

IFRS 問答集

一、參與都市更新之會計處理疑義

問題背景

A 公司、政府機關及小部分其他自然人共同參與政府辦理之「都市更新案」，在計畫區之建築物將全數拆除並改建為辦公大樓、住宅大樓及運動中心等建築物。

A 公司於都市更新動工前、動工期間及完工後相關資訊如下：

一、都市更新動工前：

A 公司以舊土地參與都市更新時，其負有對該土地上舊建築物之拆除義務，A 公司委由 K 建設公司代為拆除。依都市更新條例之規定，因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，代為拆除或遷移費用自應領之補償金中扣回。A 公司目前已收取該筆拆遷補償金。

二、都市更新動工期間：

A 公司依計畫將舊建築物點交給 K 建設公司，委由 K 建設公司進行後續相關舊建築物拆除及建設新規畫之都市更新等工作。A 公司另行承租其他地點做為施工期間之臨時營業門市。K 建設公司依都市更新相關法規之規定定額補貼興建期間地主臨時安置地點所需租金費用（即拆遷安置費）。

三、都市更新動工完成後：

都市更新後 A 公司土地地目變更，依規定須向地方政府繳納回饋金，並以樓地板面積折價抵付。A 公司應負擔之相關都市計畫變更回饋金將全數以樓地板面積折抵。

A 公司以原持有之土地面積參與都市更新，並考量須支付予 K 建設公司之建築成本與都市計畫變更回饋金後，將可換得本次都市更新所興建之辦公大樓中部分辦公室面積及地下室部分平面停車位及上述相關土地持分之所有權。

Q：

A 公司舊建築物帳面金額是否得視為本次都更案件之新土地必要成本？A 公司自 K 建設公司收取之拆遷補償金及每月收取之拆遷安置費之會計處理為何？

Ans:

A 公司以所持有土地參與都市更新後，取得土地地目變更後之土地持分及新建築物。問題所述 A 公司之舊建築物帳面金額，以及向 K 建設公司所收取之拆遷補償款及拆遷安置費等，皆係作為計算其應負擔之權利變換

費用（以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付），以及可分回之建築物及其土地持分之基礎，故實質皆屬於 A 公司參與都市更新成本之一部分，A 公司應將其作為土地帳面金額之調整。