

都市更新簡介及節稅密笈



臺北市稅捐稽徵處
TAIPEI REVENUE SERVICE

• 主講人：吳鑒璽



參與者都更

參與都市更新，對
大家都有利。比一
般合建可減少更多
的稅，但大家要注意
的是分回價值變
多了，那建坪有變
多嗎？



參與都更 -個案說明

「台北市南港區 [] 等 44 筆地號」 都市更新案合建說明

壹、進度

- 1.都市更新概要於 96 年 8 月 15 日核准。
- 2.目前申辦展期中。
- 3.98 年 8 月 15 日事業計畫送審最後期限，到期若未達同意門檻，則容積遞減至 200%。
- 4.因書類文件需作業時間，故事業計畫同意書應於 98 年 6 月中旬達到 2/3 門檻。

貳、更新後房屋分配

1.現有房屋地主之分配：

- 依土地持分 1 坪換 3 坪=更新後房屋權狀坪數。
- 三 [] 路及 [] 路 1F 部分加成 30%，其餘一樓加成 20%(可換取樓上坪數)，並依更新後房價權值選擇新屋。
- 另依現有戶數每一戶分得地下室平面車位一位（以抽籤方式）。

例：擁有房屋之地主土地持分 10 坪者，於更新後可以分得 30 坪房屋+1 車位。

* 若分配後之坪數不足原有坪數(地面層)，則差額補齊

2.空地地主之分配：

- 依土地持分 1 坪換 2 坪=更新後房屋權狀坪數，車位之分配另計。

例：擁有空地之地主土地持分 10 坪者，於更新後可以分得 20 坪房屋。

參、拆遷補償

✓ 有房屋者：每戶補貼 10 萬元，於搬遷時支付之。

肆、保證金

建商依土地所提供可供建築之土地面積，以每坪新台幣 3 萬元整給付合建保證金分期如下：

1.給付給地主

- 第一期：簽訂合約及信託合約時付 1/3。
- 第二期：建造執照取得時付 1/3。
- 第三期：正式開工時付 1/3。

2.返還給建商(無息)

- 第一期：地下室頂板混凝土澆置完成退還 1/3。
- 第二期：結構體工程完成退還 1/3。
- 第三期：完工後接通水電時退還 1/3。

參與都更 -個案說明

編號：111

擬定臺北市南港區 [] 地號等 44 筆土地
都 市 更 新 事 業 計 畫 同 意 書
本人 [] 同意下列持有之土地及合法建築物參與 [] 股份有限公司擬
具之『臺北市南港區南港段-[] 地號等 44 筆土地都市更新事業計畫案』。

一、土地

鄉鎮市區	南港區					
地段	南港					
小段	—					
地號	[]					
土地面積(m ²)	868					
權利範圍	1/24					
持分面積(m ²)	36.17					

二、建物

建號		897			
建物門牌		巷 8 弄 26 號 2 樓			
基地	地 段	南港			
	小 段	—			
	地 號				
樓地板 面積 (㎡)	主建物總面積(A)		77.46		
	附屬建物面積(B)		14.54		
	共同 使用 部分	面積(C)			
		權利範圍(D)			
		持分面積 E=C*D			
權利範圍(F)		1			
持分面積(㎡)(A+B+E)*F		92.00			

立同意書人：

(簽名並蓋章)

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

中 華 民 國 年 月 日

都更同意書-實施者提供

參與都更 -個案說明

都市更新權利變換分配契約書

臺北市南港區南港段一、 地號

等 43 筆土地都市更新案

甲方：林

乙方： 業股份有限公司



都市更新案 臺北市南港區南港段一、

3筆土地都市更新案

(權值表編號:46 依姓氏筆劃排序)

所有權人權利價值分配計算表

所有權人： 先生/女士

【更新前土地及建物所有權基本資料】

土 地	土地面積合計： <u>36.17</u> m ² (10.94 坪)；地號合計： <u>1</u> 筆
	非空地土地面積合計： <u>36.17</u> m ² (10.94 坪)；空地土地面積合計： <u>0.00</u> m ² (0.00 坪)
建 物	建物權狀面積合計： <u>92.00</u> m ² (27.83 坪)；建號合計： <u>1</u> 筆
	一樓建物面積合計： <u>0.00</u> m ² (0.00 坪)
	二樓以上建物面積合計： <u>92.00</u> m ² (27.83 坪)
	地下層建物面積合計： <u>0.00</u> m ² (0.00 坪)

■更新後權利價值分配計算說明：

< 1 > 原二樓以上建物以座落土地之持分面積計算：每 1 坪土地面積可分得 3.6 坪建物面積。

■更新後權利價值分配計算式：(註：權利價值依更新後 3 樓以上建物平均價格計算)

< 1 > $36.17 \times 3.6 = 130.21 \text{ m}^2 = 39.39 \text{ 坪}$

■更新後車位分配說明：

< 1 > 原建物每戶分得壹位

■更新後車位分配計算式：

(1 戶原建物 $\times$ 1) = 1 位

依上述分配說明與計算式 貴地主可分得建物面積與車位數如下：

■更新後分得三樓以上建物面積：39.39 坪 (依 3 樓以上建物平均價格計算權利價值)

■更新後分得坡道平面車位：1.00 位 (依地下層車位平均價格計算權利價值)

都更權利變換-合建契約(雙軌)-實施者提供

參與都更 -個案說明

信託契約書

立約人 等人 (以下合稱甲方)
[] 股份有限公司 (以下簡稱乙方) 條甲、乙雙方為
臺灣土地銀行股份有限公司 (以下簡稱丙方)

「南港[]2」都市更新案(以下簡稱本更新案)能順利興建完工交屋,茲共同委託丙方為[]及都市更新重建資金受託人,辦理有關信託管理及運用本更新案之土地產權與都市更新重建資金等事務,立約人特訂立本信託契約(以下簡稱本契約),約定條款如下:

第一條:信託當事人

「委託人」: 等人(詳後附甲方簽約名冊)

[] 業股份有限公司

「受益人」:本契約為自益信託,受益人即委託人(其受益權比例及分配方式應依本更新案合建契約或權利變換計畫分配之)。

「受託人」:臺灣土地銀行股份有限公司。

第二條:信託目的及信託事務內容

甲、乙方為達成本更新案工程順利興建完工取得建築物使用執照並辦妥建物所有權第一次登記,委託丙方辦理下列事項:

- (一) 信託存續期間對第五條信託專戶之資金控管。
- (二) 產權管理、處分。
- (三) 辦理現有建物信託管理及滅失登記等相關事宜。
- (四) 辦理不動產物權相關之登記移轉事宜。
- (五) 與本信託案有關之各項稅費繳納。
- (六) 辦理甲、乙方收支之分別帳務管理。

第三條:信託存續期間

- 一、本契約之存續期間自本契約簽署完成日起至民國102年12月31日止;或至本更新案建物完工辦妥所有權第一次登記並追加設定抵押權予融資銀行時止(以先屆至者為準)。
- 二、信託存續期間如因工程施工需要延長本契約之期間,經委託人全體書面同意延長本契約。

樣
本

臺北市都市更新權利變換選配作業須知

第 3 條

實施者擬具權利變換計畫時，應以雙掛號方式檢附通知函及辦理選配所需文件，通知權利人辦理分配位置之申請。

前項通知文件應包含下列事項：

- (一)選配期間及選配說明。
- (二)個別權利人更新前、更新後權利價值。
- (三)更新後建築設計各樓層平面圖、地下層(含車位)平面圖。
- (四)更新後各房地單元配置、面積、權利價值清冊。
- (五)車位價值清冊。
- (六)權利變換意願調查表、更新後分配位置申請書、合併分配申請書。
- (七)權利人應於選配期間依實施者所提供之文件表達選配意願。如以掛號郵寄方式向實施者提出者，以書面通知到達相對人時，發生效力。

臺北市都市更新權利變換選配作業須知

第 4 條

實施者於選配期間屆滿後，應依第二點所訂之選配原則整理選配意願調查結果，視需要辦理公開抽籤。

有下列情形之一者，應辦理公開抽籤：

- (一) 同一位置有二人以上申請分配者。
- (二) 更新後應分配權利價值已逾最小分配單元價值，未於選配期間提出選配意願者。

辦理公開抽籤，實施者應檢附下列資料通知須辦理公開抽籤之權利人：

- (一) 公開抽籤時間、地點。
- (二) 應辦理公開抽籤之原因。
- (三) 公開抽籤規則。

前項抽籤規則應包含下列內容：

- (一) 須辦理公開抽籤對象。
- (二) 公開抽籤應有公正第三人現場見證。
- (三) 抽籤時應由本人或持本人委託書之受任人進行抽籤。
- (四) 未到場抽籤者，得由實施者或公正第三人代為抽籤。

第 5 條

有下列情形之一者，應與實施者合意辦理選配，非屬公開抽籤範圍：

- (一) 選配價值遠高於其應分配權利價值者。
- (二) 申請△F6 占有他人土地之舊違章建築容積獎勵並以現地安置方式處理者。
- (三) 依都市更新條例第三條提供資金參與都市更新事業之出資者。

● 何謂都更？

依都市更新條例所定程序，在都市計畫範圍內，
實施、或 措施。

重建

建物之拆除
與新建

整建

建物之改建及修建
或充實其設備

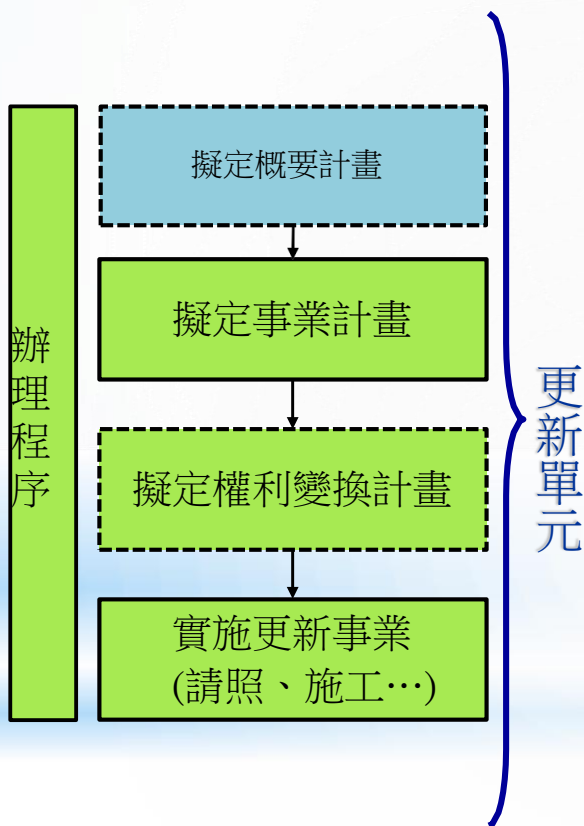
維護

加強更新範圍內之土地
使用及建築管理

較常見的就是老屋拉皮



都市更新基本程序



更新單元面積規模、建築設計等事項受更新計畫的指導



● 共同負擔

- 辦理都市更新所產生之相關費用，由實施者先行支付，再由地主依更新後房地折價抵付予實施者。
- 共同負擔項目包括：工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用。
- 為確保所有權人權益，實施者必須將共同負擔項目列入權利變換計畫書內，經審議委員會審議檢核成本是否合理。

成本及利潤

● 共同負擔

建商取得之房地

地主在更新後取得之利益

共同負擔

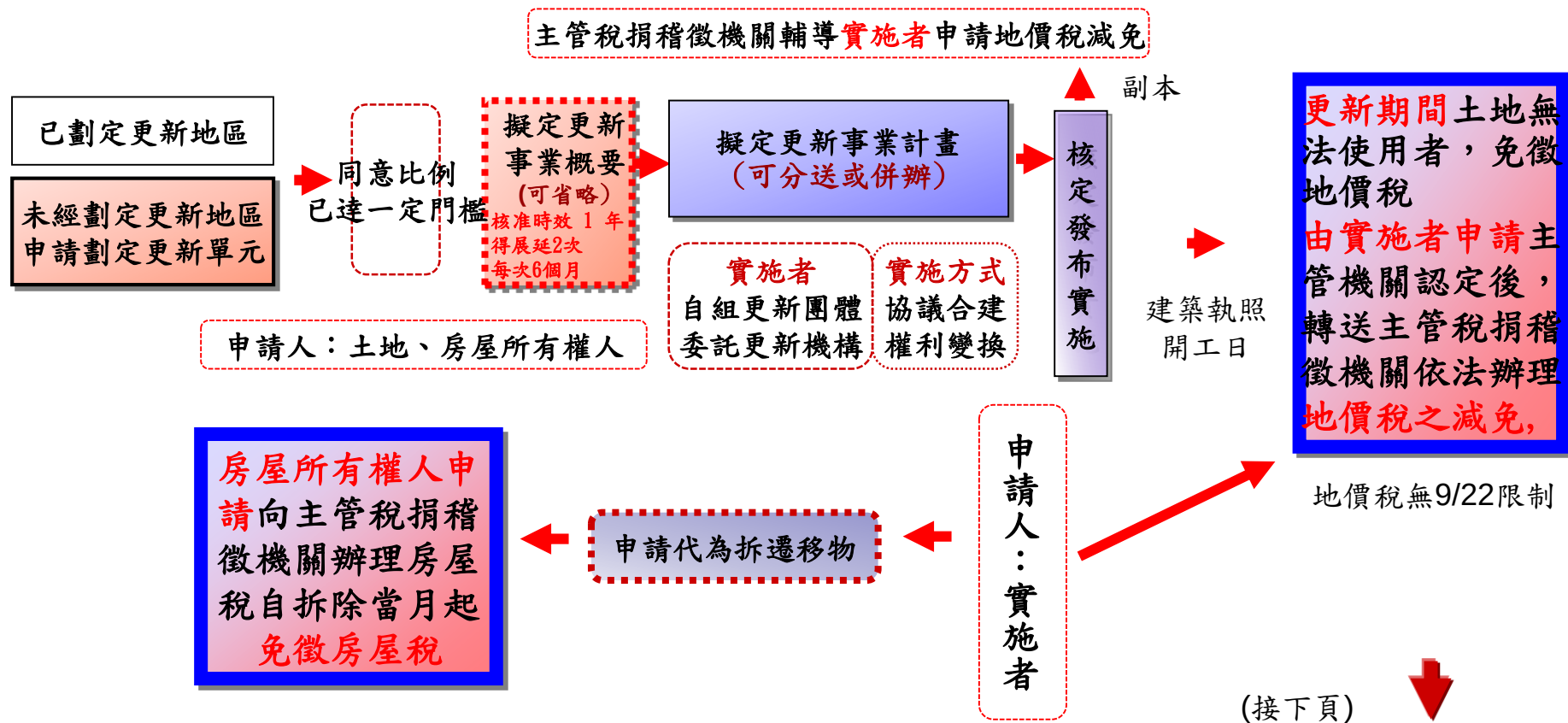
補償與安置費

地主取得之房地

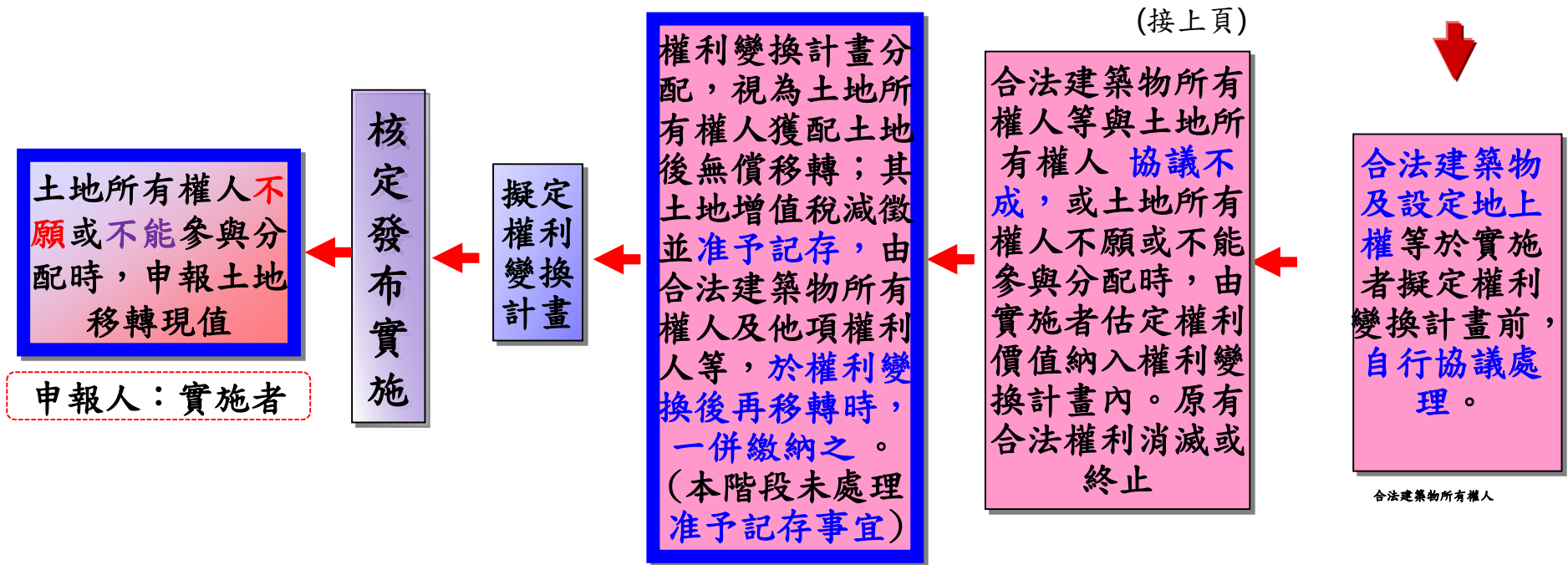
壹、工程費用	一、重建費用
	二、公共設施費用
貳、權利變換費用（都市更新費用）	一、都市更新規劃費
	二、不動產估價費
	三、更新前測量費
	四、土地改良物拆遷補償及安置費
	五、地籍整理費
參、貸款利息	
肆、稅捐	
伍、管理費用	一、人事行政管理費
	二、營建工程管理費
	三、銷售管理費
	四、風險管理費（以上的12%）
陸、都計變更費用	
柒、容獎容移費用	

利潤

都市更新事業流程(一)



都市更新事業流程(二)



(接下頁)

< 都更權利變換-選配作業 >

< 大家都選配完成才會有- 擬定權利變換計畫 >

都市更新事業流程(三)

◎不願參與分配◎應分配之土地建築物未達最小分配面積單元無法分配者
◎實際分配之土地面積多於應分配之面積者◎實際分配之土地少於應分配之面積者，申報土地移轉現值

權利變換計畫分配，視為土地所有權人獲配土地後無償移轉；其土地增值稅減徵並准予記存，由合法建築物所有權人及他項權利人等，於權利變換後再移轉時，一併繳納之。

會有全記存及部份記存

本階段核稅

申報人：實施者

依§39, 辦法※7-1, 26於實施權利變換計畫公告時，造具清冊檢同有關資料，向主管稅捐稽徵機關申報土地移轉現值

(接上頁)

權利變換計畫分配結果

都更期間仍會發生買賣,繼承,合併分配,或設計變更等

故擬定權利變換計畫分配與結果圖冊有不同



都市更新事業流程(三)

(接上頁)

核發使用執照

◎實際分配之建築物面積多於應分配之面積者◎實際分配建築物少於應分配之面積者，申報契稅

依契稅條例第16條，財政部100年2月21日台財稅字第09900426891號函申報契稅

申報人：房屋承受人(實施者列冊)

房屋稅條例 §7於房屋建造完成之日起30日內檢附有關文件，向當地主管稽徵機關申報房屋稅籍

更新後地價稅及房屋稅減半徵收2年

地價稅清查

原合法建築物所有權人未移轉更新後房屋稅減半徵收10年(上限)

嗣後的報表管控

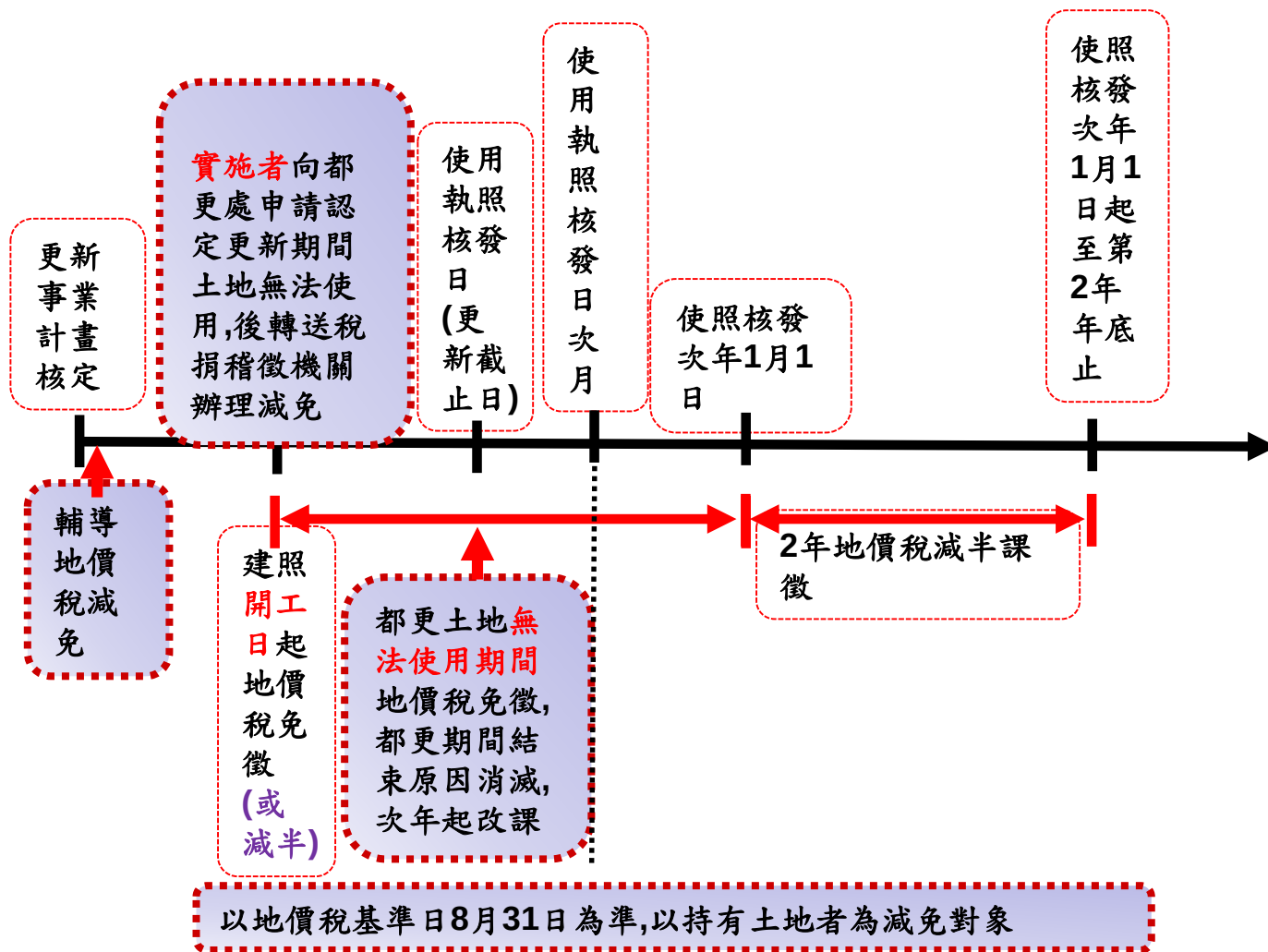
申報人：實施者

都市更新事業租稅減免(按實施方式)

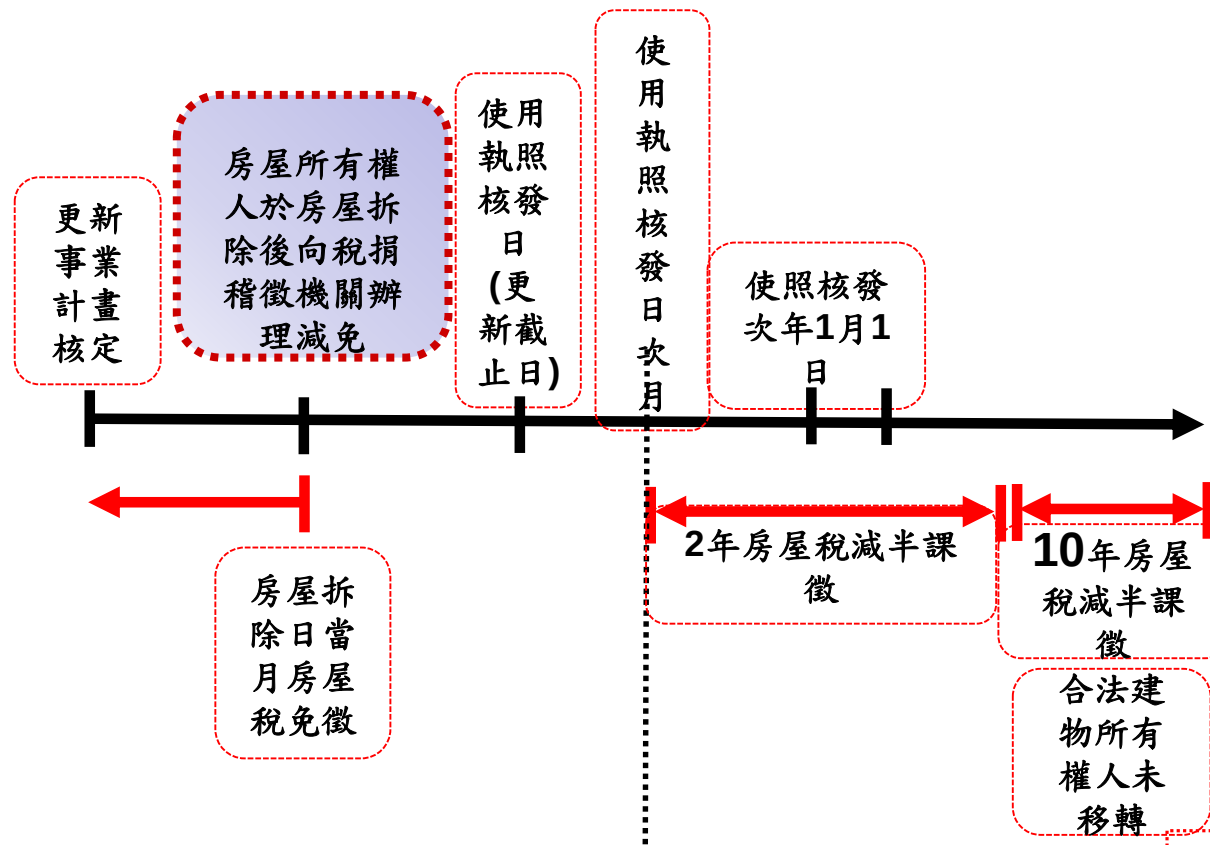
都市更新
新建
整建
維護
案

實施方式	更新期間			
整建	都市更新事業計畫核准(函)	地價稅全免或減半 台北市只有減半	房屋稅、地價稅減半徵收兩年	
維護	都市更新事業計畫核准(函)	地價稅減半 only	房屋稅、地價稅減半徵收兩年	
重建	協議合建	更新期間 地價稅全免(減半)	房屋稅、地價稅減半徵收兩年	
	權利變換	更新期間 地價稅全免(減半)	房屋稅、地價稅減半徵收兩年	

都市更新地價稅



都市更新房屋稅



房屋新、增、改建設籍及使用情形申報書

申報日期 年 月 日

稅籍編號	區	里	冊	頁	分號
房屋坐落門牌編號	市	縣	區市鄉鎮	里	街路
公有A	基地標示	段	小段	號	
私有B					
構造種類		總層數	完成日期	年	月
使用執照	年	月	日	使字第	號
建物建築	段	小段	號		
所有人(申報人)	簽章	身分證統一編號	身分證代號	持分比率	住居所/就業處所
代理人				電話	

使用別	使用情形 (m ²)					減半	使用執照用途別	高度(m)
	住家用			非住家用				
面積	自家用	公益出租用	非自家用	營業用	私人醫院、診所或自由職業事務所用	非住家非營業用		
層次								

- ☐ 地下室停車空間係供自用停車且無出租收費情事，請准予免徵房屋稅。
- ☒ 本案係參與都市更新之房地，符合都市更新條例第46條第2款規定，請准予減半徵收地價稅及房屋稅。
- ☐ 本案為重建後房地，符合都市危險及老舊建築物加速重建條例第8條規定，請准予減半徵收地價稅及房屋稅。
- ☐ 本房屋為持分共有，已推定共有人為管理人繳納房屋稅。
- ☐ 本房屋為持分共有，請依稅捐稽徵法第12條規定，按持分比率分別發單課徵房屋稅。

更新前合法建築物所有權人房屋稅減半規定

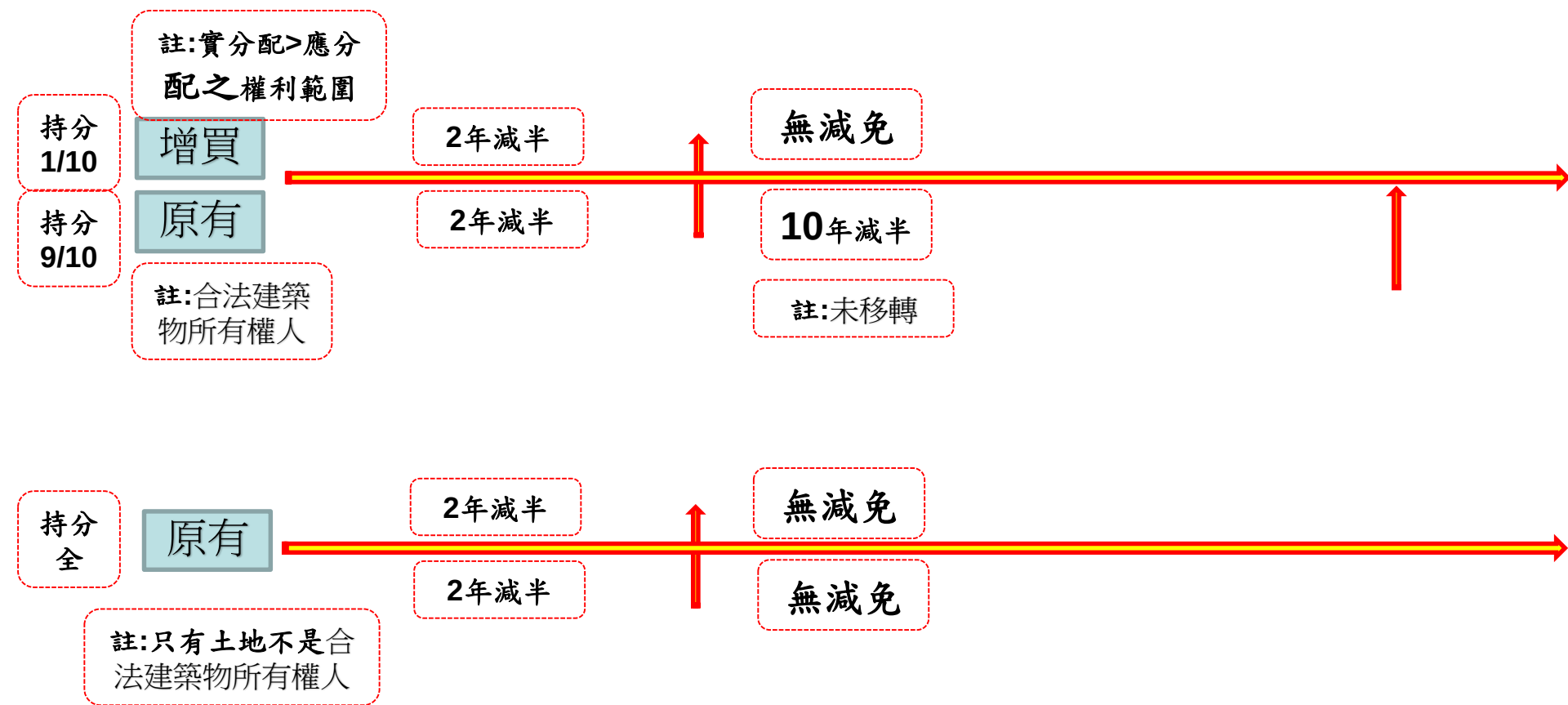
第67條

更新單元內之土地及建築物，依下列規定減免稅捐：

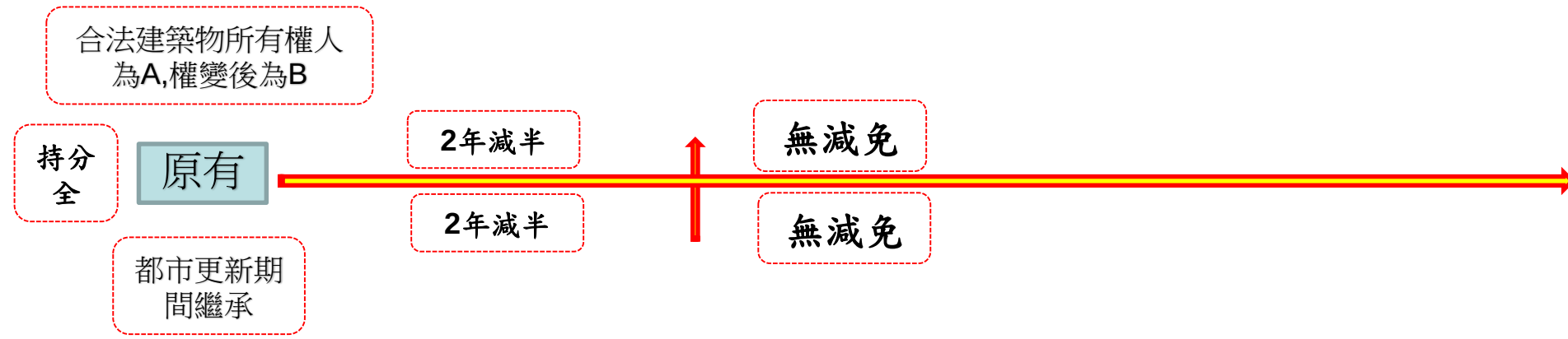
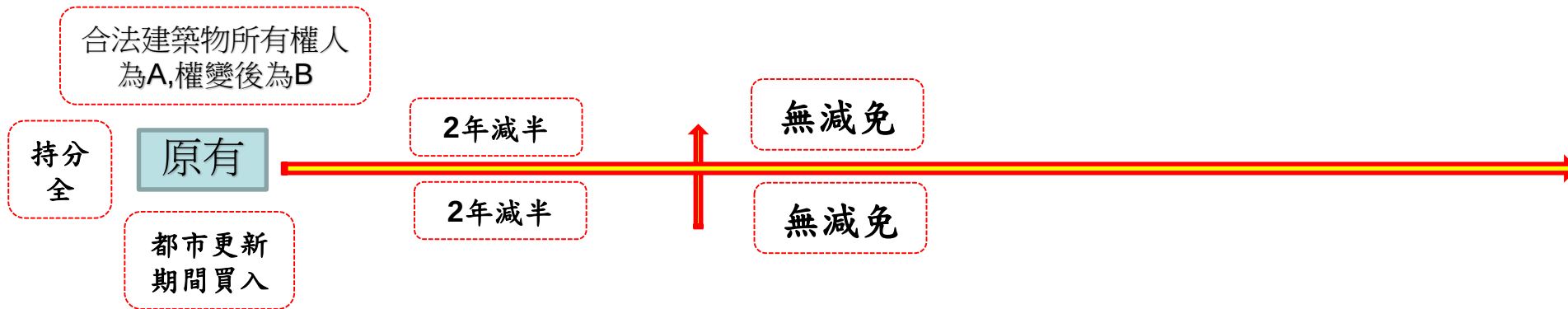
- 三、重建區段範圍內更新前合法建築物所有權人取得更新後建築物，於前款房屋稅減半徵收二年期間內未移轉，且經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得延長其房屋稅減半徵收期間至喪失所有權止，但以十年為限。本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行前，前款房屋稅減半徵收二年期間已屆滿者，不適用之。



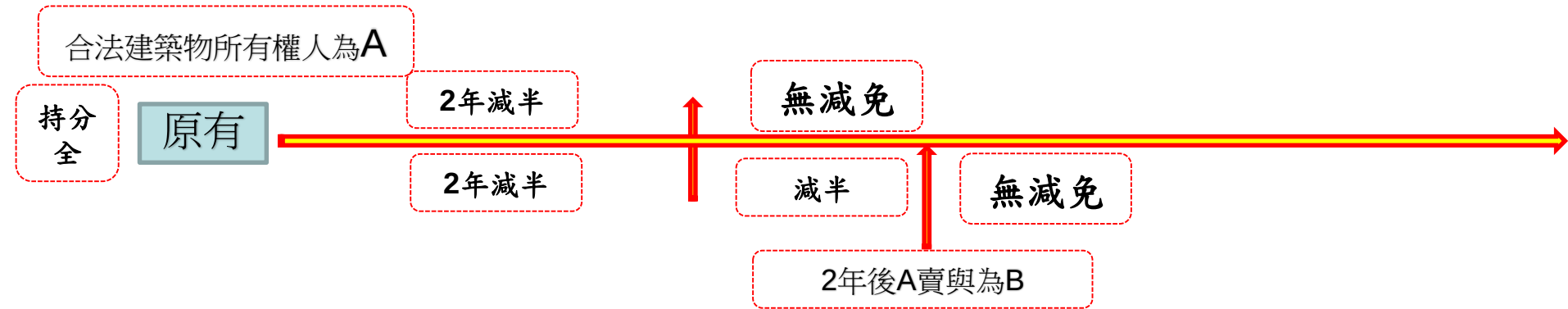
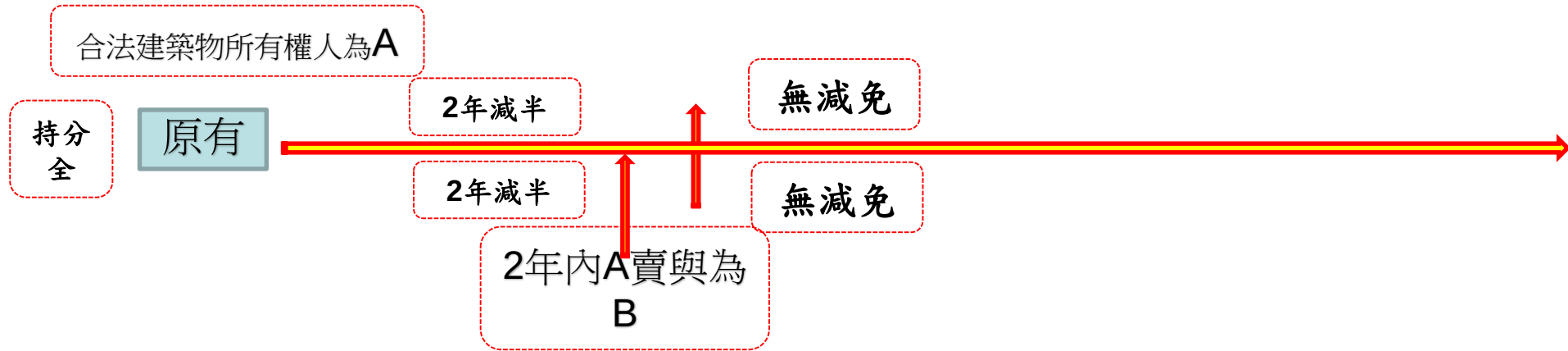
更新前合法建築物所有權人房屋稅減免(一)



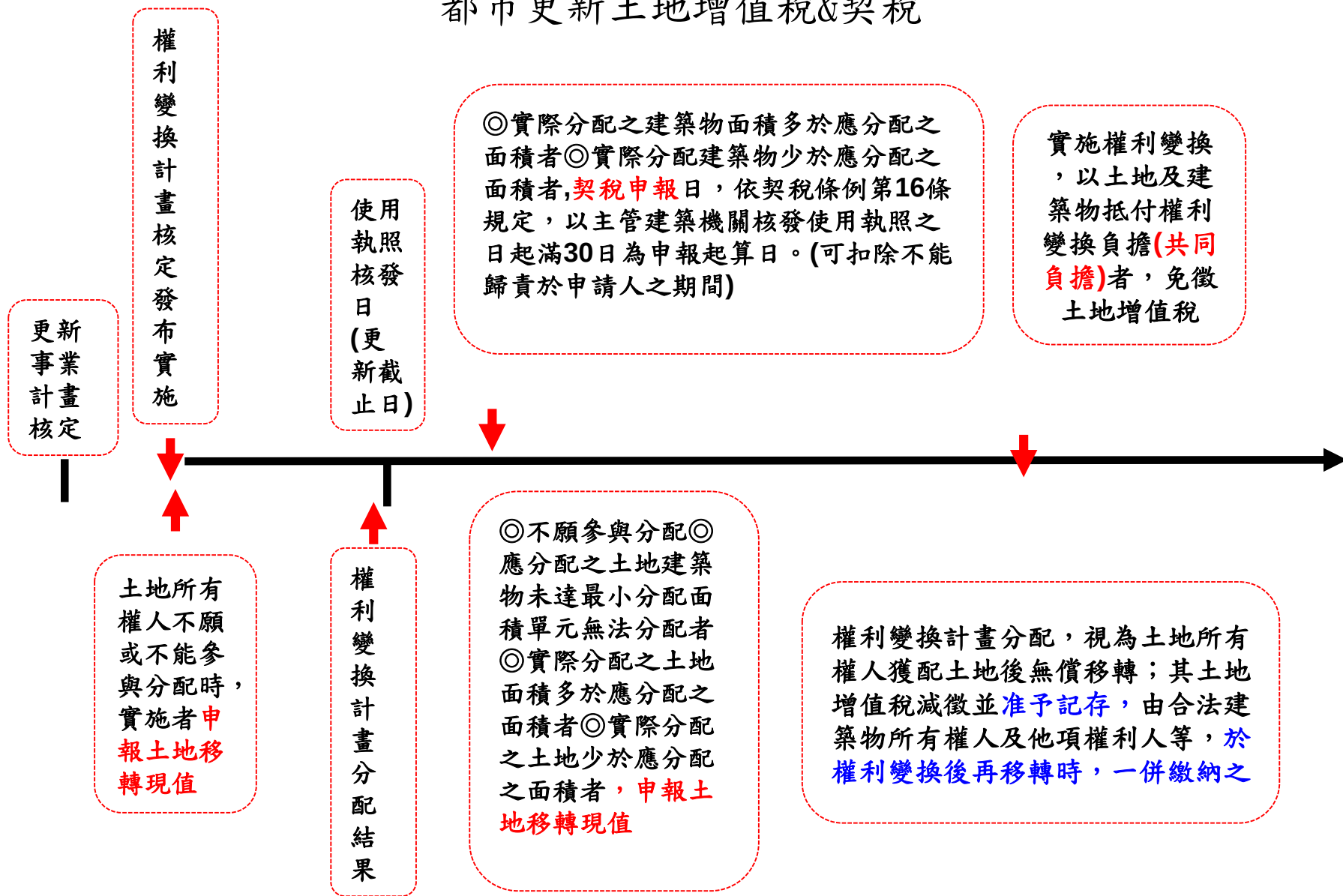
更新前合法建築物所有權人房屋稅減免(二)



更新前合法建築物所有權人房屋稅減免(三)

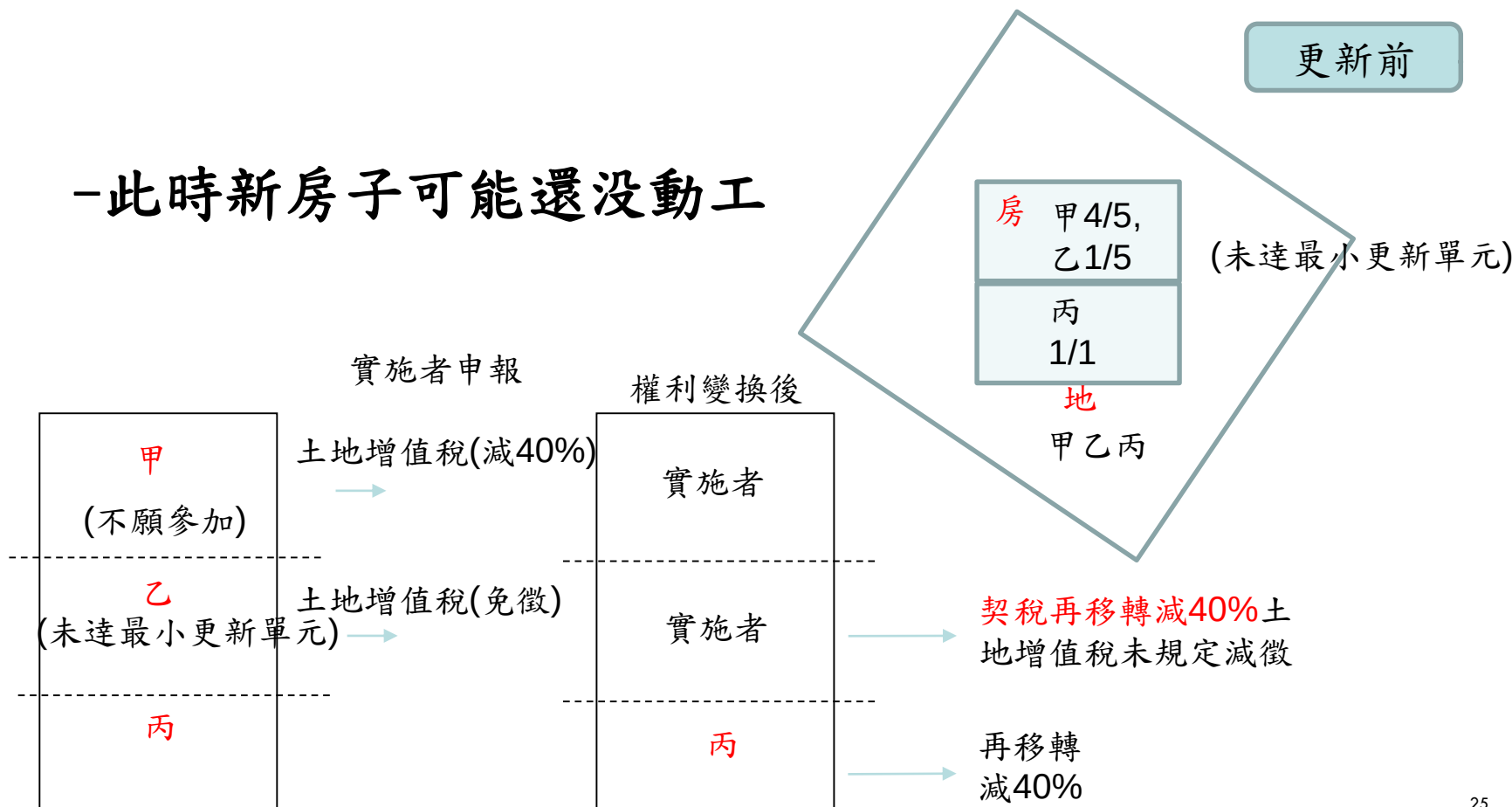


都市更新土地增值稅&契稅



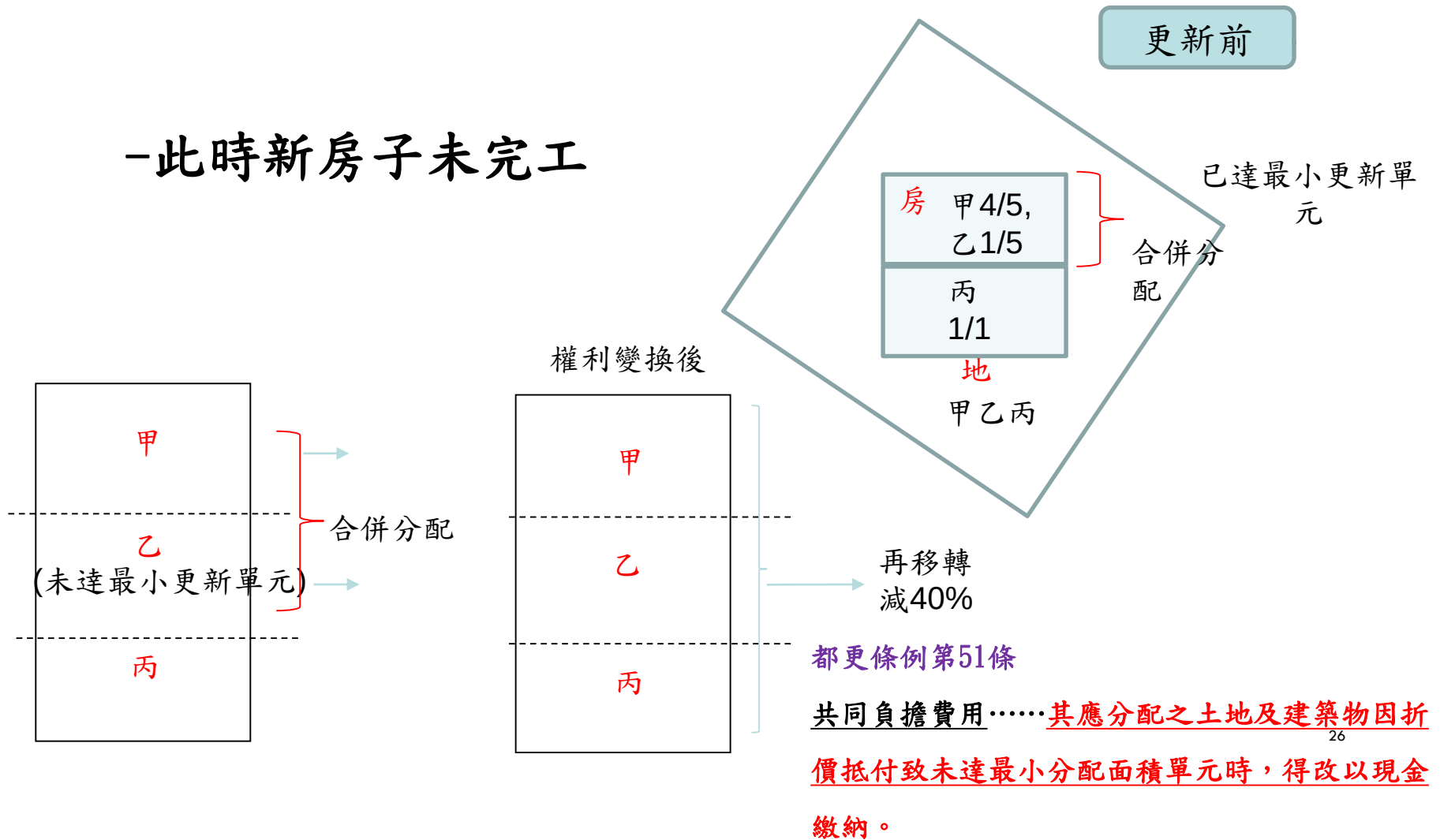
釋例-擬定權利變換計劃-不願, 不能者

-此時新房子可能還沒動工



釋例合併分配

-此時新房子未完工



不參與分配者分的比較少

表 12-1 不參與分配之土地所有權人名冊

序號	姓名	不願	不能	現金補償 額度(元)	備註
1	臺灣銀行股份有限公司		☐	1,149,188	未達最小分配面積單元基準，且未表示願意參與權利變換分配。
合計				1,149,188	—

免徵

實施者

向稅務局申報

不參與分配者

給予更新前的權利價值

序號	原土地所有權人或權利變換關係人	更新前			權利價值比例	權利價值(元)	受配人姓名	應分配權利價值
		土地						
		標示部	所有權部					
		地號	面積(m ²)	權利範圍				
69	臺北富邦商業銀行股份有限公司(委託人：廣宇建設實業股份有限公司)	161	147	10 / 235	0.795197%	5,169,684	臺北富邦商業銀行股份有限公司(委託人：廣宇建設實業股份有限公司)	10,194,783
		162	64	10 / 235	-	-		
		170	45	10 / 235	-	-		
		174	43	10 / 235	-	-		
		177	60	10 / 235	-	-		
		179	234	10 / 235	-	-		
		179-4	4	10 / 235	-	-		
74	臺灣銀行股份有限公司	148-2	3	1 / 1	0.176767%	1,149,188	臺北富邦商業銀行股份有限公司(委託人：廣宇建設實業股份有限公司)	2,266,231
		174-3	1	1 / 1	-	-		
		175-1	0.42	1 / 1	-	-		
		176-1	1	1 / 1	-	-		
		177-1	1	1 / 1	-	-		

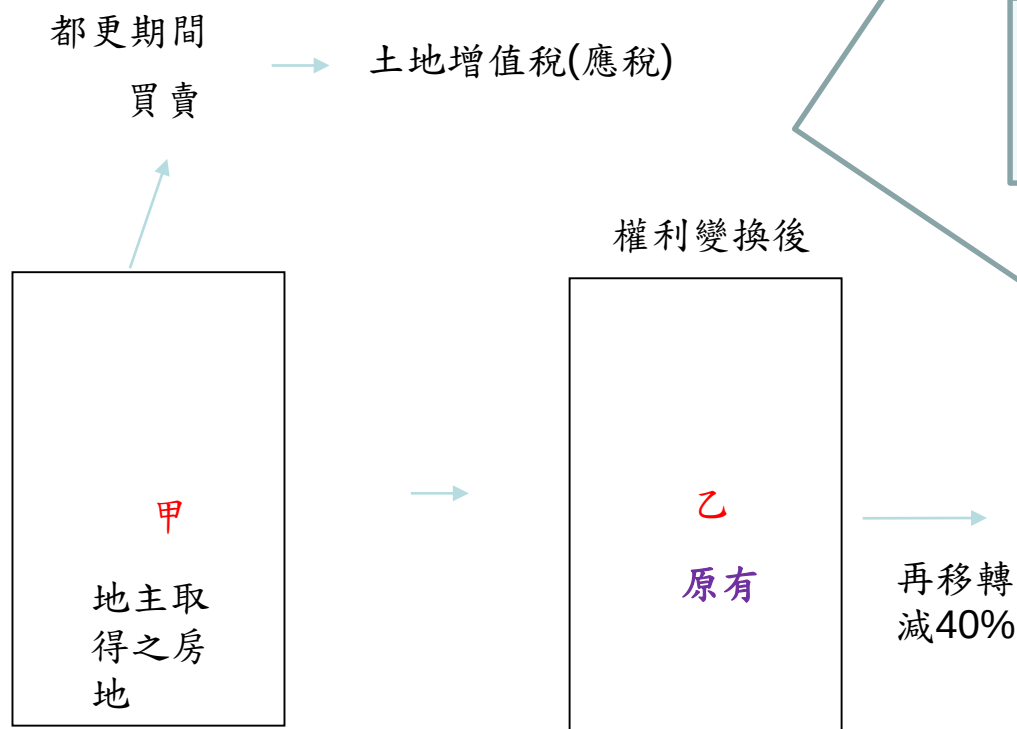
實施者

分得更新後的權利價值

不參加都更者權利分得少，參加都更者權利分得多

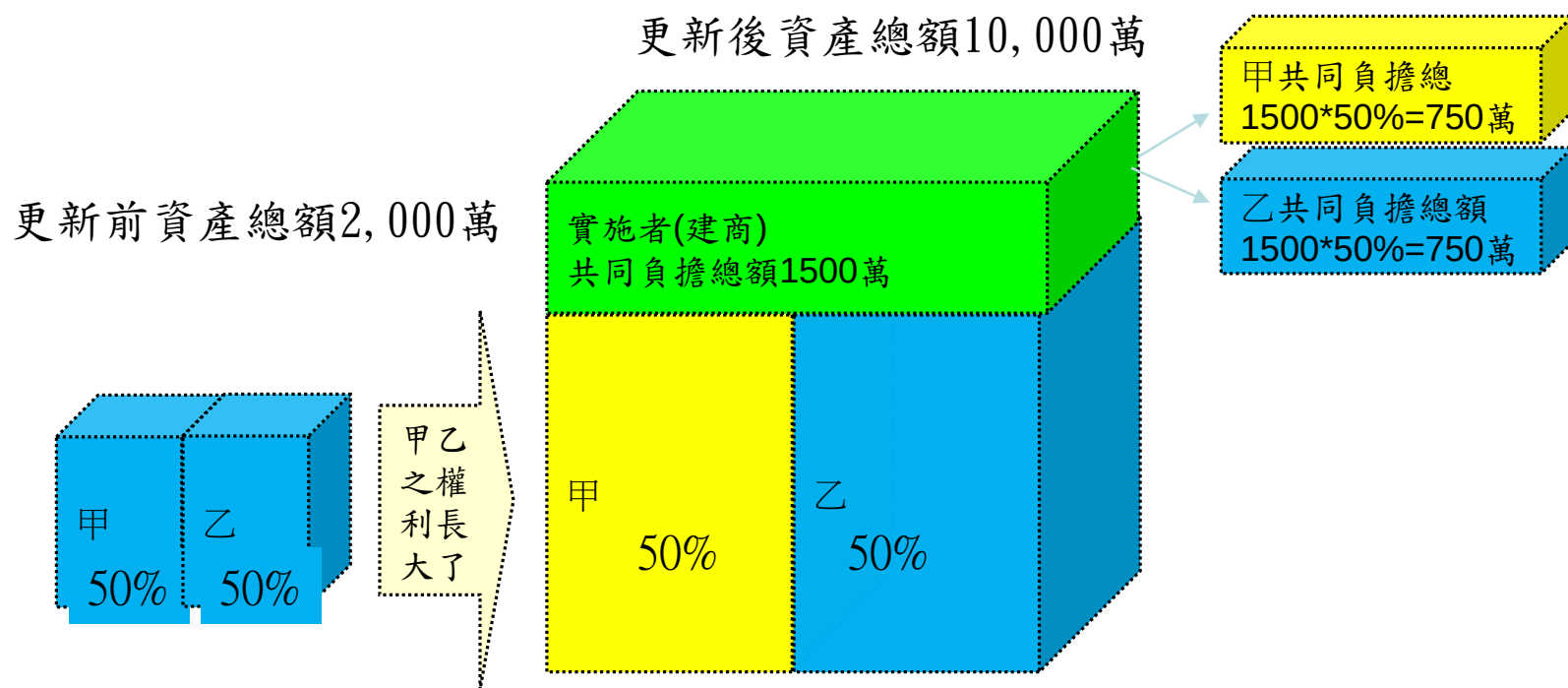
釋例：都更期間買賣

更新前



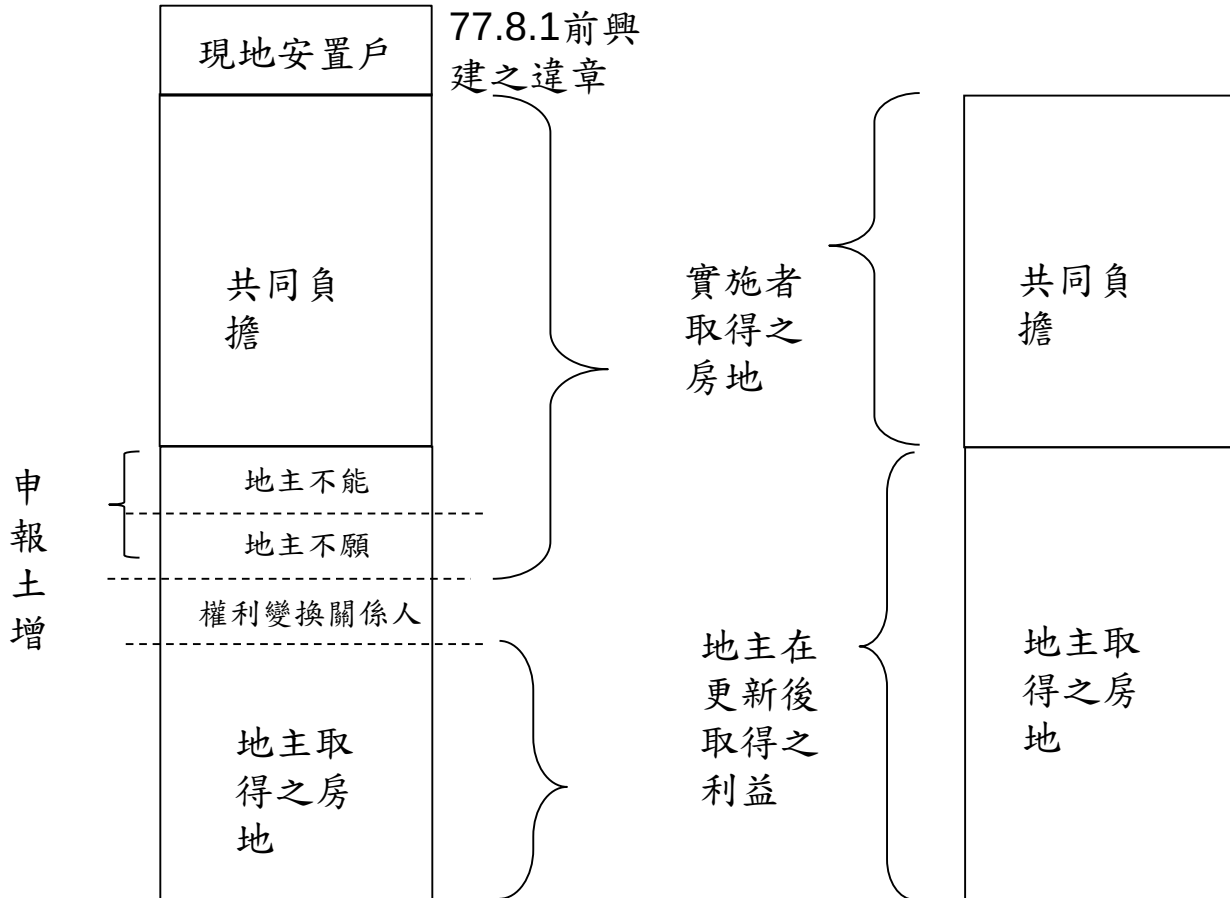
財政部98/06/22台財稅字第
09800048830號權利變換計畫核定發
布實施日後，原土地所有權人移轉其
權利變換前所有之土地與新土地所有
權人，嗣後新土地所有權人依該計畫
移轉土地時，**申報移轉現值之審核基
準**，以原土地所有權人申報移轉土地
當期之公告土地現值為準。(更新期
間移轉取得者)

更新前權利價值與更新後權利價值關係



更新後，甲乙共可分配的權利價值
 $= (1\text{億} - 1,500\text{萬}) = 8,500\text{萬}$ (每人可分4,250萬)

房地分配情形



壹、工程費用	一、重建費用
	二、公共設施費用
貳、權利變換費用（都市更新費用）	一、都市更新規劃費
	二、不動產估價費
	三、更新前測量費
	四、土地改良物拆遷補償及安置費
	五、地籍整理費
參、貸款利息	
肆、稅捐	
伍、管理費用	一、人事行政管理費
	二、營建工程管理費
	三、銷售管理費
	四、風險管理費（以上的12%）
陸、都計變更費用	
柒、容獎容移費用	

我們可以將都市更新權利換看成有固定分屋標準的合建案

釋例-權變關係人

更新前

-此時新房子已完工

使照核
發權利變
換

土地增值稅減徵40%記存
契稅減徵40%

權利變換後

甲

權利變換關係人

乙

地主取
得之房
地

自行協
議處理

乙

原有



地 乙

再移轉
減40%

釋例-擬定權利變換計劃-不願者

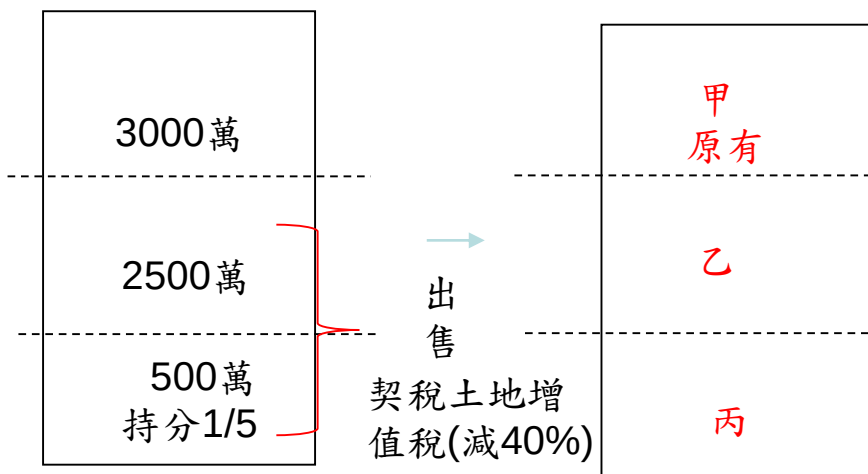
-此時新房子已完工

權利變換價值6000萬 最小更新單元1000萬

出售3000萬>最小更新單元1000萬

甲

更新後



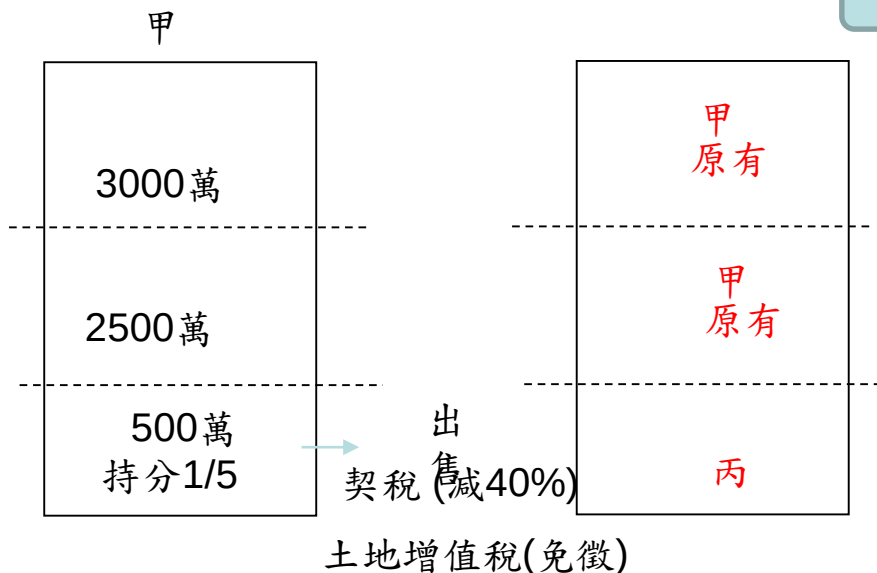
釋例-擬定權利變換計劃-不能者

-此時新房子已完工

權利變換價值6000萬 最小更新單元1000萬

出售500萬<最小更新單元1000萬

更新後



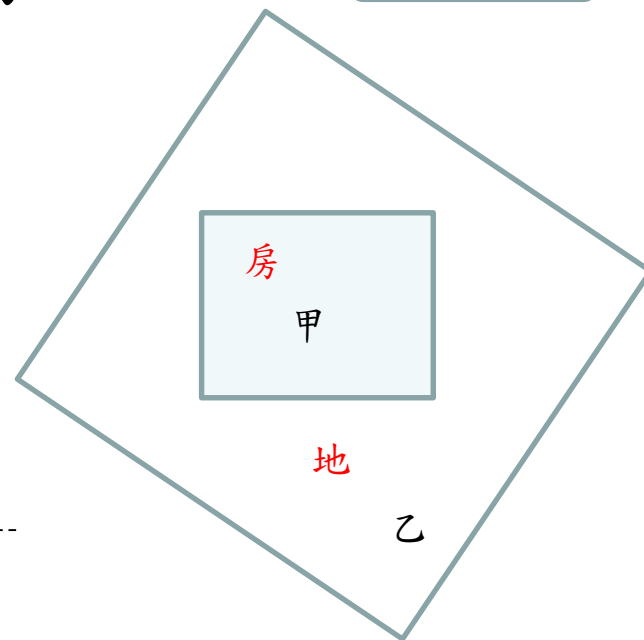
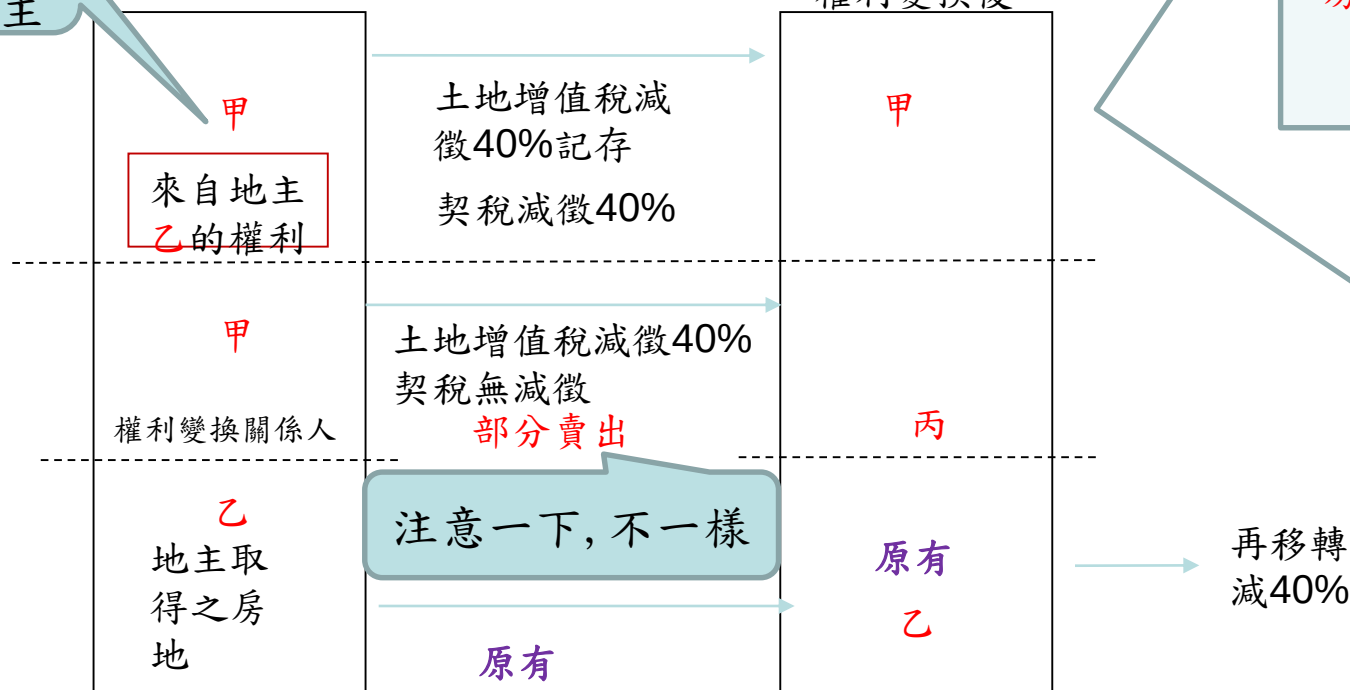
釋例-權變關係人

更新前

權利
來自
地主

-此時新房子已完工

使照核發
權利變換後



都市更新協議合建案

臺北市○○區○○段○○小段○○地號等○筆土地協議合建都市更新之實施者與原所有權人間辦理產權移轉明細表

更新前所有權人					更新後原所有權人選配建物											
名稱	土地坐落	宗地面積 (㎡)	土地 權利範圍	持分面積 (㎡)	土地 權利價值(元)	分配建物坐落	權利範圍	建物價值 (元)	車位編號	車位 權利範圍	車位價值 (元)	建物+車位 價值總計(元)	基地 權利範圍	找補租金(元)		備註
														領回	繳交	
都更條例第67條																
八、原所有權人與實施者間因協議合建辦理產權移轉時，經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得減徵土地增值稅及契稅百分之四十。																

中華民國 103 年 4 月 7 日內政部台內營字第 1030802242 號令

有關都市更新條例第五十七條所定都市更新事業計畫完成日之認定，依下

列規定辦理，自即日起生效：

使用執照取得之日後，
始認定協議合建案

一、以協議合建方式實施者，於建築物完工取得使用執照後，即可依實施者與所有權人協議內容分配，以「使用執照取得之日」認定之。

二、以權利變換方式實施者，於建築物取得使用執照後，實施者尚須辦理經費結算、繳納或領取差額價金、測量釐正、申報稅籍等作業，始得依都市更新條例第四十三條規定申請主管機關囑託登記機關辦理產權移轉登記，以「完成產權移轉登記之日」認定之。

本市受理都市更新案件減免稅捐事宜研商會議紀錄

壹、時間：108 年 5 月 24 日（星期五）下午 3 時 30 分

貳、地點：北市府市政大樓 9 樓（都發局 9-502 會議室）

參、主持人：陳○○

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：○○○

伍、業務單位簡報：（略）

出席單位及人員發言意見：

2. 依都市更新條例第 67 條第 1 項第 8 款申請土地增值稅及契稅減免事宜：

(1) 申請資格：原所有權人與實施者間因協議合建辦理產權移轉者。

(2) 應備文件：

I. 申報書。

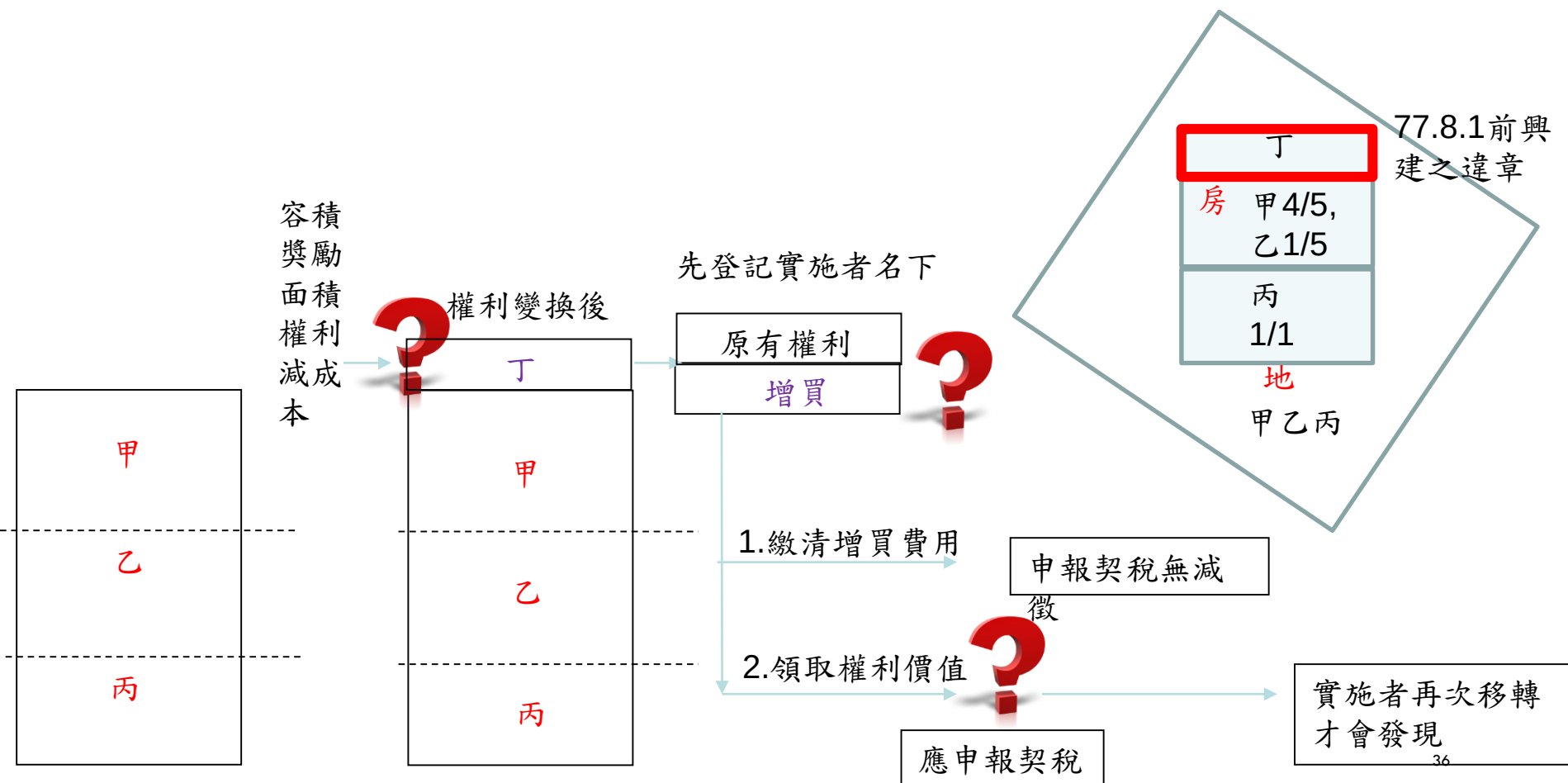
II. 協議合建契約書。

III. 實施者與所有權人間辦理產權移轉明細表。

IV. 相關證明文件。

(3) 作業流程：由實施者列冊，檢同有關證明文件，向主管稅捐稽徵機關辦理。

釋例現地安置



現地安置戶

依都市更新條例第二十一條及第四十一條規定，擬定舊違章建築戶處理方案，並納入權利變換計畫內一併報核。另依據「臺北市都市更新自治條例」第十九條第二項第六款規定，以現地安置方式安置舊違章建築戶。

二、占有他人土地舊違章建築戶之認定

依據「臺北市都市更新自治條例」第十九條第二項第六款規定，以民國七十七年八月一日以前興建完成者為限，同時檢附房屋稅籍資料、門牌編釘、繳納自來水費、電費收據或證明等文件，經查本基地內共有 4 戶符合以上條件之占有他人土地舊違章建築戶。

三、處理方案：現地安置

(一)申請安置面積

依據「臺北市都市更新自治條例」第十九條第二項第六款規定，實施者為現地安置基地內舊違章建築戶所需樓地板面積。

各戶所需之現地安置面積，以各戶現況測量面積為準，且各戶申請面積不得超過本地區樓地板面積平均水準 93.9 平方公尺，因此所需現地安置面積以 93.9 平方公尺計。

依據上述原則本案申請之現地安置面積為 365.00 平方公尺，應分配價值原核定二樓以上平均單價為 390,126 元/坪，因建築設計調整修正為 389,627 元/坪，以其乘以安置面積計算，詳表 9-2 申請安置面積表（變更版）。

內政部 98.4.2 台內營字第 0980054326 號函：
本案現地安置之舊違章建築戶非屬上開各項權利人，係由實施者處理後納入計畫併同報核，爰權利變換後之產權，應先登載於實施者名下，再依處理方案規定，辦理產權移轉與受安置之舊違章建築戶。

表 9-2 申請安置面積表（變更版）

門牌號碼	門牌編訂時間	建物所有權人	實測面積 (m ²)	容積獎勵面積 (m ²)	權利價值	應負擔之成本	可分配權利價值
				A	B = 389,627 × A	C = 55,515 × A	D = B - C
天○路 1 號	47.6.13	黃萬福	83.31	83.31	32,417,926	4,624,437	5,193,489
天水○ 1 之 1 號	47.6.13	黎原雄	189.11	93.90	11,067,266	5,212,901	5,854,365
天○路 3 號	47.6.13	徐海順	158.64	93.90	11,067,266	5,212,901	5,854,365
天○路 5 號	47.6.13	蘇儀君	308.80	93.90	11,067,266	5,212,901	5,854,365
合計			739.86	365.00	43,019,724	20,263,140	22,756,584

(二)應負擔費用

本案更新事業實施成本 1,996,731,883 元，產權面積 35,967.14 平方公尺，平均更新實施成本單價約為 55,515 元/平方公尺。

依本案拆遷安置計畫，申請現地安置面積共 365.00 平方公尺，現地安置共需支付 55,515（以上平均成本）× 365.00 = 20,263,140 元。

另需負擔原建物拆除費用，應負擔費用總計詳表 8-2 各戶應付拆除工程費表。應負擔拆除費用應於本案權利變換計畫發布實施日起二個月內，由實施者通知地上物所有人繳納。

(三)現地安置戶可分配之權利價值

現地安置戶申請之安置面積權利價值（B）為 43,019,724 元，應負擔之

權變違章建戶領取補償金

財政部101/10/15台財稅字第10100593090號函

77年8月1日
以後興建者

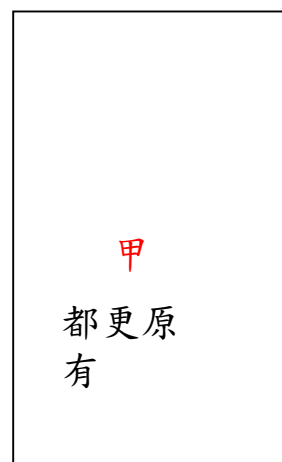
- 臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例第7條規定暨其施行細則第4條附表1所定合法建築物重建單價一定比例（100%以下）計算
== 損害補償 免納所得稅

77年8月1日
以前興建者

- 可依違章建築物樓地板面積比例計算分配權利價值（即按新建房屋預估出售價格計算），並申請參與分配或依分配權利價值領取補償金，其中與前開土地持有人自建之違章建築按合法建築物重建單價計算之補償金相當部分
=== 損害補償 免納所得稅
- 超過按合法建築物重建單價計算之補償金部分，係該違章建築戶因法令規定之獎勵措施而獲取之報酬
=== 其他所得



釋例：配偶贈與

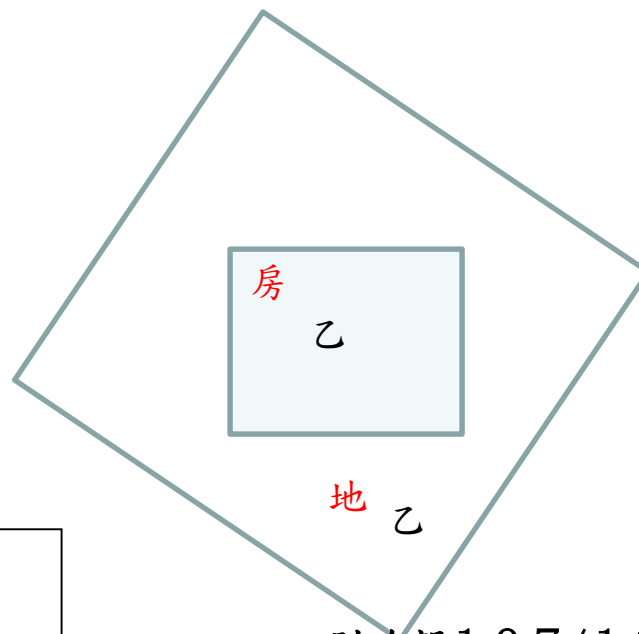


配偶贈與



再移轉
減40%

已不是都更後第一次移轉



財政部107/12/19台財稅字第10700678270號原土地所有權人依都市更新條例權利變換規定取得之應分配土地，經配偶相互贈與依土地稅法第28條之2第1項不課徵土地增值稅者，於再移轉計課土地增值稅時，參據同條第2項重劃土地準用第39條第4項減徵規定，准比照都市更新條例第46條第3款減徵土地增值稅40%。

都市更新條例

第52條（分配、不願、不能、差額找補、囑託登記）

權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比例，分配與原土地所有權人。但其不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之。

依前項規定分配結果，（註：實施者，現金補償，不願、不能者後，權利由實施者取得）實際分配之土地及建築物面積多於應分配之面積者，應繳納差額價金；實際分配之土地及建築物少於應分配之面積者，應發給差額價金。

（註：分屋時由地主選擇或抽籤，但難以分配剛好一戶，所以會有多退少補的現象）

第56條

權利變換後，原土地所有權人應分配之土地及建築物，自分配結果確定之日起，視為原有。

（註：指的是最後一份權利變換清冊）



都市更新條例

第67條

更新單元內之土地及建築物，依下列規定減免稅捐：

- 一、更新期間土地無法使用者，免徵地價稅；其仍可繼續使用者，減半徵收。但未依計畫進度完成更新且可歸責於土地所有權人之情形者，依法課徵之。
- 二、更新後地價稅及房屋稅減半徵收二年。
- 三、重建區段範圍內更新前合法建築物所有權人取得更新後建築物，於前款房屋稅減半徵收二年期間內未移轉，且經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得延長其房屋稅減半徵收期間至喪失所有權止，但以十年為限。本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行前，前款房屋稅減半徵收二年期間已屆滿者，不適用之。
- 四、依權利變換取得之土地及建築物，於更新後第一次移轉時，減徵土地增值稅及契稅百分之四十。

指的是土地所有權人原有部份



都市更新條例

擬定及
結果清
冊,都可
能發生

五、不願參加權利變換而領取現金補償者，減徵土地增值稅百分之四十。
六、實施權利變換應分配之土地未達最小分配面積單元，而改領現金者，免徵土地增值稅。

七、實施權利變換，以土地及建築物抵付權利變換負擔者，免徵土地增值稅及契稅。

八、(註：目前沒核稅即沒有免稅之稅單)原所有權人與實施者間因協議合建辦理產權移轉時，經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得減徵土地增值稅及契稅百分之四十。

（註：台北市：本條例第67條第1項第8款辦理稅捐減免：台北市政府都市發展局
108年9月11日北市都授新字第1083083100號函 說明三前於108年4月30日
奉市長核可）



都市更新稅稽徵實務 案例分享



擬訂臺北市大同區雙連段1小段407地號等13筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案



不參與都更之土地增值稅申報

拾陸、土地及建築物分配清冊

一、申請分配結果

(一) 土地所有權人

本案共有 16 位土地所有權人，依據申請分配結果，計有 15 位土地所有權人參與權利變換，並申請分配單元及停車位；其中 1 位（周○昌）因未達最小分配單元而領取補償金。

(二) 權利變換關係人

本案共計有 4 位權利變換關係人，其中鄭○春參與選配，呂○一和土地所有權人呂○挑合併申請分配。另蘇○元及蘇○明等二人因未達最小分配單元面積而不能參與權利變換分配，故領取補償金。

一、未達最小分配面積，不能參與權利變換分配者

根據更新後建築規劃，本案採行之最小分配面積之單元為 4F-A7 戶、4F-A8 戶，面積 84.48 m² (25.56 坪)，單元價值 11,578,680 元。依據都市更新條例第 31 條規定，土地所有權人應分配之土地及建築物因折價抵付致未達最小分配面積單元時，實施者得以現金補償之。

最小更新單元

本案土地所有權人應分配之土地及建築物，因折價抵付致未達最小分配面積單元，並經參與權利變換意願調查之後，未表示是否參加之意願且更新後應分配價值小於最小分配單元者為周○昌、蘇○元及蘇○明等 3 人，參表 15-1 不參

權利變換關係人只剩下二人

表 15-1 不參與分配之權利人名冊

編號	所有權人/權利人	不願	不能	現金補償額度(元)
1	周○昌		◎	352,551
2	蘇○元 僅代上訴		◎	3,142,267
3	蘇○明 僅代上訴		◎	3,142,267
小計			共 3 人	\$6,637,085

本案實施者於101.3.26檢送名冊申報不能之土地增值稅並查欠地價稅、
工程受益費。

永德國際開發股份有限公司 函

承辦單位：財團法人都市更新研究發展基金會
地址：臺北市中正區延平南路 號 樓
聯絡人：
電話：02- 傳真：
實施者：永德國際開發股份有限公司
地址：臺北市大安區敦化南路一段 號 樓
聯絡人：
電話：專線 02- 傳真：02-

受文者：臺北市稅捐稽徵處大同分處

發文日期：中華民國 101 年 3 月 23 日

發文字號：101 永發(發)字第 0323005 號

速別：普通

密等及解密條件：

附件：詳說明四（副本無附件）

臺北市稅捐稽徵處 大同分處			
土增	日期	101/03/26	14:33
收件	號碼	1909101000367	
義務人			
1999(外縣市02-21765171)轉54321			
			

主旨：為辦理「擬訂臺北市大同區雙連段一小段 407 地號等 13 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」（以下簡稱「本案」）不參與分配之土地所有權人補償金發放作業，檢送本案權利變換範圍內不參與分配之土地所有權人名冊暨有關資料，敬請 鈞處申報各該土地移轉現值，核課土地增值稅、補徵積欠之地價稅、房屋稅，並就已公告未開徵之工程受益費予以核查，一併開徵，復如說明，敬請 惠予函復。

說明：

- 一、依都市更新權利變換實施辦法第 7 條之 1 辦理。

實施者申報不能之土地增值稅

不參與分配之權利人名冊

編號	所有權人/權利人	不願	不能	現金補償額度	免徵土地 增值稅
1	周○昌 土地所有權人		◎	352,551	
2	蘇○元		◎	3,142,267	
3	蘇○明		◎	3,142,267	
合計			共 3 人	6,637,085	



註銷房屋稅籍-停徵房屋稅

核發建造執照101.10.15

本案101.6.26核發拆除執照 實施者於
101.11.16申請註銷房屋稅籍並停徵房屋
稅,經101.11.19現勘已拆除

自101年11月起註銷稅籍+即予開徵101
年7月至101年10月房屋稅



更新期間-免徵地價稅

臺北市政府 函

本件已掃描影像
匯入公文系統

10363
臺北市昌吉街57號3樓之2

地址 承辦 電話 傳真
都更處公文 1號
2551 4528

受文者：臺北市稅捐稽徵處大同分處

發文日期：中華民國102年8月14日
發文字號：府都新字第10231540500號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：更新期間地價稅減免清冊1份。

主旨：為永德國際開發股份有限公司申請辦理「臺北市大同區雙連段一小段407地號等13筆土地都市更新案」更新期間免徵地價稅乙案，請 查照。

說明：

三、旨揭更新案之更新期間自102年7月5日實施者申報開工日起，至使用執照核發日之前1日止，符合都市更新條例第46條第1款規定「更新期間土地無法使用者，免徵地價稅」惠請 貴分處秉權辦理地價稅減免事宜。



設立房屋稅籍-減徵房屋稅地價稅

核發使用執照-104.10.16

設立房屋稅籍房屋稅、地價稅分別自核發使用執照日次月、次年起減半徵收2年
(都更條例§67.2)



未達最小分配面積，不能參與權利變換分配

一、未達最小分配面積，不能參與權利變換分配者

根據更新後建築規劃，本案採行之最小分配面積之單元為 4F-A7 戶、4F-A8 戶，面積 84.48 m² (25.56 坪)，單元價值 11,578,680 元。依據都市更新條例第 31 條規定，土地所有權人應分配之土地及建築物因折價抵付致未達最小分配面積單元時，實施者得以現金補償之。

本案土地所有權人應分配之土地及建築物，因折價抵付致未達最小分配面積單元，並經參與權利變換意願調查之後，未表示是否參加之意願且更新後應分配價值小於最小分配單元者為周○昌、蘇○元及蘇○明等 3 人，參表 15-1 不參與分配之權利人名冊。

表 15-1 不參與分配之權利人名冊

編號	所有權人/權利人	不願	不能	現金補償額度(元)
1	周○昌		◎	352,551
2	蘇○元 僅地上建物		◎	3,142,267
3	蘇○明 僅地上建物		◎	3,142,267
小計			共 3 人	\$6,637,085

權利由實施者取得

釐正土地及建物總價及分配清冊

更新前										釐正 (實際-計畫核定版)															
序號	原土地所有權人/權利變換關係人	統一編號	更新前土地價值(元)	各所有權人權利價值比例(%)	受配人姓名	身分類別	應分配權利價值小計(元)	建物門牌(萬全街)	應分配權利價值小計(元)	分配單元										實分配權利價值(元)	總價差額(元)		建築面積(坪)	差額價值(元)	
										土地持有(面積:1618 m ²)		建物持有		車位持分		價值小計(元)	應差	應領	應差		應領				
										土地持分(持分面積:1618 m ²)	持分面積(m ²)	建物總面積(坪)	單元價值(元)	權利範圍	車位編號							權利範圍		價值(元)	
14	陳○榮	A1 8258	23,968,681	2.448557%	陳○榮	所有權人	35,000,890	1之3號	31,997,285	476	7.70	14.59	8,549,740	1	B2-17	1	1,900,000	10,449,740	43,464,780	8,467,495	-	0.01	-130,375	0	
								1號十五樓之3		1,083	17.52	57.02	31,115,040	1	B2-18	1	1,900,000	32,015,040				-0.28			
15	彰化商業銀行股份有限公司(委託人:鄭○珍)	51811609 (A2 2848)	40,518,484	4.139227%	彰化商業銀行股份有限公司(委託人:鄭○珍)	所有權人	59,181,694	1號五樓之1	59,162,076	866	14.01	40.93	19,564,540	1	B2-07	1	1,900,000	21,464,540	55,182,580	-	3,979,396	-	0	-19,618	
								1號五樓之2		479	7.75	25.56	12,089,880	1				12,089,880				-			
								1號六樓之1		866	14.01	40.93	19,728,260	1	B2-08	1	1,900,000	21,628,260				-			
16	鄭○香	A12 834	7,785,825	0.795373%	鄭○香	權利變換關係人	11,372,052	1號六樓之2	11,368,282	479	7.75	25.56	12,217,680	1				12,217,680	12,217,680	849,398	-	-	3,779	0	
17	彰化商業銀行股份有限公司(委託人:賴○)	51811609			彰化商業銀行股份有限公司(委託人:賴○)	所有權人	70,851,324	號十二樓之6	70,827,837	909	14.71	43.75	21,700,000	1	B2-02	1	1,900,000	23,600,000	71,701,400	873,563	-	-	23,487	0	
								1號九樓之6		909	14.71	43.75	21,175,000	1	B3-02	1	1,800,000	22,975,000				-			
								1號九樓之7		520	8.56	25.56	12,013,200	1	B4-05	1	1,100,000	13,113,200				-			
18	永德國際開發有限公司	24 07	6,637,055	0.678022%	永德國際開發有限公司	所有權人	9,694,192	號三樓之8	9,690,978	479	7.75	25.56	11,706,480	1				11,706,480	11,706,480	2,615,502	-	-	3,214	0	
合計			1928,890,000	100.000000%			1,429,776,320		1,429,302,960	57,855								22,577,832	-0.20	23,756	-341,335				

不參加分配者
分得更新前權利較少

計畫和最後結果圖冊權利價值不同,應以最後結果為準

6,637,085

9,690,978

實施者取得-不參加分配者
權利,但分得-更新後權利較多

不參加分配者
分得更新前權利較少

6,637,085

計畫和最後結果圖冊權利價值不同,應以最後結果為準

9,690,978

實施者取得-不參加分配者
權利,但分得-更新後權利較多

變更臺北市大同區雙連段1小段407地號等13筆土地都市更新權利變換計畫及釐正權利變換結果圖冊

釐正土地及建物總價及分配清冊(土地所有權人及權利變換關係人)

序號	受配人姓名	應分配權利價值(元)	實分配權利價值(元)	總額差額價金(元)	
				應繳	應領
1	財政部國有財產署	817,579,251	791,380,183		26,199,068
2	王○隆	70,827,837	70,413,990		413,847
3	呂○挑	66,385,149	82,359,567	15,974,418	
4	呂○一	8,894,703	7,671,563		1,223,140
5	李○娥	12,321,980	12,934,280	612,300	
.....					
10	周○木	24,194,203	24,700,970	506,767	
.....					
16	鄭○春	11,368,282	12,217,680	849,398	
17	賴○英	70,827,837	71,701,400	873,563	
18	永德國際開發(股) (取代不願不能)	9,690,978	11,706,480	2,015,502	
1	永德國際開發(股) (實施者)	1,131,880,862	1,094,469,919		37,410,943
應繳和應領合計數一致		合計	1,429,302,360	1,466,713,303	69,948,775
				69,948,775	69,948,775



差額價金繳交領回對應表(清冊)

領回 繳交	財政部國有 財產署	王○隆	呂○一(權 利關係人)	李○珠	鄭○珍	永德國際 (實施者)	應繳差額價 金合計
呂○挑							15,974,418
李○娥							612,300
李○雪							1,334,903
李○滿							11,358,191
李○鳳							10,714,981
周○木							506,767
林王○絹							6,315,720
徐張○治							7,938,821
陳○青							2,986,716
陳○榮							8,467,495
鄭○春(權 利關係人)							849,398
賴○瑛							873,563
永德公司 (取得不能)							2,015,502
應領差額 價金合計	26,199,068	413,847	1,223,140	722,381	3,979,396	37,410,943	69,948,775

本案最小分配面積單元編號：4F-A7、4F-A8；單元價值：11,578,680

差額價金繳交領回對應表(個別認定法)-(實施者說明)

		原有減40%		原有減40%				
賣方	領回 繳交	財政部國有 財產署	王○隆	呂○一(權 利關係人)	李○珠	鄭○珍	永德國際 (實施者)	應繳差額價 金合計
買方	呂○挑	11,578,680					4,395,738	15,974,418
	李○娥			612,300				612,300
	李○雪						1,334,903	1,334,903
	李○滿	11,358,191						11,358,191
	李○鳳						10,714,981	10,714,981
	周○木		413,847				92,920	506,767
	林王○絹	3,262,197					3,053,523	6,315,720
	徐張○治						7,938,821	7,938,821
	陳○青					1,963,894	1,022,822	2,986,716
	陳○榮						8,467,495	8,467,495
	鄭○春(權 利關係人)				722,381		127,017	849,398
	賴○英			610,840			262,723	873,563
	永德公司(取得不能)					2,015,502		2,015,502
	呂○挑	26,199,068	413,847	1,223,140	722,381	3,979,396	37,410,943	69,948,775

權利關係人來自地主權利減40%

差額找補價金稅賦說明表

編號	更新後所有權人	房屋座落	建物權利範圍	房屋+車位價值小計(元)	實分配權利價值	取得來源	本次是否課契稅	下次移轉是否減徵契稅40%
1	財政部國有財產署(土地所有權人)	1號10樓之11	全部	22,177,740	791,380,183	應分配 < 817,579,251 出售26,199,068	原有	是
		1號10樓之12	全部	22,614,040			原有	是
		1號11樓之11	全部	21,588,090			原有	是
								
2	王○隆(土地所有權人)	1號5樓之3	全部	12,089,880	70,413,990	應分配 < 70,827,837 出售413,847	原有	是
		1號5樓之5	全部	23,020,625			原有	是
		1號5樓之6	全部	22,362,500			原有	是
		1號5樓之7	全部	12,755,360			原有	是

出售呂○挑
11,578,680

出售李○滿
11,358,191

出售林王○絹
3,262,197

合計
26,199,068

出售周○木
413,847

差額找補價金稅賦說明表

移編號	更新後所有權人	房屋座落	建物權利範圍	房屋+車位價值小計(元)	取得來源	繳交差額價金	出賣人	領取差額價金房屋移轉持分(10,000,000)	本次是否課契稅	下次移轉是否減徵契稅40%
3	呂○挑(土地所有權人)	1之5號	全部	17,121,980	實分配>應分配	11,578,680	國產署(土地所有權人)	6,762,466	減40%	否
					應分配	4,395,738	永德公司(實施者)	2,567,307	是	否
					應分配	1,147,562		670,227	原有	是
		1號6樓之3	全部	13,317,680	應分配				原有	是
		1號6樓之5	全部	23,325,000	應分配				原有	是
		1號8樓之3	全部	14,347,720	應分配				原有	是
		1號8樓之5	13/20	14,247,187	應分配				原有	是
		實分配合計								
82,359,567-66,385,149=15,974,418=11,578,680+4,395,738						11,578,680/17,121,980=6,762,466/10,000,000				

房屋現值*持分*6%

再依取得身分別看是否減徵

土地增值稅無

差額找補價金稅賦說明表

編號	更新後 所有權人	房屋 座落	建物 權利 範圍	房屋+車位 價值小計 (元)	實分配權 利價值	取得來源	本次是否 課契稅	下次移轉 是否減徵 契稅40%
4	呂○一 (權利 變換關 係人)	1號8樓 之5	7/20	7,671,563	7,671,563	應分配 8,894,703 權利來源:合法建物所有權人(土地呂○挑)	減40%	否

$$8,894,703 - 7,671,563 = 1,223,140$$

出售李○娥(土地所有權人)
612,300

出售賴○英(土地所有權人)
610,840

合計:
1,223,140

土地增值稅減
徵後再寄存

財政部100年2月21日台財稅字第09900426890號令：實施者依都市更新條例第30條第1項規定取得更新後之建築物，係由土地所有權人獲配後折價抵付共同負擔而移轉予實施者，該次移轉應依同條例第46條第6款規定免徵契稅。至合法建築物所有權人、他項權利人依同條例第39條第2項規定取得更新後之建築物，亦係由土地所有權人獲配後移轉，該次移轉應依契稅條例及都市更新條例第46條第3款規定辦理。

差額找補價金稅賦說明表

編號	更新後所有權人	房屋座落	建物權利範圍	房屋+車位價值小計(元)	取得來源	繳交差額價金	出賣人	領取差額價金房屋移轉持分(10,000,000)	本次是否課契稅	下次移轉是否減徵契稅40%
5	李○娥(土地所有權人)	1號7樓之8	全部	12,934,280	實分配>應分配	612,300	呂○一(權利變換關係人)	473,393	是	否
					應分配	12,321,980		9,526,607	原有	是
					實分配合計	12,934,280 > 應分配數 12,321,980				

$$12,934,280 - 12,321,980 = 612,300$$

$$612,300 / 12,934,280 = 473,393 / 10,000,000$$

權利來源:

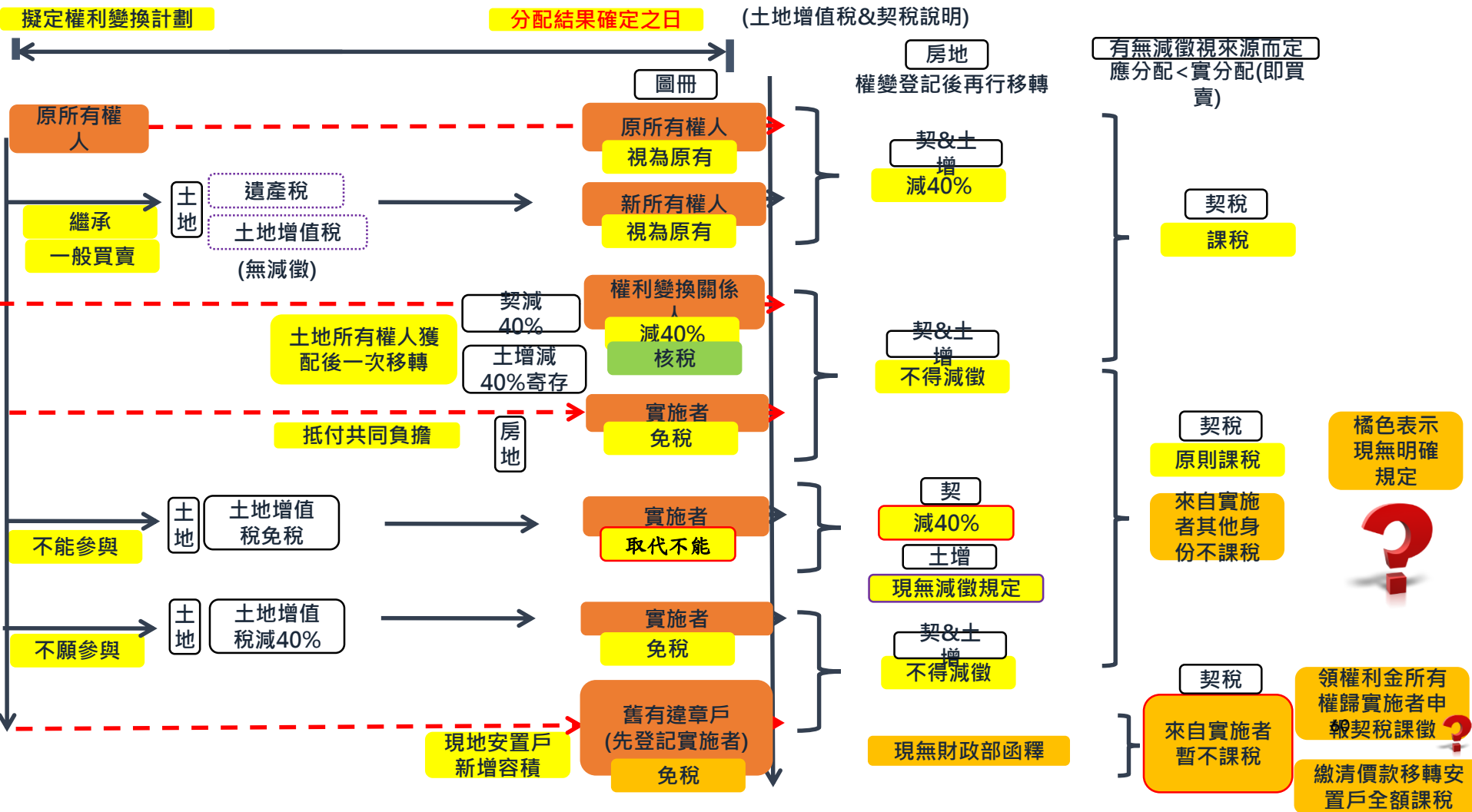
土地所有權人呂○挑

合法建物所有權人(呂○一)

李○娥

土地增值稅無減徵不寄存





都市更新權利變換地價改算作業原則

三、原地價：

(一) 權利變換後多配：

1. 應分配部分

(1) 歷次原地價年月與其原地價單價維持不變。

(2) 歷次原地價年月之權利範圍計算如下：

各土地所有權人各該歷次原地價年月之權利範圍＝該土地所有權人權利變換後實際分配之權利範圍×

$\frac{\text{該土地所有權人權利變換前各該歷次原地價年月之公告土地現值總額}}{\text{該土地所有權人權利變換前之公告土地現值總額加總}}$ ×

$\frac{\text{該土地所有權人權利變換後應分配之土地及建築物權利價值總額}}{\text{該土地所有權人權利變換後實際分配之土地及建築物權利價值總額}}$

(3) 權利變換後地籍整理時因土地使用分區不同或其他原因無法合併成一宗仍為數宗者，第(1)子目歷次原地價單價需再乘以下列計算式：

$\frac{\text{同一權利變換計畫實施地區土地總面積}}{\text{權利變換後該宗土地公告土地現值總額}}$ ×

$\frac{\text{權利變換後各宗土地公告土地現值總額加總}}{\text{權利變換後該宗土地面積}}$

2. 多配部分

(1) 以權利變換計畫發布實施日為其原地價年月，並以權利變換計畫發布實施日當期公告土地現值為其原地價單價。

(2) 多配部分之權利範圍計算如下：

各土地所有權人多配

部分之權利範圍＝該土地所有權人權利變換後實際分配之權利範圍 ×

$\frac{\text{該土地所有權人權利變換後實際分配之土地及建築物權利價值總額} - \text{該土地所有權人權利變換後應分配之土地及建築物權利價值總額}}{\text{該土地所有權人權利變換後實際分配之土地及建築物權利價值總額}}$



新取得持分每戶均依繳納金額比例分攤-範例

契稅核稅清冊

更新後 受配人姓名	應分配 權利價值 (元) (A)	實分配 權利價值 (元) (B)	(繳) 差額找補 (元) (C)=B-A	差額找 補 佔實分 配比例 (D)=C/B	分配單元 編號	建物佔 基地持分 (H)	各戶 持分價值 (元) (I)=(E+F)*G	權利變換 視為原有 房屋比例 (都更條例第56 條) (L)=G-K-K'	房屋 總現值	當期契稅 (多分配)		再移轉契稅	
										(買賣契稅) 繳納差額價金 取得持分	(不可減徵) 自實施者取 得 持分 (K')=D*G	原有比例 (減徵40%) (都更條例第 67條第1項第 4款)	非原有比例 (不可減徵)
										賣方			
第一商業銀 行股份有限 公司(信託委 託人：謝○ 章)	156,017,000	161,146,510	5,129,510	0.0318	1F-A	258/10000	47,871,000	9682/10000	2,049,700	(委託人：昇陽建設企業股份有限公司(實施者)) 318/10000		9682/10000	318/10000
					5F-A	250/10000	31,276,450	9682/10000	1,742,900	(委託人：昇陽建設企業股份有限公司(實施者)) 318/10000		9682/10000	318/10000
					9F-D	197/10000	25,979,480	9682/10000	1,460,600	(委託人：昇陽建設企業股份有限公司(實施者)) 318/10000		9682/10000	318/10000
					9F-E	114/10000	13,946,880	9682/10000	715,000	(委託人：昇陽建設企業股份有限公司(實施者)) 318/10000		9682/10000	318/10000
					10F-A	191/10000	25,792,940	9682/10000	1,431,300	(委託人：昇陽建設企業股份有限公司(實施者)) 318/10000		9682/10000	318/10000
					10F-E	115/10000	16,279,760	9682/10000	1,091,700	(委託人：昇陽建設企業股份有限公司(實施者)) 318/10000		9682/10000	318/10000

新取得持分每戶均依繳納金額比例分攤-範例

更新後 受配人 姓名	應分配 權利價值(元) (A)	實分配 權利價值 (元) (B)	差額找補 (元)(繳) (C)=B-A	差額找 估實分 配比例 (D)=C/ B	分配 單元 編號	建物 佔基地持分 (H)	各戶 持分價值 (元) (I)=(E+F)*G	權利變換 視為原有 土地持分 (都更條例第56 條) (L)=G-K-K'	當期土增			再移轉土增		
									賣方	(不可減徵) 自實施者取得持分 (N')=H*G*D		土地持分	(減徵40%) 原有持分	(不可減徵) 非原有持 分
第一商 業銀行 股份有 限公司 (信託委 託人： 謝○章)	156,017,000	161,146,510	5,129,510	0.0318	1F-A	258/10000	47,871,000	24978751/100000000	(委託人：昇陽建設 企業股份有限公司 (實施者))	821249/100000000	無增值	112500000/100000000	24978751/10000000000	821249/1000000000
					5F-A	250/10000	31,276,450	24204216/100000000	(委託人：昇陽建設 企業股份有限公司 (實施者))	795784/100000000	無增值		24204216/10000000000	795784/1000000000
					9F-D	197/10000	25,979,480	19072923/100000000	(委託人：昇陽建設 企業股份有限公司 (實施者))	627077/100000000	無增值		19072923/10000000000	627077/1000000000
					9F-E	114/10000	13,946,880	11037123/100000000	(委託人：昇陽建設 企業股份有限公司 (實施者))	362877/100000000	無增值		11037123/10000000000	362877/1000000000
					10F-A	191/10000	25,792,940	18492021/100000000	(委託人：昇陽建設 企業股份有限公司 (實施者))	607979/100000000	無增值		18492021/10000000000	607979/1000000000
					10F-E	115/10000	16,279,760	11133940/100000000	(委託人：昇陽建設 企業股份有限公司 (實施者))	366060/100000000	無增值		11133940/10000000000	366060/1000000000
									(258/10000)*(512,9510/161,146,510)					

分算表

土地坐落內湖區碧湖段一小段

原 地 或 變 更	地 號	地 目	面 積 (平方公尺)	原規定地價或 前次移轉現值	最近一次申報地價	公告土地現值	所有權人 姓 名	權利 類別	分子	權利 類別	歷次分子	備註
				年月 元/平方公尺	年月 元/平方公尺	年月 元/平方公尺	統一編號		分母		歷次分母	
				106年03月							8060067	
				204,957							1000000000	
				073年09月	109年01月	109年01月	第一商業銀行股份有限 公司	195			17634113	委託人:謝○雅
				10,500	51,436	235,526	05052322	10000			1000000000	
				106年03月							1865887	
				204,957							1000000000	
				073年09月	109年01月	109年01月	第一商業銀行股份有限 公司	1125			72612649	委託人:謝○章
				10,500	51,436	235,526	05052322	10000			1000000000	
				094年05月							36306325	
				83,934							1000000000	
				106年03月							3581026	
				204,957							1000000000	
				075年08月	109年01月	109年01月	第一商業銀行股份有限 公司	262			24410472	委託人:鍾○河正
				15,740				10000			1000000000	
				106年03月							1789528	
				204,957							1000000000	
				106年03月	109年01月	109年01月	第一商業銀行股份有限 公司	202			202	權利變換關係人 委託人:謝○秀美
				204,957	51,436	235,526	05052322	10000			10000	
				106年03月	109年01月	109年01月	第一商業銀行股份有限 公司	3551			3551	實施者 委託人:昇陽建設企 業股份有限公司
				204,957	52,111	235,526	05052322	10000			10000	
							(以下空白)					

採加權平均算法
前次比例,能與地
政資料一致

$$(821,249+795,784+627,077+362,877+607,979+366,060)/1,000,000,000$$

都市危險及老舊建築物加速重建條例

減免方式



地 價 稅 重建期間土地無法使用者，免徵地價稅。



減 半 2 年 重建後地價稅及房屋稅減半徵收2年。



延 長 10 年 持有重建後建築物，於前款房屋稅減半徵收2年期間內未移轉者，得延長其房屋稅減半徵收10年。

【稅捐延長減免10年，條件須為重建計畫所有權人，如產權移轉則無法適用】

房地合一

取得日

出售日

持有期間



原則：

所有權移轉

登記日

營利事業實施都市更新事業：

依權利變換或協議合建取得都市更新後之房屋、土地：都市更新事業計畫核定之日



簡報結束
謝謝大家

