地價相關法令彙編

臺南市政府地政局 編印

中華民國 106 年 6 月

目　　錄

壹、基本法規

土地法.....1
土地法施行法.....32
平均地權條例.....38
平均地權條例施行細則.....62
土地徵收條例.....90
土地徵收條例施行細則.....109

貳、地價法規

一、土地徵收
土地徵收補償市價查估辦法.....128
直轄市或縣（市）政府辦理土地徵收業務作業費基準.....136
二、公告現值、公告地價
地價調查估計規則.....138
土地所有權移轉或設定典權申報現值作業要點.....146
辦理更正公告地價、公告土地現值作業注意事項.....149
辦理申報地價補充要點.....150
土地分割改算地價原則.....151
土地合併改算地價原則.....164
共有土地所有權分割改算地價原則.....186
公共設施保留地地價加權平均計算方式須知.....223
三、地價及標準地價評議委員會
地價及標準地價評議委員會組織規程.....229
地價及標準地價評議委員會組織規程補充規定.....232
地價及標準地價評議委員會評議會議作業規範.....233
四、實價登錄
不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法.....235
五、不動產估價師
不動產估價師法.....240
不動產估價師法施行細則.....248
不動產估價技術規則.....253
六、其他
地價基準地選定及查估要點.....282
都市地區地價指數查編要點.....284
辦理都市地區地價指數查編工作注意事項.....292

參、賦稅法規

土地稅法（節錄）..... 294

肆、本市自治條例及行政法規

臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例.....306
臺南市實施地價調查估計作業規定.....315
臺南市地價調查用建築改良物標準單價表.....339
臺南市地價調查用建築改良物耐用年數及折舊率表.....341
臺南市地價調查用建築改良物裝潢設備費用參考表.....342
臺南市繁榮街道路線價區段宗地單位地價計算原則.....343
臺南市都市計畫特殊公共設施保留地地價查估基準.....353
臺南市政府評估協議價購價格及一併價購作業要點.....354
臺南市各地政事務所提供地價資料收費標準.....356
臺南市政府執行平均地權條例第八十一條之二裁罰基準.....357
臺南市政府地政局及所屬各地政事務所申報登錄不動產成交案件
實際資訊查核規定.....358

行政救濟(市價徵收補償).....366

土地法

1. 中華民國十九年六月三十日國民政府制定公布全文 397 條；並自中華民國二十五年三月一日施行
2. 中華民國三十五年四月二十九日國民政府修正公布全文 247 條
3. 中華民國四十四年三月十九日總統修正公布第 18 條條文
4. 中華民國六十四年七月二十四日總統（64）台統（一）義字第 3366 號令修正公布第 16、18、21、30、37、39、51、58、72、73、104、222 條；並增訂第 30-1、34-1、37-1、46-1、46-2、46-3、73-1、75-1、79-1 條
5. 中華民國七十八年十二月二十九日總統（78）華總（一）義字第 7096 號令修正公布第 37-1、41、44、58、64、67、76、78、79、215、217、219、222、223、225、227、228、230、231、232、237、241、242 條條文；並增訂第 44-1、47-1、47-2、79-2 條條文；並刪除第 243 條條文
6. 中華民國八十四年一月二十日總統(84)華總(一)義字第 0328 號令修正公布第 37-1 條條文
7. 中華民國八十九年一月二十六日總統（89）華總（一）義字第 8900017430 號令修正公布第 4、8、19、20、22、25～29、31、32、34-1、38～40、42、45、52、53、55、57、59、64、73-1、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、247 條條文；並刪除第 30、30-1、33、223 條條文
8. 中華民國九十年十月三十一日總統（90）華總一義字第 9000213990 號令修正公布第 17、19、20、34-1、37、37-1、44-1、47、214 條條文；並增訂第 34-2 條條文；並刪除第 21、22、23、218 條條文
9. 中華民國九十四年六月十五日總統華總一義字第 09400088851 號令修正公布第 14 條條文
10. 中華民國九十五年六月十四日總統華總一義字第 09500085191 號令修正公布第 69 條條文
11. 中華民國一百年六月十五日總統華總一義字第 10000122981 號令修正公布第 34-1、172 條條文；刪除第 8、34、175 條條文中華民國一百零一年十二月二十五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，自一百零二年一月一日起改由財政部「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 30-1 條 （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 34-1 條 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，於公同共有準用之。

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 34-2 條 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 37-1 條 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他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 44-1 條 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 46-1 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。

第 46-2 條 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 46-3 條 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 47-1 條 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 47-2 條 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、審查并公告。

五、登記發給書狀并造冊。

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，逾期不起訴者，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 73-1 條 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 75-1 條 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，依左列之規定：

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 79-1 條 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 79-2 條 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曬圖或複製圖者。

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

部或一部依法征收整理重劃，再照征收原價分宗放領，但得加收整理土地所需之費用。

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

第 三 章 房屋及基地租用

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份抵付房租。

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，未經依法規定地價之地方，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，但以其未失效能部份之價值為限。

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 第一百零七條至第一百十三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，由直轄市或縣（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，依本法之規定征稅。

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，不得用任何名目征收或附加稅款。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，得依法征收工程受益費。

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，但應減去因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征收一次，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征收之。

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，依前條稅率征收，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，其超過部份加征千分之二。

二、超過累進起點地價百分之一千以下者，除按前款規定征收外，就其已超過百分之五百部份加征千分之三。

三、超過累進起點地價百分之一千五百以下者，除按前款規定征收外，就其已超過百分之一千部份加征千分之五，以後每超過百分之五百，就其超過部份追加千分之五，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，應於依法使用前加征空地稅。

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，應於依法使用前加征荒地稅。

前項荒地稅，不得少於應征之地價稅，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，征收之。

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征收之。

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，征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以下者，除按前款規定征收外，就其已超過百分之一

百部份征收百分之四十。

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征收外，就其超過百分之二百部份征收百分之六十。

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征收外，就其超過部份征收百分之八十。

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

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征收之。

前項土地設有典權者，其增值稅得向典權人征收之，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，按年征稅，其最高稅率不得超過千分之十。

第 186 條 建築改良物稅之征收，於征收地價稅時為之，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，免予征稅。

第 188 條 農作改良物不得征稅。

第 189 條 地價每畝不滿五百元之地方，其建築改良物應免予征稅。

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，免征土地稅及改良物稅。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，免稅或減稅。

第 194 條 因保留征收或依法律限制不能使用之土地，概應免稅。但在保留征收期內，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，免征地價稅。

第 196 條 因土地征收或土地重劃，致所有權有移轉時，不征收土地增值稅。

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

第 198 條 農地因農人施用勞力與資本，致地價增漲時，不征收土地增值稅。

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，仍應繼續征稅。

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，按月加征所欠數額百分二以下之罰鍰，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，依第二百條之規定加征罰鍰。

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 土地征收

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，征收私有土地。但征收之範圍，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，得征收私有土地。但應以法律規定者為限。

第 210 條 征收土地，遇有名勝古蹟，應於可能範圍內避免之。名勝古蹟已被征收土地區內者，應於可能範圍內保存之。

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

第 212 條 因左列各款之一征收土地，得為區段征收。

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。

前項區段征收，謂於一定區域內之土地，應重新分宗整理，而為全區土地之征收。

第 213 條 因左列各款之一，得為保留征收。

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。

前項保留征收，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征收之範圍，並禁止妨礙征收之使用。

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 征收之土地，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征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人者，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，不得征收之。但征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 征收程序

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 征收土地，應由需用土地人擬具詳細征收計畫書，並附具征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，有二人以上聲請征收時，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，不視為被征收土地應有之負擔。

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 征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征收土地，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 被征收土地之所有權人，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 征收補償

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 保留征收之土地應補償之地價，依征收時之地價。

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

第 245 條 因土地一部份之征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

1. 中華民國二十四年四月五日國民政府公布；並自中華民國二十五年三月一日施行
2. 中華民國三十五年四月二十九日國民政府修正公布
3. 中華民國七十九年一月五日總統（79）華總（一）義字第 0065 號令修正公布第 11、54 條條文；增訂第 17-1、19-1 條條文；並刪除第 14條條文
4. 中華民國八十九年十二月二十日總統（89）華總一義字第 8900301090號令修正公布第 4～6、9、15、24～26、28、31、34、36、44、45、54、55、58、59 條條文；並刪除第 37～39 條條文
5. 中華民國九十一年十二月十一日總統華總一義字第 09100239040 號令修正公布第 40 條條文
6. 中華民國一百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，應由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 17-1 條 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 19-1 條 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 土地法第一百十五條、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，並應儘量避免耕地。

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准備案。

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。

平均地權條例

1.中華民國四十三年八月二十六日總統制定公布全文 47 條
2.中華民國四十七年七月二日總統修正公布全文 54 條
3.中華民國五十三年二月六日總統修正公布全文 60 條
4.中華民國五十七年二月十二日總統修正公布全文 73 條
5.中華民國六十一年十一月十一日總統修正公布第 32 條條文
6.中華民國六十六年二月二日總統令修正公布名稱及全文 87 條（原名稱：實施都市平均地權條例）
7.中華民國六十九年一月二十五日總統(69)台統(一)義字第 517 號令修正公布第 41 條條文
8.中華民國七十五年六月二十九日總統(75)華總(一)義字第 3401 號令修正公布第 3、4、6、7、10、15、16、18～26、28～31、33～35、41、42、45～47、50～55、56～60、62、63、65～67、71～73、76～79 條條文；增訂第 26-1、35-1、42-1、47-1、47-2、55-1、55-2、60-1、60-2、62-1、63-1、64-1、81-1 條條文；刪除第 8、9、27、43、48、49、68～70、80、82、84 條條文
9.中華民國七十八年十月三十日總統（78）華總（一）義字第 5913 號令修正公布第 20 條條文
10. 中華民國八十三年二月二日總統(83)華總(一)義字第 0595 號令修正公布第 42、42-1 條條文
11. 中華民國八十八年六月三十日總統（88）華總（一）義字第 8800149820 號令修正公布第 47-1 條條文
12. 中華民國八十九年一月二十六日總統（88）華總（一）義字第 8900017380 號令修正公布第 3、45、51、55-2 條條文
13. 中華民國九十年六月二十日總統（90）華總一義字第 9000116990 號令修正公布第 2、5、13、42、56、87 條條文；並增訂第 19-1、35-2、35-3、37-1、38-1 條條文；定自中華民國九十年七月一日施行
14. 中華民國九十一年一月三十日總統華總一義字第 09100018220 號令修正公布第 40 條條文
15. 中華民國九十一年五月二十九日總統華總一義字第 09100108300 號令修正公布第 12、42-1、46、47-2、56、58、59、87 條條文；修正之第 46 條之施行日期，由行政院定之中華民國九十一年七月三十一日行政院院臺內字第 0910038096 號令發布第 46 條定自九十一年九月一日施行
16. 中華民國九十三年一月十四日總統華總一義字第 09300007301 號令修正公布第 40 條條文
17. 中華民國九十四年一月三十日總統華總一義字第 09400016311 號令修正公布第 40 條條文

18. 中華民國九十八年十二月三十日總統華總一義字第 09800323281 號令修正公布第 41 條條文
19. 中華民國一百年六月十五日總統華總一義字第 10000122951 號令修正公布第 56、64 條條文；刪除第 6 條條文
20. 中華民國一百年十二月三十日總統華總一義字第 10000294931 號令修正公布第 47、87 條條文；增訂第 81-2 條條文；施行日期，由行政院定之
    中華民國一百零一年六月二十七日行政院院臺建字第 1010135254 號令發布定自一百零一年八月一日施行
21. 中華民國一百零六年五月十日總統華總一義字第 10600056451 號令修正公布第 14、17 條條文

第 一 章 總則

第 1 條 平均地權之實施，依本條例之規定；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，每二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。應納地價稅額因公告地價調整致納稅義務人繳納困難者，得於規定繳納期間內，向稅捐稽徵機關申請延期或分期繳納，延期繳納期間不得逾六個月，分期繳納期間不得逾一年。

前項延期或分期繳納辦法，直轄市及縣（市）政府得依社會經濟情況及實際需要定之。。

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 19-1 條 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，第一項之稅率按千分之二計徵。

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、體育場所用地。

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 26-1 條 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閒者。

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土地先行公告，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 35-1 條 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 35-2 條 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 35-3 條 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 37-1 條 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 38-1 條 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 42-1 條 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 47-1 條 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 47-2 條 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，應事先通知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 55-1 條 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 55-2 條 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。

依第一項規定折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 60-1 條 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 60-2 條 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 62-1 條 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 63-1 條 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 64-1 條 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 81-1 條 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 81-2 條 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 83-1 條 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。時公開出售，不受土地法第二十五條之限制。

平均地權條例施行細則

1. 中華民國六十六年四月一日行政院（66）台內字第 2550 號令訂定發布
2. 中華民國六十八年三月二十二日行政院（68）台內字第 2726 號令修正發布第 85 條條文
3. 中華民國六十八年八月七日行政院（68）台內字第 7845 號令修正發布第 29、52、56、59、60、61、66 條條文
4. 中華民國六十九年七月十日行政院（69）台內字第 7876 號令修正發布第 85 條條文
5. 中華民國七十二年二月二十三日行政院（72）台財字第 3286 號令修正發布第 34 條條文
6. 中華民國七十三年一月二十六日行政院（73）台內字第 1231 號令修正發布第 9、92 條條文
7. 中華民國七十七年四月二十七日行政院（77）台內字第 10331 號令修正發布
8. 中華民國七十九年四月二十七日行政院（79）台內字第 09201 號令修正發布第 64、70、71、79、88 條條文；並增訂第 78-1 條條文
9. 中華民國八十一年四月六日行政院（81）台內字第 11482 號令修正發布第 7、11、40、82、84、86、87、93、96 條條文；並增訂第 79-1 條條文
10. 中華民國八十三年七月十八日行政院（83）台內字第 27506 號令修正發布第 9、55、61、62、87 條條文及附件三、附件四；並增訂第84-1 條條文
11. 中華民國八十七年八月五日行政院令修正發布第 69、74、78-1、79、79-1、80、84、84-1、85 條條文；並增訂第 69-1、74-1、74-2、79-2 條條文
12. 中華民國八十八年十月六日行政院令修正發布第 2、14、40、42、43、49、63、87、95 條條文
13. 中華民國九十一年四月三日行政院（91）院臺內字第 0910010228 號令修正發布第 2 條條文
14. 中華民國九十一年九月十一日行政院院臺內字第 0910042899 號令修正發布第 84、84-1 條條文
15. 中華民國九十二年十月十五日行政院院臺內字第 0920047576 號令修正發布第 3、5、7、12、15、17、21、27、34、35、37、38、40、42、43、46、47、54、60、63、81、84-1、90、93～99 條條文；刪除第 2、61、62 條條文；並增訂第 82-1 條條文
16. 中華民國九十四年十二月十六日行政院院臺建字第 0940045284 號令修正發布第 14、24 條條文及第 57 條條文之附件四
17. 中華民國九十五年十月二十五日行政院院臺建字第 0950046684 號令修正發布第 82-1、88 條條文
18. 中華民國一百年十一月二十四日行政院院臺建字第 1000058618 號令修正發布第 74、91 條條文

19. 中華民國一百零三年一月十三日行政院院臺建字第 1020075757 號令修正發布第 16、17、21、22、26、29、30、40、43、48、55、58、63 條條文；並刪除第 6、7 條條文
20. 中華民國一百零四年六月二十二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、舖築道路等。

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。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一半深度為準。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。

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 69-1 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，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 84-1 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。

附件一

地價稅累進起點起價之計算公式（平均地權條例施行細則第二十七條附件）

地價稅累起點地價＝

$$\frac{\text{直轄市或縣（市）規定地價總額－（工業用地地價＋礦業用地地價＋農業用地地價＋免稅地地價）}}{\text{直轄市或縣（市）規定地價總面積（公畝）－（工業用地面積＋礦業用地面積＋農業用地面積＋免稅地面積）（公畝）}} \times 7$$

[附件二]

稅級別	計　　算　　公　　式
第一級	應徵稅額＝課稅地價(未超過累進起點地價者)×稅率(10‰)
第二級	應徵稅額＝課稅地價(超過累進起點地價未達五倍者)×稅率(15‰)－累進差額(累進起點地價×0.005)
第三級	應徵稅額＝課稅地價(超過累進起點地價五倍至十倍者)×稅率(25‰)－累進差額(累進起點地價×0.065)
第四級	應徵稅額＝課稅地價(超過累進起點地價十倍至十五倍者)×稅率(35‰)－累進差額(累進起點地價×0.175)
第五級	應徵稅額＝課稅地價(超過累進起點地價十五倍至二十倍者)×稅率(45‰)－累進差額(累進起點地價×0.335)
第六級	應徵稅額＝課稅地價(超過累進起點地價二十倍以上者)×稅率(55‰)－累進差額(累進起點地價×0.545)

[附件三]土地漲價總數額之計算公式

土地漲價總數額＝申報土地移轉現值－原規定地價或前次移轉時所申報之土地移轉現值

$$\times\frac{\text{台灣地區消費者物價總指數}}{100} - \text{（改良土地費用＋工程受益費＋土地重劃負擔總費用）}$$

第五十七條附件四土地增值稅應徵稅額之計算公式

附件四　土地增值稅應徵稅額之計算公式

稅級別	計　　算　　公　　式
第一級	應徵稅額=土地漲價總數額【超過原規定地價或前次移轉時申報現值（按臺灣地區消費者物價總指數調整後）未達百分之一百者】×稅率（20%）
第二級	應徵稅額=土地漲價總數額【超過原規定地價或前次移轉時申報現值（按臺灣地區消費者物價總指數調整後）在百分之一百以上未達百分之二百者】×【稅率（30%）-[(30%-20%)×減徵率]】－累進差額（按臺灣地區消費者物價總指數調整後之原規定地價或前次移轉現值×A） 註：持有土地年限未超過 20 年者，無減徵，A 為 0.10 持有土地年限超過 20 年以上者，減徵率為 20%，A 為 0.08 持有土地年限超過 30 年以上者，減徵率為 30%，A 為 0.07 持有土地年限超過 40 年以上者，減徵率為 40%，A 為 0.06
第三級	應徵稅額=土地漲價總數額【超過原規定地價或前次移轉時申報現值（按臺灣地區消費者物價總指數調整後）在百分之二百以上者】×【稅率（40%）-[(40%-20%)×減徵率]】－累進差額（按臺灣地區消費者物價總指數調整後之原規定地價或前次移轉現值×B） 註：持有土地年限未超過 20 年者，無減徵，B 為 0.30 持有土地年限超過 20 年以上者，減徵率為 20%，B 為 0.24 持有土地年限超過 30 年以上者，減徵率為 30%，B 為 0.21 持有土地年限超過 40 年以上者，減徵率為 40%，B 為 0.18

修正說明：配合九十四年一月三十日修正施行之土地稅法第三十三條及本條例第四十條長期持有減徵之規定，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、百分之三十、百分之四十，修正附件四土地增值稅應徵稅額之計算公式。

附件五

預計抵價地之總面積、預計抵價地之總地價、原土地所有權人應領抵價地或優先買回土地之權利價值、原土地所有權人應領抵價地或優先買回土地面積、原土地所有權人實際領回抵價地地價之計算公式

一、預計抵價地之總面積＝申領抵價地總面積＋優先買回土地總面積。
二、預計抵價地之總地價＝∑各宗預計抵價地之面積×各該土地評定之單位地價。
三、原土地所有權人應領抵價地或優先買回土地之權利價值＝二式×(該所有權人被徵收土地應領補償地價÷區段徵收補償地價總額)
四、原土地所有權人應領抵價地或優先買回土地面積＝三式÷該土地評定之單位地價。
五、原土地所有權人實際領回抵價地之地價＝該所有權人實際領回抵價地面積×該抵價地評定之單位地價。

[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＝徵收補償地價＋公共設施費用×該土地所有權人提出優先買回之土地評定地價／（區段徵收範圍內標讓售土地評定地價＋有償撥供需地機關之土地評定地價＋全部申領抵價地評定地價＋留供申請優先買回之土地之評定地價）。

[附件七]

重劃前某戶平均申報單位地價、重劃後某戶分配土地申報地價總額、重劃後某宗土地申報地價總額及重劃後某宗土地申報單位地價之計算公式

一、某戶參加重劃各宗土地重劃前總申報地價/某戶參加重劃各宗土地重劃前總面積＝重劃前某戶平均申報單位地價。
二、一式×重劃後某戶分配各宗土地總面積＝重劃後某戶分配土地申報地價總額。
三、二式×（某宗土地評定重劃後總地價/某戶分配土地重劃後總評定地價）＝重劃後某宗土地申報地價總額。
四、三式÷該宗土地重劃後面積＝重劃後某宗土地申報單位地價。

土地徵收條例

1. 中華民國八十九年二月二日總統（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
2. 中華民國九十一年十二月十一日總統華總一義字第 09100239080 號令增訂公布第 36-1 條條文
3. 中華民國一百零一年一月四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

   中華民國一百零一年七月二十日行政院院臺建字第 1010040049 號令發布第 30 條定自一百零一年九月一日施行

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。

十、其他依法得徵收土地之事業。

第 3-1 條 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 3-2 條 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研擬開發範圍，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 13-1 條 前條所稱徵收計畫書，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 18-1 條 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中者，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；其已辦竣公同共有繼承登記者，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 34-1 條 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 36-1 條 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 43-1 條 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價折算之。

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 52-1 條 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

1. 中華民國九十一年四月十七日內政部（91）台內地字第 0910005532 號令訂定發布全文 66 條；並自發布日施行
2. 中華民國九十五年十二月八日內政部內授中辦地字第 0950053136 號令修正發布第 52 條條文
3. 中華民國九十八年十月二十三日內政部內授中辦地字第 0980050755 號令修正發布第 51 條條文
4. 中華民國一百零一年六月二十七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一百零一年一月四日修正之第 30 條條文施行之日（一百零一年九月一日）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 2-1 條 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 11-1 條 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前，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 31-1 條 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，應提出補償承租人之證明文件。

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、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之證明文件。

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他項權利人協調；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、承租人或他項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 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 48-1 條 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 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、電信管線工程需施設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 依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。

第十三條附表

〈所有權人陳述意見及相關回應處理情形一覽表〉

編號	所有權人姓名	陳述日期	陳述意見內容	回應及處理結果

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）＝∑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×【A_1÷A】×【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÷領回土地之公有土地總補償地價】

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×【A_2÷A】×【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÷農地重劃區領回土地之公有土地總補償地價】

七、各公有土地領回土地之面積＝（V_1＋V_2）÷該宗領回土地之評定單位地價

第五十條附件二

一、全區預計抵價地面積（A_1）＝全區之徵收土地總面積×抵價地比例

二、農地重劃區預計增加之抵價地面積（A_2）＝農地重劃區之徵收土地面積×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）＝（∑規劃供抵價地分配之各分配街廓面積×各該分配街廓評定之單位地價）×（A÷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×【A_1÷A】×【該所有權人申請領回抵價地之補償地價÷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×【A_2÷A】×【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÷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）÷該領回土地之評定單位地價

土地徵收補償市價查估辦法

1. 中華民國一百零一年六月五日內政部台內地字第 1010199193 號令訂定發布全文 31 條；並自土地徵收條例第 30 條條文施行之日（一百零一年九月一日）施行
2. 中華民國一百零三年十一月十四日內政部台內地字第 1031302454 號令修正發布全文 33 條；施行日期並另定之中華民國一百零四年一月三十日內政部台內地字第 10413006727 號令定自一百零四年三月一日施行

第 1 條 本辦法依土地徵收條例（以下簡稱本條例）第三十條第四項規定訂定之。

第 2 條 本辦法用詞定義如下：

一、市價：指市場正常交易價格。

二、比準地：指地價區段內具代表性，以作為查估地價區段內各宗土地市價比較基準之宗地，或作為查估公共設施保留地毗鄰非公共設施保留地區段地價之宗地。

第 3 條 直轄市或縣（市）主管機關依本辦法規定辦理土地徵收補償市價查估時，得將查估程序全部或一部委託不動產估價師辦理，委託費用由需用土地人負擔。

不動產估價師受託查估土地徵收補償市價者，應依本辦法辦理。

第 4 條 土地徵收補償市價查估之辦理程序如下：

一、蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。

二、調查買賣或收益實例、繪製有關圖籍及調查有關影響地價之因素。

三、劃分或修正地價區段，並繪製地價區段圖。

四、估計實例土地正常單價。

五、選取比準地及查估比準地地價。

六、估計預定徵收土地宗地單位市價。

七、徵收土地宗地單位市價提交地價評議委員會評定。

第 5 條 前條第一款所定基本圖籍及資料，包括下列事項：

一、不動產相關資料、都市計畫地籍套繪圖、非都市土地使用分區圖、街道圖、都市計畫圖說、禁限建範圍圖、預定徵收土地地籍圖、土地使用計畫圖、河川或排水圖籍。

二、地籍圖檔。

三、地價區段略圖。

四、其他有關圖籍及資料。

第 6 條 依第四條第二款調查實例，以蒐集市場買賣實例為主，並得蒐集市場收益實例。調查實例應填寫買賣實例調查估價表或收益法調查估價表。

前項所稱收益實例，指租賃權或地上權等他項權利，且具有租金或權利金等對價給付之實例。

第一項調查得採用當事人、四鄰、不動產估價師、不動產經紀人員、地政士、金融機構、公有土地管理機關、司法機關或有關機關（構）之資訊。

第 7 條 買賣或收益實例如有下列情形之一，致價格明顯偏高或偏低者，應先作適當之修正，記載於買賣實例或收益法調查估價表。但該影響交易價格之情況無法有效掌握及量化調整時，應不予採用：

一、急買急賣或急出租急承租。

二、期待因素影響之交易。

三、受債權債務關係影響之交易。

四、親友關係人間之交易。

五、畸零地或有合併使用之交易。

六、地上物處理有糾紛之交易。

七、拍賣。

八、公有土地標售、讓售。

九、受迷信影響之交易。

十、包含公共設施用地之交易。

十一、人為哄抬之交易。

十二、與法定用途不符之交易。

十三、其他特殊交易。

第 8 條 買賣或收益實例除依前條規定辦理外，並應就下列事項詳予查證確認後，就實例價格進行調整，並記載於買賣實例或收益法調查估價表：

一、交易價格、租金或權利金等及各項稅費之負擔方式。

二、有無特殊付款方式。

三、實例狀況。

四、有無基本機電、裝修以外之其他建物裝潢費用。

第 9 條 土地徵收補償市價查估應調查影響之區域因素，包括土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、環境污染、工商活動、房屋建築現況、

土地利用現況及其他影響因素之資料等。

前項影響區域因素之資料，應依地價區段勘查表規定之項目勘查並填寫。

第 10 條 劃分地價區段時，應攜帶地籍圖及地價區段勘查表實地勘查，原則以鄉（鎮、市、區）為單位，斟酌地價之差異、當地土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、環境污染、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況及其他影響地價因素，於地籍圖上將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段。

非建築用地中經依法允許局部集中作建築使用且其地價有顯著差異時，應就該建築使用之土地單獨劃分地價區段。非都市土地及都市計畫農業區、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，在同一區段範圍內，得將地價相近且使用情形相同而地段不相連之零星建築用地，視為一個地價區段另編區段號。

公共設施保留地應單獨劃分地價區段，並得視臨街情形或原建築使用情形再予細分。

帶狀公共設施保留地穿越數個地價不同之區段時，得視二側非保留地地價區段之不同，分段劃分地價區段。

同一公共設施保留地分次徵收時，得視為同一公共設施保留地劃設地價區段。

第 11 條 地價區段之界線，應以地形地貌等自然界線、道路、溝渠或使用分區、編定使用地類別等使用管制之界線或適當之地籍線為準。

第 12 條 地價區段圖以地籍圖繪製或由電腦產製，應以紅線標示地價區段界線，並註明區段號、比準地位置、比準地地價、主要街道與重要公共設施位置及名稱。

第 13 條 以買賣實例估計土地正常單價方法如下：

一、判定買賣實例情況，非屬特殊情況者，買賣實例總價格即為正常買賣總價格；其為特殊情況者，應依第七條及第八條規定修正後，必要時並得調查鄰近相似條件土地或房地之市場行情價格，估計該買賣實例之正常買賣總價格。

二、地上無建築改良物（以下簡稱建物）者，計算土地

正常買賣單價。其公式如下：

土地正常買賣單價＝正常買賣總價格÷ 土地面積

三、地上有區分所有建物，買賣實例為其中部分層數或區分單位者，其土地正常買賣單價之計算程序如下：

（一）該買賣實例土地權利價格＝該買賣實例房地價格－該買賣實例建物成本價格。

（二）該買賣實例土地權利單價＝該買賣實例土地權利價格÷ 該買賣實例土地持分面積。

（三）土地正常買賣單價之估計，以前目土地權利單價為準，並考慮樓層別效用價差調整。

四、地上有建物，且買賣實例為全部層數者，其土地正常買賣單價之計算程序如下：

（一）該買賣實例土地價格＝該買賣實例房地價格－該買賣實例建物成本價格。

（二）土地正常買賣單價＝該買賣實例土地價格÷該買賣實例土地面積。

第 14 條 以收益實例查估比準地收益價格之方法，依不動產估價技術規則第三章第二節規定辦理。

第 15 條 買賣或收益實例之土地上有建物者，其建物成本價格之估計，依不動產估價技術規則第三章第三節規定辦理。

第 16 條 依本辦法辦理查估之建物面積，已辦理登記者，以建物登記之面積為準；其全部或部分未辦理登記者，以實際調查之面積為準。

第 17 條 依第十三條估計之土地正常單價或第十四條採用之收益實例租金或權利金應調整至估價基準日。

前項估價基準日為每年九月一日者，案例蒐集期間以當年三月二日至九月一日為原則。估價基準日為三月一日者，案例蒐集期間以前一年九月二日至當年三月一日為原則。

前項案例蒐集期間內無適當實例時，得放寬至估價基準日前一年內。

第 18 條 比準地應於預定徵收土地範圍內各地價區段，就具代表性之土地分別選取。都市計畫區內之公共設施保留地毗

鄰之地價區段，亦同。

第 19 條 比準地比較價格之查估，應填載比較法調查估價表，其估計方法如下：

一、就第十七條估價基準日調整後之土地正常單價中，於同一地價區段內選擇一至三件比較標的。

二、將前款比較標的價格進行個別因素調整，推估比準地試算價格。

三、考量價格形成因素之相近程度，決定比準地地價。

地價區段內無法選取或不宜選取比較標的者，得於其他地區選取，估計時應進行區域因素及個別因素調整。

第一項第二款及前項區域因素及個別因素調整，分別依影響地價區域因素評價基準表及影響地價個別因素評價基準表之最大影響範圍內調整。

以收益法估計之比準地收益價格，與第一項估計之比較價格，經綜合評估，視不同價格所蒐集資料之可信度，考量價格形成因素之相近程度，決定比準地地價。

比準地地價之決定理由應詳予敘明於比準地地價估計表。

第 20 條 預定徵收土地宗地市價應以第十八條選取之比準地為基準，參酌宗地條件、道路條件、接近條件、周邊環境條件及行政條件等個別因素調整估計之。但都市計畫範圍內之公共設施保留地，不在此限。

前項宗地條件、道路條件、接近條件、周邊環境條件及行政條件等影響地價個別因素依影響地價個別因素評價基準表之最大影響範圍內調整。

依前二項估計預定徵收土地宗地市價，應填寫徵收土地宗地市價估計表。

第一項預定徵收土地其範圍內各宗地個別因素資料及地籍圖，以需用土地人函文通知直轄市、縣（市）主管機關者為準。

前項宗地個別因素資料之行政條件，依下列方式填寫：

一、非都市土地、都市計畫範圍內公共設施保留地、區段徵收範圍內土地：依徵收計畫報送時之土地使用管制規定填寫。

二、都市計畫範圍內非屬前款公共設施保留地之依法得徵收土地：依都市計畫變更為得徵收土地前之土地

使用管制規定填寫；確無法追溯變更前之使用管制條件者，需用土地人應於清冊相關欄位或報送公文中註明。

第 21 條 比準地地價及宗地市價，應以每平方公尺為計價單位，其地價尾數依下列規定計算：

一、每平方公尺單價在新臺幣一百元以下者，計算至個位數，未達個位數無條件進位。

二、每平方公尺單價逾新臺幣一百元至一千元者，計算至十位數，未達十位數無條件進位。

三、每平方公尺單價逾新臺幣一千元至十萬元者，計算至百位數，未達百位數無條件進位。

四、每平方公尺單價逾新臺幣十萬元者，計算至千位數，未達千位數無條件進位。

依第二十七條土地市價變動幅度調整之宗地市價單價尾數無條件進位至個位數。

第 22 條 都市計畫區內公共設施保留地區段地價以其毗鄰非公共設施保留地之區段地價平均計算。帶狀公共設施保留地穿越數個地價不同之區段時，得分段計算。

前項非公共設施保留地地價區段，以其比準地地價為區段地價，其尾數進位方式依前條規定辦理。

第一項所稱平均計算，指按毗鄰各非公共設施保留地地價區段之區段線比例加權平均計算。毗鄰為公共設施用地區段，其區段地價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地價區段，其區段地價以與該保留地地價區段距離最近之三個同使用性質地價區段為基準，並得參酌區域因素調整估計之區段地價平均計算結果定之。計算結果較高者，應從高計算。

公共設施保留地宗地市價以依第一項計算之區段地價為準，宗地跨越二個以上地價區段者，分別按各該區段之面積乘以各該區段地價之積之和，除以宗地面積作為宗地單位地價，其地價尾數無條件進位至個位數。

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非公共設施保留地區段地

價平均計算為原則。但同一區段徵收範圍內無毗鄰非公共設施保留地者，依第一項規定查估區段地價。

第 23 條 前條第三項公共設施保留地區段地價加權平均計算作業步驟如下：

一、依第四條規定蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。

二、以地籍圖繪製之地價區段圖作為作業底圖。

三、量測公共設施保留地區段毗鄰各非公共設施保留地區段線長度（以下簡稱各區段線長度）：以電腦量測為原則，其長度以公分為最小單位，未滿一公分者，以一公分計。未能由電腦量測者，得採人工作業，以比例尺、求積儀或坐標讀取儀等工具量測，其長度以公尺為最小單位，未滿一公尺者，以一公尺計。

四、以各區段線長度之和為總長度。

五、以毗鄰各非公共設施保留地區段地價乘以各區段線長度，再除以總長度，加總計算公共設施保留地區段地價。

第 24 條 公共設施保留地區段毗鄰之非公共設施保留地，經量測確僅以點相接者，不計入加權平均計算。

第 25 條 公共設施保留地區段地價計算作業應填寫公共設施保留地地價加權平均計算表。

第 26 條 一併徵收其徵收當期已逾原徵收案之徵收補償市價適用期間者，其徵收補償市價依第四條至前條規定查估；未逾原徵收案之徵收補償市價適用期間者，其徵收補償市價查估方式如下：

一、屬公共設施保留地者：依第二十二條至前條規定辦理。

二、非屬公共設施保留地，其土地使用性質與原被徵收土地相同者：按原被徵收土地之宗地地價辦理。

三、非屬公共設施保留地，其土地使用性質與原被徵收土地不同者：以所屬地價區段比準地市價進行個別因素修正或個案查估。

第 27 條 直轄市、縣（市）主管機關計算被徵收土地市價變動幅度之作業步驟如下：

一、分二期蒐集去年九月二日至當年三月一日（現期）

買賣實例、去年三月二日至去年九月一日（基期）買賣實例。

二、分期計算實例市價單價並排序。

三、分期計算排序後百分位數二十五至百分位數七十五間案例市價單價平均值。

四、現期市價單價平均值除以基期市價單價平均值，計算市價變動幅度。

前項市價變動幅度計算之作業分區，原則以鄉(鎮、市、區）為單位，並得將地價變動情形相近之鄉（鎮、市、區）合併計算；鄉（鎮、市、區）內地價變動差異大之地區，得予分開計算。

第 28 條 需用土地人依第二十條第四項所為之通知，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 29 條 依第二十一條計算之宗地市價應於依第二十條第四項所為通知之次年二月底前提供需用土地人，作為通知之次年報送徵收計畫計算徵收補償價額之基準。屬前條第一項但書規定者，應於當年七月底前提供需用土地人，作為當年七月至十二月報送徵收計畫計算徵收補償價額之基準。

第 30 條 依第二十七條計算土地市價變動幅度結果應於每年六月底前送交地價評議委員會評定，於七月前提供需用土地人，作為七月至十二月間調整徵收補償地價之依據。

第 31 條 本辦法所需書、表格式，由中央主管機關定之。

第 32 條 本辦法修正施行前已辦理查估案件，仍適用修正施行前之規定。

第 33 條 本辦法施行日期另定之。

直轄市或縣（市）政府辦理土地徵收業務作業費基準

中華民國89年7月5日台內地字第8977073號函訂定

中華民國101年10月4日台內地字第1010323002號函增訂第5點之1

第1點 為避免直轄市、縣（市）政府自行訂定辦理土地徵收所需作業費（以下簡稱本作業費）差距過大，造成需用土地人編列相關預算之困擾，特訂定本基準，供直轄市、縣（市）政府訂定本作業費時之參考。

直轄市、縣（市）政府辦理區段徵收業務所需作業費，不適用本基準。

第2點 本作業費應由需用土地人負擔。

第3點 直轄市、縣（市）政府得以本作業費辦理之工作如下：

（一）用地範圍勘定。

（二）用地之測量、面積計算、製圖、晒圖。

（三）用地之地籍、地權、地價等資料之調查及造冊。

（四）土地改良物之查估、計算及造冊。

（五）協助需用土地人召開協調、說明會議。

（六）協助需用土地人擬訂徵收土地計畫書及各項圖說。

（七）辦理徵收公告及通知。

（八）異議案件處理。

（九）召開地價評議委員會暨標準地價評議委員會及報備。

（十）陳情案及行政救濟案之處理。

（十一）發放補償費用及辦理存入保管專戶。

（十二）通知受領遷移費人限期遷移。

（十三）徵收成果整理及報備。

（十四）其他徵收作業相關事宜。

前項工作項目委外辦理者，由需用土地人與直轄市、縣（市）政府協議酌予扣除。

第4點 本基準為每公頃八萬元，面積不足一公頃者，以一公頃計。面積超過一公頃者，其小數點部分以每公頃單價相乘後四捨五入計算至百元。

同一用地範圍內因漏列而補辦徵收者，其作業費應併入原案計算之。

第5點 徵收土地面積每公頃以二十筆計算，每增加一筆，另增加作業費一千元。人數以歸戶後三十人計算，每增加一人，另增加作業費三百元。

第5.1點 土地徵收補償市價查估作業由直轄市、縣（市）政府一併辦理者，其查估作業費參考如下：

(一)每公頃新臺幣四萬六千元，面積不足一公頃者，以一公頃計。面積超過一公頃，其小數點部分以每公頃單價相乘後四捨五入計算至百元。

(二)前款每公頃筆數以二十筆計，一公頃超過二十筆者，每筆增加作業費新臺幣五百元。另已報送宗地個別因素清冊有修正者，應按修正筆數計算，每筆新臺幣五百元。

(三)非屬依土地徵收補償市價查估辦法第二十七條第一項期限內送達者，每案加計新臺幣六萬元。

依土地徵收條例第八條申請一併徵收時，一併徵收之查估作業費，須重新查估者，以每案新臺幣一萬元計列；免重新查估者，依前項第二款修正作業費計列。

徵收補償市價查估作業由直轄市、縣(市)政府委託不動產估價師辦理者，以核實支付為原則，不適用第一項規定；由需用土地人委託不動產估價師辦理者，由需用土地人與直轄市、縣(市)政府協議，就第一項收費標準酌予扣除。

需用土地人於依土地徵收補償市價查估辦法第二十七條提供資料時及後續修正資料時，應分別撥付所需查估作業費。

第6點 直轄市、縣（市）政府辦理撤銷徵收業務所需作業費，得以第四點及第五點計收費用基準之半數計列之。

第7點 本作業費以核實支付為原則，第三點所定之工作項目，確因實際執行需要，致原列經費不敷支用者，得敘明事實及理由，並擬具增加作業費之概算明細表，洽需用土地人協調處理。

第8點 直轄市、縣（市）政府依據本基準規定送請需用土地人撥付所需作業費，以代收代付款方式處理，其經費結報依審計法施行細則第二十五條第一項相關規定辦理。

第9點 直轄市、縣（市）政府得視實際需要參考本基準訂定辦理土地徵收業務作業費標準。

地價調查估計規則

1. 中華民國三十五年十月二十八日地政署（35）京價字第 0203 號令訂定發布
2. 中華民國四十三年十一月二十五日內政部（43）內地字第 6021 號代電修正發布；並自發布日起施行
3. 中華民國六十六年六月六日內政部（66）台內地字第 734221 號令修正發布全文 25 條
4. 中華民國七十八年九月二十七日內政部（78）台內地字第 734552 號令修正發布全文 20 條
5. 中華民國八十三年一月十七日內政部（83）台內地字第 8378160 號令修正發布全文 26 條
6. 中華民國八十八年六月二十九日內政部（88）台內地字第 8881328 號令修正發布第 24 條條文
7. 中華民國八十九年五月十九日內政部(89)台內地字第 8964893 號令修正發布第 21 條條文
8. 中華民國九十一年八月三十日內政部台內地字第 0910064053 號令修正發布第 20 條條文
9. 中華民國九十二年三月十四日內政部台內地字第 0920072229 號令修正發布全文 27 條；並自發布日施行
10. 中華民國一百零二年十二月三十一日內政部台內地字第 1020379573號令修正發布第 2、5～9、15、17～19、21、24、27 條條文；除第9、18 條施行日期另定外，自發布日施行

    中華民國一百零三年七月七日內政部台內地字第 10301985253 號令公布定自一百零三年九月二日施行

第 1 條 本規則依土地法施行法第四十條規定訂定之。

依本規則所為之地價調查估計，應符合平均地權條例有關規定。

第 2 條 直轄市或縣（市）地政機關為地價調查估計之主辦機關。

第 3 條 地價調查估計之辦理程序如下：

一、蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。

二、調查買賣或收益實例、繪製地價區段草圖及調查有關影響區段地價之因素。

三、估計實例土地正常單價。

四、劃分或修正地價區段，並繪製地價區段圖。

五、估計區段地價。

六、計算宗地單位地價。

第 4 條 地價調查應以買賣實例為主，無買賣實例者，得調查收益實例。

前項收益實例，係指租賃權或地上權等他項權利，且具有租金或權利金等對價給付之實例。

第 5 條 第三條第一款所定基本圖籍及資料如下：

一、不動產相關資料、都市計畫地籍套繪圖、非都市土地使用分區圖、街道圖、都市計畫圖說、禁限建範圍圖、河川管制範圍圖。

二、地籍圖檔。

三、上期地價分布圖及地價區段略圖。

四、其他有關圖籍及資料。

第 6 條 調查買賣或收益實例時，應依買賣或收益實例調查估價表之項目調查並填寫之。

前項調查得採用不動產成交案件申報登錄之實際資訊，或採用當事人、四鄰、不動產估價師、不動產經紀人員、地政士、金融機構、公有土地管理機關、司法機關或有關機關（構）提供之資訊。

第 7 條 買賣或收益實例如有下列情形之一，致價格明顯偏高或偏低者，應先作適當之修正，記載於買賣或收益實例調查估價表。但該影響交易價格之情況無法有效掌握及量化調整時，應不予採用：

一、急買急賣或急出租急承租。

二、期待因素影響之交易。

三、受債權債務關係影響之交易。

四、親友關係人間之交易。

五、畸零地或有合併使用之交易。

六、地上物處理有糾紛之交易。

七、拍賣。

八、公有土地標售、讓售。

九、受迷信影響之交易。

十、包含公共設施用地之交易。

十一、人為哄抬之交易。

十二、與法定用途不符之交易。

十三、其他特殊交易。

第 8 條 買賣或收益實例除依前條規定辦理外，並應就下列事項詳予查證確認後，就實例價格進行調整，並記載於買賣

或收益實例調查估價表：

一、交易價格、租金或權利金等及各項稅費之負擔方式。

二、有無特殊付款方式。

三、實例狀況。

第 9 條 第三條第二款所定影響區段地價之因素，包括土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、環境污染、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況、發展趨勢及其他影響因素之資料等。

前項影響區段地價之資料，應依地價區段勘查表規定之項目勘查並填寫。

第 10 條 買賣或收益實例之土地上有建築改良物（以下簡稱建物）者，其建物現值，依第十一條至第十三條規定計算。

第 11 條 建物主體構造之種類如下：

一、竹造。

二、土造、土磚混合造。

三、木造。

四、石造。

五、磚造。

六、加強磚造。

七、鋼鐵造或輕鋼架造。

八、鋼筋混凝土造。

九、鋼骨鋼筋混凝土造。

十、鋼骨造。

十一、其他。

第 12 條 建物現值之估計程序如下：

一、計算建物重建價格。其公式如下：

建物重建價格＝建物單價 x 建物面積

二、計算建物累積折舊額。其公式如下：

建物累積折舊額＝建物重建價格 x 建物每年折舊率 x 經歷年數

三、計算建物現值。其公式如下：

建物現值＝建物重建價格—建物累積折舊額

前項建物單價，應以不同主體構造種類之建物標準單價為準。但建物之樓層高度、層數、材料、用途、設計及建築物設備等特殊者，應酌予增減計算之。

第一項建物現值之計算，得簡化為下列公式：

建物現值＝建物單價 x【1 —（年折舊率 x 經歷年數）】x 建物面積。

第 13 條 前條所稱建物面積，已辦理登記者，以建物登記之面積為準；其全部或部分未辦理登記者，以實際調查之面積為準。

第 14 條 以買賣實例估計土地正常單價方法如下：

一、判定買賣實例情況，非屬特殊情況者，買賣實例總價格即為正常買賣總價格；其為特殊情況者，應依第七條及第八條規定修正後，必要時並得調查鄰近相似條件土地或房地之市場行情價格，估計該買賣實例之正常買賣總價格。

二、地上無建物者，計算土地正常買賣單價。其公式如下：

土地正常買賣單價＝正常買賣總價格÷土地面積

三、地上有區分所有建物，買賣實例為其中部分層數或區分單位者，其土地正常買賣單價之計算程序如下：

（一）推估各樓層可出售面積、各樓層房地正常買賣平均單價、車位平均價格及車位數。

（二）估算全棟房地可出售總價格。其公式如下：

全棟房地可出售總價格＝∑〔（各樓層房地正常買賣平均單價 x 各樓層可出售面積）＋（車位平均價格 x 車位數）〕

（三）計算全棟建物現值，依第十二條規定辦理。

（四）估算全棟建物之裝潢、設備及庭園設施等費用。

（五）估算全棟建物買賣正常利潤。

（六）計算土地可出售總價格。其公式如下：

土地可出售總價格＝全棟房地可出售總價格—全棟建物現值—全棟建物之裝潢、設備及庭園設施等費用—全棟建物買賣正常利潤

（七）計算土地正常買賣單價。其公式如下：

土地正常買賣單價＝土地可出售總價格÷基地面積

四、地上有建物，且買賣實例為全部層數者，其土地正常買賣單價之計算程序如下：

（一）計算全棟建物現值，依第十二條規定辦理。

（二）估算全棟建物之裝潢、設備及庭園設施等費用。

（三）估算全棟建物買賣正常利潤。

（四）計算土地正常買賣總價格。其公式如下：

土地正常買賣總價格＝全棟房地正常買賣總價格—全棟建物現值—全棟建物之裝潢、設備及庭園設施等費用—全棟建物買賣正常利潤

（五）計算土地正常買賣單價。其公式如下：

土地正常買賣單價＝土地正常買賣總價格÷基地面積

前項所稱全棟建物買賣正常利潤，應視實際情況敘明理由估計。

第 15 條 建物已不具備使用價值，得將其基地視為素地估價。但應考量建物拆除成本予以調整之。

第 16 條 以收益實例估計土地正常單價之方法，依不動產估價技術規則第三章第二節規定辦理。

第 17 條 地價實例估計完竣後，應將估計之土地正常單價調整至估價基準日。

前項調整後之單價及其調查估價表之編號，應以鄉（鎮、市、區）為單位，製作地價分布圖。

第一項估價基準日指每年九月一日，案例蒐集期間為前一年九月二日至當年九月一日。

第 18 條 劃分地價區段時，應攜帶地籍圖、地價分布圖及地價區段勘查表實地勘查，以鄉（鎮、市、區）為單位，斟酌地價之差異、當地土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、環境污染、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況、發展趨勢及其他影響地價因素，於地籍圖上將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段。

已開闢道路及其二側或一側帶狀土地，其地價與一般地價區段之地價有顯著差異者，得就具有顯著商業活動之繁榮地區，依當地發展及地價高低情形，劃設繁榮街道路線價區段。繁榮街道以外已開闢之道路，鄰接該道路之土地，其地價顯著較高者，得於適當範圍劃設一般路線價區段。

非建築用地中經依法允許局部集中作建築使用且其地價有顯著差異時，應就該建築使用之土地單獨劃分地價

區段。非都市土地及都市計畫農業區、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，在同一區段範圍內，得將地價相近且使用情形相同而地段不相連之零星建築用地，視為一個地價區段另編區段號。

公共設施保留地應單獨劃分地價區段。但其毗鄰之非公共設施保留地均屬相同區段地價之地價區段時，得併入毗鄰之非公共設施保留地劃為同一地價區段。

帶狀公共設施保留地穿越數個地價不同之區段時，得視二側非保留地地價區段之不同，分段劃分地價區段。

第 19 條 地價區段之界線，應以地形地貌等自然界線、道路、溝渠或使用分區、編定使用地類別等使用管制之界線或適當之地籍線為準。繁榮街道路線價區段，應以裡地線為區段界線。路線價區段之界線，應以距離臨街線適當深度範圍為準。

第 20 條 地價區段圖以地籍圖繪製或由電腦產製，應以紅線標示地價區段界線，並註明區段號、區段地價、主要街道及重要公共設施位置與名稱。

第 21 條 估計區段地價之方法如下：

一、有買賣或收益實例估計正常單價之區段，以調整至估價基準日之實例土地正常單價，求其中位數為各該區段之區段地價。

二、無買賣及收益實例之區段，應於鄰近或適當地區選取二個以上使用分區或編定用地相同，且依前款估計出區段地價之區段，作為基準地價區段，按影響地價區域因素評價基準表及影響地價區域因素評價基準明細表，考量價格形成因素之相近程度，修正估計目標地價區段之區段地價。無法選取使用分區或編定用地相同之基準地價區段者，得以鄰近使用性質類似或其他地價區段之區段地價修正之。

估計區段地價之過程及決定區段地價之理由，應填載於區段地價估價報告表。

第一項第一款所稱之中位數，指土地正常單價調整至估價基準日之單價，由高而低依序排列。其項數為奇數時，取其中項價格為中位數；其項數為偶數時，取中間二項價格之平均數為中位數；實例為一個時，以該實例

之土地正常單價為中位數。

影響地價區域因素評價基準，由內政部定之。

第 22 條 區段地價，應以每平方公尺為計價單位，其地價尾數依下列規定計算：

一、區段地價每平方公尺單價在新臺幣一百元以下者，計算至個位數，未達個位數四捨五入。

二、區段地價每平方公尺單價逾新臺幣一百元至一千元者，計算至十位數，未達十位數四捨五入。

三、區段地價每平方公尺單價逾新臺幣一千元至十萬元者，計算至百位數，未達百位數四捨五入。

四、區段地價每平方公尺單價逾新臺幣十萬元者，計算至千位數，未達千位數四捨五入。

公共設施保留地地價區段，其區段地價之尾數，計算至個位數，未達個位數四捨五入。

第 23 條 宗地單位地價之計算方法如下：

一、屬於繁榮街道路線價區段之土地，由直轄市或縣（市）地政機關依繁榮街道路線價區段宗地單位地價計算原則計算。

二、其他地價區段之土地，以區段地價作為宗地單位地價。

三、跨越二個以上地價區段之土地，分別按各該區段之面積乘以各該區段地價之積之和，除以宗地面積作為宗地單位地價。

四、宗地單位地價應以每平方公尺新臺幣元表示，計算至個位數，未達個位數四捨五入。

第 24 條 下列事項應由直轄市或縣（市）地政機關訂定：

一、實施地價調查估計作業規定。

二、繁榮街道路線價區段宗地單位地價計算原則。

三、建物標準單價表。

四、建物耐用年數及每年折舊率。

五、全棟建物之裝潢、設備及庭園設施等費用。

六、土地每單位種植農作改良物面積標準單價或農作改良物每株標準單價。

七、土地收益資本化率及建物收益資本化率。

八、調整至估價基準日地價用之比率。

九、依影響地價區域因素評價基準製作各直轄市、縣

（市）或鄉（鎮、市、區）影響地價區域因素評價基準明細表。

前項規定之事項，於地價調查估計授權地政事務所辦理之地區，得部分授權地政事務所定之。

第 25 條 內政部應對都市土地商業區、住宅區、工業區，依直轄市或縣（市）地政機關調查之地價，每年編製地價指數表二次。

前項編製地價指數表，得委託民間機構辦理。

第 26 條 本規則所定書、表格式，由內政部定之。

第 27 條 本規則自發布日施行。

本規則修正條文，除中華民國一百零二年十二月三十一日修正發布之第九條及第十八條施行日期另定外，自發布日施行。

土地所有權移轉或設定典權申報現值作業要點

中華民國102年11月7日以台內地字第1020335655號/台財稅字第10204664260號令修正發布

第1點 為聯繫地政、稅捐稽徵機關，辦理土地所有權移轉或設定典權申報現值作業，特訂定本要點。

第2點 土地所有權移轉（不包括繼承、法院拍賣及政府徵收）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，填具土地增值稅（土地現值）申報書（用紙由稅捐稽徵機關免費提供），並檢附契約影本及有關文件，共同向主管稽徵機關申報土地移轉現值；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。其為贈與移轉或有遺產及贈與稅法第五條各款情形之一者，當事人應依法另向稅捐稽徵機關申報贈與稅。

第3點 稅捐稽徵機關受理申報時，應於申報書加蓋收件之章註明收件日期文號或黏貼收件貼紙，並製給收件收據。

第4點 稅捐稽徵機關受理申報後，應依土地稅法第三十條及第三十條之一（平均地權條例第四十七條之一及第四十七條之二）規定，審核申報移轉現值，並依下列規定辦理：

（一）申報現值經審核低於公告土地現值者，應於五日內將申報書移送直轄市或縣（市）地政機關依平均地權條例施行細則第四十三條第一項及第三項規定處理。

（二）申報現值經審核不低於公告土地現值，或雖低於公告土地現值，但經核定不照價收買者，應於收件之日起或收到地政機關通知不照價收買之日起依土地稅法第四十九條第二項規定之期限，查明有無欠稅費（包括地價稅、田賦及工程受益費），並核發土地增值稅繳款書、免稅或不課徵證明書，送達納稅義務人或代理人。

（三）經查無欠稅費者，應於土地增值稅繳款書、免稅或不課徵證明書上加蓋「截至○年○月○日無欠繳地價稅、田賦及工程受益費」戳記或註明「地價稅無欠稅、工程受益費無欠費」及「承辦人員職名章」；其有欠稅費者，應加蓋「另有欠稅費」戳記或註明「地價稅有（無）欠稅、工程受益費有（無）欠費」，連同所有欠稅費繳款書一併送達納稅義務人或代理人。

（四）依當事人申報應課徵贈與稅者，不論有無欠稅費，均應於土地增值稅繳款書、免稅或不課徵證明書上註明「另有贈與稅」。

第5點 移轉或設定典權之土地如有欠稅費者，納稅義務人於繳清欠稅費後，應將繳稅收據送稅捐稽徵機關，經稅捐稽徵機關核對無誤後，在土地增值稅繳款書、免稅或不課徵證明書上加蓋「截至○年○月○日欠繳地價稅、田賦及工程受益費已完納」戳記及「承辦人員職名章」。

第6點 土地增值稅繳款書、免稅或不課徵證明書，應註明申報書收件日期文號，以供地政機關受理登記案件時核對。地政機關於登記時發現該土地公告現值、原規定地價或前次移轉現值有錯誤者，應立即移送主管稽徵機關更正重核土地增值稅。

第7點 稅捐稽徵機關於審核現值確定後，應將申報書第一聯及第二聯送地政機關，於辦理土地登記時，作為核對承受人及權利範圍之用，並建立前次移轉現值資料。地政機關於辦竣登記後，應將申報書第二聯送回稅捐稽徵機關釐正稅籍。已利用地籍、地價異動媒體傳輸轉檔釐正稅籍或利用媒體傳輸申報書檔之直轄市或縣（市），經地政機關、稅捐稽徵機關協商後，得免依前項規定送申報書。

第8點 納稅義務人於繳清土地增值稅後，應將土地增值稅繳款書、免稅或不課徵證明書之辦理產權登記聯粘貼於契約書副本上，併同土地所有權移轉登記或設定典權登記申請書及有關文件，向地政機關申請登記；其有贈與稅者，並應檢附贈與稅繳清證明書或贈與稅免稅證明書或不計入贈與總額證明書或同意移轉證明書。

第9點 稅捐稽徵機關於每一期田賦或地價稅或工程受益費開徵日期確定後，應將開徵日期函知地政機關。地政機關受理登記案件時，如有新一期田賦或地價稅或工程受益費業已開徵者，應通知當事人補送繳納稅費收據。

第10點 土地所有權移轉或設定典權，經向稅捐稽徵機關申報現值後，如有申請撤銷者，應由雙方當事人敘明理由並檢附有關文件以書面向稅捐稽徵機關提出之。但依規定由權利人單獨申報移轉現值者，得由權利人依上述規定單獨申請撤銷。

第11點 土地增值稅逾期未繳之滯欠案件，稅捐稽徵機關除依土地

稅法施行細則第六十條規定辦理外，並應查明是否已辦竣所有權移轉或設定典權登記。如已辦竣登記，應函請地政機關將土地增值稅繳納收據影本送稅捐稽徵機關查處。

第12點 稅捐稽徵機關對於當期公告土地現值，原規定地價或前次移轉現值等資料，如有缺漏時，應函請地政機關查復。

第13點 地政機關辦理土地分割、合併及其他異動事項時，應於登記完畢後十日內，將土地分割（合併）分算地價表及有關異動事項通報稅捐稽徵機關；其因重劃、重測等，應於公告確定後三十日內編造對照清冊、公告土地現值表及重劃後土地地價清冊送稅捐稽徵機關。

第14點 為加強便民服務，縮短處理申報案件作業時間，地政、稅捐稽徵機關應密切配合聯繫，對彼此查對有關資料，手續應力求迅捷簡化。

辦理更正公告地價、公告土地現值作業注意事項

中華民國93年3月15日台內地字第0930072116號令修正第2點、第3點

第1點 直轄市或縣（市）政府辦理更正公告地價或公告土地現值應依本作業注意事項規定辦理。

第2點 公告地價或土地現值公告後如有左列情形之一時，應由直轄市或縣（市）政府查明屬實核定公告更正。

（一）宗地地價地號抄錄錯誤或遺漏。

（二）宗地地價計算錯誤。

（三）地價區段內地號摘錄錯誤或遺漏。

（四）依都市計畫圖套繪所劃分之地價區段界線，於地籍分割後，發現該區段範圍內之地號摘錄錯誤或遺漏。

（五）依都市計畫圖套繪所劃分之地價區段界線，於地籍分割後，發現公共設施保留地毗鄰之非公共設施保留地區段界線異動，致區段範圍或區段地價產生變動者。

第3點 公告地價或土地現值公告後，如有左列情形之一時，應由直轄市或縣（市）政府公告更正。

（一）地價區段範圍劃分錯誤，提經地價評議委員會評議通過者。

（二）區段地價計算錯誤，提經地價評議委員會評議通過者。

（三）依公告土地現值之徵收補償價額，經依土地徵收條例第二十二條規定復議或行政救濟結果有變動者。

第4點 公告地價之更正，以最近一次規定地價年期為原則；其原規定地價年期之公告地價如有錯誤，應由直轄市或縣（市）政府詳加檢查後依第二、三點規定辦理。

第5點 公告地價公告更正後，主辦機關應即按原公告地價時之申報地價與原公告地價之比率核定各該土地更正公告地價後之申報地價並釐正有關冊籍、電腦檔並通知稅捐機關。

第6點 公告土地現值之更正，以當年期為原則；其以往年期之公告土地現值如有錯誤時，應由直轄市或縣（市）政府詳加檢查後再依第二、三點規定辦理。

第7點 土地現值公告更正後，主辦機關應即釐正有關冊籍、電腦檔並通知稅捐機關。

第8點 公告地價或土地現值公告更正後，有關作業之失職人員應由直轄市或縣（市）政府視錯誤情節輕重，確實查明責任議處。

辦理申報地價補充要點

中華民國77年12月15日內政部台（77）內地字第661729號函訂定

第1點 規定地價或重新規定地價時，因地政機關之疏失致土地所有權人未申報地價者，應准予補辦申報地價。

第2點 規定地價或重新規定地價時，申報地價人應以申報地價期間內土地登記簿所載之土地所有權人為準。

第3點 規定地價或重新規定地價時，祭祀公業部分管理人死亡而未改選新管理人前，應由現存之管理人申報地價。

第4點 申報地價經四捨五入後，未達公告地價百分之八十者，得申報至角位。

第5點 重新規定地價時，農地重劃區內抵費地及零星集中地，得按公告地價百分之八十為其申報地價。

第6點 土地所有權人依法完成申報地價法定程序後，不得再申請更正其申報地價。

所稱「法定程序」，指土地所有權人申報地價完畢，並經審核確定者。

第7點 地價申報書之公告地價填寫錯誤，致申報地價發生錯誤時，應改正後通知土地所有權人依當時法令規定重行申報地價，並溯及原公告地價的日期生效。

土地分割改算地價原則

中華民國95年2月17日台內地字第0950026856號令修正

第1點 為利於直轄市、縣（市）政府執行平均地權條例施行細則第二十三條第一項規定，辦理土地分割後各宗土地之當期公告土地現值、原地價（原規定地價、前次移轉現值）、最近一次申報地價改算，特訂定本原則。

第2點 當期公告土地現值

(一)分割後各宗土地臨街深度不變者,其計算公式及案例如附件一。

(二)分割後各宗土地臨街深度變動者

1. 分割後各宗土地有裡地，亦有臨街地，而臨街地深度未達裡地線者，其計算公式及案例如附件二。
2. 分割後各宗土地有裡地，亦有臨街地，而臨街地深度超過裡地線者，其計算公式及案例如附件三。
3. 分割後各宗土地有裡地，亦有臨街地，而臨街各宗土地之臨街深度不同者，其計算公式及案例如附件四。

第3點 最近一次申報地價

(一)分割後各宗土地臨街深度不變者,其計算公式及案例如附件五。

(二)分割後各宗土地臨街深度變動者,其計算公式及案例如附件六。

第4點 原規定地價或前次移轉現值

(一)分割後各宗土地臨街深度不變者,其計算公式及案例如附件七。

(二)分割後各宗土地臨街深度變動者,其計算公式及案例如附件八。

第5點 其他規定如下：

（一）改算後各數值取捨標準，依土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範規定

1. 公告土地現值以整數（元/平方公尺）為單位，以下四捨五入。
2. 原地價以實數（元/平方公尺）為單位，整數七位小數一位，以下四捨五入。
3. 最近一次申報地價以實數（元/平方公尺）為單

位，整數七位小數一位，以下四捨五入。

4. 歷次取得權利範圍應有部分分母及分子資料位數規定為十位數，因取位關係造成持分不等於一時，可授權計算人員取捨部分末數使持分總合仍維持為一。

（二)繁榮街道路線價區段宗地單位地價計算原則依地價調查估計規則規定應由直轄市或縣（市）政府訂定之，故本原則例舉案例之相關臨街深度指數，各直轄市或縣（市）政府規定不一，應依各直轄市或縣（市）政府之規定計算。

附件一

(一)分割後各宗土地臨街深度不變者

計算公式：分割後各宗土地公告土地現值單價＝分割前該宗土地公告土地現值單價

例一：分割前

段	小段	地號	面積 (m^2)	臨街深度（m）	（深度指數）（%）	所有權人	持分	公告土地現 $(元/m^2)$
忠孝	一	1	120	12	（110）	甲	全	22,000

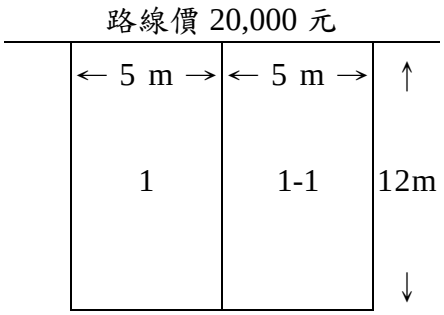
分割後

段	小段	地號	面積 (m^2)	臨街深度（m）	（深度指數）（%）	所有權人	持分	公告土地現值 $(元/m^2)$
忠孝	一	1	60	12	（110）	甲	全	22,000
		1-1	60	12	（110）	甲	全	22,000

列式計算：

1　公告土地現值單價……22,000$(元/m^2)$

1-1公告土地現值單價……22,000$(元/m^2)$



附件二

(二)分割後各宗土地臨街深度變動者

1. 分割後各宗土地有裡地，亦有臨街地，而臨街地深度未達裡地線者

計算公式：

分割後臨街地公告土地現值單價＝路線價×深度指數

分割後非臨街地公告土地現值單價＝

$$\frac{\text{分割前宗地公告土地現值總額}-\text{分割後臨街地公告土地現值總額}}{\text{分割後非臨街地面積}}$$

例二　分割前

段	小段	地號	面積 (m^2)	臨街深度（m）	（深度指數）（%）	所有權人	持分	公告土地現值 $(元/m^2)$
江東	一	1	300	30		甲	全	15,200

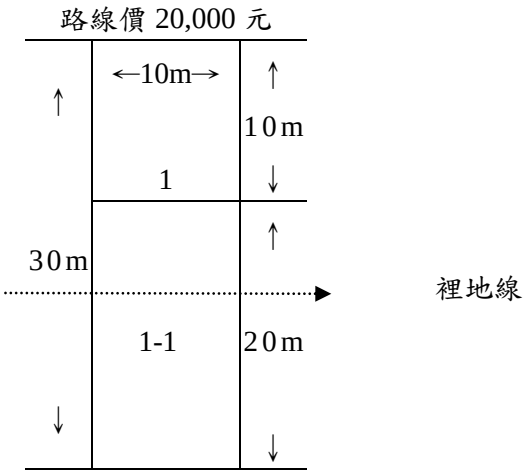
分割後

段	小段	地號	面積 (m^2)	臨街深度（m）	（深度指數）（%）	所有權人	持分	公告土地現值 $(元/m^2)$
江東	一	1	100	10	（115）	甲	全	23,000
		1-1	200	20		甲	全	11,300

列式計算：

1　公告土地現值單價$\cdots 20{,}000\times 1.15=23{,}000(元/m^2)$

1-1 公告土地現值單價$\cdots \dfrac{15{,}200\times 300-23{,}000\times 100}{200}=11{,}300(元/m^2)$



附件三

2. 分割後各宗土地有裡地，亦有臨街地，而臨街地深度超過裡地線者

計算公式：

分割後裡地公告土地現值單價＝裡地價單價

分割後臨街地公告土地現值單價＝

$$\frac{\text{分割前宗地公告土地現值總額}-\text{分割後裡地公告土地現值總額}}{\text{分割後臨街地面積}}$$

例三　分割前

段	小段	地號	面積 (m^2)	臨街深度（m）	（深度指數）（%）	所有權人	持分	公告土地現值 $(元/m^2)$
江東	一	1	300	30		甲	全	15,200

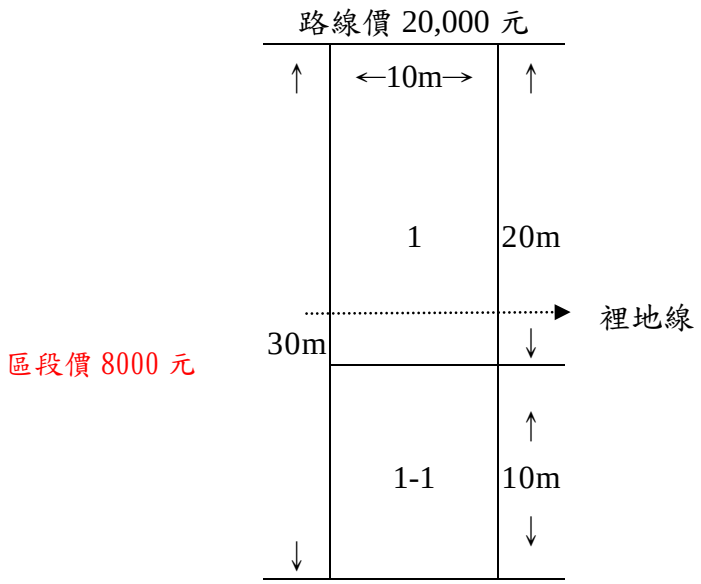
分割後

段	小段	地號	面積 (m^2)	臨街深度（m）	（深度指數）（%）	所有權人	持分	公告土地現值 $(元/m^2)$
江東	一	1	200	20		甲	全	18,800
		1-1	100			甲	全	8,000

列式計算：

1-1 公告土地現值單價…$8,000(元/m^2)$

1　公告土地現值單價…$\dfrac{15,200\times300-8,000\times100}{200}=18,800(元/m^2)$



附件四

3. 分割後各宗土地有裡地，亦有臨街地，而臨街各宗土地之臨街深度不同者

計算公式：

分割後裡地公告土地現值單價＝裡地價單價

$$\text{分割後臨街各宗土地公告土地現值單價} = \frac{(\text{分割前宗地公告土地現值總額} - \text{分割後裡地公告土地現值總額}) \times \text{分割後臨街各宗土地地價比例}}{\text{分割後臨街各該宗土地面積}}$$

$$\text{分割後臨街各宗土地地價比例} = \frac{\text{分割後各該臨街宗地價值總額}}{\text{分割後所有臨街宗地價值總額}}$$

分割前

段	小段	地號	面積 (m²)	臨街深度（m）	（深度指數）（%）	所有權人	持分	公告土地現值 (元/m²)
江東	一	1	225			甲	全	17,600

分割後

段	小段	地號	面積 (m²)	臨街深度（m）	（深度指數）（%）	所有權人	持分	公告土地現值 (元/m²)
江東	一	1	10			甲	全	8,000
		1-1	100	20		甲	全	18,800
		1-2	115	23		甲	全	17,391

列式計算：

1　公告土地現值單價 $\cdots 8{,}000(\text{元}/m^2)$

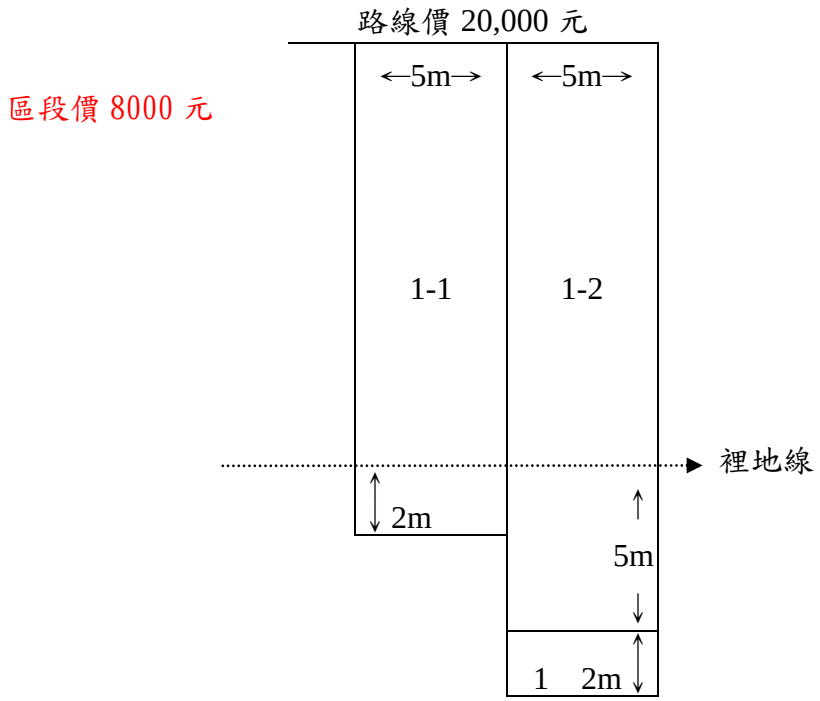
1-1 與 1-2 公告土地現值總額 $\cdots 17{,}600 \times 225 - 8{,}000 \times 10 = 3{,}880{,}000$

1-1 宗地價值總額 $\cdots [(20{,}000 \times 18 + 8{,}000 \times 2) \div 20] \times 100 = 1{,}880{,}000$

1-2 宗地價值總額 $\cdots [(20{,}000 \times 18 + 8{,}000 \times 5) \div 23] \times 115 = 2{,}000{,}000$

$$\text{1-1 公告土地現值單價} \cdots \frac{3{,}880{,}000 \times \dfrac{1{,}880{,}000}{1{,}880{,}000 + 2{,}000{,}000}}{100} = 18{,}800(\text{元}/m^2)$$

$$\text{1-2 公告土地現值單價} \cdots \frac{3{,}880{,}000 \times \dfrac{2{,}000{,}000}{1{,}880{,}000 + 2{,}000{,}000}}{115} = 17{,}391(\text{元}/m^2)$$


路線價 20,000 元
區段價 8000 元
←5m→
←5m→
1-1
1-2
裡地線
2m
5m
1
2m

附件五

（一)分割後各宗土地臨街深度不變者

計算公式：

分割後各宗土地（各所有權人）最近一次申報地價單價＝

分割前宗地(該所有權人)最近一次申報地價單價

分割前

段	小段	地號	面積 (m^2)	臨街深度（m）	（深度指數）（%）	所有權人	持分	六十七年申報地價（元/m^2）	公告土地現值 (元/m^2)
忠孝	一	1	120	12	（110）	甲	1/2	33,000	44,000
						乙	1/2	26,400	

分割後

段	小段	地號	面積 (m^2)	臨街深度（m）	（深度指數）（%）	所有權人	持分	六十七年申報地價（元/m^2）	公告土地現值 (元/m^2)
忠孝	一	1	60	12	（110）	甲	1/2	33,000	44,000
						乙	1/2	26,400	
		1-1	60	12	（110）	甲	1/2	33,000	44,000
						乙	1/2	26,400	

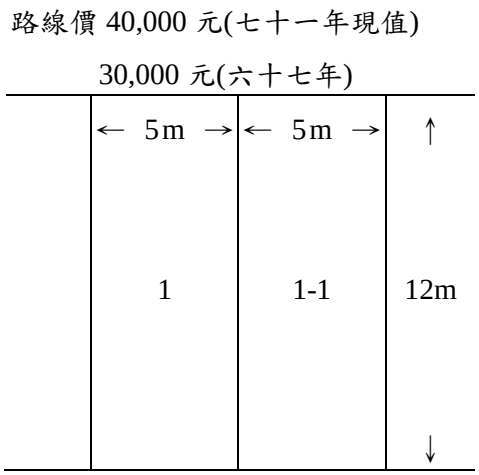
列式計算：

1　甲最近一次申報地價單價……33,000(元/m^2)

乙最近一次申報地價單價……26,400(元/m^2)

1-1甲最近一次申報地價單價……33,000(元/m^2)

乙最近一次申報地價單價……26,400(元/m^2)



附件六

（二）分割後各宗土地臨街深度變動者

計算公式：

分割後各宗土地(各所有權人)最近一次申報地價單價 ＝

$$\frac{\text{分割前宗地(該所有權人)申報地價總額}\times\text{分割後各該宗土地地價比例}}{\text{分割後各該宗地(該所有權人)面積}}$$

$$\text{分割後各該宗土地地價比例}=\frac{\text{分割後各該宗土地公告土地現值總額}}{\text{分割前宗地公告土地現值總額}}$$

分割前

段	小段	地號	面積 (m^2)	臨街深度（m）	（深度指數）（%）	所有權人	持分	六十七年申報地價（元/m^2）	公告土地現值 (元/m^2)
新興	一	1	200	20		甲	1/2	28,200	37,600
						乙	1/2	22,560	

分割後

段	小段	地號	面積 (m^2)	臨街深度（m）	（深度指數）（%）	所有權人	持分	六十七年申報地價（元/m^2）	公告土地現值 (元/m^2)
新興	一	1	80	8	（120）	甲	1/2	36,000	48,000
						乙	1/2	28,800	
		1-1	120			甲	1/2	23,000	30,666.7
						乙	1/2	18,400	

列式計算：

分割前宗地公告土地現值總額……$37,600\times200=7,520,000$

分割後

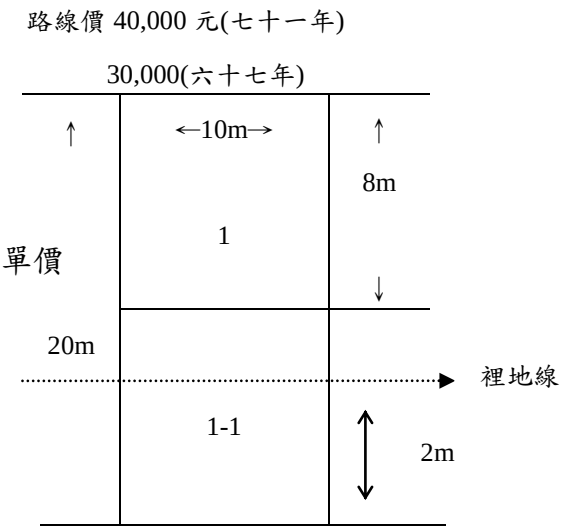
1　公告土地現值…$40,000\times1.2=48,000$…單價

$48,000\times80=3,840,000$…總價

1-1 公告土地現值…$\dfrac{7,520,000-3,840,000}{120}=30,666.7$…單價

$7,520,000-3,840,000=3,680,000$…總價

1　地價比例……$\dfrac{3,840,000}{7,520,000}$



1-1 地價比例……$\frac{3,680,000}{7,520,000}$

分割前　甲…申報地價總額…28,200×100=2,820,000

乙…申報地價總額…22,560×100=2,256,000

分割後　1　甲…申報地價單價…$\frac{2,820,000\times\frac{3,840,000}{7,520,000}}{80\times1/2}=36,000(元/m^2)$

乙…申報地價單價…$\frac{2,256,000\times\frac{3,840,000}{7,520,000}}{80\times1/2}=28,800(元/m^2)$

1-1 甲…申報地價單價…$\frac{2,820,000\times\frac{3,680,000}{7,520,000}}{120\times1/2}=23,000(元/m^2)$

乙…申報地價單價…$\frac{2,256,000\times\frac{3,680,000}{7,520,000}}{120\times1/2}=18,400(元/m^2)$

附件七

（一）分割後各宗土地臨街深度不變者

計算公式：

分割後各宗土地(各所有權人)原規定地價或前次移轉現值單價　＝

分割前宗地(該所有權人)原規定地價或前次移轉現值單價

分割前

段	小段	地號	面積 (m^2)	臨街深度（m）	（深度指數）（%）	所有權人	持分	原規定地價或前次移轉現值		公告土地現值 (元/m^2)
大統	一	1	180	18	（100）	甲	1/2	53.9	200	20,000
						乙	1/2	64.5	1,000	

分割後

段	小段	地號	面積 (m^2)	臨街深度（m）	（深度指數）（%）	所有權人	持分	原規定地價或前次移轉現值		公告土地現值 (元/m^2)
大統	一	1	90	18	（100）	甲	1/2	53.9	200	20,000
						乙	1/2	64.5	1,000	
		1-1	90	18	（100）	甲	1/2	53.9	200	20,000
						乙	1/2	64.5	1,000	

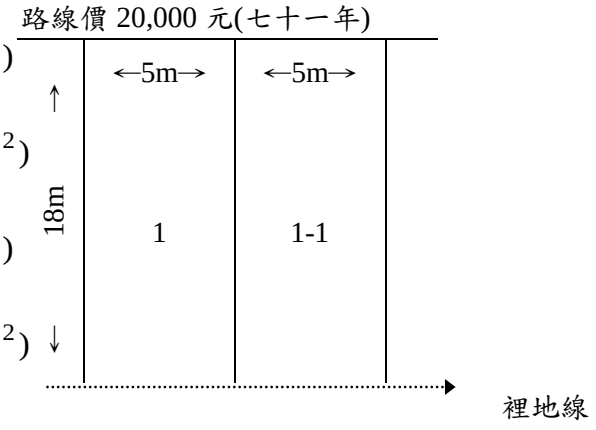
列式計算：

1　甲原規定地價或前次移轉現值單價……200(元/m^2)

乙原規定地價或前次移轉現值單價……1,000(元/m^2)

1-1甲原規定地價或前次移轉現值單價……200(元/m^2)

乙原規定地價或前次移轉現值單價……1,000(元/m^2)



附件八

（二)分割後各宗土地臨街深度變動者

計算公式：

$$\text{分割後各宗土地（各所有權人）原規定地價或前次移轉現值單價} = \frac{\text{分割前宗地（該所有權人）原規定地價或前次移轉現值總額} \times \text{分割後各該宗土地地價比例}}{\text{分割後各該宗地（該所有權人）面積}}$$

$$\text{分割後各該宗土地地價比例} = \frac{\text{分割後各該宗土地公告土地現值總額}}{\text{分割前宗地公告土地現值總額}}$$

分割前

段	小段	地號	面積 (m^2)	臨街深度（m）	（深度指數）（%）	所有權人	持分	原規定地價或前次移轉現值		公告土地現值 $(元/m^2)$
大統	一	1	180	18	（100）	甲	1/2	53.9	200	20,000
						乙	1/2	64.5	1,000	

分割後

段	小段	地號	面積 (m^2)	臨街深度（m）	（深度指數）（%）	所有權人	持分	原規定地價或前次移轉現值		公告土地現值 $(元/m^2)$
大統	一	1	80	8	（120）	甲	1/2	53.9	240	24,000
						乙	1/2	64.5	1,200	
			100			甲	1/2	53.9	168	16,800
						乙	1/2	64.5	840	

列式計算：

分割前宗地公告土地現值總額……$20,000 \times 180 = 3,600,000$

分割後

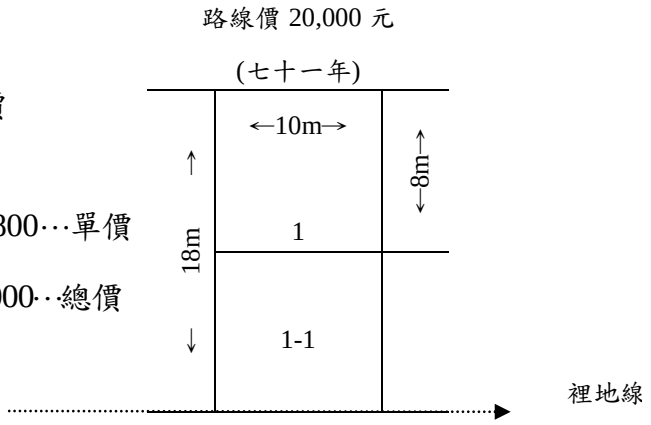
1　公告土地現值…$20,000 \times 1.2 = 24,000$…單價

$24,000 \times 80 = 1,920,000$…總價

1-1 公告土地現值…$\frac{3,600,000 - 1,920,000}{100} = 16,800$…單價

$3,600,000 - 1,920,000 = 1,680,000$…總價

1　地價比例……$\frac{1,920,000}{3,600,000}$



1-1 地價比例……$\frac{1,680,000}{3,600,000}$

分割前　甲…原規定地價或前次移轉現值總額…200×90=18,000

乙…原規定地價或前次移轉現值總額…1,000×90=90,000

分割後

1　甲…原規定地價或前次移轉現值單價…$\frac{18,000\times\frac{1,920,000}{3,600,000}}{80\times1/2}=240(元/m^2)$

乙…原規定地價或前次移轉現值單價…$\frac{90,000\times\frac{1,920,000}{3,600,000}}{80\times1/2}=1,200(元/m^2)$

1-1 甲…原規定地價或前次移轉現值單價…$\frac{18,000\times\frac{1,680,000}{3,600,000}}{100\times1/2}=168(元/m^2)$

乙…原規定地價或前次移轉現值單價…$\frac{90,000\times\frac{1,680,000}{3,600,000}}{100\times1/2}=840(元/m^2)$

土地合併改算地價原則

中華民國 95 年 2 月 17 日台內地字第 0950026856 號令修正

第 1 點 為利於直轄市、縣（市）政府執行平均地權條例施行細則第二十四條第一項規定，辦理土地合併後各宗土地之當期公告土地現值、原地價（原規定地價、前次移轉現值）、最近一次申報地價改算，特訂定本原則。

第 2 點 當期公告土地現值：

(一)合併前各宗土地當期公告土地現值均相同者，其計算公式及案例如附件一。

(二)合併前各宗土地當期公告土地現值不同者，其計算公式及案例如附件二。

第 3 點 最近一次申報地價：

(一) 合併後價值無增減者，其計算公式如附件三。

1. 數宗土地合併，所有權人、合併前各宗土地最近一次申報地價均相同者，其案例如附件三。
2. 數宗土地合併，所有權人相同，合併前各宗土地最近一次申報地價不同者，其案例如附件四。
3. 數宗土地合併，所有權人、合併前各宗土地最近一次申報地價均不相同者，其案例如附件五。

(二)合併後價值減少者

數宗土地合併，所有權人、最近一次申報地價均不相同，其合併後價值減少者，其計算公式及案例如附件六。

(三)合併後價值增加者

數宗土地合併，所有權人、最近一次申報地價均不相同，其合併後價值增加者，其計算公式及案例如附件七。

第 4 點 原規定地價或前次移轉現值：

(一)合併後價值無增減者，其計算公式如附件八。

1. 數宗土地合併，不同所有權人，合併前各宗土地原地價年月及原地價相同者，其案例如附件八。
2. 數宗土地合併，同一所有權人及合併前各宗土地原地價年月相同，原地價不同者，其案例如附件九。
3. 數宗土地合併，所有權人、合併前各宗土地原地價年月及原地價均不相同者，其案例如附件十。

(二)合併後價值減少者

數宗土地合併，所有權人、原地價年月及原地價均不相同，其合併後價值減少者，其計算公式及案例如附件十一。

(三)合併後價值增加者

數宗土地合併，所有權人、原地價年月及原地價均不相同，其合併後價值增加者，其計算公式及案例如附件十二。

第 5 點 其他規定如下：

（一）改算後各數值取捨標準，依土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範規定

1. 公告土地現值以整數（元/平方公尺）為單位，以下四捨五入。
2. 原地價以實數（元/平方公尺）為單位，整數七位小數一位，以下四捨五入。
3. 最近一次申報地價以實數（元/平方公尺）為單位，整數七位小數一位，以下四捨五入。
4. 歷次取得權利範圍應有部分分母及分子資料位數規定為十位數，因取位關係造成持分不等於一時，由計算人員取捨部分末數使持分總合仍維持為一。

（二）土地合併，各所有權人個別取得合併價值增減均在一平方公尺之公告土地現值以下者，其原地價、最近一次申報地價計算，以合併後價值無增減者之計算式辦理。

（三）因應不同租稅減免優惠條件土地合併後課稅問題，對不同土地或同土地其為歷次取得，其原地價年月雖相同者，仍不合併其原地價。

（四）土地合併價值增減在一平方公尺以下之認定係包含本數一平方公尺，且以參與合併土地之合併前，其公告土地現值最低者為計算標準。

附件一

(一)合併前各宗土地當期公告土地現值均相同者

計算公式：

合併後公告土地現值單價＝合併前各宗土地公告土地現值單價

案例一　合併前

段	小段	地號	面積（平方公尺）	當期公告土地現值			備註
				年	月	公告土地現值	
地政	三	500	90	93	1	35,000	
地政	三	501	110	93	1	35,000	

列式計算：35,000 元＝35,000 元

案例一　合併後

段	小段	地號	面積（平方公尺）	當期公告土地現值			備註
				年	月	公告土地現值	
地政	三	500	200	93	1	35,000	

附件二

(二)合併前各宗土地當期公告土地現值不同者

計算公式：

$$合併後公告土地現值單價＝\frac{合併前各宗土地公告土地現值之總和}{合併後土地總面積}$$

案例二　合併前

段	小段	地號	面積（平方公尺）	當期公告土地現值			備註
				年	月	公告土地現值	
地政	三	576	35	93	1	38,500	
地政	三	577	115	93	1	32,000	

列式計算：$\frac{38,500\times35+32,000\times115}{150}=33,517$

案例二　　合併後

段	小段	地號	面積（平方公尺）	當期公告土地現值			備註
				年	月	公告土地現值	
地政	三	576	150	93	1	33,517	

附件三

(一)合併後價值無增減者

計算公式：

合併後該土地所有權人最近一次申報地價單價＝

$$\frac{\text{合併前該土地所有權人各宗土地最近一次申報地價總和}}{\text{合併後該土地所有權人取得土地持分面積}}$$

1.數宗土地合併，所有權人、合併前各宗土地最近一次申報地價均相同者

案例三　合併前

段	小段	地號	面積（平方公尺）	所有權人	權利範圍	最近一次申報地價			公告土地現值	備註
						年	月	地價		
地政	三	114	244	甲	全	93	1	3,032 元	7200	
地政	三	115	314	甲	全	93	1	3,032 元	7200	

列式計算：

甲最近一次申報地價單價…… $\frac{3032\times244+3032\times314}{558}=3032$

案例三　合併後

段	小段	地號	面積（平方公尺）	所有權人	權利範圍	最近一次申報地價			公告土地現值	備註
						年	月	地價		
地政	三	114	558	甲	全	93	1	3,032 元	7200	

附件四

2.數宗土地合併，同一所有權人，合併前各宗土地最近一次申報地價不同者

案例四　合併前

段	小段	地號	面積（平方公尺）	所有權人	權利範圍	最近一次申報地價			公告土地現值	備註
						年	月	地價		
地政	二	49-3	13	甲	全	93	1	9,380 元	10000	
地政	二	284	111	甲	全	93	1	7,504 元	10000	

列式計算：$\dfrac{9{,}380元\times 13m^2+7{,}504元\times 111m^2}{124m^2}=7{,}701元$

案例四　合併後

段	小段	地號	面積（平方公尺）	所有權人	權利範圍	最近一次申報地價			公告土地現值	備註
						年	月	地價		
地政	二	284	124	甲	全	93	1	7,701 元	10000	

附件五

3.數宗土地合併，所有權人、合併前各宗土地最近一次申報地價均不相同者

案例五　合併前

段	小段	地號	面積（平方公尺）	所有權人	權利範圍	最近一次申報地價			公告土地現值	備註
						年	月	地價		
地政	三	790	33	甲	全	93	1	14,500 元	20000	
地政	三	808	133	乙	全	93	1	11,600 元	20000	

列式計算：

甲　$\cdots\cdots \dfrac{14{,}500元 \times 33m^2}{166m^2 \times 33/166} = 14{,}500元$

乙　$\cdots\cdots \dfrac{11600元 \times 133m^2}{166m^2 \times 133/166} = 11{,}600元$

案例五　合併後

段	小段	地號	面積（平方公尺）	所有權人	權利範圍	最近一次申報地價			公告土地現值	備註
						年	月	地價		
地政	三	790	166	甲	$\frac{33}{166}$	93	1	14,500 元	20000	
				乙	$\frac{133}{166}$	93	1	11,600 元		

附件六

(二)合併後價值減少者

計算公式：

合併後該土地所有權人最近一次申報地價單價＝

$$\frac{\text{合併前該土地所有權人各宗土地最近一次申報地價總和}\times\dfrac{\text{該所有權人合併後公告土地現值總和}}{\text{該所有權人合併前公告土地現值總和}}}{\text{合併後該土地所有權人取得土地持分面積}}$$

數宗土地合併，所有權人、最近一次申報地價均不相同，其合併後價值減少者

案例六　合併前

段	小段	地號	面積（平方公尺）	所有權人	權利範圍	最近一次申報地價			公告土地現值	備註
						年	月	地價		
地政	二	788	75	甲	全	93	1	363 元/m^2	8500	
地政	二	810	75	乙	全	93	1	302.5 元/m^2	6000	
地政	二	812	86	丙	全	93	1	295 元/m^2	5500	

列式計算：

$8500\times75=637500$…合併前甲公告土地現值總和

$6000\times75=450000$…合併前乙公告土地現值總和

$5500\times86=473000$…合併前丙公告土地現值總和

$6612\times236\times\frac{4}{10}=624173$…合併後公告土地現值總和（屬合併後價值減少者，甲合併後減少 13327）

$6612\times236\times\frac{3}{10}=468130$…合併後公告土地現值總和（屬合併後價值增加者，乙合併後增加 18130）

$6612\times236\times\frac{3}{10}=468130$…合併後公告土地現值總和（屬合併後價值減少者，丙合併後減少 4870）

合併後該土地所有權人最近一次申報地價單價

甲 93 年 1 月……$\dfrac{\langle 363元\times75m^2\rangle\times\langle\frac{624173}{637500}\rangle}{236m^2\times4/10}=282.4元/m^2$

丙 93 年 1 月……$\dfrac{295元\times86m^2\times\langle\frac{468130}{473000}\rangle}{236m^2\times3/10}=354.6元/m^2$

案例六　合併後

段	小段	地號	面積（平方公尺）	所有權人	權利範圍	最近一次申報地價			公告土地現值	備註
						年	月	地價		
地政	二	788	236	甲	$\frac{4}{10}$	93	1	282.4 元$/m^2$	6612	
				乙	$\frac{3}{10}$	93	1			屬價值增加，本例題不予計算
				丙	$\frac{3}{10}$	93	1	354.6 元$/m^2$		

附件七

(三)合併後價值增加者

計算公式

合併後土地所有權人價值一方增加，一方減少者，減少者計算方式詳如(二)合併後價值減少者。

增加者之其申報地價計算方式如下

合併後該土地所有權人最近一次申報地價單價＝

$$\frac{\text{合併前該土地所有權人各宗土地最近一次申報地價總和}+\text{合併後該所有權人增加之最近一次申報地價總額}^{*}}{\text{合併後該土地所有權人取得土地持分面積}}$$

*合併後該所有權人增加之最近一次申報地價總額＝

合併後價值減少者各所有權人減少最近一次申報地價總和**

$$\times\frac{\text{該土地所有權人合併後增加之價值}}{\text{合併後價值增加者各土地所有權人增加價值之總和}}$$

**合併後價值減少者各所有權人減少最近一次申報地價總和＝

合併後價值減少者各所有權人合併前最近一次申報地價總和

$$\times\frac{\text{合併後價值減少者各該土地所有權人減少價值之總和}}{\text{合併後價值減少者各該土地所有權人合併前價值之總和}}$$

數宗土地合併，所有權人、最近一次申報地價均不相同，其合併後價值增加者

案例七 合併前

段	小段	地號	面積（平方公尺）	所有權人	權利範圍	最近一次申報地價			公告土地現值	備註
						年	月	地價		
地政	二	788	75	甲	全	93	1	363 元/m^2	8500	
地政	二	810	75	乙	全	93	1	302.5 元/m^2	6000	
地政	二	812	86	丙	全	93	1	295 元/m^2	5500	

列式計算：

$8500\times75=637500$…合併前甲公告土地現值總和

$6000\times75=450000$…合併前乙公告土地現值總和

$5500\times86=473000$…合併前丙公告土地現值總和

$6612\times236\times\frac{4}{10}=624173$…合併後公告土地現值總和（屬合併後價值減少者，甲合併後減少 13327）

$6612\times236\times\frac{3}{10}=468130$…合併後公告土地現值總和（屬合併後價值增加者，乙合併後增加 18130）

$6612\times236\times\frac{3}{10}=468130$…合併後公告土地現值總和（屬合併後價值減少者，丙合併後減少 4870）

合併後該土地所有權人最近一次申報地價單價

乙 93 年 1 月

**合併後價值減少者各所有權人減少最近一次申報地價總和＝

$$\cdots\cdots\langle 363元\times75m^2*(\frac{13327}{8500元\times75m^2}\rangle)+(295元\times86m^2\times\langle\frac{4870}{5500元\times86m^2}\rangle)=830.4元$$

*合併後該所有權人增加之最近一次申報地價總額＝

$$830.4\times\frac{18130}{18130}=830.4$$

乙合併後該土地所有權人最近一次申報地價單價＝

$$\frac{\langle 302.5元\times75m^2)+830.4}{236m^2\times3/10}=332.2元/m^2$$

案例七　合併後

段	小段	地號	面積（平方公尺）	所有權人	權利範圍	最近一次申報地價			公告土地現值	備註
						年	月	地價		
地政	二	788	236	甲		93	1		6612	屬價值減少，本例題不予計算
				乙		93	1	332.2 元		
				丙		93	1			屬價值減少，本例題不予計算

附件八

(一)合併後價值無增減者

計算公式：

所有權人合併後各該原地價年月持分比例＝

$$\frac{\text{合併前各該年月持分公告土地現值總和}}{\text{合併前該土地所有權人公告土地現值總和}}\times\text{合併後該所有權人土地持分}$$

所有權人合併後各該年月原地價單價＝

$$\frac{\text{合併前各該年月原地價總和}}{\text{合併後土地總面積}\times\text{所有權人合併後各該原地價年月持分比例}}$$

1. 數宗土地合併，不同所有權人，合併前各宗土地原地價年月及原地價相同者

案例八　合併前

段	小段	地號	面積（平方公尺）	所有權人	權利範圍	原地價				公告土地現值	備註
						年	月	地價	歷次取得權利範圍		
地政	一	964	75	甲	4/5	53	7	363 元	4/5	7200	
				乙	1/5	53	7	363 元	1/5	7200	
地政	一	964-1	6	甲	4/5	53	7	363 元	4/5	7200	
				乙	1/5	53	7	363 元	1/5	7200	

列式計算：

$7200\times75\times\frac{4}{5}+7200\times6\times\frac{4}{5}=466560$ …合併前甲公告土地現值總和

$7200\times75\times\frac{1}{5}+7200\times6\times\frac{1}{5}=116640$ …合併前乙公告土地現值總和

$7200\times81\times\frac{4}{5}=466560$ …合併後甲公告土地現值總和（屬合併後價值無增減）

$7200\times81\times\frac{1}{5}=116640$ …合併後乙公告土地現值總和（屬合併後價值無增減）

所有權人合併後各該原地價年月持分比例

甲 53 年 7 月……$\frac{7200\text{元}\times75m^2\times4/5}{7200\text{元}\times75m^2\times4/5+7200\text{元}\times6m^2\times4/5}\times\frac{4}{5}=\frac{20}{27}$

甲 53 年 7 月……$\frac{7200\text{元}\times6m^2\times4/5}{7200\text{元}\times75m^2\times4/5+7200\text{元}\times6m^2\times4/5}\times\frac{4}{5}=\frac{8}{135}$

乙 53 年 7 月……$\frac{7200\text{元}\times75m^2\times1/5}{7200\text{元}\times75m^2\times1/5+7200\text{元}\times6m^2\times1/5}\times\frac{1}{5}=\frac{5}{27}$

乙 53 年 7 月……$\dfrac{7200元\times 6m^2\times 1/5}{7200元\times 75m^2\times 1/5+7200元\times 6m^2\times 1/5}\times\dfrac{1}{5}=\dfrac{2}{135}$

所有權人合併後各該年月原地價單價

甲 53 年 7 月……$\dfrac{363元\times 75m^2\times 4/5}{81m^2\times 20/27}=363元/m^2$

甲 53 年 7 月……$\dfrac{363元\times 6m^2\times 4/5}{81m^2\times 8/135}=363元/m^2$

乙 53 年 7 月……$\dfrac{363元\times 75m^2\times 1/5}{81m^2\times 5/27}=363元/m^2$

乙 53 年 7 月……$\dfrac{363元\times 6m^2\times 1/5}{81m^2\times 2/135}=363元/m^2$

案例八　合併後

段	小段	地號	面積（平方公尺）	所有權人	權利範圍	原地價				公告土地現值	備註
						年	月	地價	歷次取得權利範圍		
地政	一	964	81	甲	4/5	53	7	363 元	$\frac{20}{27}$	7200	
						53	7	363 元	$\frac{8}{135}$		
				乙	1/5	53	7	363 元	$\frac{5}{27}$		
						53	7	363 元	$\frac{2}{135}$		

附件九

2.數宗土地合併，所有權人、合併前各宗土地原地價年月相同，原地價不同者

案例九　合併前

段	小段	地號	面積（平方公尺）	所有權人	權利範圍	原地價				公告土地現值	備註
						年	月	地價	歷次取得權利範圍		
地政	二	78	47	甲	全	53	7	290.4 元	全	7200	
地政	二	92	107	甲	全	53	7	426.5 元/	全	7200	

列式計算：

$7200\times47+7200\times107=1108800$ …合併前甲公告土地現值總和

$7200\times154=1108800$ …合併後甲公告土地現值總和（屬合併後價值無增減）

所有權人合併後各該原地價年月持分比例

甲 53 年 7 月……$\dfrac{7200元\times47m^2}{7200元\times47m^2+7200元\times107m^2}\times1=\dfrac{47}{154}$

甲 53 年 7 月……$\dfrac{7200元\times107m^2}{7200元\times47m^2+7200元\times107m^2}\times1=\dfrac{107}{154}$

所有權人合併後各該年月原地價單價

甲 53 年 7 月……$\dfrac{290.4元\times47m^2}{154m^2\times47/154}=290.4元/m^2$

甲 53 年 7 月……$\dfrac{426.5元\times107m^2}{154m^2\times107/154}=426.5元/m^2$

案例九 合併後

段	小段	地號	面積（平方公尺）	所有權人	權利範圍	原地價				公告土地現值	備註
						年	月	地價	歷次取得權利範圍		
地政	二	78	154	甲	全	53	7	290.4 元	$\frac{47}{154}$	7200	
						53	7	426.5 元	$\frac{107}{154}$		

附件十

3.數宗土地合併，所有權人、合併前各宗土地原地價年月及原地價均不相同者

案例十　合併前

段	小段	地號	面積（平方公尺）	所有權人	權利範圍	原地價				公告土地現值	備註
						年	月	地價	歷次取得權利範圍		
地政	一	964	75	甲	4/5	53	7	363 元	4/5	7200	
				乙	1/5	73	7	1500 元	1/5	7200	
地政	一	964-1	6	甲	4/5	63	7	1000 元	4/5	7200	
				乙	1/5	83	7	3000 元	1/5	7200	

列式計算：

$7200\times75\times\frac{4}{5}+7200\times6\times\frac{4}{5}=466560$ …合併前甲公告土地現值總和

$7200\times75\times\frac{1}{5}+7200\times6\times\frac{1}{5}=116640$ …合併前乙公告土地現值總和

$7200\times81\times\frac{4}{5}=466560$ …合併後甲公告土地現值總和（屬合併後價值無增減）

$7200\times81\times\frac{1}{5}=116640$ …合併後乙公告土地現值總和（屬合併後價值無增減）

所有權人合併後各該原地價年月持分比例

甲 53 年 7 月……$\frac{7200元\times75m^2\times4/5}{7200元\times75m^2\times4/5+7200元\times6m^2\times4/5}\times\frac{4}{5}=\frac{20}{27}$

甲 63 年 7 月……$\frac{7200元\times6m^2\times4/5}{7200元\times75m^2\times4/5+7200元\times6m^2\times4/5}\times\frac{4}{5}=\frac{8}{135}$

乙 73 年 7 月……$\frac{7200元\times75m^2\times1/5}{7200元\times75m^2\times1/5+7200元\times6m^2\times1/5}\times\frac{1}{5}=\frac{5}{27}$

乙 83 年 7 月……$\frac{7200元\times6m^2\times1/5}{7200元\times75m^2\times1/5+7200元\times6m^2\times1/5}\times\frac{1}{5}=\frac{2}{135}$

所有權人合併後各該年月原地價單價

甲 53 年 7 月……$\frac{363元\times75m^2\times4/5}{81m^2\times20/27}=363元/m^2$

甲 63 年 7 月……$\frac{1000元\times6m^2\times4/5}{81m^2\times8/135}=1000元/m^2$

乙 73 年 7 月……$\frac{1500元\times75m^2\times1/5}{81m^2\times5/27}=1500元/m^2$

乙 83 年 7 月……$\dfrac{3000元\times 6m^2\times 1/5}{81m^2\times 2/135}=3000元/m^2$

案例十　合併後

段	小段	地號	面積（平方公尺）	所有權人	權利範圍	原地價				公告土地現值	備註
						年	月	地價	歷次取得權利範圍		
地政	一	964	81	甲	$4/5$	53	7	363 元	$\frac{20}{27}$	7200	
						63	7	1000 元	$\frac{8}{135}$		
				乙	$1/5$	73	7	1500 元	$\frac{5}{27}$		
						83	7	3000 元	$\frac{2}{135}$		

附件十一

(二)合併後價值減少者

計算公式：

所有權人合併後各該原地價年月持分比例＝

$$\frac{\text{合併前各該年月持分公告土地現值總和}}{\text{合併前該土地所有權人公告土地現值總和}}\times\text{合併後該所有權人土地持分}$$

所有權人合併後各該年月原地價單價＝

$$\frac{\text{合併前各該年月原地價總和}\times\left\langle\frac{\text{合併後所有權人公告土地現值總和}}{\text{合併前所有權人公告土地現值總和}}\right\rangle}{\text{合併後土地總面積}\times\text{所有權人合併後各該原地價年月持分比例}}$$

數宗土地合併，所有權人、原地價年月及原地價均不相同，其合併後價值減少者

案例十一　合併前

段	小段	地號	面積（平方公尺）	所有權人	權利範圍	原地價				公告土地現值	備註
						年	月	地價	歷次取得權利範圍		
地政	二	788	33	甲	全	53	7	363 元/m^2	全	7900	
地政	二	810	133	乙	全	53	7	302.5 元/m^2	全	7900	
地政	二	812	128	丙	$3/4$	63	12	839.1 元/m^2	$3/4$	7900	
				甲	$1/4$	63	12	839.1 元/m^2	$1/4$	7900	

列式計算：

$7900\times33+7900\times128\times\frac{1}{4}=513500$…合併前甲公告土地現值總和

$7900\times133=1050700$ …合併前乙公告土地現值總和

$7900\times128\times\frac{3}{4}=758400$…合併前丙公告土地現值總和

$7900\times294\times\frac{212}{1000}=492391$…合併後甲公告土地現值總和（屬合併後價值減少者，甲合併後減少 21109）

$7900\times294\times\frac{457}{1000}=1061428$…合併後乙公告土地現值總和（屬合併後價值增加者，乙合併後增加 10728）

$7900\times294\times\frac{331}{1000}=768781$…合併後丙公告土地現值總和（屬合併後價值增加者，丙合併後增加 10381）

所有權人合併後各該原地價年月持分比例

甲 53 年 7 月……$\dfrac{7900元\times 33m^2}{7900元\times 33m^2+7900元\times 128m^2\times\frac{1}{4}}\times\dfrac{212}{1000}=\dfrac{1749}{16250}$

甲 63 年 12 月……$\dfrac{7900元\times 128m^2\times\frac{1}{4}}{7900元\times 33m^2+7900元\times 128m^2\times\frac{1}{4}}\times\dfrac{212}{1000}=\dfrac{848}{8125}$

所有權人合併後各該年月原地價單價

甲 53 年 7 月……$\dfrac{363元\times 33m^2\times\langle\frac{492391}{513500}\rangle}{294m^2\times 1749/16250}=363元/m^2$

甲 63 年 12 月……$\dfrac{839.1元\times 128m^2\times\frac{1}{4}\times\langle\frac{492391}{513500}\rangle}{294m^2\times 848/8125}=839.1元/m^2$

案例十一　　合併後

段	小段	地號	面積（平方公尺）	所有權人	權利範圍	原地價				公告土地現值	備註
						年	月	地價	歷次取得權利範圍		
地政	二	788	294	甲	$\frac{212}{1000}$	53	7	363 元	$\frac{1749}{16250}$	7900	
						63	12	839.1 元	$\frac{848}{8125}$		
				乙	$\frac{457}{1000}$	53	7				屬價值增加，本例題不予計算
				丙	$\frac{331}{1000}$	63	12				屬價值增加，本例題不予計算

附件十二

(三)合併後價值增加者

計算公式

所有權人合併後各該原地價年月持分比例＝

$$\frac{\text{合併前各該年月持分公告土地現值總和}}{\text{合併前該土地所有權人公告土地現值總和}}\times\frac{\text{合併前該所有權人公告土地現值總和}}{\text{合併後該所有權人公告土地現值總和}}\times\text{合併後該所有權人土地持分}$$

所有權人合併後屬於價值增加者該以合併日為原地價年月之持分比例＝

$$\frac{\text{該所有權人合併後增加之公告土地現值}}{\text{合併後該所有權人公告土地現值總和}}\times\text{合併後該所有權人土地持分}$$

所有權人合併後各該年月原地價單價＝

$$\frac{\text{合併前各該年月原地價總和}}{\text{合併後土地總面積}\times\text{所有權人合併後各該原地價年月持分比例}}$$

所有權人合併後屬於價值增加者其合併日之原地價單價＝

$$\frac{\text{該所有權人合併後增加之公告土地現值}}{\text{合併後土地總面積}\times\text{所有權人合併屬價值增加者以合併日為原地價年月持分比例}}$$

*原地價即為原規定地價或前次移轉現值

數宗土地合併，所有權人、原地價年月及原地價均不相同者

案例十二 合併前(合併日 94 年 1 月本案例同案例十一)

段	小段	地號	面積（平方公尺）	所有權人	權利範圍	原地價				公告土地現值	備註
						年	月	地價	歷次取得權利範圍		
地政	二	788	33	甲	全	53	7	363 元/m^2	全	7900	
地政	二	810	133	乙	全	53	7	302.5 元/m^2	全	7900	
地政	二	812	128	丙	$3/4$	63	12	839.1 元/m^2	$3/4$	7900	
				甲	$1/4$	63	12	839.1 元/m^2	$1/4$	7900	

列式計算：

$7900\times33+7900\times128\times\frac{1}{4}=513500$…合併前甲公告土地現值總和

$7900\times133=1050700$ …合併前乙公告土地現值總和

$7900\times128\times\frac{3}{4}=758400$…合併前丙公告土地現值總和

$7900\times294\times\frac{212}{1000}=492391$…合併後甲公告土地現值總和（屬合併後價值減少者，甲合併後減少 21109）

$7900\times294\times\frac{457}{1000}=1061428$…合併後乙公告土地現值總和（屬合併後價值增加者，乙合併後增加 10728）

$7900\times294\times\frac{331}{1000}=768781$…合併後丙公告土地現值總和（屬合併後價值增加者，丙合併後增加 10381）

所有權人合併後各該原地價年月持分比例

乙 53 年 7 月……$\frac{7900元\times133m^2}{7900元\times133m^2}\times\frac{1050700}{1061428}\times\frac{457}{1000}=\frac{19}{42}$

乙 94 年 1 月……$\frac{10728}{1061428}\times\frac{457}{1000}=\frac{97}{21000}$

丙 63 年 12 月……$\frac{7900元\times128m^2\times\frac{3}{4}}{7900元\times128m^2\times\frac{3}{4}}\times\frac{758400}{768781}\times\frac{331}{1000}=\frac{16}{49}$

丙 94 年 1 月……$\frac{10381}{768781}\times\frac{331}{1000}=\frac{219}{49000}$

所有權人合併後各該年月原地價單價

乙 53 年 7 月……$\frac{302.5元\times133m^2}{294m^2\times19/42}=302.5元/m^2$

乙 94 年 1 月……$\frac{10728元}{294m^2\times97/21000}=7900元/m^2$

丙 63 年 12 月……$\frac{839.1元\times128m^2\times\frac{3}{4}}{294m^2\times16/49}=839.1元/m^2$

丙 94 年 1 月……$\frac{10381元}{294m^2\times219/49000}=7900元/m^2$

案例十二　　合併後

段	小段	地號	面積（平方公尺）	所有權人	權利範圍	原地價				公告土地現值	備註
						年	月	地價	歷次取得權利範圍		
地政	二	788	294	甲	$\frac{212}{1000}$					7900	屬價值減少，本例題不予計算
				乙	$\frac{457}{1000}$	53	7	302.5 元$/m^2$	$\frac{19}{42}$		
						94	1	7900 元$/m^2$	$\frac{97}{21000}$		
				丙	$\frac{331}{1000}$	63	12	839.1 元$/m^2$	$\frac{16}{49}$		

段	小段	地號	面積（平方公尺）	所有權人	權利範圍	原地價				公告土地現值	備註
						年	月	地價	歷次取得權利範圍		
						94	1	7900 元 $/m^2$	$\frac{219}{49000}$		

共有土地所有權分割改算地價原則

中華民國 95 年 2 月 17 日台內地字第 0950022005 號令修正

第 1 點 為利於直轄市、縣（市）政府執行平均地權條例施行細則第二十三條第一項、第六十五條規定，辦理共有土地所有權分割（共有物分割）後之原地價（原規定地價、前次移轉現值）、最近一次申報地價改算，特訂定本原則。

第 2 點 多筆土地參加共有物分割，共有人均各取得其中一筆土地時，其共有物分割後之原地價及最近一次申報地價之計算方式如下：

（一）共有物分割前後各土地所有權人取得之土地價值均相等者，視同未移轉，其原地價及最近一次申報地價計算公式及案例如附件一。

（二）共有物分割後部分土地所有權人取得之價值相等；部分價值不等（視同移轉）時，其原地價及最近一次申報地價計算公式及案例如附件二。

第 3 點 多筆土地參加共有物分割，共有人各取得一筆或二筆（持分或全部）以上時，其共有物分割後之原地價及最近一次申報地價計算方式如下：

（一）分割前後價值相等，取得其中一筆或二筆以上，且各宗土地公告土地現值相等者，其計算公式同附件一。

（二）分割前後價值相等，取得二筆以上，且各宗土地公告土地現值不等者，其原地價及最近一次申報地價計算公式如附件三。

（三）分割後價值減少，取得二筆以上，且各宗土地公告土地現值不等者，其原地價及最近一次申報地價計算公式如附件四。

（四）分割後價值增加，取得二筆以上，且各宗土地公告土地現值不等者，其原地價及最近一次申報地價計算公式及案例如附件五。

第 4 點 關於持分共有多筆公共設施保留地，或持分共有公共設施保留地與持分共有一般土地，及持分共有多筆農業用地，或持分共有農業用地與持分共有一般土地，經核准依土地稅法第三十九條第二項及第三十九條之二第一項規定，免徵及不課徵土地增值稅之土地辦理共有分割，改算地價時

其原地價及最近一次申報地價計算公式如附件六。

第 5 點 其他規定如下：

（一）改算後各數值取捨標準，依土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範規定

1. 公告土地現值以整數（元/平方公尺）為單位，以下四捨五入。
2. 原地價以實數（元/平方公尺）為單位，整數七位小數一位，以下四捨五入。
3. 最近一次申報地價以實數（元/平方公尺）為單位，整數七位小數一位，以下四捨五入。
4. 歷次取得權利範圍應有部分分母及分子資料位數規定為十位數，因取位關係造成持分不等於一時，由計算人員取捨部分末數使持分總合仍維持為一。

（二）共有物分割價值增減，各所有權人個別取得共有物分割價值增減均在一平方公尺之公告土地現值以下者，其原地價、最近一次申報地價計算，以共有物分割後價值無增減者之計算式辦理。

（三）因應不同租稅減免優惠條件共有物分割後課稅問題，對不同土地或同土地其為歷次取得，其原地價年月雖相同者，仍不合併其原地價。

（四）共有物分割價值增減在一平方公尺以下之認定係包含本數一平方公尺，且以參與分割之土地，其公告土地現值最低者為計算標準。

附件一

（一）共有物分割前後各土地所有權人取得之土地價值均相等者，視同未移轉，其原地價及最近一次申報地價計算公式如下：

1.原地價年月及原地價單價：

所有權人共有物分割後各筆土地其各該原地價年月持分比例＝

$$\frac{\text{共有物分割前各該年月持分公告土地現值總和}}{\text{共有物分割前該土地所有權人公告土地現值總和}}\times\text{共有物分割後各筆土地該所有權人土地持分}$$

所有權人共有物分割後各筆土地其各該年月原地價單價＝

$$\frac{\text{共有物分割前各該年月原地價總和}}{\text{共有物分割後土地總面積}\times\text{所有權人共有物分割後各筆土地其各該原地價年月持分比例}}$$

2.最近一次申報地價：

共有物分割後各所有權人最近一次申報地價之單位地價＝

$$\frac{\sum\begin{pmatrix}\text{共有物分割前該所有權人各宗土地}\\\text{最近一次申報地價之總和}\end{pmatrix}}{\text{共有物分割後該所有權人取得土地持分面積}}$$

案例一　共有物分割前資料

段	小段	地號	面積 (m^2)	土地所有權人	權利範圍	原地價			最近一次申報地價	共有物分割當時		備註
						年月	地價	歷次取得權利範圍		公告土地現值	總價	
地政	三	38	120	甲	1/2	64.7	3,630	1/2	5,808	18,000	1,080,000	
				乙	1/4	59.11	2,120	1/4	7,260		540,000	
				丙	1/4	60.11	3,200	1/4	6,200		540,000	
地政	三	39	80	甲	1/2	65.8	4,820	1/2	6,360	18,000	720,000	
				乙	1/4	60.11	3,200	1/4	5,088		360,000	
				丙	1/4	60.11	3,200	1/4	5,688		360,000	
地政	三	40	60	甲	1/3	69.7	9,600	1/3	6,720	18,000	360,000	
				乙	1/2	66.12	5,328	1/2	8,400		540,000	
				丙	1/6	63.6	4,540	1/6	7,560		180,000	

於 94 年 9 月 15 日辦理共有物分割，分割情形如下表：

段	小段	地號	面積 (m^2)	土地所有權人	共有物分割前	共有物分割後			共有物分割前後價值增減情形	備註
					持有土地公告土地現值總價	權利範圍	公告土地現值	總價		
地政	三	38	120	甲	2,160,000	全	18,000	2,160,000	0	
地政	三	39	80	乙	1,440,000	全	18,000	1,440,000	0	
地政	三	40	60	丙	1,080,000	全	18,000	1,080,000	0	

列式計算：

1.原地價年月及原地價單價：

（1）原地價年月持分比例＝

A.38 地號

甲　　64　　年　　7　　月

$$\cdots\cdots\frac{18000\text{元}\times120m^2\times1/2}{18000\text{元}\times120m^2\times1/2+18000\text{元}\times80m^2\times1/2+18000\text{元}\times60m^2\times1/3}\times1=\frac{1}{2}$$

甲　　65　　年　　8　　月

$$\cdots\cdots\frac{18000\text{元}\times80m^2\times1/2}{18000\text{元}\times120m^2\times1/2+18000\text{元}\times80m^2\times1/2+18000\text{元}\times60m^2\times1/3}\times1=\frac{1}{3}$$

甲　　69　　年　　7　　月

$$\cdots\cdots\frac{18000\text{元}\times60m^2\times1/3}{18000\text{元}\times120m^2\times1/2+18000\text{元}\times80m^2\times1/2+18000\text{元}\times60m^2\times1/3}\times1=\frac{1}{6}$$

B.39 地號

乙　　59　　年　　11　　月

$$\cdots\cdots\frac{18000\text{元}\times120m^2\times1/4}{18000\text{元}\times120m^2\times1/4+18000\text{元}\times80m^2\times1/4+18000\text{元}\times60m^2\times1/2}\times1=\frac{3}{8}$$

乙　　60　　年　　11　　月

$$\cdots\cdots\frac{18000\text{元}\times80m^2\times1/4}{18000\text{元}\times120m^2\times1/4+18000\text{元}\times80m^2\times1/4+18000\text{元}\times60m^2\times1/2}\times1=\frac{1}{4}$$

乙　　66　　年　　12　　月

$$\cdots\cdots\frac{18000\text{元}\times60m^2\times1/2}{18000\text{元}\times120m^2\times1/4+18000\text{元}\times80m^2\times1/4+18000\text{元}\times60m^2\times1/2}\times1=\frac{3}{8}$$

C.40 地號

丙　　60　　年　　11　　月

$$\cdots\cdots\frac{18000\text{元}\times120m^2\times1/4}{18000\text{元}\times120m^2\times1/4+18000\text{元}\times80m^2\times1/4+18000\text{元}\times60m^2\times1/6}\times1=\frac{1}{2}$$

丙　　60　　年　　11　　月

$$\cdots\cdots\frac{18000\text{元}\times80m^2\times1/4}{18000\text{元}\times120m^2\times1/4+18000\text{元}\times80m^2\times1/4+18000\text{元}\times60m^2\times1/6}\times1=\frac{1}{3}$$

丙　　63　　年　　6　　月

$$\cdots\cdots\frac{18000元\times 60m^2\times 1/6}{18000元\times 120m^2\times 1/4+18000元\times 80m^2\times 1/4+18000元\times 60m^2\times 1/6}\times 1=\frac{1}{6}$$

（2）原地價單價＝

A.38 地號

甲 64 年 7 月$\cdots\cdots\dfrac{3630元\times 120m^2\times 1/2}{120m^2\times 1/2}=3630$

甲 65 年 8 月$\cdots\cdots\dfrac{4820元\times 80m^2\times 1/2}{120m^2\times 1/3}=4820$

甲 69 年 7 月$\cdots\cdots\dfrac{9600元\times 60m^2\times 1/3}{120m^2\times 1/6}=9600$

B.39 地號

乙 59 年 11 月$\cdots\cdots\dfrac{2120元\times 120m^2\times 1/4}{80m^2\times 3/8}=2120$

乙 60 年 11 月$\cdots\cdots\dfrac{3200元\times 80m^2\times 1/4}{80m^2\times 1/4}=3200$

乙 66 年 12 月$\cdots\cdots\dfrac{5328元\times 60m^2\times 1/2}{80m^2\times 3/8}=5328$

C.40 地號

丙 60 年 11 月$\cdots\cdots\dfrac{3200元\times 120m^2\times 1/4}{60m^2\times 1/2}=3200$

丙 60 年 11 月$\cdots\cdots\dfrac{3200元\times 80m^2\times 1/4}{60m^2\times 1/3}=3200$

丙 63 年 6 月$\cdots\cdots\dfrac{4540元\times 60m^2\times 1/6}{60m^2\times 1/6}=4540$

2.最近一次申報地價

甲

$$\cdots\cdots\frac{5,808\times 120\times 1/2+6,360\times 80\times 1/2+6,720\times 60\times 1/3}{120}=6,144$$

乙 $\cdots\cdots\dfrac{7,260\times 120\times 1/4+5,088\times 80\times 1/4+8,400\times 60\times 1/2}{80}=7,144.5$

丙 $\cdots\cdots\dfrac{6,200\times 120\times 1/4+5,688\times 80\times 1/4+7,560\times 60\times 1/6}{60}=6,256$

案例一　共有物分割後資料

段	小段	地號	面積 (m^2)	土地所有權人	權利範圍	原地價			最近一次申報地價	公告土地現值	備註
						年月	地價	歷次取得權利範圍			
地政	三	38	120	甲	全	64.7	3630	$\frac{1}{2}$	6,144	18,000	
						65.8	4820	$\frac{1}{3}$			
						69.7	9600	$\frac{1}{6}$			
地政	三	39	80	乙	全	59.11	2120	$\frac{3}{8}$	7,144.5	18,000	
						60.11	3200	$\frac{1}{4}$			
						66.12	5328	$\frac{3}{8}$			
地政	三	40	60	丙	全	60.11	3200	$\frac{1}{2}$	6,256	18,000	
						60.11	3200	$\frac{1}{3}$			
						63.6	4540	$\frac{1}{6}$			

附件二

（二）共有物分割後部分土地所有權人取得之價值相等；部分價值不等（視同移轉）時，其原地價及最近一次申報地價計算公式如下：

1. 分割後價值相等者，其計算公式同本原則二、(一）計算公式。

2. 分割後價值減少者

(1)共有物分割後各所有權人原地價及其年月

A. 共有物分割後各所有權人原地價比例＝

$$\frac{\text{共有物分割前各該年月持分公告土地現值總和}}{\text{共有物分割前該土地所有權人公告土地現值總和}}\times\text{共有物分割後該所有權人土地持分}$$

B. 共有物分割後各所有權人原地價之單位地價＝

$$\frac{\text{共有物分割前各該年月原地價總和}\times\left\langle\frac{\text{共有物分割後所有權人公告土地現值總和}}{\text{共有物分割前所有權人公告土地現值總和}}\right\rangle}{\text{共有物分割後土地總面積}\times\text{所有權人共有物分割後各該原地價年月持分比例}}$$

(2)共有物分割後各所有權人最近一次申報地價之單位地價＝

$$\frac{\text{共有物分割前各宗土地最近一次申報地價總和}\times\left\langle\frac{\text{共有物分割後所有權人公告土地現值總和}}{\text{共有物分割前所有權人公告土地現值總和}}\right\rangle}{\text{共有物分割後該土地所有權人取得土地持分面積}}$$

3. 分割後價值增加者

(1)共有物分割後各所有權人原地價及其年月

A. 共有物分割後各所有權人原地價比例＝

$$\frac{\text{共有物分割前各該年月持分公告土地現值總和}\times\left\langle\frac{\text{共有物分割前所有權人公告土地現值總和}}{\text{共有物分割後所有權人公告土地現值總和}}\right\rangle}{\text{共有物分割前該土地所有權人公告土地現值總和}}$$

$$\times\text{共有物分割後該所有權人土地持分}$$

C. 共有物分割後各所有權人原地價之單位地價＝

$$\frac{\text{共有物分割前各該年月原地價總和}}{\text{共有物分割後土地總面積}\times\text{所有權人共有物分割後各該原地價年月持分比例}}$$

D. 所有權人共有物分割後屬於價值增加者其共有物分割日之原地價單價＝

$$\frac{\text{該所有權人共有物分割後增加之公告土地現值}}{\text{共有物分割後土地總面積}\times\text{所有權人共有物分割屬價值增加者以共割日為原地價年月持分比例}}$$

(2) 共有物分割後各所有權人最近一次申報地價之單位地價＝

$$\frac{\text{共有物分割前該土地所有權人各宗土地最近一次申報地價總和}+\text{共有物分割後該所有權人增加之最近一次申報地價總額}^{*}}{\text{共有物分割後該土地所有權人取得土地持分面積}}$$

*共有物分割後該所有權人增加之最近一次申報地價總額＝

$$\text{共有物分割後價值減少者各所有權人減少最近一次申報地價總和}^{**}\times\frac{\text{該土地所有權人共有物分割後增加之價值}}{\text{共有物分割後價值增加者各土地所有權人增加價值之總和}}$$

**共有物分割後價值減少者各所有權人減少最近一次申報地價總和＝

$$\text{共有物分割後價值減少者各所有權人共有物分割前最近一次申報地價總和}\times\frac{\text{共有物分割後價值減少者各該土地所有權人減少價值之總和}}{\text{共有物分割後價值減少者各該土地所有權人共有物分割前價值之總和}}$$

案例二　共有物分割前資料

段	小段	地號	面積 (m^2)	土地所有權人	權利範圍	原地價			最近一次申報地價	共有物分割當時		備註
						年月	地價	歷次取得權利範圍		公告土地現值	總價	
地政	二	392	72	甲	3/4	62.9	3,630	3/4	5,808	22,000	1,188,000	
				乙	1/8	58.4	2,420	1/8	7,260		198,000	
				丙	1/8	58.4	2,420	1/8	7,260		198,000	
地政	二	392-1	54	甲	1/6	65.7	4,800	1/6	6,360	22,000	198,000	
				乙	1/6	60.11	3920	1/6	5,088		198,000	
				丙	4/6	60.11	3920	4/6	5,088		792,000	
地政	二	395	81	甲	1/9	68.12	10,800	1/9	6,720	22,000	198,000	
				乙	1/3	66.8	5,432	1/3	7,560		594,000	
				丙	5/9	67.4	8,400	5/9	8,400		990,000	

共有土地所有權分割改算地價原則

於 94 年 4 月辦理共有物分割，分割情形如下表：

段	小段	地號	面積 (m^2)	土地所有權人	共有物分割前	共有物分割後			共有物分割前後價值增減情形	備註
					持有土地公告土地現值總價	權利範圍	公告土地現值	總價		
地政	二	392	72	甲	1,584,000	全	22,000	1,584,000	0	
地政	二	392-1	54	乙	990,000	全	22,000	1,188,000	(+)198,000	
地政	二	395	81	丙	1,980,000	全	22,000	1,782,000	(-)198,000	

列式計算：

1.共有物分割後各所有權人原地價及其年月

（1）共有物分割後各所有權人原地價比例＝

A.392 地號

甲　62　年　9　月

$$\cdots\cdots\frac{22000元\times 72m^2\times\frac{3}{4}}{22000元\times 72m^2\times\frac{3}{4}+22000元\times 54m^2\times\frac{1}{6}+22000元\times 81m^2\times\frac{1}{9}}\times 1=\frac{3}{4}$$

甲　65　年　7　月

$$\cdots\cdots\frac{22000元\times 54m^2\times\frac{1}{6}}{22000元\times 72m^2\times\frac{3}{4}+22000元\times 54m^2\times\frac{1}{6}+22000元\times 81m^2\times\frac{1}{9}}\times 1=\frac{1}{8}$$

甲　68　年　12　月

$$\cdots\cdots\frac{22000元\times 81m^2\times\frac{1}{9}}{22000元\times 72m^2\times\frac{3}{4}+22000元\times 54m^2\times\frac{1}{6}+22000元\times 81m^2\times\frac{1}{9}}\times 1=\frac{1}{8}$$

B.392-1 地號

乙　58　年　4　月

$$\cdots\cdots\frac{22000元\times 72m^2\times\frac{1}{8}}{22000元\times 72m^2\times\frac{1}{8}+22000元\times 54m^2\times\frac{1}{6}+22000元\times 81m^2\times\frac{1}{3}}\times\frac{990000}{1188000}\times 1=\frac{1}{6}$$

乙　60　年　11　月

$$\cdots\cdots\frac{22000元\times 54m^2\times\frac{1}{6}}{22000元\times 72m^2\times\frac{1}{8}+22000元\times 54m^2\times\frac{1}{6}+22000元\times 81m^2\times\frac{1}{3}}\times\frac{990000}{1188000}\times 1=\frac{1}{6}$$

乙　66　年　8　月

$$\cdots\cdots\frac{22000元\times 81m^2\times\frac{1}{3}}{22000元\times 72m^2\times\frac{1}{8}+22000元\times 54m^2\times\frac{1}{6}+22000元\times 81m^2\times\frac{1}{3}}\times\frac{990000}{1188000}\times 1=\frac{1}{2}$$

乙 94 年 6 月$\cdots\cdots\frac{198000元}{1188000元}=\frac{1}{6}$

C.395 地號

丙　58　年　4　月

$$\cdots\cdots\frac{22000元\times 72m^2\times\frac{1}{8}}{22000元\times 72m^2\times\frac{1}{8}+22000元\times 54m^2\times\frac{4}{6}+22000元\times 81m^2\times\frac{5}{9}}\times 1=\frac{1}{10}$$

丙　60　年　11　月

$$\cdots\cdots\frac{22000元\times 54m^2\times\frac{4}{6}}{22000元\times 72m^2\times\frac{1}{8}+22000元\times 54m^2\times\frac{4}{6}+22000元\times 81m^2\times\frac{5}{9}}\times 1=\frac{2}{5}$$

丙　67　年　4　月

$$\cdots\cdots\frac{22000元\times 81m^2\times\frac{5}{9}}{22000元\times 72m^2\times\frac{1}{8}+22000元\times 54m^2\times\frac{4}{6}+22000元\times 81m^2\times\frac{5}{9}}\times 1=\frac{1}{2}$$

（2）共有物分割後各所有權人原地價之單位地價＝

A.392 地號

甲 62 年 9 月$\cdots\cdots\frac{3630元\times 72m^2\times\frac{3}{4}}{72m^2\times\frac{3}{4}}=3630$

甲 65 年 7 月$\cdots\cdots\frac{4800元\times 54m^2\times\frac{1}{6}}{72m^2\times\frac{1}{8}}=4800$

甲 68 年 12 月……$\dfrac{10800元\times 81m^2\times\frac{1}{9}}{72m^2\times\frac{1}{8}}=10800$

B.392-1 地號

乙 58 年 4 月……$\dfrac{2420元\times 72m^2\times\frac{1}{8}}{54m^2\times 1/6}=2420$

乙 60 年 11 月……$\dfrac{3920元\times 54m^2\times\frac{1}{6}}{54m^2\times 1/6}=3920$

乙 66 年 8 月……$\dfrac{5432元\times 81m^2\times\frac{1}{3}}{54m^2\times\frac{1}{2}}=5432$

乙 94 年 6 月……$\dfrac{198000元}{54m^2\times 1/6}=22000$

C.395 地號

丙 58 年 4 月……$\dfrac{2420元\times 54m^2\times\frac{1}{8}}{81m^2\times\frac{1}{10}}\times\dfrac{1782000}{1980000}=2420$

丙 60 年 11 月……$\dfrac{3920元\times 54m^2\times\frac{4}{6}}{81m^2\times\frac{2}{5}}\times\dfrac{1782000}{1980000}=3920$

丙 67 年 4 月……$\dfrac{8400元\times 81m^2\times\frac{5}{9}}{81m^2\times\frac{1}{2}}\times\dfrac{1782000}{1980000}=8400$

(二)最近一次申報地價

甲 392 地號……$\dfrac{5,808\times 72\times 3/4+6,360\times 54\times 1/6+6,720\times 81\times 1/9}{72}=5,991$

乙 392-1 地號

……$\dfrac{(7,260\times 72\times 1/8+5,088\times 54\times 1/6+7,560\times 81\times 1/3)+62,650.8*}{54}=6,998.2$

丙 395 地號

……$\dfrac{(7,260\times 72\times 1/8+5,088\times 54\times 4/6+8,400\times 81\times 5/9)\times\frac{1,782,000}{1,980,000}}{81}=6,961.2$

乙共有物分割後價值減少者，減少之最近一次申報地價總價計算：

$$**(7,260\times72\times1/8+5,088\times54\times4/6+8,400\times81\times5/9)\times\frac{198,000}{1,980,000}=62,650.8$$

*共有物分割後價值增加者，增加之最近一次申報地價總價：

$$62,650.8**\times\frac{198,000}{198,000}=62,650.8$$

案例二 共有物分割後資料

段	小段	地號	面積 (m^2)	土地所有權人	權利範圍	原地價			最近一次申報地價	公告土地現值	備註
						年月	地價	歷次取得權利範圍			
地政	二	392	72	甲	全	62.9	3630	$\frac{3}{4}$	5991	22,000	
						65.7	4800	$\frac{1}{8}$			
						68.12	10800	$\frac{1}{8}$			
地政	二	392-1	54	乙	全	58.4	2420	$\frac{1}{6}$	6,998.2	22,000	
						60.11	3920	$\frac{1}{6}$			
						66.8	5432	$\frac{1}{2}$			
						94.6	22000	$\frac{1}{6}$			
地政	二	395	81	丙	全	58.4	2420	$\frac{1}{10}$	6,961.2	22,000	
						60.11	3920	$\frac{2}{5}$			
						67.4	8400	$\frac{1}{2}$			

附件三

（二）分割前後價值相等取得二筆以上，且各宗土地公告土地現值不等者，其原地價及最近一次申報地價計算公式如下：

1. 原地價年月及原地價單價：

所有權人共有物分割後各筆土地其各該原地價年月持分比例＝

$$\frac{\text{共有物分割前各該年月持分公告土地現值總和}}{\text{共有物分割前該土地所有權人公告土地現值總和}}\times\text{共有物分割後各筆土地該所有權人土地持分}$$

所有權人共有物分割後各筆土地其各該年月原地價單價＝

$$\frac{\text{共有物分割前各該年月原地價總和} \times \dfrac{\text{共有物分割後該土地所有權人取得各宗(或持分)土地公告土地現值總和}}{\text{共有物分割後該土地所有權人取得之土地公告土地現值總和}}}{\text{共有物分割後該筆土地總面積} \times \text{所有權人共有物分割後各筆土地其各該原地價年月持分比例}}$$

2.最近一次申報地價：

共有物分割後各所有權人各宗土地最近一次申報地價之單位地價＝

$$\frac{\Sigma\begin{pmatrix}\text{共有物分割前該所有權人各宗土地}\\ \text{最近一次申報地價之總和}\end{pmatrix}}{\text{共有物分割後該所有權人取得各宗土地持分面積}} \times \frac{\text{共有物分割後該土地所有權人取得各宗(或持分)土地公告土地現值總和}}{\text{共有物分割後該土地所有權人取得之公告土地現值總和}}$$

附件四

（三）分割後價值減少，取得二筆以上，且各宗土地公告土地現值不等者，其原地價及最近一次申報地價計算公式如下：

1. 原地價年月及原地價單價：

所有權人共有物分割後各筆土地其各該原地價年月持分比例＝

$$\frac{\text{共有物分割前各該年月持分公告土地現值總和}}{\text{共有物分割前該土地所有權人公告土地現值總和}}\times$$

共有物分割後各筆土地該所有權人土地持分

所有權人共有物分割後各筆土地其各該年月原地價單價＝

$$\frac{\text{共有物分割前各該年月原地價總和}\times\dfrac{\text{共有物分割後該土地所有權人公告土地現值總和}}{\text{共有物分割前該土地所有權人公告土地現值總和}}}{\text{共有物分割後該筆土地總面積}\times\text{所有權人共有物分割後各筆土地其各該原地價年月持分比例}}$$

$$\times\frac{\text{共有物分割後該土地所有權人取得各宗(或持分)土地公告土地現值總和}}{\text{共有物分割後該土地所有權人取得之公告土地現值總和}}$$

2. 最近一次申報地價：

共有物分割後各所有權人各宗土地最近一次申報地價之單位地價＝

$$\frac{\sum\begin{pmatrix}\text{共有物分割前該所有權人各宗土地}\\\text{最近一次申報地價之總和}\end{pmatrix}\times\dfrac{\text{共有物分割後該土地所有權人公告土地現值總和}}{\text{共有物分割前該土地所有權人公告土地現值總和}}}{\text{共有物分割後該所有權人取得各宗土地持分面積}}$$

$$\times\frac{\text{共有物分割後該土地所有權人取得各宗(或持分)土地公告土地現值總和}}{\text{共有物分割後該土地所有權人取得之公告土地現值總和}}$$

附件五

（四）分割後價值增加，取得二筆以上，且各宗土地公告土地現值不等者，其原地價及最近一次申報地價計算公式如下：

1.原地價年月及原地價單價：

所有權人共有物分割後各該原地價年月持分比例＝

$$\frac{\text{共有物分割前各該年月持分公告土地現值總和}}{\text{共有物分割前該土地所有權人公告土地現值總和}}\times\frac{\text{共有物分割前所有權人公告土地現值總和}}{\text{共有物分割後所有權人公告土地現值總和}}\times\text{共有物分割後該所有權人土地持分}$$

所有權人共有物分割後屬於價值增加者該以共有物分割日為原地價年月之持分比例＝

$$\frac{\text{該所有權人共有物分割後增加之公告土地現值}}{\text{共有物分割後該所有權人公告土地現值總和}}\times\text{共有物分割後該所有權人土地持分}$$

所有權人共有物分割後各該年月原地價單價＝

$$\frac{\text{共有物分割前各該年月原地價總和}\times\dfrac{\text{共有物分割後該土地所有權人取得各宗(或持分)土地公告土地現值總和}}{\text{共有物分割後該土地所有權人取得之土地公告土地現值總和}}}{\text{共有物分割後該筆土地總面積}\times\text{所有權人共有物分割後各該原地價年月持分比例}}$$

所有權人共有物分割後屬於價值增加者其共有物分割日之原地價單價＝

$$\frac{\text{該所有權人共有物分割後增加之公告土地現值}\times\dfrac{\text{共有物分割後該土地所有權人取得各宗(或持分)土地公告土地現值總和}}{\text{共有物分割後該土地所有權人取得之土地公告土地現值總和}}}{\text{共有物分割後該筆土地總面積}\times\text{所有權人共有物分割屬價值增加者以共有物分割日為原地價年月持分比例}}$$

2.最近一次申報地價：

$$\frac{\text{共有物分割前該土地所有權人各宗土地最近一次申報地價總和}+\text{共有物分割後該所有權人增加之最近一次申報地價總額}^{*}}{\text{共有物分割後該土地所有權人取得各宗土地持分面積}}$$

$$\times\frac{\text{共有物分割後該土地所有權人取得各宗(或持分)土地公告土地現值總和}}{\text{共有物分割後該土地所有權人取得之土地公告土地現值總和}}$$

*共有物分割後該所有權人增加之最近一次申報地價總額＝

共有物分割後價值減少者各所有權人減少最近一次申報地價總和**

$$\times\frac{\text{該土地所有權人共有物分割後增加之價值}}{\text{共有物分割後價值增加者各土地所有權人增加價值之總和}}$$

**共有物分割後價值減少者各所有權人減少最近一次申報地價總和＝

$$\left[\text{共有物分割後價值減少者各所有權人共有物分割前最近一次申報地價總和}\times\frac{\text{共有物分割後價值減少者各該土地所有權人減少價值之總和}}{\text{共有物分割後價值減少者各該土地所有權人共有物分割前價值之總和}}\right]$$

案例三　共有物分割前資料

段	小段	地號	面積 (m^2)	土地所有權人	權利範圍	原地價			最近一次申報地價	共有物分割當時		備註
						年月	地價	歷次取得權利範圍		公告土地現值	總價	
地政	一	383	96	甲	1/4	55.10	720	1/4	6,606	28,500	684,000	
				乙	7/25	69.6	11,217	7/25	8,259		766,080	
				丙	9/25	69.12	17,638	9/25	7,229		984,960	
				丁	11/100	58.10	960	11/100	7,800		300,960	
地政	一	392	276	甲	1/4	63.4	4,538	1/4	11,575	49,940	3,445,860	
				乙	5/25	68.7	18,240	5/25	13,114		2,756,688	
				丙	15/100	69.6	19,650	15/100	14,469		2,067,516	
				丁	10/25	70.4	30,909	10/25	10,224		5,513,376	
地政	一	398	60	甲	1/4	61.9	2,140	1/4	7,585	32,720	490,800	
				乙	3/10	69.12	20,252	3/10	9,480		588,960	
				丙	6/25	68.7	11,358	6/25	8,240		471,168	
				丁	21/100	69.6	12,879	21/100	7,360		412,272	
地政	一	424	64	甲	1/4	58.9	2,095	1/4	19,238	83,000	1,328,000	
				乙	3/8	70.3	32,668	3/8	21,414		1,992,000	
				丙	1/8	67.11	30,745	1/8	24,046		664,000	
				丁	1/4	71.2	51,368	1/4	18,300		1,328,000	

於 94 年 6 月辦理共有物分割，分割情形如下表

段	小段	地號	面積 (m^2)	共有物分割後				共有物分割前後持有土地公告土地現值總價			共有物分割前後價值增減情形	備註
				土地所有權人	權利範圍	公告土地現值	總價	土地所有權人	分割前	分割後		
地政	一	383	96	甲	1/4	28,500	684,000	甲	5,948,660	5,948,660	0	
				乙	1/2		1,368,000					
				丙	1/4		684,000					
地政	一	392	276	甲	1/4	49,940	3,445,860	乙	6,103,728	6,805,860	(+) 702,132	
				乙	1/4		3,445,860					
				丁	1/2		6,891,720					
地政	一	398	60	甲	1/4	32,720	490,800	丙	4,187,644	4,148,400	(-) 39,244	
				丙	3/4		1,472,400					
地政	一	424	64	甲	1/4	83,000	1,328,000	丁	7,554,608	6,891,720	(-) 662,888	
				乙	3/8		1,992,000					
				丙	3/8		1,992,000					

列式計算：

1. 共有物分割後各所有權人原地價及其年月

（1）共有物分割後各所有權人原地價比例＝

A. 383 地號

甲　55　年　10　月

$$\cdots\cdots\frac{28500元\times 96m^2\times\frac{1}{4}}{28500元\times 96m^2\times\frac{1}{4}+49940元\times 276m^2\times\frac{1}{4}+32720元\times 60m^2\times\frac{1}{4}+83000元\times 64m^2\times\frac{1}{4}}\times\frac{1}{4}=\frac{8550}{297433}$$

甲　63　年　4　月

$$\cdots\cdots\frac{49940元\times 276m^2\times\frac{1}{4}}{28500元\times 96m^2\times\frac{1}{4}+49940元\times 276m^2\times\frac{1}{4}+32720元\times 60m^2\times\frac{1}{4}+83000元\times 64m^2\times\frac{1}{4}}\times\frac{1}{4}=\frac{172293}{1189732}$$

甲　61　年　9　月

$$\cdots\cdots\frac{32720元\times 60m^2\times\frac{1}{4}}{28500元\times 96m^2\times\frac{1}{4}+49940元\times 276m^2\times\frac{1}{4}+32720元\times 60m^2\times\frac{1}{4}+83000元\times 64m^2\times\frac{1}{4}}\times\frac{1}{4}=\frac{6135}{297433}$$

甲　58　年　9　月

$$\cdots\cdots\frac{83000元\times 64m^2\times\frac{1}{4}}{28500元\times 96m^2\times\frac{1}{4}+49940元\times 276m^2\times\frac{1}{4}+32720元\times 60m^2\times\frac{1}{4}+83000元\times 64m^2\times\frac{1}{4}}\times\frac{1}{4}=\frac{16600}{297433}$$

乙　69　年　6　月

$$\cdots\cdots\frac{28500元\times 96m^2\times\frac{7}{25}\times\frac{6103728}{6805860}}{28500元\times 96m^2\times\frac{7}{25}+49940元\times 276m^2\times\frac{5}{25}+32720元\times 60m^2\times\frac{3}{10}+83000元\times 64m^2\times\frac{3}{8}}\times\frac{1}{2}=\frac{6384}{113431}$$

乙　68　年　7　月

$$\cdots\cdots\frac{49940元\times 276m^2\times\frac{5}{25}\times\frac{6103728}{6805860}}{28500元\times 96m^2\times\frac{7}{25}+49940元\times 276m^2\times\frac{5}{25}+32720元\times 60m^2\times\frac{3}{10}+83000元\times 64m^2\times\frac{3}{8}}\times\frac{1}{2}=\frac{114862}{567155}$$

乙　69　年　12　月

$$\cdots\cdots\frac{32720元\times 60m^2\times\frac{3}{10}\times\frac{6103728}{6805860}}{28500元\times 96m^2\times\frac{7}{25}+49940元\times 276m^2\times\frac{5}{25}+32720元\times 60m^2\times\frac{3}{10}+83000元\times 64m^2\times\frac{3}{8}}\times\frac{1}{2}=\frac{4908}{113431}$$

乙　70　年　3　月

$$\cdots\cdots\frac{83000元\times 64m^2\times\frac{3}{8}\times\frac{6103728}{6805860}}{28500元\times 96m^2\times\frac{7}{25}+49940元\times 276m^2\times\frac{5}{25}+32720元\times 60m^2\times\frac{3}{10}+83000元\times 64m^2\times\frac{3}{8}}\times\frac{1}{2}=\frac{16600}{113431}$$

乙 94 年 6 月 $\cdots\cdots\frac{702132}{6805860}\times\frac{1}{2}=\frac{58511}{1134310}$

丙　69　年　12　月

$$\cdots\cdots\frac{28500元\times 96m^2\times\frac{9}{25}}{28500元\times 96m^2\times\frac{9}{25}+49940元\times 276m^2\times\frac{15}{100}+32720元\times 60m^2\times\frac{6}{25}+83000元\times 64m^2\times\frac{1}{8}}\times\frac{1}{4}=\frac{61560}{1046911}$$

丙　69　年　6　月

$$\cdots\cdots\frac{49940元\times 276m^2\times\frac{15}{100}}{28500元\times 96m^2\times\frac{9}{25}+49940元\times 276m^2\times\frac{15}{100}+32720元\times 60m^2\times\frac{6}{25}+83000元\times 64m^2\times\frac{1}{8}}\times\frac{1}{4}=\frac{516879}{4187644}$$

丙　68　年　7　月

$$\cdots\cdots\frac{32720元\times 60m^2\times\frac{6}{25}}{28500元\times 96m^2\times\frac{9}{25}+49940元\times 276m^2\times\frac{15}{100}+32720元\times 60m^2\times\frac{6}{25}+83000元\times 64m^2\times\frac{1}{8}}\times\frac{1}{4}=\frac{29448}{1046911}$$

丙　67　年　11　月

$$\cdots\cdots\frac{83000元\times 64m^2\times\frac{1}{8}}{28500元\times 96m^2\times\frac{9}{25}+49940元\times 276m^2\times\frac{15}{100}+32720元\times 60m^2\times\frac{6}{25}+83000元\times 64m^2\times\frac{1}{8}}\times\frac{1}{4}=\frac{41500}{1046911}$$

B.392 地號

甲　55　年　10　月

$$\cdots\cdots\frac{28500元\times 96m^2\times\frac{1}{4}}{28500元\times 96m^2\times\frac{1}{4}+49940元\times 276m^2\times\frac{1}{4}+32720元\times 60m^2\times\frac{1}{4}+83000元\times 64m^2\times\frac{1}{4}}\times\frac{1}{4}=\frac{8550}{297433}$$

甲　63　年　4　月

$$\cdots\cdots\frac{49940元\times 276m^2\times\frac{1}{4}}{28500元\times 96m^2\times\frac{1}{4}+49940元\times 276m^2\times\frac{1}{4}+32720元\times 60m^2\times\frac{1}{4}+83000元\times 64m^2\times\frac{1}{4}}\times\frac{1}{4}=\frac{172293}{1189732}$$

甲　61　年　9　月

$$\cdots\cdots\frac{32720元\times 60m^2\times\frac{1}{4}}{28500元\times 96m^2\times\frac{1}{4}+49940元\times 276m^2\times\frac{1}{4}+32720元\times 60m^2\times\frac{1}{4}+83000元\times 64m^2\times\frac{1}{4}}\times\frac{1}{4}=\frac{6135}{297433}$$

甲　58　年　9　月

$$\cdots\cdots\frac{83000元\times 64m^2\times\frac{1}{4}}{28500元\times 96m^2\times\frac{1}{4}+49940元\times 276m^2\times\frac{1}{4}+32720元\times 60m^2\times\frac{1}{4}+83000元\times 64m^2\times\frac{1}{4}}\times\frac{1}{4}=\frac{16600}{297433}$$

乙　69　年　6　月

$$\cdots\cdots\frac{28500元\times96m^2\times\frac{7}{25}\times\frac{6103728}{6805860}}{28500元\times96m^2\times\frac{7}{25}+49940元\times276m^2\times\frac{5}{25}+32720元\times60m^2\times\frac{3}{10}+83000元\times64m^2\times\frac{3}{8}}\times\frac{1}{4}=\frac{3192}{113431}$$

乙　68　年　7　月

$$\cdots\cdots\frac{49940元\times276m^2\times\frac{5}{25}\times\frac{6103728}{6805860}}{28500元\times96m^2\times\frac{7}{25}+49940元\times276m^2\times\frac{5}{25}+32720元\times60m^2\times\frac{3}{10}+83000元\times64m^2\times\frac{3}{8}}\times\frac{1}{4}=\frac{57431}{567155}$$

乙　69　年　12　月

$$\cdots\cdots\frac{32720元\times60m^2\times\frac{3}{10}\times\frac{6103728}{6805860}}{28500元\times96m^2\times\frac{7}{25}+49940元\times276m^2\times\frac{5}{25}+32720元\times60m^2\times\frac{3}{10}+83000元\times64m^2\times\frac{3}{8}}\times\frac{1}{4}=\frac{2454}{113431}$$

乙　70　年　3　月

$$\cdots\cdots\frac{83000元\times64m^2\times\frac{3}{8}\times\frac{6103728}{6805860}}{28500元\times96m^2\times\frac{7}{25}+49940元\times276m^2\times\frac{5}{25}+32720元\times60m^2\times\frac{3}{10}+83000元\times64m^2\times\frac{3}{8}}\times\frac{1}{4}=\frac{8300}{113431}$$

乙 94 年 6 月 $\cdots\cdots\frac{702132}{6805860}\times\frac{1}{4}=\frac{58511}{2268620}$

丁　58　年　10　月

$$\cdots\cdots\frac{28500元\times96m^2\times\frac{11}{100}}{28500元\times96m^2\times\frac{11}{100}+49940元\times276m^2\times\frac{10}{25}+32720元\times60m^2\times\frac{21}{100}+83000元\times64m^2\times\frac{1}{4}}\times\frac{1}{2}=\frac{9405}{472163}$$

丁　70　年　4　月

$$\cdots\cdots\frac{49940元\times276m^2\times\frac{10}{25}}{28500元\times96m^2\times\frac{11}{100}+49940元\times276m^2\times\frac{10}{25}+32720元\times60m^2\times\frac{21}{100}+83000元\times64m^2\times\frac{1}{4}}\times\frac{1}{2}=\frac{172293}{472163}$$

丁　69　年　6　月

$$\cdots\cdots\frac{32720元\times 60m^2\times\frac{21}{100}}{28500元\times 96m^2\times\frac{11}{100}+49940元\times 276m^2\times\frac{10}{25}+32720元\times 60m^2\times\frac{21}{100}+83000元\times 64m^2\times\frac{1}{4}}\times\frac{1}{2}=\frac{25767}{944326}$$

丁　71　年　2　日

$$\cdots\cdots\frac{83000元\times 64m^2\times\frac{1}{4}}{28500元\times 96m^2\times\frac{11}{100}+49940元\times 276m^2\times\frac{10}{25}+32720元\times 60m^2\times\frac{21}{100}+83000元\times 64m^2\times\frac{1}{4}}\times\frac{1}{2}=\frac{41500}{472163}$$

C.398 地號

甲　55　年　10　月

$$\cdots\cdots\frac{28500元\times 96m^2\times\frac{1}{4}}{28500元\times 96m^2\times\frac{1}{4}+49940元\times 276m^2\times\frac{1}{4}+32720元\times 60m^2\times\frac{1}{4}+83000元\times 64m^2\times\frac{1}{4}}\times\frac{1}{4}=\frac{8550}{297433}$$

甲　63　年　4　月

$$\cdots\cdots\frac{49940元\times 276m^2\times\frac{1}{4}}{28500元\times 96m^2\times\frac{1}{4}+49940元\times 276m^2\times\frac{1}{4}+32720元\times 60m^2\times\frac{1}{4}+83000元\times 64m^2\times\frac{1}{4}}\times\frac{1}{4}=\frac{172293}{1189732}$$

甲　61　年　9　月

$$\cdots\cdots\frac{32720元\times 60m^2\times\frac{1}{4}}{28500元\times 96m^2\times\frac{1}{4}+49940元\times 276m^2\times\frac{1}{4}+32720元\times 60m^2\times\frac{1}{4}+83000元\times 64m^2\times\frac{1}{4}}\times\frac{1}{4}=\frac{6135}{297433}$$

甲　58　年　9　月

$$\cdots\cdots\frac{83000元\times 64m^2\times\frac{1}{4}}{28500元\times 96m^2\times\frac{1}{4}+49940元\times 276m^2\times\frac{1}{4}+32720元\times 60m^2\times\frac{1}{4}+83000元\times 64m^2\times\frac{1}{4}}\times\frac{1}{4}=\frac{16600}{297433}$$

丙　69　年　12　月

$$\cdots\cdots\frac{28500元\times 96m^2\times\frac{9}{25}}{28500元\times 96m^2\times\frac{9}{25}+49940元\times 276m^2\times\frac{15}{100}+32720元\times 60m^2\times\frac{6}{25}+83000元\times 64m^2\times\frac{1}{8}}\times\frac{3}{4}=\frac{184680}{1046911}$$

丙　69　年　6　月

$$\cdots\cdots\frac{49940元\times 276m^2\times\frac{15}{100}}{28500元\times 96m^2\times\frac{9}{25}+49940元\times 276m^2\times\frac{15}{100}+32720元\times 60m^2\times\frac{6}{25}+83000元\times 64m^2\times\frac{1}{8}}\times\frac{3}{4}=\frac{1550637}{4187644}$$

丙　68　年　7　月

$$\cdots\cdots\frac{32720元\times 60m^2\times\frac{6}{25}}{28500元\times 96m^2\times\frac{9}{25}+49940元\times 276m^2\times\frac{15}{100}+32720元\times 60m^2\times\frac{6}{25}+83000元\times 64m^2\times\frac{1}{8}}\times\frac{3}{4}=\frac{88344}{1046911}$$

丙　67　年　11　月

$$\cdots\cdots\frac{83000元\times 64m^2\times\frac{1}{8}}{28500元\times 96m^2\times\frac{9}{25}+49940元\times 276m^2\times\frac{15}{100}+32720元\times 60m^2\times\frac{6}{25}+83000元\times 64m^2\times\frac{1}{8}}\times\frac{3}{4}=\frac{124500}{1046911}$$

D.424 地號

甲　55　年　10　月

$$\cdots\cdots\frac{28500元\times 96m^2\times\frac{1}{4}}{28500元\times 96m^2\times\frac{1}{4}+49940元\times 276m^2\times\frac{1}{4}+32720元\times 60m^2\times\frac{1}{4}+83000元\times 64m^2\times\frac{1}{4}}\times\frac{1}{4}=\frac{8550}{297433}$$

甲　63　年　4　月

$$\cdots\cdots\frac{49940元\times 276m^2\times\frac{1}{4}}{28500元\times 96m^2\times\frac{1}{4}+49940元\times 276m^2\times\frac{1}{4}+32720元\times 60m^2\times\frac{1}{4}+83000元\times 64m^2\times\frac{1}{4}}\times\frac{1}{4}=\frac{172293}{1189732}$$

甲　61　年　9　月

$$\cdots\cdots\frac{32720元\times 60m^2\times\frac{1}{4}}{28500元\times 96m^2\times\frac{1}{4}+49940元\times 276m^2\times\frac{1}{4}+32720元\times 60m^2\times\frac{1}{4}+83000元\times 64m^2\times\frac{1}{4}}\times\frac{1}{4}=\frac{6135}{297433}$$

甲　58　年　9　月

$$\cdots\cdots\frac{83000元\times 64m^2\times\frac{1}{4}}{28500元\times 96m^2\times\frac{1}{4}+49940元\times 276m^2\times\frac{1}{4}+32720元\times 60m^2\times\frac{1}{4}+83000元\times 64m^2\times\frac{1}{4}}\times\frac{1}{4}=\frac{16600}{297433}$$

乙　69　年　6　月

$$\cdots\cdots\frac{28500元\times 96m^2\times\frac{7}{25}\times\frac{6103728}{6805860}}{28500元\times 96m^2\times\frac{7}{25}+49940元\times 276m^2\times\frac{5}{25}+32720元\times 60m^2\times\frac{3}{10}+83000元\times 64m^2\times\frac{3}{8}}\times\frac{3}{8}=\frac{4788}{113431}$$

乙　68　年　7　月

$$\cdots\cdots\frac{49940元\times 276m^2\times\frac{5}{25}\times\frac{6103728}{6805860}}{28500元\times 96m^2\times\frac{7}{25}+49940元\times 276m^2\times\frac{5}{25}+32720元\times 60m^2\times\frac{3}{10}+83000元\times 64m^2\times\frac{3}{8}}\times\frac{3}{8}=\frac{172293}{1134310}$$

乙　69　年　12　月

$$\cdots\cdots\frac{32720元\times 60m^2\times\frac{3}{10}\times\frac{6103728}{6805860}}{28500元\times 96m^2\times\frac{7}{25}+49940元\times 276m^2\times\frac{5}{25}+32720元\times 60m^2\times\frac{3}{10}+83000元\times 64m^2\times\frac{3}{8}}\times\frac{3}{8}=\frac{3681}{113431}$$

乙　70　年　3　月

$$\cdots\cdots\frac{83000元\times 64m^2\times\frac{3}{8}\times\frac{6103728}{6805860}}{28500元\times 96m^2\times\frac{7}{25}+49940元\times 276m^2\times\frac{5}{25}+32720元\times 60m^2\times\frac{3}{10}+83000元\times 64m^2\times\frac{3}{8}}\times\frac{3}{8}=\frac{12450}{113431}$$

乙 94 年 6 月 $\cdots\cdots\frac{702132}{6805860}\times\frac{3}{8}=\frac{175533}{4537240}$

丙　69　年　12　月

$$\cdots\cdots\frac{28500元\times 96m^2\times\frac{9}{25}}{28500元\times 96m^2\times\frac{9}{25}+49940元\times 276m^2\times\frac{15}{100}+32720元\times 60m^2\times\frac{6}{25}+83000元\times 64m^2\times\frac{1}{8}}\times\frac{3}{8}=\frac{92340}{1046911}$$

丙　69　年　6　月

$$\cdots\cdots\frac{49940元\times 276m^2\times\frac{15}{100}}{28500元\times 96m^2\times\frac{9}{25}+49940元\times 276m^2\times\frac{15}{100}+32720元\times 60m^2\times\frac{6}{25}+83000元\times 64m^2\times\frac{1}{8}}\times\frac{3}{8}=\frac{1550637}{8375288}$$

丙　68　年　7　月

$$\cdots\cdots\frac{32720元\times 60m^2\times\frac{6}{25}}{28500元\times 96m^2\times\frac{9}{25}+49940元\times 276m^2\times\frac{15}{100}+32720元\times 60m^2\times\frac{6}{25}+83000元\times 64m^2\times\frac{1}{8}}\times\frac{3}{8}=\frac{44172}{1046911}$$

丙　　67　　年　　11　　月

$$\cdots\cdots\frac{83000元\times 64m^2\times\frac{1}{8}}{28500元\times 96m^2\times\frac{9}{25}+49940元\times 276m^2\times\frac{15}{100}+32720元\times 60m^2\times\frac{6}{25}+83000元\times 64m^2\times\frac{1}{8}}\times\frac{3}{8}=\frac{62250}{1046911}$$

（2）共有物分割後各所有權人原地價之單位地價＝

A.383 地號

甲 55 年 10 月……$\frac{720元\times 96m^2\times\frac{1}{4}\times\frac{684000}{5948660}}{96m^2\times 8550/297433}=720$

甲 63 年 4 月……$\frac{4538元\times 276m^2\times\frac{1}{4}\times\frac{684000}{5948660}}{96m^2\times 172293/1189732}=2589.8$

甲 61 年 9 月……$\frac{2140元\times 60m^2\times\frac{1}{4}\times\frac{684000}{5948660}}{96m^2\times 6135/297433}=1864$

甲 58 年 9 月……$\frac{2095元\times 64m^2\times\frac{1}{4}\times\frac{684000}{5948660}}{96m^2\times 16600/297433}=719.4$

乙 69 年 6 月……$\frac{11217元\times 96m^2\times\frac{7}{25}\times\frac{1368000}{6805860}}{96m^2\times 6384/113431}=11217$

乙 68 年 7 月……$\frac{18240元\times 276m^2\times\frac{5}{25}\times\frac{1368000}{6805860}}{96m^2\times 114862/567155}=10409.3$

乙 69 年 12 月……$\frac{20252元\times 60m^2\times\frac{3}{10}\times\frac{1368000}{6805860}}{96m^2\times 4908/113431}=17640$

乙 70 年 3 月……$\frac{32668元\times 64m^2\times\frac{3}{8}\times\frac{1368000}{6805860}}{96m^2\times 16600/113431}=11217.3$

乙 94 年 6 月……$\frac{702132元\times\frac{1368000}{6805860}}{96m^2\times 58511/1134310}=28500$

丙 69 年 12 月……$\dfrac{17638元\times 96m^2\times\dfrac{9}{25}\times\dfrac{4148400}{4187644}}{96m^2\times 61560/1046911}\times\dfrac{684000}{4148400}=17638$

丙 69 年 6 月……$\dfrac{19650元\times 276m^2\times\dfrac{15}{100}\times\dfrac{4148400}{4187644}}{96m^2\times 516879/4187644}\times\dfrac{684000}{4148400}=11214$

丙 68 年 7 月……$\dfrac{11358元\times 60m^2\times\dfrac{6}{25}\times\dfrac{4148400}{4187644}}{96m^2\times 29448/1046911}\times\dfrac{684000}{4148400}=9893.1$

丙 67 年 11 月……$\dfrac{30745元\times 64m^2\times\dfrac{1}{8}\times\dfrac{4148400}{4187644}}{96m^2\times 41500/1046911}\times\dfrac{684000}{4148400}=10557$

B.392 地號

甲 55 年 10 月……$\dfrac{720元\times 96m^2\times\dfrac{1}{4}\times\dfrac{3445860}{5948660}}{276m^2\times 8550/297433}=1261.6$

甲 63 年 4 月……$\dfrac{4538元\times 276m^2\times\dfrac{1}{4}\times\dfrac{3445860}{5948660}}{276m^2\times 172293/1189732}=4538$

甲 61 年 9 月……$\dfrac{2140元\times 60m^2\times\dfrac{1}{4}\times\dfrac{3445860}{5948660}}{276m^2\times 6135/297433}=3266.2$

甲 58 年 9 月……$\dfrac{2095元\times 64m^2\times\dfrac{1}{4}\times\dfrac{3445860}{5948660}}{276m^2\times 16600/297433}=1260.5$

乙 69 年 6 月……$\dfrac{11217元\times 96m^2\times\dfrac{7}{25}\times\dfrac{3445860}{6805860}}{276m^2\times 3192/113431}=19655.3$

乙 68 年 7 月……$\dfrac{18240元\times 276m^2\times\dfrac{5}{25}\times\dfrac{3445860}{6805860}}{276m^2\times 57431/567155}=18240$

乙 69 年 12 月……$\dfrac{20252元\times 60m^2\times\dfrac{3}{10}\times\dfrac{3445860}{6805860}}{276m^2\times 2454/113431}=30910.3$

乙 70 年 3 月……$\dfrac{32668元\times 64m^2\times\dfrac{3}{8}\times\dfrac{3445860}{6805860}}{276m^2\times 8300/113431}=19655.9$

乙 94 年 6 月……$\dfrac{702132元\times\dfrac{3445860}{6805860}}{276m^2\times 58511/2268620}=49940$

丁 58 年 10 月……$\dfrac{960元\times 96m^2\times\dfrac{11}{100}\times\dfrac{6891720}{7554608}}{276m^2\times 9405/472163}\times\dfrac{6891720}{6891720}=1682.2$

丁 70 年 4 月……$\dfrac{30909元\times 276m^2\times\dfrac{10}{25}\times\dfrac{6891720}{7554608}}{276m^2\times 172293/472163}\times\dfrac{6891720}{6891720}=30909$

丁 69 年 6 月……$\dfrac{12879元\times 60m^2\times\dfrac{21}{100}\times\dfrac{6891720}{7554608}}{276m^2\times 25767/944326}\times\dfrac{6891720}{6891720}=19657$

丁 71 年 2 月……$\dfrac{51368元\times 64m^2\times\dfrac{1}{4}\times\dfrac{6891720}{7554608}}{276m^2\times 41500/472163}\times\dfrac{6891720}{6891720}=30907.4$

C.398 地號

甲 55 年 10 月……$\dfrac{720元\times 96m^2\times\dfrac{1}{4}\times\dfrac{490800}{5948660}}{60m^2\times 8550/297433}=826.6$

甲 63 年 4 月……$\dfrac{4538元\times 276m^2\times\dfrac{1}{4}\times\dfrac{490800}{5948660}}{60m^2\times 172293/1189732}=2973.2$

甲 61 年 9 月……$\dfrac{2140元\times 60m^2\times\dfrac{1}{4}\times\dfrac{490800}{5948660}}{60m^2\times 6135/297433}=2140$

甲 58 年 9 月……$\dfrac{2095元\times 64m^2\times\dfrac{1}{4}\times\dfrac{490800}{5948660}}{60m^2\times 16600/297433}=825.9$

丙 69 年 12 月……$\dfrac{17638元\times 96m^2\times\dfrac{9}{25}\times\dfrac{4148400}{4187644}}{60m^2\times 184680/1046911}\times\dfrac{1472400}{4148400}=20249.7$

丙 69 年 6 月……$\dfrac{19650元\times 276m^2\times\dfrac{15}{100}\times\dfrac{4148400}{4187644}}{60m^2\times 1550637/4187644}\times\dfrac{1472400}{4148400}=12874.4$

丙 68 年 7 月……$\dfrac{11358元\times 60m^2\times\dfrac{6}{25}\times\dfrac{4148400}{4187644}}{60m^2\times 88344/1046911}\times\dfrac{1472400}{4148400}=11358$

丙 67 年 11 月 ……$\dfrac{30745元\times 64m^2\times\dfrac{1}{8}\times\dfrac{4148400}{4187644}}{60m^2\times 124500/1046911}\times\dfrac{1472400}{4148400}=12120.2$

D.424 地號

甲 55 年 10 月……$\dfrac{720元\times 96m^2\times\dfrac{1}{4}\times\dfrac{1328000}{5948660}}{64m^2\times 8550/297433}=2096.8$

甲 63 年 4 月……$\dfrac{4538元\times 276m^2\times\dfrac{1}{4}\times\dfrac{1328000}{5948660}}{64m^2\times 172293/1189732}=7542.1$

甲 61 年 9 月……$\dfrac{2140元\times 60m^2\times\dfrac{1}{4}\times\dfrac{1328000}{5948660}}{64m^2\times 6135/297433}=5428.5$

甲 58 年 9 月……$\dfrac{2095元\times 64m^2\times\dfrac{1}{4}\times\dfrac{1328000}{5948660}}{64m^2\times 16600/297433}=2095$

乙 69 年 6 月……$\dfrac{11217元\times 96m^2\times\dfrac{7}{25}\times\dfrac{1992000}{6805860}}{64m^2\times 4788/113431}=32667.1$

乙 68 年 7 月……$\dfrac{18240元\times 276m^2\times\dfrac{5}{25}\times\dfrac{1992000}{6805860}}{64m^2\times 172293/1134310}=30314.8$

乙 69 年 12 月……$\dfrac{20252元\times 60m^2\times\dfrac{3}{10}\times\dfrac{1992000}{6805860}}{64m^2\times 3681/113431}=51372.7$

乙 70 年 3 月……$\dfrac{32668元\times 64m^2\times\dfrac{3}{8}\times\dfrac{1992000}{6805860}}{64m^2\times 12450/113431}=32668$

乙 94 年 6 月……$\dfrac{702132元\times\dfrac{1992000}{6805860}}{64m^2\times 175533/4537240}=83000$

丙 69 年 12 月……$\dfrac{17638元\times 96m^2\times\dfrac{9}{25}\times\dfrac{4148400}{4187644}}{64m^2\times 92340/1046911}\times\dfrac{1992000}{4148400}=51366.8$

丙 69 年 6 月……$\dfrac{19650元\times 276m^2\times\dfrac{15}{100}\times\dfrac{4148400}{4187644}}{64m^2\times 1550637/8375288}\times\dfrac{1992000}{4148400}=32658.2$

丙 68 年 7 月……$\dfrac{11358元\times 60m^2\times\dfrac{6}{25}\times\dfrac{4148400}{4187644}}{64m^2\times 44172/1046911}\times\dfrac{1992000}{4148400}=28811.6$

丙 67 年 11 月……$\dfrac{30745元\times 64m^2\times\dfrac{1}{8}\times\dfrac{4148400}{4187644}}{64m^2\times 62250/1046911}\times\dfrac{1992000}{4148400}=30745$

2. 最近一次申報地價

甲　383…$\dfrac{\begin{pmatrix}6,606\times 96\times 1/4+11,575\times 276\times 1/4+\\7,585\times 60\times 1/4+19,238\times 64\times 1/4\end{pmatrix}\times\dfrac{684,000}{5,948,660}}{96\times 1/4}=6,605.8$

$$392\cdots\frac{\left(\begin{array}{l}6{,}606\times96\times1/4+11{,}575\times276\times1/4+\\7{,}585\times60\times1/4+19{,}238\times64\times1/4\end{array}\right)\times\dfrac{3{,}445{,}860}{5{,}948{,}660}}{276\times1/4}=11{,}575.3$$

$$398\cdots\frac{\left(\begin{array}{l}6{,}606\times96\times1/4+11{,}575\times276\times1/4+\\7{,}585\times60\times1/4+19{,}238\times64\times1/4\end{array}\right)\times\dfrac{490{,}800}{5{,}948{,}660}}{60\times1/4}=7{,}584$$

$$424\cdots\frac{\left(\begin{array}{l}6{,}606\times96\times1/4+11{,}575\times276\times1/4+\\7{,}585\times60\times1/4+19{,}238\times64\times1/4\end{array}\right)\times\dfrac{1{,}328{,}000}{5{,}948{,}660}}{64\times1/4}=19{,}238$$

$$\left\{\begin{array}{l}\text{分割後價值減少者}\\\text{各所有權人減少最}\\\text{近一次申報地價總}\\\text{額之和}\end{array}\right.$$

$$\cdots\left[\left(\begin{array}{l}7{,}229\times96\times9/25+14{,}469\times276\times15/100\\+8{,}240\times60\times6/25+24{,}046\times64\times1/8\end{array}\right)\times\frac{39{,}244}{4{,}187{,}644}+\left(\begin{array}{l}7{,}800\times96\times11/100+10{,}224\times276\times10/25+\\7{,}360\times60\times21/100+18{,}300\times64\times1/4\end{array}\right)\times\frac{662{,}888}{7{,}554{,}608}\right]=150{,}968.1$$

分割後價值增加者各所有權人增加最近一次申報地價之總額

$$\cdots150{,}968.1\times\frac{702{,}132}{702{,}132}=150{,}968.1$$

乙

$$383\cdots\frac{\left[\left(\begin{array}{l}8{,}259\times96\times\dfrac{7}{25}+13{,}114\times276\times\dfrac{5}{25}+\\9{,}480\times60\times\dfrac{3}{10}+21{,}414\times64\times\dfrac{3}{8}\end{array}\right)+150{,}968.1\right]\times\dfrac{1{,}368{,}000}{6{,}805{,}860}}{96\times1/2}=7{,}459.9$$

$$392\cdots\frac{\left[\left(\begin{array}{l}8{,}259\times96\times\dfrac{7}{25}+13{,}114\times276\times\dfrac{5}{25}+\\9{,}480\times60\times\dfrac{3}{10}+21{,}414\times64\times\dfrac{3}{8}\end{array}\right)+150{,}968.1\right]\times\dfrac{3{,}445{,}860}{6{,}805{,}860}}{276\times1/4}=13{,}071.8$$

$$424\cdots\frac{\left[\left(\begin{array}{l}8{,}259\times96\times\dfrac{7}{25}+13{,}114\times276\times\dfrac{5}{25}+\\9{,}480\times60\times\dfrac{3}{10}+21{,}414\times64\times\dfrac{3}{8}\end{array}\right)+150{,}968.1\right]\times\dfrac{1{,}992{,}000}{6{,}805{,}860}}{64\times3/8}=21{,}725.3$$

丙

$$\cdots 383 \cdots \frac{\left(\begin{array}{l} 7{,}229\times 96\times \frac{9}{25}+14{,}469\times 276\times \frac{15}{100}+ \\ 8{,}240\times 60\times \frac{6}{25}+24{,}046\times 64\times \frac{1}{8} \end{array}\right)\times \frac{4{,}148{,}400}{4{,}187{,}644}\times \frac{684{,}000}{4{,}148{,}400}}{96\times 1/4}=7{,}893.8$$

$$398 \cdots \frac{\left(\begin{array}{l} 7{,}229\times 96\times \frac{9}{25}+14{,}469\times 276\times \frac{15}{100}+ \\ 8{,}240\times 60\times \frac{6}{25}+24{,}046\times 64\times \frac{1}{8} \end{array}\right)\times \frac{4{,}148{,}400}{4{,}187{,}644}\times \frac{1{,}472{,}400}{4{,}148{,}400}}{60\times 3/4}=9{,}062.6$$

$$424 \cdots \frac{\left(\begin{array}{l} 7{,}229\times 96\times \frac{9}{25}+14{,}469\times 276\times \frac{15}{100}+ \\ 8{,}240\times 60\times \frac{6}{25}+24{,}046\times 64\times \frac{1}{8} \end{array}\right)\times \frac{4{,}148{,}400}{4{,}187{,}644}\times \frac{1{,}992{,}000}{4{,}148{,}400}}{64\times 3/8}=22{,}989$$

丁

$$\cdots 392 \cdots \frac{\left(\begin{array}{l} 7{,}800\times 96\times \frac{11}{100}+10{,}224\times 276\times \frac{10}{25}+ \\ 7{,}360\times 60\times \frac{21}{100}+18{,}300\times 64\times \frac{1}{4} \end{array}\right)\times \frac{6{,}891{,}720}{7{,}554{,}608}\times \frac{6{,}891{,}720}{6{,}891{,}720}}{276\times 1/2}=10{,}554.6$$

案例三 共有物分割後資料

段	小段	地號	面積 (m^2)	土地所有權人	權利範圍	原地價			最近一次申報地價	公告土地現值	備註
						年月	地價	歷次取得權利範圍			
地政	一	383	96	甲	1/4	55.10	720	$\frac{8550}{297433}$	6,605.8	28,500	
						63.4	2589.8	$\frac{172293}{1189732}$			
						61.9	1864	$\frac{6135}{297433}$			
						58.9	719.4	$\frac{16600}{297433}$			
				乙	1/2	69.6	11217	$\frac{6384}{113431}$	7,459.9		
						68.7	10409.3	$\frac{114862}{567155}$			
						69.12	17640	$\frac{4908}{113431}$			
						70.3	11217.3	$\frac{16600}{113431}$			
						94.6	28500	$\frac{58511}{1134310}$			
				丙	1/4	69.12	17638	$\frac{61560}{1046911}$	7,893.8		
						69.6	11214	$\frac{516879}{4187644}$			
						68.7	9893.1	$\frac{29448}{1046911}$			
						67.11	10557	$\frac{41500}{1046911}$			
地政	一	392	276	甲	1/4	55.10	1261.6	$\frac{8550}{297433}$	11,575.3	49,940	
						63.4	4538	$\frac{172293}{1189732}$			
						61.9	3266.2	$\frac{6135}{297433}$			

共有土地所有權分割改算地價原則

段	小段	地號	面積 (m^2)	土地所有權人	權利範圍	原地價			最近一次申報地價	公告土地現值	備註
						年月	地價	歷次取得權利範圍			
						58.9	1260.5	$\frac{16600}{297433}$			
				乙	1/4	69.6	19655.3	$\frac{3192}{113431}$	13,071.8		
						68.7	18240	$\frac{57431}{567155}$			
						69.12	30910.3	$\frac{2454}{113431}$			
						70.3	19655.9	$\frac{8300}{113431}$			
						94.6	49940	$\frac{58511}{2268620}$			
				丁	1/2	58.10	1682.2	$\frac{9405}{472163}$	10,554.6		
						70.4	30909	$\frac{172293}{472163}$			
						69.6	19657	$\frac{25767}{944326}$			
						71.2	30907.4	$\frac{41500}{472163}$			
地政	一	398	60	甲	1/4	55.10	826.6	$\frac{8550}{297433}$	7,584	32,720	
						63.4	2973.2	$\frac{172293}{1189732}$			
						61.9	2140	$\frac{6135}{297433}$			
						58.9	825.9	$\frac{16600}{297433}$			
				丙	3/4	69.12	20249.7	$\frac{184680}{1046911}$	9,062.6		
						69.6	12874.4	$\frac{1550637}{4187644}$			
						68.7	11358	$\frac{88344}{1046911}$			

段	小段	地號	面積 (m^2)	土地所有權人	權利範圍	原地價			最近一次申報地價	公告土地現值	備註
						年月	地價	歷次取得權利範圍			
						67.11	12120.2	$\frac{124500}{1046911}$			
地政	一	424	64	甲	1/4	55.10	2096.8	$\frac{8550}{297433}$	19,238	83,000	
						63.4	7542.1	$\frac{172293}{1189732}$			
						61.9	5428.5	$\frac{6135}{297433}$			
						58.9	2095	$\frac{16600}{297433}$			
				乙	3/8	69.6	32667.1	$\frac{4788}{113431}$	21,725.3		
						68.7	30314.8	$\frac{172293}{1134310}$			
						69.12	51372.7	$\frac{3681}{113431}$			
						70.3	32668	$\frac{12450}{113431}$			
						94.6	83000	$\frac{175533}{4537240}$			
				丙	3/8	69.12	51366.8	$\frac{92340}{1046911}$	22,989		
						69.6	32658.2	$\frac{1550637}{8375288}$			
						68.7	28811.6	$\frac{44172}{1046911}$			
						67.11	30745	$\frac{62250}{1046911}$			

附件六

一、有關持分共有多筆公共設施保留地(農業用地)辦理共有物分割，其價值減少部分，適用土地稅法第三十九條第二項(第三十九條之二第一項)規定不課徵土地增值稅時，分割後其原地價之計算，應視分割後取得土地情形，分別依下列計算公式處理：

(一) 分割後取得土地價值無增減者：

1.分割後取得單一土地所有權者，依本原則二、(一)規定辦理。

2.分割後取得二筆以上土地所有權者，各宗土地公告土地現值相等者，依本原則三、(一)規定辦理，如各宗土地公告土地現值不等者，依本原則三、(二)規定辦理。

(二) 分割後取得土地價值減少者：

1.分割後取得單一土地所有權者，依本原則二、(二)計算公式2規定辦理。

2.分割後取得二筆以上土地所有權者，依本原則三、(三)規定辦理。

(三) 分割後取得土地價值增加者：

1.單一共有人取得單一筆土地：

(1) a、共有物分割後各所有權人原地價比例，依本原則二、(二)計算公式3規定辦理。

b、共有物分割後各所有權人價值增加部分之原地價比例＝

$$\frac{\text{該所有權人共有物分割後增加之公告土地現值}}{\text{共有物分割後該所有權人公告土地現值總和}}\times\text{共有物分割後該所有權人土地持分}$$

$$\times\frac{\text{各該價值減少者各該年月公告土地現值}}{\text{價值減少者分割前公告土地現值總和}}$$

(2) a、共有物分割後各所有權人原地價之單位地價，依本原則二、(二)計算公式3規定辦理。

b、所有權人共有物分割後屬於價值增加者各該年月之原地價單價＝

$$\frac{\text{共有物分割後價值減少者各該年月減少部分之原地價}^{**}\times\text{共有物分割後各該所有權人取得價值增加比例}^{***}}{\text{共有物分割後土地總面積}\times\text{所有權人共有物分割後價值增加者各該原地價年月持分比例}}$$

**：共有物分割後價值減少者各該年月減少部分之原地價＝〔各該價值減少者分割前持有各宗土地各年月原地價總額×(各該價值減少者分割後土地總現值減少數額/各該價值減少者分割前持有土地現值總額)〕

***：共有物分割後各該所有權人取得價值增加比例=共有物分割後各該價值增加者取得價值增加額/共有物分割後較分割前總現值總增加額

(3)共有物分割後各所有權人最近一次申報地價之單位地價，依本原則二、(二)計算公式3規定辦理。

2.取得多筆土地者：

(1) a、共有物分割後各所有權人原地價比例，依本原則三、(四)計算公式1規定辦理。

b、共有物分割後各所有權人價值增加部分之原地價比例=

$$\frac{\text{該所有權人共有物分割後增加之公告土地現值}}{\text{共有物分割後該所有權人公告土地現值總和}}\times\text{共有物分割後該所有權人土地持分}$$

$$\times\frac{\text{各該價值減少者各該年月公告現值}}{\text{價值減少者分割前公告土地現值總和}}$$

(2) a、共有物分割後各所有權人原地價之單位地價，依本原則三、(四)計算公式1規定辦理。

b、所有權人共有物分割後屬於價值增加者其各該年月之原地價單價=

$$\frac{\text{共有物分割後價值減少者各該年月減少部分之原地價}^{**}\times\text{共有物分割後各該所有權人取得價值增加比例}^{***}}{\text{共有物分割後該筆土地總面積}\times\text{所有權人共有物分割後價值增加者各該原地價年月持分比例}}$$

$$\times\frac{\text{共有物分割後該土地所有權人取得各宗(或持分)土地公告土地現值總和}}{\text{共有物分割後該所有權人取得之土地公告現值總和}}$$

**：共有物分割後價值減少者各該年月減少部分之原地價=

〔各該價值減少者分割前持有各宗土地各年月原地價總額×(各該價值減少者分割後土地總現值減少數額/各該價值減少者分割前持有土地現值總額)〕

***：共有物分割後各該所有權人取得價值增加比例=共有物分割後各該價值增加者取得價值增加額/共有物分割後較分割前總現值總增加額

(3)共有物分割後各所有權人最近一次申報地價之單位地價，依本原則三、(四)計算公式2規定辦理。

二、 持分共有公共設施保留地(農業用地)與一般土地辦理共有物分割，價值有減少應計課土地增值稅時，因該價值減少部分無法歸屬係由公共設施保留地(農業用地)或一般土地而來，故應先分算應稅及不課徵現值，再計算原地價，其計算公式如下：

(一) 各該共有人取得土地價值減少部分，其不課徵及應課稅現值之計算：

1. 各該共有人分割後較分割前現值減少總額x（各該共有人分割前符合土地稅法第三十九條第二項及第三十九條之二第一項規定之土地現值總額/各該共有人分割前土地之總現值）=分割後各該共有人取得土地價值減少部分之不課徵現值————————F

2. 各該共有人分割後較分割前現值減少總額x（各該共有人分割前不符土地稅法第三十九條第二項及第三十九條之二第一項規定之各該年月土地現值總額/各該共有人分割前土地之總現值）=分割後各該共有人取得價值減少部分之應課稅現值————————H

(二) 各該共有人取得價值減少不課徵及應課稅部分之原地價

1. 各該共有人取得價值減少不課徵部分之原地價=

分割前各該共有人持有符合土地稅法第三十九條第二項及第三十九條之二第一項規定之各該年月之原地價總和x（F/分割前各該共有人持有符合土地稅法第三十九條第二項及第三十九條之二第一項規定之土地現值總額）————————K

2. 各該共有人取得價值減少應課稅部分之原地價=

分割前各該共有人持有不符土地稅法第三十九條第二項及第三十九條之二第一項規定之各該年月之原地價總和x（H/分割前各該共有人持有不符土地稅法第三十九條第二項及第三十九條之二第一項規定之土地現值總額）

(三) 分割後其原地價及其比例之計算

1. 分割後取得土地價值無增減者：

(1) 分割後取得單一土地所有權者，依本原則二、(一) 規定辦理。

(2) 分割後取得二筆以上土地所有權者，各宗土地公告土地現值相等者，依本原則三、(一) 規定辦理，如各宗土地公告土地現值不等者，依本原則三、(二) 規定辦理。

2. 分割後取得土地價值減少者：

(1) 分割後取得單一土地所有權者，依本原則二、(二) 計算公式2規定辦理。

(2) 分割後取得二筆以上土地所有權者，依本原則三、(三) 規定辦理。

3. 分割後取得土地價值增加者：

(1) 單一共有人取得單一筆土地：

A、a、共有物分割後各所有權人原地價比例，依本 原則二、(二) 計算公式3規定辦理。

b、共有物分割後各所有權人價值增加之原地價比例：

(a)價值增加共有物分割日之原地價比例(已課徵部分)=

$$\frac{\text{該所有權人共有物分割後增加之公告土地現值}}{\text{共有物分割後該所有權人公告土地現值總和}}\times\text{共有物分割後該所有權人土地持分}\times\frac{\sum H}{\text{共有人分割後較分割前現值減少總額}}$$

(b)價值增加各該年月原地價之原地價比例(不課徵部分)=

$$\frac{\text{該所有權人共有物分割後增加之公告土地現值}}{\text{共有物分割後該所有權人公告土地現值總和}}\times\text{共有物分割後該所有權人土地持分}\times\frac{F}{\text{共有人分割後較分割前現值減少總額}}$$

B、a、共有物分割後各所有權人原地價之單位地價，依本原則二、(二)計算公式3規定辦理。

b、所有權人共有物分割後屬於價值增加者取得應稅部分其共有物分割日之原地價單價=

$$\frac{\text{共有物分割後價值減少者減少部分之應稅現值}^{**}\times\text{共有物分割後該所有權人取得價值增加比例}^{***}}{\text{共有物分割後土地總面積}\times\text{所有權人共有物分割後價值增加者以共割日為原地價年月持分比例}}$$

**價值減少者減少部分之應稅現值=∑分割後各該共有人取得價值減少部分之應課稅現值=∑H

***:共有物分割後各該所有權人取得價值增加比例=共有物分割後各該價值增加者取得價值增加額/ 共有物分割後較分割前總現值總增加額

c、所有權人共有物分割後屬於價值增加者取得不課徵部分其各該年月之原地價單價=

$$\frac{\text{共有物分割後價值減少者不課徵部分各年月原地價}^{**}\times\text{共有物分割後該所有權人取得價值增加比例}^{***}}{\text{共有物分割後土地總面積}\times\text{所有權人共有物分割後價值增加者各該原地價年月持分比例}}$$

**共有物分割後價值減少者不課徵部分各年月減少部分之原地價=各該價值減少者分割前持有符合不課徵之各宗土地各年月原地價總額x(F/各該價值減少者分割前持有符合不課徵之土地現值總額)=K

***:共有物分割後各該所有權人取得價值增加比例=共有物分割後各該價值增加者取得價值增加額/共有物分割後較分割前總現值總增加額

C、共有物分割後各所有權人最近一次申報地價之單位地價，依本原則二、(二)計算公式3規定辦理。

(2)取得多筆土地者:

A、a、共有物分割後各所有權人原地價比例，依本原則三、(四)計算公式1規定辦理。

b、價值增加部份之原地價比例:

(a)價值增加共有物分割日之原地價比例(已課徵部分)=

$$\frac{\text{該所有權人共有物分割後增加之公告土地現值}}{\text{共有物分割後該所有權人公告土地現值總和}} \times \text{共有物分割後該所有權人土地持分} \times \frac{\sum H}{\text{共有人分割後較分割前現值減少總額}}$$

(b) 價值增加各該年月原地價之原地價比例（不課徵部分）=

$$\frac{\text{該所有權人共有物分割後增加之公告土地現值}}{\text{共有物分割後該所有權人公告土地現值總和}} \times \text{共有物分割後該所有權人土地持分} \times \frac{F}{\text{共有人分割後較分割前現值減少總額}} \times \frac{\text{各該價值減少者持有符合不課徵之各宗土地各該年月公告現值}}{\text{各該價值減少者分割前持有符合不課徵之各宗土地公告土地現值總和}}$$

B、a、共有物分割後各所有權人原地價之單位地價，依本原則三、(四) 計算公式1規定辦理。

b、所有權人共有物分割後屬於價值增加者其共有物分割日之原地價單價=

$$\frac{\text{共有物分割後價值減少者減少部分之應稅現值}^{**} \times \text{共有物分割後各該所有權人取得價值增加比例}^{***}}{\text{共有物分割後該筆土地總面積} \times \text{所有權人共有物分割後價值增加者以共割日為原地價年月持分比例}} \times \frac{\text{共有物分割後該土地所有權人取得各宗(或持分)土地公告土地現值總和}}{\text{共有物分割後該所有權人取得之土地公告現值總和}}$$

**價值減少者減少部分之應稅現值=∑分割後各該共有人取得價值減少部分之應課稅現值=∑H

***：共有物分割後各該所有權人取得價值增加比例=共有物分割後各該價值增加者取得價值增加額/共有物分割後較分割前總現值總增加額

c、所有權人共有物分割後屬於價值增加者取得不課徵部分其各該年月之原地價單價=

$$\frac{\text{共有物分割後價值減少者不課徵部分各年月原地價}^{**} \times \text{共有物分割後該所有權人取得價值增加比例}^{***}}{\text{共有物分割後土地總面積} \times \text{所有權人共有物分割後價值增加者各該原地價年月持分比例}} \times \frac{\text{共有物分割後該土地所有權人取得各宗(或持分)土地公告土地現值總和}}{\text{共有物分割後該所有權人取得之土地公告現值總和}}$$

**共有物分割後價值減少者部分各年月減少部分之原地價=各該價值減少者分割前持有符合不課徵之各宗土地各年月原地價總額 x (F/各該價值減少者分割前持有符合不課徵之土地現值總額) =K

***：共有物分割後各該所有權人取得價值增加比例=共有物分割後各該價值增加者取得價值增加額/共有物分割後較分割前總現值總增加額

d、共有物分割後各所有權人最近一次申報地價之單位地價，依本原則三、(四) 計算公式2規定辦理。

公共設施保留地地價加權平均計算方式須知

中華民國92年10月27日台內地字第0920065408號令訂定

第1點 採人工作業加權平均計算者：

(一)依地價調查估計規則第三條規定蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。

(二)以地籍圖繪製之地價區段圖作為作業底圖。

(三)以比例尺、求積儀或坐標讀取儀等工具，量測公共設施保留地區段毗鄰各非公共設施保留地區段線長度（以下簡稱各區段線長度），其長度以公尺為最小單位，未滿一公尺者，以一公尺計。

(四)以各區段線長度之和為總長度。

(五)以毗鄰各非公共設施保留地區段地價乘以各區段線長度，再除以總長度，加總計算公共設施保留地區段地價。

第2點 採電子作業加權平均計算者：地價區段圖由電腦產製時，由電腦量測各區段線長度，其長度以公分為最小單位，未滿一公分者，以一公分計。再按各區段線長度比例及區段地價加權平均計算。

第3點 公共設施保留地區段毗鄰之非公共設施保留地，經量測確僅以點相毗鄰者，則不計入加權平均計算。

第4點 計算作業應填寫公共設施保留地地價加權平均計算表（如附件一），並參考公共設施保留地地價加權平均計算圖例（如附件二）計算。

附件一　公共設施保留地地價加權平均計算表

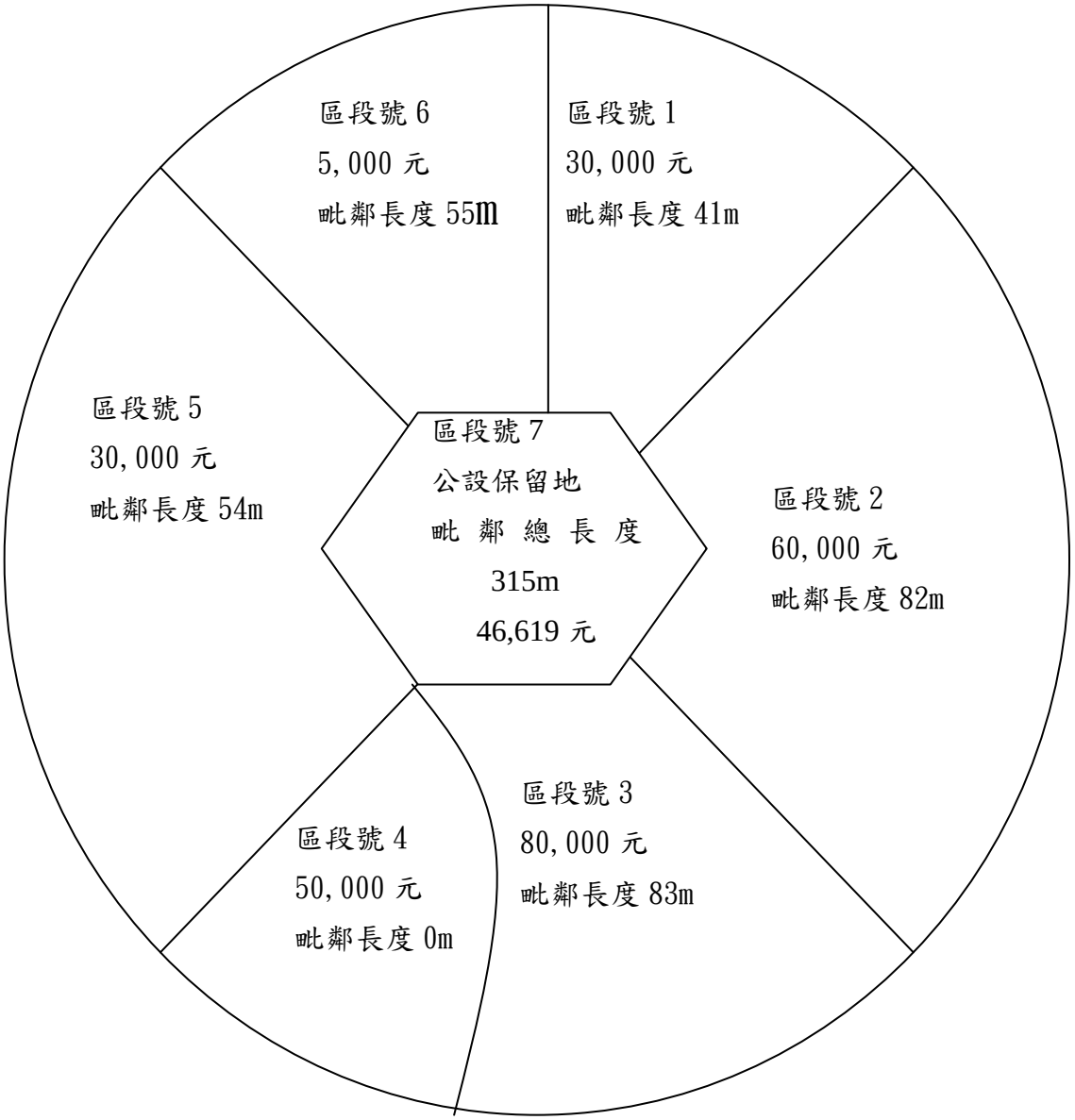
編號：

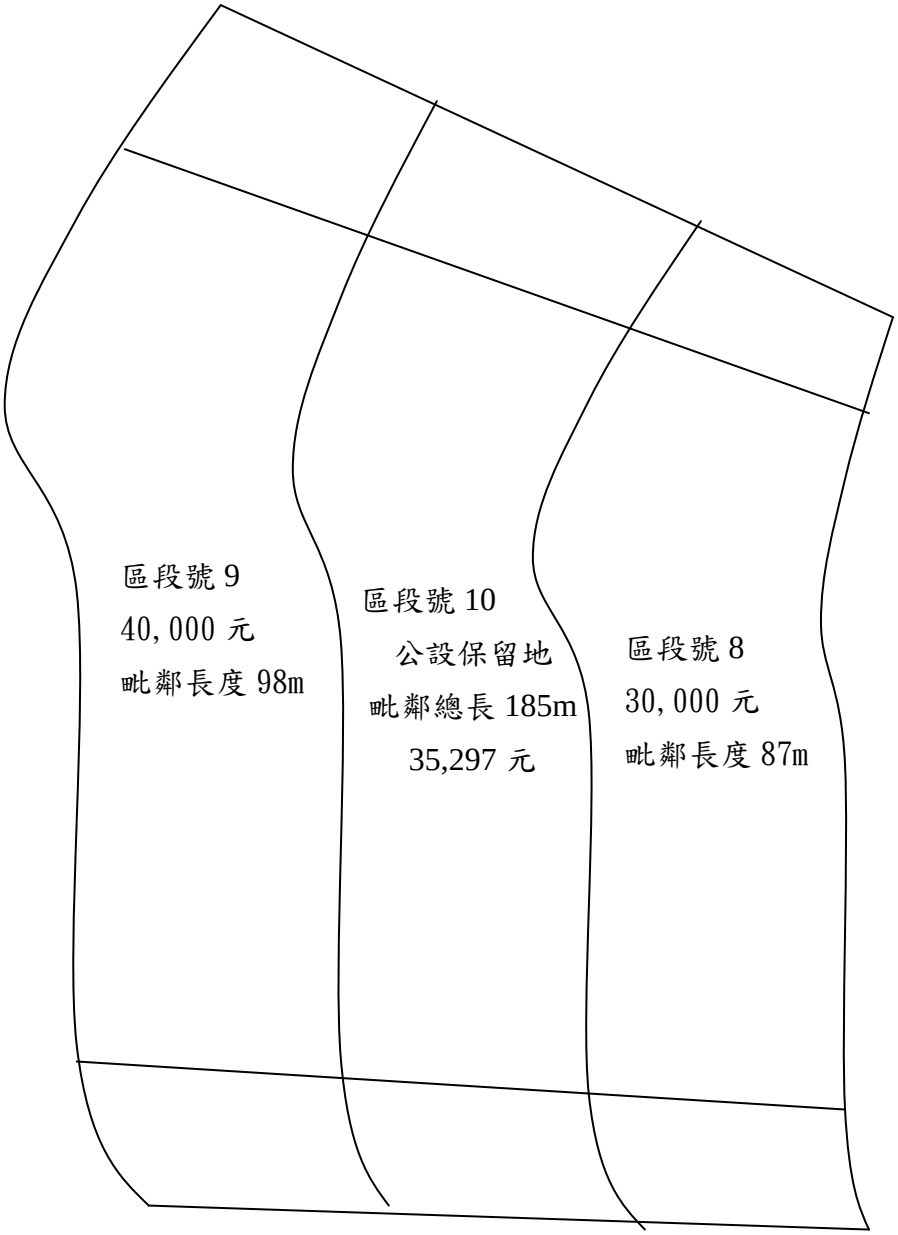
<table>
<tr><td>年期</td><td></td><td>區段
編號</td><td></td><td>區段
範圍</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="11">區
段
地
價
計
算</td><td colspan="5">毗鄰各非公共設施保留地</td></tr>
<tr><td colspan="2">區段號</td><td colspan="2">區段線長度</td><td>區段地價（元/平方公尺）</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td><td></td></tr>
</table>

填寫日期：　年　月　日　承辦員：　課（股）長：　主任（局長）：

附件二 公共設施保留地地價加權平均計算圖例

圖例一




區段號 9
40,000 元
毗鄰長度 98m
區段號 10
公設保留地
毗鄰總長 185m
35,297 元
區段號 8
30,000 元
毗鄰長度 87m

圖例二

圖例一　公共設施保留地地價加權平均計算表

編號：1

年期	93	區段編號	7	區段範圍	略（請詳細填寫）
區段地價計算	毗鄰各非公共設施保留地				
	區段號		區段線長度		區段地價（元/平方公尺）
	1		41		30,000
	2		82		60,000
	3		83		80,000
	4		0		50,000
	5		54		30,000
	6		55		5,000
	合計		315		46,619

填寫日期：　年　月　日　承辦員：　課（股）長：　主任（局長）：

圖例二　公共設施保留地地價加權平均計算表

編號：2

年期	93	區段編號	10	區段範圍	略（請詳細填寫）
區段地價計算	毗鄰各非公共設施保留地				
	區段號		區段線長度		區段地價（元/平方公尺）
	8		87		30,000
	9		98		40,000
	合計		185		35,297

填寫日期：　年　月　日　承辦員：　課（股）長：　主任（局長）：

地價及標準地價評議委員會組織規程

1. 中華民國七十六年二月二日內政部（76）台內地字第 471211 號函訂定發布
2. 中華民國八十年五月三十一日內政部（85）台內地字第 921631 號令修正發布
3. 中華民國八十九年七月五日內政部（89）台內地字第 8973042 號令修正發布名稱及全文 14 條；並自發布日起施行（原名稱：地價評議委員會暨標準地價評議委員會組織規程）
4. 中華民國九十年七月十八日內政部（90）台內地字第 9073369 號令修正發布第 4 條條文
5. 中華民國九十三年三月二十六日內政部台內地字第 0930069298 號令修正發布第 4、7、10 條條文；並增訂第 13-1 條條文
6. 中華民國一百零一年五月二十五日內政部台內地字第 1010194988 號令修正發布全文 14 條；除第 3 條條文之施行日期另定外，自發布日施行
   中華民國一百零一年八月六日內政部台內地字第 1010270162 號令發布第 3 條條文自一百零一年九月一日施行
7. 中華民國一百零四年一月十五日內政部台內地字第 1031304025 號令修正發布第 4、7、13 條條文

第 1 條 本規程依平均地權條例第四條及土地法第一百五十五條第一項規定訂定之。

第 2 條 直轄市或縣（市）政府應依本規程組織地價及標準地價評議委員會（以下簡稱本會），評議地價、標準地價事項。

第 3 條 本會任務為下列事項之評議：

一、地價區段之劃分及各區段之地價。

二、土地改良物價額。

三、市地重劃前後及區段徵收後之地價。

四、依法異議之標準地價。

五、土地徵收補償市價及市價變動幅度。

六、依法復議之徵收補償價額。

七、其他有關地價及標準地價評議事項。

第 4 條 本會置委員十五人或十六人，其中一人為主任委員，由直轄市市長或副市長、縣（市）長或副縣（市）長兼任；一人為副主任委員，由直轄市政府或縣（市）政府秘書長或副秘書長兼任；其餘委員，由直轄市或縣（市）政府就下列人員遴聘之：

一、議員代表一人。

二、地方公正人士一人。
三、地政專家學者二人。
四、不動產估價師二人或三人。
五、法律、工程、都市計畫專家學者各一人。
六、地政主管人員一人。
七、財政或稅捐主管人員一人。
八、工務或都市計畫主管人員一人。
九、建設或農業主管人員一人。

本會委員任期三年，期滿得續聘之。但代表機關、團體出任者，應隨其本職進退。

第一項委員出缺時，直轄市或縣（市）政府應予補聘，其任期以至原委員任期屆滿之日為止。

直轄市、縣（市）議會未推派議員代表者，直轄市、縣（市）政府應另遴聘地政專家學者或不動產估價師擔任委員。但澎湖縣政府、福建省金門縣政府及連江縣政府得不另聘之，不受第一項總人數之限制。

第 5 條 本會會議由主任委員召集，並為會議主席；主任委員不能出席時，由副主任委員代理之，副主任委員亦不克出席者，由出席委員互推一人代理主席。

第 6 條 本會開會得邀請經辦估價人員列席。評議異議或復議案件時，得通知異議人或復議人列席說明，並於說明後退席。

前項異議或復議案件為多數人共同提出者，僅得推派三人以下之代表列席。

第 7 條 本會需有過半數委員之出席，始得開會，並有出席委員過半數之同意始得決議；本會委員對各議案所載調查估計結果如有修正意見，應詳述理由，列舉事實，於經出席委員二人附議，並經出席委員過半數同意，始得決議修正。可否同數時，由主席裁決。

委員應親自出席前項會議。但由機關代表兼任之委員，如未能親自出席時，得指派代表出席。

前項指派之代表列入出席人數，並參與會議發言及表決。

第 8 條 本會委員對具有利害關係之議案，應自行迴避。

第 9 條 本會置執行秘書一人，由地政主管人員兼任，承主任委員之命，處理日常事務；並置工作人員若干人，均由直轄市市長、縣（市）長就該機關人員派兼之。

第 10 條 本會委員、執行秘書及工作人員均為無給職。

第 11 條 本會所需經費，由直轄市政府地政機關、縣（市）政府編列預算支應。

第 12 條 本會決議事項，以直轄市或縣（市）政府名義行之。

第 13 條 本規程中華民國一百零四年一月十五日修正施行前已聘任之委員，於施行後直轄市、縣（市）政府依第四條規定重新遴聘本會全體委員之日，視為任期屆滿。

第 14 條 本規程除中華民國一百零一年五月二十五日修正發布之第三條之施行日期另定外，自發布日施行。

地價及標準地價評議委員會組織規程補充規定

中華民國93年5月19日台內地字第0930007769號令修正第7點

第1點 本會係一個組織，依法評議地價暨標準地價事項。

第2點 本會對於土地改良物價之評議，不宜逕行參酌不動產評價委員會所評價格評定。

第3點 聘、派任之評議委員，無需先行送請民意機關審議。

第4點 委員中之「地方公正人士」，儘量避免聘任公務人員。

第5點 委員中之「地方公正人士」於任期中調職或戶籍遷離該直轄市或縣（市）者，「地方公正人士」應予改聘，其任期以至原委員任期屆滿之日為止。

第6點 委員中之「議員代表」，議會因故延未推派時，得函請其暫派代表一人，以委員身分參加會議。屆時議會仍無法派員代表出席時，依本會組織規程第七條規定，得經委員過半數之出席召開會議；並經出席委員過半數之同意得以決議。

第7點 （刪除）。

地價及標準地價評議委員會評議會議作業規範

中華民國103年5月8日台內地字第1030153471號令修正第4點

第1點 為使地價評議作業公平合理，特訂定本規範。

第2點 地價及標準地價評議委員會（以下簡稱本會）依規定開會時，應由提案單位將評議事項之案由、法令依據、處理過程、評議內容作成書面議案，作為評議之依據。

第3點 地政機關根據平均地權條例第十五條或第四十六條規定提送本會評議區段地價之議案，應先行舉辦公開說明會，說明地價調查、區段劃分、地價估計作業情形及最近一期地價動態情況，並受理當地民眾意見予以彙整處理作成報告，提送本會作為評議之參考。

第4點 地政機關根據平均地權條例第十五條或第四十六條規定提送本會評議區段地價之議案，於本會開始評議前，應準備下列資料先向本會簡報：

（一）地價調查、區段劃分、地價估計等作業情形及其他相關統計圖、表。

（二）最近一期地價動態情形及影響地價主要因素分析。

（三）公共建設及其鄰近土地地價調整情形。

（四）說明會民眾反應意見及研處情形。

（五）相鄰鄉、鎮、市、區間及市、縣間地價情形。

地政機關依土地徵收條例第三十條規定提送之徵收補償市價、市價變動幅度議案，於本會開始評議前，應準備下列資料先向本會簡報：

（一）需地機關提供之預定徵收地區。

（二）預定徵收地區市價查估作業情形。

前二項簡報，得視地方實際情形分區辦理之；必要時，並得邀請本會委員實地查訪之。

第5點 本會開會討論議案時，得視議案性質開放允許媒體記者列席旁聽。

第6點 本會對於地價、土地改良物價額、標準地價或土地徵收補償市價之評議，應切合該地當時土地或土地改良物之實值。委員對於議案所載主管機關調查估計結果，如有修正意見，應詳述理由，列舉事實，於經出席委員二人附議，並經出席委員過半數同意，始得決議修正。各議案決議修正之地價與毗鄰性質相同或相近區段之地價，應維持均衡、

合理原則。

第7點 本會評議地價區段之劃分及各區段地價時，得視地方實際情形，分區分次辦理。

第8點 本會會議紀錄應記載下列事項：

(一)案由。

(二)會議次別。

(三)會議時間。

(四)會議地點。

(五)主席姓名。

(六)出席及請假委員姓名。

(七)列席人員姓名。

(八)記錄人員姓名。

(九)報告事項之案由及決定。

(十)討論事項或臨時動議之案由、法令依據、處理過程或事實經過、異議人或復議人陳述意見摘要、評議內容、委員發言要點、委員修正意見、表決情形及決議。

(十一)其他應行記載之事項。

第9點 本會開會評議時，應全程錄音，並連同會議紀錄作成專卷保存。

不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法

1. 中華民國一百零一年六月六日內政部台內地字第 1010203059 號令訂定發布全文 17 條；施行日期由內政部定之

   中華民國一百零一年六月二十九日內政部台內地字第 1010239065 號令發布定自一百零一年八月一日施行

2. 中華民國一百零二年七月一日內政部台內地字第 1020236123 號令修正發布第 16、17 條條文；並自發布日施行

第 1 條 本辦法依平均地權條例第四十七條第七項、地政士法第二十六條之一第五項及不動產經紀業管理條例第二十四條之一第六項規定訂定之。

第 2 條 不動產買賣案件應由權利人申報登錄土地及建物成交案件之實際資訊，權利人有數人時，得會同申報或協議由一人申報。但有下列情形之一者，權利人免予申報：

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（以下簡稱經紀業）居間或代理成交而未委託地政士申請登記者，應由經紀業申報登錄。

前項第一款買賣案件委由經紀業居間或代理成交者，經紀業應提供不動產說明書相關資料供地政士申報登錄，經紀業未提供者，應由權利人提供；買賣案件未委由經紀業居間或代理成交者，權利人應提供交易相關資料供地政士申報登錄。

不動產租賃案件委由經紀業居間或代理成交者，應由經紀業申報登錄。

起造人或建築業委託代銷之案件，應由經營代銷業務之經紀業申報登錄。

第一項至第三項不動產成交案件由數經紀業居間或代理者，應由權利人或承租人委託之經紀業申報登錄。

第 3 條 買賣案件申報登錄成交實際資訊之類別及內容如下：

一、交易標的：登記收件年字號、建物門牌、不動產標示、交易筆棟數等資訊。

二、價格資訊：房地交易總價、土地交易總價、建物交易總價、車位個數、車位類別、車位總價、有無管理組織、交易日期等資訊。

三、標的資訊：土地移轉面積、建物移轉面積、使用分區或編定、建物現況格局等資訊。

前項第二款交易總價如係土地與建物分別計價者，應分別登錄；合併計價者，應登錄房地交易總價。

第 4 條　租賃案件申報登錄成交實際資訊之類別及內容如下：

一、交易標的：建物門牌、不動產標示、承租人、交易筆棟數等資訊。

二、租金資訊：房地租金總額、土地租金總額、建物租金總額、車位個數、車位類別、車位租金總額、有無管理組織、交易日期等資訊。

三、標的資訊：土地面積、建物面積、使用分區或編定、租賃期間、總樓層數、交易層次、建築完成年月、主要建材、主要用途、建物現況格局、有無附屬傢俱等資訊。

前項第二款租金總額如係土地與建物分別計算者，應分別登錄；合併計算者，應登錄房地租金總額。

第 5 條　委託代銷未辦竣建物所有權第一次登記之案件，申報登錄成交實際資訊之類別及內容如下：

一、交易標的：不動產標示、交易筆棟數、建案名稱、買受人、起造人名稱、建造執照核發日期及字號等資訊。

二、價格資訊：房地交易總價、土地交易總價、建物交易總價、車位個數、車位類別、車位總價、交易日期等資訊。

三、標的資訊：土地交易面積、建物交易面積、使用分區或編定、總樓層數、交易層次、主要建材、主要用途、建物格局等資訊。

前項第二款交易總價如係土地與建物分別計價者，應分別登錄；合併計價者，應登錄房地交易總價。

第 6 條　前三條成交案件實際資訊之申報登錄，由直轄市、縣（市）主管機關或委任所屬機關受理。

第 7 條　經紀業經營代銷業務者，受起造人或建築業委託代銷並簽訂委託代銷契約後三十日內，應檢附委託代銷契約相關書件，向代銷經紀業所在地直轄市、縣（市）主管機關申請備查；異動或終止委託代銷契約時，亦同。

第 8 條　權利人、地政士或經紀業，應於買賣完成移轉登記後三

十日內，填具不動產成交案件實際資訊申報書，向主管機關或使用電子憑證以網際網路方式申報登錄。

權利人屆期未申報登錄，應依平均地權條例第八十一條之二規定，於接獲逾期申報通知書後十五日內申報登錄；屆期未申報登錄，應按次處罰並限期於十五日內申報登錄，至完成申報登錄為止。

地政士或經紀業屆期未申報登錄，應分別依地政士法第五十一條之一或不動產經紀業管理條例第二十九條第一項第二款及第二項規定，於接獲裁處書及限期申報通知書後十五日內申報登錄；屆期未申報登錄，應按次處罰並限期於十五日內申報登錄，至完成申報登錄為止。

第 9 條 經紀業經營仲介業務者，應於簽訂租賃契約書後三十日內，填具不動產成交案件實際資訊申報書，向主管機關或使用電子憑證以網際網路方式申報登錄。

前項經紀業屆期未申報登錄，應依不動產經紀業管理條例第二十九條第一項第二款及第二項規定，於接獲裁處書及限期申報通知書後十五日內申報登錄；屆期未申報登錄，應按次處罰並限期於十五日內申報登錄，至完成申報登錄為止。

第 10 條 經紀業經營代銷業務者，對於起造人或建築業委託代銷之案件，應於委託代銷契約屆滿或終止三十日內，填具不動產成交案件實際資訊申報書，向主管機關或使用電子憑證以網際網路方式申報登錄。

前項經紀業屆期未申報登錄，應依不動產經紀業管理條例第二十九條第一項第二款及第二項規定，於接獲裁處書及限期申報通知書後十五日內申報登錄；屆期未申報登錄，應按次處罰並限期於十五日內申報登錄，至完成申報登錄為止。

第 11 條 直轄市、縣（市）主管機關為抽查權利人、地政士或經紀業申報登錄成交案件實際資訊，得要求有關機關、團體或個人提示有關文書，或通知權利人、義務人、地政士或經紀業等陳述意見。

前項有關機關、團體、個人、權利人、義務人、地政士或經紀業不得規避、妨礙或拒絕。

直轄市、縣（市）主管機關發現登錄之成交價格或租金有顯著異於市場正常交易價格或租金，或登錄資訊有不

實之虞者，得對地政士或經紀業實施業務檢查，並查詢或取閱成交案件有關文書。

第一項權利人確有申報不實，應依平均地權條例第八十一條之二規定，於接獲限期改正申報通知書後十五日內改正；屆期未改正，應按次處罰並限期於十五日內改正，至完成申報登錄為止。

第一項及第三項地政士或經紀業確有申報不實，應依地政士法第五十一條之一或不動產經紀業管理條例第二十九條第一項第二款及第二項規定，於接獲裁處書及限期改正申報通知書後十五日內改正；屆期未改正，應按次處罰並限期於十五日內改正，至完成申報登錄為止。

第 12 條 直轄市、縣（市）主管機關受理申報登錄之買賣案件實際資訊，經篩選去除顯著異於市場正常交易價格及特殊交易之資訊並整理後，應以區段化、去識別化方式提供查詢，其提供查詢之資訊類別及內容如下：

一、交易標的：土地區段位置或建物區段門牌、交易筆棟數等資訊。

二、價格資訊：不動產交易總價、車位個數、車位類別、車位總價、有無管理組織、交易年月等資訊。

三、標的資訊：土地移轉面積、建物移轉面積、使用分區或編定、主要用途、主要建材、建築完成年月、總樓層數、移轉層次、建物現況格局等資訊。

第 13 條 直轄市、縣（市）主管機關受理經紀業申報登錄之租賃案件實際資訊，經篩選去除顯著異於市場正常交易租金及特殊交易之資訊並整理後，應以區段化、去識別化方式提供查詢，其提供查詢之資訊類別及內容如下：

一、交易標的：土地區段位置或建物區段門牌、交易筆棟數等資訊。

二、租金資訊：不動產租金總額、車位個數、車位類別、車位租金總額、有無管理組織、交易年月等資訊。

三、標的資訊：土地面積、建物面積、使用分區或編定、主要用途、主要建材、建築完成年月、總樓層數、交易層次、建物現況格局、有無附屬傢俱等資訊。

第 14 條 直轄市、縣（市）主管機關受理經紀業經營代銷業務者申報登錄未辦竣建物所有權第一次登記之案件實際資訊，經篩選去除顯著異於市場正常交易價格及特殊交易

之資訊並整理後，應以區段化、去識別化方式提供查詢，其提供查詢之資訊類別及內容如下：

一、交易標的：土地區段位置或建物區段門牌、交易筆棟數等資訊。

二、價格資訊：不動產交易總價、車位個數、車位類別、車位總價、交易年月等資訊。

三、標的資訊：土地交易面積、建物交易面積、使用分區或編定、主要用途、主要建材、總樓層數、交易層次、建物格局等資訊。

第 15 條 前三條經篩選整理登錄之資訊，提供查詢或利用之方式如下：

一、網路查詢。

二、以重製或複製方式提供。

前項第一款網路查詢，免收查詢費用。

第 16 條 申請重製或複製第十二條至第十四條不動產成交案件實際資訊，依內政部及所屬機關提供政府資訊收費標準收取費用。但經授權於網路下載一定範圍之資訊，免收費用。

第 17 條 本辦法施行日期，由內政部定之。

本辦法修正條文自發布日施行。

不動產估價師法

1. 中華民國八十九年十月四日總統（89）華總一義字第 8900237130 號令制定公布全文 46 條；並自公布日起施行
2. 中華民國九十一年六月十二日總統華總一義字第 09100116870 號令增訂公布第 44-1 條條文
3. 中華民國九十一年十二月十一日總統華總一義字第 09100239560 號令修正公布第 4、7、8、13、20、33、34、42、44 條條文
4. 中華民國九十八年五月二十七日總統華總一義字第 09800134301 號令修正公布第 8、46 條條文；並自九十八年十一月二十三日施行
5. 中華民國一百年六月十五日總統華總一義字第 10000122931 號令修正公布第 24 條條文
6. 中華民國一百零四年十二月三十日總統華總一義字第10400153671 號令修正公布第 8 條條文

第 一 章　總則

第 1 條　中華民國國民經不動產估價師考試及格，並依本法領有不動產估價師證書者，得充任不動產估價師。

第 2 條　本法所稱主管機關：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　經不動產估價師考試及格者，得向中央主管機關請領不動產估價師證書。

第 4 條　有下列情形之一，不得充任不動產估價師；其已充任不動產估價師者，撤銷或廢止其不動產估價師資格並註銷不動產估價師證書：

一、曾因不動產業務上有關詐欺、背信、侵占、偽造文書等犯罪行為，受有期徒刑六個月以上刑之宣告確定者。

二、受本法所定除名處分者。

三、依專門職業及技術人員考試法規定，經撤銷考試及格資格者。

第 二 章　登記及開業

第 5 條　領有不動產估價師證書，並具有實際從事估價業務達二年以上之估價經驗者，得申請發給開業證書。

不動產估價師在未領得開業證書前，不得執行業務。

第一項所稱估價經驗之認定標準，由中央主管機關定之。

第 6 條 不動產估價師登記開業，應備具申請書，並檢附不動產估價師證書及實際從事估價業務達二年以上之估價經驗證明文件，向所在地直轄市或縣（市）主管機關申請，經審查登記後，發給開業證書。

直轄市及縣（市）主管機關，應備具開業不動產估價師登記簿；其格式，由中央主管機關定之。

第 7 條 直轄市及縣（市）主管機關於核發不動產估價師開業證書後，應刊登政府公報，並報中央主管機關備查；撤銷或廢止開業資格並註銷開業證書時，亦同。

第 8 條 有下列情形之一，不發給開業證書；已領者，撤銷或廢止其開業資格並註銷開業證書：

一、經撤銷或廢止不動產估價師資格並註銷不動產估價師證書者。

二、罹患精神疾病或身心狀況違常，經直轄市或縣（市）主管機關委請二位以上相關專科醫師諮詢，並經直轄市或縣（市）主管機關認定不能執行業務。

三、受監護或輔助宣告尚未撤銷。

四、受破產宣告尚未復權。

依前項第二款至第四款註銷開業證書者，於原因消滅後，仍得依本法之規定，請領開業證書。

第 9 條 不動產估價師開業，應設立不動產估價師事務所執行業務，或由二個以上估價師組織聯合事務所，共同執行業務。

前項事務所，以一處為限，不得設立分事務所。

第 10 條 不動產估價師事務所遷移於核准登記開業之直轄市或縣（市）以外地區時，應檢附原開業證書向原登記之主管機關申請核轉遷移登記；遷移地之主管機關於接獲原登記主管機關通知後，應即核發開業證書，並復知原登記主管機關將原開業證書註銷。

第 11 條 不動產估價師開業後，其登記事項有變更時，應於事實發生之日起三十日內，報該管直轄市或縣（市）主管機關登記。

第 12 條 不動產估價師自行停止執行業務，應於事實發生之日起三十日內，敘明事由，檢附開業證書，向直轄市或縣(市)

主管機關申請註銷開業證書。

第 13 條 不動產估價師開業後，有第八條第一項規定情形之一或死亡時，得由其最近親屬或利害關係人檢附有關證明文件，向直轄市或縣（市）主管機關申請撤銷或廢止其開業資格並註銷開業證書。

直轄市或縣（市）主管機關知悉前條或前項情事時，應依職權予以撤銷或廢止其開業資格並註銷開業證書。

第 三 章　業務及責任

第 14 條 不動產估價師受委託人之委託，辦理土地、建築改良物、農作改良物及其權利之估價業務。

未取得不動產估價師資格者，不得辦理前項估價業務。但建築師依建築師法規定，辦理建築物估價業務者，不在此限。

第 15 條 不動產估價師受委託辦理業務，其工作範圍及應收酬金，應與委託人於事前訂立書面契約。

第 16 條 不動產估價師受委託辦理各項業務，應遵守誠實信用之原則，不得有不正當行為及違反或廢弛其業務上應盡之義務。

不動產估價師違反前項規定，致委託人或利害關係人受有損害者，應負損害賠償責任。

第 17 條 不動產估價師不得允諾他人以其名義執行業務。

第 18 條 不動產估價師對於因業務知悉之秘密，除依第二十一條之規定或經委託人之同意外，不得洩漏。但為提昇不動產估價技術，得將受委託之案件，於隱匿委託人之私人身份資料後，提供做為不動產估價技術交流、研究發展及教學之用。

第 19 條 不動產估價之作業程序、方法及估價時應遵行事項等技術規則，由中央主管機關定之。

不動產估價師受託辦理估價，應依前項技術規則及中央主管機關之規定製作估價報告書，於簽名後交付委託人。

不動產估價師對於委託估價案件之委託書及估價工作記錄資料應至少保存十五年。

第 20 條 不動產估價師開業證書有效期限為四年。期滿前，不動

產估價師應檢附其於四年內在中央主管機關認可之機關（構）、學校、團體完成專業訓練三十六個小時以上或與專業訓練相當之證明文件，向直轄市或縣（市）主管機關辦理換證。屆期未換證者，應備具申請書，並檢附最近四年內完成受訓三十六個小時以上或與專業訓練相當之證明文件，依第六條第一項規定，重行申請開業登記及發給開業證書。

前項機關（構）、學校、團體應具備之資格、認可程序、專業訓練或與專業訓練相當之方式及證明文件等事項之認可辦法，由中央主管機關定之。

第 21 條 主管機關得檢查不動產估價師之業務或令其報告，必要時，得查閱其業務記錄簿，不動產估價師不得規避、妨礙或拒絕。

前項業務記錄簿之格式，由中央主管機關定之。

第 四 章　公會

第 22 條 不動產估價師領得開業證書後，非加入該管直轄市或縣（市）不動產估價師公會，不得執行業務。不動產估價師公會對具有資格之不動產估價師之申請入會，不得拒絕。

不動產估價師於加入公會時，應繳納會費，並由公會就會費中提撥不低於百分之二十之金額，作為不動產估價研究發展經費，交由不動產估價師公會全國聯合會設管理委員會負責保管；以其孳息或其他收入，用於不動產估價業務有關研究發展事項。

前項管理委員會之組織及經費運用辦法，由不動產估價師公會全國聯合會定之，並報中央主管機關備查。

不動產估價師事務所遷移於原登記開業之直轄市或縣（市）以外地區時，於依第十條規定領得新開業證書後，應向該管不動產估價師公會申請辦竣出會及入會後，始得繼續執業。

第 23 條 直轄市或縣（市）不動產估價師公會，以在該區域內開業之不動產估價師十五人以上發起組織之；其不滿十五人者，得加入鄰近直轄市或縣（市）之不動產估價師公會。

第 24 條 不動產估價師公會於直轄市或縣（市）組設之，並設不動產估價師公會全國聯合會於中央政府所在地。

同一區域內，同級之不動產估價師公會，以一個為原則。但二個以上同級之公會，其名稱不得相同。

第 25 條 不動產估價師公會全國聯合會，應由直轄市或縣（市）不動產估價師公會七個單位以上之發起組織之；但經中央主管機關核准者，不在此限。

第 26 條 不動產估價師公會置理事、監事，由會員（會員代表）大會選舉之，其名額如下：

一、縣（市）不動產估價師公會之理事不得逾十五人。

二、直轄市不動產估價師公會之理事不得逾二十五人。

三、不動產估價師公會全國聯合會之理事不得逾三十五人。

監事名額不得超過理事名額三分之一。候補理事、候補監事名額不得超過理事、監事名額三分之一。

理事、監事名額在三人以上者，得分別互選常務理事及常務監事；其名額不得超過理事或監事總額三分之一；並由理事就常務理事中選舉一人為理事長，其不設常務理事者，就理事中互選之。常務監事在三人以上時，應互推一人為監事會召集人。

理事、監事之任期為三年，連選連任，理事長之連任以一次為限。

第 27 條 不動產估價師公會應訂立章程，造具會員名冊及職員簡歷冊，報請該管人民團體主管機關核准立案，並報所在地主管機關備查。

第 28 條 不動產估價師公會章程，應規定下列事項：

一、名稱、組織區域及會址。

二、宗旨、組織及任務。

三、會員之入會及出會。

四、會員（會員代表）之權利及義務。

五、會員代表、理事、監事、候補理事、候補監事之名額、權限、任期及其選任、解任。

六、會員遵守之公約。

七、風紀維持方法。

八、會議。

九、會費、經費及會計。

十、章程修訂之程序。

十一、其他有關會務之必要事項。

第 29 條 不動產估價師公會應將下列事項，報該管人民團體主管機關及所在地主管機關：

一、會員名冊及會員之入會、出會。

二、理事、監事選舉情形及當選人姓名。

三、會員（會員代表）大會、理事會及監事會開會之紀錄。

四、提議及決議事項。

第 五 章　獎懲

第 30 條 不動產估價師對不動產估價學術、技術、法規或其他有關不動產估價事宜之研究或襄助研究、辦理，有重大貢獻者，直轄市或縣（市）主管機關得報請中央主管機關予以獎勵。

第 31 條 不動產估價師之獎勵如下：

一、頒發獎狀或獎牌。

二、頒發專業獎章。

第 32 條 違反第十四條第二項之規定者，處新臺幣五萬元以上二十五萬元以下罰鍰。

第 33 條 不動產估價師已領有開業證書未加入不動產估價師公會而執行業務者，處新臺幣二萬元以上十萬元以下罰鍰。

不動產估價師未領有開業證書、開業證書屆期未換證、已註銷開業證書或受停止執行業務處分而仍執行業務者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰。

受第一項或前項處分合計三次，而仍繼續執行業務者，廢止其不動產估價師資格並註銷不動產估價師證書。

第 34 條 依前二條所處罰鍰，經通知限期繳納，屆期仍未繳納者，依法移送強制執行。

第 35 條 不動產估價師之懲戒處分如下：

一、警告。

二、申誡。

三、停止執行業務二個月以上二年以下。

四、除名。

不動產估價師受警告處分三次者，視為申誡處分一次；申誡處分三次者，應另予停止執行業務之處分；受停止執行業務處分累計滿三年者，應予除名。

第 36 條 不動產估價師違反本法規定者，依下列規定懲戒之：

一、違反第九條第二項、第十條至第十二條或第十五條規定情事之一者，應予警告或申誡。

二、違反第十八條或第十九條第二項規定情事之一者，應予申誡或停止執行業務。

三、違反第十六條第一項、第十七條、第二十一條或第二十二條第四項規定情事之一者，應予停止執行業務或除名。

第 37 條 直轄市及縣（市）主管機關應設不動產估價師懲戒委員會，處理不動產估價師懲戒事項。

前項懲戒委員會之組織，由中央主管機關定之。

第 38 條 不動產估價師有第三十六條各款情事之一時，利害關係人、直轄市或縣（市）主管機關或不動產估價師公會得列舉事實，提出證據，送請該不動產估價師登記地之不動產估價師懲戒委員會處理。

第 39 條 不動產估價師懲戒委員會對於不動產估價師懲戒事項，應通知被付懲戒之不動產估價師，限於二十日內提出答辯或到會陳述；如不依限提出答辯或到會陳述時，得逕行決定。

不動產估價師懲戒委員會處理懲戒事件，認為有犯罪嫌疑者，應即移送司法機關偵辦。

第 40 條 被懲戒人受懲戒處分後，應由直轄市或縣（市）主管機關執行，並通知公會及刊登政府公報。

第 六 章　附則

第 41 條 不動產估價師間，對於同一標的物在同一期日價格之估計有百分之二十以上之差異時，土地所有權人或利害關係人得請求土地所在之直轄市或縣（市）不動產估價師公會協調相關之不動產估價師決定其估定價格；必要時，得指定其他不動產估價師重行估價後再行協調。

不動產估價師公會為前項之處理時，發現不動產估價師有違反本法之規定時，應即依第三十八條之規定處理。

第 42 條 外國人得依中華民國法律，應不動產估價師考試。

前項考試及格，領有不動產估價師證書之外國人，適用本法及其他有關不動產估價師之法令。

第 43 條 外國人經許可在中華民國執行不動產估價師業務者，其所為之文件、圖說，應以中華民國文字為之。

第 44 條 本法施行前已從事第十四條第一項所定不動產估價業務者，自本法施行之日起，得繼續執業五年；五年期滿後尚未取得不動產估價師資格並依本法開業者，不得繼續執行不動產估價業務。

本法施行前已從事不動產估價業務滿三年，有該項執行業務所得扣繳資料證明或薪資所得扣繳資料證明並具有專科以上學校畢業資格，經中央主管機關審查合格者，得應不動產估價師特種考試。

前項特種考試，於本法施行後五年內辦理三次。

公司或商號於本法施行前已登記經營不動產估價業務者，自本法施行之日起五年內應辦理解散或變更登記停止經營是項業務，五年期滿即由該管登記機關廢止其公司或商業登記之全部或部分登記事項，不得繼續經營不動產估價業務。

第 44-1 條 依本法規定核發不動產估價師證書及開業證書，得收取費用；其費額，由中央主管機關定之。

第 45 條 本法施行細則，由中央主管機關定之。

第 46 條 本法自公布日施行。

本法中華民國九十八年五月十二日修正之條文，自九十八年十一月二十三日施行。

不動產估價師法施行細則

1.中華民國九十年十月十七日內政部(90)台內地字第 9061984 號令訂定發布全文 24 條；並自發布日施行

第 1 條 本細則依不動產估價師法（以下簡稱本法）第四十五條規定訂定之。

第 2 條 依本法第三條所定向中央主管機關請領不動產估價師證書者，應備具下列文件：

一、申請書。

二、不動產估價師考試及格證書及其影本。

三、身分證明文件影本。

四、本人最近一年內二吋半身照片二張。

合於前項規定者，發給不動產估價師證書，並發還原繳送之考試及格證書；不合規定者，駁回其申請；其須補正者，應通知其於十五日內補正，屆期未補正者，駁回其申請。

依前項規定駁回申請時，應退還第一項第二款至第四款之文件。

第 3 條 依本法第六條所定向所在地直轄市或縣（市）主管機關申請登記開業發給不動產估價師開業證書者，應備具下列文件：

一、申請書。

二、不動產估價師證書及其影本。

三、實際從事不動產估價業務達二年以上之估價經驗證明文件及其影本。

四、身分證明文件影本。

五、本人最近一年內二吋半身照片二張。

前條第二項之規定，於前項申請準用之；駁回申請時，應退還前項第二款至第五款之文件。

第一項申請人為外國人者，直轄市或縣（市）主管機關於審查合於規定，並依本法第四十二條第二項規定報經中央主管機關許可後，始得核發開業證書。

第 4 條 本法第七條及第四十條所稱政府公報，指該管直轄市或縣（市）主管機關公報。

第 5 條 不動產估價師證書遺失、滅失或污損，備具下列文件者，得向中央主管機關申請補發或換發：

一、申請書。

二、證書遺失、滅失者，刊登聲明原領證書遺失、滅失作廢之報紙；證書污損者，原證書。

三、身分證明文件影本。

四、本人最近一年內二吋半身照片二張。

第 6 條 不動產估價師開業證書遺失、滅失或污損，備具下列文件者，得向所在地直轄市或縣（市）主管機關申請補發或換發：

一、申請書。

二、證書遺失、滅失者，刊登聲明原領證書遺失、滅失作廢之報紙；證書污損者，原證書。

三、身分證明文件影本。

四、本人最近一年內二吋半身照片二張。

依前項補發或換發之開業證書，仍以原開業證書之有效期限為期限。

第 7 條 中央主管機關撤銷或廢止不動產估價師資格並註銷不動產估價師證書時，應通知各直轄市或縣（市）主管機關；不動產估價師已開業者，該管直轄市或縣（市）主管機關，應依本法第十三條第二項規定依職權予以撤銷或廢止其開業資格並註銷開業證書。

第 8 條 不動產估價師依本法第十條所定向原登記主管機關申請遷移登記時，應備具下列文件：

一、申請書。

二、原開業證書。

三、身分證明文件影本。

四、本人最近一年內二吋半身照片二張。

原登記主管機關受理前項申請，經查核無誤後，除將原開業證書抽存外，應將全案移送遷移地之直轄市或縣(市）主管機關。遷移地之直轄市或縣(市）主管機關應予登記及發給開業證書，並復知原登記主管機關將原開業證書註銷。

遷移地之主管機關依前項發給之開業證書，仍以原開業證書之有效期限為期限。

第 9 條 本法第十一條所稱登記事項有變更，指下列之情形：

一、不動產估價師身分資料之變更。

二、事務所名稱、地址之變更。

三、聯合事務所共同執行業務之不動產估價師之異動。

不動產估價師依本法第十一條所定報請登記事項變更時，應檢附申請書、開業證書及登記事項變更之證明文件。

第 10 條 本法第十九條第三項所定十五年，自不動產估價師將估價報告書交付委託人之日起算。

第 11 條 依本法第二十條第一項所定向直轄市或縣（市）主管機關申請換證者，應備具下列文件，於原開業證書有效期限屆滿前三個月內為之：

一、申請書。

二、四年內完成專業訓練三十六個小時以上或與專業訓練相當之證明文件。

三、原開業證書影本。

四、身分證明文件影本。

五、本人最近一年內二吋半身照片二張。

合於前項規定者，直轄市或縣（市）主管機關應通知申請人繳交原開業證書換發新開業證書；不合規定者，駁回其申請；其須補正者，應通知其於十五日內補正，屆期未補正者，駁回其申請。

依前項規定駁回申請時，應退還第一項第二款至第五款之文件。

依第一項規定申請換證時，其原開業證書遺失、滅失者，應檢附刊登聲明原領證書遺失、滅失作廢之報紙。

第一項第二款所稱四年內，指專業訓練之結訓日在原開業證書有效期間之四年內。

第一項換發之開業證書，其有效期限自原開業證書期限屆滿日起算四年。

第 12 條 依本法第二十條第一項所定重行申請開業登記及發給開業證書者，除依第三條之規定辦理外，並應檢附最近四年內完成受訓三十六個小時以上或與專業訓練相當之證明文件及原開業證書。

前項所稱最近四年內，指專業訓練之結訓日至重行申請開業登記之日在四年以內。

第 13 條 直轄市或縣（市）不動產估價師公會（以下簡稱直轄市或縣（市）公會)之會員，以在該直轄市或縣（市）領有開業證書之不動產估價師為限。但鄰近直轄市或縣

（市）之不動產估價師依本法第二十三條所定申請加入者，不在此限。

第 14 條 依本法第二十三條所定加入鄰近直轄市或縣（市）公會之不動產估價師，於其開業之直轄市或縣（市）組織不動產估價師公會後，應加入其開業之直轄市或縣（市）公會。

第 15 條 不動產估價師公會全國聯合會（以下簡稱全國聯合會）之會員代表，由直轄市、縣（市）公會選派之；其選派之代表人數，於全國聯合會章程中定之。

前項直轄市、縣（市）公會選派之代表，不以各該公會之理事、監事為限。

第 16 條 全國聯合會理事、監事之被選舉人，不以直轄市、縣（市）公會選派參加全國聯合會之會員代表為限。

第 17 條 本法第三十五條第二項所定不動產估價師懲戒處分之計算，對於其在各直轄市或縣（市）之懲戒處分，應予累計。

第 18 條 直轄市或縣（市）主管機關執行不動產估價師之懲戒處分時，應檢視其懲戒處分之累計情形，其有本法第三十五條第二項所定申誡處分三次者或受停止執行業務處分累計滿三年者，應提不動產估價師懲戒委員會另予停止執行業務之處分或予以除名。

第 19 條 直轄市或縣（市）主管機關執行不動產估價師受除名之懲戒處分時，應報請中央主管機關廢止不動產估價師資格並註銷不動產估價師證書後，廢止開業資格並註銷開業證書。

第 20 條 本法第四十一條第一項所定百分之二十以上之差異，指最高價格與最低價格之差，除以各價格平均值達百分之二十以上。

第 21 條 本法第四十四條第二項所定本法公布施行前已從事不動產估價業務者，指已登記得經營不動產估價業務之公司、商號或財團法人從事不動產估價業務之人員。

前項人員申請不動產估價師特種考試資格審查，應於當次考試報名開始之日十五日前檢附下列文件，向中央主管機關為之：

一、申請書。

二、身分證明文件影本。

三、本法施行前已從事不動產估價業務滿三年之證明文件。

四、執行業務所得扣繳資料證明或薪資所得扣繳資料證明。

五、專科以上學校畢業資格證明文件。

六、其他經中央主管機關規定之證明文件。

合於前項規定者，發給審查合格證明文件；不合規定者，駁回其申請，並退還前項第二款至第六款之文件。

第 22 條 依本法規定核發不動產估價師證書及開業證書，得收取費用；其費額由中央主管機關定之。

前項收費，應依預算程序為之。

第 23 條 本細則所定書、表格式，由中央主管機關定之。

第 24 條 本細則自發布日施行。

不動產估價技術規則

1. 中華民國九十年十月十七日內政部（90）台內地字第 9077692 號令訂定發布全文 116 條；並自發布日施行
2. 中華民國九十五年六月十二日內政部台內地字第 0950098790 號令修正發布全文 134 條；並自發布日施行
3. 中華民國一百零二年十二月二十日內政部台內地字第 1020367113 號令修正發布第 6、12、13、15、16、22～28、31～33、38、41、43～46、61、67～73、77～79、81、86、87、95、114、119、124～126 條條文及第八章章名；增訂第 40-1、101-1、118-1、122-1、126-1、126-2條條文；並刪除第 96 條條文

第 一 章 總則

第 1 條 本規則依不動產估價師法第十九條第一項規定訂定之。

第 2 條 本規則用詞定義如下：

一、正常價格：指具有市場性之不動產，於有意願之買賣雙方，依專業知識、謹慎行動，不受任何脅迫，經適當市場行銷及正常交易條件形成之合理價值，並以貨幣金額表示者。

二、限定價格：指具有市場性之不動產，在下列限定條件之一所形成之價值，並以貨幣金額表示者：

（一）以不動產所有權以外其他權利與所有權合併為目的。

（二）以不動產合併為目的。

（三）以違反經濟合理性之不動產分割為前提。

三、特定價格：指具有市場性之不動產，基於特定條件下形成之價值，並以貨幣金額表示者。

四、特殊價格：指對不具市場性之不動產所估計之價值，並以貨幣金額表示者。

五、正常租金：指具有市場性之不動產，於有意願之租賃雙方，依專業知識、謹慎行動，不受任何脅迫，經適當市場行銷及正常租賃條件形成之合理租賃價值，並以貨幣金額表示者。

六、限定租金：指基於續訂租約或不動產合併為目的形成之租賃價值，並以貨幣金額表示者。

七、價格日期：指表示不動產價格之基準日期。

八、勘察日期：指赴勘估標的現場從事調查分析之日期。

九、勘估標的：指不動產估價師接受委託所估價之土地、建築改良物（以下簡稱建物）、農作改良物及其權利。

十、比較標的：指可供與勘估標的間，按情況、價格日期、區域因素及個別因素之差異進行比較之標的。

十一、同一供需圈：指比較標的與勘估標的間能成立替代關係，且其價格互為影響之最適範圍。

十二、近鄰地區：指勘估標的或比較標的周圍，供相同或類似用途之不動產，形成同質性較高之地區。

十三、類似地區：指同一供需圈內，近鄰地區以外而與勘估標的使用性質相近之其他地區。

十四、一般因素：指對於不動產市場及其價格水準發生全面影響之自然、政治、社會、經濟等共同因素。

十五、區域因素：指影響近鄰地區不動產價格水準之因素。

十六、個別因素：指不動產因受本身條件之影響，而產生價格差異之因素。

十七、最有效使用：指客觀上具有良好意識及通常之使用能力者，在合法、實質可能、正當合理、財務可行前提下，所作得以獲致最高利益之使用。

第 3 條 不動產估價師應經常蒐集與不動產價格有關之房地供需、環境變遷、人口、居民習性、公共與公用設施、交通運輸、所得水準、產業結構、金融市場、不動產經營利潤、土地規劃、管制與使用現況、災變、未來發展趨勢及其他必要資料，作為掌握不動產價格水準之基礎。

第 4 條 不動產估價師應經常蒐集比較標的相關交易、收益及成本等案例及資料，並詳予求證其可靠性。

前項資料得向當事人、四鄰、其他不動產估價師、不動產經紀人員、地政士、地政機關、金融機構、公有土地管理機關、司法機關、媒體或有關單位蒐集之。

第 5 條 不動產估價師應力求客觀公正，運用邏輯方法及經驗法則，進行調查、勘察、整理、比較、分析及調整等估價工作。

第 6 條 不動產估價，應切合價格日期當時之價值。其估計價格種類包括正常價格、限定價格、特定價格及特殊價格；估計租金種類包括正常租金及限定租金。

不動產估價，應註明其價格種類；其以特定價格估價者，應敘明其估價條件，並同時估計其正常價格。

第 7 條 依本規則辦理估價所稱之面積，已辦理登記者，以登記之面積為準；其未辦理登記或以部分面積為估價者，應調查註明之。

第 二 章 估價作業程序

第 8 條 不動產估價作業程序如下：

一、確定估價基本事項。

二、擬定估價計畫。

三、蒐集資料。

四、確認勘估標的狀態。

五、整理、比較、分析資料。

六、運用估價方法推算勘估標的價格。

七、決定勘估標的價格。

八、製作估價報告書。

第 9 條 確定估價基本事項如下：

一、勘估標的內容。

二、價格日期。

三、價格種類及條件。

四、估價目的。

第 10 條 擬定估價計畫包括下列事項：

一、確定作業步驟。

二、預估所需時間。

三、預估所需人力。

四、預估作業經費。

五、擬定作業進度表。

第 11 條 不動產估價應蒐集之資料如下：

一、勘估標的之標示、權利、法定用途及使用管制等基本資料。

二、影響勘估標的價格之一般因素、區域因素及個別因素。

三、勘估標的相關交易、收益及成本資料。

第 12 條 不動產估價師應依下列原則蒐集比較實例：

一、實例之價格屬正常價格、可調整為正常價格或與勘

估標的價格種類相同者。

二、與勘估標的位於同一供需圈之近鄰地區或類似地區者。

三、與勘估標的使用性質或使用管制相同或相近者。

四、實例價格形成日期與勘估標的之價格日期接近者。

第 13 條 確認勘估標的狀態時，應至現場勘察下列事項：

一、確認勘估標的之基本資料及權利狀態。

二、調查勘估標的及比較標的之使用現況。

三、確認影響價格之各項資料。

四、作成紀錄及攝製必要之照片或影像檔。

委託人未領勘，無法確認勘估標的範圍或無法進入室內勘察時，應於估價報告書敘明。

第 14 條 不動產估價師應兼採二種以上估價方法推算勘估標的價格。但因情況特殊不能採取二種以上方法估價並於估價報告書中敘明者，不在此限。

第 15 條 不動產估價師應就不同估價方法估價所獲得之價格進行綜合比較，就其中金額顯著差異者重新檢討。並視不同價格所蒐集資料可信度及估價種類目的條件差異，考量價格形成因素之相近程度，決定勘估標的價格，並將決定理由詳予敘明。

以契約約定租金作為不動產證券化受益證券信託利益分配基礎者，折現現金流量分析法之收益價格應視前項情形賦予相對較大之權重。但不動產證券化標的進行清算時，不在此限。

第 16 條 不動產估價師應製作估價報告書，於簽名或蓋章後，交付委託人。

估價報告書應載明事項如下：

一、委託人。

二、勘估標的之基本資料。

三、價格日期及勘察日期。

四、價格種類。

五、估價條件。

六、估價目的。

七、估價金額。

八、勘估標的之所有權、他項權利及其他負擔。

九、勘估標的使用現況。

十、勘估標的法定使用管制或其他管制事項。

十一、價格形成之主要因素分析。

十二、估價所運用之方法與其估算過程及價格決定之理由。

十三、依本規則規定須敘明之情況。

十四、其他與估價相關之必要事項。

十五、不動產估價師姓名及其證照字號。

前項估價報告書應檢附必要之圖說資料。

因行政執行或強制執行委託估價案件，其報告書格式及應附必要之圖說資料，依其相關規定辦理，不受前二項之限制。

第 17 條 估價報告書之事實描述應真實確切，其用語應明確肯定，有難以確定之事項者，應在估價報告書中說明其可能影響勘估標的權利或價值之情形。

第 三 章 估價方法

第 一 節 比較法

第 18 條 比較法指以比較標的價格為基礎，經比較、分析及調整等，以推算勘估標的價格之方法。

依前項方法所求得之價格為比較價格。

第 19 條 本節名詞定義如下：

一、情況調整：比較標的之價格形成條件中有非屬於一般正常情形而影響價格時，或有其他足以改變比較標的價格之情況存在時，就該影響部分所作之調整。

二、價格日期調整：比較標的之交易日期與勘估標的之價格日期因時間之差異，致價格水準發生變動，應以適當之變動率或變動金額，將比較標的價格調整為勘估標的價格日期之價格。

三、區域因素調整：所選用之比較標的與勘估標的不在同一近鄰地區內時，為將比較標的之價格轉化為與勘估標的同一近鄰地區內之價格水準，而以比較標的之區域價格水準為基礎，就區域因素不同所產生之價格差異，逐項進行之分析及調整。

四、個別因素調整：以比較標的之價格為基礎，就比較標的與勘估標的因個別因素不同所產生之價格差異，逐項進行之分析及調整。

五、百分率法：將影響勘估標的及比較標的價格差異之區域因素及個別因素逐項比較，並依優劣程度或高低等級所評定之差異百分率進行價格調整之方法。

六、差額法：指將影響勘估標的及比較標的價格差異之區域因素及個別因素逐項比較，並依優劣程度或高低等級所評定之差額進行價格調整之方法。

七、計量模型分析法：蒐集相當數量具代表性之比較標的，透過計量模型分析，求出各主要影響價格因素與比較標的價格二者之關係式，以推算各主要影響價格因素之調整率及調整額之方法。

第 20 條 應用前條計量模型分析法應符合下列條件：

一、須蒐集應用計量模型分析關係式自變數個數五倍以上之比較標的。

二、計量模型分析採迴歸分析者，其調整後判定係數不得低於零點七。

三、截距項以外其他各主要影響價格因素之係數估計值同時為零之顯著機率不得大於百分之五。

第 21 條 比較法估價之程序如下：

一、蒐集並查證比較標的相關資料。

二、選擇與勘估標的條件相同或相似之比較標的。

三、對比較標的價格進行情況調整及價格日期調整。

四、比較、分析勘估標的及比較標的間之區域因素及個別因素之差異，並求取其調整率或調整額。

五、計算勘估標的之試算價格。

六、決定勘估標的之比較價格。

前項第五款所稱之試算價格，指以比較標的價格經情況調整、價格日期調整、區域因素調整及個別因素調整後所獲得之價格。

第 22 條 所蒐集之比較標的，應就下列事項詳予查證確認：

一、交易價格及各項費用之負擔方式。

二、交易條件；有特殊付款方式者，其方式。

三、比較標的狀況。

四、交易日期。

前項查證確有困難之事項，應於估價報告書中敘明。

第 23 條 比較標的有下列情況，應先作適當之調整；該影響交易價格之情況無法有效掌握及量化調整時，應不予採用：

一、急買急賣或急出租急承租。

二、期待因素影響之交易。

三、受債權債務關係影響之交易。

四、親友關係人間之交易。

五、畸零地或有合併使用之交易。

六、地上物處理有糾紛之交易。

七、拍賣。

八、公有土地標售、讓售。

九、受迷信影響之交易。

十、包含公共設施用地之交易。

十一、人為哄抬之交易。

十二、與法定用途不符之交易。

十三、其他特殊交易。

第 24 條 比較、分析勘估標的與比較標的之區域因素及個別因素差異並就其中差異進行價格調整時，其調整以百分率法為原則，亦得以差額法調整，並應於估價報告書中敘明。

第 25 條 試算價格之調整運算過程中，區域因素調整、個別因素調整或區域因素及個別因素內之任一單獨項目之價格調整率大於百分之十五，或情況、價格日期、區域因素及個別因素調整總調整率大於百分之三十時，判定該比較標的與勘估標的差異過大，應排除該比較標的之適用。但勘估標的性質特殊或區位特殊缺乏市場交易資料，並於估價報告書中敘明者，不在此限。

第 26 條 經比較調整後求得之勘估標的試算價格，應就價格偏高或偏低者重新檢討，經檢討確認適當合理者，始得作為決定比較價格之基礎。檢討後試算價格之間差距仍達百分之二十以上者，應排除該試算價格之適用。

前項所稱百分之二十以上之差距，指高低價格之差除以高低價格平均值達百分之二十以上者。

第 27 條 不動產估價師應採用三件以上比較標的，就其經前條推估檢討後之勘估標的試算價格，考量各比較標的蒐集資料可信度、各比較標的與勘估標的價格形成因素之相近程度，決定勘估標的之比較價格，並將比較修正內容敘

明之。

第 二 節 收益法

第 28 條 收益法得採直接資本化法、折現現金流量分析法等方法。

依前項方法所求得之價格為收益價格。

第 29 條 直接資本化法，指勘估標的未來平均一年期間之客觀淨收益，應用價格日期當時適當之收益資本化率推算勘估標的價格之方法。

第 30 條 直接資本化法之計算公式如下：

收益價格＝勘估標的未來平均一年期間之客觀淨收益÷收益資本化率

第 31 條 折現現金流量分析法，指勘估標的未來折現現金流量分析期間之各期淨收益及期末價值，以適當折現率折現後加總推算勘估標的價格之方法。

前項折現現金流量分析法，得適用於以投資為目的之不動產投資評估。

第 32 條 折現現金流量分析法之計算公式如下：

$$P = \sum_{k=1}^{n'} CFk \,/\, (1+Y)^{k} + Pn' \,/\, (1+Y)^{n'}$$

其中：

P ：收益價格。

CFk ：各期淨收益。

Y ：折現率。

n' ：折現現金流量分析期間。

k ：各年期。

Pn' ：期末價值。

（備　　註：因條文排版無法完整呈現計算公式，計算公式請參閱相關圖表）

第 33 條 客觀淨收益應以勘估標的作最有效使用之客觀淨收益為基準，並參酌鄰近類似不動產在最有效使用情況下之

收益推算之。

以不動產證券化為估價目的，採折現現金流量分析法估價時，各期淨收益應以勘估標的之契約租金計算為原則。但因情況特殊不宜採契約租金估價，並於估價報告書中敘明者，不在此限。

前項契約租金未知者，應以市場經濟租金推估客觀淨收益。

第 34 條 收益法估價之程序如下：

一、蒐集總收入、總費用及收益資本化率或折現率等資料。

二、推算有效總收入。

三、推算總費用。

四、計算淨收益。

五、決定收益資本化率或折現率。

六、計算收益價格。

第 35 條 收益法估價應蒐集勘估標的及與其特性相同或相似之比較標的最近三年間總收入、總費用及收益資本化率或折現率等資料。

前項蒐集最近三年間之資料有困難時，應於估價報告書中敘明。

蒐集第一項資料時，應就其合理性進行綜合研判，以確定資料之可用性，並得依其持續性、穩定性及成長情形加以調整。

前條蒐集總收入資料，得就其不動產之租金估計之，以確認總收入資料之合理性。

第 36 條 勘估標的之有效總收入計算方式如下：

一、分析並推算勘估標的之總收入。

二、推算閒置及其他原因所造成之收入損失。

三、第一款總收入扣除前款收入損失後之餘額為勘估標的之有效總收入。

前項第一款所稱總收入，指價格日期當時勘估標的按法定用途出租或營運，在正常情況下所獲得之租金或收入之數額。

第 37 條 推算總收入及有效總收入時，應與下列相關資料校核比較：

一、勘估標的往年之總收入及有效總收入。

二、相同產業或具替代性比較標的總收入及有效總收入。

三、目前或未來可能之計畫收入。

第 38 條 勘估標的總費用之推算，應根據相同或相似不動產所支出之費用資料或會計報表所載資料加以推算，其項目包括地價稅或地租、房屋稅、保險費、管理費及維修費等。其為營運性不動產者，並應加計營運費用。

以不動產證券化為估價目的者，其折現現金流量分析法之總費用應依信託計畫資料加以推算。

第 39 條 勘估標的總費用之推算，應推估不動產構成項目中，於耐用年數內需重置部分之重置提撥費，並按該支出之有效使用年期及耗損比率分年攤提。

第 40 條 勘估標的總費用之推算，除推算勘估標的之各項費用外，勘估標的包含建物者，應加計建物之折舊提存費，或於計算收益價格時，除考量建物收益資本化率或折現率外，應加計建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率。

第 40-1 條 建物折舊提存費，得依下列方式計算：

一、等速折舊型：$C \times (1-s) \times \frac{1}{N}$

二、償債基金型：$C \times (1-s) \times \frac{i}{(1+i)^N - 1}$

其中：

C ：建物總成本。

s ：殘餘價格率。

i ：自有資金之計息利率。

N ：建物經濟耐用年數。

前項建物總成本、殘餘價格率、自有資金之計息利率及建物經濟耐用年數依成本法相關規定估計之。

（備　　註：因條文排版無法完整呈現計算公式，計

算公式請參閱相關圖表）

第 41 條 建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率，得依下列方式計算：

一、等速折舊型：$d=\frac{(1-s)/N}{1-(1-s)n/N}$

二、償債基金型：$d=\frac{i}{(1+i)^{n'}-1}$

其中：

d ：建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率。

$(1-s)\frac{1}{N}$：折舊率。

n ：已經歷年數。

n’ ：剩餘可收益之年數。

i ：自有資金之計息利率。

前項折舊率，依成本法相關規定估計之。

（備註：因條文排版無法完整呈現計算公式，計算公式請參閱相關圖表）

第 42 條 有效總收入減總費用即為淨收益。

前項淨收益為營運性不動產之淨收益者，應扣除不屬於不動產所產生之其他淨收益。

第 43 條 收益資本化率或折現率應於下列各款方法中，綜合評估最適宜之方法決定：

一、風險溢酬法：收益資本化率或折現率應考慮銀行定期存款利率、政府公債利率、不動產投資之風險性、貨幣變動狀況及不動產價格之變動趨勢等因素，選擇最具一般性財貨之投資報酬率為基準，比較觀察該投資財貨與勘估標的個別特性之差異，並就流通性、風險性、增值性及管理上之難易程度等

因素加以比較決定之。

二、市場萃取法：選擇數個與勘估標的相同或相似之比較標的，以其淨收益除以價格後，以所得之商數加以比較決定之。

三、加權平均資金成本法：依加權平均資金成本方式決定，其計算式如下：

$$\text{收益資本化率或折現率} = \sum_{i=1}^{n} W_i K_i$$

其中：

W_i：第 i 個資金來源占總資金成本比例，$\sum_{i=1}^{n} W_i = 1$。

K_i：為第 i 個資金來源之利率或要求報酬率。

四、債務保障比率法：依債務保障比率方式決定，其計算式如下：

收益資本化率或折現率＝債務保障比率× 貸款常數× 貸款資金占不動產價格比率

五、有效總收入乘數法：考量市場上類似不動產每年淨收益占每年有效總收入之合理淨收益率，及類似不動產合理價格除以每年有效總收入之有效總收入乘數，以下列公式計算之：

收益資本化率或折現率＝淨收益率／有效總收入乘數

收益資本化率或折現率之決定有採取其他方法計算之必要時，應於估價報告書中敘明。

（備註：因條文排版無法完整呈現計算公式，計算公式請參閱相關圖表）

第 44 條 土地收益價格依下列計算式求取之：

一、地上無建物者：

土地收益價格＝土地淨收益／土地收益資本化率

二、地上有建物者：

土地收益價格＝（房地淨收益－建物淨收益）／土地收益資本化率

建物淨收益依下列計算式求取之：

一、淨收益已扣除折舊提存費者：

建物淨收益＝建物成本價格× 建物收益資本化率

二、淨收益未扣除折舊提存費者：

建物折舊前淨收益＝建物成本價格×（建物收益資本化率＋建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率）

第 45 條 建物收益價格依下列計算式求取之：

一、淨收益已扣除折舊提存費者：

（一）建物收益價格＝建物淨收益／建物收益資本化率

（二）建物收益價格＝（房地淨收益－土地淨收益）／建物收益資本化率

二、淨收益未扣除折舊提存費者：

（一）建物收益價格＝建物折舊前淨收益／（建物收益資本化率＋建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率）

（二）建物收益價格＝（房地折舊前淨收益－土地淨收益）／（建物收益資本化率＋建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率）

前項土地淨收益，得先以比較法求取土地比較價格後，再乘以土地收益資本化率得之。

第 46 條 推算房地收益價格時，依下列方式計算之：

房地收益價格＝房地淨收益／房地綜合收益資本化率

房地綜合收益資本化率除依第四十三條決定外，亦得依下列計算式求取之：

一、淨收益已扣除折舊提存費者：

房地綜合收益資本化率＝土地收益資本化率×土地價值比率＋建物收益資本化率× 建物價值比率

二、淨收益未扣除折舊提存費者：

房地綜合收益資本化率＝土地收益資本化率×土地價值比率＋（建物收益資本化率＋建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率）×建物價值比率

前項土地價值比率及建物價值比率，應參酌當地市場調

查資料，運用估價方法計算之。

第 47 條 一定期間之收益價格，依下列計算式求取：

$$P = a \times \frac{1 - \frac{1}{(1+r)^{n'}}}{r}$$

其中：

P ：收益價格

a ：平均一年期間折舊前淨收益

r ：收益資本化率

n’ ：可收益之年數

收益價格已知者，適用該公式反推平均一年期間折舊前淨收益。

一定期間終止後，有期末價值者，收益價格得加計該期末價值之現值，期末價值並得扣除處分不動產所需之相關費用。

（備註：因條文排版無法完整呈現計算公式，計算公式請參閱相關圖表）

第 三 節 成本法

第 48 條 成本法，指求取勘估標的於價格日期之重建成本或重置成本，扣減其累積折舊額或其他應扣除部分，以推算勘估標的價格之方法。

依前項方法所求得之價格為成本價格。

建物估價以求取重建成本為原則。但建物使用之材料目前已無生產或施工方法已改變者，得採重置成本替代之。

重建成本，指使用與勘估標的相同或極類似之建材標準、設計、配置及施工品質，於價格日期重新複製建築

所需之成本。

重置成本，指與勘估標的相同效用之建物，以現代建材標準、設計及配置，於價格日期建築所需之成本。

第 49 條 成本法估價之程序如下：

一、蒐集資料。

二、現況勘察。

三、調查、整理、比較及分析各項成本及相關費用等資料。

四、選擇適當方法推算營造或施工費。

五、推算其他各項費用及利潤。

六、計算總成本。

七、計算建物累積折舊額。

八、計算成本價格。

第 50 條 成本法估價除依第十一條規定蒐集資料外，另得視需要申請及蒐集下列土地及建物所需資料：

一、土地開發及建築構想計畫書。

二、設計圖說。

三、相關許可或執照。

四、施工計畫書。

五、竣工圖。

六、使用執照。

七、登記（簿）謄本或建物平面位置圖。

第 51 條 成本法估價應蒐集與勘估標的同一供需圈內之下列資料：

一、各項施工材料、人工之價格水準。

二、營造、施工、規劃、設計、廣告、銷售、管理及稅捐等費用資料。

三、資本利率。

四、開發或建築利潤率。

第 52 條 勘估標的之總成本應包括之各項成本及相關費用如下：

一、營造或施工費。

二、規劃設計費。

三、廣告費、銷售費。

四、管理費。

五、稅捐及其他負擔。

六、資本利息。

七、開發或建築利潤。

前項勘估標的為土地或包含土地者，總成本應加計價格日期當時之土地價格。

總成本各項計算過程應核實填寫於成本價格計算表內。

第 53 條 勘估標的之營造或施工費，項目如下：

一、直接材料費。

二、直接人工費。

三、間接材料費。

四、間接人工費。

五、管理費。

六、稅捐。

七、資本利息。

八、營造或施工利潤。

第 54 條 勘估標的之營造或施工費，得按下列方法擇一求取之：

一、直接法：指就勘估標的之構成部分或全體，調查其使用材料之種別、品級、數量及所需勞力種別、時間等，並以勘估標的所在地區於價格日期之各種單價為基礎，計算其營造或施工費。

二、間接法：指就同一供需圈內近鄰地區或類似地區中選擇與勘估標的類似之比較標的或標準建物，經比較與勘估標的營造或施工費之條件差異並作價格調整，以求取勘估標的營造或施工費。

第 55 條 直接法分為下列二種：

一、淨計法：指就勘估標的所需要各種建築材料及人工之數量，逐一乘以價格日期當時該建築材料之單價及人工工資，並加計管理費、稅捐、資本利息及利潤。

二、單位工程法：係以建築細部工程之各項目單價乘以該工程施工數量，並合計之。

第 56 條 間接法分為下列二種：

一、工程造價比較法：指按工程概算項目逐項比較勘估標的與比較標的或標準建物之差異，並依工程價格及工程數量比率進行調整，以求取勘估標的營造或施工費。

二、單位面積（或體積）比較法：指以類似勘估標的之比較標的或標準建物之單位面積（或體積）營造或

施工費單價為基礎，經比較並調整價格後，乘以勘估標的之面積（或體積）總數，以求取勘估標的營造或施工費。

前項所稱標準建物，指按營造或施工費標準表所營造或施工之建物。

前項營造或施工費標準表應由不動產估價師公會全國聯合會（以下簡稱全聯會）按不同主體構造種類及地區公告之。未公告前，應依直轄市或縣（市）政府發布地價調查用建築改良物標準單價表為準。

第 57 條 勘估標的為建物時，規劃設計費按內政部所定建築師酬金標準表及直轄市或縣（市）政府發布之建造執照工程造價表計算之，或按實際營造施工費之百分之二至百分之三推估之。

第 58 條 勘估標的之資本利息應依分期投入資本數額及資本使用年數，按自有資金與借貸資金分別計息，其自有資金與借貸資金比例，應依銀行一般放款成數定之。

前項資本利息之計算，應按營造施工費、規劃設計費、廣告費、銷售費、管理費、稅捐及其他負擔之合計額乘以利率計算。

第一項勘估標的為土地或包含土地者，前項合計額應另加計土地價格。

第 59 條 資金中自有資金之計息利率應不高於一年期定存利率且不低於活存利率；借款則以銀行短期放款利率計息；預售收入之資金應不計息。

第 60 條 勘估標的之開發或建築利潤應視工程規模、開發年數與經濟景氣等因素，按營造或施工費、規劃設計費、廣告費、銷售費、管理費、資本利息、稅捐及其他負擔之合計額乘以適當利潤率計算之。

前項利潤率應由全聯會定期公告；未公告前依營造或建築業之平均經營利潤率為準，並得依開發或建物形態之不同，考量經營風險及開發或建築工期之長短酌予調整之。

前項建築工期指自申請建造執照開始至建築完成達到可交屋使用為止無間斷所需之時間。

第一項勘估標的為土地或包含土地者，合計額應另加計土地價格。

第 61 條 廣告費、銷售費、管理費及稅捐，應按總成本乘以相關費率計算，相關費率應由全聯會定期公告之。

第 62 條 廣告費、銷售費、管理費、稅捐及開發或建築利潤，視勘估標的之性質，於成本估價時得不予計入。

第 63 條 未完工之建物應依實際完成部分估價，或以標準建物之營造或施工費標準表為基礎，參考建物工程進度營造費用比例表估算之。

前項建物工程進度營造費用比例表，由全聯會公告之。

第 64 條 因特殊狀況致土地或建物投資無法產生相對正常報酬之成本，於成本估價時得不予計入或於折舊中扣除，並應於估價報告書中敘明。

第 65 條 建物折舊額計算應以經濟耐用年數為主，必要時得以物理耐用年數計算。

經濟耐用年數指建物因功能或效益衰退至不值得使用所經歷之年數。

物理耐用年數指建物因自然耗損或外力破壞至結構脆弱而不堪使用所經歷之年數。

建物之經歷年數大於其經濟耐用年數時，應重新調整經濟耐用年數。

第 66 條 建物經濟耐用年數表由全聯會依建物之經濟功能及使用效益，按不同主體構造種類及地區公告之。

第 67 條 建物之殘餘價格率應由全聯會公告之，並以不超過百分之十為原則。

建物耐用年數終止後確實無殘餘價格者，於計算折舊時不予提列。

第一項所稱殘餘價格率，指建物於經濟耐用年數屆滿後，其所賸餘之結構材料及內部設備仍能於市場上出售之價格占建物總成本之比率。

依第一項殘餘價格率計算建物殘餘價格時，應考量建物耐用年數終止後所需清理或清除成本。

第 68 條 建物累積折舊額之計算，應視建物特性及市場動態，選擇屬於等速折舊、初期加速折舊或初期減速折舊路徑之折舊方法。

建物累積折舊額之計算，除考量物理與功能因素外，並得按個別建物之實際構成部分與使用狀態，考量經濟因素，觀察維修及整建情形，推估建物之賸餘經濟耐用年

數，加計已經歷年數，求算耐用年數，並於估價報告書中敘明。

第 69 條 成本價格之計算公式如下：

一、土地價格＝土地總成本。

二、建物成本價格＝建物總成本—建物累積折舊額。

三、房地成本價格＝土地價格＋建物成本價格。

前項土地價格之求取有困難者，得以比較法或收益法計算之，並於估價報告書中敘明。以比較法或收益法計算土地價格者，並需考量土地部分之廣告費、銷售費、管理費、稅捐、資本利息及利潤之合理性。

依第一項規定計算土地價格，得考量已投入土地開發改良因時間經過造成之減損，並於土地總成本中扣除。

第 70 條 土地開發分析法，指根據土地法定用途、使用強度進行開發與改良所導致土地效益之變化，估算開發或建築後總銷售金額，扣除開發期間之直接成本、間接成本、資本利息及利潤後，求得開發前或建築前土地開發分析價格。

第 71 條 土地開發分析法之估價程序如下：

一、確定土地開發內容及預期開發時間。

二、調查各項成本及相關費用並蒐集市場行情等資料。

三、現況勘察並進行環境發展程度之調查及分析。

四、估算開發或建築後可銷售之土地或建物面積。

五、估算開發或建築後總銷售金額。

六、估算各項成本及相關費用。

七、選擇適當之利潤率及資本利息綜合利率。

八、計算土地開發分析價格。

第 72 條 依土地開發分析法進行估價除依第十一條規定蒐集資料外，另得視需要蒐集下列土地及建物所需資料：

一、開發構想計畫書。

二、建築設計圖說或土地規劃配置圖說。

三、建照申請書或建造執照。

四、營造或施工費資料。

五、規劃、設計、廣告、銷售、管理及稅捐等費用資料。

六、資本利率。

七、開發或建築利潤率。

第 73 條 現況勘察與環境發展程度之調查及分析包括下列事項：

一、調查影響總銷售金額、成本及費用等因素。

二、確認勘估標的之工程進度、施工及環境狀況並攝製必要照片或影像檔。

三、市場交易資料之蒐集、調查。

四、週遭環境土地建物及公共設施開發程度。

第 74 條 開發或建築後可銷售之土地或建物面積應依下列原則估算之：

一、依建造執照及建築設計圖說或土地開發許可文件及規劃配置圖計算之面積。

二、未取得建造執照或土地開發許可文件時應按相關法令規定下最有效使用之狀況，根據土地之地形、地勢並參酌當地市場狀況等因素估算其可銷售面積。

前項可銷售面積之計算過程應詳列計算式以便校核。

第 75 條 開發或建築後預期總銷售金額應按開發或建築後可銷售之土地或建物面積乘以推定之銷售單價計算之。

可銷售面積中之各部分銷售單價不同時，應詳列各部分面積及適用之單價。

前項銷售單價應考量價格日期當時銷售可實現之價值，以比較法或收益法求取之。

第 76 條 土地建築開發之直接成本、間接成本項目如下：

一、直接成本：營造或施工費。

二、間接成本，其內容如下：

（一）規劃設計費。

（二）廣告費、銷售費。

（三）管理費。

（四）稅捐及其他負擔。

第 77 條 廣告費、銷售費、管理費及稅捐，應按總銷售金額乘以相關費率計算，相關費率應由全聯會定期公告之。

第 78 條 土地開發分析法之規劃設計費與利潤率應依第五十七條及第六十條規定計算之。

第 79 條 土地開發分析法之資本利息綜合利率，應依第五十八條及第五十九條規定計算資本利息年利率，並參考下列公式計算之：

資本利息綜合利率＝資本利息年利率×（土地價值比率＋建物價值比率×1／2）× 開發年數。

勘估標的資本利息負擔特殊，或土地取得未立即營造施

工者，資本利息綜合利率得再就前項規定之二分之一部分調整計算，並於估價報告書中敘明。

第一項建物價值比率之建物價值，得以營造施工費加計規劃設計費計算之。

第 80 條 開發年數之估計應自價格日期起至開發完成為止無間斷所需之時間。

第 81 條 土地開發分析法價格之計算公式如下：

$$V=S\div(1+R)\div(1+i)-(C+M)$$

其中：

V ：土地開發分析價格。

S ：開發或建築後預期總銷售金額。

R ：適當之利潤率。

C ：開發或建築所需之直接成本。

M ：開發或建築所需之間接成本。

i ：開發或建築所需總成本之資本利息綜合利率。

第 82 條 全聯會依第五十六條、第六十條、第六十一條、第六十三條、第六十六條、第六十七條及第七十七條公告之資料，應先報請中央主管機關備查。

第 四 章 宗地估價

第 一 節 通則

第 83 條 以合併或分割為前提之宗地估價，應考慮合併或分割前後之價格變動情形，而予酌量增減。

第 84 條 數筆土地合併為一宗進行土地利用之估價，應以合併後土地估價，並以合併前各筆土地價值比例分算其土地價格。

非以合併一宗進行土地利用為目的之數筆相連土地，其屬同一土地所有權人所有者，比照前項規定計算。

第 85 條 一宗土地內有數種不同法定用途時，應考量其最有效使用及各種用途之相關性及分割之難易度後，決定分別估價或依主要用途估價。

第 86 條 附有建物之宗地估價，應考慮該建物對該宗地價格造成

之影響。但以素地估價為前提並於估價報告書敘明者，不在此限。

第 87 條 對以進行開發為前提之宗地，得採土地開發分析法進行估價，並參酌比較法或收益法之評估結果決定其估價額。

第 88 條 土地之上下因有其他設施通過，致使用受限制之宗地，應先估算其正常價格，再考量該設施通過造成土地利用之影響，並計算其地價減損額後，從正常價格中扣除之，以其餘額為該宗地之價格。

第 89 條 受有土壤或地下水污染之土地，應先估算其未受污染之正常價格，再依據委託人提供之土壤污染檢測資料，考量該土壤或地下水污染之影響，並計算其地價減損額後，從正常價格中扣除之，以其餘額為該宗地之價格。

第 二 節 特殊宗地估價

第 90 條 溫泉地之估價，應考慮溫泉地之水權內容、開發成本、水量、水質、水溫、當地之交通情形、相關設施及遊客人數等影響溫泉地價格之因素。

第 91 條 高爾夫球場之估價，應考慮會員制度、球場設施、開發成本、收益及營運費用等因素。

第 92 條 林地之估價，得視林木之成長情形而分別採取比較法、收益法及成本法估計之。於採成本法估價時，其總費用之計算，應考量造林費、林地改良費及道路開挖費用。

第 93 條 農場或牧場之估價，以比較法估價為原則。無買賣實例者，得以附近土地價格為基礎，考慮其位置、形狀、地形、土壤特性及利用狀況等差異，比較推估之。

第 94 條 鹽田之估價，以比較法估價為原則。無買賣實例者，得以附近土地價格為基礎，考慮其日照、通風、位置及形狀等差異，比較推估之。

第 95 條 池沼、墓地之估價，以比較法估價為原則。無買賣實例者，得以附近土地價格為基礎，考慮位置、形狀、利用狀況等差異，比較推估之。

第 96 條 （刪除）

第 97 條 公共設施用地及公共設施保留地之估價，以比較法估價為原則。無買賣實例者，得比較其與毗鄰土地使用分區

及使用強度差異，及土地價值減損情況，並斟酌毗鄰土地平均價格為基礎推算之。

第 五 章 房地估價

第 98 條 區分所有建物之估價，應就專有部分、共用部分之比例及基地權利合併估價，並考量其與比較標的之樓層別效用比及位置差異作適當之調整。

前項樓層別效用比，由全聯會按不同地區所蒐集之案例公告，供前項調整之參考，並依市場行情及地方習慣推估之。

第 99 條 以勘估標的之房地價格推估其基地單價時，得以下列方式估計之：

一、勘估標的之基地價格＝勘估標的之房地價格－勘估標的之建物成本價格。

二、勘估標的之基地單價＝勘估標的之基地價格／勘估標的之基地面積。

勘估標的之土地價值比率及建物價值比率已知者，以勘估標的之房地價格推估其基地單價時，亦得以下列方式估計之：

一、勘估標的之基地價格＝勘估標的之房地價格× 土地價值比率

二、勘估標的之基地單價＝勘估標的之基地價格／勘估標的之基地面積。

前項所稱土地價值比率及建物價值比率，應參酌當地市場調查資料，運用估價方法計算之。

第 100 條 前條勘估標的屬區分所有建物時，以其房地價格推估該區分所有建物基地單價時，得以下列方式估計之：

一、該區分所有建物基地權利價格＝該區分所有建物房地價格－該區分所有建物之建物成本價格。

二、該區分所有建物之基地權利單價＝該區分所有建物基地權利價格／該區分所有建物之基地持分面積。

三、基地單價＝該區分所有建物之基地權利單價× 平均地價分配率／該區分所有建物之地價分配率。

前項第三款該區分所有建物之地價分配率公式如下：

該區分所有建物之地價分配率＝該區分所有建物之樓層別效用比－平均樓層別效用比× 全棟建物成本價格占全棟房地總價格比率。

第 101 條 勘估標的之土地價值比率及建物價值比率已知者，前條以房地價格推估該區分所有建物基地單價，亦得以下列方式估計之：

一、該區分所有建物基地權利價格＝該區分所有建物房地價格× 土地價值比率

二、該區分所有建物之基地權利單價＝該區分所有建物基地權利價格／該區分所有建物之基地持分面積。

三、該區分所有建物之基地單價＝該區分所有建物之基地權利單價× 平均樓層別效用比／該區分所有建物之樓層別效用比

前項所稱土地價值比率及建物價值比率，應參酌當地市場調查資料，運用估價方法計算之。

第 101-1 條 勘估標的之土地價值比率及建物價值比率已知者，以勘估標的之房地價格推估其建物價格時，得以房地價格乘以建物價值比率計算之。

第 102 條 實際建築使用之容積率超過法定容積率之房地估價，應以實際建築使用合法部分之現況估價，並敘明法定容積對估值之影響。

第 103 條 附有違章建築之房地估價，其違建部分不予以評估。但委託人要求評估其價值，並就合法建物及違建部分於估價報告書中分別標示各該部分之價格者，不在此限。

第 104 條 未達最有效使用狀態之房地估價，應先求取其最有效使用狀態之正常價格，再視其低度使用情況進行調整。

第 105 條 建物原核定用途與現行土地使用管制不符之合法建物，應以現行土地使用分區管制允許之建物用途估價，並就其與建物法定用途估價之差額於估價報告書中敘明。

第 106 條 建物已不具備使用價值，得將其基地視為素地估價。但應考量建物拆除成本予以調整之。

第 六 章 土地改良物估價

第 107 條 土地改良物之分類，依土地法第五條規定。

第 108 條 建物估價，以成本法估價為原則。

辦理建物估價時，其附屬設施得一併估計之。

第 109 條 本規則所稱農作改良物之估價，指附著於土地之果樹、茶樹、竹類、觀賞花木、造林木及其他各種農作物之估價。

第 110 條 農作改良物之估價，應依其類別，考量其生產環境、農業災害、生產技術、生產期間、樹齡大小、生長情形、結果習性、管理狀況及農業設施等因素估計之。

第 111 條 農作改良物之估價方式如下：

一、農作改良物幼小且距孳息成熟期尚長者，依其種植及培育費用，並視作物生長情況估計之。

二、農作改良物接近孳息成熟期者，應估計其收穫量及市場價格，必要時得扣減價格日期至作物孳息成熟期間收成所應投入之費用。

三、農作改良物距成熟期一年以上，且有期待收穫價值者，得以產地價格為基礎，推估未來收穫價格後，折算為價格日期之價格。但應扣除價格日期至作物孳息成熟期間收成所應投入之費用。

第 112 條 附著於土地之工事及水利土壤之改良，以成本法估價為原則。但得斟酌比較法及收益法估價之結果，決定其估價額。

第 113 條 受有土壤及地下水污染之建物，應先估算其未受污染之正常價格，再依據委託人提供之土壤污染檢測資料，考量該土壤及地下水污染之影響，並計算其減損額後，從正常價格中扣除之，以其餘額為該建物之價格。

第 七 章 權利估價

第 114 條 權利估價，包括地上權、典權、永佃權、農育權、不動產役權、耕作權、抵押權、租賃權、市地重劃、容積移轉及都市更新權利變換之估價。

第 115 條 權利估價，應考慮契約內容、權利存續期間、權利登記狀況、相關法令規定、民間習俗及正常市場權利狀

態等影響權利價值之因素估計之。

第 116 條 地上權估價，應考慮其用途、權利存續期間、支付地租之有無、權利讓與之限制及地上權設定之空間位置等因素估計之。

第 117 條 典權估價，應考慮權利存續期間、權利讓與之限制等因素，以典價為基礎估計之。

第 118 條 永佃權估價，應考慮佃租支付情形、民間習俗等因素估計之。

第 118-1 條 農育權估價，應考慮設定目的、約定方法、權利存續期間、支付地租之有無及高低、權利讓與之限制、民間習俗、得為增加土地生產力或使用便利之特別改良等因素估計之。

第 119 條 不動產役權估價，應考慮需役不動產與供役不動產之使用情況、權利存續期間、不動產役權使用性質、民間習俗等因素估計之。

第 120 條 耕作權估價，應考慮耕作期間、權利登記狀況、相關法令規定等因素估計之。

第 121 條 抵押權估價，應估計價格日期當時勘估標的正常價格，以實際債權額為基礎，考慮其他順位抵押權設定狀況、流通性、風險性、增值性及執行上之難易程度等因素調整估計之。

第 122 條 租賃權估價，應考慮契約內容、用途、租期、租金支付方式、使用目的及使用情形等因素估計之。

第 122-1 條 市地重劃估價，其重劃前、後地價評估項目應依平均地權條例及其施行細則、市地重劃實施辦法及獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法等相關法令規定辦理。

第 123 條 容積移轉估價，應考慮容積送出基地、接受基地及其他影響不動產價格及相關法令等因素估計之。

第 124 條 都市更新權利變換估價，其評估項目應依都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法等相關法令規定辦理。

第 125 條 權利變換前為區分所有建物者，應以全棟建物之基地價值比率，分算各區分所有建物房地總價之基地權利價值，公式如下：

各區分所有建物之基地權利價值＝各區分所有建物房

地總價× 基地價值比率

前項基地價值比率之計算公式如下：

$$\text{基地價值比率}=\frac{\text{素地單價}\times\text{基地總面積}}{\text{素地單價}\times\text{基地總面積}+〔\text{營造或施工費單價}\times(1-\text{累積折舊率})\times\text{全棟建物面積}〕}$$

區分所有建物情況特殊致依第一項計算之基地權利價值顯失公平者，得依第一百二十六條之二計算之基地權利價值予以調整。

第 126 條 權利變換前區分所有建物之基地總價值低於區分所有建物坐落基地之素地總價值者，各區分所有建物之基地權利價值，計算方式如下：

一、依前條規定計算基地價值比率。

二、各區分所有建物基地權利價值＝各區分所有建物房地總價× 基地價值比率。

三、各區分所有建物基地權利價值比率＝各區分所有建物基地權利價值／Σ(各區分所有建物基地權利價值）。

四、各區分所有建物調整後基地權利價值＝區分所有建物坐落基地之素地總價值× 各區分所有建物基地權利價值比率。

第 126-1 條 權利變換前為非屬區分所有之建物者，應以該建物之房地總價乘以基地價值比率計算基地權利價值。但基地權利價值低於素地價值者，以素地價值為準。

第 126-2 條 權利變換前地上有區分所有建物之基地所有權人未持有該區分所有建物產權者，其土地權利價值計算方式如下：

一、該基地所有權人持有之土地持分可確認其對應之區分所有建物者，依第一百二十五條或第一百二十六條計算其對應區分所有建物之基地權利價值，再扣除該合法區分所有建物權利價值。

二、該基地所有權人持有之土地持分無法確認其對應之區分所有建物者，依下列方式計算：

（一）依第一百二十五條或第一百二十六條計算

同一建築基地平均單價。

（二）前目平均單價乘以無持分建物權屬之基地持分面積。

（三）計算地上建物全棟之權利價值。

（四)前目乘以無持分建物權屬之基地持分比例。

（五）第二目扣除前目之餘額。

前項無持分建物權屬之基地所有權人與其地上建物所有權人自行協議者，依其協議辦理。

第 127 條 權利變換前之基地未建築使用者，以素地價值推估其土地權利價值。

第 128 條 權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，應考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新前後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估之。

第 八 章 租金估計

第 129 條 不動產之租金估計應考慮契約內容、租期長短、使用目的、稅費負擔、租金水準、變遷狀態、租約更新、變更條件及其他相關因素估計之。

第 130 條 不動產租金估計，以估計勘估標的之實質租金為原則。前項所稱實質租金，指承租人每期支付予出租人之租金，加計押金或保證金、權利金及其他相關運用收益之總數。

第 131 條 不動產租金估計，應視新訂租約與續訂租約分別為之。

第 132 條 新訂租約之租金估計，得採下列方式為之：

一、以新訂租約之租賃實例為比較標的，運用比較法估計之。

二、以勘估標的價格乘以租金收益率，以估計淨收益，再加計必要費用。

三、分析企業經營之總收入，據以估計勘估標的在一定期間內之淨收益，再加計必要費用。

第 133 條 續訂租約之租金估計，得採下列方式為之：

一、以續訂租約之租賃實例為比較標的，運用比較法估計之。

二、以勘估標的於價格日期當時之正常價格為基礎，乘以續租之租金收益率，以估計淨收益，再加計必要費用。

三、以勘估標的原契約租金之淨收益，就其租金變動趨勢調整後，再加計必要費用。

四、分析勘估標的原契約租金與市場經濟租金之差額中，應歸屬於出租人之適當部分，加計契約租金。

第 九 章 附則

第 134 條 本規則自發布日施行。

地價基準地選定及查估要點

中華民國92年11月28日台內地字第0920065705號函訂定；自93年1月1日起生效
中華民國94年4月8日台內地字第0940060836號函修正第11點
中華民國98年3月19日台內地字第0980048308號函修正第1點；並修正名稱

第1點 為建立地價之衡量基準，促進合理地價之形成，地政機關得視地價變動情形，於一定範圍之地區內選定及查估基準地。

第2點 本要點所稱基準地，係指經地政機關選定，並估計其價格日期之正常價格，由地政機關定期公布之土地。

第3點 直轄市或縣（市）地政機關及所轄地政事務所為基準地選定及查估之主辦機關。

第4點 基準地之選定及查估之作業程序如下：

（一）準備有關圖籍。

（二）劃分近價區段。

（三）選定基準地。

（四）查估基準地地價。

（五）審議基準地地價。

第5點 第四點第一款之有關圖籍包括下列事項：

（一）不動產相關資料、都市計畫地籍套繪圖、非都市土地使用分區圖、街道圖、都市計畫圖說、禁限建範圍圖。

（二）地籍藍晒圖或地籍圖檔。

（三）其他有關圖籍及資料。

第6點 直轄市或縣（市）地政機關應依下列影響地價因素，於都市計畫地籍套繪圖或其他圖籍上，劃分近價區段：

（一）行政區劃及土地利用之公法管制程度。

（二）地形、地質等自然條件。

（三）交通設施、公共公用設施、商業設施等之接近狀態。

（四）土地利用狀態。

（五）事業種別及繁榮程度。

（六）景觀及災害狀況。

（七）其他明顯影響地價之因素。

依前項因素劃分近價區段時，應以把握地價之同質空間為原則。

第7點 基準地之選定，應符合下列原則：

（一）代表性：以面積適中，具近價區段一般土地代表性為

準。

（二）顯著性：以容易識別為準。

（三）恆久性：以不易變更形質為準。

（四）均勻性：以各地能均勻分布為準。

（五）完整性：以形狀方整為準。

第8點 基準地之分布密度以一個近價區段設定一點為原則，都市土地並得斟酌下列情形調整：

（一）商業區：每五十筆設定一點。

（二）住宅區：每一百筆設定一點。

（三）工業區：每二百筆設定一點。

第9點 基準地選定後，應由直轄市或縣（市）地政機關召集地價專家學者及不動產估價師組成專案小組，就第七點所列原則進行審議，經審議通過後則予編號造冊。

第10點 基準地以永久設定為原則，如基於特殊原因而需更換時，應依第七點至第九點之規定辦理。

第11點 基準地選定後，應推估其土地正常價格，其價格日期以每年三月三十一日為準。

第12點 基準地地價應兼採比較法、收益法、成本法或其他適當之估價方法二種以上方法，依不動產估價技術規則規定查估之。但因情況特殊不能採取二種以上方法估價者，不在此限。

第13點 直轄市或縣（市）地政機關應依不動產估價技術規則第十五條規定，決定基準地地價，並填寫基準地估價報告表，送請專案小組審議。

第14點 直轄市或縣（市）地政機關召集組成之專案小組審議基準地地價時，應著重地價高低層次之均衡。

第15點 直轄市或縣（市）地政機關召集組成之專案小組審議基準地地價後，應選取各鄉（鎮、區）中，不同使用分區中地價最高之基準地為代表基準地，送請內政部召集地價專家學者及不動產估價師組成專案小組審議。

第16點 第十五點專案小組認為某地之代表基準地地價偏高或偏低時，應通知直轄市或縣（市）地政機關進行調整。

第17點 基準地地價之公布方式，由主管機關另定之。

都市地區地價指數查編要點

中華民國100年1月14日內政部台內地字第1000004359號令修正第2點、第4點、第5點、第6點、第8點、第11點

第1點 為辦理都市地價指數查編業務，特訂定本要點。

第2點 辦理機關：

（一）編製機關：內政部。

（二）協辦機關：

各直轄市及縣（市）政府。

（三）查價機關：

各直轄市及縣（市）政府所屬地政處（局）或各地政事務所。

第3點 全國都市計畫範圍內劃定為住宅、商業、工業三種使用分區之土地。

第4點 指數分類：

（一）全國都市地價總指數－按省、直轄市、縣（市）別。

（二）全國都市地價指數－按使用分區別。

（三）臺灣地區都市地價總指數。

（四）臺灣地區住宅區、商業區、工業區都市地價指數。

（五）臺灣省都市地價總指數。

（六）臺灣省住宅區、商業區、工業區都市地價指數。

（七）福建省都市地價總指數。

（八）福建省住宅區、商業區、工業區都市地價指數。

（九）直轄市及縣（市）都市地價總指數。

（十）直轄市及縣（市）住宅區、商業區、工業區都市地價指數。

（十一）鄉、鎮、市、區都市地價總指數。

第5點 指數基期：

九十七年三月三十一日為基期。每五年應變更指數基期。

第6點 指數公式：

採用裴氏公式如下：

（一）全國都市地價總指數-按省、直轄市、縣（市）別公式：

$$I_i = \frac{\sum_{m=1}^{22}\sum_{k=1}^{n}\sum_{j=1}^{3}\left(P_{ijkm} \times Q_{ijkm}\right)}{\sum_{m=1}^{22}\sum_{k=1}^{n}\sum_{j=1}^{3}\left(P_{ojkm} \times Q_{ijkm}\right)} \times 100$$

（二）全國都市地價指數-按使用分區別公式：

$$I_{ij} = \frac{\sum_{m=1}^{22}\sum_{k=1}^{n}\left(P_{ijkm} \times Q_{ijkm}\right)}{\sum_{m=1}^{22}\sum_{k=1}^{n}\left(P_{ojkm} \times Q_{ijkm}\right)} \times 100$$

（三）臺灣地區都市地價總指數公式：

$$I_i = \frac{\sum_{m=1}^{20}\sum_{k=1}^{n}\sum_{j=1}^{3}\left(P_{ijkm} \times Q_{ijkm}\right)}{\sum_{m=1}^{20}\sum_{k=1}^{n}\sum_{j=1}^{3}\left(P_{ojkm} \times Q_{ijkm}\right)} \times 100$$

（四）臺灣地區住宅區、商業區、工業區都市地價指數公式：

$$I_{ij} = \frac{\sum_{m=1}^{20}\sum_{k=1}^{n}\left(P_{ijkm} \times Q_{ijkm}\right)}{\sum_{m=1}^{20}\sum_{k=1}^{n}\left(P_{ojkm} \times Q_{ijkm}\right)} \times 100$$

（五）臺灣省都市地價總指數公式：

$$I_i = \frac{\sum_{m=1}^{15}\sum_{k=1}^{n}\sum_{j=1}^{3}\left(P_{ijkm} \times Q_{ijkm}\right)}{\sum_{m=1}^{15}\sum_{k=1}^{n}\sum_{j=1}^{3}\left(P_{ojkm} \times Q_{ijkm}\right)} \times 100$$

（六）臺灣省住宅區、商業區、工業區都市地價指數公式：

$$I_{ij} = \frac{\sum_{m=1}^{15}\sum_{k=1}^{n}\left(P_{ijkm} \times Q_{ijkm}\right)}{\sum_{m=1}^{15}\sum_{k=1}^{n}\left(P_{ojkm} \times Q_{ijkm}\right)} \times 100$$

（七）福建省都市地價總指數公式：

$$I_{i} = \frac{\sum_{m=1}^{2}\sum_{k=1}^{n}\sum_{j=1}^{3}\left(P_{ijkm} \times Q_{ijkm}\right)}{\sum_{m=1}^{2}\sum_{k=1}^{n}\sum_{j=1}^{3}\left(P_{ojkm} \times Q_{ijkm}\right)} \times 100$$

（八）福建省住宅區、商業區、工業區都市地價指數公式：

$$I_{ij} = \frac{\sum_{m=1}^{2}\sum_{k=1}^{n}\left(P_{ijkm} \times Q_{ijkm}\right)}{\sum_{m=1}^{2}\sum_{k=1}^{n}\left(P_{ojkm} \times Q_{ijkm}\right)} \times 100$$

（九）直轄市及縣（市）都市地價總指數公式：

$$I_{im} = \frac{\sum_{k=1}^{n}\sum_{j=1}^{3}\left(P_{ijkm} \times Q_{ijkm}\right)}{\sum_{k=1}^{n}\sum_{j=1}^{3}\left(P_{ojkm} \times Q_{ijkm}\right)} \times 100$$

（十）直轄市及縣（市）住宅區、商業區、工業區都市地價指數公式：

$$I_{ijm} = \frac{\sum_{k=1}^{n}\left(P_{ijkm} \times Q_{ijkm}\right)}{\sum_{k=1}^{n}\left(P_{ojkm} \times Q_{ijkm}\right)} \times 100$$

（十一）鄉、鎮、市、區都市地價總指數公式：

$$I_{ikm} = \frac{\sum_{j=1}^{3}\left(P_{ijkm} \times Q_{ijkm}\right)}{\sum_{j=1}^{3}\left(P_{ojkm} \times Q_{ijkm}\right)} \times 100$$

其中：I　表地價指數
P　表使用分區平均區段地價
Q　表使用分區面積
o　表基期
i　表計算期
j　表使用分區別（住、商、工）
k　表鄉、鎮、市、區別
m　表直轄市、縣（市）別
n　表鄉、鎮、市、區數

第7點 蒐集權數資料：

地價指數以鄉、鎮、市、區為查編單位，按使用分區分別蒐集下列資料：

（一）區段地價等級面積。

（二）總面績。

第8點 地價查報：

由查價機關辦理下列事項：

（一）查價作業準備

1、準備作業圖料：包括都市計畫圖、地價區段略圖、像片基本圖各一份。

2、套繪：將都市計畫圖套繪於地價區段略圖上，再按下述顏色於使用分區邊界劃實線。

（1）住宅區：淺黃色

（2）商業區：淺紅色

（3）工業區：咖啡色

3、標示重要公共設施及建物：於前述套繪圖上以黑色筆標示重要公共設施及建物名稱，不塗顏色。標示時應參考像片基本圖(1/5000)套繪地籍圖(1/5000)之結果處理。

4、參照都市計畫圖說標繪都市計畫使用分區，使用分區界線尚未辦理測量分割之地區，以黑色虛線表示。

5、一個地價區段跨越兩個以上使用分區時，應分別就其使用分區著色。

（二）各種使用分區之區段劃分為高、中、低三個區段地價等級：

1、就同一使用分區範圍內之所有地價區段範圍加以檢討，其不合理者，應加以修正。

2、按同一使用分區範圍內之全部地價區段，依各地價區段之區段地價，由高而低次序排列，相同地價合併為同一組，並計算其地價組別數，將所得組別數目除以三，以所得之商數劃分全部區段為高價位等級區段、中價位等級區段及低價位等級區段三類，無法除盡時，將餘數併入中價位等級區段。（例如區段地價組別數為十一，除以三得商數為三，餘數為二，則第一組至第三組之區段為高價位等級區段；第九組至第十一組之區段為低價位等級區段；其餘第四組至第八組之區段為中價位等級區段。）

3、區段地價組別數不足三組者全數劃為中價位等級區段。但兩組區段地價差距懸殊者，不在此限。

4、劃分區段地價等級後，不得變更。但自八十一年七月起，每屆滿五年，或因都市計畫變更，區段細分、合併等致同一種區段等級之區段數有顯著之增減時，得視實際變更情形，依照2．3．之步驟重新劃分。

（三）就每一種區段地價等級之區段選定中價位區段：

1、將同一種區段地價等級內之全部地價區段，不論區段地價是否相同，按其基期公告土地現值之區段地價，由高而低排列，計算其區段數，如區段數為奇數時，其中間項即為中價位區段。如區段數為偶數時，以中間兩個區段就其區段內買賣實例較多者或區段面積較大者或區段界線穩定性高者擇一選為中價位區段。重新選定中價位區段時，應按重新選定當年公告土地現值之區段地價，依上述方法選定之。

2、如中間項之前後多項地價均相同，則應選擇區段界線穩定性高者為中價位區段。

3、部分地價區段跨越兩個以上使用分區，致認定使用分區上產生困擾時，以使用分區面積大者，認定該地價區段之歸屬。但應避免選擇此種區段為中價位區段。

4、如同一種區段地價等級內只有兩個地價區段時：

（1）兩個區段地價相同時，則選擇區段界線穩定性高者為中價位區段。

（2）兩個區段地價不同時，取其區段內買賣實例較

多者或區段面積較大者為中價位區段。

5、如同一種區段地價等級內只有一個地價區段，則以該區段為中價位區段。但同一使用分區內只有一個地價區段，則以該地價區段為中價位區段地價等級之中價位區段。

6、

（1）中價位區段經選定後，即作為往後查估之目標地價區段，不得變更。但重新劃分區段地價等級後，須重新選定中價位區段，重新選定之中價位區段，其基期價格計算公式如下：

重新選定之中價位區段基期價格＝重新選定之中價位區段本期價格×（原中價位區段基期價格÷原中價位區段本期價格）

（2）中價位區段經重新選定當期，應就重新選定之中價位區段，填直轄市、縣（市）各鄉（鎮、市、區）內各使用分區面積及平均區段地價表（如表一）、中價位區段地價估價報告表、買賣實例調查估價表及各鄉（鎮、市、區）內同一使用分區基期（或重新選定中價位區段當期）公告土地現值之區段地價一覽表（如表二），再就原中價位區段填寫表一、中價位區段地價估價報告表及買賣實例調查估價表。並於表一左上方蓋上重新選定之中價位區段或原中價位區段戳選，以示區別。

7、選定中價位區段後，分別按下述顏色塗滿該區段：

（1）住宅區中價位區段：淺黃色。

（2）商業區中價位區段：淺紅色。

（3）工業區中價位區段：咖啡色。

（四）查估中價位區段之區段地價：

1、有買賣實例之區段—按買賣實例價格之高低，由高而低排列，取其中項為中價位區段之區段地價，如項數為偶數，以中間二項之平均數，為中價位區段地價。如僅有一筆買賣實例，且該實例能代表該中價位區段之區段地價，則選定其為中價位區段地價；如該筆實例無法代表該中價位區段之區段地價，則視為無買賣實例之區段處理。

2、無買賣實例之區段—應依照地價調查估計規則第二十一條第一項第二款規定，估計出目標地價區段(即中價位區段）之區段地價。

3、前二項之買賣實例，係指按地價調查估計規則規定，由直轄市或縣（市）地政機關經常調查之正常買賣實例。

4、中價位區段地價估計結果，一律取至個位數，並以每平方公尺新臺幣元表示。

5、製作中價位區段地價估價報告表。

（五）計算各種使用分區之平均區段地價：

1、將同一使用分區內，各種區段地價等級之中價位區段之區段地價，分別乘以該區段地價等級之土地面積後加總之，除以各該使用分區總面積，即得出該使用分區之平均區段地價。

2、計算公式如下：公式附件

（六）陳報資料：

直轄市或縣（市）地政事務所應陳報市、縣（市）政府轉陳內政部之資料種類及時間如下，相關報表電子檔得以電子郵件傳送內政部；（6）、（7）項應由直轄市、縣（市）政府填報：

1．種類：

按下列順序排列。但表二於基期或重新選定中價位區段當期始需陳報。

（1）直轄市、縣（市）各鄉（鎮、市、區）內各使用分區面積及平均區段地價表（如表一）。

（2）中價位區段地價估價報告表（以地價調查估計規則發布之區段地價估價報告表為準）。

（3）買賣實例調查估價表（以地價調查估計規則發布之買賣實例調查估價表為準）。

（4）各鄉（鎮、市、區）內同一使用分區基期（或重新選定中價位區段當期）公告土地現值之區段地價一覽表（如表二）。

（5）地政事務所所轄都市土地地價動態分析表（如表三）。

（6）直轄市、縣（市）都市土地地價動態分析表（如表四）。

（7）直轄市、縣（市）地價指數資料審查及查價人員名冊（如表五）。

2、時間：

（1）各地政事務所應收集每年四月一日至九月三十日之買賣實例資料，以九月三十日為估價基準日，估算中價位區段地價，並於十月十五日前報送各直轄市、縣（市）政府詳加審核後，於十一月五日前報送內政部。

（2）各地政事務所應收集每年十月一日至次年三月三十一日之買賣實例資料，以三月三十一日為估價基準日，估算中價位區段地價，並於四月十五日前報送各市、縣（市）政府詳加審核後，於五月五日前報送內政部。

第9點 地價審查：

直轄市政府地政處(局)及臺灣省各市、縣政府對查價人員所調查之價格資料，應予審查，審查之事項如下：

（一）地價調查書表有無漏填。

（二）所選中價位區段，是否與規定相符。

（三）區段地價計算過程是否有誤。

（四）買賣實例有無杜撰、捏造情事。

審查結果，如有錯誤，應即退還查價單位更正；如無錯誤，應送內政部建檔、測算與編製地價指數。

第10點 建檔、測算、編製及審議地價指數：

（一）內政部應將第九點價格資料電腦建檔，並作測算、編製地價指數。

（二）都市地區地價指數應提請都市地區地價指數審議小組審議通過。

第11點 發布地價指數：

（一）發布時間：

1、以九月三十日為估價基準日所估算之區段地價，於次年元月十五日發布地價指數。

2、以三月三十一日為估價基準日所估算之區段地價，於當年七月十五日發布地價指數。

（二）發布方式：由內政部編印專刊或於網站發布。

第12點 辦理都市地區地價指數工作進度表詳附件。

辦理都市地區地價指數查編工作注意事項

中華民國100年1月14日內政部台內地字第1000004359號令修正第3點、第4點、第6點、第7點

第1點 為使都市地區地價指數之地價查估及統計資料正確，地價動態分析撰寫內容妥適客觀，並依既定工作進度完成，特訂定本注意事項。

第2點 直轄市、縣（市）政府除審核查價單位之資料正確與否外，應確實依辦理都市地區地價指數工作進度表之規定日期（上期於四月十六日至五月五日；下期於十月十六日至十一月五日）督導查價單位完成查編工作，並彙整資料後陳報內政部。

第3點 直轄市、縣（市）政府陳報內政部資料除依都市地區地價指數查編要點第八點第六款規定外，並應檢附下列資料：

（一)地方版地價指數資訊管理系統匯出之電子檔(exp檔)。

（二）直轄市、縣（市）政府都市土地地價動態分析表之電子檔。

（三）直轄市、縣（市）政府之環比指數表之電子檔。

（四）直轄市、縣（市）政府地價指數資料審查及查價人員名冊之電子檔。

前項相關報表電子檔得以電子郵件傳送內政部。

第4點 直轄市、縣（市）政府報送之地價表報，請確實依照都市地區地價指數查編要點規定填寫。

第5點 中價位區段或其區段號碼如未滿五年而有變更者，請各地政事務所將高、中、低各區段等級之總面積及各使用分區之總面積重新計算填載，並於市、縣（市）各鄉（鎮、市、區）內各使用分區面積及平均區段地價表中說明其原因，並依都市地區地價指數查編要點第八點第三款第六目規定計算重新選定之中價位區段基期價格並查填表格陳報內政部。

第6點 地價動態分析之電子檔以word編製，採用A4格式橫式撰寫，字體使用標楷體，直轄市、縣（市）標題名稱加粗，使用二十四點數撰寫，內容部分則以十五點數撰寫，行距設定為最小行高，行高26pt，並以電子郵件傳送內政部。

第7點 地價動態分析之撰寫架構，應分為直轄市或縣（市）之綜合分析及鄉（鎮、市、區）個別分析二部分，直轄市或縣

（市）之綜合分析需另行撰寫各使用分區之指數及動態。

第8點 直轄市或縣（市）之綜合分析部分，應以影響轄區內地價變動之因素為描述重點，至於臺灣地區或國際間之整體經濟發展情勢則無須敘述，統由內政部撰寫全國性之整體地價動態分析時再予考量描述。

第9點 第八點綜合分析之描述以不超過三百字為原則，鄉（鎮、市、區）個別分析部分分別以不超過二百字為原則，並僅針對地價變動幅度超過百分之三的鄉（鎮、市、區）描述其漲跌原因，百分比統一取至小數點以下第二位，以阿拉伯數字方式表示。

第10點 地價動態分析之撰寫應求公正客觀，避免提及個案（建商）名稱以及具爭議性或敏感性之政治、經濟因素。

土地稅法（節錄）

1. 中華民國六十六年七月十四日總統（66）台統（一）義字第 223 號令制定公布全文 59 條
2. 中華民國六十八年七月二十五日總統（68）台統（一）義字第 3729 號令修正公布第 34 條條文
3. 中華民國七十八年十月三十日總統（78）華總（一）義字第 5912 號令修正公布
4. 中華民國八十二年七月三十日總統（82）華總（一）義字第 3702 號令修正公布刪除第 56 條條文
5. 中華民國八十三年一月七日總統（83）華總（一）義字第 0095 號令修正公布第 39、39-1 條條文
6. 中華民國八十四年一月十八日總統(84)華總(一)義字第 0247 號令修正公布第 31、55-2 條條文
7. 中民國八十六年一月十五日總統（86）華總（一）義字第 8600011430號令修正公布第 30 條條文
8. 中華民國八十六年五月二十一日總統（86）華總（一）義字第 8600115490 號令修正公布第 39 條條文；並增訂第 28-2 條條文
9. 中華民國八十六年十月二十九日總統（86）華總（一）義字第 8600229650 號令修正公布第 30 條條文
10. 中華民國八十九年一月二十六日總統（88）華總（一）義字第 8900017400 號令修正公布第 10、39-2 條條文；並增訂第 39-3 條條文；刪除第 55-2 條條文
11. 中華民國九十年六月十三日總統（90）華總一義字第 9000116090 號令修正公布第 2、7、13、25、59 條條文；並增訂第 3-1、5-2、28-3、31-1 條條文；並自九十年七月一日起施行
12. 中華民國九十一年一月三十日總統（91）華總一義字第 09100018250號令修正公布第 33 條條文
13. 中華民國九十三年一月十四日總統華總一義字第 09300007291 號令修正公布第 28-2、33 條條文
14. 中華民國九十四年一月三十日總統華總一義字第 09400016321 號令修正公布第 33 條條文
15. 中華民國九十六年七月十一日總統華總一義字第 09600087981 號令修正公布第 54 條條文
16. 中華民國九十八年十二月三十日總統華總一義字第 09800323211 號令修正公布第 31、34 條條文
17. 中華民國九十九年十一月二十四日總統華總一義字第 09900317111 號令修正公布第 54 條條文

第 二 章 地價稅

第 14 條 已規定地價之土地，除依第二十二條規定課徵田賦者外，應課徵地價稅。

第 15 條 地價稅按每一土地所有權人在每一直轄市或縣（市）轄區內之地價總額計徵之。

前項所稱地價總額，指每一土地所有權人依法定程序辦理規定地價或重新規定地價，經核列歸戶冊之地價總額。

第 16 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。

前項所稱累進起點地價，以各該直轄市或縣（市）土地七公畝之平均地價為準。但不包括工業用地、礦業用地、農業用地及免稅土地在內。

第 17 條 合於左列規定之自用住宅用地，其地價稅按千分之二計徵：

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。

國民住宅及企業或公營事業興建之勞工宿舍，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。

第 18 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、體育場所用地。

三、寺廟、教堂用地、政府指定之名勝古蹟用地。

四、經主管機關核准設置之加油站及依都市計畫法規定設置之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，符合第六條減免規定者，依該條減免之。

第 19 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十七條之規定外，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 20 條 公有土地按基本稅率徵收地價稅。但公有土地供公共使用者，免徵地價稅。

第 21 條 凡經直轄市或縣（市）政府核定應徵空地稅之土地，按該宗土地應納地價稅基本稅額加徵二至五倍之空地稅。

第 三 章 田賦

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、水稻育苗用地、儲水池、農用溫室、農產品批發市場等用地，仍徵收田賦。

公有土地供公共使用及都市計畫公共設施保留地在保留期間未作任何使用並與使用中之土地隔離者，免徵田賦。

第 22-1 條 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閒者。

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，依平均地權條例有關規定辦理。

第 23 條 田賦徵收實物，就各地方生產稻穀或小麥徵收之。不產稻穀或小麥之土地及有特殊情形地方，得按應徵實物折徵當地生產雜糧或折徵代金。

實物計算一律使用公制衡器，以公斤為單位，公兩以下四捨五入。代金以元為單位。

第 24 條 田賦徵收實物，依左列標準計徵之：

一、徵收稻穀區域之土地，每賦元徵收稻穀二十七公斤。

二、徵收小麥區域之土地，每賦元徵收小麥二十五公斤。

前項標準，得由行政院視各地土地稅捐負擔情形酌予減低。

第 25 條 實物驗收，以新穀同一種類、質色未變及未受蟲害者為限；其所含沙、石、泥、土、稗子等類雜物及水分標準如左：

一、稻穀：夾雜物不得超過千分之五，水分不得超過百分之十三，重量一公石在五十三公斤二公兩以上者。

二、小麥：夾雜物不得超過千分之四，水分不得超過百分之十三，重量一公石在七十四公斤以上者。

因災害、季節或特殊情形，難達前項實物驗收標準時，

得由直轄市、縣（市）政府視實際情形，酌予降低。

第 26 條 徵收實物地方，得視當地糧食生產情形，辦理隨賦徵購實物；其標準由行政院核定之。

第 27 條 徵收田賦土地，因交通、水利、土壤及水土保持等因素改變或自然變遷，致其收益有增減時，應辦理地目等則調整；其辦法由中央地政主管機關定之。

第 27-1 條 為調劑農業生產狀況或因應農業發展需要，行政院得決定停徵全部或部分田賦。

第 四 章 土地增值稅

第 28 條 已規定地價之土地，於土地所有權移轉時，應按其土地漲價總數額徵收土地增值稅。但因繼承而移轉之土地，各級政府出售或依法贈與之公有土地，及受贈之私有土地，免徵土地增值稅。

第 28-1 條 私人捐贈供興辦社會福利事業或依法設立私立學校使用之土地，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 28-2 條 配偶相互贈與之土地，得申請不課徵土地增值稅。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。

前項受贈土地，於再移轉計課土地增值稅時，贈與人或受贈人於其具有土地所有權之期間內，有支付第三十一條第一項第二款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；其為經重劃之土地，準用第三十九條第四項之減徵規定。該項再移轉土地，於申請適用第三十四條規定稅率課徵土地增值稅時，其出售前一年內未曾供營業使用或出租之期間，應合併計算。

第 28-3 條 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 29 條 已規定地價之土地，設定典權時，出典人應依本法規定預繳土地增值稅。

但出典人回贖時，原繳之土地增值稅，應無息退還。

第 30 條 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。八十六年一月十七日本條修正公布生效日後經法院判

決移轉、法院拍賣、政府核定照價收買或協議購買之案件，於本條修正公布生效日尚未核課或尚未核課確定者，其申報移轉現值之審核標準適用第一項第四款至第六款及第二項規定。

第 30-1 條 依法免徵土地增值稅之土地，主管稽徵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、依第二十八條規定免徵土地增值稅之公有土地，以實際出售價額為準；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、依第二十八條之一規定，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、依第三十九條之一第二項規定，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。

四、依第三十九條之二第一項規定，免徵土地增值稅之農業用地，以權利變更之日當期之公告土地現值為準。

第 31 條 土地漲價總數額之計算，應自該土地所有權移轉或設定典權時，經核定之申報移轉現值中減除下列各款後之餘額，為漲價總數額：

一、規定地價後，未經過移轉之土地，其原規定地價。規定地價後，曾經移轉之土地，其前次移轉現值。

二、土地所有權人為改良土地已支付之全部費用，包括已繳納之工程受益費、土地重劃費用及因土地使用變更而無償捐贈一定比率土地作為公共設施用地者，其捐贈時捐贈土地之公告現值總額。

前項第一款所稱之原規定地價，依平均地權條例之規定；所稱前次移轉時核計土地增值稅之現值，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現值。但繼承前依第三十條之一第三款規定領回區段徵收抵價地之地價，高於繼承開始時該土地之公告現值者，應從高認定。

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 31-1 條 依第二十八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。但屬第三十九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，有支付第三十一條第一項第二款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 32 條 前條之原規定地價及前次移轉時核計土地增值稅之現值，遇一般物價有變動時，應按政府發布之物價指數調整後，再計算其土地漲價總數額。

第 33 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

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，由中央主管機關與直轄市政府及縣（市）政府協商之。

公告土地現值應調整至一般正常交易價格。

全國平均之公告土地現值調整達一般正常交易價格百分之九十以上時，第一項稅率應檢討修正。

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 34 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。

因增訂前項規定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，由中央主管機關與直轄市政府及縣（市）政府協商之。

第 34-1 條 土地所有權人申請按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，應於土地現值申報書註明自用住宅字樣，並檢附戶口名簿影本及建築改良物證明文件；其未註明者，得於繳納期間屆滿前，向當地稽徵機關補行申請，逾期不得申請依自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。

土地所有權移轉，依規定由權利人單獨申報土地移轉現值或無須申報土地移轉現值之案件，稽徵機關應主動通知土地所有權人，其合於自用住宅用地要件者，應於收到通知之次日起三十日內提出申請，逾期申請者，不得適用自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。

第 35 條 土地所有權人於出售土地後，自完成移轉登記之日起，二年內重購土地合於下列規定之一，其新購土地地價超過原出售土地地價，扣除繳納土地增值稅後之餘額者，得向主管稽徵機關申請就其已納土地增值稅額內，退還

其不足支付新購土地地價之數額：

一、自用住宅用地出售後，另行購買都市土地未超過三公畝部分或非都市土地未超過七公畝部分仍作自用住宅用地者。

二、自營工廠用地出售後，另於其他都市計畫工業區或政府編定之工業用地內購地設廠者。

三、自耕之農業用地出售後，另行購買仍供自耕之農業用地者。

前項規定土地所有權人於先購買土地後，自完成移轉登記之日起二年內，始行出售土地者，準用之。

第一項第一款及第二項規定，於土地出售前一年內，曾供營業使用或出租者，不適用之。

第 36 條 前條第一項所稱原出售土地地價，以該次移轉計徵土地增值稅之地價為準。所稱新購土地地價，以該次移轉計徵土地增值稅之地價為準；該次移轉課徵契稅之土地，以該次移轉計徵契稅之地價為準。

第 37 條 土地所有權人因重購土地退還土地增值稅者，其重購之土地，自完成移轉登記之日起，五年內再行移轉時，除就該次移轉之漲價總數額課徵土地增值稅外，並應追繳原退還稅款；重購之土地，改作其他用途者亦同。

第 38 條 （刪除）

第 39 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公告土地現值之價格售與需地機關者，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 39-1 條 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。但依平均地權條例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。

區段徵收之土地依平均地權條例第五十四條第一

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，準用前條第三項之規定。

第 39-2 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時，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，於本法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。

本法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，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 39-3 條 依前條第一項規定申請不課徵土地增值稅者，應由權利人及義務人於申報土地移轉現值時，於土地現值申報書註明農業用地字樣提出申請；其未註明者，得於土地增值稅繳納期間屆滿前補行申請，逾期不得申請不課徵土地增值稅。但依規定得由權利人單獨申報土地移轉現值者，該權利人得單獨提出申請。

農業用地移轉，其屬無須申報土地移轉現值者，主管稽徵機關應通知權利人及義務人，其屬權利人單獨申報土地移轉現值者，應通知義務人，如合於前條第一項規定不課徵土地增值稅之要件者，權利人或義務人應於收到通知之次日起三十日內提出申請，逾期不得申請不課徵土地增值稅。

臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例

1. 臺南市政府101年7月11日府法規字第1010563256A號令公布
2. 中華民國104年12月4日府法規字第1041175427A號令修正第九條、第十條及第六條附表
3. 中華民國104年12月4日府法規字第1041175427A號令修正第九條、第十條及第六條附表
4. 中華民國105年7月6日府法規字第1050694674A號令修正公布第二十三條之一

第 1 條　臺南市為辦理興辦公共工程之土地改良物補償費、遷移費、救濟金及獎勵金之發給，特制定本自治條例。

第 2 條　本自治條例之主管機關為臺南市政府。

第 3 條　主管機關為查估公共工程用地範圍內之土地改良物，必要時得委任區公所或委託專業機構辦理。

土地改良物未能依本自治條例查估核算者，依當地情形核實查估或委託專業機構查估。

前二項查估費用由需用土地人負擔。

第 4 條　本自治條例之救濟金及獎勵金，除有優於本自治條例之規定外，依本自治條例發放。

第 5 條　本自治條例所稱合法房屋，指下列情形之一者：

一、依建築法領有使用執照之建築改良物。

二、實施建築管理前已建造完成之建築改良物。

三、領有所有權狀之建築改良物。

前項第二款之建築改良物，得依下列證明文件之一，認定其建造完成日期：

一、建築執照。

二、建物登記謄本。

三、完納稅捐證明。

四、繳納自來水費或電費證明。

五、戶口遷入證明。

六、航空測量圖。

本自治條例所稱違章建築者，指第一項以外之建築改良物。

第 6 條　合法房屋按重建價格查估補償；其重建價格依下列規定計算：

一、重建價格以拆除面積乘以重建單價計算。

二、拆除面積以建築改良物各層外牆或外柱面以內面積計算；屬共同壁（柱）者，以中心線以內面積計算。

三、重建單價依建築改良物主體構造材料及裝修材料查估，不予折舊（如附表一合法房屋之重建單價補償標準表）。

依都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法興建之臨時建築物，不予補償。

第 7 條　違章建築得依合法房屋之重建價格百分之五十發給救濟金。

第 8 條　合法房屋或違章建築之所有權人於主管機關通知拆遷期限以前全部自行搬遷完竣，不影響拆除工作者，每一門牌號，依下列規定發給搬遷獎勵金：

一、被拆除面積三十平方公尺以內者，發給新臺幣五萬元。

二、被拆除面積超過三十平方公尺部分，每逾一平方公尺加發新臺幣一千元。

拆除雜項工作物及設施，不發給搬遷獎勵金。

第 9 條　雜項工作物及設施依附表二雜項工作物及設施查估標準表查估補償。

雜項工作物及設施未依規定申請或驗證者，依附表二規定發給百分之五十救濟金。

第 10 條　合法房屋、雜項工作物及設施部分拆除時，其賸餘部分符合下列情形之一者，所有權人得申請全部拆除，並依規定計算補償費：

一、不能申請就地整建。

二、影響結構安全。

三、位於公共設施保留地。

四、經相關主管機關認定不能為相當之使用或危害公共安全。

前項所有權人未申請合法房屋全部拆除時，得選擇領取門面結構修復費用。

門面結構修復費用，依拆除立面之面積乘以修復單價計算（如附表三修復單價標準表）。

違章建築、未依規定申請或驗證雜項工作物及設施部分拆除，其賸餘部分符合第一項第二款至第四款情形之一者，所有權人得申請全部拆除，並依本自治條例發給救濟金。

拆除違章建築、雜項工作物及設施不發給門面結構修

復費用。

第 11 條　補償費或救濟金發給後，所有權人應於拆遷期限前將屋內所有財物搬遷，屆期未搬遷完竣者，由主管機關或需用土地人依行政執行法執行。

第 12 條　拆除已辦水權登記或領有免水權登記證明之地下水井，應發給補償費。

拆除私有土地內未辦水權登記、水權登記已逾期限或未領有免水權登記證明之地下水井，得依前項補償費百分之五十給予救濟金。

第 13 條　非屬前條所稱地下水井、符合規定之廢井或未經土地管理機關許可擅自使用公有土地者，不予補償或救濟。

第 14 條　水利設施依實地情形查估，發給補償費或遷移費。

第 15 條　農作改良物，包括果樹、茶樹、竹類、觀賞花木、造林木及其他各種農作物，應發給補償費。

第 16 條　農作改良物之種類或數量與正常種植情形不相當者，經實地查估後，其不相當部分不予補償。

前項所稱與正常種植情形不相當者，指下列情形之一：

一、違反從來之使用，於需地機關徵收範圍確定後始種植高經濟作物。

二、僅於徵收範圍內種植高經濟作物，周邊地區均無種植。

三、非依作物特性、地區氣候、土質或灌溉設施種植。但經農業主管機關認定者，不在此限。

四、非依一般正常產銷情形加入產銷體系。

五、超過各該種類單位面積栽培限量

六、其他經農業主管機關認定不相當。

第 17 條　土地改良依平均地權條例施行細則申請驗證登記者，依土地徵收相關規定補償之。

未依前項規定申請驗證登記者，得以查估之土地改良費用百分之五十，發給救濟金。

第 18 條　墳墓遷移費依臺南市墳墓遷葬補償費及救濟金發給辦法發給之。

第 19 條　依法登記之工廠，於通知期限內自動拆遷動力機具、生產原料或經營設備者，依拆卸、安裝工資及搬運車資估定金額發給遷移費，逾期未搬遷者不發給。

非依法登記之工廠，於通知期限內自動拆遷動力機

具、生產原料或經營設備者，依前項規定發給百分之三十遷移費。

第 20 條　遷移畜禽或水產養殖物，應發給遷移費。

第 21 條　合法房屋或違章建築全部拆除，致設有戶籍且實際居住之住戶必須遷移者；或合法房屋部分拆除需修復而暫行遷移者，依附表四人口遷移費計算標準表發給人口遷移費。

第 22 條　第十二條、第十四條、第十五條、第十九條、第二十條之補償費及遷移費查估補償標準，由主管機關另定之。

第 23 條　本自治條例之補償費及遷移費，除第十五條及第二十條規定外，應由主管機關依行政院公布之臺灣地區營造工程物價指數變動或參照市場行情，在百分之二十範圍自行調整單價，定期於每年一月公告，並送議會備查。

第 23-1 條　本自治條例規定之土地改良物補償費、遷移費、救濟金及獎勵金發給，於古蹟、歷史建築定著土地範圍內辦理修復及再利用工程，亦適用之。

第 24 條　本自治條例自公布日施行。

附表一

合法房屋之重建單價補償標準表

單位：新臺幣元/平方公尺

構造\層數		平房	二層樓房	三層樓房	四層樓房	五層樓房	六至九層樓房	十至十五層樓房	十六層以上樓房
鋼骨造或鋼筋混凝土造	上	一萬三千二百三十	一萬三千二百三十	一萬四千零七十	一萬四千七百	一萬五千一百二十	一萬五千九百六十	一萬六千九百	一萬九千七百
	中	一萬二千一百八十	一萬二千一百八十	一萬二千八百一十	一萬三千二百三十	一萬三千六百五十	一萬四千三百八十五	一萬五千二百三十	一萬七千七百六十
	下	一萬零七百一十	一萬零七百一十	一萬一千三百四十	一萬一千九百七十	一萬二千六百	一萬三千二百三十	一萬四千零一十	一萬六千三百三十
加強磚造	上	一萬零八百一十五	一萬零八百一十五	一萬一千六百五十五	一萬二千零七十五	一萬二千三百九十			
	中	九千零三十	九千零三十	九千五百五十五	一萬零八十	一萬零六百零五			
	下	七千七百七十	七千七百七十	八千五百零五	八千七百一十五	九千二百四十			
磚造	上	八千三百	八千七百	九千二百	九千七百				
	中	六千五百	六千九百	七千四百	八千				
	下	五千四百	五千八百	六千二百	六千五百				

鋼鐵造	上	七千五百	七千八百	八千一百	八千四百				
	中	五千七百	六千	六千三百	六千六百				
	下	四千七百	五千	五千三百	五千七百				
土造 卵石磚 土石混合造 砧石混合造	上	六千二百	六千八百						
	中	四千九百	五千二百						
	下	四千二百	四千三百						
竹造或木造	上	六千零九十	六千六百一十五						
	中	四千七百二十五	五千零四十						
	下	三千八百八十五	三千九百九十						

說明：

一、 各種建築物之標準樓層高度為三公尺，各層高度超過或低於標準高度達一公尺者，為超高或偏低，其單價計算公式如下：

$$\text{重建單價}+\left(\frac{\text{樓層高度}-\text{三公尺}}{\text{三公尺}}\right)\times 60\%\times\text{重建單價}$$

二、 重建單價按附表一規定材質構造分別評定，另地下室重建單價比照該地上樓層重建單價加計百分之二十補償之。

三、 鋼鐵造房屋五層樓以上重建單價，比照四層樓重建單價補償之。

附表二

雜項工作物及設施查估標準表

項目、構造	單位	單價（新臺幣元）
磚造圍牆（二分之一B磚厚）	平方公尺	(長度x高度)九百
水泥板圍牆	平方公尺	(長度x高度)九百
十二公分厚鋼筋混凝土造牆	平方公尺	(長度x高度)一千四百
水泥柱鐵絲網圍籬： 水泥柱 鐵絲網	 支 平方公尺	 七百 (長度x高度)二百
鋼板牆	平方公尺	(長度x高度)七百
竹籬笆 鐵欄柵 鐵架圍牆 木造鐵條牆 木造圍牆 木籬笆 石棉瓦牆	平方公尺	(長度x高度)六百
鐵架石棉瓦棚 木架石棉瓦棚 石棉瓦棚	平方公尺	八百
鋼板棚	平方公尺	一千
木棚 鐵棚 木造棚架 塑膠棚 塑膠木棚	平方公尺	六百
普通壓克力採光棚	平方公尺	一千五百
圍籬（簡陋）	平方公尺	(長度x高度)二百
植物瓜棚（簡陋）	平方公尺	二百
地面補償費（水泥、柏油）	平方公尺	三百五十
金爐補償費：		
高度未滿一公尺	座	五萬

高度一公尺以上未滿二公尺	座	十五萬
高度二公尺以上	座	三十萬
可移動式(如鋼鐵焊製)金爐遷移費：		
高度未滿一公尺	座	五千
高度一公尺以上未滿二公尺	座	一萬五千
高度二公尺以上	座	三萬
駁崁或擋土牆補償費(高度由地面量起)：		
乾砌卵石造	立方公尺	一千二百五十
漿砌卵石造	立方公尺	一千六百
普通混凝土造	立方公尺	二千七百
鋼筋混凝土造	立方公尺	三千

附表三

修復單價標準表

房屋構造	修復單價（新臺幣元/平方公尺）
鋼筋混凝土造或鋼骨造	二萬一千
加強磚造	一萬八千五百
磚造或石造	一萬五千五百
鋼鐵造或竹木造	一萬二千五百

說明：主要結構材料以型鋼為主要構材者為「鋼骨構造」，其餘以輕型角鋼及圓型鋼組合而成者為「鋼鐵造」。

附表四

人口遷移費計算標準表(調整後)

人 口 數		（新臺幣　元 / 每戶）
單　身	四萬	三萬二千
二　人	四萬二千	三萬三千六百
三　人	四萬九千八百七十五	三萬九千九百
四　人	五萬七千七百五十	四萬六千二百
五　人	六萬五千六百二十五	五萬二千五百
六人以上	七萬三千五百	五萬八千八百

臺南市實施地價調查估計作業規定

1.臺南市政府地政局101年9月18日南市地價字第1010486452號函訂定，並自101年8月1日生效
2.臺南市政府地政局103年5月5日南市地價字第1030421108號函修正
3.臺南市政府地政局106年6月30日南市地價字第1060633807B號函修正

一、本規定依據地價調查估計規則第二十四條第一項第一款規定訂定之。

二、臺南市政府地政局(以下簡稱本局)及所屬各地政事務所(以下簡稱地所)依本規定辦理地價調查估計作業前，應先蒐集、製作或修正地籍圖、地價區段圖、都市計畫圖、非都市土地使用分區及土地使用編定圖、禁限建範圍圖、河川管制範圍圖、地形圖、街道圖及航照圖等有關圖籍資料。

三、地價人員應經常注意媒體及不動產業者報導、刊載之不動產市場資訊，並視需要前往調查其實際價格，與鄰近土地之一般地價動態。

地價人員除由不動產成交案件申報實際資訊取得買賣、租賃及預售等資訊外，並得依照下列方法調查土地買賣、交換、拍賣、典押、租賃、公證等資訊：

（一）向當事人、四鄰、不動產估價師、不動產經紀人員、地政士及金融、開發機構等調查土地買賣、交換、設定地上權、農育權及典權等價格資訊。

（二）向司法機關調查房地買賣、租賃之公證登記價格，與不動產之拍賣價格等資訊。

（三）向金融機關（構）調查有關不動產抵押之估價資訊。

（四）向當事人、四鄰、不動產經紀人員等相關人員調查房地租賃實際租額、押租或保證金等資訊。

（五）向稅捐機關調查公司或法人團體之不動產交易價格資訊。

四、地價人員調查買賣實例或收益實例時，應依買賣實例調查估價表或收益實例調查估價表逐項調查填寫，並按月彙整陳核一次。

審核人員在審核時，除應注意買賣（收益）實例調查估價表內應行填載之各欄有無遺漏外，並應就其資料之正確性詳予審核；如對其資料有疑義時，應即另行派員複查，經複查有誤者，複查人員應重製調查估價表連同

原調查估價表一併送核。

核定之買賣(收益)實例調查估價表，應以行政區為單位，按調查先後順序，將買賣實例、收益實例分開，分別自１起逐年編號，以供估計區段地價之用。

買賣實例價格明顯偏高或偏低，且影響交易價格之情況無法有效掌握及量化調整時，應不予採用。

五、地價人員進行影響區段地價資料調查作業，應至實地調查或勘查。

土地使用管制資料，都市土地向都市計畫主管機關查詢、非都市土地應查閱土地使用編定圖或向相關主管機關查詢。土地改良（分為建築基地改良、農地改良、其他改良）資料，應向各主管機關查詢。調查所得之影響區段地價資料，應填載於地價區段勘查表。但公共設施保留地區段僅填列基本資料及土地使用管制欄位。

六、買賣或收益實例估計完竣後，估計之土地正常單價，應調整至估價基準日（每年九月一日)，調整後之單價及其調查估價表之編號，應以行政區為單位，製作買賣或收益實例地價分布圖，圖上應標明地段別、主要道路、明顯之建築物或設施，並註記實例之編號及單價。

七、路線價及公共設施保留地地價區段劃分原則如下：

（一）繁榮街道路線價區段：

１．區段界線以距離臨街線十八公尺深度為原則，並得視實際情況於考量最有效使用情況下劃設裡地線。

２．繁榮街道路線價區段，原則上以各個交叉道路口中心線為起訖，但繁榮程度有顯著不同時，可劃分為兩個以上之區段。

３．繁榮街道路線價區段，其中一部分繁榮程度有顯著不同或明顯變動者，應衡酌實際情況，調整原劃分之區段。

（二）一般路線價區段以臨路第一宗土地為原則，惟第一宗土地過深或過淺時，應斟酌土地利用現況、管制條件及一般之宗地深度等，以適當深度劃設，或合併第二宗以上宗地為同一地價區段。

（三）公共設施保留地應單獨劃分地價區段。但其毗鄰之非公共設施保留地均屬相同區段地價之地價區段時，得併入毗鄰之非公共設施保留地劃為同

一地價區段。帶狀保留地穿越數個地價不同之區段時，得視二側非保留地地價區段之不同，分段劃分地價區段。

八、地價區段劃分檢討應注意下列事項：

（一）都市土地之使用分區及非都市土地使用編定類別，在檢討劃分區段前，應先確定是項資料有無變動，以合理劃定區段界線。

（二）地價區段之界線，應由地價人員親自至實地勘查其實際情況，並以土地利用及明顯地形地貌等為主，地籍線為輔；面積較大之宗地若利用價值有顯著差異時，宜劃為不同地價區段，不宜完全遷就地籍線。

（三）同一地價區段範圍內之土地，如其地形地貌或使用管制條件等與毗鄰土地顯不相當，且地價有顯著差異者，應另行劃分區段。

（四）河川行水區及流失地暫已失去使用價值，其地價與毗鄰土地顯有差異者，宜勘查後另劃分地價區段。

（五）屬同一地價範圍，因毗鄰未登錄土地而致地段不相連者，得劃為同一地價區段。

九、地價區段預定新增、廢止或調整者，承辦員應前往實地勘查，並填載地價區段調整表(格式如附件一)，檢附異動前後地價區段圖及相關佐證資料陳核。

前項區段為繁榮街道路線價區段者，由承辦員及課長實地勘查後，視實際情況擬定，經主任核定後報本局備查。

十、地價區段檢討劃分完竣且地價區段勘查表經核定後，應以適當比例尺由電腦產製地價區段圖，並以紅線標示地價區段界線，註明區段號、區段地價、主要街道及重要公共設施位置與名稱。

前項所謂適當比例尺應以整百或整千之比例尺且地號清晰可辨別為原則。

第一項之地價區段圖，以行政區為單位再行產製地價區段略圖電子檔，供評議時說明使用，評議後如有修訂，地價區段圖應隨之修正。

十一、地價區段圖之地價區段界線以紅色實線表示，繁榮街道路線價區段中，如同一街道劃有兩個以上區段者，應在區段與區段間劃明界線。

區段號以行政區為單位，自左上角往右下角由上而下編列，又區段號碼，應加蓋於各區段之中央適當位置；繁榮街道路線價區段以紅色雙圈

「◎」表示，一般路線價區段及一般區段以紅色單圈「○」表示。若無適當位置加蓋區段號，可於地價區段圖空白處加蓋並加繪延引線。

當年度辦理公告現值、公告地價時，應於區段號下分列公告現值、公告地價，每一區段之上期地價，一律用藍色註記於區段號公告現值（公告地價）之下方，當期擬評地價，以紅色註記次之，經評議修正之地價，以黑色註記再次之，其數字以阿拉伯數字表示，大小應力求適中（格式如附件二）。

地價區段圖繪製完竣，應於校對無誤後，於該圖背面由地價人員蓋職章，經地所及本局逐級核章（格式如附件三之一至三之三），並以長三十公分、寬二十公分為準摺妥。

十二、估計區段地價方法如下：

（一）有買賣實例或收益實例估計正常單價之區段，以調整至估價基準日之實例土地正常單價，求其中位數為各該區段之區段地價。以上所稱之中位數，指土地正常單價調整至估價基準日之單價，由高而低依序排列。其項數為奇數時，取其中項價格為中位數；其項數為偶數時，取中間二項價格之平均數為中位數；實例為一個時，以該實例之土地正常單價為中位數。

（二）無買賣實例及收益實例區段，應依影響地價區域因素評價基準製作轄內各區影響地價區域因素評議基準明細表。並於鄰近或適當地區選取二個以上使用分區或編定用地相同，且依前款估計出區段地價之區段，作為基準地價區段，按所屬行政區影響地價區域因素評價基準明細表，修正估計目標地價區段之區段地價。無法選取使用分區或編定用地相同之基準地價區段者，得以鄰近使用性質類似或其他地價區段之區段地價修正之。

（三）估計區段地價之過程及決定區段地價之理由，應填載於區段地價估價報告表。

（四）估計都市計畫公共設施保留地區段地價，應確實依據平均地權條例施行細則第六十三條規定辦理。

十三、估計各區段之區段地價時，應注意毗鄰地區之平衡；其作業及協調方式如下：

（一）同一地所轄區內行政區及各區段間之平衡，應由該所課長或主任負責處理。

（二）不同地所轄區或毗鄰縣市間之平衡，由本局負責協調處理。

十四、召開公告土地現值(公告地價)調整作業公開說明會，應依下列規定辦理：

（一）說明會由地所自行召開，並得視實際情形合併辦理。

（二）前款說明會召開時間、地點應於網站公告，並通知轄區公所、里辦公處所及其他有關機關團體。

（三）辦理單位應於說明會上說明地價調查、區段劃分、地價估計作業情形及最近一期地價動態情況，供民眾了解並受理民眾意見。

（四）與會人員於說明會提出之意見，除當場說明外，應作成書面紀錄，提臺南市地價及標準地價評議委員會（以下簡稱臺南市地評會）作為評議地價之參考。

十五、檢討劃分地價區段並估計區段地價完竣後，地所應按估價結果編造公告土地現值（公告地價）區段地價評議表，並詳加校對後，以行政區為單位裝訂成冊，並逐級核章。

公告土地現值（公告地價）區段地價評議表格式及編造說明（格式如附件四之一至四之五)。

十六、地所辦理估計區段地價完竣後，應依平均地權條例第十五條或第四十六條規定送由本局提交臺南市地評會評議。評議時應準備之資料如下：

（一） 公告土地現值（公告地價）區段地價評議表。

（二） 地價區段略圖。

（三） 公告土地現值（公告地價）區段地價相關統計圖、表。

（四） 其他必要文件。

地價評議結束後，應作成紀錄，地所應依評議結果製作公告土地現值（公告地價）區段地價評議表二份及地價區段圖一份，其封面載明「臺南市地價及標準地價評議委員會第〇次會議評定」之字樣，送本局逐級核章及加蓋印信。

前項經核定之公告土地現值（公告地價）區段地價評議表，本局及地所各存檔一份。另地價區段圖由地所存檔一份，並傳送電子檔一份供本局存檔。

十七、地所應依評議結果，將區段地價輸入電腦，校對無誤後，據以計算宗地單位地價，並產製宗地地價計算清冊電子檔後以光碟儲存（格式如附件五），其計算方法如下：

（一）繁榮街道路線價區段之土地，應依「臺南市繁榮街道路線價區段宗地單位地價計算原則」之規定計算。

（二）其他地價區段之土地，以區段地價作為宗地單位地價。

（三）跨越兩個以上地價區段之土地，分別按各該區段之面積乘以各該區段地價之積之和，除以宗地面積作為宗地單位地價。

（四）宗地單位地價應以每平方公尺新臺幣元表示，計算至個位數，未達個位數四捨五入。

十八、地所計算宗地單位地價後，應依規定之格式及編造說明（如附件六之一至六之三）列印土地現值表，經校對無誤後，按行政區分別裝訂成冊，送由臺南市政府加蓋印信，作為公告閱覽之用。

辦理重新規定地價時，應另行編造公告地價表、用表格式及編造說明（如附件三之三、四之四至之五、六之四至之六）。

十九、依本規定編造之各種圖、表，應由地所妥慎裝訂保管，並依規定歸檔。

圖例：

編號	單價

附件一

臺南市〇〇地政事務所地價區段調整表

預定調整區段之年度：〇〇年

區段調整之標的	調整前區段				調整後區段				擬評現值差額	公告土地現值差額	公告地價差額
	區段號	擬評現值	公告土地現值	公告地價	區段號	擬評現值	公告土地現值	公告地價			
									-	-	-
									-	-	-
									-	-	-
									-	-	-
									-	-	-
									-	-	-
									-	-	-
									-	-	-
									-	-	-
									-	-	-
									-	-	-
									-	-	-
									-	-	-
									-	-	-
									-	-	-
									-	-	-

調整情形說明：□新增　　區段　□刪除　　區段　□調整　　區段

調整原因：

註1：調整案請「一案」填寫一份調整表陳核。

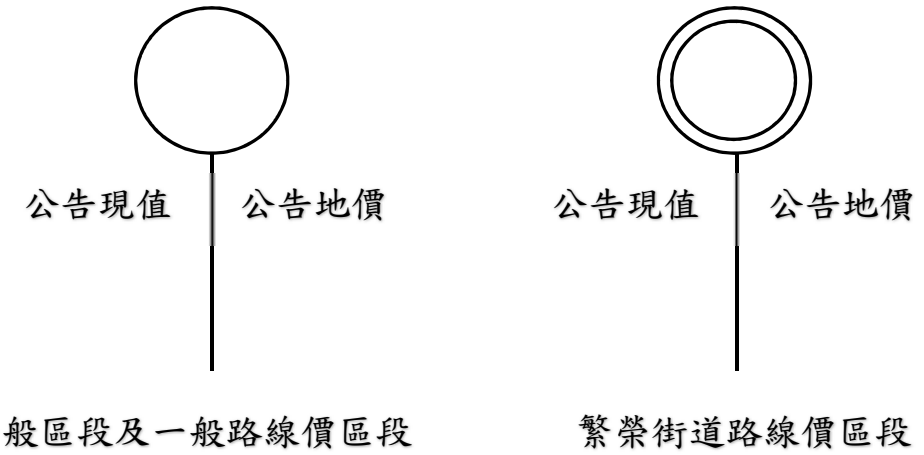
註2：「新增區段」請填擬評現值，公告土地現值及公告地價得不填載。新增「公保地區段」者，請於「擬評現值」欄註明「公保地」，價格得不填載。

註3：除本表外，應另檢附調整前後區段圖及相關佐證資料。

承辦人：　　課長：　　秘書：　　主任：

附件二

地價區段圖之地價區段號碼、區段地價戳記格式如下：



一般區段及一般路線價區段　　繁榮街道路線價區段

附件三之一

中華民國○○○年○月○日公告現值

臺南市
○○區
地價區段（略）圖

地價及標準地價
評 議 委 員 會
○○○年第 ○ 次會議評定

承辦人員：　　地價課課長：　　主　　任：

主辦人員：　　資訊地價科科長：　　地政局局長：

附件三之二

中華民國○○○年○月○日公告現值

臺南市

○○區

地價區段圖

地價及標準地價

評 議 委 員 會

○○○年第 ○ 次會議評定

承辦人員：　　地價課課長：　　主　　任：

主辦人員：　　資訊地價科科長：　　地政局局長：

○○段○○小段　　比例尺 1：○○○

附件三之三

中華民國○○○年○月○日 公告現值 公告地價

臺南市 ○○區 地價區段圖

地價及標準地價評議委員會 ○○○年第 ○ 次會議評定

承辦人員： 地價課課長： 主　　任：

主辦人員： 資訊地價科科長： 地政局局長：

○○段○○小段　　比例尺 1：○○○

附件四之一

臺南市○○區○○○年公告土地現值區段地價評議表

單位：元/平方公尺

地價區段編號	區段範圍	上期公告土地現值區段地價	本期擬評公告土地現值區段地價	評議結果	備註	地價區段編號	區段範圍	上期公告土地現值區段地價	本期擬評公告土地現值區段地價	評議結果	備註

附件四之二

土地現值
臺南市○○區○○○年公告　　區段地價評議表

地　　價

單位：元/平方公尺

地價區段編號	區段範圍	上期公告土地現值區段地價	本期擬評公告現值區段地價	評議結果	上期公告地價區段地價	本期擬評公告地價區段地價	評議結果	備註

附件四之三

臺　　南　　市

○○區○○○年　公告土地現值　區段地價評議表

中華民國　　年　月　日

地價及標準地價評議委員會○○○年第　　次會議評定

承辦人員：　　地價課課長：　　主　　任：

主辦人員：　　資訊地價科科長：　　地政局局長：

臺南市政府　編製

附件四之四

臺　　南　　市

○○區○○○年 公告土地現值 公 告 地 價 區段地價評議表

中華民國　　年　月　日

地價及標準地價評議委員會○○○年第　　次會議評定

承辦人員：　　地價課課長：　　主　　任：

主辦人員：　　資訊地價科科長：　　地政局局長：

臺 南 市 政 府　編 製

附件四之五

臺南市○○區○○○年公告土地現值（公告地價）區段地價評議表編造說明

一、本評議表採 80 磅模造紙，以黑色鉛印，用紙標準 29.7cm×42cm。

二、本評議表各欄填寫方法如次：

（一）「地價區段編號」欄：按地價區段編號順序填入。

（二）「區段範圍」欄：可填載該區段之段、小段別或其四至，以便於評議會上說明。

（三）「上期公告土地現值（公告地價）之區段地價」欄：按前一期評定公告土地現值（公告地價）之區段地價填載。

（四）「本期擬評公告土地現值（公告地價）之區段地價」欄：填載經調查計算後本期擬評公告土地現值（公告地價）之區段地價。

（五）「評議結果」欄：填載地價評議委員會評定之本期公告土地現值（公告地價）區段地價。

（六）「備註」欄：供其他必需填寫之用。

三、本評議表按區裝訂，並加封底面。

附件五

臺南市　○○ 區　○○○　　宗地地價計算清冊　　○○ 段 ○○ 小段　　頁次：

地　號	面　積	使用分區	使用地類別	計　　算　　式	地籍籃曬圖幅號	區 段 號	備　註

備註：宗地地價計算清冊以小段（或段）為單位列印。

附件六之一

公告土地現值表格式

中華民國 ○○○年　臺南市　○○區　公告土地現值表　　單位：元/平方公尺　○○段○○小段　　頁次：

地　號	公告土地現值	備註	地　號	公告土地現值	備註	地　號	公告土地現值	備註	地　號	公告土地現值	備註

附件六之二

公告土地現值表頁次索引

○○○年○○區公告土地現值表頁次索引　　頁次：

段小段	起迄地號	頁　次	段小段	起迄地號	頁次	段小段	起迄地號	頁次

附件六之三

臺　南　市
○　○　區　公　告　土　地　現　值　表

共　　冊　　第　　冊

中華民國　　年　　月　　日

臺 南 市 政 府 公 告

附件六之四

公告地價表格式

中華民國 ○○○年　臺南市　○○區　　公告地價表　　單位：元/平方公尺　○○段○○小段　　頁次：

地　號	公 告 地 價	備註	地　號	公 告 地 價	備註	地　號	公 告 地 價	備註	地　號	公 告 地 價	備註

附件六之五

臺　南　市

○　○　區　公　告　地　價　表

共　　冊　　第　　冊

中華民國　　年　　月　　日

臺 南 市 政 府 公 告

附件六之六

公告地價表編造說明

一、本表以區為單位，由地政事務所依公告地價電腦資料檔，按段、小段、地號順序列印。

二、各欄填寫方法如下：

（一）眉欄：

１.「年」：以所編造公告地價表之年期分別編載。

２.「區、段、小段」；按土地所在之區、段、小段分別填載。

（二）「地號」欄：以每一段或小段為訖，按地號順序由上而下、由左而右予以填寫，該表如有剩餘空格應以斜線自左至右予以劃去。

（三）「公告地價」欄：以該土地之宗地單位地價（元/平方公尺）填載。

（四）「備註」欄：供土地更正異動註記之用。

（五）「頁次」欄：以裝訂之冊為單位，自 1 起編流水號、

三、裝訂：

（一）為期查閱方便，公告地價表編造完竣後，應編造「公告地價表頁次索引」（格式參照附件六之二、公告土地現值改為公告地價）。

（二）以區為單位，每一百頁裝訂一冊為原則，頁次索引置於每冊之首頁，並加裝封底面。

（三）封面（格式如附件六之五）應加蓋市政府印信，並於封面內頁註記下列文字：

1 平方公尺＝0.3025 坪

1 坪＝3.3058 平方公尺

如：公告地價為每平方公尺 1,000 元

換算每坪為：1,000×3.3058＝3,305.8 元

四、本表數字部分一率以阿拉伯數字書寫，字跡務求清晰不得潦草，並嚴禁挖補塗改。

臺南市地價調查用建築改良物標準單價表

臺南市政府地政局 101 年 8 月 29 日南市地價字第 1010624112B 號令

構造種類	地上樓層數	單　價（元/平方公尺）	備　註
鋼筋混凝土造	1 至 5 層	11,200 ~ 15,800	
	6 至 10 層	12,700 ~ 17,900	
	11 至 15 層	14,700 ~ 20,200	
	16 至 20 層	16,700 ~ 22,400	
	21 層以上	18,600 ~ 26,900	
鋼骨鋼筋混凝土造	1 至 5 層	15,700 ~ 20,300	
	6 至 10 層	17,200 ~ 22,400	
	11 至 15 層	19,200 ~ 24,700	
	16 至 20 層	21,200 ~ 26,900	
	21 至 30 層	23,100 ~ 31,400	
	31 層以上	26,600 ~ 51,000	
鋼骨造	1 至 5 層	17,200 ~ 21,800	
	6 至 10 層	18,700 ~ 23,900	
	11 至 15 層	20,700 ~ 26,200	
	16 至 20 層	22,700 ~ 28,400	
	21 至 30 層	24,600 ~ 32,900	
	31 層以上	28,100 ~ 51,000	
加強磚造		9,000 ~ 13,000	
鋼鐵造	重鋼架	8,000 ~ 10,000	
	輕鋼架	5,000 ~ 8,000	
磚造、石造		6,000 ~ 10,000	
木造		5,000 ~ 13,000	
土磚混合造、土造		4,500 ~ 6,500	
竹造		3,500 ~ 6,500	

臺南市地價調查用建築改良物標準單價表使用說明

一、本表依地價調查估計則第24條規定訂定，於計算建築改良物(以下簡稱建物)，應依本說明辦理。

二、使用本表時，得視建物之建材設備情形，於本表所列單價範圍內決定單價。但建物之建材設備明顯高於或低於本表所規定之情形，得由查價人員於買賣實例調查表內敘明理由，酌予增減。

三、本表之建物用途為辦公室、住宅、店舖、一般市場及農舍。上述用途以外建物，其單價得視其實際使用狀況按本表單價酌予調整。

前項建物用途其屬部分者，按其所使用比例調整之。

四、同一建築基地之建物主體有兩種以上構造時，其單價應按其構造比例及本表單價加權計算之。

前項所稱建物主體係指地面層以上之建物結構。

五、同一建築基地之建物分屬兩種以上樓層數時，其單價應按各部分所占面積比例及單價加權計算之。

前項所稱樓層數，以同一建築基地建物之最高樓層為準。

六、建物地下層有下列情形者，其造價得按本表單價加計之，超過部分之各地下層最高加計百分比如下：第1層加計30%，第2層加計40%，第3層加計50%，第4層(含)以上各層加計60%。但地下層無開挖之事實(如地形上之高低落差所造成者)，其層數應予扣除。

(一)地上1層至5層建物，其地下樓層數超過1層者，其超過部分。

(二)地上6層至15層建物，其地下樓層數超過2層者，其超過部分。

(三)地上16層以上建物，其地下樓層數超過3層者，其超過部分。

前項所稱地上樓層數，以同一建築基地建物之最高樓層為準。

七、同一建築基地建物全部或部分同時有第三點、第六點兩點以上情形時，其單價應以連乘方式計算之。

九、本表單價包含施工者之稅捐、利潤及管理費；電梯設備參照「臺南市地價調查用建築改良物裝潢設備費用參考表」酌以調整。

臺南市地價調查用建築改良物耐用年數及折舊率表

臺南市政府地政局 101 年 8 月 29 日南市地價字第 1010624112B 號令

構造類別		耐用年數（年）	每年折舊率（%）
鋼骨造		60	1.5
鋼骨混凝土造			
鋼骨鋼筋混凝土造			
鋼筋混凝土造		60	1.6
預鑄混凝土造			
加強磚造		52	1.9
鋼鐵造（重鋼架、輕鋼架）		52	1.8
木石磚造	石造	46	2.1
	卵石混凝土造	50	2.0
	雜木以外	35	2.8
	雜木	30	3.3
	磚石造	46	2.1
土竹造	竹造	11	9.0
	土磚混合造	30	3.3
	純土造	18	5.5

備註：地價人員得按個別建物之實際構成部分與使用狀態，觀察維修及整建情形，推估建物耐用年數，按本表構造種類耐用年數及每年折舊率酌以調整，並於買賣（收益）實例調查估價表備註欄敘明調整情形及理由。

臺南市地價調查用建築改良物裝潢設備費用參考表

臺南市政府地政局 101 年 8 月 29 日南市地價字第 1010624112B 號令

一、裝潢及照明設備

用途別	項目	等級及單價（元/平方公尺）		
		普通	中等	優等
辦公	銀行、航空公司、旅行社、保險公司、醫療院所、證券公司、電腦公司及一般辦公大樓等	7,000 以下	7,001 ~ 13,000	13,00 以上
商業	百貨公司、觀光飯店、特種營業場所、電影院、俱樂部、展覽會場、超級市場等	9,000 以下	9,001 ~ 15,000	15,00 以上
住宅	透天厝、公寓、華廈、住宅大樓、別墅、套房及小型店舖等	8,000 以下	8,001 ~ 14,000	14,00 以上
其他	不屬於上述用途別時，視使用狀況比照本表各項用途別之等級及單價酌予調整。			

二、電梯設備

規格		速度及費用				耐用年數
載客人數	停階數	速度 60公尺/分 單價	速度 75公尺/分 單價	速度 90公尺/分 單價	速度 105公尺/分 單價	
6人	6停（門）以下 6停以上	110萬元 每增加一停 加5萬元	120萬元 每增加一停 加5萬元	（無此規格）	（無此規格）	15年
8人	6停（門）以下 6停以上	115萬元 每增加一停 加5萬元	125萬元 每增加一停 加5萬元	140萬元 每增加一停 加5萬元	150萬元 每增加一停 加5萬元	
10人	6停（門）以下 6停以上	120萬元 每增加一停 加5萬元	130萬元 每增加一停 加5萬元	145萬元 每增加一停 加5萬元	160萬元 每增加一停 加5萬元	
13人	6停（門）以下 6停以上	130萬元 每增加一停 加5萬元	140萬元 每增加一停 加5萬元	155萬元 每增加一停 加5萬元	170萬元 每增加一停 加5萬元	
15人	6停（門）以下 6停以上	135萬元 每增加一停 加5萬元	145萬元 每增加一停 加5萬元	160萬元 每增加一停 加5萬元	175萬元 每增加一停 加5萬元	

【備註】

（一）本表係依據地價調查估計規則第24條訂定。

（二）電梯設備按所列耐用年數逐年攤提折舊，超過耐用年數時，其費用不予計算。

（三）本表電梯設備費用係依中等產品估算，特殊規格電梯視實際情況增減估算。

（四）庭園設施如土方、草坪、花木、石材、水池等費用，由查價人員視形狀、種類、品質、規模及實際情況估價。

臺南市繁榮街道路線價區段宗地單位地價計算原則

1. 臺南市政府地政局101年7月23日南市地價字第1010589543A號令發布，並自101年7月1日生效
2. 臺南市政府地政局104年7月2日南市地價字第1040575611A號令修正第五點，並自104年6月30日生效
3. 臺南市政府地政局106年6月30日南市地價字第1060633807A號令修正

一、本原則依地價調查估計規則第二十四條第一項第二款規定訂定。

二、繁榮街道之區段界線，以距離臨街線十八公尺深度為原則，並得視實際情況於考量最有效使用情形下劃設裡地線。

三、路角地之範圍以縱橫裡地線與臨街線中間之範圍為準。

四、路角地中第一宗土地正旁街以路線價較高者為正街，路線價較低者為旁街，如兩路線價相等時，以使用寬度較大者為正街，使用寬度較小者為旁街。

五、各宗土地地價視其位置與臨街深度，分別依下列方法計算其每平方公尺單價。

（一）臨街地

１．臨街地深度未達裡地線者，應按附表一臨街深度指數表計算之（見附表一及圖例一：１．２．３．）

２．平行四邊形之宗地以其高度為臨街深度，按臨街深度指數計算其單價（見圖例二：４．）。

３．平行邊與臨街線一致之梯形宗地以其高度為臨街深度，按臨街深度指數求得其單價，再視其上下兩邊長短之比例及利用價值增減修正之，其修正之數額以不超過原計算之單價二成為限；平行邊與臨街線垂直之梯形宗地以兩邊中點之連線為臨街深度，按臨街深度指數計算其單價，不再增減修正（見圖例二：５．６．１０．）。

４．正三角形（三角形之一邊為臨街線者）之宗地以高度二分之一為臨街深度，按臨街深度指數計算其單價（見圖例二：７．）

５．逆三角形（三角形之頂點在臨街線者）之宗地，比照袋地計算其單價（見圖例二：８．）。

６．街廓縱深在三十六公尺以下者，應以中間線分前後兩部分，分別按其深度計算其臨街單價（見圖例三：１

１．）。

７．宗地深度較深超過裡地線者，其單價應以裡地單價與臨街地單價按面積比例平均計算之(見圖例二：９．)。

８．宗地因寬度過窄致不得建築，且非建築物應留設之法定空地，並僅供通行未作任何使用者，其單價得以區段地價酌以減成修正之，其減成修正成數以二成為限。

（二）路角地：

１．路角地應依正街之臨街深度按臨街深度指數計算，並加計旁街地價；其加計之方法以縱橫臨街線之交叉點起每四點五公尺為一級距依序加計旁街路線價之二成、一成（見圖例四：１２．１３．、圖例五：１４．、圖例六：１５．）。

前項路角地加成數如各行政區實際情形特殊，需酌予變更者，專案報府核定。

２．路角地如因陸橋、地下道出入口或其他設施而降低其利用價值時，應依前項標準計算該路角地單價後再酌予減成修正之；其減成修正成數以二成為限。

（三）袋地

１．袋地係指裡地線內不直接臨街之土地（騎樓用地與次宗土地視為第一宗土地）。

２．袋地地價按路線價之百分之六十計算。

３．袋地地價計算結果低於裡地區段地價者，以裡地區段地價為其宗地地價。

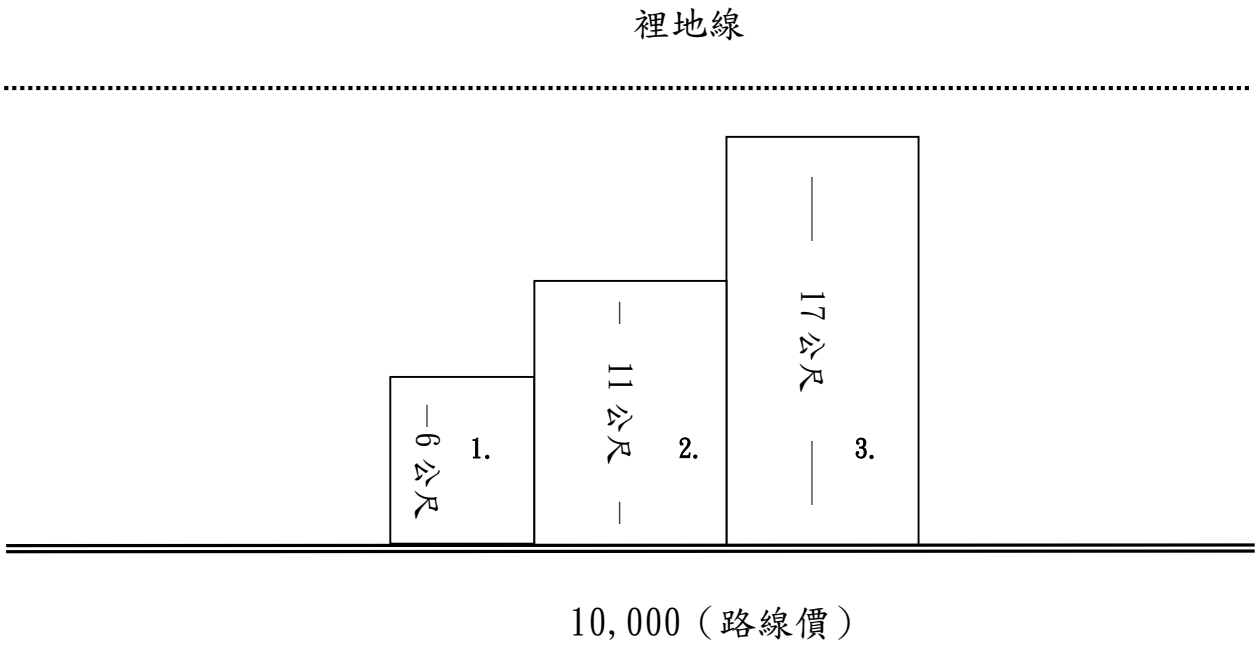
（四）與騎樓用地或無遮簷人行道作同一建築使用之各宗土地，或同一所有權人全部或部分在裡地線以內者，該各宗土地，視為同一宗土地，其單位地價相等（見圖例七：１６．１７．１８．１９．２０．２１）。

（五）依本計算原則五、（一）、８，五、（二）、２及特殊地形參酌第一款至第三款規定估計之宗地，應製作實地勘查記錄註明修正成數及理由。

五、(一) 1．附表一：臨街深度指數表：

臨　街　深　度	臨 街 深 度 指 數（%）
未滿 8 公尺	115
滿 8 公尺未滿 12 公尺	110
滿 12 公尺至 18 公尺	100

圖例一



說明：═══ 表示臨街線 ——— 表示宗地界址 ····· 表示裡地線

例：1. 宗地為臨街地臨街深度為 6 公尺臨街指數為 115%，每平方公尺單價計算如次：

每平方公尺單價＝10,000 元 × 1.15 ＝11,500 元。

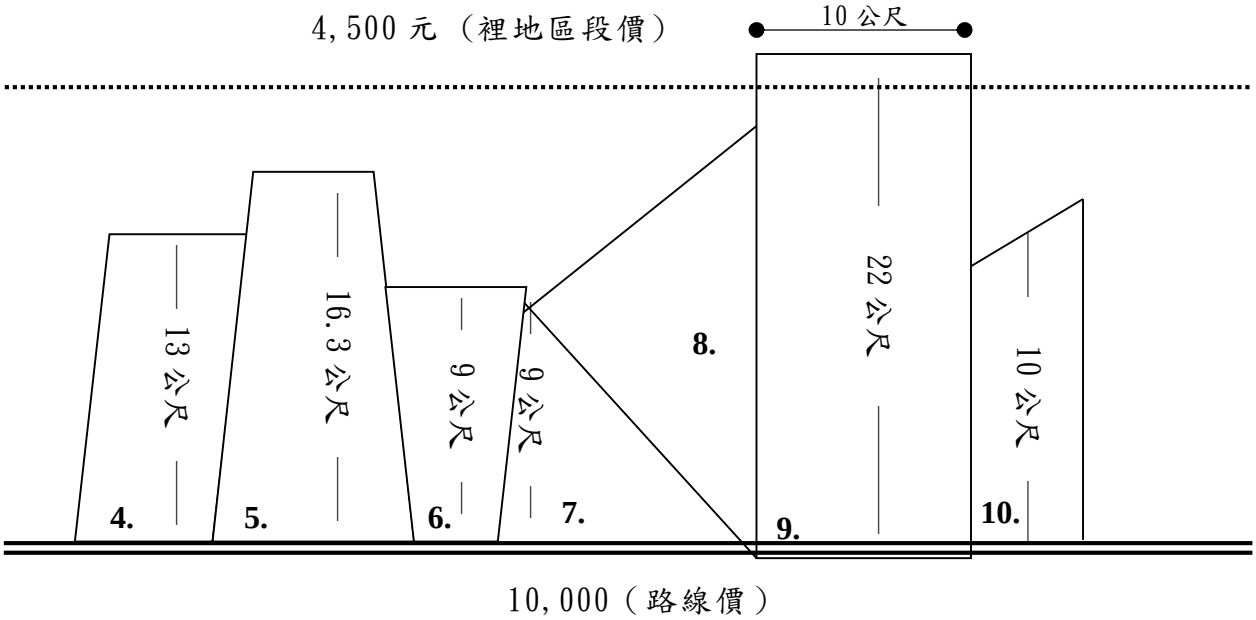
2. 宗地為臨街地臨街深度為 11 公尺臨街指數為 110%，每平方公尺單價計算如次：

每平方公尺單價＝10,000 元 × 1.1 ＝11,000 元。

3. 宗地為臨街地臨街深度為 17 公尺臨街指數為 100%，每平方公尺單價計算如次：

每平方公尺單價＝10,000 元 × 1.0 ＝10,000 元。

圖例二



說明：═══ 表示臨街線 ——— 表示宗地界址 ····· 表示裡地線

例：4. 宗地為平行四邊形土地高 13 公尺臨街深度指數為 100%，每平方公尺單價計算如次：

每平方公尺單價＝10,000 元 × 1.0 ＝10,000 元。

5. 宗地為梯形土地高 16.3 公尺臨街深度指數為 100%，因臨街邊較長利用價值較高，其每平方公尺單價依臨街地價標準計算後以該單價一成修正之，計算如次：

每平方公尺單價＝10,000 元 × 1.0 ＋ 10,000 元 × 0.1＝11,000 元。

6. 宗地為梯形土地高 9 公尺臨街深度指數為 110%，因臨街邊短利用價值較低，在求得每平方公尺單價後以該單價一成修正之，計算如次：

每平方公尺單價＝10,000 元 × 1.10 － 10,000 元 × 1.10 × 0.1＝9,900 元。

7. 宗地為正三角形其高度為 9 公尺，取其高度之一半(4.5 公尺)為其臨街深度，臨街深度指數為 115%，每平方公尺單價計算如次：

每平方公尺單價＝10,000 元 × 1.15 ＝11,500 元。

8. 宗地為逆三角形土地，比照袋地辦法計算，袋地地價按路線價之 60%計算，每平方公尺單價計算如次：

每平方公尺單價＝10,000 元 × 0.6 ＝ 6,000 元。

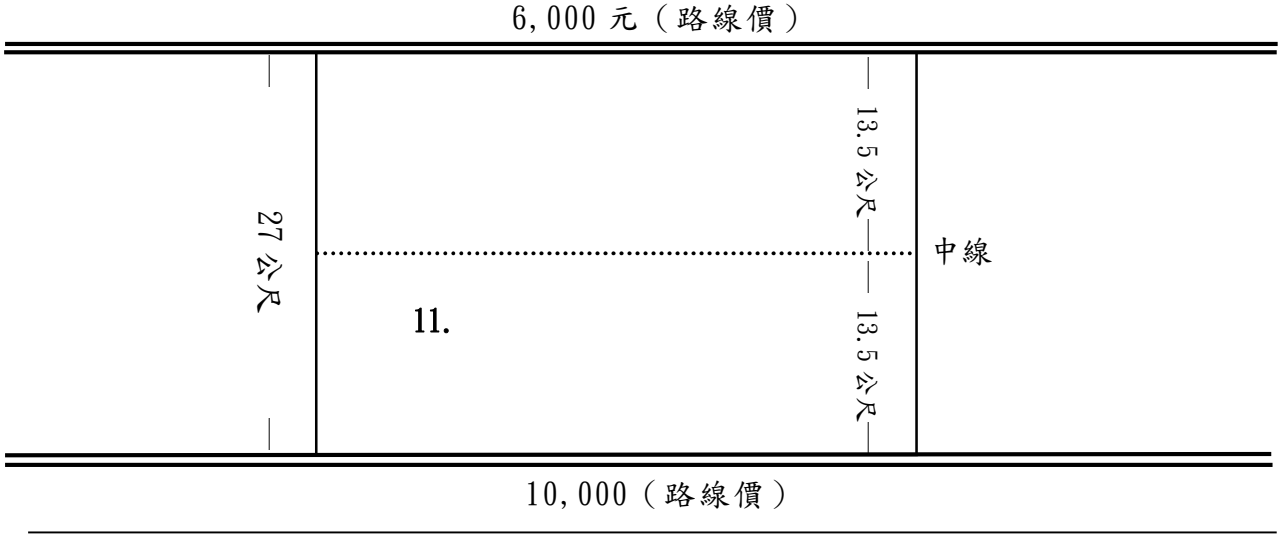
9. 宗地面寬 10 公尺，總深度為 22 公尺臨街深度 18 公尺裡地 4 公尺，其每平方公尺單價計算如次：

每平方公尺單價＝10,000 元 × $\frac{180}{220}$ ＋ 4,500 元 × $\frac{40}{220}$ ＝ 9,000 元。

10. 宗地為梯形土地，其平行邊與臨街線垂直取兩邊中點之連線為其臨街深度(10 公尺)，按臨街深度指數為 110%計算每平方公尺單價計算如次：

每平方公尺單價＝10,000 元 × 1.10 ＝11,000 元。

圖例三

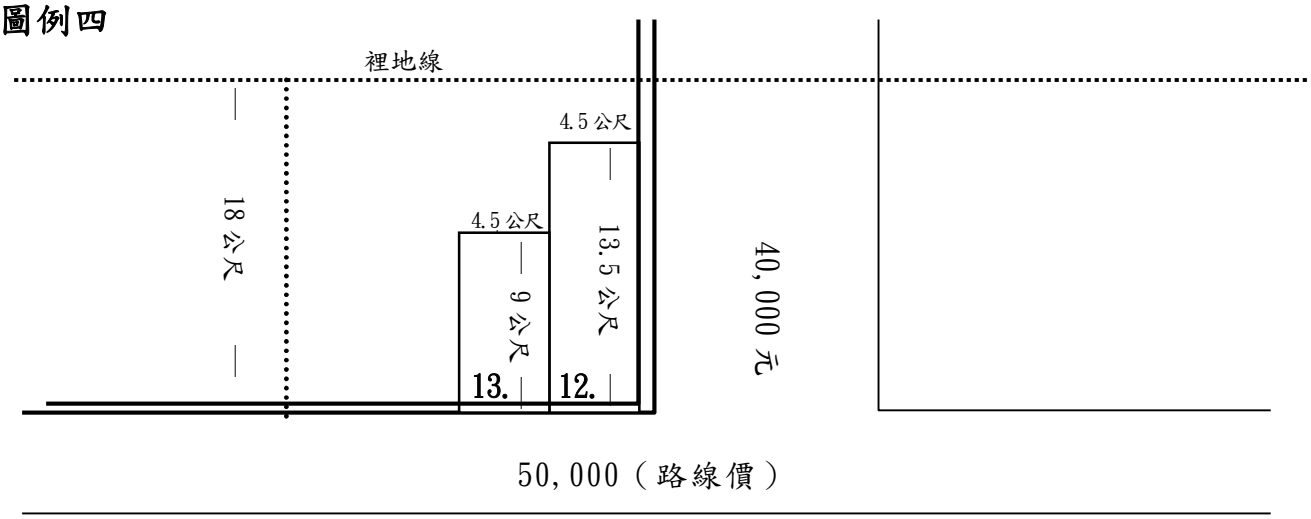


說明：═══ 表示臨街線 ——— 表示宗地界址 ····· 表示裡地線

例：11.本宗地兩面臨街假設深度為 27 公尺，其每平方公尺單價計算如次：

每平方公尺單價=10,000 元×1.0×1/2＋6,000 元×1.0×1/2=5,000 元＋3,000 元=8,000 元。

圖例四



說明：(一)═══ 表示臨街線 ——— 表示宗地界址 ┈┈┈┈ 表示裡地線

(二)本宗地係路角地，路角地加成標準二成、一成。

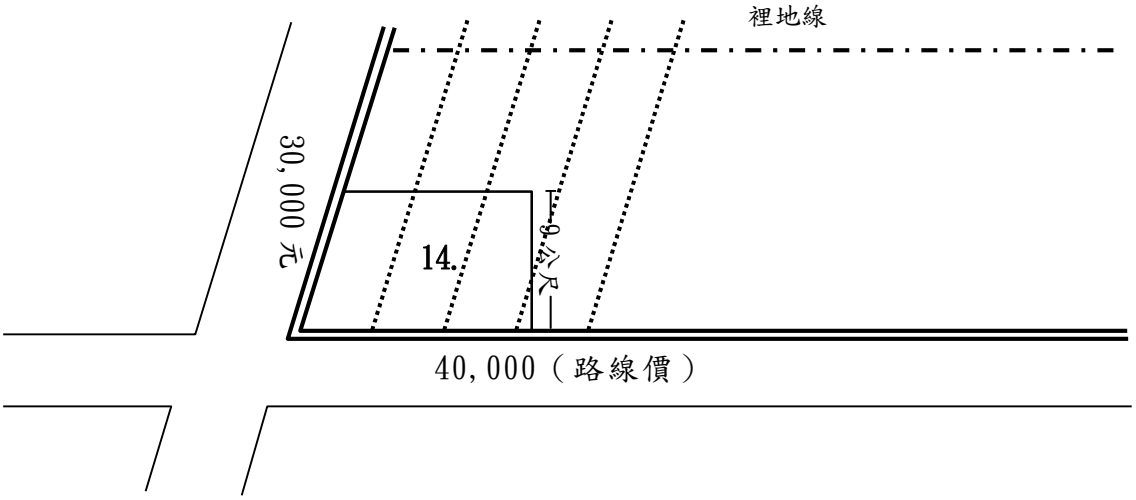
例：12.宗地每平方公尺單價計算如次：

50,000 元×1.0＋40,000 元×0.2=58,000 元。

例：13.宗地每平方公尺單價計算如次：

50,000 元×1.10＋40,000 元×0.1=59,000 元。

圖例五



說明：(一)═══ 表示臨街線 ——— 表示宗地界址 ━·━·━ 表示裡地線

(二)本宗地係路角地，路角地加成標準二成、一成。

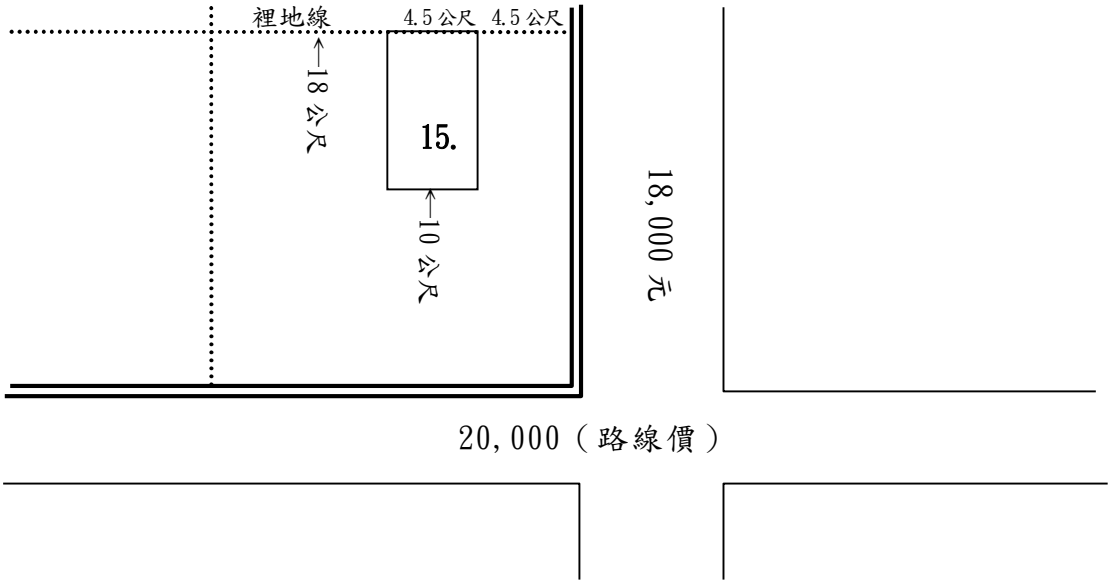
(三)非直角之路角地，仍以縱橫裡地線與臨街線中間之範圍為準，加計旁街成數時，以距旁街(垂直距離)每 4.5 公尺為一級距計算之。

例：14.宗地每平方公尺單價計算如次：

40,000 元×1.10＋30,000 元×〔0.2×(1/3)＋0.1×(1/3)〕

=47,000 元。

圖例六



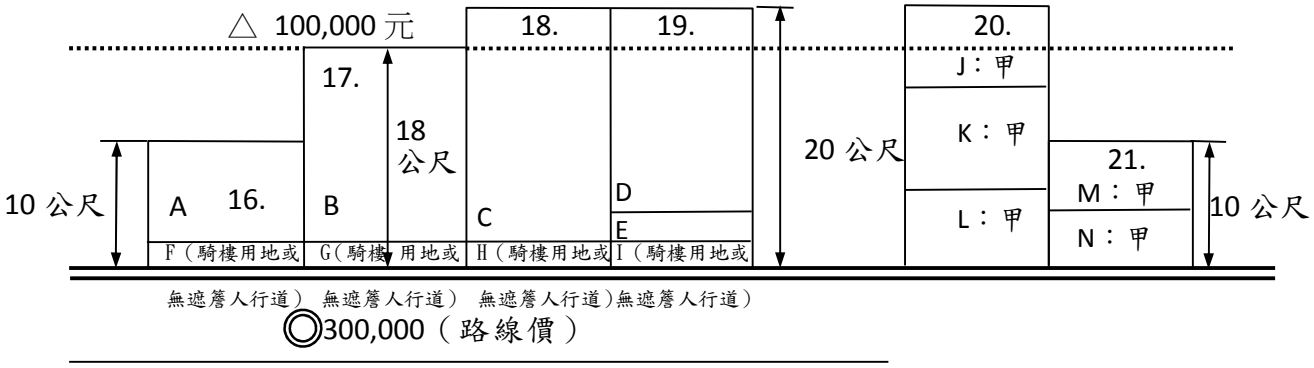
說明：(一) ═══ 表示臨街線 ——— 表示宗地界址 ····· 表示裡地線

(二)路角地屬袋地者，其加計之旁街地價，應以旁街地價乘以規定之加成數再乘以袋地指數。

例：15.宗地每平方公尺單價計算如次：

20,000 元×0.6＋18,000 元×0.1×0.6=13,080 元。

圖例七



說明：(一)═══ 表示臨街線 ——— 表示宗地界址 ····· 表示裡地線

例：16、與騎樓用地或無遮簷人行道作同一建築使用，視為同一宗土地，其臨街深度為 10 公尺，臨街深度指數為 110.0%，本案例土地每平方公尺單價列式計算如下：

A = 300,000 × 110.0% = 330,000

F = 300,000 × 110.0% = 330,000

例：17、與騎樓用地或無遮簷人行道作同一建築使用，視為同一宗土地，其臨街深度為 18 公尺，臨街深度指數為 100%，本案例土地每平方公尺單價列式計算如下：

B = 300,000 × 100% =300,000

G = 300,000 × 100% =300,000

例：18、與騎樓用地或無遮簷人行道作同一建築使用，視為同一宗土地，其深度為 20 公尺，因裡地線為 18 公尺，故臨街深度為 18 公尺，臨街深度指數為 100%，本案例土地每平方公尺單價列式計算如下（面積 C+H=200 平方公尺，裡地線以內面積 180 平方公尺）：

C = （300,000 × 100% × 180/200 ＋ 100,000 × 20/200） = 280,000

H = （300,000 × 100% × 180/200 ＋ 100,000 × 20/200） = 280,000

例：19、與騎樓用地或無遮簷人行道作同一建築使用之各宗土地，視同一宗土地，其深度為 20 公尺，因裡地線為 18 公尺，故臨街深度為 18 公尺，臨街深度指數為 100%，本案例土地每平方公尺單價列式計算如下（面積 D+E+I=200 平方公尺，裡地線以內面積 180 平方公尺）：

D = （300,000 × 100% × 180/200 ＋ 100,000 × 20/200） = 280,000

E = （300,000 × 100% × 180/200 ＋ 100,000 × 20/200） = 280,000

I = （300,000 × 100% × 180/200 ＋ 100,000 × 20/200） = 280,000

例：20、同一所有權人（甲）全部或部分在裡地線以內者，視同一宗土地，其深度為 20 公尺，因裡地線為 18 公尺，故臨街深度為 18 公尺，臨街深度指數為 100%，本案例土地每平方公尺單價列式計算如下(面積 J+K+L=200 平方公尺,裡地線以內面積 180 平方公尺)：

J = （300,000 × 100% × 180/200 ＋ 100,000 × 20/200） = 280,000

K = （300,000 × 100% × 180/200 ＋ 100,000 × 20/200） = 280,000

L = （300,000 × 100% × 180/200 ＋ 100,000 × 20/200） = 280,000

例：21、同一所有權人（甲）全部或部分在裡地線以內者，視為同一宗土地，其臨街深度為 10 公尺，臨街深度指數為 110.0%，本案例土地每平方公尺單價列式計算如下：

M = 300,000 × 110.0% = 330,000

N = 300,000 × 110.0% = 330,000

臺南市都市計畫特殊公共設施保留地地價查估基準

1.臺南市政府101年5月2日府地價字第1010347729B號令發布，並自101年4月25日生效

一、臺南市政府為辦理都市計畫特殊公共設施保留地地價之查估，特訂定本基準。

二、本基準所稱都市計畫特殊公共設施保留地（以下簡稱特殊保留地），指都市計畫公共設施保留地之地形、地勢、交通、位置情形特殊，與毗鄰非保留地顯不相當者。

三、特殊保留地之地價，應以毗鄰各非保留地之區段地價平均計算，並分析比較其與毗鄰非保留地之地形、地勢、交通及位置差異程度增減估計之。

前項特殊保留地地價，應依下列規定估計之：

（一）毗鄰各非保留地平均計算之區段地價＝（毗鄰各非保留地區段地價乘以各區段線長度之積之和）/（毗鄰各非保留地區段線長度之和）。

（二）單項因素平均修正率＝（比較特殊保留地與毗鄰各非保留地之單項因素修正率總和）/（毗鄰各非保留地之地價區段數）。

（三）總修正率＝各單項因素平均修正率之和。

（四）特殊保留地之區段地價＝毗鄰各非保留地平均計算之區段地價×（１＋總修正率）。

地形、地勢、交通、位置影響地價因素之最大修正率，不得超過百分之三十。

四、帶狀特殊保留地與毗鄰一側非保留地之情形不相當，而與他側非保留地之情形相當者，其地價應以他側非保留地之區段地價為地價。

五、特殊保留地地價之查估，應指派二名估價人員估計，其估價結果差距在百分之十以內者，以二者之平均地價為保留地之地價；差距超過百分之十者，應另派一名估價人員估計。

前項估價結果，應提請地價及標準地價評議委員會評議。

臺南市政府評估協議價購價格及一併價購作業要點

1.臺南市政府103年12月1日府地價字第1031112123A號令發布

一、臺南市政府（以下簡稱本府）為使本府各需地機關（以下簡稱需地機關）評估協議價購之價格及辦理一併價購之作業有所依循，特訂定本要點。

二、協議價購價格應由需地機關參考政府相關公開資訊或不動產仲介業之相關資訊，或委由不動產估價師查估取得各項市價資訊，經綜合評估後決定之，並得提交協議價購價格審查會議審查。

三、協議價購價格審查會議由需地機關副首長為召集人並擔任主席，邀集本府財政處、本府地政局、預定徵收用地轄區地政事務所等機關（單位）指派科（課）長層級人員參與，並得邀請有關人員列席；會議資料應於會議前一週提交各出席機關（單位）。

四、需地機關依第二點規定委由不動產估價師查估取得市價資訊者，應依下列規定辦理：

（一）於契約明定不動產估價師應分別依據不動產估價技術規則與土地徵收補償市價查估辦法查估市價，並出具報告書。

（二）於契約明定不動產估價師應綜合評估前款查估之市價及辦理當期公告土地現值作業時之一般正常交易價格等資訊，擬具協議價購價格供需地機關參考。

（三）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，第一款依土地徵收補償市價查估辦法查估之市價，得修正後提交臺南市地價及標準地價評議委員會評議，以為報送徵收計畫計算徵收補償價額之基準。

五、需地機關以協議價購取得所需土地、建築改良物，有下列情形之一者，所有權人得按原協議價購之價格標準申請一併價購其殘餘部分：

（一）協議價購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。

（二）協議價購建築改良物之殘餘部分不能為相當之使用。

六、申請一併價購之所有權人，為原協議價購土地或建築改良物之所有權人，原所有權人死亡，應先辦竣繼承登記，由登記名義人申請；原協議價購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。

申請人應於原協議價購土地或建築改良物買賣登記完畢之日起六個月內，以書面向需地機關申請，逾期不予受理。

七、需地機關應依下列規定辦理一併價購之申請：

（一）需地機關應先書面審查是否符合第六點規定，未符合者逕予書面答覆。

（二）符合第六點規定者，需地機關應邀集申請人及其他有關單位實地勘查，並作成勘查紀錄。

（三）需地機關為認定協議價購其殘餘部分是否符合第五點之規定，得召開一併價購審查會議；會議由需地機關副首長為召集人並擔任主席，邀集本府財政處、本府地政局、本府各目的事業主管機關、本府各市有不動產接管機關等機關（單位)指派科長層級人員參與，並得邀請有關人員列席。

八、經一併價購審查會議審查認定協議價購其殘餘部分有第五點之情形者，得認屬平均地權條例第四十二條第三項規定之依法得徵收之私有土地。

九、協議價購價格或一併價購經相關審查會審查後，需地機關應依行政程序簽請核定。

臺南市各地政事務所提供地價資料收費標準

1. 臺南市政府103年6月4日府法規字第1030515706A號令發布

第 1 條　本標準依規費法第十條第一項規定訂定之。

第 2 條　申請提供地價資料之收費標準，如附表。

第 3 條　本府所屬各機關學校、臺南市議會或司法機關，因公務需要申請者，得免收或減收費用。

自辦市地重劃籌備會或重劃會申請地價謄本時，減半收取謄本費。

第 4 條　本標準自發布日施行。

附表

臺南市各地政事務所提供地價資料收費基準表

單位：新臺幣

項目	提供方式	格式	計價單位	收費基準	備註
地價謄本	電腦列印	依內政部頒訂系統規範	張數	每張二十元	
土地地價冊	人工影印	A4 尺寸	張數	每張五元	

臺南市政府執行平均地權條例第八十一條之二裁罰基準

1.臺南市政府101年9月12日府地價字第1010751667A號令發布，並自101年8月1日生效

一、臺南市政府（以下簡稱本府）為執行平均地權條例（以下簡稱本條例）第八十一條之二規定之裁處，減少爭議及提升行政效率，特訂定本基準。

二、違反本條例第四十七條第二項規定，經本府依同條例第八十一條之二規定通知限期十五日內改正，屆期仍未改正者，依下列各款規定按次處罰，並於處罰同時通知限期十五日內改正：

（一）第一次處新臺幣三萬元罰鍰。

（二）第二次處新臺幣四萬元罰鍰。

（三）第三次以上處新臺幣五萬元罰鍰。

三、個別案件有特殊情形者，得敘明理由，酌予加重或減輕處罰。

臺南市政府地政局及所屬各地政事務所申報登錄不動產成交案件實際資訊查核規定

1.臺南市政府地政局103年4月21日南市地價字第1030366209號函訂定，並自103年4月1日生效

一、查核目的

為配合中央執行不動產交易透明化制度，並確保本市不動產成交案件實際資訊申報登錄之正確性，避免資訊錯誤，以揭露正確申報登錄資訊提供各界查詢參考之目的。

二、查核依據

（一）平均地權條例第四十七條第二項、第三項及第八十一條之二。

（二）地政士法第二十六條之一、第二十八條及第五十一條之一。

（三）不動產經紀業管理條例第二十四條之一、第二十七條及第二十九條。

（四）不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法第十一條。

三、查核期間

（一）書面查核：臺南市政府地政局所屬各地政事務所（以下簡稱各地所）於實價登錄案件完成申報後，對外提供查詢日前辦理完成。

（二）實地查核：臺南市政府地政局（以下簡稱本局）及各地所於每年六、十二月五日前辦理完成。

四、查核類型

（一）查核案件：

１．買賣案件：各地所完成買賣移轉登記並已申報登錄之案件。

２．租賃案件：委由不動產仲介業居間或代理成交並已申報登錄之租賃案件。

３．委託代銷未辦竣建物所有權第一次登記案件：不動產代銷經紀業簽有起造人或建築業委託代銷並已申報登錄之成交案件。

（二）查核對象：

１．地政士：委託地政士申辦之不動產買賣移轉案件。

２．不動產仲介經紀業：

（１）委由不動產仲介經紀業居間或代理成交而未委託地

政士申請登記之買賣案件。

（２）委由不動產仲介經紀業居間或代理成交之租賃案件。

３．不動產代銷經紀業：不動產代銷經紀業簽有起造人或建築業委託代銷之成交案件。

４．權利人：權利人申辦之不動產買賣移轉案件。

五、查核項目

依「不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法」第三條、第四條及第五條規定，分別查核買賣案件、租賃案件、委託代銷未辦竣建物所有權第一次登記案件申報登錄成交實際資訊之類別及內容。

（一）買賣案件查核項目如下：

房地交易總價、土地交易總價、建物交易總價、車位個數、車位類別、車位總價、交易日期、移轉面積、土地使用分區及備註欄事項等資訊。

（二）租賃案件查核項目如下：

房地租金總額、土地租金總額、建物租金總額、車位個數、車位類別、車位租金總額、租賃層次、租賃期間、租賃日期、租賃面積、土地使用分區及備註欄事項等資訊。

（三）委託代銷未辦竣建物所有權第一次登記之案件查核項目如下：

建案名稱、建造執照核發日期及字號、房地交易總價、土地交易總價、建物交易總價、車位個數、車位類別、車位總價、交易層次、主要用途、交易日期、交易面積、土地使用分區及備註欄事項等資訊。

六、查核作業

（一）查核原則

１．已申報登錄案件中，有「顯著異於市場正常交易價格、租金」、「特殊交易（備註欄內勾選或加註之樣態較為特殊者）」或「民眾陳情之申報案件」者優先查核，並得列為地政士或經紀業實施業務檢查（實地查核）案件。

２．書面查核應分別就買賣案件、租賃案件、委託代銷未辦竣建物所有權第一次登記案件類別，按鄉鎮市區別進行，查核案件數以每月申報登錄總案件數（買賣、租賃及預售屋）按內政部規定比例加１％為原則。

３．實地查核之案件數以書面查核案件數20%為原則。

（二）查核方式

１．書面查核：就使用分區、登記資料及市場正常交易價格或租金等檢視申報書內容及判斷成交價格或租金是否合理，並得要求有關機關、團體或個人提示有關文書，或通知權利人、義務人、地政士或經紀業等陳述意見。

２．實地查核

（１）得通知（或約定）申報人查核時間，但不得向申報義務人告知欲查核之申報案件。

（２）申報案件屬親屬間交易等特殊交易型態，得請申報人提出相關佐證資料。

（３）申報義務人表示交易案件無留存紙本契約或拒不提供紙本契約時，應於現場紀錄表上載明「申報義務人表示無留存紙本契約」或「申報義務人拒絕提供紙本契約」，並得於檢查後向交易當事人詢問交易價格或租金以為佐證。

（４）查核地政士或經紀業者之申報登錄案件，得分別依地政士法第二十八條、不動產經紀業管理條例第二十七條及不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法第十一條第三項規定，查詢或取閱（採複印攜回方式）其成交案件相關文件，以為核對之用。

（三）查核結果彙報

查核結果應詳實填載於紀錄表，並將紀錄表彙整後於下列期限前以電子郵件傳送本局；本局彙整後再以電子郵件傳送內政部地政司。

１．書面（查核於每月十日前傳送。

２．實地查核於六、十二月五日前傳送。

（四）查核注意事項

１．查核無誤資料，於對外提供查詢日前應匯入「土地登記複丈地價地用電腦作業系統」作業，並更新案件狀態為５「資料揭露，備註欄也揭露」；備註欄內容涉及個資或不影響價格者，應選擇２「資料揭露，備註欄不揭露」；成交價格或租金為〝０〞者，應選擇３「異常交易價格不揭露」。

２．查核結果申報登錄資訊不實者，應依「不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法」第十一條規定對申報義務人予以處理。

3．實地查核時，應由查核人員當場作成查核紀錄表一式二份，由經紀業者或其營業處所之負責人或現場工作人員／地政士或地政士代表及查核人員簽章後，一份當場交付經紀業者或其營業處所代表／地政士或地政士代表收執，一份由查核人員收執。但經紀業者或其營業處所之負責人或現場工作人員／地政士或地政士代表拒絕簽收者，不予交付該紀錄文件，並由查核人員攜回依法送達。

4．申報人之申報書收執聯、數位檔及相關文件（含成交契約書），應至少保存三年，以作為主管機關檢查核對之用。

5．經紀業及地政士應申報登錄成交案件實際資訊之不動產，非位於經紀業所在地或地政士開業所在地者，受理申報登錄機關應將該成交案件查核結果資料，移送經紀業所在地或地政士開業所在地之主管機關處理。

七、查核成果納入本市年度地政業務辦理督導考評成績。

八、本規定經本局局長核准後實施，修正時亦同。

附表一

編號：

1. 臺南市　　地政事務所實價登錄抽查紀錄表

檢查時間	受檢對象	地址
年　月　日 午　時　分		(縣)市　　鄉鎮市(區)　　路 (街)　段　巷　弄　號　樓之

檢查項目	檢查結果	備註
買賣案件		
登記案件收件字號		申報案件序號
1、房地交易總價/土地交易總價/建物交易總價/車位總價是否與契約一致?	□是□否	
2、車位個數/車位類別是否與契約一致?	□是□否	
3、交易日期是否與契約/登記原因發生日期一致?	□是□否	
4、土地或建物移轉面積是否屬實?(共有部分是否申報、附屬建物是否申報?)	□是□否	
5、土地使用分區是否屬實或與不動產說明書一致?	□是□否	
6、其他檢查事項		
業者陳述意見：		

業者具結：前列檢查事項、檢查結果及紀錄與事實相符，檢查人員執行檢查時，並無不法行為，特此具結。

具 結 人（即受檢對象代表）：

□負責人_____（簽章）□現場工作人員(職稱：　　)_____（簽章）

身 分 證 字 號 ：

戶籍(通訊)地址：　　市(縣)　　區(鄉/鎮/市)　　路(街)　　段　　巷　　弄　　號　　樓之

臺南市　　地政事務所檢查人員(簽章)：

聯絡電話：
傳真電話：
地　　址：

會同單位：

會同人員(簽章)：

附註：

本表一式二份，一份當場交付具結人（如拒絕簽章時，則由檢查人員註明後攜回），並告知業者本紀錄表內容若經主管機關認定違法將受罰，並須依法遵守主管機關之行政處分或繳納罰鍰。

附表二

編號：

臺南市政府地政局不動產經紀業業務檢查紀錄表（實價登錄）

檢查時間	受檢對象	地址
年 月 日 午 時 分		(縣)市 鄉鎮市(區) 路(街) 段 巷 弄 號 樓之
營業情形： 1.□營業中 2.□未營業	查核項目：1.□買賣 2.□租賃 3.□預售屋	受委託代銷未辦竣建物所有權第一次登記案件是否完成臨時處所備查 1.□是 2.□否

檢查項目			檢查結果	備註
買賣案件				
登記案件收件字號		申報案件序號		
1、 房地交易總價/土地交易總價/建物交易總價/車位總價是否與契約一致?			□是□否	
2、 車位個數/車位類別是否與契約一致?			□是□否	
3、 交易日期是否與契約/登記原因發生日期一致?			□是□否	
4、 土地或建物移轉面積是否屬實?(共有部分是否申報、附屬建物是否申報?)			□是□否	
5、 土地使用分區是否與不動產說明書一致?			□是□否	
6、 其他檢查事項				
租賃案件				
7、 房地租金總額/土地租金總額/建物租金總額/車位租金總額是否與契約一致?			□是□否	
8、 車位個數/車位類別是否與契約一致?			□是□否	
9、 土地或建物租賃層次/租賃期間/租賃日期是否屬實?			□是□否	
10、 租賃面積是否屬實？			□是□否	
11、 土地使用分區是否屬實?			□是□否	
12、 其他檢查事項				
預售屋案件				
13、 建案名稱/建造執照核發日期及字號是否屬實?			□是□否	
14、 房地交易總價/土地交易總價/建物交易總價/車位總價是否與契約一致?			□是□否	
15、 車位個數/車位類別是否與契約一致?			□是□否	

16、 交易層次/主要用途/交易日期是否屬實?	□是□否	
17、 交易面積是否屬實?	□是□否	
18、 土地使用分區是否屬實一致?	□是□否	
19、 其他檢查事項		
業者陳述意見：		
業者具結：前列檢查事項、檢查結果及紀錄與事實相符，檢查人員執行檢查時，並無不法行為，特此具結。 具 結 人（即受檢對象代表）： □負責人_____(簽章) □現場工作人員(職稱：　　)_____（簽章） 身 分 證 字 號 ： 戶籍(通訊)地址：　　市（縣）　　區(鄉/鎮/市）　　路（街）　　段 巷　　弄　　號　　樓之		
臺南市政府地政局業務檢查人員(簽章)： 聯絡電話： 傳真電話： 地　　址： 會同單位： 會同人員(簽章)：		
附註： 本表一式二份，一份當場交付具結人（如拒絕簽章時，則由檢查人員註明後攜回)，並告知業者本紀錄表內容若經主管機關認定違法將受罰，並須依法遵守主管機關之行政處分或繳納罰鍰。		

行政救濟(市價徵收補償)

一、內政部訴願決定：

◎徵收土地雖位於路角地，然僅能以單面農路供農機具之出入耕作及搬運使用，故實質上僅有單面臨街之效益

決定日期：102/7/19　決定書案號：1020410101(駁)

決定理由節錄：系爭土地雖位於○○○與農路之轉角處並與農路直接相鄰，然其與○○○間尚有○○○2筆水利用地，與該線相隔約 2 公尺之水溝並無橋樑相連，且 2 者之路面高低落差約 1 公尺，此有系爭土地周圍彩色照片影本3 張及其上說明附卷可稽，故原處分機關雖將系爭土地之臨街情形認定為介於路角地與單面臨街地間之雙面臨街地，然其僅能以農路供農機具之出入耕作及搬運使用，故本案系爭土地實質上僅有單面臨街並無雙面臨街或路角地之效益。

◎公保地細分後之毗鄰區段使用分區、臨路條件及現況使用情形等成宗地價格因素均不同，自不得以相同市價補償

決定日期：102/07/19　決定書案號：1020100097(駁)

決定理由節錄：查該等土地雖亦為公保地，因臨中清路，交通便利，可及性高，原處分機關依土地徵收補償市價查估辦法第 10 條第 3 項規定，視臨街情形，將徵收範圍內公保地再予細分，並將該等土地劃歸為北屯區 11-1 地價區段, 與系爭土地所屬之北屯區 60-1 地價區段不同；且北屯區 11-1 地價區段毗鄰之地價區段屬住三使用分區(北屯區 11-0 地價區段)，臨 30 公尺寬中清路，現況為作店面使用具商業效益；而系爭土地所屬北屯區 60-1 地價區段毗鄰住二使用分區(北屯區 60 地價區段)，且為裡地。是系爭土地與訴願人所指之土地，其毗鄰地價區段之使用分區、臨路條件及現況使用情形等形成宗地價格因素均不同，訴願人主張以相同市價補償，於法不符。

◎都市計畫河川區非公保地；時間較早案例參考價值較低

決定日期：102/07/22　決定書案號：1020450118(駁)

決定理由節錄：都市計畫「河川區」，係依據都市計畫法第 32 條第 1 項規定劃設之使用分區, 非屬依據同法第 42 條劃設之公共設施用地。系爭土地如經依都市計畫法定程序於已發布實施都市計畫劃設為河川區，自非屬都市計畫公共設施用地，本部 89

年 5 月 19 日台內營字第 8905888 號函可資參照，爰本件應按照徵收當期之市價補償其地價，尚無違誤。…訴願人所舉為 88 年及 95 年時間較早之案例，參考價值較低，且所舉案例與系爭土地之區域因素及個別因素差異為何，是否有土地徵收條例第 7 條、第 8 條特殊交易情形，均未可知，訴願人所述並未可採。

◎都市計畫住宅區變更為河川區後徵收，應依都市計畫變更前之住宅區查估

決定日期：102/08/26　決定書案號：1020450106(撤)

決定理由節錄：訴願人原所有高雄市○○區○○段 982 地號土地本為「住宅區」，係依上開都市計畫變更將部分原屬「住宅區」土地變更為「河川區」，並將上開變更為河川區部分自 982 地號分割出 982-1 及 982-2 地號土地後而申請徵收，其自應依都市計畫變更前之住宅區查估，且原處分機關亦應分劃不同種類使用分區變更為河川區之地價區段為宜。

◎公保地將錯誤區段地價納入計算，影響徵收補償地價之正確性

決定日期：102/10/16　決定書案號：1020070004(撤)

決定理由節錄：惟依表4「比準地地價估計表」顯示，上開比準地地價為每平方公尺 4 萬 8,525 元，惟第 327 號區段地價應為每平方公尺 6 萬 200 元，然原處分機關卻誤以 6 萬 800 元計算，以致第 662-13 號區段地價較正確者為低【原計算：[(48525×445)-(60800×179.98)]÷265.02=40189，十位數以下無條件進入，以 40200 計；正確計算(48525×445)-(60200×179.98)]÷265.02=40596，十位數以下無條件進入，應為40600】，另第662-12 號區段地價亦然。從而系爭土地所在之第 662、662-15 號區段地價，係以毗鄰非公共設施保留地之區段地價予以平均而得，然因將第 662-13 號錯誤區段地價納入平均計算，勢必連帶影響系爭土地徵收補償地價之正確性。…本件系爭土地徵收補償地價之計算，既有如上錯誤，本案原處分機關對於訴願人提請復議，以 102 年 3 月 6 日府地價字第 1020026290 號函維持原徵收補償價額，即有可議。揆諸首揭法條規定，原處分應予撤銷，由原處分機關於二個月內另為適法之處分。

◎不同地價區段，比準地不同，查估宗地市價自有不同；同一地價區段，

個別因素不同，調整估計個別宗地市價自有不同

決定日期：102/10/22　決定書案號：1020100114(駁)

決定理由節錄：系爭土地與上開同段283-7 或1253 地號土地因所屬地價區段不同，所選取的比準地亦有所不同，原處分機關 依土地徵收補償市價查估辦法第 20 條規定估計之宗地市價, 自 有所不同。另系爭土地與同段 1309-14 地號土地同劃屬為第 116 一般地價區段，其比準地同為 339-4 地號土地。惟因二者土地個別因素中面積、寬度及面前道路寬度等差異條件，經調整估計出之個別宗地徵收補償市價自然有所不同。訴願人以單一徵收工程, 同一地價區段要求為相同之徵收補償市價, 核無理由。

◎採用地理位置、使用分區及價格均相去較遠之實例並據以推估補償市價，自有違誤

決定日期：102/10/24　決定書案號：1020430147(撤)

決定理由節錄：原處分機關既自承本案徵收土地所毗鄰之農地有穩定之交易價格，則其採用地理位置、使用分區、價格均相去較遠之買賣實例二並據以推估系爭土地之補償市價，自有違誤。…所謂毗鄰狀況如何？該漲價行情成交案例件數為何？是否僅係個案或已達普遍情形？未辦理實價登錄前，相關成交價格是否即為難以量化調整而無法依據首揭土地徵收補償市價查估辦法第 7 條序文先作適當之修正？均仍存有疑義。故原處分機關於本件逕行援引同條第 2 款及第 11 款規定：「買賣或收益實例如有下列情形之一，致價格明顯偏高或偏低者，應先作適當之修正，記載於買賣實例或收益實例調查估價表。但該影響交易價格之情況無法有效掌握及量化調整時，應不予採用：…二、期待因素影響之交易。…十一、人為哄抬之交易。…」不予採用該區域之買賣實例部分，應再為詳加審酌認定。

◎公保地經考量臨街情形對地價影響不大，區段劃設未再細分並無違法或不當

決定日期：102/11/20　決定書案號：1020260149(駁)

決定理由節錄：系爭土地屬公共設施保留地(下稱公保地)，經作業單位臺中市大甲地政事務所依土地徵收補償市價查估辦法第 10 條規定，並考量當地無明顯發展情形，臨街情形對地價影響不大，乃在區段劃設上未再依臨街情形予以細分，而將工程範圍內土地依地籍相連情形加以劃設，經地價區段劃設結果，系

爭土地劃歸為大安區第 7 地價區段，本部審認尚無不合。…查土地徵收補償市價之查估，其主要係依「土地徵收補償市價查估辦法」為查估準則，本件關於系爭土地補償市價之評定係基於客觀專業知識，其價格評定過程已遵守相關之程序，其判斷、評定並無顯然違法或不當之情形已如前述。

◎地評會開會紀錄內容係作為意思決定前之準備作業，依政資法規定得拒絕提供

決定日期：102/11/25　決定書案號：1020140188(駁)

決定理由節錄：地價及標準地價評議委員會開會紀錄內容，屬機關內部意見或委員間意見交換及思辯過程之資訊，係該委員會作為意思決定前之準備作業，為使決策周詳，公務人員得以暢所欲言，無所瞻顧，政府機關內部意見或與其他機關間之意見交換，如予公開或提供，因有礙該機關最後決定之作成且易滋困擾，依政府資訊公開法第 18 條第 1 項第 3 款規定，原處分機關自得拒絕提供。再者，訴願人申請提供之上開資訊，僅關乎其個人之權益事項，與公益無涉，亦不符同法第18條第1 項第 3 款但書之規定。

◎買賣標的非區分所有建物，無須考慮樓層效用價差調整

決定日期：102/12/26　決定書案號：1020450186(駁)

決定理由節錄：買賣標的並非區分所有建物交易，土地正常買賣單價無須考慮樓層別效用價差調整，原處分機關查估時誤為調整，致該買賣實例每平方公尺高估 395 元，似有違誤，然依訴願法第 81 條第 1 項但書揭櫫訴願不利益變更禁止原則，於訴願人表示不服之範圍內，不得為更不利益之變更或處分，原處分機關縱高估地價補償每平方公尺 395 元，倘因此撤銷原處分，訴願人將受更不利之處分，不得撤銷原處分。

◎徵收公告期滿次日起算第 15 日未逾 6 月 30 日，免計算市價變動幅度

決定日期：103/01/22　決定書案號：1020460092(駁)

決定理由節錄：本案徵收公告期間自民國 102 年 5月 15 日起至 民國 102 年 6 月 14 日止，徵收公告期滿次日起算第 15 日為「102 年 6 月 29 日」，因尚未逾 6 月 30 日，本案徵收土地之市價，免依查估辦法第 26 條及第 29 條規定計算其市價變動幅度送地價評議委員會評定，本案徵收當期之市價，即為徵收公告之市價，

符合本細則第 30 條第 1 項規定。

◎未敘如何符合基準明細表而逕行下修調整，欠缺論證涵攝過程

決定日期：103/03/24　決定書案號：1020460028(駁)

決定理由節錄：原處分機關並未釐清相關事實，亦未敘明本件狀況如何與上開基準明細表相符，即逕下修比準地百分比 34%，不僅欠缺論證涵攝過程，且容有疑義。

◎出售鄰地所有權人恐非正常交易；建坪單價非地評單價不得援引案例

決定日期：103/03/27　決定書案號：1030430006(駁)

決定理由節錄：訴願人所提交易案例中○○○地號間之土地交易，該土地之使用分區為商業區，使用強度及使用管制均較系爭土地佳，且該土地係售予鄰地所有權人，恐非屬正常交易；又查其餘案例，均屬房地（土地＋建物）或透天住宅之交易案例，其單價係屬建坪之單價，非地坪單價，故其所援引案例，尚非足以認定原處分徵收補償價額偏低。

◎興建農舍與否不影響土地徵收補償市價

決定日期：103/03/27　決定書案號：1020190081(駁)

決定理由節錄：本案系爭土地雖建有農舍，然本案建築改良物部分已依法給予補償，惟該土地利用性質並未因此而改變，故興建農舍與否，經審酌其土地價格並無明顯差異。核本件相關程序業已合乎首揭土地徵收條例第 30 條規定。

◎相關法規無限制價購價格不應高於徵收補償價格

決定日期：103/04/22　決定書案號：1030430014(駁)

決定理由節錄：查協議價購與徵收補償為不同階段程序，相關法規亦無限制價購價格不應高於徵收補償價格之規定…。

◎地評會決議更正調高補償市價 2 成，應予尊重其專業判斷

決定日期：103/04/23　決定書案號：1030470012(駁)

決定理由節錄：…嗣經宜蘭縣地價及標準地價評議委員會 102 年 11 月 8 日第 8 次會議復議，經該會審查後，決議更正調高系爭土地徵收補償市價 2 成為每平方公尺 8 萬 9,600 元，應予尊重地價評議委員會之專業判斷。

◎共有人間交易或取得後與鄰地合併使用之案例，均屬特殊交易而不予採用

決定日期：103/05/23　決定書案號：1030140077(駁)

決定理由節錄：訴願人主張當初購買系爭土地, 以每坪 1 萬 8,000 元購得，且鄰地亦以每坪 2 萬元買賣成交，故希望本件能以每坪 2 萬元價格徵收等節，惟經原處分機關查察，得知附近鄰地之成交案例除宜蘭縣冬山鄉○○段 227-8 地號土地外，均非屬本件實例蒐集期間中之案例；且實例蒐集期間外之○○段232 地號土地，係將持分出售予共有人取得全筆土地，毗鄰 231 地號亦為該共有人所有，故該土地屬共有人間之交易，有合併使用之效益；至同段 27-8 地號土地，每坪單價雖為 1 萬 8,000 元，然因該土地面積僅 63.85 平方公尺（約 19.31 坪），且土地取得後係與鄰地合併使用，均屬特殊交易，原處分機關未予採用，核無違誤。

◎公告現值占一般正常交易價格比例與徵收市價無關，且單一土地個別考量乃不排除市價低於公告現值

決定日期：103/07/21　決定書案號：1030430112(駁)

決定理由節錄：雲林縣公告土地現值雖占一般正常交易價格約 85.23%，惟該部分係指該縣轄區內所有地價區段土地平均公告土地現值占平均正常交易價格之比率，如以單一土地考量個別差異而言，仍不排除市價低於公告現值之情形…。

◎地評委員提出非影響地價因素之考量，且未經附議及表決，未符地評會合議體制

決定日期：103/07/25　決定書案號：1030450091(駁)

決定理由節錄：按估價原理固然得以運用不同時期案例再進行價格日期調整，惟各案例與估價基準日間之價格日期修正調整率視個案狀況、期間交易市場變動等情形而有所差異，期間相距越久，變動情形越難掌握。為利查估人員掌握徵收補償市價，公平保障地主合理權益，避免產生修正調整爭議，爰於查估辦法第 17 條第 2 項明定估價基準日及案例蒐集期間, 尚無例外之規範。…於地點上仍需與比準地位於同一供需圈內之近鄰地區或類似地區，而為比準地之可替代不動產，且土地使用分區、管制應相同或相似，以符同一供需圈替代原則估價原理。…地價及標準地價評議委員會對於土地徵收補償市價之評議，應切

合該地當時土地或土地改良物之實值。地評會對於議案所載主管機關調查估計結果，如有修正意見，應詳述理由，列舉事實，於經出席委員 2 人附議，並經出席委員過半數同意，始得決議修正，地價及標準地價評議委員會評議會議作業規範第 6 點定有明文。查地評會評議本案時，僅 1 位委員提出「是否可以考慮以較優惠價格來補償訴願人」，此理由並非影響地價因素之估價專業之考量，之後亦未經其他委員附議，更未經表決，已違反上開規定，未符地評會合議體制。

◎仲介待售價格非實際成交價格，故不屬應蒐集之案例

決定日期：103/07/28　決定書案號：1030480001(駁)

決定理由節錄：訴願人前述案例係房屋仲介公司網站上待售房屋土地之預售價格，並非實際成交案例價格，非首揭土地徵收補償市價查估辦法第 4 條規定之土地徵收補償市價查估應蒐集之買賣或收益案例，併予敘明。

◎依政資法、程序法及個資法規定，查估書表不予揭示

決定日期：103/08/19　決定書案號：1030310095(駁)

決定理由節錄：訴願人主張原處分機關未具體說明其決定市價之標準，如其採用之比準地為何，比準地地價如何決定，有何證據資料佐證等，惟按上開政府資訊公開法第 18 條第 1 項第 3、5 款應不予提供及行政程序法第 97 條規定得不記明理由；況依個人資料保護法第 2 條第 1 款規定，該等表上登載有基地坐落、交易日期、土地面積、買賣實例總價格、個宗土地補償價格等資料，是該等表當屬該條文所規定之個人資料（得以直接或間接方式識別該個人之資料，尤以財務情況為然），故原處分機關不予揭示核無違誤。…訴願人無提供具體成交案例，且作業單位係依估價基準日當期審慎作業，並依規於法定案例蒐集期間內，於本徵收案之周邊同一供需圈選取比較標的，比較標的之案例價格應已反應訴願人所陳就各項影響地價因素之影響，併予敘明。

◎買賣案例含不同使用分區，無法以其平均價金與補償市價相較

決定日期：103/09/24　決定書案號：1030100153(駁)

決定理由節錄：訴願人以不同土地使用分區編定買賣交易標的平均價金與系爭土地徵收補償市價相較，原處分機關未予採用，

核無違誤，是訴願人所述，尚非足採，併予說明。

◎同一筆土地以臨路 18 公尺前後而有不同價格，是否符市場交易特性，容有疑義

決定日期：103/09/26　決定書案號：1030140082(撤)

決定理由節錄：原處分機關就公共設施保留地地價區段及其毗鄰地價區段之劃分, 皆以臨路邊界線為界向裡地方向平移 18 公尺劃分，其合理性為何及是否符合市場交易特性，又使用上是否確有 18 公尺前後之差異等疑義，…依據卷附地籍圖顯示，徵收範圍內及周邊宗地深度多數大於 18 公尺, 似無原處分機關所述 18 公尺前後使用不同之情形，且同一筆土地於臨路18 公尺前後而有不同價格，是否符合市場交易特性，容有疑義；再者，原處分機關逕以全市交易類型為由，按「一般市場交易特性」為標準劃分地價區段，而未考量徵收範圍內及周邊之市場交易狀況或土地使用情形等個案差異因素，其區段劃分合理性與查估辦法第 10 條規定已然有違, 則導致於地價區段內選取比準地（信義段 306 地號及 310 地號土地）之適法性及代表性不無疑義。…如其現況使用情形及土地使用管制等於變更前後並無不同，應依查估辦法第 10 條規定，將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段，…原處分機關僅因「電信專用區」較「機關用地」更能活化資產利用，而認其地價自然不同，情況亦不相同，未以現況使用情形及土地使用管制等情形與變更使用分區前是否確有差異，其劃分原則核與查估辦法第 10 條規定有違;況其所述若併為同一地價區段而納入或不納入計算所生難題，係以區段地價計算結果論述地價區段劃分之適宜性，已倒果為因，亦與上開規定不符。

◎當期市價低於公告市價，仍以公告市價補償

決定日期：103/10/27　決定書案號：1030480087(駁)

決定理由節錄：依土地徵收條例第30條及土地徵收條例施行細則第 30 條規定, 被徵收土地之補償價額係依徵收當期之市價補償，當期市價若低於徵收公告市價，仍按徵收公告市價補償，並非以原處分機關開始執行排水整治工程時之市價補償。…依首揭查估辦法第 13 條規定, 判定買賣實例情況, 於必要時應以鄰近相似條件土地或房屋之市場行情價格，訴願人前述案例皆與系爭土地條件不同，原處分機關未引為買賣實例，與法並無

違誤，併予指明。

◎案例蒐集期間區段內無買賣案例，選取其他區段案例進行區域及個別因素修正，於法有據

決定日期：103/10/27　決定書案號：1030480075(駁)

決定理由節錄：系爭土地位屬河川區，非屬公共設施保留地，原處分機關依首揭土地徵收補償市價查估辦法第10條第1 項規定，就本案辦理徵收土地斟酌地價之差異，當地土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況及其他影響地價因素，劃分不同地價區段，分別依前揭查估辦法估計市價，於法應屬有據，與行政程序法第 6 條平等原則規定亦無違誤，併予指明。原處分機關辦理 101 年及 102 年查估作業，案例蒐集期間地價區段並無買賣實例，原處分機關乃分別選取 2 件非屬該地價區段不同買賣實例，並就該買賣實例條件因素調整區域因素及個別因素後查估比準地市價，據此估計系爭土地徵收市價，於法係屬有據，訴願人所述，應屬誤解，併予指駁。

◎查估書表依政資法及個資法規定不予提供

決定日期：103/10/27　決定書案號：1030260162(駁)

決定理由節錄：該筆買賣實例於評議時尚未完成實價登錄作業，且該筆買賣資訊業經訴願人於復議程序中提出，並提經 103 年度第 3 次地評會會議討論，並決議仍維持原查估內容，是以，該筆買賣資訊業經地評會審議而不予採用；…政府資訊公開法第 18 條第 1 項第 3、5 款規定，該買賣實例調查估價表等資訊應不予提供；況依個人資料保護法第 2 條第 1 款規定，該等表上登載有基地坐落、交易日期、土地面積、買賣實例總價格、個宗土地補償價格等資料，是該等表當屬該條文所規定之個人資料（得以直接或間接方式識別該個人之資料，尤以財務情況為然），故原處分機關不予提供核無違誤。

◎公保地應按毗鄰非公保地平均市價補償

決定日期：103/11/27　決定書案號：1030110139(撤)

決定理由節錄：系爭土地位都市計畫範圍內，係屬 101 年 10 月 2 日變更古坑都市計畫（部分農業區為高速公路用地兼供道路使用）範圍之「高速公路用地兼供道路使用」土地，於徵收前為

公共設施保留地，然依訴願答辯書理由四及原處分說明四所載，原處分機關認系爭土地位都市計畫內之農業區，現況種植果樹使用，以農業區土地辦理查估、補償，而非以毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價，此觀諸卷附地價區段勘查表、影響地價區域因素分析明細表（農業用地)、比準地地價估計表影本可證。是原處分機關辦理系爭土地補償市價查估，適用法令，即有違誤。

◎估價基準日及市價變動幅度有明確規範，應依循辦理

決定日期：103/11/28　決定書案號：1030380041(撤)

決定理由節錄：原處分機關決定系爭土地徵收補償當期市價之估價基準日具違法情事，經本部 103 年 8 月 18 日函及 103 年 11 月 3 日函確認在案, 就此原處分機關僅於答辯書指稱其係以「當期市價」之精神, 另以 102 年 11 月作為估價基準日進行查估及評定等語，惟估價基準日及市價變動幅度既有明確規範，各查估單位自應依循辦理，俾使徵收補償市價查估結果具有公平性，原處分機關縱認本案係屬 102 年度下半年徵收計畫，與前一年完成評議作業的宗地市價有相當程度落差，亦應依查估辦法第 29 條規定進行市價變動幅度調整補償地價, 而不應逕改估價基準日為 102 年 11 月 15 日。綜上，揆諸首揭法條規定，原處分應予撤銷。

◎修正細項調整數據有誤，影響比準地地價決定

決定日期：104/01/20　決定書案號：1030490044(撤)

決定理由節錄：系爭土地使用編定為丙種建築用地，惟查卷附土地之「表 1-2 買賣實例估價表」、「表 4 比準地地價估價表」及「表 6 徵收土地宗地市價估計表」, 原處分機關部分細項調整修正項目數據有誤，此估價項目之錯誤及缺漏將影響比準地地價之決定，影響到訴願人各徵收土地宗地市價之估計，原處分機關應通盤進行檢視。爰本件原處分機關提請地價及標準地價評議委員會會議決議維持原補償價額，函復訴願人評議結果，自屬可議，應由本部予以撤銷。

◎差異率填載錯誤，影響宗地市價估計

決定日期：104/01/22　決定書案號：1030500056(撤)

決定理由節錄：系爭土地編定為農牧用地，地政事務所參酌宗地

條件(面積、寬度、深度、形狀、臨接情形、地勢)、道路條件(道路種類、面前道路寬度)、接近條件(接近學校、市場、公園、廣場、車站、商圈等之距離)、周邊環境條件(嫌惡設施、停車方便性)及行政條件(使用分區或編定用地、建蔽率、容積率、有無禁限建)等個別因素調整，決定系爭土地徵收價額合併估價。惟查，依系爭土地之「表 6 徵收土地宗地市價估計表」所示，系爭土地面積合計為 1,479 平方公尺，差異率為-2.50%，然「8 寬度(M)」、「9 深度(M)」數值均顯示為 0，面積數值應為 0，與現實不符，顯有錯誤。上開錯誤將影響到訴願人系爭土地宗地市價之估計。原處分機關依地價及標準地價評議委員會會議決議維持原補償價額，並以函復訴願人復議結果，自屬可議，應由本部予以撤銷。

◎訴願指摘補償過低，應舉證交易案例以實其說

決定日期：104/02/12　決定書案號：1030110176(駁)

決定理由節錄：查原處分機關係依據土地徵收條例、土地徵收補償市價查估辦法等相關規定辦理徵收補償作業，訴願人所述依據地價調查估計規則辦理徵收市價查估作業，核屬誤解；又訴願人主張系爭土地位置良好、內惟段土地實際交易行情大多在每坪 20 至 30 萬元以上部分，查原處分機關查估之程序皆依規定辦理，訴願人徒憑己意指摘徵收補償價額過低，且未舉證交易案例時間及地號以實其說，所述尚無可採，併此敘明。

◎出入便利性為市價查估之考量因素

決定日期：104/03/25　決定書案號：1030060053(駁)

決定理由節錄：系爭土地雖名為緊鄰西濱公路，實際上僅鄰單向 6 公尺側道(主道為高架)，其區位無法相比。又電腦實際量距，系爭土地距房南段811~840地號土地最近直線距離為270公尺，路線距離 450 公尺，且為西濱公路單側單向道路，回程須經由涵洞迴轉，故其出入便利性顯有差異。訴願人所述，核不足採。

◎種植種類及數量若未違反法令之限制，不能率爾推斷其有搶種事實

決定日期：104/03/30　決定書案號：1030140140(撤)

決定理由節錄：於徵收公告前，土地所有權人原則上得自由使用、收益、處分其土地；其種植農作改良物之種類及數量為其

所有權行使之範圍，若未違反法令之限制，不應以其種植作物之種類與當地作物不同即率爾推斷其有搶種事實。訴願人所有之爭議作物於 101 年 10 月查估時均已存在，法令並無限制於系爭土地種植作物之種類，不因訴願人種植其他作物即得逕予認定其屬違法搶種。即便系爭土地有密植情形，若原處分機關無法舉證證明屬於搶種情形（如依當地土質、氣候等因素種植本件之爭議作物無法存活），否則即屬原處分機關應依據查估標準計算補償價額之範疇。然原處分機關以訴願人所有之爭議作物多於 101 年查估前始開始種植，種植情形並無管理與維護，且屬高密度種植；又訴願人未申請休耕轉作、未申請災害補助、未列於行政院農業委員會公布關廟區 92 年至 101 年各項作物種類統計資料、未申請為種苗業者及未提出銷售證明等由不予補償，上開理由均非認定農作改良物是否補償之要件。原處分機關以此為由不予補償，尚難認屬有據。揆諸前揭說明，原處分即有可議，應予撤銷，原處分機關應查明事實後於二個月內另為適法之處分。

◎訴願人僅係列席陳述意見，無權參與會議之討論及表決；被徵收之土地市價由地價評議委員會評定之，並無與土地所有權人協商之機制

決定日期：104/01/22　決定書案號：1030110128(駁)

決定理由節錄：訴願人另訴稱地價評議委員會僅給予發言 5 分鐘即離席，無法參加會議及未與訴願人協商市價查估結果各節，查依地價及標準地價評議委員會組織規程第 6 條規定，評議復議案件時，得通知復議人列席說明，並於說明後退席。是訴願人僅係列席陳述意見，無權參與會議之討論及表決，且原處分機關於 103 年 5 月 22 日屏府地價字第 10315330301 號函通知訴願人列席時，該函文已載明列席陳述意見之性質及時間；又被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價，其市價由地價評議委員會評定之，為土地徵收條例第 30 條所明定，並無與土地所有權人協商之機制。

◎土地改良尚非估計被徵收土地徵收補償市價之調整因素

決定日期：104/02/12　決定書案號：1030100252(駁)

決定理由節錄：依行為時土地徵收補償市價查估辦法第20條規定，被徵收土地宗地市價係以比準地為基準，參酌宗地條件、道路條件、接近條件、周邊環境條件及行政條件等個別因素調整估計；至於土地改

良尚非估計被徵收土地徵收補償市價之調整因素。

◎公保地徵收補償地價之查估取決於毗鄰非公共設施保留地之平均市價，並不參酌公保地之個別因素

決定日期： 104/02/13　決定書案號：1030450168(駁)

決定理由節錄：依查估辦法第20條規定，預定徵收土地宗地市價雖應以依第18條規定選取之比準地為基準，參酌宗地條件、道路條件、接近條件、周邊環境條件及行政條件等個別因素調整估計之，惟都市計畫範圍內之公共設施保留地，不在此限，此時應按查估辦法第22條以下規定，公保地徵收補償地價之查估取決於毗鄰非公共設施保留地之平均市價，並不參酌公保地之宗地條件、道路條件、接近條件、周邊環境條件及行政條件等個別因素調整估之。

◎協議價購，非屬訴願審議範圍

決定日期：　104/07/21　決定書案號：1030480144(駁)

決定理由節錄：按土地徵收條例第11條規定之協議價購，係指於徵收私人土地前，需用土地人先與所有權人協議價金購買土地或地上改良物之程序，此協議價購性質，係由行政機關與所有權人相互協議所進行之契約行為，非單方行政行為，亦非屬訴願審議範圍。

二、行政訴訟：

◎不動產估價師所評估「市價」，經地價評議委員會綜合參考判斷，基此評定為徵收當期之「市價」

(臺灣雲林地方法院 104 年度簡字第 6 號行政訴訟判決)

土地徵收條例第 30 條所規定徵收當期之「市價」，係委由地價評議委

員會以合議機關評定之，蓋不動產交易市場，並無絕對「市價」之地價存在，而影響地價之區域因素甚多，非可一概而論，是透過專業不動產估價師擔任不動產查估程序全部或一部，則非必由地價評議委員會就查估程序親力親為每一查估程序，故而經過不動產估價師嚴密的專業查估報告所評估「市價」，提供予地價評議委員會綜合參考判斷，基此評定為徵收當期之「市價」，自為法之所許。

◎土地徵收補償市價查估辦法並未逾越土地徵收條例授權之範圍

(高雄高等行政法院 103 年度訴字第 554 號判決)

按上開市價查估辦法係內政部基於土地徵收中央主管機關之職權，依土地徵收條例第 30 條第 4 項規定之授權，就有關徵收土地之補償市價，其地價調查估計程序、方法及應遵行事項，屬於查估技術性及細節性事項所為之規範，並未逾越其授權之範圍，被告自得援用。

◎訴願決定撤銷原處分，即回復至未為處分之情狀，重為處分時，所應適用之法規如有變更，即應依中央法規標準法第 18 條之規定為之

(高雄高等行政法院 103 年度訴字第 333 號判決)

「違法行政處分經撤銷後，溯及既往失其效力。」行政程序法第 118 條前段定有明文。經查，依事實概要欄所載系爭土地徵收地價之評定經過可知，被告 101 年 8 月 22 日對系爭土地評定區段地價之行政處分，因違法經內政部 101 年 11 月 23 日訴願決定：「原處分撤銷，於 6 個月內由原處分機關另為適法之處分。」依上開規定該被告 101 年 8 月 22 日之行政處分即溯及既往失其效力，即回復至未為處分之情狀，就本案而言即是回到原告 98 年 12 月 9 日提出異議，而被告尚未對系爭土地做成評定區段地價行政處分之狀態。此時，應屬行政機關尚在受理民眾申請事項而未為決定之情況，此即中央法規標準法第 18 條所稱「處理程序終結前」。因此，內政部 101 年 11 月 23 日訴願決定撤銷被告 101 年 8 月 22 日處分後，被告重為處分時，所應適用之法規如有變更，即應依中央法規標準法第 18 條之規定為之，否則其適用法規即有錯誤。

◎查估辦法於第 4 條第 2 款規定調查買賣實例，並未限制該交易價格須已完成實價登錄後始得認列

(高雄高等行政法院 103 年度訴字第 562 號判決)

查估辦法於第 4 條第 2 款規定調查買賣實例，該辦法對於該買賣實例之產生為避免因採用相隔時間太久之交易價格可能造成所核算之價格明顯偏高或偏低，故於第 17 條第 2 項定有案例蒐集期間之限制，只限於

該段期間內之交易價格始予採用，但並未限制該交易價格須已完成實價登錄後始得認列。

◎「影響地價個別因素評價基準表」未列之細項，即非查估徵收補償市價所應考量之因素

(臺中高等行政法院 103 年度訴字第 163 號判決)

依內政部所頒訂之「影響地價個別因素評價基準表」（本院 103 年 7 月 30 日言詞辯論時被告所提出，附卷可參）所載，依法徵收農業用地時，被徵收土地接近學校、公園、廣場及商圈之程度，均非查估徵收補償市價所應考量之因素，是原告於言詞辯論時主張系爭土地附近有國小、商店、小吃店、早餐店等，其生活機能比被告之比準地還好云云，自與本件系爭土地查估徵收補償市價無關。

◎查估辦法第 7 條第 2 款、第 11 款所規定之「期待因素影響之交易」「人為哄抬之交易之情形」無從進行量化修正，即不予採用該買賣實例

(臺北高等行政法院 103 年度訴字第 1412 號判決)

本區農地交易之目的傾向投資而非供正常農業經營使用，則該地區不動產交易市場呈現「價高量增」哄抬追高之經濟現象，應有人為炒作之情形，堪以認定。綜上，本區交易案例之交易價格與正常價格差異甚鉅，且交易案例之農地買賣面積與合理農地經營使用面積顯不相當，交易目的應係傾向於投資而非農用，因此，被告認定本件有系爭查估辦法第 7 條第 2 款、第 11 款所規定之「期待因素影響之交易」「人為哄抬之交易之情形」等事由，洵屬有據；因本件有系爭查估辦法第 7 條第 2 款、第 11 款規定之情形，是所調查實例之價格已受不當因素（即期待因素影響之交易、人為哄抬之交易）影響而無從進行量化修正，故就系爭徵收範圍與清大校地預定區段徵收範圍重疊、受前開因素影響程度較為嚴重而無法調整的第 1 地價區段內，依前開規定不予採用該地價區段內之買賣實例；而於受影響程度相對較低的第 2 地價區段內，選取竹東鎮○○段 614 、618 、619 地號土地買賣實例修正後作為比較標的 1 （下均稱比較標的 1），並按照查估辦法第 19 條第 2 項規定，先進行區域因素及個別因素調整，以作為本件各區段徵收地價估計之比較標的。

◎徵收土地應補償之地價，依土地法及有關法令之規定，原有一定之程序與標準，如已踐行法定程序並合乎標準，當事人自不能因不滿意於補償地價之數額，而逕指為違法

(最高行政法院 104 年度判字第 419 號判決)

在判斷餘地範圍內，行政法院祇能就行政機關判斷時，有無遵守法定秩序、有無基於錯誤之事實、有無遵守一般有效之價值判斷原則、有無夾雜與事件無關之考慮因素等事項審查，其餘有關行政機關之專業認定，行政法院應予尊重。是徵收土地應補償之地價，依土地法及有關法令之規定，原有一定之程序與標準，如已踐行法定程序並合乎標準，當事人自不能因不滿意於補償地價之數額，而遽指為違法。準此，地價評議委員會對於地價及徵收補償地價加成補償成數之評定，係基於法律授權之專屬性，除其評定過程有未遵守相關之程序，或其判斷、評定有恣意濫用或其他違法情事，否則法院即應尊重其判斷。

◎協議價購或以其他方式取得公共事業所需土地之程序，應視需用土地人有無積極與土地所有權人進行溝通，作為認定是否已進行實質協議價購之判斷

(最高行政法院 104 年度判字第 437 號判決)

需用土地人於徵收前，是否已踐行協議價購或以其他方式取得公共事業所需土地之程序，應視需用土地人有無積極與土地所有權人進行溝通，作為認定是否已進行實質協議價購之判斷。具體言之，應審酌需用土地人提出價購方案之內容與理由是否具說服性（包括可能性與合理性）；所欲興辦之公共事業對社會公益之影響，及興辦公共事業所需土地以其他方式取得，經評估而不可得之理由等事項；並應觀察需用土地人是否已以各種可能管道提供相關資料，與土地所有權人進行溝通，爭取土地所有權人認同，俾達其價購之目的，經多方努力終未能達成價購目的，方可謂「盡可能採取溫和手段」；如僅召開協調會，告知價購條件，不為土地所有權人接受，或土地所有權人未參加協調會，而未達成價購協議，尚難謂已經實質「協議價購」程序。是徒具開會協議形式，而不合行為時土地徵收條例第 11 條規定之精神者，即不得謂已踐行協議價購或以其他方式取得公共事業所需土地之徵收要件。