

已規定地價之土地分割或合併時，依平均地權條例施行細則第24條、25條規定，應分算分割或合併後各宗土地之當期公告現值，最近一次申報地價及原規定地價或前次移轉現值（“原規定地價或前次移轉現值”以下簡稱爲原地價）且分割或合併後各宗土地地價之總和，應與分割或合併前之地價總額相等。其分算原則如次：

壹、土地分割部分：

一、分算當期公告現值：

(一)一般地價區段之土地分割：

分割後各宗土地公告現值單價＝分割前該宗土地公告現值單價。

(二)跨越一般地價區段之土地分割：

1. 分割後未跨越區段之宗地其公告現值單價＝分割後該宗土地所屬地價區段之公告現值。

2. 分割後仍跨越區段之宗地其公告現值單價

$$= \frac{\sum \left(\begin{array}{l} \text{分割後該宗地所屬地價} \\ \text{區段之公告現值單價} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{分割後該宗地坐落} \\ \text{該區段之面積} \end{array} \right)}{\text{分割後該宗土地之總面積}}$$

3. 分割前宗地當期公告現值，如因計算坐落不同區段之面積不精確，致依上述1. 2. 二項原則分算結果，分割前後之地價數額不相等。若其差額微小，可將差額撥歸予分割後面積最大之宗地，重行核計該宗土地之公

告現值單價。如差額太大，則應先行依照內政部函頒「辦理更正公告^{地價}土地現值^{作業}注意事項」規定，辦理更正分割前該宗土地之當期公告現值後，再依上述1. 2. 規定辦理分算。

(三)繁榮街道路線價區段之土地分割：

1. 分割後各宗土地臨街深度不變者：

分算方法同(一)。

2. 分割後各宗土地臨街深度變動者：

(1)分割後各宗土地分別為非臨街地，及臨街地，而臨街地深度未達裡地線者：

分割後臨街地公告現值單價 = 路線價 × 深度指數

分割後非臨街地公告現值單價

$$= \frac{\text{分割前宗地公告現值總額} - \text{分割後臨街地公告現值總額}}{\text{分割後非臨接地面積}}$$

(2)分割後各宗土地分別為裡地，及臨街地，而臨街地深度超過裡地線者：

分割後裡地公告現值單價 = 裡地價單價

分割後臨街地公告現值單價

$$= \frac{\text{分割前宗地公告現值總額} - \text{分割後裡地公告現值總額}}{\text{分割後臨接地面積}}$$

(3)分割後土地筆數眾多（假設有 n 筆），地形複雜者，靈活運用上述(1)(2)二項原則，擇容易計算者先行分算。如有數筆土地之計算難易程度相同，則由面積較小者先行分算。如此由簡入繁，由小而大，逐筆依據省頒「宗地地價計算原則」規定計算其公告

現值以訖第 $n-1$ 筆。而留第 n 筆土地（即計算最繁複或面積最大者），依下列公式計算其公告現值。

分割後第 n 筆土地之公告現值單價

$$= \frac{\text{分割前宗地公告現值總額} - \sum \text{分割後各宗土地（} n \text{ 筆除外）公告現值總額}}{\text{分割後第 } n \text{ 筆土地面積}}$$

(4) 分割後各宗土地分別為裡地，及臨街地，而臨街各宗土地之臨街深度不同者：

分割後裡地公告現值單價 = 裡地價單價

分割後臨街各宗土地公告現值單價

$$= \frac{(\text{分割前宗地公告現值總額} - \text{分割後裡地公告現值總額}) \times \text{分割後臨街各宗土地地價比例}}{\text{分割後臨街各宗土地面積}}$$

分割後臨街各宗土地地價比例

$$= \frac{\text{分割後各該臨街宗地價值總額}}{\text{分割後所有臨街宗地價值總額}}$$

(5) 依照前述(1)(2)(3)(4)項原則分算結果，分割後之宗地，其公告現值單價和毗鄰土地差距過大，顯不相當者，改以下列公式分算：

分割後各宗土地公告現值單價

$$= \frac{\text{分割前宗地公告現值總額} \times \text{分割後該宗土地之地價比例}}{\text{分割後該宗土地面積}}$$

分割後各宗土地地價比例

$$= \frac{\text{分割後各該宗地價值總額}}{\text{分割後所有宗地價值}}$$

註：前開(4)(5)所稱「宗地價值」乃暫不考慮分割前後土地地價不變原則，將分割後各宗土地視為互不相干之個別宗地，依照省頒「宗地地價計算原則」規定計算所得之公告現值。

三、分算最近一次申報地價：

(一)繁榮街道路線價區段之土地分割後宗地臨街深度不變者或一般地價區段之土地分割：

分割後各宗土地（各所有權人）最近一次申報地價單價
＝分割前宗地（該所有權人）最近一次申報地價單價。

(二)繁榮街道路線價區段之土地分割後宗地臨街深度變動者或跨越區段之土地分割：

分割後各宗土地（各所有權人）最近一次申報地價單價
＝
$$\frac{\text{分割前宗地（該所有權人）申報地價總額} \times \text{分割後各該宗土地地價比例}}{\text{分割後各該宗地（該所有權人）面積}}$$

分割後各該宗土地地價比例

＝
$$\frac{\text{分割後各該宗土地公告現值總額}}{\text{分割前宗地公告現值總額}}$$

三、分算原地價：分算原則同二

貳、土地合併部份：

一、同一所有權人之不同宗土地合併：

(一)分算當期公告現值：

1. 合併前各宗土地公告現值均相同者：

合併後公告現值單價＝合併前各宗土地公告現值單價

2. 合併前各宗土地公告現值不同者：

合併後該宗土地公告現值單價

$$= \frac{\sum \text{合併各宗土地公告現值總額}}{\text{合併後該宗土地面積}}$$

(二)分算最近一次申報地價：

1. 合併前各宗土地最近一次申報地價單價相同者：

合併後該宗土地最近一次申報地價單價 = 合併前各宗土地最近一次申報地價單價

2. 合併前各宗土地最近一次申報地價單價不同者：

合併後該宗土地最近一次申報地價單價

$$= \frac{\sum \text{合併前各宗土地最近一次申報地總額}}{\text{合併後該宗土地面積}}$$

(三)分算原地價並統一基期：

1. 合併前各宗土地之原地價單價及基期均相同者：

合併後該宗土地之原地價單價 = 合併前各宗土地之原地價單價。

合併後該宗土地之原地價基期 = 合併前各宗土地之原地價基期。

2. 合併前各宗土地之原地價單價不同，基期相同者。

合併後該宗土地之原地價單價

$$= \frac{\sum \text{合併前各宗土地原地價總額}}{\text{合併後該宗土地面積}}$$

合併後該宗土地之原地價基期 = 合併前各宗土地之原地價基期。

3. 合併前各宗土地之原地價之基期不同者：

$$= \Sigma (\text{合併前各宗土地原地價總額}) \times \frac{\text{合併前各該宗土地原地價基期之物價指數}}{\text{合併前各宗土地原地價期期中最近一次者之物價指數}}$$

合併後該宗土地之原地價基期 = 合併前各宗土地原地價期期中最近一次者。

二、同一所有權人之同宗土地持分合併：

將合併前各該持分之最近一次申報地價和原地價，比照一(一)及一(二)原則予以分算並統一原地價基期。

三、不同所有權人且不同宗土地之合併：

(一)分算當期公告現值：分算原則同一(一)。

(二)分算合併後各所有權人各宗土地之最近一次申報地價。

1. 合併前後各所有權人土地價值相等，無視同移轉者。
以人為單位，比照一(二)原則辦理分算。

2. 合併前後各所有權人土地價值不相等，有視同移轉者：

(1)土地價值減少者：

$$\begin{aligned} & \text{合併後各所有權人最近一次申報地價總額} \\ &= \frac{\text{合併前該所有權人最近一次申報地價總額} \times \frac{\text{合併前該所有權人土地價值總額} - \text{合併後該所有權人土地價值減少總額}}{\text{合併前該所有權人土地價值總額}}}{1} \end{aligned}$$

(2)土地價值增加者：

$$\begin{aligned} & \text{合併後各所有權人最近一次申報地價總額} \\ &= \text{合併前該所有權人最近一次申報地價總額} + \text{合併後土地價值減少者其最近一次申報地價減少總額} \end{aligned}$$

(三)分算原地價：

1. 合併前後各所有權人土地價值相等，無視同移轉者：
以人爲單位比照一(三)原則辦理分算

2. 合併前後各所有權人土地價值不相等，有視同移轉者：

(1)土地價值減少者：

分算原則比照(三)2.(1)

(2)土地價值增加者：除分算原地價外，尚須統一其基期。

合併後各所有權人之原地價總額

= 合併前各所有權人原地價總額 × 該原地價基期之
物價指數 + 合併後該所有權人土地價值增加總額

合併後各宗土地原地價基期 = 所有權移轉日期

註：同一所有權人參加合併之土地不止一筆，且其原地價基期不一者，應先統一其基期。

參、共有物分割登記一般皆循二步驟進行，先辦理土地標示變更登記完竣，再辦理所有權分割登記，各步驟之地價分算原則如下：

一、土地標示變更登記之地價分算原則同“壹，土地分割部分”。

二、所有權分割登記之地價分算原則：

(一)分算最近一次申報地價：

1. 共有物分割前後，各所有權人之土地價值皆相等，無視同移轉者：

所有權分割後各所有權人之最近一次申報地價總額 =

土地標示變更前該所有權人之最近一次申報地價總額
○

2. 共有物分割前後，各所有權人之土地價值不等，有視同移轉者：

(1) 土地價值減少者：

所有權分割後各所有權人之最近一次申報地價總額

$$= \frac{\text{土地標示變更前該所有權人之最近一次申報地價總額} \times \left(\frac{\text{分割前該所有權人土地價值總額} - \text{分割後該所有權人土地價值減少總額}}{\text{分割前該所有權人土地價值總額}} \right)}{1}$$

(2) 土地價值增加者：

所有權分割後各所有權人之最近一次申報地價總額
= 土地標示變更前該所有權人之最近一次申報地價總額 + 所有權分割後土地價值減少者其最近一次申報地價減少總額。

(二) 分算原地價：

1. 共有物分割前後，各所有權人之土地價值總額皆相等，無視同移轉者：

所有權分割後各所有權人原地價總額 = 土地標示變更前該所有權人原地價總額。

2. 共有物分割前後，各所有權人之土地價值不相等，有視同移轉者。

(1) 土地價值減少者：

所有權分割後各所有權人原地價總額

$$= \frac{\text{土地標示變更前該所有權人原地價總額} \times \frac{\text{分割前該所有權人土地價值總額} - \text{分割後該所有權人土地價值減少總額}}{\text{分割前該所有權人土地價值總額}}}{1}$$

(2) 土地價值增加者：除分算原地價外，尚須統一其基期。

所有權分割後各所有權人原地價總額

= 土地標示變更前該所有權人原地價總額 × 該原地價所有權人土地價值增加總額。

所有權分割後各宗土地原地價基期 = 所有權移轉日期。

註：1. 共有物分割前，所有權人之土地不止一筆。且其原地價基期不一者，應先統一其基期。

2. 共有物分割後，各所有權人分得土地不止一筆者，先依照上述原則分算分割後各該所有權人最近一次申報地價及原地價總額，再將分算後之總額按各宗土地價值比例分攤予分割後各宗土地，其結果即為各該所有權人於各宗土地之最近一次申報地價或原地價總額。