

## 總統令

五十三年二月六日

茲修正實施都市平均地權條例，公布之。此令。

總 統 蔣中正  
行政院院長 嚴家淦  
內政部部长 連震東

實施都市平均地權條例

五十三年二月六日修正公布

### 第一章 總 則

- 第 一 條 都市土地平均地權之實施，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 二 條 本條例所稱主管機關：中央為內政部，省（市）為省（市）政府，縣（市）為縣（市）政府。
- 第 三 條 本條例所稱都市土地如左：  
一、依法公布都市計劃範圍內之全部土地。  
二、計劃建設之港口、商埠、工礦業發達及新闢都市，或其他尚未完成都市計劃地區，經內政部核定實施本條例之全部土地。
- 第 四 條 依都市計劃編為道路、溝渠、或其他供公共使用之土地，其所有權人申報之地價，或移轉時申報之土地現值，不得超過該地之公告地價。
- 第 五 條 本條例所稱都市地價評議委員會，指當地主管機關依規定組織之都市地價評議委員會。都市地價評議委員會委員，應由地方民意代表及其他公正人士參加。其名額不得超過半數。  
前項都市地價評議委員會之組織，由行政院定之。

### 第二章 規定地價

第 六 條 本條例實施後，直轄市及縣（市）政府，對於轄區內之都市土地，未依土地法辦理地籍測量及土地登記者，應限期辦理完竣。

第 七 條 都市土地未規定地價者，應舉辦規定地價；其已定地價者，自本條例施行後，重新規定地價。

第 八 條 都市土地所有權人，應依本條例之規定，自行申報地價。

第 九 條 直轄市及縣（市）主管機關，辦理規定地價之程序如左：

- 一、主管機關應於公告申報地價前，先行分別區段、地目、調查土地市價或收益價格，劃分等級。並將調查結果，提交都市地價評議委員會評議後，分區公告之。
- 二、主管機關公告申報地價之期限，其申報期限不得少於三十日。
- 三、土地所有權人應於申報地價期限內，自行申報其所有各宗土地之地價。逾期不申報者，主管機關應通知土地所有權人，限期補行申報。
- 四、土地所有權人申報之地價，低於公告地價百分之二十時，由主管機關規定，限期通知土地所有權人另行申報。其另行申報之地價，仍低於公告地價百分之二十時，得由政府照其申報地價收買，或照公告地價徵收地價稅。
- 五、土地所有權人不依第三款及第四款之規定補行申報；或另行申報地價者，主管機關應通知土地所有權人，以各該區段、地目、等級相同土地之公告地價為其申報地價。
- 六、主管機關於辦理規定地價完竣後，應編造地價冊及總歸戶冊。

第 十 條 規定地價或重新規定地價屆滿二年後，而地價已較原規定地價有百分之五十以上之增減時，應依前條規定之程

序重新舉辦規定地價。

### 第三章 照價徵稅

第十一條 直轄市及縣（市）政府對於轄區內之都市土地，應依本條例之規定，徵收地價稅。

第十二條 地價稅向土地所有權人徵收之。其設有典權之土地，由典權人繳納。

土地為公有或共同共有者，向管理機關或管理人徵收之。

第十三條 地價稅累進起點地價，以各該縣（市）都市土地七公畝之平均地價為準。但不包括工廠用地及農業用地在內。

第十四條 土地所有權人之地價總額，未超過前條累進起點地價時，其地價稅按其申報地價數額千分之十五徵收之，超過累進起點地價時，依左列方法累進課稅：

一、超過累進起點地價未達百分之五百者，其超過部分加徵千分之五。

二、超過累進起點地價在百分之五百以上者，除按前款規定徵收外，就其超過百分之五百部分，以每超過百分之五百為一級距。每一級距內各就其超過部分逐級加徵千分之十，以加至最高稅率千分之七十為止。

三、土地所有權人所有之都市土地，如係自用住宅用地，其地價總額，雖已超過累進起點地價，而其面積未超過三公畝者，免予累進課徵。但在商業區內之土地，不在此限。

自用住宅用地，面積在三公畝以內者，其地價稅按其申報地價數額千分之十徵收之。

第十五條 凡經依法劃定之工業區內直接供工廠使用之土地，其地價稅統按其申報地價千分之十五徵收之。

在依法劃定之工業區公布前，已在非工業區設立之工廠，經政府核准有案者，其直接供工廠使用之土地，得按

照其申報地價千分之十五徵收之。

第十六條 經都市計劃編為農業區及綠帶之土地，其地價稅統按其申報地價千分之十徵收之。

第十七條 都市土地現為農地使用者，在限期建築使用前，其地價稅統按其申報地價千分之十五徵收之。

第十八條 公有土地之地價稅統按其申報地價千分之十五徵收之。但公有土地供公共使用者免徵地價稅。

第十九條 不在地主之土地，其地價稅按應繳數額加倍徵收之。

#### 第四章 照價收買

第二十條 依本條例第九條第四款及第三十二條第二項之規定，應行照價收買之土地，其照價收買之程序如左：

一、主管機關應查明照價收買之土地先行公告，並以書面通知土地所有權人或土地移轉之權利人及土地他項權利人。

二、前款受通知人應於通知送達之次日起，六十日內呈繳土地所有權狀、土地他項權利證明書及有關證件。逾期不呈繳者，宣告其書狀、證件無效。

三、前款受通知人呈繳之書狀、證件，經主管機關審核無訛，或其書狀、證件，經宣告無效後；應於三十日內領取地價或他項權利價值，逾期不領取者，依法提存。

第二十一條 依本條例施行照價收買土地時，如土地所有權人有改良土地情事，其改良土地所用之費用及已繳納之工程受益費，經主管機關驗證登記者，應併入地價內計算之。

第二十二條 照價收買之土地補償，每戶地價總額在一萬元以下者全部發給現金，每戶地價總額超過一萬元者，除一萬元發給現金外，其超過部分以土地債券償付之。

前項土地債券由省市政府依法發行之。

第二十三條 照價收買之土地，其所有權人應於受領補償價款完竣，或其補償價款經依法提存之次日起，六十天內將其土地

交付該管直轄市縣（市）政府，逾期不交付者，由主管機關移送法院裁定後強制執行。

第二十四條 照價收買之土地，地上如有農作改良物，應予補償。  
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，應依其種植費用估定之。

第二十五條 直轄市及縣（市）政府依本條例照價收買之土地，得隨時出售，不受土地法第二十五條之限制。

### 第五章 漲價歸公

第二十六條 為實施漲價歸公，都市土地所有權人自行申報地價後，土地之自然漲價，以徵收土地增值稅，逐漸收歸公有。但各級政府出售之公有土地，免徵土地增值稅。

第二十七條 土地之自然漲價，應依照土地漲價總數額計算，於土地所有權移轉時，逐漸收歸公有。但因繼承而移轉者，不在此限。

前項土地漲價總數額，應減去土地所有權人為改良土地所用之費用及已繳納之工程受益費。

重新規定地價後土地有移轉時，其增值稅之徵收，應以重新規定之地價為計算基數。

第二十八條 經法院執行拍賣之土地，以其拍定價格視為該土地之移轉現值，由主管機關據以計徵土地增值稅，函請執行法院於承買人所繳價款內代為扣繳。

第二十九條 都市土地所有權人出售其自用住宅用地面積未超過三公畝者，如於完成出售移轉登記之日起，六個月內另行購買同等面積之自用住宅用地，其地價總額超過原出售地價扣除繳納增值稅後之所得數額時，得申請主管機關就其已繳納增值稅額內，退還其不足支付承購土地地價之數額。

直接供工廠使用之自有土地，經事業主管機關核准其遷移計劃，於一年內另於其他都市計劃工業區，或政府編定之工業用地區域內購地建廠，其土地面積未超過原有面

積百分之三百，而其地價總額超過原出售地價扣除繳納增值稅後之所得數額時，得依照前項規定，申請在其繳納增值稅額內，退還其不足支付承購土地地價之數額。

第三十條 土地增值稅之稅率依左列之規定：

- 一、土地漲價總數額超過原規定地價，或前次移轉時申報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，或前次移轉時申報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四十。
- 三、土地漲價總數額超過原規定地價，或前次移轉時申報之現值數額在百分之二百以上未達百分之三百者，除按前兩款規定分別辦理外，其超過部分徵收增值稅百分之六十。
- 四、土地漲價總數額超過原規定地價，或前次移轉時申報之現值數額在百分之三百以上未達百分之四百者，除按前三款規定分別辦理外，其超過部分徵收增值稅百分之八十。
- 五、土地漲價總數額超過原規定地價，或前次移轉時申報之現值數額在百分之四百以上者，除按前四款規定分別辦理外，其超過部分應全部收歸公有。

前項原規定地價，或前次移轉時申報之現值數額，遇一般物價有變動時，應依物價指數調整後，再計算其土地漲價總數額。

第三十一條 直轄市及縣（市）政府對於轄區內之都市土地，應分別區段、地目、地價等級，經常調查其地價動態及市價，編製土地現值表，每六個月提經都市地價評議委員會評定，予以公告，作為都市土地權利變更登記時，申報土地現值之參考。

第三十二條 都市土地所有權移轉時，權利人及義務人應於移轉事

實發生之日起，三十日內共同申請土地權利變更登記，並同時申報土地現值。無義務人時，由權利人申報之。

前項申請人所報土地現值，經主管機關審核，低於申報當期依前條規定所公告之各該區段土地現值百分之二十時，應於接受申請之日起，五日內以書面通知原申請人，限於十日內重新申報。逾期不重新申報，或重新申報之土地現值仍屬過低時，主管機關得照其申報現值收買或照公告現值徵收土地增值稅。

第三十三條 都市土地所有權移轉時，申請土地權利變更登記及申報之土地現值，經審核確定後，如申請人申請撤銷是項土地權利變更登記者，其應繳納之土地增值稅，不予免徵。

第三十四條 都市土地所有權移轉時，未於規定期限內申請權利變更登記並申報土地現值者，如經主管機關發現或經人檢舉調查屬實，依左列規定處理：

一、由主管機關以書面通知權利人，限於十日內補行申請，並申報土地現值。

二、權利人不依前款之規定辦理，或其申報之土地現值過低時，主管機關應通知權利人，以申報當期依本條例第三十一條規定所公告之各該區段之土地現值為其申報現值；並依本條例之規定，徵收土地增值稅。

前項檢舉人應給予該宗土地應徵收之土地增值稅總額百分之五之獎金，並代保守秘密。

第三十五條 直轄市及縣（市）政府對於轄區內土地移轉登記，應每年檢查一次，遇有逾期不申請移轉登記者，依前條第一項之規定處理。

第三十六條 土地因買賣而移轉，買受人逾期不申請登記，經查明令其申請者，其應徵收之土地增值稅，應由買受人代為繳納。

第三十七條 依本條例施行漲價歸公之收入，以供育幼、養老、救災、濟貧、衛生等公共福利事業，興建國民住宅及興建市

區道路，上下水道等公共設施之用。

## 第六章 土地使用

第三十八條 直轄市及縣（市）政府對於都市計劃範圍內及其新擴展地區所需之土地，得限制其使用人為妨礙都市建設之使用。

第三十九條 直轄市及縣（市）政府得視都市建設發展之需要，選擇適當地區施行區段徵收。

前項徵收地價之補償，應按照市價由都市地價評議委員會評議之。其漲價部分，準用本條例第二十六條至第三十條及第三十七條之規定。

第四十條 直轄市及縣（市）政府依前條規定徵收土地後，應整理分劃，分宗出售與需地之人建築使用。

第四十一條 直轄市及縣（市）政府得視都市發展之需要，選擇適當地區，徵得該地區私有土地全體所有權人二分之一而其所有土地面積亦超過重劃區內土地總面積二分之一者之同意，舉辦土地重劃；其重劃區內，供公共使用之道路、溝渠、廣場等所需土地，由該地區土地所有權人，按其土地受益比例共同負擔。其餘土地，依各宗土地原定地價數額，比例分配與原所有權人。

前項經重劃之土地，應由主管機關依據重劃結果，以書面通知土地所有權人及他項權利人，限期依法聲請，辦理土地權利變更登記。逾期不聲請辦理者，由主管機關逕為辦理變更登記，換發土地權利書狀；並宣告原土地權利書狀無效。

第四十二條 本條例施行前業已出租之公有建築基地，其尚未建築者，應切實整理，限制其承租最高面積。超過限額者，其超過部分，應由當地主管機關收回，另行出售與需地之人建築使用。

前項承租最高面積，適用本條例第四十四條規定。

第四十三條 直轄市及縣（市）政府依前條出租之公有建築基地，



承租人不得轉租、頂替，其有轉租、頂替者，應終止租約。

第四十四條 直轄市及縣（市）政府對於尚未建築之私有都市土地，應限制土地所有權人所有面積之最高額。

前項所有面積之最高額，以十公畝為準。但工業用地，應視其實際需要，分別訂定之。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。

第四十五條 土地所有權人所有之土地，超過前條限額時，應於本條例施行二年內自行出售。逾期未出售者，當地主管機關得徵收之，於整理後出售於需用土地人建築使用。但在都市建設發展較緩之地段，經主管機關呈准延期建築或出售者，不在此限。

第四十六條 人民依本條例第四十條、第四十二條及第四十五條承購或承租之土地，應自承購或承租之日起，一年內興工建築，逾期不建築，亦未呈准延期建築者，當地主管機關得照原價收回或終止租約。

前項延期建築之期限不得逾六個月。

第四十七條 政府於住宅缺乏之區域，應興建國民住宅，並扶助人民建築，以利民居。

第四十八條 實施本條例之地方，其建築基地租金，以不超過該宗土地申報價額年息百分之三為限。

第四十九條 房屋連同基地出租時，除基地租金適用前條規定外，房屋租金以不超過該房屋價額年息百分之十為限。

前項房屋價額由直轄市及縣（市）政府查估之。

第五十條 約定基地或房屋之租金，超過前兩條規定者，得由承租人申請該管市縣政府強制減定之。

## 第七章 罰 則

第五十一條 土地所有權移轉之權利人，不於本條例第三十二條規定之期限內申請為土地權利變更之登記者，每逾十日，處權利人應納登記費同額之罰鍰，以納至十倍為限。但本條例施行前，土地經一次或數次移轉，延未申請登記者，應

定期准其補辦登記，並免處罰鍰。

第五十二條 地價稅逾主管徵收機關所定之期限尚未繳納者，每逾三日，照應繳納稅額加徵百分之一罰款；逾期六十日，經催繳仍不繳納者，移送法院強制執行。

第五十三條 凡減免地價稅之土地，因減免原因事實消滅時，土地所有權人或管理人應即向主管徵收機關申報，恢復徵稅。

未依前項規定申報，經查出或被檢舉者，除追繳所短匿應繳稅額外，並按短匿稅額處以二倍之罰鍰。

前項稅額及罰鍰經通知限期繳納，逾期仍未繳納者，由主管徵收機關移送法院裁定後強制執行，如係公有土地，其使用機關之主管人員，並應予以懲處。

第五十四條 依本條例應行歸公之土地漲價，逾主管徵收機關所定之期限尚未繳納者，每逾三日，處應繳款額百分之一罰鍰；逾期六十日，經催繳仍不繳納者，移送法院強制執行。

第五十五條 土地所有權移轉登記後，主管機關發現原權利人就土地現值為虛偽申報，以圖隱匿或減少土地漲價者，除責令補繳外，處拘役或一千元以下罰金。

第五十六條 違反本條例第三十八條規定，為妨礙都市建設之使用者，除責令恢復原狀外，處土地使用人一千元以下之罰鍰。

第五十七條 本條例施行後，違反本條例第四十三條之規定，將承租之公有建築基地轉租、頂替者，除終止租約外，並處原轉租、頂替人以該項土地年租金五倍以上十倍以下罰鍰。

## 第八章 附 則

第五十八條 本條例施行區域，由行政院以命令定之。

第五十九條 本條例施行細則，由施行之省（市）政府擬訂，報請行政院核定之。

第六十條 本條例自公布日施行。