

關鍵詞：地主（共3篇文章）

生成時間：2025-04-20 21:33:31

都市計畫之變更途徑, 許文昌老師

文章編號：912910

發布日期：2024/11/21

其他關鍵詞：都市計畫, 土地權利

文章資訊

- 文章編號：912910
- 作者：許文昌
- 發布日期：2024/11/21
- 關鍵詞：都市計畫、土地權利、地主
- 爬取時間：2025-02-02 19:30:09
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=912910)

內文

- （一）都市計畫之變更途徑：
 1. 通盤檢討：都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。（都 § 26 I）
 2. 個案變更：都市計畫經發布實施後，遇有下列情事之一時，當地直轄市、縣（市）政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更：
 - (1) 因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞時。
 - (2) 為避免重大災害之發生時。
 - (3) 為適應國防或經濟發展之需要時。
 - (4) 為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時。（都 § 27 I）
 3. 自行擬定或變更細部計畫：土地權利關係人為促進其土地利用，得配合當地分區發展計畫，自行擬定或變更細部計畫，並應附具事業及財務計畫，申請當地直轄市、縣（市）政府或鄉、鎮、縣轄市公所依規定辦理。（都 § 24）

4. 自行舉辦新市區建設：私人或團體申請當地直轄市、縣（市）政府核准後，得舉辦新市區之建設事業。但其申請建設範圍之土地面積至少應在十公頃以上，並應附具下列計畫書件：（1）土地面積及其權利證明文件。（2）細部計畫及其圖說。（3）公共設施計畫。（4）建築物配置圖。（5）工程進度及竣工期限。（6）財務計畫。（7）建設完成後土地及建築物之處理計畫。（都 § 61 I）

• （二）地主回饋義務：

都市計畫變更，土地使用性質及土地使用強度隨之改變，地主獲得租利，因此地主有回饋義務。

1. 依上開第1種、第2種及第3種途徑變更都市計畫，主管機關得要求土地權利關係人提供或捐贈都市計畫變更範圍內之公共設施用地、可建築土地、樓地板面積或一定金額予當地直轄市、縣（市）政府或鄉、鎮、縣轄市公所。（都 § 27-1 I）

2. 依上開第4種途徑變更都市計畫，私人或團體舉辦之新市區建設範圍內之道路、兒童遊樂場、公園以及其他必要之公共設施等，應由舉辦事業人自行負擔經費。（都 § 61 II）

【附註】 都：都市計畫法

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

地主之意涵, 許文昌老師

文章編號: 910373

發布日期: 2024/01/18

其他關鍵詞: 佃農, 農地

文章資訊

- 文章編號: 910373

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2024/01/18

- 關鍵詞: 地主、佃農、農地

- 爬取時間: 2025-02-02 20:08:09

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=910373>)

內文

早期, 農地租賃關係中, 出租者稱為地主, 承租者稱為佃農。民國38年至42年第一階段農地改革 (即民國38年實施耕地三七五減租, 民國40年實施公地放領, 民國42年實施耕者有其田), 因地主剝削佃農, 「地主」一詞為專有名詞, 存在負面評價, 並為制裁對象。時至今日, 出租者與承租者於法律上立於平等地位, 「地主」一詞非專有名詞, 而是普通名詞, 顧名思義即土地所有權人, 無負面評價, 且不再為制裁對象。

注: 本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

自耕農與地主, 許文昌老師

文章編號: 416654

發布日期: 2019/10/10

其他關鍵詞: 自耕農

文章資訊

- 文章編號: 416654
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2019/10/10
- 關鍵詞: 自耕農、地主
- 爬取時間: 2025-02-02 20:49:02
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=416654>)

內文

憲法第143條第4項規定:「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。」準此,扶植自耕農為我國之農地政策。另,自耕農與地主二名詞,隨著時代演變而有不同之意涵:

• (一) 第一階段農地改革時期:民國38年實施三七五減租(依據:耕地三七五減租條例,仍繼續施行中,惟僅適用於民國89年1月27日前成立三七五租約之土地),民國40年實施公地放領(依據:台灣省放領公有耕地扶植自耕農實施辦法,已廢止),民國42年實施耕者有其田(依據:實施耕者有其田條例,已廢止),三者統稱為第一階段農地改革。當時處於農業社會,農地為主要生產手段,大量農民爭逐有限農地,造成地主壓迫佃農現象。為扶植佃農,制裁地主,因此推行「耕者有其田」措施。當時,自耕農與地主二名詞之意涵如下:

1. 自耕農:指自任耕作而言,即以自己勞力耕作於自己土地之農民。
2. 地主:依據已廢止之實施耕者有其田條例第6條規定:「本條例所稱地主,指以土地出租與他人耕作之土地所有權人,其不自任耕作,或雖自任耕作而以雇工耕作為主體者,其耕地除自耕部分外以出租論。但菓園、茶園、工業原料、改良機耕與墾荒等雇工耕作,不在此限。土地所有權人,或其家屬,因依法應徵召在營服役期間,將其自耕地託人代耕者,仍以自耕論。」準此,地主為法律專有名詞,存在負面評價,具可責罰性。消滅地主之方法有三:

1. 踢去地主：將地主之土地充公，亦即沒收地主之土地。此為共產國家進行土地改革，所採用之手段。踢去地主恐侵害私人財產權，故不為民主國家所採用。

2. 買去地主：徵收或收買地主之土地，放領給佃農。我國過去推行土地改革，實施耕者有其田措施，即屬買去地主。

3. 稅去地主：以課稅手段去除地主手中之不勞而獲，或以課稅手段迫使地主出售其閒置未利用之土地。我國土地政策乃實施平均地權，平均地權之主要策略就是稅去地主。

•（二）現代時期：時至今日處於工商業社會，農地已非主要生產手段，農民務農意願低落，農業勞動力不足，並漸趨老化，造成農地荒廢。為鼓勵土地所有權人將其閒置農地出租，因此推行「小地主大佃農」政策（意謂有意願務農而無農地之農民向眾多小地主承租土地，因而形成大佃農，以擴大農場經營規模）。此時，自耕農與地主二名詞之意涵如下：

1. 自耕農：因應農業機械化，農民直接經營農業，雖不自任耕作或雖自任耕作而以雇工耕作為主體，皆屬自耕農。

2. 地主：已非法律之專有名詞，而是普通名詞。地主之意義，顧名思義，即土地所有權人。地主為中立評價，不具可責罰性。

總之，第一階段農地改革將租賃雙方稱為地主與佃農（詳見已廢止之實施耕者有其田條例第6條及已廢止之實施耕者有其田條例臺灣省施行細則第2條）。時至今日，已改稱為出租人與承租人（詳見農業發展條例第21條）。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下