

都更介紹

呂傑中 高級專員
高考會計師及格

近期隨都市人口越來越多，既有房屋越來越老舊的情況下，為維持都市持續的生命力，透過都市更新計畫，並經由專家學者審議過程，辦理拆除重建、整建維護，以達增進都市機能、改善居住環境、提升房地產價值等目的。一般大家口中的都市更新，主要是指重建的方式，對於原房屋所有權人來說，都更可帶來的是嶄新又方便的新房屋，對公家機關來說，都更可帶來的是美觀的市容及更好的公共安全，故都更相較一般民間自行重建有較好的獎勵條件，其中包含容積獎勵及稅賦優惠。

一、都市更新之推動

依據都市更新條例，實施者可分為下列幾類型：

1. 政府主辦

(1) 政府自行實施：由縣(市)政府或縣(市)政府所組成的「都市更新專責機構」實施。

(2) 政府委託實施：政府委託都市更新事業機構實施。所謂都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限，必須經過公開政府評審選定之程序，才能委託實施。

(3) 同意其他機關(構)實施—例如由鄉(鎮、市)公所實施。

2. 民間主辦

(1) 民間自行實施：由土地及合法建物所有權人組成都市更新會自行實施。

(2) 民間委託實施：由土地及合法建物所有權人委託都市更新事業機構實施。

二、都市更新實施方法

依據都市更新條例，房地分配方式可分為下列 2 種類型：

1. 權利變換

依都市更新條例第三條，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、實施者或與實施者協議出資之人，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比率及提供資金額度，分配更新後土地、建築物或權利金。

2. 協議合建

協議合建是由建商提供資金，土地所有權人提供土地，經協議後進行重建。重建後房屋、土地或價值依協議條件分配予原土地所有權人及建商。

其中，權利變換可能因為不願參與分配或應分配之土地及建築物因未達最小分配面積單元，無法分配者，得於權利變換計畫內表明以現金補償。

三、都更實行同意比例

目前都更施行大不易最主要原因就是條件無法滿足全部持有人，導致無法同意實施，下列整理出各種都更方式之同意比率，雖有非百分之百同意即

可施行，惟目前仍因程序繁複及其他法律問題，故在作業上仍有一定難度。

適用都市更新條例	類型		同意人數比例		同意面積比例	
			土地	合法建物	土地	合法建物
第 37 條	公辦都更	政府公開評選都更機構	1/2		1/2	
		公有土地面積超過更新單元面積 1/2	-		免私有產權同意	
	民辦都更	迅行劃定	1/2		1/2	
		政府劃定	3/4		3/4	
		自行劃定	4/5		4/5	
		人數免計			>9/10	
適用都市更新條例	更新方式		同意人數比例		同意面積比例	
第 43 條	協議合建		100%		100%	
第 44 條	權利變換		80%		80%	

四、都市更新地方稅的優惠

稅目	房屋稅、地價稅	契稅、土地增值稅
現行規定	<p>1. 更新期間 土地無法使用者，免徵地價稅；仍可繼續使用者，減半徵收。房屋興建中，無需課徵房屋稅。</p> <p>2. 更新後 地價稅及房屋稅減半徵收 2 年。本市更新前合法建築物所有權人取得更新後建築物，於房屋稅減半徵收 2 年期間內未移轉，延長其房屋稅減半徵收期間至喪失所有權止，但以 10 年為限。(實施期限至 113 年 1 月 31 日)</p>	<p>1. 本市更新單元內之土地及建築物，原所有權人與實施者間因協議合建辦理產權移轉時，減徵土地增值稅及契稅 40%。(實施期限至 113 年 1 月 31 日)</p> <p>2. 地主依權利變換取得之土地及建築物，於更新後第 1 次移轉時，減徵土地增值稅及契稅 40%。</p> <p>3. 實施權利變換，地主以土地及建築物抵付權利變換負擔者，免徵土地增值稅及契稅。</p> <p>4. 地主不願參加權利變換而領取現金補償者，減徵土地增值稅 40%。</p> <p>5. 實施權利變換應分配之土地未達最小分配面積單元，地主改領現金者，免徵土地增值稅。</p> <p>6. 因協議不成或土地所有權人不願或不能參與分配，由實施者分配予合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人或耕地三七五租約承租人之土地，視為土地所有權人獲配土地後無償移轉，其土地增值稅減徵 40%並准予記存，於權利變換後再移轉時一併繳納。</p>

五、營利事業及個人取得補償費相關課稅規定

	營利事業	個人
土地增值稅部分：	依土地稅法第 39 條第 1 項規定，免徵。	
營業稅部分：	營業人因土地被徵收取得之地上物補償費等不課營業稅。	非屬營業人故不適用。
所得稅-土地部份：	依所得稅法第 4 條第 16 款規定，所得免納，但若有損失，亦不能認列。	
所得稅-地上物部份：	補償費應列為其他收入，於減除該地上改良物之必要成本及相關費用或損失後，依法課徵所得稅。如有損失，則可核實減除。	認定該項補償係屬損害補償性質，尚無所得發生，不課徵綜合所得稅。

六、補償費之所得認定

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」，則非所得稅法上所稱之「所得」。

以都更條例 57 條為例，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，其補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之，其應屬上述之情況免計入所得稅。

惟補貼性質非屬補償款，如合法建築物所有權人拆遷安置費〈租金補貼〉應列入其他所得申報。

七、都更於新舊制之判斷

原土地所有權人提供土地供都市更新事業建屋，在都市更新完成後取得新房屋與土地，該新取得的房屋與土地認定取得日該如何認定，可先區分是原地主或營利事業之實施者。若為原地主，因申報作業要點沒有例外的規範，在法

令適用上可能適用第 4 點的前段，以登記日為取得日。若為營利事業之實施者，房地合一課徵所得稅申報作業要點第 4 點第 2 款第 4 目規定「營利事業實施都市更新事業，依權利變換或協議合建取得都市更新後之房屋、土地，為都市更新事業計畫核定之日。」。

為何營利事業之實施者與原地主於都更時取得新房地之認定準不同？因參與都市更新的都市更新事業，原先並沒有土地，若按所有權登記日為取得日，只要登記日在 105 年 1 月 1 日以後，則都市更新事業出售房屋、土地就要課房地合一稅，但很多都市更新是很早就經核定，可能因不可歸責於都市更新事業的因素一直無法順利執行，以致都市更新事業取得房屋、土地的登記日落在 105 年 1 月 1 日以後，若登記日為取得日顯不合理，為了避免爭議，故修正作業要點第 4 點第 2 款第 4 目為都市更新事業計畫核定之日。

八、近期修訂都市更新條例

立法院內政委員會近期也初審通過《都市更新條例》部分條文修正草案，針對海砂屋、耐震不足而有危害公共安全的都更案件，內政部擬祭出強制拆除、容積獎勵等二政策，加速都市更新進行。行政院日前提出《都市更新條例》修正草案，主要為提高建築物耐震設計，目標針對加強對高氯離子鋼筋混凝土(海砂屋)，以及耐震能力不足，而有危害公共安全的二類建築物，修法搭配《建築法》第 81 條的強制拆除機制，免除最後階段協調程序；再加以容積獎勵，藉由棒子、胡蘿蔔兩方向齊下，加速都更。由此得知，未來對於都更實施將會有

越來越高的參與度。



中山普萊聯合會計師事務所
Chungsun Prime Certified Public Accountants