

平均地權條例部分條文修正草案總說明

平均地權條例(以下簡稱本條例)於四十三年八月二十六日制定公布，迄今歷經二十二次修正。最近一次係於一百零八年七月三十一日修正公布，一百零九年七月一日施行。茲為強化地價評議委員會(以下簡稱地評會)功能、自有土地交付信託委託人於信託關係存續中發生死亡之土地增值稅計課合理性及公平性、配合土地徵收改採市價補償修正相關條文文字等情事，爰擬具本條例部分條文修正草案，其修正要點如下：

- 一、修正地評會委員組成，規範專家學者條件、機關代表及性別比例，以提升地評會評議功能之專業性、客觀性，並落實利益迴避原則，使評議結果更具公信力。(修正條文第四條)
- 二、土地徵收之補償價額已自一百零一年起由公告土地現值改為市價，爰刪除以公告土地現值補償之相關文字及區段徵收補償地價依據。(修正條文第十條、第四十六條及第五十四條)
- 三、配合土地稅法第三十一條之一規定，增訂委託人以自有土地交付信託，並享有全部信託利益者，於信託關係存續中發生死亡時之土地增值稅比照繼承土地之課稅規定，以保障納稅義務人權益及維護租稅公平合理。(修正條文第三十八條之一)
- 四、考量依第四條修正條文，須配合修正現行地價及標準地價評議委員會組織規程，爰增訂本次修正條文施行日期另定之規定。(修正條文第八十七條)

平均地權條例部分條文修正草案條文對照表

修 正 條 文	現 行 條 文	說 明
<p>第四條 本條例所定地價評議委員會，由直轄市或縣（市）政府組織之；其組織及運作辦法，由中央主管機關定之。 <u>前項委員會委員，由地政、不動產估價、法律、工程與都市計畫領域專家學者及相關機關代表組成，其中相關機關代表，不得超過委員總數二分之一；任一性別委員，不得少於委員總數三分之一。</u></p>	<p>第四條 本條例所定地價評議委員會，由直轄市或縣（市）政府組織之，<u>並應由地方民意代表及其他公正人士參加；其組織規程，由內政部定之。</u></p>	<p>一、修正第一項，因於地方制度法訂定後，修法趨勢多朝向刪除民意代表參與各類委員會之方向，目前民意代表參與行政機關任務編組委員會已屬少數，故考量民意代表本已具有對地方政府行政監督之職權，爰予以刪除。另考量各委員均須基於公正、客觀立場參與評議，「地方公正人士」難以定義，且以地域經營為主，而地價評議委員會職掌係評定全縣市地價，其委員倘由地域性之地方公正人士出任，恐有代表性不足、地緣關係介入疑慮，影響區域間地價均衡性，爰予以刪除。另基於現行地價及標準地價評議委員會組織規程內容涉及委員會相關運作規範以及第二條已明定主管機關在中央為內政部，爰修正後段之授權規範為「其組織及運作辦法，由中央主管機關定之。」以臻完備。</p> <p>二、增訂第二項，地價評議係屬地方政府權責，依地價評議委員會任務屬性，訂定委員組成。因考量地價評議委員會任務眾</p>

		<p>多且涉民眾財產權益，需強化地政、不動產估價、法律、工程、都市計畫領域面向之專業對地價評議委員會之指導功能，爰修正委員組成，並對專家學者條件、地方政府機關代表及性別比例予以規範。</p>
<p>第十條 (刪除)</p>	<p>第十條 本條例實施地區內之土地，政府於依法徵收時，應按照徵收當期之公告土地現值，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公告土地現值，補償其地價，其地上建築改良物，應參照重建價格補償。</p>	<p>一、<u>本條刪除。</u> 二、土地徵收補償均應依土地徵收條例規定辦理，本條已無訂定必要，爰予以刪除。</p>
<p>第三十八條之一 依第三十五條之三規定不課徵土地增值稅之土地，於所有權移轉、設定典權或依信託法第三十五條第一項規定移轉為受託人自有土地時，以該土地不課徵土地增值稅前之原規定地價或最近一次經核定之移轉現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。但屬第四十二條第二項但書規定情形者，其原地價之認定，依其規定。</p> <p>因遺囑成立之信託，於成立時以土地為信託財產者，該土地有前項應課徵土地增值稅之情形時，其原地價指遺囑人死亡日當期之公告</p>	<p>第三十八條之一 依第三十五條之三規定不課徵土地增值稅之土地，於所有權移轉、設定典權或依信託法第三十五條第一項規定移轉為受託人自有土地時，以該土地不課徵土地增值稅前之原規定地價或最近一次經核定之移轉現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。但屬第四十二條第二項但書規定情形者，其原地價之認定，依其規定。</p> <p>因遺囑成立之信託，於成立時以土地為信託財產者，該土地有前項應課徵土地增值稅之情形時，其原地價指遺囑人死亡日當期之公告</p>	<p>一、配合土地稅法第三十一條之一修正本條。 二、第一項及第二項未修正。 三、現行因繼承取得之土地再行移轉者，其核計土地增值稅之前次移轉現值，該土地於繼承時納入遺產課徵遺產稅，為避免重複課稅，爰第三十八條第二項規定其繼承人再移轉該土地時，計算土地增值稅之前次移轉現值，以繼承開始時之公告土地現值為準。茲舉例說明，甲君九十八年取得土地，原地價為新臺幣(下同)一千萬元，甲</p>

<p>土地現值。</p> <p><u>以自有土地交付信託，且信託契約明定受益人為委託人並享有全部信託利益，受益人於信託關係存續中死亡者，該土地有第一項應課徵土地增值稅之情形時，其原地價指受益人死亡日當期之公告土地現值。</u></p> <p><u>前項委託人藉信託契約，不當為他人或自己規避或減少納稅義務者，不適用該項規定。</u></p> <p><u>第一項土地，於計課土地增值稅時，委託人或受託人於信託前或信託關係存續中，有支付第三十六條第二項改良土地之改良費用或同條第三項增繳之地價稅者，準用該條之減除或抵繳規定；第二項及第三項土地，遺囑人或受益人死亡後，受託人有支付前開費用及地價稅者，亦準用之。</u></p>	<p>土地現值。</p> <p>前二項土地，於計課土地增值稅時，委託人或受託人於信託前或信託關係存續中，有支付第三十六條第二項改良土地之改良費用或同條第三項增繳之地價稅者，準用該條之減除或抵繳規定。</p>	<p>君一百零一年死亡，公告土地現值為三千萬元，由繼承人乙君繼承，繼承人一百零四年出售該土地，出售日公告土地現值為四千萬元。該土地繼承應課徵之遺產稅為一百十九萬九千元 [(土地價值30,000,000元-免稅額12,000,000元-配偶扣除額4,450,000元-直系血親卑親屬扣除額(1人)450,000元-喪葬費扣除額1,110,000元) × 10%=1,199,000元]；嗣繼承人取得該土地後再移轉，其土地增值稅額為一百七十一萬元 [(申報現值40,000,000元-前次移轉現值30,000,000元-土地改良費1,000,000元) × 20%-增繳地價稅90,000元 =1,710,000元]；課徵遺產稅及土地增值稅稅額合計為二百九十萬九千元。惟甲君如將該土地交付自益信託，且享有全部信託利益，其於信託關係存續中死亡，依現行規定，該土地移轉再計課土地增值稅時，其前次移轉現值以委託人取得信託土地之原地價為準。茲就前例說明，依現行規定該</p>
--	---	---

		<p>信託利益應課徵遺產稅為一百十九萬九千元[(信託利益30,000,000元-免稅額12,000,000元-配偶扣除額4,450,000元-直系血親卑親屬扣除額(1人)450,000元-喪葬費扣除額1,110,000元) × 10%=1,199,000元];嗣繼承人乙君再移轉該土地,其土地增值稅額為八百十七萬元[(申報移轉現值40,000,000元-前次移轉現值10,000,000元-土地改良費1,000,000元) × 40%-10,000,000元 × 30%-增繳地價稅430,000元=8,170,000元];課徵遺產稅及土地增值稅稅額合計九百三十六萬九千元,與前例相較,差異懸殊。考量土地所有權人以自有土地交付信託,且享有全部信託利益者,其信託利益(含本金及孳息)仍全部歸屬原土地所有權人,該土地於交付信託後,原土地所有權人所享有之該土地權益實質上未變動,不因信託成立而有不同,惟原土地所有權人於信託關係存續中死亡,其信託利益之權利未</p>
--	--	---

		<p>領受部分即納入遺產稅課徵範圍，卻無法比照繼承土地，以受益人死亡日當期之公告土地現值為原地價，稅負反較無交付信託之繼承土地為重，基於租稅合理及公平，爰比照繼承土地課稅規定，增訂第三項規定，明定是類自益信託之土地，受益人於信託關係存續中死亡者，該土地有應課徵土地增值稅之情形時，其原地價指受益人死亡日當期之公告土地現值。又他益信託及非以自有土地交付之自益信託，基於受益人從未取得信託土地之土地所有權，僅有信託財產之受益權，與自益信託之受益人(同委託人)於信託前已持有該信託土地之所有權情形有別，尚無比照適用繼承土地之規定。</p> <p>四、 又為避免所有權人利用信託契約不當為他人或自己規避或減少納稅義務，爰增訂第四項，明定此類情形無第三項規定之適用。</p> <p>五、 第三項移列為第五項。另第二項土地再移轉核計土地增值稅時，其前次移轉現值指遺囑人死亡日當期之公告土地現</p>
--	--	---

		<p>值，即該土地漲價總數額之計算，係以該土地經核定之申報移轉現值減除遺囑人死亡日當期之公告土地現值，基於計算基礎之一致，如有支付第三十六條第二項改良土地之改良費用或同條第三項增繳之地價稅者，應以遺囑人死亡後，有支付前開費用及地價稅者為限，爰予修正。同理，第三項土地漲價總數額之計算，亦應以受益人死亡後，有支付前開費用及地價稅者為限，爰於本項後段一併規範。</p>
<p>第四十六條 直轄市或縣（市）政府對於轄區內之土地，應經常調查其地價動態，繪製地價區段圖並估計區段地價後，提經地價評議委員會評定，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及主管機關審核土地移轉現值之依據。</p>	<p>第四十六條 直轄市或縣（市）政府對於轄區內之土地，應經常調查其地價動態，繪製地價區段圖並估計區段地價後，提經地價評議委員會評定，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土地地價之依據。</p>	<p>土地徵收補償均應依土地徵收條例規定辦理，自一百零一年土地徵收條例修正後，土地徵收補償價額已改採市價補償，公告土地現值已非土地徵收補償地價之依據，故修正本條。</p>
<p>第五十四條 各級主管機關依本條例規定施行區段徵收時，應依<u>土地徵收條例第三十條</u>規定補償其地價；如經土地所有權人之申請，得以徵收後可供建築之土地折算抵付。抵價地總面積，以徵收總面積百分之</p>	<p>第五十四條 各級主管機關依本條例規定施行區段徵收時，應依本條例第十條規定補償其地價；如經土地所有權人之申請，得以徵收後可供建築之土地折算抵付。抵價地總面積，以徵收總面積百分之五十為原</p>	<p>一、土地徵收補償均應依土地徵收條例規定辦理，自一百零一年土地徵收條例修正後，土地徵收補償價額已改採市價補償，公告土地現值已非土地徵收補償地價之依據，現行第十條配合土地</p>

<p>五十為原則；其因情形特殊，經上級主管機關核准者，不在此限。但不得少於百分之四十。</p> <p>被徵收土地所有權人，應領回抵價地之面積，由徵收機關按其應領補償地價與區段徵收補償地價總額之比例計算其應領之權利價值，並以該抵價地之單位地價折算之。</p> <p>依前項規定領回面積不足最小建築單位面積者，應於規定期間內提出申請合併，未於規定期間內申請者，徵收機關應於規定期間屆滿之日起三十日內，按原徵收補償地價發給現金補償。</p>	<p>則；其因情形特殊，經上級主管機關核准者，不在此限。但不得少於百分之四十。</p> <p>被徵收土地所有權人，應領回抵價地之面積，由徵收機關按其應領補償地價與區段徵收補償地價總額之比例計算其應領之權利價值，並以該抵價地之單位地價折算之。</p> <p>依前項規定領回面積不足最小建築單位面積者，應於規定期間內提出申請合併，未於規定期間內申請者，徵收機關應於規定期間屆滿之日起三十日內，按原徵收補償地價發給現金補償。</p>	<p>徵收條例修正須予以刪除，故第一項引用第十條部分配合修正。</p> <p>二、第二項及第三項未修正。</p>
<p>第八十七條 本條例自公布日施行。但中華民國九十年六月二十日修正公布之第十九條之一、第三十五條之三、第三十七條之一及第三十八條之一、九十一年五月二十九日修正公布之第四十六條、一百年十二月三十日修正公布之第四十七條及第八十一條之二、一百零八年七月一日修正之條文、<u>一百零九年〇〇月〇〇日修正之第四條</u>，其施行日期，由行政院定之。</p>	<p>第八十七條 本條例自公布日施行。但中華民國九十年六月二十日修正公布之第十九條之一、第三十五條之三、第三十七條之一及第三十八條之一、九十一年五月二十九日修正公布之第四十六條、一百年十二月三十日修正公布之第四十七條及第八十一條之二、一百零八年七月一日修正之條文，其施行日期，由行政院定之。</p>	<p>考量依第四條修正條文，須配合修正現行地價及標準地價評議委員會組織規程，以利地方政府遴聘委員，爰增訂該條文施行日期由行政院另定。</p>