

合併文章：不動產估價：公部門對公共設施保留地之地價查估

生成時間：2025-04-20 22:10:33

相關關鍵詞：不動產估價，公共設施保留地，土地增值稅

不動產估價：公部門對公共設施保留地之地價查估, 許文昌老師

文章編號：900058

發布日期：2021/04/01

關鍵詞：公共設施保留地，不動產估價

文章資訊

- 文章編號：900058
- 作者：許文昌
- 發布日期：2021/04/01
- 關鍵詞：公共設施保留地、不動產估價
- 爬取時間：2025-02-02 19:30:29
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=900058)

內文

◎試比較公共設施保留地之土地現值查估與土地徵收補償市價查估的不同？

【解答】

- (一) 查估目的：
 1. 公共設施保留地之土地現值查估：每年1月1日發布公告土地現值。
 2. 公共設施保留地之土地徵收補償市價查估：土地徵收地價補償標準。
- (二) 依據法規：

1. 公共設施保留地之土地現值查估：依據平均地權條例施行細則第63條辦理。
2. 公共設施保留地之土地徵收補償市價查估：依據土地徵收補償市價查估辦法第22條辦理。

• (三) 查估方法：

1. 公共設施保留地之土地現值查估：

1. 繁榮街道路線價區段：公共設施保留地處於繁榮街道路線價區段者，以路線價按其臨街深度指數計算。

2. 一般路線價區段：公共設施保留地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。

3. 一般地價區段：公共設施保留地處於一般地價區段者，以毗鄰非公共設施保留地之區段地價平均計算。前項非公共設施保留地地價區段，以實例土地正常單價，求其中位數為各該區段之區段地價。所稱平均計算，指按毗鄰各非公共設施保留地之區段線比例加權平均計算。

2. 公共設施保留地之土地徵收補償市價查估：

1. 公共設施保留地之土地徵收補償市價查估，僅劃分一般地價區段，而無路線價區段。

2. 都市計畫區內公共設施保留地區段地價以其毗鄰非公共設施保留地之區段地價平均計算。前項非公共設施保留地地價區段，以其比準地地價為區段地價。所稱平均計算，指按毗鄰各非公共設施保留地地價區段之區段線比例加權平均計算。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

公部門對公共設施保留地之地價查估, 許文昌老師

文章編號: 409912

發布日期: 2017/10/05

關鍵詞: 公共設施保留地, 土地增值稅

文章資訊

- 文章編號: 409912
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2017/10/05
- 關鍵詞: 公共設施保留地、土地增值稅
- 爬取時間: 2025-02-02 20:26:23
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=409912>)

內文

公共設施保留地（如公園、學校等預定地）經指定後，其本身地價下跌，鄰地地價卻不斷上漲，造成強烈對比。故公部門對公共設施保留地之地價查估，採按毗鄰非公共設施保留地之區段地價平均計算。茲分課稅與徵收二種情形說明：

（一）課稅：不論課徵地價稅之公告地價或課徵土地增值稅之公告土地現值，皆依平均地權條例施行細則第63條規定辦理。亦即，公共設施保留地以毗鄰非公共設施保留地之區段地價平均計算為主。所稱平均計算，指按毗鄰各非公共設施保留地之區段線比例加權平均計算。又，非公共設施保留地地價區段，以實例地正常單價，求其中位數為區段地價。由於公共設施保留地尚未被徵收前之移轉免徵土地增值稅，日後一旦被徵收亦免徵土地增值稅，故公告土地現值之高低對土地所有人而言，毫無影響。然公共設施保留地於保留期間，如作建築使用，仍須課徵地價稅（作自用住宅按千分之二課徵，其餘統按千分之六課徵），故公告地價之高低對土地所有人而言，是有影響。土地所有人期望地價稅越低越好，然以毗鄰非公共設施保留地之區段地價查估，將提高公告地價，造成土地所有人之地價稅負擔加重。由此可知，公共設施保留地以毗鄰非公共設施保留地之區段地價平均計算，原本是為了照顧土地所有人而設，最後反而對土地所有人造成不利。因此，還不如改為就公共設施保留地本身現況查估，較符實際。

（二）徵收：公共設施保留地之補償市價，依土地徵收補償市價查估辦法第22條辦理。

1. 一般徵收：公共設施保留地區段地價以其毗鄰非公共設施保留地之區段地價平均計算。所稱平均計算，指按毗鄰各非公共設施保留地地價區段之區段線比例加權平均計算。又，非公共設施保留地地價區段，以其比準地地價為區段地價。

2. 區段徵收：區段徵收範圍內之公共設施保留地，以同屬區段徵收範圍內非公共設施保留地區段地價平均計算為原則。土地所有人期望徵收補償市價越高越好，因此以毗鄰非公共設施保留地之區段地價平均計算，符合其期望。總之，公部門對公共設施保留地之地價查估，不論課稅或徵收，皆以毗鄰非公共設施保留地之區段地價平均計算。如此，於課稅時將對土地所有人不利，於徵收時將對土地所有人有利。

（三）比較：由上述分析可知，公部門對公共設施保留地之地價查估，不論課稅或徵收，皆採按毗鄰非公共設施保留地之區段地價平均計算。看似相同，其實內涵不同。不同之處主要有二：

1. 課稅時，毗鄰非公共設施保留地地價區段，以實例地正常單價，求其中位數為區段地價。徵收時，毗鄰非公共設施保留地地價區段，以比準地地價為區段地價。

2. 課稅時，公共設施保留地係以毗鄰非公共設施保留地之平均公告地價或公告土地現值估計。徵收時，公共設施保留地係以毗鄰非公共設施保留地之平均市價估計。所稱市價，指市場正常交易價格。因此，同一宗公共設施保留地，課稅時所估計之地價較低，徵收時所估計之地價較高。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下