

114年臺北市都市再生教育訓練X都市更新跨域課程

都市更新稅賦精解

講 師 | 林品硯

現 職 | 國富浩華聯合會計師事務所 會計師

課程日期 | 114. 08. 09

簡報大綱

壹、都更過程的稅制

貳、都更的稅負減免

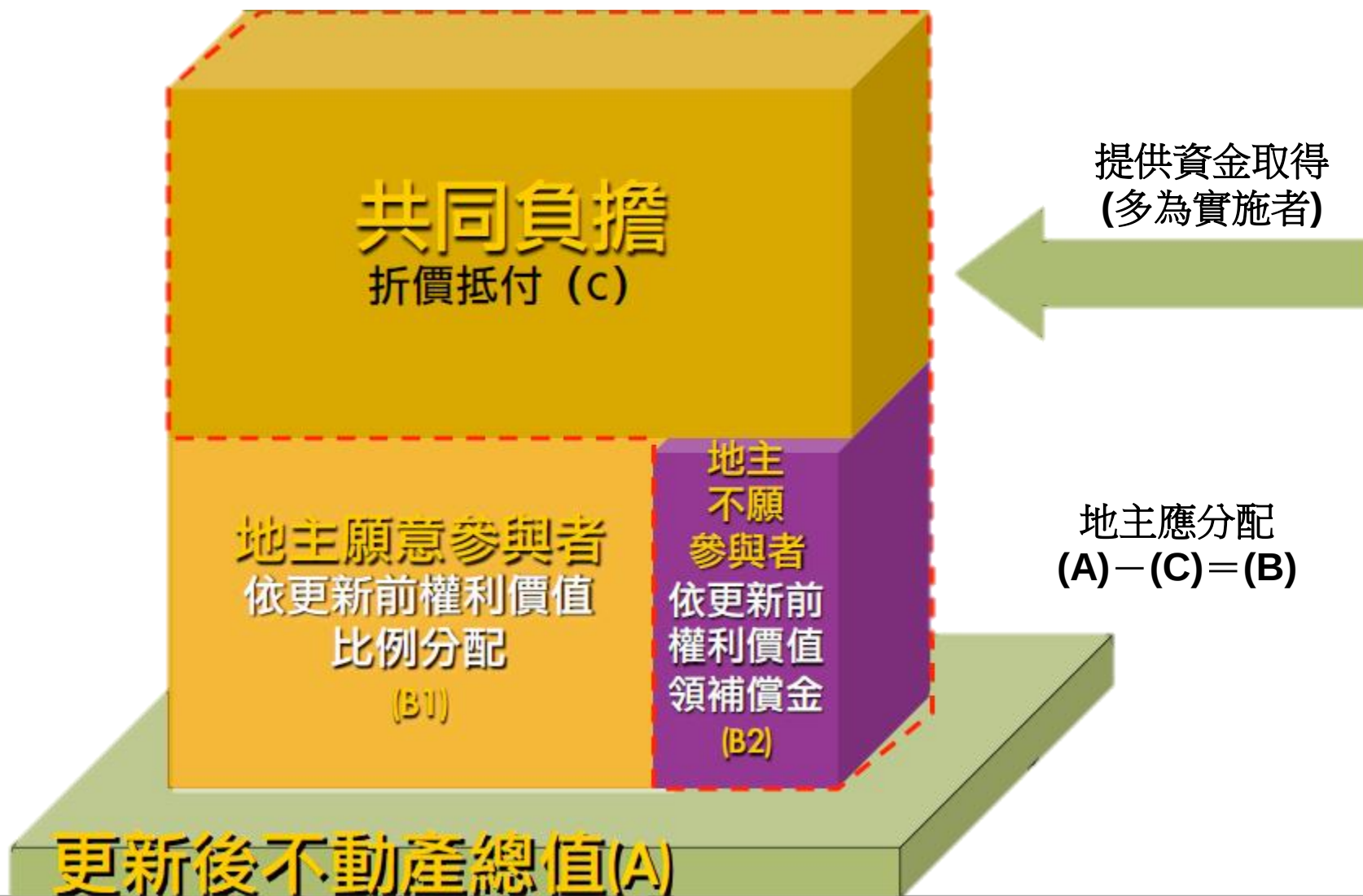
參、領取補償或補貼的稅負

肆、權變與私約分配價值差異的稅負影響

都更過程的可能稅賦

時點	個人地主
更新完成分回更新後房地 (房地互易)	營業稅 契稅 房屋稅 土地增值稅 地價稅 綜合所得稅 (如領取租金補貼)
更新後持有期間	地價稅 房屋稅
未來出售房地	土地增值稅 房地合一稅 綜合所得稅 分算房屋稅 分算地價稅

權利變換基本概念



權利變換與協議合建差異

差異項目	權利變換	協議合建
同意比例	1. 私有土地、合法建築物所有權人均超過半，並土地總面積及合法建築物總樓地板面積均過半之同意 2. 土地及私有合法建築物所有權面積均超過90%同意者，其所有權人數不予計算	1. 經100%所有權人同意 2. 部分經更新單元範圍內私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意，未同意部分採權利變換
公平公開性	法令保障地主與建商雙方，公平、公正、公開，各地主條件一致	私權協商，由所有權人與實施者直接協議分配的權值與條件，私約以民法保障法令保障不足，容易暗盤交易
時程及時效	審議時程較久，政府核定事業計畫\權變計畫，再依建管程序申請建照	政府核定事業計畫，再依建管程序申請建照
租稅獎勵	較優惠	略差
是否需經三家估價公司估價	需要，產權分配較為合理	不需要，依市場行情經驗，以談判方式分配

都市更新稅捐減免比較- §67

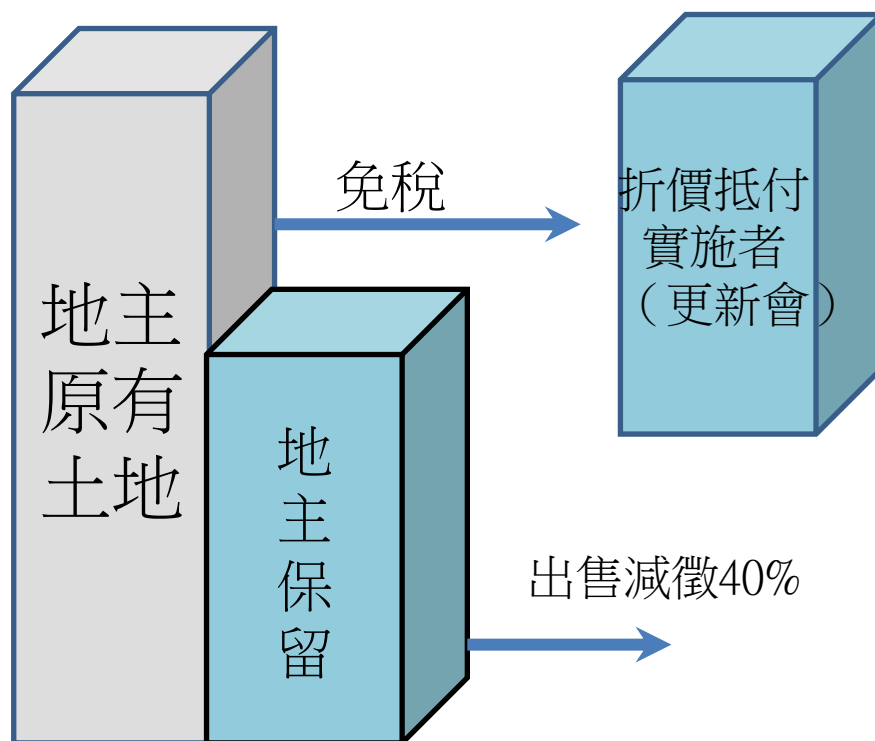
	權利變換	協議合建	危老重建
地價稅免稅	更新期間土地無法使用者，免徵地價稅；其仍可繼續使用者，減半徵收	同權利變換	同權利變換
地價稅及房屋稅減半	更新後地價稅及房屋稅減半徵收 <u>二年</u> 。	同權利變換	同權利變換
延長其房屋稅減半徵收期間	於房屋稅減半徵收二年期間內未移轉，延長至喪失所有權止，但以十年為限。	同權利變換	同權利變換
地主更新後第一次移轉時，減徵40%土地增值稅	適用	無	無
地主更新後第一次移轉時，減徵契稅40%	適用	無	無
以土地及建築物抵付權利變換負擔者之土地，免徵土地增值稅及契稅	適用	無	無
未達最小分配面積單元移轉，免徵土地增值稅	應分配之土地未達最小分配面積單元，而改領現金	無	無
不願參加減徵土地增值稅40%	不願參加權利變換而領取現金補償者	無	無
原所有權人與實施者間減徵土地增值稅及契稅40%	-免徵	原所有權人與實施者間辦理產權移轉時	

內政部-台內營字第 1 1 0 0 8 0 3 7 7 1 號令

核釋「都市更新條例」第67條第1項第3款有關更新後建築物延長房屋稅減半徵收期限之相關規定

都市更新條例第六十七條第一項第三款規定有關更新前合法建築物所有權人取得更新後建築物者，於同項第二款房屋稅減半徵收二年或於本款延長十年期間內，因死亡而喪失所有權，其得延長房屋稅減半徵收之原因於該所有權人死亡之時即已消滅，其繼承人無本款之適用。

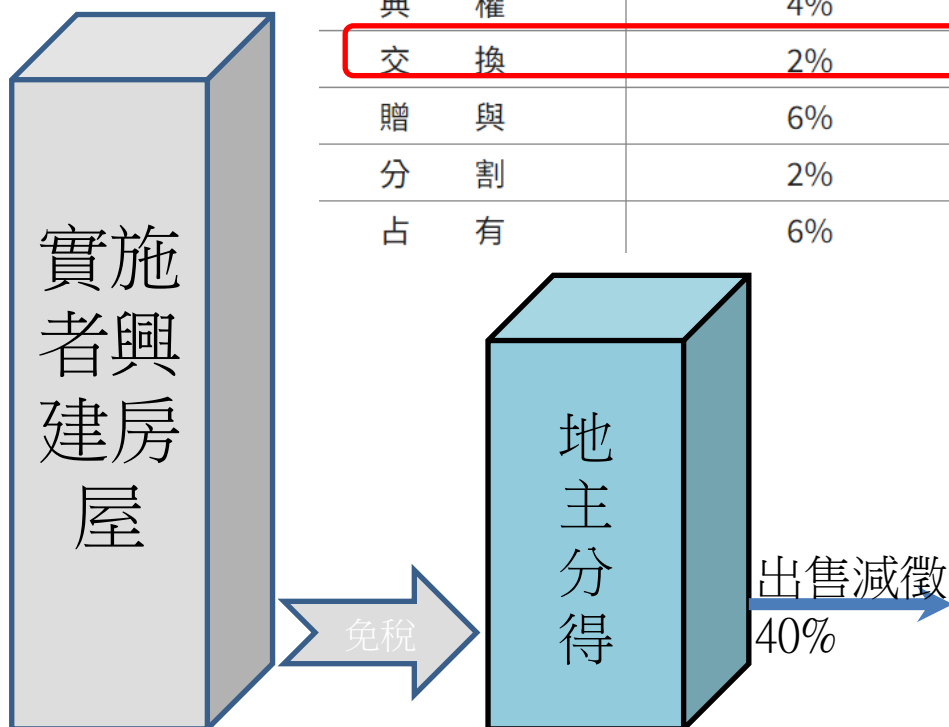
權利變換-土地增值稅減免



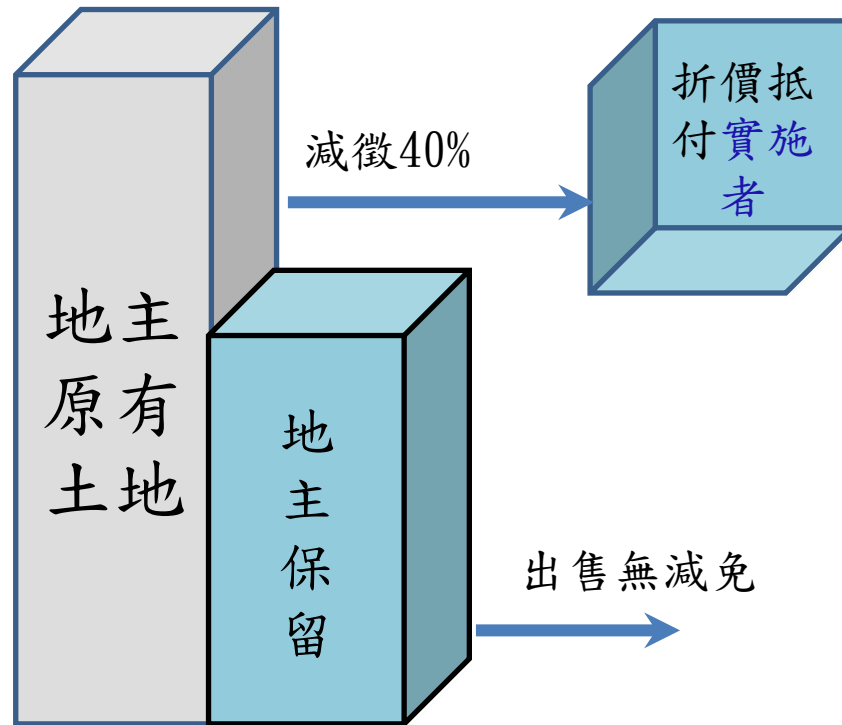
權利變換-契稅減免

契稅稅率及納稅義務人

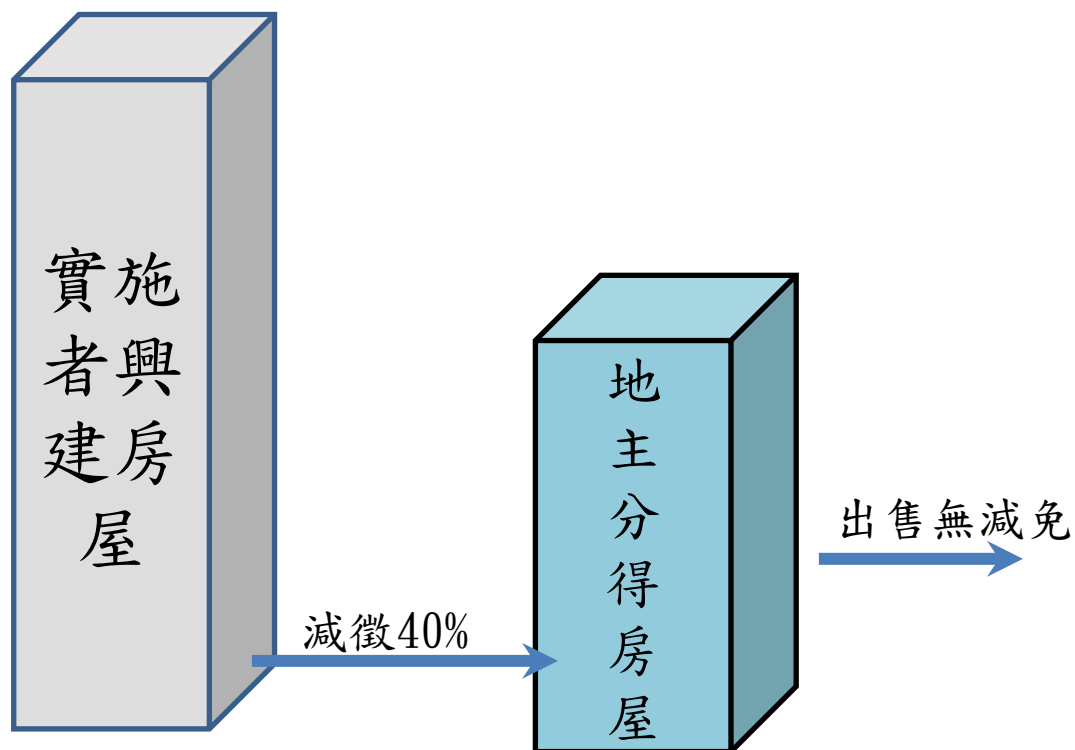
契稅種類	稅率	納稅義務人
買 賣	6%	買 受 人
典 權	4%	典 權 人
交 換	2%	交 換 人
贈 與	6%	受 贈 人
分 割	2%	分 割 人
占 有	6%	占 有 人



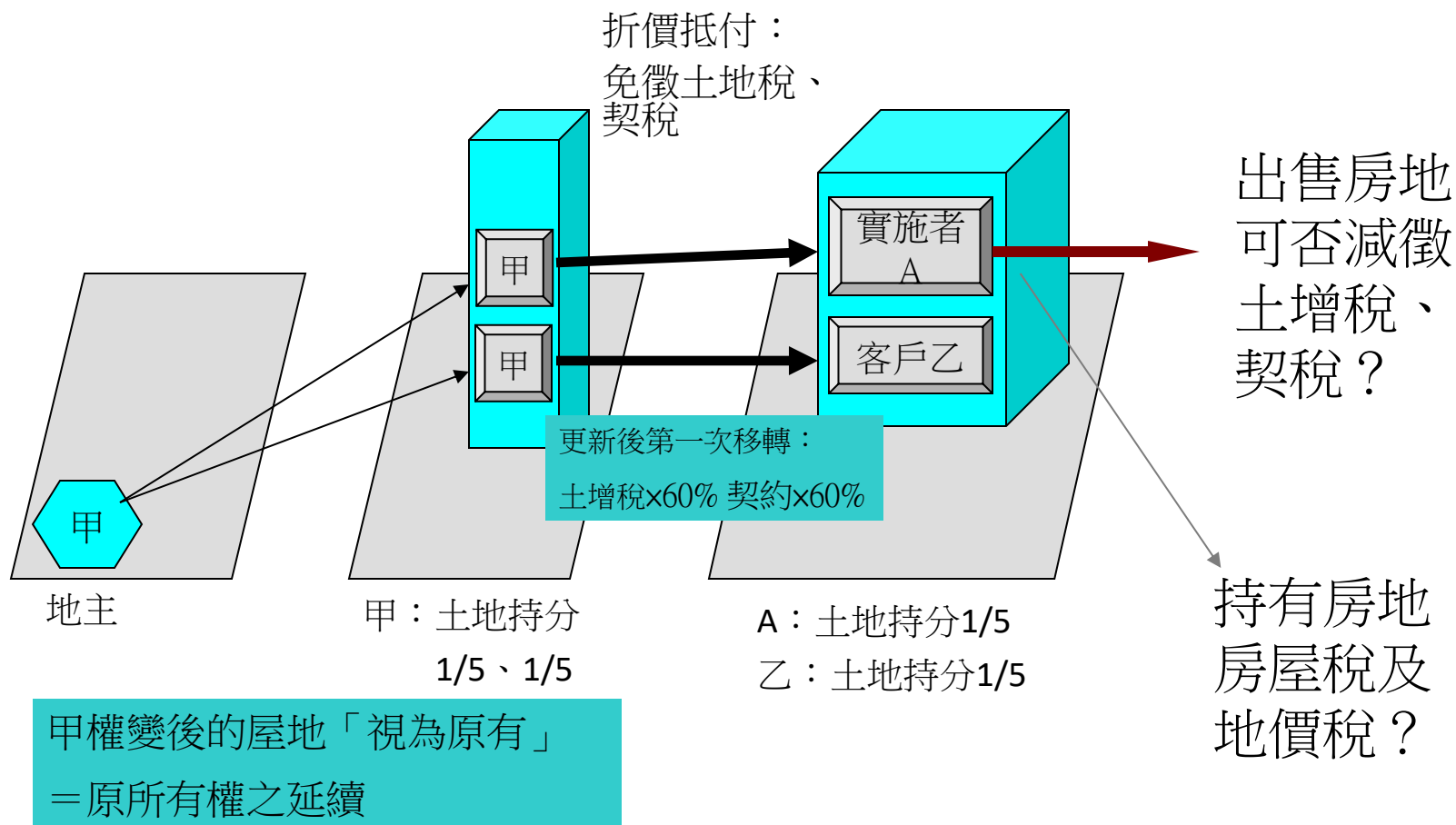
協議合建-土地增值稅減免



協議合建-契稅減免



實施者取得之房地可否減徵？



內政部-內授營更字第0990197098號函

前面略……。實施者取得更新後之土地及建築物，係由土地所有權人獲配後折價抵付移轉予實施者，該次移轉即為土地所有權人依權利變換取得後第1次移轉，依本條例第46條第6款規定(現：§67第一項第7款)，免徵土地增值稅及契稅，日後再移轉時，已無本條例第46條第3款(現：§67第一項第4款)減徵土地增值稅及契稅40%之適用。

北府訴決字第 1000442611 號

查本案訴願人（即實施者）係「都市更新事業機構」，依都市更新條例第 9 條及第 10 條規定，係接受委託為實施者實施都市更新事業，其代墊之都市更新費用依都市更新條例第 30 條第 1 項規定由土地所有權人以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付；換言之，即實施者以資金向原土地所有權人購買，系爭土地更新後因折價抵付移轉予實施者，已屬系爭土地更新後之第一次移轉，實施者取得系爭土地後再移轉，係屬系爭土地更新後之第二次移轉，無都市更新條例第 46 條第 3 款規定之適用自明。至土地所有權人參與區段徵收或自辦市地重劃，依土地稅法及獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法等相關法令，其減免及獎勵對象均為原「土地所有權人」，與本案實施者代墊資金取得土地所有權人折價抵付之土地及建築物等情有別，是訴願人主張，尚難採憑。至訴願人與原處分機關其餘攻擊防禦方法，經核與訴願結果不生影響，故不逐一論述，併此指明。

不能不願與領權利金者土地增值稅優惠

情況	土地增值稅優惠
不能	全免稅
不願	減徵40%
領權利金	減徵40%--稅捐處更正本所發文的回文

不願及不能參加相關問題

「依都市更新條例規定進行都市更新之更新單元內重建區段之土地所有權人提供土地，以權利變換方式參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，其應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，依都市更新條例第52條第1項但書規定領取現金補償；或實際分配之土地及建築物少於應分配面積，依同條第2項規定領取差額價金，核屬土地所有權人銷售土地行為，依加值型及非加值型營業稅法第8條第1項第1款規定，免徵營業稅。」

三、個人以105年度1月1日以後取得之土地參與都市更新，所涉所得稅課稅一節，分析如下：

(一) 如因不能或不願參與權利變換，參照前揭財政部108年度令，視同銷售土地，屬房地合一課稅範圍，依上述要點規定，持有期間應以土地取得日起算至交易之日止，並依所得稅法第14條之4規定計算應納稅額。

(二) 如個人以自有土地與營利事業合作興建房屋，所取得差額價款部份，參照前揭所得稅法第14條之4規定，自土地取得之日起算5年內銷售，其適用稅率為20%。

不願及不能參加相關問題

國稅局回函

三、個人以105年度1月1日以後取得之土地參與都市更新，所涉所得稅課稅一節，分析如下：

- (一) 如因不能或不願參與權利變換，參照前揭財政部108年度令，視同銷售土地，屬房地合一課稅範圍，依上述要點規定，持有期間應以土地取得日起算至交易之日止，並依所得稅法第14條之4規定計算應納稅額。
- (二) 如個人以自有土地與營利事業合作興建房屋，所取得差額價款部份，參照前揭所得稅法第14條之4規定，自土地取得之日起算5年內銷售，其適用稅率為20%。

贈與配偶後都市更新後第1次移轉可減徵土地增值稅40%

臺中市政府地方稅務局表示，政府為促進都市土地之再開發利用、復甦都市機能、改善居住環境與景觀、增進公共利益，對於土地所有權人依都市更新條例權利變換規定取得之應分配土地，於都市更新後第1次移轉時，可減徵土地增值稅40%之稅捐優惠。

該局說明，原土地所有權人取得前揭土地，如經配偶相互贈與按土地稅法第28條之2不課徵土地增值稅，其配偶再移轉計課土地增值稅時，仍得視為更新後第1次移轉，減徵土地增值稅40%。

111-11-24 發佈單位：臺中市政府地方稅務局東勢分局



贈與相關議題

贈與稅

贈與淨額	稅率	計算方式
2,500萬以下	10%	贈與淨額 x 10% - 0
超過2,500萬 ~5,000萬	15%	贈與淨額 x 15% - 125萬
超過5,000萬	20%	贈與淨額 x 20% - 375萬

免繳贈與稅情形

- 贈與公益團體
- 贈與農地
- 每人每年244萬免稅額
- 子女婚嫁當年，父母各100萬免稅額

重建前贈與

甲君於78年購買一戶台北市房產，預計未來參與都更重建，於110年將其贈與兒子乙君，贈與時房屋評定現值100萬、土地公告現值300萬。則甲須於贈與時繳納多少贈與稅？假設甲君於贈與年度無其他贈與

<遺產及贈與稅法§10 >

遺產及贈與財產價值之計算，以被繼承人死亡時或贈與人贈與時之時價為準。所稱時價，土地以公告土地現值或評定標準價格為準；房屋以評定標準價格為準。

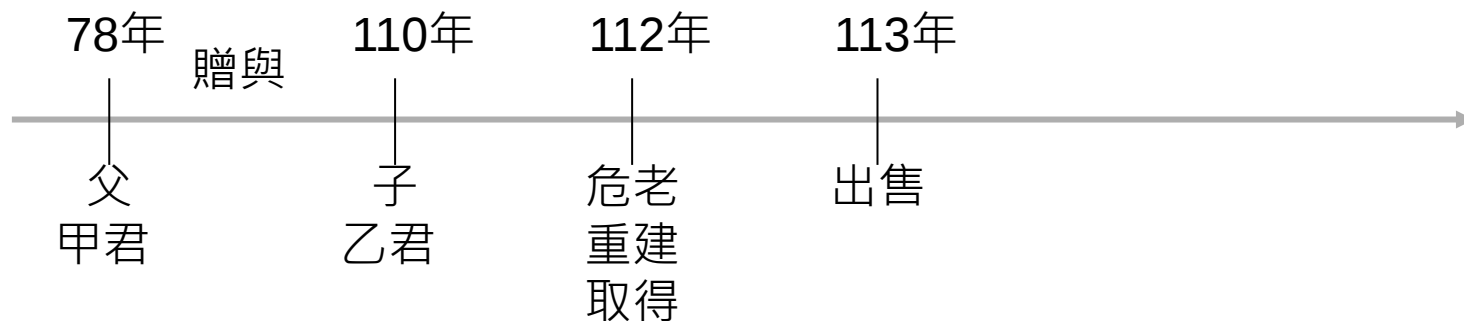
✓ 另每位贈與人有244萬免稅額，故110年贈與時應納稅額為
 $(400萬 - 244萬) \times 10\% = 15.6萬$

重建前贈與-受贈後出售房地

承上例，112年參與危老重建分回50坪，建設公司開立互易發票金額為1,500萬(近房屋時價)，又乙君於113年將該房地以總價6,500萬出售，房地比例為25：75，支付仲介費等195萬，則乙君出售房地時應納稅負為何？

- ✓ 土地取得成本為受贈時之公告現值300萬
房屋取得成本為受贈時之評定現值100萬
- ✓ 持有期間：110年受贈時至113年出售計3年適用稅率35%
- ✓ 出售房地應納稅額=(6,500萬- ~~300萬~~ - ~~100萬~~ -195萬) X 20%=1,181萬

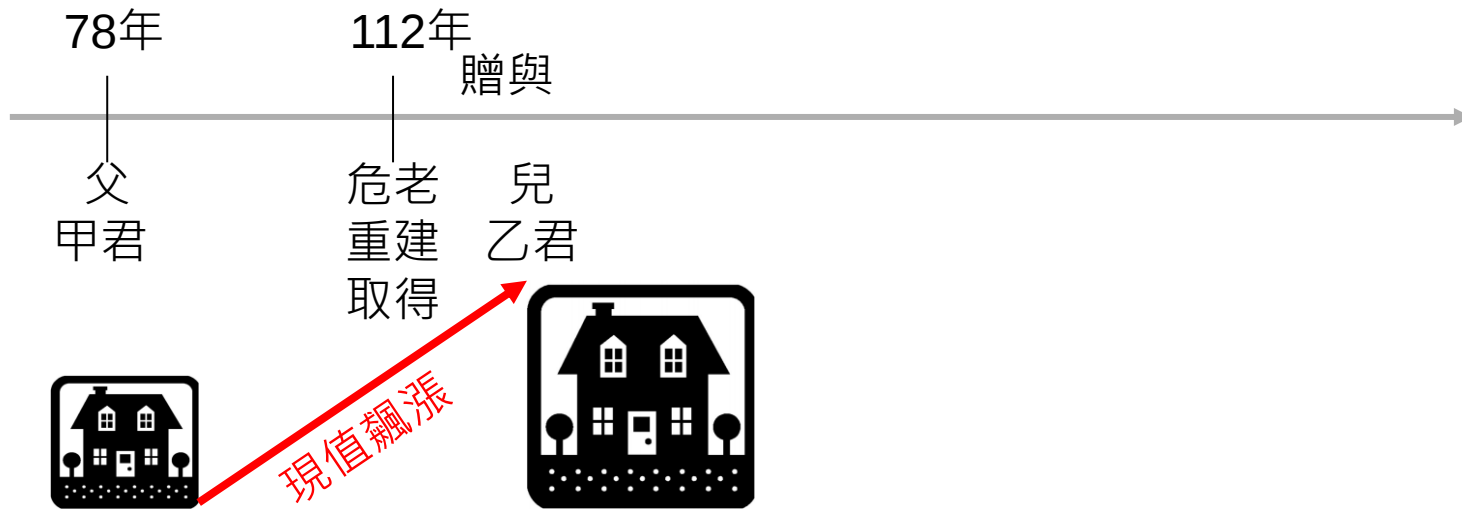
新制土地換房屋：換出成本為主



重建後贈與

甲君於78年購買一戶台北市房產，於112年參與危老重建分回50坪，並於同年重建完成後將其贈與兒子乙君，贈與時房屋評定現值300萬、土地公告現值400萬。則甲須於贈與時繳納多少贈與稅？假設甲君於贈與年度無其他贈與

✓ 贈與房地應納稅額 = $(300\text{萬} + 400\text{萬} - 244\text{萬}) \times 10\% = 45.6\text{萬}$

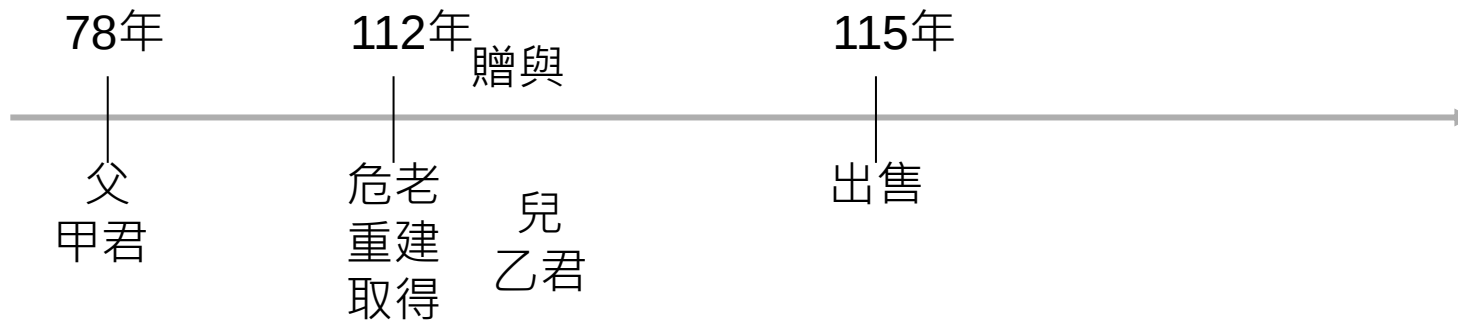


重建後贈與

承上例，112年參與危老重建分回50坪，建設公司開立互易發票金額為1,500萬(近房屋時價)，又乙君於115年將該房地以總價6,500萬出售，房地比例為25：75，支付仲介費等195萬，則乙君出售房地時應納稅負為何？

- ✓ 土地取得成本為受贈時之公告現值400萬
房屋取得成本為受贈時之評定現值300萬
- ✓ 持有期間：112年受贈時至115年出售計3年適用稅率35%
- ✓ 出售房地應納稅額=(6,500萬- 700萬-195萬) X 35%=1,961.75萬

新制土地換房屋：換出成本為主

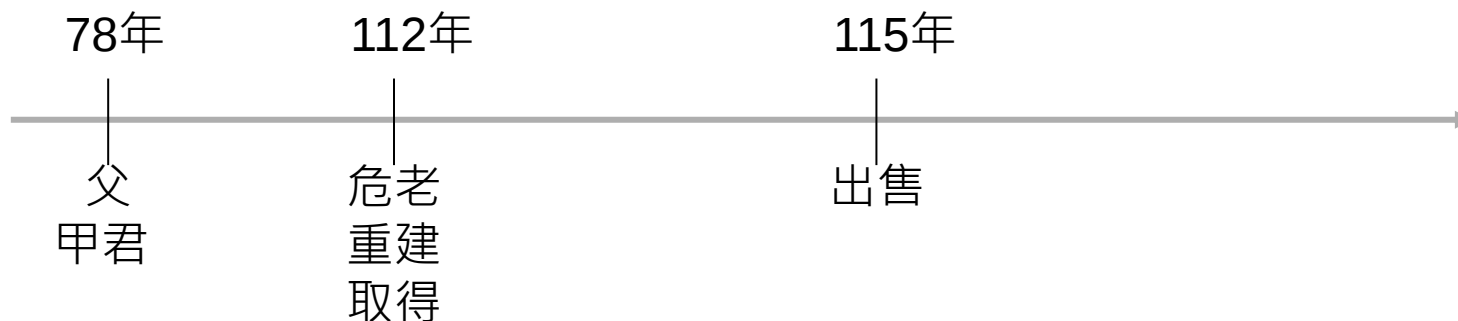


參與重建且不贈與

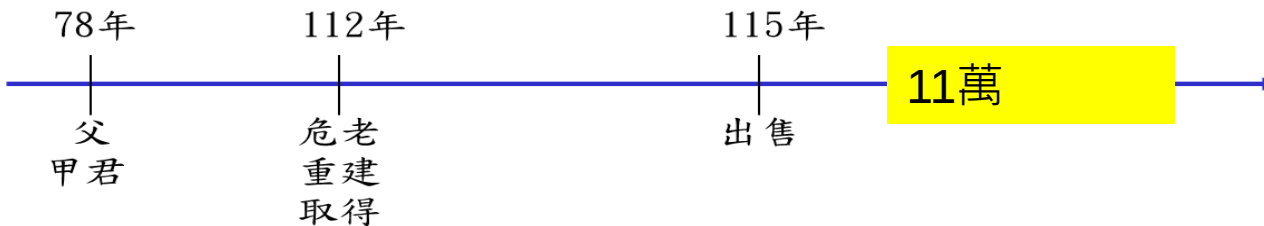
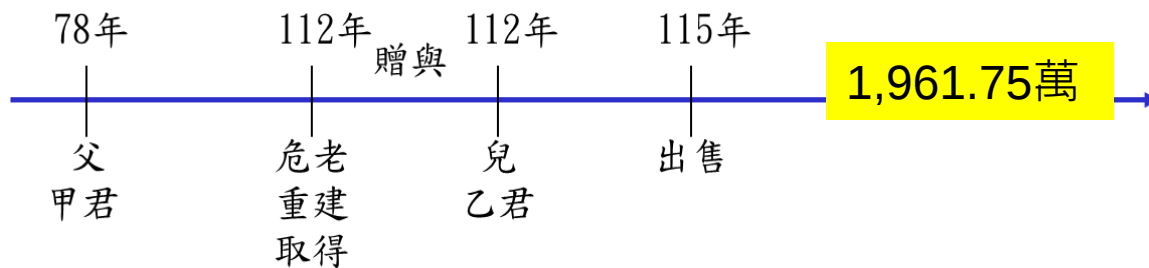
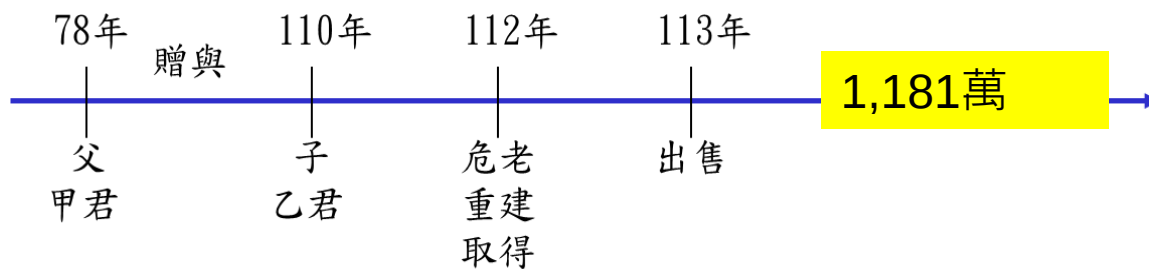
甲君於78年購買一戶台北市房產，於112年參與危老重建分回50坪，取得建設公司開立房地互易發票1,500萬（近時價）並於115年將該房地以總價6,500萬出售，房地比例為25：75，支付仲介費等195萬，則甲君出售房地時應納稅負為何？

- ✓ 甲君於78年即取得房地產，故土地適用舊制免稅
房屋取得日：所有權移轉登記日，故屬新制
- ✓ 出售房地應納稅額 = $(6,500\text{萬} \times 25\% - 1,500\text{萬} - 195\text{萬} \times 25\%) \times 15\% = 11\text{萬}$

舊制土地換房屋：營利事業開立
統一發票所載含稅銷售價格



重建後出售是否要 贈與??



都更重建後預計要出售，“先”贈與給子女是非常不智的行為

重建前後贈與綜合評析-贈與前舊制土地

	重建前贈與	重建後贈與	不贈與
贈與稅	較低	較高	無
土地增值稅	較低 (贈與時繳一次，嗣後出售時再繳一次)	較高 (贈與時繳一次，嗣後出售時再繳一次)	最高 (持有期間最長，土地漲價總數額最高，土地增值稅係採累進稅率，故可能會適用較高之稅率)
嗣後出售取得成本認定	土地為受贈時土地公告現值 房屋為受贈時評定現值	土地為受贈時土地公告現值 房屋為受贈時評定現值	房屋為建設公司開立互易發票之金額
嗣後出售適用新制或舊制	新制	新制	若在105年1月1日前取得之房地，可適用舊制，土地免稅
持有期間	受贈日至出售日	受贈日至出售日	原始取得日至出售日

夫妻贈與之特殊規定

- **贈與稅：**《遺產及贈與稅法》第20條規定，不必計入贈與總額。
- **契稅：**由受贈人申報納稅，贈與契稅為其契價百分之六，應在契約成立日起30日內申報契稅，未依規定期限申報者，每超過三天，會加徵應納稅額1%的怠報金，最高以應納稅額為限，但不得超過1萬5,000元。
- **土地增值稅：**「暫時」不課土增稅，未來土地再次賣出時，就是以該筆土地贈與前的原規定地價，或前次移轉現值為基準，來計算漲價總數額課徵土增稅。

夫妻贈與之特殊規定

財政部 1060302 台財稅字第 10504632520 號
令

一、個人取得配偶贈與之房屋、土地，適用遺產及贈與稅法第20條第1項第6款配偶相互贈與之財產不計入贈與總額規定者，出售時應以配偶間**第1次相互贈與前配偶原始取得**該房屋、土地之日為取得日，據以計算持有期間及認定應適用所得稅法第14條第1項第7類規定計算房屋之財產交易損益

二、舊制房屋交易損益之計算，應以交易時房屋成交價額，分別按下列規定減除成本或房屋評定現值，及前點持有期間個人與配偶因取得、改良及移轉該房屋而支付之費用後之餘額為所得額：（一）配偶原自第三人**出價取得者**：依所得稅法第14條第1項第7類第1款規定，得減除配偶間**第1次相互贈與前之原始取得成本**。（二）配偶原自第三人**繼承或受贈取得者**：依所得稅法第14條第1項第7類第2款規定，得減除繼承時或配偶原自第三人受贈時之**房屋評定現值**。

夫妻間贈與VS父贈與子

78

107

112

113

購買台北市房產

①贈與配偶

②贈與子

參與危老重建與
建設公司分回50
坪，建設公司開
立互易發票金額
為1500萬

以總價6500萬出
售，支付仲介費
等195萬，房地
比例為25：75

①贈與配偶：土地舊制免稅，房屋出售利潤為 $6,500\text{萬} \times 25\% - 1,500\text{萬} - 195\text{萬} \times 25\% = 76.25\text{萬}$ ，稅率15%，須繳納 $76.25\text{萬} \times 15\% = 11\text{萬}$

②贈與子(假設贈與時房屋評定現值100萬、土地公告現值300萬)：
房地出售利潤為 $6,500\text{萬} - 400\text{萬} - 195\text{萬} = 76.25\text{萬}$ ，稅率20%，須繳納
1,181萬



遺產稅相關議題

遺產稅

遺產稅按被繼承人死亡時，依本法規定計算之遺產總額減除遺產及贈與稅法十七條所列之各項扣除額及免稅額1,333萬元後之課稅遺產淨額，依下列稅率課徵之：

- 一、五千萬元以下者，課徵百分之十。
- 二、超過五千萬元至一億元者，課徵五百萬元，加超過五千萬元部分之百分之十五。
- 三、超過一億元者，課徵一千二百五十萬元，加超過一億元部分之百分之二十。

遺產稅

甲君有台北市中山區金泰段土地1筆、房屋1棟，甲君在110年參與重建分回50坪，後於112年過世，當時土地公告現值總額為1,000萬元房屋評定現值為400萬元。房地市價為6,000萬元，則應計入遺產總額之金額為何？是否應繳納土地增值稅？

- ✓ 依遺產及贈與稅法§10遺產及贈與財產價值之計算，以被繼承人死亡時或贈與人贈與時之時價為準。**所稱時價，土地以公告土地現值或評定標準價格為準；房屋以評定標準價格為準。**
- ✓ 故計入遺產總額金額為1,400萬元。
- 繼承人因繼承而移轉的土地時，無需辦理土地增值稅申報，並免徵土地增值稅。繼承後的土地出售他人時，須要課徵土地增值稅，但前次移轉現值是以繼承開始時該土地的公告現值（1,000萬元）來計算土地增值稅。

贈與、繼承、買賣節稅比較

	贈與	繼承	買賣
當下稅負	贈與稅、土增稅、契稅	遺產稅、契稅	土增稅、契稅、房地合一稅
免稅額	244萬	1,333萬	N/A
優點	即時傳承	免稅額高，嗣後出售可延續被繼承人原持有期間	無遺產、贈與稅，嗣後出售房地取得成本高
缺點	子女短期出售有高額房地合一稅	子女短期出售有高額房地合一稅	需較長時間規劃
適用對象	子女短期內不會出售	子女短期內不會出售	子女出售可能性高或有較長時間可規劃

重建完成前死亡子女繼承後取得成本-適用舊制

台財稅字第10404620870號 令

納稅義務人105年1月1日以後交易因繼承取得之房屋、土地，符合下列情形者，非屬所得稅法第4條之4第1項各款適用範圍，應依同法第14條第1項第7類規定計算房屋部分之財產交易所得併入綜合所得總額，於同法第71條規定期限內辦理結算申報：

➤ 交易之房屋、土地係被繼承人於104年12月31日以前取得，且納稅義務人於105年1月1日以後繼承取得。

✓ 適用舊制

重建完成前死亡子女繼承後：取得成本-適用新制

重建完成後繼承

房地合一課徵所得稅申報作業要點八、

個人依本法第十四條之四規定計算房屋、土地交易所得，減除當次交易依土地稅法第三十條第一項規定公告土地現值計算之土地漲價總數額後之餘額，應按規定稅率計算應納稅額申報納稅，不併計綜合所得總額。前項房屋、土地交易所得計算方式如下：

繼承或受贈取得：

房屋、土地交易所得＝交易時成交價額－**繼承或受贈時之房屋評定現值及公告土地現值**按政府發布之消費者物價指數調整後之價值－因取得、改良及移轉而支付之費用

重建完成前繼承

房地合一課徵所得稅申報作業要點十二、

個人提供合法建築物、他項權利或資金依都市更新條例規定參與都市更新所取得之房屋、土地，其房屋、土地以**換出之合法建築物、他項權利取得成本或提供資金金額為準**

重建完成前死亡嗣後出售-舊制VS新制



購買台北市房產

過世

參與都更重建與
建設公司分回50
坪，建設公司開
立互易發票金額
為1500萬

以總價6500萬出
售，支付仲介費
等195萬，房地
比例為25：75

房屋出售利潤為 $6,500\text{萬} \times 25\% - 1,500\text{萬} - 195\text{萬} \times 25\% = 76.25\text{萬}$ ，房屋持有期間為自78年至113年共36年適用稅率15%，因此須繳納 $76.25\text{萬} \times 15\% = 114,375\text{元}$ 。



購買台北市房產

過世

地現值700萬
房現值300萬

參與都更重建與
建設公司分回50
坪，建設公司開
立互易發票金額
為1500萬

以總價6500萬出
售，支付仲介費
等195萬，房地
比例為25：75

$(\text{房地售價} 6,500\text{萬} - 1,000\text{萬} - 195\text{萬}) \times 20\% = 1.061\text{萬元}$

重建完成後死亡嗣後出售-舊制VS新制



購買台北市房產 參與危老重建與建設公司分回50坪，建設公司開立互易發票金額為1500萬 過世
地現值1,000萬
房現值500萬 以總價6500萬出售，支付仲介費等195萬，房地比例為25：75

房屋出售利潤為 $6,500萬 \times 25\% - 500萬 - 195萬 \times 25\% = 1,076萬$ ，房屋持有期間為自78年至113年共36年適用稅率15%，因此須繳納 $1,076萬 \times 15\% = 161萬元$ 。



購買台北市房產 參與危老重建與建設公司分回50坪，建設公司開立互易發票金額為1500萬 過世
地現值1,000萬
房現值500萬 以總價6500萬出售，支付仲介費等195萬，房地比例為25：75

(房地售價6,500萬-1,500萬-195萬) $\times 20\% = 961萬元$ ，房屋持有期間為自105年至113年適用稅率20%。

權利變換費用-拆遷補償費(合法建築物、其他土地改良物)

■定義

- 依「都市更新條例」第 57 條、「都市更新權利變換實施辦法」第 19 條第 1 項第 5 款。
- 因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值。
- 其他改良物係指合法建築物增建部分（如頂樓加蓋、違法增建等）、非法占有他人舊違章建物（多屬未辦理保存登記者），或是無法歸類於合法建築物之其他土地改良物等。
- 是對合法及違章建物或地上權的殘餘價值補償，換言之是對物補償。

權利變換費用-拆遷補償費(合法建築物、其他土地改良物)(續)

■補償費徵免稅

- 支付予相關權利人之補償款，須符合司法院釋字第440號解釋所指之「因特別犧牲而取得相當補償」，方非所得稅法上所稱之「所得」
- 都更條例§57：前項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值（屬損害賠償，免稅），其補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之，實施者應於權利變換計畫核定發布後定期通知應受補償人領取；逾期不領取者，依法提存
- 若補償金超出依法估算土地改良物價值或建築物殘值數額，該超出部分，原則應計入綜合所得課稅

權利變換費用-拆遷安置費(租金補貼)

■定義

- 依「都市更新權利變換實施辦法」第 19條第1項第5款。
- 因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，致使原建物之住戶、營業行無法繼續居住或營業，而必須另尋覓場所，至更新後建築物完成再行遷回，所補貼其租金，此即為拆遷安置費。

■提列方式

- 按合法持分面積或實際居住面積依租金水準及安置期間(更新期間+6個月)計算每戶租金補貼

■注意事項

- 通報為其他所得，由實施者於次年一月底開立扣繳憑單。
- 所得能需舉證再承租成本，否則全部應稅

權利變換費用-占有他人土地之舊違章建築戶處理方案費用

■ 定義

- 依「都市更新權利變換實施辦法」第 19 條第 1 項第 5 款。
- 本項指申請都市更新容積獎勵辦法第 17 條之成本費用，占有他人舊有違章建築之認定依《台北市都市更新容積獎勵辦法》。

■ 提列方式

- 計列方式依不同處理方案而有所不同
 - 採現金補償者：補償金額依處理方案內容核實提列，應檢具相關證明文件(協議書)並經審議會審議通過為準。
 - 採異地安置者：異地安置成本以協議書或合約為準，應檢具相關證明文件並經審議會審議通過為準。
 - 採現地安置者：不列計本項費用。

財政部101/10/15台財稅字第10100593090號函 土地都市更新權利變換計畫案違章建築戶領取之補償金徵免所得稅規定

- 二、本件「臺北市○○區○○段一小段53-20地號等62筆土地都市更新權利變換計畫案」，**實施者對於拆除或遷移土地持有人自建之違章建築戶及占有他人土地之舊違章建築戶屬「非77年8月1日以前興建者」之補償金**，係按臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例第7條規定暨其施行細則第4條附表1所定合法建築物重建單價一定比例（100%以下）計算，**其性質屬損害補償**。
- 三、至占有他人土地之**舊違章建築戶屬「77年8月1日以前興建者」**，可依違章建築物樓地板面積比例計算分配權利價值（即按新建房屋預估出售價格計算），並**申請參與分配或依分配權利價值領取補償金**，其中與前開土地持有人自建之違章建築按合法建築物重建單價計算之補償金相當部分，**屬損害補償性質；超過按合法建築物重建單價計算之補償金部分，係該違章建築戶因法令規定之獎勵措施而獲取之報酬，屬其他所得**。四、前開占有他人土地之舊違章建築戶屬「77年8月1日以前興建者」所領取之補償金屬於其他所得部分，實施者給付時免予扣繳稅款，惟應依所得稅法第89條第3項規定，依限列單申報主管稽徵機關及填發免扣繳憑單。

內政部98.4.2台內營字第0980054326號函

- 查都市更新條例第3條第1項第5款規定，權利變換係指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人或實施者，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值及提供資金比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金；同條例第41條規定，權利變換範圍內占有他人土地之舊違章建築戶處理事宜，由實施者提出處理方案，納入權利變換計畫內一併報核。本案**現地安置之舊違章建築戶非屬上開各項權利人，係由實施者處理後納入計畫併同報核，爰權利變換後之產權，應先登載於實施者名下，再依處理方案規定，辦理產權移轉與受安置之舊違章建築戶，以符合都市更新條例立法意旨。**

權變與私約分配價值差異的稅負影響

- 地主權利變換租稅優惠優於協議合建
- 實施者在與地主談都更取得地主同意書時，尚未委託估價師估價，地主能分得之價值及坪數無法確認，但卻需給地主承諾可分得幾坪或房地比例是多少----
- 事後估價師估出之價值與合建契約分得房地價值會有差異
- 權利變換法定各項條件與協議合建契約承諾條件差異----

權利變換條件與協議合建條件差異

- 權利變換條件，檯面上是都更處審議委員依法行政審查並列為權利變換計畫書核定版本
- 實施者與地主簽定協議合建契約書，是實施者與地主真正的『私』約
- 大原則-私約不能違反公法外，涉及私法部分，依據當事人意思自主原則，以當事人約定為準，私人間房地分配等權利義務關係係屬私法，以契約約定為準（契約如約定得選擇適用權利變換計畫，且地主擇定權利變換計畫，則權利義務關係就依權利變換計畫為準）
- 同一事項後約優於前約原則

例如政府依稅法退稅100萬給某甲，某甲有權利和某乙簽約，說如果政府退稅100萬給某甲，某甲願分給某乙20萬元是有效的 但可能牽涉甲方有贈與行為或乙方有所得問題

權利變換後之土地及建築物之分配； 差額價金之發給或繳納- §52

- 權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比率，分配與原土地所有權人。但其不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之。
- 依前項規定分配結果，實際分配之土地及建築物面積多於應分配之面積者，應繳納差額價金；實際分配之土地及建築物少於應分配之面積者，應發給差額價金（國稅局解釋屬於土地所得）

序 號	更新前				更新後										預計繳納差額價金	
	原土地所有權 人/權利變換關 係人	土地權利價值 (元)	權利價值比例 (%)	受配人姓名	應分配 權利價值(元)	分配單元				停車位				實分配權利價 值(元)C=A+B		
						單元 編號	單元價值(元)	權利 範圍	價值小計(元)A	車位 編號	權利 範圍	車位價值	價值小計(B)			
															繳 (元)	領 (元)
13	臺北市都市更新處														6,979,048	-
14	臺北市都市更新處														6,979,048	
15	臺北市都市更新處														-	2,445,439
114年臺北市都市更新跨域課程																
主辦單位					臺北市都市更新處 Taipei City Urban Regeneration Office		臺北市都市再生學苑			執行單位					社團法人臺北市都市更新整合發展協會 Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association	



~~簡報結束×QA時間~~