

土地二、貳、四

地價調查估計規則

中華民國三十五年十月二十八日地政署訂定發布全文二十一條

中華民國四十三年十一月二十五日內政部修正發布全文二十二條

中華民國六十六年六月六日內政部台內地字第七三四二一號令修正發布全

文二十五條

第一條

本規則依土地法施行法第四十條及平均地權條例有關之規定訂定之。

第二條

地價調查估計，以直轄市或縣（市）地政機關爲主辦機關。

第三條

直轄市或縣（市）地政機關應經常調查地價及搜集有關影響地價之資料。

第四條

地價調查人員於執行職務時，應攜帶調查證。

前項調查證由直轄市或縣（市）政府頒發之。

第五條

地價調查估計之辦理程序如左：

一、劃分地價調查區及繪製有關圖籍。

二、搜集市價及收益價格實例與影響地價之有關資料。

三、估定各區之地價等位。

四、劃分地價區段。

五、抽查宗地地價。

六、計算區段地價。

七、劃分地價等級。

八、計算宗地地價。

企業經營法規

2

第六條

地價調查區，應按行政區或土地利用情形劃定之，並以明顯之地形、地物爲界線。

主管機關應按前項調查區指定專人搜集最近一年之左列有關資料，並按各區優劣順序估定其地價等位，作爲各地價區段估計地價之參考。但非都市土地之調查區，得斟酌實際情形免予辦理。

一、人數、戶數及其增減情形。

二、營業稅、營利事業所得稅。

三、電話架數、用電量。

四、自來水及瓦斯使用量。

五、公教人員、自由職業、農、工、商業人口及學生數。

六、土地使用分區管制或使用限制。

七、寬六公尺以上道路總長度。

八、主要作物及平均生產值。

第二項調查之項目，省、市地政機關得視實際情形酌予增減。

第七條

依本規則第五條第二款規定搜集地價實例時，應指派調查人員，依左列方法調查最近一年內買賣市價或收益情形，按宗填具地價調查表：

一、向當事人、地產經紀人、土地登記代理人、金融機關或監證人等，調查有關土地買賣、交換、典押、租賃及收益等資料。

二、向行政及司法機關調查有關標售、讓售、拍賣及公證等各種地價資料。

三、調查人員搜集前項實例資料時，應注意地價形成之時間及各種影響地價之因素，並註明於調查表內。

第八條

前條地價調查表，應記載左列各款事項，其格式由省（市）地政機關參酌地方情形定之：

一、土地坐落區段、地號、地目、面積及土地所有權人姓名、住址。

二、與本宗土地地價相近之土地號數。

三、最近一年內土地市價價額及其形成之年月。

四、最近一年內土地年純收益額或租金及其起迄年月。

五、最近一年內通行投資利率。

六、本宗土地買賣之特殊交易條件。

七、其他足以影響本宗土地地價之因素。

八、調查資料之來源。

九、調查人員對本宗土地地價之意見。

十、調查年、月、日。

十一、調查人員簽名蓋章。

前項第四款所稱年純收益之計算標準，由省（市）地政機關訂定之，於輪作地區，並應照最近一輪作週期正副產物之年平均純收益為準。

第一項第七款包括交通、水利、土壤、地勢、方向、位置之優劣、土地使用、地上定着物及其附近公用設備之概況，以及土地逐年純收益增減額、土地改良情形、土地他項權利內容等，調查人員應擇要查填。

第一項第九款包括本宗土地及其附近土地之供需關係、調查資料之正確尺度，並得綜合各種影響土地地價之因素，比照其他土地之地價，以推定本宗土地之地價，作為估計地價時之參考。

第九條

第十條

地價調查完竣後，應即辦理估計地價，估計所得之地價，應切合該地當時各該土地之實值。
地價與土地改良物價應各別估計。

土地與土地改良物一併出售或併同計算收益者，應先估計土地改良物市價或收益後，以其餘額估計土地地價。

第十一條

土地收益價格，依左列方法估計之。

一、估計正常情況下每年由該宗土地所獲總收益。

二、估計正常情況下利用該宗土地每年所需支出之總費用。

三、依左列公式估計該宗土地之收益價格。

二、貳、四 地價調查估計規則

$$V = \frac{A - C}{R}$$

前列公式中

V 表示地價

R 表示通行投資年利率

A 表示土地每年總收益

C 表示土地每年總費用

第十二條

依本規則第五條第四款規定劃分地價區段時，依左列方法辦理：

一、由調查人員攜帶地籍藍圖及基本圖，以地價調查區為單位，實地勘查，就土地之一般狀況，位置、交通、土地使用型態、土地地目等則、分區編定使用及收益情形等作實地之觀察，並斟酌地價之差異，將情況相同或相似之土地劃為一區段。

二、前款區段界線應以道路、溝渠或其他易於辨別之自然界線為準。但繁榮街道路線價地區，應以裡地線為界線。

三、地價區段界線以紅實線繪於地籍藍圖上，藍圖背面由調查人員簽名蓋章，並註明查勘年月日。

前項第二款所稱之繁榮街道，係指都市計畫商業區或有顯著商業活動之地區，其範圍及由臨街地至裡地線之深度，由市、縣（市）地政機關依當地都市發展及地價高低情形訂定之，並層報省政府或內政部備查。

第十三條

依本規則第五條第五款規定抽查宗地地價時，應就同條第二款所搜集之市價實例或收益價格資料，每區段建築用地以抽查總筆數之五分之一至四十分之一為準，其他用地以抽查總筆數之二十分之一至百分之一為準。

前項抽查宗地，應擇具有代表性者，並應分佈均勻。

第十四條

調查所得市價或收益價格，應以各該地價形成之時間為基期，依當地一般躉售物價指數調整計算之。

第十五條

依前條方法計算市價或收益價格後，應參證各種影響地價之因素及其影響之程度，逐筆查核，必要時並得

參照近年來本區段地價變動趨勢及其他土地市價比較，推定其地價，互相參證校正之。

第十六條

市價及收益價格估計完竣後，應計算各該土地之單位面積地價。
前項面積單位，以平方公尺或公畝為準。

第十七條

各區段調查所得之單位面積地價經逐筆估算推定後，應分別求其算術平均數或中位數或衆數爲各該地價區段之單位區段地價。

求取算術平均數時，依左列公式計算之。

$$\bar{V} = \frac{V_1 + V_2 + \dots + V_n}{n}$$

上式中 n 表示同一地價區段內地價實例之宗數

$\bar{V}$ 表示該地價區段之平均地價

$V_1, V_2, \dots, V_n$ 表示各該宗地之單位面積地價

求取中位數時，應先將各宗地單位面積地價，按大小次序排列，取其中項卽爲所求之中位數。如地價項數爲偶數時，則以其中間二項之平均數爲中位數。

求取衆數時，應以各宗地單位面積地價中數值相同之項數最多者爲準。

第十八條

前條計算之結果，應逐區先與各調查區之地價等位校核參證。視其地價之高低，歸入依本規則第十九條規定之地價等級表，確定各該區段之地價等級。

第十九條

省（市）地政機關對於轄區內舉辦規定地價或重新規定地價之地區，應先行調查地價高低、分布狀態及各地地價差距情形，編製統一地價等級表，作爲各縣（市）劃分區段地價等級之依據，並報請中央地政機關備查，中央地政機關並得視實際需要編製全國統一地價等級表。

第二十條

各宗土地之宗地地價，應按該宗土地總面積及所處區段之單位區段地價計算之。但繁榮街道之區段，應依各宗土地之臨街深度或深度指數及路線價計算該宗土地總價。

第二十一條

繁榮街道地區之街角地或其他特殊地形之臨街地，計算宗地地價時，應參酌旁街地價情形加算之。
前項加算成數乃前條之深度或深度指數，由省（市）地政機關視實際情形訂定，層報內政部備查。

企業經營法規

6

第二十二條 依本規則第二十條及第二十一條規定計算每宗地價後，應按鄉、鎮、市、區、段、小段、地號順序列冊，連同地價區段圖報請該管直轄市或縣市政府核定。

第三十三條 省（市）地政機關應按土地編定使用類別，依各縣市（區）地價調查資料，每年編製地價指數表一次，作為衡量各地地價變動情形之參考。

前項地價指數表編製辦法，另訂之。

第二十四條 省（市）地政機關得參酌地方實際情形，依本規則之規定訂定實施辦法，報請省（市）政府核定後施行，並轉報中央地政機關備查。

第二十五條 本規則自發布日施行。