

總統令

五十七年二月十二日

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

內政部部長 徐慶鐘

財政部部長 俞國華

實施都市平均地權條例

五十七年二月十二日修正公布

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。其有關地價稅、土地增值稅之徵收及土地債券之發行事項，中央主管機關為財政部。

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、新闢及工礦業發達之都市，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 實施都市平均地權地區所需照價收買、區段徵收及超額土地徵收之資金，得由省（市）政府依法發行土地債券。土地債券之發行，另以法律定之。

第 五 條 依前條規定應行償付之價款，每戶總額未滿三萬三千元者，全部發給現金；超過三萬三千元至六萬元部分，搭發土地債券六成；超過六萬元至十萬元部分，搭發土地債券八成；超過十萬元至二十萬元部分，搭發土地債券九

成；超過二十萬元部分，全部以土地債券償付之。

第 六 條 依本條例規定辦理照價收買、區段徵收及超額土地徵收之土地，得隨時公開出售，不受土地法第二十五條之限制。

第 七 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 八 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 九 條 都市土地未規定地價者，應舉辦規定地價。

第 十 條 都市土地所有權人，應依本條例之規定，自行申報地價。

第 十 一 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，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，政府得照其申報地價收買，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。

第十二條 規定地價或重新規定地價屆滿三年後，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

第十三條 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。

第十四條 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。

第十五條 土地或土地所有權人具有左列情形之一者，以土地使用人為代繳義務人，就其所使用之土地，代為繳納其地價稅：

- 一、土地所有權人行蹤不明者。
- 二、土地權屬不明者。
- 三、土地無人管理者。

前項使用人代繳之地價稅，應抵付地租或由土地所有權人歸還。

第十六條 主管稽徵機關掣發之地價稅納稅單，納稅義務人或代繳義務人拒絕接受者，得寄存送達地之自治或警察機關，並作成送達通知書，黏貼於納稅義務人住所門首，以為送達。地價稅納稅人行蹤不明且無人使用，致地價稅納稅單

無從送達者，稽徵機關應先向地政、戶政機關查明，如無著落時，得將送達之事由，作成送達文書，於送達地之市鎮、鄉、區公所之牌示處黏貼布告五日或刊登公告，並自最後黏貼或刊登之日起經過十日，發生送達之效力。

第十七條 地價稅累進起點地價，以各該直轄市及縣（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。

第十八條 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七徵收之。

第十九條 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。

第二十條 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。

前項土地仍為農地使用者，得準用田賦徵收實物條例

之規定，徵收田賦。但其申報地價超過公告地價者，不在此限。

第二十一條 都市土地現為農地使用者，在限期建築使用屆滿前，其地價稅統按其申報地價千分之十五徵收之。

前項土地在公共設施尚未開始實施前，準用前條第二項之規定辦理。

第二十二條 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。

第二十三條 不在地主之土地，其地價稅按應繳數額加倍徵收之。

第二十四條 私有土地經編為建築用地，未依法使用者為空地；土地建築改良物價值不及所佔地基申報地價百分之十者，視為空地。

私有空地經政府視都市發展情形，分別指定區域限期使用；其逾期未使用者；應加徵空地稅，政府並得照其申報地價徵收之；其漲價部分，準用本條例第三十條至第三十五條之規定。

空地稅之加徵應分期辦理：第一期先就編為建築用地未依法使用之空地加徵；第二期就土地建築改良物價值不及所佔基地申報地價百分之十之空地加徵。其應加徵之稅額，不得少於該宗土地基本稅額之二倍至五倍。

第二十五條 供公共通行之騎樓走廊地，未有建築改良物者，應免徵地價稅；其地上有建築改良物者，依左列規定減徵地價稅：

- 一、地上有建築改良物一層者，減徵二分之一。
- 二、地上有建築改良物二層者，減徵三分之一。
- 三、地上有建築改良物三層者，減徵四分之一。
- 四、地上有建築改良物四層以上者，減徵五分之一。

第四章 照價收買

第二十六條 依本條第十一條第四款及第四十條第二項之規定，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。

第二十七條 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。

第二十八條 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日內，將其土地交付該管直轄市或縣（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。

第二十九條 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。

第五章 漲價歸公

第三十條 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，以徵收土地增價稅，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。

第三十一條 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。

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。

前項增繳之地價稅，由主管徵收機關發給抵繳憑單，以憑辦理抵繳；其抵繳辦法由行政院定之。

第三十二條 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，執行法院應於拍定後五日內，通知當地主管稽徵機關，據以核計土地增值稅，並由執行法院於承買人所繳價款內，除法律另有規定外，優先於一般債權代為扣繳。

第三十三條 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。

第三十四條 都市土地所有權移轉，其移轉現值超過原規定地價或前次移轉時申報之現值，應就其超過總數額課徵土地增值稅。

前項所稱原規定地價，係指中華民國五十三年規定之地價；在中華民國五十三年後，擴大實施之地區舉辦規定地價者，以其第一次規定之地價，為原規定地價。

第三十五條 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。

直接供工廠使用之自有土地移轉仍作工廠使用者，其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，依前項第一款之規定辦理；其超過百分之一百以上部分，依前項第二款至第四款規定稅率減半徵收。

前二項原規定地價，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。

第三十六條 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，其增值稅統按土地漲價數額百分之十徵收之；超過三公畝者，其超過部分面積之土地漲價，依前條之稅率徵收之。

第三十七條 前條所稱自用住宅用地，應以該土地所有權人居住該地，經辦竣戶籍登記屆滿一年以上，且無出租或供營業用者為限。

第三十八條 都市土地設定典權，支付典價時，出典人應依本條例之規定，預繳土地增值稅。但出典人回贖土地時，得申請無息退還其已繳納之土地增值稅。

第三十九條 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，每年編製土地現值表一次，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。

第四十條 都市土地所有權移轉或設定典權時，權利人及義務人應使用公定契紙，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權利變更，或設定典權登記並同時申報其土地現值，無義務人時，由權利人申報之。

前項申報人所報土地現值，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。

第四十一條 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。

第四十二條 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三十九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。

第四十三條 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。

第四十四條 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。

第四十五條 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、市區道路、上下水道等公共設施及國民教育之用。

第六章 土地使用

第四十六條 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。

第四十七條 各級政府得視都市發展之需要，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，準用本條例第三十條至第三十五條之規定。

第四十八條 各級政府依前條規定徵收之土地，應於完成徵收後一個月內，向直轄市或縣市政府辦理囑託登記，經整理分劃後，得分宗公開標售。

第四十九條 各級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。

第五十條 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五十二條規定。

第五十一條 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。

第五十二條 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。但工業用地及學校用地，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。

第五十三條 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。

第五十四條 人民依本條例第四十八條、第五十條及第五十三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。

第五十五條 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。

第五十六條 都市計劃範圍內之出租耕地，除都市計劃編為農業區綠帶者外，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。

出租人依前項規定終止租約時，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，並應

給與該土地申報地價三分之一之補償。

依第一項規定終止租約屆滿一年後，尚未建築使用者，直轄市及縣（市）政府得按終止租約當時之原申報地價收買之。

第五十七條 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五為限。

第五十八條 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。

第五十九條 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。

第六十條 被徵收及收買土地，應納未納之土地稅捐，由該管市縣政府主管單位，於發放補償金時，代為扣繳，並以其餘款，交付被徵收土地之所有權人。

第七章 罰 則

第六十一條 土地所有權移轉之權利人，不於本條例第四十條規定之期限內，申請為土地權利變更之登記者，每逾十日處應納登記費同額之罰鍰，以納至六十倍為限。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。

前項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強制執行。

第六十二條 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滯納金；逾期六十日，經催繳仍不繳納者，移送法院強制執行。

第六十三條 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。

第六十四條 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，加徵應繳款額百分之一滯納金；逾期六十日，經催繳仍不繳納者，移送法院強制執行。

第六十五條 土地買賣未辦竣權利移轉登記，再行出售，如經主管機關發現或經人檢舉屬實，除應依第六十一條規定處罰外，並應處一年以下有期徒刑，或併科五千元以下之罰金。

第六十六條 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鍰。

第六十七條 違反本條例第四十六條規定，為妨礙都市建設之使用者，除由主管機關責令恢復原狀外，處土地使用人一千元以下罰鍰。

前項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強制執行。

第六十八條 本條例施行後，違反本條例第五十一條之規定，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。

前項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強制執行。

第六十九條 以經營土地買賣，違背土地法令，從事土地壟斷投機者，處三年以下有期徒刑或併科七千元以下罰金。

第七十條 教唆或幫助納稅義務人違反本條例第六十五條及第六十六條之規定者，適用刑法總則之規定處罰。

第八章 附 則

第七十一條 本條例施行區域，由行政院以命令定之。

第七十二條 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。

第七十三條 本條例自公布日施行。