

112年度新北市政府都市更新實務工作坊

產權坪數登記與不動產稅捐

講師 / 葉進財 地政士

林懇伶地政士事務所

日期 | 112年06月18日(星期日)

對象 | 市民大眾

地點 | 新北市政府511簡報室



林懇伶地政士事務所

長期合作業主超過80家！

本公司成立於板橋，自民國71年執業迄今，歷經房地產市場的動盪起伏，無論景氣循環如何變化，始終秉持「**公正專業、穩健誠信、努力不懈**」之經營理念，竭力為客戶提供即時、準確、可靠的專業諮詢與服務，並致力與客戶建立長久、誠信的合作關係，承接項目大致分為：

1 不動產各項產權登記(含信託等登記)

2 都市更新-權利變換-協議合建登記

3 特殊案件-土地法34-1程序規劃登記

4 特殊案件-祭祀公業清理備查登記-財產處分過戶

5 遺產稅-增值稅等不動產相關稅務規劃

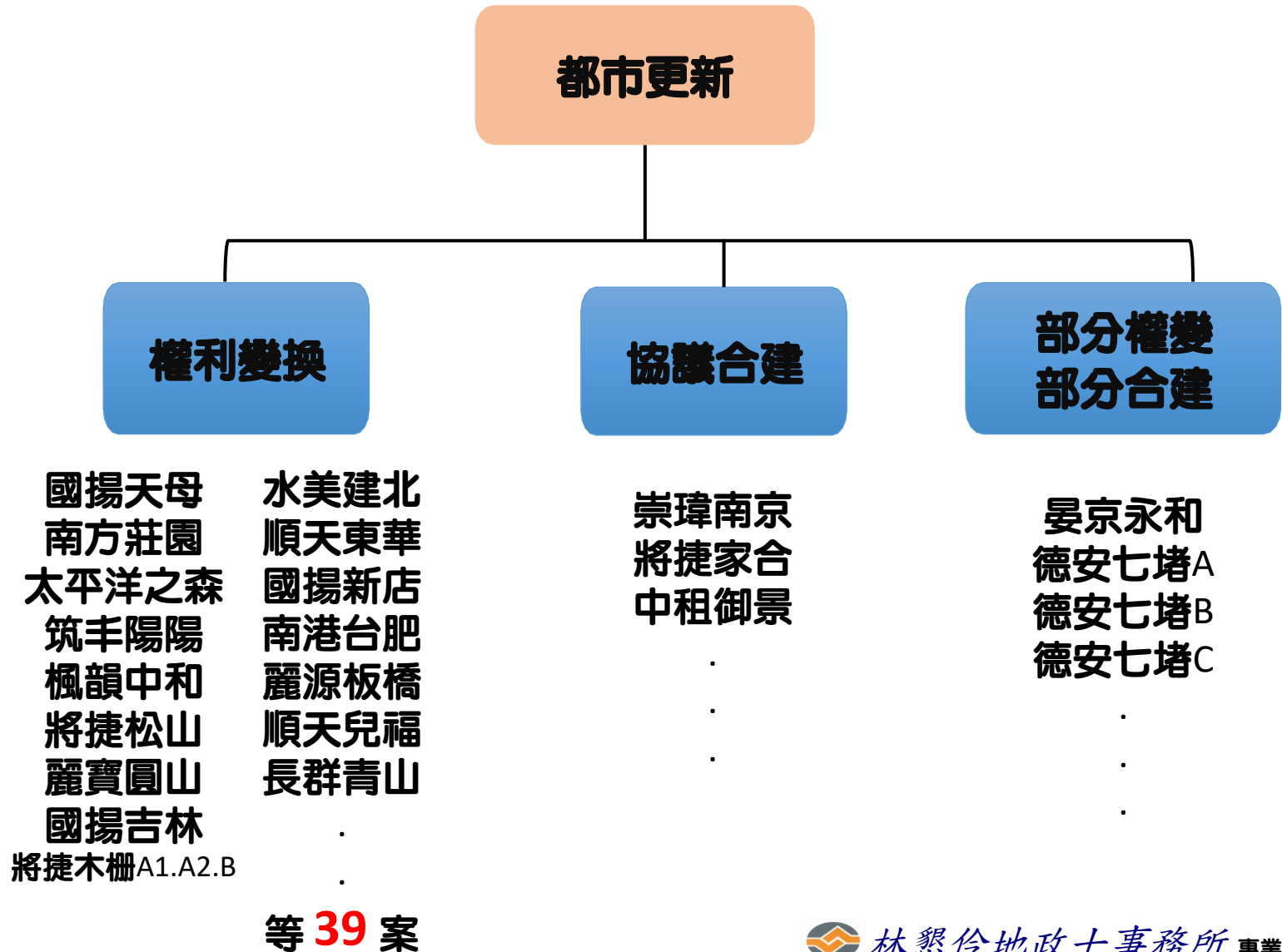
6 廣告代銷業務銷售講習/合建說明會

...等相關業務



近年承辦都更案件

已超過40案且持續增加中！



簡報大綱

建物所有權登記之面積計算

建物測繪之法令解析

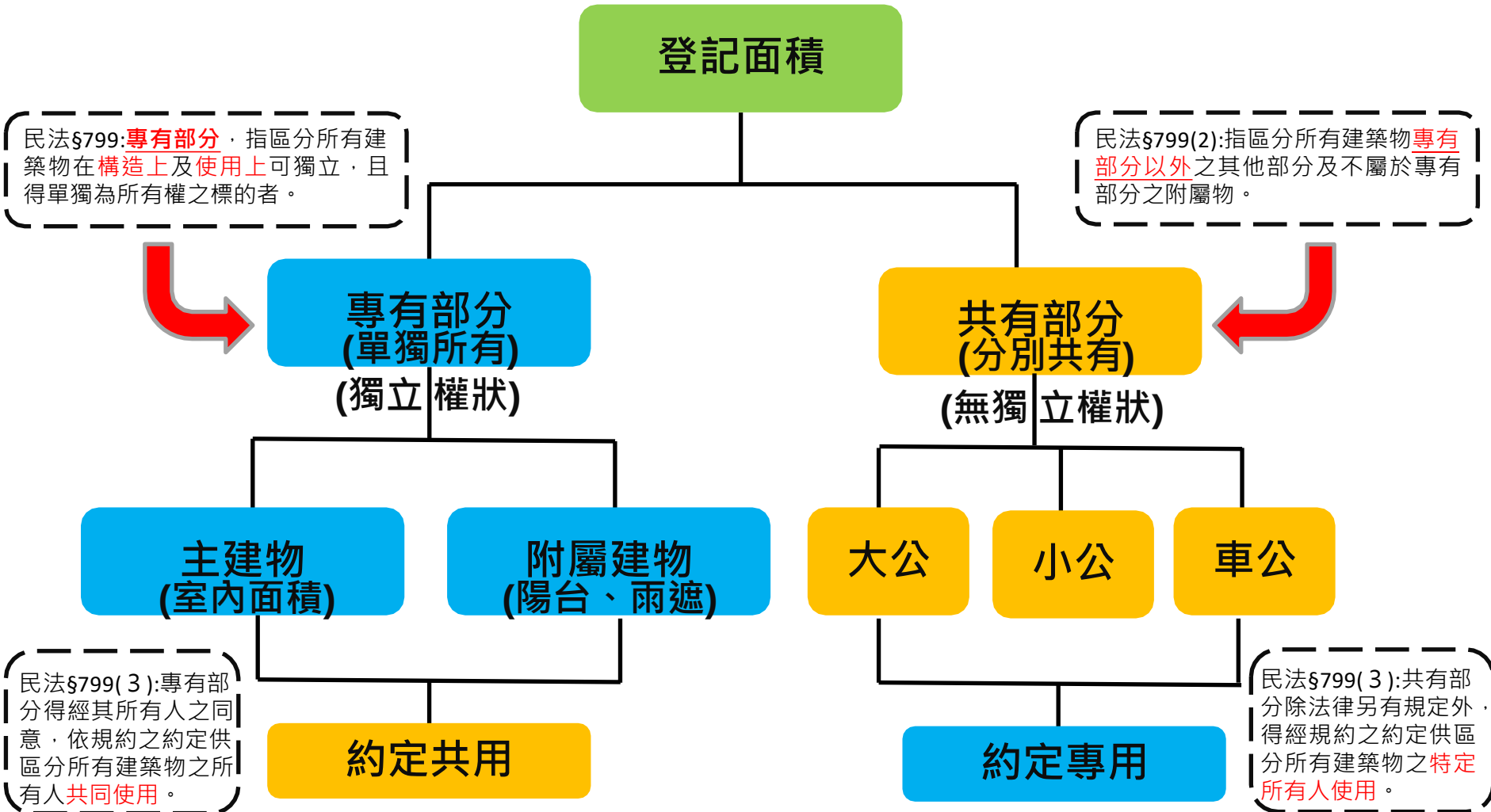
不動產相關稅賦



建物所有權登記與面積計算



建物測繪及登記範圍



建物產權測繪登記法令適用

地籍測量實施規則第273條

V.S

公寓大廈管理條例第56條第3項

建物平面圖測繪邊界依下列規定辦理：

- 一、建物以其**外牆之外緣為界**。
- 二、兩建物之間有牆壁區隔者，以**共用牆壁之中心**為界；無牆壁區隔者，以建物使用執照竣工平面圖區分範圍為界。
- 三、使用執照竣工平面圖載有**陽臺**之突出部分者，以其**外緣為界**，並以附屬建物辦理測量。
- 四、地下層依建物**使用執照竣工平面圖所載樓層面積之範圍為界**。



目前建物測繪實務上主要法令依據！

公寓大廈之起造人或區分所有權人應依使用執照所記載之用途及下列測繪規定，辦理建物所有權第一次登記：

- 一、獨立建築物所有權之牆壁，以**牆之外緣為界**。
- 二、建築物共用之牆壁，以**牆壁之中心**為界。
- 三、**附屬建物**以其**外緣為界**辦理登記。
- 四、有隔牆之共用牆壁，依第二款之規定，無隔牆設置者，以使用執照竣工平面圖區分範圍為界，**其面積應包括四周牆壁之厚度**。

*樓地板面積：建築物各層樓地板或其一部分，在該區劃**中心線**以內之水平投影面積。



建物測繪之法令解析

建物測繪相關法令變更

80.09.18 · 法定停車位→有無權狀
82.11.02 · 一樓平台→陽台
83.10.19 · 通道、樓梯間→主建物
85.06.04 · 露台→不能登記
85.09.07 · 停車位編號→登記
95.12.14 · 入口雨遮→應計入樓地板
100.05.01 · 屋簷、雨遮預售只登記不計價
100.05.01 · 雨遮應自開口兩側50公分內
100.06.15 · 法定停車位→包括車道

- 一般案件以**建造執照申請日**為準
- 都更案件以**都市更新事業計畫報核日**為準

1. 103.7.1，牆外樑、柱不能登記。

3. 107年1月1日以後，
a. 雨遮不得測繪登記。
b. 地下層建物測繪，以牆壁之中心為界。

103年3月12日起，
申請建造時，需檢附
共專有圖說。

2. 104.12.28，陽台
(法定空地)不能登記。

4. 107年以後，停
車位不分配土地持分，
以領取建照日為準。



共專有分管約定

建商與承購戶簽訂買賣契約時，應載明社區之分管約定，並於區分所有權人會議中將分管約定納入規約，非經載明於規約，不生效力（公寓大廈管理條例第23條）

附件六 分管約定

- 一、本社區二、九、十、十二及十三樓露台，縱使依法不予辦理所有權登記，均約定由直接緊臨之住戶為約定專用使用權人，有權自行管理、使用、排除他人干涉之權利，並同意納為規約。買方如為上開約定專用使用權人應合乎法令規範管理使用，不得妨礙他人避難逃生，如遇有公共設施、設備（如供水、供電、電信、消防、瓦斯管、管道間等）依實際需要須維護或修護、清洗外牆、抄錄水錶度數等作業時，應無償提供出入及架設設備，買方同意無條件配合，均無異議。各約定專用使用權人應遵守約定對露台僅作為庭園花園使用，不得有違章之行為，買方已知悉並同意。
- 二、本案原建照上之一樓管委會使用空間，由全體住戶共有使用，並由管委會維護管理使用。
- 三、本案原建照上之頂樓平台（11F、R1F），賣方無償規劃為公共空間供全體住戶共同維護使用，並由管委會維護管理使用。



1.外露柱不予測繪登記

內政部 令

發文日期：中華民國103年06月20日
發文字號：台內地字第1030176158號

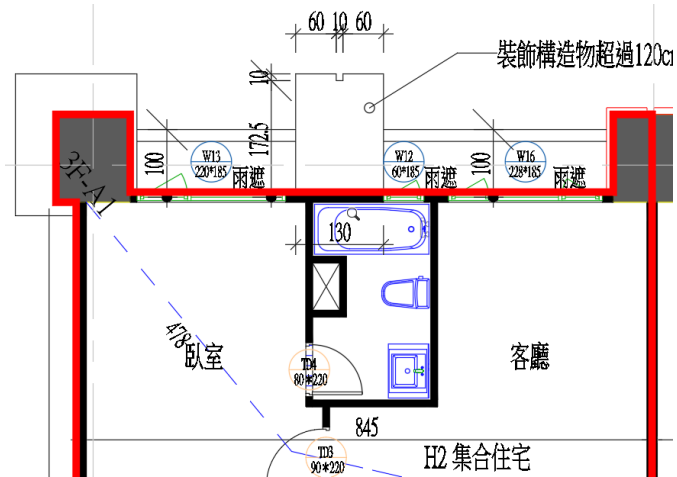


有關依公寓大廈管理條例第五十六條第三項第一款及地籍測量實施規則第二百七十三條第一款規定辦理建物測量登記作業，補充規定如下：

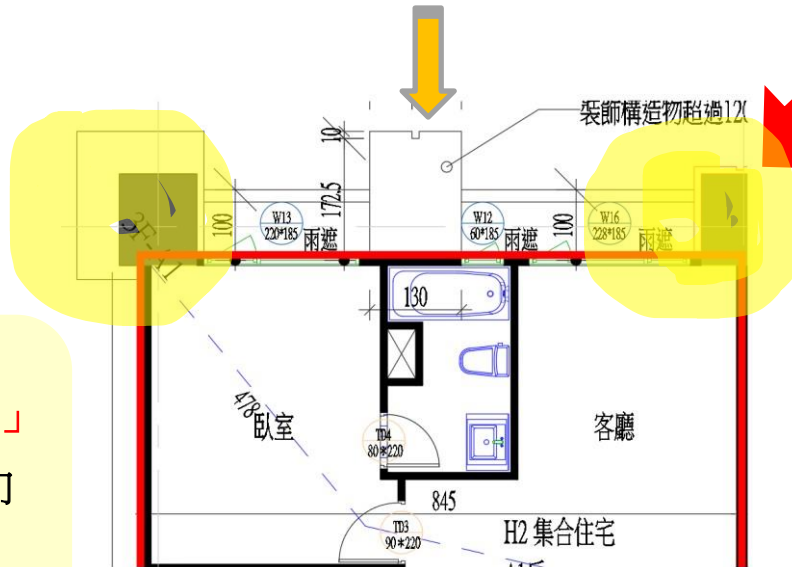
- 一、獨立建物測繪範圍以牆壁之外緣為界，即以牆壁外緣延伸線內範圍辦理測繪登記，牆壁之外緣延伸線以外部分應不予計入。
- 二、各直轄市、縣（市）政府所定規定與本補充規定不符者，應依本補充規定辦理。但於本補充規定生效前已申請建造執照，嗣後建築完成領得使用執照者，或都市更新事業計畫於

「牆壁外緣延伸以外部分 103.7.1不予登記」

獨立建物測繪範圍以牆壁之外緣為界，即牆壁之外緣延伸以外部分應不予計入。



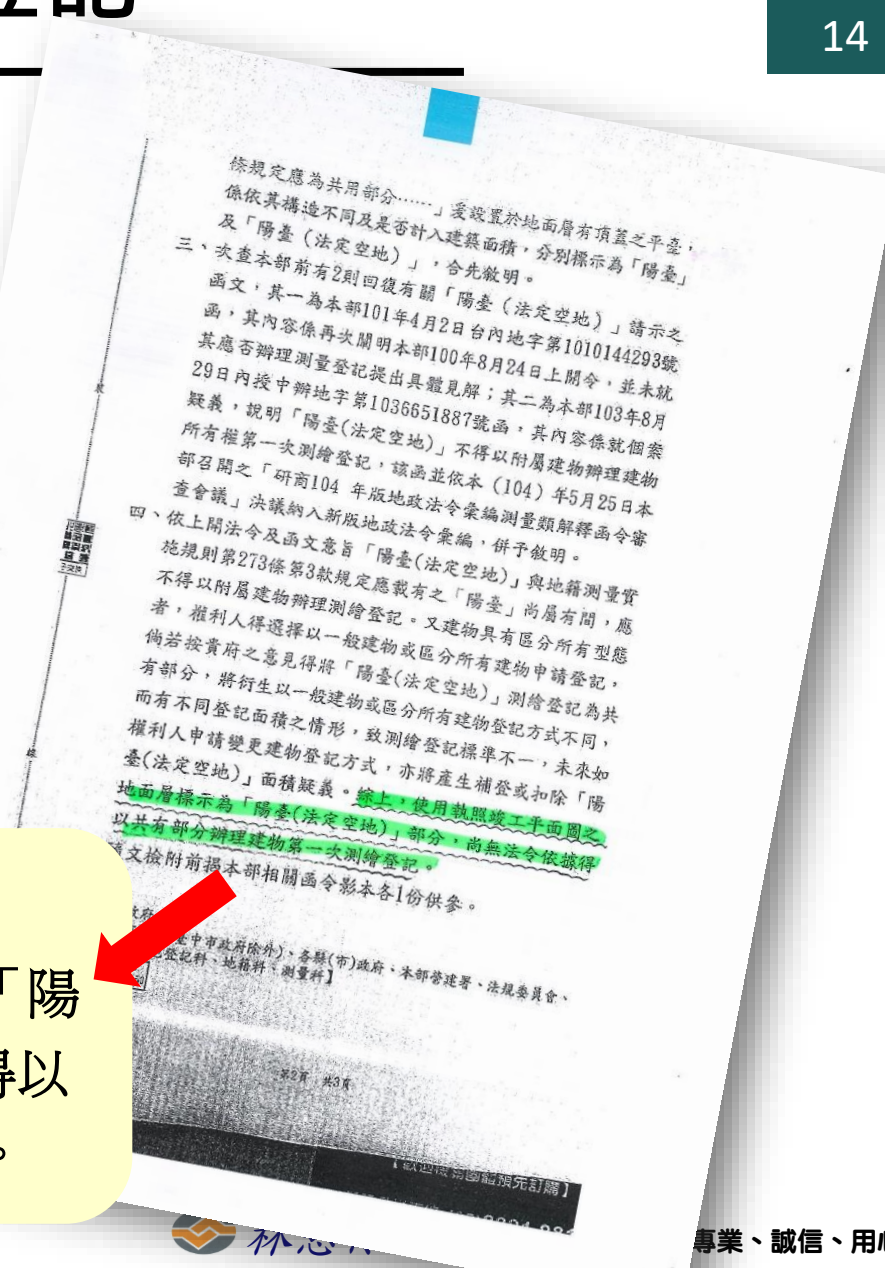
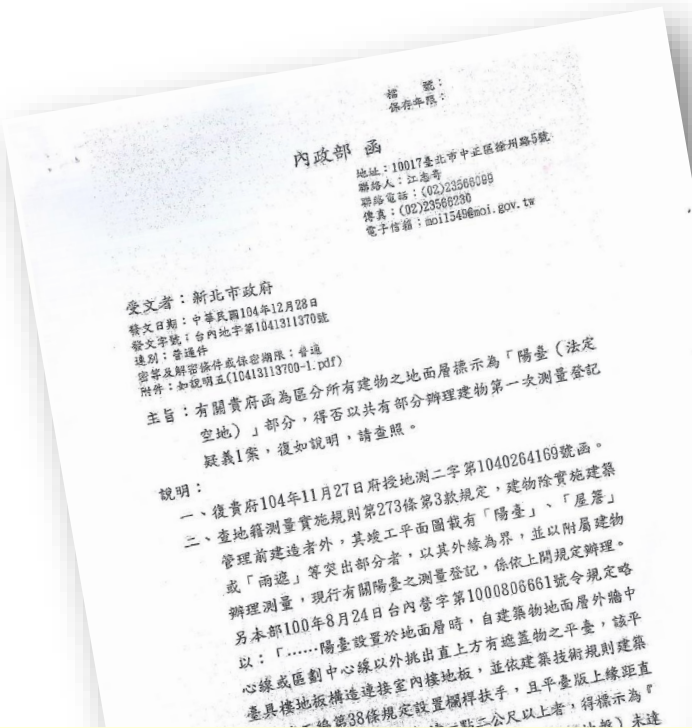
103.7.1前



103.7.1後



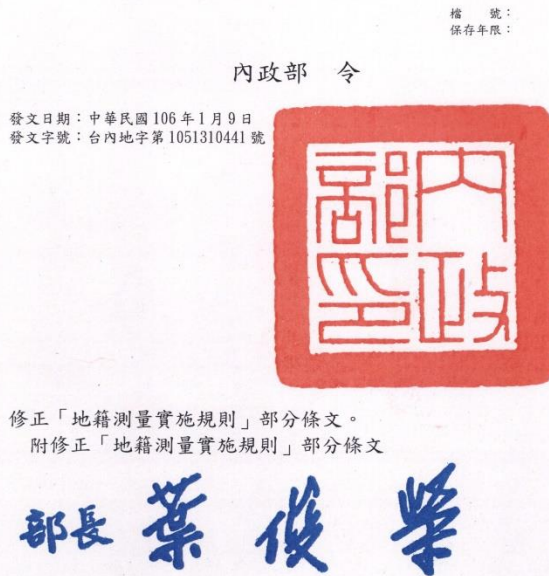
2.陽台(法定空地)不能登記



「陽臺(法定空地)不予登記」

使用執照竣工平面圖之地面層標示為「陽臺(法定空地)」部分，尚無法令依據得以共有部分辦理建物第一次測繪登記。

3.雨遮不得測繪登記、地下層以牆中心為界



第 1 頁，共 1 頁

「107.1.1後申請建造執照 雨遮不予登記」
依106年1月9日台內地字第1051310441號函，
修正「地籍測量實施規則」部分條文，總說
明第六點：**建物地下層**以竣工平面圖所載樓
層面積之範圍為界(牆心為界)，並**刪除「屋簷」**
及「雨遮」以**附屬建物辦理測量**之規定。」



4.共有部分車位不得分配基地權利範圍-法務部

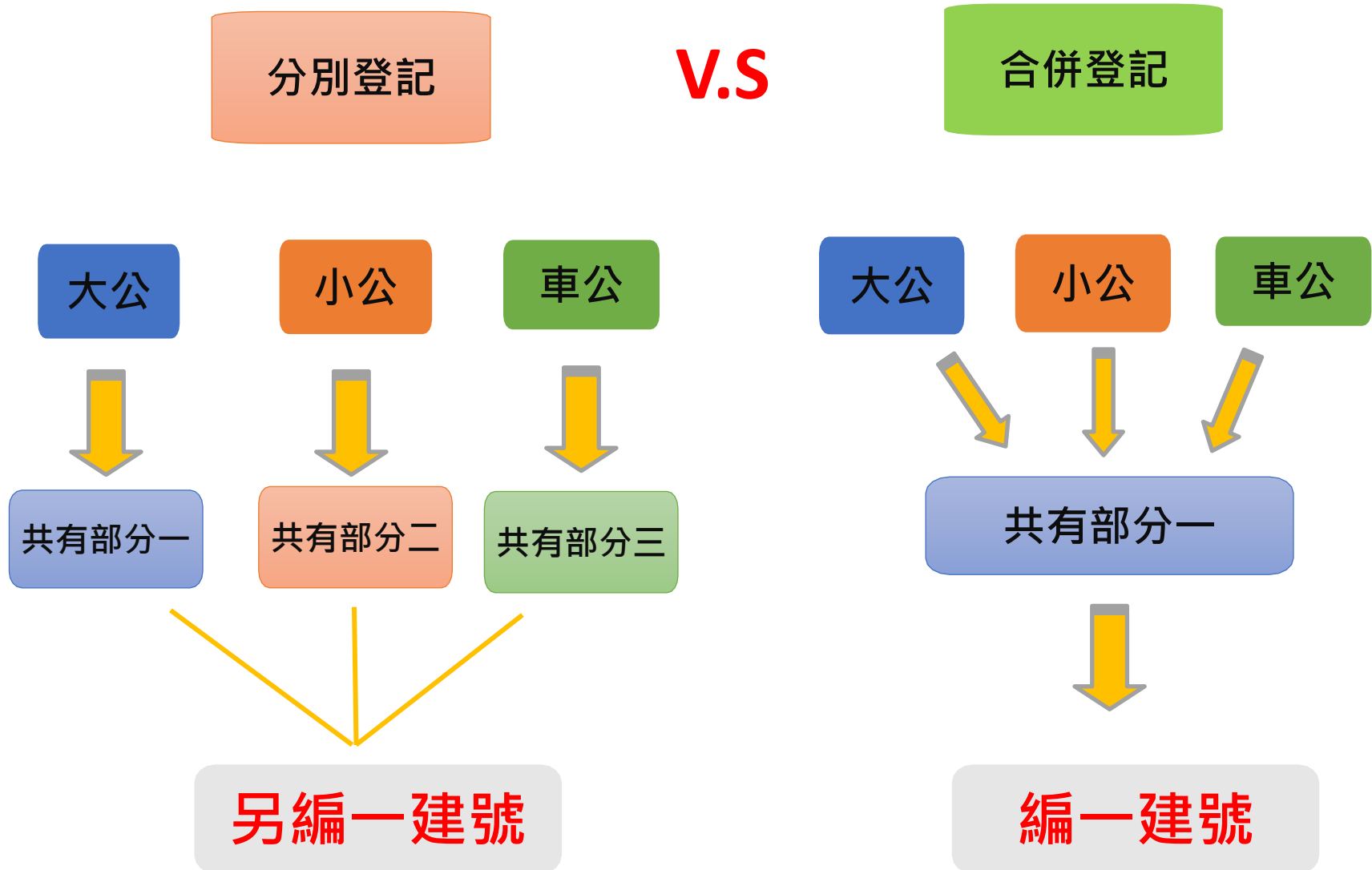
法務部107年8月30日法律字第 10703512720 號

要旨 因考量建築物型態、構造不一，隨著建築科技之發展，更日趨多樣，法務部就民法第 799 條第 4 項但書規定執行疑義之相關說明

內容 三、另區分所有建築物之停車位，依其性質尚有法定停車位、自行增設停車位及獎勵增設停車位之分（建築技術規則建築設計施工編第 59 條至第 62 條規定參照），其使用權之取得，亦因之有所差異。有以取得區分所有建築物專有部分之應有部分方式者；亦有於區分所有建築物之共有部分約定取得專用權者（謝在全著，前揭書，第 280 頁至第 282 頁參照）。倘係於區分所有建築物之共有部分約定取得專用權者，**由於專用權人並未額外取得區分所有建築物之專有部分，自無從就該約定專用部分，主張依民法第 799 條第 4 項規定分配基地權利範圍。**

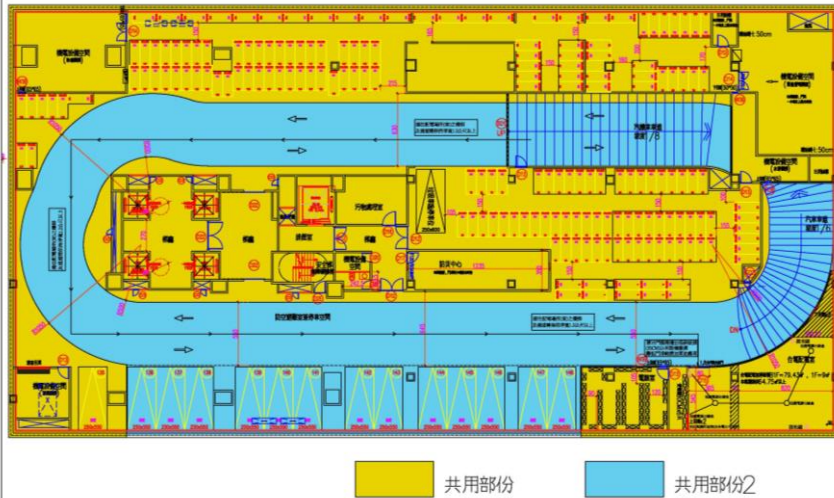


共有部分登記方式

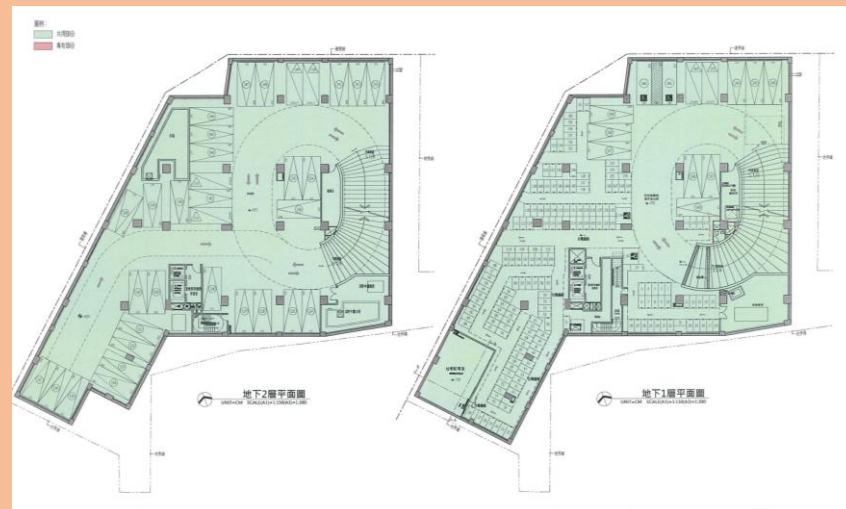


共有部分登記方式- 分別登記v.s合併登記

分別登記



合併登記



停車位持分面積配置原則

內政部於104年7月31日召開「研商精進建物測繪 登記相關業務第2次會議」，決議**以建造執照及其平面圖說記載停車位總面積1.8倍為基準。**

範例：

1. 建造執照上停車位總面積(m²) 1097.75
2. 出售之停車位總面積(m²) 2531.49
3. 參考原則基準 $1097.75 * 1.8 = 1975.95$

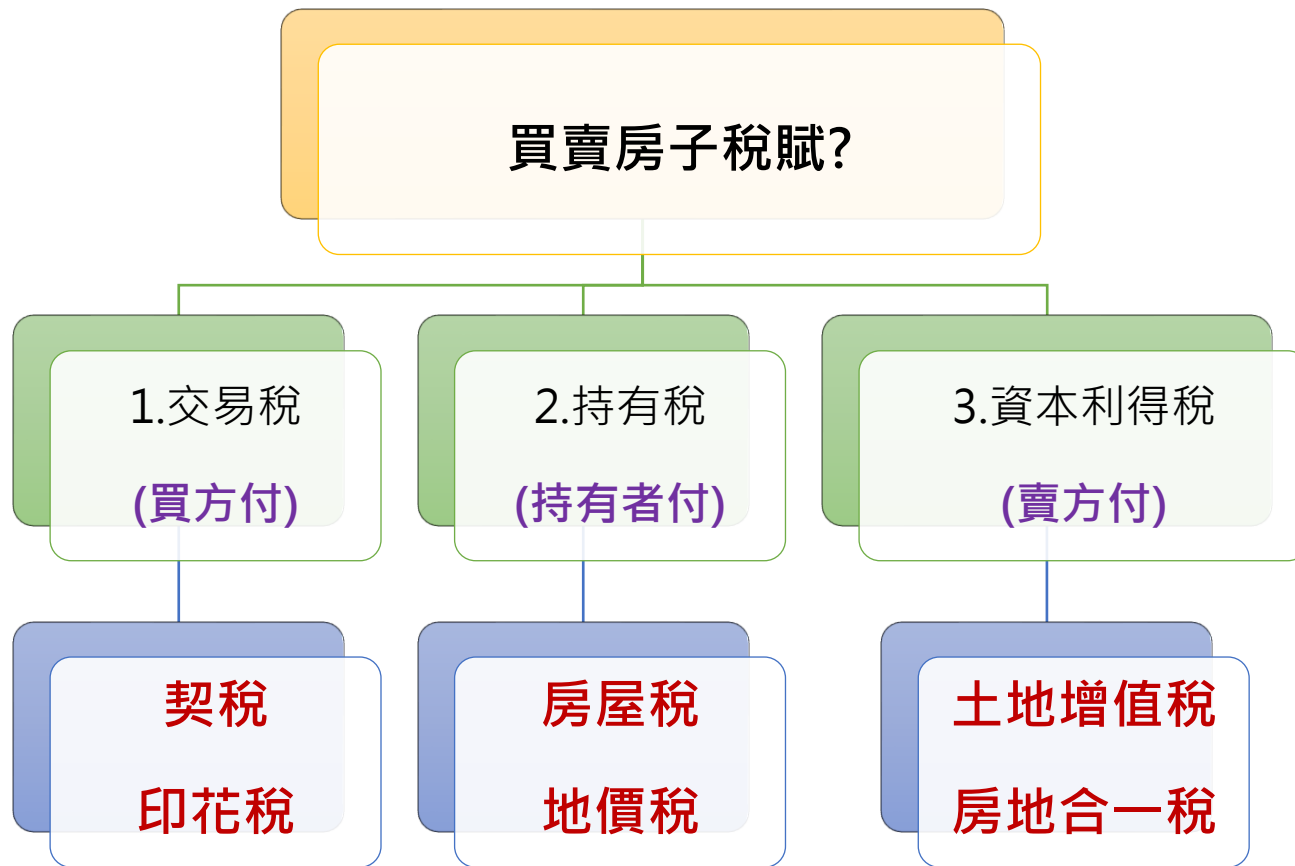
面積比較 $2531.49 > 1975.95$ --- OK !



不動產相關稅賦



不動產稅賦-納稅義務人



房產課稅
3大稅基



房屋現值/課稅現值

契稅、印花稅/房屋稅



公告地價

地價稅



公告土地現值

土地增值稅

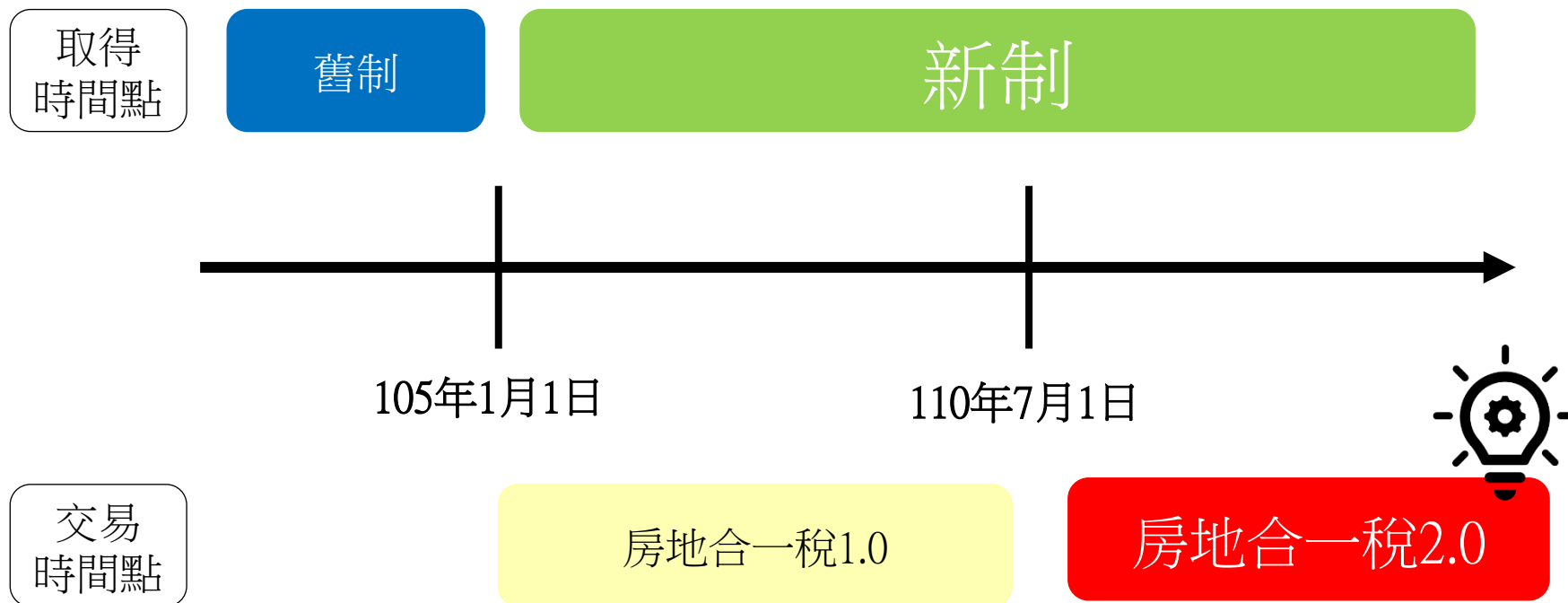


👉「房地合一稅」是依據賣屋的房地總價，扣除成本與費用，以及土地稅法計算的土地漲價總數額，再依照持有期間乘以對應的稅率。

房地合一稅

房地合一稅

個人及營利事業自110年7月1日起交易105年1月1日後取得之房地



房地合一稅

2021/7/1

稅率5~40%

稅率45%
(持有2年內)稅率35%
(持有2~5年內)稅率20%
(持有5年以上)

屬財產交易所得稅

屬房地合一稅2.0

重點① 短期套利者課重稅

延長個人短期炒作不動產
適用高稅率的持有期間

個人	適用稅率	持有期間	修法前	修法後
境內	45%	1年以內	2年以內	2年以內
		超過1年未逾2年	超過2年未逾5年	超過2年未逾5年
	35%	超過2年未逾10年	超過5年未逾10年	超過5年未逾10年
		超過10年	超過10年	超過10年
非境內	45%	1年以內	2年以內	2年以內
	35%	超過1年	超過2年	超過2年

重點② 擴大房地合一的課稅範圍

增列兩項課稅標的
防止透過移轉型態來避稅

1. 交易預售屋及其坐落基地
2. 交易持股(或出資額)過半數營利事業的股份(或出資額)，且該營利事業股權(或出資額)價值50%以上是由我國境內房地構成

重點③ 土地漲價總數額增設減除上限

防止利用土增稅與所得稅
稅率差異來避稅

預售屋【紅單交易】
列入房地合一稅2.0課稅範圍

重點④ 五種交易不受影響

維持稅率20%

- ★個人及營利事業非自願因素(如調職、房地遭強制執行)交易
- ★個人及營利事業以自有土地與建商合建分回房地交易
- ★個人及營利事業參與都更或危老重建取得房地後第一次移轉
- ★營利事業興建房屋完成後第一次移轉

維持稅率10%

自住房地持有並設籍滿6年(課稅所得400萬元以下免稅)



參與都更之稅率維持20%

維持稅率20%

- ◆個人及營利事業非自願因素(調職等原因)交易
- ◆個人及營利事業以自有土地與建商合建分回房地交易
- ◆個人及營利事業參與都更或危老重建取得房地後第一次移轉
- ◆營利事業興建房屋完成後第一次移轉

維持稅率10%

- ◆自住房地持有並設籍滿6年(課稅所得400萬以下免稅)



都更稅賦

選屋找補價金差額之稅務課題

都市更新權利變換計畫案第16章

序號	更新前				更新後					
	原土地所有權人/ 權利變換關係人	信託委託人	土地權利價值(元)	權利價值比例(A)	受配人姓名	應分配權利價值(元)	實分配權利	預計繳納差額價金(元)		備註
							價值(元)	繳(元)	領(元)	
1	台北富邦商業銀行股份有限公司		1,564,836	0.1929%	台北富邦商業銀行股份有限公司	2,869,793	16,479,960	5,000,788		信託委託人： 信託委託人： 信託委託人： 信託委託人： ．合併分配 ．依原核定版差額價金繳納4,924,592元
2			1,564,836	0.1929%		2,869,793				
3			1,564,836	0.1929%		2,869,793				
4			1,564,836	0.1929%		2,869,793				
5	中華民國／ 財政部國有財產署		45,511,807	5.6116%	中華民國／ 財政部國有財產署	83,465,269	74,835,086		8,630,183	依變更(第2次)差額價金領取8,847,285元
6	台北富邦商業銀行股份有限公司		9,590,690	1.1825%	台北富邦商業銀行股份有限公司	17,588,612	14,299,680		3,288,932	信託委託人： 依原核定版差額價金領取3,350,028元



都市更新稅賦減免

稅目	規定	減免 額度
地價稅	更新期間土地無法使用	100%
	1.更新期間可繼續使用 2.更新後2年(更新期間截止日之次年起)	50%
房屋稅	更新後2年(更新期間截止日之次年起)	50%
	更新後2年內，所有權人未移轉者 (得延長減半徵收期間，至喪失所有權止，最長以10年為限。)	50%



都市更新稅賦減免

稅目	規定	減免 額度
土地增值稅	1.實施權利變換應分配之土地未達最小分配面積單元(46m ²)，改領現金者。 2.實施權利變換，以土地抵付權利變換負擔者	免徵
	1.不願參加權利變換而領取現金補償者 2.依權變取得之土地，於更新後第一次移轉時	減徵 40%
	原所有權人與實施者間因協議合建辦理產權移轉者 (經直轄市、縣(市)主管機關市地區發展趨勢及財政狀況同意者)	減徵 40%
契稅	實施權利變換，以建物抵付權利變換負擔者	免徵
	依權利變換取得之建物，於更新後第一次移轉時	減徵 40%
	原所有權人與實施者間因協議合建辦理產權移轉者 (經直轄市、縣(市)主管機關市地區發展趨勢及財政狀況同意者)	減徵 40%



都更案例1-權利變換V.S協議合建之稅賦



都更案例2：自己參與都更還是給小孩？

案例：

吳爸爸名下有一透天(民國66年取得)正在談都更，預計未來分回三戶，現有一名小孩A，正在猶豫到底要自己參與都更？還是今年移轉給小孩，讓小孩來參與都更？

更新前土地公告現值約2200萬元

房屋評定現值約17萬

更新前房屋+ 土地售價=2500萬 (二親等買賣價)

更新後

可分回三戶

7F-A2+車位：2960萬

7F-B2：2000萬

1F-A4：3000萬

房地比：土地60%，建物40%

都更案例2：自己參與都更還是給小孩？

112年	贈與	買賣(二親等)	繼承	備註說明
土地增值稅	635萬	250萬 (部分適用自用)	0	稅率最高40%
契稅	1萬	1萬	0	
贈與稅	197萬	x	x	二親等買賣需考慮資金流程問題
遺產稅	x	x	88萬	
日後再出售-房地合一稅	新制	新制	舊制	繼承-土地舊制免所得稅 建物新制
合計	833萬	251萬	88萬 	不含房地合一稅

都更案例2：自己參與都更還是給小孩？

取得原因不同對於小孩將來出售時(三戶)房地合一稅的影響
(假設本案於115年完工，並於120年出售，期間公告現值調漲300萬)

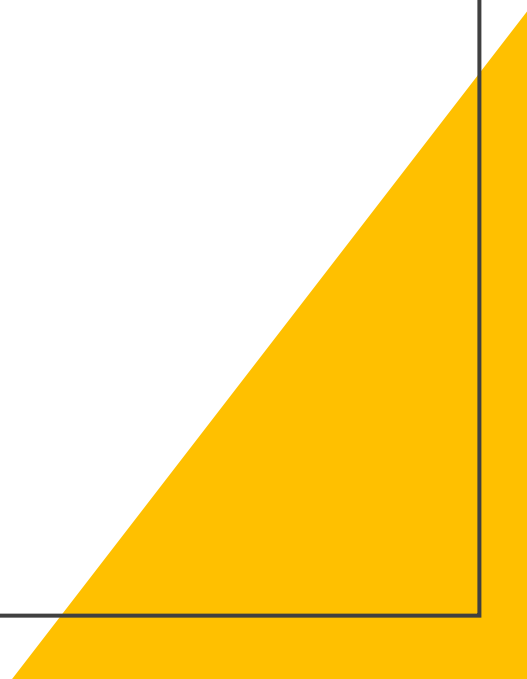
1. **贈與**新制 成本=贈與價值2217萬*物價指數
售價7960萬-成本2217萬-費用30萬-300萬=5413萬*20%=**1082.6萬**

2. **買賣**新制 成本=2500萬*物價指數
售價7960萬-成本2500萬-費用30萬-300萬=5130萬*20%=**1026萬**

3. **繼承**舊制 土地免稅，建物新制 建物售價7960萬*40%=3184萬
假設建商開立交換發票=1500萬
建物售價3184萬-成本1500萬-費用30萬=1654萬*15%=**248.1萬**



營業稅



**營業稅-1/2

止平

檔 號：
保存年限：

財政部北區國稅局板橋分局 函

238

新北市樹林區中山路一段145號2樓
受文者：沈志揚 君

機關地址：新北市板橋區文化路一段48號3樓
承辦人：審查14區
電話：29683569分機314
傳真：29688707
電子信箱：NH17143@ntbna.gov.tw

發文日期：中華民國111年10月13日
發文字號：北區國稅板橋銷字第1111044973號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：

主旨：有關臺端詢問合建分屋房地互易時，房屋價款應納之營業稅係由建設公司或地主負擔一事，復如說明，請查照。

說明：

一、復臺端111年9月30申請書。

二、按「營業稅之納稅義務人如下：一、銷售貨物或勞務之營業人。……」、「將貨物之所有權移轉與他人，以取得代價者，為銷售貨物。」、「銷項稅額，指營業人銷售貨物或勞務時，依規定應收取之營業稅額。」分別為加值型及非加值型營業稅法第2條、第3條第1項及第14條第2項所明定，次按「建設公司出資與地主合建分屋，雙方互易房屋及土地時，其銷售額之計算及憑證之開立，仍應依本部台財稅第7550122號函之規定辦理。惟自77年7月1日營業稅法第32條修正施行日起地主如非屬營業人者，建設公司應按銷項稅額與銷售額合計開立統一發票與地主。說明：二、營業稅法施行細則第18條規定，營業人以貨物或勞務與他人交換貨物或勞務者，其銷售額應以換出或換入貨物之時價，從高認定。因此，合建分屋互易之房屋及土地之「銷售額」應屬相等，亦即不含營業稅之房屋價格應等於土地之價格（土地免營業稅）。」為財政部84年1月14日台財稅第841601114號函所明釋。

都市更新之權利變換(協議合建)，地主將其土地移轉給建設公司，與建設公司交換分配到房屋，這屬於民法中互易關係，準用買賣之規定，買賣銷售為課徵營業稅範圍內，故土地所有權人分回房屋應課徵營業稅。



**營業稅-2/2

都市更新之權利變換(視為合建分屋、物物交換)，故土地所有權人
分回房屋應課徵營業稅5%。

營業稅稅基計算，應以使照取得時之「**時價**」計算：

(都市更新後總銷價值依房地比例拆算建築物時價。)

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{房屋價值} \\ \hline \text{(稅基)} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{更新後} \\ \text{土地及建物總價值} \\ \hline \text{(含車位)} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{房屋評定標準價格} \\ \hline \hline \text{土地公告現值+房屋評定標準價格} \\ \hline \end{array}$$



**營業稅應由誰負擔？

依司法院釋字第688號

依營業稅之制度精神，營業稅係對買受貨物或勞務之人，藉由消費所表彰之租稅負擔能力課徵之稅捐，稽徵技術上雖以營業人為納稅義務人，但經由後續之交易轉嫁於最終之買受人，亦即由消費者負擔。是以營業人轉嫁營業稅額之權益應予適當保護，以符合營業稅係屬消費稅之立法意旨暨體系正義。為確保營業稅稽徵之正確及效率，雖非不得按營業別之特性，將營業人銷售憑證開立之時限，定於收款之前。惟營業人於收款前已依法開立銷售憑證、申報並繳納之銷項稅額，嗣後可能因買受人陷於無資力或其他事由，而未給付價款致無從轉嫁。此固不影響納稅義務人於實際收款前，即應開立銷售憑證及報繳營業稅之合憲性。然對於營業人因有正當之理由而無從轉嫁予買受人負擔之稅額，營業稅法仍宜有適當之處理，例如於適當要件與程序下，允許營業人雖不解除契約辦理銷貨退回，亦可請求退還營業人已納稅額或允其留抵應納稅額等。就此主管機關應儘速對營業稅法相關規定予以檢討改進。

- ◆ **營業稅5%是內含在售價**，因此負擔者為買受人(地主)，一般合建分屋案5%營業稅應是建設公司開立發票給地主，**實質由地主負擔(如合建契約未明確記載)**。
- ◆ **都市更新權利變換共同負擔費用項目已包括營業稅**，因此**不能再向地主收取**。



~~簡報結束 敬請指教~~

