

■ 地價的種類 (林英彥 P106-P112、張耀仁)

* 地價的種類：市價(時值地價、時價、行情價)、收益地價(真實地價)、估定地價、區段地價、評議地價、標準地價或公告地價、路線價、申報地價、法定地價、公告土地現值、移轉地價、累進起點地價、原地價

●市價(時值地價、時價、行情價)

- ◇ 這種價格是在土地私有制下，容許土地自由買賣才能成立。
- ◇ 所謂正常的市價，應當是指具有合理性、客觀性的土地價格而言，換言之能充分受社會上一般人士所採納，在土地市場上足以成為其他交易指標的價格。
- ◇ 構成正常市價的要件：
 - * 在一般自由市場上公開出售意願有相當的期間。
 - * 買方與賣方均充分了解市場情況。
 - * 買方與賣方均無特別的動機。

●收益地價(真實地價)

- ◇ 是依據土地一年內所能得到的客觀純收益，以利率還原為資本所得的價格，故又稱為資本還原價格。

$$◇ P = \frac{a}{(1+r)} + \frac{a}{(1+r)^2} + \frac{a}{(1+r)^3} + \dots + \frac{a}{(1+r)^n}$$

上式是首項 $\frac{a}{(1+r)}$ 公比 $\frac{1}{(1+r)}$ 項次為 n

$$P = \frac{\text{首項} \times (1 - \text{公比之 } n \text{ 次方})}{1 - \text{公比}} = \frac{\frac{a}{(1+r)} \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right]}{1 - \frac{1}{(1+r)}}$$

設 $n = \infty$ 則 $P = a/r$

●估定地價

- ◇ 由政府機關從事地價查估人員，或民間專門從事不動產價格評估的估價師，依據各種資料，應用土地估價方法估計的地價。
- ◇ 估定地價常依據估價方法不同而有不一樣的名稱，例如比準價格、收益價格、積算價格等。

●區段地價

- ◇ 在地段相連、地價相近；或地目相同、地價相近地區內，依據搜集的地價資料，將多數宗地的地價，合併平均計算，或求中位數或眾數，

所得的地價稱之。

●評議地價

- ◇ 經由地價評議委員會所評定的地價。
- ◇ 政府要公告地價或公告土地現值時，應先將地政機關查估的地價提交地價評議委員會評議，以期能確實掌握地價的高低層次。

●標準地價或公告地價

- ◇ 政府先將各筆土地價格公告出來，供土地所有人申報地價時參考，這種由縣市政府公佈之地價，**土地法稱為標準地價，平均地權條例稱為公告地價**。
- ◇ 依據平均地權條例規定，政府原則上應每三年重新規定地價一次，所以原則是每三年就有一次公告地價。

●路線價

- ◇ 係就面臨特定街道而接近性相等之市街地，設定標準深度，求取在該深度上幾宗土地之平均單價而附設於其所臨接之路線上，此單價即稱路線價。

●申報地價

- ◇ 即土地所有權人參照政府公告的地價，自行向政府申報的土地價格。
- ◇ 申報地價經由政府承認並登錄後即成為**法定地價**。

●法定地價

- ◇ 及土地所有人依法申報地價，經政府認定其申報價格合理，可以接受，而載於登記簿上的地價，故又稱**登錄地價或法價**。
- ◇ 政府依此為課稅標準或為照價收買、徵收補償的依據。

●公告土地現值

- ◇ 公告土地現值乃政府依法定程序所公告之土地現時價值，做為課徵土地增值稅申報土地現值之參考，及土地徵收時地價補償之依據，並於每年七月一日公告。

●移轉地價

- ◇ 土地發生買賣移轉時的價格稱之。
- ◇ 政府要依據移轉地價來計算增值額，以便課徵增值稅，但因移轉地價不易掌握，故通常是以當時之公告土地現值作為移轉價格。

●累進起點地價（張耀仁）

- ◇ 累進起點地價係指地價稅開始累進課征之地價標準數額，亦即土地所有權人之地價總額達到可以累進課稅之程度也。

- ◇ 依平均地權條例之規定：係以各該直轄市或縣(市)土地七公畝之平均地價為累進起點地價，但不包括工業用地、礦業用地、農業用地及免稅土地在內。

- **原地價**

- ◇ 指土地所有權人計算土地漲價總數額，其原先取得土地之價值，有採原規定地價者，亦有採前次移轉現值者，甚有採特殊規定者。