● 壹 都更及危老重建的修法對營建業之影響：

● 貳 稅捐稽徵單位對營建業資金查核並補徵巨額稅款之特例分析：

講師：聯捷聯合會計師事務所

所長：張志勝 會計師

（諮詢手機：0936-310324）

●目錄

●內容：	●頁次：
壹：都更及危老重建的修法對營建業之影響：	2
■泛都市更新-傳統營建或合建模式：	2
■特別法律規範下的都市更新：	3
●公辦都更：	4
■壹、都市危險及老舊建築物加速重建條例修正草案總說明：	5
●原修訂「重建修繕促進條例」？修繕施工期及完工後地價稅及房屋稅減徵、「老宅延壽」的機制內容為何？	6
●為何在行政院及立法院的「危老條例」修訂條文中看不到？	7
●協議合建「稅負優惠」：	12
◆政府是否審查合建契約書及分配比例？	13
◆「危老重建同意書」的標準核心結構：	14
◆稅負減免如何寫入「危老重建計畫書」：	15
◆「危老重建計畫書」標準目錄章節？	16
●危老條例：相關稅負減徵優惠：	17
(一)綜論：地主能享有之相關稅負減徵優惠如下：	17
◆地主：收付「差額價金」多出售土地或多購入房屋部份，能否適用危老條例第9條之減徵？	18
(二)綜論：實施者能享有相關稅負減徵優惠如下：	19
◆一、地價稅及房屋稅如何申請減徵？	20
• 範本一：拆除興建期「免徵地價稅」申請公文範本：	21
• 範本二：完工交屋前「地價稅及房屋稅減半」申請書結構：	21
• 「地價稅」課稅基準日、課稅期間、開徵日為何？「房屋稅」課稅基準日、課稅期間、開徵日為何？	22

●內容：	●頁次：
◆二、土地增值稅及契稅如何申請減徵？	23
■貳、都更條例修正草案總說明：	24
■自辦都更(自組更新會)：推動都更的5種模式：	25
●(一)「全案管理機構」擔任實施者：	27
●(一)地主不成立更新會的會計及稅務處理：	27
●(二)「全案管理機構」擔任實施者：	29
●(二)地主成立更新會的會計及稅務處理：	29
●「更新會」不開發票！進項留抵稅額會卡死，要如何處理？	31
●中央與地方「都更容獎項目」之比較：	35
●中央與地方都更容獎項目能否一起申請？	36
●不計(免計)容積之空間：	37
●修法前捐公益設施及社會住宅一般均合併算在都更容獎50%上限內，且此項最高只能30%：	38
●修法後 捐社會住宅可完全外掛疊加在50%以上！除不計容積外，(此單獨項目仍受30%限制)	39
●更新會以全案管理機購為實施者，並向銀行辦理貸款時，借款人為何人？連帶保證人為何人？	43
●政府如何提供更新會「重建必要」的融資貸款信用保證？	44
●中央及地方政府對更新會的都更案及危老重建案有無經費補助？	45
●中央及地方政府對一般實施者的都更案及危老重建案有無經費補助？	46
貳、稅捐稽徵單位對營建業資金查核並補徵巨額稅款之特例分析：	47

● 壹 都更及危老重建的修法對營建業之影響：

●都市更新(實務上)

●特別法律規範下的都市更新

未完，轉接下頁

●泛都市更新-傳統營建或合建模式

●無特別法律規範下：

●自行辦理：

無「都更」及「危老」積獎勵

●收購整合舊房地

傳統建築模式

1.自地自建	2.合建分售	3.合建分成	4.合建分屋	5.（合建包底）	6.共同投資興建下的： (1)合建分售 (2)合建分成 (3)合建分屋 (4)合建包底 (5)自地自建

●「合建包底」係「合建分售/分成」的變形…。

●未收購整合舊房地

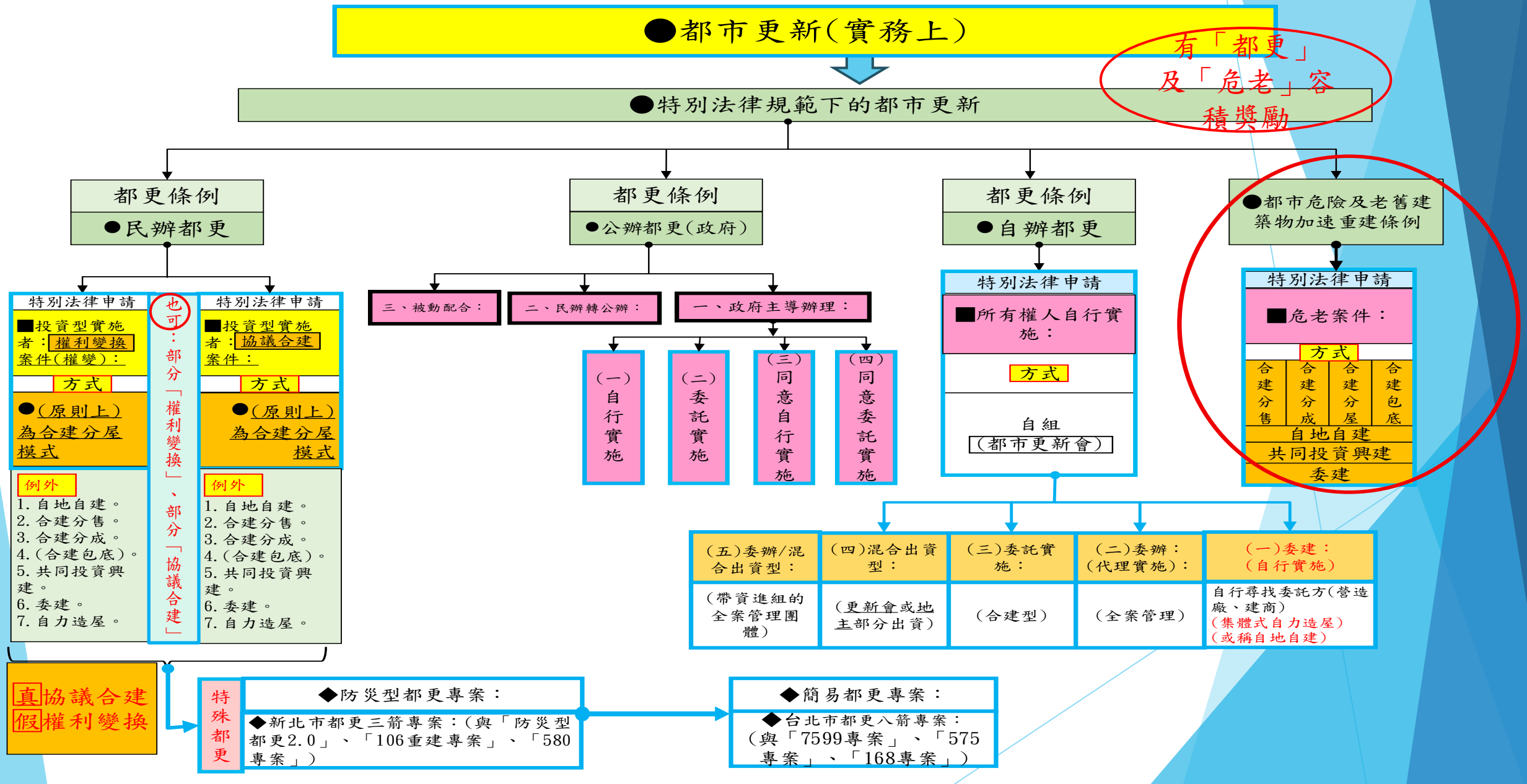
傳統建築模式

1.委建	2.自力造屋

921大地震後很多

●演化成現行都市更新中的「自辦都更」-由地主自組更新會來自主更新……。

●非真正意義上的都更，但對「社會」仍有相當貢獻


●都市更新(實務上)
●特別法律規範下的都市更新
有「都更」及「危老」容積獎勵
都更條例
●民辦都更
都更條例
●公辦都更(政府)
都更條例
●自辦都更
●都市危險及老舊建築物加速重建條例
特別法律申請
■投資型實施者：權利變換
案件(權變)：
方式
●(原則上)為合建分屋模式
例外
1.自地自建。
2.合建分售。
3.合建分成。
4.(合建包底)。
5.共同投資興建。
6.委建。
7.自力造屋。
也可：部分「權利變換」、部分「協議合建」
特別法律申請
■投資型實施者：協議合建
案件：
方式
●(原則上)為合建分屋模式
例外
1.自地自建。
2.合建分售。
3.合建分成。
4.(合建包底)。
5.共同投資興建。
6.委建。
7.自力造屋。
三、被動配合：
二、民辦轉公辦：
一、政府主導辦理：
(一)自行實施
(二)委託實施
(三)同意自行實施
(四)同意委託實施
特別法律申請
■所有權人自行實施：
方式
自組
(都市更新會)
特別法律申請
■危老案件：
方式
合建分售
合建分成
合建分屋
合建包底
自地自建
共同投資興建
委建
(五)委辦/混合出資型：
(帶資進組的全案管理團體)
(四)混合出資型：
(更新會或地主部分出資)
(三)委託實施：
(合建型)
(二)委辦：(代理實施)：
(全案管理)
(一)委建：(自行實施)
自行尋找委託方(營造廠、建商)
(集體式自力造屋)
(或稱自地自建)
真協議合建
假權利變換
特殊都更
◆防災型都更專案：
◆新北市都更三箭專案：(與「防災型都更2.0」、「106重建專案」、「580專案」)
◆簡易都更專案：
◆台北市都更八箭專案：(與「7599專案」、「575專案」、「168專案」)

●公辦都更：

■公辦都更：

- 是指政府自行推動，或透過公開評選建商、不動產開發業進行都更的方式。
- 「實施者」通常為政府機關(構)，民眾對其信賴度最高，但並不是每個都更案件都可委由政府辦理。

▲公辦都更可遇不可求：

「 公辦都更 」屬於政策性推動的都市更新，因此參與「 公辦都更 」可以說是「可遇不可求」。如果有幸能夠參與「 公辦都更 」，有公權力介入產權複雜或是難以整合的社區，將有望加速完成都更，多年來不少無法推動的都更案，都是由政府推動成功的。

此外，需要注意的是，「 公辦都更 」的對象大部份是「公有土地居多的基地」，在最大的所有權人是政府時，政府作主的規畫可能有社會住宅等公益性設施的加入。

都更條例

●公辦都更(政府)

- 一、政府主導辦理
  - (一)自行實施（公辦公營）或（公辦民營）
  - (二)委託實施
  - (三)同意自行實施
  - (四)同意委託實施
- 二、民辦轉公辦
- 三、被動配合 (詳P4-23頁)

方式(一) 自行實施

公辦都更「 自行實施 」是由直轄市、縣（市）主管機關擔任實施者。或委託由「 各縣市住都中心 」擔任實施者，因為都市更新需要大量資金，所以會公開徵求出資者。因受限於政府機關沒有充裕的量能推動都更，因此早期公辦都更的「 自行實施 」案例較少，不過近幾年在台北市積極推動都市更新下，由政府「 自行實施 」的成功案例已增加不少。

方式(二) 委託實施(公開評選)

公辦都更「 委託實施 」是指政府辦理公開評選，委託「 民間機構 」或委託由「 各縣市住都中心 」擔任實施者。公開評選就是招商民間的工程公司、建設公司等等，所以民間都更公司也能是公辦都更的實施者！同樣受限於政府機關沒有充裕的量能推動都更，所以公辦都更的案件中，由「 委託實施 」的案件佔多數。

●住都中心可徵求出資者

方式(三)

同意其他機關(構)自行實施

或

例如：鄉、鎮市公所如要作為更新實施者，應經由縣(市)政府同意。

同意其他機關(構)

方式(四)

經公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施。

壹、都市危險及老舊建築物加速重建條例修正草案總說明：

都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱本條例）自106/5/10制定公布後，歷經三次修正，最近一次係於112/12/6修正公布。依本條例現行第五條第二項規定，重建計畫之申請，施行期限至116/5/31止。**鑒於全國屋齡達三十年之住宅仍占住宅總量之半數以上，為持續推動都市危險及老舊建築物重建**，達成提升居住安全之政策目標，爰擬具本條例修正草案，其修正要點如下：

●原法律名稱：	●修法後：	立法說明：
◆都市危險及老舊建築物加速重建條例。 ●原落日條款	◆內政部修改名稱：都市危險及老舊建築物重建修繕促進條例。但後來行政院維持原名稱。 ●這有「政策宣傳」與「實質法律修正」在立法進度上的落差 詳下頁及下下頁	◆這次改名最核心的意義在於：政府刪除了原本2027年5月31日的施行期限(落日條款)，使其由限期政策轉為常態性制度。 ◆同時，新名稱加入修繕促進字限，代表法規不僅聚焦於「拆除重建」，也同步將老宅延壽、結構補強等修繕機能納入常態法規體系中。
●原條例第5條2項：	**●修法後：**	**●立法說明：**
◆前項重建計畫之申請，施行期限至中華民國一百十六年五月三十一日止。	◆刪除「落日條款」：2027/5/31 ●不再是最後期限。●危老重建常態化。	◆考量本條例施行以來，針對危險及老舊建築物重建之推動已有具體成效，惟屋齡三十年以上之住宅仍占住宅總量半數以上，有持續推動危險及老舊建築物重建以改善居住環境之需求，爰刪除現行第二項重建計畫之申請施行期限規定。
●原條例第3條：	**●修法後：**	**●立法說明：**
◆第3項：本條例施行前已依建築法第八十一條、第八十二條拆除之危險建築物，其基地未完成重建者，得於本條例施行日起三年內，依本條例規定申請重建。	◆刪除：	◆考量實務上已無本條例施行前已依建築法第八十一條、第八十二條拆除之危險建築物依本條例申請重建之需求，爰刪除第三項規定。
—	◆增訂第6項：直轄市、縣（市）主管機關為促進第一項合法建築物重建，得以自治法規另定合法建築物認定方式及其他應遵行事項。	◆依地方制度法第十八條、第十九條規定，建築管理為直轄市、縣（市）自治事項，故增訂第六項，授權由直轄市、縣（市）主管機關考量地方建築特性及建築管理法令規定，得以自治法規另定合法建築物認定方式及其他應遵行事項。

◆原修訂「重建修繕促進條例」？修繕施工期及完工後地價及房屋稅減徵？「老宅延壽」的機制內容為何？

●原「內政部版」

■「老宅延壽」是近年政府推動「居住減壓」極具革命性的新政策。
原內政部通過《都市危險及老舊建築物加速重建條例》修正草案，在法律架構上做出了結構性調整：

- 1.法規名稱更名：原條例直接修正更名為《都市危險及老舊建築物重建修繕促進條例》，在法案名稱中正式植入「修繕促進」。
- 2.刪除落日條款：取消原本的施行期限限制，將「重建」與「修繕延壽」同步轉為國家的常態性基礎制度。

■一、修訂授權之法條在第幾條？(內政部原修訂版)

原修正草案中，「老宅延壽」機制在法律上的雙軌授權出處如下：

●1.增訂處理與補助條款(母法授權)：

新法於條文中特別增訂「整建維護、修繕等處理及補助方式」之法源授權(具體條次依立法院三讀通過公布之最終條文為準)，賦予中央與地方政府動用「都市更新基金」發放老宅延壽補助的公法依據。

●2.新增租稅優惠條款(持有稅減半)：

●財政部及行政院刪除

新法草案同步增訂老宅修繕的持有稅減免。明定於「修繕老舊建築物施工期間及完工後2年內」，地價稅與房屋稅可以直接依法「減徵50%(直接打5折)」。

●3.專屬執行子法：

●115/4/2內政部通過！
●115/5月起地方常態受理。

內政部已依此法源，正式發布施行配套子法《因應國際情勢強化老舊建築物修繕補助辦法》，作為全台30年以上老屋申請大額補助的直接依據。

■二、老宅延壽的「具體內容」及「補助金額」為何？

政府編列了50億元的特別預算專款專用(執行期程至2027年底止)，補助採取「實支實付、各單項最高補貼工程經費65%」的原則，整棟最高可拿滿960萬元的純補助款(不需償還)。

●1.申請的基本門檻資格：

◆屋齡：必須為30年(含)以上之合法建築物。
◆型態：優先保留給全國4至6層樓公寓，或6層樓以下透天住宅。
◆身分限制：公寓以「棟」為單位申請，且全棟設籍成員中，至少須有1人符合「65歲以上長者」、「低收/中低收入戶」或「長照2級以上符合居家無障礙環境改善資格者」。

●2.具體補助項目與剛性金額天花板(上限)：

➡【第一階段：結構安全評估】(最高補助40萬元)：

- 初步評估：每棟政府直接定額補助1.5萬元。
- 詳細評估：若初評結果需要更深度的詳評，政府補助上限最高達40萬元。

➡【第二階段：公寓公共區域8大項目修繕】(整棟累加最高960萬元)：

申請時，必須從以下8大項目中至少挑選3項進行修繕(每項工程款補助65%)：

1.增設昇降設備(外掛式電梯/緊急昇降機)：單項最高補助400萬元。
2.建築物立面修繕(外牆磁磚拉皮、老舊招牌與違建拆除)：單項最高補助300萬元。
3.公共管線修繕更新工程(含給排水、電力大線)：單項最高補助50萬元。
4.屋頂防水及隔熱工程：單項最高補助50萬元。
5.樓梯間修繕工程：單項最高補助40萬元。
6.增設或改善社區無障礙設施(通用坡道等)：單項最高補助40萬元。
7.外掛式空調及其管線之安全改善工程：單項最高補助40萬元。
8.公寓作業費(籌備行政雜支)：最高補助40萬元。
(上述各單項補助額度累加後，整棟大樓的最高核給總上限為960萬元。)

➡【第三階段：室內專有空間安全優化】(高齡弱勢加碼30萬元)：

除了公共空間，如果戶內有符合上述的高齡長者或弱勢家庭，住家室內進行無障礙防滑改善、加裝扶手、改善高低差、更新給排水及燃氣管線，室內部分政府加碼補助最高30萬元。

■總結：

這項修法新制的推出，主要是為了解決全台高達500萬戶老宅「一時間難以取得100%重建同意」的困境。地主與管委會完全可以利用這個常態化的「老宅延壽機制」，先申請960萬元的高額經費將社區外牆拉皮並裝好電梯，在安全穩居的同時，還能享受施工前後地價稅與房屋稅「打5折」的節稅紅利。

◆為何在行政院及立法院的「危老條例」修訂條文中看不到？

●財政部及行政院刪除

■原內政部修正草案第九條明定，於施行後五年內申請之重建或修繕計畫，符合規定者得減免地價稅及房屋稅。完整法條包含重建期間免徵地價稅、重建後地價稅及房屋稅減半徵收二年、自然人繼續持有延長房屋稅減半徵收至多十年，以及新增之修繕施工期與完工後二年內地價稅及房屋稅減徵百分之五十。詳細完整條文內容請參閱原始參考文獻。

事實上，內政部在送出法案時「確實有改名」；但在行政院最終拍板送交立法院的正式審議版本中，這個名稱「被刪除、維持原名」了。

這也是為什麼您現在查閱最新的官方政策文宣(如行政院115年7月16日院會通過的新聞稿)，會發現名稱依然沿用舊有的《都市危險及老舊建築物加速重建條例》修正草案，而沒有變成「重建修繕促進條例」。

●法律名稱：也維持舊有名稱！

■名稱變更的「政策演變過程」：

• 內政部送件階段(改名)：

內政部國土管理署在完成草案初版時，為了配合政府「老宅延壽」政策，不希望民眾誤以為該條例只能「拆除重建」，因此在部務會報中通過將名稱修改為《都市危險及老舊建築物重建修繕促進條例》，用以宣示修繕與重建並重的決心。

■行政院會拍板階段(改回原名)：

法案送到行政院進行跨部會審查時，行政院法規會與政務委員考量到「法律安定性」與「特別特別預算的名詞對齊」：

1. 因為民間與各大金融機構(如銀行、信託、建經公司)已經高度熟悉「危老條例」這四個字，若大動作更改法案抬頭，全台所有地方自治條例與金融授信內規都必須進行毀滅性的更名與法規重載，耗費極大行政成本。
2. 最核心的「老宅延壽960萬經費」，其法源母法是走《特別條例》的預算直接發放，不需要寄生在危老條例中。
3. 因此，行政院最終拍板：直接「維持原名」，但實質內容(如刪除落日條款、增加婚育社宅15%容獎、增加合建減稅40%)則全數保留送交立法院審議。

●因應國際時勢強化老舊建築物修繕補助辦法

■總結：

看到的資料之所以有出入，是因為許多新聞媒體或建築師事務所還停留在先前內政部推動階段的宣傳舊稿。目前政府最終送去立法院的版本，名稱確定維持不變(依然叫都市危險及老舊建築物加速重建條例)。

釐清了名稱維持原名的法案真相後，地主最在意的核心權益依然是那筆「協議合建減徵40%土增稅與契稅」的實質利潤。

時程及規模獎勵

容積獎勵

●原條例第6條：(容積獎勵)

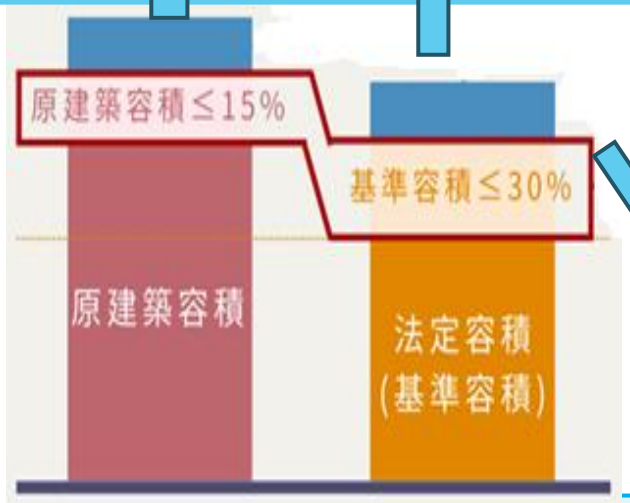
每增加100㎡，多0.5%

(200㎡以上)

時程獎勵 + 規模獎勵 上限<10%

疊加

▲時程獎勵:民國109/5/9從10%逐年遞減,民國114/5/12後,剩1%;已於民國114年歸零。



原建築容積>基準容積者：容獎上限=原建築容積1.15倍。

原建築容積未超過基準容積者：容獎上限=基準容積1.3倍。

●都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法：

● 容積獎勵項目：

-時程與規模獎勵

-基地退縮獎勵:10%~8%

-耐震設計標章:10%~2%

-綠建築標章:10%~2%

-智慧建築標章:10%~2%

-無障礙住宅標章:5%~3%

-協助取得&開闢公設:5%

●修法後：

◆取消時程獎勵及規模獎勵：

◆增訂第7條1項1款及2款：

非住宅仍可申請：

●容積獎勵上限

1.2倍 基準容基	或	1.1倍 原建築容積

住宅使用面積≦1/2
(佔總樓地板面積)

◆重點：不排除商業重建，但政策資源更聚焦住宅安全與公共利益

立法說明：

◆據統計全國現行已核准之重建計畫中，飯店及商辦等非住宅類型使用之危老重建案約占整體核准案件百分之八，申請獎勵額度平均約百分之二十九。

◆此類建築物多具營利性質且所有權單純，依本條例申請重建取得容積獎勵易生公益性不足之疑慮。鑒於高額之容積獎勵係屬公共資源，應優先配置於改善國民居住品質之案件。

◆並考量小面積建築基地申請容積獎勵重建，恐衍生深開挖影響鄰地建築物安全等問題，爰修正第一項序文及增訂第一項第一款，以落實本條例改善居住環境，提升國民生活品質之立法意旨。

「小基地案」容獎下修：

●重建計畫範圍內之建築基地

●容積獎勵上限

	基準容積		原建築容積
●小基地 <500m²	1.2倍	或	1.1倍
●大基地 ≧500m²	1.3倍	或	1.15倍

住宅使用面積>逾1/2【佔總樓地板面積】

◆重點：從小基地快改走向鼓勵大基地整合。

●原條例第6條：

●修法後：

●增訂第7條第2項：

重建計畫面積達五百平方公尺，且重建範圍內無償捐贈新婚二年內或育有未成年子女婚育家庭使用之社會住宅或其他社會福利設施者，另給予最高基準容積百分之十五之獎勵，不受前項各款規定之限制。

●原來沒有

在修法前的現行(原)(危老條例)與(危老容積獎勵辦法)中，完全沒有「捐贈公益設施」或「捐贈社會住宅」的容獎項目。

●可疊加

此15%基準容積獎勵，在法規上採取的是「外加」且「可突破原本天花板上限」(30%或20%)的特殊疊加機制！

■「社宅、婚育」增加容獎：

最高 (30%、20%) ＋ 15% 基準容積

婚育宅　社會住宅　社福設施

◆重點：危老重建開始結合公益與居住政策。

未完！其他社會福利設施 詳下頁

■1.社會住宅（社宅）的定義與修正機制：

在危老條例修正中，「社宅」是指建商或地主在進行危老重建時，無償捐贈給中央或地方政府住宅主管機關的公宅空間。

●用途：由政府統一管理，用於出租給經濟、社會弱勢群體或特定資格的民眾。

●新修法獎勵（最核心改變）：

過去危老重建的基準容積獎勵上限是 1.3 倍。在新版草案中，只要重建基地面積達 500 平方公尺以上，且業者願意無償捐贈社會住宅或社會福利設施，可以額外獲得最高 15% 的基準容積獎勵。這使得整體危老容積獎勵最高可突破至 1.45 倍（基準容積的 1.45 倍），且不受原先的容獎上限限制。

■2. 婚育宅（婚育住宅）的定義：

●「婚育宅」在法律與政策上並非重新蓋一種特定外觀的房子，它的本質是「具有特定優先入住資格的社會住宅」。

根據內政部國土管理署的官方定義，只要是建商、地主透過危老重建（或都更）無償捐贈給政府的社會住宅，政府在收受後，必須依規定「優先承租」給符合以下兩大條件的青年家庭：

1. 新婚 2 年內的家庭。
2. 育有未成年子女（含胎兒）的家庭。

●政策目標：國家力拚將全台社宅中 40% 的儲備量能設定為「婚育宅」，其目的是利用民間危老重建與都更的力道，快速在全台（尤其是機能成熟的舊市區）擴充適合年輕夫妻、小家庭承租的友善托育平價住宅，減輕年輕世代的居住與生養負擔。

■總結其法律關係：

●社宅是房屋空間的「硬體性質」（由民間危老案無償捐贈給政府換取最高 15% 的容積）。

●婚育宅則是該社宅硬體在分發時的「軟體資格優先權」（專門優先留給新婚、有養小孩的家庭入住）。

●原條例第6條：	●修法後：

◆其他社會福利設施

■ 新修正的《危老條例》草案中，明定基地達500平方公尺以上，除了無償捐贈「社會住宅」外，捐贈「其他社會福利設施」同樣可以額外獲得最高15%的基準容積獎勵。

這裡指的「其他社會福利設施」，主要是由內政部指導、並結合地方政府(如社會局、教育局、衛生局)在舊市區實際面臨「少子化」與「高齡化」需求時，所指定的公益性、非營利照護空間。

實務上最常見、且政府審查最優先歡迎的項目包含以下三大類：

■ 1.嬰幼兒與兒童照顧設施(抗少子化)：

為了配合國家鼓勵生育政策，讓年輕父母敢生、能養，舊市區最缺乏的基層幼兒托育空間：

- 公共托嬰中心/社區公共托育家園：收托0~2歲嬰幼兒的公托空間。
- 公共化幼兒園(公立或非營利幼兒園)：提供2~6歲幼兒就讀的幼兒園空間。

■ 2.高齡者與長照福利設施(因應超高齡社會)：

舊市區老人生口眾多，在「人老、屋老」的雙老危機下，極需就近設立的社區型長照據點，

- 老人日間照顧中心/公共托老中心：提供長者白天生活照顧、社交活動的日照空間(長輩晚上回家住)。
- 社區式長期照顧服務機構：提供小規模多機能、居家服務或日間照顧的綜合長照基地。
- 身心障礙者社區式日間照顧(或作業)設施：協助身障者生活照顧與日間技能培訓的庇護或照護空間。

●有4大類型：

1. 日間照顧中心(日照中心)。
2. 小規模多機能中心：升級版日照中心
3. 團體家屋。
4. 家庭托顧(家托)。

■ 3.地方政府指定的其他公益設施(視各縣市公告)：

除了上述由中央內政部主導的社福機構外，部分地方政府(如新北市、台北市、高雄市等都市更新與危老政策)亦會公告允許納入特定社會福利或公益設施，例如：

- 都更中繼宅：提供給附近其他都更或防災危危案地主在施工期間暫住的安置住宅。
- 社區育兒資源中心(親子館)。

■ 建商或地主規劃時的「實務限制」：

雖然捐贈這類設施能多拿到15%的容積，但政府在核准與接管時有嚴格的設計規範：

- 1.動線必須獨立：社福設施(例如公托、日照)因為每天有大量外部民眾、家長、長輩進出，為了維護社區樓上純住宅住戶的安全，必須設置完全獨立的出入口、樓梯或電梯，不能與社區住戶混用。
- 2.樓層限制：考量長輩與嬰幼兒的防災避難安全，日照與托嬰中心原則上只能設置在低樓層(多為1至3樓)，且絕對不能設在地下室。
- 3.須與主管機關簽約：捐贈前必須先取得該管機關(例如台中市政府社會局)的同意接管公文，並簽訂「設施捐贈行政契約」，確認未來完工後直接點交移轉為公有財產，才能順利取得容獎。

●原條例第8條：

本條例施行後五年內申請之重建計畫，重建計畫範圍內之土地及建築物，經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得依下列規定減免稅捐。但依第三條第二項合併鄰接之建築物基地或土地面積，超過同條第一項建築物基地面積部分之土地及建築物，不予減免：

一、重建期間土地無法使用者，免徵地價稅。但未依建築期限完成重建且可歸責於土地所有權人之情形者，依法課徵之。

二、重建後地價稅及房屋稅減半徵收二年。

三、重建前合法建築物所有權人為自然人者，且持有重建後建築物，於前款房屋稅減半徵收二年期間內未移轉者，得延長其房屋稅減半徵收期間至喪失所有權止。但以十年為限。

依本條例適用租稅減免者，不得同時併用其他法律規定之同稅目租稅減免。但其他法律之規定較本條例更有利者，適用最有利之規定。

第一項規定年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。

●修法後：

●原第8條變成第9條：

●增訂第9條第1項第4款：

四、原所有權人與起造人因協議合建辦理產權移轉時，減徵土地增值稅及契稅百分之四十。

●增訂第四款。

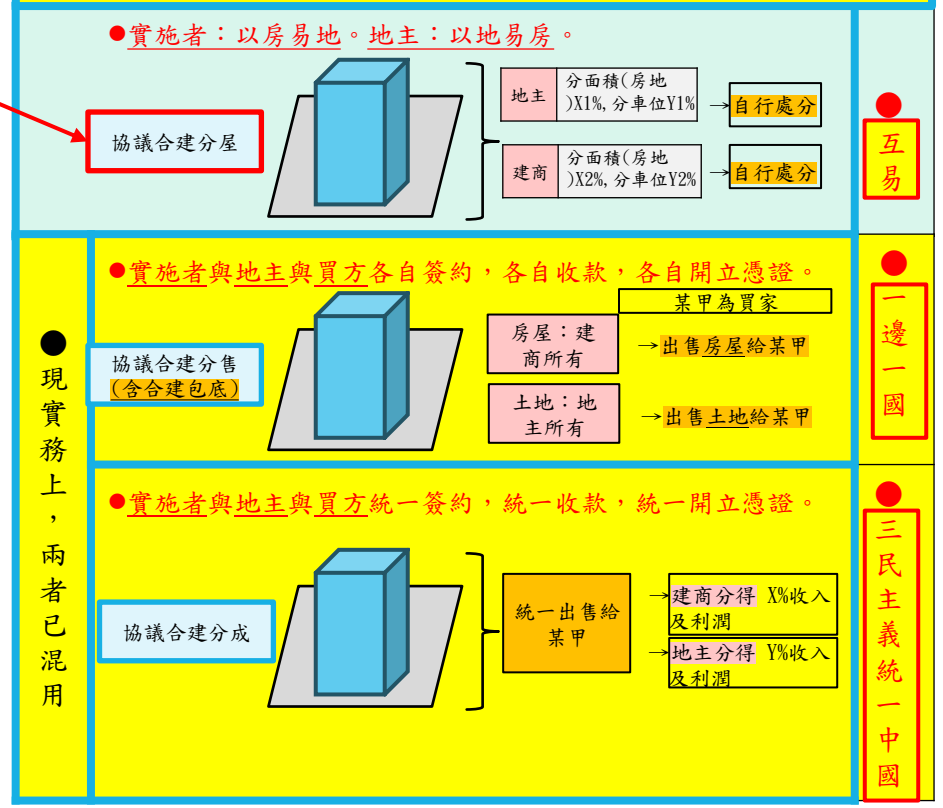
●此處「協議合建」是指合建分屋。

●比照都更條例67條1項8款：

原所有權人與實施者間因協議合建辦理產權移轉時，經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得減徵土地增值稅及契稅百分之四十。

●協議合建：協議合建屬於私人契約，分配的方法是依照地主與建商簽訂的合建契約內容去分，該怎麼分由雙方協定為準。

●現實務上，兩者已混用



未完！轉接下頁

續 承上頁

協議合建「稅負優惠」：

立法理由：

◆考量行政院於一百十一年三月十日依第三項規定，延長現行第一項規定之租稅減免優惠至一百十六年五月十一日止，本次修正後若無相關租稅減免，恐影響民眾參與重建意願，爰於第一項序文定明於本次修正之條文施行後五年內申請之重建計畫，仍適用土地及建築物相關減免稅捐規定。

◆考量重建後如土地公告現值大幅提高，致土地增值稅負擔增加，將影響民眾參與重建意願，為鼓勵建築物所有權人同意參與重建及提高重建誘因，爰參考都市更新條例第六十七條第一項第八款規定，增訂第一項第四款，定明原所有權人與起造人因協議合建辦理產權移轉時，減徵土地增值稅及契稅百分之四十。

●地主	●建商(實施者)
●地主「以地易房」，將土地過戶給建商時：地主的土地增值稅減徵40%。 ●建商「以房易地」，將房屋過戶給地主時：地主的契稅減徵40%。	
土地增值稅 -40%	契稅 -40%

◆重點：降低「土地所有權人」重建負擔，提高參與意願

未完！實際減徵情況
-轉接P17頁

須經「直轄市、縣(市)主管機關同意：

第九條　本條例中華民國○年○月○日修正之條文施行後五年內申請之重建計畫，重建計畫範圍內之土地及建築物，經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得依下列規定減免稅捐。但依第三條第二項合併鄰接之建築物基地或土地面積，超過同條第一項建築物基地面積部分之土地及建築物，不予減免。

政府是否審查合建契約書及分配比例？

不審查！

詳下頁起～

由政府視情況延長：

第一項規定年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。

◆政府是否審查合建契約書及分配比例？

■ 不需要。在送交政府審查的官方「危老重建計畫書」中，完全不需要列出建商與地主之間的協議分配比例。

●參詳下頁

■1. 為什麼官方計畫書不用列分配比例？

- 本質是私法契約：危老條例中的「協議合建」，其分配比例、分回坪數、選屋規則、找補金額等細節，完全屬於建商與地主之間的私法合約(即《合建契約書》或《合作興建契約》)。
- 政府審查重點不同：政府在審查危老重建計畫時，只看「公益性與安全性」，審查核心是基地範圍、老舊與危險度鑑定、申請的容積獎勵項目與額度，以及是否取得100%所有權人的重建同意書。至於房子蓋好後你們雙方要怎麼分，那是你們的商業協議，政府不會介入也不會審查。

■2.「危老重建計畫」與「合建契約」是分開的兩回事：

地主和建商在實務操作時，必須分清楚以下兩種文件的不同功能：

■項目：	■危老重建計畫書(送政府審查)：	■合建契約書(地主與建商私下簽署)：
●法律性質：	公法審查文件(向地方政府經發/都發局申請容獎)。	私法契約文件(約束雙方權利義務)。
●內容包含：	土地清冊、建物現況、結構鑑定、建築退縮及綠建築規劃。	地主與建商的分配比例、找補計算、選屋規則、工期。
●是否公開：	核准後屬於公開資訊(但會遮蔽個資)。	屬於商業機密，雙方各自保留，不需對外公開。

■實務上地主的最核心保障：別簽錯順序！

雖然官方計畫書不看分配比例，但這也是很多地主落入陷阱的地方：

- 核心紅線：在《合建契約》的分配比例、條件還沒談妥並正式簽字前，地主絕對不要先簽《危老重建計畫同意書》！

●內政部國土管理署通過的《都市危險及老舊建築物加速重建條例》（危老條例）修正草案中，針對「協議合建」新加入了地主最期盼的重大紅利：原所有權人與實施者（建商）因協議合建辦理產權移轉時，減徵土地增值稅及契稅 40%。
這項新政策比照了《都市更新條例》第 67 條的合建優稅精神。

◆「危老重建同意書」的標準核心結構：

■ 台灣申請危老重建，並沒有「單一、全國統一」的危老重建同意書格式。因為危老重建屬於地方自治事項，各直轄市、縣市政府(如台北市都發局、新北市建管處、台中市都發局等)皆有各自公告的法定標準範本。

雖然各縣市版本細節略有不同，但為了滿足《危老條例》第5條「經全體土地及合法建築物所有權人100%同意」的公法要件，所有官方同意書都必須包含以下4大核心區塊與法定文字：

■危老重建同意書的標準核心結構：

一式合格的危老重建同意書(官方送審版)，通常包含以下內容：

- 區塊一：申請案基本資料：
  - ◆重建計畫名稱：例如「台北市XX區XX段XX地號等X筆土地危老重建計畫」。
  - ◆基地坐落：完整填寫土地地號(XX段XX小段XX地號)與房屋門牌(XX路XX號)。
  - ◆所有權人資料：同意人的姓名/名稱、國民身分證統一編號/法人統一編號、聯絡地址及電話。
- 區塊二：法定同意宣告(最關鍵的法律字眼)：
  - ◆此處必須包含地主明確授權的公法宣告：

「本人(本法人)確為上述重建案內土地／合法建築物之所有權人。茲因該建築物符合都市危險及老舊建築物加速重建條例之規定，本人(本法人)完全同意參與本重建計畫，並依規定申請建築容積獎勵。」
- 區塊三：土地與建物產權範圍(必須與謄本百分之百相符)：
  - ◆土地持分：填寫同意人擁有的土地面積及權利範圍(如：全所有、或持分幾分之幾)。
  - ◆建物持分：填寫合法建築物的建號、層數、面積及權利範圍。
- 塊區四：簽名蓋章與具結(不可數位簽章，必須親簽)：
  - ◆親筆簽名與蓋章：所有權人必須親自簽名並蓋印鑑章。
  - ◆具結日期：明確填寫填報的年、月、日。

■地主實務簽署的「防禦性修正」技巧(極重要)：

- 由於官方的同意書範本通常非常簡陋，只寫「我同意危老」，如果地主在合建契約(商業條件)尚未明朗前，直接簽了空白同意書給建商，建商一旦送件掛號，地主在法律上就形同被綁死。
- 因此，實務上地主或地政士(代書)在簽署官方同意書時，通常會在同意書的空白處或備註欄，手工加註以下「防禦性文字」，以保護自身財產安全：

- 建議加註文字：

「本同意書僅供實施者(或建商名稱)向主管機關掛號申請危老重建計畫書之用，其有效前提為雙方必須於民國XX年XX月XX日前正式簽署《協議合建契約書》，且最終分配比例與條件須依該合建契約為準。若逾期未簽署合建契約，或重建計畫內容(如容積獎勵額度)與雙方協議不符，本同意書自始自動失效，本人得逕行撤回。」

- 如何取得當地的正確格式？

請直接至基地所屬的縣市政府建築管理處(或都發局)官網的「便民服務／下載專區」，搜尋「危老重建計畫申請書表」，即可下載最新修正、含最新修正條文宣告的word檔或PDF檔。例如：

- 台北市：台北市建築管理工程處－危老重建專區。
- 新北市：新北市政府都市更新處－法令依據－危老條例專區。
- 台中市：台中市政府都市發展局－危老重建專區。

◆「危老重建同意書」(若採協議合建～不必附合建契約書(不審)！
◆但修正後的危老條例可減徵土徵稅及契稅40%，這要如何寫入危老重建計畫書中。

■ 最新修正通過的危老條例（更名為《都市危險及老舊建築物重建修繕促進條例》）中，確實首度比照都更，新增了「協議合建辦理產權移轉時，可減徵 40% 土地增值稅與契稅」的重大租稅優惠。
既然不附合建契約，政府要如何認定這案子符合減稅資格？這筆減稅優惠又該如何「寫入」危老重建計畫書中？

●危老重建計畫書：詳下頁

一、如何在「危老重建計畫書」中表達？

在編排「危老重建計畫書」時，建築師或規劃顧問公司會在【申請稅捐減免說明】或【經費財務計畫】這兩個章節中，以「法條宣示」與「預估土地與建物產權清冊」的方式寫入。
不需要附上分配比例，但必須在計畫書中包含以下三大內容：

●1. 明確宣告適用條款(法源依據)：
在計畫書內文直接寫明本案採協議合建，並宣告適用新法條：
「本案經全體土地及合法建築物所有權人100%同意重建，並採協議合建方式辦理。依據修正後《都市危險及老舊建築物加速重建條例》第X條(依正式公布條文為準)之規定，本案原所有權人與起造人因合建辦理產權移轉時，申請減徵40%之土地增值稅與契稅。」

●2. 檢附「合建同意書(或重建同意書)」而非契約：
危老送審原本就必須檢附100%所有權人的同意書。在同意書的範本或計畫書的「推動方式說明」中，必須勾選或註明【本案採協議合建方式辦理】。這就足以作為政府核准該危老計畫時，認定本案屬於合建案的法律依據。

●詳上頁

●3. 建立「重建後預估土地及建物移轉清冊」：
計畫書內需要附上一張表格，列出那些地號的土地、未來預計蓋好後的那些新房屋，會由原地主移轉登記或分配給起造人(建商)。

◆注意：此處只需要列出會發生產權移轉的標的物範圍(例如：坐落於XX地號之土地持分與新完工建物)，「不需要」寫出雙方是六四分還是五五分。

二、重建計畫通過後，如何「實質執行」40%減稅手續？

雖然在危老重建計畫書中寫進去了，但這只是取得「門票」。
「都市發展局(審查危老計畫)」與「稅捐稽徵處(核退稅捐)」是兩個獨立的機關。
未來完工交屋、要實質減免40%的土增稅與契稅時，手續是這樣辦理的：

●1. 憑「核定之危老重建計畫書」向稅捐處申報：
完工交屋辦理產權移轉登記時，地政士(代書)會拿著地方政府蓋章核定、且裡面寫有「本案採協議合建辦理」的危老重建計畫書核定公文與清冊，向地方稅捐稽徵處申報土地增值稅與契稅。

●2. 實質查核合建事實：
到了這個階段(完工交屋日)，為了向稅捐處證明確實有合建與移轉事實，這時才會正式向稅捐處提出雙方當初簽署的《合建契約書》與《交屋結算清冊》，用以核算實際被減徵40%的稅基。

●3. 依據計畫書清冊核發稅單：
稅捐處會核對這份合建契約的內容，是否與當初都發局核定的危老計畫書清冊相符。確認無誤後，就會直接開立「已經打6折(減徵40%)」的土地增值稅單與契稅單給地主與建商去繳納。

總結建議：

在撰寫危老重建計畫書時，只需要求建築師在財務與稅務減免章節中，文字化宣告「本案採協議合建辦理，並依法申請減徵40%土增稅與契稅」即可。政府在審查計畫時不會去查內部如何分坪數，所有的商業機密(合建分回比例)一直到完工交屋、要去稅捐處辦理減稅時，才需要提供給稅捐處實質查核。
新法這項40%的減稅福利，不論對建商(省契稅)還是對地主(省土增稅)都是一筆極大的節稅誘因。

◆「危老重建計畫書」標準目錄章節？

■政府送審的官方「危老重建計畫書」，其目錄與章節編排雖然由各縣市政府（如雙北、台中、高雄）各別訂定，但核心骨架與審查要件完全一致。
標準的危老重建計畫書標準目錄章節與核心內容如下：

■危老重建計畫書標準目錄章節：

● 第壹章、申請基本資料：
- 一、重建計畫文件檢核表
- 二、重建計畫申請書（含地主名冊、起造人、規劃單位）
- 三、全體土地及合法建築物所有權人同意書（須 100% 同意）
- 四、不涉及法定空地重複使用及畸零地切結書
- 五、非具歷史文化藝術價值建築物證明文件

● 第貳章、基地範圍及現況分析：
- 一、位置圖及地籍圖
- 二、土地及建物登記簿謄本、現況照片
- 三、都市計畫及土地使用管制規定（說明所屬都市計畫、土地使用分區、法定建蔽率與容積率）
- 四、危險及老舊建築物認定證明（檢附結構安全性能評估報告如初評/詳評結果，或限期拆除公文）

● 第參章、建築物配置及設計圖說：
- 一、建築師簽證與自主檢核表
- 二、設計總樓地板面積、實設建蔽率與容積率計算表
- 三、經核准之建築線指示圖
- 四、基地建物配置圖（需標示鄰地境界線、臨路及鄰地退縮線、人行道寬度）
- 五、平面圖、立面圖、剖面圖及建築物高度檢討示意圖

● 第肆章、容積獎勵項目與額度評估：
- 一、原建築容積高於基準容積證明（若有申請此項）
- 二、結構安全性能評估獎勵項目說明
- 三、基地退縮與無遮簷人行步道規劃說明
- 四、耐震設計、綠建築、智慧建築、無障礙環境設計規劃說明
- 五、時程及規模獎勵計算
- 六、協助取得及開闢周邊公共設施用地規劃
- 七、新修法：無償捐贈社會住宅／社會福利設施規劃說明（若符合大基地標準）
- 八、容積獎勵總和與實設容積率核算表

● 第伍章、經費財務計畫與稅捐減免申請說明：
- 一、重建項目與預估總經費概算表。
- 二、資金籌措計畫（含融資、信託規劃說明）。
- 三、重建期間免徵地價稅申請範圍明細。
- 四、新修法：協議合建產權移轉減徵 40% 土地增值稅與契稅申請範圍清冊。

● 第陸章、預定工作進度（時程表）：
- 一、重建計畫核准後至申請建造執照預估時程（依法須於核准次日起 180 天內申報建照）
- 二、開工、施工、營造至完工取得使用執照預估進度表。

■附錄／附件：
- 附件一、開業建築師證書及公會會員證影本。
- 附件二、結構安全性能評估報告書正本。
- 附件三、相關主管機關指定同意函、切結書（如違建自行拆除切結書等）。

■撰寫與送審的實務提醒：

● 1.版面與格式規定：多數地方政府（如雙北、台中）會要求計畫書採 A4 橫式書寫（部分圖說如配置圖可用 A3 折頁彩打），字體多指定標楷體，且必須確實加蓋所有申請地主與簽證建築師的騎縫章。

● 2.內容「以建照核准為準」：由於在計畫書送審階段，建築設計還不完全是最終版。因此在「第三章、建築物配置及設計圖說」的圖紙上，建築師通常會依法加註「本圖說僅供危老重建計畫申請容積獎勵之用，最終實際興建坪數與格局以未來建照核准內容為準」的保護字眼，以避免未來變更設計時產生公法瑕疵。

危老條例：相關稅負減徵優惠：

地主

■「減」與「免」必須主動申請：
地價稅與房屋稅的優惠，不會自動生效。

■(一)綜論：地主能享有之相關稅負減徵優惠如下：

◆地主支付「差額價金」多購房屋部分及收取「差額價金」多售土地部分，能否適用減徵40%！詳下頁

■4.地主未來出售時：房地合一稅：優惠稅率20%

●持有期間計算：個人以自有土地參與都更協議合建，其持有期間可比照土地持有期間來決定稅率。

●優惠稅率：地主分回房地後第一次移轉，且在5年內出售，其房地合一稅率可適用20%(原本2年內出售稅率為45%)，減輕轉手負擔。

◆後續再出售：
地主及建商在協議合建(重建)取得新房後，未來只要再移轉給第三人時，則屬於一般買賣，也不再享有這40%的優惠。

■1.土地增值稅及契稅可減徵40%：《危老條例》第9條第1項第4款：

●可用交換契稅2%計算，再減徵40%

重建完成後

●(1)契稅：地主分得房屋部分(地主原應繳納)。
當起造人全數為起造人(建商)，完工後將房屋過戶給地主時：
●(2)土地增值稅：起造人(建商)取得土地部分(地主原應繳納)。
◆適用時機：是指地主與起造人之間辦理產權移轉(換屋)的當下。
◆條件：必須經直轄市、縣(市)主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意後才可減徵。(行政院5年檢討一次)

重建期間

■2.地價稅：重建期間免徵或減半及重建後減半：(危老條例第9條第1項第1、2款)
●重建施工期間：(通常以動工報備至取得使用執照為準)若土地因施工導致無法使用，地價稅全免。
●仍可使用期間：若土地在更新期間仍可繼續使用(如尚未拆遷)，地價稅減半徵收。
●重建後：地價稅減半徵收2年。

重建完成後

■3.房屋稅：更新後減半徵收(最長12年)：(危老條例第9條第1項第2、3款)
●基本優惠：重建完成後的前2年，房屋稅減半徵收。
●延長優惠：若重建前合法建築物所有權人在2年期滿後未移轉產權(沒有賣掉、繼承、贈與)，可持續申請減半徵收，最長可延長10年(合計共12年-視各縣市自治條例規定，通常有限制)。

●都更條例第67條1項3款：明文規定房屋稅可延長減徵10年對象為：更新前合法建築物所有權人所分回房屋；且須為自然人。

●重建後若一經移轉(買賣、繼承、贈與)時，減徵優惠即停止！

●土地增值稅及契稅如何申請減徵？
●詳P23頁

●地主將土地移轉給起造人(實施者)並換取房屋時：
危老(僅適用於「地主與起造人(實施者)間的產權移轉」可減徵40%)。

●此減半徵收只在都更條例中有規定，在危老條例中沒有規定。

●地價稅及房屋稅如何申請減徵？
●詳P20.21.22頁

●地主：收付「差額價金」多出售土地或多購入房屋部份，能否適用危老條例第9條之減徵？

■土地增值稅、契稅：

●視為一般買賣，土增稅不能減徵40%。

◆危老條例9條1項4款：「原所有權人與起造人(建)因協議合建辦理產權移轉時，減徵土地增值稅及契稅40%…」。故此多購或多售房地部份，似應可減徵…。

◆但稅捐稽徵機關，往往趨於嚴格審查！

●視為一般買賣(買賣契稅6%)，契稅不能減徵40%(也不能用交換契稅2%)

■地主收取差額價金多賣土地部份，土增稅不能減徵40%：

如果地主是「多賣土地」而從實施者那裡換取「現金」，這在性質上屬於單純的私契買賣，而非為了完成危老計畫所必須的「房地互易」。

◆認定依據：如果該部分移轉並非載明於經政府核定之「危老重建計畫書」中，而是地主與實施者私下另行約定的土地買賣，則會被認定不符獎勵要件，無法減徵40%。

●能減徵的情形。

2.實務操作的灰色地帶與風險：

在協議合建中，如果出現「多移轉土地給實施者」：

◆找補金性質(有機會減徵)：若這筆錢是為了「找補差額」(例如分配後剩下極小持分不便管理，由實施者依計畫規定收購，且這項作業有詳列在危老重建計畫書中，實務上有機會爭取減徵。

◆超額買賣性質(通常不能減徵)：若地主是因為缺錢，在協議時就講好賣出比一般分配比例更多的土地給實施者(即非原始互易部分)，稅捐機關通常會認定這是一般買賣，要求按全額稅率課徵。

◆確認計畫內容：若希望爭取40%減徵，該筆移轉金額與持分必須出現在報核政府的「危險重建計畫書」分配明細中，作為計畫的一部分。如果僅出現在私下的合建契約(私契)，應該拿不到減徵。

■地主支付差額價金多買房屋部份，契稅不能減徵40%：

依據《危老條例》第9條第1項第4款規定，協議合建的契稅優惠僅限於：

「原所有權人與起造人(實施者)間」因協議合建辦理產權移轉：這主要指地主以原有土地價值換回等值房屋的部分(即「以物易物」性質)。

◆減徵前提：需經直轄市、縣(市)主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意。

◆性質：「多購房(找補)部分的性質認定地主多付錢向實施者買房，這在性質上屬於「買賣行為」而非都更危老範疇內的「互易交換」：

◆適用稅率：多出原應分配價值的選配部分，通常視為一般不動產買賣，應按6%稅率核實課徵契稅，且不具減免資格。

稅率負擔：亦即原本等值互易部分可由交換稅率2%減徵至1.2%(即減徵40%)；但多買的部分則須負擔全額的6%。

■地價稅、房屋稅：

●均能減半徵收二年。

●房屋稅可再延長減徵10年，但有限制。

■(前兩年)均可減半徵收：

●只要該房地係重建後分回的，不論是原分配或找補多買的均可適用。

■房屋稅延長10年減半徵收有限制：

雖然中央法規(都更條例)並無限制，但授權由地方政府訂定自治條例，故在台北市、新北市主流縣市，在自治條例中多半有一些限制：

限：自然人及非營業使用，始能延長減半徵收10年。

實施者

■房屋稅2.0(囤房稅)影響：
根據2024年7月上路的新制，實施者(建商)持有的待銷售房屋，在兩年內可適用較低稅率(2.0%至3.6%)，若超過兩年未售出則可能面臨最高4.8%的稅率。

■(二)綜論：實施者能享有相關稅負減徵優惠如下：

■房地合一稅率
實施者實施危老重建後出售其分回之房地，可適用20%優惠稅率。

■1.無土地增值稅及契稅：減徵40%之適用：《危老條例》第9條第1項第4款：
- 實施者：以房易地時，無關土增稅及契稅課徵問題(因均由地主繳納)。
- 實施者：分回房地後銷售給一般購屋者時，不能享有「移轉減徵 40% 土地增值稅及契稅」的優惠。
此優惠僅限於「地主與起造人(實施者)間」的產權移轉。

後續出售：
實施者(建商)及地主：在協議合建取得新房後，未來只要再移轉給第三人時，則屬於一般買賣，不能享有這40%的減徵。

協議合建：(僅適用於「地主與起造人(實施者)間的產權移轉」)。

■2.地價稅：重建期間免徵或減半及更新後減半：(危老條例第9條第1項第1款)

施工中
- 重建施工期間：(通常以動工報備至取得使用執照為準)若建商(實施者)亦有土地，此土地因施工導致無法使用時，地價稅全免。
- 仍可使用期間：若土地在重建期間仍可繼續使用(如尚未拆遷)，地價稅可減半徵收。
- 重建後：實施者所協議分回之房(地)尚未出售者，其土地之地價稅也減半徵收2年。

●此減半徵收，只有在都更條例有規定！在危老條例中沒有規定！

■3.房屋稅：更新後減半徵收(但無法申請再延長10年)：(都更條例第67條第1項第2款)

更新完成後
- 基本優惠：起造人(實施者)所協議分回的建物尚未出售者，其在重建完成後的前2年，房屋稅減半徵收。
- 延長優惠：若在2年期滿後未移轉產權(沒有賣掉或贈與)，因實施者非重建前合法建築物所有權人，故無法再申請減半徵收10年，(另各縣市自治條例規定，通常也有限制)。

●重建後一經移轉(買賣、繼承、贈與)減徵優惠即停止！

◆一、地價稅及房屋稅如何申請減徵？

■ 在與建商合建的「危老重建」案中，實施者(建商/起造人)實務上會全權代辦，但並非「一次性」統一申請到底，而是必須配合工程進度，分階段進行統一申請。

■一、實施者統一申請的兩個關鍵時間點：

危老租稅減免無法在初期「一案打包辦完」，建商的代書必須在以下兩個黃金交叉點，為全體地主統一向地方稅務局送件：

地價稅免徵

- 階段1：老屋拆除完成並申報開工時➡統一申請「重建期免徵地價稅」：
  - ◆最佳時間點：舊建物實際拆除完畢、取得拆除完成證明，且申報建築開工後。
  - ◆注意：雖然部分縣市都發局會跨機關通報稅務局，但實務上為免行政落差，建商代書一定會在這個時間點，替所有地主統一遞件申請「施工期間停徵地價稅」。

地價稅減半

- 階段2：新建物完工並辦妥保存登記後➡統一申請「新屋房屋稅、地價稅減半」：
  - ◆最佳時間點：大樓蓋好、取得使用執照，並辦理完建物所有權第一次登記(保存登記)、準備交屋給地主前。
  - ◆注意：這時候建商會統一收件，幫地主將房屋稅與地價稅減半2年辦好。至於自然人地主後續「加碼延長10年」的優惠，只要交屋後地主持續持有且未移轉，建商在前期已代辦掛件的基礎下，稅務局系統會在往後年度自動延續，若有變動地主再自行補件即可。

公文範本，詳下頁

■二、實施者代辦的實務手續與流程：

[步驟1]簽約授權與刻印➡[步驟2]收集地主產權資料➡[步驟3]配合工程進度分段遞件➡[步驟4]追蹤稅單核發並回報地主

- 步驟1：取得地主的委託授權(前期準備)：
  1. 建商在與地主簽訂《合建契約書》時，條款中通常就會包含「同意由實施者代為辦理本案各項容積獎勵及租稅減免申請」之授權。
  2. 建商會統一請地主簽署「委託書」，並依規定刻製便印(便章)，以便後續在大量稅務申請書上代為蓋章。
- 步驟2：備妥統一申報文件(建商端發動)：

由建商的專業代書統一彙整並填寫以下文件，地主通常只需配合提供身分證影本即可：

1. 專案計畫證明：都市危險及老舊建築物重建計畫核定函、建造執照(或使用執照)影本。
2. 地主清冊與產權資料：重建前後的土地與建物登記謄本、地籍圖(核對有無超出非減免範圍)。
3. 完工/拆除證明：拆除完成證明書、動工照片，或完工後的使用執照。
4. 減免申請總表：由建商填具「減免地價稅/房屋稅申請書」，將全體地主姓名、身分證字號、持分比例與地號拉成清冊統一送件。

- 步驟3：向地方稅務局送件審查：

建商將大宗案件卷宗，直接遞交給土地所在地之地方稅務局(分局)房屋稅股與地價稅股。稅局收件後會進行跨都發局的資料比對，確認該案確屬核准在案的危老案。

- 步驟4：核定通知與稅單核對：

稅務局審查通過後，會發函給實施者(建商)並副知各個地主。到了5月(房屋稅)或11月(地價稅)開徵時，建商的財務或代書會協助地主核對收到的稅單，確認金額是否已確實打八折或歸零。

範本一：拆除興建期➡「免徵地價稅」申請公文範本：

■二段式申請：

●拆除興建期：是由實施者（建商）具名寫「正式公文（申請函）」，送給都發局認定土地無法使用期間，再由都發局轉地方稅務局。（二階段）

此公文由實施者(建商)具名，主旨受文者通常為「臺中市政府都市發展局」(副知地方稅務局)。

● 【實施者(建商)公司行號名稱】函

【實施者(建商)公司行號名稱】函

地址：台中市西屯區○○路○號
聯絡人及電話：王大同(04)2258-XXXX

受文者：臺中市政府都市發展局
副本：臺中市政府地方稅務局○○分局、本案全體起造人

發文日期：中華民國115年○月○日
發文字號：○字第115XXXXXX號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通

主旨：
為本公司擔任實施者辦理之「臺中市○○區○○段○○地號等○筆土地」都市危險及老舊建築物加速重建案，茲檢附相關證明文件，建請貴局認定本案土地於重建期間為「無法使用狀態」，並轉送主管稅捐稽徵機關依危老條例第8條辦理免徵地價稅事宜，請查照。

說明：
一、依據「都市危險及老舊建築物加速重建條例」第8條第1項第1款及「臺中市都市危險及老舊建築物加速重建地價稅及房屋稅減免審查辦法」辦理。
二、本案重建計畫業經貴局114年○月○日中都更字第XXXXXXXX號函核準在案。
三、本案舊有合法建築物已於115年○月○日全數拆除完畢，並領有貴局核發之(115)中都拆字第○○○○號拆除完成證明，且已於115年○月○日申報建築開工在案(建造執照號碼：115中工建字第○○○○號)。
四、本案土地自拆除動工至興建期間，確實因工程施作而處於無法使用之狀態，隨函檢附申請書表、土地清冊、拆除完工照片及建造執照等佐證資料各1份。

實施者(起造人代表)：○○建設股份有限公司
代表人：張○○(蓋公司大章與負責人印章)

範本二：完工交屋前➡「地價稅及房屋稅減半」申請書結構：

■一段式申請：

●完工後：則是使用稅務局標準格式的「租稅減免申請書」（並附原地主清冊）。

● 大樓完工取得使用執照後，實施者代辦時，通常會下載官方標準表單(如：都市危險及老舊建築物重建減免申請書)進行填寫，其核心填報範本結構如下：

【都市危險及老舊建築物重建減免申請書】摘要與結構

完工後申請減免時，實施者需向臺中市政府地方稅務局○○分局提出申請，詳細表格格式與完整欄位填寫說明，請參閱相關官方參考文件。申請時應檢附使用執照影本、全體土地及合法建築物所有權人名冊(註明自然人原屋主)，以及前後土地建物登記謄本等必要附件。

■實施者辦理實務提示：

●在第一階段拆除時，除了發文給都發局外，實務上常會同時影印申請函與照片送交地方稅務局地價稅股掛號，以避免公文往返延誤。

●「地價稅」及「房屋稅」：
如何開徵？課稅基準日為何？
詳下頁

◆「地價稅」課稅基準日、課稅期間、開徵日為何？

中華民國地價稅的「納稅義務基準日」為每年的8月31日。

這一天在法律上非常關鍵，它的核心概念與運作規則如下：

●基準日

●課稅期間

■1.一日決定誰繳「全年度」稅金：

地價稅是採「按年計徵」的曆年制(課稅所屬期間為當年度1月1日至12月31日)。

依據土地稅法規定，只要8月31日當天，地政機關「土地登記簿」上記載的所有權人是誰，那個人就必須負責繳納該筆土地「全年度」的地價稅。

- 在8月31日前(含當日)：辦妥土地所有權移轉登記，由買方(新所有權人)負責繳納全年度地價稅。
- 在9月1日後(含當日)：才辦妥土地所有權移轉登記，由賣方(原所有權人)負責繳納全年度地價稅。

●開徵日

■2.買賣私下分攤不影響公權力：

許多買賣雙方在成屋交易時，會在交屋契約中約定「地價稅按雙方當年度實際持有月份(按日比例)拆分計算」。

稅捐稽徵機關特別提醒，這屬於民間的私權行為。政府在11月開立地價稅單時，絕對只認8月31日當天的登記人為唯一納稅義務人，不會幫忙分算開單。

■3.其他地價稅重要日期延伸：

與地價稅相關的還有以下兩個必須牢記的關鍵法定日期：

●自用住宅優惠稅率：申請日

- 9月22日(自用住宅用地優惠申請截止日)：

如果擁有的土地符合「自用住宅用地」條件，想要適用2‰的優惠稅率(一般稅率為10‰~55‰累進)，必須在每年的9月22日前向地方稅捐處提出申請。當年度才能適用；若超過9月22日才申請，就只能從「次年」開始適用。

- 11月1日至11月30日(地價稅開徵期間)：

每年核定後的地價稅單會在10月底陸續寄發，並固定於11月份開徵與繳納。

●組織於民國113/1/3公布，並於113/7/1正式實行。

●這是史上第一次全面改按年計課房屋稅。

◆「房屋稅」課稅基準日、課稅期間、開徵日為何？

自「房屋稅2.0新制」實施後，中華民國房屋稅的「納稅義務基準日」已統一改為每年的2月末日(即2月28日或29日)。

過去房屋稅是「按月計徵」(買賣時依持有月份拆算)，但新制修法後已全面比照地價稅改為「按年計徵」，其核心運作規則如下：

●基準日

■1.一日決定誰繳「全年度」房屋稅：

依據《房屋稅條例》第6條之1規定，不論房屋在年度中如何轉手，只要在2月最後一天當日，房屋稅籍資料(地政登記)上記載的所有權人是誰，那個人就必須負責繳納全年度的房屋稅。

●課稅期間

- 課稅所屬期間：前一年的7月1日至當年的6月30日
- 在2月末日前(含當日)辦妥過戶登記：由買方(新屋主)負擔該期一整年的房屋稅。
- 在3月1日後(含當日)才辦妥過戶登記：由賣方(舊屋主)負擔該期一整年的房屋稅。

(備註：民間買賣合約中私下按持有天數貼補拆算，屬於雙方私權協議，政府開立的正式稅單一律只會寄給2月末日當天的登記所有人。)

●自用住宅優惠稅率：申請日

■2.其他房屋稅重要日期延伸：

配合2月末日的基準日，還有以下兩個關鍵法定日期必須注意：

- 3月22日(自住優惠與減免申報截止日)：

如果您的房屋符合「自住」條件(無出租營業、辦妥戶籍、全國3戶內)，想要申請適用1.2%的自住住家用優惠稅率(或特定減免)，必須在每年的3月22日前(開徵前40日)向稅捐處申報，當期才能適用。

- 5月1日至5月31日(房屋稅開徵期間)：

每年核定後的房屋稅單，固定於每年的5月份進行一次性徵收。

●開徵日

◆二、土地增值稅及契稅如何申請減徵？

■土地增值稅及契稅減徵40%應於何時申請？

這兩項稅目的申請時機，是在「完工交屋、辦理產權第一次移轉登記」的時候，必須在「送地政事務所登記之前」，向地方稅捐稽徵處(地方稅務局)申報：

■1.土地增值稅(建商分回、或地主權益調整移轉時)：

●申請時機：於雙方訂定土地移轉契約之日起30日內，填具土地增值稅申報書，並檢附危老核定文件向稅捐處申報。

■2.契稅(地主拿回新房子、辦理產權登記時)：

●申請時機：於房屋買賣、交換契約成立之日起30日內(實務上為建商完工交屋，辦理第一次產權分配過戶時)，填具契稅申報書向稅捐處申請減徵。

●辦理時應特別注意什麼？

◆1.必須列在主管機關核准的危老計畫中：

減徵的大前提是該基地屬於「經主管機關核准之危老重建計畫範圍內」。申報時必須檢附地方政府(如都發局/建管處)核准的危老重建計畫核定函及協議合建同意文件。

◆2.「協議合建」名目要正確：

地主與建商簽署的必須是《協議合建契約》，且產權移轉的原因必須是「合建分屋(互易)」，如果是私下私契寫成「買賣」，會被國稅局認定是二轉交易而無法享有40%減徵。

◆3.注意地方政府財政狀況同意權：

依修法精神，此減徵通常須「經直轄市、縣(市)主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意」。

若在危老審查階段，建商未將租稅減免計畫書一併送審並取得同意公文，事後地政代書直接去稅捐處是無法直接變更扣減的。

●不必另填「申請書公文」！

■申請公文/書表範本(稅捐處標準格式)：

在實務申報時，內政部與財政部並不需要地主自己寫一份公文(呈文)，而是必須填寫地方稅捐稽徵處的「土地增值稅申報書」與「契稅申報書」。在填寫時，必須在書表中的「租稅減免欄位」做特定勾選。

以下為代書申報時的核心填寫範本格式(以契稅/土增稅申報書之減免欄為例)：

■契稅/土地增值稅申報書(減免填報範本)

【第○欄：租稅減免適用依據】(請於適用選項打☒)

☐依都市更新條例第67條規定申請減免。

☑依都市危險及老舊建築物加速重建條例第8條(或新修正條文)規定申請減免。

【申請減免事由及比例說明】

本案土地(地號：____縣市____區____段____地號)及建物，屬於主管機關(_____局)中華民國____年____月____日字第_____號函核准之危老加速重建計畫範圍內之建築物。

今因原所有權人(地主：_____)與實施者(建商：_____公司)雙方採取協議合建方式辦理完竣、進行產權移轉登記，特依法申請減徵土地增值稅40%及減徵契稅40%。

■【隨附證明文件清單】(請核實勾選)

☑1.地方政府核發之「都市危險及老舊建築物重建計畫核定函」影本。

☑2.雙方簽訂之協議合建契約書(或合建分配協議書)影本。

☑3.土地所有權狀、建物使用執照影本。

☑4.申報人(地主與建商)身分證明文件影本。

貳、都更條例修正草案總說明：

●原條例第3條：	●修法後：	立法說明：
	◆增訂第22條1項部分文字： 六、全案管理機構：指受都市更新會委託統籌辦理都市更新業務或受土地及合法建築物所有權人委託實施都市更新事業之機構。 七、實施者：指依本條例規定實施都市更新事業之政府機關（構）、專責法人或機構、都市更新會、都市更新事業機構、全案管理機構。	都市更新條例（以下簡稱本條例）自八十七年十一月十一日制定公布，歷經十二次修正，最近一次於一百十三年十一月十三日修正公布。鑒於我國都市發展進入高齡化社會及建築物老化階段，都市更新除原有促進土地再開發功能外，亦肩負提升居住安全、強化防災韌性及落實居住正義等目標。惟檢視近年推動情形，民間自主整合辦理都市更新案件，普遍面臨土地及合法建築物所有權人（以下簡稱所有權人）整合困難、專業能力不足、資金籌措不易及權責關係不明確等問題，致推動進度受限；另於容積獎勵、風險控管及租稅誘因等面向，亦有檢討精進之必要。為強化民間參與動能、引入專業支援機制、簡化都市更新制度，並兼顧公共利益及所有權人權益，爰擬具本條例部分條文修正草案，其修正要點如下： 一、增訂全案管理機構之定義，並將全案管理機構納入實施者類型，明確其法律地位及功能。（修正條文第三條）
●原條例第22條：	●修法後：	●立法說明：
同右	◆增訂第22條1項部分文字： 經劃定或變更應實施更新之地區，其土地及合法建築物所有權人得就主管機關劃定之更新單元，或依所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元，舉辦公聽會，擬具事業概要，連同公聽會紀錄，申請當地直轄市、縣(市)主管機關依第二十九條規定審議核准，自行組織都市更新會實施該地區之都市更新事業，或委託都市更新事業機構、全案管理機構為實施者實施之；變更時，亦同。	二、配合全案管理機制之導入，定明所有權人得選擇委託全案管理機構為實施都市更新事業之實施者，或組織都市更新會實施都市更新事業並委託全案管理機構統籌辦理相關業務，以增加自主都市更新之彈性。另定明全案管理機構之資格條件、財務能力及應負義務，並授權中央主管機關訂定相關辦法，以確保機構之專業能力及執行品質，並保障所有權人權益。（修正條文第二十二條及第二十八條）
●原條例第28條：	●修法後：	●立法說明：
◆都市更新會得依民法委任具有都市更新專門知識、經驗之機構，統籌辦理都市更新業務。	◆原條文文刪除，新訂文字條文： 1. 逾半數土地及合法建築物所有權人得委託全案管理機構實施都市更新事業。 2. 全案管理機構應為依第三十條設立之專責法人或機構，或依公司法設立之股份有限公司，並應具備相當財務能力及配置相關專業人員，且負有誠信經營、資訊揭露及與居民溝通之義務。 3. 全案管理機構之資格、財務能力、專業人員應備條件、監督管理及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。 4. 土地及合法建築物所有權人依前條第一項規定組織都市更新會自行實施都市更新事業時，得委託全案管理機構統籌辦理都市更新業務。	●地主未組織更新會 ●會計及稅務處理詳P26頁起～ ●地主有組織更新會 ●會計及稅務處理詳P27頁起～

自辦都更(自組更新會)：推動都更的5種模式：

▲自辦都更：
(也稱自主更新)]

●自組都市更新會：(都更27條(都市更新會設立管理及解散辦法) 也稱：自主更新

▲更會第2條：都市更新會應以「更新單元」作為名稱。

▲都市更新會：即為實施者。
▲不另外委託都市更新機構擔任實施者。
▲另可依個案需求搭配出資者。

●各種模式原則上「實施者」都是「更新會」

統籌者 ▲依都更28條：得依民法委任具有都市更新專門知識、經驗之機構，統籌辦理…。

●修法後：正式名稱為：全案管理機構並擔任實施者。

▲也稱自行實施或自地自建：係依更新條例第22條及27條規定：土地及合法建築物所有權人得自行組織「都市更新會」取得法人身分實施都市更新事業。

一、委建(自行實施)：(也稱自地自建)(集體式自力造屋)

二、委辦(代理實施)：(全案管理)

三、委託實施：(合建型)

四、混合出資型：(更新會或地主部分出資)

五、委辦/混合出資型：(帶資進組的全案管理團隊)

項目 \ 重建模式			一、委建(自行實施)：	二、委辦「代理實施」：(多元模式全案管理)
1	實施者：		都市更新會為實施者	更新會或代理實施者為實施者
2	決策模式：	●會委託「建商」或「營造廠」進行營建工作。	▲由理事會決議後，提會員大會通過後據以執行，如理事會功能不彰或部分地主對於決議內容認知有差異時，應另委任專門機構提供專業意見，否則將難以推動。	▲由管理型實施者統籌專業團隊提出相關專業建議，於地主會議詳細說明討論後由地主議決確認，決策過程公開透明。
3	籌資義務	前期推動都更作業費用及建照核准後之更新重建工程成本：	1.地主自行籌資。也可尋求出資人 2.委任專門機構尋求金融機構或AMC申請土地、建築及週轉金融資。	1.地主自行籌資。 2.由代理實施者尋求金融機構或AMC申請土地、建築及週轉金融資。 3.由代理實施者協尋出資者，地主支付合理利潤，以彌補資金缺口
4	融資條件	動撥方式：	▲融資款通常需“全額一次”或分二～三次”動撥至信託專戶。	▲融資款得依資金需求，按工程進度“分次”動撥至至信託專戶。
		融資借款人：	▲“都市更新會"。	▲“都市更新會”。
		連帶保證人：	▲“有可能”須徵提理事長或其他理事為連帶保證人。	同左
		自行出資之自建地主：	1.須為擔保物提供人. 2.須為個人應負擔之重建建融資款為擔保。 3.須配合融資銀行辦理抵押設定。	同左

●委建時：地主也有可能未組織更新會。

●地主未組織更新會，詳P27.28頁

●地主有組織更新會，詳P29.30頁。

●自主都更：

≠

●住戶自己全做：

●全案管理：
一站到位式統包整個建案

建築設計　統籌資金　營建興建

1. 整合 → 2. 規劃 → 3. 融資 → 4. 施工 → 5. 銷售計劃 → 6. 分配 → 7. •物管 •售服

◆ 可委託全案管理機構協助

●重點：	全案管理，把複雜流程交給專業團隊。

■都更首創「全案管理機制」，推動自主都更。

●修法內容：明定「全案管理機構」的法律地位。地主若不想給傳統建商賺走大筆利潤（合建），可以選擇組織「都市更新會」，並委託專業的「全案管理機構」統籌規劃、設計與施工。

●影響：

◆不被建商分房地：全案管理機構原則上只收取服務費，不參與分配重建後的房地。這能讓重建後的價值與新房子增值利益，百分之百完整保留在所有權人（地主）手中。

(一)◆「全案管理機構」擔任實施者：
◆地主不成立更新會的會計及稅務處理：

■ 在都市更新條例最新修法架構下，全體地主(不成立更新會法人)共同委託「全案管理機構(PMC)」擔任法定實施者，其本質是「地主集體出資/融資、委託專業代工」的自主更新模式。在這種架構下，地主是真正的「專案大老闆(出資主體)」，全案管理機構則是不分房、不分地的「專業經理人(代工主體)」。

■一、兩者如何操作？(核心四步驟)：

●1.簽署聯合協議與PMC契約：

全體地主共同簽署《地主聯合更新協議書》(約定各自出資與分回比例)，並集體與全案管理機構簽訂《PMC委任契約》，將PMC登記為計畫書上的「法定實施者」。

●2.全面辦理不動產與資金信託：

全體地主將土地產權信託給銀行，並設立「都更信託專戶」。這能防止個別地主因為外面的債務糾紛、繼承或倒閉，導致整個都更案被法院查封卡死。

●3.申請「自主都更專案融資」：

由PMC機構統籌，以全體地主(信託專戶)名義向金融機構申請都更土建融資，並搭配「國家都更信用保證機制」取得資金，完全不需地主自己掏出幾千萬現金。

●4.信託專戶實報實銷：

營造廠依工程進度請款，經PMC機構確認、建經公司查驗後，由信託銀行直接從專戶匯款給營造廠，金流不經過任何地主或PMC的私人公司戶頭，確保財務絕對安全。

●詳P44頁

未完，再詳下頁

■二、地主如何「取得與保留憑證」？(極重要節稅關鍵)

因為沒有「更新會法人」可以當發票抬頭，在「全體地主共同委託」的案子裡，國稅局採取「信託導體理論」與「實報實銷原則」辦理：

●憑證抬頭怎麼開？

所有委外廠商(營造廠、建築師、PMC機構)開立發票時，發票抬頭(買受人)必須統一開立為：「○○都更案全體地主信託專戶(或由○○銀行受託信託專戶代收)」，並附上信託專戶的統一編號。

●地主個人如何取得憑證？

完工結算時，信託銀行與建經公司會出具一份「全案工程經費結算總報告書」，並依據權利變換計畫書中的「共同負擔比例」，開立「地主個人成本分攤明細表」給每位地主。

●法律效果：地主個人手上記得留存這張由銀行/建經公司認證的「分攤明細表」及「都更計畫書」，未來出售房屋時，國稅局就會直接認列該金額為合法取得成本，不需地主自己去收集幾百張營造廠的碎發票。

■三、地主的「成本如何計算」？

由於沒有建商來分房子，整棟大樓所有的興建費用都是由地主集體承擔。這些費用在完工後，會轉化為地主新房地的「原始取得成本」。未來如果要出售這間新屋，這些成本都可以全數用來扣抵房地合一稅。

■核心：

在「不成立更新會」的架構下，雖然省去了更新會法人的行政庶務，但因為委任契約在民法上屬於集體授權，最怕中途有地主反悔、不配合簽署信託或融資文件。

- 因此，PMC機構在與全體地主簽訂初始合約時，必須明定「不可撤銷之信託條款」與「高額的中途退出違約損害賠償」，並在第一時間將土地鎖入信託銀行，整個專案的財務與進度才具備實質保障。
- 新法這項「免組更新會、直接委託PMC」的常態化機制，非常適合地主結構單純、人數較少(例如20人以下)的都更單元。

(續) 承上頁

五、會計處理(分錄作法)：

1.全案管理機構(PMC)的會計分錄：

PMC只是代工，經手的數億元工程款均為「代收代付」，不能認列為收入。

◆依進度向信託專戶領取「全案管理服務費(PMC酬金)」時：

借：銀行存款　XX
貸：勞務收入－都更管理服務收入　XX
貸：銷項稅額(開立5%統一發票給全體地主信託專戶)XX

2.地主聯合信託專戶(地主們)的會計分錄：

◆各貸款金額入信託專戶：

借：銀行存款/信託專戶XX
貸：應付房屋　XX

◆專戶支付工程款、規費、及PMC服務費時：

借：在建工程－都更案 XX
貸：銀行存款/信託專戶　XX

◆完工取得使照、新屋產權移轉分配給地主時：

借：應付房地(依比例結轉至各地主名下)XX
貸：在建工程－都更案　XX

六、稅務申報如何處理？

1.全案管理機構(PMC)的稅務：

◆營業稅(5%)：僅就其收取的「純服務費」開立發票並申報營業稅。

◆所得稅(20%)：以勞務收入扣除PMC團隊自身的人事與管銷成本後，申報營所稅。

2.全體地主的稅務(自主更新的節稅最大優勢)：

◆營業稅：完全免稅！

因為不是傳統「地主用土地跟建商換房子」的互易交易，本案屬於「自建自分」。房屋完工直接回復登記到地主名下，沒有銷售行為，地主不需繳納5%的房屋銷售營業稅。

◆土地增值稅與契稅(交屋取得當下)：

本案是全體地主聯合以權利變換方式委託PMC實施，完工依計畫分配分回房地時，依據《都市更新條例》第67條規定，免徵土地增值稅與契稅。

◆房地合一稅(未來賣掉這間新屋時)：

- 由於是自主更新，未來如果要賣掉這間新房子，其「持有期間」可以「完全追溯合併計算」都更前老房子的持有時間(例如舊房子已經持有25年，直接算持有25年)。

- 這可以完美避開45%或35%的短期重稅。如果符合自住條件，還能享有400萬元免稅額、超額部分僅課10%的自住最高綜效節稅優惠。

(二)◆「全案管理機構」擔任實施者：
◆地主成立更新會的會計及稅務處理：

■ 最新通過的《都市更新條例》修正架構下，全體地主組成「都市更新會(簡稱更新會)」法人，並委託「全案管理機構(PMC)」負責統籌，由更新會擔任「名義實施者」，是目前自主都更最成熟、最安全的「特快車模式」。

■ 此模式多了一層「更新會(法人組織)」。

■一、更新會與全案管理機構(PMC)如何操作？

●1.籌組更新會(取得法人資格)：

地主超過7人，依法須由過半數或7人以上發起籌組「都市更新會」。經地方政府(如都更處)核准設立登記後，更新會正式取得組織章程與統一編號，並成為都更案的名義與法定實施者。

●2.與全案管理機構簽訂PMC契約：

更新會召開會員大會，決議委託專業的「全案管理機構(PMC)」，並簽訂委任合約(載明行政、財務、營建等統籌權限，並定額給付管理費)。

●3.啟動「雙信託」與融資：

◆產權信託：地主將土地產權信託給銀行，委託人為地主，受益人為更新會(建案專用)。

◆資金信託：更新會向銀行申請「自主都更專案融資(土建融)」，並搭配新法修正的「國家都更信用保證機制」順利取得銀行資金，全額撥入信託專戶。

●詳P44頁

●4.PMC統籌代工、更新會監督決策：

PMC機構負責遴選營造廠、送審事業與權變計畫。更新會理事會則扮演「董事會」角色，負責審查與監督PMC的執行進度。

■二、如何取得與保留合法憑證？(關鍵流程)

●第一步：廠商開發票給「更新會」：

所有委外廠商(PMC機構、營造廠、建築師)開立發票時，買受人(抬頭)一律開立為：「○○都市更新會」(並附上更新會成立後的扣繳統一編號)。

●第二步：透過「信託受託銀行」支付：

發票送交PMC機構審查、建經公司查驗後，直接由更新會設立的「信託專戶」撥款給廠商，確保金流合法且憑證確實入帳。

●第三步：完工結算由更新會開立「成本分攤清冊」：

大樓完工後，更新會必須委託會計師進行「都更成本專案簽證」。結算完成後，更新會(或信託銀行)會依據權變計畫的比例，開立一張「地主個人成本分攤明細清冊」給每位地主。

●節稅效果：這張由會計師簽證、更新會與銀行蓋章的「成本分攤明細表」就是地主的合法憑證。未來地主若出售這間新屋，國稅局會直接認列此表格之金額為您的合法取得成本，用以扣抵房地合一稅。

未完，再詳下頁

續 承上頁

三、會計處理(分錄作法)：

●1.全案管理機構(PMC)的會計分錄：

PMC僅賺取純勞務收入，不經手更動大樓營造款。

◆依進度向更新會信託專戶領取「管理服務費(PMC酬金)」時：

借：銀行存款 XX
貸：勞務收入－都更全案管理收入 XX
貸：銷項稅額(開立5%統一發票給更新會) XX

●2.都市更新會(法人大帳)的會計分錄：

更新會必須依照《商業會計法》設置帳簿憑證，並委託會計師簽證。

◆收到銀行融資撥入信託專戶時：

借：銀行存款－信託專戶XX
貸：長期借款－都更融資 XX

◆支付營造工程款、給PMC的管理費、建築師費用時：

借：在建工程－○○都更案 XX
貸：銀行存款－信託專戶 XX

◆完工取得使照、新屋分配登記給各地主(會員)辦理結算時：

借：長期借款-信託專戶 XX
貸：在建工程－○○都更案(將在建成本依比例結轉給各地主歸戶) XX

四、稅務申報如何處理？

●1.全案管理機構(PMC)的稅務：

◆營業稅與營所稅：就其收取的管理服務費開立5%三聯式發票給更新會，年底申報20%營利事業所得稅。

●2.都市更新會的稅務：

◆營業稅：完全免稅！

雖然更新會是營利法人，但因其為「自建自分」之組織，完工後將房屋分配回原地主(會員)時，不屬於對外銷售貨物。依財政部函釋，更新會不需要開立房屋銷售發票給地主，亦免徵5%營業稅。

◆營所稅：免徵。更新會不參與利潤分配，結算沖轉後專案淨利為零，通常不產生營所稅負。

●更新會不開發票的後續稅務疑難？如何處理？詳下頁

●3.地主個人/企業會員的稅務(自主更新最高節稅)：

◆土地增值稅與契稅(交屋取得時)：

更新會是以「權利變換」方式將房地分配給地主(會員)，完工依計畫分配分回房地時，依據《都市更新條例》第67條規定，免徵土地增值稅與契稅。

◆房地合一稅(未來賣掉這間新屋時)：

・這是透過更新會辦自主都更最大的誘因。新屋出售時，其「持有期間」可以「完全追溯合併計算」都更前老房子的持有時間。

・不僅完美避開房地合一稅45%的短期高稅率；若地主符合自住條件(設籍並自住滿6年)，還能享有400萬元免稅額、超額部分僅課10%的最低自住優稅。

核心提醒(組更新會的最大優勢)：

組更新會「委託PMC」是實務上最推薦的作法。

●原因在於：若沒有更新會法人，未來只要遇到營價波動、追加減工程、或銀行融資要展延時，必須「全體地主100%再次全員親簽」，只要有一人出國或反悔，案子就爛尾。而成立更新會後，內部決策(如遴選營造廠、追加款)可以透過「會員大會的多數決」或「理事會授權」來進行，具備極高的法安定性與執行效率，這也是銀行在撥款土建融時最信任的標準自主都更架構。

●有了「更新會(決策平台)」與「PMC(專業代工)」的雙層保障，自主都更的成功率會大幅提升。

◆「更新會」不開發票！進項留抵稅額會卡死，要如何處理？

■ 在自主更新的架構下，營造廠、建築師、PMC等廠商將發票開給「更新會」，這些發票都帶有5%的進項營業稅。由於更新會完工分房給地主時屬於「自建自分」免徵營業稅，這導致更新會只有龐大的「進項」，卻沒有任何「銷項」可以對沖，帳面上確實會累積高達數千萬元的巨大留抵稅額。

■處理解方：實務上這筆「巨大留抵稅額」如何解套？

在自主都更的帳務處理中，會計師與建經公司通常採取以下兩種完全不同的路徑來化解這筆被卡住的資金：

方案A：完工後向國稅局申請「專案退稅(全額退還現金)」【最推薦、實務標準作法】

- ◆法源依據：依據《加值型及非加值型營業稅法》第39條第1項第2款規定，因取得固定資產而溢付的營業稅，或因特殊情形經財政部核准者，得向主管稽徵機關(國稅局)申請退還。
- ◆如何操作：都更大樓完工取得使用執照、並辦理產權登記給地主後，更新會已經形同「任務完成」。此時，更新會必須委託會計師辦理「清算與專案退稅申請」。
- ◆效果：國稅局在實質查核更新會的記帳憑證與營造發票後，會將這筆數千萬元的留抵稅額，全額以「現金(支票或匯款)」退還給都市更新會。更新會收到這筆國稅局退回的現金後，再依據共同負擔比例，將這筆現金直接發還(退款)給全體地主。

方案B：當初就不要提出扣抵(直接將營業稅編入營造費用成本)：

如果不想在完工後跟國稅局進行複雜的專案退稅審查(通常會被嚴格查帳)，可以在興建期間就採取「成本化」處理：

- ◆如何操作：更新會在每期收到營造廠、PMC的5%發票時，會計帳上不要將5%拆列到「進項稅額」科目，而是將發票的「含稅總金額」百分之百直接計入「在建工程－營建成本」。
- ◆效果：既然沒有列入進項稅額，更新會在每期的營業稅申報(401表)中，留抵稅額就會是零。這筆5%的稅金會直接變成建築物的一部分成本，完工後直接隨同大樓工程款一起分攤給各地主。這對於未來地主要出售房屋、申報房地合一稅時，反而能合法拉高地主的原始取得成本，達到變相節稅的效果。

■方案A與方案B的財務效果對比與選擇建議：

■比較項目：	■方案A：完工申請「專案退稅」：	■方案B：直接「列為營造成本」：
●帳務作法：	拆列5%進項稅額，留抵稅額很大。	5%營業稅不拆列，全額計入在建工程。
●地主的直接利益：	完工後，地主可以退回一筆現金。	未來賣房子時，可以扣抵更多房地合一稅。
●國稅局查帳風險：	高(退還大筆現金，國稅局必派員嚴查發票)。	低(按一般都更成本會計師簽證結轉)。
●適合對象：	◆地主分回新屋後「打算長期自住」的人(因為不打算賣房，拿回現金最實質)。	◆地主分回新屋後「近期打算出售轉手」的人(拉高成本可以省下20%~45%的房地合一稅)。

●原條例第36條：	●修法後：	立法說明：
略	◆增訂第36條2項部分文字： 實施者為都市更新事業機構或全案管理機構，其都市更新事業計畫報核當時之資本總額或實收資本額、負責人、營業項目及實績等，應於前項第二款敘明之。 都市更新事業計畫以重建方式處理者，第一項第二十款實施風險控管方案依下列方式之一辦理： 一、不動產開發信託。 二、資金信託。 三、續建機制。 四、同業連帶擔保。 五、商業團體辦理連帶保證協定。 六、其他經主管機關同意或審議通過之方式。	◆配合全案管理機構之導入及實務執行需要，定明實施者屬全案管理機構時，應於都市更新事業計畫中敘明計畫報核當時之資本額、負責人、營業項目及實績等資訊，以提升全案管理制度之透明度。（修正條文第三十六條）
●原條例第54條：	**●修法後：**	**●立法說明：**
略	◆增訂第54條2項部分文字： 1. 實施權利變換地區，直轄市、縣（市）主管機關得於核定實施者擬訂之權利變換計畫書後，公告禁止下列事項。但不影響權利變換之實施者，不在此限： 一、土地及建築物之移轉、分割或設定負擔。 二、建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形。 2. 前項禁止期限，最長不得超過三年。 3. 違反第一項規定者，當地直轄市、縣（市）主管機關得限期命令其拆除、改建、停止使用或恢復原狀。	◆為提升權利變換制度之安定性與可預期性，並兼顧實務執行彈性，修正直轄市、縣（市）主管機關公告禁止處分期間，由最長不得超過二年延長為三年。(修正條文第五十四條)
●原條例第65條：	**●修法後：**	**●立法說明：**
略	◆增訂或修訂第65條條文： 1. 都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，給予適度之建築容積獎勵；獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地一點五倍之基準容積，且不得超過都市計畫法第八十五條所定施行細則之規定。 ●下頁才有修正！	◆考量災後重建之迫切性，並配合國家住宅政策之推動，放寬原建築容積獎勵適用條件及新增無償捐贈社會住宅之容積獎勵規定。 ◆另為鼓勵所有權人自主整合辦理都市更新，增訂所有權人依本條例第二十七條第一項規定自行實施或依第二十八條第一項規定委託實施都市更新事業且符合一定條件者，得適用容積獎勵並簡化程序。（修正條文第六十五條）

●原條例第65條：	●修法後：	立法說明：
略	2. 有下列各款情形之一者，其獎勵後之建築容積得依下列規定擇優辦理，不受前項後段規定之限制： 一、實施容積管制前已興建完成或已申請建造執照之合法建築物，其原建築容積高於基準容積：不得超過各該建築基地零點三倍之基準容積再加其原建築容積，或各該建築基地一點二倍之原建築容積。 二、前款合法建築物經直轄市、縣（市）主管機關認定屬高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力不足而有明顯危害公共安全，或經主管機關依建築法、災害防救法等相關法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應予拆除並復原重建：不得超過各該建築基地一點三倍之原建築容積。 三、各級主管機關依第八條劃定或變更策略性更新地區，屬依第十二條第一項規定方式辦理，且更新單元面積達一萬平方公尺以上：不得超過各該建築基地二倍之基準容積或各該建築基地零點五倍之基準容積再加其原建築容積。 3. 符合前項第二款情形之建築物，得依該款獎勵後之建築容積上限額度建築。 4. 土地及合法建築物所有權人依第二十七條第一項規定自行實施或依第二十八條第一項規定委託實施都市更新事業，且更新前建築物及更新後規劃設計符合一定條件者，得依第一項獎勵後之建築容積上限額度建築。 5. 都市更新事業計畫獎勵後之建築容積已達前四項規定上限後，另無償捐贈社會住宅之樓地板面積及其土地產權者，經各級主管機關審議通過，得給予建築容積獎勵；其獎勵後之建築容積不得超過各該建築基地二倍之基準容積，不受第一項後段及二項規定之限制。 6. 依第三項或第四項規定建築者，除有前項規定之情形外，不得再申請第八項所定辦法、自治法規及其他法令規定之建築容積獎勵項目。 9. 依前項直轄市、縣（市）自治法規給予之建築容積獎勵，不得超過各該建築基地零點二倍之基準容積。但依第二項第三款規定辦理者，不得超過各該建築基地零點四倍之基準容積。 12. 第五項之社會住宅，中央或直轄市、縣（市）住宅主管機關應優先作為出租予新婚二年內或育有未成年子女婚育家庭使用。 都市更新事業計畫於本條例中華民國一百零八年一月三十日修正施行前擬訂報核者，得適用修正前之規定；都市更新事業計畫於本條例一百十三年十一月十三日修正施行前擬訂報核者，得適用修正後之第二項第一款規定；都市更新事業計畫於本條例○年○月○日修正之條文施行前擬訂報核者，得適用修正後之規定。	■一、最近已落實之重要修法(2024年底實施)。 ●1. 都市更新條例第65條修法(擴大原建築容積適用對象)： ◆修法內容：過去只有「實施容積管制前已興建完成」的合法老屋，才可以選擇以舊有的較高容積(原建築容積)來計算重建獎勵。 ◆2024年底修法放寬為：「在實施容積管制前，只要已經掛號申請建造執照」的建築基地、或蓋好的高層建物，(但在管制實施後才完工全數納入適用對象)。 ◆影響與成效：大樓動起來：全國預計有8,216棟(約27万戶)在921大地震前建造、6層樓以上的合法高層住宅社區直接受惠。 ◆誘因大增：過去這些大樓因為法規演變，導致「重建後反而能蓋的坪數變少(容積縮水)」，地主整合極度困難。修法後容積能夠「領好領滿」，顯著提高中高階公寓、大樓的都更意願並加速整合。

●自辦都更或委託全案管理機構為實施者：都更容積獎勵上限也是50%。

●申請地方都更容獎：有不得超過「基準容積」20%或40%的限制

亦即不得全部申請地方的容獎項目。

●捐社會住宅可外掛在原「都更獎勵」50%之上疊加上去。

●中央及地方容獎項目之比較：

詳P35頁起～

●婚育宅

都更，也開始直接連結住宅政策：

- 提高社宅容獎
- 優先新婚家庭
- 優先育兒家庭

● 重點：更新成果與社會需求更緊密連結。

容積獎勵結合社會福祉(新增「婚育宅」)。

- 修法內容：為配合國家人口對策，修法增訂若都更案捐贈或提供社會住宅、社福設施，另給予最高基準容積15%的獎勵，並規劃優先提供給新婚2年內或育有未成年子女之「婚育家庭」入住。
- 影響：開闢都更容積獎勵的新管道，除了改善老舊環境，也兼顧了青年居住減壓的社會公益。

◆中央與地方「都更容獎項目」之比較：

中央獎勵

●總量管制：依據《都市計畫法臺灣省施行細則》，所有獎勵（含都更、容移等）加總後，原則上不得超過法定容積的 2 倍。

●各種容積獎勵+移轉容積若超過基準容積200%；通常不會核准。

■還是有上限(200%)
（避免過度開發）

▲都更容積獎勵上限：

一般地區：

1. 基準容積之1.5倍。
2. 原建築容積+基準容積之0.3倍。

或

3. 原建築容積之1.2倍。
4. 特殊情況：原建築容積之1.3倍。

策略性更新地區：

1. 基準容積之2倍。

或

2. 原建築容積+基準(法定)容積之0.5倍。

●或經主管機關依建築法、災害防救法等相關法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應予拆除並復原重建：

●這些都是公益性高，都更容獎都給予較高的獎勵。

●中央與地方能否一起申請？詳下頁

■策略性更新地區之條件：

一、**位於鐵路場站、捷運場站或航空站一定範圍內。**
二、**位於都會區水岸、港灣周邊適合高度再開發地區者。**
三、**基於都市防災必要，需整體辦理都市更新者。**
四、**其他配合重大發展建設需要辦理都市更新者。**

■ 各級主管機關依都更條例第八條劃定或變更策略性更新地區，屬依第十二條第一項規定方式辦理(公辦都更)，且更新單元面積達一萬平方公尺以上：不得超過各該建築基地二倍之基準容積或各該建築基地零點五倍之基準容積再加其原建築容積。(都市更新條例65條2項)

●中央統一訂定項目如下：
(13項容獎項目)

●修法前：捐社會住宅是含在這30%裡面。
●修法後：捐社會住宅可脫離出來，外掛在50%之上疊加上去。細詳P37～39頁

	項目	額度
1	原容積大於基準容積	依實際面積10%
2	結構堪慮建築物	8%-10%
3	▲社會福利設施或其他公益設施	30%
4	▲協助取得及開闢公共設施用地	15%
5	▲保存修復文化資產	依實際面積（最高50%）
6	無障礙環境設計	3%-5%
7	智慧建築	2%-10%
8	綠建築	2%-10%
9	耐震設計	2%-10%
10	時程獎勵	3.5%-10%
11	規模獎勵	5%-35%
12	▲協議合建	5%
13	處理舊違章建築戶	20%
累計最高總額度		170%

依都更容積獎勵辦法9條：

地方獎勵

台中市：因地制宜地方彈性處理

●以「台中市」而言

●台中市都市更新建築容積獎勵辦法:(109/11/3發佈)

容積獎勵項目	1. 沿街退縮人行步道。	容積獎勵額度	基準容積5%為上限
	2. 留設廣場、街角廣場等開放空間。		基準容積5%為上限
	3. 縮減建蔽率。		基準容積3%為上限
	4. 建築量體與環境配合。		基準容積5%為上限
	5. 規劃夜間照明設施、公共藝術或街道家具。		基準容積2%為上限
	6. 提供綠美化。		基準容積8%為上限

▲開放空間指建築基地內依規定留設達一定規模且連通道路開放供公眾通行或休憩的空間，通常是連通道路；可以是沿街步道式，廣場式…等(建築技術規則285條:上限為基準容積30%，但台中市目前只能5%)

● 都更條例8條劃定或變更策略性更新地區，應依都更條例12條規定方式辦理(公辦都更)；更新單元面積達一萬平方公尺以上者，依上列所定獎勵額度二倍核予容積獎勵。

◆中央與地方都更容獎項目能否一起申請？

■ 可以申請，但兩者的合併使用與天花板限制有著嚴格的「公法總量管制」！

根據《都市更新條例》第65條及各縣市自治條例規定，自2019年都更條例大翻修後，容積獎勵已改為「中央統一訂定主要項目（約13項，如綠建築、耐震等）」，而地方政府（各縣市）則保留部分權限，得以自治法規另訂契合地方發展特性的獎勵項目（例如台北市的直向綠化、大眾運輸導向TOD獎勵、或桃園市的老舊無電梯建物獎勵）。

■一、中央與地方項目不同時，如何合併申請？

當發現中央與地方的獎勵項目不同時，操作原則如下：

- 1.項目不重複者，可合併累加：

如果地方政府有特定「中央沒有規定」的在地化獎勵項目，實施者可以同時勾選中央與地方項目進行累加。但如果項目重複者（例如中央有綠建築獎勵、地方也有綠建築獎勵），必須擇一從優申請，不得重複剝皮。

- 2.遵守「基本都更50%(1.5倍)天花板」：

在一般情況下，不論是全部申請中央項目，還是中央項目加上地方項目，兩者合計的容積獎勵總額，依然被死死卡在基準容積的50%(1.5倍法容)上限內。

- 3.地方項目的個別隱形天花板：（修法後為第9項）

● 依據《都更條例》第65條第6項與內政部審議規範，地方政府以自治條例給予的獎勵總額，一般地區不得超過基準容積的20%；如果是經政府劃定的「策略性更新地區」，地方獎勵上限則可放寬到40%。

● 也就是說：不能全部都拿地方項目。在50%的總總上限內，地方項目最多只能占其中的20%（策略性地區40%）。

●修法前。
●修法後變為第9條。

◆不計(免計)容積之空間：

這項規定在都市更新中是極強大的「隱形外掛」，它包含兩層免費福利：

■ 1. 免費的硬體空間(免計容積)：

假設您在1、2樓蓋了200坪的社區公托或社宅捐給政府，這200坪完全不佔用該基地的基準容積大餅。也就是說，原基地能蓋的住宅坪數一坪都沒少，這200坪是「額外平白生出來」送給政府的。

■ 2. 多賺30%容積獎勵(可賣錢的坪數)：

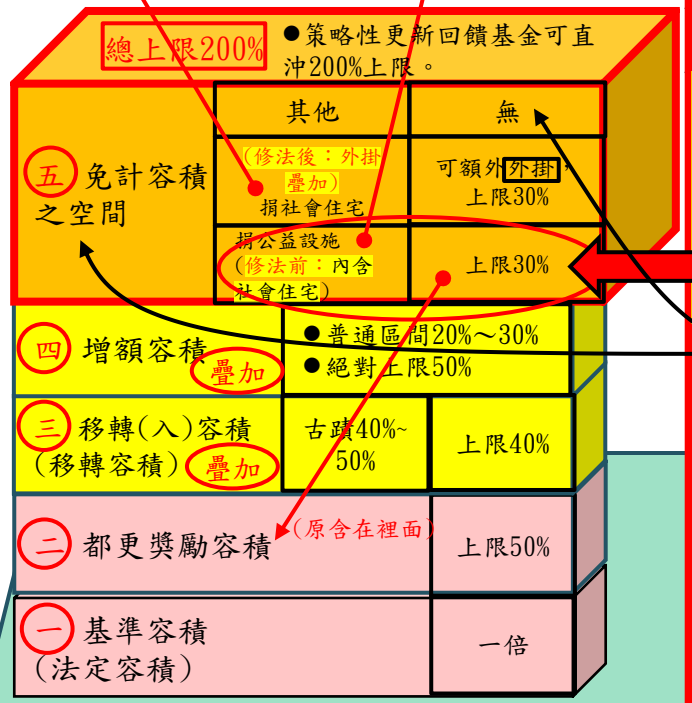
除了這200坪不計容積之外，建商還可以額外獲得最高30%的基準容積獎勵。這多出來的30%容積，建商可以蓋在高樓層，當作一般住宅大樓賣掉。

免計容積之空間

在「建築技術規則」中明定的免計入容積項目主要包括陽台、梯間、機電設備、逃生設施、法定停車空間等等。這種同樣會讓建築物體積增加，但又不受法定上限規定的容積，它的原始目的，是要鼓勵開發商提供現代住家環境必要的設施。

●修法後，捐社會住宅可完全外掛疊加在50%之上 詳下下頁

●修法前，捐公益設施及社會住宅均合併算在都更容獎50%上限內，且單項最高只能30%，詳下頁



● 依都市更新條例重建

捐贈公益設施

■不計(免計)容積之空間：

■免計入外，尚有容積獎勵(30%上限)：

●公益設施(都更建築容積獎勵辦法7條1項)

▲都市更新事業計畫範圍內依直轄市、縣(市)主管機關公告，提供指定之社會福利設施或其他公益設施(亦即除都市計劃劃定之公共設施用地之外，由實施者提供更新單元內，供公眾使用之公共空間)，其建築物及土地產權無償登記為公有者，除不計入容積外，還提供額外的容積獎勵，其獎勵額度以基準容積30%為上限：

(以台北市而言：發佈有：(台北市都市計劃、都市設計及都市更新捐建公益設施項目一覽表)及(台北市都市更新建議優先提供供社會福利設施或其他公益設施一覽表)……。

●容積獎勵公式算法(扣除不計入的面積部分=樓地板面積)×獎勵係數。

如果這些指定社會福利或公益設施，開發者將產權無償登記為"公有者"的話，上述的設施都可不計算在建築容積內，還能依中央「都更容積獎勵辦法」第7條公式計算給予

單項：獎勵最高上限30%。

■其他：雖免計入，但無容積獎勵：

類別	免計項目	個別容積上限	合計容積上限
附屬建物	透空遮陽版	免計	無
	露台	免計	無
	陽台	≦樓地板面積10%	≦樓地板面積15%
公共設施	梯廳	≦樓地板面積10%	
	機電設備空間	免計	≦樓地板面積15%
	安全梯及梯間	免計	
	緊急升降梯之機道和排煙室	免計	
	管委員使用面積	免計	
	騎樓	免計	無
	防空避難設備	免計	無
	裝卸與停車空間	免計	無

●針對容積率的部分，有許多細項規定，礙於建築技術規則無法精簡闡述

◆修法前捐公益設施及社會住宅一般均合併算在都更容獎50%上限內，且此項最高只能30%：

■在都市更新案中，「社會住宅」(如青年婚育宅)與「公益設施」(如公托、長照、活動中心)雖然最後都是無償登記為公有產權，但在法規定義、主管機關及實務使用上有本質上的不同。

●而提到的「30%天花板限制」，則是來自於子法對都市環境品質與居住密度的安全防線。

■一、捐贈「社會住宅」與「公益設施」有何不同？

兩者最大的差別在於「使用對象的排他性」與「主政的官方局處」：

●1.社會住宅(居住權益)：

◆定義與用途：提供給特定符合資格的市民(如基層勞工、青年、弱勢、或新婚育兒家庭)「居住」的住宅。

◆特性：具有空間排他性。一旦某幾戶租給了特定家庭，其他市民就無法進去使用該空間。

◆主管機關：中央為內政部國土署，地方為住宅發展局或都發局。

●2.公益設施(公共服務)：

◆定義與用途：政府指定地方上缺乏的公共服務空間，例如公共托嬰中心、幼兒園、日照中心、長照機構、里民活動中心、公有圖書館等。

◆特性：具有公共開放性。不限定單一家庭居住，而是供周邊社區全體居民共同進出、享受社會福利與政府服務。

◆主管機關：依設施性質而定，如社會局(公托/長照)、教育局(幼兒園)、民政局(活動中心)。

●也有例外

■社會住宅被歸類為「公益設施」的一種。

實施者捐贈社宅可以向地方政府申請容積獎勵，這部分受限於中央都更容獎不得超過基準容積30%的上限，且與綠建築、耐震等項目共同競爭總計1.5倍(150%)的都更容積上限。

■什麼情況下可外掛在都更容獎50%之外？

根據各直轄市(如台北市、新北市)的自治條例，捐贈社會住宅的獎勵要「外掛」於都更容獎50%上限之外，通常需符合以下條件：

●1.法定公益設施之特殊規定：

若該社會住宅被認定為「政府需求之特定公益設施」：在部分縣市(如台北市)針對「捐贈並開闢」公益設施或社會住宅，其獎勵額度(如15%或實際捐贈部分)可與一般的都更獎勵項目分開計算，不佔用那50%的額度。

●2.配合TOD(大眾運輸導向)：

◆專案情形：在捷運站周邊特定範圍內，若申請TOD增額獎勵並配合捐贈社會住宅。

◆做法：部分TOD計畫會將「捐贈社宅換取的容積」獨立於一般都更獎勵之外，讓總容積獎勵合計可以達到基準容積的60%~70%(50%一般都更獎勵+10~20%捐贈獎勵)。

●3.策略性更新地區：

◆情形：政府劃定之「策略性更新地區」(基地通常需大於10,000平方公尺，或具備重大公益性)。

◆規定：這類案件的都更容獎上限本身就可以調高至100%(基準容積的2倍)，此時捐贈社宅的獎勵自然能完整容納在計畫中。

●4.政府「認購」或「代金」轉化：若該社宅是透過「容積移轉代金」或「增額容積」的方式折算捐贈，這兩項本身就不在都更50%的計算範圍內(它們屬於「容移」範疇，不屬於「都更獎勵」範疇)。

●總結：

◆50%以外：只要基地具備公益性或位於TOD範圍，捐社宅獎勵很有機會「外掛」都更容獎50%不佔名額。

◆200%之內：不論怎麼外掛，總容積(基準+獎勵)務必控制在2倍以內，否則送審建築預評時會直接被駁回。

◆ 修法後 捐社會住宅可完全外掛疊加在50%以上！
除不計容積外，(此單獨項目仍受30%限制)

●仍防止「都市環境過載」(環境防線)

■ 無償捐贈社會住宅(婚育宅)：
機制：實施者無償捐贈社會住宅。
額度：依據財務對沖公式計算，單項上限最高可額外加碼30%(外掛疊加)。

■二、法規條文規定在何處？
這套完整的遊戲規則是由「中央母法給予外掛法源」、再由「內政部子法明定計算公式與天花板」：
● 突破50%天花板、無償捐贈社會住宅的法源規定在何處？
◆規定於：《都市更新條例》第65條第5項(立法院三讀、行政院函送之最新修正案)。
◆內容：條文明定，都更案若配合中央或地方政策，無償提供社會住宅，其獎勵額度「不受前述第2項(即1.5倍／50%)之限制」，且兩者疊加後之總建築容積，不得超過各該建築基地2倍之基準容積(即最高100%)。

■「單一項目最高只有30%」規定在何處？
◆規定於：《都市更新建築容積獎勵辦法》第七條第一項前段。

◆法律原文：
「都市更新事業計畫範圍內依直轄市、縣(市)主管機關公告，提供指定之社會福利設施或其他公益設施(最新修正案包含社會住宅)，建築物及其土地產權無償登記為公有者，除不計入容積外，依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以基準容積百分之三十為上限。」

◆實務補充：各地方政府(如高雄市、台北市都市更新建築容積獎勵辦法)亦在地方子法中明文複寫此規定，確保無論建商如何大手筆捐贈社宅，該單一項目的中央獎勵上限就是死守基準容積的30%。

■三、計算公式規定在何處。
◆規定於：內政部最新預告修正之《都市更新建築容積獎勵辦法》第七條（舊法原為指定公益設施公式，修正案將社會住宅獨立列出增訂第七條之一並增計算公式）

●內政部法定對沖公式：社會住宅其獎勵容獎的最法定計算公式如下：
提供社會住宅之獎勵容積：（社會住宅之建築總樓地板面積－免計入樓地板面積）×獎勵係數。

■四、為什麼政府願意釋出「外掛到 100%」的暴利紅利？
這屬於「空間公益回饋」的雙贏操作。因為過去都更案的 50% 上限太容易拿滿（只要靠綠建築、智慧建築、耐震設計加上一定規模就直接頂天），導致建商完全沒有動力在都更案裡規劃社會住宅。
現在政府改採「外掛天花板」的策略：

●對建商與地主：既然能衝破 50% 上限蓋更多層、分更多坪數（大餅做大），建商與地主會非常樂意在低樓層無償規劃社宅或公托回饋給政府。
●對國家與青年：政府不需要花大錢去市區徵收土地，就能平白在市中心精華區（都更案內）直接取得現成、高品質的社會住宅與公托據點，並直接撥作「婚育宅」優先租給新婚與育兒家庭，達成催生、托育與防災都更的三重政策目的。

●原條例第67條：	●修法後：	立法說明：
略	◆增訂第67條部分文字： 1.更新單元內之土地及建築物，依下列規定減免稅捐： 一、更新期間土地無法使用者，免徵地價稅；其仍可繼續使用者，減半徵收。但未依計畫進度完成更新且可歸責於土地所有權人之情形者，依法課徵之。 二、更新後地價稅及房屋稅減半徵收二年。 三、重建區段範圍內更新前合法建築物所有權人取得更新後建築物，於前款房屋稅減半徵收二年期間內未移轉，且經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得延長其房屋稅減半徵收期間至喪失所有權止，但以十年為限。本條例中華民國一百零八年一月三十日修正施行前，前款房屋稅減半徵收二年期間已屆滿者，不適用之。 四、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。 五、不願參加權利變換而領取現金補償者，減徵土地增值稅百分之四十。 六、實施權利變換應分配之土地未達最小分配面積單元，而改領現金者，免徵土地增值稅。 七、實施權利變換，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。 八、原所有權人與實施者間因協議合建辦理產權移轉時，經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得減徵土地增值稅及契稅百分之四十。 2.前項第三款及第八款實施年限，自本條例中華民國○年○月○日修正之條文施行之日起算五年，其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。 3.都市更新事業計畫於前項實施期限屆滿之日前已報核或已核定尚未完成更新，於都市更新事業計畫核定之日起二年內或於權利變換計畫核定之日起一年內申請建造執照，且依建築期限完工者，其更新單元內之土地及建築物，準用第一項第三款及第八款規定。	◆基於都市更新具有長期且持續推動之必要性，為維持租稅優惠措施 之延續性，修正相關租稅優惠之實施年限。 （修正條文第六十七條）

●原條款：	●修法後：	立法說明：
無 ●自辦都更時：	◆增訂第72條之一： 1.土地及合法建築物所有權人依第二十七條第一項規定自行實施或依第二十八條第一項規定委託實施都市更新事業辦理重建，並符合下列情形者，各級主管機關得提供重建必要融資貸款信用保證： 一、所有權人為自然人。 二、都市更新事業計畫或權利變換計畫經直轄市、縣(市)主管機關核定發布實施。 三、經直轄市、縣(市)主管機關評估資金取得有困難。 四、更新前後建築物供住宅使用達一定比率。 2.前項第四款之一定比率，由中央主管機關定之。	◆增訂所有權人自行實施或委託全案管理機構實施都市更新事業辦理重建時，各級主管機關得提供重建必要融資貸款信用保證之條件。（修正條文第七十二條之一）
●原條例第76條之1：	●修法後：	立法說明：
略	◆增訂第76條部分文字： 前條之檢查發現有下列情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關應限期令其改善或勒令其停止營運並限期清理；必要時，並得派員監管、代管或為其他必要之處理： 一、違反或擅自變更章程、事業計畫或權利變換計畫。 二、業務廢弛。 三、事業及財務有嚴重缺失。 實施者不遵從前項命令時，直轄市、縣（市）主管機關得廢止其實施者之資格或都市更新事業之核准，並得輔導或強制接管；其輔導或接管辦法由中央主管機關定之。	◆為強化主管機關對實施者之監督管理機制，定明實施者不遵從直轄市、縣(市)主管機關相關命令時，得廢止其實施者之資格或都市更新事業之核准，並得進行輔導，及授權中央主管機關就輔導事項訂定辦法規範。（修正條文第七十六條）

●委建

●詳細分析詳 下下頁起～

●委辦(代理實施)。
修法後：委託全案管理機構辦理。

■自主都更「信用保證機制」補上融資缺口：

1. 自主都更

2. 信用保證

3. 銀行融資

降低融資門檻，提高推動可行性

●重點：補強地主與住戶的資金能力。

■3. 建立「自主都更信用保證機制」。

- 修法內容：過去自建/自主都更最大的痛點是「地主借不到足夠的工程款」。未來修法由政府提撥融資擔保額度(每戶最高可達600萬元信用保證)，全力協助自主都更案向銀行融資。
- 影響：大幅降低老百姓自辦都更的資金門檻，解決過去因部分住戶資信不足而導致銀行拒絕核貸、資金斷鏈的困境，預期將引爆一波「不靠建商、自己蓋房」的自主都更潮。

◆更新會以全案管理機購為實施者，並向銀行辦理貸款時，借款人為何人？連帶保證人為何人？

■ 當都市更新會(更新會)委託「全案管理機構(PMC)」擔任實施者時，向銀行申請建築融資(土建融)及向內政部都更信保基金申請貸款保證時，銀行與信保基金在法律、授信實務(依據中華民國中央銀行政策與銀行授信內規)上的借款人與連帶保證人劃分極其明確。

■ 由於全案管理機構(PMC)採取「純代工、不分房地」的顧問服務模式，它不會為建案承擔無限的財務債務與所有權責任。核心的權責配比規範如下：

■一、「借款人」是誰？

主借款人(債務人)為：【都市更新會】(法人名義借款)

- 法理依據：更新會是由全體地主依法籌組並取得法定法人資格的都市更新實施主體。雖然PMC是全案的專業執行者，但建案完工後的增值利潤與所有新房屋產權，百分之百是回到更新會與地主身上，因此必須由更新會法人作為向銀行借款的法律主體。
- 資金控管：這筆融資借下來後，會直接進入由銀行與建經公司控管的「都更信託專戶」，採實報實銷，PMC與地主個人均無法私自挪用。

■二、「連帶保證人」是誰？

因為更新會是個「空殼法人(名下除了地主信託進來的土地，沒有其他常態性營業資產)」，銀行為了防範工程爛尾或地主分房糾紛導致不良債權，會徵提以下兩類對象作為連帶保證人：

- 1.法定代表連保人：【更新會理事長】(通案剛性要求)
  - ◆實務作法：更新會理事長作為該法人的法定代表人，銀行基於「責任綁定」原則，在授信時通常會強制徵提「理事長個人」擔任全案專案融資的連帶保證人。
- 2.實質權利連保人：【參與借款之個別地主(非全體互保)】
  - ◆打破誤區(非全體互保)：自主更新案中，地主最怕「別人還不出錢，結果我的新房子被拍賣」，因此目前銀行實務上「原則上不要求地主們互相做彼此的連帶保證人」。
  - ◆地主的實質保證方式(土地設定)：每位地主僅需在「不動產開發信託」的架構下，提供自己名下的老舊土地設定「第一順位抵押權」給融資銀行作為擔保。地主個人的保證責任，以其提供信託及設定抵押之土地財產價值為限(即限額擔保)，不需去背負全社區數億元的無限制連帶責任。

■三、「全案管理機構(PMC)」在貸款中扮演什麼角色？

在「更新會為實施者」的標準架構下，全案管理機構(PMC)「不需要」擔任借款人，也「不需要」擔任連帶保證人。

PMC的財務法定角色通常是：

- 財務計畫與融資協調人：負責編擬權變計畫中的財務預算，帶領更新會向銀行做授信簡報，並協助向政府信保基金申請開立「信用保證書」。
- 副署、查驗工程款人：未來工程開工，營造廠向信託專戶請款時，PMC必須和建經公司共同在請款單上簽證、查驗工程進度，銀行才會從信託專戶撥款。

- 正因為PMC不需擔任借款人與連保人，地主在與PMC簽訂《全案管理委任契約》時，必須緊盯「營造廠履約保證」與「建經公司續建機制」的條款設計。

◆ 政府如何提供更新會「重建必要」的融資貸款信用保證？

■ 內政部已通過《中央都市更新基金收支保管及運用辦法》修正案，提撥10億元專款與信保基金簽約，提供高達100億元的「自主都更重建貸款信用保證」總額度。

■ 然而，地主們對於政策宣傳的「每戶600萬」往往有所誤解。以下釐清這筆錢的本質、額度上限，以及如何以更新會名義操作：

● 目前「危老案」每戶上限為300萬。
● 目前「都更案」每戶上限為600萬。

■ 1.釐清誤區：這不是地主個人的普通「信用貸款」

這筆錢的法定名稱叫做「自主都更重建貸款信用保證」，它不是地主個人可以隨便借去買車、消費的無擔保個人信貸。

● 它的本質是「補足建築融資缺口」：

以前自主都更，銀行常因為地主不是大建商而不敢足額放款。例如整案蓋好需要2,000萬元，但銀行審查地主資力後只願意貸1,500萬元，中間產生的500萬元缺口，以往地主必須自己拿現金出來補齊。

● 政府幫忙背書：現在有了這項新制，這中間的500萬元差額，可以由政府的都更基金提供信用保證，讓銀行「敢」把這500萬也貸給你們，地主就不需要自籌巨額現金。

■ 2.若用(更新會)信貸可以嗎？能貸多少？

完全可以，而且必須以「更新會(專案)」的名義集體向銀行申請。

既然這筆資金是為了蓋房子，金流就必須完全鎖在更新會的「都更信託專戶」中。關於額度與計算方式：

● 每戶擔保上限：最高600萬元。
● 更新會「總共能貸多少」？
◆額度是採取「總量管制、按戶數累加」的方式計算。

更新會最高信保額度總額＝600萬元 乘 都更案的總戶數（地主總人數）

● 實務舉例：

如果由地主自組的更新會共有20位地主(20戶)參與自主更新。

那麼該都更案透過新制，最高可以向政府申請到：

600萬 乘 20戶＝1.2億元

這1.2億元的信用保證額度，會直接灌入更新會與銀行洽談的「土建融資大帳」中，作為整個營造工程的強力財務後盾。

■ 想要動用到這筆每戶600萬的政府擔保，更新會必須走完以下標準的公法程序：

● 1.成立合法的都市更新會：取得地方政府核准的法人證書與扣繳編號。

● 2.通過事業及權利變換計畫：向政府掛號並經審議會通過，確認未來的共同負擔總預算。

● 3.完成產權信託：全體地主必須將土地產權辦理信託登記給承貸銀行，更新會再檢具計畫書與結算缺口，由PMC(全案管理機構)或建築經理公司向信保基金申請開立「信用保證書」，銀行收到保證書後，便會將這筆專款正式撥入更新會的信託專戶內開工。

● 同場加碼：除了信保，還有最高1,100萬的「第一桶金」補助。

● 詳下頁

◆ 中央及地方政府對更新會的都更案及危老重建案有無經費補助？

■ 政府的預算補貼邏輯是「扶持弱勢自主、給予第一桶金」，藉此協助缺乏初期資金與營建專業的地主跨出第一步。然而在法規界定上，經費補助是「都市更新會(都更)」的專屬福利；而「危老重建」因為不具備多數決法人組織，因此只有在前期耐震評估與特定計畫書上有微額補貼，並無給予危老地主千萬元規模的行政與規劃補助。

■ 一、都市更新案(地主組更新會重建大樓)：

這是政府補助的重頭戲。配合近年最新(2026年10月最新修正公告)的「自主都更第一桶金」新制，地主自組更新會辦理都更重建，最高可向政府申請到1,100萬元的純經費補助(不需償還)，用來付清前期的建築師、估價師與規劃公司費用。

●1.補助項目與金額級距：

◆階段一：都更會籌組與設立階段(最高40萬元)：補貼召開說明會、場地、造具地主名冊與代書行政規費。

◆階段二：委託專業團隊前期規劃(最高60萬元)：新修正項目。補貼在未成立更新會前，委託專業全案管理機構(PMC)或顧問進場陪伴、協助意願整合的勞務費。

◆階段三：擬訂事業計畫與權利變換計畫(最高1,000萬元)：補貼建築師設計圖說費、3家估價師之權利價值評估費、各類技師環境水保簽證費。金額依地主戶數與基地面積級距實報實銷。

●2.中央與台中市的「法律依據」：

◆【中央法源】：

1.《都市更新條例》第31條(明定中央都市更新基金得補助民間團體擬訂計畫)。

2.內政部最新修正發布之《中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知》(2026年10月版大幅調升額度至1,100萬之核心依據)。

◆【台中市法源】：

1.《臺中市協助民間推動都市更新事業經費補助辦法》第4條、第5條。

2.《臺中市都市更新及都市發展建設基金收支保管運用辦法》第5條第5款。

●第一桶金

■ 二、危老重建案(地主自辦危老重建)：

「危老重建案」在法律上並沒有所謂的「危老更新會」法人組織。危老案要求100%地主同意，大家是以共同起造人名義送件，因此地主自辦危老案無法申請上述針對都更會的1,100萬元大額規劃補助。不過，政府針對危老地主仍有以下微額與前期鑑定補貼：

●1.補助項目與金額：

◆項目一：結構安全耐震評估費(前期)：

・初步評估：每棟依建築面積補助約1.2萬至1.5萬元。

・詳細評估：政府補助評估總費用的30%，每案最高補助上限為40萬元。

◆項目二：擬具危老重建計畫書費用(中期)：

・重建計畫書經台中市政府核准後，每案可申請一次性補助5.5萬元。

●2.中央與台中市的「法律依據」：

◆【中央法源】：

1.《都市危險及老舊建築物加速重建條例》第3條(耐震評估補助基礎)。

2.內政部國土管理署訂定之《內政部補助都市危險及老舊建築物重建計畫作業要點》第3條及第4條(核給5.5萬元之法源)。

◆【台中市法源】：

1.台中市政府都市發展局每年配合內政部國土署公告之《住宅結構安全性能評估實施辦法》地方執行專案。

2.由台中市都發局危老重建專區受理、並動支地方危老推動預算核發之行政處分。

●總結：

社區的地主打算「自己當老闆」來辦都更危老，不給建商賺走利潤，最聰明的作法是「揚棄危老、改走自主都更(組更新會)」：

◆1.前期零成本：透過最新修正的1,100萬中央都更基金補助，地主在前期不需要自己籌錢付給建築師與估價師，全部由政府「第一桶金」幫您們買單。

◆2.後端融資有靠山：更新會正式成立並通過計畫後，後續向銀行借數億元的營造施工費時，可以同步申請新制「最高每戶600萬元、全案無上限之中央都更信用保證」，徹底解決地主過去自主都更借不到錢的死穴。

◆ 中央及地方政府對一般實施者的都更案及危老重建案有無經費補助？

■ 一般實施者(即民間建商、開發商、都市更新事業機構、營利法人起造人)在中央與台中市的公法架構下，對於「重建類(蓋新大樓)」的行政與計畫擬訂費用，原則上完全沒有任何經費補助；但在「老屋整建維護(拉皮、加裝電梯)」與前期的「耐震安全評估」中，建商依然可以依法申請經費補助。

政府在都更與危老預算配置上，遵循「扶持地主自主、商業開發自理」的原則。建商主導的商業重建案因具有房屋處分權與商業獲利空間，前期的千萬元規劃設計費用必須由建商自行納入開發成本內，不能向政府申請專屬給「地主更新會」的1,110萬元「第一桶金」經費補貼。

● 一般實施者(建商)在推動案件時，雖然在前期拿不到政府的「現金補助」，但政府改在後端給予了極大化、可直接變現的公法容積與租稅優惠，這才是建商最大的獲利來源。

■ 一、都市更新案(重建vs.整建維護)：

● 1.採「重建」方式實施(建商擔任實施者蓋新大樓)：

◆ 經費補助情況：無。

◆ 法律依據與排除條款：

- 中央依據：內政部國土管理署訂定之《中央都市更新基金補助辦理自行實施更新辦法》第3條及第5條，白紙黑字明定補助對象僅限於「依本條例立案之都市更新會」或「地主自行組織之推動小組」，一般建商法人實施者直接被排除。
- 台中市依據：現行《臺中市協助民間推動都市更新事業經費補助辦法》第4條與第5條，雖然帳面上寫實施者可申請，但實務審查上，所有針對「重建案」概要、事業或權變計畫的經費補助，皆設有排富與限更新團體(更新會)的剛性限制。

● 2.採「整建維護」方式實施(老屋拉皮、增設電梯、結構補強)：

◆ 經費補助情況：有！(建商或管委會擔任實施者，屋齡20年以上合法建築物均可申請，每案最高補助1,000萬元)。

◆ 法律依據：

- 中央依據：《都市更新條例》第31條(明定中央都更基金得補助整建維護)。
- 台中市依據：《臺中市都市更新整建維護補助實施辦法》第4條、第5條，以及《臺中市都市更新及都市發展建設基金收支保管運用辦法》第5條第5款。

■ 二、危老重建案(重建計畫vs.耐震評估)：

當建商受地主委託，擔任危老重建案之「新建建築物起造人」時：

● 1.重建計畫書擬具費用：

◆ 經費補助情況：原則上無(建商法人直接排除)。

雖然政策宣傳有每案最高5.5萬元的重建計畫書補助，但法規對建商起造人設有剛性紅線。

◆ 法律依據與排除條款：

- 中央依據：《內政部補助都市危險及老舊建築物重建計畫作業要點》第5條(不予補助條款)：
  1. 基地範圍內屬於「單一非自然人土地所有權人(意即土地在建商法人名下)」。
  2. 重建後「住宅樓地板面積未達2/3(如建商將低樓層蓋成大面積純商辦或純飯店)」。

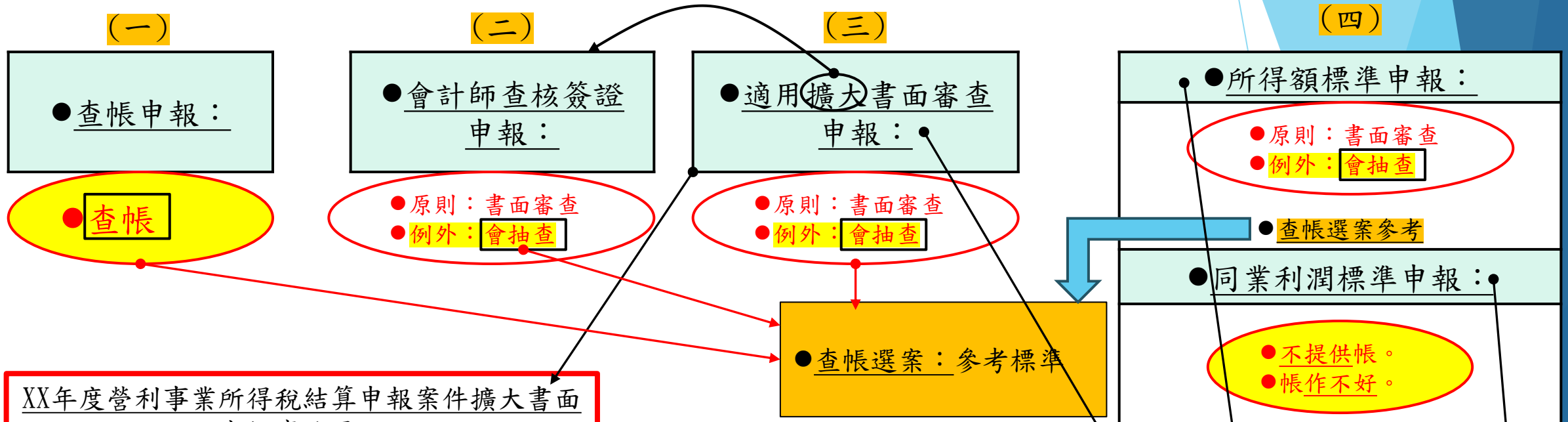
● 2.結構安全耐震評估費(前期鑑定)：

◆ 經費補助情況：有！(初評補助每棟約1.2萬至1.5萬元；詳評最高補助40萬元)。

◆ 法律依據：

- 中央依據：《都市危險及老舊建築物加速重建條例》第3條。
- 台中市依據：台中市政府都市發展局每年配合內政部國土署公告之《住宅結構安全性能評估實施辦法》與年度專案擴大補助計畫。

●貳 稅捐稽徵單位對營建業資金查核並補徵巨額稅款之特例分析：



XX年度營利事業所得稅結算申報案件擴大書面審核實施要點

一、為簡化稽徵作業，推行民服務，特訂定本要點。

二、凡全年營業收入淨額及非營業收入合計在新臺幣三千萬元以下之營利事業，其年度結算申報，書表作全，自行依法調整之純益率在下列標準以上並於申報期限截止前繳清應納稅款應就其申報案件予以書面審核：

XX年度營利事業各業所得額暨同業利潤標準

標準代號	業別：	擴大書審純益率	所得額標準	同業利潤標準		
				毛利率	費用率	淨利率
L.不動產業						
	不動產開發業					
6700--11	土地開發	(8)	23	68	39	29
6700--12	不動產投資開發（建設公司）	(7)	8	38	28	10
	不動產經營業					
6811--11	不動產買賣	—	12	27	10	17

查核類型1.　●營建公司是否可以「同業利潤標準」申報營所稅？？？？

●房地合一稅申報作業要點26條：	● 稽徵機關進行調查或復查時，營利事業未提示本法第二十四條之五第一項規定房屋、土地、房屋使用權、預售房地、符合一定條件股份或出資額交易所得之帳簿、文據者，稽徵機關應依查得資料核定。 ●成本無查得資料，其屬房屋、土地者，按原始取得時房屋評定現值及公告土地現值按政府發布之消費者物價指數調整後價值，核定其成本；其屬股份或出資額者，按取得時該被投資國內外營利事業之每股淨值或出資額，核定其成本。 ●非適用稅捐稽徵法第44條：應自他人取得憑證而未取得，或應保存憑證而未保存憑證者，除5%以下罰鍰，最高不超過100萬可解決

查核類型2.

●申報：帳載利潤＝自行調整申報利潤
設 8% ＝ 8%（營造廠）

●申報：帳載利潤≠自行調整申報利潤
設 3% ≠ 8%（營造廠）

●實際利潤
設 25%

差22%

差17%

●個案調查：查核資金時

①視為其他所得。

②視為盈餘分配。

③設算利息？

●股東：未作帳（股東往來）

●股東：有作帳（股東往來）

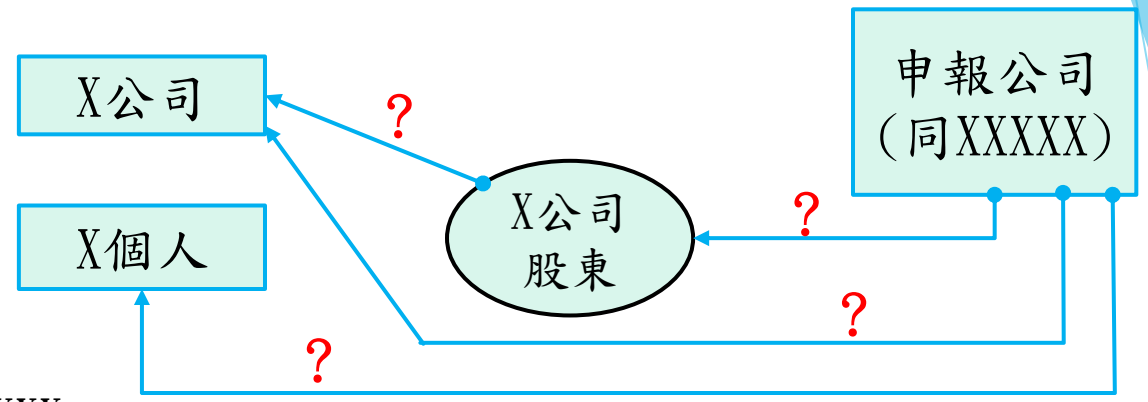
●非股東

●所得稅法第24條之3

●公司組織之股東、董事、監察人代收公司款項不於相當期間照繳，或挪用公司款項，應按該等期間所屬年度一月一日臺灣銀行之基準利率計算公司利息收入課稅。但公司如係遭侵占、背信或詐欺，已依法提起訴訟或經檢察官提起公訴者，不予計算。

●公司之資金貸與股東或任何他人未收取利息，或約定之利息偏低者，除屬預支職工薪資者外，應按資金貸與期間所屬年度一月一日臺灣銀行之基準利率計算公司利息收入課稅。

查核類型3.



●個案調查：
查核資金時

①洗XXXX。

②XXXXX(其XXX)。

③回上頁……。

查核類型4.



●舊制XX

●解釋函令

該局特別提醒，納稅義務人隱名與他人合夥購買土地，未將土地產權過戶在自己名下，而登記在他人名下，於土地出售時所獲取之利益分配，其性質核屬債權之實現，該利益應併入個人綜合所得總額辦理結算申報繳納綜合所得稅，若有漏報情事，經查獲後除補徵稅額外並依規定裁處罰鍰。

●新制XX

●房地合一稅申報作業要點24之5條

●已申報房地合一稅繳稅

獨資、合夥組織營利事業交易房屋、土地，應由獨資資本主或合夥組織合夥人就該房屋、土地交易所得額，依第十四條之四至第十四條之七規定課徵所得稅，不計入獨資、合夥組織營利事業之所得額，不適用前五項規定。(●合夥契約證明)

查核類型5.

二親等 ? 二親等

●個案調查：查核資金時

1. 按時還？
2. 未按時還？
   - ①借款借據(利息)？
   - ②公證？
   - ③利息資流？
   - ④所得稅申報(利息)？

金錢借貸契約書

立借貸契約書人：　　（以下簡稱甲方）
立借貸契約書人：　　（以下簡稱乙方）
茲因借款事宜，經雙方同意訂立本約，其條件如下：
一、甲方於民國　年　月　日貸與乙方新台幣　　萬元整。
二、借貸期間自民國　年　月　日起至　年　月　日止為期七年，期滿乙方全部清償，不得藉故延欠。
三、利息以年息0.5%計算，分別於每年　月　日繳付利息，不得拖延短欠。
四、乙方如有怠支利息時，甲方得隨時終止本約，乙方不得異議。
五、本約終止時，乙方應即將全部借款及積欠利息一併償還甲方，不得拖延短欠。
六、債務之履行清償地點為甲方之住所所在地。
七、本金錢借貸契約書一式二份，甲乙雙方各執一份。

甲方（貸與人）：
身份證字號：
出生年月日：　年　月　日
住址：

乙方（借貸人）：
身份證字號：
出生年月日：　年　月　日
住址：

中　華　民　國　　年　　月　　日