

## 地價制度之介紹

### 一、規定地價法制沿革

於民國 19 年制定土地法時，即將其四大辦法——規定地價、照價徵稅、照價收買及漲價歸公具體訂入「土地法」中，並於民國25 年付諸實施，惜恪於當時情勢，未能貫徹實施。後來臺灣為實施都市平均地權，於民國43 年8 月15 日，立法院通過實施都市平均地權條例，該條例係以都市土地為實施範圍，於同年8 月26 日公布實施，民國45 年2 月，臺灣省政府頒布施行細則，並指定已實施都市計畫之59 處都市地區，依照該條例規定，辦理規定地價，且以申報地價計算土地增值。

嗣由於地價上漲，另一方面為擴大推行都市平均地權，乃分別於民國53 年及民國57 年修正條例並擴大規定地價及重新規定地價，民國57 年5 月頒布臺北市施行細則，以為繼續執行平均地權之依據。民國53 年修正條例時，當年曾舉辦重新規定地價，對於重新規定地價後之土地移轉改以「重新規定地價」為計算基數；至民國57 年修正條例，又改為土地移轉現值超過民國53 年規定之地價及民國53 年後第1 次規定之地價或前次移轉時申報之現值，就其超過總數額課徵土地增值稅。

為防止土地投機，促進土地資源有效利用，並期貫徹實施平均地權基本國策，以實現民生主義「均富」目標，政府乃於民國66 年2 月2 日公布「平均地權條例」，同年同月3 日指定臺灣省、臺北市為施行區域，從此平均地權實施範圍由

都市土地擴大及於全臺灣已完成地籍測量登記地區；同年4月行政院發布「平均地權條例施行細則」，並核定臺灣省已辦竣地籍測量登記而尚未辦理規定地價之156萬公頃土地，分為民國66年9月1日、民國67年9月1日2個梯次辦理規定地價實施平均地權。

為使土地所有權人合理負擔稅課，於民國43年實施都市平均地權條例就規定地價或重新規定地價，屆滿2年後，而地價已較原規定地價有百分之五十以上的增減時，應重新舉辦規定地價；至民國57年修正條例，因其舉辦時間距離稍短，民眾負擔較重，為合理減輕負擔，爰將其改為屆滿3年後其地價有百分之五十以上增減時，始予舉辦重新規定地價。復於民國66年修正只須屆滿3年，至地價有否百分之五十以上之增減則在所不問。

民國43年實施都市平均地權條例，其以自由申報地價為主，評議地價為輔，若土地所有權人申報之地價過低，得由主管機關限期另行申報，如另行申報之地價，仍低於公告地價百分之二十時，得由政府照價收買之；至民國66年修正條例，將申報地價限在公告地價百分之二十增減範圍內，且為簡化程序，刪除「補報」、「另報」規定，明定申報地價之期限為30日。為簡化申報手續於民國75年修正時刪除土地所有權人應自行申報地價之硬性規定，並對未申報地價者准按公告地價之百分之八十作為課徵地價稅之依據。

## 二、公告土地現值法制沿革

民國43年公佈實施都市平均地權條例後，於民國45年開徵土地增值稅時，

係以「申報地價」計算土地增值額，政府審核人民土地移轉案件所申報之土地移轉現值，並無一定標準，只能以平日所搜集之地價資料做為依據。因缺乏一定標準，審核尺度不一，易滋弊端，故乃由各縣市都市地價評議委員會通過，審核各等級土地現值標準，作為承辦人員審核申報移轉現值之依據，惟並不正式公告。直至民國53年2月6日政府修訂實施都市平均地權條例時，為解決現值申報所發生問題，乃增列條文，規定地方政府應組織地價評議委員會，每半年評定1次都市土地公告現值，作為課徵土地增值稅之主要參考，此時才正式有官方之現值公告制度。嗣後政府有感於每半年辦理「公告土地現值」1次，距離時間過短，在地方之人力、財力上難於支應，故於民國57年第3次修訂實施都市平均地權條例時，將「公告土地現值」改為每年辦理1次，並自61年起，規定臺灣省、院轄市實施都市平均地權地區之土地，每年之「公告土地現值」，統一日期辦理公告，因僅規定每年辦理1次，未規定應於何時公告，以致於實施以來，其公告時間不一，或於7月1日、或於9月1日、或於12月31日公告，按公告土地現值攸關徵收補償及土地增值稅負擔，爰於民國75年6月29日修正規定統一於每年7月1日為公告日期，後為配合土地徵收條例之公布施行及會計年度改為曆年制，於民國91年5月29日修正平均地權條例第46條，將土地現值公告日期改為每年1月1日公告。

### 三、公告土地現值與公告地價之關聯

查公告土地現值與公告地價是政府兩種不同的課稅地價，公告土地現值主要

作為土地所有權人移轉時課徵土地增值稅申報土地移轉現值之參考，並為主管機關審核土地移轉現值之依據；公告地價係依平均地權條例第16 條規定供土地所有權人申報地價之參考，並以申報後之地價作為課徵地價稅之依據，故公告地價為申報地價時的一個參考地價。公告地價之評定依內政部88 年8 月24 日台( 88 ) 內地字第885163 號及95 年5 月12 日台內地字第0950077490號函明示規定，公告地價需參考前次公告地價、地方財政需要、社會經濟狀況及民眾地價稅負擔能力等因素評定。

依民國 79 年以前修正之平均地權條例施行細則第64 條但書規定：「在舉辦規定地價或重新規定地價之當年，應以公告地價為公告土地現值」，故自民國53 年開始的公告土地現值制度，係採公告土地現值與公告地價兩價合一制，在兩價相互牽制及考量地價稅賦負擔等因素，各直轄市、縣( 市 ) 政府為避免下次辦理重新規定地價時，公告地價隨公告土地現值大幅提高，使民眾地價稅負擔過度加重，歷年公告土地現值之調整均較實際市價偏低，致平均地權漲價歸公政策無法貫徹，且因徵收補償地價偏低，影響公共建設用地之順利取得。同時在舉辦重新規定地價時，由於公告地價必需反映數年公告土地現值之調整幅度，於民國76 年重新規定地價時，公告地價1 次反映經歷10 年之公告土地現值調整幅度結果，各級民意機關及土地所有權人多強烈反映地價稅負擔過重，導致中央核定採打折方式課徵地價稅，以減輕民眾負擔。為改善前述問題，於民國79 年4 月27 日修正上開細則第64 條為：「在舉辦規定地價或重新規定地價之當年，直轄市或縣

(市)政府地價評議委員會得以依本條例第46條編製之土地現值表，作為評定

公告地價之參考。」，使兩價合一制改為兩價分離制。

表 1-1-1 歷年公告土地現值與公告地價公告日期一覽表

項目 年期	公告土地 現值日期	公告地價 日期	備 註
民國 53 年	7 月 10 日		(一)民國 53 年 2 月 6 日修正公布施行之實施都市平均地權條例第 31 條規定，土地現值表每 6 個月公告 1 次。 (二)民國 57 年 2 月 12 日修正公布施行之實施都市平均地權條例第 39 條規定，土地現值表每年公告 1 次。 (三)民國 57 年依實施都市平均地權條例臺灣省施行細則第 129 條及實施都市平均地權條例台北市施行細則第 118 條規定在第 1 次土
	11 月 6 日		
民國 54 年	5 月 6 日		
	11 月 6 日		
民國 55 年	5 月 6 日		
	11 月 6 日		
民國 56 年	5 月 6 日		
	11 月 6 日		
民國 57 年		5 月 6 日	
民國 58 年		8 月 10 日	

項目 年期	公告土地 現值日期	公告地價 日期	備 註
民國 59 年		7 月 5 日	地現值表尚未公告前，以公告地價為公告現值。
民國 60 年	7 月 1 日		
民國 61 年	7 月 1 日		(四)民國 66 年 2 月 2 日修正公布施行之平均地權條例第 46 條規定，土地現值表每年公告 1 次。
民國 62 年	12 月 28 日		
民國 63 年		12 月 31 日	(五)民國 66 年以前以坪為計算單位者，應注意其單位之換算。
民國 64 年	12 月 31 日		
民國 65 年	12 月 31 日		(六)民國 68 年以前各縣市依都市計畫發布時程不同，其公告日期亦有差別，表中公告日期僅供參考，仍以各縣市實際公告日期為準。
民國 66 年	12 月 31 日	9 月 1 日	
民國 67 年		9 月 1 日	(七)民國 69 年 9 月 1 日公告地價係全面實施平均地權第 1 次規定地價地區。同年 12 月 31 日公告土地現值係指原依都市平均地權條例已辦理規定地價之都市土地。
民國 68 年	9 月 1 日		
民國 69 年	9 月 1 日		(八)民國 75 年 6 月 29 日修正平均地權條例第 46 條，規定土地現值表於每年 7 月 1 日公告。
民國 70 年	7 月 1 日		
民國 71 年	7 月 1 日		(九)民國 75 年以前位於都市土地規定地價範圍內之無賦地目土地，大多未辦理規定地價，故其地價為空白。
民國 72 年	7 月 1 日		
民國 73 年	7 月 1 日		(十)民國 79 年 4 月 27 日修正平均地權條例施行細則第 64 條兩價合一改為兩價分離。
民國 74 年	7 月 1 日		
民國 75 年	7 月 1 日		
民國 76 年	7 月 1 日	7 月 1 日	
民國 77 年	7 月 1 日		
民國 78 年	7 月 1 日		
民國 79 年	7 月 1 日		
民國 80 年	7 月 1 日	7 月 1 日	
民國 81 年	7 月 1 日		

年期	項目 公告土地 現值日期	公告地價 日期	備註
民國 82 年	7 月 1 日		(註)民國 91 年 5 月 29 日修正平均地 權條例第 46 條，土地現值表於每 年 1 月 1 日公告。 (註)內政部 91 年 8 月 6 日台內地字第 0910010594 號函規定，民國 91 年 5 月 29 日平均地權條例第 46 條修正後，土地現值公告日期為 民國 92 年 1 月 1 日及重新規定地 價日期為民國 93 年 1 月 1 日。
民國 83 年	7 月 1 日	7 月 1 日	
民國 84 年	7 月 1 日		
民國 85 年	7 月 1 日		
民國 86 年	7 月 1 日	7 月 1 日	
民國 87 年	7 月 1 日		
民國 88 年	7 月 1 日		
民國 89 年	7 月 1 日	7 月 1 日	
民國 90 年	7 月 1 日		
民國 91 年	7 月 1 日		
民國 92 年	1 月 1 日		
民國 93 年	1 月 1 日	1 月 1 日	
民國 94 年	1 月 1 日		
民國 95 年	1 月 1 日		
民國 96 年	1 月 1 日	1 月 1 日	