

平均地權條例歷次修法沿革 (78年~107年)



內政部地政司編印

中華民國 107 年 11 月 11 日

平均地權條例歷次修法沿革(78年~107年)

壹、 78年10月30日平均地權條例修正公布	3
貳、 83年02月02日平均地權條例修正公布	4
參、 88年06月30日平均地權條例修正公布	6
肆、 89年01月26日平均地權條例修正公布	8
伍、 90年06月20日平均地權條例修正公布	13
陸、 91年01月30日平均地權條例修正公布	19
柒、 91年05月29日平均地權條例修正公布	21
捌、 93年01月14日平均地權條例修正公布	26
玖、 94年01月30日平均地權條例修正公布	28
壹拾、 98年12月30日平均地權條例修正公布	31
壹拾壹、 100年06月15日平均地權條例修正公布	35
壹拾貳、 100年12月30日平均地權條例修正公布	38
壹拾參、 106年05月10日平均地權條例修正公布	41
壹拾肆、 78年~107年平均地權條例各條文修正沿革	43

壹、 78 年 10 月 30 日平均地權條例修正公布

一、背景分析

當時土地稅法所訂之千分之五早已不切實際，立法院已將「土地稅法」中第十七條地價稅由千分之五修正為千分之二，蓋因平均地權條例之規定優於該法，課稅稅率係根據平均地權條例課徵，爰提案修正。

二、修法重點

立法院已將「土地稅法」中第十七條地價稅由千分之五修正為千分之二，爰增加本條例第二十條第四項「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」。(增修條文第 20 條)

三、修正條文對照及修正理由

修正條文	當時條文	說明
<p>第二十條</p> <p>合於左列規定之自用住宅用地，其地價稅按千分之三計徵：</p> <p>一、都市土地面積未超過三公畝部分。</p> <p>二、非都市土地面積未超過七公畝部分。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p><u>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。</u></p>	<p>第二十條</p> <p>合於左列規定之自用住宅用地，其地價稅按千分之三計徵：</p> <p>一、都市土地面積未超過三公畝部分。</p> <p>二、非都市土地面積未超過七公畝部分。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>一、立法院已將「土地稅法」中第十七條地價稅由千分之五修正為千分之二，以減輕地價日益飆漲中自用住宅擁有民眾之地價稅負擔。</p> <p>二、因本年僅餘月餘，且一百廿萬稅單已準備完竣，故提請修正「平均地權條例」降低自用住宅地價稅率為千分之二，並自七十九年一月一日起實施。</p>

貳、 83 年 02 月 02 日平均地權條例修正公布

一、背景分析

政府基於公共建設之需要，徵收民間私人土地係以省縣地價評議委員會之公告地價當其現值給予補償，惟土地公告價格與實際交易市價差距過大，對被徵收土地之補償價格偏低，復以對被徵收之土地再課以土地增值稅，因而造成被徵收人雙重損失，影響被徵收土地所有權人之權益甚鉅，故提案修法。

二、修法重點

(一) 徵收土地免徵土地增值稅

1. 鑒於政府當時以低於市價之公告現值徵收土地，及土地被徵收後要課徵高額之土地增值稅，此舉已造成土地所有權人相當大的損失，為免其因利益被剝奪而引發抗爭。(修正條文第 42 條)
2. 徵收土地既原則上免徵土地增值稅，區段徵收亦應免徵土地增值稅，爰修正第一項前段條文。又領取現金補償者，當然包括第五十四條第三項規定之情形，故第一項但書規定無重複之必要，爰予以刪除。(修正條文第 42 條之 1)

(二) 市地重劃及區段徵收後首次移轉土地減徵土地增值稅

區段徵收與市地重劃均同樣對土地所有權人財產之侵害，有關市地重劃後首次移轉土地減徵土地增值稅之規定，區段徵收亦應比照，故修正第二項條文規定，於領回抵價地後第一次移轉時，土地增值稅減徵百分之三十，爰修正如條文。(修正條文第 42 條之 1)

三、修正條文對照及修正理由

修正條文	當時條文	說明
第四十二條 被徵收之土地，免徵其土地增值稅。 依法得徵收之私有土	第四十二條 被徵收之土地，其土地增值稅一律減徵百分之四十。但在中華民國六十二年	由於政府以低於市價之公告現值徵收土地，及土地被徵收後要課徵高額之土地增值稅，此舉已造成土地所

修正條文	當時條文	說明
<p>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，準用前項規定。</p> <p>經重劃之土地，於重劃後第一次移轉，其土地增值稅減徵百分之<u>四十</u>。</p>	<p><u>九月六日都市計畫法修正公布前，經編定為公共設施保留地，並已規定地價，且在該次都市計畫法修正公布後未曾移轉者，其土地增值稅減徵百分之七十。</u></p> <p>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，準用前項規定。</p> <p>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二十。</p>	<p>有權人相當大的損失，為免其因利益被剝奪而引發抗爭，爰修正本條文。</p>
<p>第四十二之一條</p> <p>區段徵收之土地，以現金補償其地價者，依前條第一項規定，<u>免徵</u>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。</p> <p>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，<u>準用前條第三項之規定</u>。</p>	<p>第四十二之一條</p> <p>區段徵收之土地，以現金補償其地價者，依前條第一項規定，減徵其土地增值稅。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，免徵土地增值稅。</p> <p>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。</p>	<p>一、徵收土地既原則上免徵土地增值稅，區段徵收亦應免徵土地增值稅，爰修正第一項前段條文。又領取現金補償者，當然包括第五十四條第三項規定之情形，故第一項但書規定無重複之必要，爰予以刪除。</p> <p>二、區段徵收與市地重劃均同樣對土地所有權人財產之侵害，有關市地重劃後第一次移轉土地減徵土地增值稅之規定，區段徵收亦應比照，故修正第二項條文規定，於領回抵價地後第一次移轉時，土地增值稅減徵百分之三十，爰修正如條文。</p>

參、 88 年 06 月 30 日平均地權條例修正公布

一、背景分析

土地稅法第三十條於八十六年十月二十九日修正公佈，規定法院拍賣之土地，以拍定日之公告土地現值為課徵土地增值稅，但如實際價低於公告土地現值者，則依拍定價額為準。由於法院拍賣土地之價格明確，如實際價格低於公告土地現值者，按照實際拍定價格計徵土地增值稅，應符公平合理原則，惟平均地權條例第四十七條之一未同步修正，仍以拍定價為準，為避免法律規定不一致，爰修正平均地權條例第四十七條之一第一項第五款及第六款。

二、修法重點

法院拍賣、照價收買或協議購買如實際價格低於公告土地現值時，因法院拍賣、政府照價收買或協議購買土地之價格至為明確，尚無隱瞞或偽報之虞，宜以實際價格計徵土地增值稅，較為合理。(修正條文第 42 條之 1 第 1 項第 5 款及第 6 款)

三、修正條文對照及修正理由

修正條文	當時條文	說明
<p>第四十七之一條</p> <p>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：</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>三、遺贈之土地，以遺贈人死亡日當期之公告土地現值為準。</p>	<p>第四十七之一條</p> <p>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：</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>三、遺贈之土地，以遺贈人死亡日當期之公告土地現值為準。</p>	<p>為課稅公平起見，參照本項第一款至第四款規定，既一律以公告土地現值為課徵土地增值稅之基準，法院拍賣、政府照價收買或協議購買之土地自不宜例外。但如實際價格低於公告土地現值時，因法院拍賣、政府照價收買或協議購買土地之價格至為明確，尚無隱瞞或偽報之虞，宜以實際價格計徵土地增值稅，較為合理，爰修正第一項第五款及第六款。</p>

修正條文	當時條文	說明
<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p> <p>五、經法院拍賣之土地，以拍定之價額為準。但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。</p> <p>六、經政府核定照價收買或政府協議購買之土地，以政府給付之地價為準。</p> <p>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。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。</p>	

肆、 89年01月26日平均地權條例修正公布

一、背景分析

為因應「放寬農地農有、落實農地農用」政策之推動，乃配合農業發展條例有關農地規定之修正，本條例相關條文亦有同步修正之需要。

二、修法重點

- (一) 配合農業發展條例修正草案第三條「農業用地」用辭定義之修正，爰修正本條例農業用地之定義，以其各條例有關農業用地的規定具一致性。(修正條文第3條)
- (二) 修正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。並規定於農業發展條例及本條例修正後作農業使用之農業用地，第一次移轉，或取得不課徵土地稅之土地後再移轉，一律以該修正施行日當期公告土地現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。(修正條文第45條)
- (三) 修正施行漲價歸公收入之用途，增加「促進農業發展、農村建設」及「實施平均地權」兩項。(修正條文第51條)
- (四) 修正區段徵收範圍內之土地，經規劃整理後之處理方式，增列經行政院專案核准所需土地讓售與需地機關；道路、溝渠、公園、綠地、兒童遊樂場、廣場、停車場、體育場所、國民學校等以外之公共設施用地，如該事業得許民間經營者，得予標售、標租或設定地上權、並修正有關撥用或讓售地價及標售底價之估定規定。(修正條文第55條之2)

三、修正條文對照及修正理由

修正條文	當時條文	說明
<p>第三條 本條例用辭之定義如左：</p> <p>一、都市土地：指依法發布都市計畫範圍內之土地。</p> <p>二、非都市土地：指都市土地以外之土地。</p> <p>三、農業用地：指<u>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：</u></p> <p>(一) <u>供農作、森林、養殖、畜牧及保育使用者。</u></p> <p>(二) <u>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。</u></p> <p>(三) <u>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。</u></p> <p>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。</p> <p>五、礦業用地：指供礦業實際使用地面之土地。</p> <p>六、自用住宅用地：指土地所有權人或其配偶</p>	<p>第三條 本條例用辭之定義如左：</p> <p>一、都市土地：指依法發布都市計畫範圍內之土地。</p> <p>二、非都市土地：指都市土地以外之土地。</p> <p>三、農業用地：指供農作、森林、養殖、畜牧及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、漁用碼頭及其他農用之土地。</p> <p>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。</p> <p>五、礦業用地：指供礦業實際使用地面之土地。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>配合農業發展條例修正第三條有關農業用地用辭定義之修正，爰配合修正。</p>

修正條文	當時條文	說明
<p>、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。</p> <p>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。</p>		
<p>第四十五條</p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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</u></p>	<p>第四十五條</p> <p>農業用地在依法作農業使用時，移轉與自行耕作之農民繼續耕作者，免徵土地增值稅。</p> <p>依前項規定免徵土地增值稅之農業用地，於變更為非農業使用後再移轉時，應以其前次權利變更之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。</p>	<p>一、農地開發自由買賣後，其流通性與一般土地已無差異，所有權移轉所獲漲價利益，已無免徵土地增值稅之必要，做修正為得申請不課徵土地增值稅。又放寬農地農有後，取得農地者已無農民身分之限制，不宜以承受人是否繼續耕作為要件，爰將第一項「自行耕作之農民」修正為「自然人」，並刪除「繼續耕作」。</p> <p>二、增訂第二項。不課徵土地增值稅之農業用地，有未作農業使用情形有案者，於再移轉時不應享受不課徵土地增值稅之優惠。</p> <p>三、增訂第三項。為防杜取得不課徵土地增值稅之農地所有權人，被查獲未作農業使用有案</p>

修正條文	當時條文	說明
<p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p>		<p>後，該農地所有權移轉與配偶，享受不課徵土地增值稅之不合理情形。</p> <p>四、第二項移列第四項，為免取巧者於本法修正施行前申報移轉，規避修法後移轉時應納之土地增值稅，爰就其計徵土地增值稅之原地價，一律以該修正施行日當期之公告土地現值為準。</p> <p>五、增訂第五項，為因應本法修正施行後，農業用地移轉次數頻繁，其間夾雜課徵與不課徵土地增值稅之不同情況，於再移轉應課徵土地增值稅時，計徵土地增值稅之原地價認定。</p>
<p>第五十一條</p> <p>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、<u>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。</u></p>	<p>第五十一條</p> <p>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、興辦公共設施及推展國民教育之用。</p>	<p>三、配合全國第二次農業會議決議及全國土地問題會議研商結論，增加「促進農業發展、農村建設」為漲價歸公收入用途。</p> <p>四、為使漲價歸公之收入能回饋用於加強實施平均地權，爰增加「實施平均地權」亦為漲價歸公收入之用途。</p>
<p>第五十五之二條</p> <p>區段徵收範圍內之土地，經規劃整理後，其處理方式如左：</p> <p>一、抵價地發交原土地所有權人領回。</p> <p>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</p>	<p>第五十五之二條</p> <p>區段徵收範圍內之土地，經規劃整理後，其處理方式如左：</p> <p>一、抵價地發交原土地所有權人領回。</p> <p>二、<u>原土地所有權人領取現金補償地價者，於區段徵收完成後，得優先買回土地，其地價應按</u></p>	<p>一、為避免存在投機心理，而使土地所有權人間造成不公平現象，並利用區段徵收將土地讓售需地機關之數量得以確定，爰刪除第一項第二款，其後款次遞移。</p> <p>二、修正第一項第四款規定，分列為第三款及第</p>

修正條文	當時條文	說明
<p>施用地無償登記為直轄市、縣(市)或鄉(鎮、市)有。</p> <p>三、前款以外之公共設施用地，<u>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。</u></p> <p>四、<u>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。</u></p> <p>五、其餘可供建築土地，<u>得予標售、標租或設定地上權。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>依第一項第五款標租時，其期限不得逾九十九年。</u></p> <p><u>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。</u></p>	<p><u>徵收補償地價，另加公共設施費用計算，其買回最高面積依第五十四條核計。</u></p> <p>三、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或縣(市)有。</p> <p>四、前款以外之公共設施用地、國民住宅用地及安置原住戶所需土地讓售或有償撥供需地機關使用。</p> <p>五、其餘可供建築土地，應予標售。</p> <p><u>依前項第四款、第五款讓售或撥用地價及標售底價，以可供讓售、撥用及標售土地總面積，除開發總費用所得之商數為準。</u></p>	<p>四款，並增訂經行政院專案核准所需土地得讓售予需地機關，解決農地所有人居住問題。</p> <p>三、為鼓勵民間經營該等公共事業，並利其取得該公共設施用地，爰增訂第二項。</p> <p>四、區段徵收區內各筆土地之地價，常因該土地之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施及預期發展等條件而異，爰參照新市鎮開發條例第八條第四項修正第二項，並移列為第三項。</p> <p>五、參照新市鎮開發條例第八條第五及第六項增訂第四及第五項規定標租之最高期限，及第一項第五款標售、標租及設定地上權辦法，由各級主管機關訂定，以利執行。</p>

伍、 90 年 06 月 20 日平均地權條例修正公布

一、背景分析

為配合臺灣省政府功能業務與組織調整、因應信託法於八十五年一月二十六日公布施行後，信託土地之課稅所需增列之規範，及配合土地稅法相關規定之修正，於所主管相關之地政法規中修正平均地權條例。

二、修法重點

(一) 配合臺灣省政府功能業務與組織調整

1. 刪除省政府為本條例之主管機關。(修正條文第 2 條)
2. 由省政府發行土地債券，修正為由中央主管機關發行。(修正條文第 5 條)
3. 將得由省政府劃定分期規定地價土地之範圍，修正為由縣(市)政府辦理之發行。(修正條文第 13 條)
4. 刪除省主管機關指定限期辦理市地重劃地區之規定。(修正條文第 56 條)

(二) 配合信託土地課稅增修條文

1. 明定土地為信託財產者，有關地價稅、田賦之納稅義務人及地價稅之計徵方式。(增修條文第 19 條之 1)
2. 明定土地為信託財產者，其土地增值稅之納稅義務人。(增修條文第 37 條之 1)
3. 明定土地為信託財產時，其於信託關係人間移轉，不課徵土地增值稅之各種情形。(增修條文第 35 條之 3)
4. 明定本次修正條文施行日期，由行政院定之(修正條文第 87 條)

(三) 配合八十六年修正公布土地稅法第二十八條之二及第三十九條增修之條文

1. 增訂配偶相互贈與之土地，不課徵土地增值稅。(增修條文第

35 條之 2)

2. 增訂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，準用被徵收土地免徵其土地增值稅規定。(修正條文第 42 條)

三、修正條文對照及修正理由

修正條文	當時條文	說明
<p>第二條</p> <p>本條例所稱主管機關：<u>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。</u>其有關土地債券之發行事項，中央主管機關為財政部。</p>	<p>第二條</p> <p>本條例所稱主管機關：中央為內政部；省(市)為省(市)政府；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。</p>	<p>配合臺灣省政府功能業務與組織調整，刪除省政府為本條例之主管機關，並酌作文字修正。</p>
<p>第五條</p> <p>依本條例照價收買或區段徵收土地所需之資金，<u>得由中央或直轄市主管機關發行土地債券。</u></p> <p>土地債券之發行，另以法律定之。</p>	<p>第五條</p> <p>依本條例照價收買或區段徵收土地所需之資金，得由省(市)政府發行土地債券。</p> <p>土地債券之發行，另以法律定之。</p>	<p>配合臺灣省政府功能業務與組織調整，將得由省政府發行土地債券，修正為由中央主管機關發行。</p>
<p>第十三條</p> <p>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，<u>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。</u></p>	<p>第十三條</p> <p>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，得由省(市)政府劃定範圍，報經內政部核定後分期辦理。</p>	<p>配合臺灣省政府功能業務與組織調整，將得由省政府劃定分期規定地價土地之範圍，修正為由縣(市)政府辦理之，並配合第二條、第五十六條之用語，酌作文字修正。</p>
<p>第十九條之一(增訂)</p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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</u></p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、明定土地為信託財產者，有關地價稅、田賦之納稅義務人及地價稅之計徵方式。</p>

修正條文	當時條文	說明
<p><u>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：</u></p> <p>一、<u>受益人已確定並享有全部信託利益者。</u></p> <p>二、<u>委託人未保留變更受益人之權利者。</u></p>		
<p>第三十五條之二(增訂)</p> <p><u>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。</u></p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、配合八十六年五月二十一日修正公布土地稅法增訂第二十八條之二，爰增訂本條文。</p>
<p>第三十五條之三(增訂)</p> <p><u>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：</u></p> <p>一、<u>因信託行為成立，委託人與受託人間。</u></p> <p>二、<u>信託關係存續中受託人變更時，原受託人與新受託人間。</u></p> <p>三、<u>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。</u></p> <p>四、<u>因遺囑成立之信託，於信託關係消滅時，</u></p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、明定土地為信託財產，於移轉時不課徵土地增值稅之各種情形。</p>

修正條文	當時條文	說明
<p><u>受託人與受益人間。</u> 五、<u>因信託行為不成立、無效、解除或撤銷，委託人與受託人間。</u></p>		
<p>第三十七條之一(增訂) <u>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。</u> <u>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。</u></p>		<p>一、本條新增。 二、明定土地為信託財產，其土地增值稅之納稅義務人。</p>
<p>第三十八條之一(增訂) <u>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。</u> <u>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，</u></p>		<p>一、本條新增。 二、明定以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。 三、因遺囑成立之信託，其土地於再行移轉計算土地漲價總數額時，其前次移轉現值之認定，參照平均地權條例第四十七條之一第一項及第三十八條第二項有關遺贈及繼承土地之規定，於第二項明定，以遺囑人死亡日當期之公告土地現值為準。 四、委託人或受託人於信託前已支付或信託關係存續中依信託本旨</p>

修正條文	當時條文	說明
<p><u>其原地價指遺囑人死亡日當期之公告土地現值。</u></p> <p><u>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。</u></p>		<p>支付之土地改良費用或增繳地價稅，於計課土地價值稅時應准其作為扣除項目，爰於第三項規定準用平均地權條例第三十六條之減除或抵繳規定。</p>
<p>第四十二條</p> <p>被徵收之土地，免徵其土地增值稅。</p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p>	<p>第四十二條</p> <p>被徵收之土地，免徵其土地增值稅。</p> <p>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，準用前項規定。</p> <p>經重劃之土地，於重劃後第一次移轉，其土地增值稅減徵百分之四十。</p>	<p>一、配合八十六年五月二十一日修正公布土地稅法第三十九條，爰增訂第二項條文。</p> <p>二、第二項酌作文字修正，連同第三項遞移作為第三項及第四項。</p>
<p>第五十六條</p> <p>各級主管機關得就左列地區報經上級主管機關核准後，辦理市地重劃：</p> <p>一、新設都市地區之全部</p>	<p>第五十六條</p> <p>各級主管機關得就左列地區報經上級主管機關核准後辦理市地重劃：</p> <p>一、新設都市地區之全部</p>	<p>一、配合臺灣省政府功能業務與組織調整，刪除第一項第四款省主管機關指定限期辦理市地重劃地區之規定。</p> <p>二、第三項酌作文字修正。</p>

修正條文	當時條文	說明
<p>或一部，實施開發建設者。</p> <p>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。</p> <p>三、都市土地開發新社區者。</p> <p>四、經中央主管機關指定限期辦理者。</p> <p>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。</p> <p>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，土地所有權人不得再提異議。</p> <p>市地重劃實施辦法，由中央主管機關定之。</p>	<p>或一部，實施開發建設者。</p> <p>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。</p> <p>三、都市土地開發新社區者。</p> <p>四、經中央或省主管機關指定限期辦理者。</p> <p>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。</p> <p>在第二項公告期間內，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，土地所有權人不得再提異議。</p> <p>市地重劃實施辦法，由中央主管機關定之。</p>	
<p>第八十七條</p> <p>本條例自公布日施行。</p> <p><u>本條例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。</u></p>	<p>第八十七條</p> <p>本條例自公布日施行。</p>	<p>一、第一項未修正。</p> <p>二、增訂第二項。為使本次修正之信託課稅條文，能與其他信託相關稅法修正條文同時施行，以利信託制度之運作，爰規定本次修正條文施行日期，由行政院定之。</p>

陸、 91 年 01 月 30 日平均地權條例修正公布

一、背景分析

近年來國內經濟不景氣，房地產交易亦低迷不振，土地價格下跌，土地增值稅全國稅收八十二年度最高一千八百六十八億元，至八十九年度實徵稅額僅於七百九十五億元，呈逐年遞減趨勢，因此各界迭有調降土地增值稅之建議。

二、修法重點

為回應經濟發展諮詢委員會多數意見，並衡量財政平衡，爰增訂第四十條第二項及第三項，對於依現行累進稅率計徵之土地增值稅，自本條例本次修正施行之日起二年內，減徵百分之五十，以活絡不動產市場，刺激景氣復甦。至於實施減徵之期間內，造成直轄市及縣(市)政府稅收之實質損失，由中央政府得以發行公債補足，並排除公共債務法第四條有關各級政府每年舉債額度不得超過各該政府總預算及特別預算之百分之五十及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。又實質損失，係指以直轄市及縣(市)政府於減徵實施日前十二個月實徵稅額為基礎，計算在實施減徵期間內累計實徵稅額短少部分。(修正條文第 40 條)

三、修正條文對照及修正理由

修正條文	當時條文	說明
第四十條 土地增值稅之稅率，依左列規定： 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四十。 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	第四十條 土地增值稅之稅率，依左列之規定： 一、土地漲價總數額，超過原規定地價或前次移轉時申報之現值數額未達百分之一百者，就其漲價總數額，徵收增值稅百分之四十。 二、土地漲價總數額，超過原規定地價或前次移轉時申報之現值數額在百分之一百以上	一、第一項第三款酌作文字修正，其餘二款未修正。 二、近年來國內經濟不景氣，房地產交易亦低迷不振，土地價格下跌，土地增值稅呈逐年遞減趨勢，為衡量財政平衡，爰增訂第二項及第三項，對於依現行累進稅率計徵之土地增值稅，自本法本次修正施行之日起二年內，減徵

修正條文	當時條文	說明
<p>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五十。</p> <p>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六十。</p> <p><u>為促進經濟發展，對於依前項及第四十一條規定稅率計徵之土地增值稅，自本條例中華民國九十一年一月十七日修正施行之日起二年內，減徵百分之五十。</u></p> <p><u>依前項規定減徵造成直轄市及縣(市)政府稅收之實質損失，由中央政府補足之。但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。</u></p>	<p>未達百分之二百者，除按前款規定辦理外，其超過部分，徵收增值稅百分之五十。</p> <p>三、土地漲價總數額，<u>超過原規定地價或前次移轉時申報之現值數額在百分之二百以上者，除按前兩款規定分別辦理外，其超過部分，徵收增值稅百分之六十。</u></p>	<p>百分之五十，以活絡不動產市場，刺激景氣復甦。</p>

柒、 91年05月29日平均地權條例修正公布

一、背景分析

為落實行政程序法之執行，以保障人民權益，提高行政效能，增進人民對行政之信賴，重新檢討平均地權條例有關行政程序之規定，並配合土地徵收條例之制定，故修正本條例部分條文。

二、修法重點

- (一)配合行政程序法有關法律保留原則之精神，明列地籍總歸戶實施辦法、市地重劃實施辦法、獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法之訂定內容，使訂定該辦法之目的、內容及範圍具體明確。(修正條文第12條、56、58條)
- (二)配合會計年度改為曆年制，為利土地徵收作業之執行，修正土地現值公告之日期為每年一月一日，直轄市、縣(市)政府辦理相關地價調整作業及需地機關土地徵收補償預算之編列亦須均配合調整。(修正條文第46、87條)
- (三)配合行政程序法第一百零二條規定，明定重劃地區選定後，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等事項，無須徵詢土地及建築改良物所有權人之意見。(修正條文第59條)

三、修正條文對照及修正理由

修正條文	當時條文	說明
第十二條 條例施行區域內地籍總歸戶 <u>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</u> ，由中央主管機關擬訂，報請行政院核定。	第十二條 <u>本條例施行區域內之地籍總歸戶</u> ，由中央主管機關訂定辦法，報請行政院核定行之。	配合行政程序法有關法律保留原則之精神，明列地籍總歸戶辦法之訂定內容，使授權訂定該辦法之目的、內容及範圍具體明確，以保障人民權益。
第四十二條之一 區段徵收之土地，以	第四十二條之一 區段徵收之土地，以現	一、第一項酌作標點修正。 二、配合九十年六月二十日

修正條文	當時條文	說明
<p>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。</p> <p>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，<u>並準用前條第四項之規定。</u></p>	<p>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。</p> <p>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，準用前條第三項之規定。</p>	<p>修正之第四十二條條文項次之修正，將第二項之「準用前條第三項之規定」修正為「準用前條第四項之規定」，並酌作文字修正。</p>
<p>第四十六條</p> <p>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<u>二月</u>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。</p>	<p>第四十六條</p> <p>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七月一日公告，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。</p>	<p>配合土地徵收條例之公布施行及會計年度改為曆年制，為利土地徵收作業之執行，修正土地現值公告之日期為每年一月一日。</p>
<p>第四十二條之二</p> <p>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：</p> <p>一、依第三十五條規定免徵土地增值稅之公有土地，以實際出售額</p>	<p>第四十二條之二</p> <p>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：</p> <p>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</p>	<p>八十九年一月二十六日修正之第四十五條規定有關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之土地再移轉，於依法應課徵土地增值稅時之原地價，係以修正施行日當期之公告土地現值為準，爰配合刪除第五款。</p>

修正條文	當時條文	說明
<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>五、<u>依第四十五條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。</u></p>	
<p>第五十六條</p> <p>各級主管機關得就左列地區，報經上級主管機關核准後，辦理市地重劃：</p> <p>一、新設都市地區之全部或一部，實施開發建設者。</p> <p>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。</p> <p>三、都市土地開發新社區者。</p> <p>四、經中央主管機關指定限期辦理者。</p> <p>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</p>	<p>第五十六條</p> <p>各級主管機關得就左列地區報經上級主管機關核准後，辦理市地重劃：</p> <p>一、新設都市地區之全部或一部，實施開發建設者。</p> <p>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。</p> <p>三、都市土地開發新社區者。</p> <p>四、經中央主管機關指定限期辦理者。</p> <p>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</p>	<p>一、第一項酌作文字修正。</p> <p>二、配合行政程序法有關法律保留原則之精神，於第四項明列授權市地重劃實施辦法之訂定內容，使授權訂定該辦法之目的、內容及範圍具體明確，以保障人民權益。</p>

修正條文	當時條文	說明
<p>十日後實施之。</p> <p>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，土地所有權人不得再提異議。</p> <p><u>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</u>，由中央主管機關定之。</p>	<p>後實施之。</p> <p>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，土地所有權人不得再提異議。</p> <p>市地重劃實施辦法，由中央主管機關定之。</p>	
<p>第五十八條</p> <p>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：</p> <p>一、給予低利之重劃貸款。</p> <p>二、免收或減收地籍整理規費及換發權利書狀費用。</p> <p>三、優先興建重劃區及其相關地區之公共設施。</p> <p>四、免徵或減徵地價稅與田賦。</p> <p>五、其他有助於市地重劃之推行事項。</p> <p><u>前項重劃會組織、職權、重劃業務、獎勵措施等事項之辦法</u>，由</p>	<p>第五十八條</p> <p>為促進土地利用，擴大辦理市地重劃，<u>中央主管機關得訂定辦法</u>，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：</p> <p>一、給予低利之重劃貸款。</p> <p>二、免收或減收地籍整理規費及換發權利書狀費用。</p> <p>三、優先興建重劃區及其相關地區之公共設施。</p> <p>四、免徵或減徵地價稅與田賦。</p> <p>五、其他有助於市地重劃之推行事項。</p> <p>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</p>	<p>一、配合行政程序法有關法律保留原則之精神，明列授權獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法之訂定內容，使授權訂定該辦法之目的、內容及範圍具體明確，以保障人民權益。爰修正第一項，並增訂第二項。</p> <p>二、原第二項遞移為第三項。</p>

修正條文	當時條文	說明
<p><u>中央主管機關定之。</u> 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。</p>	<p>之同意，並經主管機關核准後實施之。</p>	
<p>第五十九條 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。 <u>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。</u></p>	<p>第五十九條 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。 前項禁止或限制期間，以一年六個月為期。</p>	<p>一、配合土地徵收條例第三十七條，修正第二項文字。 二、第一項公告禁止或限制事項係為切合重劃作業各階段實際作業需要，藉以確保重劃成果之分配，爰配合行政程序法第一百零二條規定，增列第三項。</p>
<p>第八十七條 本條例自公布日施行。 。 本條例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。 <u>本條例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。</u></p>	<p>第八十七條 本條例自公布日施行。 本條例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。</p>	<p>增訂第三項。為使土地現值之公告日期由現制之每年七月一日改為每年之一月一日之過程能順利運作，以利直轄市、縣(市)政府辦理相關作業，爰規定第四十六條施行日期，由行政院定之。</p>

捌、 93 年 01 月 14 日平均地權條例修正公布

一、背景分析

鑒於近年來國內經濟不景氣，房地產交易亦低迷不振，土地價格下跌，因此各界迭有調降土地增值稅率之建議，經濟發展諮詢委員會多數意見亦建議「土地增值稅減半徵收兩年，地方政府減少之稅收由中央政府補貼」，為回應各界之建議，並衡量財政平衡，爰於九十一年一月三十日修正平均地權條例第四十條增訂土地增值稅減半徵收二年之規定，以活絡不動產市場，刺激景氣復甦，於實施減徵之期間內，造成直轄市及縣（市）政府稅收之實質損失，由中央政府補足之，又土地增值稅減半徵收二年規定，係屬短期權宜性措施，將於九十三年一月三十一日施行屆滿，爰修正本條例第四十條。

二、修法重點

為避免短期投機土地所得不必課稅及長期持有土地稅率偏重情形，又使財政部針對土地增值稅、地價稅和房屋稅等所有不動產稅，以及中央與地方財政收支劃分法作合理通盤檢討，並完成土地稅制改革，經朝野協商結果將土地增值稅減半徵收的期限延長一年。（修正條文第 40 條）

三、修正條文對照及修正理由

修正條文	當時條文	說明
第四十條 土地增值稅之稅率，依左列規定： 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	第四十條 土地增值稅之稅率，依左列規定： 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	照黨團協商條文通過。

修正條文	當時條文	說明
<p>總數額徵收增值稅百分之四十。</p> <p>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五十。</p> <p>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六十。</p> <p>為促進經濟發展，對於依前項及第四十一條規定稅率計徵之土地增值稅，自本條例中華民國九十一年一月十七日修正施行之日起<u>三年</u>內，減徵百分之五十。</p> <p>依前項規定減徵造成直轄市及縣(市)政府稅收之實質損失，由中央政府補足之。但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。</p>	<p>總數額徵收增值稅百分之四十。</p> <p>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五十。</p> <p>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六十。</p> <p>為促進經濟發展，對於依前項及第四十一條規定稅率計徵之土地增值稅，自本條例中華民國九十一年一月十七日修正施行之日起<u>二年</u>內，減徵百分之五十。</p> <p>依前項規定減徵造成直轄市及縣(市)政府稅收之實質損失，由中央政府補足之。但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。</p>	

玖、 94 年 01 月 30 日平均地權條例修正公布

一、背景分析

立法院於九十二年十二月二十六日召開「土地稅法、平均地權條例部分條文修正草案」，朝野協商會議附帶決議「土地增值稅減半徵收政策再延長一年，惟立法院應於一年內通過財政收支劃分法之修正，使地方財政更能自主，另財政部應於一年研提土地稅法、房屋稅條例修正草案送立法院，俾使地方財政更為健全。」財政部爰就土地稅法全盤檢討修正，平均地權條例亦配合予以檢討。

二、修法重點

因土地增值稅減半徵收係為短期措施於九十四年一月三十一日施行屆滿，為利政策銜接及配合「財政改革方案」決議，將第四十條第一項土地增值稅率由百分之四十、百分之五十及百分之六十調降為百分之二十、百分之三十及百分之四十；並增訂公告土地現值不得低於一般正常交易價值之一定比例之規定；同時為降低土地增值稅倍數累進稅率對長期持有土地者土地增值稅所產生之租稅不公平，增訂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。(修正條文第 40 條)

三、修正條文對照及修正理由

修正條文	當時條文	說明
第四十條 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	第四十條 土地增值稅之稅率，依左列規定： 一、土地漲價總數額超過原規定地價或前次移	照黨團協商條文通過。

修正條文	當時條文	說明
<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>公告土地現值，不得低於一般正常交易價值之一定比例。</u></p> <p><u>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。</u></p>	<p>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四十。</p> <p>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五十。</p> <p>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六十。</p> <p>為促進經濟發展，對於依前項及第四十一條規定稅率計徵之土地增值稅，自本條例中華民國九十一年一月十七日修正施行之日起三年內，減徵百分之五十。</p> <p>依前項規定減徵造成直轄市及縣(市)政府稅收之實質損失，由中央政府補足之。但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。</p>	

修正條文	當時條文	說明
<p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p>		

壹拾、98年12月30日平均地權條例修正公布

一、背景分析

隨著社會進步，工商繁榮，民眾因換屋需求出售自用住宅用地日增，現行平均地權條例對於出售自用住宅用地課徵土地增值稅，雖有第四十一條一生一次適用百分之十優惠稅率及第四十四條重購退稅之優惠規定，惟因適用重購退稅優惠稅率需符合相關要件規定，致無法適用之換屋者，僅能選擇出售自用住宅用地稅率繳納土地增值稅，嗣後如有換屋需求時，無法再次享受此一優惠，須按累進稅率繳稅。經參考國外有關自用住宅出售課稅優惠規定，允宜適度放寬原適用優惠稅率之次數限制，可減輕換屋者土地增值稅負擔。

二、修法重點

為滿足一般民眾自用住宅之換屋需求、防杜投機避稅及配合土地稅法第三十四條規定之修正，於現行規定架構下，遂增訂其出售面積、持有期間、設籍期間等符合一定條件，民眾於再次出售自用住宅用地時，仍得適用優惠稅率課徵土地增值稅，落實一生一屋之受惠原則。
(修正條文第41條)

三、修正條文對照及修正理由

修正條文	當時條文	說明
第四十一條 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	第四十一條 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。 前項規定於土地出售	一、第一項未修正。 二、第二項酌作文字修正。 三、配合土地稅法第三十四條規定，增訂第三項。 四、原條文第三項移列為第四項。 五、土地所有權人出售自用住宅用地，符合第二項及第三項規定者，可依第一項規定適用百分之十優惠稅率

修正條文	當時條文	說明
<p>年內，曾供營業使用或出租者，不適用前項規定。<u>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。</u></p> <p>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。<u>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：</u></p> <p>一、<u>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。</u></p> <p>二、<u>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。</u></p> <p>三、<u>出售前持有該土地六年以上。</u></p> <p>四、<u>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。</u></p> <p>五、<u>出售前五年內，無供營業使用或出租。</u></p>	<p>前一年內，曾供營業使用或出租者，不適用之。</p> <p>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。</p>	<p>課徵土地增值稅，但依第四項規定一生僅限一次。又重購自用住宅用地，可依本條例第四十四條規定辦理退稅。惟上述優惠規定，尚難完全照顧有多次換屋者之需求。例如土地所有權人曾適用過第四項百分之十優惠稅率規定，嗣後再換屋時，倘不符合重購退稅之要件者，其出售自用住宅用地，仍應負擔按累進稅率計徵土地增值稅。為落實一生一屋之受惠原則，經參考國外有關自用住宅出售課稅優惠規定，允宜適度放寬原適用優惠稅率之次數限制，爰增訂第五項，對於土地所有權人於適用第四項規定後，再次出售其自用住宅用地，符合一定條件者，可再依第一項規定之優惠稅率繳納土地增值稅，不受第四項規定一次之限制。</p> <p>六、惟為防杜規避稅負並考量地方財政因素，爰規定必須同時符合下列各款要件，始有本次增訂第五項之適用：</p> <p>(一)原第一項適用自用住宅用地稅率課徵土地增值稅之面積限制上限，與九十五年臺</p>

修正條文	當時條文	說明
		<p>灣地區平均每戶自用住宅面積為五七·四八平方公尺比較，過於寬鬆，允宜適度限制，爰於第一款規定再次出售時，其適用優惠稅率之面積。</p> <p>(二)自用住宅一般係供家庭核心成員夫妻及其未成年子女居住使用，放寬再次出售自用住宅用地適用優惠稅率之規定，以土地所有權人與其配偶、未成年子女所居住之住所為適用範圍，始符合一生一屋之理念，故擁有多處房地者，尚非本次增訂規定之適用範圍，爰於第二款規定出售時，以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。</p> <p>(三)另為防杜規避稅負，經參考行政院經濟建設委員會之臺灣住宅需求動向季報資料，爰於第三款規定再次出售時，應持有該土地之期間。</p> <p>(四)現行土地及房屋係分別登記，考</p>

修正條文	當時條文	說明
		<p>量自用住宅之房屋如為土地所有權人或其配偶、未成年子女所有或共有之情形，亦應符合一處自用住宅之概念，爰規定地上房屋為土地所有權人之配偶或未成年子女所有，亦可適用放寬之規定。又既為自用住宅，於出售土地前一定期間，應有土地所有權人或其配偶、未成年子女在該處連續設有戶籍，或於該處輪流設籍而無設籍中斷情事，並配合前款持有年限規定，爰於第四款規定設籍及持有年限。</p> <p>(五)為避免再出售之自用住宅，於持有期間有供營業使用或出租之情形，爰於第五款規定出售前五年內，無供營業使用或出租，始可適用。</p>

壹拾壹、 100 年 06 月 15 日平均地權條例修正公布

一、背景分析

為落實「公民與政治權利國際公約」及「經濟社會文化權利國際公約」兩人權公約立法精神，遂檢討與兩公約規定旨意不符之相關法律。

二、修法重點

- (一) 對照價收買與區段徵收應行償付之地價在一定金額以上之土地，採取搭發土地債券之方式，同樣被照價收買與區段徵收之土地所有權人為不合理之差別待遇，「未符公民與政治權利國際公約」第二十六條之平等原則規定，爰刪除第六條規定。(刪除第 6 條)
- (二) 因應「公民與政治權利國際公約」，保障人民財產權及訴願、訴訟權利，對於第五十六條第三項後段，反對重劃計畫之意見，於重劃計畫書公告期間內，「土地所有權人不得再提異議」之規定，爰予刪除。(修正第 56 條)
- (三) 配合民法物權編修正，創設「農育權」，並修正「地役權」為「不動產役權」，爰修正第六十四條及修正部分文字。(修正第 64 條)

三、修正條文對照及修正理由

修正條文	當時條文	說明
第六條 (刪除)	第六條 <u>照價收買土地應行償付之地價，每一土地所有權人扣除應納土地增值稅後，總額在三十萬元以下者，全部發給現金；超過三十萬元者，就其超過部分，搭發土地債券二分之一。</u> <u>區段徵收之土地以現金補償地價者，每一土地所有權人扣除應納土地增值稅後，總額在五十萬元以下</u>	一、本條刪除。 二、因應「公民與政治權利國際公約及經濟社會文化權利國際公約施行法」施行，本條對照價收買與區段徵收應行償付之地價在一定金額以上之土地，採取搭發土地債券之方式，對同樣被照價收買與區段徵收之土地所有權人為不合理之差別

修正條文	當時條文	說明
	<p><u>者，全部發給現金；超過五十萬元者，其超過部分，得在半數以內搭發土地債券。</u></p>	<p>待遇，未符公民與政治權利國際公約第二十六條之平等原則規定。另土地徵收條例規定區段徵收係發給現金(抵價地)，爰刪除本條。</p>
<p>第五十六條 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、</p>	<p>第五十六條 各級主管機關得就左列地區，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，<u>土地所有權人不得再提異議。</u> 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</p>	<p>一、第一項文字酌作文字修正。 二、第二項及第四項未修正。 三、基於都市建設之公共利益，落實執行都市計畫規定內容，各級主管機關依規定主動辦理市地重劃業務，係屬具有強制性質之行政處。因應「公民與政治權利國際公約」，第三項後段「土地所有權人不得再提異議」之規定，為避免民眾誤解，有過度限制人民財產權及訴願、訴訟權利，爰予刪除。</p>

修正條文	當時條文	說明
<p>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。</p>	<p>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。</p>	
<p>第六十四條</p> <p>地上權、<u>農育權</u>、永佃權及<u>不動產役權</u>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、<u>農育權人</u>、永佃權人或<u>不動產役權人</u>得向土地所有權人請求相當之補償。</p> <p>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。</p>	<p>第六十四條</p> <p>地上權、永佃權及地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、永佃權人或地役權人得向土地所有權人請求相當之補償。</p> <p>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。</p>	<p>一、配合民法物權編九十九年二月三日修正公布增訂「農育權」，並修正「地役權」為「不動產役權」，將需役及供役之客體由土地擴張至不動產，爰於第一項增列「農育權」及修正部分文字。另所謂「不動產役權」自包含民法物權編九十九年八月三日修正施行前，以土地為客體辦理登記之「地役權」。</p> <p>二、依九十九年二月三日修正公布之民法物權編施行法第十三條之二第一項規定，永佃權存續期限縮短為自修正施行日起二十年，即九十九年八月三日前發生之永佃權，尚非立即消滅，仍於二十年內繼續存在。另本條文有關「永佃權」之擬制消滅及其求償，係針對已設定登記之永佃權因市地重劃而規範，尚非永佃權得否發生之問題，故本條文「永佃權」文字，暫無配合民法物權編修正之必要，爰予保留。</p> <p>三、第二項未修正。</p>

壹拾貳、 100 年 12 月 30 日平均地權條例修正公布

一、背景分析

當時我國尚未建置完整不動產資訊系統，致不動產交易價格缺乏透明化，相關不動產業者掌握之不動產交易價格資訊係屬零散、片面、局部，難以避免不動產炒作、哄抬，導致交易糾紛頻傳，損及民眾權益。又國外(美國、日本、韓國)制度多採取交易價格強制登記，民眾透過許多管道，可合法查閱所有物件的交易價格，及明確物件條件，保障民眾不動產交易權益。

二、修法重點

- (一) 為促進不動產交易價格資訊透明化，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。同時為兼顧個人資料保護，且避免民眾產生「申報交易價格可能移作稅捐機關課稅使用」之疑慮，參考統計法施行細則第四十五條規定，申報之交易價格，除供整體統計分析，並得公開或提供查詢之用外，不作其他用途使用。(增修條文第 47 條)。
- (二) 若未依規定辦理申報登錄，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。(增訂條文第 81 條之 2)

三、修正條文對照及修正理由

修正條文	當時條文	說明
第四十七條 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	第四十七條 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	照黨團協商條文通過。

修正條文	當時條文	說明
<p>單獨申請登記者，權利人得單獨申報其移轉現值。</p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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：</u></p> <p><u>(一)買賣案件委託地政士申請登記者，應由地政士申報登錄。</u></p> <p><u>(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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p>	<p>登記者，權利人得單獨申報其移轉現值。</p>	
<p>第八十一條之二(增訂)</p> <p>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</p>		<p>本條新增，並照黨團協商條文通過。</p>

修正條文	當時條文	說明
未改正者，應按次處罰。		
<p>第八十七條 本條例自公布日施行。</p> <p>本條例<u>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。</u></p> <p>本條例<u>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。</u></p> <p>本條例<u>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。</u></p>	<p>第八十七條 本條例自公布日施行。</p> <p>本條例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。</p> <p>本條例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。</p>	照黨團協商條文通過。

壹拾參、 106 年 05 月 10 日平均地權條例修正公布

一、背景分析

本法於中華民國四十三年八月二十六日總統制定公布全文四十七條，歷經十九次變動，然現行地價稅調整方式易造成漲跌幅變動過大。內政部統計一百零五年全國公告地價較前一次一百零二年評定調升 30.54%，為八十三年以來最大的升幅，部分縣市漲幅驚人，造成民眾經濟重大負擔，爰針對地價稅稽徵機制檢討。此外，考量地價稅額增加幅度達一定程度時，恐造成納稅義務人負擔過重，爰增加延期與分期相關機制，並予法律明定，以符租稅法定原則，同時兼顧地方自治法制與地方政府因地制宜彈性。

二、修法重點

- (一)規定地價後，將「每三年」重新規定地價一次，調整為「每二年」規定一次，落實稅賦公平。(修正條文第 14 條)
- (二)增列延期與分期相關機制。
- (三)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。(增修條文第 17 條)

三、修正條文對照及修正理由

修正條文	當時條文	說明
第十四條 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。	第十四條 規定地價後，每三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。	原規定公告地價採每三年調整一次，無法確實反映不動產景氣變動狀況，且易造成每次調整漲跌幅變動過大。為貼近不動產市價脈動，將原每三年重新規定地價一次，調整為每二年規定一次，落實稅賦公平。
第十七條 已規定地價之土地，應	第十七條 已規定地價之土地，	增列第二項：「應納地價稅額因公告地價調整致納稅

修正條文	當時條文	說明
<p>按申報地價，依法徵收地價稅。</p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p>	<p>應按申報地價，依法徵收地價稅。</p>	<p>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。」及第三項：「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。」</p>

壹拾肆、 78年~107年平均地權條例各條文修正沿革

條次	修正公布日期	條文	修法理由
第1條	75.06.29	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	75.06.29	本條例所稱主管機關：中央為內政部；省(市)為省(市)政府；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。	
	90.06.20	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。	配合臺灣省政府功能業務與組織調整，刪除省政府為本條例之主管機關，並酌作文字修正。
第3條	75.06.29	<p>本條例用辭之定義如左：</p> <p>一、都市土地：指依法發布都市計畫範圍內之土地。</p> <p>二、非都市土地：指都市土地以外之土地。</p> <p>三、農業用地：指供農作、森林、養殖、畜牧及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、漁用碼頭及其他農用之土地。</p> <p>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。</p> <p>五、礦業用地：指供礦業實際使用地面之土地。</p> <p>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。</p> <p>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；</p>	

條次	修正公布日期	條文	修法理由
		<p>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。</p>	
	89.01.26	<p>本條例用辭之定義如左：</p> <p>一、都市土地：指依法發布都市計畫範圍內之土地。</p> <p>二、非都市土地：指都市土地以外之土地。</p> <p>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：</p> <p>(一) 供農作、森林、養殖、畜牧及保育使用者。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>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。</p> <p>五、礦業用地：指供礦業實際使用地面之土地。</p> <p>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。</p>	<p>配合農業發展條例修正第三條有關農業用地用辭定義之修正，爰配合修正。</p>

條次	修正公布日期	條文	修法理由
		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	75.06.29	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	75.06.29	依本條例照價收買或區段徵收土地所需之資金，得由省(市)政府發行土地債券。土地債券之發行，另以法律定之。	
	90.06.20	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。	配合臺灣省政府功能業務與組織調整，將得由省政府發行土地債券，修正為由中央主管機關發行。
第 6 條	75.06.29	照價收買土地應行償付之地價，每一土地所有權人扣除應納土地增值稅後，總額在三十萬元以下者，全部發給現金；超過三十萬元者，就其超過部分，搭發土地債券二分之一。 區段徵收之土地以現金補償地價者，每一土地所有權人扣除應納土地增值稅後，總額在五十萬元以下者，全部發給現金；超過五十萬元者，其超過部分，得在半數以內搭發土地債券。	
	100.06.15	(刪除)	一、本條刪除。

條次	修正公布日期	條文	修法理由
			二、因應「公民與政治權利國際公約及經濟社會文化權利國際公約施行法」施行，本條對照價收買與區段徵收應行償付之地價在一定金額以上之土地，採取搭發土地債券之方式，對同樣被照價收買與區段徵收之土地所有權人為不合理之差別待遇，未符公民與政治權利國際公約第二十六條之平等原則規定。另土地徵收條例規定區段徵收係發給現金（抵價地），爰刪除本條。
第 7 條	75.06.29	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	75.06.29	(刪除)	
第 9 條	75.06.29	(刪除)	
第 10 條	75.06.29	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	75.06.29	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	

條次	修正公布日期	條文	修法理由
		<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	
第 12 條	75.06.29	本條例施行區域內之地籍總歸戶，由中央主管機關訂定辦法，報請行政院核定行之。	
	91.05.29	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。	配合行政程序法有關法律保留原則之精神，明列地籍總歸戶辦法之訂定內容，使授權訂定該辦法之目的、內容及範圍具體明確，以保障人民權益。
第 13 條	75.06.29	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，得由省（市）政府劃定範圍，報經內政部核定後分期辦理。	
	90.06.20	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。	配合臺灣省政府功能業務與組織調整，將得由省政府劃定分期規定地價土地之範圍，修正為由縣（市）政府辦理之，並配合第二條、第五十六條之用語，酌作文字修正。
第 14 條	75.06.29	規定地價後，每三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。	
	106.05.10	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。	原規定公告地價採每三年調整一次，無法確實反映不動產景氣變動狀況，且易造成每次

條次	修正公布日期	條文	修法理由
			調整漲跌幅變動過大。為貼近不動產市價脈動，將原每三年重新規定地價一次，調整為每二年規定一次，落實稅賦公平。
第 15 條	75.06.29	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	75.06.29	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 17 條	75.06.29	已規定地價之土地，應按申報地價，依法徵收地價稅。	
	106.05.10	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。	增列第二項：「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。」及第

條次	修正公布日期	條文	修法理由
		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。	三項：「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	75.06.29	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	75.06.29	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	90.06.20 (90.07.01 施行)	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	一、本條新增。 二、明定土地為信託財產者，有關地價稅、田賦之納稅義務人及地價稅之計徵方式。

條次	修正公布日期	條文	修法理由
		<p>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：</p> <p>一、受益人已確定並享有全部信託利益者。</p> <p>二、委託人未保留變更受益人之權利者。</p>	
第 20 條	75.06.29	<p>合於左列規定之自用住宅用地，其地價稅按千分之三計徵：</p> <p>一、都市土地面積未超過三公畝部分。</p> <p>二、非都市土地面積未超過七公畝部分。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	
	78.10.30	<p>合於左列規定之自用住宅用地，其地價稅按千分之三計徵：</p> <p>一、都市土地面積未超過三公畝部分。</p> <p>二、非都市土地面積未超過七公畝部分。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>一、立法院已將「土地稅法」中第十七條地價稅由千分之五修正為千分之二，以減輕地價日益飆漲中自用住宅擁有民眾之地價稅負擔。</p> <p>二、因本年僅餘月餘，且一百廿萬稅單已準備完竣，故提請修正「平均地權條例」降低自用住宅地價稅率為千分之二，並自七十九年一月一日起實施。</p>

條次	修正公布日期	條文	修法理由
第 21 條	75.06.29	<p>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：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 <p>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。</p> <p>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。</p>	
第 22 條	75.06.29	<p>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：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 <p>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。</p>	

條次	修正公布日期	條文	修法理由
		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	75.06.29	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	75.06.29	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	75.06.29	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	75.06.29	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	75.06.29	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	

條次	修正公布日期	條文	修法理由
		<p>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：</p> <p>一、因農業生產或政策之必要而休閒者。</p> <p>二、因地區性生產不經濟而休耕者。</p> <p>三、因公害污染不能耕作者。</p> <p>四、因灌溉、排水設施損壞不能耕作者。</p> <p>五、因不可抗力不能耕作者。</p> <p>六、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。</p>	
第 27 條	75.06.29	(刪除)	
第 28 條	75.06.29	<p>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：</p> <p>一、直轄市或縣(市)政府應將奉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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	
第 29 條	75.06.29	依第十六條實施照價收買之土地，其公告及通知，應於申	

條次	修正公布日期	條文	修法理由
		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	75.06.29	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	75.06.29	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	75.06.29	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	75.06.29	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。	

條次	修正公布日期	條文	修法理由
第 34 條	75.06.29	<p>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。</p> <p>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。</p>	
第 35 條	75.06.29	<p>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。</p>	
第 35-1 條	75.06.29	<p>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：</p> <p>一、受贈人為財團法人。</p> <p>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。</p> <p>三、捐贈人未以任何方式取得所捐贈土地之利益。</p>	
第 35-2 條	90.06.20	<p>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。</p>	<p>一、本條新增。</p> <p>二、配合八十六年五月二十一日修正公布土地稅法增訂第二十八條之二，爰增訂本條文。</p>
第 35-3 條	90.06.20 (90.07.01 施行)	<p>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：</p> <p>一、因信託行為成立，委託人與受託人間。</p> <p>二、信託關係存續中受託人變更時，原受託人與新受託人間。</p> <p>三、信託契約明定信託財產之受益人為委託人者，信託</p>	<p>一、本條新增。</p> <p>二、明定土地為信託財產，於移轉時不課徵土地增值稅之各種情形。</p>

條次	修正公布日期	條文	修法理由
		<p>關係消滅時，受託人與受益人間。</p> <p>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。</p> <p>五、因信託行為不成立、無效、解除或撤銷，委託人與受託人間</p>	
第 36 條	75.06.29	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>前項增繳之地價稅抵繳辦法，由行政院定之。</p>	
第 37 條	75.06.29	<p>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。</p>	
第 37-1 條	90.06.20 (90.07.01 施行)	<p>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。</p> <p>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。</p>	<p>一、本條新增。</p> <p>二、明定土地為信託財產，其土地增值稅之納稅義務人。</p>

條次	修正公布日期	條文	修法理由
第 38 條	75.06.29	<p>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。</p> <p>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</p>	
第 38-1 條	90.06.20 (90.07.01 施行)	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>一、本條新增。</p> <p>二、明定以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。</p> <p>三、因遺囑成立之信託，其土地於再行移轉計算土地漲價總數額時，其前次移轉現值之認定，參照平均地權條例第四十七條之一第一項及第三十八條第二項有關遺贈及繼承土地之規定，於第二項明定，以遺囑人死亡日當期之公告土地現值為準。</p> <p>四、委託人或受託人於信託前已支付</p>

條次	修正公布日期	條文	修法理由
			或信託關係存續中依信託本旨支付之土地改良費用或增繳地價稅，於計課土地價值稅時應准其作為扣除項目，爰於第三項規定準用平均地權條例第三十六條之減除或抵繳規定。
第 39 條	75.06.29	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	75.06.29	土地增值稅之稅率，依左列之規定： 一、土地漲價總數額，超過原規定地價或前次移轉時申報之現值數額未達百分之一百者，就其漲價總數額，徵收增值稅百分之四十。 二、土地漲價總數額，超過原規定地價或前次移轉時申報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，徵收增值稅百分之五十。 三、土地漲價總數額，超過原規定地價或前次移轉時申報之現值數額在百分之二百以上者，除按前兩款規定分別辦理外，其超過部分，徵收增值稅百分之六十。	
	91.01.30	土地增值稅之稅率，依左列規定： 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	一、第一項第三款酌作文字修正，其餘二款未修正。 二、近年來國內經濟不景氣，房地產交易亦低迷不振，土

條次	修正公布日期	條文	修法理由
		<p>價總數額徵收增值稅百分之四十。</p> <p>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五十。</p> <p>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六十。</p> <p>為促進經濟發展，對於依前項及第四十一條規定稅率計徵之土地增值稅，自本條例中華民國九十一年一月十七日修正施行之日起二年內，減徵百分之五十。</p> <p>依前項規定減徵造成直轄市及縣(市)政府稅收之實質損失，由中央政府補足之。但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。</p>	<p>地價格下跌，土地增值稅呈逐年遞減趨勢，為衡量財政平衡，爰增訂第二項及第三項，對於依現行累進稅率計徵之土地增值稅，自本法本次修正施行之日起二年內，減徵百分之五十，以活絡不動產市場，刺激景氣復甦。</p>
	93.01.14	<p>土地增值稅之稅率，依左列規定：</p> <p>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四十。</p> <p>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</p>	照黨團協商條文通過。

條次	修正公布日期	條文	修法理由
		<p>辦理外，其超過部分徵收增值稅百分之五十。</p> <p>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六十。</p> <p>為促進經濟發展，對於依前項及第四十一條規定稅率計徵之土地增值稅，自本條例中華民國九十一年一月十七日修正施行之日起三年內，減徵百分之五十。</p> <p>依前項規定減徵造成直轄市及縣(市)政府稅收之實質損失，由中央政府補足之。但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。</p>	
	94.01.30	<p>土地增值稅之稅率，依下列規定：</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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，</p>	照黨團協商條文通過。

條次	修正公布日期	條文	修法理由
		<p>其超過部分徵收增值稅百分之四十。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>公告土地現值，不得低於一般正常交易價值之一定比例。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	
第 41 條	75.06.29	<p>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。</p>	

條次	修正公布日期	條文	修法理由
		<p>前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。</p> <p>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。</p>	
	98.12.30	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 	<ol style="list-style-type: none"> 一、第一項未修正。 二、第二項酌作文字修正。 三、配合土地稅法第三十四條規定，增訂第三項。 四、原條文第三項移列為第四項。 五、土地所有權人出售自用住宅用地，符合第二項及第三項規定者，可依第一項規定適用百分之十優惠稅率課徵土地增值稅，但依第四項規定一生僅限一次。又重購自用住宅用地，可依本條例第四十四條規定辦理退稅。惟上述優惠規定，尚難完全照顧有多次換屋者之需求。例如土地所有權人曾適用過第四項百分之十優惠稅率規定，嗣後再換屋時，倘不符合重購退稅之要件者，其出售自用住宅用地，仍應負擔按累進稅率計徵土地增值稅。為落實一生一屋之受惠原則，經參考國外有

條次	修正公布日期	條文	修法理由
		<p>有該自用住宅連續滿六年。</p> <p>五、出售前五年內，無供營業使用或出租。</p>	<p>關自用住宅出售課稅優惠規定，允宜適度放寬原適用優惠稅率之次數限制，爰增訂第五項，對於土地所有權人於適用第四項規定後，再次出售其自用住宅用地，符合一定條件者，可再依第一項規定之優惠稅率繳納土地增值稅，不受第四項規定一次之限制。</p> <p>六、惟為防杜規避稅負並考量地方財政因素，爰規定必須同時符合下列各款要件，始有本次增訂第五項之適用：</p> <p>(一) 原第一項適用自用住宅用地稅率課徵土地增值稅之面積限制上限，與九十五年臺灣地區平均每戶自用住宅面積為五七·四八平方公尺比較，過於寬鬆，允宜適度限制，爰於第一款規定再次出售時，</p>

條次	修正公布日期	條文	修法理由
			<p>其適用優惠稅率之面積。</p> <p>(二) 自用住宅一般係供家庭核心成員夫妻及其未成年子女居住使用，放寬再次出售自用住宅用地適用優惠稅率之規定，以土地所有人與其配偶、未成年子女所居住之住所為適用範圍，始符合一生一屋之理念，故擁有多處房地者，尚非本次增訂規定之適用範圍，爰於第二款規定出售時，以土地所有人與其配偶及未成年子女，無該自用住宅以外之房屋。</p> <p>(三) 另為防杜規避稅負，經參考行</p>

條次	修正公布日期	條文	修法理由
			<p>政院經濟 建設委員 會之臺灣 住宅需求 動向季報 資料，爰於 第三款規 定再次出 售時，應持 有該土地 之期間。</p> <p>(四) 現行土地 及房屋係 分別登記， 考量自用 住宅之房 屋如為土 地所有權 人或其配 偶、未成年 子女所有 或共有之 情形，亦應 符合一處 自用住宅 之概念，爰 規定地上 房屋為土 地所有權 人之配偶 或未成年 子女所有， 亦可適用 放寬之規 定。又既為 自用住宅， 於出售土 地前一定 期間，應有 土地所有 權人或其 配偶、未</p>

條次	修正公布日期	條文	修法理由
			<p>年子女在該處連續設有戶籍，或於該處輪流設籍而無設籍中斷情事，並配合前款持有年限規定，爰於第四款規定設籍及持有年限。</p> <p>(五) 為避免再出售之自用住宅，於持有期間業使用或出租之情形，爰於第五款規定出售前五年內，無供營業使用或出租，始可適用。</p>
第 42 條	75.06.29	<p>被徵收之土地，其土地增值稅一律減徵百分之四十。但在中華民國六十二年九月六日都市計畫法修正公布前，經編定為公共設施保留地，並已規定地價，且在該次都市計畫法修正公布後未曾移轉者，其土地增值稅減徵百分之七十。</p> <p>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，準用前項規定。</p>	

條次	修正公布日期	條文	修法理由
		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二十。	
	83.02.02	<p>被徵收之土地，免徵其土地增值稅。</p> <p>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，準用前項規定。</p> <p>經重劃之土地，於重劃後第一次移轉，其土地增值稅減徵百分之四十。</p>	由於政府以低於市價之公告現值徵收土地，及土地被徵收後要課徵高額之土地增值稅，此舉已造成土地所有權人相當大的損失，為免其因利益被剝奪而引發抗爭，爰修正本條文。
	90.06.20	<p>被徵收之土地，免徵其土地增值稅。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>一、配合八十六年五月二十一日修正公布土地稅法第三十九條，爰增訂第二項條文。</p> <p>二、第二項酌作文字修正，連同第三項遞移作為第三項及第四項。</p>
第 42-1 條	75.06.29	<p>區段徵收之土地，以現金補償其地價者，依前條第一項規定，減徵其土地增值稅。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，免徵土地增值稅。</p> <p>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</p>	

條次	修正公布日期	條文	修法理由
		<p>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。</p>	
	83.02.02	<p>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。</p> <p>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，準用前條第三項之規定。</p>	<p>一、徵收土地既原則上免徵土地增值稅，區段徵收亦應免徵土地增值稅，爰修正第一項前段條文。又領取現金補償者，當然包括第五十四條第三項規定之情形，故第一項但書規定無重複之必要，爰予以刪除。</p> <p>二、區段徵收與市地重劃均同樣對土地所有權人財產之侵害，有關市地重劃後第一次移轉土地減徵土地增值稅之規定，區段徵收亦應比照，故修正第二項條文規定，於領回抵價地後第一次移轉時，土地增值稅減徵百分之三十，爰修正如條文。</p>
	91.05.29	<p>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。</p> <p>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</p>	<p>一、第一項酌作標點修正。</p> <p>二、配合九十年六月二十日修正之第四十二條條文項次之修正，將第二項之「準用前條第三項之規定」修正為「準用前條第四項之規定」，並酌作文字修正。</p>

條次	修正公布日期	條文	修法理由
		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	75.06.29	(刪除)	
第 44 條	75.06.29	<p>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。</p> <p>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。</p>	
第 45 條	75.06.29	<p>農業用地在依法作農業使用時，移轉與自行耕作之農民繼續耕作者，免徵土地增值稅。</p> <p>依前項規定免徵土地增值稅之農業用地，於變更為非農業使用後再移轉時，應以其前次權利變更之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。</p>	
	89.01.26	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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</p>	<p>一、農地開發自由買賣後，其流通性與一般土地已無差異，所有權移轉所獲漲價利益，已無免徵土地增值稅之必要，做修正為得申請不課徵土地增值稅。又放寬農地農有後，取得農地者已無農民身分之限制，不宜以承受人是否繼續耕作為要件，爰將第一項「自行耕作之農民」修正為「自然人」，並刪除「繼續耕作」。</p>

條次	修正公布日期	條文	修法理由
		<p>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。</p> <p>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。</p>	<p>二、增訂第二項。不課徵土地增值稅之農業用地，有未作農業使用情形有案者，於再移轉時不應享受不課徵土地增值稅之優惠。</p> <p>三、增訂第三項。為防杜取得不課徵土地增值稅之農地所有權人，被查獲未作農業使用有案後，該農地所有權移轉與配偶，享受不課徵土地增值稅之不合理情形。</p> <p>四、第二項移列第四項，為免取巧者於本法修正施行前申報移轉，規避修法後移轉時應納之土地增值稅，爰就其計徵土地增值稅之原地價，一律以該修正施行日當期之公告土地現值為準。</p> <p>五、增訂第五項，為因應本法修正施行後，農業用地移轉次數頻繁，其間夾雜課徵與不課徵土地增值稅之不同情況，於再移轉應課徵土地增值稅時，計徵土地增值稅之原地價認定。</p>
第 46 條	75.06.29	直轄市或縣(市)政府對於轄區內之土地，應經常調查其	

條次	修正公布日期	條文	修法理由
		<p>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七月一日公告，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。</p>	
	<p>91.05.29 (91.09.01 施行)</p>	<p>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。</p>	<p>配合土地徵收條例之公布施行及會計年度改為曆年制，為利土地徵收作業之執行，修正土地現值公告之日期為每年一月一日。</p>
<p>第 47 條</p>	<p>75.06.29</p>	<p>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。</p>	
	<p>100.12.30 (101.08.01 施行)</p>	<p>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。</p> <p>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。</p>	<p>照黨團協商條文通過。</p>

條次	修正公布日期	條文	修法理由
		<p>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：</p> <p>(一)買賣案件委託地政士申請登記者，應由地政士申報登錄。</p> <p>(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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	
第 47-1 條	75.06.29	<p>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：</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>三、遺贈之土地，以遺贈人死亡日當期之公告土地現值為準。</p>	

條次	修正公布日期	條文	修法理由
		<p>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。</p> <p>五、經法院拍賣之土地，以拍定之價額為準。但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。</p> <p>六、經政府核定照價收買或政府協議購買之土地，以政府給付之地價為準。</p> <p>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。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。</p>	
	88.06.30	<p>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：</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>三、遺贈之土地，以遺贈人死亡日當期之公告土地現值為準。</p> <p>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。</p> <p>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</p>	<p>為課稅公平起見，參照本項第一款至第四款規定，既一律以公告土地現值為課徵土地增值稅之基準，法院拍賣、政府照價收買或協議購買之土地自不宜例外。但如實際價格低於公告土地現值時，因法院拍賣、政府照價收買或協議購買土地之價格至為明確，尚無隱瞞或偽報之虞，宜以實際價格計徵土地增值稅，較為合理，爰修正第一項第五款及第六款。</p>

條次	修正公布日期	條文	修法理由
		<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	
第 47-2 條	75.06.29	<p>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：</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	

條次	修正公布日期	條文	修法理由
		<p>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。</p> <p>五、依第四十五條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。</p>	
	91.05.29	<p>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：</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	八十九年一月二十六日修正之第四十五條規定有關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之土地再移轉，於依法應課徵土地增值稅時之原地價，係以修正施行日當期之公告土地現值為準，爰配合刪除第五款。
第 48 條	75.06.29	(刪除)	
第 49 條	75.06.29	(刪除)	
第 50 條	75.06.29	<p>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。</p>	

條次	修正公布日期	條文	修法理由
第 51 條	75.06.29	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、興辦公共設施及推展國民教育之用。	
	89.01.26	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。	一、配合全國第二次農業會議決議及全國土地問題會議研商結論，增加「促進農業發展、農村建設」為漲價歸公收入用途。 二、為使漲價歸公之收入能回饋用於加強實施平均地權，爰增加「實施平均地權」亦為漲價歸公收入之用途。
第 52 條	75.06.29	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	75.06.29	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	

條次	修正公布日期	條文	修法理由
		<p>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。</p> <p>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：</p> <p>一、土地移轉、分割、設定負擔。</p> <p>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。</p> <p>前項禁止期間，以一年六個月為期。</p>	
第 54 條	75.06.29	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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</p>	

條次	修正公布日期	條文	修法理由
		日內，按原徵收補償地價發給現金補償。	
第 55 條	75.06.29	<p>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。</p> <p>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。</p>	
第 55-1 條	75.06.29	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	75.06.29	<p>區段徵收範圍內之土地，經規劃整理後，其處理方式如左：</p> <p>一、抵價地發交原土地所有權人領回。</p> <p>二、原土地所有權人領取現金補償地價者，於區段徵收完成後，得優先買回土地，其地價應按徵收補償地價，另加公共設施費用計算，其買回最高面積依第五十四條核計。</p> <p>三、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或縣（市）有。</p> <p>四、前款以外之公共設施用地、國民住宅用地及安置原住戶所需土地讓售或有償撥供需地機關使用。</p> <p>五、其餘可供建築土地，應予標售。</p> <p>依前項第四款、第五款讓售或撥用地價及標售底價，以可供讓售、撥用及標售土地總</p>	

條次	修正公布日期	條文	修法理由
		<p>面積，除開發總費用所得之商數為準。</p>	
	89.01.26	<p>區段徵收範圍內之土地，經規劃整理後，其處理方式如左：</p> <p>一、抵價地發交原土地所有權人領回。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>五、其餘可供建築土地，得予標售、標租或設定地上權。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>依第一項第五款標租時，其期限不得逾九十九年。</p> <p>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。</p>	<p>一、為避免存在投機心理，而使土地所有權人間造成不公平現象，並利用區段徵收將土地讓售需地機關之數量得以確定，爰刪除第一項第二款，其後款次遞移。</p> <p>二、修正第一項第四款規定，分列為第三款及第四款，並增訂經行政院專案核准所需土地得讓售予需地機關，解決農地所有人居住問題。</p> <p>三、為鼓勵民間經營該等公共事業，並利其取得該公共設施用地，爰增訂第二項。</p> <p>四、區段徵收區內各筆土地之地價，常因該土地之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施及預期發展等條件而異，爰參照新市鎮開發條例第八條第四項修正第二項，並移列為第三項。</p> <p>五、參照新市鎮開發條例第八條第五及第六項增訂第四及第五項規定標租之最高期限，及第一項第五款</p>

條次	修正公布日期	條文	修法理由
			標售、標租及設定地上權辦法，由各級主管機關訂定，以利執行。
第 56 條	75.06.29	<p>各級主管機關得就左列地區報經上級主管機關核准後辦理市地重劃：</p> <p>一、新設都市地區之全部或一部，實施開發建設者。</p> <p>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。</p> <p>三、都市土地開發新社區者。</p> <p>四、經中央或省主管機關指定限期辦理者。</p> <p>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。</p> <p>在第二項公告期間內，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，土地所有權人不得再提異議。</p> <p>市地重劃實施辦法，由中央主管機關定之。</p>	
	90.06.20	<p>各級主管機關得就左列地區報經上級主管機關核准後，辦理市地重劃：</p> <p>一、新設都市地區之全部或一部，實施開發建設者。</p> <p>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。</p> <p>三、都市土地開發新社區者。</p>	<p>一、配合臺灣省政府功能業務與組織調整，刪除第一項第四款省主管機關指定限期辦理市地重劃地區之規定。</p> <p>二、第三項酌作文字修正。</p>

條次	修正公布日期	條文	修法理由
		<p>四、經中央主管機關指定限期辦理者。</p> <p>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。</p> <p>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，土地所有權人不得再提異議。</p> <p>市地重劃實施辦法，由中央主管機關定之。</p>	
	91.05.29	<p>各級主管機關得就左列地區，報經上級主管機關核准後，辦理市地重劃：</p> <p>一、新設都市地區之全部或一部，實施開發建設者。</p> <p>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。</p> <p>三、都市土地開發新社區者。</p> <p>四、經中央主管機關指定限期辦理者。</p> <p>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。</p> <p>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，土地所有權人不得再提異議。</p>	<p>一、第一項酌作文字修正。</p> <p>二、配合行政程序法有關法律保留原則之精神，於第四項明列授權市地重劃實施辦法之訂定內容，使授權訂定該辦法之目的、內容及範圍具體明確，以保障人民權益。</p>

條次	修正公布日期	條文	修法理由
		<p>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。</p>	
	100.06.15	<p>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：</p> <p>一、新設都市地區之全部或一部，實施開發建設者。</p> <p>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。</p> <p>三、都市土地開發新社區者。</p> <p>四、經中央主管機關指定限期辦理者。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>一、第一項文字酌作文字修正。</p> <p>二、第二項及第四項未修正。</p> <p>三、基於都市建設之公共利益，落實執行都市計畫規定內容，各級主管機關依規定主動辦理市地重劃業務，係屬具有強制性質之行政處。因應「公民與政治權利國際公約」，第三項後段「土地所有權人不得再提異議」之規定，為避免民眾誤解，有過度限制人民財產權及訴願、訴訟權利，爰予刪除。</p>
第 57 條	75.06.29	<p>適當地區內之私有土地所有權人半數以上，而其所有土</p>	

條次	修正公布日期	條文	修法理由
		<p>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。</p>	
第 58 條	75.06.29	<p>為促進土地利用，擴大辦理市地重劃，中央主管機關得訂定辦法，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：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 <p>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。</p>	
	91.05.29	<p>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：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 <p>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。</p> <p>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</p>	<ol style="list-style-type: none"> 一、配合行政程序法有關法律保留原則之精神，明列授權獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法之訂定內容，使授權訂定該辦法之目的、內容及範圍具體明確，以保障人民權益。爰修正第一項，並增訂第二項。 二、原第二項遞移為第三項。

條次	修正公布日期	條文	修法理由
		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	75.06.29	<p>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：</p> <p>一、土地移轉、分割或設定負擔。</p> <p>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。</p> <p>前項禁止或限制期間，以一年六個月為期。</p>	
	91.05.29	<p>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：</p> <p>一、土地移轉、分割或設定負擔。</p> <p>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。</p> <p>前項禁止或限制之期間，不得超過一年六個月。</p> <p>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。</p>	<p>一、配合土地徵收條例第三十七條，修正第二項文字。</p> <p>二、第一項公告禁止或限制事項係為切合重劃作業各階段實際作業需要，藉以確保重劃成果之分配，爰配合行政程序法第一百零二條規定，增列第三項。</p>
第 60 條	75.06.29	<p>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</p>	

條次	修正公布日期	條文	修法理由
		<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	
第 60-1 條	75.06.29	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	
第 60-2 條	75.06.29	<p>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</p>	

條次	修正公布日期	條文	修法理由
		<p>異議者，其分配結果於公告期滿時確定。</p> <p>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。</p>	
第 61 條	75.06.29	<p>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。</p> <p>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。</p>	
第 62 條	75.06.29	<p>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。</p>	
第 62-1 條	75.06.29	<p>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。</p> <p>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。</p>	

條次	修正公布日期	條文	修法理由
第 63 條	75.06.29	<p>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。</p> <p>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：</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	
第 63-1 條	75.06.29	<p>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或增減相當之租金。</p>	
第 64 條	75.06.29	<p>地上權、永佃權及地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、永佃權人或地役權人得向土地所有權人請求相當之補償。</p> <p>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</p>	

條次	修正公布日期	條文	修法理由
		<p>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。</p>	
	100.06.15	<p>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。</p> <p>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。</p>	<p>一、配合民法物權編九十九年二月三日修正公布增訂「農育權」，並修正「地役權」為「不動產役權」，將需役及供役之客體由土地擴張至不動產，爰於第一項增列「農育權」及修正部分文字。另所謂「不動產役權」自包含民法物權編九十九年八月三日修正施行前，以土地為客體辦理登記之「地役權」。</p> <p>二、依九十九年二月三日修正公布之民法物權編施行法第十三條之二第一項規定，永佃權存續期限縮短為自修正施行日起二十年，即九十九年八月三日前發生之永佃權，尚非立即消滅，仍於二十年內繼續存在。另本條文有關「永佃權」之擬制消滅及其求償，係針對已設定登記之永佃權因市地重劃而規範，尚非永佃權得否發生之問題，故本條文「永佃權」文字，</p>

條次	修正公布日期	條文	修法理由
			暫無配合民法物權編修正之必要，爰予保留。 三、第二項未修正。
第 64-1 條	75.06.29	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	75.06.29	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	75.06.29	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	75.06.29	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	75.06.29	(刪除)	
第 69 條	75.06.29	(刪除)	
第 70 條	75.06.29	(刪除)	
第 71 條	75.06.29	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。	

條次	修正公布日期	條文	修法理由
第 72 條	75.06.29	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	75.06.29	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	75.06.29	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	75.06.29	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	75.06.29	出租耕地經依法編為建築用地者，出租人為收回自行建	

條次	修正公布日期	條文	修法理由
		<p>築或出售作為建築使用時，得終止租約。</p> <p>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。</p>	
第 77 條	75.06.29	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	
第 78 條	75.06.29	<p>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。</p> <p>耕地租約終止後，承租人拒不返還耕地時，由直接轄市或縣（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。</p>	

條次	修正公布日期	條文	修法理由
第 79 條	75.06.29	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 80 條	75.06.29	（刪除）	
第 81 條	75.06.29	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	75.06.29	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	100.12.30 (101.08.01 施行)	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。	本條新增，並照黨團協商條文通過。
第 82 條	75.06.29	（刪除）	
第 83 條	75.06.29	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	75.06.29	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。	

條次	修正公布日期	條文	修法理由
		二、以強暴、脅迫或其他非法方法妨害市地重劃之實施者。	
第 84 條	75.06.29	(刪除)	
第 85 條	75.06.29	本條例施行區域，由行政院以命令定之。	
第 86 條	75.06.29	本條例施行細則，由行政院定之	
第 87 條	75.06.29	本條例自公布日施行。	
	90.06.20	本條例自公布日施行。 本條例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。	一、第一項未修正。 二、增訂第二項。為使本次修正之信託課稅條文，能與其他信託相關稅法修正條文同時施行，以利信託制度之運作，爰規定本次修正條文施行日期，由行政院定之。
	91.05.29	本條例自公布日施行。 本條例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。	增訂第三項。為使土地現值之公告日期由現制之每年七月一日改為每年之一月一日之過程能順利運作，以利直轄市、縣(市)政府辦理相關作業，爰規定第四十六條施行日期，由行政院定之。
	100.12.30	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。	照黨團協商條文通過。

國家圖書館出版品預行編目(CIP)資料

平均地權條例歷次修法沿革(78年-107年) / 王靚琇
總編輯. -- 初版. -- 臺北市 : 內政部, 民107.11
面 ; 公分
ISBN 978-986-05-7639-9(平裝)

1. 平均地權

554.26

107020589

平均地權條例歷次修法沿革(78年~107年)

發行人：徐國勇

總編輯：王靚琇

副總編輯：王成機

總編審：鄭惠月

副總編審：何圳達

編輯：邱毓茗

出版機關：內政部

地址：臺北市中正區徐州路5號

電話：(02)23565239

出版年月：107年11月

版(刷)次：初版

定價：新臺幣150元

本書同時登載於地政司全球資訊網，網址為：<http://www.land.moi.gov.tw/>

展售處：

一、五南文化廣場

地址：臺中市中山路6號

電話：(04) 22260330

網址：<http://www.wunanbooks.com.tw/>

二、國家書店松江門市

地址：臺北市松江路209號1樓

電話：(02) 25180207

國家網路書店：<http://www.govbooks.com.tw/e-book.aspx>

GPN：1010702110

ISBN：978-986-05-7639-9(平裝)

著作權利管理資訊：有關本書內容，任何人本得自由利用，歡迎各界廣為利用。