

法規名稱：平均地權條例

修正日期：民國 110 年 01 月 27 日

第一章 總則

第 1 條

平均地權之實施，依本條例之規定；本條例未規定者，適用土地法及其他有關法律之規定。

第 2 條

本條例所稱主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。其有關土地債券之發行事項，中央主管機關為財政部。

第 3 條

本條例用辭之定義如左：

- 一、都市土地：指依法發布都市計畫範圍內之土地。
- 二、非都市土地：指都市土地以外之土地。
- 三、農業用地：指非都市土地或都市土地農業區、保護區範圍內土地，依法供左列使用者：
 - （一）供農作、森林、養殖、畜牧及保育使用者。
 - （二）供與農業經營不可分離之農舍、畜禽舍、倉儲設備、曬場、集貨場、農路、灌溉、排水及其他農用之土地。
 - （三）農民團體與合作農場所有直接供農業使用之倉庫、冷凍（藏）庫、農機中心、蠶種製造（繁殖）場、集貨場、檢驗場等用地。
- 四、工業用地：指依法核定之工業區土地及政府核准工業或工廠使用之土地。
- 五、礦業用地：指供礦業實際使用地面之土地。
- 六、自用住宅用地：指土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，且無出租或供營業用之住宅用地。
- 七、空地：指已完成道路、排水及電力設施，於有自來水地區並已完成自來水系統，而仍未依法建築使用；或雖建築使用，而其建築改良物價值不及所占基地申報地價百分之十，且經直轄市或縣（市）政府認定應予增建、改建或重建之私有及公有非公用建築用地。

第 4 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，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。

第 5 條

- 1 依本條例照價收買或區段徵收土地所需之資金，得由中央或直轄市主管機關發行土地債券。
- 2 土地債券之發行，另以法律定之。

第 6 條

（刪除）

第 7 條

政府依法照價收買、區段徵收或因土地重劃而取得之土地，得隨時公開出售，不受土地

法第二十五條之限制。

第 8 條

(刪除)

第 9 條

(刪除)

第 10 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。

第 11 條

- 1 依法徵收或照價收買之土地為出租耕地時，除由政府補償承租人為改良土地所支付之費用，及尚未收穫之農作改良物外，並應由土地所有權人，以所得之補償地價，扣除土地增值稅後餘額之三分之一，補償耕地承租人。
- 2 前項補償承租人之地價，應由主管機關於發放補償或依法提存時，代為扣交。
- 3 公有出租耕地依法撥用時，準用前二項之規定，補償承租人；所需經費，由原管理機關負擔。但為無償撥用者，補償費用，由需地機關負擔。

第 12 條

本條例施行區域內地籍總歸戶內容、作業程序、查詢、資料提供範圍與對象及收費等事項之辦法，由中央主管機關擬訂，報請行政院核定。

第二章 規定地價

第 13 條

本條例施行區域內，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，得由直轄市或縣（市）主管機關劃定範圍，報經中央主管機關核定後，分期辦理。

第 14 條

規定地價後，每二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。

第 15 條

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。

第 16 條

舉辦規定地價或重新規定地價時，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價百分之八十為其申報地價。土地所有權人於公告期間申報地價者，其申報之地價超過公告地價百分之一百二十時，以公告地價百分之一百二十為其申報地價；申報之地價未滿公告地價百分之八十時，得照價收買或以公告地價百分之八十為其申報地價。

第三章 照價徵稅

第 17 條

- 1 已規定地價之土地，應按申報地價，依法徵收地價稅。
- 2 應納地價稅額因公告地價調整致納稅義務人繳納困難者，得於規定繳納期間內，向稅捐稽徵機關申請延期或分期繳納，延期繳納期間不得逾六個月，分期繳納期間不得逾一年。
- 3 前項延期或分期繳納辦法，直轄市及縣（市）政府得依社會經濟情況及實際需要定之。

第 18 條

地價稅採累進稅率，以各該直轄市或縣（市）土地七公畝之平均地價，為累進起點地價。但不包括工業用地、礦業用地、農業用地及免稅土地在內。

第 19 條

地價稅基本稅率為千分之十。土地所有權人之地價總額未超過土地所在地直轄市或縣（市）累進起點地價者，其地價稅按基本稅率徵收；超過累進起點地價者，依左列規定累進課徵：

- 一、超過累進起點地價未達五倍者，就其超過部分課徵千分之十五。
- 二、超過累進起點地價五倍至十倍者，就其超過部分課徵千分之二十五。
- 三、超過累進起點地價十倍至十五倍者，就其超過部分課徵千分之三十五。
- 四、超過累進起點地價十五倍至二十倍者，就其超過部分課徵千分之四十五。
- 五、超過累進起點地價二十倍以上者，就其超過部分課徵千分之五十五。

第 19-1 條

- 1 土地為信託財產者，於信託關係存續中，以受託人為地價稅或田賦之納稅義務人。
- 2 前項土地應與委託人在同一直轄市或縣（市）轄區內所有之土地合併計算地價總額，依前條規定稅率課徵地價稅，分別就各該土地地價占地價總額之比例，計算其應納之地價稅。但信託利益之受益人為非委託人且符合左列各款規定者，前項土地應與受益人在同一直轄市或縣（市）轄區內所有之土地合併計算地價總額：
 - 一、受益人已確定並享有全部信託利益者。
 - 二、委託人未保留變更受益人之權利者。

第 20 條

- 1 合於左列規定之自用住宅用地，其地價稅按千分之三計徵：
 - 一、都市土地面積未超過三公畝部分。
 - 二、非都市土地面積未超過七公畝部分。
- 2 政府興建之國民住宅，自動工興建或取得土地所有權之日起，其用地之地價稅，適用前項稅率計徵。
- 3 土地所有權人與其配偶及未成年之受扶養親屬，適用第一項自用住宅用地稅率繳納地價稅者，以一處為限。
- 4 自中華民國七十九年一月一日起，第一項之稅率按千分之二計徵。

第 21 條

- 1 供左列事業直接使用之土地，按千分之十計徵地價稅。但未按目的事業主管機關核定規劃使用者，不適用之：
 - 一、工業用地、礦業用地。
 - 二、私立公園、動物園、體育場所用地。
 - 三、寺廟、教堂用地、政府指定之名勝古蹟用地。
 - 四、依都市計畫法規定設置之加油站及供公眾使用之停車場用地。
 - 五、其他經行政院核定之土地。
- 2 在依法劃定之工業區或工業用地公告前，已在非工業區或工業用地設立之工廠，經政府核准有案者，其直接供工廠使用之土地，準用前項規定。
- 3 第一項各款土地之地價稅，符合第二十五條減免規定者，依該條減免之。

第 22 條

- 1 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、公共設施尙未完竣前，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 前項第二款及第三款，以自耕農地及依耕地三七五減租條例出租之耕地為限。
- 3 農民團體與合作農場所有直接供農業使用之倉庫、冷凍（藏）庫、農機中心、蠶種製造（繁殖）場、集貨場、檢驗場、水稻育苗中心等用地，仍徵收田賦。

第 23 條

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二十條之規定外，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。

第 24 條

公有土地按基本稅率徵收地價稅或田賦。但公有土地供公共使用者，免徵地價稅或田賦。

第 25 條

供國防、政府機關、公共設施、騎樓走廊、研究機構、教育、交通、水利、給水、鹽業、宗教、醫療、衛生、公私墓、慈善或公益事業等所使用之土地，及重劃、墾荒、改良土地者，其地價稅或田賦得予適當之減免；減免標準與程序，由行政院定之。

第 26 條

- 1 直轄市或縣（市）政府對於私有空地，得視建設發展情形，分別劃定區域，限期建築、增建、改建或重建；逾期未建築、增建、改建或重建者，按該宗土地應納地價稅基本稅額加徵二倍至五倍之空地稅或照價收買。
- 2 經依前項規定限期建築、增建、改建或重建之土地，其新建之改良物價值不及所占基地申報地價百分之五十者，直轄市或縣（市）政府不予核發建築執照。

第 26-1 條

- 1 農業用地閒置不用，經直轄市或縣（市）政府報經內政部核准通知限期使用或命其委託經營，逾期仍未使用或委託經營者，按應納田賦加徵一倍至三倍之荒地稅；經加徵荒地稅滿三年，仍不使用者，得照價收買。但有左列情形之一者不在此限：
 - 一、因農業生產或政策之必要而休閒者。
 - 二、因地區性生產不經濟而休耕者。
 - 三、因公害污染不能耕作者。
 - 四、因灌溉、排水設施損壞不能耕作者。
 - 五、因不可抗力不能耕作者。
- 2 前項規定之實施辦法，由中央主管機關會同農業主管機關定之。

第四章 照價收買

第 27 條

（刪除）

第 28 條

依第十六條、第二十六條、第二十六條之一、第四十七條之一、第七十二條、第七十六條照價收買土地之程序如左：

- 一、直轄市或縣（市）政府應將報准照價收買之土地先行公告，並以書面通知土地所有權人及土地移轉之權利人或他項權利人。
- 二、受通知人應於通知送達之次日起五十日內，繳交土地所有權狀、土地他項權利證明書及有關證件；逾期不繳交者，宣告其書狀、證件無效。
- 三、直轄市或縣（市）政府對繳交之書狀、證件審核無訛，或依前款規定宣告其書狀、證件無效後，應於三十日內給付地價及他項權利補償費；逾期不領取者，依法提存。

第 29 條

- 1 依第十六條實施照價收買之土地，其公告及通知，應於申報地價後開徵當年期地價稅之前辦理完竣。
- 2 依第二十六條、第七十二條規定得照價收買之土地，自限期屆滿之次日起，當地主管建築機關應停止受理申請建築執照。

第 30 條

照價收買之土地，其所有權人應於受領地價完竣或其地價經依法提存之次日起六十日內，將其土地交付該管直轄市或縣（市）政府；逾期不交付者，必要時主管機關得移送法院裁定後強制執行。

第 31 條

照價收買土地之地價，依左列規定計算之：

- 一、依第十六條規定收買者，以其申報地價為準。
- 二、依第四十七條之一規定收買者，以其申報土地移轉現值為準。
- 三、依第二十六條、第二十六條之一、第七十二條、第七十六條規定收買者，以收買當期之公告土地現值為準。

第 32 條

照價收買之土地，如土地所有權人有改良土地情事，其改良土地之費用及已繳納之工程受益費，經該管主管機關驗證登記者，應併入地價內計算之。

第 33 條

- 1 照價收買之土地，地上如有農作改良物，應予補償。
- 2 前項農作改良物價額之估定，如其孳息成熟時間在收買後一年以內者，應按其成熟時之孳息估定之；其在一年以上者，應依其種植、培育費用，並參酌現值估定之。
- 3 依法徵收之土地，準用前二項之規定。

第 34 條

- 1 照價收買之土地，地上建築改良物同屬土地所有權人所有者，應一併收買。但不屬土地所有權人所有者，不在此限。
- 2 前項改良物之價額，由直轄市或縣（市）政府查估後，提交地價評議委員會評定之。

第五章 漲價歸公

第 35 條

為實施漲價歸公，土地所有權人於申報地價後之土地自然漲價，應依第三十六條規定徵收土地增值稅。但政府出售或依法贈與之公有土地，及接受捐贈之私有土地，免徵土地增值稅。

第 35-1 條

私人捐贈供興辦社會福利事業使用之土地，免徵土地增值稅。但以符合左列各款規定者為限：

- 一、受贈人為財團法人。
- 二、法人章程載明法人解散時，其賸餘財產歸屬當地地方政府所有。
- 三、捐贈人未以任何方式取得所捐贈土地之利益。

第 35-2 條

配偶相互贈與之土地，不課徵土地增值稅。但於再移轉第三人時，以該土地第一次贈與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。

第 35-3 條

土地為信託財產者，於左列各款信託關係人間移轉所有權，不課徵土地增值稅：

- 一、因信託行為成立，委託人與受託人間。
- 二、信託關係存續中受託人變更時，原受託人與新受託人間。
- 三、信託契約明定信託財產之受益人為委託人者，信託關係消滅時，受託人與受益人間。
- 四、因遺囑成立之信託，於信託關係消滅時，受託人與受益人間。
- 五、因信託行為不成立、無效、解除或撤銷，委託人與受託人間。

第 36 條

- 1 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。
- 2 前項土地漲價總數額，應減去土地所有權人為改良土地已支付之全部費用。
- 3 土地所有權人辦理土地移轉繳納土地增值稅時，在其持有土地期間內，因重新規定地價增繳之地價稅，就其移轉土地部分，准予抵繳其應納之土地增值稅。但准予抵繳之總額，以不超過土地移轉時應繳增值稅總額百分之五為限。
- 4 前項增繳之地價稅抵繳辦法，由行政院定之。

第 37 條

土地增值稅，以原土地所有權人為納稅義務人。但土地所有權無償移轉者，以取得所有權人為納稅義務人。

第 37-1 條

- 1 受託人就受託土地，於信託關係存續中，有償移轉所有權、設定典權或依信託法第三十五條第一項規定轉為其自有土地時，以受託人為納稅義務人，課徵土地增值稅。
- 2 以土地為信託財產，受託人依信託本旨移轉信託土地與委託人以外之歸屬權利人時，以該歸屬權利人為納稅義務人，課徵土地增值稅。

第 38 條

- 1 土地所有權移轉，其移轉現值超過原規定地價或前次移轉時申報之現值，應就其超過總數額依第三十六條第二項之規定扣減後，徵收土地增值稅。
- 2 前項所稱原規定地價，係指中華民國五十三年規定之地價；其在中華民國五十三年以前已依土地法規定辦理規定地價及在中華民國五十三年以後舉辦規定地價之土地，均以其第一次規定之地價為原規定地價。所稱前次移轉時申報之現值，於因繼承取得之土地再行移轉者，係指繼承開始時該土地之公告土地現值。

第 38-1 條

- 1 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。

- 2 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土地現值。
- 3 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。

第 39 條

前條原規定地價或前次移轉時申報之現值，應按政府公告之物價指數調整後，再計算其土地漲價總數額。

第 40 條

- 1 土地增值稅之稅率，依下列規定：
 - 一、土地漲價總數額超過原規定地價或前次移轉時核計土地增值稅之現值數額未達百分之一百者，就其漲價總數額徵收增值稅百分之二十。
 - 二、土地漲價總數額超過原規定地價或前次移轉時核計土地增值稅之現值數額在百分之一百以上未達百分之二百者，除按前款規定辦理外，其超過部分徵收增值稅百分之三十。
 - 三、土地漲價總數額超過原規定地價或前次移轉時核計土地增值稅之現值數額在百分之二百以上者，除按前二款規定分別辦理外，其超過部分徵收增值稅百分之四十。
- 2 因修正前項稅率造成直轄市政府及縣（市）政府稅收之實質損失，於財政收支劃分法修正擴大中央統籌分配稅款規模之規定施行前，由中央政府補足之，並不受預算法第二十三條有關公債收入不得充經常支出之用之限制。
- 3 前項實質損失之計算，由財政部與直轄市政府及縣（市）政府協商之。
- 4 公告土地現值，不得低於一般正常交易價值之一定比例。
- 5 前項一定比例，由中央主管機關會同財政部與直轄市、縣（市）政府會商後定之。但應逐年接近一般正常交易價格。
- 6 持有土地年限超過二十年以上者，就其土地增值稅超過第一項最低稅率部分減徵百分之二十。
- 7 持有土地年限超過三十年以上者，就其土地增值稅超過第一項最低稅率部分減徵百分之三十。
- 8 持有土地年限超過四十年以上者，就其土地增值稅超過第一項最低稅率部分減徵百分之四十。

第 41 條

- 1 土地所有權人出售其自用住宅用地者，都市土地面積未超過三公畝部分或非都市土地面積未超過七公畝部分，其土地增值稅統就該部分之土地漲價總數額按百分之十徵收之；超過三公畝或七公畝者，其超過部分之土地漲價總數額，依前條規定之稅率徵收之。
- 2 前項土地於出售前一年內，曾供營業使用或出租者，不適用前項規定。
- 3 第一項規定於自用住宅之評定現值不及所占基地公告土地現值百分之十者，不適用之。但自用住宅建築工程完成滿一年以上者，不在此限。
- 4 土地所有權人，依第一項規定稅率繳納土地增值稅者，以一次為限。
- 5 土地所有權人適用前項規定後，再出售其自用住宅用地，符合下列各款規定者，不受前項一次之限制：
 - 一、出售都市土地面積未超過一·五公畝部分或非都市土地面積未超過三·五公畝部分。
 - 二、出售時土地所有權人與其配偶及未成年子女，無該自用住宅以外之房屋。
 - 三、出售前持有該土地六年以上。
 - 四、土地所有權人或其配偶、未成年子女於土地出售前，在該地設有戶籍且持有該自用住宅連續滿六年。

五、出售前五年內，無供營業使用或出租。

第 42 條

- 1 被徵收之土地，免徵其土地增值稅。
- 2 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。但經變更爲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爲原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。
- 3 依法得徵收之私有土地，土地所有權人自願按徵收補償地價售與需地機關者，準用第一項之規定。
- 4 經重劃之土地，於重劃後第一次移轉時，其土地增值稅減徵百分之四十。

第 42-1 條

- 1 區段徵收之土地，以現金補償其地價者，依前條第一項規定，免徵其土地增值稅。但依第五十四條第三項規定因領回抵價地不足最小建築單位面積而領取現金補償者，亦免徵土地增值稅。
- 2 區段徵收之土地，依第五十四條第一項、第二項規定以抵價地補償其地價者，免徵土地增值稅。但領回抵價地後第一次移轉時，應以原土地所有權人實際領回抵價地之地價爲原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅，並準用前條第四項之規定。

第 43 條

(刪除)

第 44 條

- 1 土地所有權人出售其自用住宅用地、自營工廠用地或自耕之農業用地，另行購買使用性質相同之土地者，依法退還其出售土地所繳之土地增值稅。
- 2 前項土地被徵收時，原土地所有權人於領取補償地價後，另行購買使用性質相同之土地者，依法退還徵收土地所繳之土地增值稅。

第 45 條

- 1 作農業使用之農業用地，移轉與自然人時，得申請不課徵土地增值稅。
- 2 前項不課徵土地增值稅之土地承受人於其具有土地所有權之期間內，曾經有關機關查獲該土地未作農業使用且未在有關機關所令期限內恢復作農業使用，或雖在有關機關所令期限內已恢復作農業使用而再有未作農業使用情事者，於再移轉時應課徵土地增值稅。
- 3 前項所定土地承受人有未作農業使用之情事，於配偶間相互贈與之情形，應合併計算。
- 4 作農業使用之農業用地，於本條例中華民國八十九年一月六日修正施行後第一次移轉，或依第一項規定取得不課徵土地增值稅之土地後再移轉，依法應課徵土地增值稅時，以該修正施行日當期之公告土地現值爲原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。
- 5 本條例中華民國八十九年一月六日修正施行後，曾經課徵土地增值稅之農業用地再移轉時，依法應課徵土地增值稅時，以該土地最近一次課徵土地增值稅時核定之申報移轉現值爲原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅，不適用前項規定。

第 46 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，作爲土地移轉及設定典權時，申報土地移轉現值之參考；並作爲主管機關審核土地移轉現值及補償徵收土地地價之依據。

第 47 條

- 1 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者，權利人得單獨申報其移轉現值。
- 2 權利人及義務人應於買賣案件申請所有權移轉登記時，檢附申報書共同向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊（以下簡稱申報登錄資訊）。
 - 3 前項申報登錄資訊，除涉及個人資料外，得提供查詢。
 - 4 已登錄之不動產交易價格資訊，在相關配套措施完全建立並完成立法後，始得為課稅依據。
 - 5 第二項申報登錄資訊類別、內容與第三項提供之內容、方式、收費費額及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。
 - 6 直轄市、縣（市）主管機關為查核申報登錄資訊，得向權利人、義務人、地政士或不動產經紀業要求查詢、取閱有關文件或提出說明；中央主管機關為查核疑有不實之申報登錄價格資訊，得向相關機關或金融機構查詢、取閱價格資訊有關文件。受查核者不得規避、妨礙或拒絕。
 - 7 前項查核，不得逾確保申報登錄資訊正確性目的之必要範圍。
 - 8 第二項受理及第六項查核申報登錄資訊，直轄市、縣（市）主管機關得委任所屬機關辦理。
 - 9 本條例中華民國一百零九年十二月三十日修正之條文施行前，以區段化、去識別化方式提供查詢之申報登錄資訊，於修正施行後，應依第三項規定重新提供查詢。

第 47-1 條

- 1 土地所有權移轉或設定典權，其申報移轉現值之審核標準，依左列規定：
 - 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。
- 2 前項第一款至第四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。前項第一款至第三款之申報移轉現值，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。

第 47-2 條

依法免徵土地增值稅之土地，主管稅捐機關應依左列規定核定其移轉現值並發給免稅證明，以憑辦理土地所有權移轉登記：

- 一、依第三十五條規定免徵土地增值稅之公有土地，以實際出售價額為準。但各級政府贈與或受贈之土地，以贈與契約訂約日當期之公告土地現值為準。
- 二、依第三十五條之一規定免徵土地增值稅之私有土地，以贈與契約訂約日當期之公告土地現值為準。
- 三、依第三十六條規定免徵土地增值稅之繼承土地，以繼承開始時當期之公告土地現值為準。
- 四、依第四十二條之一第二項規定免徵土地增值稅之抵價地，以區段徵收時實際領回抵價地之地價為準。

第 47-3 條

- 1 銷售預售屋者，應於銷售前將預售屋坐落基地、建案名稱、銷售地點、期間、戶（棟）數及預售屋買賣定型化契約，以書面報請預售屋坐落基地所在之直轄市、縣（市）主管機關備查。
- 2 銷售預售屋者，應於簽訂買賣契約書之日起三十日內，向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄資訊。但委託不動產經紀業代銷者，不在此限。
- 3 第一項備查，準用第四十七條第三項、第六項至第八項及第五項所定辦法之規定；其備查內容及方式之辦法，由中央主管機關定之。
- 4 第二項申報登錄資訊，準用第四十七條第三項、第四項、第六項至第八項及第五項所定辦法之規定。
- 5 銷售預售屋或委託不動產經紀業代銷者，向買受人收受定金或類似名目之金額，應以書面契據確立買賣標的物及價金等事項，並不得約定保留出售、保留簽訂買賣契約之權利或其他不利於買受人之事項。
- 6 前項書面契據，不得轉售予第三人。

第 48 條

（刪除）

第 49 條

（刪除）

第 50 條

土地所有權移轉，其應納之土地增值稅，納稅義務人未於規定期限內繳納者，得由取得所有權之人代為繳納。依第四十七條規定由權利人單獨申報土地移轉現值者，其應納之土地增值稅，應由權利人代為繳納。

第 51 條

依本條例施行漲價歸公之收入，以供育幼、養老、救災、濟貧、衛生、扶助身心障礙等公共福利事業、興辦社會住宅、徵收公共設施保留地、興辦公共設施、促進農業發展、農村建設、推展國民教育及實施平均地權之用。

第六章 土地使用

第 52 條

為促進土地合理使用，並謀經濟均衡發展，主管機關應依國家經濟政策、地方需要情形、土地所能提供使用之性質與區域計畫及都市計畫之規定，全面編定各種土地用途。

第 53 條

- 1 各級主管機關得就左列地區報經行政院核准後施行區段徵收：
 - 一、新設都市地區之全部或一部，實施開發建設者。
 - 二、舊都市地區為公共安全、公共衛生、公共交通之需要或促進土地之合理使用實施更新者。
 - 三、都市土地開發新社區者。
 - 四、農村社區為加強公共設施、改善公共衛生之需要、或配合農業發展之規劃實施更新或開發新社區者。
- 2 區段徵收地區選定後，徵收機關於通知其土地所有權人或使用人後，得進入該地區內為勘查或測量。其必須遷移或除去該土地上之障礙物時，應事先通知其所有權人或使用人；其所有權人或使用人因而遭受之損失，應予適當之補償。補償金額，由雙方協議之；協議不成，由當地直轄市或縣（市）政府函請上級政府予以核定。
- 3 區段徵收地區選定後，徵收機關得視實際需要報經上級主管機關核定後，分別或同時公告禁止左列事項：

- 一、土地移轉、分割、設定負擔。
 - 二、建築改良物之新建、增建、改建或重建及採取土石或變更地形。
- 4 前項禁止期間，以一年六個月為期。

第 54 條

- 1 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。
- 2 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。
- 3 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。

第 55 條

- 1 依本條例實施區段徵收之土地，原土地所有權人不願領取現金補償者，應於徵收公告期間內以書面申請發給抵價地。
- 2 領回抵價地者，由徵收機關於規劃分配後，囑託該管登記機關逕行辦理土地所有權登記並通知土地所有權人。

第 55-1 條

區段徵收之土地以抵價地抵付補償地價者，其原有租賃關係及他項權利準用市地重劃有關規定處理。

第 55-2 條

- 1 區段徵收範圍內之土地，經規劃整理後，其處理方式如左：
 - 一、抵價地發交原土地所有權人領回。
 - 二、道路、溝渠、公園、綠地、兒童遊樂場、廣場、停車場、體育場所、國民學校等公共設施用地無償登記為直轄市、縣（市）或鄉（鎮、市）有。
 - 三、前款以外之公共設施用地，得由主管機關依財務計畫需要，於徵收計畫書載明有償或無償撥供需地機關或讓售供公營事業機構使用。
 - 四、國民住宅用地、安置原住戶或經行政院專案核准所需土地讓售需地機關。
 - 五、其餘可供建築土地，得予標售、標租或設定地上權。
- 2 前項第二款以外之公共設施用地，如該事業得許民營者，其用地應依前項第五款之規定辦理。
- 3 依第一項第三款至第五款撥用或讓售地價及標售底價，以開發總費用為基準，按其土地之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施及預期發展等條件之優劣估定之。
- 4 依第一項第五款標租時，其期限不得逾九十九年。
- 5 第一項第五款土地之標售、標租及設定地上權辦法，由各級主管機關定之。

第 56 條

- 1 各級主管機關得就下列地區，報經上級主管機關核准後，辦理市地重劃：
 - 一、新設都市地區之全部或一部，實施開發建設者。
 - 二、舊都市地區為公共安全、公共衛生、公共交通或促進土地合理使用之需要者。
 - 三、都市土地開發新社區者。
 - 四、經中央主管機關指定限期辦理者。
- 2 依前項規定辦理市地重劃時，主管機關應擬具市地重劃計畫書，送經上級主管機關核定公告滿三十日後實施之。
- 3 在前項公告期間內，重劃地區私有土地所有權人半數以上，而其所有土地面積超過重劃

地區土地總面積半數者，表示反對時，主管機關應予調處，並參酌反對理由，修訂市地重劃計畫書，重行報請核定，並依其核定結果公告實施。

- 4 市地重劃地區之選定、公告禁止事項、計畫之擬訂、核定、公告通知、測量、調查、地價查估、計算負擔、分配設計、拆遷補償、工程施工、地籍整理、交接清償及財務結算等事項之實施辦法，由中央主管機關定之。

第 57 條

適當地區內之私有土地所有權人半數以上，而其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數者之同意，得申請該管直轄市或縣（市）政府核准後優先實施市地重劃。

第 58 條

- 1 為促進土地利用，擴大辦理市地重劃，得獎勵土地所有權人自行組織重劃會辦理之。其獎勵事項如左：
 - 一、給予低利之重劃貸款。
 - 二、免收或減收地籍整理規費及換發權利書狀費用。
 - 三、優先興建重劃區及其相關地區之公共設施。
 - 四、免徵或減徵地價稅與田賦。
 - 五、其他有助於市地重劃之推行事項。
- 2 前項重劃會組織、職權、重劃業務、獎勵措施等事項之辦法，由中央主管機關定之。
- 3 重劃會辦理市地重劃時，應由重劃區內私有土地所有權人半數以上，而其所有土地面積超過重劃區私有土地總面積半數以上者之同意，並經主管機關核准後實施之。

第 59 條

- 1 重劃地區選定後，直轄市或縣（市）政府，得視實際需要報經上級主管機關核定後，分別或同時公告禁止或限制左列事項：
 - 一、土地移轉、分割或設定負擔。
 - 二、建築改良物之新建、增建、改建或重建及採取土石或變更地形。
- 2 前項禁止或限制之期間，不得超過一年六個月。
- 3 第一項公告禁止或限制事項，無須徵詢土地及建築改良物所有權人之意見。

第 60 條

- 1 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。
- 2 重劃區內未列為前項共同負擔之其他公共設施用地，於土地交換分配時，應以該重劃地區之公有土地優先指配。
- 3 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。

第 60-1 條

- 1 重劃區內之土地扣除前條規定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。
- 2 依前項規定分配結果，實際分配之土地面積多於應分配之面積者，應繳納差額地價；實際分配面積少於應分配之面積者，應發給差額地價。
- 3 第二項應繳納之差額地價經限期繳納逾期未繳納者，得移送法院強制執行。

- 4 未繳納差額地價之土地，不得移轉。但因繼承而移轉者，不在此限。

第 60-2 條

- 1 主管機關於辦理重劃分配完畢後，應將分配結果公告三十日，並通知土地所有權人。
- 2 土地所有權人對於重劃之分配結果，得於公告期間內向主管機關以書面提出異議；未提出異議者，其分配結果於公告期滿時確定。
- 3 前項異議，由主管機關調處之；調處不成，應報請上級主管機關裁決之。

第 61 條

- 1 都市發展較緩地區辦理市地重劃時，得先將重劃土地之交換分合、測定界址及土地之分配、登記及交接工作，辦理完成。對於公共設施建設工程，得視都市之發展情形，另行辦理。
- 2 依前項規定實施重劃地區，公共設施興建前，公共設施保留地由當地直轄市或縣（市）政府管理。實施工程建設時，其工程費用，得依徵收工程受益費之規定辦理。重劃區內之土地所有權人，並得集資自行興辦各項工程建設。

第 62 條

市地重劃後，重行分配與原土地所有權人之土地，自分配結果確定之日起，視為其原有之土地。但對於行政上或判決上之處分，其效力與原有土地性質上不可分者，不適用之。

第 62-1 條

- 1 重劃區內應行拆遷之土地改良物或墳墓，直轄市或縣（市）政府應予公告，並通知其所有權人或墓主，土地改良物限期三十日內墳墓限期三個月內自行拆除或遷葬。逾期不拆除或遷葬者，得代為拆除或遷葬。
- 2 前項因重劃而拆除或遷葬之土地改良物或墳墓，應予補償；其補償數額，由直轄市或縣（市）政府查定之。但違反依第五十九條規定公告禁止或限制事項者，不予補償。代為拆除或遷葬者，其費用在其應領補償金額內扣回。

第 63 條

- 1 出租之公、私有耕地因實施市地重劃致不能達到原租賃之目的者，由直轄市或縣（市）政府逕為註銷其租約並通知當事人。
- 2 依前項規定註銷租約者，承租人得依左列規定請求或領取補償：
 - 一、重劃後分配土地者，承租人得向出租人請求按重劃計畫書公告當期該土地之公告土地現值三分之一之補償。
 - 二、重劃後未受分配土地者，其應領之補償地價，由出租人領取三分之二，承租人領取三分之一。
- 3 因重劃抵充為公共設施用地之公有出租農業用地，直轄市或縣（市）政府應逕為註銷租約，並按重劃計畫書公告當期該土地之公告土地現值三分之一補償承租人，所需費用列為重劃共同負擔。

第 63-1 條

前條以外之出租土地，因重劃而不能達到原租賃之目的者，承租人得終止租約，並得向出租人請求相當一年租金之補償。其因重劃而增減其利用價值者，出租人或承租人得向對方請求變更租約及增減相當之租金。

第 64 條

- 1 地上權、農育權、永佃權及不動產役權因市地重劃致不能達其設定目的者，各該權利視為消滅。地上權人、農育權人、永佃權人或不動產役權人得向土地所有權人請求相當之補償。

- 2 土地建築改良物經設定抵押權或典權，因市地重劃致不能達其設定目的者，各該權利視為消滅。抵押權人或典權人得向土地所有權人請求以其所分配之土地，設定抵押權或典權。

第 64-1 條

實施重劃未受土地分配者，其原設定抵押權或典權之權利價值，由重劃機關在不超過土地所有權人應得補償之數額內予以協調清理。

第 65 條

第六十三條之一、第六十四條請求權之行使，應於重劃分配結果確定之次日起二個月內為之。

第 66 條

市地重劃區內，經重劃分配之土地，重劃機關應以書面分別通知原土地所有權人及使用人，限期辦理遷讓或接管；逾期不遷讓者，得移送法院強制執行；逾期不接管者，自限期屆滿之日起，視為已接管。

第 67 條

經重劃之土地，重劃機關應依據重劃結果，重新編號，列冊送由該管登記機關，逕為辦理權利變更登記，換發土地權利書狀；未於規定期限內換領者，宣告其原土地權利書狀無效。

第 68 條

（刪除）

第 69 條

（刪除）

第 70 條

（刪除）

第 71 條

- 1 直轄市或縣（市）政府對於尚未建築之私有建築用地，應限制土地所有權人所有面積之最高額。
- 2 前項所有面積之最高額，以十公畝為限。但工業用地、學校用地及經政府核准之大規模建築用地，應視其實際需要分別訂定之。
- 3 計算尚未建築土地面積最高額時，對於因法令限制不能建築之土地，應予扣除。

第 72 條

前條超額土地，直轄市或縣（市）政府應通知土地所有權人於二年內出售或建築使用；逾期末出售或未建築使用者，得予照價收買，整理後出售與需用土地人建築使用。但在建設發展較緩之地段，不在此限。

第 73 條

- 1 依第二十六條、第七十二條、第七十六條照價收買後再出售之土地及依第五十五條之二第一項第五款出售之土地，其承購人應自承購之日起一年內興工建築；逾期不建築，亦未報准延期建築者，直轄市或縣（市）政府得照原價收回。
- 2 前項延期建築之期限，不得逾六個月。

第 74 條

依第二十六條規定限期建築之土地，有左列情形之一者，土地所有權人應於接到限期使用通知後，與承租人、借用人或地上權人協議建築、增建或改建；協議不成時，得終止租約、借貸或撤銷地上權：

- 一、土地所有權人將其土地出租、貸與或設有地上權者。
- 二、土地所有權人將其所有之建築改良物出租或貸與他人使用者。
- 三、土地承租人、借用人或地上權人將其所有建築改良物出租或貸與他人使用者。

第 75 條

- 1 依前條第一款規定收回土地之所有權人，除應給予承租人、借用人或地上權人為改良土地所支付之費用外，並應就其建築改良物給予補償。
- 2 前項建築改良物補償價額，由直轄市或縣（市）政府估定之。

第 76 條

- 1 出租耕地經依法編為建築用地者，出租人為收回自行建築或出售作為建築使用時，得終止租約。
- 2 依前項規定終止租約，實際收回耕地屆滿一年後，不依照使用計畫建築使用者，直轄市或縣（市）政府得照價收買之。

第 77 條

- 1 耕地出租人依前條規定終止租約收回耕地時，除應補償承租人為改良土地所支付之費用及尚未收穫之農作改良物外，應就申請終止租約當期之公告土地現值，預計土地增值稅，並按該公告土地現值減除預計土地增值稅後餘額三分之一給予補償。
- 2 前項改良土地所支付之費用，以承租人已依耕地三七五減租條例第十三條規定以書面通知出租人者為限。
- 3 公有出租耕地終止租約時，應依照第一項規定補償耕地承租人。

第 78 條

- 1 依第七十六條規定終止耕地租約時，應由土地所有權人以書面向直轄市或縣（市）政府提出申請，經審核其已與承租人協議成立者，應准終止耕地租約；其經審核尚未與承租人達成協議者，應即邀集雙方協調。承租人拒不接受協調或對補償金額有爭議時，由直轄市或縣（市）政府，依前條規定標準計算承租人應領之補償，並通知領取，其經領取或依法提存者，准予終止耕地租約。
- 2 耕地租約終止後，承租人拒不返還耕地時，由直轄市或縣（市）政府移送法院裁定後，強制執行之，不受耕地三七五減租條例關於租佃爭議調解調處程序之限制。

第 79 條

被徵收或照價收買之土地，應納未納之土地稅捐及滯納金，由該管直轄市或縣（市）政府於發放補償金時，代為扣繳，並以其餘款，交付被徵收或收買之土地所有權人。

第七章 罰則

第 80 條

（刪除）

第 81 條

土地買賣未辦竣權利移轉登記，承買人再行出售該土地者，處應納登記費二十倍以下之罰鍰。

第 81-1 條

依第三十五條之一受贈土地之財團法人，有左列情形之一者，除追補應納之土地增值稅外，並處應納土地增值稅額二倍之罰鍰：

- 一、未按捐贈目的使用土地者。
- 二、違反各該事業設立宗旨者。
- 三、土地收益未全部用於各該事業者。

第 81-2 條

- 1 違反第四十七條第二項規定，未共同申報登錄資訊者，直轄市、縣（市）主管機關應令其限期申報登錄資訊；屆期未申報登錄資訊，買賣案件已辦竣所有權移轉登記者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。經處罰二次仍未改正者，按次處新臺幣三十萬元以上一百萬元以下罰鍰。其含建物者，按戶（棟）處罰。
- 2 有下列情形之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。經處罰二次仍未改正者，按次處新臺幣三十萬元以上一百萬元以下罰鍰。其含建物者，按戶（棟）處罰：
 - 一、違反第四十七條第二項規定，申報登錄價格資訊不實。
 - 二、違反第四十七條之三第二項規定，未依限申報登錄資訊、申報登錄價格或交易面積資訊不實。
- 3 有下列情形之一者，由主管機關處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰：
 - 一、金融機構、權利人、義務人、地政士或不動產經紀業違反第四十七條第六項或第四十七條之三第三項及第四項準用第四十七條第六項規定，規避、妨礙或拒絕查核。
 - 二、違反第四十七條之三第一項規定，未於銷售前以書面將預售屋坐落基地、建案名稱、銷售地點、期間、戶（棟）數及預售屋買賣定型化契約報備查。
- 4 有下列情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關應令其限期改正；屆期未改正者，處新臺幣六千元以上三萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰：
 - 一、違反第四十七條第二項規定，申報登錄價格以外資訊不實。
 - 二、違反第四十七條之三第二項規定，申報登錄價格及交易面積以外資訊不實。
- 5 銷售預售屋者，使用之契約不符合中央主管機關公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，由直轄市、縣（市）主管機關按戶（棟）處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。
- 6 有下列情形之一者，由直轄市、縣（市）主管機關按戶（棟）處新臺幣十五萬元以上一百萬元以下罰鍰：
 - 一、銷售預售屋者，自行銷售或委託代銷，違反第四十七條之三第五項規定。
 - 二、預售屋買受人，違反第四十七條之三第六項規定。

第 82 條

（刪除）

第 83 條

以經營土地買賣，違背土地法律，從事土地壟斷、投機者，處三年以下有期徒刑，並得併科七千元以下罰金。

第 83-1 條

- 有左列行為之一者，處三年以下有期徒刑、拘役或科或併科五千元以下罰金：
- 一、移動或毀損重劃測量標樁，致妨害市地重劃工程之設計、施工或土地之分配者。
 - 二、以強暴、脅迫或其他非法方法妨害市地重劃之實施者。

第八章 附則

第 84 條

（刪除）

第 85 條

本條例施行區域，由行政院以命令定之。

第 86 條

本條例施行細則，由行政院定之。

第 87 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、一百零八年七月三十一日修正公布之條文、一百零九年十二月三十日修正之條文，其施行日期，由行政院定之。