

正本

檔 號：

保存年限：

內政部 開會通知單

10553

台北市松山區南京東路5段171號5樓

受文者：中華民國都市計畫技師公會全國聯合會

發文日期：中華民國99年1月12日

發文字號：內授營更字第0990800161號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如備註一

請法務主委范虹君代表
出席會議。文存。
去 1/15

開會事由：研商都市更新條例第46條第3款適用範圍疑義案第二次會議

開會時間：99年1月29日（星期五）下午3時

開會地點：本部營建署601會議室（臺北市八德路2段342號）

主持人：營建署陳組長興隆

聯絡人及電話：林純如 02-87712735

出席者：財政部、法務部、臺北市政府、高雄市政府、臺北縣政府、財團法人都市更新研究發展基金會、中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會、中華民國建築師公會全國聯合會、中華民國都市計畫技師公會全國聯合會、中華民國地政士公會全國聯合會、內政部法規委員會、內政部地政司、本部營建署都市更新組

列席者：

副本：本部營建署都市更新組（李簡任技正俊昇、林科長佑璘）（以上均含附件）

備註：

- 一、檢附會議資料一份，請先研析。
- 二、本部營建署停車位有限，請儘量搭乘大眾運輸工具，並攜帶開會通知單及識別證件，供警衛查驗。

內政部

案由：都市更新條例（以下簡稱本條例）第 46 條第 3 款適用範圍疑義案，
提請 討論。

說明：

一、 本案前經本部於 98 年 6 月 8 日邀集相關單位研商，會議結論有關實施者依本條例第 30 條第 1 項、第 31 條第 3 項及權利變換實施辦法第 7 條之 2 取得權利變換後土地及建築物再行移轉時，是否有本條例第 46 條第 3 款賦稅獎勵之適用乙節，由本部函請財政部釋示（如附件一），案經該部 99 年 1 月 4 日函復意見在案略以（如附件二）：

（一） 實施者依本條例第 30 條第 1 項取得折價抵付共同負擔之房地，係土地所有權人移轉給實施者，依本條例第 46 條第 6 款規定免徵土地增值稅，實施者取得之房地非屬同條第 3 款所稱「依權利變換取得之土地及建築」，於再次移轉時，自無該款減徵之適用。

（二） 實施者依本條例第 31 條第 3 項及都市更新權利變換實施辦法第 7 條之 2 取得土地所有權人不願參與分配部分或應分配部分未達最小分配面積單元，日後移轉時應無減徵規定之適用。

二、 查本條例第 3 條第 5 款規定，參與或實施權利變換者包括土地所有權人、權利變換關係人、投資者及實施者。次查本條例第 46 條第 3 款規定，依權利變換取得之土地及建築物，於更新後第一次移轉時，減徵土地增值稅及契稅百分之四十。有關土地所有權人依權利變換取得部分於更新後第一次移轉，依上開規定減徵土地增值稅及契稅百分之四十；另權利變換關係人取得部分，視為原土地所有權人獲配後無償移轉，日後權利變換關係人取得部分再次移轉時，則無本條例第 46 條第 3 款減徵規定之適用。至實施者依本條例規定取得部分，日後移轉時有無本條例第 46 條第 3 款減徵之適用，於實務執行上，未有統一作法，滋生爭議。

三、 有關實施者依本條例規定取得部分，分別說明如下：

（一） 依本條例第 30 條第 1 項取得共同負擔折價抵付部分：即為

實施者投入資金，實施都市更新事業，並依「法律規定」以權利變換方式取得，與一般移轉取得有別，應有本條例第 46 條第 3 款減徵土地增值稅及契稅之適用。

(二) 依本條例第 31 條第 3 項及權利變換實施辦法第 7 條之 2 取得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部分：係本條例為執行權利變換計畫而課以實施者之法定義務，實施者以權利變換前之權利價值計算發放或提存補償金後，先行列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理所有權移轉登記，取得原土地所有權人之權利及地位，依比例分擔共同負擔參與權利變換，實施者取得更新後之房地日後移轉時，應有本條例第 46 條第 3 款減徵土地增值稅及契稅之適用。

(三) 有關土地所有權人參與權利變換，但一部或全部不分配更新後之房地，依本條例第 3 條第 5 款領取權利金，其性質與上開不能或不願參與分配情形不同，實施者取得該部分房地，應視為土地所有權人於參與更新分配房地後，再由實施者以其應得權利價值之對價移轉取得，參照本部 95 年 8 月 22 日內授營更字第 0950805277 號函送會議結論三略以：「．．．擬不參加分配而改領權利金者，依都市更新條例第 46 條第 3 款辦理減徵土地增值稅 40% 後，其再次移轉即無減徵 40% 之適用。」(如附件三)，爰實施者日後移轉時應無減徵 40% 之適用。

四、另有關本條例第 3 條第 5 款規定以資金投入參與權利變換之投資者，其地位與實施者不同，未實際擔任實施都市更新任務，係提供資金協助辦理都市更新事業者，並納入權利變換計畫參與分配，似符合本條例第 46 條第 3 款「依權利變換取得」而有減徵之適用。

五、上開實施者及投資者取得部分，是否合乎本條例第 46 條第 3 款所稱「依權利變換取得之土地及建築物」，而有第一次移轉減徵規定之適用，於實務執行上，尚未獲致共識，爰再次召開會議研商。

內政部 函

機關地址：10556 臺北市八德路2段342號(營建署)
 聯絡人：林純如
 聯絡電話：(02)8771-2735
 電子郵件：chunju@cpami.gov.tw
 傳真：(02)8771-9420

受文者：本部營建署都市更新組

發文日期：中華民國98年6月23日

發文字號：內授營更字第0980806173號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：無

主旨：關於實施者依都市更新條例(以下簡稱本條例)第30條第1項及第31條第3項暨權利變換實施辦法第7條之2規定取得之土地及建築物，日後移轉時，有無本條例第46條第3款減徵土地增值稅及契稅之適用疑義釋示案，請查照。

說明：

- 一、依據本部98年6月8日召開「研商都市更新條例第46條第3款適用範圍疑義案」會議結論(諒達)辦理。
- 二、查本條例第3條第5款規定，參與或實施權利變換者包括土地所有權人、權利變換關係人及實施者。次查本條例第46條第3款規定，依權利變換取得之土地及建築物，於更新後第一次移轉時，減徵土地增值稅及契稅百分之四十。有關土地所有權人依權利變換取得部分於更新後第一次移轉，依上開規定減徵土地增值稅及契稅百分之四十；另權利變換關係人取得部分，視為原土地所有權人獲配後無償移轉，日後權利變換關係人取得部分再次移轉時，則無本條例第46條第3款減徵規定之適用。至實施者依本條例第30條第1項取得共同負擔折價抵付規定取得部分，及依本條例第31條第3項及權利變換實施辦法第7條之2取得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部分，日後移轉時有無本條例第46條第3款減徵之適用，於實務執行上，未有統一作法，滋生爭議。



檔 號：
保存期限：

營 建 署

財 政 部 函

都市更新組

機關地址：臺北市中正區(10066)愛國西路
2號

聯絡方式：張榮華 0223227564

受文者：內政部

發文日期：中華民國99年1月4日

發文字號：台財稅字第09800501810號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：有關實施者依都市更新條例第30條第1項及第31條第3項暨權利變換實施辦法第7條之2規定取得之土地及建築物，日後移轉時，有無同條例第46條第3款減徵土地增值稅及契稅之適用疑義一案，本部意見復請 查照。

說明：

- 一、依據 貴部98年6月23日內授營更字第0980806173號函辦理。
- 二、實施者依都市更新條例第30條第1項取得之土地及建築物，係因其於權利變換時支付相關費用，由土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。該折價抵付部分，係土地所有權人移轉給實施者，依同條例第46條第6款規定免徵土地增值稅，且其移轉現值均已墊高，實施者取得之土地及建築物非屬同條第3款所稱「依權利變換取得之土地及建築物」，於再次移轉時，自無該款減徵規定之適用。
- 三、又自辦市地重劃抵費地在未出售前，依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第39條規定，係以直轄市或縣（市）主管機關為管理機關（所有權欄空白），於出售後登記與承受人。抵費地之出售，依同辦法第42條規定，於重劃工程竣工驗收，報經主管機關同意後為之，所得價款應優先償還重劃費用、工程費用、貸款及其利息，並於完成財務結算後，即依同辦法第19條規定，報請解散重劃會。故重劃會於重劃工程竣工驗收後，代管理機關

電子公文



內政部



0990007092

99. 1. 5
總收文

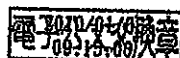
出售抵費地，取回其所支付之重劃相關費用，其與實施者因土地所有權人折價抵付取回其所支付之更新相關費用，嗣後再行移轉情形有別，二者不宜相提並論。

四、有關實施者依同條例第31條第3項及都市更新權利變換實施辦法第7條之2取得土地所有權人不願參與分配部分，案經 貴部98年9月16日內授營更字第0980166794號函：「……實施者取得該部分房地，應視為土地所有權人於參與更新分配房地後，再由實施者以其應得權利價值之對價移轉取得，參照本部95年8月22日內授營更字第0950805277號函送會議結論三略以：『……擬不參加分配而改領權利金者，依都市更新條例第46條第3款辦理減徵土地增值稅40%後，其再次移轉即無減徵40%之適用』，爰實施者日後移轉時應無減徵規定之適用。」

五、另土地所有權人應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，致無法分配而改領現金補償，而由實施者取得該更新後之土地及建築物，與上開 貴部95年8月22日函土地所有權人能分配數個完整面積單元，部分擬不參加分配而改領權利金，二者性質相同，宜有相同之認定標準，實施者日後移轉時亦應無減徵規定之適用。

正本：內政部

副本：臺北市府財政局、財政部中部辦公室（賦稅業務）



副本

檔 號：

保存年限：

內政部 函

機關地址：10556臺北市八德路2段342號(營建署)

聯絡人：林純如

聯絡電話：(02)8771-2735

電子郵件：chunju@cpami.gov.tw

傳真：(02)8771-9420

受文者：本部營建署都市更新組

發文日期：中華民國98年9月16日

發文字號：內授營更字第0980166794號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：無

主旨：關於依都市更新條例(以下簡稱本條例)以權利變換方式實施都市更新事業時，實施者取得更新後之土地及建築物，日後移轉時，有無本條例第46條第3款減徵土地增值稅及契稅之適用疑義釋示案，補充意見如說明，請查照。

說明：

- 一、復 貴部98年8月31日台財稅字第09800314840號函。
- 二、來函說明二(一)、(四)有關土地所有權人不願或未達最小分配面積單元不能參與分配，依本條例第31條第1項、第3項及權利變換實施辦法第7條之2規定，係由實施者於發放或提存現金補償後，取得所有權，取代原土地所有權人及合法建築物所有權人地位，參與權利變換分配更新後之房地，先予敘明。
- 三、至來函說明二(三)有關土地所有權人參與權利變換，但一部或全部不分配更新後之房地，依本條例第3條第5款領取權利金，其性質與上開不能或不願參與分配情形不同，實施者取得該部分房地，應視為土地所有權人於

參與更新分配房地後，再由實施者以其應得權利價值之對價移轉取得，參照本部95年8月22日內授營更字第0950805277號函送會議結論三略以：「．．．擬不參加分配而改領權利金者，依都市更新條例第46條第3款辦理減徵土地增值稅40%後，其再次移轉即無減徵40%之適用。」，爰實施者日後移轉時應無減徵40%之適用。

正本：財政部

副本：本部營建署都市更新組

部長 江宜樺

依權責劃分規定授權業務主管決行

副本

檔 號：
保存年限：

內政部 函

機關地址：10017台北市徐州路5號
聯絡人：彭簡任技正學禮
聯絡電話：02-87712606
傳真：02-87719420

受文者：本部營建署都市更新組

發文日期：中華民國95年8月22日
發文字號：內授營更字第0950805277號
速別：速件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：如主旨

主旨：關於都市更新條例「權利金」適用時機、計算標準及土地增值稅課徵相關疑義等案，業經召會研商獲致共識，茲檢附會議紀錄乙份，請依結論辦理，請查照。

說明：復臺北市政府95年6月15日府都新字第09570893400號函及南投縣政府稅捐稽徵處95年4月17日投稅財字第0950010673號函。

正本：臺北市政府、南投縣政府稅捐稽徵處（540南投市復興路2號）

副本：蔡添璧教授（台北市忠孝東路217巷5弄4號6樓）、林旺根地政士（台北縣板橋市林園街61號）、李永然律師（台北市羅斯福路9號7樓之1）、楊松齡教授（台北市文山區指南路二段64號政治大學地政系）、張義權估價師（台北市大安路一段249號4樓）、行政院經濟建設委員會、法務部、財政部賦稅署、財政部國有財產局、高雄市政府、臺北縣政府、臺中縣政府、臺中市政府、南投縣政府、南投縣中寮鄉公所、永平都市更新地區都市更新單元4都市更新會（541南投縣中寮鄉永平路233號）、永平都市更新地區都市更新單元6都市更新會（541南投縣中寮鄉永平路207號）、財團法人九二一震災重建基金會（台北市長春路156號6樓）、財團法人都市更新研究發展基金會（台北市忠孝西路一段8號6樓）、中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會（臺北市安和路一段29號8樓）、中華民國建築師公會全國聯合會（臺北市基隆路二段51號13樓之1）、本部法規委員會、內政部地政司、內政部地政司（中部辦公室）、內政部中部

裝

訂

線

執
完
✓

辦公室（營建業務）、本部營建署都市更新總顧問（臺北縣新店市復興路43號10樓之1）、本部營建署都市計畫組、本部營建署都市更新組

部長 李逸洋

依權責劃分規定授權業務主管決行

裝

訂

線

五、結論：

- (一) 有關權利金之適用時機、及計算標準仍請依本部 90 年 11 月 27 日台九十內營字第 9015809 號函示辦理。
- (二) 有關「研商參與權利變換發給差額價金部分須否課徵土地增值稅疑義」會議結論執行疑義，仍請依本部 95 年 4 月 10 日內授營更字第 0950801738 號函檢送本部 95 年 3 月 28 日召開「研商參與權利變換發給差額價金部分須否課徵土地增值稅疑義」會議結論辦理。
- (三) 能分配數個完整土地及建築物面積單元，部分擬不參加分配而改領權利金者，依都市更新條例第 46 條第 3 款辦理減徵土地增值稅 40% 後，其再次移轉即無減徵 40% 之適用。

六、散會。

