

關鍵詞：公共設施保留地（共10篇文章）

生成時間：2025-05-17 16:37:33

四則免徵土地增值稅之理由, 許文昌老師

文章編號：913800

發布日期：2025/05/08

其他關鍵詞：土地增值稅, 土地徵收, 非都市土地

文章資訊

- 文章編號：913800
- 作者：許文昌
- 發布日期：2025/05/08
- 關鍵詞：土地增值稅、土地徵收、公共設施保留地、非都市土地
- 爬取時間：2025-05-d 16:35:25
- 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913800>)

內文

- （一）土地徵收免徵土地增值稅之理由：
 1. 若土地徵收課徵土地增值稅，土地所有人就無法以其補償餘額，再去購買同一地段、同一品質及同一面積之土地。
 2. 土地徵收與買賣不同。前者乃強制取得，後者乃合意取得。亦即，土地徵收是土地所有人在不得已、不情願情況下，被迫喪失土地，故給予免徵土地增值稅之租稅優惠。
 3. 現行土地徵收以市價補償，僅填補被徵收人之財產損失，未填補其非財產損失。基於土地徵收稟賦效果，應給予免徵土地增值稅之租稅優惠。
- （二）公共設施保留地被徵收免徵土地增值稅之理由（司法院釋字第779號解釋理由書）：

1. 土地倘經指定為公共設施保留地，其財產價值即大減，嚴重影響土地所有人之權益。

2. 公共設施保留地之土地流動性、市場交易機會及價值，因政府政策及法令而受不利影響。

3. 因政府財政困難，土地經指定為公共設施保留地後，至被徵收之期間常延宕多年，其土地流動性受限。

• (三) 公共設施保留地尚未被徵收前之移轉免徵土地增值稅之理由（司法院釋字第779號解釋理由書）：

1. 於政府徵收前土地並無市場增值，以致影響市場交易機會及價值，若交易時仍規定須繳納土地增值稅，有違最後於徵收土地時免繳之原意。

2. 公共設施保留地交易時，通常依公告現值徵收土地增值稅，而公告現值繫諸政府政策，未必反映市場價值，如據以徵收土地增值稅，既不合理，且不符社會公平正義原則。

3. 就同一公共設施保留地，徵收時之土地所有人無須繳納土地增值稅，而徵收前交易之土地所有人卻須繳納土地增值稅，亦有失公平。

• (四) 供公共設施使用之非都市土地尚未被徵收前之移轉免徵土地增值稅之理由（司法院釋字第779號解釋理由書）：

1. 非都市土地如經編定為交通用地，且依法核定為公共設施用地者，其使用受限制，流動性、市場交易機會及價值，因政府之政策及法令而受不利影響之情形，與依都市計畫法指定之公共設施保留地受不利影響者相當。

2. 非都市土地若實際已成為公路，亦即供作公共設施使用，其流動性、市場交易機會及價值所受不利影響更加嚴重。

3. 此類非都市土地，性質與依都市計畫法指定之公共設施保留地相似，在土地增值稅之徵免上，理應等同處理，俾符合租稅公平原則及憲法第7條保障平等權之意旨。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

土地徵收補償市價之查估標準, 許文昌老師

文章編號: 912452

發布日期: 2024/09/19

其他關鍵詞: 土地徵收, 毗鄰

文章資訊

- 文章編號: 912452
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2024/09/19
- 關鍵詞: 土地徵收、公共設施保留地、毗鄰
- 爬取時間: 2025-02-02 19:30:11
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=912452>)

內文

土地徵收條例第30條第1項規定:「被徵收之土地,應按照徵收當期之市價補償其地價。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市價補償其地價。」析言之:

- (一) 非公共設施保留地:以被徵收土地本身之市價,補償其地價。所稱市價,指由直轄市、縣(市)主管機關查估或委由不動產估價師查估,並提交地價評議委員會評定之市場正常交易價格(徵查§2①)。
- (二) 公共設施保留地:以被徵收土地之毗鄰非公共設施保留地之平均市價,補償其地價。其中,「毗鄰」之界定影響公共設施保留地土地所有權人之權益甚鉅。茲分下列二說:

1. 地理接觸說:毗鄰,僅限於被徵收土地之接連土地,亦即毗連土地。然,當接連之非公共設施保留地市價偏低時,恐影響土地所有權人之權益。現行一般徵收採地理接觸說,即公共設施保留地市價,以毗鄰非公共設施保留地之市價平均計算。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(徵查§22I II)。

2. 受益範圍說:毗鄰,指公共設施設置所影響之受益範圍。現行區段徵收採受益範圍說,即區段徵收範圍內之公共設施保留地市價,以同屬區段徵收範圍內之非公共設施保留地市價平均計算(徵查§22VI)。

以上二說,以受益範圍說較合理。

【附註】 徵查：土地徵收補償市價查估辦法

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

公共設施保留地之意涵, 許文昌老師

文章編號: 912425

發布日期: 2024/09/12

其他關鍵詞: 公共設施用地

文章資訊

- 文章編號: 912425
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2024/09/12
- 關鍵詞: 公共設施保留地、公共設施用地
- 爬取時間: 2025-02-02 19:30:11
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=912425>)

內文

公共設施保留地之認定，關係租稅優惠，影響人民權益甚鉅。

• (一) 公共設施保留地之意義：公共設施保留地係指都市計畫事先指定之公共設施用地，保留供政府機關或各事業機構日後取得。所謂公共設施用地，指都市計畫法第42條第1項規定之公共設施（如道路、公園、學校、市場等），所使用之土地。公共設施用地涵括公共設施保留地，其關係如下圖所示。

[圖片1]

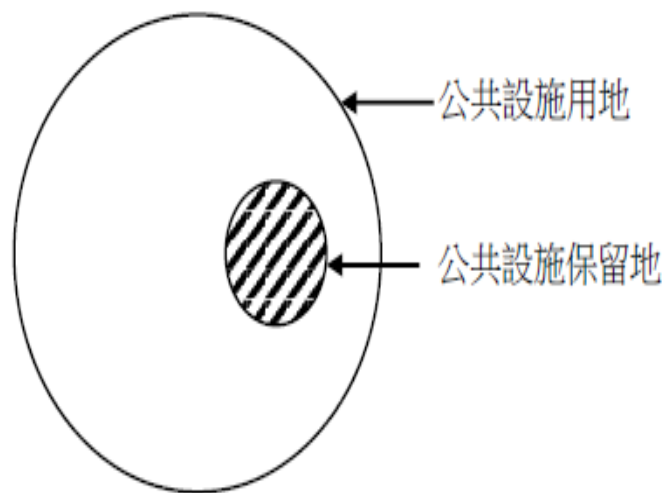
• (二) 公共設施保留地之認定：

1. 業經各級政府或鄉、鎮、縣轄市公所或各事業機構依法取得之公共設施用地，非屬公共設施保留地。
2. 經各級政府或鄉、鎮、縣轄市公所或各事業機構興闢使用，但尚未依法取得之公共設施用地，仍屬公共設施保留地。
3. 獎勵私人投資興闢之公共設施用地，在未核准私人或團體投資辦理前，仍屬公共設施保留地；經核准私人或團體投資辦理後，始非屬公共設施保留地。其須申領使用執照者，於取得使用執照前，仍屬公共設施保留地；於取得使用執照後，始非屬公共設施保留地。
4. 下列非屬公共設施保留地：
(1) 經都市計畫法第30條規定所訂辦法核准由私人或團體投資興辦之公共設施用地。

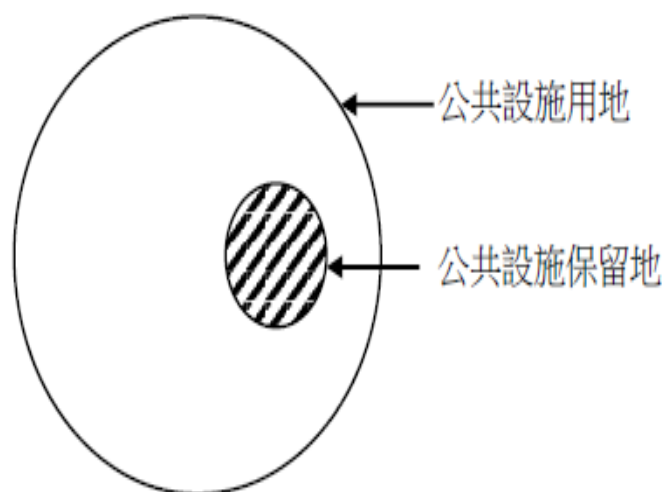
(2)依都市計畫法第61條第2項規定，已由私人或團體於舉辦新市區建設範圍內，自行負擔經費興建之公共設施用地。(3)配合私人或團體舉辦公共設施、新市區建設、舊市區更新等實質建設事業劃設，並指明由私人或團體取得興闢之公共設施用地。(87.6.30台內營字第8772176號)

5. 都市計畫法第42條第1項第1款所稱之河道，係指依同法第3條就都市重要設施作有計畫之發展，而合理規劃所設置之河道而言。至於因地勢自然形成之河流，及因之而依水利法公告之原有「行水區」，雖在都市計畫使用區之範圍，仍不包括在內（司法院釋字第326號解釋）。

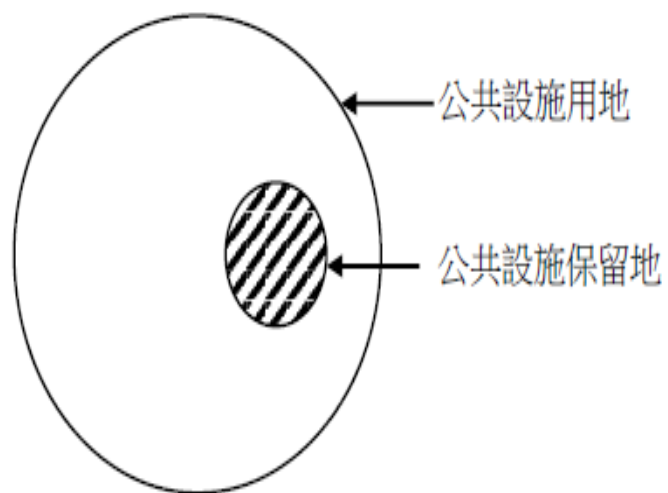
文章圖片



文章圖片



文章圖片



注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

公共設施保留地抵繳遺產稅之規定, 曾榮耀老師

文章編號: 911173

發布日期: 2024/04/30

其他關鍵詞: 遺產稅, 贈與稅, 納稅義務人

文章資訊

- 文章編號: 911173
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2024/04/30
- 關鍵詞: 公共設施保留地、遺產稅、贈與稅、納稅義務人
- 爬取時間: 2025-02-02 20:10:54
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=911173>)

內文

- 一、一般抵繳規定
- (一) 抵繳情形

遺產稅或贈與稅應納稅額在三十萬元以上，納稅義務人確有困難，不能一次繳納現金時，得於納稅期限內，就現金不足繳納部分申請以在中華民國境內之課徵標的物或納稅義務人所有易於變價及保管之實物一次抵繳。

中華民國境內之課徵標的物屬不易變價或保管，或申請抵繳日之時價較死亡或贈與日之時價為低者，其得抵繳之稅額，以該項財產價值占全部課徵標的物價值比例計算之應納稅額為限。（遺贈稅法第30條第4項）

- (二) 抵繳價值

1.

課徵標的物

納稅義務人申請以繼承或受贈中華民國境內之課徵標的物抵繳遺產稅或贈與稅者，其抵繳價值之計算，以該項財產核課遺產稅或贈與稅之價值為準。（遺贈稅法細則第46條第1項）

2.

非課徵標的

納稅義務人申請以課徵標的物以外之財產抵繳遺產稅或贈與稅者，其抵繳價值之計算，以申請日為準，並準用有關遺產或贈與財產之估價規定辦理。（遺贈稅法細則第46條第4項）

- 二、公共設施保留地抵繳規定

- （一）根據遺產及贈與稅法第44條第一項規定：「被繼承人遺產中依都市計畫法第五十條之一免徵遺產稅之公共設施保留地，納稅義務人得以該項財產申請抵繳遺產稅款。」

- （二）同法第三項則規定：「公共設施保留地，除於劃設前已為被繼承人或贈與人所有，或於劃設後因繼承移轉予被繼承人或贈與人所有，且於劃設後至該次移轉前未曾以繼承以外原因移轉者外，得抵繳之遺產稅或贈與稅款，以依下列公式計算之金額為限：

公共設施保留地得抵繳遺產稅或贈與稅之限額＝依本法計算之應納遺產稅額或贈與稅額 ×（申請抵繳之公共設施保留地財產價值÷全部遺產總額或受贈財產總額）」

- （三）亦即公共設施保留地申請抵繳遺產稅有以下兩種情形：

1. 全額抵繳：公共設施保留地於劃設前已為被繼承人所有，或於劃設後歷次因繼承移轉給被繼承人，該土地得以全額抵繳。

2. 部分抵繳：上述情況以外，申請抵繳的公設地須按公式計算的金額為抵繳上限，進行部分抵繳。

其中，公共設施保留地依都市計畫法第50條之1後段規定，因繼承而移轉之公共設施保留地，免徵遺產稅。因此，其價值計算依據前述非遺產稅課徵標的，應以申請抵繳日之公告土地現值為準。（參財政部99年8月31日台財稅字第09900232770號函）

舉例說明：

甲於113年4月死亡，核定遺產總額共5,000萬元，該遺產皆為不動產並含有一筆於90年劃設的公共設施保留地A地，經其繼承人乙申報遺產稅後，應納稅額為40萬元。乙申請以甲所有之A地（申請日之公告土地現值1,000萬元）進行抵繳，請問A地之抵繳方式為何？

- 1.

甲於90年劃設後才取得A地

申請抵繳稅款的上限金額＝遺產稅額40萬元 ×（A地1,000萬元 ÷ 遺產總額5,000萬元）＝ 8萬元。

- 2.

甲於90年劃設前即取得A地

可以A地全額抵繳該遺產稅40萬元。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

公共設施保留地之規定地價, 許文昌老師

文章編號: 901030

發布日期: 2021/07/08

文章資訊

- 文章編號: 901030
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2021/07/08
- 關鍵詞: 公共設施保留地
- 爬取時間: 2025-02-02 19:34:05
- 原文連結: [閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=901030)

內文

甲有一筆被指定為「公園」之公共設施保留地。今甲將該地臨時建築作攤販集中場，惟政府卻以其毗鄰商業用地查估其公告地價，課以地價稅。甲不服地價查估方式，主張應以較低價格為之，試問甲之主張有無道理？

【解答】

- (一) 公共設施保留地之地價查估方式：依平均地權條例施行細則第63條規定，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。因此，甲所有之公共設施保留地係按毗鄰商業用地地價查估其公告地價，因而公告地價偏高，致地價稅加重。
- (二) 甲之主張不無道理：
 1. 就「情」而言：甲所有之公共設施保留地，於土地持有期間，限制其高度使用，政府並未給予補償。今，反而加重其地價稅，於情不通。
 2. 就「理」而言：甲所有之公共設施保留地，於土地持有期間，僅能作臨時建築使用，未能作高度使用。今，以毗鄰最有效使用之商業用地地價查估僅能低度使用之公共設施保留地，於理未合。
 3. 就「法」而言：平均地權條例施行細則第63條規定：「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，應依下列規定辦理：……」準此，本法係查估土地現值（即公告土地現值）之依據，而非規定地價或重新規定地價（即公告地價）之依據。故以毗鄰非公共設施保留地之區段地價查估公共設施保留地之公告地價，於法無據。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

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

其他關鍵詞：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. 繁榮街道線價區段：公共設施保留地處於繁榮街道線價區段者，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

容積移轉的問題, 曾榮耀老師

文章編號: 415321

發布日期: 2019/05/09

其他關鍵詞: 容積移轉

文章資訊

- 文章編號: 415321

- 作者: 蘇偉強

- 發布日期: 2019/05/09

- 關鍵詞: 容積移轉、公共設施保留地

- 爬取時間: 2025-02-02 20:44:43

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=415321>)

內文

各位同學好

最近公共設施保留地的議題又浮上檯面。因此本周專欄，幫各位整理有關容積移轉取得公共設施保留地之問題：

「以容積移轉方式取得公共設施保留地之方式對於既有土地使用管制之影響產生那些影響？」

1. 破壞原都市計畫之整體規劃：都市計畫擬定時，係整體考量人口數、公共設施服務水準，基於都市計畫區於一定期間內之均衡發展與生活環境品質進行合理規劃。然而，捐贈公共設施保留所換取之容積，卻額外增加容積，此非當初規劃所預想，故將破壞都市計畫之整體性。
2. 衝擊生活環境品質：移出容積實為取得用地之對價，移出容積量視個案送出接受基地公告現值之比值而定，由於未能妥善考量個案接受基地條件及環境容受力，以致因樓地板面積增加引進更多活動人口，將直接衝擊到當地居民之居住環境品質，並產生受影響居民之公平性問題。
3. 公共設施容受力超載：容積移轉改變原有的細部計畫公共設施區位配置與服務水準規劃之考量，間接造成公共設施區位失衡情形。此外，原都市計畫於規劃過程中，並未考量這些超額容積，因而公共設施服務品質與生活環境只會更為惡化。

4. 產生循環效果：當容積移轉增加更多人口至該地區，則將再需依法劃定更多公共設施用地，以因應其公共設施需求，但又再次產生公共設施用地徵收補償問題，亦即容積移轉創造公共設施的持續性需求。
5. 發生排擠效果：公共設施保留地所釋出的龐大容積，將使得容積市場供過於求，造成容積市價下降，嚴重排擠文化資產之古蹟保存。
6. 跳脫容積總量控管：因公共設施保留地原無容積，係以無中生有方式，賦予其可建築容積，並容許移轉至其他可建築用地，破壞全市性之容積總量控管。
7. 保留地地主權益受損問題：現行制度係由接受基地土地所有權人取得送出基地同意後提出申請，並由接受基地所有權人取得送出基地所有權人再移轉予政府，相關買賣移轉皆屬私權關係，在市場交易資訊不透明之情形下，私有保留地地主於資訊及專業知識不足情形下，相對處於弱勢，且現行制度開發商或仲介取得道路用地之成本係以公告現值為參據，惟移入容積則以市價售出，致私有保留地地主並未獲得與其容積移出後利益相應之補償。而現行推動的容積代金制度，即是以容積為公共財之理念，希望解決此價格不對等之問題。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

公共設施保留地之地價查估問題探討, 許文昌老師

文章編號: 415322

發布日期: 2019/05/09

其他關鍵詞: 公共設施保留地 地價

文章資訊

- 文章編號: 415322
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2019/05/09
- 關鍵詞: 公共設施保留地、公共設施保留地 地價
- 爬取時間: 2025-02-02 20:44:43
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=415322>)

內文

• (一) 查估規定:

1. 公告地價與公告土地現值之查估: 公共設施保留地按毗鄰各非公共設施保留地之區段地價平均計算(平施 § 63 I)。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(平施 § 63 II)。
2. 土地徵收補償市價之查估: 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(徵查 § 22 I II III)。

• (二) 立法意旨:

公共設施保留地之地價查估不以勘估標的本身地價查估, 而以毗鄰地價查估。其用意是不因勘估標的被指定為公共設施保留地, 致地價跌落, 而查估其本身地價, 據以徵收補償, 影響土地所有權人之權益。因此, 現行規定, 不論公告地價、公告土地現值或土地徵收補償市價之查估皆按毗鄰地價查估。

• (三) 對土地所有權人之影響:

就土地所有權人而言, 稅負(包括地價稅、土地增值稅、房地合一所得稅、遺產稅及贈與稅等)愈低愈好; 補償(指土地徵收補償)愈高愈好。

1. 稅負:

1. 土地稅法第22條第1項規定：「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：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。」
2. 土地稅法第19條規定：「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十七條之規定外，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。」
3. 土地稅法第39條第1項及第2項規定：「被徵收之土地，免徵其土地增值稅。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。」
4. 都市計畫法第50條之1後段規定：「因繼承或因配偶、直系血親間之贈與而移轉者，免徵遺產稅或贈與稅。」
5. 所得稅法第4條之5第1項規定：「前條交易之房屋、土地有下列情形之一者，免納所得稅。但符合第一款規定者，其免稅所得額，以按第十四條之四第三項規定計算之餘額不超過四百萬元為限：一、個人與其配偶及未成年子女符合下列各目規定之自住房屋、土地：（一）個人或其配偶、未成年子女辦竣戶籍登記、持有並居住於該房屋連續滿六年。（二）交易前六年內，無出租、供營業或執行業務使用。（三）個人與其配偶及未成年子女於交易前六年內未曾適用本款規定。二、符合農業發展條例第三十七條及第三十八條之一規定得申請不課徵土地增值稅之土地。三、被徵收或被徵收前先行協議價購之土地及其土地改良物。四、尚未被徵收前移轉依都市計畫法指定之公共設施保留地。」

綜合整理如下：

1. 公共設施保留地作農業使用，課徵田賦，不課徵地價稅。田賦自民國76年停徵迄今。
2. 公共設施保留地閒置，未作任何使用，免徵地價稅。
3. 公共設施保留地在保留期間為建築使用，如作自用住宅用地按千分之二課徵地價稅，其餘均按千分之六課徵地價稅。
4. 公共設施保留地尚未被徵收前之買賣轉移，免徵土地增值稅及房地合一所得稅。
5. 公共設施保留地之繼承，免徵遺產稅。
6. 公共設施保留地因配偶、直系親屬間之贈與，免徵贈與稅。
7. 公共設施保留地被徵收，免徵土地增值稅及房地合一所得稅。

由上述分析可知，公共設施保留地之買賣、贈與與繼承皆免稅，僅在保留期間作建築使用，須課徵地價稅。又，地價稅採用申報地價計徵，而申報地價源自於公告地

價。土地增值稅、遺產稅與贈與稅採用公告土地現值計徵。房地合一所得稅採用實際成交價格計徵。準此，公告土地現值高或低不影響公共設施保留地土地所有權人之稅賦負擔，但公告地價高或低卻會影響公共設施保留地土地所有權人之稅賦負擔。總之，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，造成公共設施保留地之公告地價偏高，加重土地所有權人地價稅負擔。

2. 補償：土地徵收條例第30條第1項及第2項規定：「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。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市價補償其地價。前項市價，由直轄市、縣（市）主管機關提交地價評議委員會評定之。」早期，土地徵收採公告土地現值（並得加成）補償，惟現行採市價（但不加成）補償。準此，公告土地現值高或低不影響公共設施保留地土地所有權人之徵收補償標準。

•（四）結論：

1. 公告地價：公共設施保留地按勘估標的本身查估公告地價，對土地所有權人較有利；按毗鄰地價平均計算，對土地所有權人較不利。
2. 公告土地現值：公共設施保留地不論按勘估標的本身查估或按毗鄰地價平均計算，對土地所有權人皆無影響。
3. 土地徵收補償市價：公共設施保留地按勘估標的本身查估土地徵收補償市價，對土地所有權人較不利；按毗鄰平均市價補償，對土地所有權人較有利。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

公共設施保留地之減免, 曾榮耀老師

文章編號: 412002

發布日期: 2018/04/26

其他關鍵詞: 土地稅

文章資訊

- 文章編號: 412002
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2018/04/26
- 關鍵詞: 公共設施保留地、土地稅
- 爬取時間: 2025-02-02 20:33:37
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=412002>)

內文

今日專欄整理有關公共設施保留地之相關土地稅減免情形, 請參考下表:

- T. ABLE_PLACEHOLDER_1

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

其他關鍵詞: 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