

關鍵詞：地價（共8篇文章）

生成時間：2025-07-25 20:35:32

土地增值稅之免徵、不課徵、記存及不計徵, 許文昌老師

文章編號：914240

發布日期：2025/07/24

其他關鍵詞：土地增值稅, 租稅

文章資訊

- 文章編號：914240
- 作者：許文昌
- 發布日期：2025/07/24
- 關鍵詞：土地增值稅、租稅、地價
- 爬取時間：2025-07-d 20:32:24
- 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=914240>)

內文

- （一）意義：
 1. 免徵：在土地增值稅之課徵範圍，但免除其租稅負擔，故屬於租稅免除。原地價須更動。如繼承而移轉土地，免徵土地增值稅（土稅 § 28）。
 2. 不課徵：在土地增值稅之課徵範圍，但本次不予課徵，延至下次移轉時一併課徵，故屬於租稅遞延。原地價無須更動。如配偶相互贈與土地，得申請不課徵土地增值稅（土稅 § 28-1）。
 3. 記存：在土地增值稅之課徵範圍，但結算已發生之土地增值稅，記在帳上，延至下次移轉時一併課徵，故屬於租稅遞延。原地價須更動。如金融機構因合併而隨同移轉土地予存續之金融機構，其應繳納之土地增值稅准予記存（金 § 13）。
 4. 不計徵：不在土地增值稅之課徵範圍，故無須課徵土地增值稅。原地價無須更動。如土地重劃交換土地，不計徵土地增值稅。

- (二) 比較：
- T. ABLE_PLACEHOLDER_1
- (三) 法條誤用舉例：

早期並未嚴格區分免徵、不課徵及不計徵之差異，因此現行部分法條有誤用情形，造成適用混淆。茲舉例如下：

1. 平均地權條例第36條第1項規定：「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。」前揭法條之不徵，應為免徵。
2. 平均地權條例施行細則第65條第1項規定：「分別共有土地分割後，各人所取得之土地價值與其分割前應有部分價值相等者，免徵土地增值稅；其價值減少者，就其減少部分課徵土地增值稅。」及同條第3項規定：「土地合併後，各共有人應有部分價值與其合併前之土地價值相等者，免徵土地增值稅。其價值減少者，就其減少部分課徵土地增值稅。」前揭法條所稱免徵，應為不課徵。
3. 土地稅法施行細則第42條第2項規定：「分別共有土地分割後，各人所取得之土地價值與其分割前應有部分價值相等者，免徵土地增值稅；其價值減少者，就其減少部分課徵土地增值稅。」及同條第4項規定：「土地合併後，各共有人應有部分價值與其合併前之土地價值相等者，免徵土地增值稅。其價值減少者，就其減少部分課徵土地增值稅。」前揭法條所稱免徵，應為不課徵。

【註】

1. 土稅：土地稅法。
2. 金：金融機構合併法。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

空地限建之問題, 許文昌老師

文章編號: 912631

發布日期: 2024/10/17

其他關鍵詞: 空地限建, 空地稅, 照價收買

文章資訊

- 文章編號: 912631

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2024/10/17

- 關鍵詞: 空地限建、地價、空地稅、照價收買

- 爬取時間: 2025-02-02 19:30:14

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=912631>)

內文

- (一) 當地價高漲時, 政府應立即採取打擊投機措施。然, 空地限建制裁措施 (即空地稅及照價收買) 之實施, 遷延時日, 緩不濟急。
- (二) 地價高漲時, 地價倍數上漲。然, 空地稅僅按地價稅基本稅額之二倍至五倍課徵。投機者之獲利遠大於制裁金額。換言之, 空地稅過輕, 不足以嚇阻土地投機。
- (三) 照價收買可以有效打擊土地投機。因為以低於市場地價之「公告土地現值」收買, 造成土地所有權人之財產損失。然, 照價收買未設置基金, 如採照價收買措施, 政府須先編列預算, 始有財源。政府編列預算常受到地方民意代表阻撓, 甚至刪除而無法實施。

注: 本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

參加市地重劃或區段徵收之地主於開發完成後分回或領回開發範圍內土地之條件(一), 許文昌老師

文章編號: 912231

發布日期: 2024/08/22

其他關鍵詞: 市地重劃, 區段徵收, 土地所有權人

文章資訊

- 文章編號: 912231
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2024/08/22
- 關鍵詞: 市地重劃、區段徵收、地價、土地所有權人
- 爬取時間: 2025-02-02 20:14:43
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=912231>)

內文

• (一) 市地重劃:

1. 重劃區內之土地扣除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(平§ 60-1I)。重劃後土地之最小分配面積標準, 由主管機關視各街廓土地使用情況及分配需要於規劃設計時定之。但不得小於畸零地使用規則及都市計畫所規定之寬度、深度及面積(市重§ 30)。
2. 土地所有權人重劃後應分配土地面積已達重劃區最小分配面積標準二分之一, 經主管機關按最小分配面積標準分配後, 如申請放棄分配土地而改領現金補償時, 應以其應分配權利面積, 按重劃後分配位置之評定重劃後地價予以計算補償(市重§ 53II)。
3. 同一土地所有權人在重劃區內所有土地應分配之面積, 未達或合併後仍未達重劃區內最小分配面積標準二分之一者, 除通知土地所有權人申請與其他土地所有權人合併分配者外, 應以現金補償之; 其已達重劃區內最小分配面積標準二分之一者, 得於深度較淺、重劃後地價較低之街廓按最小分配面積標準分配或協調合併分配之(市重§ 31I②)。
4. 土地所有權人重劃後應分配土地面積未達重劃區最小分配面積標準二分之一而不能分配土地時, 主管機關應於重劃分配結果公告確定之次日起六十日內, 以其重劃

前原有面積按原位置評定重劃後地價發給現金補償（市重 § 53I）。

綜上，參加市地重劃之地主於開發完成後分回開發範圍內土地之條件只有一個，即「重劃後地主應分配土地面積已達或合併後已達重劃區最小分配面積標準二分之一」。

【附註】

①平：平地地權條例。 ②市重：市地重劃實施辦法。 ③徵：土地徵收條例。
④徵施：土地徵收條例施行細則。 ⑤區徵：區段徵收實施辦法。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

公地標售之兩難, 許文昌老師

文章編號: 911627

發布日期: 2024/06/13

其他關鍵詞: 公地標售, 房價

文章資訊

- 文章編號: 911627
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2024/06/13
- 關鍵詞: 公地標售、地價、房價
- 爬取時間: 2025-02-02 20:12:38
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=911627>)

內文

公地標售，一般以市價作為其底價，再由投標者加價競標，因此標脫價一定高於周遭市價，因而帶動周遭之地價及房價上漲。

公地標售（如市地重劃之抵費地標售、區段徵收之配餘地標售等），如果高價標出，雖增加國庫收入，但卻帶動地價及房價上漲。如果底價訂得太低而低價標出，恐被批評為賤售公產。因此，公地標售陷入兩難。

總之，大塊完整之公有土地儘量不要標售，應採取招標設定地上權或供興建社會住宅之用。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

各種地價之釐清, 曾榮耀老師

文章編號: 910181

發布日期: 2024/01/02

其他關鍵詞: 區段地價, 公告地價

文章資訊

- 文章編號: 910181

- 作者: 蘇偉強

- 發布日期: 2024/01/02

- 關鍵詞: 地價、區段地價、公告地價

- 爬取時間: 2025-02-02 20:07:31

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=910181>)

內文

各位同學2024年新年愉快, 本週專欄就各種「地價」觀念予以釐清:

1. 區段地價: 為該範圍內買賣交易實例的平均價格, 作為評定公告地價與公告土地現值之依據。
2. 公告地價: 政府參考區段地價, 每2年於1月1日公布的個別土地地價 (大約市價1~3成), 其目的是供所有權人申報地價用。
3. 公告土地現值: 政府參考區段地價, 每年1月1日公布的個別土地地價 (接近市價, 約7~9成), 其目的是供所有權人於移轉時, 申報移轉現值用。
4. 申報地價: 土地所有權人參考政府的公告地價, 於80%至120%的範圍內以自己土地條件申報, 並於申報後會被納入地價稅及總歸戶冊, 送給稅捐稽徵機關課地價稅用。
5. 申報移轉現值: 土地所有權人進行土地移轉時, 參考公告土地現值, 以該現值為基準進行申報, 做為稅捐機關課徵土地增值稅的依據。
6. 徵收補償市價: 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。該市價是由直轄市、縣(市)主管機關提交地價評議委員會評定之價格, 作為徵收補償用。

7. 市場正常交易價格：指市場實際成交價格，亦即由買賣雙方基於自由意思，合意決定之價格，為實價登錄申報及房地合一稅之依據。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

地價與土地集約度之關係, 許文昌老師

文章編號: 910031

發布日期: 2023/12/21

其他關鍵詞: 勞資, 土地集約度

文章資訊

- 文章編號: 910031

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2023/12/21

- 關鍵詞: 地價、勞資、土地集約度

- 爬取時間: 2025-02-02 20:07:02

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=910031>)

內文

土地集約度分為經濟集約度與法定集約度二種。前者指土地在無容積管制下, 獲致最大利潤之集約度; 後者指土地在容積管制下之集約度。

• (一) 地價影響經濟集約度: 地價愈高, 吾人將以勞資代替土地, 因而土地集約度 (指經濟集約度) 提高。如圖(一)所示, 有一塊土地, M代表等產量曲線 (即使用土地及勞資二種生產要素可以興建一定樓地板面積)。

1. 當地價為 P_0 時, 等成本線為[圖片1]。M與[圖片2]之切點R, 決定土地投入量 a_0 , 勞資投入量 b_0 , 土地集約度為 (b_0/a_0) , 此時興建透天厝產品。

2. 當地價上漲為 P_1 時, 等成本線由[圖片3]移至[圖片4]。將[圖片5]平行外移至[圖片6], 且切在等產量曲線上, 切點S, 決定土地投入量 a_1 , 勞資投入量 b_1 , 土地集約度提高為 (b_1/a_1) , 此時興建公寓產品。

[圖片7]

圖(一) 地價影響經濟集約度

3. 當地價再上漲為 P_2 時, 等成本線由[圖片8]移至[圖片9]。將[圖片10]平行外移至[圖片11], 且切在等產量曲線上, 切點T, 決定土地投入量 a_2 , 勞資投入量 b_2 , 土地集約度再提高為, 此時興建高樓大廈產品。

綜上, 地價不斷上漲, 土地集約度 (指經濟集約度) 隨之提高。因此, 地價會影響經濟集約度, 但經濟集約度不會影響地價。此外, 從一個都市發展歷程而言, 起先

興建透天厝，接著興建公寓，最後興建高樓大廈。

•（二）法定集約度影響地價：政府以建蔽率、容積率等手段，限制土地集約度，以確保良好生活環境。如圖(二)所示，[圖片12]代表建築投資之邊際產值曲線，[圖片13]代表建築投資之邊際要素成本曲線（不包含土地成本）。由[圖片14]與[圖片15]之交點E，決定勞資投入量 a_0 ，此即經濟集約度，此時地價為 $\triangle AEC$ （地價之決定同不動產估價技術規則第70條規定）。

1. 當法定集約度為 a_1 （即勞資投入量限制在 a_1 以下）時，經濟集約度 a_0 大於法定集約度 a_1 ，土地利用以法定集約度 a_1 為準。此時地價下跌至 $\square AFGC$ 。

2. 當法定集約度為 a_2 （即勞資投入量限制在 a_2 以下）時，經濟集約度 a_0 小於法定集約度 a_2 ，土地利用以經濟集約度 a_0 為準。此時地價仍為 $\triangle AEC$ ，不受影響。

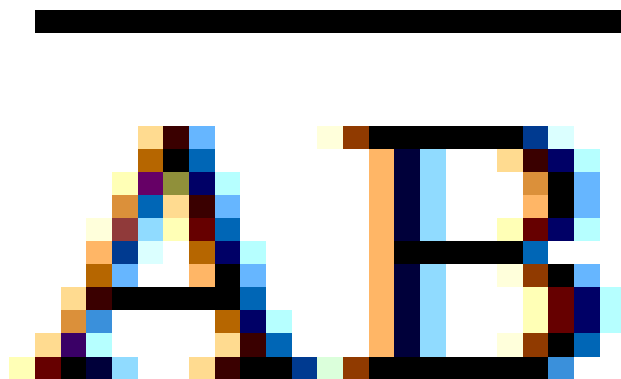
[圖片16]

圖(二) 法定集約度影響地價

綜上，當經濟集約度大於法定集約度時，法定集約度會影響地價，但地價不會影響法定集約度。當經濟集約度小於法定集約度時，法定集約度不會影響地價。

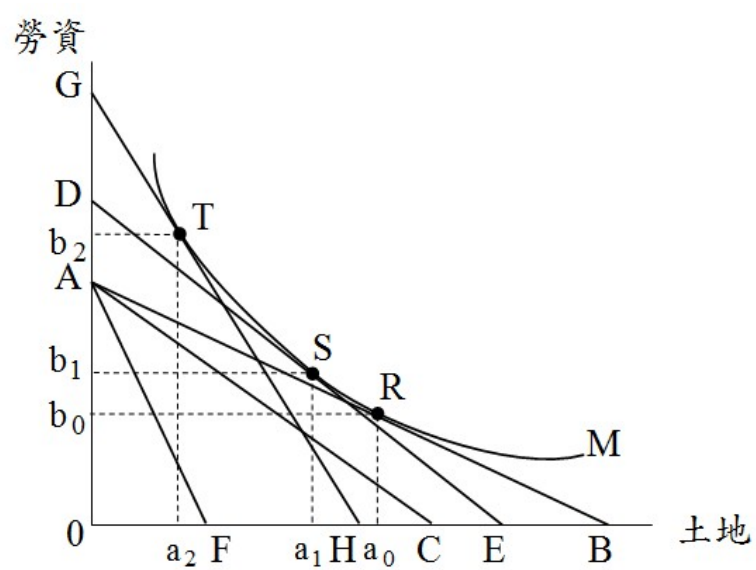
一般而言，都市繁榮地區經濟集約度大於法定集約度，土地利用以法定集約度為準，此時容積率用完；鄉村偏遠地區，經濟集約度小於法定集約度，土地利用以經濟集約度為準，此時容積率未用完。

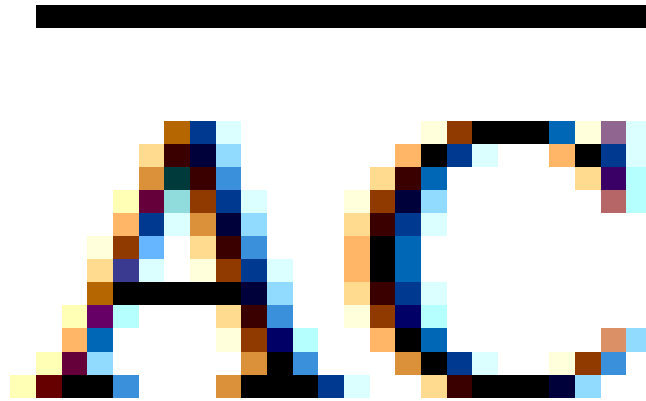
文章圖片







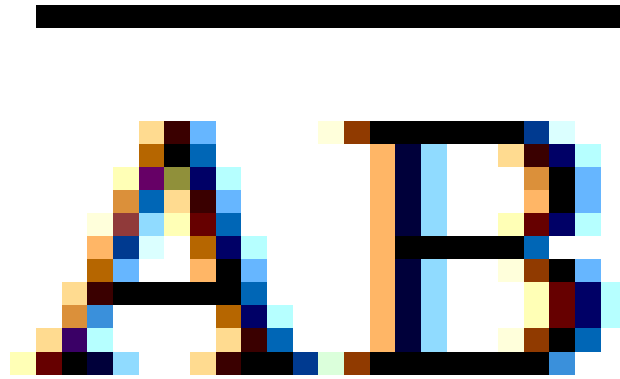




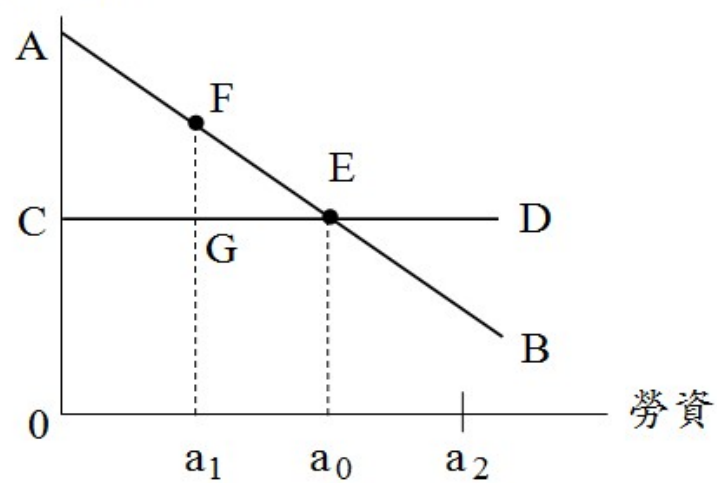
AF

GH

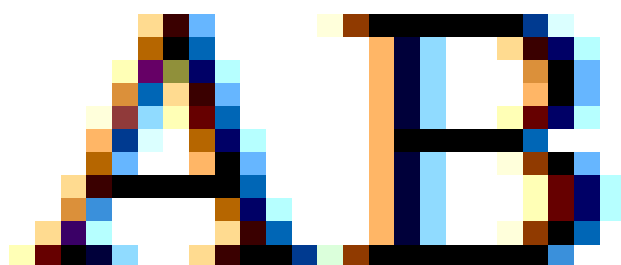




產值成本

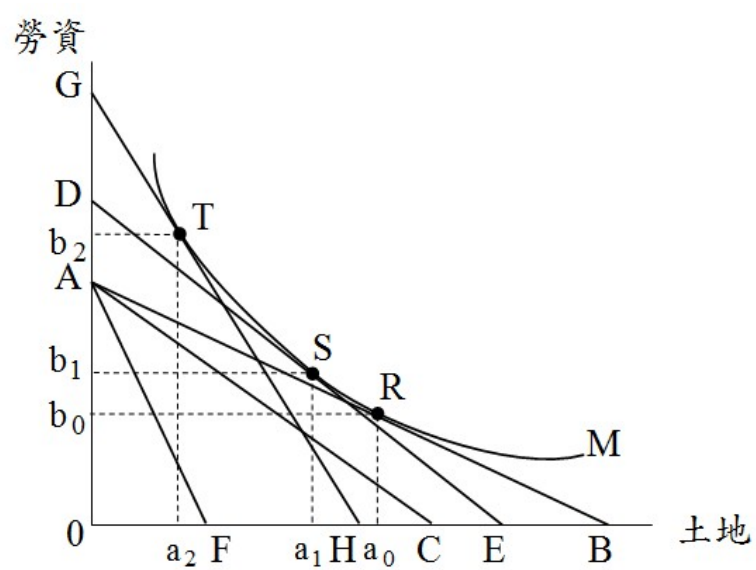


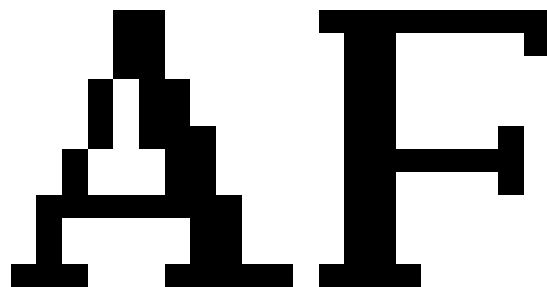
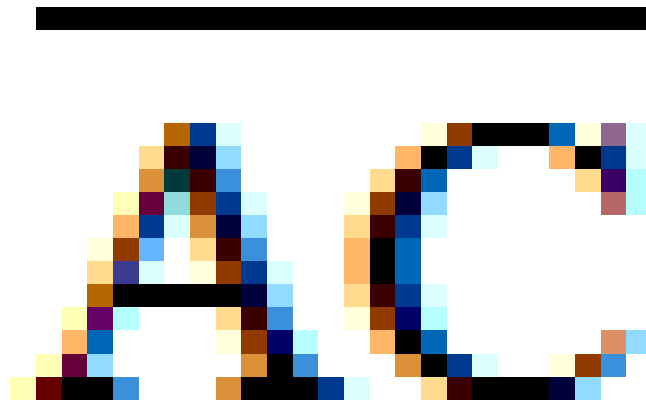
文章圖片











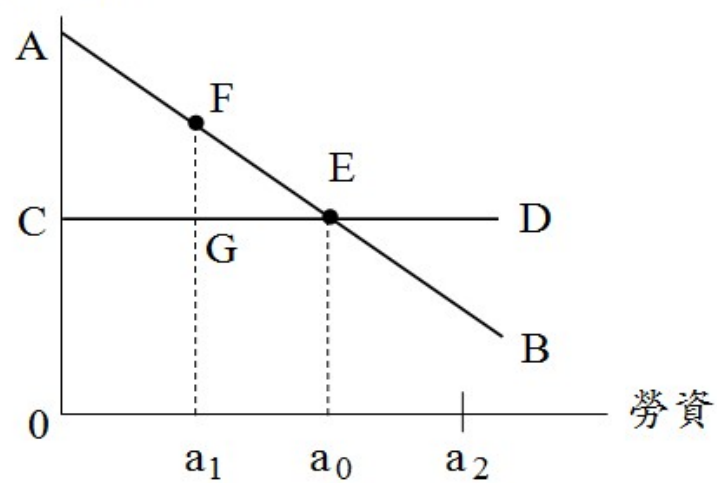
AF

GH

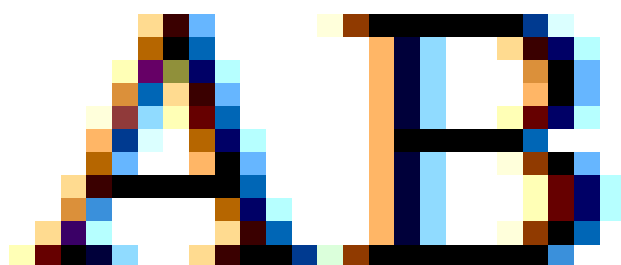




產值成本

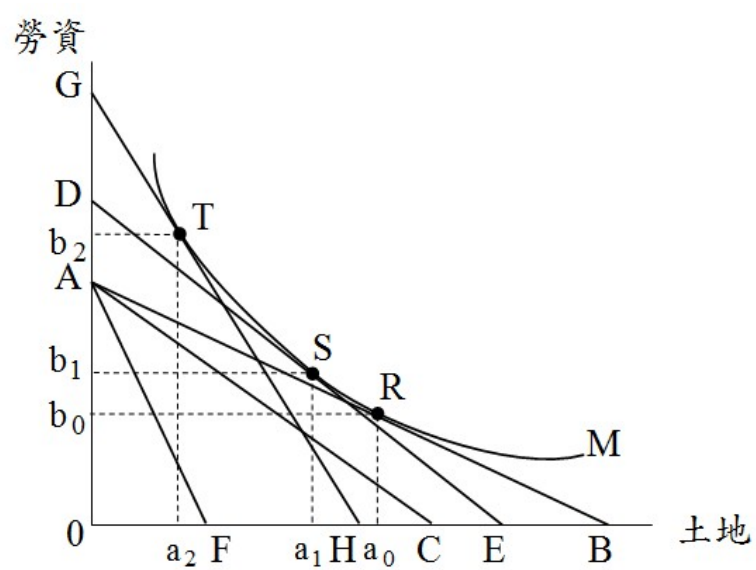


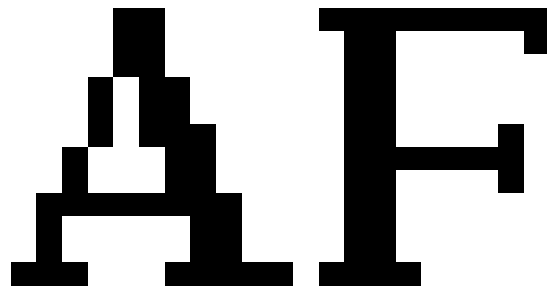
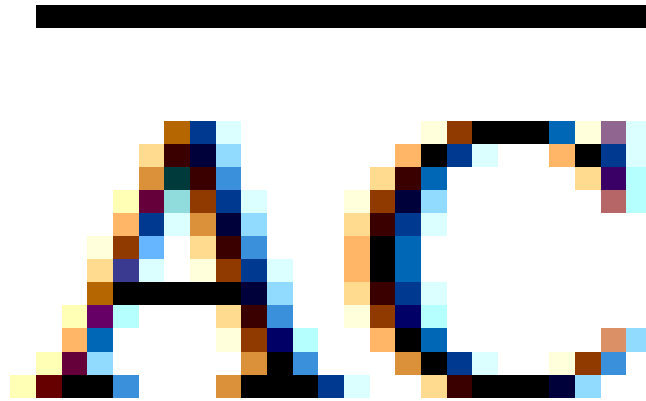
文章圖片









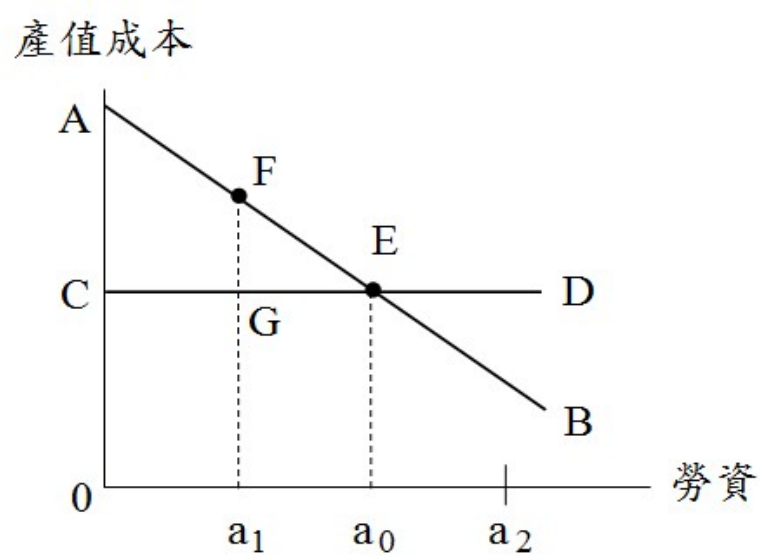


AF

GH







 注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

地價動態穩定, 許文昌老師

文章編號: 903829

發布日期: 2022/04/14

其他關鍵詞: 地價動態

文章資訊

- 文章編號: 903829
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2022/04/14
- 關鍵詞: 地價、地價動態
- 爬取時間: 2025-02-02 19:43:39
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=903829>)

內文

自2020年迄今, 地價不斷上漲, 政府亦採取各種金融、租稅及行政等手段予以抑制。換言之, 地價高漲是土地市場失靈之現象, 因此政府介入並干預市場, 矯正市場失靈, 以免積重難返。

抑制地價高漲之目標是達成「地價動態穩定」。地價動態穩定, 係指就短期而言, 避免地價暴漲與暴跌; 就長期而言, 地價隨經濟表現、所得提高、社會進步等而緩漲。

注: 本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

各種政策地價之說明, 曾榮耀老師

文章編號: 414538

發布日期: 2019/02/14

其他關鍵詞: 區段地價, 申報地價

文章資訊

- 文章編號: 414538
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2019/02/14
- 關鍵詞: 地價、區段地價、申報地價
- 爬取時間: 2025-02-02 20:42:12
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=414538>)

內文

各位同學們新年好

這邊先祝各位同學考運亨通, 諸事大吉! 因有同學問到各種政策地價之差異, 本週專欄為各位同學整理與說明如下:

1. 區段地價: 評定公告地價與公告土地現值之依據。(平 § 15、46)
2. 公告地價: 申報地價之參考。(平 § 16)
3. 公告現值: 申報移轉現值之參考。
4. 申報地價: 課徵地價稅之依據。(平 § 17)
5. 申報移轉現值: 課徵土地增值稅之依據。(平 § 47、47-1; 土稅 § 30)
6. 徵收補償市價: 地價補償依據。(土徵 § 30)
 1. 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。
 2. 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。
 3. 各直轄市、縣(市)主管機關應經常調查轄區地價動態, 每六個月提交地價評議委員會評定被徵收土地市價變動幅度, 作為調整徵收補償地價之依據。

7. 市場正常交易價格：市場實際成交價格，由買賣雙方基於自由意思，合意決定之價格(平 § 47)。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。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下