

社團法人 新北市地政士公會 開會通知

機關地址：(22065)新北市板橋區民族路 192 號 6 樓
電話：(02) 2959-5545 傳真：(02) 2959-7353
網址：<http://www.tpcland.org.tw>

受文者：社團法人新北市都市更新學會

發文日期：中華民國 107 年 6 月 6 日
發文字號：新北地公字第 107122 號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

開會事由：研商都市更新權利變換登記、地價及核稅相關案例之疑義及改善建議會議

開會時間：107 年 6 月 27 日(星期三)下午 2 時

開會地點：本會會議室(新北市板橋區民族路 192 號 6 樓)

主持人：鄭理事長子賢

聯絡人及電話：溫總幹事獅雄(02) 2959-5545

出席者：新北市政府都市更新處、新北市政府地政局、財政部北區國稅局、新北市政府稅捐稽徵處、新北市板橋地政事務所、新北市新莊地政事務所、新北市中和地政事務所、新北市淡水地政事務所、新北市不動產開發商業同業公會、社團法人新北市都市更新學會

列席者：林榮譽理事長旺根、黃榮譽理事長朝輝

備註：

一、會議緣起：依新北市政府城鄉發展局 107 年 2 月 23 日新北城更字第 1073531187 號函，所檢送 107 年 1 月 31 日召開「研商都市更新權利變換計畫囑託登記前置作業提前辦理之可行性」之會議紀錄，有關議題二結論：「…請公會彙整相關案例之疑義及建議提供予都更處，…。」、議題三結論：「本議題同議題二，參依議題二結論。」召開本會議，敬邀相關單位就本會

彙整案例之疑義，研商改善建議。

二、會議議程：(一)主持人致詞；(二)案例疑義說明；(三)討論與建議；(四)結論。

理事長 **鄭子賢**

----- (請影印後沿虛線裁下回傳公會)

6/27「研商都市更新權利變換登記、地價及核稅相關案例
之疑義及改善建議會議」參加傳真回條

服務機構/單位：_____

姓名/職稱：_____

出席：

不克出席：

※請於 107 年 6 月 15 日(星期五)下午 6 點前傳真回覆，俾利安排。

公會傳真號碼：2959-7353

研商都市更新權利變換登記、地價及核稅相關案例之 疑義及改善建議 會議議程

- 壹、 會議時間：107年6月27日(星期三)下午二時
- 貳、 會議地點：本會會議室(新北市板橋區民族路192號6樓)
- 參、 主持人致詞
- 肆、 案例疑義說明
- 一、 緣起與目的

為加速都市更新權利變換於實施完竣至囑託登記間之作業流程，新北市政府城鄉局於107年1月31日召開「研商都市更新權利變換計畫囑託登記前置作業提前辦理之可行性」會議。依新北市政府城鄉發展局107年2月23日新北城更字第1073531187號函，所檢送107年1月31日之會議紀錄，有關議題二結論：「…請公會彙整相關案例之疑義及建議提供予都更處，…。」、議題三結論：「本議題同議題二，參依議題二結論。」召開本會議，敬邀相關單位就本會彙整案例之疑義，研商改善建議。

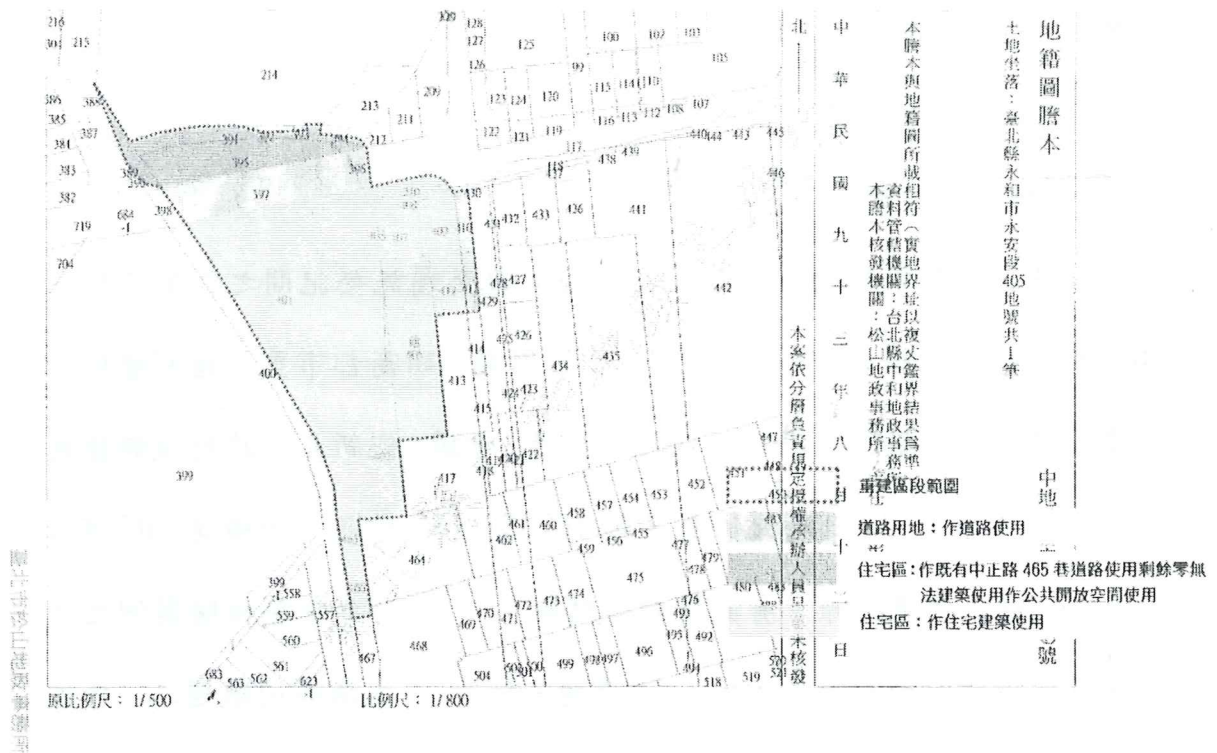
二、 討論與建議

(一) 議題一、地價分算疑義一

更新單元範圍內公共設施保留地或其他為促進更有效利用之土地，(見附圖)，其建築容積經全部轉移至建築基地建築使用。於建築容積經全部轉移後，該原為私有之土地經登記為公有，且該土地所有權人已視為原有，獲分配權利變換後之土地及建物，請教該

獲分配之土地，其原地價及公告地價如何訂定？俾據於核課土地
 增值稅及地價稅，謹請討論並研提改善建議。

圖 6-1 更新單元重建區段範圍圖 (1/800)



(二) 議題二、地價分算疑義二

權利變換範圍內，原分屬不同地價區段之土地，於地籍整理後，
 當期公告土地現值依「都市更新權利變換地價改算作業原則」規
 定，按所屬地價區段計算公告之；惟各土地所有權人其原分屬不
 同地價區段之原地價仍維持不變。勢必造成權利變換前、後，各
 土地所有權人應納之土地增值稅互有增減(見附表一)，顯不合情
 理，該如何改善？是由稅捐稽徵處基於核課土地增值稅公平性，

逕行改算原地價，或另有妥適方案，謹請討論？

附表一

1.權利變換前

段	小段	地號	面積 (m ²)	所有 權人	權利範圍	持分面積 (m ²)	原地價	公告土 地現值	土地增值稅	備註
地政	三	576	350	甲	1	350	136,000	221,000	5,950,000	
地政	三	577	1,150	乙	1	1,150	96,000	158,000	14,260,000	

2.權利變換後

段	小段	地號	面積 (m ²)	所有 權人	權利範圍 (/10000)	持分面積 (m ²)	原地價	公告土 地現值	土地增值稅	備註
地政	三	600	1,500	甲	2,985	447.75	136,000	172,700	3,286,485	
				乙	7,015	1,052.25	96,000		16,141,515	

(三) 如何載明「共有部分及基地應有部分之約定」疑義

- 依民法第 799 條第 4 項「區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。但另有約定者，從其約定。」
- 另土地登記規則第 81 條第 1 項「區分所有建物所屬共有部分，除法規另有規定外，依區分所有權人按其設置目的及使用性質之約定情形，分別合併，另編建號，單獨登記為各相關區分所有權人共有。」
- 又測算區分所有建物之專有、共有面積時，所依據之專共用圖說，乃附於建造執照申請案內；於報核的權利變換計畫書

並未檢附，是權利變換計畫書內之產權面積如何求得、共有部分如何約定分配？又如何據以估價、分配與審核？

4. 據上，以權利變換實施都市更新之重建案，於更新後建築物共有部分及基地應有部分之分配約定，攸關全體區分所有人之權益，且為申請建物所有權第一次登記重要文件。該約定書如何表示與載明？能否由實施者單獨書立，謹請討論並提建議。

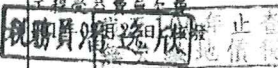
(四) 議題四、加蓋「另有贈與稅」疑義

都市更新條例第四十五條規定意旨，更新單元範圍內公共設施保留地，其建築容積經全部轉移至建築基地建築使用，該原為私有之公共設施保留地應登記為公有。於該原為自然人所有之公共設施保留地，於申辦登記為公有時，稅捐處核發之土地增值稅免稅證明書均加註「另有贈與稅」文字(詳附件一)，致仍須請當事人申報贈與稅，如當事人為未同意參與都市更新者，如何申報？將造成後續登記程序的進行，應如何改善？請討論。

(五) 議題五、是否屬營業稅課稅範圍備詢案

有民眾反映，於完成權利變換登記後，即接獲國稅局通知：為查核釐清是否屬營業稅課稅範圍，應於指定時點前往備詢(詳附件二)。經當事人檢具權利變換計畫書到案說明，係因少配領取價金，並非銷售房屋，始獲銷案；惟此舉已造成民怨及妨礙都市更新之推展，實有研提改善建議之必要。

附件一

地方稅	(政府受贈) 新北市政府稅捐稽徵處 (另有贈與稅) 土地增值稅免稅證明書(中和分處)				收據聯： 本聯經收款蓋章後交納稅義務人收執作為完納憑證。			
納稅義務人：新北市政府工務局局長高宗正					統一編號：10046526			
地址：新北市板橋區中山路1段161號13樓								
管理代號：F353351L0103520000126464					延期人員核章：			
繳納期間：自 XXX 年 XX 月 XX 日起至 XXX 年 XX 月 XX 日止					展延自 年 月 日起至 年 月 日止			
承受人或贈與人	孫							
土地標示	永和區永安段0389-0000地號							
095年10月27日立契，101年02月13日收件 第 3510141570352-2 號 共 2 張								
項目	應納稅額(本稅)	行政救濟年月日加計利息	應繳金額合計	繳納復查決定應納稅額半數	繳納復查決定應納稅額半數納稅人蓋章			
	\$0	\$0	\$0					
公庫核算	逾期天加計滯納金			總計(元)				
每m ² 移轉現值	每m ² 原地價	物價指數%	宗地面積(m ²)	移轉持分	移轉持分面積(m ²)			
***** 61,600	61,000	093/08 102.4	2.64	4735/10000	1.25			
移轉現值總額	—	按物價指數調整後原地價總額	—	改良土地費用	=	漲價總數額	土地稅費繳納情形： 地價稅無欠稅 工程費無欠費  便利商店或收款公庫及經收人員蓋章	
0	—	0	—	0	=	0		
77,002	—	78,082	—	0	=	0		
漲價總數額	x	稅率	—	累進差額	—	長期減徵		=
0	x	0%	—	0	—	0	=	0
0	x	20%	—	0	—	0	=	0
查定稅額	—	減徵稅額	—	增繳地價稅額	—	已繳納稅額	=	應納稅額
0	—	0	—	0	—	0	=	\$0

正本

檔 號：

保存年限：

附件二

財政部北區國稅局 書函

機關地址：新北市中和區中正路866號9樓

承辦人：中和稽徵所 吳品慧

電話：(02)82275168分機311

傳真：(02)82267341

電子信箱：NH16852@ntbna.gov.tw

新北市永和區

3

受文者：李

發文日期：中華民國106年10月11日

發文字號：北區國稅中和銷審字第1060482968A號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：為查核臺端105年銷售新北市永和區竹林路68號、68號2樓、68號2樓之1、70號4樓之1、70號5樓之3、70號6樓之3、70號7樓、70號7樓之1等8筆建物釐清是否屬營業稅課稅範圍與涉及未依規定辦理營利事業登記，請臺端於106年10月24日下午2點攜帶如說明二所述資料至本局中和稽徵所（地址：新北市中和區中正路868號8樓）第22號櫃台備詢，請查照。

說明：

- 一、依據稅捐稽徵法第30條暨財政部106年6月7日台財稅字第10604591190號函令規定辦理。
- 二、應攜帶資料如下：本通知函、私章、國民身分證正本及交易相關資料（含房屋之契稅及土地增值稅繳款書、不動產買賣合約書、合建契約書、交易收款證明、房屋土地款訂定比例說明書及房屋取得來源等相關課稅資料）。
- 三、按「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