

平均地權條例施行細則部分條文修正條文對照表

修 正 條 文	現 行 條 文	說 明
第六條 (刪除)	第六條 本條例第十條所稱徵收當期之公告土地現值，係指徵收公告期滿第十五日當時之公告土地現值而言。但徵收公告後，土地現值依本條例第四十六條規定評定降低者，仍按徵收公告時之土地現值補償。	一、 <u>本條刪除</u> 。 二、土地徵收補償之法令依據，均係依土地徵收條例第三十條及其施行細則第三十條、第三十一條等規範，已不需引用本條例第十條及本細則規定，爰予刪除。
第七條 (刪除)	第七條 本條例第十條所稱毗鄰非公共設施保留地之平均公告土地現值，指毗鄰各非公共設施保留地區段地價之加權平均數；於每年編製土地現值時，依第六十三條規定計算之。 土地現值公告後，始經都市計畫劃定為公共設施保留地之土地，於下次土地現值公告前依法徵收者，其公告土地現值仍應於公告徵收前依第六十三條規定重新計算，並公告之。	一、 <u>本條刪除</u> 。 二、理由同前條說明二。
第十六條 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	第十六條 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 <u>地價區段圖及宗地單位地價</u> ；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	地價區段圖僅為決定各宗土地價格之過程，各宗土地之價格皆已於公告地價表中清楚揭示，且地價區段圖因展閱及公告不易，實務執行時，地政機關多提供土地所有權人可至土地所在地地政事務所查閱地價區段圖，爰參酌本條例第四十六條有關

縣(市)之土地，為歸戶之範圍。	同一直轄市或縣(市)之土地，為歸戶之範圍。	公告土地現值之公告規定，予以刪除。
第十七條 直轄市、縣(市)主管機關於公告申報地價期間，應於<u>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</u>設地價申報或閱覽處所。	第十七條 直轄市或縣(市)主管機關於公告申報地價期間，應設地價申報或閱覽處所。 <u>前項處所設於土地所在地之鄉、鎮、市、區公所或管轄之地政事務所。但土地所有權人戶籍不在土地所在地之直轄市或縣(市)者，前項處所設於土地所在地之直轄市或縣(市)政府。</u>	一、現行實務作業提供之申報方式包括臨櫃、網路或郵寄等，閱覽方式包括線上、紙本等方式，均由各地方政府自行規劃。 二、此外，土地所有權人設籍地與其土地所在地不同或其持有土地分屬不同鄉、鎮、市、區或地政事務所轄區時，上述現行實務作業申報及閱覽管道多元化，已能克服地域問題。 三、申報地價申報、閱覽方式及其處所之設置，應由各地方政府因地制宜及資訊科技之運用，考量民眾需求而為規劃。爰整併現行條文第一項及第二項規定，增列於直轄市、縣(市)政府設置申報、閱覽處所，並刪除現行條文第二項但書。
第二十一條 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。	第二十一條 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。但公有土地已讓售尚未完成所有權移轉登記者，公地管理機關得依本條例第十六條規定辦理申報地價。	申報地價核定結果作為地價稅核課稅基，一般公有土地免予申報地價，逕以公告地價為申報地價，未如私有土地得自由申報。故對於申報期間已出售之公有土地尚未完成所有權移轉登記者，應由公地管理機關先徵詢承購人意見，依承購人擬申報之價額辦理申報地價，以維護承購人取得產權後之課徵地

		價稅權益，爰酌作修正。
第二十二條 土地所有權人申報地價時，應按宗填報每平方公尺單價，以 <u>新臺幣</u> 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。	第二十二條 土地所有權人申報地價時，應以 <u>大寫正楷</u> 按宗填報每平方公尺單價，以元為單位，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。	一、為便民服務，利於申報人填寫及審核人員閱讀辨識，爰修正申報地價之填報不以大寫正楷填寫為限。 二、增列幣值單位，以資明確。
第二十六條 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。	第二十六條 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 <u>更正地價冊</u> ，並於十日內通知稅捐稽徵機關更正稅冊。	一、第一項未修正。 二、現行地價登校作業皆已電腦處理，已無釐正地價冊之情形，爰刪除第二項更正地價冊程序之規定。
第二十九條 土地所有權人在本條例施行區域內申請 <u>超過一處之自用住宅用地</u> 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 <u>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：</u> 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。	第二十九條 土地所有權人與其配偶及未成年之受扶養親屬，在本條例施行區域內申報 <u>一處以上</u> 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之順序如左： 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。 <u>前項</u> 土地所有權人之	一、土地所有權人擁有多處房地，如分別由土地所有權人與其配偶及未成年受扶養親屬辦竣戶籍登記，依本條例第二十條第三項規定，僅能有一處適用自用住宅用地稅率繳納地價稅，為避免徵納雙方爭議，並維護納稅義務人權益，宜以土地所有權人自行擇定之戶籍所在地為準；如未擇定時，始依現行條文第一項規定之順序

<u>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。</u> 第一項第三款戶籍所在地之<u>適用</u>順序，依長幼次序定之。	配偶以其所有土地申報自用住宅用地者，以夫之戶籍所在地為準，贅夫以妻之戶籍所在地為準。但約定以妻或贅夫之戶籍所在地為其戶籍所在地者，從其約定。 第一項第三款戶籍所在地之認定順序，依長幼次序定之。	適用，爰修正第一項，並依土地稅法第四十一條第一項規定，將序文之「申報一處以上」修正為「申請超過一處」，以資明確。 二、按消除對婦女一切形式歧視公約施行法業於一百年六月八日制定公布，並自一百零一年一月一日施行，該法第八條規定，各級政府機關應依公約規定之內容，檢討所主管之法規及行政措施，有不符公約規定者，應於該法施行後三年內，完成法規之修正。現行條文第二項規定不符性別平等精神，爰予修正。復依本條例第二十條第三項規定，土地所有權人與其配偶及未成年受扶養親屬僅能有一處土地適用自用住宅用地稅率繳納地價稅，如渠等所有土地分別申請適用自用住宅用地，應以渠等共同擇定之戶籍所在地為準；未擇定者，始由稽徵機關以渠等所有土地適用自用住宅用地稅率課徵地價稅最高者核定。 三、第三項適用順序配合第一項酌作修正。
第三十條 土地所有權人在	第三十條 土地所有權人，	一、為維護納稅義務人權

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<u>土地所有權人擇定之適用順序</u>計算至該規定之面積限制為止；<u>土地所有權人未擇定者，其適用順序如下：</u> 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。	在本條例施行區域內申報之自用住宅用地面積超過本條例第二十條規定時，應依左列順序計算至三公畝或七公畝為止。 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認定順序，依長幼次序定之。	益，土地所有權人所有自用住宅用地如超過本條例第二十條規定面積，其適用之順序宜由當事人自行擇定；未擇定者，始依現行條文第一項規定之順序適用，爰修正第一項。另依土地稅法第四十一條第一項規定將序文之「申報」修正為「申請」。 二、第二項適用順序配合第一項酌作修正。
第四十條 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。	第四十條 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，應符合左列規定： 一、<u>都市土地</u>依法得核發建造執照，<u>或非都市土地經編定為乙種建築用地屆滿五年</u>。 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	一、配合文書作業改為直式橫書，第一項酌作修正。 二、考量現行得劃定私有空地限期建築、增建、改建或重建之地區，都市土地為依法得核發建造執照之土地，非都市土地僅限於編定為乙種建築用地屆滿五年之土地，非都市土地其他可建築用地尚非管制範圍，實務上易造成部分有心人士藉機進行非都市土地其他可建築用地之投機囤地行為，爰刪除第一項第一款部分文字，無論都市土地

	建。	或非都市土地均以依法得核發建造執照為劃定條件之一，以資周延。 三、第二項未修正。
第四十三條 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，<u>如擬照價收買應連同財務計畫</u>，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	第四十三條 依本條例第二十八條第一款規定公告照價收買之土地，應於公告前依左列規定辦理： 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，並連同財務計畫，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	一、配合文書作業改為直式橫書，第一項序文酌作文字修正。 二、按財務計畫之編製係為配合照價收買作業所需，如處理意見為不擬照價收買，則應無檢附財務計畫陳核之必要，爰修正第一項第二款文字。 三、第二項及第三項未修正。

徵機關照公告土地現值課徵土地增值稅。	徵土地增值稅。	
第四十八條 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<u>社會住宅</u>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<u>各直轄市、縣(市)公產管理法令規定辦理</u>。	第四十八條 照價收買之土地，應依左列方式處理之： 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，如適宜興建國民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，按出售當期公告土地現值及已到期之土地債券利息合併計算；土地現值公告後，如有已納或應納之工程受益費，應併入計算。	一、配合文書作業改為直式橫書，第一項序文酌作文字修正。 二、因近年來國內社經情勢變遷，已制定住宅法，其中定有評估興建社會住宅等相關條文，故將第二項照價收買土地優先讓售使用項目中「國民住宅」修正為「社會住宅」。 三、按公告現值主要係課徵土地增值稅之用，所查估之地價，通常與市價尚有差距，以此作為讓售價格之基礎，無法充分保障各地方政府財產權益。且如依第三項規定以出售當年期公告現值讓售照價收買土地恐圖利少數，助長投機，遭外界質疑及輿論批評。另依地方制度法第十八條第二款第四目、第十九條第二款第四目規定，直轄市、縣(市)財產之經營及處分係屬直轄市、縣(市)自治事項，故修正第三項照價收買土地標售、讓售價格計算方式回歸各直轄市、縣(市)公產管理規定辦理。
第五十五條 依本條例第三十九條計算土地漲價總數額時，應按 <u>本條例第四十</u>	第五十五條 依本條例第三十九條計算土地漲價總數額時，應按申報移轉現值	依本條例第三十九條規定，遇一般物價有變動時，應按政府公告之物價指數調整原

<u>七條之一</u> 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。	收件當時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。	規定地價或前次移轉現值，再計算其土地漲價總數額。惟土地增值稅申報移轉現值之審核標準，係依本條例第四十七條之一第一項各款規定辦理，除第二款申報人逾法定申報期間始申報者，以受理申報機關收件日當期之公告土地現值為準外，其他各款分別以立約日、死亡日、起訴日、拍定日及購買日為準。例如甲與乙訂有土地買賣契約，因移轉糾紛提起訴訟，起訴日為八十二年一月五日，依判決甲應移轉土地與乙，而乙遲至九十六年一月五日始申報移轉現值，上開申報移轉現值之審核應以八十二年一月（起訴日）之公告土地現值為準；其物價指數調整基期年月應為八十二年一月，並非九十六年一月（申報收件日當期），現行以收件日當時之物價指數調整原規定地價或前次移轉現值之規定，易滋生誤解，造成徵納雙方爭議，爰予修正。
第五十八條 土地所有權人<u>申報出售</u>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<u>土地所有權人擇定之適用順序</u>計算至該規定之面積限制	第五十八條 土地所有權人，在本條例施行區域內申報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，應依左列順序計算至三公畝或七公畝為止。	一、依財政部七十七年四月三十日台財稅第七七〇五三九四五號函示，納稅義務人一次出售多筆自用住宅用地申報土地移轉現值時，應由其自行擇定各筆土地優先適用

<u>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。</u> <u>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。</u>	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。 四、直系血親尊親屬之戶籍所在地。 五、直系血親卑親屬之戶籍所在地。 六、直系姻親之戶籍所在地。 <u>前項第三款至第六款之認定順序，依長幼次序定之。</u>	順序；未自行擇定者，則由稽徵機關逕按各筆土地漲價倍數高低之順序，在未超過面積限制範圍內，漲價倍數高者優先適用優惠稅率計課土地增值稅，爰參照上開函示由納稅義務人自行擇定，未擇定者始由稽徵機關依一定順序核定之原則修正第一項規定。另考量依上開函按「漲價倍數高低」之順序適用優惠稅率計課土地增值稅，各筆土地申報移轉現值金額不一，按漲價倍數高者優先適用，未必對納稅義務人有利，爰修正為「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」。 二、增訂第二項規定，明定修正後規定之適用情形，以資明確。
第六十三條 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<u>下列規定辦理：</u> 一、<u>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</u>	第六十三條 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<u>下列規定辦理：</u> 一、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	一、配合文書作業改為直式橫書及用語一致，第一項、第二項酌作文字修正。 二、土地徵收已採市價補償，其中區段徵收區內公共設施保留地之徵收補償市價計算方式，與公告土地現值計算方式差異

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、<u>公共設施保留地</u>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<u>公共設施保留地</u>裡地區段地價平均計算。 三、<u>公共設施保留地</u>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<u>公共設施保留地</u>裡地區段地價平均計算。 四、<u>帶狀公共設施保留地</u>處於非路線價區段者，其毗鄰兩側為非<u>公共設施保留地</u>時，以其毗鄰兩側非<u>公共設施保留地</u>之區段地價平均計算，其穿越數個地價不同之區段時，<u>得分</u>分段計算。 五、前四款以外之<u>公共設施保留地</u>，以毗鄰非<u>公共設施保留地</u>之區段地價平均計算。 前項所稱平均計算，指按毗鄰各非<u>公共設施保</u>	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、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，以道路外圍毗鄰非保留地裡地區段地價平均計算。 三、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，以道路外圍毗鄰非保留地裡地區段地價平均計算。 四、<u>帶狀保留地</u>處於非路線價區段者，其毗鄰兩側為非保留地時，以其毗鄰兩側非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，應分段計算。 五、前四款以外之保留地，以毗鄰非保留地之區段地價平均計算。 前項所稱平均計算，指按毗鄰各非保留地之區段線比例加權平均計算。 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，與毗鄰非保留地顯不相當者，其	較大，因公告土地現值係作為課徵土地增值稅之依據，考量區段徵收區內公共設施保留地於課稅及補償之公平合理及一致性，爰增列第三項。 三、現行條文第三項移列第四項，另使各項用語一致，並酌作文字修正。
--	---	---

留地之區段線比例加權平均計算。 <u>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。</u> 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<u>非公共設施保留地</u>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。	地價查估基準，由直轄市或縣(市)主管機關定之。	
--	--------------------------------	--