

## Q005I13-1 《不動產經紀人40天上榜速成(上)》補充資料

適用於【六版 2013/07/05】

## 民法最新修正法條

公布日	中華民國一百零二年十二月十一日總統華總一義字第 10200225201 號令修正公布第 1055-1 條條文 中華民國一百零三年一月二十九日總統華總一義字第 10300011841 號令修正公布第 1132、1212 條條文
<b>第 1055-1 條修正</b>	
修正前	法院為前條裁判時，應依子女之最佳利益，審酌一切情狀， <u>參考社工人員之訪視報告</u> ，尤應注意左列事項： 一、子女之年齡、性別、人數及健康情形。 二、子女之意願及人格發展之需要。 三、父母之年齡、職業、品行、健康情形、經濟能力及生活狀況。 四、父母保護教養子女之意願及態度。 五、父母子女間或未成年子女與其他共同生活之人間之感情狀況。
修正後	法院為前條裁判時，應依子女之最佳利益，審酌一切情狀，尤應注意 <u>下列事項</u> ： 一、子女之年齡、性別、人數及健康情形。 二、子女之意願及人格發展之需要。 三、父母之年齡、職業、品行、健康情形、經濟能力及生活狀況。 四、父母保護教養子女之意願及態度。 五、父母子女間或未成年子女與其他共同生活之人間之感情狀況。 六、 <u>父母之一方是否有妨礙他方對未成年子女權利義務行使負擔之行為。</u> 七、 <u>各族群之傳統習俗、文化及價值觀。</u> <u>前項子女最佳利益之審酌，法院除得參考社工人員之訪視報告或家事調查官之調查報告外，並得依囑託警察機關、稅捐機關、金融機構、學校及其他有關機關、團體或具有相關專業知識之適當人士就特定事項調查之結果認定之。</u>
<b>第 1132 條修正</b>	
修正前	無前條規定之親屬，或親屬不足法定人數時，法院得因有召集權人之聲請，於其他親屬中指定之。親屬會議不能召開或召開有困難時，依法應經親屬會議處理之事項，由有召集權人聲請法院處理之。親屬會議經召開而不為或不能決議時，亦同。
修正後	<u>依法應經親屬會議處理之事項，而有下列情形之一者，得由有召集權人或利害關係人聲請法院處理之：</u> 一、 <u>無前條規定之親屬或親屬不足法定人數。</u> 二、 <u>親屬會議不能或難以召開。</u> 三、 <u>親屬會議經召開而不為或不能決議。</u>
<b>第 1212 條修正</b>	
修正前	遺囑保管人知有繼承開始之事實時，應即將遺囑 <u>提示於親屬會議</u> ；無保管人而由繼承人發見遺囑者亦同。

修正後	遺囑保管人知有繼承開始之事實時，應即將遺囑交付遺囑執行人，並以適當方法通知已知之繼承人；無遺囑執行人者，應通知已知之繼承人、債權人、受遺贈人及其他利害關係人。無保管人而由繼承人發現遺囑者，亦同。
-----	---

## 不動產估價技術規則最新修正法條

公布日	中華民國一百零二年十二月二十日內政部台內地字第 1020367113 號令修正發布第 6、12、13、15、16、22~28、31~33、38、41、43~46、61、67~73、77~79、81、86、87、95、114、119、124~126 條條文及第八章章名；增訂第 40-1、101-1、118-1、122-1、126-1、126-2 條條文；並刪除第 96 條條文
<b>第 6 條修正</b>	
修正前	不動產估價，應切合價格日期當時之價值。其估計價格種類包括正常價格、限定價格、特定價格及特殊價格；估計租金種類包括正常租金及限定租金。 不動產估價，應註明其價格種類；其以特定價格或限定價格估價者，應敘明其估價條件，並同時估計其正常價格。
修正後	不動產估價，應切合價格日期當時之價值。其估計價格種類包括正常價格、限定價格、特定價格及特殊價格；估計租金種類包括正常租金及限定租金。 不動產估價，應註明其價格種類；其以特定價格估價者，應敘明其估價條件，並同時估計其正常價格。
<b>第 12 條修正</b>	
修正前	不動產估價師應依下列原則蒐集比較實例： 一、實例之價格屬正常價格、可調整為正常價格或與勘估標的價格種類相同者。 二、與勘估標的位於同一供需圈之近鄰地區或類似地區者。 三、與勘估標的使用性質或使用分區管制相同或相近者。 四、實例價格形成日期與勘估標的之價格日期接近者。
修正後	不動產估價師應依下列原則蒐集比較實例： 一、實例之價格屬正常價格、可調整為正常價格或與勘估標的價格種類相同者。 二、與勘估標的位於同一供需圈之近鄰地區或類似地區者。 三、與勘估標的使用性質或使用管制相同或相近者。 四、實例價格形成日期與勘估標的之價格日期接近者。
<b>第 13 條修正</b>	
修正前	確認勘估標的狀態時，應至現場勘察下列事項： 一、確認勘估標的之基本資料及權利狀態。 二、調查勘估標的及比較標的之使用現況。 三、確認影響價格之各項資料。 四、作成紀錄及攝製必要之照片。
修正後	確認勘估標的狀態時，應至現場勘察下列事項： 一、確認勘估標的之基本資料及權利狀態。 二、調查勘估標的及比較標的之使用現況。

三、確認影響價格之各項資料。

四、作成紀錄及攝製必要之照片或影像檔。

委託人未領勘，無法確認勘估標的範圍或無法進入室內勘察時，應於估價報告書敘明。

#### 第 15 條修正

修正前

不動產估價師應就不同估價方法估價所獲得之價格進行綜合比較，就其中金額顯著差異者重新檢討。並視不同價格所蒐集資料可信度及估價種類目的條件差異，考量價格形成因素之相近程度，決定勘估標的價格，並將決定理由詳予敘明。

以契約約定租金作為不動產證券化受益證券信託利益分配基礎者，折現現金流量分析之收益價格應視前項情形賦予相對較大之權重。

修正後

不動產估價師應就不同估價方法估價所獲得之價格進行綜合比較，就其中金額顯著差異者重新檢討。並視不同價格所蒐集資料可信度及估價種類目的條件差異，考量價格形成因素之相近程度，決定勘估標的價格，並將決定理由詳予敘明。

以契約約定租金作為不動產證券化受益證券信託利益分配基礎者，折現現金流量分析法之收益價格應視前項情形賦予相對較大之權重。但不動產證券化標的進行清算時，不在此限。

#### 第 16 條修正

修正前

不動產估價師應製作估價報告書，於簽名或蓋章後，交付委託人。

估價報告書，應載明事項如下：

- 一、委託人。
- 二、勘估標的之基本資料。
- 三、價格日期及勘察日期。
- 四、價格種類。
- 五、估價條件。
- 六、估價目的。
- 七、估價金額。
- 八、勘估標的之所有權、他項權利及其他負擔。
- 九、勘估標的使用現況。
- 十、勘估標的法定使用管制或其他管制事項。
- 十一、價格形成之主要因素分析。
- 十二、估價所運用之方法與其估算過程及價格決定之理由。
- 十三、其他與估價相關之必要事項及依本規則規定須敘明之情況。
- 十四、不動產估價師姓名及其證照字號。

前項估價報告書應檢附必要之圖說資料。

修正後

不動產估價師應製作估價報告書，於簽名或蓋章後，交付委託人。

估價報告書應載明事項如下：

- 一、委託人。
- 二、勘估標的之基本資料。
- 三、價格日期及勘察日期。
- 四、價格種類。

- 五、估價條件。
- 六、估價目的。
- 七、估價金額。
- 八、勘估標的之所有權、他項權利及其他負擔。
- 九、勘估標的使用現況。
- 十、勘估標的法定使用管制或其他管制事項。
- 十一、價格形成之主要因素分析。
- 十二、估價所運用之方法與其估算過程及價格決定之理由。
- 十三、依本規則規定須敘明之情況。
- 十四、其他與估價相關之必要事項。
- 十五、不動產估價師姓名及其證照字號。

前項估價報告書應檢附必要之圖說資料。

因行政執行或強制執行委託估價案件，其報告書格式及應附必要之圖說資料，依其相關規定辦理，不受前二項之限制。

### 第 22 條修正

修正前

所蒐集之比較標的，應就下列事項詳予查證確認：

- 一、交易價格及各項費用之負擔方式。
- 二、交易條件；有特殊付款方式者，其方式。
- 三、比較標的狀況。
- 四、交易日期。

前項查證確有困難之事項部分，應於估價報告書中敘明。

修正後

所蒐集之比較標的，應就下列事項詳予查證確認：

- 一、交易價格及各項費用之負擔方式。
- 二、交易條件；有特殊付款方式者，其方式。
- 三、比較標的狀況。
- 四、交易日期。

前項查證確有困難之事項，應於估價報告書中敘明。

### 第 23 條修正

修正前

比較標的有下列情況，應先作適當之調整；該影響交易價格之情況無法有效掌握及量化調整時，應不予採用。

- 一、急買急賣。
- 二、期待因素影響之交易。
- 三、受債權債務關係影響之交易。
- 四、親友關係人間之交易。
- 五、畸零地或有合併使用之交易。
- 六、地上物處理有糾紛之交易。
- 七、法院拍賣。
- 八、受迷信影響之交易。



	<p>九、包含公共設施用地之交易。                  十、人為哄抬之交易。                  十一、其他。</p>
修正後	<p>比較標的有下列情況，應先作適當之調整；該影響交易價格之情況無法有效掌握及量化調整時，應不予採用：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>一、<u>急買急賣或急出租急承租</u>。</li> <li>二、<u>期待因素影響之交易</u>。</li> <li>三、<u>受債權債務關係影響之交易</u>。</li> <li>四、<u>親友關係人間之交易</u>。</li> <li>五、<u>畸零地或有合併使用之交易</u>。</li> <li>六、<u>地上物處理有糾紛之交易</u>。</li> <li>七、<u>拍賣</u>。</li> <li>八、<u>公有土地標售、讓售</u>。</li> <li>九、<u>受迷信影響之交易</u>。</li> <li>十、<u>包含公共設施用地之交易</u>。</li> <li>十一、<u>人為哄抬之交易</u>。</li> <li>十二、<u>與法定用途不符之交易</u>。</li> <li>十三、<u>其他特殊交易</u>。</li> </ul>
<b>第 24 條修正</b>	
修正前	<p>比較、分析勘估標的與比較標的之區域因素及個別因素差異並就其中差異進行價格調整時，其調整以百分率法為原則，並得以差額法調整，惟應於估價報告書中敘明。</p>
修正後	<p>比較、分析勘估標的與比較標的之區域因素及個別因素差異並就其中差異進行價格調整時，其調整以百分率法為原則，亦得以差額法調整，並應於估價報告書中敘明。</p>
<b>第 25 條修正</b>	
修正前	<p>試算價格之調整運算過程中，區域因素調整、個別因素調整或區域因素及個別因素內之任一單獨項目之價格調整率大於百分之十五，或總調整率大於百分之三十時，則判定該比較標的與勘估標的差異過大，應排除該比較標的之適用。但勘估標的性質特殊或區位特殊缺乏市場交易資料，並於估價報告書中敘明者，不在此限。</p>
修正後	<p>試算價格之調整運算過程中，<u>區域因素調整、個別因素調整或區域因素及個別因素內之任一單獨項目之價格調整率大於百分之十五，或情況、價格日期、區域因素及個別因素調整總調整率大於百分之三十時</u>，判定該比較標的與勘估標的差異過大，應排除該比較標的之適用。但勘估標的性質特殊或區位特殊缺乏市場交易資料，並於估價報告書中敘明者，不在此限。</p>
<b>第 26 條修正</b>	
修正前	<p>經比較調整之比較標的試算價格，應就價格偏高或偏低者重新檢討，經檢討確認適當合理者，方得作為決定比較價格之基礎。檢討後試算價格之間差距仍達百分之二十以上者，應排除該試算價格之適用。前項百分之二十以上之差距，指高低價格之差除以各價格平均值達百分之二十以上者。</p>
修正	<p>經比較調整後求得之勘估標的試算價格，應就價格偏高或偏低者重新檢討，經檢討確認適當合理者，</p>

後	始得作為決定比較價格之基礎。檢討後試算價格之間差距仍達百分之二十以上者，應排除該試算價格之適用。 前項所稱百分之二十以上之差距，指高低價格之差除以高低價格平均值達百分之二十以上者。
<b>第 27 條修正</b>	
修正前	不動產估價師應採用三件以上，經前條檢討後之比較標的試算價格，考量各比較標的蒐集資料可信度、各比較標的與勘估標的價格形成因素之相近程度，決定勘估標的之比較價格，並將比較修正內容敘明之。
修正後	不動產估價師應採用三件以上比較標的，就其經前條推估檢討後之勘估標的試算價格，考量各比較標的蒐集資料可信度、各比較標的與勘估標的價格形成因素之相近程度，決定勘估標的之比較價格，並將比較修正內容敘明之。
<b>第 28 條修正</b>	
修正前	收益法得採直接資本化法、折現現金流量分析等方法。 依前項方法所求得之價格為收益價格。
修正後	收益法得採直接資本化法、折現現金流量分析法等方法。 依前項方法所求得之價格為收益價格。
<b>第 31 條修正</b>	
修正前	折現現金流量分析，指勘估標的未來折現現金流量分析期間之各期淨收益及期末價值，以適當折現率折現後加總推算勘估標的價格之方法。 前項折現現金流量分析，得適用於以投資為目的之不動產投資評估。
修正後	折現現金流量分析法，指勘估標的未來折現現金流量分析期間之各期淨收益及期末價值，以適當折現率折現後加總推算勘估標的價格之方法。 前項折現現金流量分析法，得適用於以投資為目的之不動產投資評估。
<b>第 32 條修正</b>	
修正前	折現現金流量分析之計算公式如下： $k=1$ 其中： P：收益價格 CF <sub>k</sub> ：各期淨收益 Y：折現率 n'：折現現金流量分析期間 k：各年期 P <sub>n'</sub> ：期末價值
修正後	折現現金流量分析法之計算公式如下： $P = \sum_{k=1}^{n'} CF_k / (1+Y)^k + P_{n'} / (1+Y)^{n'}$ 其中：

P：收益價格。  
 CFk：各期淨收益。  
 Y：折現率。  
 n'：折現現金流量分析期間。  
 k：各年期。  
 Pn'：期末價值。

第 33 條修正

修正前

客觀淨收益應以勘估標的作最有效使用之客觀淨收益為基準，並參酌鄰近類似不動產在最有效使用情況下之收益推算之。  
 以不動產證券化為估價目的，採折現現金流量分析估價時，各期淨收益應以勘估標的之契約租金計算為原則。但因情況特殊不宜採契約租金估價，並於估價報告書中敘明者，不在此限。  
 前項契約租金未知者，應以市場經濟租金推估客觀淨收益。

修正後

客觀淨收益應以勘估標的作最有效使用之客觀淨收益為基準，並參酌鄰近類似不動產在最有效使用情況下之收益推算之。  
 以不動產證券化為估價目的，採折現現金流量分析法估價時，各期淨收益應以勘估標的之契約租金計算為原則。但因情況特殊不宜採契約租金估價，並於估價報告書中敘明者，不在此限。  
 前項契約租金未知者，應以市場經濟租金推估客觀淨收益。

第 38 條修正

修正前

勘估標的總費用之推算，應根據相同或相似不動產所支出之費用資料或會計報表所載資料加以推算，其項目包括地價稅或地租、房屋稅、保險費、管理費及維修費等。其為營運性不動產者，並應加計營運費用。  
 以不動產證券化為估價目的者，其折現現金流量分析之總費用應依信託計畫資料加以推算。

修正後

勘估標的總費用之推算，應根據相同或相似不動產所支出之費用資料或會計報表所載資料加以推算，其項目包括地價稅或地租、房屋稅、保險費、管理費及維修費等。其為營運性不動產者，並應加計營運費用。  
 以不動產證券化為估價目的者，其折現現金流量分析法之總費用應依信託計畫資料加以推算。

第 40-1 條修正

修正前

新增。

修正後

建物折舊提存費，得依下列方式計算：

一、等速折舊型：

$$C \times (1-s) \times \frac{1}{N}$$

二、償債基金型：

$$C \times (1-s) \times \frac{i}{(1+i)^N - 1}$$

其中：

C：建物總成本。

s：殘餘價格率。

i：自有資金之計息利率。

N：建物經濟耐用年數。

前項建物總成本、殘餘價格率、自有資金之計息利率及建物經濟耐用年數依成本法相關規定估計之。

### 第 41 條修正

修正前

建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率，得依下列方式計算：

建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率 = 折舊率 / (1 - 累積折舊率)。

前項折舊率，依成本法相關規定估計之。

修正後

建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率，得依下列方式計算：

一、等速折舊型：
$$d = \frac{(1-s)/N}{1 - (1-s)n/N}$$

二、償債基金型：
$$d = \frac{i}{(1+i)^{n'} - 1}$$

其中：

d：建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率。

$(1-s) \frac{1}{N}$ ：折舊率。

n：已經歷年數。

n'：剩餘可收益之年數。

i：自有資金之計息利率。

前項折舊率，依成本法相關規定估計之。

### 第 43 條修正

修正前

收益資本化率或折現率應依下列方式擇一決定：

一、收益資本化率或折現率應考慮銀行定期存款利率、政府公債利率、不動產投資之風險性、貨幣變動狀況及不動產價格之變動趨勢等因素，選擇最具一般性財貨之投資報酬率為基準，比較觀察該投資財貨與勘估標的個別特性之差異，並就流通性、風險性、增值性及管理上之難易程度等因素加以比較決定之。

二、選擇數個與勘估標的相同或相似之比較標的，以其淨收益除以價格後，以所得之商數加以比較決定之。

三、依加權平均資金成本方式決定，其計算式如下：

$$\text{收益資本化率或折現率} = \sum_{i=1}^n W_i K_i$$



其中：

$W_i$ ：第  $i$  個資金來源占總資金成本比例， $\sum_{i=1}^n W_i = 1$

$K_i$ ：為第  $i$  個資金來源之利率或要求報酬率。

四、依債務保障比率方式決定，其計算式如下：

收益資本化率或折現率 = 債務保障比率 × 貸款常數 × 貸款資金占不動產價格比率

五、考量市場上類似不動產每年淨收益占每年有效總收入之合理淨收益率，及類似不動產合理價格除以每年有效總收入之有效總收入乘數，以下列公式計算之：

收益資本化率或折現率 = 淨收益率 / 有效總收入乘數

收益資本化率或折現率之決定有採取其他方法計算之必要時，應於估價報告書中敘明。

收益資本化率或折現率應於下列各款方法中，綜合評估最適宜之方法決定：

一、風險溢酬法：收益資本化率或折現率應考慮銀行定期存款利率、政府公債利率、不動產投資之風險性、貨幣變動狀況及不動產價格之變動趨勢等因素，選擇最具一般性財貨之投資報酬率為基準，比較觀察該投資財貨與勘估標的個別特性之差異，並就流通性、風險性、增值性及管理上之難易程度等因素加以比較決定之。

二、市場萃取法：選擇數個與勘估標的相同或相似之比較標的，以其淨收益除以價格後，以所得之商數加以比較決定之。

三、加權平均資金成本法：依加權平均資金成本方式決定，其計算式如下：

$$\sum_{i=1}^n w_i k_i$$

收益資本化率或折現率 =

其中：

$$\sum_{i=1}^n w_i = 1$$

$W_i$ ：第  $i$  個資金來源占總資金成本比例，

$K_i$ ：為第  $i$  個資金來源之利率或要求報酬率。

四、債務保障比率法：依債務保障比率方式決定，其計算式如下：

收益資本化率或折現率 = 債務保障比率 × 貸款常數 × 貸款資金占不動產價格比率

五、有效總收入乘數法：考量市場上類似不動產每年淨收益占每年有效總收入之合理淨收益率，及類似不動產合理價格除以每年有效總收入之有效總收入乘數，以下列公式計算之：

收益資本化率或折現率 = 淨收益率 / 有效總收入乘數

收益資本化率或折現率之決定有採取其他方法計算之必要時，應於估價報告書中敘明。

#### 第 44 條修正

土地收益價格依下列計算式求取之：

一、地上無建物者：

土地收益價格 = 土地淨收益 / 土地收益資本化率或折現率

二、地上有建物者：

土地收益價格 = (房地淨收益 - 建物淨收益) / 土地收益資本化率或折現率

建物淨收益依下列計算式求取之：

修正後

修正前

	<p>一、已扣除折舊提存費者：  <math>\text{建物淨收益} = \text{建物成本價格} \times \text{建物收益資本化率或折現率}</math></p> <p>二、未扣除折舊提存費者：  <math>\text{建物折舊前淨收益} = \text{建物成本價格} \times (\text{建物收益資本化率或折現率} + \text{建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率})</math></p>
修正後	<p>土地收益價格依下列計算式求取之：</p> <p>一、地上無建物者：<math>\text{土地收益價格} = \text{土地淨收益} / \text{土地收益資本化率}</math></p> <p>二、地上有建物者：<math>\text{土地收益價格} = (\text{房地淨收益} - \text{建物淨收益}) / \text{土地收益資本化率}</math></p> <p>建物淨收益依下列計算式求取之：</p> <p>一、淨收益已扣除折舊提存費者：<math>\text{建物淨收益} = \text{建物成本價格} \times \text{建物收益資本化率}</math></p> <p>二、淨收益未扣除折舊提存費者：<math>\text{建物折舊前淨收益} = \text{建物成本價格} \times (\text{建物收益資本化率} + \text{建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率})</math></p>
第 45 條修正	
修正前	<p>建物收益價格依下列計算式求取之：</p> <p>一、已扣除折舊提存費者：</p> <p>(一) <math>\text{建物收益價格} = \text{建物淨收益} / \text{建物收益資本化率或折現率}</math></p> <p>(二) <math>\text{建物收益價格} = (\text{房地淨收益} - \text{土地淨收益}) / \text{建物收益資本化率或折現率}</math></p> <p>二、未扣除折舊提存費者：</p> <p>(一) <math>\text{建物收益價格} = \text{建物折舊前淨收益} / (\text{建物收益資本化率或折現率} + \text{建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率})</math></p> <p>(二) <math>\text{建物收益價} = (\text{房地折舊前淨收益} - \text{土地淨收益}) / (\text{建物收益資本化率或折現率} + \text{建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率})</math></p> <p>前項土地淨收益，可先以比較法求取土地比較價格後，再乘以土地收益資本化率或折現率得之。</p>
修正後	<p>建物收益價格依下列計算式求取之：</p> <p>一、淨收益已扣除折舊提存費者：</p> <p>(一) <math>\text{建物收益價格} = \text{建物淨收益} / \text{建物收益資本化率}</math></p> <p>(二) <math>\text{建物收益價格} = (\text{房地淨收益} - \text{土地淨收益}) / \text{建物收益資本化率}</math></p> <p>二、淨收益未扣除折舊提存費者：</p> <p>(一) <math>\text{建物收益價格} = \text{建物折舊前淨收益} / (\text{建物收益資本化率} + \text{建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率})</math></p> <p>(二) <math>\text{建物收益價格} = (\text{房地折舊前淨收益} - \text{土地淨收益}) / (\text{建物收益資本化率} + \text{建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率})</math></p> <p>前項土地淨收益，得先以比較法求取土地比較價格後，再乘以土地收益資本化率得之。</p>
第 46 條修正	
修正前	<p>推算房地收益價格時，依下列方式計算之：</p> <p><math>\text{房地收益價格} = \text{房地淨收益} / \text{房地綜合收益資本化率或折現率}</math></p> <p>房地綜合收益資本化率或折現率除依第四十三條決定外，亦得依下列計算式求取之。</p> <p>一、已扣除折舊提存費者：</p>

	<p>房地綜合收益資本化率或折現率 = 土地收益資本化率或折現率 × 土地價值比率 + 建物收益資本率或折現率 × 建物價值比率</p> <p>二、未扣除折舊提存費者： 房地綜合收益資本化率或折現率 = 土地收益資本化率或折現率 × 土地價值比率 + (建物收益資本化率或折現率 + 建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率) × 建物價值比率</p> <p>前項所稱土地價值比率及建物價值比率，應參酌當地市場調查資料，運用估價方法計算之。</p>
修正後	<p>推算房地收益價格時，依下列方式計算之： 房地收益價格 = 房地淨收益 / 房地綜合收益資本化率</p> <p>房地綜合收益資本化率除依第四十三條決定外，亦得依下列計算式求取之：</p> <p>一、淨收益已扣除折舊提存費者： 房地綜合收益資本化率 = 土地收益資本化率 × 土地價值比率 + 建物收益資本率 × 建物價值比率</p> <p>二、淨收益未扣除折舊提存費者： 房地綜合收益資本化率 = 土地收益資本化率 × 土地價值比率 + (建物收益資本化率 + 建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率) × 建物價值比率</p> <p>前項土地價值比率及建物價值比率，應參酌當地市場調查資料，運用估價方法計算之。</p>
<b>第 61 條修正</b>	
修正前	<p>廣告費、銷售費、管理費及稅捐等費率，應由全聯會定期公告，未公告前應依下列規定推估之。但因情況特殊並於估價報告書中敘明者，其費率之推估，不在此限：</p> <p>一、廣告費、銷售費按總成本之百分之四至百分之五推估。</p> <p>二、管理費按總成本之百分之三至百分之四推估。公寓大廈管理條例規定設立公共基金者，應列於管理費項下，並得提高管理費用率為百分之四至百分之五。</p> <p>三、稅捐按總成本之百分之零點五至百分之一點二推估，或就勘估標的之地價稅、營業稅等稅捐，按實際情形估算之。</p>
修正後	<p>廣告費、銷售費、管理費及稅捐，應按總成本乘以相關費率計算，相關費率應由全聯會定期公告之。</p>
<b>第 67 條修正</b>	
修正前	<p>建物之殘餘價格率應由全聯會公告，未公告前得視該建物之狀況及社會習慣判定之。但不得超過百分之十。</p> <p>建物耐用年數終止後確實無殘餘價格者，於計算折舊時不予提列。</p> <p>第一項殘餘價格率指建物於經濟耐用年數屆滿後，其所剩餘之結構材料及內部設備仍能於市場上出售之價格占建物總成本之比例。</p>
修正後	<p>建物之殘餘價格率應由全聯會公告之，並<u>以不超過百分之十為原則</u>。</p> <p>建物耐用年數終止後確實無殘餘價格者，於計算折舊時不予提列。</p> <p>第一項所稱殘餘價格率，指建物於經濟耐用年數屆滿後，其所剩餘之結構材料及內部設備仍能於市場上出售之價格占建物總成本之比率。</p> <p>依第一項殘餘價格率計算建物殘餘價格時，應考量建物耐用年數終止後所需清理或清除成本。</p>
<b>第 68 條修正</b>	

建物累積折舊額之計算，以定額法為原則，公式如下：

$$D_n = C \times [(1-s)/N] \times n$$

其中：

$D_n$ ：累積折舊額。

$C$ ：建物總成本。

$s$ ：殘餘價格率。

$n$ ：已經歷年數。

$N$ ：耐用年數。

前項累積折舊額有採下列方法計算之必要者，應於估價報告書中敘明：

一、定率法，公式如下：

$$D_n = C[1-(1-d)^n]$$

其中：

$D_n$ ：累積折舊額。

$C$ ：建物總成本。

$n$ ：已經歷年數。

$d$ ：定率法折舊率。

二、償債基金法，公式如下：

$$D_n = \frac{C \times (1-s) \times i}{(1+i)^N - 1} \times \frac{(1+i)^n - 1}{i}$$

其中：

$D_n$ ：累積折舊額。

$C$ ：建物總成本。

$s$ ：殘餘價格率。

$n$ ：已經歷年數。

$N$ ：耐用年數。

$i$ ：利率。

三、其他經中央主管機關認定之方法。

建物累積折舊額之計算，除考量物理與功能因素外，並得按個別建物之實際構成部分與使用狀態，考量經濟因素，觀察維修及整建情形，推估建物之剩餘經濟耐用年數，加計已經歷年數，求算耐用年數，並於估價報告書中敘明。

建物累積折舊額之計算，應視建物特性及市場動態，選擇屬於等速折舊、初期加速折舊或初期減速折舊路徑之折舊方法。



建物累積折舊額之計算，除考量物理與功能因素外，並得按個別建物之實際構成部分與使用狀態，考量經濟因素，觀察維修及整建情形，推估建物之賸餘經濟耐用年數，加計已經歷年數，求算耐用年數，並於估價報告書中敘明。

### 第 69 條修正

修正前

成本價格之計算公式如下：

- 一、土地成本價格 = 土地總成本。
- 二、建物成本價格 = 建物總成本 - 建物累積折舊額。或 建物成本價格 = 建物總成本 × [ 1 - (年折舊率 × 經歷年數) ]。
- 三、房地成本價格 = 土地成本價格 + 建物成本價格。

前項土地成本價格之求取有困難者，得以比較價格或收益價格替代之，並於估價報告書中敘明。

修正後

成本價格之計算公式如下：

- 一、土地價格 = 土地總成本。
- 二、建物成本價格 = 建物總成本 - 建物累積折舊額。
- 三、房地成本價格 = 土地價格 + 建物成本價格。

前項土地價格之求取有困難者，得以比較法或收益法計算之，並於估價報告書中敘明。以比較法或收益法計算土地價格者，並需考量土地部分之廣告費、銷售費、管理費、稅捐、資本利息及利潤之合理性。

依第一項規定計算土地價格，得考量已投入土地開發改良因時間經過造成之減損，並於土地總成本中扣除。

### 第 70 條修正

修正前

土地開發分析，指根據土地法定用途、使用強度進行開發與改良所導致土地效益之變化，估算開發或建築後總銷售金額，扣除開發期間之直接成本、間接成本、資本利息及利潤後，求得開發前或建築前土地開發分析價格。

修正後

土地開發分析法，指根據土地法定用途、使用強度進行開發與改良所導致土地效益之變化，估算開發或建築後總銷售金額，扣除開發期間之直接成本、間接成本、資本利息及利潤後，求得開發前或建築前土地開發分析價格。

### 第 71 條修正

修正前

土地開發分析估價之程序如下：

- 一、確定土地開發內容及預期開發時間。
- 二、調查各項成本及相關費用並蒐集市場行情等資料。
- 三、現況勘察並進行環境發展程度之調查及分析。
- 四、估算開發或建築後可銷售之土地或建物面積。
- 五、估算開發或建築後總銷售金額。
- 六、估算各項成本及相關費用。
- 七、選擇適當之利潤率及資本利息綜合利率。
- 八、計算土地開發分析價格。

修正

土地開發分析法之估價程序如下：

- 一、確定土地開發內容及預期開發時間。

後	<ul style="list-style-type: none"> <li>二、調查各項成本及相關費用並蒐集市場行情等資料。</li> <li>三、現況勘察並進行環境發展程度之調查及分析。</li> <li>四、估算開發或建築後可銷售之土地或建物面積。</li> <li>五、估算開發或建築後總銷售金額。</li> <li>六、估算各項成本及相關費用。</li> <li>七、選擇適當之利潤率及資本利息綜合利率。</li> <li>八、計算土地開發分析價格。</li> </ul>
<b>第 72 條修正</b>	
修正前	<p>土地開發分析估價除依第十一條規定蒐集資料外，另得視需要蒐集下列土地及建物所需資料：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>一、開發構想計畫書。</li> <li>二、建築設計圖說或土地規劃配置圖說。</li> <li>三、建照申請書或建造執照。</li> <li>四、營造或施工費資料。</li> <li>五、規劃、設計、廣告、銷售、管理及稅捐等費用資料。</li> <li>六、資本利率。</li> <li>七、開發或建築利潤率。</li> </ul>
修正後	<p><u>依土地開發分析法進行估價</u>除依第十一條規定蒐集資料外，另得視需要蒐集下列土地及建物所需資料：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>一、開發構想計畫書。</li> <li>二、建築設計圖說或土地規劃配置圖說。</li> <li>三、建照申請書或建造執照。</li> <li>四、營造或施工費資料。</li> <li>五、規劃、設計、廣告、銷售、管理及稅捐等費用資料。</li> <li>六、資本利率。</li> <li>七、開發或建築利潤率。</li> </ul>
<b>第 73 條修正</b>	
修正前	<p>現況勘察與環境發展程度之調查及分析包括下列事項：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>一、調查影響總銷售金額、成本及費用等因素。</li> <li>二、確認勘估標的之工程進度、施工及環境狀況並攝製必要照片。</li> <li>三、市場交易資料之蒐集、調查。</li> <li>四、週遭環境土地建物及公共設施開發程度。</li> </ul>
修正後	<p><u>現況勘察與環境發展程度之調查及分析</u>包括下列事項：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>一、調查影響總銷售金額、成本及費用等因素。</li> <li>二、確認勘估標的之工程進度、施工及環境狀況並攝製必要照片或影像檔。</li> <li>三、市場交易資料之蒐集、調查。</li> <li>四、週遭環境土地建物及公共設施開發程度。</li> </ul>
<b>第 77 條修正</b>	
修正	<p><u>廣告費、銷售費、管理費及稅捐等費率</u>，應由全聯會定期公告，未公告前應依下列規定推估之。但因情況特殊並於估價報告書中敘明者，不在此限：</p>

前	<p>一、<u>廣告費、銷售費按總銷售金額之百分之四至百分之五推估。</u></p> <p>二、<u>管理費按總銷售金額之百分之三至百分之四推估。依公寓大廈管理條例規定設立公共基金者，應列於管理費項下，並得提高費率為百分之四至百分之五。</u></p> <p>三、<u>稅捐按總銷售金額之百分之零點五至百分之一點二推估，或就勘估標的之地價稅、營業稅等稅捐，按實際情形估算之。</u></p>
修正後	<p><u>廣告費、銷售費、管理費及稅捐，應按總銷售金額乘以相關費率計算，相關費率應由全聯會定期公告之。</u></p>
<b>第 78 條修正</b>	
修正前	<p>土地開發分析之規劃設計費與利潤率應依第五十七條及第六十條規定計算之。</p>
修正後	<p><u>土地開發分析法之規劃設計費與利潤率應依第五十七條及第六十條規定計算之。</u></p>
<b>第 79 條修正</b>	
修正前	<p>土地開發分析之資本利息綜合利率，應依第五十八條及第五十九條規定計算資本利息年利率，並參考下列公式計算之：</p> <p>資本利息綜合利率=資本利息年利率×（土地價值比率+建物價值比率×1／2）×開發年數。</p> <p>勘估標的資本利息負擔特殊，或土地取得未立即營造施工者，資本利息綜合利率得再就前項規定之二分之一部分調整計算，並於估價報告書中敘明。</p> <p>第一項建物價值比率之建物價值，得以營造施工費加計規劃設計費計算之。</p>
修正後	<p><u>土地開發分析法之資本利息綜合利率，應依第五十八條及第五十九條規定計算資本利息年利率，並參考下列公式計算之：</u></p> <p><u>資本利息綜合利率=資本利息年利率×（土地價值比率+建物價值比率 1/2）×開發年數。</u></p> <p><u>勘估標的資本利息負擔特殊，或土地取得未立即營造施工者，資本利息綜合利率得再就前項規定之二分之一部分調整計算，並於估價報告書中敘明。</u></p> <p><u>第一項建物價值比率之建物價值，得以營造施工費加計規劃設計費計算之。</u></p>
<b>第 81 條修正</b>	
修正前	<p>土地開發分析價格之計算公式如下：</p> $V = [S \div (1 + R) \div (1 + i) - (C + M)]$ <p>其中：</p> <p>V：土地開發分析價格。</p> <p>S：開發或建築後預期總銷售金額。</p> <p>R：適當之利潤率。</p> <p>C：開發或建築所需之直接成本。</p> <p>M：開發或建築所需之間接成本。</p> <p>i：開發或建築所需總成本之資本利息綜合利率。</p>
修正後	<p><u>土地開發分析法價格之計算公式如下：</u></p> $V = S \div (1 + R) \div (1 + i) - (C + M)$

	<p>其中：</p> <p>V：土地開發分析價格。</p> <p>S：開發或建築後預期總銷售金額。</p> <p>R：適當之利潤率。</p> <p>C：開發或建築所需之直接成本。</p> <p>M：開發或建築所需之間接成本。</p> <p>i：開發或建築所需總成本之資本利息綜合利率。</p>
<b>第 86 條修正</b>	
修正前	附有建物之宗地估價，應考慮該建物對該宗地價格造成之影響。
修正後	附有建物之宗地估價，應考慮該建物對該宗地價格造成之影響。 <u>但以素地估價為前提並於估價報告書敘明者，不在此限。</u>
<b>第 87 條修正</b>	
修正前	對即將進行開發之宗地，可採土地開發分析進行估價，並參酌比較法之評估結果決定其估價額。
修正後	對 <u>以進行開發為前提</u> 之宗地，得採土地開發分析法進行估價，並參酌比較法或收益法之評估結果決定其估價額。
<b>第 95 條修正</b>	
修正前	池沼之估價，以比較法估價為原則。無買賣實例者，得以附近土地價格為基礎，考慮位置、形狀、利用狀況等差異，比較推估之。
修正後	池沼、 <u>墓地</u> 之估價，以比較法估價為原則。無買賣實例者，得以附近土地價格為基礎，考慮位置、形狀、利用狀況等差異，比較推估之。
<b>第 96 條修正</b>	
修正前	墓地之估價，以比較法估價為原則。無買賣實例者，得參酌政府機關徵收補償標準訂定之補償額估計之。
修正後	刪除。
<b>第 101-1 條修正</b>	
修正前	新增。
修正後	勘估標的之土地價值比率及建物價值比率已知者，以勘估標的之房地價格推估其建物價格時，得以房地價格乘以建物價值比率計算之。
<b>第 114 條修正</b>	
修正前	權利估價，包括地上權、典權、永佃權、 <u>地役權</u> 、耕作權、抵押權、租賃權、容積移轉及都市更新權利變換之估價。



修正後	權利估價，包括地上權、典權、永佃權、農育權、不動產役權、耕作權、抵押權、租賃權、市地重劃、容積移轉及都市更新權利變換之估價。
<b>第 118-1 條修正</b>	
修正前	新增。
修正後	農育權估價，應考慮設定目的、約定方法、權利存續期間、支付地租之有無及高低、權利讓與之限制、民間習俗、得為增加土地生產力或使用便利之特別改良等因素估計之。
<b>第 119 條修正</b>	
修正前	地役權估價，應考慮需役地與供役地之使用情況、權利存續期間、地役權使用性質、民間習俗等因素估計之。
修正後	不動產役權估價，應考慮需役不動產與供役不動產之使用情況、權利存續期間、不動產役權使用性質、民間習俗等因素估計之。
<b>第 122-1 條修正</b>	
修正前	新增。
修正後	市地重劃估價，其重劃前、後地價評估項目應依平均地權條例及其施行細則、市地重劃實施辦法及獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法等相關法令規定辦理。
<b>第 124 條修正</b>	
修正前	都市更新權利變換估價，其評估項目應依都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法規定辦理。
修正後	都市更新權利變換估價，其評估項目應依都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法等相關法令規定辦理。
<b>第 125 條修正</b>	
修正前	<p>權利變換前為區分所有建物者，得以全棟建物之土地價值比率及建物價值比率，分算各區分所有建物房地總價之土地權利價值及建物權利價值，公式如下：</p> <p>一、各區分所有建物之土地權利價值＝各區分所有建物房地總價×土地價值比率</p> <p>二、各區分所有建物之建物權利價值＝各區分所有建物房地總價×建物價值比率</p> <p>前項土地價值比率及建物價值比率之計算公式如下：</p> $\text{土地價值比率} = \frac{\text{素地單價} \times \text{基地總面積}}{\text{素地單價} \times \text{基地總面積} + [\text{營造或施工費單價} \times (1 - \text{累積折舊率}) \times \text{全棟建物面積}]}$ $\text{建物價值比率} = \frac{\text{營造或施工費單價} \times (1 - \text{累積折舊率}) \times \text{全棟建物面積}}{\text{素地單價} \times \text{基地總面積} + [\text{營造或施工費單價} \times (1 - \text{累積折舊率}) \times \text{全棟建物面積}]}$

	) × 全棟建物面積]
修正後	<p>權利變換前為區分所有建物者，應以全棟建物之基地價值比率，分算各區分所有建物房地總價之基地權利價值，公式如下：</p> <p>各區分所有建物之基地權利價值 = 各區分所有建物房地總價 × 基地價值比率</p> <p>前項基地價值比率之計算公式如下：</p> $\text{基地價值比率} = \frac{\text{基地素地單價} \times \text{基地總面積}}{\text{基地素地單價} \times \text{基地總面積} + [\text{營造或施工費單價} \times (\text{1} - \text{累積折舊率} \times \text{全棟建物面積})]}$ <p>區分所有建物情況特殊致依第一項計算之基地權利價值顯失公平者，得依第一百二十六條之二計算之基地權利價值予以調整。</p>
<b>第 126 條修正</b>	
修正前	<p>權利變換前區分所有建物之基地使用容積未達法定容積，且其基地總價值低於區分所有建物坐落基地之素地總價值者，各區分所有建物之土地權利價值，計算方式如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一、依前條規定計算土地價值比率。</li> <li>二、未達法定容積之各區分所有建物土地權利價值 = 未達法定容積之各區分所有建物房地總價 × 土地價值比率</li> <li>三、各區分所有建物土地權利價值比率 = 未達法定容積之各區分所有建物土地權利價值 / <math>\Sigma</math> 未達法定容積之各區分所有建物土地權利總價</li> <li>四、各區分所有建物土地權利價值 = 區分所有建物坐落基地之素地總價值 × 各區分所有建物土地權利價值比率</li> </ol>
修正後	<p>權利變換前區分所有建物之基地總價值低於區分所有建物坐落基地之素地總價值者，各區分所有建物之基地權利價值，計算方式如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一、依前條規定計算基地價值比率。</li> <li>二、各區分所有建物基地權利價值 = 各區分所有建物房地總價 × 基地價值比率。</li> <li>三、各區分所有建物基地權利價值比率 = 各區分所有建物基地權利價值 / <math>\Sigma</math> (各區分所有建物基地權利價值)。</li> <li>四、各區分所有建物調整後基地權利價值 = 區分所有建物坐落基地之素地總價值 × 各區分所有建物基地權利價值比率。</li> </ol>
<b>第 126-1 條修正</b>	
修正前	新增。
修正後	權利變換前為非屬區分所有之建物者，應以該建物之房地總價乘以基地價值比率計算基地權利價值。但基地權利價值低於素地價值者，以素地價值為準。
<b>第 126-2 條修正</b>	
修正前	新增。
修正	權利變換前地上有區分所有建物之基地所有權人未持有該區分所有建物產權者，其土地權利價值計算

後	<p>方式如下：</p> <p>一、該基地所有權人持有之土地持分可確認其對應之區分所有建物者，依第一百二十五條或第一百二十六條計算其對應區分所有建物之基地權利價值，再扣除該合法區分所有建物權利價值。</p> <p>二、該基地所有權人持有之土地持分無法確認其對應之區分所有建物者，依下列方式計算：</p> <p>(一) 依第一百二十五條或第一百二十六條計算同一建築基地平均單價。</p> <p>(二) 前目平均單價乘以無持分建物權屬之基地持分面積。</p> <p>(三) 計算地上建物全棟之權利價值。</p> <p>(四) 前目乘以無持分建物權屬之基地持分比例。</p> <p>(五) 第二目扣除前目之餘額。</p> <p>前項無持分建物權屬之基地所有權人與其地上建物所有權人自行協議者，依其協議辦理。</p>
---	--

### 平均地權條例施行細則最新修正法條

公布日	<p>中華民國一百零三年一月十三日行政院院臺建字第 1020075757 號令修正發布第 16、17、21、22、26、29、30、40、43、48、55、58、63 條條文；並刪除第 6、7 條條文</p>
<b>第 6 條修正</b>	
修正前	<p>本條例第十條所稱徵收當期之公告土地現值，係指徵收公告期滿第十五日當時之公告土地現值而言。但徵收公告後，土地現值依本條例第四十六條規定評定降低者，仍按徵收公告時之土地現值補償。</p>
修正後	<p>刪除。</p>
<b>第 7 條修正</b>	
修正前	<p>本條例第十條所稱毗鄰非公共設施保留地之平均公告土地現值，以毗鄰各非公共設施保留地土地現值之平均數為準，並於每年編製土地現值時，依第六十三條規定計算之。</p> <p>土地現值公告後，始經都市計畫劃定為公共設施保留地之土地，於下次土地現值公告前依法徵收者，其公告土地現值仍應於公告徵收前依第六十三條規定重新計算，並公告之。</p>
修正後	<p>刪除。</p>
<b>第 16 條修正</b>	
修正前	<p>依本條例第十五條第四款分區公告時，應按土地所在地之鄉、鎮、市、區公告其地價區段圖及宗地單位地價；依同款申報地價之三十日期限，自公告之次日起算；依同條第五款編造總歸戶冊時，應以土地所有權人在同一直轄市或縣（市）之土地，為歸戶之範圍。</p>
修正後	<p>依本條例第十五條第四款分區公告時，應按土地所在地之鄉（鎮、市、區）公告其宗地單位地價；依同款申報地價之三十日期限，自公告之次日起算；依同條第五款編造總歸戶冊時，應以土地所有權人在同一直轄市或縣（市）之土地，為歸戶之範圍。</p>
<b>第 17 條修正</b>	
修	<p>直轄市或縣（市）主管機關於公告申報地價期間，應設地價申報或閱覽處所。</p>

修正前	前項處所設於土地所在地之鄉、鎮、市、區公所或管轄之地政事務所。但土地所有權人戶籍不在土地所在地之直轄市或縣（市）者，前項處所設於土地所在地之直轄市或縣（市）政府。
修正後	<u>直轄市、縣（市）主管機關於公告申報地價期間，應於直轄市、縣（市）政府、土地所在地之鄉（鎮、市、區）公所或管轄之地政事務所設地價申報或閱覽處所。</u>
<b>第 21 條修正</b>	
修正前	公有土地及依本條例第十六條規定照價收買之土地，以各該宗土地之公告地價為申報地價，免予申報。但公有土地已讓售尚未完成所有權移轉登記者，公地管理機關得依本條例第十六條規定辦理申報地價。
修正後	<u>公有土地及依本條例第十六條規定照價收買之土地，以各該宗土地之公告地價為申報地價，免予申報。但公有土地已出售尚未完成所有權移轉登記者，公地管理機關應徵詢承購人之意見後，依本條例第十六條規定辦理申報地價。</u>
<b>第 22 條修正</b>	
修正前	土地所有權人申報地價時，應以大寫正楷按宗填報每平方公尺單價，以元為單位，不滿一元部分四捨五入。但每平方公尺單價不及十元者得申報至角位。
修正後	<u>土地所有權人申報地價時，應按宗填報每平方公尺單價，以新臺幣元為單位，不滿一元部分四捨五入，但每平方公尺單價不及十元者得申報至角位。</u>
<b>第 26 條修正</b>	
修正前	地政機關應於舉辦規定地價或重新規定地價後，當期地價稅開徵二個月前，將總歸戶冊編造完竣，送一份由稅捐稽徵機關據以編造稅冊辦理徵稅。 土地權利、土地標示或所有權人住址有異動時，地政機關應於登記完畢後 <u>更正地價冊</u> ，並於十日內通知稅捐稽徵機關更正稅冊。
修正後	<u>地政機關應於舉辦規定地價或重新規定地價後，當期地價稅開徵二個月前，將總歸戶冊編造完竣，送一份由稅捐稽徵機關據以編造稅冊辦理徵稅。</u> <u>土地權利、土地標示或所有權人住址有異動時，地政機關應於登記完畢後於十日內通知稅捐稽徵機關更正稅冊。</u>
<b>第 29 條修正</b>	
修正前	土地所有權人與其配偶及未成年之受扶養親屬，在本條例施行區域內申報 <u>一處以上</u> 之自用住宅用地時，依本條例第二十條第三項認定一處適用自用住宅用地稅率之順序如左： 一、土地所有權人之戶籍所在地 二、配偶之戶籍所在地。 三、未成年受扶養親屬之戶籍所在地。 前項土地所有權人之配偶以其所有土地申報自用住宅用地者，以夫之戶籍所在地為準，贅夫以妻之戶籍所在地為準。但約定以妻或贅夫之戶籍所在地為其戶籍所在地者，從其約定。 第一項第三款戶籍所在地之認定順序，依長幼次序定之。
修正後	<u>土地所有權人在本條例施行區域內申請超過一處之自用住宅用地時，依本條例第二十條第三項認定一處適用自用住宅用地稅率，以土地所有權人擇定之戶籍所在地為準；土地所有權人未擇定者，其適用順序如下：</u> <u>一、土地所有權人之戶籍所在地。</u>



	<p>二、配偶之戶籍所在地。</p> <p>三、未成年受扶養親屬之戶籍所在地。</p> <p>土地所有權人與其配偶或未成年之受扶養親屬分別以所有土地申請自用住宅用地者，應以共同擇定之戶籍所在地為準；未擇定者，應以土地所有權人與其配偶、未成年之受扶養親屬申請當年度之自用住宅用地地價稅最高者為準。</p> <p>第一項第三款戶籍所在地之適用順序，依長幼次序定之。</p>
<p><b>第 30 條修正</b></p>	
<p>修正前</p>	<p>土地所有權人，在本條例施行區域內申報之自用住宅用地面積超過本條例第二十條規定時，應依左列順序計算至三公畝或七畝為止：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一、土地所有權人與其配偶及未成年之受扶養親屬之戶籍所在地。</li> <li>二、直系血親尊親屬之戶籍所在地。</li> <li>三、直系血親卑親屬之戶籍所在地。</li> <li>四、直系姻親之戶籍所在地。</li> </ol> <p>前項第二款至第四款之認定順序，依長幼次序定之。</p>
<p>修正後</p>	<p>土地所有權人在本條例施行區域內申請之自用住宅用地面積超過本條例第二十條規定時，應依土地所有權人擇定之適用順序計算至該規定之面積限制為止；土地所有權人未擇定者，其適用順序如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一、土地所有權人與其配偶及未成年之受扶養親屬之戶籍所在地。</li> <li>二、直系血親尊親屬之戶籍所在地。</li> <li>三、直系血親卑親屬之戶籍所在地。</li> <li>四、直系姻親之戶籍所在地。</li> </ol> <p>前項第二款至第四款之適用順序，依長幼次序定之。</p>
<p><b>第 40 條修正</b></p>	
<p>修正前</p>	<p>直轄市或縣（市）主管機關依本條例第二十六條第一項規定劃定私有空地限期建築、增建、改建或重建之地區，應符合左列規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一、都市土地依法得核發建造執照，或非都市土地經編定為乙種建築用地屆滿五年。</li> <li>二、無限建、禁建情事。</li> </ol> <p>前項之地區範圍，由直轄市或縣（市）主管機關報請中央主管機關核定後，通知土地所有權人限期建築、增建、改建或重建。</p>
<p>修正後</p>	<p>直轄市或縣（市）主管機關依本條例第二十六條第一項規定劃定私有空地限期建築、增建、改建或重建之地區，應符合下列規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一、依法得核發建造執照。</li> <li>二、無限建、禁建情事。</li> </ol> <p>前項之地區範圍，由直轄市或縣（市）主管機關報請中央主管機關核定後，通知土地所有權人限期建築、增建、改建或重建。</p>
<p><b>第 43 條修正</b></p>	
<p>修正前</p>	<p>依本條例第二十八條第一款規定公告照價收買之土地，應於公告前依左列規定辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一、由直轄市或縣（市）主管機關檢具得予照價收買土地之地籍圖，逐筆勘查土地之使用情形及土地編定使用概況，並徵詢地上權人或土地承租人是否願意承購之意見。</li> </ol>

	<p>二、依據勘查結果，簽註擬照價收買或不擬照價收買之意見，並連同財務計畫，簽報直轄市或縣（市）長決定。</p> <p>三、經決定擬予照價收買者，應報請中央主管機關核准。</p> <p>依本條例第十六條規定得予照價收買之土地，如決定或核定不照價收買時，應以公告地價百分之八十核定為申報地價，並通知土地所有權人。</p> <p>依本條例第四十七條之一第二項得予照價收買之土地，如決定或核定不照價收買時，地政機關應於五日內通知稅捐稽徵機關照公告土地現值課徵土地增值稅。</p>
修正後	<p>依本條例第二十八條第一款規定公告照價收買之土地，應於公告前依下列規定辦理：</p> <p>一、由直轄市或縣（市）主管機關檢具得予照價收買土地之地籍圖，逐筆勘查土地之使用情形及土地編定使用概況，並徵詢地上權人或土地承租人是否願意承購之意見。</p> <p>二、依據勘查結果，簽註擬照價收買或不擬照價收買之意見，<u>如擬照價收買應連同財務計畫</u>，簽報直轄市或縣（市）長決定。</p> <p>三、經決定擬予照價收買者，應報請中央主管機關核准。</p> <p>依本條例第十六條規定得予照價收買之土地，如決定或核定不照價收買時，應以公告地價百分之八十核定為申報地價，並通知土地所有權人。</p> <p>依本條例第四十七條之一第二項規定得予照價收買之土地，如決定或核定不照價收買時，地政機關應於五日內通知稅捐稽徵機關照公告土地現值課徵土地增值稅。</p>
<b>第 48 條修正</b>	
修正前	<p>照價收買之土地，應依左列方式處理之：</p> <p>一、照價收買之土地建有房屋時，得讓售與地上權人、土地承租人或房屋所有權人。地上權人、土地承租人或房屋所有權人不願承購或在限期內不表示意見時，得予標售。</p> <p>二、照價收買之土地為空地時，除依規定得讓售與有合併使用必要之鄰地所有權人外，應予標售。</p> <p>三、照價收買之土地為農業用地時，應予標售或出租與農民。</p> <p>前項應行標售之土地，如適宜興建國民住宅或公共設施使用者，得優先讓售與需用土地人。其餘土地應隨時公開底價標售。</p> <p>前二項標售底價及讓售之地價，按出售當期公告土地現值及已到期之土地債券利息合併計算；土地現值公告後，如有已納或應納之工程受益費，應併入計算。</p>
修正後	<p>照價收買之土地，應依下列方式處理之：</p> <p>一、照價收買之土地建有房屋時，得讓售與地上權人、土地承租人或房屋所有權人。地上權人、土地承租人或房屋所有權人不願承購或在限期內不表示意見時，得予標售。</p> <p>二、照價收買之土地為空地時，除依規定得讓售與有合併使用必要之鄰地所有權人外，應予標售。</p> <p>三、照價收買之土地為農業用地時，應予標售或出租與農民。</p> <p>前項應行標售之土地，如適宜興建社會住宅或公共設施使用者，得優先讓售與需用土地人。其餘土地應隨時公開底價標售。</p> <p>前二項標售底價及讓售之地價，依各直轄市、縣（市）<u>公產管理法令規定辦理</u>。</p>
<b>第 55 條修正</b>	
修正前	<p>依本條例第三十九條計算土地漲價總數額時，應按申報移轉現值收件當時已公告之最近臺灣地區消費者物價總指數，調整原規定地價或前次移轉時申報之土地移轉現值。</p>

修正後 依本條例第三十九條計算土地漲價總數額時，應按本條例第四十七條之一審核申報移轉現值所屬年月已公告之最近臺灣地區消費者物價總指數，調整原規定地價或前次移轉時申報之土地移轉現值。

### 第 58 條修正

修正前 土地所有權人，在本條例施行區域內申報之自用住宅用地面積超過本條例第四十一條第一項規定時，應依左列順序計算至三公畝或七公畝為止：

- 一、土地所有權人之戶籍所在地。
- 二、配偶之戶籍所在地。
- 三、未成年受扶養親屬之戶籍所在地。
- 四、直系血親尊親屬之戶籍所在地。
- 五、直系血親卑親屬之戶籍所在地。
- 六、直系姻親之戶籍所在地。

前項第三款至第六款之認定順序，依長幼次序定之。

修正後 土地所有權人申報出售在本條例施行區域內之自用住宅用地，面積超過本條例第四十一條第一項規定時，應依土地所有權人擇定之適用順序計算至該規定之面積限制為止；土地所有權人未擇定者，應以各筆土地依本條例第四十條規定計算之土地增值稅，由高至低之適用順序計算之。  
本細則中華民國一百零三年一月十三日修正施行前出售自用住宅用地尚未核課確定案件，適用前項規定。

### 第 63 條修正

修正前 直轄市或縣（市）主管機關依本條例第四十六條規定查估土地現值時，對都市計畫公共設施保留地之地價，應依左列規定辦理：

- 一、保留地處於繁榮街道路線價區段者，以路線價按其臨街深度指數計算。但處於非繁榮街道兩旁適當範圍內劃設之一般路線價區段者，以路線價為其地價。
- 二、保留地毗鄰土地均為路線價道路者，其處於路線價區段部分，依前款規定計算，其餘部分，以道路外圍毗鄰非保留地裡地區段地價平均計算。
- 三、保留地毗鄰土地均為路線價區段者，其處於路線價區段部分依第一款規定計算，其餘部分，以道路外圍毗鄰非保留地裡地區段地價平均計算。
- 四、帶狀保留地處於非路線價區段者，其毗鄰兩側為非保留地時，以其毗鄰兩側非保留地之區段地價平均計算，其穿越數個地價不同之區段時，應分段計算。
- 五、前四款以外之保留地，以毗鄰非保留地之區段地價平均計算。

前項所稱平均計算，指按毗鄰各非保留地之區段線比例加權平均計算。  
都市計畫公共設施保留地之地形、地勢、交通、位置之情形特殊，與毗鄰非保留地顯不相當者，其地價查估標準，由直轄市或縣（市）主管機關定之。

修正後 直轄市或縣（市）主管機關依本條例第四十六條規定查估土地現值時，對都市計畫公共設施保留地之地價，應依下列規定辦理：

- 一、公共設施保留地處於繁榮街道路線價區段者，以路線價按其臨街深度指數計算。但處於非繁榮街道兩旁適當範圍內劃設之一般路線價區段者，以路線價為其地價。
- 二、公共設施保留地毗鄰土地均為路線價道路者，其處於路線價區段部分，依前款規定計算，其餘部分，以道路外圍毗鄰非公共設施保留地裡地區段地價平均計算。



三、公共設施保留地毗鄰土地均為路線價區段者，其處於路線價區段部分依第一款規定計算，其餘部分，以道路外圍毗鄰非公共設施保留地裡地區段地價平均計算。

四、帶狀公共設施保留地處於非路線價區段者，其毗鄰兩側為非公共設施保留地時，以其毗鄰兩側非公共設施保留地之區段地價平均計算，其穿越數個地價不同之區段時，得分段計算。

五、前四款以外之公共設施保留地，以毗鄰非公共設施保留地之區段地價平均計算。

前項所稱平均計算，指按毗鄰各非公共設施保留地之區段線比例加權平均計算。

區段徵收範圍內之公共設施保留地區段地價計算方式，以同屬區段徵收範圍內之毗鄰非公共設施保留地區段地價加權平均計算。

都市計畫公共設施保留地之地形、地勢、交通、位置之情形特殊，與毗鄰非公共設施保留地顯不相當者，其地價查估基準，由直轄市或縣（市）主管機關定之。

## 非都市土地使用管制規則最新修正法條

公布日

中華民國一百零二年九月十九日內政部內授中辦地字第 1026651596 號令修正發布第 9~11、13、14、17、21、22、23、28、31、35、35-1、40、42-1、44、45、46、48、52-1 條條文及第 6 條附表一、第 17 條附表二、附表二之一、第 27 條附表三、第 28 條附表四；增訂第 22-2、23-1、30-1~30-3、44-2 條條文；並刪除第 38~39、44-1 條條文

### 第 9 條修正

下列非都市土地建蔽率及容積率不得超過下列規定。但直轄市或縣（市）政府得視實際需要酌予調降，並報請內政部備查：

- 一、甲種建築用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之二百四十。
- 二、乙種建築用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之二百四十。
- 三、丙種建築用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。
- 四、丁種建築用地：建蔽率百分之七十。容積率百分之三百。
- 五、窯業用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之一百二十。
- 六、交通用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。
- 七、遊憩用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。
- 八、墳墓用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。
- 九、特定目的事業用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之一百八十。

經依區域計畫擬定機關核定之工商綜合區土地使用計畫而規劃之特定專用區，區內可建築基地經編定為特定目的事業用地者，其建蔽率及容積率依核定計畫管制，不受前項第九款規定之限制。

經主管機關核定之土地使用計畫，其建蔽率及容積率低於第一項之規定者，依核定計畫管制之。

第一項以外使用地之建蔽率及容積率，由下列使用地之中央主管機關會同建築管理、地政機關訂定：

- 一、農牧、林業、生態保護、國土保安用地之中央主管機關：行政院農業委員會。
- 二、養殖用地之中央主管機關：行政院農業委員會漁業署。
- 三、鹽業、礦業、水利用地之中央主管機關：經濟部。
- 四、古蹟保存用地之中央主管機關：行政院文化建設委員會。

修正前

修正

下列非都市土地建蔽率及容積率不得超過下列規定。但直轄市或縣（市）政府得視實際需要酌予調降，



後	<p>並報請內政部備查：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一、甲種建築用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之二百四十。</li> <li>二、乙種建築用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之二百四十。</li> <li>三、丙種建築用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。</li> <li>四、丁種建築用地：建蔽率百分之七十。容積率百分之三百。</li> <li>五、窯業用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之一百二十。</li> <li>六、交通用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。</li> <li>七、遊憩用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。</li> <li>八、墳墓用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。</li> <li>九、特定目的事業用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之一百八十。</li> </ol> <p>經依區域計畫擬定機關核定之工商綜合區或行政院同意設立之自由經濟示範區土地使用計畫而規劃之特定專用區或工業區，區內可建築基地經編定為特定目的事業用地者，其建蔽率及容積率依核定計畫管制，不受前項第九款規定之限制。</p> <p>經主管機關核定之土地使用計畫，其建蔽率及容積率低於第一項之規定者，依核定計畫管制之。</p> <p>第一項以外使用地之建蔽率及容積率，由下列使用地之中央主管機關會同建築管理、地政機關訂定：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一、農牧、林業、生態保護、國土保安用地之中央主管機關：行政院農業委員會。</li> <li>二、養殖用地之中央主管機關：行政院農業委員會漁業署。</li> <li>三、鹽業、礦業、水利用地之中央主管機關：經濟部。</li> <li>四、古蹟保存用地之中央主管機關：文化部。</li> </ol>
<b>第 10 條修正</b>	
修正前	<p>非都市土地經劃定為某種使用分區，因申請開發，依區域計畫之規定需辦理土地使用分區變更者，除依促進產業升級條例外，應依本規則之規定辦理。</p>
修正後	<p>非都市土地經劃定使用分區後，因申請開發，依區域計畫之規定需辦理土地使用分區變更者，應依本規則之規定辦理。</p>
<b>第 11 條修正</b>	
修正前	<p>非都市土地申請開發達下列規模者，應辦理土地使用分區變更：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一、申請開發社區之計畫達五十戶或土地面積在一公頃以上，應變更為鄉村區。</li> <li>二、申請開發為工業使用之土地面積達十公頃以上，應變更為工業區。</li> <li>三、申請開發遊憩設施之土地面積達五公頃以上，應變更為特定專用區。</li> <li>四、申請設立學校之土地面積達十公頃以上，應變更為特定專用區。</li> <li>五、申請開發高爾夫球場之土地面積達十公頃以上，應變更為特定專用區。</li> <li>六、申請開發公墓之土地面積達五公頃以上或其他殯葬設施之土地面積達二公頃以上，應變更為特定專用區。</li> <li>七、前六款以外開發之土地面積達二公頃以上，應變更為特定專用區。</li> </ol> <p>前項辦理土地使用分區變更案件，申請開發涉及其他法令規定開發所需最小規模者，並應符合各該法令之規定。</p>
修正	<p>非都市土地申請開發達下列規模者，應辦理土地使用分區變更：</p>

後	<p>一、申請開發社區之計畫達五十戶或土地面積在一公頃以上，應變更為鄉村區。</p> <p>二、申請開發為工業使用之土地面積達十公頃以上或依產業創新條例申請開發為工業使用之土地面積達五公頃以上，應變更為工業區。</p> <p>三、申請開發遊憩設施之土地面積達五公頃以上，應變更為特定專用區。</p> <p>四、申請設立學校之土地面積達十公頃以上，應變更為特定專用區。</p> <p>五、申請開發高爾夫球場之土地面積達十公頃以上，應變更為特定專用區。</p> <p>六、申請開發公墓之土地面積達五公頃以上或其他殯葬設施之土地面積達二公頃以上，應變更為特定專用區。</p> <p>七、前六款以外開發之土地面積達二公頃以上，應變更為特定專用區。</p> <p>前項辦理土地使用分區變更案件，申請開發涉及其他法令規定開發所需最小規模者，並應符合各該法令之規定。</p>
<b>第 13 條修正</b>	
修正前	<p>非都市土地開發需辦理土地使用分區變更者，其申請人應依相關審議作業規範之規定製作開發計畫書圖及檢具有關文件，並依下列程序，向直轄市或縣（市）政府申請辦理：</p> <p>一、申請開發許可。</p> <p>二、山坡地範圍屬依水土保持法相關規定應擬具水土保持計畫者，取得水土保持完工證明書；非山坡地範圍，應取得整地排水計畫完工證明書。</p> <p>三、申請土地使用分區及使用地之異動登記。</p> <p>海埔地開發及非山坡地範圍農村社區土地重劃案件，免依前項第二款申請整地排水計畫完工證明書。直轄市或縣（市）政府認定水土保持計畫或整地排水計畫之工程需與建築物一併施工者，得由申請人先行申請辦理使用分區及使用地變更編定之異動登記。</p>
修正後	<p>非都市土地開發需辦理土地使用分區變更者，其申請人應依相關審議作業規範之規定製作開發計畫書圖及檢具有關文件，並依下列程序，向直轄市或縣（市）政府申請辦理：</p> <p>一、申請開發許可。</p> <p>二、山坡地範圍屬依水土保持法相關規定應擬具水土保持計畫者，取得水土保持完工證明書；非山坡地範圍，應取得整地排水計畫完工證明書。</p> <p>三、申請土地使用分區及使用地之異動登記。</p> <p>海埔地開發及非山坡地範圍農村社區土地重劃案件，免依前項第二款申請整地排水計畫完工證明書。直轄市或縣（市）政府認定水土保持計畫或整地排水計畫之工程需與建築物一併施工或經水土保持主管機關認定無法於申請土地使用分區及使用地之異動登記前核發水土保持完工證明書者，得由申請人先行申請辦理使用分區及使用地變更編定之異動登記。</p>
<b>第 14 條修正</b>	
修正前	<p>直轄市或縣（市）政府依前條規定受理申請後，應查核開發計畫書圖及基本資料，並視開發計畫之使用性質，徵詢相關單位意見後，提出具體初審意見，併同申請案之相關書圖，送請各該區域計畫擬定機關，提報其區域計畫委員會，依各該區域計畫內容與相關審議作業規範及建築法令之規定審議。前項申請案經區域計畫委員會審議同意後，由區域計畫擬定機關核發開發許可予申請人，並通知土地所在地直轄市或縣（市）政府。</p>
修	<p>直轄市或縣（市）政府依前條規定受理申請後，應查核開發計畫書圖及基本資料，並視開發計畫之使</p>

正後	<p>用性質，徵詢相關單位意見後，提出具體初審意見，併同申請案之相關書圖，送請各該區域計畫擬定機關，提報其區域計畫委員會，依各該區域計畫內容與相關審議作業規範及建築法令之規定審議。</p> <p>前項申請案經區域計畫委員會審議同意後，由區域計畫擬定機關核發開發許可予申請人，並通知土地所在地直轄市或縣（市）政府。</p> <p><u>依前條規定申請使用分區變更之土地，其使用管制及開發建築，應依區域計畫擬定機關核發開發許可或開發同意之開發計畫書圖及其許可條件辦理，申請人不得逕依第六條附表一作為開發計畫以外之其他容許使用項目或許可使用細目使用。</u></p>
<b>第 17 條修正</b>	
修正前	<p>第十五條申請土地開發者於目的事業法規另有規定，或依法需辦理環境影響評估或實施水土保持之處理及維護者，應依各目的事業、環境影響評估或水土保持有關法規規定辦理。</p> <p>前項目的事業、環境影響評估、水土保持或區域計畫擬定等主管機關之審查作業，得採併行方式辦理，其審議程序如附表二及附表二之一。</p>
修正後	<p>申請土地開發者於目的事業法規另有規定，或依法需辦理環境影響評估、實施水土保持之處理及維護或涉及農業用地變更者，應依各目的事業、環境影響評估、水土保持或農業發展條例有關法規規定辦理。</p> <p>前項環境影響評估、水土保持或區域計畫擬定等主管機關之審查作業，得採併行方式辦理，其審議程序如附表二及附表二之一。</p>
<b>第 21 條修正</b>	
修正前	<p>申請人有下列情形之一者，直轄市或縣（市）政府應報經區域計畫擬定機關廢止原開發許可或開發同意：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>一、違反核定之土地使用計畫、目的事業或環境影響評估等相關法規，經該管主管機關提出要求處分並經限期改善而未改善。</li> <li>二、興辦事業計畫經目的事業主管機關廢止，或水土保持計畫之核准經水土保持主管機關廢止。</li> <li>三、申請人自行申請廢止。</li> </ul> <p>屬區域計畫擬定機關委辦直轄市、縣（市）政府審議許可案件，由直轄市、縣（市）政府廢止原開發許可，並副知區域計畫擬定機關。</p> <p>開發許可或開發同意依前二項廢止，其土地使用分區及使用地已完成變更異動之登記者，直轄市或縣（市）政府應依第三十七條第二項規定辦理。</p>
修正後	<p>申請人有下列情形之一者，直轄市或縣（市）政府應報經區域計畫擬定機關廢止原開發許可或開發同意：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>一、違反核定之土地使用計畫、目的事業或環境影響評估等相關法規，經該管主管機關提出要求處分並經限期改善而未改善。</li> <li>二、興辦事業計畫經目的事業主管機關廢止、<u>整地排水計畫之核准經直轄市或縣（市）政府廢止或水土保持計畫之核准經水土保持主管機關廢止。</u></li> <li>三、申請人自行申請廢止。</li> </ul> <p>屬區域計畫擬定機關委辦直轄市或縣（市）政府審議許可案件，由直轄市或縣（市）政府廢止原開發許可，並副知區域計畫擬定機關。</p> <p>開發許可或開發同意依前二項廢止，其土地使用分區及使用地已完成變更異動之登記者，直轄市或縣</p>



(市)政府應依第三十七條第二項規定辦理。

### 第 22 條修正

區域計畫擬定機關核發開發許可或開發同意後，申請人有變更下列各款情形之一者，應依第十三條至第二十條規定申請變更開發計畫：

- 一、增、減原經核准之開發計畫土地涵蓋範圍。
- 二、增加全區土地使用強度。
- 三、變更原開發計畫核准之主要公共設施或公用設備。

修正前 前項以外之變更事項，經目的事業主管機關認定未變更原核准興辦事業計畫之性質，申請人應製作變更內容對照表送請直轄市、縣（市）政府備查，並由直轄市、縣（市）政府通知申請人，並副知目的事業主管機關及區域計畫擬定機關。

第一項變更開發計畫，涉及變更原經目的事業主管機關核准之興辦事業計畫性質且面積達第十一條規模者，應視同新開發計畫申請審議許可。

依原獎勵投資條例編定之工業區，申請人如變更原核准計畫，由工業主管機關辦理審查，免徵得區域計畫擬定機關同意。

區域計畫擬定機關核發開發許可或開發同意後，申請人有變更下列各款情形之一者，應依第十三條至第二十條規定之程序申請變更開發計畫：

- 一、增、減原經核准之開發計畫土地涵蓋範圍。
- 二、增加全區土地使用強度。
- 三、變更原開發計畫核准之主要公共設施、公用設備或必要性服務設施。
- 四、原核准開發計畫土地使用配置變更之面積已達原核准開發面積二分之一或大於二公頃。

修正後 前項以外之變更事項，經目的事業主管機關認定未變更原核准興辦事業計畫之性質，申請人應製作變更內容對照表送請直轄市或縣（市）政府備查，並由直轄市或縣（市）政府通知申請人，並副知目的事業主管機關及區域計畫擬定機關。

因政府依法徵收、撥用或協議價購土地，致減少原經核准之開發計畫土地涵蓋範圍，而有第一項第三款所列情形，如不影響基地開發之保育、保安、防災並經專業技師簽證及不妨礙原核准開發許可或開發同意之主要公共設施、公用設備或必要性服務設施之正常功能行使，得準用前項規定辦理。

依原獎勵投資條例編定之工業區，申請人變更原核准計畫，未涉及原工業區興辦目的性質之變更者，由工業主管機關辦理審查，免徵得區域計畫擬定機關同意。

區域計畫擬定機關核發開發許可或開發同意後，原開發計畫範圍依行政院同意設立為自由經濟示範區，經目的事業主管機關認定性質相同或具有高度相容性，且未變更主要公共設施、公用設備或必要性服務設施及未增加全區土地使用強度者，申請人應製作變更內容對照表送請中央主管機關備查，不受第一項及第二項規定之限制。

### 第 22-2 條修正

修正前

新增。

修正後 經區域計畫擬定機關核發開發許可、開發同意或依原獎勵投資條例編定之案件，變更原經目的事業主管機關核准之興辦事業計畫性質且面積達第十一條規模者，申請人應依本章規定程序重新申請使用分區變更。



前項面積未達第十一條規模者，申請人應依第四章規定申請使用地變更編定。

前二項除依原獎勵投資條例編定之案件外，其原許可或同意之開發計畫未涉及興辦事業計畫性質變更部分，應依第二十二條規定辦理變更；興辦事業計畫性質變更涉及全部基地範圍，原許可或同意之開發計畫，應依第二十一條規定辦理廢止。

第一項或第二項之變更與前項變更開發計畫或廢止原許可或同意之程序，得併同辦理。

第一項及第二項之變更，涉及其他法令規定開發所需最小規模者，並應符合各該法令之規定。

### 第 23 條修正

修正前

申請人於獲准開發許可後，應於收受通知之日起一年內申請水土保持施工許可證或整地排水計畫施工許可證，以從事區內整地排水及公共設施用地整地等工程，並於工程完成，經直轄市或縣（市）政府查驗合格後，除其他法律另有規定外，申請人應辦理相關公共設施用地移轉予該管直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所，始得申請辦理變更編定為允許之使用分區及使用地。但開發案件因故未能於期限內申請水土保持施工許可證或整地排水計畫施工許可證者，得敘明理由申請展期；展期之期間每次不得超過一年，並以二次為限；逾期未申請者，區域計畫擬定機關原許可失其效力。

前項屬非山坡地範圍案件整地排水計畫施工許可證之審查項目及相關申請書圖文件，由內政部定之。第一項相關公共設施用地移轉予該管直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所時，應切結及提供公共設施興建保證金，並應依核定開發計畫之公共設施分期計畫，於申請建築物之使用執照前完成，經直轄市或縣（市）政府查驗合格，移轉予該管直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所。但公共設施之捐贈及完成時間，其他法令另有規定者，從其規定。

前項應移轉登記為鄉（鎮、市）有之公共設施，鄉（鎮、市）公所應派員會同查驗。

修正後

申請人於獲准開發許可後，應於收受通知之日起一年內擬具水土保持計畫或整地排水計畫送請水土保持主管機關或直轄市、縣（市）政府審核，以從事區內整地排水及公共設施用地整地等工程，並於工程完成，經直轄市或縣（市）政府查驗合格後，除其他法律另有規定外，申請人應辦理相關公共設施用地移轉予該管直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所，始得申請辦理變更編定為允許之使用分區及使用地。但開發案件因故未能於期限內申請水土保持計畫或整地排水計畫審核者，得敘明理由於期限屆滿前申請展期；展期之期間每次不得超過一年，並以二次為限；逾期未申請者，區域計畫擬定機關原許可失其效力。

前項屬非山坡地範圍案件整地排水計畫之審查項目、變更、施工管理及相關申請書圖文件，由內政部定之。

第一項相關公共設施用地移轉予該管直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所時，應切結及提供公共設施興建保證金，並應依核定開發計畫之公共設施分期計畫，於申請建築物之使用執照前完成，經直轄市或縣（市）政府查驗合格，移轉予該管直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所。但公共設施之捐贈及完成時間，其他法令另有規定者，從其規定。

前項應移轉登記為鄉（鎮、市）有之公共設施，鄉（鎮、市）公所應派員會同查驗。

### 第 23-1 條修正

修正前

新增。

修正

申請人應於核定整地排水計畫之日起一年內，申領整地排水計畫施工許可證。

整地排水計畫需分期施工者，應於計畫中敘明各期施工之內容，並按期申領整地排水計畫施工許可證。

後 整地排水計畫施工許可證核發時，應同時核定施工期限或各期施工期限。  
 整地排水施工，因故未能於核定期限內完工時，應於期限屆滿前敘明事實及理由，申請展延。展延以二次為限，每次不得超過六個月。  
 未依第一項規定之期限申領整地排水計畫施工許可證或未於第三項所定施工期限或前項展延期限內完工者，直轄市或縣（市）政府應廢止原核定整地排水計畫，如已核發整地排水計畫施工許可證，應同時廢止。

### 第 28 條修正

修正前 申請使用地變更編定，應檢附下列文件，向土地所在地直轄市或縣（市）政府申請核准，並依規定繳納規費：

- 一、非都市土地變更編定申請書如附表四。
- 二、興辦事業計畫核准文件。
- 三、申請變更編定同意書。
- 四、土地登記（簿）謄本及地籍圖謄本。
- 五、土地使用計畫配置圖及位置圖。
- 六、其他有關文件。

前項第四款之文件，能以電腦處理者，免予檢附。

修正前 下列申請案件免附第一項第二款及第五款規定文件：

- 一、符合第三十五條、第三十五條之一第一項第一款及第二款規定之零星或狹小土地。
- 二、依第三十八條、第四十條規定已檢附需地機關核發之拆除通知書或依第三十九條規定已檢附建築使用執照者。
- 三、符合第三十八條之一規定者。
- 四、鄉村區土地變更編定為乙種建築用地。
- 五、變更編定為農牧或林業用地。

申請案件符合第三十五條之一第一項第三款者，免附第一項第二款規定文件。

申請人為土地所有權人者，免附第一項第三款規定之文件。

興辦事業計畫有第三十條第二項及第三項規定情形者，應檢附區域計畫擬定機關核發許可文件。其屬山坡地範圍內土地申請開發建築面積未達十公頃者，應檢附開發建築面積免受限制文件。

修正後 申請使用地變更編定，應檢附下列文件，向土地所在地直轄市或縣（市）政府申請核准，並依規定繳納規費：

- 一、非都市土地變更編定申請書如附表四。
- 二、興辦事業計畫核准文件。
- 三、申請變更編定同意書。
- 四、土地使用計畫配置圖及位置圖。
- 五、其他有關文件。

修正後 下列申請案件免附前項第二款及第四款規定文件：

- 一、符合第三十五條、第三十五條之一第一項第一款、第二款、第四款或第五款規定之零星或狹小土地。
- 二、依第四十條規定已檢附需地機關核發之拆除通知書。

<p><u>三、鄉村區土地變更編定為乙種建築用地。</u></p> <p><u>四、變更編定為農牧、林業、國土保安或生態保護用地。</u></p> <p>申請案件符合第三十五條之一第一項第三款者，免附第一項第二款規定文件。</p> <p>申請人為土地所有權人者，免附第一項第三款規定之文件。</p> <p>興辦事業計畫有第三十條第二項及第三項規定情形者，應檢附區域計畫擬定機關核發許可文件。其屬山坡地範圍內土地申請興辦事業計畫面積未達十公頃者，應檢附興辦事業計畫面積免受限制文件。</p>	
<p><b>第 30-1 條修正</b></p>	
修正前	<p>新增。</p>
修正後	<p>依前條規定擬具之興辦事業計畫不得位於區域計畫規定之限制發展地區。但有下列情形之一者，不在此限：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>一、興辦公園、上下水道、郵政、自來水、電信、電力、政府機關、公有平面停車場、國防、穿越性道路及其他必要性公共設施、公用事業或重大公共建設，經中央目的事業主管機關及各項限制發展地區之中央目的事業主管機關依其主管法令同意。</li> <li>二、為整體規劃需要，不可避免夾雜之零星土地符合第三十條之二規定者，得納入範圍，並應維持原地形地貌不得開發使用。</li> <li>三、依各項限制發展地區之中央目的事業主管法令許可開發。</li> </ul> <p>依第二十八條第二項或第三項規定免檢附興辦事業計畫核准文件之變更編定案件，除申請變更編定為農牧、林業、國土保安或生態保護用地外，準用前項規定辦理。</p>
<p><b>第 30-2 條修正</b></p>	
修正前	<p>新增。</p>
修正後	<p>依第三十條擬具之興辦事業計畫範圍內有夾雜限制發展地區之零星土地者，應符合下列各款情形，始得納入申請範圍：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>一、基於整體開發規劃之需要。</li> <li>二、夾雜地仍維持原使用分區及原使用地類別，或同意變更編定為國土保安用地。</li> <li>三、面積未超過基地開發面積之百分之十。</li> <li>四、擬定夾雜地之管理維護措施。</li> </ul>
<p><b>第 30-3 條修正</b></p>	
修正前	<p>新增。</p>
修正後	<p>依第三十條擬具之興辦事業計畫位屬原住民保留地者，在不妨礙國土保安、環境資源保育、原住民生計及原住民行政之原則下，得為觀光遊憩、加油站、農產品集貨場倉儲設施、原住民文化保存、社會福利及其他經中央原住民族主管機關同意興辦之事業，不受第三十條之一規定之限制。</p>
<p><b>第 31 條修正</b></p>	
修正前	<p>丁種建築用地或都市計畫工業區土地有下列情形之一而原使用地或都市計畫工業區內土地確已不敷使用，經依促進產業升級條例第五十三條規定，取得工業主管機關核定發給之工業用地證明書者，或依</p>



同條例第七十條之二第五項規定，取得經濟部核定發給之證明文件者，得在其需用面積限度內以其毗連非都市土地申請變更編定為丁種建築用地：

- 一、設置污染防治設備。
- 二、增闢必要之通路。
- 三、經濟部認定之低污染事業有擴展工業需要者。
- 四、擴大企業營運總部。

前項第三款情形，興辦工業人應規劃變更土地總面積百分之十之土地作為綠地，辦理變更編定為國土保安用地，並依促進產業升級條例、農業發展條例相關規定繳交回饋金後，其餘土地始可變更編定為丁種建築用地。

中華民國八十八年十二月三十一日前，尚未完成捐贈隔離綠帶土地者，得選擇依前項或本規則中華民國九十年三月二十六日修正發布生效前第十三條第二項規定辦理。但選擇依前項規定辦理者，其擴展計畫有變更時，應先報經經濟部核准。

都市計畫工業區土地確已不敷使用，依第一項申請毗連非都市土地變更編定者，其建蔽率及容積率，不得高於該都市計畫工業區土地之建蔽率及容積率。

工業主管機關應依第五十四條檢查是否依原核定計畫使用；如有違反使用，經工業主管機關廢止其事業計畫之核定者，直轄市或縣（市）政府應函請土地登記機關恢復原編定，並通知土地所有權人。

工業區以外之丁種建築用地或都市計畫工業區土地有下列情形之一而原使用地或都市計畫工業區內土地確已不敷使用，經依產業創新條例第六十五條規定，取得直轄市或縣（市）工業主管機關核定發給之工業用地證明書者，得在其需用面積限度內以其毗連非都市土地申請變更編定為丁種建築用地：

- 一、設置污染防治設備。
- 二、直轄市或縣（市）工業主管機關認定之低污染事業有擴展工業需要。

前項第二款情形，興辦工業人應規劃變更土地總面積百分之十之土地作為綠地，辦理變更編定為國土保安用地，並依產業創新條例、農業發展條例相關規定繳交回饋金後，其餘土地始可變更編定為丁種建築用地。

依原促進產業升級條例第五十三條規定，已取得工業主管機關核定發給之工業用地證明書者，或依同條例第七十條之二第五項規定，取得經濟部核定發給之證明文件者，得在其需用面積限度內以其毗連非都市土地申請變更編定為丁種建築用地。

都市計畫工業區土地確已不敷使用，依第一項申請毗連非都市土地變更編定者，其建蔽率及容積率，不得高於該都市計畫工業區土地之建蔽率及容積率。

直轄市或縣（市）工業主管機關應依第五十四條檢查是否依原核定計畫使用；如有違反使用，經直轄市或縣（市）工業主管機關廢止其擴展計畫之核定者，直轄市或縣（市）政府應函請土地登記機關恢復原編定，並通知土地所有權人。

### 第 35 條修正

毗鄰甲種、丙種建築用地或已作國民住宅、勞工住宅、政府專案計畫興建住宅特定目的事業用地之零星或狹小土地，合於下列各款規定之一者，得按其毗鄰土地申請變更編定為甲種、丙種建築用地：

- 一、為各種建築用地、建築使用之特定目的事業用地或都市計畫住宅區、商業區、工業區所包圍，且其面積未超過〇·一二公頃。
- 二、道路、水溝所包圍或為道路、水溝及各種建築用地、建築使用之特定目的事業用地所包圍，且



其面積未超過〇·一二公頃。

三、凹入各種建築用地或建築使用之特定目的事業用地，其面積未超過〇·一二公頃，且缺口寬度未超過二十公尺。

四、對邊為各種建築用地、作建築使用之特定目的事業用地、都市計畫住宅區、商業區、工業區或道路、水溝等，所夾狹長之土地，其平均寬度未超過十公尺，於變更後不致妨礙鄰近農業生產環境。

五、面積未超過〇·〇一二公頃，且鄰接無相同使用地類別。

前項第一款至三款、第五款土地面積因地形坵塊完整需要，得為百分之十以內之增加。

第一項道路或水溝之平均寬度應為四公尺以上，道路、水溝相毗鄰者，得合併計算其寬度。道路、水溝之一與建築用地或建築使用之特定目的事業用地相毗鄰，或道路、水溝相毗鄰後，再毗鄰建築用地或建築使用之特定目的事業用地，經直轄市或縣（市）政府認定已達隔絕效果者，其寬度不受限制。

第一項及前項道路、水溝及各種建築用地或建築使用之特定目的事業用地，指於中華民國七十八年四月三日臺灣省非都市零星地變更編定認定基準頒行前，經編定或變更編定為交通用地、水利用地及各該種建築用地、特定目的事業用地，或實際已作道路、水溝之未登記土地者。但政府規劃興建之道路、水溝或建築使用之特定目的事業用地不受前段時間之限制。

符合第一項各款規定有數筆土地者，土地所有權人個別申請變更編定時，應檢附周圍相關土地地籍圖簿資料，直轄市或縣（市）政府應就整體加以認定後核准之。

第一項建築使用之特定目的事業用地，限於作非農業使用之特定目的事業用地，經直轄市或縣（市）政府認定可核發建照者。

第一項土地於山坡地範圍外之農業區者，變更編定為甲種建築用地。於森林區、山坡地保育區、風景區及山坡地範圍內之農業區者，變更編定為丙種建築用地。

毗鄰甲種、丙種建築用地或已作國民住宅、勞工住宅、政府專案計畫興建住宅特定目的事業用地之零星或狹小土地，合於下列各款規定之一者，得按其毗鄰土地申請變更編定為甲種、丙種建築用地：

一、為各種建築用地、建築使用之特定目的事業用地或都市計畫住宅區、商業區、工業區所包圍，且其面積未超過〇·一二公頃。

二、道路、水溝所包圍或為道路、水溝及各種建築用地、建築使用之特定目的事業用地所包圍，且其面積未超過〇·一二公頃。

三、凹入各種建築用地或建築使用之特定目的事業用地，其面積未超過〇·一二公頃，且缺口寬度未超過二十公尺。

四、對邊為各種建築用地、作建築使用之特定目的事業用地、都市計畫住宅區、商業區、工業區或道路、水溝等，所夾狹長之土地，其平均寬度未超過十公尺，於變更後不致妨礙鄰近農業生產環境。

五、面積未超過〇·〇一二公頃，且鄰接無相同使用地類別。

前項第一款至第三款、第五款土地面積因地形坵塊完整需要，得為百分之十以內之增加。

第一項道路或水溝之平均寬度應為四公尺以上，道路、水溝相毗鄰者，得合併計算其寬度。道路、水溝之一與建築用地或建築使用之特定目的事業用地相毗鄰，或道路、水溝相毗鄰後，再毗鄰建築用地或建築使用之特定目的事業用地，經直轄市或縣（市）政府認定已達隔絕效果者，其寬度不受限制。

第一項及前項道路、水溝及各種建築用地或建築使用之特定目的事業用地，指於中華民國七十八年四

月三日臺灣省非都市零星地變更編定認定基準頒行前，經編定或變更編定為交通用地、水利用地及各該種建築用地、特定目的事業用地，或實際已作道路、水溝之未登記土地者。但政府規劃興建之道路、水溝或建築使用之特定目的事業用地不受前段時間之限制。

符合第一項各款規定有數筆土地者，土地所有權人個別申請變更編定時，應檢附周圍相關土地地籍圖簿資料，直轄市或縣（市）政府應就整體加以認定後核准之。

第一項建築使用之特定目的事業用地，限於作非農業使用之特定目的事業用地，經直轄市或縣（市）政府認定可核發建照者。

第一項土地於山坡地範圍外之農業區者，變更編定為甲種建築用地；於山坡地保育區、風景區及山坡地範圍內之農業區者，變更編定為丙種建築用地。

### 第 35-1 條修正

非都市土地鄉村區邊緣畸零不整且未依法禁、限建，並經直轄市或縣（市）政府認定非作為隔離必要之土地，合於下列各款規定之一者，得在原使用分區內申請變更編定為建築用地：

- 一、毗鄰鄉村區之土地，外圍有道路、水溝或各種建築用地、作建築使用之特定目的事業用地、都市計畫住宅區、商業區、工業區等隔絕，面積在○·一二公頃以下。
- 二、凹入鄉村區之土地，三面連接鄉村區，面積在○·一二公頃以下。
- 三、凹入鄉村區之土地，外圍有道路、水溝、機關、學校、軍事等用地隔絕，或其他經直轄市或縣（市）政府認定具明顯隔絕之自然界線，面積在○·五公頃以下。
- 四、毗鄰鄉村區之土地，對邊為各種建築用地、作建築使用之特定目的事業用地、都市計畫住宅區、商業區、工業區或道路、水溝等，所夾狹長之土地，其平均寬度未超過十公尺，於變更後不致妨礙鄰近農業生產環境。
- 五、面積未超過○·○一二公頃，且鄰接無相同使用地類別。

前項第一款、第二款及第五款土地面積因地形坵塊完整需要，得為百分之十以內之增加。

第一項道路、水溝及其寬度、各種建築用地、作建築使用之特定目的事業用地之認定依前條第三項、第四項及第六項規定辦理。

符合第一項各款規定有數筆土地者，土地所有權人個別申請變更編定時，依前條第五項規定辦理。

直轄市或縣（市）政府於審查第一項各款規定時，得提報該直轄市或縣（市）非都市土地使用編定審議小組審議後予以准駁。

第一項土地於山坡地範圍外之農業區者，變更編定為甲種建築用地。於森林區、山坡地保育區、風景區及山坡地範圍內之農業區者，變更編定為丙種建築用地。

非都市土地鄉村區邊緣畸零不整且未依法禁、限建，並經直轄市或縣（市）政府認定非作為隔離必要之土地，合於下列各款規定之一者，得在原使用分區內申請變更編定為建築用地：

- 一、毗鄰鄉村區之土地，外圍有道路、水溝或各種建築用地、作建築使用之特定目的事業用地、都市計畫住宅區、商業區、工業區等隔絕，面積在○·一二公頃以下。
- 二、凹入鄉村區之土地，三面連接鄉村區，面積在○·一二公頃以下。
- 三、凹入鄉村區之土地，外圍有道路、水溝、機關、學校、軍事等用地隔絕，或其他經直轄市或縣（市）政府認定具明顯隔絕之自然界線，面積在○·五公頃以下。
- 四、毗鄰鄉村區之土地，對邊為各種建築用地、作建築使用之特定目的事業用地、都市計畫住宅區、商業區、工業區或道路、水溝等，所夾狹長之土地，其平均寬度未超過十公尺，於變更後不致

修正前

修正後

妨礙鄰近農業生產環境。

五、面積未超過〇·〇一二公頃，且鄰接無相同使用地類別。

前項第一款、第二款及第五款土地面積因地形坵塊完整需要，得為百分之十以內之增加。

第一項道路、水溝及其寬度、各種建築用地、作建築使用之特定目的事業用地之認定依前條第三項、第四項及第六項規定辦理。

符合第一項各款規定有數筆土地者，土地所有權人個別申請變更編定時，依前條第五項規定辦理。

直轄市或縣（市）政府於審查第一項各款規定時，得提報該直轄市或縣（市）非都市土地使用編定審議小組審議後予以准駁。

第一項土地於山坡地範圍外之農業區者，變更編定為甲種建築用地；於山坡地保育區、風景區及山坡地範圍內之農業區者，變更編定為丙種建築用地。

### 第 38 條修正

於中華民國七十八年七月九日至八十五年五月二十五日前業經行政院核定之重大建設計畫，其工程用地範圍內非都市土地之甲種、乙種或丙種建築用地因徵收被拆除地上合法住宅使用之建築物者，除有下列情形之一者外，土地所有權人得申請其自有土地變更編定：

- 一、需地機關有安遷計畫者。
- 二、自有土地屬交通用地、水利用地、古蹟保存用地、生態保護用地、國土保安用地或工業區、河川區內土地者。
- 三、建築物與其基地非屬同一所有權人者。但因繼承、三親等內之贈與致建築物與其基地非屬同一所有權人或建築物與其基地之所有權人為直系血親者，不在此限。

前項土地於山坡地範圍外之農業區者，變更編定為甲種建築用地。於森林區、山坡地保育區、風景區及山坡地範圍內之農業區者，變更編定為丙種建築用地。

依第一項規定申請自有土地變更編定，應以同一縣（市）範圍內自有土地為限，並於公告徵收後三年內申請，逾期不予受理。

申請變更編定面積以原建築基地面積為限。但徵收土地面積與被徵收土地拆除合法住宅使用面積相同者，其申請變更編定面積得加計其依建蔽率所應留設之法定空地面積。

修正前

修正後

刪除。

### 第 38-1 條修正

為九二一震災地區住宅重建，經縣（市）政府依實施區域計畫地區建築管理辦法第四條之一規定公告位於車籠埔斷層線二側各十五公尺建築管制範圍內之甲種、乙種或丙種建築用地，於震災前已有合法建築物，經全倒或已自動拆除者，除有下列情形之一者外，土地所有權人得申請其他自有土地變更編定，並將原有甲種、乙種或丙種建築用地，一併申請變更編定為國土保安用地：

- 一、已接受政府其他安置計畫者。
- 二、自有土地屬交通用地、水利用地、古蹟保存用地、生態保護用地、國土保安用地或工業區、河川區內土地者。
- 三、建築物與其基地非屬同一所有權人者。但因繼承、三親等內之贈與致建築物與其基地非屬同一所有權人或建築物與其基地之所有權人為直系血親者，不在此限。

前項土地於山坡地範圍外之農業區者，變更編定為甲種建築用地；於森林區、山坡地保育區、風景區

修正前



	<p>及山坡地範圍內之農業區者，變更編定為丙種建築用地。</p> <p>依第一項規定申請其他自有土地變更編定，應以同一鄉（鎮、市）內於九二一震災前之自有土地為限，並於本規則中華民國九十二年三月二十六日修正發布生效二年內，向縣政府提出申請，逾期不予受理。申請變更編定面積以原建築基地面積為限。但原建築物面積與建築基地面積相同者，其申請變更編定面積得加計其依建蔽率所應留設之法定空地面積。</p> <p>依本條規定申請變更編定後，致其毗鄰土地有第三十五條或第三十五條之一規定情形之一者，不得再申請變更編定。</p>
修正後	刪除。
<b>第 39 條修正</b>	
修正前	<p>政府因興辦重大交通建設之需要，所徵收非都市土地工程用地範圍內經專案報請行政院核定之拆除合法房屋重建案辦理住宅重建，且領有建築使用執照之土地，其重建之面積及高度不得超過原拆除建築物之面積及高度。</p> <p>前項建築房屋之基地準用前條第二項規定辦理變更編定。</p>
修正後	刪除。
<b>第 40 條修正</b>	
修正前	<p>政府因興辦公共工程，其工程用地範圍內非都市土地之甲種、乙種或丙種建築用地因徵收或撥用被拆除地上合法住宅使用之建築物，致其剩餘建築用地畸零狹小，未達畸零地使用規則規定之最小建築單位面積，除有下列情形之一者外，被徵收土地所有權人或公地管理機關得申請將毗鄰土地變更編定，其面積以依畸零地使用規則規定之最小單位面積扣除剩餘建築用地面積為限：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一、已依第三十八條規定申請自有土地變更編定者。</li> <li>二、需地機關有安遷計畫者。</li> <li>三、毗鄰土地屬交通用地、水利用地、古蹟保存用地、生態保護用地、國土保安用地或工業區、河川區內土地者。</li> <li>四、建築物與其基地非屬同一所有權人者。但因繼承、三親等內之贈與致建築物與其基地非屬同一所有權人者，或建築物與其基地之所有權人為直系血親者，不在此限。</li> </ol> <p>前項土地於山坡地範圍外之農業區者，變更編定為甲種建築用地。於森林區、山坡地保育區、風景區及山坡地範圍內之農業區者，變更編定為丙種建築用地。</p>
修正後	<p>政府因興辦公共工程，其工程用地範圍內非都市土地之甲種、乙種或丙種建築用地因徵收或撥用被拆除地上合法住宅使用之建築物，致其剩餘建築用地畸零狹小，未達畸零地使用規則規定之最小建築單位面積，除有下列情形之一者外，被徵收土地所有權人或公地管理機關得申請將毗鄰土地變更編定，其面積以依畸零地使用規則規定之最小單位面積扣除剩餘建築用地面積為限：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一、已依本規則中華民國一百零二年九月二十一日修正生效前第三十八條規定申請自有土地變更編定。</li> <li>二、需地機關有安遷計畫。</li> <li>三、毗鄰土地屬交通用地、水利用地、古蹟保存用地、生態保護用地、國土保安用地或工業區、河</li> </ol>



	<p>川區、森林區內土地。</p> <p>四、建築物與其基地非屬同一所有權人者。但因繼承、三親等內之贈與致建築物與其基地非屬同一所有權人者，或建築物與其基地之所有權人為直系血親者，不在此限。</p> <p>前項土地於山坡地範圍外之農業區者，變更編定為甲種建築用地；於山坡地保育區、風景區及山坡地範圍內之農業區者，變更編定為丙種建築用地。</p>
	<b>第 42-1 條修正</b>
修正前	<p>政府或經政府認可之民間單位為辦理安置災區災民所需之土地，經直轄市或縣（市）政府建築管理、環境影響評估、水土保持、原住民、水利、農業、地政等單位及有關專業人員會勘認定安全無虞，且無其他法律禁止或限制事項者，得依其核定計畫內容之土地使用性質，申請變更編定為適當使用地；於山坡地範圍外之農業區者，變更編定為甲種建築用地。於森林區、山坡地保育區、風景區及山坡地範圍內之農業區者，變更編定為丙種建築用地。</p>
修正後	<p>政府或經政府認可之民間單位為辦理安置災區災民所需之土地，經直轄市或縣（市）政府建築管理、環境影響評估、水土保持、原住民、水利、農業、地政等單位及有關專業人員會勘認定安全無虞，且無其他法律禁止或限制事項者，得依其核定計畫內容之土地使用性質，申請變更編定為適當使用地。於山坡地範圍外之農業區者，變更編定為甲種建築用地；於山坡地保育區、風景區及山坡地範圍內之農業區者，變更編定為丙種建築用地。</p>
	<b>第 44 條修正</b>
修正前	<p>依本規則申請變更編定為遊憩用地者，依下列規定辦理：</p> <p>一、申請人應依其事業計畫設置必要之保育綠地及公共設施；其設置之保育綠地不得少於變更編定面積百分之三十。但風景區內土地，經中央目的事業主管機關基於觀光產業發展需要，會商有關機關研擬方案報奉行政院核定，其保育綠地設置原則另有規定者，不在此限。</p> <p>二、申請變更編定之使用地，前款保育綠地變更編定為國土保安用地，由申請開發人或土地所有權人管理維護，不得再申請開發或列為其他開發案之基地；其餘土地於公共設施興建完竣經勘驗合格後，依核定之土地使用計畫，變更編定為適當使用地。</p>
修正後	<p>依本規則申請變更編定為遊憩用地者，依下列規定辦理：</p> <p>一、申請人應依其事業計畫設置必要之保育綠地及公共設施；其設置之保育綠地不得少於變更編定面積百分之三十。但風景區內土地，於本規則中華民國九十三年六月十七日修正生效前，已依中央目的事業主管機關報奉行政院核定方案申請辦理輔導合法化，其保育綠地設置另有規定者，不在此限。</p> <p>二、申請變更編定之使用地，前款保育綠地變更編定為國土保安用地，由申請開發人或土地所有權人管理維護，不得再申請開發或列為其他開發案之基地；其餘土地於公共設施興建完竣經勘驗合格後，依核定之土地使用計畫，變更編定為適當使用地。</p>
	<b>第 44-1 條修正</b>
修正前	<p>特定農業區供觀光旅館使用所需土地，經交通部審查符合行政院核定觀光旅館業總量管制範圍內者，得申請變更編定為遊憩用地。</p> <p>依前項所提之興辦事業計畫及變更編定，除應符合前條規定外，其基地臨接道路並應符合建築法相關規定。</p>
修	刪除。

正後	
<b>第 44-2 條修正</b>	
修正前	新增。
修正後	特定農業區供觀光旅館使用所需土地，已依本規則中華民國一百零二年九月二十一日修正生效前第四十四條之一規定，向直轄市或縣（市）政府申請變更編定而其處理程序尚未終結之案件，得從其規定繼續辦理。
<b>第 45 條修正</b>	
修正前	<p>申請於離島、原住民保留地地區之農牧用地、養殖或林業用地住宅興建計畫，應以其自有土地，並符合下列條件，經直轄市或縣（市）政府依第三十條核准者，得依其核定計畫內容之土地使用性質，申請變更編定為適當使用地，並以一次為限：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一、離島地區之申請人及其配偶、同一戶內未成年子女均無自用住宅或未曾依特殊地區非都市土地使用管制規定申請變更編定經核准，且申請人戶籍登記滿二年經提出證明文件者。</li> <li>二、原住民保留地地區之申請人，除應符合前款條件外，並應具原住民身分且未依第四十六條取得政府興建住宅者。</li> <li>三、住宅興建計畫建築基地面積不得超過三百三十平方公尺。</li> </ol> <p>前項土地於山坡地範圍外之農業區者，變更編定為甲種建築用地。於森林區、山坡地保育區、風景區及山坡地範圍內之農業區者，變更編定為丙種建築用地。</p>
修正後	<p>申請於離島、原住民保留地地區之農牧用地、養殖或林業用地住宅興建計畫，應以其自有土地，並符合下列條件，經直轄市或縣（市）政府依第三十條核准者，得依其核定計畫內容之土地使用性質，申請變更編定為適當使用地，並以一次為限：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一、離島地區之申請人及其配偶、同一戶內未成年子女均無自用住宅或未曾依特殊地區非都市土地使用管制規定申請變更編定經核准，且申請人戶籍登記滿二年經提出證明文件。</li> <li>二、原住民保留地地區之申請人，除應符合前款條件外，並應具原住民身分且未依第四十六條取得政府興建住宅。</li> <li>三、住宅興建計畫建築基地面積不得超過三百三十平方公尺。</li> </ol> <p>前項土地於山坡地範圍外之農業區者，變更編定為甲種建築用地；於山坡地保育區、風景區及山坡地範圍內之農業區者，變更編定為丙種建築用地。</p> <p><u>符合第一項規定之原住民保留地位屬森林區範圍內者，得申請變更編定為丙種建築用地。</u></p>
<b>第 46 條修正</b>	
修正前	原住民保留地地區住宅興建計畫，由鄉（鎮、市、區）公所整體規劃，經直轄市或縣（市）政府依第三十條核准者，得依其核定計畫內容之土地使用性質，申請變更編定為適當使用地；於山坡地範圍外之農業區者，變更編定為甲種建築用地。於森林區、山坡地保育區、風景區及山坡地範圍內之農業區者，變更編定為丙種建築用地。
修正後	原住民保留地地區住宅興建計畫，由鄉（鎮、市、區）公所整體規劃，經直轄市或縣（市）政府依第三十條核准者，得依其核定計畫內容之土地使用性質，申請變更編定為適當使用地。 <u>於山坡地範圍外之農業區者，變更編定為甲種建築用地；於森林區、山坡地保育區、風景區及山坡地範圍內之農業區</u>

者，變更編定為丙種建築用地。

第 48 條修正

修正前

山坡地範圍內各使用分區土地申請變更編定，屬依水土保持法相關規定應擬具水土保持計畫者，應檢附水土保持機關核發之水土保持完工證明書，並依其開發計畫之土地使用性質，申請變更編定為允許之使用地。但有下列情形之一者，不在此限：

- 一、甲種、乙種、丙種、丁種建築用地依本規則申請變更編定為其他種建築用地。
- 二、徵收、撥用或依土地徵收條例第三條規定得徵收之事業，以協議價購或其他方式取得，一併辦理變更編定。
- 三、國營公用事業報經目的事業主管機關許可興辦之事業，以協議價購、專案讓售或其他方式取得。依前項但書規定辦理變更編定者，應於開發建設時，完成必要之水土保持處理及維護。

第一項水土保持完工證明書，經水土保持機關認定無法於申請變更編定時核發者，不在此限。

修正後

山坡地範圍內各使用分區土地申請變更編定，屬依水土保持法相關規定應擬具水土保持計畫者，應檢附水土保持機關核發之水土保持完工證明書，並依其開發計畫之土地使用性質，申請變更編定為允許之使用地。但有下列情形之一者，不在此限：

- 一、甲種、乙種、丙種、丁種建築用地依本規則申請變更編定為其他種建築用地。
- 二、徵收、撥用或依土地徵收條例第三條規定得徵收之事業，以協議價購或其他方式取得，一併辦理變更編定。
- 三、國營公用事業報經目的事業主管機關許可興辦之事業，以協議價購、專案讓售或其他方式取得。
- 四、經直轄市或縣（市）政府認定水土保持計畫工程需與建築物一併施工。
- 五、經水土保持主管機關認定無法於申請變更編定時核發。

依前項但書規定辦理變更編定者，應於開發建設時，依核定水土保持計畫內容完成必要之水土保持處理及維護。

第 52-1 條修正

修正前

申請人擬具之興辦事業計畫土地位屬山坡地範圍內者，其面積不得少於十公頃。但有下列情形之一者，不在此限：

- 一、依第六條規定容許使用。
- 二、依第三十一條至第四十條、第四十二條之一、第四十五條及第四十六條規定辦理。
- 三、興闢公共設施、公用事業、慈善、社會福利、醫療保健、教育文化事業或其他公共建設所必要之建築物，經直轄市或縣（市）政府依中央目的事業主管機關訂定之審議規範核准。
- 四、屬地方需要並經中央農業主管機關專案輔導設置之公用性農業產銷設施。
- 五、申請開發遊憩設施之土地面積達五公頃以上。
- 六、風景區內土地供遊憩設施使用，經中央目的事業主管機關基於觀光產業發展需要，會商有關機關研擬方案報奉行政院核定。
- 七、辦理農村社區土地重劃。
- 八、依其他法律規定得為建築使用。

修正後

申請人擬具之興辦事業計畫土地位屬山坡地範圍內者，其面積不得少於十公頃。但有下列情形之一者，不在此限：

- 一、依第六條規定容許使用。



- 二、依第三十一條至第四十條、第四十二條之一、第四十五條及第四十六條規定辦理。
- 三、興闢公共設施、公用事業、慈善、社會福利、醫療保健、教育文化事業或其他公共建設所必要之設施，經依中央目的事業主管機關訂定之審議規範核准。
- 四、屬地方需要並經中央農業主管機關專案輔導設置之政策性或公用性農業產銷設施。
- 五、申請開發遊憩設施之土地面積達五公頃以上。
- 六、風景區內土地供遊憩設施使用，經中央目的事業主管機關基於觀光產業發展需要，會商有關機關研擬方案報奉行政院核定。
- 七、辦理農村社區土地重劃。
- 八、國防設施。
- 九、依其他法律規定得為建築使用。

## 土地稅法施行細則最新修正法條

公布日	中華民國一百零三年一月十三日行政院院臺財字第 1020060316 號令修正發布第 8、9、14、44、49、58 條條文；並刪除第 57-1 條條文
<b>第 8 條修正</b>	
修正前	<p>土地所有權人與其配偶及未成年之受扶養親屬，在本法施行區域內申報<u>一處以上</u>之自用住宅用地時，依本法第十七條第三項認定一處適用自用住宅用地稅率之順序如左：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>一、土地所有權人之戶籍所在地。</li> <li>二、配偶之戶籍所在地。</li> <li>三、未成年受扶養親屬之戶籍所在地。</li> </ul> <p>前項土地所有權人之配偶以其所有土地申報自用住宅用地者，以夫之戶籍所在地為準，贅夫以妻之戶籍所在地為準。但約定以妻或贅夫之戶籍所在地為其戶籍所在地者，從其約定。</p> <p>第一項第三款戶籍所在地之認定順序，依長幼次序定之。</p>
修正後	<p>土地所有權人在本法施行區域內申請<u>超過一處</u>之自用住宅用地時，依本法第十七條第三項認定一處適用自用住宅用地稅率，<u>以土地所有權人擇定之戶籍所在地為準；土地所有權人未擇定者，其適用順序如下：</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>一、土地所有權人之戶籍所在地。</li> <li>二、配偶之戶籍所在地。</li> <li>三、未成年受扶養親屬之戶籍所在地。</li> </ul> <p><u>土地所有權人與其配偶或未成年之受扶養親屬分別以所有土地申請自用住宅用地者，應以共同擇定之戶籍所在地為準；未擇定者，應以土地所有權人與其配偶、未成年之受扶養親屬申請當年度之自用住宅用地地價稅最高者為準。</u></p> <p>第一項第三款戶籍所在地之適用順序，依長幼次序定之。</p>
<b>第 9 條修正</b>	
修正	<p>土地所有權人，在本法施行區域內申報之自用住宅用地面積超過本法第十七條第一項規定時，應依<u>左列順序計算至不超過三公畝或七公畝為止：</u></p>



前	<p>一、土地所有權人與其配偶及未成年之受扶養親屬之戶籍所在地。</p> <p>二、直系血親尊親屬之戶籍所在地。</p> <p>三、直系血親卑親屬之戶籍所在地。</p> <p>四、直系姻親之戶籍所在地。</p> <p>前項第二款至第四款之<u>認定</u>順序，依長幼次序定之。</p>
修正後	<p>土地所有權人在本法施行區域內申請之自用住宅用地面積超過本法第十七條第一項規定時，應依<u>土地所有權人擇定之適用順序</u>計算至該規定之面積限制為止；土地所有權人未擇定者，其適用順序如下：</p> <p>一、土地所有權人與其配偶及未成年之受扶養親屬之戶籍所在地。</p> <p>二、直系血親尊親屬之戶籍所在地。</p> <p>三、直系血親卑親屬之戶籍所在地。</p> <p>四、直系姻親之戶籍所在地。</p> <p>前項第二款至第四款之<u>適用</u>順序，依長幼次序定之。</p>
<p><b>第 14 條修正</b></p>	
修正前	<p>土地所有權人，申請適用本法第十八條特別稅率計徵地價稅者，應填具申請書，並依<u>左列</u>規定，向主管稽徵機關申請核定之：</p> <p>一、工業用地：應檢附工業主管機關核准之使用計畫書圖或工廠設立許可證及建造執照等文件。其已開工生產者，應檢附工廠登記證。</p> <p>二、其他按特別稅率計徵地價稅之土地：應檢附目的事業主管機關核准或行政院專案核准之有關文件及使用計畫書圖或組織設立章程或建築改良物證明文件。</p> <p>核定按本法第十八條特別稅率計徵地價稅之土地，有<u>左列</u>情形之一者，應由土地所有權人申報改按一般用地稅率計徵地價稅：</p> <p>一、逾目的事業主管機關核定之期限尚未按核准計畫完成使用者。</p> <p>二、停工或停止使用逾一年者。</p> <p>前項第二款停工或停止使用逾一年之土地，如屬工業用地，其在工廠登記證未被工業主管機關註銷，且未變更供其他使用前，仍繼續按特別稅率計徵地價稅。</p> <p>依第二項第二款規定應改按一般用地稅率計徵地價稅之案件，至中華民國八十九年九月二十二日尚未核課或尚未核課確定者，適用前項規定。</p>
修正後	<p>土地所有權人申請適用本法第十八條特別稅率計徵地價稅者，應填具申請書，並依下列規定，向主管稽徵機關申請核定之：</p> <p>一、工業用地：應檢附<u>建造執照及興辦工業人證明文件</u>；建廠前依法應取得設立許可者，應加附<u>工廠設立許可文件</u>。其已開工生產者，應檢附<u>工廠登記證明文件</u>。</p> <p>二、其他按特別稅率計徵地價稅之土地：應檢附目的事業主管機關核准或行政院專案核准之有關文件及使用計畫書圖或組織設立章程或建築改良物證明文件。</p> <p>核定按本法第十八條特別稅率計徵地價稅之土地，有<u>下列</u>情形之一者，應由土地所有權人申報改按一般用地稅率計徵地價稅：</p> <p>一、逾目的事業主管機關核定之期限尚未按核准計畫完成使用。</p> <p>二、停工或停止使用逾一年。</p> <p>前項第二款停工或停止使用逾一年之土地，如屬工業用地，其在工廠登記未被工業主管機關<u>撤銷或廢</u></p>

	<p>止，且未變更供其他使用前，仍繼續按特別稅率計徵地價稅。</p> <p>依第二項第二款規定應改按一般用地稅率計徵地價稅之案件，至中華民國八十九年九月二十二日尚未核課或尚未核課確定者，適用前項規定。</p>
<p><b>第 44 條修正</b></p>	
修正前	<p>土地所有權人，在本法施行區域內申報出售之自用住宅用地面積超過本法第三十四條第一項規定時，應依左列順序計算至三公畝或七公畝為止：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一、土地所有權人之戶籍所在地。</li> <li>二、配偶之戶籍所在地。</li> <li>三、未成年受扶養親屬之戶籍所在地。</li> <li>四、直系血親尊親屬之戶籍所在地。</li> <li>五、直系血親卑親屬之戶籍所在地。</li> <li>六、直系姻親之戶籍所在地。</li> </ol> <p>前項第三款至第六款之認定順序，依長幼次序定之。</p>
修正後	<p><u>土地所有權人申報出售在本法施行區域內之自用住宅用地，面積超過本法第三十四條第一項規定時，應依土地所有權人擇定之適用順序計算至該規定之面積限制為止；土地所有權人未擇定者，應以各筆土地依本法第三十三條規定計算之土地增值稅，由高至低之適用順序計算之。</u></p> <p><u>本細則中華民國一〇三年一月十三日修正施行前出售自用住宅用地尚未核課確定案件，適用前項規定。</u></p>
<p><b>第 49 條修正</b></p>	
修正前	<p>依本法第三十二條計算土地漲價總數額時，應按申報移轉現值收件當時已公告之最近臺灣地區消費者物價總指數，調整原規定地價或前次移轉時申報之土地移轉現值。</p>
修正後	<p><u>依本法第三十二條計算土地漲價總數額時，應按本法第三十條審核申報移轉現值所屬年月已公告之最近臺灣地區消費者物價總指數，調整原規定地價或前次移轉時申報之土地移轉現值。</u></p>
<p><b>第 57-1 條修正</b></p>	
修正前	<p>農業用地經依法律變更為非農業用地，經該法律主管機關認定符合下列各款情形之一，並取得農業用地作農業使用證明書者，得適用本法第三十九條之二第一項規定，不課徵土地增值稅：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一、依法應完成之細部計畫尚未完成，未能准許依變更後計畫用途使用者。</li> <li>二、已發布細部計畫地區，都市計畫書規定應實施市地重劃或區段徵收，於公告實施市地重劃或區段徵收計畫前，未依變更後之計畫用途申請建築使用者。</li> </ol>
修正後	<p>刪除。</p>
<p><b>第 58 條修正</b></p>	
修正前	<p>依本法第三十九條之二第一項申請不課徵土地增值稅者，應依下列規定檢附證明文件，送主管稽徵機關辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一、<u>第五十七條之土地，應檢附直轄市、縣（市）農業主管機關核發之農業用地作農業使用證明文件。</u></li> <li>二、<u>前條之土地，應檢附各該法律主管機關核發認定符合前條各款規定之土地使用分區證明書，及直轄市、縣（市）農業主管機關核發之作農業使用證明文件。</u></li> </ol>

	直轄市、縣（市）農業主管機關辦理前項各款所定作農業使用證明文件之核發事項，得委任或委辦區、鄉（鎮、市、區）公所辦理。
修正後	依本法第三十九條之二第一項申請不課徵土地增值稅者，應檢附直轄市、縣（市）農業主管機關核發之農業用地作農業使用證明文件，送主管稽徵機關辦理。 直轄市、縣（市）農業主管機關辦理前項所定作農業使用證明文件之核發事項，得委任或委辦區、鄉（鎮、市、區）公所辦理。

## 房屋稅條例最新修正法條

公布日	中華民國一百零三年六月四日總統華總一義字第 10300085851 號令修正公布第 5 條條文
<b>第 5 條修正</b>	
修正前	<p>房屋稅依房屋現值，按左列稅率課徵之：</p> <p>一、住家用房屋最低不得少於其房屋現值百分之一點二，最高不得超過百分之二。但自住房屋為其房屋現值百分之一點二。</p> <p>二、非住家用房屋，其為營業用者，最低不得少於其房屋現值百分之三，最高不得超過百分之五。其為私人醫院、診所、自由職業事務所及人民團體等非營業用者，最低不得少於其房屋現值百分之一點五，最高不得超過百分之二點五。</p> <p>三、房屋同時作住家及非住家用者，應以實際使用面積，分別按住家用或非住家用稅率，課徵房屋稅。但非住家用者，課稅面積最低不得少於全部面積六分之一。</p>
修正後	<p>房屋稅依房屋現值，按下列稅率課徵之：</p> <p>一、住家用房屋：供自住或公益出租人出租使用者，為其房屋現值百分之一點二；其他供住家用者，最低不得少於其房屋現值百分之一點五，最高不得超過百分之三點六。各地方政府得視所有權人持有房屋戶數訂定差別稅率。</p> <p>二、非住家用房屋：供營業、私人醫院、診所或自由職業事務所使用者，最低不得少於其房屋現值百分之三，最高不得超過百分之五；供人民團體等非營業使用者，最低不得少於其房屋現值百分之一點五，最高不得超過百分之二點五。</p> <p>三、房屋同時作住家及非住家用者，應以實際使用面積，分別按住家用或非住家用稅率，課徵房屋稅。但非住家用者，課稅面積最低不得少於全部面積六分之一。</p> <p><u>前項第一款供自住及公益出租人出租使用之認定標準，由財政部定之。</u></p>

三民補習班