

## 平均地權條例施行細則立法沿革

- 1.中華民國 66 年 4 月 1 日行政院台內字第 2550 號令訂定發布
- 2.中華民國 68 年 3 月 22 日行政院台內字第 2726 號令修正發布第 85 條條文
- 3.中華民國 68 年 8 月 7 日行政院台內字第 7845 號令修正發布第 19、52、56、59、60、61、66 條條文
- 4.中華民國 69 年 7 月 10 日行政院台內字第 7876 號令修正發布第 85 條條文
- 5.中華民國 72 年 2 月 23 日行政院台財字第 3286 號令修正發布第 34 條條文
- 6.中華民國 73 年 1 月 26 日行政院台內字第 1231 號令修正發布第 9、92 條條文
- 7.中華民國 77 年 4 月 27 日行政院台內字第 10331 號令修正發布
- 8.中華民國 79 年 4 月 27 日行政院台內字第 09201 號令修正發布第 64、70、71、79、88 條條文；並增訂第 78-1 條條文

修正理由：

- (1)公告地價與公告土地現值改採兩價分離原則，明文規定公告土地現值僅作為評定公告地價之參考。（修正條文第 64 條）
  - (2)明定區段徵收優先買回土地面積之計算標準。（修正條文第 70 條）
  - (3)明定區段徵收抵價地之分配原則，由中央主管機關定之。（修正條文第 71 條）
  - (4)增訂本條例第 55 條之 2 所稱「徵收補償地價」、「公共設施費用」、「開發總費用」之涵義。（增訂條文 78 條之 1）
- 9.中華民國 81 年 4 月 6 日行政院台內字第 11482 號令修正發布第 7、11、40、82、84、86、87、93、96 條條文；並增訂第 79-1 條條文

修正理由：為辦理行政院核定之「全國土地問題會議重要結論執行措施」壹、二、（八）「視都市建設發展情形，對於空地限期建築，並開徵空地稅；辦理超額未建築土地限期建築或出售」，而研商「如何實施空地限期建築及限制私有未建築土地面積」事宜結論之一，應修正平均地權條例施行細則第 40 條及第 96 條，並就目前實務執行上急需修正之條文加以檢討。修正重點如下：

- (1)增訂土地現值公告後，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，其公告土地現值應於公告徵收前依第 63 條規定重新計算，並公告更正。（修正條文第 7 條）
- (2)修正改良土地之適用範圍，增加「其他不屬於前 2 款所為之土地改良。」（修正條文第 11 條）
- (3)修正辦理空地限期建築之地區，應符合「都市土地依法得核發建照執照，或非都市土地經編定為乙種建築用地屆滿 5 年。」及「無限建、禁建情勢」之規定。（修正條文第 40 條）
- (4)增訂各級主管機關得將部分區段徵收業務委託公營事業機構、法人或學術團體辦理之規定。（增訂條文第 79 條之 1）
- (5)市地重劃區整地工程，其費用課列為重劃工程費用，現行條文第 3 款增加「整地費」1 項，以符實際需要。（修正條文第 82 條）
- (6)修正市地重劃抵費地之讓售用途，除現行之國民住宅用地、公共事業用地外，增加行政院專案核准所需用地。（修正條文第 84 條）

- (7)修正市地重劃負擔總費用公共用地部分，以土地所有權人實際負擔之土地按重劃土地分配成果公告期滿時之當期公告土地現值計算。（修正條文第 86 條）
  - (8)差額地價為重劃實際分配面積與應分配面積間之地價差額，而重劃區內原土地所有權人應分配之土地因未達最小分配面積標準者，實際上並未分配土地，修正第 2 項之「改領差額地價者」修正為「改以現金補償者」較為明確。（修正條文第 87 條）
  - (9)修正限制尚未建築之私有建築用地辦理清查之規定，除建設發展較遲緩之地段外，直轄市或縣（市）政府對於都市計畫區內尚未建築之私有建築用地，應先行辦理清查。其清查及處理要點由中央主管機關定之。（修正條文第 93 條）
  - (10)修正建設發展較緩之地段之定義，指公共設施尚未完竣地區或依法不得核發建照執照之地區。（修正條文第 96 條）
- 10.中華民國 83 年 7 月 18 日行政院台內字第 27506 號令修正發布第 9、55、61、62、87 條條文；並增訂第 84-1 條條文

修正理由：

- (1)修正本條文公有出租耕地依法撥用時，對於承租人之補償，均宜準用私有出租耕地對於承租人補償之規定。（修正條文第 9 條）
  - (2)修正依本條例第 39 條計算土地漲價總數額時，調整原規定地價或前次移轉現值時申報之土地移轉現值之物價指數，由「最近 1 個月已公告之一般躉售物價指數」修正為「已公告之最近台灣地區消費者物價總指數」。（修正條文第 55 條）
  - (3)修正本條例第 45 條第 1 項所稱依法作農業使用時及繼續耕作之農業用地，除現行規定之區域計畫、都市計畫及未依法編定分別按編定用地別、使用分區及地目加以規範之土地外，增訂依國家公園法劃定之國家公園區域之土地，經國家公園管理處會同有關機關認定與前 2 款使用性質相同者。並規定依本條例第 45 條第 1 項申請免徵土地增值稅時，屬前開國家公園區域內之土地，應檢附國家公園管理處核發之證明書。（修正條文第 61 條、第 62 條）
  - (4)增訂重劃區抵費地出售所得地價款抵付重劃負擔總費用後，如有盈餘時，留供重劃區內增加建設之費用部分，應指定行庫，按重劃區分別設立專戶儲存支用，並規定其運用範圍。（增訂條文第 84 之 1 條）
  - (5)修訂市地重劃由中央或省主管機關辦理者，抵費地登記為國有或省有。（修正條文第 87 條）
- 11.中華民國 87 年 8 月 5 日行政院台內字第 38971 號令修正發布第 69、74、78-1、79、79-1、80、84、84-1、85 條條文；並增訂第 69-1、74-1、74-2、79-2 條條文

修正理由：為因應現時地方政府對於區段徵收及市地重劃業務辦理實務上之需要，修正部分條文，共計修正 9 條，增訂 4 條，並修正附件 6 計算公式，其修正要點如下：

- (1)修正明定區段徵收範圍內應無償撥用之公有土地，不包括已列入償債計畫之公有土地、抵稅地及學產地。（修正條文第 69 條）

- (2)增訂區段徵收範圍內之為登記土地，得視區段徵收開發主體分別登記為國有、省（市）有，並以徵收機關或其指定機關為管理機關。（修正條文第 69 條之 1）
  - (3)修正明定土地所有權人向地政機關申請發給抵價地時，得部分申請領回抵價地；部分領取現金補償。（修正條文第 74 條）
  - (4)增訂辦理區段徵收時，申請發給抵價地之原有土地上訂有耕地租約或設定抵押權、典權以外之他項權利者，土地所有權人得請求徵收機關邀集承租人或他項權利人協調，經雙方合意後，由地政機關就其應領之補償地價中代為扣繳清償承租人或他項權利人應受之補償金額或權利價值後，註銷租約或塗銷他項權利。（修正條文第 74 條之 1）
  - (5)增訂辦以區段徵收時，土地所有權申請發給抵價地之原有土地上訂有抵押權或典權者，得由原土地所有權人及他項權利人申請發給之抵價地設定抵押權或典權，該抵押權或典權並應於抵價地登記時，同時登記。（修正條文第 74 條之 2）
  - (6)修正明定原土地所有權人優先買回土地之分配，應俟抵價地分配完竣後，就其剩餘部分依抵價地分配原則辦理。（修正條文第 79 條）
  - (7)修正明定區段徵收之地籍測量亦得委託事業機構、法人或學術團體辦理，並增列委託事業機構、法人或學術團體辦理區段徵收業務之辦法，由中央主管機關定之。（修正條文第 79 條之 2）
  - (8)修正增列市地重劃抵費地盈餘款可運用作為重劃區內之管理、維護費用。（修正條文第 84 條）
  - (9)增訂市地重劃抵費地盈餘款，得由地方政府視實際需要及財源狀況，作為重劃區直接受益之聯外道路與排水設施及其他公共建設工程用地之取得費用。（修正條文第 84 條之 1）
  - (10)修正原土地所有權人優先買回土地地價之計算公式(依修正條文第 79 條所訂附件 6)
- 12.中華民國 88 年 10 月 6 日行政院台內字第 36744 號令修正發布第 2、14、40、42、43、49、63、87、95 條條文
- 修正理由：配合臺灣省政府功能業務與組織調整，爰修正本條例施行細則部分條文，其修正要點如下：
- (1)刪除省政府之主辦業務部分。（修正條文第 2 條）
  - (2)將設置實施平均地權基金者修正明定為各級主管機關，其設置管理，中央由行政院定之，直轄市由直轄市主管機關定之；縣（市）由中央主管機關定之。（修正條文第 14 條）
  - (3)刪除現行省政府核轉私有空地限期建築、增建、改建或重建地區範圍之規定。（修正條文第 40 條）
  - (4)將現行省地政機關會同工務（建設）及稅捐稽徵機關擬訂加徵空地稅之倍數規定，修正為由縣（市）地政機關會同工務（建設）及稅捐稽徵機關擬訂之。（修正條文第 42 條）
  - (5)將現行省政府核准縣（市）決定擬予照價收買之土地，並函內政部備查之規定，修正為內政部核准之。（修正條文第 43 條）
  - (6)將現行省政府統籌墊借或發行照價收買所需之現金及土地債券，修正為由中央主管機關辦理，（修正條文第 49 條）

- (7)將現行省政府訂定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之地價查估標準之規定，修正為由縣（市）政府訂定。（修正條文第 63 條）
- (8)刪除省主管機關辦理市地重劃之規定，並刪除抵費地登記為省有之規定。（修正條文第 87 條）
- (9)將現行省政府核定土地所有權人有尚未建築之私有建築用地面積超過十公畝保留之規定，修正為由內政部核定之。（修正條文第 95 條）
- 13.中華民國 91 年 4 月 3 日行政院院臺內字第 0910010228 號令修正發布第 2 條條文  
修正理由：有關公共設施完竣地區範圍之勘定，為因應實際作業之需要及落實行政程序法之規定，爰增訂公共設施完竣範圍之勘定，直轄市、縣市政府得委任所屬（鎮、市、區）公所執行之依據。
14. 中華民國 91 年 9 月 11 日行政院院臺內字第 0910042899 號令修正發布第 84、84-1 條條文  
修正理由：  
(1)在這一波經濟不景氣及房地產市場長期低迷的情況下，地方政府辦理市地重劃取得之抵費地，面臨標、讓售困窘的局面，屢有修正放寬平均地權條例施行細則第 84 條條文之建議，其主要修正內容有二：一是建議抵費地首次標售無須受 2 次流標後始得降低底價之限制；次為抵費地處分方式除現行標、讓售外能有更多重選擇。前者經內政部於 90 年 9 月 20 日以台內中地字第 9083739 號函詢地方政府意見，其中大部分地方政府贊成修正，爰配合刪除第 3 項規定「二次」字樣。後者經內政部於 90 年 8 月 10 日開會研商，並獲致結論略以：「長期措施由本部參照土地徵收條例第 44 條規定，於嗣後研修平均地權條例施行細則及市地重劃實施辦法時，於相關抵費地處分之條文增列標租及或設定地上權規定．．．」，爰配合於第 3 項規定增列標租及設定地上權等多元處分方式。
- (2)部分早期辦竣之市地重劃區，且其區內公共設施均已闢建完成，惟其留供增添建設專戶經費除每年例行管理維護費用支出外，大體均閒置未用，每年仍須重覆編列專戶預算，增加行政負荷，故邇來地方政府屢有將已完成設置目的之重劃區專戶裁撤之建議，乃參照區段徵收盈餘款全數撥入實施平均地權基金之規定，將裁撤專戶後重劃區盈餘款撥入實施平均地權基金，爰增列第 2 項規定。另基於取之重劃區，仍優先用之重劃區之精神，對於裁撤專戶後之各重劃區後續公共設施更新經費及例行公共設施管理、維護經費，明定應由實施平均地權基金優先編列支用，藉以維護各該重劃區土地所有權人權益，爰增列第 3 項規定。
- 15.中華民國 92 年 10 月 15 日行政院院臺內字第 0920047576 號令修正發布第 3、5、7、12、15、17、21、27、34、35、37、38、40、42、43、46、47、54、60、63、81、84-1、90、93~99 條條文；刪除第 2、61、62 條條文；並增訂第 82-1 條條文  
修正理由：平均地權條例施行細則自 66 年 4 月 1 日發布施行，歷經 13 次修正，此次修正係為配合平均地權條例（以下簡稱本條

例)、農業發展條例施行細則第 2 條及第 3 條、地目等則廢除制度及因應實際作業需要，並尊重地方自治精神及地方制度法所賦予之業務分工自主權，爰擬具「平均地權條例施行細則」部分條文修正草案，其修正要點如下：

- (1)為尊重地方自治精神及地方制度法所賦予之業務分工自主權，刪除現行條文第 2 條。
- (2)配合本條例第 2 條主管機關之規定，將現行條文所定「直轄市、縣(市)政府」、「內政部」修正為「直轄市、縣(市)主管機關」、「中央主管機關」。(修正條文第 15 條、第 17 條、第 27 條、第 40 條、第 46 條、第 47 條、第 63 條、第 81 條、第 84 條之 1、第 9 條、第 93 條至第 95 條、第 97 條及第 99 條)。
- (3)為使毗鄰非公共設施保留地地價之計算明確合理，明定毗鄰非公共設施保留地之平均公告土地現值之計算應以毗鄰各非公共設施保留地區段地價之加權平均數為準。(修正條文第 7 條及第 63 條)
- (4)增訂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 16 條規定辦理申報地價之規定。(修正條文第 21 條)
- (5)刪除以地目來認定都市土地限作或仍作農業用地使用土地之規定。(修正條文第 34 條)
- (6)修正課徵田賦之土地認定及編造清冊之權責機關。(修正條文第 37 條)
- (7)增訂直轄市或縣(市)主管機關辦理市地重劃各事業單位之管線工程所需費用分擔原則。(修正條文第 82 條之 1)
- (8)明定公有出租耕地於依本條例第 76 條規定終止租約，預計土地增值稅時，應按照同條件之私有土地預計土地增值稅之方式辦理。(修正條文第 98 條)

16.中華民國 94 年 12 月 16 日院臺建字第 0940045284 號令修正第 14、24 條文及第 57 條條文之附件四

修正理由：內政部「平均地權保護自耕農及重劃工程作業基金」已於 94 年 1 月 1 日起裁撤，「平均地權保護自耕農及重劃工程作業基金收支保管及運用辦法」亦於 94 年 4 月 29 日由行政院以院授主孝二字第 0940002836A 號令廢止，故平均地權條例之中央主管機關(內政部)已無平均地權基金之設置，是以平均地權條例施行細則第 14 條之規定，爰應配合修正；另配合 94 年 1 月平均地權條例第 40 條修正增列長期持有減徵規定，爰需配合刪除平均地權條例施行細則第 24 條第 2 項並修正平均地權條例施行細則第 57 條附件。爰修正平均地權條例施行細則第 14 條、第 24 條條文及第 57 條條文附件四土地增值稅應徵稅額之計算公式。修正要點如後：

- (1)直轄市及縣(市)主管機關應設置實施平均地權基金，其設置管理，由直轄市及縣(市)主管機關定之。(修正條文第 14 條)
- (2)配合 94 年 1 月平均地權條例第 40 條修正增列長期持有減徵規定，刪除第 2 項原規定地價或前次移轉申報現值應統一物價指數基期之規定。(修正條文第 24 條)
- (3)配合 94 年 1 月平均地權條例第 40 條修正增列長期持有減徵規定，就其土地增值稅超過第 1 項最低稅率部分減徵百分之二十、百分之三

十、百分之四十，修正附件應徵稅額之計算公式。（修正第 57 條條文附件四土地增值稅應徵稅額之計算公式）

- 17.中華民國 95 年 10 月 25 日行政院院臺建字第 0950046684 號令修正第 82.1 條、第 88 條
- 18.中華民國 100 年 11 月 24 日行政院院臺建字第 1000058618 號令修正發布第 74 條、第 91 條條文
- 19.中華民國 103 年 1 月 13 日行政院院臺建字第 1020075757 號令修正發布第 16、17、21、22、26、29、30、40、43、48、55、58、63 條條文；刪除第 6、7 條條文

修正理由：平均地權條例施行細則（以下簡稱本細則）於 66 年 4 月 1 日訂定發布，自 68 年 3 月至 100 年 11 月歷經 17 次修正。本次配合「消除對婦女一切形式歧視公約施行法」之性別平等精神、土地徵收採市價補償新政策施行，及歷年辦理公告地價、受理申報地價作業、私有空地管理、照價收買業務執行情形、稅捐稽徵實務作業問題，檢討相關實務作業、劃定私有空地限期建築、增建、改建或重建地區之條件及公共設施保留地公告土地現值計算方式，爰修正「平均地權條例施行細則」部分條文，其修正要點如下：

- (1)因土地徵收改採市價補償，有關土地徵收補償已無引用本細則之公告土地現值之必要，爰刪除現行條文第 6 條及第 7 條。
  - (2)各宗土地之公告地價均已列冊公告揭示，土地所有權人亦可查閱地價區段圖，故刪除公告地價區段圖之規定。（修正條文第 16 條）
  - (3)修正申報地價及閱覽處所、公有土地申報及申報地價填寫等規定。（修正條文第 17 條、第 21 條及第 22 條）
  - (4)釐正地價資料已採電腦系統處理，爰刪除更正地價冊作業。（修正條文第 26 條）
  - (5)修正依自用住宅用地稅率課徵地價稅及土地增值稅之適用順序。（修正條文第 29 條、第 30 條及第 58 條）
  - (6)修正依本條例第 26 條劃定私有空地限期建築、增建、改建或重建地區之條件。（修正條文第 40 條）
  - (7)修正照價收買作業程序及照價收買土地標讓售地價訂定規定。（修正條文第 43 條及第 48 條）
  - (8)修正依本條例第 39 條規定計算土地漲價總數額時，應按本條例第 47 條之 1 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。（修正條文第 55 條）
  - (9)因土地徵收已改採市價補償，修正區段徵收區內公共設施保留地公告土地現值計算方式。（修正條文第 63 條）
- 20.中華民國 104 年 6 月 22 日行政院院臺建字第 1040025730 號令修正發布第 82、84 條條文

修正理由：平均地權條例施行細則（以下簡稱本細則）於 66 年 4 月 1 日訂定發布，其後歷經 18 次修正，最近一次修正發布日期為 103 年 1 月 13 日。茲為增進重劃區生活機能，及使主管機關對於抵費地處分方式得以靈活運用，爰修正本細則第 82 條、第 84 條，其修正要點如下：

- (1)參照市地重劃實施辦法第 21 條第 4 項規定，有關重劃工程費用增列應徵收之空氣污染防制費；另為增進重劃區生活機能及開闢後使重劃區直接受益之考量，將兒童遊樂場及平面停車場之規劃設計等費用納入工程費用範圍。(修正條文第 82 條)
- (2)配合住宅法之施行及國民住宅條例業於 104 年 1 月 7 日公布廢止，另考量住宅法係興辦只租不售之社會住宅，供無自有住宅或一定所得、財產基準以下之家庭或個人承租，並提撥一定比例予特殊情形或身分者，較國民住宅更具公益性，為利社會住宅政策之推動及提高行政效率，爰修正抵費地得按底價讓售為社會住宅用地；另增列市地重劃抵費地於重劃負擔總費用已清償之原則下，除公開標售外，亦得採公開標租或招標設定地上權方式利用，使主管機關得依個別土地條件、社會經濟情況及基金財務狀況等因素靈活運用，以達最大效用。(修正條文第 84 條)