

都市更新產權、 信託登記與土地稅賦 X

黃雅盈

現 職 |
伯明翰地政士事務所 所長

主辦單位  臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位  社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

2

簡報大綱

- 信託的定義及益處
- 受託人性質、民事信託與營業信託
- 都更不動產信託
- 預售屋履約保證及續建機制
- 都更信託登記
- 房屋及土地稅制及優惠
- 民國105年後不動產所得稅新舊制分析

都市更新產權、
信託登記與土地稅賦

都市更新信託篇

105年臺北市都市更新系列講座

主辦單位  臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位  社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

都更停看聽 - 臺北市都市更新參與注意事項4-2

注意事項 4-2：信託契約簽訂時要注意的內容

- 1. 以信託方式辦理更新時，確可降低更新案風險，避免興建工程中斷，信託契約中建議包含「未完工程處理機制」（續建機制），以保障都更案能夠順利完工。
- 2. 依都市更新條例第 13 條規定都市更新事業得以信託方式實施之，惟都市更新條例並沒有明定信託合約簽訂方式及時間點，且本府亦非信託法令的主管機關，住戶與信託銀行、建經公司間因簽署信託契約致生私權爭議，宜循司法途徑解決。
- 3. 所有權人與信託銀行間簽訂的信託契約，不等同於同意參與都市更新的同意書，本府不會介入審查契約內容。提醒所有權人於簽署信託契約時，應確實知悉契約內容及相關權利義務，建議更新案到達一定成熟度或合約內有退場機制之後再簽訂或辦信託登記，以保障自身權益。

105年臺北市都市更新系列講座

主辦單位  臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位  社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

Q1：什麼是信託？

5

• 信託的定義

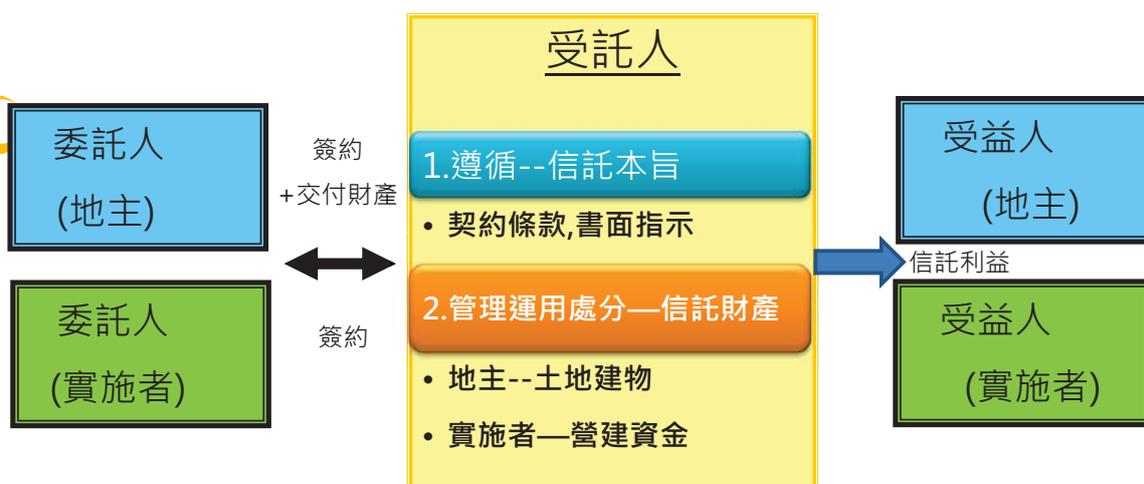
• 信託法第一條：

- 稱信託者，謂委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係。

都市更新產權、信託登記與土地稅賦

信託架構圖解

6



都市更新產權、信託登記與土地稅賦

Q2：都市更新信託的益處有哪些？(1/2)

7

一、辦理信託對原住戶益處

- 全案營建資金交付信託，信託專戶資金動支情形均由受託人控管專款專用於本工程，財務透明度提高，實施者不易將資金挪用他處。
- 更新期間較長，土地產權交付信託，可排除部份地主因後來發生債務問題，導致土地被查封，或發生被繼承事實，影響更新工程之執行。
- 實施營建工程管理，查核營造廠商請款進度是否合理，避免工程資金濫用。銀行亦可提供續建機制服務，避免實施者中途破產造成工程停擺，影響參與者權利。

都市更新產權、信託登記與土地稅賦

Q2：都市更新信託的益處有哪些？(2/2)

8

二、辦理信託對實施者益處

- 更新期間較長，土地產權交付信託可利用信託財產獨立特性，排除部份地主因後來發生債務問題，導致土地被查封，或發生被繼承事實，影響更新工程之執行。
- 土地產權及營建資金交付商譽良好之銀行辦理信託，可增加地主合作信心，取得更多更新區域內原土地建物所有權人同意參與都市更新。

都市更新產權、信託登記與土地稅賦

Q3：任何人可以是受託人嗎？

9

都市更新產權、信託登記與土地稅賦

一、民事信託的受託人

◎信託法第 21 條

未成年人、受監護或輔助宣告之人及破產人，**“不得”**為受託人。

二、營業信託的受託人

即信託業者，目前由銀行或證券商兼營。

◎信託業法第 2 條：

本法稱信託業，謂依本法經主管機關許可，以經營信託為業之機構。

◎信託業法第 45 條：

信託業非加入商業同業公會，不得營業。

<http://www.trust.org.tw/home/index.asp> 中華民國信託業商業同業公會

民事信託VS營業信託—罰則差異

10

都市更新產權、信託登記與土地稅賦

• 信託法第23條：

- 受託人因管理不當致信託財產發生損害或**違反信託本旨**處分信託財產時，委託人、受益人或其他受託人得**請求以金錢賠償信託財產所受損害**或**回復原狀**，並得**請求減免報酬**。

• 信託業法第48-1條：

- 信託業負責人或職員，意圖為自己或第三人不法之利益，或損害信託業之利益，而為違背其職務之行為，致生損害於信託業之自有財產或其他利益者，處三年以上十年以下有期徒刑，得併科新臺幣一千萬元以上二億元以下罰金。其犯罪所得達新臺幣一億元以上者，處七年以上有期徒刑，得併科新臺幣二千五百萬元以上五億元以下罰金。
- 信託業負責人或職員，二人以上共同實施前項犯罪之行為者，得加重其刑至二分之一。
- 第一項之未遂犯罰之。

信託業法第 16 條 **信託業**經營之業務項目如下：

- 一、金錢之信託。
- 二、金錢債權及其擔保物權之信託。
- 三、有價證券之信託。
- 四、動產之信託。
- **五、不動產之信託。**
- 六、租賃權之信託。
- 七、地上權之信託。
- 八、專利權之信託。
- 九、著作權之信託。
- 一〇、其他財產權之信託。

「不動產信託」主要業務：三大類

一、「不動產管理信託」

係受託銀行將不動產所有權人所信託之不動產加以經營管理，並依信託契約約定，將所獲得之租金或其他收益交付受益人。

二、「不動產開發信託」

係運用於一般建案、自行改建舊屋案、都市更新案等之開發規劃。

三、「不動產處分信託」

主要係由受託銀行依委託人之要求，將所信託之不動產以適當價格出售，於信託關係結束時，再將出售所獲得之價款分配給受益人，不動產所有權則轉移給承購人。

資料來源：中華民國信託業商業同業公會

Q4：參加都更，哪些財產交付信託？

13

☺委託人1:所有權人

⇒ **不動產信託**，係指信託財產是不動產

⇒ 更新前土地+更新前建物

⇒ 更新後土地+更新後建物

☺委託人2:實施者

⇒ 營建資金

都市更新產權、信託登記與土地稅賦

Q5：都更信託契約應載明哪些內容？

14

信託業法第 19 條 信託契約之訂定，應以書面為之，並應記載下列各款事項：

- 一、委託人、受託人及受益人之姓名、名稱及住所。
- 二、信託目的。
- 三、信託財產之種類、名稱、數量及價額。
- 四、信託存續期間。
- 五、信託財產管理及運用方法。
- 六、信託收益計算、分配之時期及方法。
- 七、信託關係消滅時，信託財產之歸屬及交付方式。
- 八、受託人之責任。
- 九、受託人之報酬標準、種類、計算方法、支付時期及方法。
- 一〇、各項費用之負擔及其支付方法。
- 一一、信託契約之變更、解除及終止之事由。
- 一二、簽訂契約之日期。
- 一三、其他法律或主管機關規定之事項。
- 信託業應依照信託契約之約定及主管機關之規定，分別向委託人、受益人作定期會計報告，如約定設有信託監察人者，亦應向信託監察人報告。

都市更新產權、信託登記與土地稅賦

Q6:信託是完工保證嗎?

預售屋的不動產開發信託與續建機制

15



都市更新產權、信託登記與土地稅賦

105年臺北市都市更新系列講座

主辦單位  臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

預售屋買賣定型化契約應記載事項 履約保證機制補充規定修正規定(102.9.13)

16

- 一、預售屋買賣定型化契約應記載事項（以下簡稱應記載事項）第七點之一第一選項，內政部同意之履約保證方式為「不動產開發信託」，其內容係指由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予某金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定預售屋買賣契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。

都市更新產權、信託登記與土地稅賦

105年臺北市都市更新系列講座

主辦單位  臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

- (一) 所稱「興建資金」指「銀行融資款項」、「建商自有資金」及「買方所繳價金」；其中「買方所繳價金」指買方依預售屋買賣契約，於所有權登記前所給付賣方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，但不包含所有權登記款及交屋款。
- (二) 所稱「執行履約管理」指受託之金融機構或經政府許可之信託業者（以下稱受託機構）於信託存續期間，按信託契約之約定管理土地，及辦理有關與本案興建開發所需之一切必要支出，並進行資金控管，按工程進度專款專用。
- (三) 不動產開發信託契約之信託存續期間，自簽約日（或民國○年○月○日）起至賣方就建案已完工並達交屋狀態時止，或賣方無法依約定完工或交屋時止。
- (四) 所稱「賣方就建案已完工並達交屋狀態」指建物完成所有權第一次登記，此時信託目的已完成，信託關係消滅，其後如買方發現施工品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形，「物之瑕疵」及「權利瑕疵」應由賣方處理。「賣方無法依約定完工或交屋」指建商因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形，此時視為信託目的不能完成，信託關係消滅。
- (五) 所稱「專款專用」，指興建資金經賣方取得財產權交付信託後，支付信託契約約定有關完成興建開發、管理銷售及處理信託事務所需之一切支出外，不得供作其他用途。

「不動產開發信託契約」的續建機制(範例供參)

◎續建機制進程序:(甲方-地主，乙方-信託銀行)

- (一) 於本契約第十二條所定續建啟動事由發生時，乙方應**評估**是否續建。乙方得邀集_____等本專案相關當事人進行研議是否進行續建，並提出「續建評估報告書」。
- (二) **若評估結果係決定續建者**，甲方同意並完全授權乙方及乙方依本約定事項第五條第(二)項委任之專業第三人辦理後續續建事宜，並以本約定事項作為前開授權及委任之證明，不另立據。前開授權及委任，未經乙方及該第三人書面同意，甲方不得任意撤銷、撤回或變更，惟乙方及該第三人並無續建之義務。
- (三) **若評估結果決定不續建者**，乙方應依本契約第十九條第一項辦理信託財產之結算與分配事宜。

資料來源:中華民國信託業商業同業公會

Q7：何時辦理都市更新信託？

19

都市更新產權、信託登記與土地稅賦

- **類型1:自地自建/權利變換**
 - 實施者--自組都市更新會/或代理實施
- **類型2:協議合建或權利變換**
 - 實施者--股份有限公司
- **類型3:公辦都更/權利變換**
 - 實施者--政府機構/委外

Q8：委託人應提供哪些文件？

20

都市更新產權、信託登記與土地稅賦

- 所有權狀正本
- 身分證明文件
- 印鑑證明正本一份(用途:信託)
- 信託登記書類用印(蓋印鑑章)

Q9：信託登記後內容有哪些？

◎信託登記後所有權狀範本



都市更新產權、信託登記與土地稅賦

信託登記—土地登記簿謄本內容



都市更新產權、信託登記與土地稅賦

Q10：參加都更有稅捐優惠嗎？

23

• 都市更新條例第35條

權利變換後，原土地所有權人應分配之土地及建築物，自分配結果確定之日起，視為原有。

• 都市更新條例第46條

更新地區內之土地及建築物，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、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。
- 四、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。
- 五、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。
- 六、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。

都市更新產權、信託登記與土地稅賦

105年臺北市都市更新系列講座

主辦單位 **TAIPEI** 臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

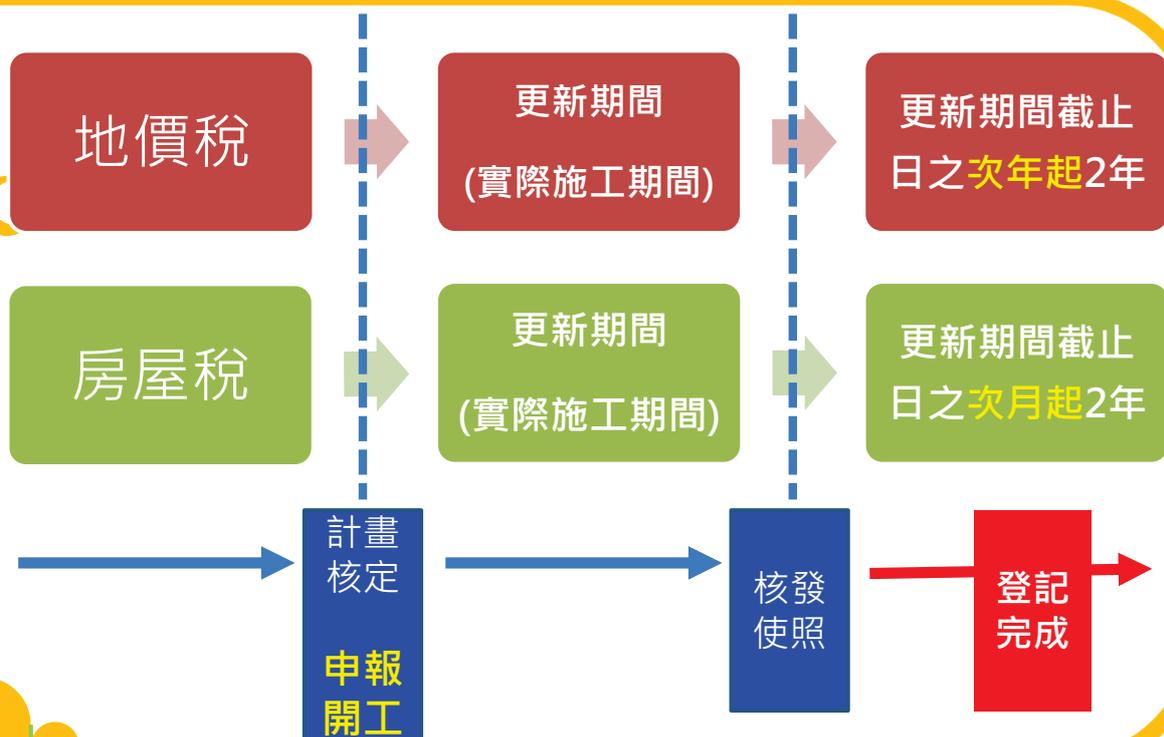
執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

Q11：地價稅與房屋稅優惠多久？

24



都市更新產權、信託登記與土地稅賦

105年臺北市都市更新系列講座

主辦單位 **TAIPEI** 臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

- 地價稅(當年1/1至12/30)：



- 房屋稅(前一年7/1至隔年6/30)：



Q12：民103年6月起房屋稅稅率變了嗎？

- 特色—各縣市非自住戶數稅率不同(囤房稅)

房屋稅條例第5條條文於103年6月4日修正公布，

- 一、增訂住家用房屋屬供公益出租人出租使用之稅率為1.2%（同自住房屋）；非自住之住家用稅率由1.2%~2%提高為1.5%~3.6%，地方政府並得視所有權人持有房屋戶數訂定差別稅率。
- 二、供私人醫院、診所或自由職業事務所使用房屋，稅率由1.5%~2.5%提高為3%~5%，與營業用房屋之稅率相同。
- 三、增訂授權財政部訂定自住及公益出租人出租使用房屋之認定標準。

台北市房屋稅稅率表(1/2)

27

都市更新產權、信託登記與土地稅賦

主要用途	房屋使用情形	稅率	戶數限制
(一) 住家用房屋	自住	1.2%	全國3戶
	公益出租人出租 (指持有直轄市、縣(市)主管機關核發公益出租人核定函之公益出租人，將房屋出租予領有政府最近年度核發之租金補貼核定函或資格證明之中低所得家庭供住家使用者。)	1.2%	
	非自住之住家用	2.4% 3.6%	2戶以下 3戶以上
	公有房屋供住家使用	1.5%	
(二) 非住家用房屋	供私人醫院、診所、自由職業事務所使用者	3%	
	營業用	3%	
	人民團體等非營業用	2%	

105年臺北市都市更新系列講座

主辦單位  臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

台北市房屋稅稅率表(續)(2/2)

28

都市更新產權、信託登記與土地稅賦

主要用途	房屋使用情形	稅率	戶數限制
(三) 違規使用之停車場及防空避難室	供住家使用	3.6%	
	供營業、私人醫院、診所或自由職業事務所使用者	5%	
	供非住家非營業使用	2.5%	
	公有房屋供住家使用	1.5%	
(四) 空置房屋	房屋空置不為使用者，應按其現值依據使用執照所載用途或都市計畫分區使用範圍認定，分別以非自住之其他住家用房屋或非住家用房屋稅率課徵。		

105年臺北市都市更新系列講座

主辦單位  臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

- 103年6月立法院通過，明定3棟自用住宅維持1.2%房屋稅率，第4棟起要有差別稅率，稅率1.5%~3.6%不等，授權各縣市政府自訂自治條例。

自用住宅		住家,非自用 或第4戶以上之自用住宅		
1.2%	2.4%	1.2%	1.5% 2.4%	3.6%
臺北市 (第1,2戶)	臺北市 (第3戶)	連江縣	新北市 桃園市(2.4%) 臺中市 臺南市 高雄市	臺北市 (第4戶以上)
其他縣市 (第1,2,3戶)				

都市更新產權、信託登記與土地稅賦

Q13:我符合房屋稅自住使用的認定標準嗎?

房屋稅條例第5條條文

財政部依上開規定於103年6月29日訂定發布「住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準」，自同年7月1日生效。依該認定標準規定，個人所有之住家用房屋同時符合下列情形者，屬供自住使用，可按自住使用房屋稅率(1.2%)課徵房屋稅：

- 一、房屋無出租使用。
- 二、供本人、配偶或直系親屬實際居住使用。
- 三、本人、配偶及未成年子女全國合計3戶以內。

都市更新產權、信託登記與土地稅賦

◎台北市高級住宅認定標準

房屋為鋼筋混凝土以上構造，用途為住宅，

- 經按戶認定房地總價在8,000萬元以上，**且**建物所有權登記總面積達80坪以上或每坪單價100萬元(不含車位價)以上者，
- 得酌參獨棟建築、外觀豪華、地段絕佳、景觀甚好、每層戶少、戶戶車位、保全嚴密、管理週全等特徵。
- 103年7月1日起修正改採**按「戶」認定**。

⇒高級住宅--房屋現值加倍

都市更新產權、信託登記與土地稅賦

Q14：都更信託土地稅制及優惠

地價稅特別稅率(土地稅法第17條)

適用土地	稅率種類
(1) 自用住宅用地 、勞工宿舍用地、國民住宅用地	2/1000
(2) 公共設施保留地	6/1000
(3) 公有土地、事業直接使用土地如工業用地等	10/1000

都市更新產權、信託登記與土地稅賦

◎平均地權條例第3條

指土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，且無出租或供營業用之住宅用地。

◎土地稅法第17條

自用住宅用地，其地價稅按千分之二計徵：一、都市土地面積未超過三公畝部分。二、非都市土地面積未超過七公畝部分。國民住宅及企業或公營事業興建之勞工宿舍，自動工興建或取得土地所有權之日起，其用地之地價稅，適用前項稅率計徵。**土地所有權人與其配偶及未成年之受扶養親屬，適用第一項自用住宅用地稅率繳納地價稅者，以一處為限。**

Q15:我符合自用住宅資格嗎?

稅目	自用住宅定義
房屋稅	1.本人、配偶及未成年子女全國合計三戶以內。 2.供本人、配偶或直系親屬 實際居住 使用。 3.房屋無出租使用。
地價稅	1.土地所有權人或配偶或直系親屬辦竣戶籍登記 2.無出租或營業
增值稅	1.土地所有權人或配偶或直系親屬辦竣戶籍登記 2.出售前一年內不得出租或營業
房地合一稅	1.夫妻及未成年子女設有戶籍,持有,並有居住事實滿6年且無供營業使用或出租 2.交易獲利逾400百萬元以下，稅率10%，未逾400百萬元，免稅

Q16:民105年以後過戶哪些稅要繳?

所得稅法第4-4條(房地合一稅)(105.01.01施行)

個人及營利事業自中華民國一百零五年一月一日起交易房屋、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之土地（以下合稱房屋、土地），符合下列情形之一者，其交易所得應依第十四條之四至第十四條之八及第二十四條之五規定課徵所得稅：

- 一、交易之房屋、土地係於一百零三年一月一日之次日以後取得，且持有期間在二年以內。
- 二、交易之房屋、土地係於一百零五年一月一日以後取得。

個人於中華民國一百零五年一月一日以後取得以設定地上權方式之房屋使用權，其交易視同前項之房屋交易。

第一項規定之土地，不適用第四條第一項第十六款規定；同項所定房屋之範圍，不包括依農業發展條例申請興建之農舍。

都市更新產權、信託登記與土地稅賦

Q17：財產交易所得稅也是所得稅嗎？

所得稅法施行細則第17-2條

個人出售房屋，如能提出交易時之成交價額及成本費用之證明文件者，其財產交易所得之計算，依本法第十四條第一項第七類規定核實認定；其未申報或未能提出證明文件者，稽徵機關得依財政部核定標準核定之。

財產交易所得稅計算

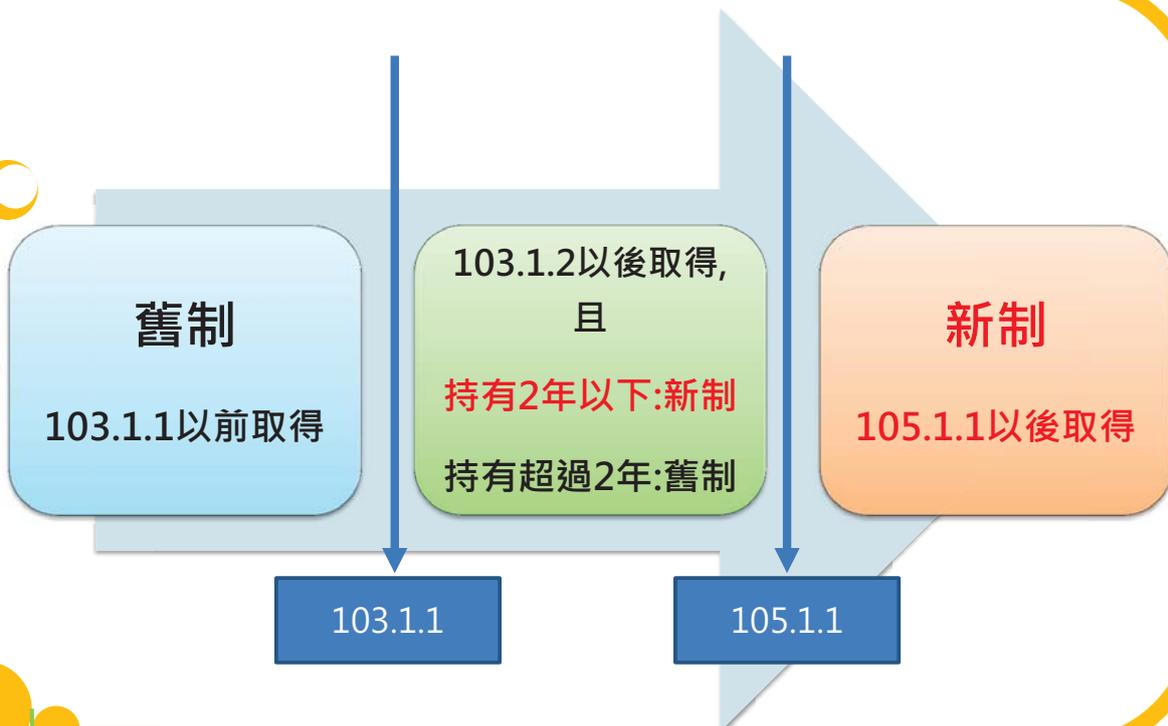
方式一：以實際成交价格來計算

方式二：未查得交易時之實際成交金額/原始取得成本
財產交易所得 = **房屋**核定契價 × 核定標準稅率（各縣市不同）

都市更新產權、信託登記與土地稅賦

- 說明：茲依據所得稅法第十四條第一項第七類及同法施行細則第十七條之二訂定本規定如下：
 - 個人出售房屋，已提供或稽徵機關已查得交易時之實際成交金額及原始取得成本者，其財產交易所得額之計算，應依所得稅法第十四條第一項第七類相關規定**核實認定**。
 - 個人出售房屋，未依前點規定申報房屋交易所得、未提供交易時之實際成交金額或原始取得成本，或稽徵機關未查得交易時之實際成交金額或原始取得成本者，稽徵機關應按下列標準計算其所得額：
 - (一) 稽徵機關僅查得或納稅義務人僅提供交易時之實際成交金額，而無法證明原始取得成本，如符合下列情形之一者，應以查得之實際房地總成交金額，按出售時之房屋評定現值占公告土地現值及房屋評定現值總額之比例計算歸屬房屋之收入，再以該收入之百分之十五計算其出售房屋之所得額：
 1. 臺北市，房地總成交金額新臺幣(以下同)7千萬元以上。
 2. 新北市，房地總成交金額6千萬元以上。
 3. 臺北市及新北市以外地區，房地總成交金額4千萬元以上。
 - (二) 除前述規定情形外，按房屋評定現值之一定比例計算其所得額。

Q18:我該繳財產交易所得稅(舊制)還是房地合一稅(新制)?



Q19:什麼時候申報繳納?

- 財產交易所得稅何時申報?
⇒ 財政部73年5月28日台財稅第53875號函：
「個人出售已登記所有權之房屋財產交易所得
歸屬年度之認定，以房屋所有權移轉登記日所
屬年度為準。」
- 房地合一稅何時申報?
⇒ 所有權移轉登記日(或使用權交易日)之次日起算
三十日內自行填具申報書。

都市更新產權、信託登記與土地稅賦

Q&A 時間

簡報結束
敬請指教

都市更新產權、信託登記與土地稅賦