



土地改革紀念館 — 電子報

Land Reform Museum

創刊號



發行人的話



「土地改革紀念館」自民國 56 年 7 月 17 日，由創辦人-蕭錚博士籌設成立以來，就本著紀念我國土地改革成就、陳列土地改革文獻圖表、集藏土地改革圖書資料、發展土地改革學術研究、發揚土地改革績效的宗旨，全心致力推動土地改革的發展與研究，也期許透過本紀念館開放的、人性化的展示方式及目前致力推動的土地改革史料典藏、地政資訊資料庫 E 化目標，使社會大眾、在校學生及中外人士，在秀才不出門下，也能

透過網路的無遠弗屆，讓資料的搜集與研究，與時俱進便捷彈指，進而更深入認識瞭解臺灣土地改革的過程與影響。

環顧臺灣土地改革之路，從早期政府遷台時的華路藍縷，到今天邁入開國百年餘的開花結果，這一路走來實是條長遠而艱辛的路，我也相信，唯有承先與啟後、傳薪與革新，才能讓我們的地政改革永續經營、開枝散葉。基此，本館在 2020 年 3 月和文化大學都市計畫與開發管理學系開始進行產學合作計劃，期望藉由教學與業界的雙管齊下，更落實土地改革的推動與研究，並藉由土地改革相關史料的探討與現今時事專題的研究，一方面飲水思源再次見證我國卓然有成的地政改革史，一方面為現今的土地政策沿革留下歷史一頁，因而有發行

電子報的發想與推動，也希望在透過網路平台的傳播推廣下，讓更多的社會大眾，能更深入關切並瞭解臺灣土地改革的歷史與發展。

首刊電子報特邀前內政部地政司張元旭司長、中國地政研究所林英彥所長、永慶房屋孫慶餘董事長、文化大學都市計畫與開發管理學系環境設計學院楊松齡院長等地政先進，磨墨濡毫，共襄盛舉。嗣後，也將陸續向地政業界人士廣為邀稿，將地政議題的觸角延伸得更多元廣泛、更豐富深入，期許為土地改革的歷史，留下永續傳承的雪泥鴻爪。

土地改革紀念館董事長 蕭 經 敬誌



對臺灣土地改革的看法

——宏觀視角下的意見

楊 松 齡

中國土地改革協會理事長、中國文化大學環境設計學院院長



台灣的土地改革稱得上是最具有劃時代意義的一項變革，或許也因為如此，在一甲子後的今日，土地改革仍然是個充滿

眾議的課題。當然，這也正顯示出土地改革仍是有待持續探究的主題。

就以土地改革的階段劃分而言，大部分文獻對台灣當時全面性的土地改革，都以三階段論之：第一階段為 1949 年的三七五減租、第二階段為 1951 年的公地放領、第三階段為 1953 年實施的耕者有其田。惟從大陸時期的政治大學地政系第一屆學生起，一路追隨地政創始者蕭錚老師直到台灣，長期從事地政公職的張維一前司長認為，在 1947 年頒行「台灣省公有耕地放租辦法」所進行之公有耕地放租，視為實施三民主義土地政策的初步工作，是臺灣土地改革的第一大步。因此，土地改革的步驟應該是四階段論：公有耕地放租、三七五減租、公地放領、耕者有其田。

張前司長的主張，與當時蕭錚老師所創設領導之土地改革協會，所提出的土地改革政策的三大原則「先農地再市地、先公地再私地、

先保佃再扶植自耕農」，與其中「先公再私、先佃再農」的原則相符；當下土地改革紀念館陳列室展出土地改革歷史，亦以公有耕地放租為首，依四階段方式陳列史蹟。因此，台灣的土地改革肇始於 1947 年公有耕地放租的推動，還是依三階段論源自 1949 年的三七五減租，有待探究之。

近些年來針對台灣土地改革的學術研究論述，大都聚焦於改革的動機，提出不同論述。主張「外因說」者對於台灣土地改革之所以推行的動機，多偏重於外在力量影響，如美國在冷戰背景下對台灣土地改革政策的支持與援助，有非常密切的關係；或土地改革政策的制訂者來自於大陸，與台灣本地的土地所有者分離，因此比較不受現實利益的羈絆（黃俊傑，1995）。此外，有依動機論發展出「外來政權說」，認為國民黨政府是外來政權，政治上不需要靠台灣地主的支持，因而實行土地改革（張景森，1992）；或有「國共競爭說」，指出中共的農村土地改革，對國民黨帶來競爭性的壓力，認為國民黨政府推動土地改革，狹義現實面的動機包括確保中共潛伏份子無法在台灣農村策動革命，廣義的政治宣示面則包括與中共競奪中國領導權（瞿宛文，2015）。

相對地，主張「內因說」者認為，土地改革是臺灣農村內部連續衝突過程之下所累積的結果，其社會根源乃是來自於農村社會階級分化，及各階層民眾衝突的結果。由於農民最基本賴以維生的生計倫理

遭到破壞，致使國民黨政府不得不採行土地改革(徐世榮， 2000)。

Huntington (2006) 用兩項指標說明土地改革的推行，1. 農業佔勞動力的比例；2. 土地分配的不均度。工業化程度越低且土地分配不均度越高的落後國家，農民對土地改革的要求對政治的影響越大。台灣進行土地改革依中國農村復興聯合委員會（農復會）1954 年出版的《台灣之土地改革》一書中，對實施土地改革提出如下說法：土地有限而人口眾多，「益以富者田連阡陌而未必自耕，貧者地無立錫而卻賴耕作以自活，於是不合理的租佃制度因而形成」，係採公平原則為推行土地改革的政策依據。但有認為土地所有權的集中度並不高，同時日殖時期台灣地租水準也並不過高，進而質疑土地改革的必要性（葉淑貞，2001）；或是強調土地改革在施行上的各種缺失，包括嚴重損害中小地主的生計，耕者有其田重分配的土地以共有土地為多數，因而也認為土地改革並不具有均富的效用（黃樹仁，2002）等，對土地改革的正當性提出質疑。惟上述主張，即使對國民黨抱持敵意的外來政權陰謀論者，也並未因此否定土地改革的正當性（劉進慶，1993）。

個人認為這些論述說法，都是對推行土地改革的政府行為動機，作了後設性認知（Metacognition）假設所分析下的理性選擇判斷。若從另一個角度以結果論來看，對台灣政經研究有相當學術地位的日本學者若林正丈，分析對「台灣經濟奇蹟」的具先驅影響者為：1.

藉放出四大公營企業股票，將地主的土地資本轉成產業資本，這是民間資本發展的一個出發點。2. 透過「肥料換谷制」，用國家獨占的化學肥料跟農民生產的米穀作物進行交換等方法，直接掌握農民的生產剩餘，實施對軍公教人員的米穀配給制；同時透過低米價政策等措施，使農業資本移向工業資本。3. 使獲得土地的農民提高生產意願，同時配合美援推動技術指導，提高農業生產性，有效滿足農村的勞動力需求，並以此累積未來豐富、廉價、具有高競爭優勢的產業勞動力。其中第 1、3 點即對台灣土地改革的成就，具有相當正面的評價。當然，亦不乏有其他就經濟面持正反不同看法者（如瞿宛文，2015；何欣潔，2015；葉淑貞，1997；黃樹仁，2015）。

上述各有所據之研究論證，提供了學術上可再鑽研探究的空間。但值得一提的是，雖然相關文獻對台灣土地改革動機與成效的看法不一，惟對於蕭錚老師開創設地政學術領域、領導土地改革協會菁英擬定多項土地改革方案，進行土地改革理論之奠立與實踐的創舉，咸皆肯認無異。值此土地改革紀念館創刊電子報之際，特為誌之！





魚鱗冊解說

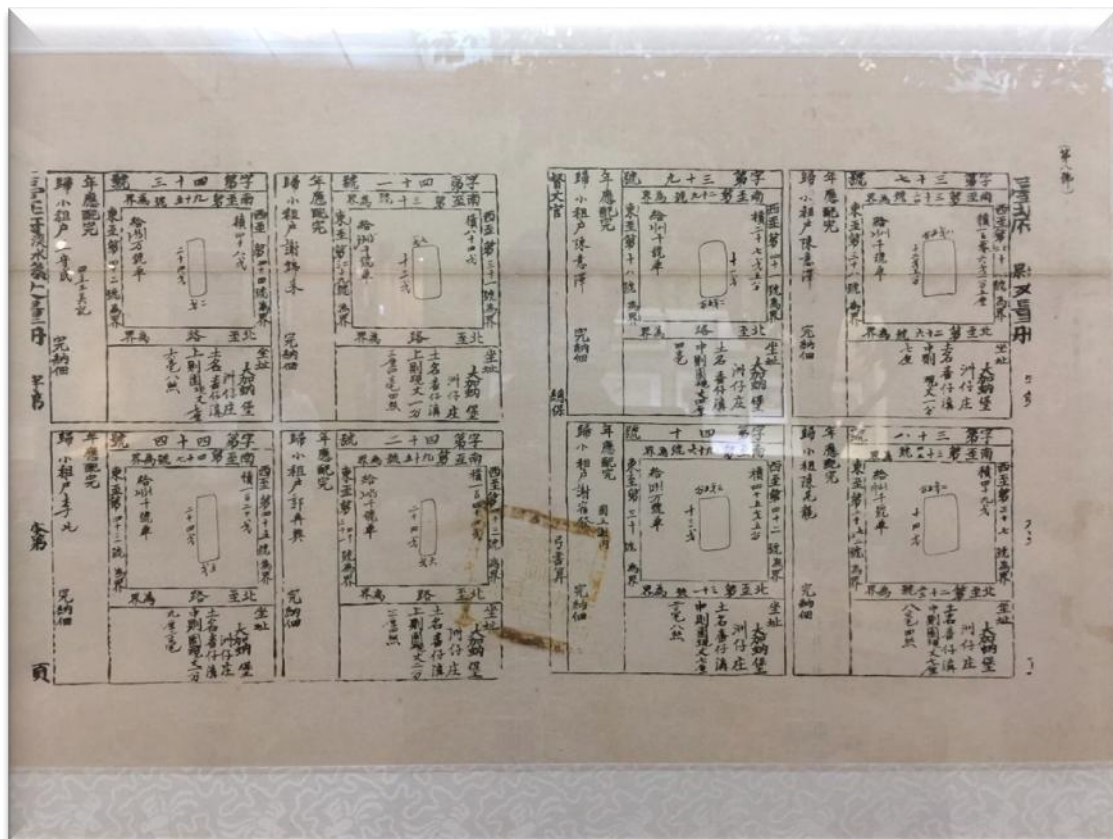
所長 林英彥

中國地政研究所



土地改革紀念館所收藏的資料中，有一張複製的「魚鱗冊」圖片，而最近紀念館打算發行電子報，為此，想藉此機會來對魚鱗冊作一番解說。

魚鱗冊樣張如下所示：



這張圖的意義如下；即臺灣在 1683 年被清朝接管，當時在臺灣還有很多未開墾的荒地，於是清政府乃在臺灣實施「墾佃制度」，用

以管制臺灣之土地利用。其內容即是要進行土地開墾者，必需向政府提出申請，拿到開墾許可執照者才可展開開墾作業，而拿到許可執照者即稱為墾首，可是墾首絕對不會親自下田工作，他會找他的親人去找一些人來開墾，這種被墾首請託的人叫佃人，但佃人也不會親自下田工作，他會回大陸家鄉找一些親戚、朋友來臺灣從事開墾，而開墾完成即成為當地的現耕農民，現耕農民要向佃人繳租（這叫小租，而收租者叫小租戶），而小租戶要向墾首繳租（這叫大租，而墾首又叫大租戶），大租戶再向政府繳納田賦。

在這種墾佃制度下，小租戶為了少繳地租而向墾首隱瞞一些開墾土地的面積，而墾首為了少繳田賦，也會向政府少報開墾土地的面積。如此使得政府可收稅的土地面積，比實際開墾的面積差很多。

1885 年劉銘傳來到臺灣當巡撫，當時可課稅的土地面積，只有 71,500 多甲（1 甲約略 1 公頃），但劉銘傳到處走走，看到臺灣已開墾的土地面積不少，可課稅的土地應該不只那些，於是在 1886 年即展開清賦事業，這是對土地展開測量調查，經過 4 年多時間，查出可課稅的土地面積有 426,000 多甲，可見隱瞞的土地何其多。

政府在清賦事業以後，為便於管理土地，乃製作魚鱗冊及庄圖、區圖，魚鱗冊等於現代的土地登記簿，一張紙面分八個框，故又稱為八框魚鱗冊，各框記載一筆土地之地號、四邊長度及鄰接地號、還有小租戶姓名等。臺灣之土地有地號也是從此才開始的。



對土地改革紀念館發行電子報的期望

張元旭

前內政部地政司司長



欣聞土地改革紀念館將發行電子報，對此一新增的作為，我有了盼見老樹生春的期待。

紀念館本是為紀念1950年代台灣陸續所推動的三七五減租、公地放領、耕者有其田以及農地重劃等一系列農地改革的成果於1967年所創建，此外，由於當時的台灣經濟已漸由農業社會轉型為工商業社會，快速都市化所引發的市地改革課題也已隨之而來，政府為因應都市發展過程中對地權、地用、地價、地稅、徵收以及地籍等制度的諸多革新需求也繼續推動了許多土地改革，諸如全面實施平均地權土地稅制、依據都市計畫辦理市地重劃與區段徵收、依據區域計畫辦理非都市土地使用管制、為建置完備的土地圖資辦理基本控制點檢測、基本圖測製與地籍圖重測，以及面對日益熱絡的不動產市場建置不動產經紀業、估價師及地政士專業證照以促進交易安全等等也都是值得紀念的主題。

大家常說，凡走過必留下足跡，但事實上如果沒能及時加以記錄保存，就會在時間的浪潮中很快地流失。土地制度的任何改革都與民眾的土地權益習習相關，也都各有其改革的時代背景、具體措施及產

生對社會經濟的影響，也都值得珍惜及研究。紀念館創建迄今已逾半世紀，以往受制於展場有限的空間，實體上很難收集展示所有的改革成果，如今藉由網路就具備無遠弗屆、空間無限、資訊傳遞迅速方便等特性，期待未來透過電子報的發行能有效的喚起所有關心台灣土地制度與民生福祉的產官學與各界人士踴躍參與討論並發表經驗、見聞、感想及評論，將台灣的人地關係演變歷史留下更豐富的資料與紀錄。





感謝珍藏台灣土地改革的寶貴文獻

孫慶餘

永慶房產集團董事長



恭賀《土地改革紀念館》即將展開另一個階段的數位旅程－發行電子報創刊號，讓眾多地政先進的真知灼見、珍貴館藏，能透過更即時、更便利的方式，傳播擴散，廣為人知。

土地改革攸關國家經濟的發展、社稷和民心的穩定，《中國土地改革協會》自民國 36 年成立以來，一直站在宏觀長遠的角度，持續倡議與時俱進的土地改革、土地政策等主張，協助國家永續發展。而《土地改革紀念館》自民國 56 年落成後，就擔任收藏的角色，並展覽有關土地改革之決策，執行內容與成果，宣揚土地改革之績效。

從家喻戶曉的農地改革政策－耕地三七五減租、耕者有其田、平均地權、土地重劃等主題，到土地改革歷史年表、現階段土地問題等相關文獻、照片、多媒體素材，都在土地改革紀念館收藏之列，並採取多元展示方式，期許使社會大眾瞭解台灣土地改革的全貌。

房屋價值取決於土地價值，而合理的土地價值取決於健全的土地制度，感謝過去《土地改革紀念館》和《中國土地改革協會》為土地改革所做的貢獻，讓台灣房地產市場能穩定且健康的發展，因為「有

健全的土地政策，才有健全的房地產市場」，這也著實讓房仲業雨露均霑、互蒙其利。

身為台灣房地產界的一員，永慶房產集團期許未來能與《中國土地改革協會》攜手合作，讓更多社會大眾了解台灣土地改革的脈絡，讓館內珍藏史物發揮最大效益。

感謝《土地改革紀念館》的邀約，讓我有機會在此傳達感謝之意。也預祝《土地改革紀念館》電子報發行順利，持續發揮影響力。





台灣土地改革心得

梁瑩瑩

中國文化大學都市計劃與開發管理學系碩士班

土地改革之意義，為土地制度的改進與革新。台灣以農立國，過去的農地問題是土地問題之重心，隨著世代推演，制度也與時俱進。「我國土地制度，自唐朝中葉恢復私有制，…孫中山先生即極力主張平均地權，期以匡導土地私有制之弊病」¹。私有制度下，便會造成貧富懸殊，國父先生的提倡，以「平均地權」作為改革土地制度之手段，在經濟與社會發展上，以達成國民福祉為目標，貫徹「地盡其利、地利共享」之精神。

回朔台灣光復初期，受戰爭破壞，工商業凋敝，大量從事農業人口。地主與佃農之間，引發許多問題層出不窮，如：租期不定、加租、撤佃等，使得佃農失去保障，惡性循環之中，佃農生活困苦，生產力亦降低。幸台灣在 34 年光復之後，即已著手地籍整理，並陸續推行土地改革²，主要包括 38 年三七五減租，40 年公地放領與 42 年實施耕者有其田。簡述三者之共同性，保障佃農權利，即時有效穩定當時的農村社會。

¹ 請參閱楊松齡，《實用土地法精義》，頁 5，五南圖書出版股份有限公司，民國 95 年 9 月 16 版。

² 請參閱張元旭，台灣土地改革的回顧與感言，頁 51-55，現代地政雜誌社，民國 106 年 11 月初版。

然而，近三、四十年來隨著民主化運動的興起，否定對既有的私有財產進行干涉。若在沒有犧牲任何一方的福利下改善另一方，可達到所謂的「Pareto Improvement」（柏拉圖改善）。儘管如此，此一改革，在當年大陸淪陷，台灣處於存亡危急之際，如沒能迅速建立穩定的農村社會，無法成就今日的民主自由與經濟繁榮。且於當時的時空背景，多數地主在政策的引導，有效轉換為工業資本，進而振興台灣工業，奠定爾後經濟發展之條件。

在台灣，眾所皆知的土地改革，便是指上述之過程，成功塑造朗朗上口的口號。筆者認為，過去我們以農為生，探討農地上的改革，時代推演下，對於「有限」的土地，階段性進行土地改革與政策，有其必要。別於農地土地改革，始於討論都市地區之推行方式，政府於民國 43 年頒行「都市平均地權條例」，此政策也公認成為有效政策之一，且至今仍與每個人生活息息相關。

反之，不管是資本主義下，以提倡「私有」追求「效率」，卻失去「公平」；或是共產主義下，因主張財產「公有」卻缺乏「效率」，顯然，「平均地權」兼顧公平與效率，因主張不勞而獲應收歸公有，故可貫徹公平，「平均地權」成為溫和的改革手段³。

³ 請參閱蕭經，「平均地權」的真諦，頁 81-83，現代地政雜誌社，民國 106 年 11 月初版。

「平均地權」制度之具體實行辦法包括「規定地價」、「照價徵稅」、「照價收買」、與「漲價歸公」等四大綱領。其目的是防止土地集中在少數人的身上，且無論是政府或是人民都沒有絕對之土地所有權。規定地價後，地主應要課徵「地價稅」，當地價上升時應課徵「土地增值稅」，然以上兩者都是列為地方稅收，又以地價稅為穩定稅收來源，較不受到經濟狀況影響，可讓地方有充足的財源，以推動公共建設與提供適宜的公共服務。西方學者，亨利. 喬治（Henry Geoge）也贊同都市範圍內的土地課徵重稅，此一作法，刺激地主提高土地利用。

過去台灣經濟發展迅速，都市外土地地價亦急速上漲，於是投機者乃在都市外大肆收購土地，閒置不用，坐待漲價，爰此，政府於 66 年重新修訂原條例，改為「平均地權條例」，不論都市或鄉村，全面實施平均地權。土地為稀有的資源，土地開發以財政為目的，土地的使用權利與機會應由興辦產業人力用之，不應成為投機者所有，或成為土地投資、投機交易之對象⁴。便回到開頭所提到，貧者越貧，富者越富之惡例，彙整多數學者的看法，土地改革與平均地權的政策之應運用並行。

⁴ 請參閱卓輝華，人口趨勢與土地政策，頁 71-74，現代地政雜誌社，民國 106 年 11 月初版。

與居民更相關的土地問題，莫過於癥結在「公告土地現值」與「定期規定地價」，不僅混淆公私地權界線，也影響社會經濟之健全發展⁵。地價是實踐平均地權之基礎，但與地稅之勾纏，讓土地稅的稅基遭受批評，建議此地價查估制度之問題，應儘速改善，為地政努力之目標⁶。

筆者透過此次心得，除了了解土地改革者的努力，也學習到過去所忽略的土地政策。

「平均地權」是孫中山先生的理想，也是台灣改革的目標，土地改革看似古老的名詞，事實上與居民息息相關，統整各式土地問題，似乎沒有解決的一天。「土地」也因為它的「有限性」而獨特，其土地之延續與利用，極為重要。既有的土地改革成就，也會隨著民主、政經、環境變遷與教育普及，難以滿足居民的需求，當訴求政府切實保障生命財產的作法不斷提升，與居民財產權益相關的土地政策與法治更為顯然⁷。因此，筆者認為作為決策者與受益者，需互相學習與遵守，而承攬土地專業的學者，更是賦予改革重要的意義。

⁵ 請參閱吳家昌，台灣土地改革與平均地權越行越遠，頁 103-106，現代地政雜誌社，民國 106 年 11 月初版。

⁶ 請參閱王靚琇，土地政策的成果與展望，頁 85-89，現代地政雜誌社，民國 106 年 11 月初版。

⁷ 請參閱吳容明，台灣實施平均地權土地利用政策之探討，頁 37-42，現代地政雜誌社，民國 106 年 11 月初版。



農村土地改革心得

王晨霽

中國文化大學都市計劃與開發管理學系碩士班

在台灣戰後初期，國府諸多的政策作為中，農村土地改革應稱得上是最具有意義的一項改革。土地改革簡稱土改，是一種通常存在爭議的社會安排或改造，其目的是使政府能夠管理土地的占有和使用。至於為何要進行土改？陳誠在《台灣土地改革紀要》中有過陳述：「欲確保台灣，必須先求安定，而安定之道，莫先於解決民生問題。」，台灣土改不同於其他國家，既沒有搞過鬥爭也無清算地主，更沒有槍斃過一個人，歷經十多年的時間，以「和平漸進、周密完善」地完成，其成功後為他國爭相參考學習。

談到土改，臺灣當時農村中的土地，多半仍集中於少數人之手，地權分配不均。國府敗退台灣，帶來 200 萬軍民，對當時只有 600 萬人的台灣是個極大的負擔，連最基本的吃飽飯都有困難，因此必須首先解決農業問題，而要提高農業產量，就必須改善農民現況，進而追溯到土地問題。據 1948 年統計，全台耕地中，國府從日本接收的土地占 21%，8100 戶大地主占 56%，而 61 萬戶農民占 22%，也就是說，占人口 88% 的農民僅占 22% 的耕地，導致農民剝削嚴重，產量低下，社會矛盾尖銳。

台灣土改分四大階段，第一階段國府於 1947 年實行公有放租，該年 3 月 20 日「從字第一〇〇五〇號」訓令規定：佃農應繳之耕地地租，依正產物 1000 分之 375 計算，是為「三七五減租」，但當時各級政府推行不力。第二階段於 1949 年 4 月 14 日公布實施「臺灣省私有耕地租用辦法」，更陸續訂定多項法規，以徹底實行三七五減租政策。依照以前台灣的慣例，農民向地主租地耕種，要把收成的一半交給地主，有的地方甚至要交給地主百分之六十或七十，農民的所得非常少，幾乎無法養家糊口，而地主卻坐享其成。實施三七五減租政策後農民只要把收入的 37.5%，交給地主就好了。如此農民的收入增加，生活也逐漸寬裕，就有錢買牛發展生產，有錢供子女受教育，社會也因而日漸安定。第三階段於 1951 年 6 月 7 日制定公布「耕地三七五減租條例」作為法律依據，同年至 1976 年間分九期實施公地放領，「公地放領」，即把政府掌握的土地以分期償還的方式賣給農民。地價是二年半的產量，以實物計算，十年還清後農民就成為該土地的所有者。第四階段於 1953 年 1 月 26 日，蔣中正明令公布「實施耕者有其田條例」，實行耕者有其田，規定地主可保留水田三甲或旱田六甲（一甲約合零點九七公頃），超過規定的土地，由政府徵收，轉放給現耕農民受領。徵收土地的價格為二倍半年產，以實物土地債券七成，公營事業股票三成搭配補償。放領地價與徵收地價相同，加算年息百分之四，由領地農民在十年內償付。

其實三七五減租的前身是中國大陸的二五減租制度，二五減租意義違將耕地正產物收穫量之 25%先歸佃農後，地主與佃農均分剩下來的 75%，就是 $375/1000$ ，二五減租就等於三七五減租。至於其具有違憲之爭議，另於 1983 年增訂《耕地三七五減租條例》第十九條第三項規定違憲，並於 2006 年 7 月 9 日宣告失效。

經過土地改革以後，地主與佃農之租佃關係消滅，封建主義勢力基本消失，農民方面滿足農民擁有土地的希望成為自耕農，地價依主要作物正產品全年總收穫量之兩倍半計算。佃農以現金或稻穀分十年支付，使其經濟獨立，因有餘力接受教育，參與政治，促使地方自治健全發展，社會地位得以平等。國府並以低利貸款，使農民購置農業機械，且獎勵合作經營，促使農業經營現代化。同時因為農村生活電氣化而間接加速工商業之發展。

地主方面可保留自有耕地及出租耕地，徵收補償費中，其中 70% 為政府發行之實物土地債券。債券分十年平均償付，並加附年息 4%。另 30% 政府開放國營四大公司為民營，一次給付之水泥、紙業、工礦、農林四大公司股票，將地主的土地資本轉成產業資本，由於獲得相當的地價收入，便將資金投入工商業，促進工商業發展。其中小地主經濟狀況不佳，又不了解接受股票與債權之價值，紛紛出售股票，臺灣五大家族則趁機以低價購入，晉身為工業資本家，原來的大地主也搖身一變為財團。

此次改革使地主喪失其依附於土地之政經權力，由此衍生之資本集中現象對工業化產生一定的助力。有部分地主則是把所獲得的政府補償投資於工業生產，逐漸深化農業與工業間的連結，為發展工業籌集了大量的資金，奠定了台灣農業、工業和商業此後經濟發展騰飛的基礎。





台灣實施耕者有其田之背景分析

李忠憲

中國文化大學建築及都市設計學系博士班

「有土斯有財」，自古以來，中國土地問題就非常嚴重。土地問題不僅是經濟問題，同時也是社會問題。台灣光復初期的農地改革，主要以公有耕地放租、三七五減租、公地放領及實施耕者有其田為主，當時政府釐訂土地改革政策有三項原則，(一)先改革農地再改革市地(二)先改革公地再改革私地(三)先保障佃農再扶植自耕農。1945年10月25日國民政府接收台灣，當時台灣人口八成以上務農，半數以上是佃農或雇農，佃租偏高、租期短且不穩定。1953年1月20日「耕者有其田條例」經立法院三讀通過，同月26日經總統公布實施。其立法之宗旨則在「以溫和合理之手段，達成土地改革之目的，同時地主與佃農之利益統籌兼顧，對地主所失土地，應給予合理之補償」。

依憲法第15條規定：「人民之財產應受保障」。第143條則是針對土地政策之規定：「…人民依法取得之土地所有權，應受法律之保障與限制。……國家對於土地之分配與整理，應以扶植自耕農及自行使用土地人為原則，並規定其適當經營之面積」。耕者有其田是中華民國政府在臺灣實施的一系列土地改革政策之一。中華民國政府於1947年實施公有耕地放租，1949年實行三七五減租，於1951年實行公地放領，於1953年實行耕者有其田。三民主義係為解決土地問題

的政策，要點是減低田租，保障農民收入，切實扶植自耕農，使其有自己的田地可以耕種。中華民國政府於 1947 年 3 月 20 日「從字第一〇〇五〇號」訓令規定：佃農應繳之耕地地租，依正產物 1000 分之 375 計算，是為「三七五減租」。但當時各級政府推行不力。1949 年 4 月 14 日公布實施「臺灣省私有耕地租用辦法」，更陸續訂定「臺灣省私有耕地租用辦法施行細則」、「臺灣省辦理私有耕地租約登記注意事項」、「臺灣省推行三七五減租督導委員會組織規程」及「臺灣省各縣市推行三七五減租督導委員會組織規程」等法規，以貫徹三七五減租政策。後為確保推行三七五減租已獲得之初步成果，於 1951 年 6 月 7 日制定公布「耕地三七五減租條例」作為法律依據。同時 1951 年至 1976 年間分九期實施先辦理公地放領，連同 1948 年試辦部份，共計放領 138,957 公頃，承領農戶 286,287 戶。政府收得放領公地地價稻穀 367,366,416 公斤、甘藷 1,254,768,525 公斤，全數由台灣土地銀行經收後撥作扶植自耕農基金。1952 年 11 月，行政院在陳誠院長指示下通過「實施耕者有其田條例草案」。1953 年 1 月 26 日，公布「實施耕者有其田條例」規定地主可保留水田三甲或旱田六甲，其餘由政府用徵收補償方法交佃農承租耕種。政府強制徵收地主超額之出租耕地，附帶徵收地主供佃農使用收益的房舍、曬場、池沼、果樹、竹木等定著物的基地，放領給現耕農民。於 1953 年 12 月順利完成，計徵收放領耕地 139,249 公頃，創設自耕農戶 194,823 戶。放領

的地價是耕地正產物（稻穀、甘藷）全年收穫總量 2 倍半，分十年均等攤還。徵收方面，補償地主 70%為政府發行的實物土地債券，分十年均等償付，並加給年息 4%；30%為公營事業股票（一次給付台灣水泥、台灣紙業、台灣工礦、台灣農林的股票）。實物土地債券分稻穀與甘藷二類，稻穀債券以稻穀償付，甘藷債券依據當年甘藷時價以現金償付。

政府為解決土地問題所制定的方法和策略，即所謂的土地政策，是國家鑒於土地制度不合於國民的現實要求，為謀改善國民的福祉，使其土地達最適當的分配與利用。台灣戰後的土地改革成功的促進農業生產，並且將農業剩餘轉出來支持工業化，同時帶來重大的社會變遷，土地改革的影響伴隨著工業化及現代化的來臨，使得傳統的由鄉紳地主主導的鄉村社會逐漸消失。



登記類

土地登記	地政機關依法定程序，將應登記之事項，包括土地及建築改良物（以下簡稱建物）之標示、所有權及他項權利之取得、設定、信託、喪失及變更情形登載於特定之冊籍或登錄於地籍資料庫，以確定並保障權利之歸屬與權利狀態而公示於第三人，並藉以管理地籍、課徵土地稅賦及推行土地政策之行政行為。
土地總登記	係指對未為土地登記之地區，於依法辦竣地籍測量後，一定期間內，就該地區之土地之全部，所為確定土地權利關係之登記。
土地所有權第一次登記	土地總登記後未登記之土地，因地籍管理必須編號登記時，依照總登記程序辦理之登記。如新登記土地之囑託登記。
建物所有權第一次登記	係指尚未辦理產權登記之新建或舊有合法建物，所有權人為確保其權屬，第一次向地政機關申辦之所有權登記。
所有權變更登記	指土地總登記後，因土地所有權移轉、分割、合併、增減或消滅所為之登記。如買賣、繼承、共有物分割登記

	等。
限制登記	謂限制登記名義人處分其土地權利所為之登記。如查封、預告登記等。
塗銷登記	已登記之土地或建物權利，因權利之拋棄、混同、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，致權利消滅時所為之登記。如混同、塗銷查封登記等。
其他登記	指已登記之土地或建物，除土地權利之變更應經常登記外，已登記之事項，如有其他變更亦須登記。如更名登記、書狀換給登記等。
補正	係指申請之土地登記案件，經登記機關審查結果，認為有申請人之資格不符或其代理人之代理權有欠缺、申請書不合格式或應提出之文件不符、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不能證明其不符之原因或未依規定繳納登記規費之情形，致無從辦理登記，需通知申請人於接到通知後十五日內補附證件或訂正後再予辦理者。
駁回	係指申請之土地登記案件，經登記機關審查結果，認為有不屬受理登記機關轄、依法不應登記、涉及私權爭執、

	逾期未補正或未照補正事項完全補正之情形，而不應准予登記，並經以書面敘明理由連同案件退還申請人者。
消滅登記	土地或建物所有權或他項權利，因標的物之滅失而導致其權利因物之不存在或滅失亦隨同消滅所為之登記。如滅失、部分滅失登記等。
權利書狀	係指申請之土地登記案件，經登記機關登記完畢，發給權利人收執之權利憑證；有土地所有權狀、建物所有權狀及他項權利證明書三種。





Q：何謂耕地三七五減租？

依三七五減租條例之規定，地主在何種情況下始可終止租約？

A：所謂耕地三七五減租，是指地主將耕地出租給佃農之後，其收取之地租額，最多不超過其生產量之千分之三百七十五。在過去地主收取之地租往往超過百分之五十以上，現在減為百分之三十七·五，所以稱為三七五減租。

一般人均認為三七五租約是一種定率地租，這是一個錯誤的觀念，其實三七五租約是定額地租。即地主與佃農簽約租額一經約定，以後縱然增產，地租額也不能增加。

依據三七五減租條例之規定，耕地租約在租佃期限未屆滿前，非有下列情形之一不得終止租約：

1. 承租人死亡而無繼承人時。
2. 承租人放棄耕作權時。
3. 地租積欠達兩年之總額時。
4. 非陰不抗力繼續一年不為耕作時。

5. 經依法編定或變更為非耕地使用時。

如依上列第 5 項規定終止租約，除法律另有規定外，出租人應給予承租人下列補償：

(1) 承租人改良土地所支付費用，但以未施效能部分之價值為限。

(2) 尚未收穫農作物之價額。

(3) 終止租約當期之公告土地現值，減除土地增值稅後餘額三分之一。

三七五減租條例對耕地租約之終止，尚有如下規定：

1. 耕地租約終止，應於收益季節後次其作業開始前為之。但當地有特殊習慣者，依其習慣。

2. 耕地租約期滿時，有下列情形者之一者，出租人不得收回自耕：

(1) 出租人不能自任耕作者。

(2) 出租人所有收益足以維持一家生活者。

(3) 出租人因收回耕地，致承租人失去其家庭生活依據者。



Q2：地價稅之納稅義務人為何？又在何種情況下，主管稽徵機關得指定土地使用人負責代繳其使用部分之地價稅？

A2：依土地稅法第三條規定，地價稅之納稅義務人如下：

1. 土地所有權人。
2. 設有典權土地，為典權人。
3. 承領土地，為承領人。
4. 承墾土地，為耕作權人。

如第 1 款土地所有權屬於公有或公司共有者，以管理機關或管理人為納稅義務人。其為分為共有者，地價稅以共有人各按其應有部分為納稅義務人。

另外土地稅法第 4 條規定，土地有下列情形之一者，主管稽徵機關得指定土地使用人負責代繳其使用部分之地價稅：

1. 納稅義務人行蹤不明者。
2. 權屬不明者。
3. 無人管理者。
4. 土地所有權人申請由占有人代繳者。

土地所有權人在同一直轄市、縣（市）內有兩筆以上土地，為不同之使用人所使用時，如土地所有權人之地價稅係按累進稅率計算，各土地使用人應就所使用土地之地價比例，負代繳地價稅之義務。

又土地稅法施行細則第 20 條尚規定，地價稅每年一次徵收者，以 9 月 15 日（現為 8 月 31 日）為納稅義務基準日；每年分二期徵收者，以上期 3 月 15 日（現為 2 月 28 日，閏年為 2 月 29 日），下期以 9 月 15 日（現為 8 月 31 日）為納稅義務基準日。各年（期）地價稅以納稅義務基準日土地登記簿所載之所有權人或典權人為納稅義務人。





財團法人土地改革紀念館