

都市更新實施主體－以自組都市更新團體為例

李杰倫高級專員

高考會計師及格

時代的變遷，使早期發展的建築設施，已開始老舊不符現今使用，為改善民眾居住環境、維護社會公共安全，政府積極推動都市土地發展計畫，延續都市生命力，透過政府與民間團體合作，專家審議、辦理公聽會等方式，在兼顧社會、經濟、環境等層面下，加速都市再次發展，使得城市建築煥然一新，又都市更新可區分為「公辦」、「民辦」及「自辦」三種都更方法，以下將先以自辦自組都市更新團體(更新會)進一步介紹。

一、法源及程序

依都市更新條例及都市更新會設立管理及解散辦法之規定，分為以下階段：

發起籌組及設立

1. 都市更新會之設立，應由土地及合法建築物所有權人過半數或七人以上發起籌組，以更新單元之名稱冠名都市更新會，並由發起人檢具申請書及下列文件向直轄市、縣（市）主管機關申請核准籌組。
2. 發起人應自核准籌組之日起六個月內召開成立大會，並通知直轄市、縣（市）主管機關派員列席。
3. 都市更新會之會員，為章程所定實施地區範圍內之全體土地及合法建築物所有權人。

理監事

1. 都市更新會應置理事，就會員中選舉之，其名額不得少於三人；並得置候補理事，其名額不得超過理事名額三分之一，並依得票數多寡明定其候補順序，得票數相同時，以抽籤定之。
2. 理事任期不得逾三年，連選得連任。理事任期屆滿而不及改選時，延長其執行職務至改選理事就任時為止。但直轄市、縣（市）主管機關得令其限期改選。
3. 理事名額達十人以上者，得置常務理事，由理事互選之，名額不得超過理事名額三分之一。理事長由理事就常務理事中選舉；未設常務理事者，由理事互選之。
4. 都市更新會應置監事，就會員中選舉之，其名額至少一人，且不得超過理事名額三分之一；並得置候補監事一人。

取得立案

1. 都市更新會應於成立大會後三十日內檢具章程、會員與理事、監事名冊、圖記印模及成立大會紀錄，報請直轄市縣（市）主管機關核准立案，並發給立案證書。

更新事業之實施及監督管理

1. 會員大會分下列會議，由理事長召集之：
 - (1) 定期會議：每六個月至少召開一次，其召開日期由理事會決議之。

- (2) 臨時會議：經理事會認為必要，或會員五分之一以上之請求，或監事函請召集時召集之。
2. 會員大會召開時，應函請直轄市、縣（市）主管機關派員列席；議事錄並應送請備查。
 3. 都市更新會應每六個月向直轄市、縣（市）主管機關申報都市更新事業計畫、權利變換計畫及預算等執行情形。
 4. 理事會應每年編造預算，於每一會計年度終了後三個月內編製資產負債表、收支明細表及其他經直轄市、縣（市）主管機關指定之報表，經監事查核通過，報請會員大會認後送請直轄市、縣（市）主管機關備查。

解散清算

1. 都市更新會因下列各款原因解散：
 - (1) 經直轄市、縣（市）主管機關依本條例第七十六條第二項規定撤銷更新核准者。
 - (2) 章程所定解散事由。
 - (3) 都市更新事業計畫依本條例第七十八條完成備查程序。
2. 解散之都市更新會應行清算。清算以理事為清算人。但章程另有訂定或會員大會另選清算人時，不在此限。清算完結後，清算人應於十五日內造具清算期間收支表、剩餘財產分配表與各項簿籍及報表報請直

轄市、縣（市）主管機關備查。

二、更新會之稅務

房地部分

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。

2. 更新完成後，地價稅及房屋稅減半徵收 2 年。更新前合法建築物所有

權人取得更新建築物，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

民國 113 年 1 月 31 日）。

都市更新會

1. 更新會支付相關費用予其他單位時，更新會為其扣繳義務人，須代為

扣繳並於每年一月三十一日前完成各類所得扣（免）繳憑單彙報該管

稽徵機關。

2. 依財政部 1060607 台財稅字第 10600558700 號令¹規定，土地及合法建

¹ 依都市更新以權利變換方式實施之營業稅課徵規定

一、營業人依都市更新條例規定以權利變換方式提供資金、技術或人力參與或實施都市更新事業，於實施完成後，自更新單元內重建區段之土地所有權人分配取得更新後建築物及土地之應有部分，應以經主管機關核定後權利價值為其銷售額，依本部 75 年 10 月 1 日台財稅第 7550122 號函及 84 年 1 月 14 日台財稅第 841601114 號函辦理。

二、權利變換範圍內之土地所有權人依都市更新條例第 30 條第 1 項規定，以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付共同負擔部分，為更新後分配房地權利價值之計算基礎，尚非銷售土地及建築物行為，無營業稅課徵問題。

三、土地所有權人或依都市更新權利變換實施辦法第 2 條規定之權利變換關係人為營業人者，依都市更新條例第 39 條第 1 項或第 2 項規定，取得參與權利變換之權利、土地、建築物或現金，為銷售貨物或勞務行為，應依法徵免營業稅；土地所有權人或權利變換關係人為個人者，其銷售參與權利變換之建築物，應依本部 106 年 6 月 7 日台財稅字第 10604591190 號令辦理。

四、土地及合法建築物所有權人依都市更新條例第 10 條第 1 項規定自行組織更新團體實施都市更新事業，

築物所有權人依都市更新條例第 10 條第 1 項規定自行組織更新團體實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按所有權人獲配比例分配更新後房地之應有部分或現金，參照本部 76 年 8 月 7 日台財稅第 760071994 號函規定，更新會得免辦稅籍登記及免課徵營業稅。

3. 自辦都市更新實施者即為更新會，更新會銷售共同負擔之房地，會因出資者不同而有不同稅負。

(1) 更新會同時為出資者，則銷售房地時須開立發票予買受人(房屋應稅、土地免稅)，並就銷售房地之收入減除相關成本費用後，須於每年五月份以機關團體結算申報方式申報營所稅。

(2) 若出資者為原所有權人，更新會在此情形下為類似建經公司性質僅為管理帳務表達及委任居間銷售，依財政部 1030923 台財稅字第 10304032680 號函規定²，如更新會取得及處分系爭不動產之行為，係代會員為之，未享有權利及承擔義務者，以都更會名義處分土地，得核實認定為會員對土地之處分行為，土地交易所得可依所得稅法

於都市更新事業計畫實施完成後，按所有權人獲配比例分配更新後房地之應有部分或現金，參照本部 76 年 8 月 7 日台財稅第 760071994 號函規定，得免辦稅籍登記及免課徵營業稅。

² **大樓都市更新會將出售土地之價款分配予會員徵免所得稅釋疑**

二、依所得稅法第 4 條第 1 項第 16 款規定，個人及營利事業出售土地之交易所得，免納所得稅。次依都市更新條例第 15 條規定，逾 7 人之土地及合法建築物所有權人自行實施都市更新事業時，應組織都市更新團體。有關更新團體之運作，應依都市更新團體設立管理及解散辦法規定辦理。

三、○○大樓都市更新會(以下簡稱都更會)係由該大樓區分所有權人依前揭規定組成，會員均為原區分所有權人，其會員依更新權值比例換算提撥而增建之房屋(含土地)，以都更會名義出售，出售價款減除營建工程相關支出費用後，將結餘款按上開權值比例分配予會員，如都更會取得及處分系爭不動產之行為，係代會員為之，相關房屋建築成本係由會員自行負擔，該土地持分亦由會員自其原有部分撥付，都更會未支付任何對價，亦未享有權利及承擔義務者，以都更會名義處分土地，得核實認定為會員對土地之處分行為，土地交易所得可依所得稅法第 4 條第 1 項第 16 款規定，免納所得稅。

第 4 條第 1 項第 16 款規定，免納所得稅。

原所有權人

1. 若更新會為出資者，則銷售共同負擔之房地之價金減除相關成本費用後之款項，分配回原所有權人時，因更新會為非公司組織，沒有年度終了分配盈餘之情形，故須待更新事業計畫實施完成後，更新會解散清算後才能將剩餘款項按獲配比例分配予會員(原所有權人)，列報原所有權人之其他所得。
2. 若出資者為原所有權人，則因房地總登記對象為原所有權人，故係原所有權人銷售房地予買受人，若原所有權人為個人(法人則與一般實務尚無不同)是否需要課徵營業稅或稅籍登記則以財政部 1060607 台財稅字第 10604591190 號³令作為判斷基準，所得稅則依房地合一新制申報綜合所得稅。

³財政部 1060607 台財稅字第 10604591190 號令

個人購(建)屋出售課徵營業稅及稅籍登記相關規定

- 一、個人購屋(含法拍屋)或將持有之土地建屋(含拆除改建房屋及與營業人合建分屋)並銷售，如符合下列要件之一者，自本令發布日起，應依法課徵營業稅：
 - (一) 設有固定營業場所(除有形營業場所，亦包含設置網站或加入拍賣網站等)。
 - (二) 具備營業牌號(不論是否已依法辦理稅籍登記)。
 - (三) 經查有僱用員工協助處理房屋銷售事宜。
 - (四) 具有經常性或持續性銷售房屋行為。但房屋取得後逾 6 年始銷售，或建屋前土地持有 10 年以上者，不在此限。
- 二、前點第 4 款所稱房屋取得後逾 6 年，指自房屋完成所有權登記日起至訂定房屋銷售契約日止，連續持有超過 6 年。同款所稱建屋前土地持有 10 年以上，指自土地完成移轉登記之日起算至房屋核准拆除日屆滿 10 年，或自土地完成移轉登記之日起算至建造執照核發日屆滿 10 年，擇一認定；因繼承取得者，自被繼承人取得所有權並完成移轉登記之日起算；配偶間贈與或依民法第 1030 條之 1 規定行使剩餘財產差額分配請求權而取得者，自配偶他方原取得所有權並完成移轉登記之日起算。
- 三、個人將所持有之土地以權利變換方式參與都市更新，嗣後銷售分得之房屋者，其營業稅之課徵應依前二點規定辦理。
- 四、個人提供土地與營業人合建分成及合建分售，如僅出售土地，免辦理稅籍登記。

三、結語

在土地有限的寶島「臺灣」，雖然自辦都市更新能提升居住品質且隨著政府大力推動而趨於頻繁，但繁雜的法律規定，使得自辦都市更新最大的阻礙力在於人的集合，需要達「一定數量之所有權人同意」才能推動執行，因此統一意見、更新會與住戶相互建立信任共識極為重要，建議政府鬆綁相關規定及建立配套政策，以增加執行效率；並建議欲進行都市更新之住戶，在規劃之前多加諮詢專業機構之建議，以增加對都市更新的了解保障權益。



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