

第五章

地 價





本章大綱

壹、地價

貳、土地現值

內文教學區

一定要懂的重點

- 一、規定地價之程序。
- 二、公告地價和公告現值之相異點。（需釐清二者之不同，需熟讀，各類科考試皆常考）
- 三、土地所有權移轉或設定典權，其申報移轉現值之審核標準。（重點考題）

第一節 地價之相關規定

壹、地 價

一、規定地價（公告地價）

- (一) 平均地權條例施行區域內未規定地價之土地，應即全面舉辦規定地價。但偏遠地區及未登記之土地得由省（市）政府劃定範圍，報經內政部檢定後分期辦理。
- (二) 規定地價後，每三年重新規定地價一次；但必要時得延長之。重新規定地價者亦同。

二、申報地價

公告期間未申報地價者，以公告地價80%為其申報地價。土地所有權人於公告期間申報地價者，其申報地價超過公告地價120%時，以公告地價120%為其申報地價，申報地價未滿公告地價80%時，得照價收買或以公告地價80%為其申報地價。（平權 § 16）



三、規定地價之程序

(一) 土地法規定：

1.直轄市或縣（市）地政機關辦理地價申報之程序如下：

(1)查定標準地價。

(2)業主申報。

(3)編造地價冊。（土§149）

2.地價調查，應抽查最近二年內土地市價或收益價格，以為查定標準地價之依據，其抽查宗數，得視地目繁簡地價差異為之。（土§150）

(二) 平均地權條例規定：直轄市或縣（市）主管機關辦理規定地價或重新規定地價之程序如下：

1.分區調查最近一年之土地買賣價格或收益價格。

2.依據調查結果，劃分地價區段並估計區段地價後，提交地價評議委員會評議。

3.計算宗地單位地價。

4.公告及申報地價，其期限為三十日。

5.編造地價冊及總歸戶冊。（平權§15）

貳、土地現值

一、公告現值

直轄市或縣（市）政府對轄區內之土地，應經常調查其地價動態，繪製地價區段圖，估計區段地價後，提經地價評價委員會評定，據以編製土地現值表於每年一月一日公告，作為土地移轉及設定典權時申報土地移轉現值之參考，並作為主管機關審核土地移轉現值及補償徵收地價之依據。（平權§46）

二、申報現值

申報土地所有權移轉或設定典權時，權利人及義務人應於訂定契約之日起三十日內，檢同契約及有關文件，共同申請土地所有權移轉或設定典權登記，並共同申報其土地移轉現值。但依規定得由權利人單獨申請登記，權利人得單獨申報其移轉現值。（平權§47）

違反第四十七條第二項規定，經主管機關限期改正而未改正者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並限期改正；屆期未改正者，應按次處罰。

（平權§81-2）



三、審核標準

土地所有權移轉或設定典權，其申報移轉現值之審核標準，依下列規定：

- (一) 申報人於訂定契約之日起三十日內申報者，以訂約日當期之公告土地現值為準。
- (二) 申報人逾訂定契約之日起三十日始申報者，以受理申報機關收件日當期之公告土地現值為準。
- (三) 遺贈之土地，以遺贈人死亡日當期之公告土地現值為準。
- (四) 依法院判決移轉登記者，以申報人向法院起訴日當期之公告土地現值為準。
- (五) 經法院拍賣之土地，以拍定日當期之公告土地現值為準。但拍定價額低於公告土地現值者，以拍定價額為準；拍定價額如已先將設定抵押金額及其他債務予以扣除者，應以併同計算之金額為準。
- (六) 經政府核定照價收買或協議購買之土地，以政府收買日或購買日當期之公告土地現值為準。但政府給付之地價低於收買日或購買日當期之公告土地現值者，以政府給付之地價為準。

前項第1款至第4款申報人申報之移轉現值，經審核低於公告土地現值者，得由主管機關照其自行申報之移轉現值收買或照公告土地現值徵收土地增值稅。前項第1款至第3款之申報移轉現值，經審核超過公告土地現值者，應以其自行申報之移轉現值為準，徵收土地增值稅。（平權 § 47-1）

進階閱讀

〔進階一〕

標準地價與公告地價之比較

一、標準地價之意義：

- (一) 地價調查，應抽查最近二年內土地市價或收益價格，以為查定標準地價之依據，其抽查宗數，得視地目繁簡地價差異為之。（土 § 150）
- (二) 依據前條調查結果，就地價相近及地段相連或地目相同之土地，劃分為地價等級，並就每等級內抽查宗地之市價或收益價格，以其平均數或中數，為各該地價等級之平均地價。（土 § 151）
- (三) 每地價等級之平均地價，由該管直轄市或縣（市）地政機關報請該管直轄市或縣（市）政府公布為標準地價。（土 § 152）

二、公告地價之意義：直轄市或縣（市）主管機關辦理規定地價或重新規定



地價之程序如左：

- (一) 分區調查最近一年之土地買賣價格或收益價格。
- (二) 依據調查結果，劃分地價區段並估計區段地價後，提交地價評議委員會評議。
- (三) 計算宗地單位地價。
- (四) 公告及申報地價，其期限為三十日。
- (五) 編造地價冊及總歸戶冊。

三、相異點：

- (一) 實例蒐集期間不同：
 1. 標準地價：應抽查最近二年內土地市價或收益價格。
 2. 公告地價：分區調查最近一年之土地買賣價格或收益價格。
- (二) 地價調查方式不同：
 1. 標準地價：抽查。
 2. 公告地價：分區調查。
- (三) 劃分地價之方法不同：
 1. 標準地價：劃分地價等級。
 2. 公告地價：劃分地價區段。
- (四) 區段地價之估計不同：
 1. 標準地價：劃分地價等級。
 2. 公告地價：劃分地價區段。
- (五) 公布內容不同：
 1. 標準地價：每地價等級之平均地價，由該管直轄市或縣（市）地政機關報請該管直轄市或縣（市）政府公布為標準地價。（土§152）
 2. 公告地價：係以估計之區段地價計算宗地單位地價公告。
- (六) 提出異議之規定：
 1. 標準地價：土地所有權人對於標準地價認為規定不當時，如有該區內同等級土地所有權人過半數之同意，得於標準地價公布後三十日內，向該管直轄市或縣（市）政府提出異議。（土§154）
 2. 公告地價：無異議處理之規定。
- (七) 評定地價時機不同：
 1. 標準地價：地價查定過程並無評議機制，如地主異議，政府接



受異議，應即提交標準地價評議委員會評議之。

2.公告地價：提交地價評議委員會評議後方可公告。

〔進階二〕

法定地價與申報地價之比較：

一、法定地價之意義（規定於土地法）：

（一）係指土地所有權人聲請登記所有權時依法申報之地價。

（二）土地所有權人申報地價時，僅得為標準地價百分之二十以內之增減，其不同時申報地價者，以標準地價為法定地價。法定地價之作用為作為課徵地價稅之依據。

二、申報地價之意義（規定於平均地權條例）：公告期間未申報地價者，以公告地價80%為其申報地價。土地所有權人於公告期間申報地價者，其申報地價超過公告地價120%時，以公告地價120%為其申報地價，申報地價未滿公告地價80%時，得照價收買或以公告地價80%為其申報地價。（平權§16）

三、相異點：

（一）申報時機不同：

- 1.法定地價：土地所有權人聲請登記所有權時，應同時申報地價，但僅得為標準地價百分二十以內之增減。（土§156）
- 2.公告地價：舉辦規定地價或重新規定地價時，土地所有權人應於公告期間內自行申報地價。

（二）未申報之處理：

- 1.法定地價：土地所有權人聲請登記而不同時申報地價者，以標準地價為法定地價。（土§158）
- 2.公告地價：公告期間未申報地價者，以公告地價80%為其申報地價。

（三）低報地價之處理：

- 1.法定地價：土地所有權人認為標準地價過高，不能依前條（土地所有權人聲請登記所有權時，應同時申報地價，但僅得為標準地價百分二十以內之增減。）為申報時，得聲請該管直轄市或縣（市）政府照標準地價收買其土地。（土§157）
- 2.公告地價：申報地價未滿公告地價80%時，得照價收買或以公告地價80%為其申報地價。（平權§16）



(四) 高報地價之處理：

1. 法定地價：無。
2. 公告地價：其申報地價超過公告地價120%時，以公告地價120%為其申報地價。(平權 § 16)

(五) 照價收買之相關規定：

1. 法定地價：土地所有權人認為標準地價過高，不能依前條（土地所有權人聲請登記所有權時，應同時申報地價，但僅得為標準地價百分二十以內之增減。）為申報時，得聲請該管直轄市或縣（市）政府照標準地價收買其土地。（土 § 157）
2. 公告地價：申報地價未滿公告地價80%時，得照價收買或以公告地價80%為其申報地價。（平權 § 16）

——(一)定要會的題目——

一、試述規定地價及重新規定地價之意義及程序。

▶▶【解析】

(一) 規定地價意義：

1. 平均地權條例施行區域內未規定地價之土地，應即全面舉辦規定地價。但偏遠地區及未登記之土地得由省（市）政府劃定範圍，報經內政部檢定後分期辦理。
2. 規定地價後，每三年重新規定地價一次；但必要時得延長之。重新規定地價者亦同。

(二) 規定地價之程序：

1. 土地法規定：

- (1) 直轄市或縣（市）地政機關辦理地價申報之程序如下：

- 甲、查定標準地價。
- 乙、業主申報。
- 丙、編造地價冊。（土 § 149）

- (2) 地價調查，應抽查最近二年內土地市價或收益價格，以為查定標準地價之依據，其抽查宗數，得視地目繁簡、地價差異為之。（土 § 150）

2. 平均地權條例規定：直轄市或縣（市）主管機關辦理規定地價或重新規定地價之程序如下：

- (1) 分區調查最近一年之土地買賣價格或收益價格。
- (2) 依據調查結果，劃分地價區段並估計區段地價後，提交地價評議委員會評議。
- (3) 計算宗地單位地價。



(4)公告及申報地價，其期限為三十日。

(5)編造地價冊及總歸戶冊。(平權 § 15)

二、試述申報地價之規定。

▶▶【解析】

(一)申報地價者，以公告地價80%為其申報地價。

(二)土地所有權人於公告期間申報地價者，其申報地價超過公告地價120%時，以公告地價120%為其申報地價。

(三)申報地價未滿公告地價80%時，得照價收買或以公告地價80%為其申報地價。

三、公告地價與公告土地現值有何主要不同點？就其查估、審議、公告時間、目地用途及申報限制等項分別予以比較。

▶▶【解析】

(一)查估：

1.公告地價：係為課徵地價稅，查估各宗土地之地價，所公佈之地價。

2.公告土地現值：係為課徵土地增值稅，調查其地價動態，繪製地價區段圖，估計區段地價後，提經地價評價委員會評定，據以編製土地現值表作為土地移轉及設定典權時申報土地移轉現值之參考。

(二)審議：

1.公告地價：公告期間未申報地價者，以公告地價80%為其申報地價。

土地所有權人於公告期間申報地價者，其申報地價超過公告地價120%時，以公告地價120%為其申報地價。

2.公告土地現值：土地所有權移轉或設定典權，其申報移轉現值之審核標準，依下列規定：

(1)申報人於訂定契約之日起三十日內申報者，以訂約日當期之公告土地現值為準。

(2)申報人逾訂定契約之日起三十日始申報者，以受理申報機關收件日當期之公告土地現值為準。

(3)遺贈之土地，以遺贈人死亡日當期之公告土地現值為準。

(4)依法院判決移轉登記者，以申報人向法院起訴日當期之公告土地現值為準。

(5)經法院拍賣之土地，以拍定日當期之公告土地現值為準。但拍定價額低於公告土地現值者，以拍定價額為準；拍定價額如已先將設定抵押金額及其他債務予以扣除者，應以併同計算之金額為準。

(6)經政府核定照價收買或協議購買之土地，以政府收買日或購買日當期之公告土地現值為準。但政府給付之地價低於收買日或購買日當期之公告土地現值者，以政府給付之地價為準。

前項第1款至第4款申報人申報之移轉現值，經審核低於公告土地現值者，得由主管機關照其自行申報之移轉現值收買或照公告土地現值徵收土地增值稅。前項第1款至第3款之申報移轉現值，經審核超過公告土地現值者，應以其自行申報之移轉現值為準，徵收土地增值稅。

(平權 § 47-1)



(三) 公告：

- 1.公告地價：規定地價後，每三年重新規定地價一次；但必要時得延長之。重新規定地價者亦同。
- 2.公告土地現值：每年一月一日公告。

(四) 目的用途：

- 1.公告地價：係為課徵地價稅。
- 2.公告土地現值：係為課徵土地增值稅。

(五) 申報限制：

- 1.公告地價：公告期間未申報地價者，以公告地價80%為其申報地價。土地所有權人於公告期間申報地價者，其申報地價超過公告地價120%時，以公告地價120%為其申報地價，申報地價未滿公告地價80%時，得照價收買或以公告地價80%為其申報地價。（平權 § 16）
- 2.公告土地現值：
 - (1)土地所有權移轉或設定典權時，申報人申報之移轉現值，經審核低於公告土地現值者，得由主管機關照其自行申報之移轉現值收買或照公告土地現值徵收土地增值稅。
 - (2)申報移轉現值，經審核超過公告土地現值者，應以其自行申報之移轉現值為準，徵收土地增值稅。（平權 § 47-1）

四、土地所有權移轉或設定典權，如何辦理移轉現值申報？其申報移轉現值之審核標準為何？試依平均地權條例規定說明之。

►►【解析】

- (一) 移轉現值之申報：土地所有權移轉或設定典權時，權利人與義務人應於訂定契約之日起三十日內，檢同契約及有關文件，共同申請土地所有權移轉或設定典權登記，並共同申報其土地移轉現值。但依規定得由權利人單獨申請登記者，權利人得單獨申報其移轉現值。
 - (二) 土地所有權移轉或設定典權，其申報移轉現值之審核標準，依下列規定：
 - 1.申報人於訂定契約之日起三十日內申報者，以訂約日當期之公告土地現值為準。
 - 2.申報人逾訂定契約之日起三十日始申報者，以受理申報機關收件日當期之公告土地現值為準。
 - 3.遺贈之土地，以遺贈人死亡日當期之公告土地現值為準。
 - 4.依法院判決移轉登記者，以申報人向法院起訴日當期之公告土地現值為準。
 - 5.經法院拍賣之土地，以拍定日當期之公告土地現值為準。但拍定價額低於公告土地現值者，以拍定價額為準；拍定價額如已先將設定抵押金額及其他債務予以扣除者，應以併同計算之金額為準。
 - 6.經政府核定照價收買或協議購買之土地，以政府收買日或購買日當期之公告土地現值為準。但政府給付之地價低於收買日或購買日當期之公告土地現值者，以政府給付之地價為準。
- 前項第1款至第4款申報人申報之移轉現值，經審核低於公告土地現值者，得由主管機關照其自行申報之移轉現值收買或照公告土地現值徵收



土地增值稅。前項第1款至第3款之申報移轉現值，經審核超過公告土地現值者，應以其自行申報之移轉現值為準，徵收土地增值稅。（平權 § 47-1）