

關鍵詞：公共設施（共6篇文章）

生成時間：2025-07-25 20:35:39

容積獎勵之意涵與對都市發展之優缺點, 曾榮耀老師

文章編號：914231

發布日期：2025/07/22

其他關鍵詞：容積獎勵, 都市發展

文章資訊

- 文章編號：914231
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2025/07/22
- 關鍵詞：容積獎勵、公共設施、都市發展
- 爬取時間：2025-07-d 20:32:25
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=914231)

內文

• （一）容積獎勵之意涵

於建築基地之法定基準容積外，增加額外容積（樓地板面積）作為誘因，以獎勵民間配合設置必要公共設施、改善都市環境或配合特定政策。其類型例如：

1. 開放空間獎勵：留設開放空間之建築物，經直轄市、縣（市）主管建築機關審查符合建築技術規則規定者，得增加樓地板面積。
2. 停車空間獎勵：建築計畫為鼓勵建築物增設營業使用之停車空間，並依停車場法或相關法令規定開放供公眾停車使用，直轄市、縣（市）建築機關得另定鼓勵要點，報經中央主管建築機關核定實施。
3. 都市更新獎勵：都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，給予適度之建築容積獎勵。

4. 都市計畫獎勵：設置公益性設施，或符合基地規模、綠建築、防災、停車等規定之獎勵。

• (二) 容積獎勵對都市發展之優點

1. 鼓勵民間提供相關必要公共設施，藉此解決部分公共服務機能不足問題。
2. 鼓勵民間配合與參與都市發展政策，例如都市更新、危險及老舊建築物重建、捷運土地開發等。
3. 促成都市集約發展型態，提高土地使用效率。

• (三) 容積獎勵對都市發展之缺點

1. 效率面

1. 各種政策都想利用一致性的容積獎勵來推動，與現行都市計畫脫勾，甚至可說是凌駕其上，跳脫都市計畫整體性空間規劃秩序，違反土地使用分區原本所欲達到之維持良好環境品質目的。
2. 都市內之公園、綠地、防災空間、道路系統等公共設施，皆已依都市計畫所容許之發展總量及其活動量加以配置及建設，惟容積獎勵增加建築基地的樓地板面積，吸引更多人口移入，卻未要求對等增加公共設施容量，使得都市公共設施不足，土地使用效率低落。
3. 常出現投機情形而未達到原本預期之目的與效益，例如停車位僅提供給基地內區分所有權人使用，或開放空間未明確開放給公眾使用等。

2. 公平面

1. 容積獎勵鼓勵基地所有權人，使其增加樓地板面積及效益，但帶來的人口擁擠效果、外部效果與公共設施服務水準降低效果，卻需由周邊居民承受，而無須相對應付費。
2. 建築容積為土地發展權，是經由人口成長、經濟社會發展及公共建設所創造，故本質上屬於一種公共財，以致於無明確對價關係之容積獎勵等同於利益輸送。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

既成道路與公共設施保留地之意涵, 許文昌老師

文章編號: 911127

發布日期: 2024/04/18

其他關鍵詞: 既成道路, 地價稅

文章資訊

- 文章編號: 911127

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2024/04/18

- 關鍵詞: 既成道路、公共設施、地價稅

- 爬取時間: 2025-02-02 20:10:38

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=911127>)

內文

請分別說明「既成道路」與「公共設施保留地」之意義。「既成道路」與「公共設施保留地」是否應課徵其地價稅? 試申述說明之。

【112身心障礙】

【解答】

• (一) 既成道路:

1. 意義: 亦稱現有巷道, 指成立公用地役關係之私有土地。既成道路雖屬私有, 但應開放供公眾通行使用。其構成要件如下:

- (1) 須不特定之公眾通行所必要, 而非僅為通行之便利或省時。
- (2) 於公眾通行之初, 土地所有權人並無阻止之情事。
- (3) 須經歷之年代久遠而未曾中斷。所謂年代久遠雖不必限定其期間, 但仍應以時日長久, 一般人無復記憶其確實之起始, 僅能知其梗概 (例如始於日治時期、八七水災等) 為必要。

2. 地價稅之課徵: 土地稅減免規則第9條規定, 無償供公眾通行之道路土地, 經查明屬實者, 在使用期間內, 地價稅全免。但其屬建造房屋應保留之法定空地部分, 不予免徵。準此, 既成道路免徵地價稅。

• (二) 公共設施保留地:

1. 意義: 指都市計畫範圍內, 尚未徵收且尚未闢建之公共設施用地。所稱公共設施用地, 指供公共設施使用之土地。所謂公共設施, 以都市計畫法第42條所規定之項

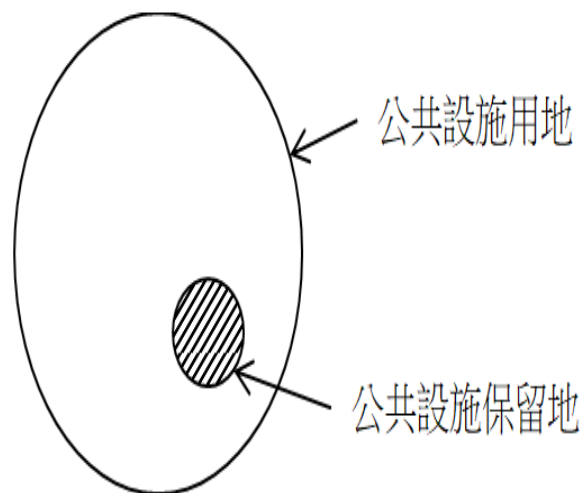
目為準。如道路、公園、學校、市場等。析言之：（1）公共設施用地涵括公共設施保留地。前者範圍較廣，後者範圍較狹。如下圖所示。

[圖片1]

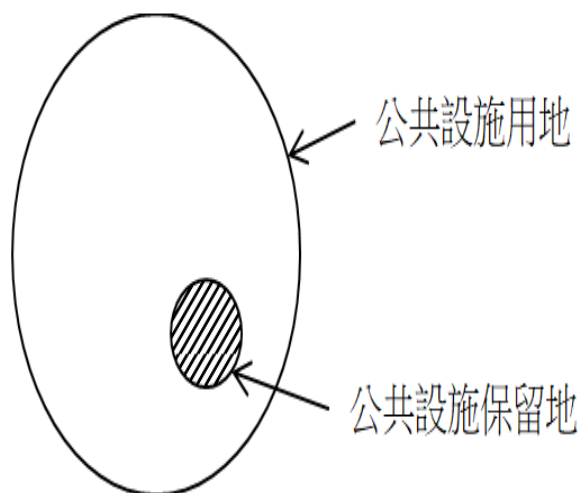
- （2）公共設施保留地僅存在於都市土地。非都市土地無公共設施保留地。
- （3）公共設施保留地一旦經政府徵收完竣，就非屬公共設施保留地。（4）公共設施保留地雖未經政府徵收，但經私人投資興建完成（如獎勵私人投資興建公共設施），就非屬公共設施保留地。

2. 地價稅優惠：
- （1）未作任何使用：免徵。
 - （2）作農業使用：課徵田賦，田賦自民國76年停徵迄今。
 - （3）作自用住宅用地：按千分之二稅率計徵。
 - （4）作自用住宅以外之其他建築使用：按千分之六稅率計徵，不累進。

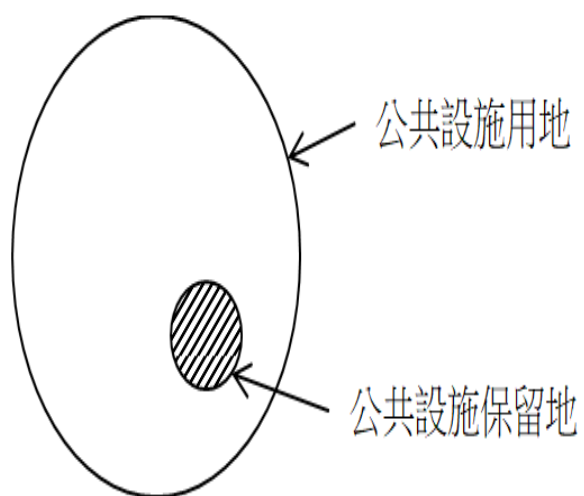
文章圖片



文章圖片



文章圖片



注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

被繼承人死亡前二年內贈與都市計畫公共設施保留地是否應計入遺產總額, 曾榮耀老師

文章編號: 910860

發布日期: 2024/03/26

其他關鍵詞: 都市計畫, 遺產稅, 繼承人

文章資訊

- 文章編號: 910860
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2024/03/26
- 關鍵詞: 公共設施、都市計畫、遺產稅、繼承人
- 爬取時間: 2025-02-02 20:09:44
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=910860>)

內文

甲112年3月3日將其所有的A縣都市計畫之公共設施保留地贈與給其子乙，後於113年6月6日死亡，其子乙依規定申報遺產稅時，是否應將該筆土地併入遺產總額申報，再將其列為扣除額中扣除？

- 一、相關規定
 - (一) 遺產及贈與稅法第15條：「被繼承人死亡前二年內贈與下列個人之財產，應於被繼承人死亡時，視為被繼承人之遺產，併入其遺產總額，依本法規定徵稅：
 1. 被繼承人之配偶。
 2. 被繼承人依民法第1138條及第1140條規定之各順序繼承人。
 3. 前款各順序繼承人之配偶。」
 - (二) 都市計畫法第50條之1後段：「…公共設施保留地因繼承或因配偶、直系血親間之贈與而移轉者，免徵遺產稅或贈與稅。」
- 二、結論

原本按照上述規定，照理應將該贈與之公共設施保留地併入被繼承人甲的遺產總額申報，並檢具註記公共設施保留地的土地使用分區證明書，列報公共設施保留地扣除額。

惟因都市計畫法第50條之1已明定，因繼承而移轉予配偶、直系血親的公共設施保留地，免徵遺產稅，故甲生前贈與行為，顯無規避遺產稅的動機，乙無須再將甲死亡前2年內贈與公共設施保留地，併入被繼承人甲的遺產總額，以及將該公共設施保留地的遺產價額，同額列報公共設施保留地扣除額，以茲簡政便民。

參考來源：被繼承人死亡前2年內贈與法定免徵遺產稅的土地，免併計遺產總額-財政部北區國稅局 (ntbna.gov.tw)

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

公共設施效益資本化與稅的資本化, 許文昌老師

文章編號: 909027

發布日期: 2023/09/07

其他關鍵詞: 資本化, 土地所有權人, 重新規定地價

文章資訊

- 文章編號: 909027
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2023/09/07
- 關鍵詞: 公共設施、資本化、土地所有權人、重新規定地價
- 爬取時間: 2025-02-02 20:03:00
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=909027>)

內文

政府在某特定地區興建公共設施（如道路、公園、運動場等），將使該地區地價上漲。因此，政府透過重新規定地價，提高土地所有權人地價稅負擔，增加財稅收入。政府再以此收入進行另一波公共設施建設，形成正向循環。

公共設施建設會提高土地價格，此即「公共設施效益資本化」之效果。課徵地價稅會降低土地價格，此即「稅的資本化」之效果。如果提高土地價格幅度等於降低土地價格幅度，將造成地價平穩。因此，公共設施效益資本化等於稅的資本化，將促使地價穩定發展。

公共設施效益資本化造成土地所有權人受益，稅的資本化造成土地所有權人受損。如果受益程度等於受損程度，符合受益者負擔精神。

關於「地價永以定」與「重新規定地價」之爭，筆者主張重新規定地價。其理由如下：

- （一）重新規定地價可增加國庫收入，使政府有財力進行公共建設。
- （二）重新規定地價可達成公共設施效益資本化等於稅的資本化，符合「使用者付費、受益者負擔」。
- （三）重新規定地價可穩定地價發展，避免地價暴漲。
- （四）重新規定地價可實現地方自治；取之地方，用之於地方。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

市地重劃之公共設施用地負擔, 許文昌老師

文章編號: 908855

發布日期: 2023/08/24

其他關鍵詞: 重劃區, 土地所有權人

文章資訊

- 文章編號: 908855
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2023/08/24
- 關鍵詞: 重劃區、土地所有權人、公共設施
- 爬取時間: 2025-02-02 20:02:26
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=908855>)

內文

平均地權條例第60條第1項規定:「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。」又, 同法條第3項規定:「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。」準此, 重劃區土地所有權人負擔之公共設施用地, 限於道路、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, 且折價抵付共同負擔之土地(包括公共設施用地及抵費地)其合計面積不得超過重劃區總面積之45%。

除上開要求之外, 十項公共設施用地尚須符合重劃區土地所有權人所享用者, 始為適法。換言之, 此十種用地須為鄰里性或社區性, 供重劃區土地所有權人享用者為限, 以符合「使用者付費、受益者負擔」之立法意旨。倘此十種用地為區域性或全市性, 主要是供重劃區以外之不特定公眾所享用, 則不得由重劃區土地所有權人負擔。茲以廣場為例:

- （一）廣場如屬於鄰里性或社區性廣場，由重劃區土地所有權人付費，符合受益者負擔精神。
- （二）廣場如屬於區域性或全市性廣場，不得由重劃區土地所有權人付費。

總之，並非平均地權條例第60條第1項規定之十種公共設施用地，即可責由重劃區土地所有權人負擔。實務上，應詳查都市計畫（包括主要計畫書及細部計畫書）分辨其為鄰里性或社區性公共設施，抑或區域性或全市性公共設施，以判斷是否由重劃區土地所有權人負擔。

至於市地重劃實施辦法第24條規定：「重劃區內之區域性道路、下水道等公共設施，除其用地應由重劃區內土地所有權人按其土地受益比例共同負擔外，其工程費用得由政府視實際情況編列預算補助，或由政府視實際情況配合施工。」此一規定，逾越平均地權條例第60條第1項規定之意旨，依法律優越原則，應屬無效。

須特別強調的是，十項公共設施用地之提供及建設，如由跨重劃區之不特定公眾受益，亦連帶促使重劃區土地所有權人受益，則對重劃區土地所有權人而言，應採課徵工程受益費及土地增值稅處理，而非採平均地權條例第60條處理。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

用腳投票, 許文昌老師

文章編號: 908757

發布日期: 2023/08/03

其他關鍵詞: 用腳投票, 財產稅

文章資訊

- 文章編號: 908757
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2023/08/03
- 關鍵詞: 用腳投票、公共設施、財產稅
- 爬取時間: 2025-02-02 20:02:04
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=908757>)

內文

提伯特 (Tiebout) 提出「用腳投票 (voting with feet)」理論。亦即, 居民選擇他的居住地時, 會去選擇該地區所提供公共設施與所課徵財產稅 (指地價稅及房屋稅) 之最佳組合的社區。

財產稅屬於地方稅, 具有「取之於地方, 用之於地方」之性質。因此, 該地區財產稅愈重, 公共建設愈多, 不動產價格增漲愈大, 財產稅收入愈豐; 再以此稅收, 投入公共建設, 形成善的循環。總之, 該地區所提供公共設施愈多, 亦即具備完善公共設施, 居住環境較佳, 其財產稅負擔亦愈重。相反地, 該地區所提供公共設施愈少, 亦即公共設施較不完備, 居住環境較差, 其財產稅負擔亦愈輕。

一般而言, 富有的人會選擇居住環境較佳的社區, 其所負擔的財產稅亦較重。較窮的人會選擇居住環境較差的社區, 其所負擔的財產稅亦較輕。

注: 本文圖片存放於 ./images/ 目錄下