

法規名稱：平均地權條例施行細則

修正日期：民國 111 年 08 月 16 日

當次沿革：中華民國 111 年 8 月 16 日行政院院臺建字第 1110024095 號令修正發布第 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定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，指承租耕地實際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勘。

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，建築基地改良得併同雜項執照申請驗證，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。

共同共有土地，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照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。

## 第五章 漲價歸公

### 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。
- 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公告土地現值為準。
- 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。

共同共有土地分割，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 69-1 條

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二第一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 74-1 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項權利人協調；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、承租人或他項權利人同意註銷租約或塗銷他項權利。

#### 第 74-2 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 78-1 條

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一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。

#### 第 79-1 條

區段徵收範圍內讓售、撥用或標售之各宗土地得依其區位、使用性質調整其讓售、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 79-2 條

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制費。
- 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 82-1 條

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。

十、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、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，或採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 84-1 條

依前條第三項規定留供重劃區內增加建設、管理、維護之費用部分，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。
- 十、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規定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。