

土地法規 簡目

《基本法規》

土地法	A-1
土地法施行法	A-101
平均地權條例	A-105
平均地權條例施行細則	A-136
土地徵收條例	A-153
土地徵收條例施行細則	A-177
區段徵收實施辦法	A-189
耕地三七五減租條例	A-197
住宅法	A-220
公寓大廈管理條例	A-230
公寓大廈管理條例施行細則	A-246
民法 第一編 總 則	A-248
民法總則施行法	A-259
民法 第二編 債	A-261
民法債編施行法	A-312
民法 第三編 物 權	A-315
民法物權編施行法	A-341
民法 第四編 親 屬	A-344
民法親屬編施行法	A-362
民法 第五編 繼 承	A-365
民法繼承編施行法	A-373
司法院釋字第七四八號解釋施行法	A-375
信託法	A-377
中華民國憲法	A-384
中華民國憲法增修條文	A-395
中央法規標準法	A-399

《地籍法規》

一、土地測量類

國土測繪法	B-1
基本測量實施規則	B-8
地籍測量實施規則	B-11
土地法第四十六條之一至第四十 六條之三執行要點	B-39

辦理土地複丈與建物測量補充規 定	B-42
都市計畫樁測定及管理辦法	B-45
建築基地法定空地分割辦法	B-53
耕地分割執行要點	B-54

二、土地登記類

土地登記規則	B-55
土地法第三十四條之一執行要點	B-98
時效取得地上權登記審查要點	B-103
建物所有權第一次登記法令補充 規定	B-105
繼承登記法令補充規定	B-108
限制登記作業補充規定	B-117
申請土地登記應附文件法令補充 規定	B-119
地籍清理條例	B-124
地籍清理條例施行細則	B-131
祭祀公業條例	B-139
宗教團體以自然人名義登記不動 產處理暫行條例	B-147
大陸地區人民在臺灣地區取得設 定或移轉不動產物權許可辦法	B-150
地政士法	B-154
地政士法施行細則	B-161
地政士及不動產經紀業防制洗錢 及打擊資恐辦法	B-164

《地價法規》

不動產估價師法	C-1
不動產估價師法施行細則	C-6
不動產估價技術規則	C-9
土地徵收補償市價查估辦法	C-26
地價調查估計規則	C-31
土地建築改良物估價規則	C-35
地價及標準地價評議委員會組織 及運作辦法	C-37

《土地利用法規》

一、利用計畫類

國土計畫法	D-1
國土計畫法施行細則	D-14
實施國土計畫管制所受損失補償辦法	D-16
區域計畫法	D-18
區域計畫法施行細則	D-25
非都市土地使用管制規則	D-29
非都市土地開發影響費徵收辦法	D-54
都市計畫法	D-56
臺北市都市計畫施行自治條例	D-80
都市計畫法臺灣省施行細則	D-84
都市計畫法高雄市施行細則	D-101
都市計畫定期通盤檢討實施辦法	D-125

二、土地重劃類

市地重劃實施辦法	D-131
獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法	D-144
農地重劃條例	D-154
農地重劃條例施行細則	D-159
農村社區土地重劃條例	D-167
農村社區土地重劃條例施行細則	D-172

三、土地開發類

都市更新條例	D-178
都市更新條例施行細則	D-202
都市更新權利變換實施辦法	D-209
都市更新建築容積獎勵辦法	D-215
都市危險及老舊建築物加速重建條例	D-219
都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則	D-221
都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法	D-223
都市計畫容積移轉實施辦法	D-225
古蹟土地容積移轉辦法	D-228
考古遺址土地容積移轉辦法	D-231
新市鎮開發條例	D-233
新市鎮開發條例施行細則	D-238

國軍老舊眷村改建條例	D-242
國軍老舊眷村改建條例施行細則	D-247
大眾捷運系統土地開發辦法	D-250
土地開發配合交通用地取得處理辦法	D-254
海埔地開發管理辦法	D-256
森林遊樂區設置管理辦法	D-258
風景特定區管理規則	D-260
休閒農業輔導管理辦法	D-263
原住民保留地開發管理辦法	D-275

四、建築管理類

建築法(節錄)	D-281
山坡地建築管理辦法	D-293
實施區域計畫地區建築管理辦法	D-295
農業用地興建農舍辦法	D-296
都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法	D-301
違章建築處理辦法	D-303
新市鎮特定區實施整體開發前區內土地及建築物使用管制辦法	D-305
公路兩側公私有建築物與廣告物禁建限建辦法	D-307
大眾捷運系統兩側禁建限建辦法	D-308
獎勵民間參與交通建設毗鄰地區禁建限建辦法	D-313

《公產管理法規》

國有財產法	E-1
國有財產法施行細則	E-9
國有非公用不動產出租管理辦法	E-17
國有耕地放租實施辦法	E-25
國有非公用海岸土地放租辦法	E-27
國有非公用土地設定地上權作業要點	E-29
公有山坡地放領辦法	E-36
國有耕地放領實施辦法	E-41
國有邊際養殖用地放領實施辦法	E-45
公有土地經營及處理原則	E-50
各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則	E-51
關於水道浮覆地及道路溝渠廢置地所有權歸屬處理原則	E-52
農田水利法	E-53

《土地賦稅相關法規》

土地稅法	F-1
土地稅法施行細則	F-27
所得稅法（節錄房屋土地交易所 得稅部分條文）	F-39
土地稅減免規則	F-43
房屋稅條例	F-50
契稅條例	F-54
工程受益費徵收條例	F-57
工程受益費徵收條例施行細則 （節錄）	F-59
增繳地價稅抵繳土地增值稅辦法	F-66
稅捐稽徵法	F-67
稅捐稽徵法施行細則	F-80
遺產及贈與稅法	F-82
遺產及贈與稅法施行細則	F-93
特種貨物及勞務稅條例	F-101
特種貨物及勞務稅條例施行細則	F-106
印花稅法	F-110
地方稅法通則	F-113

《產業發展相關法規》

農業發展條例	G-1
農業發展條例施行細則	G-14
農業用地作農業使用認定及核發 證明辦法	G-17
農業用地變更回饋金撥繳及分配 利用辦法	G-20
農村再生條例	G-22
農村再生條例施行細則	G-26
農產品市場交易法	G-29
促進民間參與公共建設法	G-33
促進民間參與公共建設法施行細 則	G-43
民間參與經建設施公共建設使用 土地地下處理及審核辦法	G-56
獎勵民間參與交通建設條例	G-57
獎勵民間參與交通建設條例施行 細則	G-64
產業創新條例（節錄）	G-69
離島建設條例	G-79
離島建設條例施行細則	G-85
發展觀光條例（節錄）	G-86
科學園區設置管理條例（節錄）	G-91

科技產業園區設置管理條例（節 錄）	G-94
農業科技園區設置管理條例（節 錄）	G-98
國際機場園區發展條例	G-103
不動產證券化條例	G-109
不動產證券化條例施行細則	G-126

《不動產經紀·交易相關法規》

不動產經紀業管理條例	H-1
不動產經紀業管理條例施行細則	H-7
不動產說明書應記載及不得記載 事項	H-12
不動產成交案件實際資訊申報登 錄及預售屋銷售資訊備查辦法	H-20
預售屋及新建成屋買賣契約讓與 或轉售審核辦法	H-26
私法人買受供住宅使用之房屋許 可辦法	H-28
不動產經紀業廣告處理原則	H-30
不動產經紀業從事國外不動產仲 介或代銷業務規範	H-34
公平交易法	H-39
公平交易法施行細則	H-46
公平交易委員會對於不動產經紀 業之規範說明	H-52
公平交易委員會對於預售屋銷售 行為案件之處理原則	H-55
公平交易委員會對於不動產廣告 案件之處理原則	H-58
消費者保護法	H-60
消費者保護法施行細則	H-69
預售屋買賣定型化契約應記載及 不得記載事項	H-73
不動產委託銷售定型化契約應記 載及不得記載事項	H-82
成屋買賣定型化契約應記載及不 得記載事項	H-86
住宅租賃定型化契約應記載及不 得記載事項	H-97
租賃住宅市場發展及管理條例	H-109
租賃住宅市場發展及管理條例施 行細則	H-118
住宅轉租定型化契約應記載及不 得記載事項	H-123

住宅包租契約應約定及不得約定 事項	H-135
----------------------	-------

《環境・資源保育法規》

環境基本法	I-1
環境影響評估法	I-4
環境影響評估法施行細則	I-9
森林法	I-19
森林法施行細則	I-27
山坡地保育利用條例	I-29
山坡地保育利用條例施行細則	I-34
水土保持法	I-37
水土保持法施行細則	I-43
飲用水管理條例	I-47
飲用水管理條例施行細則	I-52
國家公園法	I-54
國家公園法施行細則	I-57
原住民保留地禁伐補償條例	I-58
海岸管理法	I-60
濕地保育法	I-67
濕地保育法施行細則	I-75
文化資產保存法	I-77
文化資產保存法施行細則	I-92
野生動物保育法	I-98
野生動物保育法施行細則	I-106
漁業法	I-113
礦業法	I-122
土石採取法	I-136
土壤及地下水污染整治法	I-143

《公物・公共設施相關法規》

水利法	J-1
水利法施行細則	J-22
河川管理辦法	J-29
溫泉法	J-40
溫泉法施行細則	J-45
公路法(節錄)	J-46
市區道路條例	J-53
停車場法	J-56
鐵路法(節錄)	J-62
大眾捷運法	J-68
大眾捷運系統工程使用土地上空 或地下處理及審核辦法	J-78
電信法(節錄)	J-83

電業法(節錄)	J-87
再生能源發展條例	J-94
下水道法	J-101
自來水法(節錄)	J-105
共同管道法(節錄)	J-114
民用航空法(節錄)	J-117
商港法(節錄)	J-125
漁港法	J-133
要塞堡壘地帶法	J-136
殯葬管理條例(節錄)	J-139
低放射性廢棄物最終處置設施場 址設置條例	J-149

《行政關係法規》

行政程序法	K-1
政府資訊公開法	K-20
訴願法	K-23
行政訴訟法	K-33
國家賠償法	K-73
國家賠償法施行細則	K-75
行政罰法	K-79
行政執行法	K-85
地方制度法(節錄)	K-91
規費法	K-110

《司法院解釋文》

司法院解釋文	L-1
--------	-----

《憲法判決》

憲法判決	M-1
------	-----

《大法庭裁定》

大法庭裁定	N-1
-------	-----

《附 錄》

解釋索引表	O-1
憲法判決索引表	O-3
原判例·大法庭裁定索引表	O-4
原決議案索引表	O-9
法規簡稱索引表	O-11
法規名稱索引表	O-15

⑩民國 111 年 6 月 22 日總統令修正公布第 73 條之 1 條文

土地法

- ①民國 19 年 6 月 30 日國民政府令制定公布全文 397 條條文；25 年 2 月 22 日同府令自次月 1 日施行；惟各地方開始辦理土地登記及開始徵收地價稅日期，應依照各省市政施行程序大綱之規定辦理
- ②民國 35 年 4 月 29 日國民政府令修正公布全文 247 條條文
- ③民國 44 年 3 月 19 日總統令修正公布第 18 條條文
- ④民國 64 年 7 月 24 日總統令修正公布第 16、18、21、30、37、39、51、58、72、73、104 及 222 條；並增訂第 30 條之 1、34 條之 1、37 條之 1、46 條之 1~46 條之 3、73 條之 1、75 條之 1 及 79 條之 1 條文
- ⑤民國 78 年 12 月 29 日總統令修正公布第 37 條之 1、41、44、58、64、67、76、78、79、215、217、219、222、223、225、227、228、230~232、237、241 及 242 條；增訂第 44 條之 1、47 條之 1、47 條之 2 及 79 條之 2；並刪除第 243 條條文
- ⑥民國 84 年 1 月 20 日總統令修正公布第 37 條之 1 條文
- ⑦民國 89 年 1 月 26 日總統令修正公布第 4、8、19、20、22、25~29、31、32、34 條之 1、38~40、42、45、52、53、55、57、59、64、73 條之 1、75、81、82、84、86、89、95~97、101、102、122、123、125~127、133、135、140、141、149、152、154、157、159、161、164、171、179、201、204、206、215、217、219、221、222、225、227、228、230、232、234、236~239、241、246 及 247 條；並刪除第 30、30 條之 1、33 及 223 條條文
- ⑧民國 90 年 10 月 31 日總統令修正公布第 17、19、20、34 條之 1、37、37 條之 1、44 條之 1、47 及 214 條；增訂第 34 條之 2；並刪除第 21~23 條及 218 條條文
- ⑨民國 94 年 6 月 15 日總統令修正公布第 14 條條文
- ⑩民國 95 年 6 月 14 日總統令修正公布第 69 條條文
- ⑪民國 100 年 6 月 15 日總統令修正公布第 34 條之 1 及 172 條；並刪除第 8、34 及 175 條條文
- ⑫民國 110 年 12 月 8 日總統令修正公布增訂第 219 條之 1 條文

第一編 總 則

第一章 法 例

第一條 (土地之定義)

本法所稱土地，謂水陸及天然富源。

【相關條文】

(不動產)民 66 I、國產 3 I ①、經紀 4 ①、證券 4 I ①；(天然資源)國產細則 4；(溫泉)溫泉 3 ①；(再生能源)能源 3 ①。

第二條 (土地之分類)

I 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、砲台、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。

II 前項各類土地，得再分目。

【相關條文】

(各類土地之分目)土施 4。

【原判例】

△池塘亦屬直接生產用地，土地法第二條第一項規定甚明，原非不可使用收益。上訴人既已使用該項池塘，並自三十年至三十八年均已付清租金，即已成立租賃關係，而三十八年訂立三七五租約所列面積，仍舊包括池塘在內，上訴人自應受契約之拘束，殊無拒絕付租之理由。(44 年台上字第 425 號)

第三條 (本法之執行機關)

本法除法律另有規定外，由地政機關執行之。

第四條 (公有土地之定義)

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。

【相關條文】

(公有土地之處分收益等) 土 25~27；
(公有土地) 土稅 7；(國有財產) 國產 2 II；(公有文化資產) 文資 8 I；
(公用財產與非公用財產) 國產 4；
(不得為私有之土地) 土 14 I，水利 83。

【原判例】

△行政機關代表國庫處分官產，係私法上契約行為，人民對此有所爭執，無論主張租用，抑或主張應由其優先承購，均應提起民事訴訟以求解決，不得藉行政爭訟程序請求救濟。(行 58 年判字第 270 號)

第五條 (土地改良物之定義)

I 本法所稱土地改良物，分為建築改良物及農作改良物二種。
II 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。

【相關條文】

(建築物) 建築 4；(雜項工作物) 建築 7；(耕地特別改良) 土 119，耕地 13 II，民 461-1；(土地特別改良) 民 850-8。

第六條 (自耕之定義)

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。

【相關條文】

(本法自耕之規定) 土 109、114 ③；
(委託代耕) 農發 3 ⑮。

【解釋】

△院字第 2028 號 (21.9.7)

凡為維持一家生活直接經營耕作者，雖非自任耕作，亦不失為土地法所稱之自耕，在土地法施行法第十三條(編按：

25 年舊法) 規定甚明。但所謂維持一家生活，專指自然人而言；故土地法第一百八十條第三款(編按：19 年舊法) 之規定，惟耕地之出租人為自然人時，始可適用。

【原判例】

△土地法第六條後段所謂「其為維持一家生活直接經營耕作者，以自耕論」，與自任耕作之情形有間，本質上並非自耕，乃僱用他人從事實際耕作，所得收穫歸於自己，而給與受僱人約定之報酬，其本身並不以實際參與現場耕作為必要，倘合於用以維持一家生活之必要之條件，依法律規定，應以自耕論。
(68 年台上字第 3777 號)

△耕地三七五減租條例第十九條第一項第一款，所謂出租人不能自任耕作，乃指出租人本身之能力而言，苟有此能力縱不自任耕作，而為維持一家之生活直接經營耕作者，依土地法第六條後段之規定，亦難謂有該條項第一款之情事。
(51 年台上字第 2112 號)

第七條 (土地債券之定義)

本法所稱土地債券，為土地銀行依法所發行之債券。

【相關條文】

(土地債券) 平 5；(土地債券之使用) 土 29 III、233；(土地債券之清付期限) 土施 8。

第八條 (刪除)**第九條 (施行法之制定)**

本法之施行法，另定之。

第二章 地 權**第十條 (國土所有權之歸屬)**

I 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。
II 私有土地之所有權消滅者，為國有土地。

【相關條文】

(土地基本國策) 憲 143；(公有土地) 土 4；(國有財產) 國產 2；(不得為私有之土地) 土 14 I，水利 83；(物

權之消滅)民 764·土 12 I。

【解釋】

△院字第 2794 號 (33.12.6)

清查國有財產暫行辦法第二條規定，凡屬國家財政系統內中央及省(市)各機關所有之不動產及動產均為國有財產。財政部所發國有土地及國有土地附著物調查表，如係為清查國有財產而發，應依同條定其範圍。縣有或省轄市有之財產，雖係公有亦不包括在國有之內。各機關學校或飛機場管有租用或佔用之房屋土地，屬於縣有省轄市有或人民私有者，均非國有財產。縣府公署係公有者，屬於縣有；寺廟適用監督寺廟條例之規定者，其財產為寺廟所有，亦皆非國有財產。孔廟財產保管規則第二條甲、乙兩款之孔廟財產及先哲先烈祠廟財產保管規則第四條一二兩款之先哲先烈祠廟財產，均為國有財產。土地未經人民依法取得所有權，或其所有權已消滅而未撥歸縣有或省轄市有者，亦為國有財產。

△院字第 2177 號 (30.5.3)

沙洲淤地未經人民依法取得所有權者，依土地法第十二條第一項(編按：19 年舊法)之規定，為公有土地。此項土地，就私法關係而論，其所有權屬於國家。國家為公法人，佔有公法人之土地，自屬民法第七百六十九條第七百七十條所謂佔有他人之不動產。故公有土地，除土地法第八條所定不得私有者外，亦有取得時效之適用。人民已因取得時效取得所有權者，既係土地法第七條所謂依法取得所有權，嗣後即為私有土地，國家得向該人民徵稅，不得再令補繳地價。

第十一條 (他項權利之種類)

土地所有權以外設定他項權利之種類，依民法之規定。

【相關條文】

(物權法定主義)民 757；(應登記之土地權利)土登 4；(所有權)民 773；(普通地上權)民 832；(區分地上權)民 841-1；(農育權)民 850-1；(永佃權)民物施 13-2；(不動產役權)民

851；(抵押權)民 860、881-1；(典權)民 911；(耕作權)土 133。

【解釋】

△釋字第 141 號 (63.12.13)

共有之房地，如非基於公同關係而共有，則各共有人自得就其應有部分設定抵押權。

第十二條 (私有土地所有權之消滅與回復)

I 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。

II 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。

【相關條文】

(私地所有權之消滅)土 10 II；(岸地增加之優先取得)土 13。

【解釋】

△院解字第 2973 號 (34.9.22)

前清現行刑律田宅門例載：凡沿河沙洲地畝被沖坍塌，即令業戶報官勘明註冊；遇有淤漲，亦即報官查丈，照原報之數撥補，如從前未經報坍，不准撥給等語。是沿河沙洲地畝，在前清被沖坍塌者，其所有權即為消滅；惟當時曾經報坍者，得於淤漲時請官撥補，以回復其所有權。甲、乙、丙、丁共有之沿河地畝，既於前清同治年間被沖坍塌，其所有權即於當時消滅，如其後該地在土地法施行前回復原狀，未依當時法令回復其所有權，或在同法施行後回復原狀，未依同法第九條第二項(編按：19 年舊法)證明為其原有，以回復其所有權，則戊己庚辛呈准縣政府開墾耕種後，甲、乙、丙、丁自不得主張該地為其所有。但在甲、乙、丙、丁依法回復其所有權後，縣政府始准許戊、己、庚、辛開墾耕種者，則甲、乙、丙、丁之所有權不因此而喪失，對於戊、己、庚、辛提起所有權存在之訴，不得謂為無理由。

△院字第 1726 號 (27.5.28)

河岸私有之田地，因水道變遷，致坍塌一部或全部者，其所有權依土地法第九條(編按：19 年舊法)所定，應即視

為消滅；除該岸土地回復原狀時，仍得回復其所有權外，不得以對岸淤地增多，請求撥補。

【大法庭裁定】

△日據時期已登記之土地，因成為河川、水道經塗銷登記，臺灣光復後土地浮覆，原所有權人未依我國法令辦理土地總登記，於該土地登記為國有後，其依民法第七百六十七條第一項規定行使物上請求權時，有消滅時效規定之適用。（最高法院 110 年度台上大字第 1153 號民事大法庭裁定）

【原判例】

△系爭土地經被告官署核定為十六則旱田，並認為尚不影響河防安全，准予種植低莖作物，且事實上已將該地放租與訴外人曾某等七人耕作有年，顯已回復河川用地之原狀，依照土地法第十二條第二項規定自應准許回復其所有權。至於水利法第八十三條係徵收洪水區域內土地及限制其使用之規定，與回復土地所有權，本屬兩事，被告官署以該條規定作為不准回復所有權之根據，尚欠允洽。（60 年判字第 79 號）

【原決議】

△最高法院 103 年度第 9 次民事庭會議（103.7.8）

土地法第十二條第一項規定：「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」；第二項規定：「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」。若有第一項所示之私有土地回復原狀（浮覆）時，原土地所有權人之所有權何時回復？

甲說：於浮覆時即回復（自動回復說）。土地為水所覆蓋者，除法律明定不得為私有外，非不得為私權之客體，至於天然形成之湖澤為公共需用，或可通運之水道，如已為私有者，在未依法徵收前，並非當然喪失所有權，觀諸土地法第一條、第十四條第一項、第二項規定自明。又土地所有權人對土地權利行使及於土地上下，為民法第七百七十三條所明定。因此，土地縱為河川流水所覆

蓋，其土地之本質並未喪失，所有權人亦不因土地地表流水經過喪失對土地之使用價值與管領力，僅在因公水，供通運、灌溉、動力、公共飲水、疏洪、排水等公共利益範圍內，其權利行使受到限制而已。水利法第八十三條：「尋常洪水位行水區域之土地，為防止水患，得限制其使用，其原為公有者，不得移轉為私有；其已為私有者，主管機關應視實際需要辦理徵收，未徵收者，為防止水患，並得限制其使用」，即本此意旨而立。故土地法第十四條第一項第二款、第三款所指不得為私有土地之規定，應解為：其原始為公有土地者，不許人民取得為私有土地，人民已依法取得所有權之土地，如與公有或公用不相妨害時，仍不妨許可私有，但如有妨害公共利益或與公用目的相衝突時，則應依法徵收變為公有土地，於徵收後，即不許再變為私有，於徵收前，僅得依水利法及相關法令，限制其使用。準此，土地法第十二條第一項所謂私有土地因成為公共需用之湖澤或可通運之水道，其所有權視為消滅，並非土地物理上之滅失，所有權亦僅擬制消滅，當該土地回復原狀時，依同條第二項之規定，原土地所有人之所有權當然回復，無待申請地政機關核准。至同項所稱「經原所有權人證明為其原有」，乃行政程序申請所需之證明方法，不因之影響其實體上權利。

乙說：於向地政機關申請核准時回復（核准回復說）。

土地法第十二條第二項規定之「回復其所有權」之權利，性質上屬請求權，並非物權。因私有土地之所有權消滅後，為國有土地，當此國有土地又回復為私有時，其要件是否符合及回復之範圍如何等，均應經一定之認定程序；第二項規定「經原所有權人證明為其原有」，即表示原土地所有權人須向主管機關申報，並提出證明，經認定符合回復要件而核准時，始生原土地所有權人回復其所有權之效力。

以上二說，應以何說為當？請 公決。

決議：採甲說，文字修正為：

土地法第十二條第一項所謂私有土地因成為公共需用之湖澤或可通運之水道，其所有權視為消滅，並非土地物理上之滅失，所有權亦僅擬制消滅，當該土地回復原狀時，依同條第二項之規定，原土地所有人之所有權當然回復，無待申請地政機關核准。至同項所稱「經原所有權人證明為其原有」，乃行政程序申請所需之證明方法，不因之影響其實體上權利。

（編按：最高法院 108 年度上字第 688 號判決謂：「土地法第 12 條第 1 項所謂私有土地因成為公共需用之湖澤或可通運之水道，其所有權視為消滅，並非土地物理上之滅失，所有權亦僅擬制消滅，當該土地回復原狀時，依同條第 2 項之規定，原土地所有人之所有權當然回復，尚無待於申請地政機關核准，申言之，此為土地所有權依法律規定而喪失或回復，在要件事實發生時，即生所有權在歸屬之變動的物權效力，其在土地登記簿上之記載，僅是公示的方法。」亦即，本件判決亦同於上述最高法院決議採「自動回復說」之見解。本判決因與該院自 60 年判字第 79 號判例以來之向來法律見解歧異（潛在歧異），爰依行政院組織法第 15 條之 2 第 1 項規定，循序踐行對其他各庭徵詢意見之徵詢程序，經受徵詢庭均回復同意變更先前裁判之法律見解，是其已為該院統一之法律見解。因具重要意義，故併予收錄說明，以供參考。）

△最高法院 100 年度 7 月份第 2 次庭長法官聯席會議（100.7.26）

私有土地因天然變遷成為可通運之水道時，該土地之所有權視為消滅，嗣於水道土地浮現，但尚未經重新公告劃出河川（水道）區域以外，原土地所有權人可否依土地法第 12 條第 2 項規定申請回復其所有權登記？

甲說：（肯定說）

私有土地因天然變遷成為湖澤或可通運之水道時，依土地法第 12 條第 1 項規定，其所有權視為消滅。惟所謂「視為

消滅」，並非絕對的物質消滅，而係指暫時停止其權利義務之行使及負擔，日後復因天然變遷回復原狀時，仍回復其所有權，為同法條第 2 項所明定。因此，嗣後土地事實上已浮復原狀者，即應准許原所有權人回復所有權，亦即，於該時起回復請求權即可行使。此觀之本院 60 年判字第 79 號判例所示「系爭土地經被告官署核定為十六畝旱田，並認為尚不影響河防安全，准予種植低莖作物，且事實上已將該地放租與訴外人曾某等 7 人耕作有年，顯已回復河川用地之原狀，依照土地法第 12 條第 2 項規定自應准許回復其所有權。至於水利法第 83 條係徵收洪水區域內土地及限制其使用之規定，與回復土地所有權，本屬兩事，被告官署以該條規定作為不准回復所有權之根據，尚欠允洽。」即明。行政院 91 年 7 月 26 日院臺內字第 0910034925 號函發布之「關於水道浮覆地及道路溝渠廢置地所有權歸屬處理原則」第 3 點規定：「水道浮覆地回復請求權時間以水道區域線公告後起算」，及內政部 95 年 12 月 19 日台內地字第 0950184280 號函釋意旨略以：「……有關已辦滅失登記之土地已回復原狀者之認定如下：……5、水道河川浮覆地之所有權回復登記請求權時效，依行政院 74 年 1 月 10 日台 74 內字第 542 號函及河川管理辦法第 10 條規定，以河川區域（水道）治理計畫用地範圍線公告日起算 15 年請求權時效為之；非屬水道河川浮覆地者，其所有權回復登記請求權時效之起算，以發生回復事實狀態為準。」關於水道河川浮覆地，以水道區域線公告，或以河川區域（水道）治理計畫用地範圍線公告日起，始得行使回復請求權之規定，係增加土地法第 12 條第 2 項所無之限制，違反法律保留原則。

乙說：（否定說）

按私有土地滅失回復原狀時，經原所有權人證明為其原有者，仍回復其所有權，為土地法第 12 條第 2 項所明定。然「……所謂所有權視為消滅，係指所