例計算承租人應領之補償，並依本條例第十一條第二項規定代為扣交。

**第 11 條** 本條例所稱改良土地，指左列各款而言。

- 一 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、鋪築道路等。
- 二 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。
- 三 其他用地開發所為之土地改良。

**第 12 條** 土地所有權人為本條例所定改良須申請核發土地改良費用證明者，應於改良前先依左列程序申請驗證；於驗證核准前已改良之部分，不予核發土地改良費用證明：

- 一 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勸。

二 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。

三 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。

前項改良土地費用評估基準，由直轄市或縣(市)主管機關定之。

在實施建築管理之地區，建築基地改良得併用雜項執照申請驗證，並按宗發給證明。

**第 13 條** 依本條例照價收買或區段徵收之土地，各級軍公機關學校不得請求借用或無償撥用。

**第 14 條** 為實施本條例，直轄市、縣(市)主管機關應設置實施平均地權基金；其設置管理，由直轄市、縣(市)主管機關定之。

## 第二章 規定地價

**第 15 條** 直轄市或縣(市)主管機關辦理規定地價或重新規定地價前，應視實際需要，詳細查校土地所有權人或管理人住址及國民身分證統一編號或公司統一編號。遇有住址變更者，由地政機關逕行辦理住址變更登記，並通知土地所有權人或管理人。

**第 16 條** 依本條例第十五條第四款分區公告時，應按土地所在地之鄉(鎮、市、區)公告其宗地單位地價；依同款申報地價之三十日期限，自公告之次日起算；依同條第五款編造總歸戶冊時，應以土地所有權人在同一直轄市或縣(市)之土地，為歸戶之範圍。

**第 17 條** 直轄市、縣(市)主管機關於公告申報地價期間，應於直轄市、縣(市)政府、土地所在地之鄉(鎮、市、區)公所或管轄之地

政事務所設地價申報或閱覽處所。

**第 18 條** 土地所有權人依本條例第十六條申報地價時，應按戶填繳地價申報書，其委託他人代辦者，並應附具委託書。

**第 19 條** 分別共有土地，由所有權人按應有部分單獨申報地價。

公同共有土地，由管理人申報地價；如無管理人者，由過半數之共有人申報地價。

法人所有之土地，由其代表人申報地價。

土地所有權人死亡未辦竣繼承登記者，應由合法繼承人檢具經切結之繼承系統表申報地價。

**第 20 條** 由管理人或代表人申報地價者，其申報之地價未滿公告地價百分之八十時，應檢附該管理人或代表人得處分其財產之合法證明文件，未檢附者，視為未申報。

**第 21 條** 公有土地及依本條例第十六條規定照價收買之土地，以各該宗土地之公告地價為申報地價，免予申報。但公有土地已出售尚未完成所有權移轉登記者，公地管理機關應徵詢承購人之意見後，依本條例第十六條規定辦理申報地價。

**第 22 條** 土地所有權人申報地價時，應按宗填報每平方公尺單價，以新臺幣元為單位，不滿一元部分四捨五入，但每平方公尺單價不及十元者得申報至角位。

**第 23 條** 已規定地價之土地分割時，其分割後各宗土地之原規定地價或前次移轉申報現值、最近一次申報地價及當期公告土地現值之總和，應與該土地分割前之地價數額相等。

分割後各宗土地之原規定地價或前次移轉申報現值、最近一次申報地價及當期公告土地現值，地政

機關應通知稅捐稽徵機關及土地所有權人。

**第 24 條** 已規定地價之土地合併時，其合併後土地之原規定地價或前次移轉申報現值、最近一次申報地價及當期公告土地現值，應與合併前各宗土地地價總和相等。

合併後土地之原規定地價或前次移轉申報現值、最近一次申報地價及當期公告土地現值，地政機關應通知稅捐稽徵機關及土地所有權人。

**第 25 條** 已舉辦規定地價地區，因新登記或其他原因而尚未辦理規定地價之土地，得視實際情形劃入毗鄰土地之地價區段，以其所屬地價區段土地最近一次規定地價之區段地價計算其公告地價，並依本條例第十五條第四款、第五款及第十六條補辦規定地價。

前項補辦規定地價，得以通知土地所有權人代替公告。

第一項補辦規定地價之土地，以其所屬地價區段當期公告土地現值之區段地價計算其當期公告土地現值。

### 第三章 照價徵稅

**第 26 條** 地政機關應於舉辦規定地價或重新規定地價後，當期地價稅開徵二個月前，將總歸戶冊編造完竣，送一份由稅捐稽徵機關據以編造稅冊辦理徵稅。

土地權利、土地標示或所有權人住址有異動時，地政機關應於登記完畢後於十日內通知稅捐稽徵機關更正稅冊。

**第 27 條** 本條例第十八條規定之地價稅累進起點地價，其計算公式如附件一。

前項地價稅累進起點地價，應

於舉辦規定地價或重新規定地價後當期地價稅開徵前計算完竣，並分別報請中央主管機關、財政部備查。

累進起點地價以千元為單位，以下四捨五入。

**第 28 條** 依本條例第十九條計算地價稅時，其公式如附件二。

**第 29 條** 土地所有權人在本條例施行區域內申請超過一處之自用住宅用地時，依本條例第二十條第三項認定一處適用自用住宅用地稅率，以土地所有權人擇定之戶籍所在地為準；土地所有權人未擇定者，其適用順序如下：

- 一 土地所有權人之戶籍所在地。
- 二 配偶之戶籍所在地。
- 三 未成年受扶養親屬之戶籍所在地。

土地所有權人與其配偶或未成年之受扶養親屬分別以所有土地申請自用住宅用地者，應以共同擇定之戶籍所在地為準；未擇定者，應以土地所有權人與其配偶、未成年之受扶養親屬申請當年度之自用住宅用地地價稅最高者為準。

第一項第三款戶籍所在地之適用順序，依長幼次序定之。

**第 30 條** 土地所有權人在本條例施行區域內申請之自用住宅用地面積超過本條例第二十條規定時，應依土地所有權人擇定之適用順序計算至該規定之面積限制為止；土地所有權人未擇定者，其適用順序如下：

- 一 土地所有權人與其配偶及未成年之受扶養親屬之戶籍所在地。
- 二 直系血親尊親屬之戶籍所在地。
- 三 直系血親卑親屬之戶籍所在

地。

#### 四 直系姻親之戶籍所在地。

前項第二款至第四款之適用順序，依長幼次序定之。

**第 31 條** 依本條例第二十條第一項申請按自用住宅用地課徵地價稅時，應由土地所有權人填具申請書，連同戶口名簿影本及建築改良物證明文件，向土地所在地稅捐稽徵機關申請核定。但已申請核准者，免再提出申請。

已核定按自用住宅用地課稅之土地，於不作自用住宅用地時，應由土地所有權人申請按一般用地課稅。

**第 32 條** 依本條例第二十條第二項按自用住宅用地稅率課徵地價稅之國民住宅用地，其使用公有土地興建者，自動工興建之日起算；其購買私有土地興建者，自國民住宅主管機關取得該土地所有權之日起算。

前項地價稅應由國民住宅主管機關填具申請書，連同建築執照或取得土地所有權證明文件，向土地所在地之稅捐稽徵機關申請核定。

**第 33 條** 依本條例第二十一條按申報地價千分之十徵收地價稅之土地，指左列各款土地經按目的事業主管機關核定規劃使用者。

- 一 工業用地：為依區域計畫法或都市計畫法劃定之工業區或依獎勵投資條例編定之工業用地，及工業主管機關核准工業或工廠使用範圍內之土地。
- 二 礦業用地：為經目的事業主管機關核准開採礦業實際使用地面之土地。
- 三 私立公園、動物園、體育場所用地：為經目的事業主管機關核准設立之私立公園、

動物園、及體育場所使用範圍內之土地。

四 寺廟、教堂用地、政府指定之名勝古蹟用地：為已辦妥財團法人或寺廟登記之寺廟、專供公開傳教佈道之教堂及政府指定之名勝古蹟使用之土地。

五 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：為依都市計畫法劃設並經目的事業主管機關核准之加油站用地及供公眾使用之停車場用地。

六 其他經行政院核定之土地：為經專案報行政院核准之土地。

前項各款用地之地價稅應由土地所有權人填具申請書，連同目的事業主管機關核准或行政院專案核准之有關文件，向土地所在地稅捐稽徵機關申請核定。

已核定按千分之十稅率課徵地價稅之土地，如逾目的事業主管機關核定之期限尚未按核准計畫完成使用或停工、停止使用滿一年以上者，應由土地所有權人申請按一般用地課稅。

**第 34 條** 本條例第二十二條第一項所稱非都市土地依法編定之農業用地，指依區域計畫法編定之農牧用地、林業用地、養殖用地、鹽業用地、水利用地、生態保護用地、國土保安用地及國家公園區內由國家公園管理機關會同有關機關認定合於上述規定之土地。

**第 35 條** 非都市土地編為前條以外之其他用地合於左列規定者，仍徵收田賦：

- 一 於中華民國七十五年六月二十九日本條例修正公布施行前，經核准徵收田賦仍作農

業用地使用者。

- 二 合於非都市土地使用管制規定作農業用地使用者。

**第 36 條** 本條例第二十二條第一項第二款所稱公共設施尚未完竣前，指道路、自來水、排水系統、電力等四項設施尚未建設完竣而言。

前項道路以計畫道路能通行貨車為準；自來水及電力以可自計畫道路接通輸送者為準；排水系統以能排水為準。

公共設施完竣之範圍，應以道路兩旁鄰接街廓之半深度為準。但道路同側街廓之深度有顯著差異者或毗鄰地形特殊者，得視實際情形由直轄市或縣(市)政府劃定之。

**第 37 條** 徵收田賦之土地，依左列規定辦理：

- 一 第三十四條之土地，分別由地政機關或國家公園管理機關按主管相關資料編造清冊，送稅捐稽徵機關。
- 二 本條例第二十二條第一項但書規定之土地，由直轄市或縣(市)主管機關依地區範圍圖編造清冊，送稅捐稽徵機關。
- 三 第三十五條第一款之土地，由稅捐稽徵機關按本條例修正公布施行前徵收田賦之清冊課徵。
- 四 第三十五條及本條例第二十二條第一項但書規定之土地中供與農業經營不可分離之使用者，由農業機關受理申請，會同有關機關勘查認定後，編造清冊，送稅捐稽徵機關。
- 五 第三十五條第二款之土地中供農作、森林、養殖、畜牧及保育之使用者，由稅捐稽

徵機關受理申請，會同有關機關勘查認定之。

- 六 非都市土地未規定地價者，由地政機關編造清冊送稅捐稽徵機關。

- 七 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、水稻育苗中心等用地，由稅捐稽徵機關受理申請，會同有關機關勘查認定之。

**第 38 條** 本條例第二十二條第一項但書所定都市土地農業區、保護區、公共設施尚未完竣地區、依法限制建築地區、依法不能建築地區及公共設施保留地等之地區範圍，如有變動，直轄市或縣(市)主管機關應於每年二月底前，確定變動地區範圍。

直轄市或縣(市)主管機關對前項變動地區內應行改課地價稅之土地，應於每年五月底前列冊送稅捐稽徵機關。

**第 39 條** 都市計畫公共設施保留地釘樁測量分割前，仍照原有稅額開單課徵，其溢徵之稅額，於測量分割後准予抵沖應納稅額或退還。

**第 40 條** 直轄市或縣(市)主管機關依本條例第二十六條第一項規定劃定私有空地限期建築、增建、改建或重建之地區，應符合下列規定：

- 一 依法得核發建造執照。
- 二 無限建、禁建情事。

前項之地區範圍，由直轄市或縣(市)主管機關報請中央主管機關核定後，通知土地所有權人限期建築、增建、改建或重建。

**第 41 條** 本條例第二十六條第一項所稱逾期未建築、增建、改建或重

建，指土地所有權人未於規定期限內請領建造執照開工建築而言。已請領建造執照開工建築但未按該執照核定之建築期限施工完竣領有使用執照者亦同。

前項請領建造執照開工建築之期限，在直轄市或省轄市為二年，在縣轄市或鄉鎮為三年。

**第 42 條** 依本條例第二十六條規定加徵空地稅之倍數，由直轄市或縣(市)主管機關視都市發展情形擬訂，報行政院核定。

#### 第四章 照價收買

**第 43 條** 依本條例第二十八條第一款規定公告照價收買之土地，應於公告前依下列規定辦理：

- 一 由直轄市或縣(市)主管機關檢具得予照價收買土地之地籍圖，逐筆勘查土地之使用情形及土地編定使用概況，並徵詢地上權人或土地承租人是否願意承購之意見。
- 二 依據勘查結果，簽註擬照價收買或不擬照價收買之意見，如擬照價收買應連同財務計畫，簽報直轄市或縣(市)長決定。
- 三 經決定擬予照價收買者，應報請中央主管機關核准。

依本條例第十六條規定得予照價收買之土地，如決定或核定不照價收買時，應以公告地價百分之八十核定為申報地價，並通知土地所有權人。

依本條例第四十七條之一第二項規定得予照價收買之土地，如決定或核定不照價收買時，地政機關應於五日內通知稅捐稽徵機關公告土地現值課徵土地增值稅。

**第 44 條** 本條例第三十一條第三款

所稱收買當期之公告土地現值，指公告收買當期之公告土地現值而言。

**第 45 條** 依本條例第三十二條規定併入地價內計算之改良土地費用及已繳納工程受益費，以改良土地或繳納工程受益費行為在左列時間發生者為限：

- 一 依本條例第十六條收買者，在申報地價後。
- 二 依本條例第四十七條之一第二項收買者，在申報土地移轉現值後。
- 三 依本條例第二十六條、第二十六條之一，第七十二條及第七十六條收買者，在當期土地現值公告後。

前項改良土地費用或工程受益費，應由土地所有權人提驗土地改良費用證明書或工程受益費繳納收據。

**第 46 條** 照價收買土地設有他項權利者，他項權利補償費由直轄市或縣(市)主管機關於發給土地所有權人之補償地價內代為扣交他項權利人，並塗銷之。但他項權利價值之總和，以不超過該宗土地收買地價扣除土地增值稅及本條例第十一條規定補償耕地承租人之地價後之餘額為限。

前項權利價值經登記數額者，以登記之數額為準；未登記數額者，由直轄市或縣(市)地政機關通知權利人及義務人會同申報或協議定之；協議不成時，由地政機關估計後提交地價評議委員會評定之。

照價收買土地設有抵押權者，如其設定登記在耕地租約訂立之前，該抵押權人應優先於耕地承租人受償。

第一項規定，於地上建築改良物一併收買者，準用之。

**第 47 條** 依本條例規定照價收買之土地，其權屬為直轄市、縣(市)有。

前項土地，直轄市或縣(市)主管機關應於補償費發給完竣或依法提存後十日內囑託該管地政機關辦理登記，其為出租耕地者，並應辦理租約註銷登記。

依本條例第三十四條規定一併收買地上建築改良物者，準用前項之規定。

**第 48 條** 照價收買之土地，應依下列方式處理之：

- 一 照價收買之土地建有房屋時，得讓售與地上權人、土地承租人或房屋所有權人。地上權人、土地承租人或房屋所有權人不願承購或在限期內不表示意見時，得予標售。
- 二 照價收買之土地為空地時，除依規定得讓售與有合併使用必要之鄰地所有權人外，應予標售。
- 三 照價收買之土地為農業用地時，應予標售或出租與農民。

前項應行標售之土地，如適宜興建社會住宅或公共設施使用者，得優先讓售與需用土地人。其餘土地應隨時公開底價標售。

前二項標售底價及讓售之地價，依各直轄市、縣(市)公產管理法令規定辦理。

**第 49 條** 照價收買所需之現金及土地債券：由中央或直轄市主管機關統籌墊借或發行。

出售照價收買土地之價款收入，除歸還墊款及債券之本息外，如有盈餘，應悉數解繳實施平均地權基金。

**第 50 條** 本條例第三十五條之一所稱社會福利事業，指依法經社會福利事業主管機關許可設立，以興辦社會福利服務及社會救助為主要目的之事業。

依本條例第三十五條之一申請免徵土地增值稅時，應檢附社會福利事業主管機關許可設立之證明文件、捐贈文書、法人登記證書(或法人登記簿謄本)、法人章程及當事人出具捐贈人未因捐贈土地以任何方式取得利益之文書。

經核定免徵土地增值稅之財團法人，該管稅捐稽徵機關應會同社會福利事業主管機關定期檢查有無本條例第八十一條之一規定之情形。

**第 51 條** 本條例第三十六條所稱土地漲價總數額，在原規定地價後未經移轉之土地，於所有權移轉或設定典權時，以其申報移轉現值超過原規定地價之數額為準。

**第 52 條** 本條例第三十六條所稱土地漲價總數額，在原規定地價後曾經移轉之土地，於所有權移轉或設定典權時，以其申報移轉現值超過前次移轉時申報之現值之數額為準。

**第 53 條** 本條例第三十六條所稱土地漲價總數額，在因繼承取得之土地，於所有權移轉或設定典權時，以其申報移轉現值超過被繼承人死亡時公告土地現值之數額為準。但繼承土地有左列各款情形之一者，以超過各該款地價之數額為準：

- 一 被繼承人於其土地第一次規定地價以前死亡者，以該土地於中華民國五十三年之規定地價為準。該土地於中華民國五十三年以前已依土地法辦理規定地價，或於中華民國五十三年以後始舉辦規定地價者，以其第一次規定地價為準。

## 第五章 漲價歸公

二 繼承人於中華民國六十二年二月八日起至中華民國六十五年六月三十日止，依當時遺產及贈與稅法第五十七條或依遺產稅補報期限及處理辦法之規定補報遺產稅，且於中華民國六十五年十二月三十一日以前向地政機關補辦繼承登記者，以該土地補辦繼承登記收件時之告土地現值為準。

三 繼承人於中華民國六十二年二月八日起至中華民國六十五年六月三十日止，依當時遺產及贈與稅法第五十七條或依遺產稅補報期限及處理辦法之規定補報遺產稅，於中華民國六十六年一月一日以後始向地政機關補辦繼承登記者，以其補報遺產稅收件時之公告土地現值為準。

**第 54 條** 依本條例第三十六條第二項規定應減去之費用，包括改良土地費、工程受益費及土地重劃負擔總費用。

依前項規定減去之費用，應由土地所有權人於土地增值稅繳納前提出工程受益費繳納收據、直轄市或縣(市)主管機關發給之改良土地費用證明書或地政機關發給之土地重劃負擔總費用證明書。

**第 55 條** 依本條例第三十九條計算土地漲價總數額時，應按本條例第四十七條之一審核申報移轉現值所屬年月已公告之最近臺灣地區消費者物價總指數，調整原規定地價或前次移轉時申報之土地移轉現值。

**第 56 條** 依第五十一條至第五十五條計算土地漲價總數額時，其計算公式如附件三。

**第 57 條** 依本條例第四十條計算土地增值稅應徵稅額之公式如

附件四。

**第 58 條** 土地所有權人申報出售在本條例施行區域內之自用住宅用地，面積超過本條例第四十一條第一項規定時，應依土地所有權人擇定之適用順序計算至該規定之面積限制為止；土地所有權人未擇定者，應以各筆土地依本條例第四十條規定計算之土地增值稅，由高至低之適用順序計算之。

本細則中華民國一百零三年一月十三日修正施行前出售自用住宅用地尚未核課確定案件，適用前項規定。

**第 59 條** 依本條例第四十一條申請按自用住宅用地課徵土地增值稅時，應由土地所有權人於申報土地移轉現值時，檢具戶口名簿影本及建築改良物證明文件，向土地所在地稅捐稽徵機關申請核定。

**第 60 條** 依本條例第四十二條第四項規定減徵土地增值稅之重劃土地，以於中華民國六十六年二月二日本條例公布施行後移轉之左列土地為限：

- 一 在中華民國五十三年舉辦規定地價或重新規定地價之地區，於該次規定地價或重新規定地價以後辦理重劃之土地。
- 二 在中華民國五十三年以前已依土地法規定辦理規定地價及在中華民國五十三年以後始舉辦規定地價之地區，於其第一次規定地價以後辦理重劃之土地。

**第 61 條** (刪除)

**第 62 條** (刪除)

**第 63 條** 直轄市或縣(市)主管機關依本條例第四十六條規定查估土地現值時，對都市計畫公共設施保留地之地價，應依下列規定辦理：

- 一 公共設施保留地處於繁榮街道路線價區段者，以路線價按其臨街深度指數計算。但處於非繁榮街道兩旁適當範圍內劃設之一般路線價區段者，以路線價為其地價。
- 二 公共設施保留地毗鄰土地均為路線價道路者，其處於路線價區段部分，依前款規定計算，其餘部分，以道路外圍毗鄰非公共設施保留地裡地區段地價平均計算。
- 三 公共設施保留地毗鄰土地均為路線價區段者，其處於路線價區段部分依第一款規定計算，其餘部分，以道路外圍毗鄰非公共設施保留地裡地區段地價平均計算。
- 四 帶狀公共設施保留地處於非路線價區段者，其毗鄰兩側為非公共設施保留地時，以其毗鄰兩側非公共設施保留地之區段地價平均計算，其穿越數個地價不同之區段時，得分段計算。
- 五 前四款以外之公共設施保留地，以毗鄰非公共設施保留地之區段地價平均計算。

前項所稱平均計算，指按毗鄰各非公共設施保留地之區段線比例加權平均計算。

區段徵收範圍內之公共設施保留地區段地價計算方式，以同屬區段徵收範圍內之毗鄰非公共設施保留地區段地價加權平均計算。

都市計畫公共設施保留地之地形、地勢、交通、位置之情形特殊，與毗鄰非公共設施保留地顯不相當者，其地價查估基準，由直轄市或縣（市）主管機關定之。

**第 64 條** 在舉辦規定地價或重新規定地價之當年，直轄市或縣（市）政

府地價評議委員會得以依本條例第四十六條編製之土地現值表，作為評定公告地價之參考。

**第 65 條** 分別共有土地分割後，各人所取得之土地價值與其分割前應有部分價值相等者，免徵土地增值稅；其價值減少者，就其減少部分課徵土地增值稅。

公同共有土地分割，其土地增值稅之課徵，準用前項規定。

土地合併後，各共有人應有部分價值與其合併前之土地價值相等者，免徵土地增值稅。其價值減少者，就其減少部分課徵土地增值稅。

前三項土地價值之計算，以共有土地分割或土地合併時之公告土地現值為準。

**第 66 條** 本條例第四十七條所定之申報土地移轉現值，由當事人向該管稅捐稽徵機關為之。

## 第六章 土地使用

**第 67 條** 依本條例第五十三條第一項實施區段徵收時，徵收機關應擬具徵收土地計畫書，並附具徵收範圍地籍圖及土地使用計畫圖說，報請行政院核定之。

區段徵收預計以抵價地抵付補償地價者，應於前項徵收土地計畫書內載明預計之抵價地總面積占徵收總面積之比例。其比例少於百分之五十者，並應於報請徵收前，先報經上級主管機關核准。

前項徵收總面積之計算，不包括公有土地在內。

**第 68 條** 徵收機關依本條例第五十三條第三項報請核定禁止土地移轉、分割、設定負擔、建築改良物之新建、增建、改建或重建及採取土石或變更地形時，應擬具開發或更新計畫，連同區段徵收範圍地籍圖

，報請上級主管機關核定。

上級主管機關於核定後，應發交該土地所在地直轄市或縣(市)地政機關公告及通知土地所有權人。

**第 69 條** 區段徵收範圍內之公有土地，除道路、溝渠、公園、綠地、兒童遊樂場、廣場、停車場、體育場所、國民學校等公共設施用地應無償撥用外，其餘土地應由徵收機關照公告土地現值有償撥用，統籌處理。

前項應無償撥用之公有土地，不包括已列入償債計畫之公有土地、抵稅地及學產地。

**第 69 條之 1** 區段徵收範圍內之未登記土地，得視區段徵收開發主體分別登記為國有、省(市)有或縣(市)有，並以徵收機關或其指定機關為管理機關。

**第 70 條** 實施區段徵收時，徵收機關應預計區段徵收後土地平均開發成本，並斟酌區段徵收後各街廓土地之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施及預期發展情形，估計區段徵收各路街之路線價或區段價，提經地價評議委員會評定後，作為計算原土地所有權人左列權益之標準。

- 一 應領抵價地之權利價值。
- 二 應領抵價地之面積。
- 三 實際領回抵價地之地價。
- 四 優先買回土地之權利價值。
- 五 優先買回土地之面積。

前項計算公式如附件五。

**第 71 條** 前條抵價地之位置及最小建築單位面積，由徵收機關依徵收之目的及地方實際情形規劃定之。但最小建築單位面積，不得小於畸零地使用規則及都市計畫所規定之寬度、深度及面積。

原土地所有權人領回抵價地之

分配原則，由中央主管機關定之。

**第 72 條** 徵收機關依本條例第五十四條發給現金補償時，應繳交該直轄市或縣(市)地政機關轉發之。

**第 73 條** 直轄市或縣(市)地政機關於公告徵收土地時，應將本條例第五十五條第一項及第五十五條之第二項第二款規定之內容，載明於公告內，並通知土地所有權人。

**第 74 條** 土地所有權人依本條例第五十五條第一項向地政機關申請發給抵價地時，得就其全部或部分被徵收土地應領之補償地價提出申請；其申請發給抵價地之原有土地上訂有耕地租約或設定他項權利或限制登記者，並應於申請時提出下列文件：

- 一 訂有耕地租約者，應提出依本條例第六十三條第二項第一款規定補償承租人之證明文件。
- 二 設定地上權、農育權、不動產役權或永佃權者，應提出依本條例第六十四條第一項規定補償地上權人、農育權人、不動產役權人或永佃權人之證明文件。
- 三 設定抵押權或典權者，應提出抵押權或典權之清償、回贖或同意塗銷之證明文件。
- 四 設有限制登記者，應提出法院塗銷限制登記之囑託書或預告登記權利人同意塗銷之文件。

**第 74 條之 1** 土地所有權人申請發給抵價地之原有土地上訂有耕地租約或設定抵押權、典權以外之他項權利者，除依前條第一款、第二款辦理外，並得於申請時，請求徵收機關邀集承租人或其他權利人協調；其經協調合於左列情形者，得由地政機關就其應領之補償地價辦理

代為扣繳清償及註銷租約或塗銷他項權利，並以剩餘應領補償地價申領抵價地：

- 一 補償金額或權利價值經雙方確定，並同意由地政機關代為扣繳清償。
- 二 承租人或其他項權利人同意註銷租約或塗銷他項權利。

**第 74 條之 2** 土地所有權人申請發給抵價地之原有土地上設定有抵押權或典權者，原土地所有權及該他項權利人得申請於發給之抵價地設定抵押權或典權，申請時並應依第七十四條第三款規定提出同意塗銷原有土地抵押權或典權之證明文件。

依前項規定於發給之抵價地設定抵押權或典權，其權利範圍、價值、次序等內容，由原土地所有權人及該他項權利人協議定之。

依第一項設定之抵押權或典權，應於抵價地登記時，同時登記；並應於登記後通知該他項權利人。

**第 75 條** 土地所有權人依前條規定向地政機關申請發給抵價地，經核定不發給者，應於核定之日起十五日內發給現金補償；其經核定發給抵價地者，視為地價補償完竣。

**第 76 條** 實施區段徵收之土地於地價補償完竣時，應由地政機關囑託該管登記機關為所有權登記，或他項權利之塗銷或變更登記。

**第 77 條** 徵收機關於抵價地分配完畢後，應由土地所在地直轄市或縣(市)地政機關將分配結果公告三十日，並通知受分配之人。

**第 78 條** 區段徵收土地所有權人應領抵價地面積已達最小建築單位面積者，其實際領回抵價地之面積與應領之面積有所增減時，徵收機關得徵得土地所有權人同意後，依左列規定處理：

- 一 實際領回抵價地之面積超過應領之面積者，就其超過部分按評定區段徵收後地價繳納差額地價。
- 二 實際領回抵價地小於應領之面積者，就其不足部分按評定區段徵收後地價發給差額地價。

前項第一款差額地價經限期繳納逾期未繳者，徵收機關得不囑託該管登記機關辦理其領回抵價地之所有權登記。

**第 78 條之 1** 本條例第五十五條之二之用詞涵義如左：

- 一 徵收補償地價：指原土地所有權人所領現金補償總額中申請優先買回之價額。
- 二 公共設施費用：指工程費用、土地整理費用及貸款利息。
- 三 開發總費用：指徵收私有地之現金補償地價、有償撥用公有地地價、無償撥用公有出租耕地補償承租人地價、公共設施費用及貸款利息等項之支出總額扣除原土地所有權人優先買回土地地價收入之餘額。

前項第二款所稱工程費用，包括道路、橋樑、溝渠、地下管道、鄰里公園、廣場、綠地等公共設施之規劃設計費、施工費、材料費、工程管理費及整地費。所稱土地整理費用，包括土地改良物或墳墓拆遷補償費、動力及機械設備或人口搬遷補助費、營業損失補助費、自動拆遷獎勵金、加成補償金、地籍整理費、救濟金及辦理土地整理必要之業務費。

**第 79 條** 本條例第五十五條之二第二項第二款所稱買回最高面積依第五十四條核計，指原土地所有權人領取現金補償地價者，其優先買回

土地面積占其被徵收土地面積之比例，不得超過該徵收案預計抵價地總面積占徵收總面積之比例。

原土地所有權人優先買回土地之分配，應俟抵價地分配完竣後，就其剩餘部分依抵價地分配原則辦理。

原土地所有權人優先買回土地地價之計算公式如附件六。

原土地所有權人優先買回土地者，應於限期內提出申請，未依限申請者，視為放棄優先買回權，其申請買回土地面積不足最小建築單位面積者，應合併申請買回。

附件六 原土地所有權人優先買回土地地價之計算公式：

優先買回之各宗土地地價＝該宗土地之原徵收補償地價＋公共設施費用×該宗土地之評定地價/區段徵收範圍內各宗土地之評定地價總額。

**第 79 條之 1** 區段徵收範圍內讓售、撥用或標售之各宗土地得依其區位、使用性調整其讓售、撥用地價或標售底價；其讓售、撥用地價及標售底價之總額應以回收開發總費用為原則。

**第 79 條之 2** 各級主管機關得將左列區段徵收業務委託事業機構、法人或學術團體辦理：

- 一 現況調查及地籍測量。
- 二 區段徵收工程之規劃、設計、施工及管理。
- 三 土地改良物價值及區段徵收後地價之查估。
- 四 抵價地及優先買回土地分配之規劃設計。
- 五 編造有關清冊。

前項委託事業機構、法人或學術團體辦理區段徵收業務之辦法，

由中央主管機關定之。

**第 80 條** 出售區段徵收土地之地價收入，除抵付開發成本外，全部撥充實施平均地權基金，不足由實施平均地權基金貼補之。

**第 81 條** 依本條例第五十六條辦理市地重劃時，應由直轄市或縣(市)主管機關調查各宗土地之位置、交通及利用情形，並斟酌重劃後各宗土地利用價值，相互比較估計重劃前後地價，提經地價評議委員會評定後，作為計算公共用地負擔、費用負擔、土地交換分配及變通補償之標準。

**第 82 條** 本條例第六十條之用詞，定義如下：

- 一 原公有道路、溝渠、河川等土地：指重劃計畫書核定時，實際作道路、溝渠、河川使用及原作道路、溝渠、河川使用已廢置而尚未完成廢置程序之公有土地。
- 二 未登記地：指重劃計畫書核定時，尚未依土地法辦理總登記之土地。
- 三 工程費用：指道路、橋樑、溝渠、地下管道、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、平面停車場等公共設施之規劃設計、施工、整地、材料、工程管理費用及應徵收之空氣污染防治費。
- 四 重劃費用：指土地改良物或墳墓拆遷補償費、地籍整理費及辦理本重劃區必要之業務費。

**第 82 條之 1** 直轄市或縣(市)主管機關辦理重劃區之電力、電信、自來水管線工程所需工程費用或遷移費用，除法規另有規定，從其規定外，由參加重劃土地所有權人與管線事業機關(構)依下列分擔原則辦

理：

- 一 原有架空線路或管線辦理遷移時，應協調管線事業機關(構)勘定遷移位置，管線事業機關(構)應依協調結果配合辦理遷移，並負擔全數遷移費用。但同一工程限於工地環境，需辦理多次遷移時，除最後一次費用由管線事業機關(構)負擔外，其餘各次遷移費及用戶所有部分之遷移費，均由參加重劃土地所有權人負擔。
- 二 原有架空之電力線路應永久遷移，經重劃區要求改為地下化者，遷移費用除依前款規定辦理外，地下化所需變更設置費扣除依原架空標準設計拆遷所需變更設置費用之差額，由參加重劃土地所有權人與管線事業機關(構)各負擔二分之一。
- 三 新設電力採架空方式辦理者，所需工程費用由參加重劃土地所有權人與管線事業機關(構)各負擔二分之一；採地下化方式辦理者，管線之土木工程費用，由參加重劃土地所有權人與管線事業機關(構)各負擔二分之一。
- 四 新設電信採架空方式辦理者，所需工程費用由管線事業機關(構)全部負擔；採地下化方式辦理者，管線之土木工程費用，由參加重劃土地所有權人負擔三分之一，管線事業機關(構)負擔三分之二。
- 五 新設自來水管線之工程費用，由參加重劃土地所有權人全部負擔。
- 六 新設電力、電信管線工程需

施設之電氣設備及纜線費用，由管線事業機關(構)全部負擔。

重劃區內天然氣、有線電視及其他管線工程費用，以個案協商方式辦理。

重劃區外新設管線之工程費用，由管線事業機關(構)全部負擔。但自來水管線因重劃區位置或地勢特殊需增加設備之工程費用，得以個案協商方式辦理。

土地所有權人自行辦理市地重劃管線工程費用之分擔，得參照第一項規定，以個案協商方式辦理。

**第 83 條** 依本條例第六十條第一項折價抵付共同負擔之土地，合計面積超過各該重劃區總面積百分之四十五者，除超過部分之共同負擔依同條第三項但書規定辦理外，其未超過部分之共同負擔依左列順序定之：

- 一 道路。
- 二 溝渠。
- 三 兒童遊樂場。
- 四 鄰里公園。
- 五 廣場。
- 六 綠地。
- 七 國民小學。
- 八 國民中學。
- 九 停車場。
- 一〇 零售市場。

**第 84 條** 本條例第六十條第一項所稱以重劃區內未建築土地折價抵付，指以重劃區內未建築土地按評定重劃後地價折價抵付。

前項折價抵付之土地（簡稱抵費地），除得按底價讓售為社會住宅用地、公共事業用地或行政院專案核准所需用地外，應訂底價公開標售，並得於重劃負擔總費用已清

償之原則下，辦理公開標租或招標設定地上權。經公開標售而無人得標時，得於不影響重劃區財務計畫之原則下，予以降低底價再行公開標售、標租或招標設定地上權。

前項抵費地處理所得價款，除抵付重劃負擔總費用外，剩餘留供重劃區內增加建設、管理、維護之費用及撥充實施平均地權基金；不足由實施平均地權基金貼補之。

**第 84 條之 1** 依前條第三項規定留供重劃區內增加建設、管理、維護之費用部，應指定行庫，按重劃區分別設立專戶儲存支用；其運用範圍如左：

- 一 道路、溝渠、橋樑之加強及改善工程。
  - 二 雨水、污水下水道及防洪設施等改善工程。
  - 三 人行道、路樹、路燈、號誌、綠化等道路附屬工程。
  - 四 兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場、體育場等設施。
  - 五 社區活動中心、圖書館。
  - 六 改善既成公有公共建築物及其附屬設備。
  - 七 社區環境保護工程。
  - 八 該重劃區直接受益之聯外道路與排水設施及其他公共建設工程。
  - 九 其他經地方政府認定必要之公共設施工程。
- 一〇 地方政府視財源狀況及實際需要認定必要之第八款用地取得。

重劃由中央主管機關辦理者，應將前項費用撥交該管直轄市或縣(市)主管機關，並依前項規定辦理。

第一項專戶設立屆滿十五年者，得裁撤之。裁撤後所餘經費，應

全數撥入該直轄市或縣(市)實施平均地權基金。

**第 85 條** 重劃分配土地公告確定後，應由主管機關按宗計算市地重劃負擔總費用，通知土地所有權人，並列冊檢送稅捐稽徵機關，作為抵扣土地漲價總數額之依據。

**第 86 條** 前條市地重劃負擔總費用，公共用地部分，以土地所有權人實際負擔之土地按當期公告土地現值計算；工程費用、重劃費用及貸款利息部分，按土地所有權人實際應負擔之數額計算；其以現金繳納者，以實際繳納數額為準。

前項當期公告土地現值，以重劃土地分配結果公告期滿時之當期公告土地現值為準。

**第 87 條** 土地所有權人依本條例第六十條負擔之公共用地及抵費地，不計徵土地增值稅，逕行登記為直轄市、縣(市)有。但由中央主管機關辦理者，抵費地登記為國有。

前項不計徵土地增值稅之規定，於重劃區內原土地所有權人應分配之土地因未達最小分配面積標準改以現金補償者，準用之。

**第 88 條** 土地所有權人重劃後分配之土地，其原規定地價或前次移轉申報現值，按重劃前各宗土地參與分配之價值比例分別計列；其申報地價仍依其重劃前各宗土地之平均申報地價，按重劃後分配土地總面積計算總價並分算各宗土地之單價，其計算公式如附件七。

重劃後重劃區內各宗土地之當期土地現值，按各宗土地所屬地價區段計算公告之。

第一項地價計算，應於重劃土地地籍整理後一個月內完成，據以編造地價冊，並通知各宗土地所有權人及稅捐稽徵機關，作為重劃後土地課徵地價稅及土地增值稅之依

據。

**第 89 條** 本條例第六十三條所稱因實施市地重劃致不能達到原租賃之目的者，指左列情形而言：

- 一 重劃後未受分配土地者。
- 二 重劃後分配之土地，經直轄市或縣(市)政府認定不能達到原租賃目的者。

**第 90 條** 依本條例第六十三條第一項規定註銷耕地租約者，如承租人依同條第二項第一款規定向出租人請求補償發生爭議時，得申請直轄市或縣(市)主管機關協調，協調不成，由承租人向法院訴請出租人給付。

**第 91 條** 重劃前土地已設定他項權利而於重劃後分配土地者，主管機關應於辦理土地權利變更登記前，邀集權利人協調，除協調結果該權利消滅者外，應列冊送由該管登記機關按原登記先後轉載於重劃後分配之土地。其為合併分配者，他項權利之轉載，應以重劃前各宗土地面積比率計算其權利範圍；他項權利為地上權、農育權、永佃權、不動產役權或典權者，並應附具位置圖。

前項轉載，應通知他項權利人。

重劃前土地經辦竣限制登記者，準用前二項規定。

**第 92 條** 依本條例第六十四條之一規定實施重劃未受分配之土地上原設定抵押權或典權之權利價值，主管機關應於重劃分配確定之日起二個月內，邀集權利人協調，達成協議者，依其協議結果辦理；協議不成者，應將土地所有權人應得補償地價提存之，並列冊送由該管登記機關逕為塗銷登記。

**第 93 條** 依本條例第七十一條第一項規定，直轄市或縣(市)主管機關對於都市計畫區內尚未建築之私有

建築用地，應先行辦理清查，以限制土地所有權人所有面積之最高額。

前項清查及處理要點，由中央主管機關定之。

**第 94 條** 直轄市或縣(市)主管機關依前條規定辦理清查時，對於超過十公畝之部分，不能供獨立使用者，得視土地坵形為百分之二十以內之保留。但其超過十公畝之部分，足供獨立使用者，仍應以十公畝為最高面積之限額。

**第 95 條** 土地所有權人所有尚未建築之私有建築用地面積超過十公畝，其超過部分屬於工業用地、學校用地及大規模建築用地者，如需保留，應由土地所有權人，於接獲出售或建築使用之通知之次日起一年內，擬具建築使用計畫書，報由各該主管機關，核轉中央主管機關或直轄市主管機關核定保留之。

前項經核定保留之土地，應於限定期內依照計畫完成使用。其未依限按照計畫建築使用者，由直轄市或縣(市)主管機關限期令其出售，逾期得照價收買之。

**第 96 條** 本條例第七十二條但書所稱建設發展較緩之地段，指公共設施尚未完竣地區或依法不得核發建造執照之地區。其範圍由直轄市或縣(市)主管機關劃定，作為限制最高額土地之依據。

**第 97 條** 本條例第七十六條第二項所稱實際收回耕地屆滿一年之期間，依左列規定計算之：

- 一 土地所有權人與承租人協議終止租約者，自達成協議之次日起算。
- 二 由直轄市或縣(市)主管機關核定終止租約者，自核定終止租約送達之次日起算。
- 三 依本條例第七十八條第二項移送法院強制執行者，自執

行完畢之次日起算。

**第 98 條** 本條例第七十七條第一項所稱申請終止租約當期之公告土地現值，指土地所有權人依本條例第七十八條規定以書面向直轄市或縣(市)主管機關提出申請終止租約收件當期之公告土地現值。

依本條例第七十七條第三項規定終止租約之公有出租耕地，於預計土地增值稅時，應按照同條件之私有土地方式辦理。

**第 99 條** 依本條例第七十八條規定終止租約之土地，應於承租人領取補償費或補償費依法提存後，由直轄市或縣(市)主管機關逕行辦理終止租約登記。

**第 100 條** 依本條例第七十九條規定代為扣繳之土地稅捐及滯納金，應以被徵收或照價收買土地本身應納未納之土地稅捐及滯納金為限。其辦理程序如左：

- 一 地政機關應造具補償地價清冊，載明原規定地價或前次移轉原因發生日期及前次移轉現值，於徵收或照價收買公告同時函送稅捐稽徵機關。
- 二 稅捐稽徵機關應於收到前款通知後十五日內，將其欠稅、滯納金及應納土地增值稅數額，逐筆查填於清冊內，並檢附稅單函復地政機關代為扣繳。

前項被徵收或照價收買之土地，如為都市計畫公共設施保留地時，地政機關應於補償清冊內，載明其編為保留地之年月日。

## 第七章 附則

**第 101 條** 依本條例第三十條、第六十條、第六十條之一及第六十六條

移送法院裁定及強制執行事件，以移送機關為聲請人。依本條例第七十八條第二項移送法院裁定及強制執行事件，以出租人為聲請人。

**第 102 條** 本細則自發布日施行。

# 市地重劃實施辦法

公發布時間：中華民國 68 年 6 月 22 日內政部（68）台內地字第 26554 號令訂定發布

修正時間：中華民國 102 年 12 月 23 日內政部分內授中辦地字第 1026652412 號令修正發布第 2、4、7、11、12、14~16、20、21、31、35、38、40、52、53 條條文；增訂第 53-1 條；刪除第 9-1 條條文

## 第一章 總則

**第 1 條** 本辦法依平均地權條例（以下簡稱本條例）第五十六條第四項訂定之。

**第 2 條** 市地重劃由中央、直轄市或縣（市）主管機關辦理。

前項主管機關為協調推動市地重劃，應遴聘（派）專家學者、重劃區所在地鄉（鎮、市）長及相關機關代表，以合議制方式辦理之。

**第 3 條** 本辦法所定之面積，以平方公尺為單位；所定之長度、寬度及深度，以公尺為單位。

前項單位，應計算至小數點以下二位，小數點以下第三位四捨五入。

**第 3 條之 1** 本辦法所稱重劃完成之日，係指地籍測量、土地登記、工程驗收、實地指界及交接土地等各項工作均完成之日。

**第 4 條** 實施重劃期間，由主管機關關於重劃計畫書公告確定後三十日內，將重劃區內土地列冊送交該管稅捐稽徵機關依法減免地價稅或田賦。

**第 5 條** 重劃完成後之土地，由主管機關關於重劃完成之日起三十日內列冊送交該管稅捐稽徵機關依法徵免地價稅或田賦。

## 第二章 重劃地區之選定與公告禁止事項

**第 6 條** 重劃地區之範圍，由該管主管機關勘定；其由中央主管機關辦理者，應會同當地直轄市或縣（市）政府辦理。

**第 7 條** 重劃地區範圍應儘量配合都市計畫之閭鄰單位辦理，其邊界並應依下列原則劃定：

- 一 明顯之地形、地物。
- 二 非屬整個街廓納入重劃區者，依街廓分配線。
- 三 計畫道路中心線。但路寬在八公尺以下或都市計畫附帶以市地重劃方式開發者，得將道路全寬納入重劃區。

都市計畫指定整體開發之地區，其以市地重劃方式開發者，應以都市計畫指定整體開發地區為重劃地區範圍，並得依都市計畫劃定之開發分區辦理市地重劃；其經依第八條評估實施市地重劃確有困難者，應檢討都市計畫後再行辦理重劃。

**第 8 條** 主管機關勘選市地重劃地區時，應就左列事項加以評估：

- 一 都市計畫。
- 二 土地所有權人意願。
- 三 地區發展潛力。
- 四 人口成長情形與建地需求量。
- 五 地區現況。
- 六 重劃後地價預期增漲幅度。
- 七 財務計畫。
- 八 其他特殊事項。

勘選市地重劃地區評估作業要點，由中央主管機關定之。

**第 9 條** 選定之重劃地區尚未發布細部計畫或其細部計畫需變更者，應於完成細部計畫之擬定或變更程序後，再行辦理重劃。但選定重劃之地區，其主要計畫具有都市計畫

法第二十二條第一項規定之內容者，得先依主要計畫辦理重劃，以配合擬定細部計畫。

**第 9 條之 1 (刪除)**

**第 10 條** 土地所有權人依本條例第五十七條申請優先實施市地重劃時，其申請書應載明左列事項：

- 一 擬辦重劃地區及範圍。
- 二 申請辦理重劃之原因。
- 三 參加重劃土地標示及土地所有權人姓名、國民身分證統一編號、住址，並簽名蓋章。
- 四 代表人姓名、國民身分證統一編號、住址。

主管機關對於前項申請，應即進行審查，並依第六條規定勘定範圍，其合於都市發展需要者，優先實施市地重劃。但得按重劃工程及設計分配之需要，調整其範圍。

**第 11 條** 下列事項非屬本條例第五十九條第一項規定公告禁止或限制事項：

- 一 土地繼承登記。
- 二 建物及其基地登記。
- 三 因抵繳遺產稅土地所有權移轉國有登記。
- 四 因強制執行、土地徵收或法院判決確定，申請登記。
- 五 共有土地因實施耕者有其田部分徵收放領，辦理持分交換移轉登記。
- 六 申請剩餘財產差額分配登記。
- 七 抵押權讓與登記。
- 八 實施重劃本身所必要之作業。

本條例第五十九條第二項所稱禁止或限制期間一年六個月為期，指各禁止或限制事項，不論分別或

同時辦理公告禁止或限制，其全部期間合計不得超過一年六個月。

**第 12 條** 直轄市或縣（市）政府依本條例第五十九條報經上級主管機關核定及公告禁止或限制事項後，應將重劃區土地列冊送該管登記機關，將禁止土地移轉、分割或設定負擔事項，加註於土地登記簿，並通知有關機關對重劃區內建築改良物之新建、增建、改建或重建及採取土石或變更地形等事項加以管制，於禁止或限制期限屆滿時，立即通知註銷。

前項公告禁止或限制事項，直轄市或縣（市）政府應以書面通知土地、建物所有權人或使用人。

**第 13 條** 市地重劃區經依本條例第五十九條規定公告禁建後，在公告禁建前已依法核發建造執照正在施工中之建築物，依左列規定處理：

- 一 經審核不妨礙重劃工程及土地交換分配者，得准其依原核發建造執照繼續施工。
- 二 經審核有妨礙重劃工程或土地交換分配者，應通知其停工。但可改善者，應通知限期改善。其經通知停工仍不停工或逾期不為改善者，依行政執行法強制執行之，並對繼續施工建築部分之拆除不予補償。

**第三章 重劃計畫之擬訂、核定及公告通知**

**第 14 條** 重劃地區選定後，主管機關應舉辦座談會，並擬具市地重劃計畫書，報請上級主管機關核定。

前項座談會主管機關應以書面載明下列事項，通知土地所有權人：

- 一 重劃區範圍及總面積（附範

圍圖)。

- 二 公共設施用地負擔項目及其概略面積。
- 三 舉辦重劃工程項目。
- 四 重劃經費負擔概算及負擔方式。
- 五 預計重劃平均負擔比率。

第一項重劃計畫書應記載下列事項：

- 一 重劃地區及其範圍。
- 二 法律依據。
- 三 辦理重劃原因及預期效益。
- 四 重劃地區公、私有土地總面積及其土地所有權人總數。
- 五 重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積。
- 六 土地總面積：指計畫範圍內之公、私有土地面積及未登記地之計算面積。
- 七 預估公共設施用地負擔：包括土地所有權人共同負擔之公共設施用地項目、面積及平均負擔比率。
- 八 預估費用負擔：包括土地所有權人共同負擔之工程項目及其費用、重劃費用及貸款利息之總額與平均負擔比率。
- 九 土地所有權人平均重劃負擔比率概計。
- 十 重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則。
- 十一 財務計畫：包括資金需求總額、貸款及償還計畫。
- 十二 預定重劃工作進度表。
- 十三 重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖。

前項第七款至第九款之計算式如附件一；依第十款減輕之重劃負擔，不得因此增加其他土地所有權人之負擔。

依本條例辦理重劃，如為申請優先實施重劃或有超額負擔者，重劃計畫書應記載土地所有權人同意辦理情形及處理方法。

**第 15 條** 依本條例辦理市地重劃計算重劃人數及面積時，除下列規定外，以土地登記簿記載者為準：

- 一 公同共有土地，應以其同意超額負擔或參加重劃之公同共有人數為其同意人數，並以其占該公同共有全體人數之比率，乘以該公同共有部分土地面積所得之面積為其同意面積。
- 二 祭祀公業或未辦理繼承登記土地，經其派下員或合法繼承人提出該祭祀公業派下全員證明文件或全體合法繼承人戶籍資料者，其同意人數及面積比照前款計算方式辦理。但未提出證明文件或戶籍資料者，以土地登記簿上登記名義人為單位計算之。
- 三 信託土地，以登記機關信託專簿所載各契約之委託人及面積為準。

**第 16 條** 重劃計畫書經核定後，主管機關應即依法公告，及通知土地所有權人，並舉行說明會，說明重劃意旨及計畫要點。

土地所有權人對重劃計畫書有反對意見者，應於公告期間內以書面載明理由與其所有土地座落、面積及姓名、住址，於簽名蓋章後，提出於主管機關為之。

**第 17 條** 主管機關依本條例第五十六條第三項規定，修訂重劃計畫書重行報請核定時，對土地所有權人

提出而未採納之意見應說明不能採納之理由，並於核定結果公告實施後，將不能採納之理由函復異議人。

重劃計畫書經核定公告後，實施重劃確有困難者，應敘明理由報請核定後公告及通知土地所有權人廢止或撤銷重劃或修訂重劃計畫書、圖。但重劃土地分配結果已公告期滿確定者，不得廢止或撤銷重劃或修訂重劃計畫書、圖。

**第 18 條** 重劃計畫書經核定公告實施後，主管機關必要時得將部分業務委託法人或學術團體辦理；其委託作業要點由中央主管機關定之。

前項受委託之法人或學術團體，以經營業務有辦理土地重劃項目，並置有地政、測量專業人員為限。

#### 第四章 測量、調查及地價查估

**第 19 條** 重劃計畫書經核定公告滿三十日後，主管機關應即實施重劃區範圍、公共設施用地及土地使用現況之測量，並調查各宗土地使用現況，編造有關清冊。

**第 20 條** 重劃前後之地價應依下列規定查估後，提請地價評議委員會評定之：

- 一 重劃前之地價應先調查土地位置、地勢、交通、使用狀況、買賣實例及當期公告現值等資料，分別估計重劃前各宗土地地價。
- 二 重劃後之地價應參酌各街廓土地之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施、土地使用分區及重劃後預期發展情形，估計重劃後各路街之路線價或區段價。

#### 第五章 計算負擔及分配設計

**第 21 條** 土地所有權人依本條例第六十條規定，應共同負擔之項目如下：

- 一 公共設施用地負擔：指重劃區內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等十項用地，扣除重劃區內原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地後，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例所算得之負擔。
- 二 費用負擔：指工程費用、重劃費用及貸款利息，由參加重劃土地所有權人依其土地受益比例，按評定重劃後地價折價抵付之負擔。

前項第一款所定重劃區內供公共使用之道路，包括道路之安全島、綠帶及人行步道；所稱重劃區內供公共使用之溝渠，指依都市計畫法定程序所劃設供重劃區內公共使用之排水用地。

第一項第一款所列舉十項用地，不包括下列用地：

- 一 重劃前業經主管機關核准興建之兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等八種用地。
- 二 重劃前政府已取得者。

第一項第二款所稱工程費用，指道路、路燈、橋樑、溝渠、地下管道、鄰里公園、廣場、綠地等公共設施之規劃設計、施工、整地、材料、工程管理費用及應徵之空氣污染防治費。

**第 22 條** 重劃區內已建築土地之所有權人，如尚有其他未建築土地者，其重劃負擔應依本條例第六十條第一項規定，以未建築土地折價抵

付，不得改以現金繳納。公有土地亦同。

公有土地依前項規定辦理後如有贖餘土地，依第三十二條及第三十三條規定辦理指配。

**第 23 條** 依本條例第六十條第三項規定，重劃區折價抵付共同負擔之土地，合計面積已達百分之四十五，而區內尚有同法條第一項規定之其他公共用地未計入負擔者，得經區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意，納入重劃共同負擔，不受本條例施行細則第八十三條負擔順序之限制。

重劃區供公共使用之十項用地以外之公共設施用地，非經重劃區全體土地所有權人之同意，不得列為共同負擔。

**第 24 條** 重劃區內之區域性道路、下水道等公共設施，除其用地應由重劃區內土地所有權人按其土地受益比例共同負擔外，其工程費用得由政府視實際情況編列預算補助，或由政府視實際情況配合施工。

**第 25 條** 公共設施用地負擔包括臨街地特別負擔及一般負擔。

前項之臨街地特別負擔，指重劃後分配於道路兩側之臨街地，對其面臨之道路用地，按路寬比例所計算之負擔。

第一項之一般負擔，指公共設施用地負擔扣除道路兩側臨街地特別負擔後，所餘之負擔。

**第 26 條** 前條臨街地特別負擔，應依左列標準計算之：

- 一 面臨寬度超過四公尺未滿八公尺之道路者，其道路寬度超過四公尺部分，由兩側臨街地各負擔二分之一。
- 二 面臨寬度八公尺以上未滿二

十公尺之道路者，其兩側臨街地各負擔路寬之四分之一。

三 面臨寬度二十公尺以上道路者，其兩側臨街地各負擔五公尺。

街角地對其正面道路之臨街地特別負擔，依前項標準計算；其對側面道路之臨街地特別負擔，依前項標準二分之一計算。

**第 27 條** 市地重劃區範圍以都市計畫道路中心線為界者，其臨街地特別負擔，應按參與重劃之道路寬度計算。

分配結果未列入共同負擔公共設施用地、面臨路寬四公尺以下道路及已開闢公有道路之臨街地，不計算臨街地特別負擔。

**第 28 條** 重劃區內都市計畫規劃之街廓無法符合重劃分配需要者，得於不妨礙原都市計畫整體規劃及道路系統之前提下，增設或加寬為八公尺以下巷道，並依第二十六條規定計算臨街地特別負擔。

前項增設或加寬之巷道，主管機關應於重劃分配結果公告確定後，通知有關機關依法辦理都市計畫細部計畫變更。

重劃前供公共通行之既成巷道或私設巷道應予保留者，視為增設巷道，並依第二項規定辦理。但該巷道如兼具法定空地性質者，應按重劃前原位置、面積分配予原土地所有權人，不計算其重劃負擔，並得配合重劃工程同時施工。

**第 29 條** 重劃負擔及分配面積之計算，以土地登記總簿所載之面積為準，其計算順序及公式如附件二。

重劃區內土地實際面積少於土地登記總面積而未能更正者，其差額得列入共同負擔。

**第 30 條** 重劃後土地之最小分配面積標準，由主管機關視各街廓土地使用情況及分配需要於規劃設計時定之。但不得小於畸零地使用規則及都市計畫所規定之寬度、深度及面積。

**第 31 條** 重劃後土地分配之位置，以重劃前原有土地相關位次分配於原街廓之面臨原有路街線者為準，其調整分配方法如下：

- 一 同一土地所有權人在重劃區內有數宗土地，其每宗土地應分配之面積已達原街廓原路街線最小分配面積標準者，除依第二十二條規定辦理外，應逐宗個別分配；其未達原街廓原路街線最小分配面積標準者，按應分配之面積較大者集中合併分配。但不得合併分配於公共設施用地及依法不能建築之土地。
- 二 同一土地所有權人在重劃區內所有土地應分配之面積，未達或合併後仍未達重劃區內最小分配面積標準二分之一者，除通知土地所有權人申請與其他土地所有權人合併分配者外，應以現金補償之；其已達重劃區內最小分配面積標準二分之一者，得於深度較淺、重劃後地價較低之街廓按最小分配面積標準分配或協調合併分配之。
- 三 同一宗土地跨占分配線兩側，其各側應分配之面積已達原街廓原路街線最小分配面積標準者，應於分配線兩側個別分配之；其中一側應分配之面積，未達原街廓原路街線最小分配面積標準者，應向面積較大之一側合併分配之。

四 分別共有土地，共有人依該宗應有部分計算之應分配面積已達原街廓原路街線最小分配面積標準，且經共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意或其應有部分合計逾三分之二之同意者，得分配為單獨所有；其未達原街廓原路街線最小分配面積標準者，得依第二款規定辦理或仍分配為共有。

五 重劃前已有合法建築物之土地，其建築物不妨礙都市計畫、重劃工程及土地分配者，按原有位置分配之。

六 重劃區內之都市計畫公共設施用地，除道路、溝渠用地外，在重劃前業經主管機關核准興建者，應仍分配與原土地所有權人。

七 重劃前土地位於共同負擔之公共設施用地或非共同負擔之公共設施用地，經以公有土地、抵費地指配者，其分配位置由主管機關視土地分配情形調整之。

重劃前各宗土地如已設定不同種類之他項權利，或經法院查封、假扣押、假處分、破產登記或其他依法律所為禁止處分之登記者，不得合併分配。

主管機關辦理市地重劃時，為配合整體建設、大街廓規劃或興建國民住宅之需要，得經協調後調整相關土地分配位次，不受第一項分配方法之限制。

重劃前政府已取得之公共設施用地，已依計畫闢建使用，且符合本條例施行細則第八十二條第一款規定之道路、溝渠、河川等用地，依本條例第六十條第一項規定辦理抵充；其餘不屬該條款用地仍按原

位置、原面積分配，不得辦理抵充。

**第 32 條** 依本條例第六十條第二項指配之公有土地，以未建築或已有建築物因實施重劃而須拆除之土地為限。其提供順序如左：

- 一 本直轄市、縣（市）有土地。
- 二 本鄉（鎮）有土地。
- 三 國有土地。
- 四 他直轄市、縣（市）有土地。
- 五 他鄉（鎮）有土地。

前項公有土地不足指配於未列為共同負擔之公共設施用地時，其指配順序如左：

- 一 依本條例施行細則第八十三條規定負擔順序未列入共同負擔之公共設施用地。
- 二 機關用地。
- 三 其他公共設施用地。

**第 33 條** 前條第一項規定指配之公有土地包含已出租之公有土地。但不包括左列土地：

- 一 重劃計畫書核定前業經協議價購或徵收取得者。
- 二 重劃計畫書核定前已有具體利用或處分計畫，且報經權責機關核定或有償撥用者。
- 三 重劃計畫書核定前，國民住宅主管機關以國宅基金購置或已報奉核定列管為國民住宅用地有案者。
- 四 非屬都市計畫公共設施用地之學產地。

**第 34 條** 重劃區內未列為共同負擔之公共設施用地，除依前二條規定以重劃區內之公有土地優先指配外，得以抵費地指配之。同一公共設施用地不能以公有土地或抵費地指

配者，應按該公共設施用地範圍內土地所有權人所有土地面積比例分配之，其分配面積不受原街廓原路街線最小分配面積之限制。

前項以抵費地指配於未列為共同負擔之公共設施用地者，需地機關應配合重劃進度編列預算，按主管機關所定底價價購，其底價不得低於各該宗土地評定重劃後地價。但依法得民營之公用事業用地，得依第五十四條規定辦理公開標售。

**第 35 條** 主管機關於辦理重劃分配完畢後，應檢附下列圖冊，將分配結果公告於重劃土地所在地鄉（鎮、市、區）公所三十日，以供閱覽：

- 一 計算負擔總計表。
- 二 重劃前後土地分配清冊。
- 三 重劃後土地分配圖。
- 四 重劃前地籍圖。
- 五 重劃前後地號圖。
- 六 重劃前後地價圖。

主管機關應將前項公告及重劃前後土地分配清冊檢送土地所有權人。

土地所有權人對於第一項分配結果有異議時，得於公告期間內向主管機關以書面提出異議。未提出異議或逾期提出者，其分配結果於公告期滿時確定。

主管機關對於土地所有權人提出之異議案件，得先予查處。其經查處結果如仍有異議者或未經查處之異議案件，應依第二條規定以合議制方式予以調處；調處不成者，由主管機關擬具處理意見，連同調處紀錄函報上級主管機關裁決之。但分別共有之土地依第三十一條第一項第四款規定調整分配為單獨所有者，共有人如提出異議，主管機關得不予調處，仍分配為共有。

**第 36 條** 市地重劃負擔總費用證明書核發對象，以土地分配結果公告期滿之日土地登記簿所載土地所有權人為準。但依前條第三項規定提出異議者，以調處或裁決成立之日為準。

**第 37 條** 重劃區內公共設施用地，由土地所有權人無償提供，或部分土地所有權人自願負擔者，其地價應列入該等土地所有權人之重劃負擔。非由土地所有權人負擔之重劃費用，不得計入重劃負擔總費用證明書。

## 第六章 土地改良物或墳墓拆遷補償及工程施工

**第 38 條** 依本條例第六十二條之一規定，應行拆遷之土地改良物或墳墓，以有妨礙重劃土地分配或重劃工程施工所必須拆遷者為限。

前項因重劃拆遷之土地改良物或墳墓，應給予補償。補償金額由主管機關查定之，於拆除或遷移前，將補償金額及拆遷期限公告三十日，並通知其所有權人或墓主；其為無主墳墓者，得以公告代通知。

土地改良物所有權人或墓主不於規定期限內自行拆除或遷葬者，其補償金額依下列規定處理：

- 一 代為拆除費用應在土地改良物拆除補償金額內扣回。
- 二 代為遷葬費用在墳墓遷葬補償金額內扣回。
- 三 經依前二款規定扣回後，如有餘額，依第五十三條之一規定存入專戶保管；其無法扣回者，依行政執行法規定向義務人徵收之。

土地改良物所有權人或墓主對於補償金額有異議時，得於公告期間內以書面向主管機關提出，經主

管機關重新查處後，如仍有異議，主管機關應將該異議案件提交地價評議委員會評定之。

前項異議內容如為漏估原公告清冊內未載之地上物，須進行補估時，仍應依第二項及前項規定踐行公告三十日及受理異議之程序。

**第 39 條** 重劃計畫書經上級主管機關核定後，主管機關應即依計畫書所列工程項目進行規劃、設計及施工。自來水、電力、電訊、天然氣等公用事業所需之地下管道土木工程及其他必要設施，應協調各該事業機構配合規劃、設計，並按重劃工程進度施工。其所需經費，依規定應由使用人分擔者，得列為重劃工程費用。

**第 40 條** 前條重劃工程之施工，應於重劃計畫書公告確定及其土地改良物或墳墓補償金額經領取或存入專戶保管後為之。

重劃工程完竣後，各項公共設施應依有關法令規定交由各該主管機關接管並養護之。

**第 41 條** 都市發展較緩地區依本條例第六十一條第一項先辦理重劃土地之交換分合、測定界址及土地之分配、登記及交接工作者，得興建簡易灌溉、排水及道路等工程；其費用得由主管機關編列預算支應。

## 第七章 地籍整理

**第 42 條** 土地分配結果公告確定後，主管機關應依重劃前後土地分配清冊所載分配面積及重劃後土地分配圖之分配位置，實地埋設界標，辦理地籍測量。但得免辦理地籍調查。

前項地籍測量後之面積，如與重劃前後土地分配清冊所載分配面積不符時，主管機關應依地籍測量之結果，釐正該土地分配清冊之面

積。經釐正面積差距未達 0·五平方公尺者，其地價款得免發給或繳納。但土地所有權人請求發給者，應予發給。

**第 43 條** 重劃區內既成巷道，經都市計畫規劃為可供建築土地，於重劃後其鄰近計畫道路已開闢完成可供通行而無繼續供公眾通行之必要時，應由主管機關通知有關機關依法逕依重劃分配結果辦理公告廢止。

**第 44 條** 重劃土地辦竣地籍測量後，主管機關應將重劃前後土地分配清冊及重劃後土地分配圖等資料送由該管登記機關逕為辦理權利變更登記。其有應繳納差額地價者，並應通知該管登記機關於土地登記總簿加註「未繳清差額地價，除繼承外不得辦理所有權移轉登記。」字樣，於土地所有權人繳清差額地價時，立即通知該管登記機關註銷。

重劃後分配之土地，於辦竣權利變更登記前，主管機關得經其相鄰土地所有權人之同意，合併為共有，但設有他項權利者，應徵得他項權利人之同意。

依第一項辦理登記完竣後，該管登記機關應通知土地所有權人於三十日內換領土地權利書狀，免收登記費及書狀費。

**第 45 條** 重劃區內已辦竣建物所有權第一次登記之建築改良物，因辦理重劃致全部或部分拆除者，主管機關應列冊送由該管登記機關逕為辦理消滅登記或標示變更登記，並通知建物所有權人於三十日內繳交或換領建物權利書狀。未於規定期限內繳交或換領者，宣告其建物權利書狀無效；建物所有權人於領取建物拆遷補償費時已繳交建物權利書狀者，主管機關應一併檢附。

前項換領建物書狀，免收登記

費及書狀費。

**第 46 條** 重劃前訂有耕地租約之公、私有耕地，應於重劃土地分配結果公告確定後二個月內，依照本條例第六十三條暨其施行細則第八十九條及第九十條規定協調清理。

重劃區內出租之公、私有耕地，依本條例第六十三條第二項第一款規定註銷租約者，其計算補償面積，以重劃前租約面積為準。

**第 47 條** 本條例第六十三條第二項及第三項所稱重劃計畫書公告當期之公告土地現值，如係重劃計畫書經重新公告者，以重新公告重劃計畫書當期之公告土地現值為準。

**第 48 條** 重劃前訂有耕地三七五租約之土地，如無本條例施行細則第八十九條所定不能達到原租賃目的之情形者，主管機關應於重劃分配結果公告確定後二個月內邀集權利人協調。協調成立者，應於權利變更登記後函知有關機關逕為辦理終止租約登記。協調不成者，應於權利變更登記後函知有關機關逕為辦理租約標示變更登記。

**第 49 條** 重劃前已辦竣登記之他項權利，應依本條例第六十四條、第六十四條之一、第六十五條及其施行細則第九十一條、第九十二條等規定清理。

**第 50 條** 重劃區內經抵充或列為共同負擔取得之公共設施用地及抵費地，登記為直轄市或縣（市）有。其由中央主管機關辦理者，抵費地登記為國有。

前項經抵充或列為共同負擔取得之公共設施用地，管理機關為各該公共設施主管機關，抵費地管理機關為直轄市或縣（市）主管機關。其由中央主管機關辦理者，抵費地管理機關為中央主管機關。

## 第八章 交接及清償

**第 51 條** 重劃土地完成地籍測量後，主管機關應以書面通知土地所有權人及使用人定期到場接管。土地所有權人未按指定期間到場接管者，自指定之日起自負保管責任。

**第 52 條** 重劃後實際分配之土地面積多於應分配之面積者，主管機關應於重劃土地接管後三十日內通知土地所有權人，就其超過部分按評定重劃後地價限期繳納差額地價；逾期未繳納者，依法移送強制執行。

重劃後實際分配之土地面積少於應分配之面積者，主管機關應於重劃土地接管後三十日內通知土地所有權人，就其不足部分，按評定重劃後地價發給差額地價補償；逾期未領取者，依第五十三條之一規定存入專戶保管。

**第 53 條** 土地所有權人重劃後應分配之土地面積未達重劃區最小分配面積標準二分之一而不能分配土地時，主管機關應於重劃分配結果公告確定之次日起六十日內，以其重劃前原有面積按原位置評定重劃後地價發給現金補償。但重劃範圍劃定後，除因繼承或強制執行者外，土地所有權人申請分割土地，致應分配土地面積未達重劃區最小分配面積標準二分之一者，以其重劃前原有面積按原位置評定重劃前地價發給現金補償；逾期未領取者，依第五十三條之一規定存入專戶保管。

土地所有權人重劃後應分配土地面積已達重劃區最小分配面積標準二分之一，經主管機關按最小分配面積標準分配後，如申請放棄分配土地而改領現金補償時，應以其應分配權利面積，按重劃後分配位置之評定重劃後地價予以計算補償

。前二項土地設有他項權利或出租或辦竣限制登記者，主管機關應於發給補償費前邀集權利人協調，協調成立者，依其協調結果處理；協議不成者，應將補償費依第五十三條之一規定存入專戶保管，並列冊送由該管登記機關逕為塗銷登記。

**第 53 條之 1** 直轄市或縣（市）主管機關應於國庫設立市地重劃補償費、差額地價保管專戶，保管因受領遲延、拒絕受領或不能受領之補償費或差額地價，不適用提存法之規定。

直轄市或縣（市）主管機關應於本辦法規定應發給補償費或差額地價之期限屆滿次日起三個月內存入專戶保管，並通知應受補償人。儲存之補償費或差額地價應給付利息，以實收利息照付。自通知送達發生效力之日起，逾十五年未領取之補償費或差額地價，歸屬國庫。

未受領之市地重劃補償費或差額地價，依第一項規定繳存專戶保管時，視同補償或領取完竣。

前三項規定，於本辦法中華民國一百零二年十二月二十五日修正生效前未辦竣提存之未受領補償費或差額地價，準用之。

## 第九章 財務結算

**第 54 條** 主管機關對於重劃區內之抵費地，於土地分配結果公告確定後，除得按底價讓售為國民住宅用地、公共事業用地或行政院專案核准所需用地外，應訂定底價辦理公開標售。經公開標售而無人得標時，得在不影響重劃區財務計畫之原則下，予以降低底價再行公開標售、標租或招標設定地上權。

前項標售、讓售底價不得低於

各宗土地之評定重劃後地價。但經降低底價再行公開標售者，不在此限。

第一項標租、招標設定地上權利金之底價，應由主管機關視當地實際情況訂定之。

第一項所稱公共事業，以政府機關或所屬事業機構直接興辦以公共利益或社會福利服務、社會救助為主要目的之事業。

**第 55 條** 主管機關對於每一重劃區之帳務，應於重劃完成之日起一年內完成結算公告之。

**第 56 條** 重劃區之抵費地售出後所得價款應優先抵付重劃總費用，如有盈餘時，應以其半數撥充實施平均地權基金，半數作為增添該重劃區公共設施建設、管理、維護之費用；如有不足時，應由實施平均地權基金貼補之。

**第 57 條** 主管機關應於市地重劃完成結算後六個月內撰寫重劃報告，檢同有關圖冊層報中央主管機關備查。

## 第十章 附則

**第 58 條** 主管機關因辦理市地重劃業務之需要，得聘僱人員，所需經費在重劃費用項下開支。

**第 59 條** 本辦法有關書表格式及作業手冊，由中央主管機關定之。

**第 60 條** 本辦法自發布日施行。

## 土地徵收條例

公發布時間：中華民國 89 年 2 月 2 日總統 (89)華總一義字第 8900023570 號令制定公布全文 63 條；並自公布日起施行

修正時間：中華民國 101 年 1 月 4 日總統華總一義字第 10000300191 號令修正公布第 1、5、7、10、11、13、15、20、22、25、27、29、30、33、38、40、44、49~52、53~55、58、59、63 條條文及第五章章名；增訂第 3-1、3-2、13-1、18-1、34-1、43-1、52-1 條條文；第 30 條之施行日期，由行政院定之；中華民國 101 年 7 月 20 日行政院院臺建字第 1010040049 號令發布第 30 條定自 101 年 9 月 1 日施行

### 第一章 總則

**第 1 條** 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 2 條** 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 3 條** 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。

一〇 其他依法得徵收土地之事業。

**第 3 條之 1** 需用土地人興辦公益事業，應按事業性質及實際需要，勘選適當用地及範圍，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。

需用土地人勘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，應先徵得直轄市或縣(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 3 條之 2** 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 4 條** 有下列各款情形之一者，得為區段徵收：

- 一 新設都市地區之全部或一部，實施開發建設者。
- 二 舊都市地區為公共安全、衛生、交通之需要或促進土地之合理使用實施更新者。
- 三 都市土地之農業區、保護區變更為建築用地或工業區變更為住宅區、商業區者。
- 四 非都市土地實施開發建設者。
- 五 農村社區為加強公共設施、改善公共衛生之需要或配合農業發展之規劃實施更新者。
- 六 其他依法得為區段徵收者。

前項第一款至第三款之開發範圍經中央主管機關核定者，得先行區段徵收，並於區段徵收公告期滿後一年內發布實施都市計畫，不受都市計畫法第五十二條規定之限制。

第一項第五款之開發，需用土地人得會同有關機關擬開發範圍，並檢具經上級目的事業主管機關核准之興辦事業計畫書，報經中央主管機關核定後，先行區段徵收，於區段徵收公告期滿後，依土地使用計畫完成非都市土地分區或用地編定之變更。

第一項第四款或第六款之開發，涉及都市計畫之新訂、擴大或變

更者，得依第二項之規定辦理；未涉及者，得依前項之規定辦理。

不相連之地區，得依都市計畫或興辦事業計畫書內容、範圍合併辦理區段徵收，並適用前三項之規定。

區段徵收範圍勘選、計畫之擬定、核定、用地取得、拆遷補償、工程施工、分配設計、地籍整理、權利清理、財務結算及區段徵收與都市計畫配合等事項之實施辦法，由中央主管機關定之。

**第 5 條** 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 6 條** 需用土地人取得經核准撥

用或提供開發之公有土地，該公有土地上之私有土地改良物，得準用前條規定徵收之。

**第 7 條** 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 8 條** 有下列各款情形之一者，所有權人得於徵收公告之日起一年內向該管直轄市或縣(市)主管機關申請一併徵收，逾期不予受理：

- 一 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者。
- 二 徵收建築改良物之殘餘部分不能為相當之使用者。

前項申請，應以書面為之。於補償費發給完竣前，得以書面撤回之。

一併徵收之土地或建築改良物殘餘部分，應以現金補償之。

**第 9 條** 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 10 條** 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明會者，不在此限。

特定農業區經行政院核定為重大建設須辦理徵收者，若有爭議，應依行政程序法舉行聽證。

需用土地人興辦之事業無須報經目的事業主管機關許可者，除有第二項但書情形外，應於與所有權人協議價購或以其他方式取得前，先舉行公聽會。

**第 11 條** 需用土地人申請徵收土地或土地改良物前，除國防、交通或水利事業，因公共安全急需使用土地未及與所有權人協議者外，應先與所有權人協議價購或以其他方式取得；所有權人拒絕參與協議或經開會未能達成協議且無法以其他方式取得者，始得依本條例申請徵收。

前項協議之內容應作成書面，並應記明協議之結果。如未能達成

協議，應記明未達成協議之理由，於申請時送交中央主管機關。

第一項協議價購，依其他法律規定有優先購買權者，無優先購買權之適用。

第一項協議價購，應由需用土地人依市價與所有權人協議。

前項所稱市價，指市場正常交易價格。

**第 12 條** 需用土地人經依前條規定協議不成時，為申請徵收土地或土地改良物之需，得洽請直轄市或縣(市)主管機關會同有關人員進入公、私有土地或土地改良物內實施調查或勘測，其所有權人、占有人、使用人或管理人不得拒絕或阻撓。但進入建築物或設有圍障之土地調查或勘測，應於七日前通知其所有權人、占有人、使用人或管理人。

為實施前項調查或勘測，須遷移或拆除地上障礙物，致所有權人或使用人遭受之損失，應先予適當之補償，其補償價額以協議為之。

**第 13 條** 申請徵收土地或土地改良物，應由需用土地人擬具詳細徵收計畫書，並附具徵收土地圖冊或土地改良物清冊及土地使用計畫圖，送由核准徵收機關核准，並副知該管直轄市或縣(市)主管機關。

中央主管機關為前項之審核，應審查下列事項：

- 一 是否符合徵收之公益性、必要性及是否適當與合理。
- 二 需用土地人是否具有執行該事業之能力。
- 三 該事業計畫申請徵收之土地是否符合現行都市計畫、區域計畫或國土計畫。
- 四 該事業計畫是否有助於土地適當且合理之利用。
- 五 該事業計畫之財務評估是否

合理可行。

- 六 依本條例第三十四條之一提出之安置計畫是否合理可行。
- 七 其他依法應為或得為審查之事項。

需用土地人有第二十七條但書之情形者，應一併載明於徵收計畫書送交審核。

中央主管機關收受第一項申請後，視需要得會同利害關係人進行現場勘查並作成勘查紀錄。勘查紀錄作成後應於十四日內寄送利害關係人。

**第 13 條之 1** 前項所稱徵收計畫書，應記載下列事項，並檢附相關證明文件：

- 一 徵收土地或土地改良物原因。
- 二 徵收土地或土地改良物所在地範圍及面積。
- 三 興辦事業之種類及法令依據。
- 四 興辦事業計畫之必要性說明。
- 五 與土地所有權人或土地改良物所有權人協議價購或以其他方式取得之經過情形及所有權人陳述意見之情形。
- 六 公益性及必要性評估報告。
- 七 土地使用之現狀及其使用人之姓名、住所。
- 八 土地改良物情形。
- 九 一併徵收之土地改良物。
- 十 四鄰接連土地之使用狀況及其改良情形。
- 十一 徵收土地區內有無古蹟、遺址或登錄之歷史建築，並註明其現狀及維護措施。

- 十二 舉行聽證、公聽會、說明會之情形，並應檢附會議紀錄及出席紀錄。
- 十三 土地或土地改良物所有權人或管理人之姓名、住所。
- 十四 被徵收土地之使用配置。
- 十五 興辦事業概略及其計畫進度。
- 十六 應需補償金額總數及其分配。
- 十七 準備金額總數及其來源。
- 十八 涉及原住民土地之徵收，應檢附中央原住民族主管機關之書面同意文件。
- 十九 安置計畫。

如僅申請徵收土地改良物，得免記明前項第九款及第十四款事項。

**第 14 條** 徵收土地或土地改良物，由中央主管機關核准之。

**第 15 條** 中央主管機關為審議徵收案件，應遴聘（派）專家學者、民間團體及相關機關代表，以合議制方式辦理之。

前項專家學者應由地政、環境影響評估、都市計畫、城鄉規劃等專業領域學者組成，其中專家學者及民間團體代表不得少於二分之一。

**第 16 條** 同一土地有二以上需用土地人申請徵收時，以其興辦事業性質之輕重為核定原則。其性質相同者，以其申請之先後為核定原則。

**第 17 條** 中央主管機關於核准徵收土地或土地改良物後，應將原案通知該管直轄市或縣(市)主管機關。

**第 18 條** 直轄市或縣(市)主管機關於接到中央主管機關通知核准徵收案時，應即公告，並以書面通知土地或土地改良物所有權人及他項權

利人。

前項公告之期間為三十日。

**第 18 條之 1** 被徵收土地或土地改良物之所有權已登記者，以公告之日土地登記簿或建築改良物登記簿記載之所有權人及他項權利人姓名、住所辦理公告及通知；其效力並及於公告前因繼承、強制執行或法院之判決已取得土地或土地改良物所有權或他項權利，而尚未辦竣登記之人。

**第 19 條** 徵收土地或土地改良物應發給之補償費，由需用土地人負擔，並繳交該管直轄市或縣(市)主管機關轉發之。

**第 20 條** 徵收土地或土地改良物應發給之補償費，應於公告期滿後十五日內發給之。但依第二十二條第五項規定發給應補償價額之差額者，不在此限。

需用土地人未於公告期滿十五日內將應發給之補償費繳交該管直轄市或縣(市)主管機關發給完竣者，該部分土地或土地改良物之徵收從此失其效力。但有下列各款情形之一者，不在此限：

- 一 於公告期間內因對補償之估定有異議，而由該管直轄市或縣(市)主管機關依第二十二條規定提交地價評議委員會復議。
- 二 經應受補償人以書面同意延期或分期發給。
- 三 應受補償人拒絕受領或不能受領。
- 四 應受補償人所在地不明。

**第 21 條** 被徵收土地或土地改良物之所有權人，對於其土地或土地改良物之權利義務，於應受之補償費發給完竣時終止。

前項補償費未發給完竣前，得

繼續為從來之使用。但合於第二十七條但書規定者，不在此限。

**第 22 條** 權利關係人對於第十八條第一項之公告事項有異議者，得於公告期間內向該管直轄市或縣（市）主管機關以書面提出。該管直轄市或縣（市）主管機關接受異議後應即查明處理，並將查處情形以書面通知權利關係人。

權利關係人對於徵收補償價額有異議者，得於公告期間屆滿之次日起三十日內以書面向該管直轄市或縣（市）主管機關提出異議，該管直轄市或縣（市）主管機關於接受異議後應即查明處理，並將查處情形以書面通知權利關係人。

權利關係人對於前項查處不服者，該管直轄市或縣（市）主管機關得提請地價評議委員會復議，權利關係人不服復議結果者，得依法提起行政救濟。

直轄市或縣（市）主管機關依第二十條規定發給補償費完竣後，徵收計畫之執行，不因權利關係人依前三項規定提出異議或提起行政救濟而停止。

徵收補償價額經復議、行政救濟結果有變動或補償費經依法發給完竣，嗣經發現原補償價額認定錯誤者，其應補償價額差額，應於其結果確定之日起三個月內發給之。

**第 23 條** 被徵收之土地或土地改良物自公告日起，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其他項權利，並於公告期間內申請登記者外，不得分割、合併、移轉或設定負擔。土地權利人或使用人並不得在該土地為建築改良物之新建、增建、改建或採取土石、變更地形或為農作改良物之增加種植。其於公告時已在工作者，應即停止。

共有分管之耕地，部分被徵收者，土地所有權人得於徵收補償地價發給完竣前或核定發給抵價地前，申請共有物分割登記或應有部分交換移轉登記，不受前項不得分割、移轉規定之限制。

**第 24 條** 被徵收土地或建築改良物之所有權或其他項權利，以公告之日土地登記簿或建築改良物登記簿記載者為準。但於公告前因繼承、強制執行、法院之判決或其他依法律規定取得土地或建築改良物之所有權或其他項權利而未經登記完畢者，其權利人應於徵收公告期間內，向該管直轄市或縣（市）主管機關申請將其權利備案。

被徵收土地因前條第二項規定辦理登記，其權利以登記後土地登記簿記載者為準。

**第 25 條** 被徵收之土地或土地改良物，所有權人死亡未辦竣繼承登記，其徵收補償費得由部分繼承人按其應繼分領取之；其已辦竣共同共有繼承登記者，亦同。

前項規定，於本條例施行前尚未領取徵收補償費之土地或土地改良物，適用之。

**第 26 條** 直轄市或縣（市）主管機關應於國庫設立土地徵收補償費保管專戶，保管因受領遲延、拒絕受領或不能受領之補償費，不適用提存法之規定。直轄市或縣（市）主管機關應於本條例規定應發給補償費之期限屆滿次日起三個月內存入專戶保管，並通知應受補償人。自通知送達發生效力之日起，逾十五年未領取之補償費，歸屬國庫。

前項保管專戶儲存之補償費應給付利息。以實收利息照付。

未受領之徵收補償費，依第一項規定繳存專戶保管時，視同補償完竣。

第一項未受領補償費保管辦法，由中央主管機關定之。

前四項規定，於本條例施行前未辦竣提存之未受領補償費，準用之。

**第 27 條** 需用土地人應俟補償費發給完竣或核定發給抵價地後，始得進入被徵收土地內工作。但國防、交通及水利事業，因公共安全急需先行使用者，不在此限。

**第 28 條** 被徵收土地或土地改良物應受之補償費發給完竣或核定發給抵價地後，直轄市或縣(市)主管機關應通知土地權利人或使用人限期遷移完竣。

應受領遷移費人無可考或所在地不明，致其應遷移之物件未能遷移者，直轄市或縣(市)主管機關應公告三十日限期遷移完竣。

徵收範圍內應遷移之物件逾期未遷移者，由直轄市或縣(市)主管機關或需用土地人依行政執行法執行。

**第 29 條** 徵收範圍內應行遷葬之墳墓，需用土地人應申請當地墳墓主管機關依殯葬管理條例規定辦理，並將情形詳細記載列冊，報請直轄市或縣(市)政府備案。

### 第三章 徵收補償

**第 30 條** 被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。

前項市價，由直轄市、縣(市)主管機關提交地價評議委員會評定之。

各直轄市、縣(市)主管機關應經常調查轄區地價動態，每六個月提交地價評議委員會評定被徵收

土地市價變動幅度，作為調整徵收補償地價之依據。

前三項查估市價之地價調查估計程序、方法及應遵行事項等辦法，由中央主管機關定之。

**第 31 條** 建築改良物之補償費，按徵收當時該建築改良物之重建價格估定之。

農作改良物之補償費，於農作改良物被徵收時與其孳息成熟時期相距在一年以內者，按成熟時之孳息估定之；其逾一年者，按其種植及培育費用，並參酌現值估定之。

建築改良物及農作改良物之補償費，由直轄市或縣(市)主管機關會同有關機關估定之；其查估基準，由中央主管機關定之。

**第 32 條** 徵收土地公告前已領有建築執照或於農地上為合法改良土地，依第二十三條第一項規定停止工作者，其已支付之土地改良費用，應給予補償。

**第 33 條** 土地或土地改良物原供合法營業之用，因徵收而致營業停止或營業規模縮小之損失，應給予補償。

前項補償基準，由中央主管機關定之。

**第 34 條** 徵收土地或土地改良物時，有下列情形之一，應發給遷移費：

- 一 依第五條第一項第一款或第二款規定遷移者。
- 二 徵收公告六個月前設有戶籍之人口必須遷移者。但因結婚或出生而設籍者，不受六個月期限之限制。
- 三 動力機具、生產原料或經營設備等必須遷移者。
- 四 因土地一部分之徵收而其改良物須全部遷移者。
- 五 水產養殖物或畜產必須遷移

者。

前項遷移費查估基準，由中央主管機關定之。

**第 34 條之 1** 徵收公告一年前有居住事實之低收入戶或中低收入戶人口，因其所有建築改良物被徵收，致無屋可居住者，或情境相同經直轄市或縣（市）政府社會工作人員查訪屬實者，需用土地人應訂定安置計畫，並於徵收計畫書內敘明安置計畫情形。

前項安置，包括安置住宅、購置住宅貸款利息補貼、租金補貼等。

**第 35 條** 被徵收之土地或建築改良物應有之負擔，除申請發給抵價地者依第四十一條及第四十二條規定辦理外，其款額計算，以該土地或建築改良物應得之補償金額為限，由該管直轄市或縣（市）主管機關於發給地價補償費或建築改良物補償費時為清償結束之。

前項所稱應有之負擔，指他項權利價值及依法應補償耕地三七五租約承租人之地價。

**第 36 條** 被徵收之土地或建築改良物原設定之他項權利因徵收而消滅。其款額計算，該管直轄市或縣（市）主管機關應通知當事人限期自行協議，再依其協議結果代為清償；協議不成者，其補償費依第二十六條規定辦理。

**第 36 條之 1** 被徵收土地或土地改良物，其補償費之核計、核發對象、領取補償費應備文件等事項之辦法，由中央主管機關定之。

#### 第四章 區段徵收

**第 37 條** 區段徵收範圍勘定後，該管直轄市或縣（市）主管機關得視實際需要，報經上級主管機關核定後

，分別或同時公告禁止建築改良物之新建、增建、改建或重建及採取土石或變更地形。

前項禁止期間，不得超過一年六個月。

**第 38 條** 需用土地人申請區段徵收土地，應檢具區段徵收計畫書、徵收土地圖冊及土地使用計畫圖，送由當地直轄市或縣（市）主管機關邀集需用土地人及土地所有權人舉行公聽會後，報請中央主管機關核准。

內政部申請區段徵收時，準用前項規定報請行政院核准。

**第 39 條** 區段徵收土地時，應依第三十條規定補償其地價。除地價補償得經土地所有權人申請，以徵收後可供建築之抵價地折算抵付外，其餘各項補償費依第三十一條至第三十四條規定補償之。

抵價地總面積，以徵收總面積百分之五十為原則。因情況特殊，經上級主管機關核准者，不在此限。但不得少於百分之四十。曾經農地重劃者，該重劃地區部分不得少於百分之四十五。

**第 40 條** 實施區段徵收時，原土地所有權人不願領取現金補償者，應於徵收公告期間內，檢具有關證明文件，以書面向該管直轄市或縣（市）主管機關申請發給抵價地。該管直轄市或縣（市）主管機關收受申請後，應即審查，並將審查結果，以書面通知申請人。

土地所有權人依前項規定申請發給抵價地時，得就其全部或部分被徵收土地應領之補償地價提出申請。

申請發給抵價地者，對其土地之權利義務，於接到該管直轄市或縣（市）主管機關核定發給抵價地通知時終止。經核定發給抵價地或

已領竣徵收補償地價之土地所有權人，得向直轄市或縣（市）主管機關申請，改按原徵收補償地價發給現金補償或發給抵價地，經直轄市或縣（市）主管機關徵得需用土地人同意後核准。

前項申請改發給現金補償或改發給抵價地者，應於核定發給抵價地通知之日，或現金補償發給完竣之日，或通知補償地價存入保管專戶之日起一個月內為之，並以一次為限。申請改發給抵價地者，直轄市或縣（市）主管機關應限期繳回其申請改發給抵價地之徵收補償地價後始得核准。

申請發給抵價地者，直轄市或縣（市）主管機關不受第二十條第一項發給期限之限制。

經核定發給抵價地者，其應領之抵價地由該管直轄市或縣（市）主管機關於規劃分配後，囑託該管登記機關逕行辦理土地所有權登記，並通知原土地所有權人定期到場接管。未按指定期限接管者，視為已接管。

**第 41 條** 土地所有權人申請發給抵價地之原有土地上訂有耕地租約或設定他項權利或限制登記者，除第四十二條另有規定外，直轄市或縣（市）主管機關應通知申請人限期自行清理，並依規定期限提出證明文件。

申請人未依前項規定辦理者，直轄市或縣（市）主管機關應核定不發給抵價地。

直轄市或縣（市）主管機關經核定不發給抵價地者，應於核定之次日起十五日內發給現金補償。

**第 42 條** 土地所有權人申請發給抵價地之原有土地上設定有抵押權或典權者，原土地所有權人及該他項權利人得申請於發給之抵價地設定

抵押權或典權，申請時並應提出同意塗銷原有土地抵押權或典權之證明文件。

依前項規定於發給之抵價地設定抵押權或典權，其權利範圍、價值、次序等內容，由原土地所有權人及他項權利人協議定之。

依第一項設定之抵押權或典權，應於抵價地登記時，同時登記；並應於登記後通知該他項權利人。

**第 43 條** 區段徵收範圍內之公有土地，管理機關應以作價或領回土地方式撥供該管區段徵收主管機關統籌規劃開發、分配。但區段徵收前已作為第四十四條第一項第二款用地使用者，應無償撥供主管機關統籌規劃開發。

前項以作價方式提供者，其地價準用第三十條規定計算。以領回土地方式提供者，其領回土地面積按區段徵收之抵價地面積比率計算，配回原管理機關，配回之土地應以第四十四條第一項第二款以外之公共設施用地為優先，並依區段徵收計畫處理。

**第 43 條之 1** 區段徵收範圍內得規劃配設農業專用區，供原土地所有權人以其已領之現金地價補償費數額申請折算配售土地，作為農業耕作使用。

前項農業專用區規劃原則、申請配售資格、條件、面積、作業程序及其他應遵行事項之辦法，由各級主管機關定之。

**第 44 條** 區段徵收範圍內土地，經規劃整理後，除依第四十三條規定配回原管理機關及第四十三條之一規定配售外，其處理方式如下：

- 一 抵價地發交被徵收土地所有權人領回。其應領回抵價地之面積，由該管直轄市或縣（市）主管機關按其應領地

價補償費與區段徵收補償地價總額之比率計算其應領之權利價值，並以實際領回抵價地之單位地折算之。

- 二 道路、溝渠、公園、綠地、兒童遊樂場、廣場、停車場、體育場所及國民學校用地，無償登記為當地直轄市有、縣（市）有或鄉（鎮、市）有。
- 三 前款以外之公共設施用地，得由主管機關依財務計畫需要，於徵收計畫書載明有償或無償撥供需地機關或讓售供公營事業機構使用。
- 四 國民住宅用地、安置原住戶或經行政院專案核准所需土地得以讓售。
- 五 其餘可供建築土地，得予標售、標租或設定地上權。

依前項第一款規定領回面積不足最小建築單位面積者，應於規定期間內提出申請合併，未於規定期間內申請者，該管直轄市或縣（市）主管機關應於規定期間屆滿之日起三十日內，按原徵收地價補償費發給現金補償。

第一項第二款以外之公共設施用地，如該事業得許民營者，其用地應依第一項第五款之規定辦理。

依第一項第三款至第五款撥用或讓售地價及標售底價，以開發總費用為基準，按其土地之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施及預期發展等條件之優劣估定之。

依第一項第五款標租或設定地上權時，其期限不得逾九十九年。

第一項第五款土地之標售、標租及設定地上權辦法，由各級主管機關定之。

**第 45 條** 實施區段徵收時，直轄市

或縣（市）主管機關應預計區段徵收土地平均開發成本，並斟酌區段徵收後各街廓之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施及預期發展情形，估計區段徵收後各路街之路線價或區段價，提經地價評議委員會評定後，作為原土地所有權人領回抵價地之計算基準。

**第 46 條** 區段徵收土地所有權人應領抵價地面積與實際領回抵價地之面積有所增減時，依下列規定處理：

- 一 實際領回抵價地之面積超過應領之面積者，就其超過部分按評定區段徵收後地價繳納差額地價。
- 二 實際領回抵價地之面積小於應領之面積者，就其不足部分按評定區段徵收後地價發給差額地價。

前項第一款應繳納之差額地價，經限期繳納，屆期仍未繳納者，得移送法院強制執行。

未繳納差額地價之抵價地，不得移轉或設定他項權利。

**第 47 條** 區段徵收範圍內不妨礙都市計畫事業及區段徵收計畫之既成建築物基地或已辦竣財團法人登記之私立學校、社會福利、慈善事業、宗教團體用地，得按原位置保留分配，並減輕其依前條規定應繳納之差額地價，其減輕比例由主管機關視實際情形定之，並載明於區段徵收計畫書。

**第 48 條** 區段徵收之程序及補償，本章未規定者，準用第二章及第三章規定。

## 第五章 徵收之撤銷及廢止

**第 49 條** 已公告徵收之土地，需用土地人應切實按核准計畫及所定期限使用。在未依徵收計畫完成使用

前，需用土地人應每年檢討其興辦事業計畫，並由其上級事業主管機關列管。有下列情形之一者，應辦理撤銷徵收：

- 一 因作業錯誤，致原徵收之土地不在工程用地範圍內。
- 二 公告徵收時，都市計畫已規定以聯合開發、市地重劃或其他方式開發。但以聯合開發方式開發之土地，土地所有權人不願參與聯合開發者，不在此限。

已公告徵收之土地，有下列情形之一者，應廢止徵收：

- 一 因工程變更設計，致原徵收之土地不在工程用地範圍內。
- 二 依徵收計畫開始使用前，興辦之事業改變、興辦事業計畫經註銷、開發方式改變或取得方式改變。
- 三 已依徵收計畫開始使用，尚未依徵收計畫完成使用之土地，因情事變更，致原徵收土地之全部或一部已無徵收之必要。

依前二項辦理撤銷或廢止徵收之土地或土地改良物，其已一併徵收之殘餘部分，應同時辦理撤銷或廢止。但該殘餘部分已移轉或另有他用者，不在此限。

前三項規定，於本條例施行前公告徵收之土地，適用之。

**第 50 條** 撤銷或廢止徵收，由需用土地人向中央主管機關申請之。

已公告徵收之土地有前條第一項或第二項各款情形之一，而需用土地人未申請撤銷或廢止徵收者，原土地所有權人得向該管直轄市或縣（市）主管機關請求之。

該管直轄市或縣（市）主管機

關收受前項請求後，應會同需用土地人及其他有關機關審查。其合於規定者，由需用土地人依第一項規定申請之；不合規定者，該管直轄市或縣（市）主管機關應將處理結果函復原土地所有權人。

原土地所有權人不服前項處理結果，應於直轄市或縣（市）主管機關函復送達之日起三十日內向中央主管機關請求撤銷或廢止徵收。其合於規定者，由中央主管機關逕予撤銷或廢止；不合規定者，由中央主管機關將處理結果函復原土地所有權人。原土地所有權人不服處理結果者，依法提起行政救濟。

已公告徵收之土地有前條第一項或第二項各款情形之一，而需用土地人未申請撤銷或廢止徵收者，由該管直轄市或縣（市）主管機關會同需用土地人及其他有關機關審查後向中央主管機關申請撤銷或廢止徵收。

**第 51 條** 中央主管機關於核准撤銷或廢止徵收後，應將原案通知該管直轄市或縣（市）主管機關。

直轄市或縣（市）主管機關於收到中央主管機關通知核准撤銷或廢止徵收案時，應公告三十日，並通知原土地所有權人於一定期間繳清應繳納之價額，發還其原有土地。未於一定期間繳清者，不發還其土地，並不得依第九條規定申請收回該土地。

前項一定期間，不得少於六個月。

第二項所稱應繳納之價額，指徵收補償地價、地價加成補償及遷移費。但第三十四條第一項規定之人口或物件已遷移者，無須繳納遷移費。

前項徵收補償地價，於徵收前設定有他項權利或耕地租約者，包

括他項權利人或耕地承租人原應受領之價金。

**第 52 條** 撤銷或廢止徵收後，徵收前原設定之他項權利及耕地租約不予回復。但依第四十二條規定由原土地所有權人及他項權利人申請於發給之抵價地設定抵押權或典權者，其原抵押權或典權准予回復。

**第 52 條之 1** 土地徵收處分有下列情形之一者，其徵收補償費之繳清、土地之發還、原設定他項權利及耕地租約之處理，準用前二條規定：

- 一 經中央主管機關依行政程序法撤銷或廢止。
- 二 經相對人或利害關係人依行政程序法第一百二十八條規定向行政機關申請後予以撤銷或廢止。
- 三 經行政救濟結果撤銷或廢止。

**第 53 條** 前五條規定，於土地改良物撤銷或廢止徵收時準用之。

**第 54 條** 土地撤銷或廢止徵收時，原一併徵收之土地改良物應一併辦理撤銷或廢止徵收。但該土地改良物已滅失者，不在此限。

前項土地改良物與徵收當時相較已減輕其價值，而仍得為相當之使用者，原需用土地人得就其現存部分酌定價額，一併辦理撤銷或廢止徵收。

**第 55 條** 撤銷或廢止徵收之土地與一併辦理撤銷或廢止徵收之土地改良物原所有權人相同者，應同時繳清土地及土地改良物應繳納之價額後，發還其原有之土地及現存之土地改良物。

## 第六章 附則

**第 56 條** 徵收之土地，得於徵收計

畫書載明以信託、聯合開發、委託開發、委託經營、合作經營、設定地上權或出租提供民間機構投資建設。

本條例施行前申請徵收之土地，經申請中央主管機關備案者，得依前項規定之方式提供民間機構投資建設。

**第 57 條** 需用土地人因興辦第三條規定之事業，需穿越私有土地之上空或地下，得就需用之空間範圍協議取得地上權，協議不成時，準用徵收規定取得地上權。但應擇其損害最少之處所及方法為之。

前項土地因事業之興辦，致不能為相當之使用時，土地所有權人得自施工之日起至完工後一年內，請求需用土地人徵收土地所有權，需用土地人不得拒絕。

前項土地所有權人原設定地上權取得之對價，應在徵收補償地價內扣除之。

地上權徵收補償辦法，由中央目的事業主管機關會同中央主管機關定之。

**第 58 條** 國家因興辦臨時性之公共建設工程，得徵用私有土地或土地改良物。

徵用期間逾三年，或二次以上徵用，期間合計逾三年者，需用土地人應於申請徵用前，以書面通知；土地或土地改良物所有權人於收到通知書之日起三十日內，得請求需用土地人徵收所有權，需用土地人不得拒絕。

依前項規定請求徵收土地或土地改良物所有權者，不得再依第九條規定申請收回其土地或土地改良物。

第二章規定，於徵用土地或土地改良物時，準用之。但因情況緊急，如遲延使用土地或土地改良物

，公共利益有受重大危害之虞者，得經中央主管機關核准後，先行使用該土地或土地改良物。

徵用土地或土地改良物，應自公告徵用之日起計算使用補償費，並於公告期滿後十五日內一次發給所有權人、地上權、典權、不動產役權、農育權、永佃權或耕作權人；其每年補償費，土地依徵用公告期滿第十五日之公告土地現值百分之十計算，土地改良物依徵收補償費百分之十計算；徵用期間不足一年者，按月計算之；不足一月者，按日計算之。

前項使用補償費，經應受補償人同意者，得延期或分期發給。

因徵用致土地改良物必需拆除或未能回復為徵用前之使用者，準用第三十一條規定給予補償。但其使用方式經徵得所有權人同意者，不在此限。

**第 59 條** 私有土地經依徵收計畫使用後，依法變更原使用目的，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依同樣條件優先購買權。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。

依第八條第一項規定一併徵收之土地，須與原徵收土地同時標售時，適用前項之規定。

前二項規定，於區段徵收不適用之。

**第 60 條** 本條例施行前，已公告徵收但尚未辦竣結案者，除本條例另有規定外，應依其公告徵收時所依據之法律規定，繼續辦理結案。

**第 61 條** 本條例施行前公告徵收之土地，其申請收回，仍依施行前之規定辦理。

**第 62 條** 本條例施行細則，由中央

主管機關定之。

**第 63 條** 本條例自公布日施行。

本條例中華民國一百年十二月十三日修正之第三十條之施行日期，由行政院定之。

# 土地徵收條例施行細則

公發布時間：中華民國 91 年 4 月 17 日內政部(91)台內地字第 0910005532 號令訂定發布全文 66 條；並自發布日施行  
 修正日期：中華民國 101 年 6 月 27 日內政部台內地字第 1010228473 號令修正發布第 10、11、13、16、22、23、25、26、30、31、35、36、39、43、44、45、48、51、54、55、57~59、61、64、66 條條文、第 46 條條文之附件一、第 50 條條文之附件二及第五章章名；增訂第 2-1、11-1、31-1、48-1 條條文；刪除第 2、17 條條文；除第 30~31-1 條條文自土地徵收條例 101 年 1 月 4 日修正之第 30 條條文施行之日（101 年 9 月 1 日）施行外，自發布日施行

## 第一章 總則

**第 1 條** 本細則依土地徵收條例(以下簡稱本條例)第六十二條規定訂定之。

**第 2 條** (刪除)

**第 2 條之 1** 本條例第三條之一第四項所稱零星夾雜，指興辦事業計畫範圍內夾有特定農業區農牧用地，其面積不超過零點二五公頃，且累計不得超過興辦事業計畫總面積百分之十。但因興辦事業計畫完整需要，其面積或比例得為百分之十以內之增加。

本條例第三條之一第四項所稱行政院核定之重大建設，指其建設計畫由中央目的事業主管機關會商相關主管機關，針對計畫之政策方向、總量管制、合理性及使用特定農業區農牧用地之無可替代性等事項進行審查認定為重大建設，並循程序報經行政院核定者。

**第 3 條** 區段徵收範圍跨越直轄市或縣(市)行政轄區者，其區段徵收業務由各行政轄區分別辦理。必要時，得經協商後合併辦理。

**第 4 條** 本條例第五條第一項第三

款及第四款之認定，由直轄市或縣(市)主管機關會同其他有關機關為之。

**第 5 條** 土地改良物徵收公告後，所有權人於公告期間要求取回，並自公告期滿之日起十五日內自行遷移者，由直轄市或縣(市)主管機關發給遷移費；原核准之該土地改良物一併徵收案，依法定程序報請廢止之。

**第 6 條** 依本條例第八條規定得申請就殘餘土地或建築改良物一併徵收之所有權人，為原被徵收土地或建築改良物之所有權人；原所有權人死亡，已辦竣繼承登記者，為登記名義人；未辦竣繼承登記者，為其全體繼承人。

前項一併徵收之殘餘土地或建築改良物為分別共有者，各共有人得就其應有部分申請之。

**第 7 條** 依本條例第八條第一項規定申請一併徵收殘餘土地或建築改良物案件，由直轄市或縣(市)主管機關會同需用土地人、申請人及其他有關機關實地勘查，並作成勘查紀錄；合於規定者，由直轄市或縣(市)主管機關轉需用土地人報請中央主管機關核准之；不合規定者，由直轄市或縣(市)主管機關報請中央主管機關核定後，將處理結果函復申請人。但申請人未符合前條第一項規定，或其申請已逾法定期間者，免實地勘查，逕由直轄市或縣(市)主管機關報請中央主管機關核定後，將處理結果函復申請人。依前項規定實地勘查時，申請人有不同意見者，應於勘查紀錄記明。

**第 8 條** 原土地所有權人依本條例第九條規定申請收回其被徵收之土地時，得就依本條例第八條規定一併徵收之土地殘餘部分，同時申請收回。但該殘餘部分已移轉或另有

他用者，土地管理機關得予拒絕。

依本條例第八條規定一併徵收之土地，除依前項規定，與被徵收之土地同時申請收回外，不得單獨申請收回。

**第 9 條** 依本條例第九條規定申請收回被徵收土地案件，由直轄市或縣(市)主管機關會同需用土地人、申請人及其他有關機關實地勘查，並作成勘查紀錄及研擬是否得申請收回之意見，報請原核准徵收機關核定。但有下列情形之一者，免實地勘查，逕由直轄市或縣(市)主管機關報請原核准徵收機關核定後，將處理結果函復申請人：

- 一 申請人非原所有權人或其全體繼承人者。
- 二 其申請已逾法定期間者。
- 三 徵收補償費發給完竣未滿三年，原土地所有權人依本條例第九條第一項第一款申請收回者。
- 四 其他法律規定之使用期限屆滿前，原土地所有權人以需用土地人尚未依徵收計畫開始使用為由申請收回者。

依前項規定實地勘查時，申請人有不同意見者，應於勘查紀錄記明。

## 第二章 徵收程序

**第 10 條** 需用土地人依本條例第十條第二項規定舉行公聽會，應至少舉行二場，其辦理事項如下：

- 一 應於七日前將舉行公聽會之事由、日期及地點公告於需用土地所在地之公共地方、當地直轄市或縣(市)政府、鄉(鎮、市、區)公所、村(里)辦公處之公告處所與村(里)住戶之適當公共

位置，並於其網站張貼公告及刊登政府公報或新聞紙。

- 二 依土地登記簿所載住所，以書面通知興辦事業計畫範圍內之土地所有權人。
- 三 說明興辦事業概況、展示相關圖籍及說明事業計畫之公益性、必要性、適當性及合法性，並聽取土地所有權人及利害關係人之意見。後場公聽會並應說明對於前場公聽會土地所有權人及利害關係人陳述意見之明確回應及處理情形。
- 四 公聽會應作成會議紀錄，並將紀錄公告周知，張貼於需用土地所在地之公共地方、當地直轄市或縣(市)政府、鄉(鎮、市、區)公所、村(里)辦公處公告處所，與村(里)住戶之適當公共位置，需用土地人並需於其網站上張貼公告及書面通知陳述意見之土地所有權人及利害關係人。
- 五 依前二款規定所為前場公聽會紀錄之公告及書面通知，與對於前場公聽會土地所有權人及利害關係人陳述意見之回應及處理，應於舉行後場公聽會前為之。

事業計畫報請目的事業主管機關許可及徵收案件送由核准徵收機關核准時，應一併檢附所有公聽會紀錄、土地所有權人及利害關係人之意見與對其意見之回應及處理情形。

**第 11 條** 本條例第十條第二項但書所稱具機密性之國防事業，指具有軍事機密與國防秘密種類範圍等級劃分準則規定之機密性國防事業；所稱已舉行公聽會或說明會，指下

列情形之一：

- 一 興辦事業計畫於規劃階段已舉行二次以上公聽會，且最近一次公聽會之舉行距申請徵收三年內。
- 二 興辦事業計畫已依都市計畫法舉行公開展覽及說明會，並通知土地所有權人，且最近一次公開展覽及說明會之舉行距申請徵收三年內。
- 三 原事業計畫已舉行公聽會，於申請徵收後發現範圍內土地有遺漏須補辦徵收。
- 四 原興辦事業為配合其他事業需遷移或共構，而於該其他事業計畫舉辦公聽會或說明會時，已就原興辦事業之遷移或共構，聽取土地所有權人及利害關係人之意見者。

**第 11 條之 1** 本條例第十條第三項所稱特定農業區，指特定農業區農牧用地；所稱爭議，指建設計畫於行政院核定為重大建設後，經需用土地人以書面通知計畫範圍內之特定農業區農牧用地之土地所有權人其土地列入徵收，而土地所有權人對其所有之農牧用地列入徵收計畫範圍之必要性提出異議時，經興辦事業之中央目的事業主管機關詳實說明後，仍有異議者。

前項異議應由土地所有權人於收到通知後一個月內，以書面向需用土地人或興辦事業之中央目的事業主管機關提出，屆期未提出，視為無異議。

聽證之舉行應由興辦事業之中央目的事業主管機關於報送徵收計畫予中央主管機關審查前辦理之。

**第 12 條** 依本條例第十一條規定因公共安全急需使用，未及與土地所有權人協議取得之土地，需用土地人應於申請徵收前，擬具理由報請

目的事業主管機關許可，並敘明事由，通知土地所有權人。

**第 13 條** 本條例第十三條之一第一項第五款所定所有權人陳述意見，需用土地人應於申請徵收土地或土地改良物前，以書面通知被徵收土地或土地改良物所有權人為之。但有前條情形者，不須通知。

前項通知所有權人陳述意見，得於協議價購或以其他方式取得土地或土地改良物時，或舉辦區段徵收公聽會時一併為之。

前二項以書面通知所有權人陳述意見，應依下列規定辦理：

- 一 以書面通知陳述意見之期限，自通知書送達之次日起，不得少於七日；已併協議會議開會通知者，自最後一次會議之日起，不得少於七日。
- 二 所有權人以言詞陳述意見者，需用土地人應作成書面，經向所有權人確認內容無誤後，由陳述人簽名或蓋章；其拒絕簽名或蓋章者，應記明事由。所有權人對紀錄有異議者，應更正之。
- 三 需用土地人對於所有權人以書面或言詞陳述之意見，均應以書面回應及處理；於申請徵收土地或土地改良物時，應一併檢附所有權人以書面或言詞陳述之意見，及需用土地人之回應、處理之書面資料，並將意見及回應、處理情形依序整理，詳實填載於所有權人陳述意見及相關回應處理情形一覽表（如附表）。

**第 14 條** 需用土地人協議取得之土地，其地上私有土地改良物未能協議取得者，得依本條例第十一條規

定申請徵收。

**第 15 條** 徵收案件之申請程序如下：

- 一 需用土地人為中央機關、直轄市或縣(市)政府者，逕送中央主管機關核定。
- 二 需用土地人為中央機關所屬機關者，應經其上級機關核轉中央主管機關核定。
- 三 需用土地人為鄉(鎮、市)公所者，應經該管縣(市)政府核轉中央主管機關核定。
- 四 需用土地人為農田水利會者，應經該管縣(市)政府報經中央目的事業主管機關核轉中央主管機關核定。

**第 16 條** 需用土地人依本條例第十三條及第十三條之一規定，應擬具徵收計畫書、徵收土地圖冊或土地改良物清冊及土地使用計畫圖各二份，送中央主管機關核准。

需用土地人依前項規定送中央主管機關審查後，經退回補正者，應於六個月內補正完竣；屆期未補正者，其協議價購程序應重新辦理。

**第 17 條** (刪除)

**第 18 條** 本條例第十三條規定之徵收土地圖，應以地籍圖描繪，並就工程用地範圍及徵收土地分別描繪及加註圖例。

**第 19 條** 本條例第十三條規定之土地使用計畫圖，應繪明土地使用配置情形或其使用位置，並應加註圖例。

**第 20 條** 一宗土地部分被徵收者，直轄市或縣(市)主管機關應於公告徵收，囑託該管登記機關就徵收之部分辦理分割測量登記，並以分割登記後之土地標示辦理公告徵收。

**第 21 條** 依本條例第十八條規定所為之公告，應載明下列事項：

- 一 需用土地人之名稱。
- 二 興辦事業之種類。
- 三 核准徵收機關及文號。
- 四 徵收之土地或土地改良物及其應補償之費額。
- 五 公告期間。
- 六 得提出異議及行政救濟之期限。
- 七 公告徵收後之禁止事項。
- 八 得申請一併徵收之要件及期限。
- 九 其他依規定應公告之事項。

徵收農作改良物或未經登記之建築改良物，其公告應載明應受補償人之姓名、住所。

第一項公告應附同徵收土地圖，公布於該管直轄市或縣(市)主管機關之公告處所及被徵收土地或土地改良物所在地。

**第 22 條** 原土地所有權人依本條例第二十條第二項規定主張直轄市或縣(市)主管機關未於規定期限內發給補償費致該部分土地或土地改良物徵收失效，應向該管直轄市或縣(市)主管機關申請之。該管直轄市或縣(市)主管機關應查明發給補償費之情形，研擬徵收是否失效之意見，報原核准徵收機關核定後，函復原土地所有權人。

**第 23 條** 權利關係人對於徵收補償價額，不服直轄市或縣(市)主管機關依本條例第二十二條第二項規定所為查處者，應於查處通知送達之日起三十日內，以書面敘明不服查處之事實及理由，送直轄市或縣(市)主管機關。

**第 24 條** 直轄市或縣(市)主管機關應於公告徵收時，同時囑託該管登記機關於被徵收土地或建築改良物登記簿註記徵收公告日期及文號，並自公告之日起，依本條例第二十

三條規定限制分割、合併、移轉或設定負擔。

**第 25 條** 直轄市或縣(市)主管機關依第十三條、本條例第十八條第一項、第十八條之一、第二十六條第一項、第二十八條第一項、第三十六條、第五十一條第二項或第五十八條第二項規定所為之通知及領取補償費之通知，其對象及辦理方式如下：

- 一 被徵收土地或建築改良物已登記者，依土地登記簿或建築改良物登記簿所載之所有權人及他項權利人姓名、住所，以書面通知。
- 二 徵收農作改良物或未經登記之建築改良物，依第二十一條第二項規定公告之姓名、住所，以書面通知。
- 三 依前二款通知未能送達者，以前二款姓名、住所辦理公示送達。

前項第一款、第二款之通知，應以掛號交寄並取得回執，或以其他得收取回執之方式為之。

直轄市或縣(市)主管機關依本條例第十八條第一項規定將核准徵收案通知土地或土地改良物所有權人及他項權利人時，得一併通知其領取補償費之日期。

**第 26 條** 本條例第二十六條第一項所稱本條例規定應發給補償費之期限，指本條例第二十條第一項及第二十二條第五項規定之期限。

**第 27 條** 直轄市或縣(市)主管機關於土地徵收地價及其他補償費補償完竣，並完成土地登記後，應將辦理經過情形，報中央主管機關備查。

**第 28 條** 需用土地人依本條例第二十七條規定因公共安全急需先行使用被徵收土地或其土地改良物者，應於申請徵收前，擬具理由，報請

目的事業主管機關許可後，送由中央主管機關核准徵收及先行使用；直轄市或縣(市)主管機關應於徵收公告時，將上開事由一併公告。

### 第三章 徵收補償

**第 29 條** 被徵收土地補償金額之計算及發給，由土地所在直轄市或縣(市)主管機關為之。

**第 30 條** 本條例第三十條第一項所稱徵收當期之市價，指徵收公告期滿次日起算第十五日經地價評議委員會評定之當期市價。

前項當期市價低於徵收公告之市價，仍按徵收公告之市價補償。

**第 31 條** 本條例第三十條第一項規定之毗鄰非公共設施保留地之平均市價，指毗鄰各非公共設施保留地市場正常交易價格之平均數，比照平均地權條例施行細則第六十三條第二項規定計算之。毗鄰部分為公共設施用地經納入計算致平均市價降低者，不予納入。

都市計畫農業區、保護區之零星建築用地，或依規定應整體開發而未開發之零星已建築用地，經劃屬公共設施保留地，前項毗鄰平均市價以該保留地距離最近之三個同使用性質地價區段之平均市價計算。計算結果較高者，應從高計算。

預定徵收土地之市價依本條例第三十條第二項評定後，始經都市計畫劃定為公共設施保留地之土地，其市價應於公告徵收前，比照平均地權條例施行細則第六十三條規定重新計算後，作為徵收補償地價之依據。但重新計算結果降低者，仍以原市價作為徵收補償地價之依據。

**第 31 條之 1** 依本條例第三十條規定辦理徵收補償市價查估作業，需用土地人應將預定徵收土地範圍資料

函文通知直轄市、縣（市）主管機關

需用土地人為前項之通知，應於每年九月一日前送達直轄市、縣（市）主管機關，作為次年土地徵收補償查估之依據。但屬當年具急迫性或重大公共建設推動之需者，得於當年三月一日前送達。

需用土地人未及於前項期限前提供直轄市、縣（市）主管機關辦理徵收範圍市價查估作業所需資料者，應提供查估之市價予直轄市、縣（市）主管機關，或協調直轄市、縣（市）主管機關查估市價，提交地價評議委員會評定，所需費用並得由需用土地人負擔。

**第 32 條** 本條例第三十二條所稱改良土地，指下列各款：

- 一 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、鋪築道路等。
- 二 農地改良：包括耕地整理、水土保持、土壤改良與修築農路、灌溉、排水、防風、防砂及堤防等設施。
- 三 其他用地開發所為之土地改良。

**第 33 條** 申請發給本條例第三十二條規定之補償費，應依平均地權條例施行細則第十二條規定申請驗證登記，並持憑主管機關發給之改良土地費用證明書，向直轄市或縣（市）主管機關領取之。

## 第四章 區段徵收

**第 34 條** 直轄市或縣（市）主管機關依本條例第三十七條第一項規定報請上級主管機關核定禁止建築改良物之新建、增建、改建或重建及採取土石或變更地形時，應檢具開發

計畫及區段徵收範圍地籍圖。

**第 35 條** 依本條例第三十八條規定報請核准區段徵收時，應檢具區段徵收計畫書、徵收土地圖冊及土地使用計畫圖各二份送核准徵收機關核准。

**第 36 條** 本條例第三十八條第一項規定之區段徵收計畫書，應載明下列事項，並檢附相關證明文件：

- 一 徵收土地或土地改良物原因。
- 二 徵收土地或土地改良物所在地範圍及面積。
- 三 辦理區段徵收之法令依據。
- 四 興辦事業計畫之必要性說明。
- 五 公益性及必要性評估報告。
- 六 徵收範圍內土地權屬、面積統計。
- 七 土地使用之現況及其使用人之姓名、住所。
- 八 一併徵收土地改良物。
- 九 四鄰接連土地之使用狀況及其改良物情形。
- 十 徵收土地區內有無古蹟、遺址或登錄之歷史建築，並註明其現狀及維護措施。
- 十一 舉行聽證、公聽會、說明會之情形，並應檢附會議紀錄及出席紀錄。
- 十二 與土地所有權人或土地改良物所有權人協議價購或以其他方式取得之經過情形及所有權人陳述意見之情形。
- 十三 土地或土地改良物所有權人或管理人姓名、住所。
- 十四 興辦事業計畫概略及其計畫進度。
- 十五 徵收範圍內土地之使用配

- 置。
- 十六 原位置保留分配土地之差額地價減輕比例。
- 十七 安置計畫。
- 十八 公有土地以作價或領回土地方式處理及其協調情形。
- 十九 抵價地比例。
- 二十 開發完成後道路等九項以外之公共設施用地預定有償或無償撥用或讓售情形。
- 二十一 財務計畫，包括預估區段徵收開發總費用、預算編列情形及籌措方式及償還開發總費用分析。
- 二十二 涉及原住民土地之徵收，應檢附中央原住民族主管機關之書面同意文件。
- 二十三 預計區段徵收工作進度。

如僅申請徵收土地改良物，得免記明前項第八款及第十五款事項。

**第 37 條** 本條例第三十八條第一項規定之徵收土地圖，應以地籍圖描繪區段徵收範圍，並加註圖例。

**第 38 條** 本條例第三十八條第一項規定之土地使用計畫圖，指區段徵收後土地使用之計畫配置圖；於完成都市計畫地區，指都市計畫圖。

**第 39 條** 直轄市或縣（市）主管機關依本條例第三十八條第一項規定舉行公聽會時，應於召開七日前將公聽會舉行事由、日期及地點公告於區段徵收土地所在地之公共地方、當地直轄市或縣（市）政府、鄉（鎮、市、區）公所、村（里）辦公處之公告處所，並於其網站張貼

公告及刊登政府公報或新聞紙，及以書面通知區內土地及土地改良物所有權人，並說明下列事項：

- 一 區段徵收之必要性及目的。
- 二 各項補償標準。
- 三 抵價地比例及抵價地申請程序。
- 四 地價稅及土地增值稅之減免與扣繳。
- 五 耕地租約之處理。
- 六 他項權利或其他負擔之處理。
- 七 安置計畫。
- 八 其他事項。

前項公聽會應作成會議紀錄，並將紀錄公告於區段徵收土地所在地之公共地方、當地直轄市或縣（市）政府、鄉（鎮、市、區）公所、村（里）辦公處之公告處所，與村（里）住戶之適當公共位置；需用土地人並應於其網站張貼公告及以書面通知土地或土地改良物所有權人。

**第 40 條** 本條例第三十九條第二項所稱因情況特殊，經上級主管機關核准者，指抵價地總面積非為徵收總面積百分之五十時，經需用土地人擬具具體理由，於區段徵收計畫書報核前，先報經上級主管機關核准者。所稱曾經農地重劃者，指原有土地曾參加農地重劃並分擔農路、水路用地，且該農路、水路用地已登記為直轄市、縣（市）或農田水利會所有者。

抵價地發給比例因土地所有權人領取現金補償或選擇高價區位土地較多者，致實際發給面積比例降低，視為已符合本條例第三十九條之規定。

**第 41 條** 本條例第三十七條第一項及第三十九條第二項規定應報經上

級主管機關核定或核准事項，其屬內政部申請區段徵收者，由內政部逕行核定之。

**第 42 條** 土地所有權人依本條例第四十條第一項申請發給抵價地者，主管機關於收件後，應於徵收公告期滿後二個月內審查完畢。審查結果，應予補正者，應通知申請人於接到通知書之日起三個月內補正；申請人於補正期限屆滿之日前提出請求展延補正期限者，在不影響整體開發作業及時程原則下，得酌予展延。主管機關應於申請人補正後十五日內審查完畢，並將審查結果，以書面通知申請人。屆期未補正者，應核定不發給抵價地。

前項申請發給抵價地、補正及主管機關審查期限，應於公告徵收時，載明於公告內，並通知土地所有權人。

**第 43 條** 土地所有權人依本條例第四十條第三項向直轄市或縣（市）主管機關申請改發給現金補償或抵價地者，應由主管機關就資金調度情形徵詢需用土地人意見及視區段徵收實際作業情形核處之。

**第 44 條** 本條例第四十一條第一項所稱證明文件如下：

- 一 訂有耕地三七五租約者，應提出補償承租人證明文件。
- 二 設定地上權、不動產役權、永佃權或農育權者，應提出同意塗銷他項權利證明文件。
- 三 設定抵押權或典權者，應提出抵押權或典權之清償、回贖或同意塗銷證明文件。
- 四 有限制登記者，應提出已為塗銷限制登記之土地登記謄本或預告登記權利人同意塗銷證明文件。

**第 45 條** 土地所有權人申請發給抵價地之原有土地上訂有耕地三七五租約或設定地上權、不動產役權、永佃權或農育權者，除依前條第一款或第二款辦理外，並得請求主管機關邀集承租人或其他權利人協調；其經協調合於下列情形者，得由主管機關就其應領之補償地價辦理代扣清償及註銷租約或塗銷他項權利，並由土地所有權人就其賸餘應領補償地價申領抵價地：

- 一 補償金額或權利價值經雙方確定，並同意由主管機關代為扣繳清償。
- 二 承租人或其他權利人同意註銷租約或塗銷他項權利。

**第 46 條** 需用土地人於申請區段徵收土地前，應會同主管機關邀集區段徵收範圍內公有土地原管理機關及其為非公用之管理機關，依本條例第四十三條第一項規定，協調公有土地處理方式。

前項公有土地以領回土地方式提供者，其領回土地面積計算公式如附件一。

第四十六條附件一

- 一 區內公有土地領回土地面積  $(A_1)$  = 區內以領回土地方式撥供開發之公有土地面積 × 抵價地比例
- 二 農地重劃區內公有土地增加之領回土地面積  $(A_2)$  = 農地重劃區內以領回土地方式撥供開發之公有土地面積 × 增加之抵價地比例
- 三 預計領回土地之總面積  $(A)$  =  $A_1 + A_2$
- 四 領回土地之總地價  $(V)$  =  $\Sigma$  各宗供公有土地領回之土地面積 × 各該宗土地評定單位地價

- 五 區內各公有土地領回土地之權利價值  $(V_1) = V \times \left[ \frac{A_1}{A} \right] \times \left[ \frac{\text{該公有土地以領回土地方式撥供開發之公有土地補償地價}}{\text{領回土地之公有土地總補償地價}} \right]$
- 六 位於農地重劃區內各公有土地領回土地增加之權利價值  $(V_2) = V \times \left[ \frac{A_2}{A} \right] \times \left[ \frac{\text{該公有土地位於農地重劃區內以領回土地方式撥供開發之公有土地補償地價}}{\text{農地重劃區領回土地之公有土地總補償地價}} \right]$
- 七 各公有土地領回土地之面積  $= (V_1 + V_2) \div \text{該宗領回土地之評定單位地價}$

**第 47 條** 依本條例第四十三條第一項規定撥供該管區段徵收主管機關統籌規劃開發之公有土地，於領取地價款或經核定領回土地後，逕由區段徵收主管機關囑託該管登記機關辦理所有權移轉或管理機關變更登記。

本條例第四十三條第一項但書規定應無償撥供主管機關統籌規劃開發之土地，指於區段徵收前，經區段徵收主管機關會同公有土地管理機關認定實際已作為道路、溝渠、公園、綠地、兒童遊樂場、廣場、停車場、體育場所及國民學校等用地使用之公有土地，並應循無償撥用程序辦理。

**第 48 條** 公有土地依本條例第四十三條第二項規定配回公共設施用地者，除按原位置保留分配之土地外，應以區段徵收計畫書記載讓售或有償撥供需地機關使用者先行指配，其餘公有土地指配公共設施用地之順序如下：

- 一 本直轄市、縣（市）有土地。

- 二 本鄉（鎮、市）有土地。
- 三 國有土地。
- 四 他直轄市、縣（市）有土地。
- 五 他鄉（鎮、市）有土地。

**第 48 條之 1** 本條例第四十三條之一所稱農業專用區，指供農業耕作使用之土地使用分區。

需用土地人應於都市計畫規劃時，調查原土地所有權人於區段徵收後繼續從事耕作之意願，作為劃設農業專用區面積及位置之參考。

各級主管機關依本條例第四十三條之一第二項規定訂定配售辦法時，應會商需用土地人並邀集原土地所有權人舉行土地配售說明會，且應於徵收公告時，於公告事項內載明欲申請配售農業專用區土地之原土地所有權人，應選擇領取現金補償。

先行區段徵收地區，都市計畫應於農業專用區劃設完成後再發布實施。

**第 49 條** 區段徵收範圍內之未登記土地，得視需用土地人分別登記為國有、直轄市或縣（市）有，並由其指定管理機關。

**第 50 條** 原土地所有權人領回抵價地權利價值及面積計算公式如附件二。

第五十條附件二

- 一 全區預計抵價地面積  $(A_1) = \text{全區之徵收土地總面積} \times \text{抵價地比例}$
- 二 農地重劃區預計增加之抵價地面積  $(A_2) = \text{農地重劃區之徵收土地面積} \times \text{增加之抵價地比例}$
- 三 預計抵價地之總面積  $(A) = A_1 + A_2$
- 四 預計抵價地之總地價  $(V) =$

( $\Sigma$  規劃供抵價地分配之各分配街廓面積 $\times$ 各該分配街廓評定之單位地價) $\times$ ( $A\div$ 規劃供抵價地分配之總面積)

五 區內各原土地所有權人領回抵價地之權利價值 ( $V_1$ ) =  $V \times [A_1 \div A] \times [$ 該所有權人申請領回抵價地之補償地價 $\div$ 全區之徵收土地補償總地價 $]$

六 位於農地重劃區內各原土地所有權人領回抵價地增加之權利價值 ( $V_2$ ) =  $V \times [A_2 \div A] \times [$ 位於農地重劃區內之該所有權人申請領回抵價地之補償地價 $\div$ 農地重劃區之徵收土地補償總地價 $]$

七 各原土地所有權人領回抵價地之面積 = ( $V_1 + V_2$ )  $\div$  該領回土地之評定單位地價

**第 51 條** 本條例第四十四條第四項所稱開發總費用，指徵收土地之現金補償地價、本條例第八條及第三十一條至第三十四條規定之補償費及遷移費、本條例第十一條規定之協議價購地價、公有土地以作價方式提供使用之地價款、公共設施費用、公共設施管理維護費、土地整理費用及貸款利息之總額。

前項所稱公共設施費用，包括道路、橋樑、溝渠、雨污水下水管道、鄰里公園、廣場、綠地及兒童遊樂場等公共設施之規劃設計費、施工費、材料費、工程管理費、整地費、第五十二條規定應分擔之管線工程費用及其他經主管機關核定必要公共設施之全部或部分費用。所稱公共設施管理維護費，指自公共設施完成之日起至移交接管前及移交接管後共計三年內，辦理管理維護所需之費用；其額度以開發總面積每年每公頃新臺幣五萬元為限

。所稱土地整理費用，指依其他規定應發給之獎勵金、救濟金、補助費、地籍整理費及其他辦理土地整理必要之行政作業費用。

前項道路，指區段徵收後登記為直轄市、縣（市）或鄉（鎮、市）有之道路。

**第 52 條** 區段徵收範圍內必要之管線工程所需工程費用或遷移費用，由需用土地人與管線事業機關（構）依下列分擔原則辦理：

- 一 原有架空線路或管線辦理遷移時，需用土地人應協調管線機關（構）勘定遷移位置，管線機關（構）應依協調結果配合辦理遷移，並負擔全數遷移費用。但同一工程限於工地環境，需辦理多次遷移時，除最後一次費用由管線機關（構）負擔外，其餘各次遷移費及用戶所有部分之遷移費，均由需用土地人負擔。
- 二 原有架空之電力線路應永久遷移，經需用土地人要求改為地下化者，遷移費用除依前款規定辦理外，地下化所需變更設置費扣除依原架空標準設計拆遷所需變更設置費用之差額，由需用土地人與管線事業機關（構）各負擔二分之一。
- 三 新設電力採架空方式辦理者，所需工程費用由需用土地人與管線事業機關（構）各負擔二分之一；採地下化方式辦理者，管線之土木工程費用，由需用土地人與管線事業機關（構）各負擔二分之一。
- 四 新設電信採架空方式辦理者，所需工程費用由管線事業機關（構）全部負擔；採地下化方式辦理者，管線之土木

工程費用，由需用土地人負擔三分之一，管線事業機關(構)負擔三分之二。

- 五 新設自來水管線之工程費用，由需用土地人全數負擔。
- 六 新設電力、電信管線工程需設施之電氣設備及纜線費用，由管線事業機關(構)全部負擔。

區段徵收範圍外新設管線之工程費用，由管線事業機關(構)全部負擔。但自來水管線因區段徵收位置或地勢特殊需增加設備之工程費用，得以個案協商方式辦理。

非屬第一項區段徵收範圍內必要之管線，其管線工程費用之分擔原則，以個案協商方式辦理。

**第 53 條** 本條例第四十六條第三項規定未繳納差額地價之抵價地，主管機關應就超過應領抵價地面積換算其應有部分，囑託登記機關於土地登記簿加註未繳清差額地價前，不得辦理所有權移轉或設定他項權利字樣，主管機關於差額地價繳清後，立即通知登記機關註銷。

**第 54 條** 抵價地分配街廓及最小建築單位面積，由主管機關會商需用土地人依開發目的及實際作業需要劃定之。但最小建築單位面積不得小於畸零地使用規則及都市計畫所規定最小建築基地之寬度、深度及面積。

**第 55 條** 各級主管機關得將下列區段徵收業務委託事業機構、法人或學術團體辦理：

- 一 現況調查及地籍測量。
- 二 區段徵收工程之規劃、設計、施工、監造及管理。
- 三 土地改良物價額及區段徵收後地價之調查。
- 四 抵價地分配之規劃設計。

五 編造有關清冊。

**第 56 條** 區段徵收土地之處分收入，優先抵付開發總費用，如有盈餘，除其他法令另有規定外，全部撥充實施平均地權基金；如有不足，由實施平均地權基金貼補之。

## 第五章 徵收之撤銷及廢止

**第 57 條** 依本條例第五十條規定申請撤銷或廢止徵收，應於土地或土地改良物徵收公告期滿後，始得為之。

**第 58 條** 本條例第五十一條第二項規定之公告，應載明事項如下：

- 一 原需用土地人之名稱。
- 二 原興辦事業之種類。
- 三 原徵收及撤銷或廢止徵收之核准機關、日期及文號。
- 四 撤銷或廢止徵收土地之區域。
- 五 撤銷或廢止徵收土地應繳納之價額、繳回期限及受理繳回地點。
- 六 公告期間。
- 七 逾期不繳清應繳納之價額者，不發還其土地，並不得依本條例第九條規定申請收回該土地。
- 八 得提出異議及行政救濟之期限。

**第 59 條** 撤銷或廢止徵收之土地，於徵收前設定有他項權利或訂有耕地租約，且原土地所有權人應受之補償尚未領取者，直轄市或縣(市)主管機關應依本條例第五十一條第二項規定通知原土地所有權人於一定期間內繳清應繳納之價額，發還其原有土地。

**第 60 條** 依本條例第五十一條第二項規定維持原登記之土地，其為公

有者，依公有財產管理有關法令處理之。

**第 61 條** 依本條例第五十四條第二項規定，由原需用土地人就原徵收之土地改良物現存部分酌定價額，一併辦理撤銷或廢止徵收之土地改良物，原所有權人不服原需用土地人所定價額者，得於撤銷或廢止徵收公告期間內向該管直轄市或縣（市）主管機關以書面提出異議，由直轄市或縣（市）主管機關準用本條例第二十二條規定辦理。

## 第六章 附則

**第 62 條** 依本條例第五十八條第四項但書規定先行使用該土地或土地改良物者，於申請徵用前，得免舉行公聽會，並免與土地所有權人或土地改良物所有權人協議價購或以其他方式取得。

**第 63 條** 申請徵用土地或土地改良物，應由需用土地人擬具詳細徵用計畫書，並附具徵用土地圖冊或土地改良物清冊及土地使用計畫圖，送由中央主管機關核准，並副知該管直轄市或縣(市)主管機關。

徵用計畫書，應載明下列事項：

- 一 徵用土地或土地改良物原因。
- 二 徵用土地或土地改良物所在地範圍及面積。
- 三 興辦事業之種類。
- 四 興辦事業之法令依據。
- 五 土地使用之現狀及其使用人之姓名、住所。
- 六 土地改良物情形。
- 七 有無一併徵用土地改良物。
- 八 四鄰接連土地之使用狀況及其改良情形。
- 九 徵用土地區內有無古蹟，並註明其現狀及維護措施。

十 舉行公聽會之經過情形。

十一 與土地所有權人或土地改良物所有權人協議價購或以其他方式取得之經過情形及所有權人陳述意見之情形。

十二 土地或土地改良物所有權人或管理人姓名、住所。

十三 被徵用土地之使用配置。

十四 興辦事業概略及徵用期間。

十五 應需補償金額總數及其分配。

十六 準備金額總數及其來源。

申請徵用土地改良物，得免載明前項第七款及第十三款事項。

有前條規定情形者，徵用計畫書免載明第二項第十款及第十一款事項。

**第 64 條** 原徵收之土地嗣因分割、合併、重測或重劃等原因，致無法維持原標示或位置者，其辦理標售土地所坐落之原徵收地號土地之原所有權人或其繼承人有依同樣條件優先購買權。

**第 65 條** 本條例第五十九條規定辦理標售時，應於標售公告中載明原土地所有權人或其繼承人有依同樣條件優先購買之權，其願優先購買者，應於決標後十日內，自行檢具保證金及相關證明文件，以書面向標售機關申請。

依前項規定於期限內申請優先購買權者，由標售機關依直轄市或縣(市)主管機關提供之資料及申請人檢附之相關證明文件審認之。

對同一標案土地申請優先購買者，有二人以上時，應於接到標售機關通知之日起十日內提出全體申請人優先購買權利範圍之協議書，無法達成協議者，各優先購買權人購買之權利範圍，由標售機關按該

標案土地徵收當時，各該原土地所有權人被徵收土地面積與全體申請優先購買之原土地所有權人被徵收土地總面積之比例，計算其購買持分及應繳價款。但標案土地因分割、合併、重測或重劃等原因，致無法維持原標示或位置者，按辦理標售土地所坐落之原徵收地號整筆土地面積計算之。

前項被徵收土地之原所有權人之繼承人有二人以上申請優先購買者，除依協議外，按優先購買之繼承人數平均計算其購買持分。

第一項保證金與該標售案公告之投標保證金相同。其收取、退還或沒收之情形，由標售機關於標售公告文件中載明。

**第 66 條** 本細則自發布日施行。

本細則中華民國一百零一年六月二十七日修正之條文，除第三十條、第三十一條及第三十一條之一自本條例一百零一年一月四日修正之第三十條施行之日施行外，自發布日施行。