

## 總統令

四十七年七月二日

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 俞鴻鈞  
內政部部长 田炯錦

### 實施都市平均地權條例

四十七年七月二日修正公布

## 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
- 第 三 條 本條例所稱都市土地指依都市計劃實施範圍內之全部土地
- 第 四 條 本條例所稱都市計劃係指依法公布者而言  
本條例施行前都市計劃業經實施尚未公布者得準用本條例但應限期依法公布之
- 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有地方民意代表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 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 土地所有權人不依前款之規定補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相同土地之公告地價為其申報地價
- 五 都市地價評議委員會認為土地所有權人申報之地價過低時由主管機關規定限期通知土地所有權人准予另行申報如其另行申報之地價低於公告地價百分之二十時得由政府照價收買之
- 六 主管機關於規定地價完竣後編造地價冊及總歸戶冊

第 十 條 新闢都市應於未開闢前酌定地區適用前條之規定舉辦規定地價

第 十 一 條 都市土地經都市計劃編為道路溝渠或其他供公共使用者其土地所有權人申報之地價不得超過該地之公告地價

第 十 二 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本條例第九條規定之程序重新舉辦規定地價

### 第三章 照價徵收

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 地價稅累進起點地價以各該縣（市）都市土地五公畝之平均地價為準

第十五條 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七徵收之超過累進起點地價時依左列方法累進課稅

- 一、超過累進起點地價在百分之五百以下者其超過部份加徵千分之五
- 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份以每超過百分之五百為一級距每一級距內各就其超過部份逐級加徵千分之十以加至最高稅率千分之六十二為止

直接供工廠使用之土地其地價稅統按其申報地價數額千分之七徵收之但在都市計劃所定之工業區以內者為限

第十六條 公有土地之地價稅統按其申報地價數額千分之七徵收之但供公共使用者免徵地價稅

第十七條 不在地主之土地其地價稅應照應繳之數加倍徵收之

#### 第四章 照價收買

第十八條 依本條例第九條第一項第五款及第二十七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 主管機關查明應行照價收買之土地須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

第十九條 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

第二十條 照價改買之土地其原有建築改良物之所有權人願按當時公告地價承購或承租該項土地者其建築改良物不得收買

第二十一條 照價收買之土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

第二十二條 直轄市及縣（市）政府依本條例照價收買之土地得隨時出售或出租

### 第五章 漲價歸公

第二十三條 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

第二十四條 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  
申報地價遇一般物價有劇烈變動時依物價指數調整計算並公告之

第二十五條 土地增值稅之稅率依左列之規定

- 一 土地漲價總數額在原申報地價數額百分之一百以下者就其漲價總數額徵收增值稅百分之三十
- 二 土地漲價總數額超過原申報地價數額百分之一百至百分之二百者除按前款規定辦理外其超過部份徵收增值稅百分之五十
- 三 土地漲價總數額超過原申報地價數額百分之二百至百分之三百者除按前二款規定分別辦理外其超過部份徵收增值稅百分之七十
- 四 土地漲價總數額超過原申報地價數額百分之三百

至百分之四百者除按前三款規定分別辦理外其超過部份徵收增值稅百分之九十

第二十六條 土地漲價總數額超過所申報地價數額百分之四百以上者除按前條規定分別辦理外其超過部份應全部收歸公有

第二十七條 都市土地所有權移轉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主管機關認為過低時應以書面通知原申請人於二十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由都市地價評議委員會評議其地價如原申請人不能接受此項評議地價時應於三十日內聲明主管機關得於二十日內照其申報價額收買之

依前項評議地價應以政府公布之物價指數為計算標準

第二十八條 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登記者應限期令其權利人申請登記期滿不申請者得將其土地予以代管

第二十九條 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

第三十條 依本條例施行漲價歸公之收入以為建築平民住宅及育幼養老救災濟貧衛生等公共福利事業之用

第三十一條 實施本條例之地方應視地價稅收入遞增比例按年擬訂都市計劃實施進度編列都市建設經費預算儘先興辦道路水電等公共工程

## 第六章 土地使用

第三十二條 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

第三十三條 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份準用本條例第二十三條至第二十六條

及第三十條之規定

第三十四條 直轄市及縣（市）政府依前條規定徵收土地後應整理  
分劃分宗放領與需地之人建築使用

第三十五條 直轄市及縣（市）政府得視都市發展之需要選擇無建  
築物地區徵得該地區私有土地全體所有權人三分之二而其  
所有土地面積亦超過重劃區內土地總面積三分之二者之同  
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

第三十六條 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承租面積超過限額者其超  
過部份應由當地主管機關收回另行放租或放領與需地之人  
建築使用

前項最高面積適用本條例第三十八條規定

第三十七條 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

第三十八條 直轄市及縣（市）政府對於都市計劃實施範圍內尚未  
建築之私有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

第三十九條 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  
整理後放領與需用土地人建築使用

第四十條 人民依本條例第三十四條第三十六條第三十九條承領  
或承租之土地應自承領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

第四十一條 政府於住屋缺乏之區域應興建住屋並扶助人民建築以  
利民居

第四十二條 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二為限

第四十三條 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

第四十四條 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

第四十五條 土地所有權移轉之權利人不於本條例第二十七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

第四十六條 地價稅逾期尚未繳納者依左列規定處罰之

一 逾期滯納未滿一個月者照應納稅額加徵百分之三

二 逾期一個月未滿二個月者加徵百分之六

三 逾期二個月仍不繳納者依法強制執行

第四十七條 依本條例應行歸公之土地漲價逾期一個月尚未繳納者應繳款額百分之二之罰鍰逾期二個月仍未繳納者依法強制執行

第四十八條 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

第四十九條 毀損自己或他人依本條例應照價收買之建築改良物者依刑法毀壞他人建築物罪論處

第五十條 違反本條例第三十二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罰鍰

第五十一條 本條例施行後違反本條例第三十七條之規定將承租之公有建築基地轉租頂替者除終止其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

第五十二條 本條例施行區域由行政院以命令定之

第五十三條 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

第五十四條 本條例自公布日施行