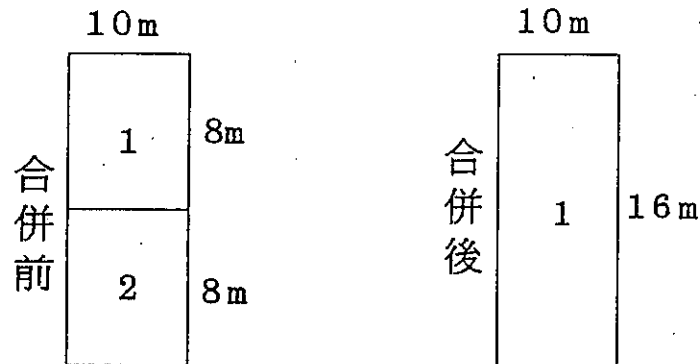


土地合併分算地價範例

合併前後 項目	地 號	面 積 (m ²)	所 有 權 人	持 分	持 分 面 積 (m ²)	公告現值 (元/m ²)	最近一次 申報地價		原 地 價			
							單 價 (元/m ²)	總 價 (元)	基 期		單 價 (元/m ²)	總 價 (元)
									年	月		
合併前	1	80	甲	全	80	1,000	80	6,400	70	12	800	64,000
	2	80	乙	全	80	1,000	120	9,600	66	9	100	8,000
例 合併一後	1	160	甲	½	80	1,000	80	6,400	70	12	800	64,000
			乙	½	80		120	9,600	66	9	100	8,000
例 合併二後	1	160	甲	¼	40	1,000	80	3,200	70	12	800	32,200
			乙	¾	120		107	12,800	72	2	434	52,096



說明：一、例一係合併前後各所有權人土地價值無增減者（合併前後各所有權人土地價值均為1,000元×80=80,000元），故以總價不變之原則，計算各所有權人之最近一次申報地價及原地價。

二、例二係合併前後各所有權人土地價值有增減者：

(一)合併前甲之土地價值為80,000元，合併後為1,000元×40=40,000元，計減少40,000元，減少比例為 $\frac{40,000}{80,000} = \frac{1}{2}$ 合併前乙之土地價值為80,000元，合併

後爲 $1,000\text{元} \times 120 = 120,000\text{元}$ ，計增加 $40,000\text{元}$ 。

(二)分算最近一次申報地價：

合併後甲之最近一次申報地價單價

$$= \frac{6,400 \times \frac{1}{2}}{40} = 80\text{元/平方公尺}$$

合併後乙之最近一次申報地價單價

$$= \frac{9,600 + (6,400 - 3,200)}{120} = 107\text{元/平方公尺}$$

(三)分算原地價：

合併後甲之原地價單價

$$= \frac{64,000 \times \frac{1}{2}}{40} = 800\text{元/平方公尺}$$

合併後乙之原地價單價

$$= \frac{80,000 \times \frac{151.2}{100} + 40,000}{120} = 434\text{元/平方公尺}$$

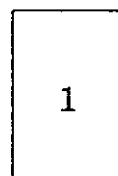
(假設土地合併之申報移轉日期爲72年2月1日，查閱分割當時公布之平均地權調整地價用物價指數表爲100，69年12月爲151.2)。

一、共有物分割前：

共有物分割分算地價範例

地 號	面 積 (m^2)	所 有 權 人	持 分 面 積 (m^2)	持 分 面 積 (m^2)	公 告 現 值 (元/ m^2)	最近一次申報 地 價		原 地 價			
						單 價 (元/ m^2)	總 價 (元)	基 期		單 價 (元/ m^2)	總 價 (元)
								年	月		
1	200	甲	$\frac{4}{10}$	80	1,000	80	6,400	69	12	800	64,000
		乙	$\frac{3}{10}$	60		120	7,200	66	9	100	6,000
		丙	$\frac{3}{10}$	80		100	6,000	68	7	400	24,000

10m



20m

二、共有物分割後：

(一)土地標示變更之分算地價

地 號	面 積 (m^2)	所 有 權 人	持 分 面 積 (m^2)	持 分 面 積 (m^2)	公 告 現 值 (元/ m^2)	最近一次申報 地 價		原 地 價			
						單 價 (元/ m^2)	總 價 (元)	基 期		單 價 (元/ m^2)	總 價 (元)
								年	月		
1	50	甲	$\frac{4}{10}$	20	1,000	80	1,600	69	12	800	16,000
		乙	$\frac{3}{10}$	15		120	1,800	66	9	100	1,500
		丙	$\frac{3}{10}$	15		100	1,500	68	7	400	6,000
1-1	90	甲	$\frac{4}{10}$	36	1,000	80	2,880	69	12	800	28,800
		乙	$\frac{3}{10}$	27		120	3,240	66	9	100	2,700
		丙	$\frac{3}{10}$	27		100	2,700	68	7	400	10,800
1-2	60	甲	$\frac{4}{10}$	24	1,000	80	1,920	69	12	800	19,200
		乙	$\frac{3}{10}$	18		120	2,160	66	9	100	1,800
		丙	$\frac{3}{10}$	18		100	1,800	68	7	400	7,200

10m	
1	5m
1 -1	9m
1 -2	6m

(二)所有權分割之分算地價

地 號	面 積 (m ²)	所 有 權 人	持 分	持 分 面 積 (m ²)	公 告 現 值 (元/m ²)	最近一次申報 地 價		原 地 價			
						單 價 (元/m ²)	總 價 (元)	基 期		單 價 (元/m ²)	總 價 (元)
								年	月		
1	50	甲	全	50	1,000	86	4,316	72	2	838	41,916
1 -1	90	甲	1/2	45	1,000	86	3,884	72	2	838	37,724
		乙	1/2	45		120	5,400	66	9	100	4,500
1 -2	60	丙	全	60	1,000	100	6,000	68	7	400	24,000

說明：

一、(一)甲分割前之土地總價值為80,000元，分割後之土地總價值為95,000元（即50,000元+45,000元），計增加15,000元（即視同移轉部分）。

(二)乙分割前之土地總價值為60,000元，分割後之土地總價值為45,000元，計減少15,000元（即視同移轉部分）。

(三)丙分割前後之土地價值均為60,000元，土地價值無增減，故無視同移轉部分。

二、分算最近一次申報地價：

(一)分割後甲之最近一次申報地價總額

$$= 6,400 + 7,200 \times \frac{60,000 - 45,000}{60,000} = 8,200 \text{元}$$

甲於1號土地之最近一次申報地價單價

$$= \frac{8,200 \times \frac{50,000}{95,000}}{50} = 86 \text{元} / \text{平方公尺}$$

甲於1-1號土地之最近一次申報地價單價

$$= \frac{8,200 \times \frac{45,000}{95,000}}{45} = 86 \text{元} / \text{平方公尺}$$

(二) 乙於1-1號土地之最近一次申報地價單價

$$= \frac{7,200 \times \frac{45,000}{60,000}}{45} = 120 \text{元} / \text{平方公尺}$$

(三) 丙於1-2號土地之最近一次申報地價單價

$$= \frac{6,000}{60} = 100 \text{元} / \text{平方公尺}$$

三分算原地價：

(一) 分割後甲之原地價總額

$$= 64,000 \times \frac{101}{100} + 15,000 = 79,640 \text{元}$$

(假設共有物分割之申報移轉現值日期為72年2月1日，查閱分割當時公布之平均地權調整地價用物價指數表為100，69年12月為101)。

將該原地價總額按甲於1及1-1號土地之土地價值總額分攤，可求得甲於1及1-1號土地之原地價。

甲於1號土地原地價單價

$$= \frac{79,640 \times \frac{50,000}{95,000}}{50} = 838 \text{元} / \text{平方公尺}$$

甲於1-1號土地原地價單價

$$= \frac{79,640 \times \frac{45,000}{95,000}}{45} = 838 \text{元} / \text{平方公尺}$$

甲於1及1-1號土地原地價基期 = 72年2月。

(二) 乙於1-1號土地原地價單價

$$= \frac{6,000 \times \frac{45,000}{60,000}}{45} = 100 \text{元} / \text{平方公尺}。$$

(三) 丙於1-2號土地原地價單價

$$= \frac{24,000}{60} = 400 \text{元} / \text{平方公尺}。$$