

# 第一章 緒論

## 第一節 研究背景與動機

我國房屋稅評價制度係以房屋為課稅之客體，考諸歷史創行極早，在周朝即有「塵市之徵」，至唐朝德宗年間，亦有所謂「稅間架」，即今日之「房屋稅」，但有較詳細紀錄者，應以清光緒年間，各省開始徵收之「房捐」為首，此時多以租價為課徵標的。

民國創建，沿襲舊制，如民初之「國家地方稅法草案」，截至民國十六、七年間始訂定「國家收入地方收入暫行標準」，皆列有房捐之稅目，屬地方稅，自行訂章評價標準不一，惟多分「舖捐」及「住屋」兩種稅率，至民國三十年為統一各省房捐課徵制度，頒布「房捐徵收通則」，各省市關於房捐之徵收，始趨於一致，次年修改為「房捐徵收條例」，營業用出租房屋按租金徵百分之二十，自用徵房屋現值百分之二，住家用房屋出租者各按營業用減半徵收。出租房屋應徵捐額，以其租約所載之租金及押租利息合併計算，自用房屋應徵捐額，依房主自報房屋現值核算，稽徵機關認為申報不實時，可逕行估定之。

民國五十六年，政府為配合國民經濟之發展及建立優良之財產稅制度，更名為「房屋稅條例」，一律以房屋現值為課徵標準，分住家用、營業用、非住家用三種類別評課，並加強申報制度之建立，此時評價機關，一為概括評價之「各縣市不動產評價委員會」，負責評定各該縣市房屋之標準單價，另一評價對象為各地稽徵機關，依據標準表評定某一棟房屋之價值據以課徵房屋稅，同時存在兩個評價機關，為其一大特色。<sup>1</sup>

時至今日臺灣地區房屋稅之課徵，已進展成一個「齊頭式」的平

---

<sup>1</sup> 李金桐，《租稅各論》。台北：五南，民 75，頁 303-313。

等，無論高樓大廈或一般住宅，其評定課稅現值皆以「房屋標準單價表」、「折舊率標準表」及「房屋位置所在段落等級表」為準據，亦即房屋現值=核定單價\*(1-折舊年數\*折舊率)\*地段率\*核定面積，作為課徵房屋稅之依據，其中最具爭議者為「房屋標準單價」，同樣之房屋構造，大樓公寓房屋稅負與獨棟透天樓房之房屋稅兩相比較，大樓公寓之房屋稅負竟高於獨棟透天樓房之房屋稅，但其市價卻比透天樓房為低，從比例上觀之，實欠合理，亦不公平，有違租稅公平原則及社會正義，何況「房屋課稅現值」除作為課徵房屋稅以外，更為契稅、印花稅、贈與稅、遺產稅、不動產交易所得、租賃所得等計稅的基準，也是法院公證費、土地登記規費計算的依據。

政府財稅機關對房屋稅之改革亦在研擬，最近興起的「房屋稅改五級制」以及被輿論批判的「豪宅稅」，<sup>2</sup>都顯見對以往房屋稅之稽徵有不盡人意之處，但行部門都得依法行政，以法令規章為準繩，然面對社會的變動不測，如何謀求革新，隨著社會的型態與需求，修正房屋稅相關法令規章，促使房屋稅之課徵趨於公平以符合時代變動的需要，是為本研究之動機。

---

<sup>2</sup> 社論，〈五級房屋稅率〉，《中國時報》，民 99.3.27，版 A3。

## 第二節 研究問題與目的

### 壹、不動產的評價方法

我國現行房屋稅係採從價課徵，因此房屋評價是否公平合理，關係納稅人的負擔，對於房屋評價雖已有規定，但若干規定仍不夠明確，對於不動產的估價，我國分別將房屋與土地分別評價，對於不動產的評價方法，大致有成本估價法、所得估價法、市價估價法三種方法：

#### 一、成本估價法

成本估價法亦稱原價法，即重造房屋所需之各項成本所估計之價值；又可分為：

(一). 重置成本法：即以房屋營建材料及費用之時價估計重建成本後，扣除折舊後之價。

(二). 推算成本法：於評價時以某一房屋之評價為基準價格，再乘以預期利潤率，加上繼續使用必須之費用；惟因資料不易取得，甚少使用。

#### 二、所得估價法

所得估價法又稱收益法，通常以年收益計算，即房屋收益以資本利益以還原算出。

#### 三、市價估價法

市價估價法蒐集市場上已成交之實例，與欲評價之房屋實際差異逐項分析比較，再經調整即獲得評價，故又稱比較法。<sup>3</sup>

### 貳、房屋稅的評價方法

---

<sup>3</sup> 吳家良，〈房屋稅評價之研究〉，碩士論文，國立政治大學財政學系，民 62，摘要。

我國房屋稅對於房屋評價的方法，可從房屋稅條例第十一條及財政部公布之不動產評價辦法獲知，係採成本估價法之重置成本法並參採比較法，由直轄市及各縣市不動產評價委員會依相關事項分別評定標準表，經政府公告後再由地方稽徵機依照標準實地評估。而房屋標準價格係由下列三種標準構成：

一、按各種建築材料將所建房屋區分種類及等級，訂定「房屋標準單價表」。

二、按各類房屋之耐用年數及折舊標準，訂定「房屋構造別代號暨折舊率對照表」。

三、按房屋所處街道並比較各不同地段之房屋買賣價格減除地價部分，訂定「房屋地段等級表」。<sup>4</sup>

由於僅規定訂定三項標準，至於各項標準又如何訂定，稅法及評價辦法中，並無明文規定；而此三項正是評定房屋課稅現值之要素，尤以「房屋標準單價表」更是決定評定房屋課稅現值公平與否之關鍵要素。

### 參、目前房屋稅課稅現值評價之缺失

一. 在相同構造下，集合住宅單戶之房屋標準單價往往比獨棟透天房屋標準單價還高，其課徵顯不合理，問題在於房屋標準單價之制訂先有缺失，進而造成不合理之稅負分擔。

二. 房屋稅率由中央立法，目前房屋稅率分為營業用、營業減半、住家用及非住非營，其中住家用稅率現行一體適用 1.2%，未分級距，對於住用豪宅者未能使其負擔較多之房屋稅負，有失社會公平原則，現住家用房屋稅率係單一稅率 1.2%，日前財政部有意規劃改為五級房屋稅率，稅率分別為 1.1%、1.2%、1.3%、1.5%及 1.8%，而房屋應按何級稅率課徵，亦決定於房屋課稅現值之多寡。<sup>5</sup>

<sup>4</sup> 臺中縣稅捐稽徵處，《房屋稅相關法規輯要》，臺中縣：著者自印，民 96，頁 14-16。

<sup>5</sup> 同註 2。

## 肆、建立公平的房屋稅制

房屋稅條例第三條規定—房屋稅以附著於土地上之各種房屋，及有關增加該房屋使用價值之建築物為課徵對象；依該法律條文規定，房屋稅課徵之範圍包括：鋼骨造、鋼骨混凝土造、鋼骨鋼筋混凝土造、鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造、加強磚造、鋼鐵造、木石磚造、土竹造等所建造之房屋。另增加房屋使用價值之建築物包括：電扶梯、中央系統型冷氣機、金屬或玻璃帷幕外牆、游泳池、假山、池閣、花園、草坪等亦應併入房屋現值加價課徵房屋稅。亦即均以房屋評定現值為房屋稅之稅基，而如何建立公平之稅基，應有公平、客觀、合理之決策機制。

目前房屋稅的評定方式，未能分類分級評定課稅現值，是造成課稅不公平的主因，集合住宅之房屋標準單價與獨立透天之房屋標準單價無差異，課稅卻迥異，形成一戶公寓之房屋稅往往高於一棟獨立透天之房屋稅，而公寓之房屋課稅面積卻少於獨立透天之房屋課稅面積，課稅公平性盡失，是值得我們去深究的地方。

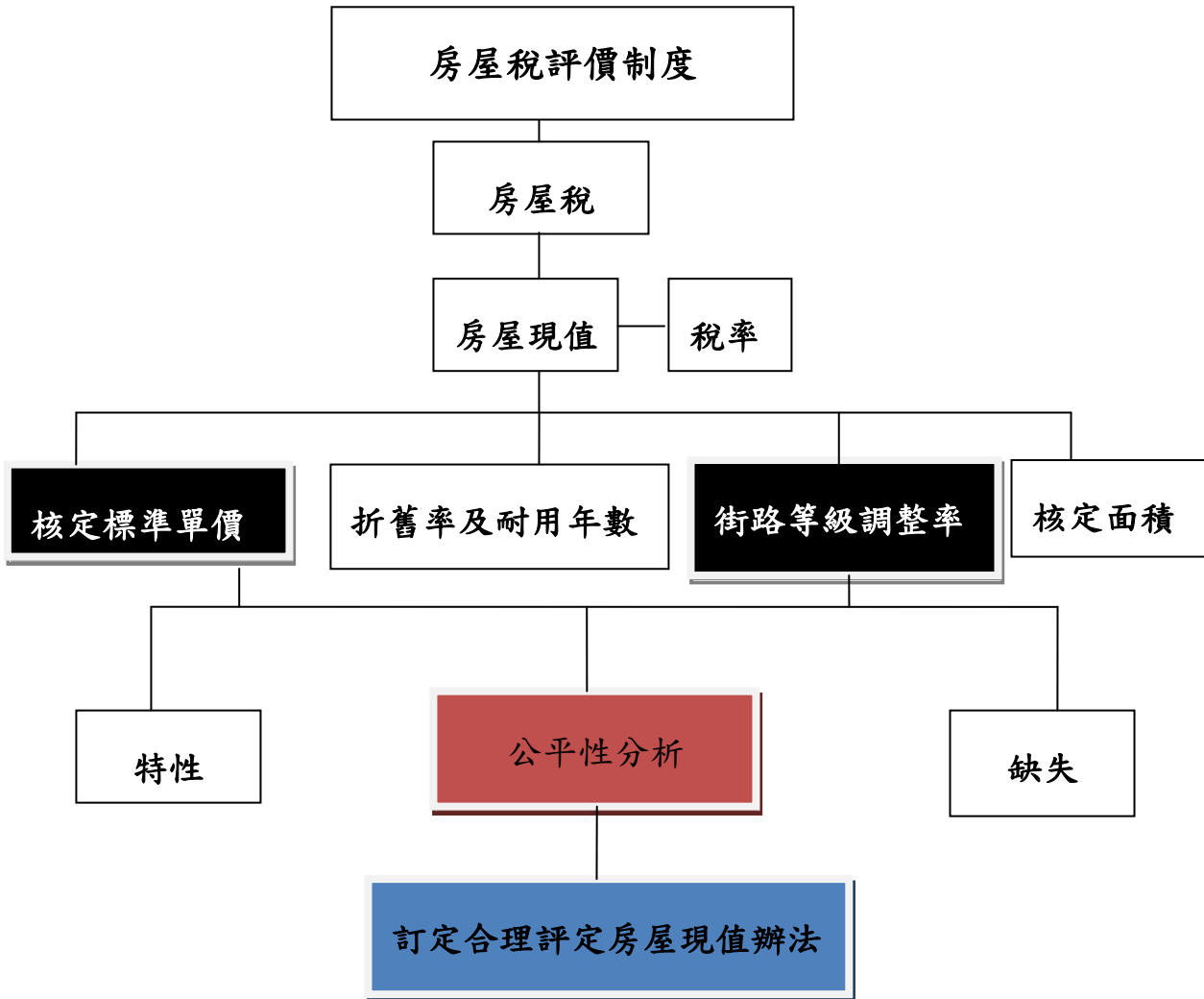
### 第三節 研究架構

本研究之架構設計，以現行房屋稅條例規定之稽徵程序，探討影響評定房屋稅課稅現值是否公平之因素，經歸納與整理，本研究所欲探討之主要因素有：房屋標準單價、折舊率標準、房屋位置所在段落等級、房屋面積，以此導出課稅現值是否具公平性。

而房屋稅之課徵，係以房屋現值為稅基，按所適用的稅率課徵，而具以核定房屋現值之房屋標準單價、房屋所在位置之段落等級及其耐用年數、折舊標準之評議事項，係由直轄市或縣市政府依不動產評價組織規程之規定，<sup>6</sup>組織不動產評價委員會，具以評定核課房屋現值之三

<sup>6</sup>臺中縣稅捐稽徵處，《房屋稅相關法規輯要》，臺中縣：著者自印，民96，頁100。

大要素—房屋標準單價、地段率、耐用年數及折舊率。  
茲以圖示如下：



資料來源：本研究整理

圖 1-1 研究架構圖

## 第四節 研究範圍

房屋現值的核定涉及人民的權利義務，依行政原理，對人民限制權利課以義務，均須有法令依據，對房屋稅之課徵亦不能例外，必須有法令規章始能具體付諸施行，唯法令規章不盡如人意時，惟有透過學術之探討俾能促進政策之改革與稅政之提昇。

本研究係以評定房屋現值的相關要素，探就現行房屋課稅現值之

核定是否公平合理為主要研究範圍，並以未改制前臺中縣地方稅務局為例，對其相關作業規定加以檢視、歸納，及參採台北市、部分國家房屋現值之評定方式做一比較，台北市房屋稅是目前課稅制度比較完整的城市，其房屋現值之評定方式較可參採，對於不合理的問題，可藉此逐一探討分析，最後提出改進之建議方案，期使對房屋稅課稅現值之評定能符合現狀發展，促使房屋稅之課徵能趨於更公平合理。

## **第五節 研究限制**

一、目前臺灣正研擬提出多項稅制改革，本文將不予討論，因稅制之改革，稅目均係獨立性質，而本文僅以房屋現值之評定相關內容作為研究重點。

二、本文所採用研究方法較傾向質性研究，而質性研究最大限制是可能過於主觀，但每一個人皆有其特有之價值觀，對事件都有其特殊之看法，對每一事件切入之角度必不同，這些個人之主觀性及價值判斷，對於本研究的意見與感受加以探討、分析、整理，可以彌補量化之不足，或可收相得益彰之效。

三、本文以對房屋稅評定課稅現值公平性為研究範圍，僅以本文作者服務縣市之房屋稅稽徵情況做為研究對象，無法對本國各縣市房屋稅稽徵情形做全面性之研究，但房屋稅之課徵，各縣市稽徵機關應是大同小異。

四、本研究訪談之對象採立意抽樣(purposive sampling designs)方式，有可能因訪談對象有限而導致分析結果存有若干誤差。

## **第六節 研究方法**

### **壹、文獻分析法**

文獻分析法是一種簡單的探索性研究方法，主要是蒐集他人所作的相關研究，分析其結果與建議，經由相關文獻之探索與研讀，

瞭解問題現況與相關理論，奠定研究之基礎，本研究所涉及之資料，包括政府機關所制定之法律，相關統計資料、專書、期刊、論文、研究報告、政府出版品，相關剪報及網站資料等，從廣泛蒐集的資料中整理相關之租稅理論，並與其他國家的租稅制度做比較，作為稅制改革之建議。

## 貳、個案研究法

雖然各縣、市對房屋稅之稽徵情況不一，房屋評定單價為各縣市不動產評價委員會之權責，但房屋稅之課徵性質是一致的，是以本文僅就臺中縣地方稅務局課徵房屋稅之概況，作為本研究之探討對象，知其實況，亦可窺知其它縣市之情形。

## 參、深度訪談法

深度訪談法是一種希望透過訪談，發現重要因素的方法，這些因素不是透過表面的觀察可以獲得，它必須由相關知識及技術事先擬妥訪談大綱，逐步自受訪對象探索每一問題之深層含意，本研究的訪談對象分成三類：

- 一. 以當地不動產評價委員會組織之委員及地方稅務局主管房屋稅資深官員為訪談對象，就房屋稅政策之擬訂與實際執行之經驗，進行訪談，以瞭解房屋稅稽徵之實務狀況。
- 二. 以房屋建築業者及銷售業者為主，在住宅商品化下，「豪宅政策」與「住宅政策」形成貧富差距等級，調整房屋稅，房屋市場是否受影響，藉由訪談瞭解是否會影響其開發房屋市場意願，以及希望怎樣課徵房屋稅才較公平合理。
- 三. 一般社會大眾及專業人士，房屋租稅制度的設計，理應輕課庶民安身立命的住宅，重課富商的豪宅，才符合社會正義，有助於財富平均，透過訪談以瞭解房屋稅的增減，對房屋的承購有何影響，是否符合社會大眾的期望。



## 第二章 文獻探討

### 第一節 相關領域之研究

#### 壹、文獻回顧

文獻回顧為論文撰寫的過程中不斷進行的程序，有一定的時程安排，文獻回顧的工作包括了文獻收集以及整理。

針對本研究主題：「房屋稅之沿革」、「房屋稅之特性」、「租稅法律主義」等之定義與內容相關理論與文獻，做進一步的探討。

#### 一、房屋稅之沿革：

從租稅制度史觀之，稅目係為滿足階段性財政之收入，當階段性財政目的達成，則應予廢棄，因而其法條少又不夠周延，往往以「條例」名之；審視房屋稅條例即具有該屬性，房屋稅之課稅客體是房屋，而房屋的課稅資料，有如長江大河般，每過之處必留痕跡，這刻化又因房屋評價制度不同而有差異。

房屋稅正式以房屋構造情況為課徵基準，登載於「房屋稅籍紀錄表」，肇始於民國 46 年，之前是按人頭以戶為單位課徵戶稅，房屋現值的評定依房屋稅條例第 10 條、第 11 條之規定，須依該縣市「不動產評價委員會評定之標準」來核計；又不動產評價委員會須依房屋建造資料、耐用年數、所處街道村里之商業交通情形之供求狀況，訂定房屋標準單價；因此，房屋評價制度是深受時空因素所左右，是可以改變的，變動的目的則是在追求更趨公平合理的課稅制度。

目前各縣市稽徵機關所依據的房屋構造標準單價、用途分類、折舊率及耐用年數等房屋現值評定標準，都是二三十年前的舊資料，已不符現今實際狀況，以老舊時代的資料做為評價基礎，來核定房屋現值，實違反稅賦的公平與公正原則。

## 二、房屋稅之特性：

是財產稅，是地方稅稅目之一，是地方政府重要財源之一，是恆常性的，每年定期開徵，是針對「房屋」課稅不是針對「人」課稅，是實質課稅不是象徵性的。房屋稅條例第三條規定，房屋稅以附著於土地上之各種房屋，及有關增加該房屋使用價值之建築物為課徵對象。而所謂「房屋」一詞，依房屋稅條例第二條規定，係指固定於土地上之建築物，供營業、工作或住宅用者，以及增加該房屋使用價值之建築物。至於何謂建築物，在房屋稅條例中並無明確規定。查建築法第四條規定，建築物為定著於土地上或地面下具有頂蓋、樑柱或牆壁，供個人或公眾使用之構造物或雜項工作物。而雜項工作物，依建築法第七條規定，係為營業爐灶、水塔、瞭望台、廣告牌、散裝倉、廣播塔、煙囪、圍牆、駁嵌、高架遊戲設施、游泳池、地下儲藏庫、建築物興建完成後增設之中央系統空氣調節、昇降設備、防空避難、污物處理及挖填土石方等工程。

## 三、租稅法律主義：

對人民限制權利課以義務，都應有法律之依據，憲法第十九條明文規定「人民有依法律納稅之義務」，而據以核課房屋稅之房屋現值，係各縣市稽徵機關依據各縣市不動產評價委員會評定之房屋標準單價表核計，而各縣市不動產評價委員會係依據房屋稅條例第九條規定組織之，其所作成之決議是有法律效力的，惟其結果是否符合社會大眾期待之公平正義，則有待進一步探討。

#### 四、在房屋課稅現值評定方面，有關學者、研究者之相關文獻：

- (一)、李厚高「租稅負擔的分配」(民 56 年)。
- (二)、吳家良「房屋稅評價之研究」(民 63 年)。
- (三)、洪國仁「我國房屋評價制度與房屋稅—兼論不動產契稅之研究」(民 76 年)。
- (四)、李金桐「析論我國房屋稅重要問題」(民 76 年)。
- (五)、劉永憲「課稅的公平問題-財產稅的改革」(民 76 年)。
- (六)、王念一「房屋稅稅賦公式之妥適性分析」(民 79 年)。
- (七)、林華德「課稅的原則」(民 80 年)。
- (八)、邱弈達「可及性與繁榮度對房屋現值評定影響之研究」(民國 87 年)。
- (九)、江兆國「我國現行房屋稅制相關問題之研究」(民國 93 年)
- (十)、陳燕月「房屋評定現值與課稅問題之研究-以臺中市為例」(民 94 年)。
- (十一)、李菁芬「我國房屋稅課徵問題之研究」(民國 95 年)。
- (十二)、林英彥「課稅估價」(民國 95 年)。
- (十三)、保囉·克魯曼「克魯曼減稅經濟學」(2009 年)。

本研究係針對目前房屋稅課稅現值公平性之探討，以上各研究文獻對本研究主題均有相關，無論就租稅的公平性、房屋標準單價的訂定、地段率的調整、稅率的結構、課稅的原則等等，皆有可參採之處。

茲將相關學者之文獻表列摘要敘述於後：

表 2-1 房屋稅評價制度相關文獻整理表

作者	著作名稱	摘要	資料來源
李厚高	租稅負擔的分配之研究	租稅分配的問題，涉及各方面的複雜因素，主要在研究如何使租稅的分配適當，各方均有兼顧。	民國 56 年 三民書局印 行財政學
吳家良	房屋稅評價之研究	主要研究房屋評價的方法及原則，依據房屋稅法令規章加以分析研究，並提出評價組織、申報制度、評價方法的改進。	民國 63 年 政治大學財 政研究所論 文
洪國仁	我國房屋評價制度與房屋稅兼論不動產契稅之研究	主要研究房屋現值評估的過程，並探討房屋稅評價與房屋稅、契稅間的關係，並檢討與改進現行房屋稅評價制度	民國 76 年 政治大學財 政研究所論 文
李金桐	析論我國房屋稅重要問題	就我國房屋評價問題提出探討，並提出如何改進使租稅之課徵更符合公平原則	民國 76 年 五南圖書出 版租稅各論
劉永憲	課稅的公平問題-財產稅的改革	財產稅既然經常遭到非議，因此有若干改革性建議的提出，此項建議範圍包括結構上及行政上的局部改革，甚至主張將財產稅完全廢除	民國 76 年 國立政治大 學財稅學系 刊行財政學 原理
王念	房屋稅稅賦公式之	房屋稅整個稅制的操作，其核心就在稅賦公式上，而這個稅的基	民國 79 年 國立交通大

一	妥適性分析	本精神便須要透過這條計算公式實現	學管理科學研究所論文
林華德	課稅的原則	效率與公平就是現代民主政治中，最主要的二個課稅原則，然而課稅原則，不僅涉及理論的分析，更涉及執行的工作，公正的執行是稅務行政工作的首要任務，稅政工作的健全是租稅效率與公平的基石	民國 80 年 國立台灣大學經濟學研究所刊行當代財政學
黃朝琴	我國財產稅評價制度公平性之探討	主要研究財產稅評價制度有無累退偏差現象，其研究結果顯示評價與市價有脫節之事實，亦是財產稅制不公平的原因之一，並建議應建立一套完整合理的評價制度，使財產稅制更符合租稅公平原則。	民國 83 年 政治大學財政研究所論文
邱弈達	可及性與繁榮度對房屋現值評定影響之研究	主要研究現行房屋現值課徵之評定方式與現實房屋交易價格脫節，無法反映現實都市發展之轉變對房價結構的影響，對於房屋稅課稅基準之公平性亦產生影響	民國 87 年 中興大學都市計畫研究所論文
江兆國	我國現行房屋稅制相關問題之研究	主要研究近時年來房屋稅收及房屋構造發展情形，進而探討我國現行房屋稅制概況，並就稽徵實務上所發現之問題提出改進及建議供決策之參考	民國 93 年 財稅研究第 36 卷第 1 期
陳燕	房屋評定現值與課	主要論述目前房屋評定現值之制度，並比較美國、英國、日本及	民國 94 年 12 月逢甲大

月	稅問題之研究	中國大陸之財產制度，進而分析其共同與相異處，作為改進房屋評價制度之參考。	學經營管理碩士在職專班論文
李菁芬	我國房屋稅課徵問題之研究	主要針對影響房屋稅的三大變數，稅率、標準單價、街路等級調整率做研究，並提出應以市價估價法取代目前所使用的成本估價法評估房屋現值，重新建構房屋評價流程。	民國 95 年 6 月逢甲大學公共政策碩士論文
林英彥	課稅估價	主要在討論對不動產課徵葛種稅捐，是臺灣財政上之重要稅原，而課稅之是否公平合理，端是對課稅標的之不動產估價是否正確，稅率是否合理而定。	民國 95 年文笙書局出刊不動產估價
李金玉	臺北市房屋街路等級調整率作業之研究	主要再檢討與分析臺北市房屋街路等級調整率之缺失，將北高两市與臺灣省各現是房屋街路等級調整率加以比較，並提出應重新研擬調整率之建議。	民國 95 年 12 月臺北市政府計畫研究報告
保羅·克魯曼	減稅經濟學	主要從經濟需求面與經濟供給面討論減稅對經濟成長的影響，建議政府應有何種經濟政策、財政措施，不會因減稅而影響經濟成長。	2009 年時報文化出版-減稅圖利了誰：克魯曼減稅經濟學

資料來源：本研究整理

## 第二節 理論基礎

### 壹、我國現行房屋稅制概況

一、以房屋及建築物為課徵對象之財產稅，一般民眾購屋時偏好景觀好、空氣佳的高樓層建築，但是房屋總層數越高，通常每年要繳的房屋稅越多，同路段、同面積的房屋，高樓大廈繳的房屋稅就比透天厝來得高；房屋稅計算基礎是房屋現值，該現值是由房屋標準單價、折舊率、地段調整率等項目核算而來，而房屋總層數是影響房屋標準單價重要因素，樓層數越高，房屋標準單價就越高。

二、依使用情形訂定差別稅率之比例稅率，依照現行房屋稅條例第5條規定：房屋稅依房屋現值，案期使用情形分別稅率課徵之：

- (一)、住家用房屋最低不得少於其房屋現值百分之一點二，最高不得超過百分之二。但自住房屋為其房屋現值百分之一點二
- (二)、非住家用房屋，其為營業用者，最低不得少於其房屋現值百分之三，最高不得超過百分之五。其為私人醫院、診所、自由職業事務所及人民團體等非營業用者，最低不得少於其房屋現值百分之一點五，最高不得超過百分之二點五。
- (三)、房屋同時作住家及非住家用者，應以實際使用面積，分別按住家用或非住家用稅率，課徵房屋稅。但非住家用者，課稅面積最低不得少於全部面積六分之一。

三、以稽徵機關核計之房屋現值作為課徵基礎；依房屋稅條例第十條規定，主管稽徵機關應依據不動產評價委員會評定之標準，核計

房屋現值。又同條例第十一條規定，房屋標準價格，由不動產評價委員會依據各種建造材料所建房屋，區分種類及等級、各類房屋之耐用年數及折舊標準、房屋所處街道村里之商業交通情形及房屋之供求概況，並比較各該不同地段之房屋買賣價格減除地價部分，訂定標準，分別評定，並由直轄市、縣(市)政府公告之。是以，目前各縣市稅捐處所使用的房屋現值評定標準，係以各該縣市不動產評價委員會評定之標準為核算之準據。其核算項目除核定面積外，有核定單價、街路等級調整率、折舊率及耐用年數等三大項，其計算公式如下：

$$\text{房屋稅} = \text{核定單價} \times (1 - \text{折舊年數} \times \text{折舊率}) \times \text{街路等級調整率} \\ \times \text{核定面積} \times \text{稅率}$$

## 貳、租稅公平的相關理論

### 一、租稅的基本認識

租稅乃政府依法對某經濟單位的經濟行為，或未達成某特定事務的強制收入，習慣上我們稱呼這些單位為課稅主體(subject of taxation)，如房屋稅之於房屋。租稅制度之訂定，不但要避免因租稅的徵收而影響資源的配置效率，也要考慮稅負分配的公平化。因此優良租稅制度的訂定，除了選取適當的課稅客體使資源有效運用外，也要瞭解經濟主體的租稅負擔，以達成公平的稅負分配。幾種有關租稅涵義的名詞敘述如下：

(一)、稅本(found of taxation)：生產因素的提供是生產利的來源，這些因素的質、量即是賦稅的根本，稱之為稅本。

(二)、稅源(source of taxation)：由生產因素的提供，而有了因素報酬，這些報酬透過經濟週轉流通的過程，影響了經濟主體的收入與支出，形成了課稅的來源。

(三)、稅基(tax base)：係指課稅時稅率計算的基礎，如所得稅



課稅所得，房屋稅之房屋課稅現值。

- (四)、稅率(tax rate)：是每單位的稅基所應負擔的稅額，稅基乘上稅率即為稅收。政府之稅收事實上就是人民之負擔，俗稱稅負。
- (五)、累進稅(progressive tax)：稅率是稅基的遞增函數。
- (六)、累退稅(regressive tax)：稅率是稅基的遞減函數。
- (七)、比例稅(proportional tax)：不管稅基如何變動，稅率都保持不變稱之。
- (八)、直接稅(direct tax)：指不可轉嫁的租稅，此時納稅者就是負稅者，例如房屋稅者是。
- (九)、間接稅(indirect tax)：係指可以轉嫁的租稅，這時納稅者不一定就是負稅者。

## 二、公平的理念

公平是一個主觀也可說是一種感覺，最傳統的公平概念是由邊沁(J. Bentham)所提出的功利主義，<sup>7</sup>指出最適的分配在於達成社會效用 U 水準的極大化，而社會效用仍由個人效用  $U_i$  的加權總合而成。亦即

$$U = \sum_{i=1}^n a_i U_i$$

$a_i$ ：權數

如果權數等於 1 時，

表示個人對社會效用的邊

際貢獻相等，則社會效用為個人效用的總和，

$$U = \sum_{i=1}^n U_i$$

<sup>7</sup> 林華德，《當代財政學》。臺北：大中國圖書，民 80，頁 245

這樣的處理方式，是採用計數效用的概念，來衡量社會福利水準的高低，能使社會福利水準達到最高的分配型式，就是最公平的分配，這樣的考慮，事實上是把公平與效率視為一體的求解方法。

在傳統功利主義下，公平的租稅也因各種不同的角度，而有各種不同學說，假設社會成員的效用函數都相同的前提下，較有名的學說，有以下三種：

(一)、相等絕對犧牲說：A. Marshall(馬歇爾)極力主張這種學理，指政府的課稅應使每位納稅人犧牲的福利水準絕對量，保持相同。

(二)、相等比例犧牲說：A. J. Cohen-Stuart(斯圖爾特)認為政府自每位納稅人所犧牲的福利水準，相對其稅前福利水準的比例，應該保持相同。

(三)、相等邊際犧牲說：A. C. Pigou(畢古)主張政府課徵租稅，應使稅後每人的邊際效用相等，當每個人的所得效用函數都一樣時，表示稅後的所得完全平均化，這是最公平的租稅。<sup>8</sup>

### 三、公平與納稅能力

所謂公平的租稅制度，不是指課徵技術上經濟與否的問題，而是指個人在納稅後感受上應該公平。有關租稅的公平理論，自始以來已形成了一些原則：

(一)、受益原則：指一人對租稅的負擔應該與他從政府支出方面所或利益相對稱。在私經濟部門裏，一般人為取得財貨或勞務必須支付價款，為何在公部門不能如法泡製？為對課稅公平目標的達成，有主張

---

<sup>8</sup>林華德，《當代財政學》。臺北：大中國圖書，民 80，頁 247。

所謂「水平公平」與「垂直公平」，就受益原則而言，為實現水平的公平，必須由政府支出享受相同利益者課徵同額的租稅；為實現垂直的公平，必須對因政府支出所享受不同利益者課徵不同的租稅。討論受益原則的純理論時，可以利用三種基本模型：即林德爾(Lindahl)、坡汶(Bowen)與薩繆生(Samuelson)三種模型。

### 1. 林德爾(Lindahl) 模型：

此項模型的假設是：(1)僅有一種社會財貨；(2)這種社會財貨由納稅人A、B共同享用；(3)財貨分配甚為理想—此項假設對決定稅負分配及提供社會財貨的多少，並無直接關係(4)社會財貨是在成本不變的情況下生產的。

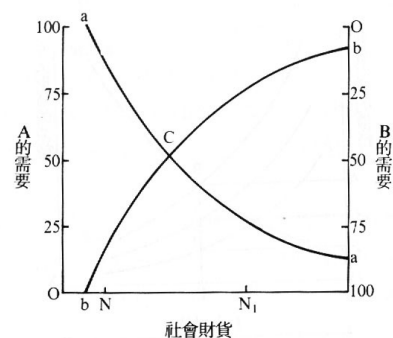


圖 2-1：林德爾模型

右圖表示財產所有者A、B對社會的財貨需求，A的需求曲線以aa表示，B的需求曲線以bb表示，這些曲線表示各個財產所有者，對某一範圍的社會財貨所願支付的成本百分比，例如房屋稅。

因此Lindahl模型，可同時決定社會財貨的供給量以及個人所應分攤的稅額，但是這個模型的缺點為均衡點C如何達成，並未給予明確的說明，但可以確定的是處在均衡點C，社會財貨的供給量與個人分攤的稅額是可以令人感覺公平的。

### 2. 波汶(Bowen)模型：

此一模型說明社會財貨的生產為成本遞增的情況，右圖亦假定只有一種社會及兩個納稅人—即消費者A與B。A、B對社會財貨的需求分別以a、b表示，a+b為對社會財貨的總

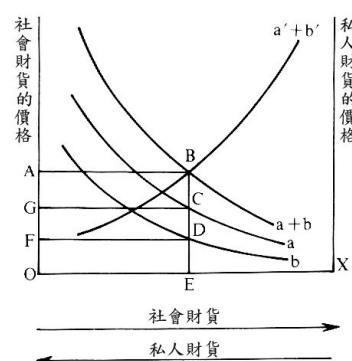


圖 2-2：波汶模型

需求—a和b之和，社會財貨的供給曲線以 $a^1+b^1$ 表示，此一供給曲線表示社會財貨在成本遞增的情況下生產，但是社會財貨的生產成本為生產社會財貨所應犧牲的私有財貨價值，這表示 $a^1+b^1$ 既為社會財貨的

供給曲線，亦可為私有財貨的需求曲線，在消費者納稅人的經濟社會中，社會財貨的需求由個別的需求曲線加總而得，而稅負可由個別的需求曲線得知。

### 3. 薩繆生(Samuelson)的純理論：

薩繆生利用福利經濟學的方法，將稅額分配問題，置於一般均衡結構中，這是為了避免下列兩個問題：

(1) 避免顯示性偏好問題。波汶及林德爾在兩人經濟模型中，討論消費者的顯示性偏好，但是在真實社會中，這種好的顯示甚為不易。

(2) 避免林德爾(Lindahl) 模型中，只能給予部分解答的困難，而將社會財貨的供給視為獨立。

薩繆生討論在兩人經濟中，私人消費財貨與公共消費財貨間的最佳選擇，如右圖所示：

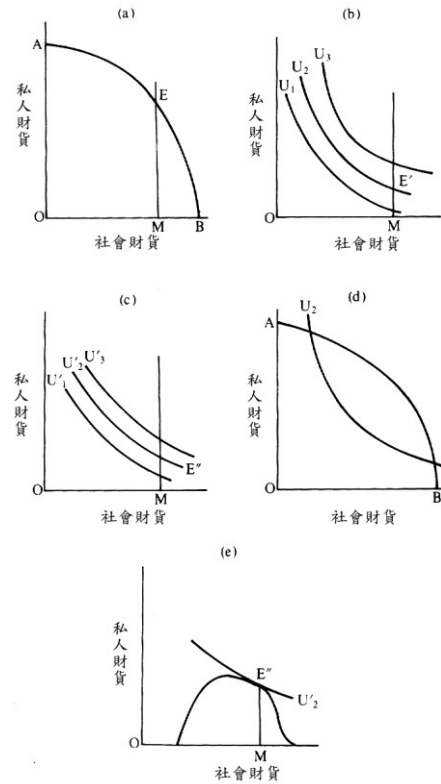


圖 2-3：薩繆生純理論

(a)表示私有財貨成為社會財貨的轉換線，(b)及(c)表示個人在這兩種財貨間，如和的選擇無差異曲線群。私有財貨由兩人消費，但是社會財貨由兩人均等地消費，這表示在(a)(b)(c)三圖，橫軸的尺度相同，社會財貨的生產(OM)由兩人均等消費。

若社會財貨的數量為OM，則ME數量的私有財貨在第一人與第二人之間分配，故在 $U_2$ 上，第一人得 $ME'$ 的私有財貨，而第二人得 $ME''$ 的私有財貨，第二人所能達到的最高可能無差異曲線為 $U_2'$ 。

### 圖 2-4

薩繆生以下述方法求得 Pareto 最佳界限：取 $U_2$ 而將之繪於圖d，由此可知第一人的私有財貨消費數量。 $U_2$ 與轉換曲線之差額，表示第一人

在  $U_2$  時，第二人的各種可能情形，我們將 AB 減  $U_2$ ，畫於圖 e 所示第二人的無差異曲線上，由此可知得  $U_2$  與  $U_2'$  相切之點，相對於第一人的無差異曲線的各個不同解釋，有無數的 Pareto 最佳解。

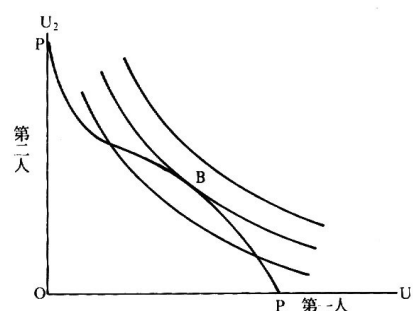


圖 2-4：柏拉圖最佳界限

再如右圖，橫軸表示第一人的效用，第二人的效用則示之於縱軸，PP 為效用界限，可求出所有的 Pareto 最佳解，東北方所有的點為無法達到的福利水準，而西南方內的所有點則為次佳部分。綜而言之，受益原則的最大特點，為稅額分攤及社會財貨的供給能夠同時決定，這時納稅人的偏好，為最重要的標準，所有政治上的考慮均可免除。<sup>9</sup>

由於顯示性偏好的問題，薩繆生(Samuelson)強調社會福利曲線的政治特質，以及由任一自願交換制度所達成最高點的不一致性，已受益原則用於租稅上時，無可避免的將遭遇到困難：

- (1). 人們正確地顯示其偏好問題。在僅有兩個人的經濟中，偏好可由自利的個人顯示出來，但納稅人及偏好甚多時，需花費很多時間去瞭解其偏好，納稅減少，並不必然減少社會財貨的供給；如果偏好顯示出來，而任意猜測，則又使得政府當局有恣意決定的力量。
- (2). 消費者可能不瞭解本身的利益，至無法完全顯示其偏好。許多共支出的利益，具有外部性作用，例如當人們無法計算其學問對他人的利益時，如何去表示其對教育的偏好？教育對個人的價值，取決於有若干人能與其維持聯繫而定。
- (3). 如同阿羅(Arrow)所指出者，即使全部的偏好可以顯示出來，也惟有這些選擇具有及物性，才可能求得社會福利函數，在真實社會裡，不及物性時常存在，各個人對不同的選擇所作的等級劃分不盡相同。
- (4). 如果政府必須支助窮人，則受益原則不能應用於租稅，原因是窮人因重分配所得利益，按定義是不在課稅範圍內。

<sup>9</sup>李金銅，《財政學》。臺北：五南，民 80，頁 239—250。

(5). 受益原則不能解決經濟穩定問題，例如若經濟有嚴重失業傾向時，政府財政支出須超過財政收入，以提高有效需求，政府支出與納稅的相等，不能解答功能財政的問題，至少有若干利益，非租稅所能補償，如政府發行貨幣，並予分配，以提高有效需求者是。

## (二)、納稅能力法則

納稅能力法無法同時決定政府支出及個人稅負，而應將政府支出及收入視為二種截然不同的問題來處理，亦即政府應先決定每一年度的支出，然後依據此一支出再作適當稅收額的決定。這種適當的稅收產出方法，並非依據人民由政府所享受利益多少作決定，而係依據人民納稅能力來作決定。

納稅能力法的理論基礎，在於納稅牽涉到個人的效用損失，換句話說是一種犧牲。以納稅能力法為基礎的課稅制度，其含義是指所有納稅人的效用犧牲應該是一律公平的，倘若所有納稅人的主觀稅負均相等，則所謂縱的公平便可達到。<sup>10</sup>

(三)、公平原則：國民應各依其能力的比例，以供應政府的需要。亦即國民按所獲得國家之保護依比例繳納國家的租稅，根據此一原則所繳納的租稅，方稱公平，否則即不公平，此為亞當史密斯的租稅原則。史密斯認為租稅有似公田費用之於共耕農戶，各共耕農戶必須依其所耕公田之收益比例，以分別負擔公田之費用。房屋稅係以房屋現值作為核稅之依據，而房屋現值是由稽徵機關依據不動產評價委員會評定之房屋標準價格予以核定，至於其標準如何訂定，已如前述，並無明文規定，而租稅之課徵都不應偏離公平原則，

---

<sup>10</sup> 李金銅，《財政學》。臺北：五南，民 80，頁 239。

(四)、中性原則：是指租稅之課徵不因政治或經濟行為之改變而有不同。雷根推動減稅，並沒有造成一九八〇年代後期的經濟成長加速，柯林頓加稅，卻也無礙一九九〇年代的經濟成長加速。<sup>11</sup>

## 參、不動產估價相關理論

### 一、不動產估價的意義

所謂不動產(real estate appraisal ,real estate valuation)，係依據影響不動產價值之各種資料，判定對象不動產之經濟價值，並以貨幣額表示之。不動產經濟價值之判斷適當與否，繫於估價主體在估價過程上之能力行使及誠實程度，並視必要資料之蒐集整理是否適當，分析解釋此等資料知熟練程度而定。所以不動產估價，須由據高度知識與豐富經驗及準確判斷力，並能將此等因素作有機性且綜合性發揮知熟練專家為之，在估價主體正確把握在合理市場下，可能形成之市場價值而以適當價格來與表示之作業，亦即不動產估價，可謂是專家對不動產價格之判斷、意見。

### 二、不動產估價的必要性

- (一)、不動產為政府課稅稅基之一：如地價稅、增值稅、房屋稅、遺產稅、契稅、贈與稅、印花稅等。
- (二)、不動產為銀行辦理貸款之抵押標的物。
- (三)、政府徵收土地對補償費之發放，如何補償發放，非依據不動產估價不可。
- (四)、方便政府土地利用計畫，編列預算。
- (五)、民間買賣土地與房屋，作為買賣價格，估價之依據。
- (六)、標售國有地。
- (七)、民間房屋合建出資額分配之參考依據。

---

<sup>11</sup> 周翠如譯，Paul Krugman 著，《克魯曼減稅經濟學》。台北：時報文化，民 98，頁 69。

- (八)、政府之公告地價，須經過估價才能求得。
- (九)、作為土地重畫估價之需。如農地重劃、市地重劃。
- (十)、其他如法院拍賣不動產、企業機構估計資產額、股票上市公司之資產評估…。等等。

以上不動產估價的理由關係到房屋課稅現值評定之是否公平合理，對課稅標的之不動產估價是否正確，則影響到房屋標準單價與地段等級表的訂定，前後環環相扣，不能缺一，以免造成負擔之不公平。

三、不動產估價之原則：不動產價格，是由影響不動產效用、相對稀少性及有效需要等因素互相作用而形成，其形成經過有幾項基本原則存在：

- (一)、需要與供給原則：在完全自由市場下，財貨之價格決定於需要與供給之均衡點。如價格低於此均衡點，需要平超過供給，價格隨之提高，反之，如價格高於此均衡點，供給即超過需要，價格隨之下降，此即是供需均衡法則。
- (二)、變動原則：一般財貨經常在變動，不動產價格是由廣泛多岐之價格因素互相作用而形成，這種價格形成因素也經常在變動移轉，所以不動產估價可說是在流動變化過程中完成。
- (三)、替代原則：為追求經濟之合理性，對於具有同等效用之一種以上物質能加以選擇時，人們必定選擇價格便宜者，價格相同時，又會選擇效用較大者，此即是替代原則的形成。
- (四)、最有效使用原則：不動產具有用途之多樣性，且不動產所有人，通常多期望從其資產獲得更多之收益，並以能滿足此項目的為選擇用途之依據，不動產最有效使用原則，即是能使該不動產之效用做最高度發揮之使用方法。
- (五)、均衡原則：不動產價格售土地、資本、勞力、經營等四項因素之組合所影響。此四項生產因素之配合獲得最適當之均衡時，不動產方能發揮最高度之效用。



(六)、收益遞增遞減原則：是指增加各生產因素之一單位投資量時，收益隨之增加，但達到某點後，如再增加投資，其收益不增反減之謂。

(七)、收益分配原則：勞動、資本、土地、經營四種生產因素組合而產生之收益，由各個因素分配之謂。

(八)、貢獻原則：是指不動產之某部分，度該不動產全體之收益有如何貢獻，是部分與全體之間的關係，此項原則實為關於部分之收益遞增遞減原則之適用。

(九)、競爭原則：競爭是在需要與供給雙方發生，但一般財貨在自由公正之競爭下，價格會在需要與供給之均衡點上成立，所以競爭原則是需要與供給原則之前提，二項原則有密切關係。

(十)、外部性原則：不動產之外在環境因素，對其價值會產生正負面之影響，例如房屋所處地段之不同，而產生不同之評價。

不動產估價學已具備良好的理論基礎及嚴謹的評估工具，在其理性決策過程中，有其應有之作程序：

1. 確定估價基本事項。
2. 擬定估價計畫。
3. 蒐集資料。
4. 確認勘估標的狀態。
5. 整理、比較、分析資料。
6. 運用估價方法推算勘估標的價格。
7. 決定勘估標的價格。
8. 製作估價報告書。

## 肆、公共政策的公平性分析

政策學者唐恩(Dunn, 1994) 主張：必須重視政策利害關係人的意

見與態度，以制定公平正義的政策；所謂利害關係人，是指受到政府政策影響，或直接間接影響公共政策的個人或團體。政策利害關係人可分為三類：

- 一、政策制定者：指制定、運用與執行政策的個人或團體。
- 二、政策受益者：政策制定過程中直接或間接受到利益的個人或團體。
- 三、政策犧牲者：政策制定過程中喪失其應得利益的個人或團體。喪失的原因可能是：1. 政策設計失當；2. 政策本身引起副作用，對該團體產生負面影響；3. 該團體欠缺顯著的政治地位與立場；4. 為機會成本之下的必然犧牲品。因為以上某種原因而未被列為利害關係人。

以房屋稅政策而論，政策制定者是政府機關，政策犧牲者是廣大納稅義務人，政策受益者則是享受政府運用稅收從事公共建設的社會大眾；這些都是利害關係人。<sup>12</sup>

### 第三節 主要名詞界定

房屋稅之課徵，係由諸多相關元素所構成，其元素以各別之名詞定其義，房屋稅稽徵之工作方得以順利進行，其主要名詞有下述幾項，特以界定之：

- 一、房屋：房屋之概念，依房屋稅條例第二條規定，係指固定於土地上之建築物，供營業、工作或住宅用者，以及增加該房屋使用價值之建築物，所謂「增加該房屋使用價值之建築物」係指附屬於應徵房屋稅房屋之其他建築物，因而增加該房屋之使用價值者，均統稱為「房

<sup>12</sup> 丘昌泰，《公共政策基礎論》。台北：巨流，民 99，頁 46。

屋」，是房屋稅的課稅標的。

二、課稅現值(房屋現值)：房屋稅依據房屋現值為課徵標準，房屋現值則依照不動產評價委員會評定之房屋標準價格核計，其計算公式為：〔核定單價\*(1-折舊年數\*折舊率)\*地段率\*核定面積〕，是核定房屋稅的主要依據，亦即：房屋稅=房屋現值\*稅率。

三、房屋標準單價：係按房屋所領用執照或建照所載之構造別、地上房屋總層數、用途類別等三項，對照不動產評價委員會評定之「房屋構造標準單價評定表」為準據，以為房屋標準單價，標準單價經房屋高低加減項目計算後為核定單價，是計算房屋現值的主要元素之一。

四、構造類別：指房屋主結構所使用之材料詳載於使用執照上者，是建築房屋的主體材料，標準單價賴以決定其類別。

五、房屋地段等級率：依房屋所處街道村里之商業交通情形及房屋供求概況，區分不同等級地段率，是計算房屋現值的元素。

六、折舊率：房屋的價格隨屋齡的增長而遞減的比率。

七、耐用年數：房屋可堪使用的年數

八、殘值率：房屋折舊到最後年度所剩的殘值比率。

九、房屋稅率：由中央立法規定，是計算房屋稅款的標準。

十、房屋總層數：按使用執照紀載之房屋全部層數，以最高層數為核課房屋標準單價。

十一、房屋等級查定標準：房屋之評價，係按照房屋之構造類別、建築材料、工資費用，區分為九大類，每類房屋又畫分若干等級，分別訂定建築單價，為使同一類別之房屋等級有明顯之劃分標準及稅負公平起見，自須就各類各等級房屋所需實際建築材料費用等，統一訂定標準，提經當地不動產評價委員會議通過後，作為房屋等級查定之依據。

# 第三章 政府對房屋稅之政策

## 第一節 我國房屋稅制之演變

臺灣地區課徵房屋稅，約在日據時代，除對土地課徵地租外，對於房屋則按照其價值另徵家屋稅。臺灣光復後，臺灣省各縣市於民國 36 年依照土地法之規定舉辦土地登記。但對於地上建築改良物並未依法普遍登記，因此無法徵收土地改良屋稅。但各縣市對於房屋，均依照房捐條例之規定，開徵房捐，臺灣省政府於 36 年 8 月曾頒布「臺灣省各縣市房捐徵收細則」，以資遵循。該細則於 41、45 年又迭加修正。可見房捐之課徵非常混亂，政府乃於民國 56 年 4 月又加以修正，一律按照房屋現值課稅，並改稱房捐條例為房屋稅條例，即現今實施之房屋稅條例。

表 3-1 歷年房屋評價制度變革表

房屋評價制度由民國 57 年迄今概分為 6 個時期，以下表簡示。

房屋評價制度沿革	實施期間	評價方法	公平性分析
一、等級查定標準時期	自民國 57 年 1 月 1 日至 62 年 12 月 31 日	(一)、將房屋依構造別分成一、二、三、四、五級，每級在細分上、中、下，每棟房屋依不同層級適用不同標準單價。 (二)、房屋等級之訂定是按：1. 梁柱 2. 外牆 3. 內牆 4. 地板 5. 屋頂 6. 門窗 7. 天花板 8. 樓地板等八大項加以歸類(三)、根據以上條件，可核定每棟房屋之等級，例如：加強磚造房屋列為三級中等者，查「標準單價表」	稽徵機關必須派員至現場實地勘查房屋構造、房屋的造作、丈量面積，這種評價方式參雜太多主觀因素，失之客觀，公平性不足

		即可得知每平方公尺之標準單價。	
二、房屋價格評點標準時期	自民國 63 年 1 月 1 日至 63 年 12 月 31 日	(一)、將房屋之構造及內部裝飾分別給予點數，每點單價訂為一元。 (二)、例如鋼筋混凝土造 3 層房屋獨立戶，其構造為 800 點、馬賽克外牆為 250 點、鋁門窗為 170 點、天花板為 90 點…等。假設該棟房屋之總點數為 2000 點，再依其構造、總樓層數、評定等級查閱「房屋標準單價表」即可得知每平方公尺標準單價。	稽徵機關必須派員至現場實地勘查房屋構造、房屋的造作、丈量面積，這種評價方式參雜太多主觀因素，失之客觀，公平性不足
三、房屋標準價格及評點標準實施要點時期	自民國 64 年 1 月 1 日至 69 年 12 月 31 日	(一)、將房屋構造別分為甲、乙、丙、丁、戊共 5 等，每等再細分上、下 2 級 (二)、內部裝飾分別給予點數 (三)、綜合以上因素，核定每棟房屋之總點數，查閱「房屋等級分類表」即可得知每平方公尺單價 (四)、邊間戶按每平方公尺之標準單價加計 5%，獨立戶加計 15%。	稽徵機關必須派員至現場實地勘查房屋構造、房屋的造作、丈量面積，這種評價方式參雜太多主觀因素，失之客觀，公平性不足
		(一)、每棟房屋除鋼骨或鋼筋混凝土造及鋼筋混凝土加強磚造等分成：上級〔特殊房屋〕、中級〔住宅、店鋪〕、下級〔工廠倉庫〕等 3 種標準單價外，其餘構造別均採單一標準單價。 (二)、特殊構造物	依據建管單位核發的使用執照，所記載的構造別、面積、用途別，參照「標準單價表」算出房屋現值，稽徵機關不必派

<p>四、臺灣省改進房屋現值評價作業要點時期</p>	<p>自民國 71 年 1 月 1 日至 73 年 6 月 30 日</p>	<p>(例如加油站之地下油槽、電梯..等)原則上採實際工料予以評定該房屋現值 (三)、本項評價作業不考慮房屋超高或偏低，對標準單價不予加價或減價 (四)、房屋主結構及建築面積均依建管單位所通報使用執照資料為準，作為評定房屋現值之基礎</p>	<p>員到現場勘查及丈量面積，形式上雖較客觀，惟「課稅現值」之核定，採齊頭式評定，從未說明理由，公平性仍不足</p>
<p>五、財政部訂頒「簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點」時期</p>	<p>自民國 73 年 7 月 1 日至 92 年 5 月 19 日</p>	<p>(一)、將房屋分成四大類：1. 特殊房屋-A. 國際觀光旅館 B. 舞廳 C. 歌廳等。 2. 大型商場-A. 百貨公司 B. 醫院 C. 超級市場等。 3. 住宅房屋-A. 住宅 B. 店鋪 C. 教堂等。 4. 工廠房屋-A. 工廠 B. 倉庫 C. 農業用房屋等。 (二)、實地探勘增減其房屋標準單價部份：1. 國際觀光旅館 2. 百貨公司及大型商場 3. 影劇院及遊藝場所 4. 10 層樓以上房屋 5. 面積 200 平方公尺以上之獨院式房屋 6. 簡陋房屋</p>	<p>依據建管單位核發的使用執照，所記載的構造別、面積、用途別，參照「標準單價表」算出房屋現值，稽徵機關不必派員到現場勘查及丈量面積，形式上雖較客觀，惟「課稅現值」之核定，採齊頭式評定，從未說明理由，公平性仍不足</p>
<p>六、財政部 92 年 5 月 19 日台財稅第 0920451496 號頒「簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業之參考原則」時期</p>	<p>自民國 92 年 5 月 19 日迄今</p>	<p>該原則係各縣、市政府因地制宜自行訂定房屋評價制度之參考</p>	<p>依據建管單位核發的使用執照，所記載的構造別、面積、用途別，參照「標準單價表」算出房屋現值，稽徵機關不必派員到現場勘查及丈量面積，形式上雖較客觀，惟「課稅現值」之核定，採齊頭式評定，從未說明理由，公平性仍不足</p>

資料來源：本研究整理

依規定，各縣市政府不動產評價委員會應每3年重新評定房屋標準價格，惟實務上，各縣市對於各種建造材料，並未核實調整，以致於其與房屋實際造價落差甚大，房屋坐落地段率之調整亦有落差，因而造成使用豪華建材、地點極佳之高價房屋，房屋課稅現值偏低，其房屋稅與一般房屋所差有限，有違租稅公平。且近年來新興建材及房屋建築工法不斷創新變革，導致原本房屋標準價格已實際偏離市場行情，無法反映房屋之合理價格。不動產之買賣價格除受建築條件影響外，外在環境因素影響亦為提高價格之因素，房屋經歷數年或10年以上，因社會進步經濟發達、生活品質提高及物價波動，致有房屋現值重行評價之必要。

地段率是按房屋所處街道村里之商業交通情形及房屋之供求概況，並比較各該不同地段之房屋買賣價格減除地價部分訂定標準，為核實課稅，每3年均會參考房屋所處街道之商業、交通發展情形，擬訂房屋街路等級調整率表，提報縣市不動產評價委員會審議通過後，再由縣市政府公告，作為評定房屋標準價格的依據。地段率是使房屋現值接近市價之工具，所以應隨市場供需情形作調整，以臺中縣而言，早期繁榮地段如東勢鎮農會前豐勢路一帶，如今已逐漸沒落，惟地段率仍訂30%；而臺中縣鄰近臺中市交界路段之新興都會區如大里市及太平市等路段，其地段率僅調整5%至10%，顯然不合實際市場行情及商業現況，違反租稅公平原則。

許多縣市之地段率未隨區域經濟繁榮或衰退而即時調整，除可能受制於地方稅務局稽徵人力的不足及民意壓力之外，缺乏一套公正客觀之方法是主要原因。且各縣市房屋標準價格係沿用財政部72年11月30日「簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點」之規定辦理，已逾25年未曾修改，未能順應時代的趨勢，實有全面檢討調整之必要。「房屋街路等級調整率表」實施多年，在制度面及實務面均存在一些問題，期間不乏多人對地段率相關問題作過研究，也有良好而具體的建議，



惟稽徵實務上採行者可謂少之又少，究其原因，因地段率也是構成房屋現值重要因素之一，在尚未訂出周詳調整方案前不宜輕易變動。

是以，如何謀求以一套客觀公平之方法合理調整地段率，也是政府對房屋稅政策應持續努力之處。

## 第二節

### 從臺北市計畫調整房屋單價標準 談臺中縣如何訂定豪宅稅

#### 壹、臺北市「豪宅稅」之內涵

##### 一、緣由

這幾年臺北市大樓豪宅別墅漲翻天，反觀土地的公告現值、公告地價及房屋現值都遠遠落後市場行情，導致以公告地價及房屋現值為課稅基礎的稅負，都跟著降低，土地增值稅、地價稅及房屋稅持有及移轉都負擔較輕的租稅負擔。

臺北市之房屋標準單價從民國 70 年開始沿用至今，20 於年未經調整，與實際工程造價已有相當落差。而大樓豪宅評價又與一般建築物的評價相同，別墅房屋的加價有限，加上大樓豪宅及別墅房屋的市價又比一般房屋高出數倍至幾十倍，沒有按負擔能力課稅，買賣大樓豪宅別墅房屋及持有的稅負及成本偏低，成為富人避稅的方式之一。

基本上臺北市並沒有打算開徵「豪宅稅」，此名詞係媒體為了突顯該市將對豪宅型房屋加重課徵房屋稅所創。為了租稅公平，臺北市稅捐稽徵處計畫重新對別墅房屋評價及大樓豪宅加價，並將送交不動產評價委員會審議，如通過將於 100 年開始實施。本節係依據臺北市

稅捐稽徵處於 97 年 12 月完成之「特殊建物房屋稅課稅之研究」研究報告整理。

## 二、豪宅課稅依據

(一). 房屋稅條例第 3 條：房屋稅以附著於土地上之各種房屋，及有關增加該房屋使用價值之建築物為課徵對象。

(二). 房屋稅條例第 9 條規定：各直轄市、縣（市）（局）應選派有關主管人員及建築技術專門人員組織不動產評價委員會，並由當地民意機關及有關人民團體推派代表參加，人數不得少於總額五分之二。

(三). 房屋稅條例第 10 條規定：主管稽徵機關應依據不動產評價委員會評定之標準，核計房屋現值。

(四). 房屋稅條例第 11 條規定：房屋標準價格每 3 年重行評定 1 次。臺北市房屋之評價係依臺北市不動產評價委員會評定之標準核計。評價標準：依臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點及其他有關法令之規定。房屋現值之核計應依據下表所列項目評定，如標準單價表、用途分類表、折舊率及耐用年數、街路等級調整率及加減項等。

表 3-2 臺北市房屋現值核計簡表

項目	標準	說明
1	標準單價表	臺北市 35 層以下房屋構造標準單價表
2		臺北市 36 層以上房屋構造標準單價表
3		臺北市地下建築物標準單價表
4	用途	用途分類表、使用執照用途歸類表
5	耐用年數	臺北市房屋折舊率及耐用年數表
6	地段率	臺北市房屋街路等級調整率評定表
7	加減項	加減項代號及加減率對照表

## 三、「豪宅」的定義

臺北市稅捐稽徵處將豪宅分成大樓豪宅及別墅豪宅，依該處 97

年房屋稅籍資料統計，大樓豪宅房屋有 37,384 件，獨院式、雙拼式豪宅別墅房屋 1,275 件：

(一). 大樓豪宅之要件：

1. 最基本的面積為 100 坪以上。
2. 樓層的高度在 3.5 公尺以上。
3. 具備 2 個停車位以上。
4. 構造別為 SRC 或 RC 造。
5. 為住家使用。
6. 符合地段佳，營造成本高，私密性高並具有稀有及保值等特性。

(二). 別墅豪宅之要件：

1. 為獨院式、雙拼式別墅房屋。
2. 房屋樓層數限制 3 樓層以下。
3. 總樓地板面積 200 平方公尺以上且空地面積與地 1 層面積比 1.5 倍。

(三). 獨院式房屋擁有游泳池及同時擁有假山、池閣、花園、草坪之一項，且主建物面積大於 300 平方公尺。

#### 四、豪宅型房屋加稅的內容

針對符合豪宅定義的房屋，調整其房屋標準價格之評定方式，增訂加價的標準，以下 2 表說明。

表 3-3 對住宅大樓豪宅加價建議表

適用範圍	加減價條件	加減價條件 2	加減價項目說明	加減率
臺北市住宅大樓房屋	主建物面積 250 平方公尺以上	樓層高度超過 3.5 公尺或有 2 個車位以上	<b>地段：</b> 位於知名區域如信義計畫區等 <b>營造成本高：</b> 10 層以上或使用高級建材等 <b>私密性：</b> 安全設備或獨立門廳等 <b>稀有及保值性：</b> 公告地價逐年調升、獲得建築大獎或名建築師設計等	RC 造加價 10%
	主建物面積 300 平方公尺以上			SRC 造加價 20% RC 造加價 20% SRC 造加價 30%

表 3-4 獨院式、雙拼式別墅房屋加價建議表

房屋	加價條件		加價項目	具1項	具2項	具3項
種類	面積	空地比	設置假山、池閣、花園、草坪	120%	150%	200%
雙拼式	1. 總樓地板面積 200 平方公尺以上	空地面積與第 1 層面積比 1.5 倍	游泳池			
獨院式	2. 樓層 3 層以下		主建物面積大於 300 平方公尺			

## 五、稅收預估

預估豪宅型房屋之房屋稅額可增加 30% 至 3 倍，惟臺北市整體稅收增加情形未獲統計資料，其增加之稅收是預估值。

### 貳、臺中縣對「豪宅稅」之評價標準

改制前該縣房屋現值評價作業要點中，對獨院式、雙拼式別墅房屋之標準單價加價 120% 或 150% 的加價條件，最主要的是總樓地板面積 200 平方公尺以上及空地面積與第 1 層面積比達 1.5 倍以上，視其設置假山、池閣、花園、草坪之一項者加價 120%，如再設置游泳池

則加價 150%。而對於大樓豪宅之房屋現值，目前則無加價評價辦法。上述規定均與目前臺北市房屋現值評價方式相同。

### 參、臺中縣對「豪宅」之定義

按臺北市之標準，原臺中縣轄內並無大樓型豪宅，亦無獨院式、雙拼式別墅房屋，針對豪宅型房屋加價其現值，如以臺北市對豪宅之評價標準，使用於評估臺中縣之房屋，無一可達其所謂「豪宅」標準，顯有城鄉之差距，因此『豪宅』的條件應是視各縣市處地不同而異，房屋稅既為地方稅，如何條件方稱為該地之「豪宅」而需加徵房屋稅，應由各地方政府自訂。

惟臺中縣、市合併後，原臺中縣已完全併為大臺中市之轄區，合併後之大臺中市是否有符合課徵豪宅稅之房屋，則又是另一研究層次問題，不能相提並論。

## 第三節 目前房屋稅政策之缺失

### 壹、房屋稅現值評定方式

依據房屋稅條例第 11 條規定，房屋標準價格每 3 年重行評定 1 次。房屋之評價係依各縣、市不動產評價委員會評定之標準核計。房屋現值之核計應依據下表所列項目評定，如標準單價表、用途分類表、折舊率及耐用年數、街路等級調整率及加減項等。

表 3-5 房屋現值核計簡表

項目	標準	說明
1	標準單價表	30層以下房屋構造標準單價表
2		31層以上房屋構造標準單價表
3		地下建築物標準單價表
4	用途	用途分類表、使用執照用途歸類表
5	耐用年數	房屋折舊率及耐用年數表
6	地段率	房屋街路等級調整率評定表
7	加減項	加減項代號及加減率對照表

### 一.影響房屋現值評定之要素

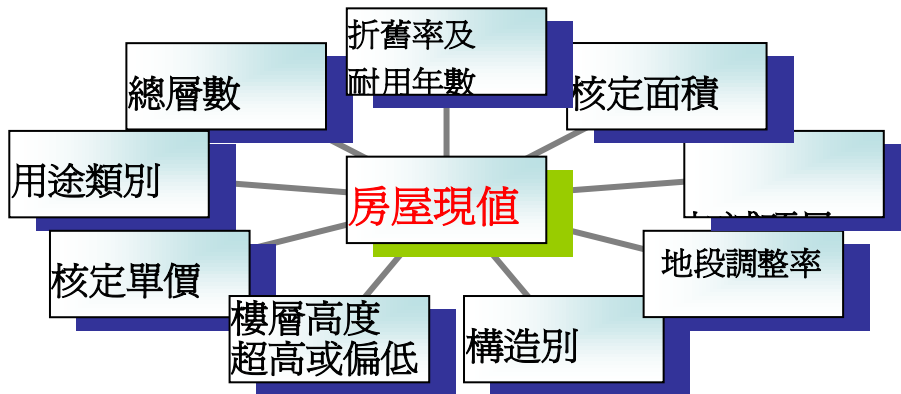


圖 3-1：屋現值評定之要素

### 二.房屋稅的計算公式

$$\text{房屋稅} = \text{核定單價} \times (1 - \text{折舊年數} \times \text{折舊率}) \times \text{街路等級調整率} \times \text{核定面積} \times \text{稅率}$$

### 三.房屋稅的計算圖示

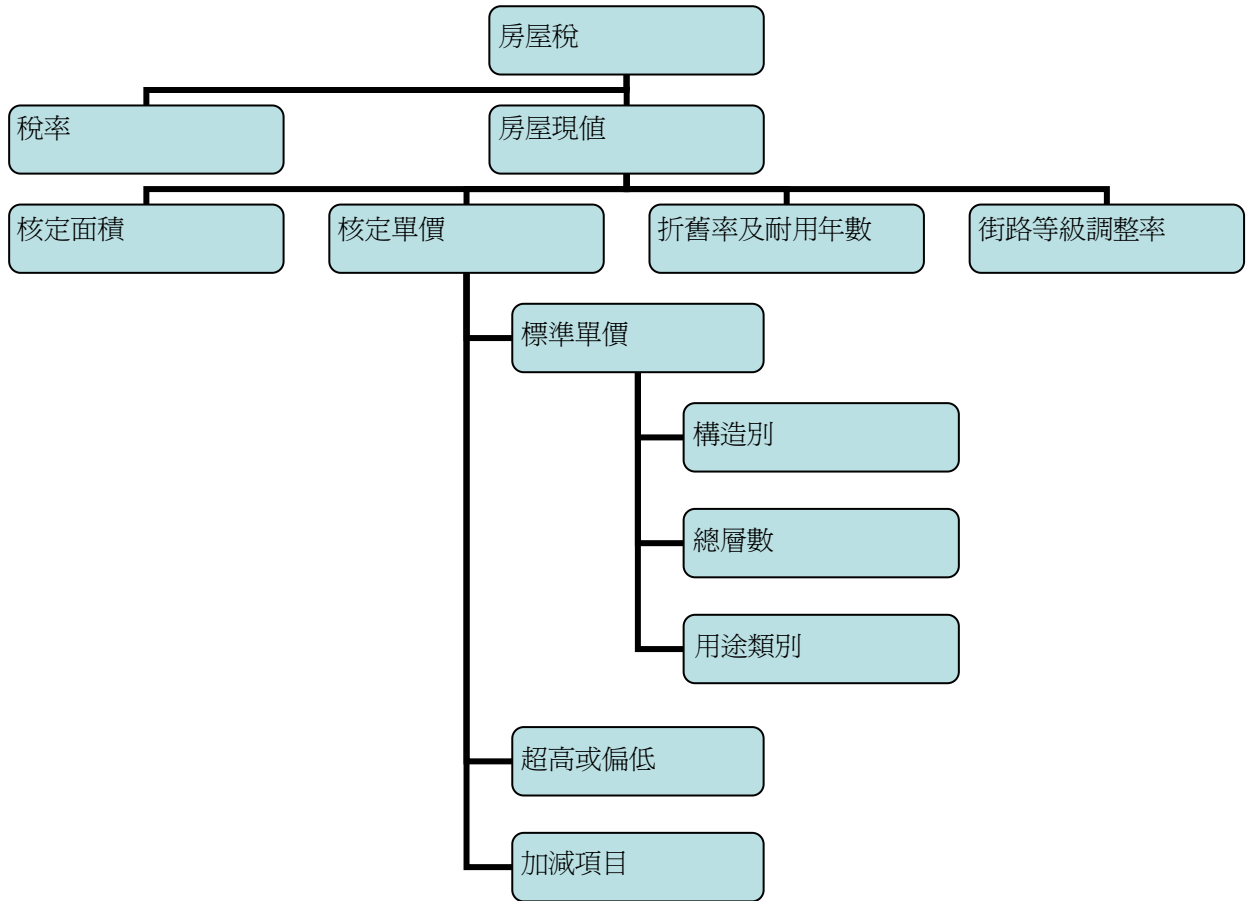


圖 3-2 房屋稅計算圖示

### 四.房屋現值之評定要素分析如下：

#### (一)、核定面積

面積以地政機關核發之建物測量成果圖為準。但已領使用執照未辦理所有權第一次登記者，以使用執照所載資料為準；未領使用執照(或建造執照)之房屋，以現場勘定調查之資料為準。

#### (二)、核定單價

係指房屋標準單價加上各項加減價之加減率及房屋超高之增加



率，或偏低之減少率後換算之單價，對房屋之構造、用途及總層數等，依建築管理機關核發之使用執照(未領使用執照者依建造執照)所載之資料為準。

公式：核定單價＝標準單價×(1±各加減項之加減率)±樓層高度之超高或偏低價

### (三)、折舊率及耐用年數

房屋折舊率及耐用年數表係採簡單平均法預留殘值，按年計算折舊，自房屋建築完成之年起，按年計算折舊至經歷年數屆滿折舊年數為止。如房屋使用屆滿折舊年數尚未拆除重建，則自房屋經歷年數屆滿折舊年數之次年起不再計算折舊。例如房屋構造種類為鋼骨造：每年折舊率1%，最高折舊年數60年，殘值為40%，計算方式如下：

$$\frac{(\text{現值總額}-\text{殘值})\div\text{折舊年數}}{\text{現值總額}}=\text{每年折舊率}$$

### (四)、街路等級調整率

係依據房屋所處街道之商業交通發展情形，擬訂房屋位置所在路段之等級。

(五)、稅率：住家用1.2%及營業用稅率3%，而非住家非營業用稅率2%。

## 貳、缺失

### 一、房屋標準價格評定時間間隔過長

依房屋稅條例第11條規定：房屋標準價格每3年重行評定1次。無法反映房屋市價，導至高房價低課稅的不公現象頻頻出現，高價房屋亦未採分級課稅，則高價房屋與平價房屋均採同級稅率課徵，有違租稅公平原則，政府之「打房租稅措施」，應拉近房屋評定現值與房屋市價之差距，同時為防「炒房」，亦應訂定短期轉售房屋加重課稅之規定，但房屋標準價格每3年才重行評定一次，顯然緩不濟急，

跟不上社會變動的命脈，房屋稅條例實有修正的必要。

## 二、集合住宅之房屋標準單價未能作比例分攤

核定單價＝標準單價×（1±各加減項之加減率）±樓層高度之超高或偏低價。

房屋標準單價係依據不動產評價委員會評定而來，集合住宅所使用之房屋標準單價及地段率，均按樓層最高層之標準單價計算其房屋核定單價，例如該棟樓層為20層，全棟房屋即用第20層之房屋標準單價，惟全棟樓房並非一人所有，每層使用層面一部近相同，而課以同一標準，與獨立透天所有權為一人所有之房屋課徵方法相同，實有違比例原則。

## 三、M型社會形成，貧者愈貧，富者愈富

長期的經濟不景氣，導致人民財富的兩極化，也就是中產階級逐漸消失，財富向兩極移動，貧者漸貧、富者日富的現象，愈來愈多市場所提供的產品也趨向兩極化，一方面低價店四處林立，另一方面世界名牌，頂級價格的產品大賣，就是M型社會的現象，對房地產市場也自然產生相同的影響，房屋的供給應該也會趨向兩極化，一種是低價住宅；另一種則是豪宅。只有這兩種產品，才不易受市場景氣影響，形成M型社會的趨勢。即使在不景氣的環境中，有些頂級豪宅價格不但沒有降低，反而有些還逐年增值，就是這種現象的具體表現。

# 第四節 其它國家房屋課徵情形

## 壹、茲就新加坡、美國、日本、中國大陸房屋之課徵方式，歸納如下：

### 一、新加坡未明定估價方式

新加坡對於房屋、建物及土地採用合併課徵為財產稅。土地上若有建物，財產稅則包括土地與建物；若為空地，地上無建物，財產稅

就只有土地。新加坡國內稅務局（簡稱 IRAS）設有財產評價組（Property Valuation and Assessment Division）負責評定財產價格，惟並未明定財產所必須使用的估計方式，一般財產評價組係依財產性質選擇市場比較法、契約測定法、收益法等三種方法之一，來估計財產每年價值，作為課徵財產稅的基礎。財產稅係對財產所有權課徵，凡擁有財產所有權者均須繳納稅，因此，來自該財產獲利也必須繳納此稅。

## 二、美國以市場價格為評定方式

美國對於土地及房屋之財產價值，是採取合併課徵，其課徵方式是以市場價格為基礎的評定方式，稅率高低由各州自行決定。美國雖強調按市價或實價查估，但實際上，卻因政治因素而僅為市價的一部分，且查估實價，亦維持長時間不調整，美國財稅機關是以預估每年應課之房地財產稅之稅收總額，除以當時該地全部課稅房地價之總額，所得之商數，即為該年度應課財產稅之稅率。換言之，房地課稅價值，可保持長期不調整，但每年之稅率則可能每年改變，即所謂彈性稅率。

美國地方政府課徵財產稅之稅基標準，係將土地與建物合併估定其市場價值，各州估價官員以市場價值（market value）作為課稅之稅基。由於法令規定不動產移轉時，買賣雙方必須向政府機關申報實際成交價格，且美國人民守法觀念較重，因此政府估價人員可充分利用這些成交案件來估價，使得政府部門不動產估價技術得以提升，並確保納稅義務人公平負擔財產稅額。例如，有些州政府基於納稅人稅賦輕重政策之考量，規定住宅用、農業用及商業用三種不動產之評價比分別為 20%、30%、40%，將轄區內所有不動產之估定價值合計即為不動產總估定價值，代表一個轄區可課稅之不動產財產總稅基。

至於財產稅率之決定，不同於我國地價稅採固定稅率，而是採彈性稅率，依預算程序產生，每一會計年度轄區課稅單位就未來一年所要進行各項公共建設或活動所需經費加以估算，扣除政府補助、各項使用費及其他稅費後，剩下部份即從不動產課取稅額，財產稅應課稅額。

但在美國 50 州中，加州的不動產估價及財產稅率決定的方式就不同於其他州，有其特殊之規定。由於加州居民覺得財產稅負擔過重，故為降低財產稅負擔，於 1978 年，加州公民投票同意通過所謂之第 13 號提案，其主要內容為各種不動產，其財產稅上限稅額為不動產課稅價值百分之一，不動產以 1974 年為估價基準年，以該年之合理市場價值為估價標準。1975 年以來，不動產所有權經移轉，以其移轉日之市場價值為估價標準；新建之不動產，以新建時之市場價值為估價標準；部分新建之不動產，僅就增建部分估計市場價值。每年不動產價值之重估不得超過前一年估定價值的百分之二，但調降幅度則無限制，亦即可低於百分之二。

不動產估價程序完成，估價官員必須準備相關估價冊，予以公告，提供民眾查閱。在公告期間，民眾可查閱估價冊，如對估價結果不滿，可填具制式申訴書，並提出不動產評估有誤的證據及理由，向地方估價評議會提出異議。地方估價評議會，是由一些對財產估價具備專業知識之人員所組成。

資本利得稅是以所有權人出售資本財（capital asset）之利得為客體加以課徵。但美國不動產資本利得稅的課徵，並無需像我國公告土地現值一樣的制度。不動產移轉時，由出售人自行申報實際交易價格，減去其原始取得成本所獲致之利得，併入年度所得申報，由聯邦

政府據以課徵資本利得稅。由於買賣雙方彼此互有利害關係，如買方低報成交價格，將會降低其取得成本，將來不動產出售時，會增加稅負，故買方不會願意配合賣方低報成交價格，此種自動勾稽作用，將使得買賣雙方難以造假逃漏稅，而誠實申報不動產移轉價格。

### 三、日本採重置成本法

日本將土地、房屋、折舊性資產併為固定資產課稅，但在評價課稅基礎時，將土地、房屋、折舊性資產分開評價。評價方式係以重置成本法為基礎，即先評定當時該房屋新建通常必要之建築費；再依建築物本身式樣、建物所在地域性影響因素訂定補正辦法，對各地之差異進行地域性調整。其房屋評價之計算公式為：再建築費評定點數乘以依損耗狀況的減點補正率。其中再建築價格評定點數等於標準評定點數（標準評定點數又依用途別區分：如專用住宅用建物、兼用住宅用建物等等）乘以補正係數乘以計算單位（建築面積、棟數）。日本於評價時已考慮其使用情形（分專用住宅評價、兼用住宅評價等）故以單一稅率計算稅額，計算相當簡便。

日本財產稅包括的稅種很多，其中由地方政府徵收的主要有都道府縣徵收的固定財產稅、不動產購入稅和市町村徵收的固定財產稅、城市規劃稅等。財產稅是地方政府收入的主要來源。

市町村徵收的財產稅主要有固定財產稅和城市規劃稅。固定財產稅對土地、房屋和建築物、商業有形資產徵收。城市規劃稅是市町村開展城市規劃事業和土地規劃事業的財源，對土地和房屋的所有者課徵，大多數市町村都徵收此稅。

都道府縣徵收的財產稅主要有固定財產稅和不動產購入稅。固定財產稅是對評估價值超出市町村稅收限額的大型商業資產徵收的財

產稅，其稅基是評估價值超過市町村稅收限額的部分，其收入在地方稅收中的比重較高。47個都道府縣都徵收不動產購入稅。納稅人在獲得土地和建築物的同時即應繳納此稅。

財產稅稅基評估確保公平，固定財產稅稅基為各市町村固定財產登記冊中所列示的應稅財產的評估價值。應稅財產的價值評估由各市町村依據公式進行，評估公式則由日本中央政府的公共事務大臣、內政大臣和財政大臣共同決定，全國統一執行以確保公平。評估房屋和建築物的價值時，根據日本住房供給政策，對房屋提供稅收減免。具體規定為，2002年3月31日前新建的面積為50-120平方公尺的房屋，在前3個納稅年度減徵50%；2002年3月31日前新建的3層以上的耐火住宅，面積為50-280平方公尺的，前5個納稅年度減徵50%。評估房屋和建築物的價值時，還要考慮替代物的價值和折舊。商業有形資產的價值評估也要考慮成本和折舊。

日本應稅財產的起徵點：土地為30萬日圓，建築物為20萬日圓，商業有形資產為150萬日圓。公路、墓地或用於教育、宗教、社會福利以及地方稅法案規定的其他用途的財產免稅。中央政府、都道府縣和市町村以及外國大使館所擁有的財產也免稅。

日本地方稅法規定了財產稅的標準稅率，固定財產稅的標準稅率統一為1.4%。另外，地方稅法案也規定了固定財產稅的最高稅率為2.1%。城市規劃稅的稅基和固定財產稅一樣，各市町村可以設置稅率，但最高不能超過0.3%。都道府縣徵收的不動產購入稅稅率為4%。

固定財產登記冊向納稅人公開不論是否日本居民，只要在固定財產登記冊上列明的財產所有人都要繳納此稅。稅款分4次支付，通常為4月、7月、11月和次年2月。每年從3月1日起，固定財產登記冊都

要向日本納稅人公開展示20多天。在此期間，納稅人可以進行查詢，如果對評估價值有疑問，可以向固定資產評估委員會提出申訴。固定財產登記冊中所列的房屋、土地或建築物的評估價值，依據土地市價、房屋或建築物的替代成本的變化，每3年修訂一次。納稅人可進行土地和房屋的所有權登記，登記文件由司法部保存。固定財產登記冊中商業有形資產部分每年都進行修訂。資產所有者必須向市町村政府報告有關情況，以便進行評估。

日本是個物價很高的國家，房價更是高得驚人。普通日本人買屋，需要貸款二、三十年。在日本，政府主要通過兩種手段調節房地產的過冷過熱現象。一是對居民買房徵收不動產取得稅、固定資產稅和都市計畫稅。固定資產稅則是房屋或土地所有者每年需要繳納的稅金。如果你所擁有的土地面積在200平方公尺以下，那麼就屬於小規模住宅用地，可以享受減稅待遇，一般可以少交標準稅費的1/3。此外，日本還設有新建建築物減稅措施，買新房的人固定資產稅可以只交原來的1/2。當然，減稅的對象主要指新建房屋的土地在120平方公尺之內，使用期超過3年的。這些政策對於豪宅來說都是無效的。

#### 四、中國大陸採重置成本法

中國大陸對不動產之持有課徵土地使用稅與房產稅，前者以土地為課稅對象，後者則以房屋為課稅對象，和臺灣一樣同是將土地和房屋分離課徵。而作為課稅依據之房產評估價值是由省、自治區、直轄市人民政府議定的作業評估機構進行評估，每三年至五年評估一次。

## 五、德國採分類評價法

德國將土地及房屋合併課徵，稱為不動產稅，亦即對物稅，其課稅標的包括農林業財產、一般不動產及營業不動產等，以保有之不動產為課徵對象，且依不動產使用之類別，採用不同之評價標準。

茲將我國房屋現值與其他國家評價方法，作一比較表列如下：

表 3-6 我國與其他各國評價方法之比較

國 別	稅 目	評 價 方 法
我國	房屋稅	重置成本法
新加坡	財產稅	未明定估價方式
美國	財產稅	市價比較法
日本	固定資產稅	重置成本法
中國大陸	房產稅	重置成本法
德國	財產稅	分類評價法

綜觀新加坡、美國、日本、德國，其皆對土地和房屋之財產價值合併課徵，只是在稅的名稱上及評定方法上有所不同，與我國之稅制差異較大，在亞洲僅中國大陸與我國房屋稅制相同，均將房屋獨立評價、課稅；而與我國同樣以成本法為評定課稅價值的日本，於評定房屋重建價格時，除考慮建築物之種類、折舊、用途外，亦考慮房屋所在地之地域性影響因素。此外，儘管各國之課稅方式不一致，但是，各國都透過相關法令及設置專業之估價機構決定其課稅依據之作法，為我國值得參酌之處。



# 第四章 臺中縣課徵房屋稅個案探討

## 第一節 實況說明

### 壹、房屋標準價格之評定

#### 一、房屋標準價格評定方式

房屋稅條例第11條第1項規定，房屋標準價格，由不動產評價委員會依據下列事項評定：

- (一)、按各種建造材料所建房屋，區分種類及等級，予以評定「房屋構造標準單價表」。
- (二)、依各類房屋之耐用年數及折舊標準，予以制定「房屋折舊率及耐用年數表」。
- (三)、按房屋所處街道村里之商業交通情形及房屋供求概況，並比較各該不同地段之房屋買賣價格減除地價部分，訂定標準，分別評定。依房屋所處街道之商業交通情形及房屋之供求概況，並比較各該不同地段之房屋買賣價格減除地價部分，訂定「房屋街路等級調整率表」。

## 二、房屋標準價格評定時間

房屋標準價格由不動產評價委員會每 3 年重行評定一次，並應依其耐用年數予以折舊，按年遞減其價格。房屋標準價格於評定後未滿 3 年不得重行評定。

## 三、房屋標準價格評定委員

不動產評價委員會委員係由縣市政府就下列人選中遴聘，由財政局長、工務局長、地政處長、稅捐稽徵處長、財政局菸酒暨稅務管理科長、稅捐稽徵處財產稅科長為當然委員，另由縣市政府聘請縣市議會代表 2 人、農會代表 1 人、營造業公會代表 1 人及建築師公會之專門技術人員 1 人為委員。並以財政局長、稅捐稽徵處處長為正副主任委員。

### (一)、不動產評價委員會議事範圍

房屋標準單價、房屋位置所在之段落等級、各類房屋耐用年數及折舊標準之評議事項。有關房屋標準單價及房屋位置所在之段落等級係先由稅捐稽徵處派員實地調查，作成草案，送經不動產評價委員會審議評定後，由縣市政府公告。

### (二)、現行房屋街路等級調整之程序

以目前各縣市之作法，地段率調整作業如下：

1、先由稽徵機關人員先組成地段率調查小組，就轄區內街路實地勘

- 查，對於不合理之街路等級調整率(例如地政機關公告之土地現值居各行政區較高或房屋成交價格偏高者、商業交通發展情形有顯著改變者、捷運及大型停車場周邊房屋等)重行評估檢討，並於每階段結束後填寫「擬訂房屋街路等級調整率說明表」。
- 2、地段率調查小組之提案先行書面審查及列管，並於作業結束後召開地段率研討會議，就其提報之街路等級調整率通盤考量其妥適性，複核小組再辦理實地複核。
  - 3、稽徵機關另組成調整率複核小組，就各小組提報之調整率實地勘查，如有需要，得請當地轄區機關派員配合。
  - 4、複核小組，依各小組所提報之「擬訂街路等級調整率說明表」，彙總後於同年12月底，會同各地轄區查核小組人員實地勘查複核後，擬訂提案刊載政府公報或送相關公所及村里辦公室公布周知。並於翌年1月底前視需要召開說明會或聽證會。提案經公告期滿後，於次月底前，提報縣市不動產評價委員會審議。
  - 5、街路等級調整率經縣市不動產評價委員會審議通過，並經縣市政府公告，其為調降者，房屋稅自公告當期實施；調升者，房屋稅自次年期實施。

## 第二節 影響地段率之因素分析

「地段率」為房屋評定價格的調整因素之一，其目的在於區別房屋所處的位置、地段所帶來的使用效益，於計算房屋評定價格時加以調整，期能獲得稅負公平。現行房屋稅條例、不動產評價委員會組織規程及不動產評價實施要點，均有房屋現值加計房屋位置地段率之規定，亦即房屋評定價格除計算房屋建造成本外，尚應考慮房屋所處街道村里之商業交通情形及房屋之供求概況，並比較各該不同地段之房屋買賣價格減除地價部分，訂定標準。房屋評定價格應否將其所處位

置、地段因素納入考量，是一個相當具有爭論的問題。

就現況而言，房屋的價值是由房屋市場運作所產生之交換價值，即房屋買者、賣者、使用者及投資者，基於房屋的區域位置、自然、經濟、政治及社會等諸多因素的考慮，反應於市場的經濟行為，所以房屋的交換價值-市價，係包括房屋的建造價格及使用價值；因此，位於交通及商業情況較佳的房屋，其使用價值自較偏遠地區為高，且都市繁榮地區之房屋，其所享受政府公共設施等福利，非偏遠地區房屋所能及，所以都市繁榮地區房屋應有較高的使用價值，方為合理與適切。此外，贊成加計調整率者亦認為，建設公司投資建築土地，於規劃、建築、核算房屋出售價格時，除考慮土地價格、建造成本、工程設計費、稅捐、利潤及相關工程管理費等外，尚包括房屋所處位置之使用價值，即所謂之地段率。所以分別隱含於土地及房屋的兩種調整率，並無重複之虞。

一般而論，以房屋所在地段調整率，增減計算房屋使用價值，與土地公告現值計算地價，是有區別的，如驟然取消地段調整率，單純以房屋建造價格課徵房屋稅，則繁華地區與偏僻地區房屋稅納稅人稅負相同，反而不公平。以現代建築層數多且分層所有之房屋為例，建築用地亦分由各房屋所有人持有者，而每人持有土地比例甚低，如把地產之市場價值全部加諸由土地價格來表現，提高地價稅金額，對土地與房屋同為一所有權人時，並無影響，但在地主與房屋分屬不同人所有時，由土地所有權人負擔全部稅額，顯不合理。再者，試看世界各國對房屋之估價情形，如美國財產稅對房屋估價，亦有參照臨街地、轉角地等位置，日本固定資產稅對於房屋之評價，亦考慮所在地區狀況，我國有關房屋稅之評定價格，早已將地段因素計入，行之有年，納稅人均能接受，為符合課稅公平起見，不宜考慮放棄，但應研究更

具公平、合理之評定方式，才不致因地段調整率之偏差，而無法發揮其效果。

訂定地段率之考慮因素如下：

## 壹、商業發展性

房屋之市場價值取決於所在位置之經濟與商業繁榮程度，如大型百貨商場、飯店、廟宇或銀行等商業區域，往往成為該地段房地價格之指標區域，則該地段之房屋稅地段率必定不低，以臺中縣豐原市為例，媽祖廟口周邊或百貨公司附近成為該區域地段率之最高等級，然一些老舊社區或商業沒落之路段，其商業發展性不足，其地段率就明顯偏低。

## 貳、交通可及性

交通的便捷帶來生活機能的便利，如捷運站、鐵公路轉運站等均可提升民眾洽公及旅遊之便利，同時也帶動人口移動於聚集，進而提升整體商業活動，如臺北捷運、火車站、公車轉運站週邊，均因交通便利而帶動商業發展，房地市價隨之高漲。

## 參、公共設施普及性

如大型公園或藝術中心、音樂廳等之設立，均會提升生活品質，帶動週邊房價，相反的，若無相關公共設施，生活機能下降，居住品質不良，自然無法提升整體房屋市場價格。

## 肆、特殊區域性

一些特殊區域，如大型醫院、臺北市信義計畫區或臺中市7期重劃區等地段，因特殊之生活機能或區域特性，如住在醫院週邊容易取得醫療資源，住在信義計畫區內公共設施良好，居民水準較高，住戶享有比一般住宅區更好的居住環境。又如臺中縣清泉崗機場四週，因飛機起降所引起週邊刺耳噪音，致該地段房屋價格較低。

## 伍、土地公告現值之波動

土地公告現值係依實際房地成交價格而調整，可忠實反應市場價值，若房屋稅街路地段率隨之連動，可減少人力調查成本，並接近實際市場價格，為一較佳之調整機制，惟近年來房地炒作氣意盛行，部分路段房地成交價格是否背離真實市場價格仍有待商榷。

# 第三節 各類地段率評定方法之介紹及檢討分析

## 壹、評定方法之介紹

地段率不僅須考慮房屋所處街道之商業、交通發展情形、房屋的供給與需求狀況，對於居住環境特性及公共設施等綜合因素均須一併考量，才能建立完善而公平的評定標準。以下舉出四種方法做為評定房屋地段率之依據：

### 一、實際調查法

目前多數稅捐機關採實際調查法，以由下而上的方式，由實際負責

各轄區自行調查該業務區街路之商業繁榮及交通發達程度，並以書面呈報總局對於街路地段率調整之意見，再由總局彙整後組成專案小組實地審查。

優點：為由本地轄區提報較易掌握各街路區域特性及交通發展程度。

缺點：為較易受人為主觀判斷影響，不夠客觀公正，且調查不夠全面性，容易遺漏應調整之街路，造成不公平現象。

## 二、以房屋成交價格為基礎

以近期房屋實際成交價格做為地段率調整之基礎，可確實反映該路段房地市場價值，消除地段率與市場價值差異過大的問題。惟究竟以何種機關所調查之房屋成交價格較具公平客觀，仍有待討論。且近年來房屋土地炒作風氣嚴重，其房屋成交價格是否真實反映該房地實際價值，例如臺北帝寶豪宅每坪數百萬之成交價格是否為合理？此外，每一房屋之構造、樓層、設計、功能、裝潢等亦左右房屋成交價格，同一路段之房屋成交價格可能有天壤之別。況且並非每條街路房市均交易頻繁，未有房屋交易即無法取得成交價格，但潛在的房屋市價可能已經變動，卻無機制可顯示得知。如以此單一標準做為地段率調整之依據，恐太過武斷。

## 三、以土地公告現值做為基礎

在目前的規定地價作業上，除很少數地區採用路線價法外，絕大部分採用區段價法，將區段內各宗地單價視為相同，因此本年度公告現值，一般而言，應為上年度某區段內發生所有權移轉的各筆土地市價的平均估計值。所以，現行公告現值本質上應無法反映區段內各筆土地地價的獨特性與其動態變化。

目前全台灣地區劃分為將近有八萬區段的土地，依現行作業，大都將每一區段內的每一筆土地其公告現值規定相同。但是，每一區段內有無數筆土地，每一筆土地常隨地點、位置的不同而有不同的實價，譬如，路角地、雙面臨接地、三角形地、袋地等地價與一般土地地價不同。在區段內各筆土地有其獨特的價格下，規定同區段內每筆土地的公告現值相同是非常不妥。此外，若某區段內沒有買賣或土地交易不熱絡下，地政機關怎有足夠的資料推估真正的公告現值呢？即使有交易，這些交易價格平均值也不一定能代表區段地價。又假設蒐證後做了正確推估，也僅能將它做為某一短時段，而不能做為下一季或下一會計年度的公告現值，因為地價是動態的，可能一年內變化多次。另外，對所有權沒有移轉的土地，每年推估也徒勞無益。

土地公告現值由於必須經過調查地價動態、繪製地價區段圖、估算區段地價後，提報地價評議委員會評定與公布，費時費工，故每年公告一次。又公告現值是人為的「推定價格」，並非市場買賣價格，由各縣市「地價評議委員會」評定。「地價評議委員會」是由各地方民意代表及公正人士所組成，該評議工作的公正性，常因利益集團壓力甚至政治政策需要所左右，而遭受質疑。推定的價格完全違反市場經濟交易原則，因而產生兩個嚴重的缺失：一是因為實際交易時，公告現值在先，交易價格在後，時間的落差致使公告現值落後於市場價格甚多。一是因為公告現值在評定上是一種被壓低的扭曲價值，使得土地增值稅稅基縮減，漲價歸公效果不彰，而且因為每年一月一日公告新訂定之公告現值，產生租稅假期—在一年之內買賣土地者為零稅基—土地交易所獲致利益不必被課稅，漲價歸公乃全部落空。



#### 四、以街路商業化程度為基礎 - 原臺中縣採行之方法

目前各縣市街路等級調整率作業係依上述評定方法來調整地段率，但仍有以下幾點之缺失，分述如下：

##### (一)、採實際調查法擬定地段率調整缺乏客觀有效之評估依據

目前房屋街路等級調整率之評定作業方式，係採由下而上方式，先由各轄區人員調查轄區內各路段商業化程度及交通便利性，如有必要調整地段率，再往上陳報以做整體性判斷；惟此法太依賴各轄區調查人員主觀判斷，且轄區調查人員亦無法對於每一街路做整體性調查，因而造成許多不公平現象。

##### (二)、調查人員缺乏評定地段率之專業訓練

房屋評價工作是一門專業技術，從事房屋評價之人員需具備專業知能與豐富的實務經驗，才能正確的對房屋合理的評價，惟一般稅務人員缺乏相關訓練，要去評定某一路段之真實商業化程度及交通可及性，無法達成要求之效果。所以如何引進具有專業專職的評價機構，或制定一套具客觀公正之地段率評價標準，將是未來所必需面對的問題。

為解決上面 2 個問題，原臺中縣採行以商業化程度為基礎之評價方法重新檢視地段率之合理性。一般影響房屋街路等級調整率的因素不外乎有商業繁榮程度、交通可及性及區域特性等原因，然依據上開因素分析，交通可及性提高將造成人潮集中，而群眾聚集進一步創造商機，此外，區域特性也可解釋為因某一特定區域因特殊機能或環境使商業活動增加，進而使該路段房地市場價值提高。

綜上所述，影響地段率最重要之因素即為商業化程度，若一路段商

家眾多，必然使人口集中，土地價值隨之水漲船高，其地段率必高於商業沒落之路段。以原臺中縣之作法，係先行調查各路段之商業化程度（所謂商業化程度，係指某一街路其營業用房屋戶數佔該路段房屋戶數之比例），再與全縣房屋平均商業化程度作比較，並配合各轄區調查人員至現場實地勘查該路段之繁榮程度，如此既可掌握各調整路段之實際情況，又可以商業化程度做為客觀公平之標準，所研擬之地段率調整方案，將可反映各街路地段對於房屋市價之影響程度。

# 第五章 調查研究

## 第一節 訪談對象

### 壹、利害關係人分析

公共政策中，所涉及之利害關係人分為三種：第一種為「政策的制定者」；第二種為「政策的犧牲者」；第三種為「政策的受益者」，本研究之訪談對象依據邱昌泰教授對於利害關係人的分類方式，將課徵房屋稅之利害關係人分析如下：

#### 一、政策制定者

包括了地方政府不動產評價委員會、財政稅務機關、縣市議會、學者專家(專業人士)。

#### 二、政策犧牲者

泛指一般房屋稅納稅義務人。

#### 三、政策受益者

包括了房屋建築業者、銷售業者及一般社會大眾。

### 貳、訪談對象之基本資料

由於近期房價爆漲，制定公平的稅制及完整的住宅政策，刻不容緩，打擊炒房及縮小貧富差距，都是屬於近年來的新議題，打擊炒房最直接的方法，就是調整房屋稅政策，其所涉及範圍極為廣泛，但追根究底不外關係到三種人，就是一政策制定者、政策犧牲者、政策受益者，因此本研究係以立意抽樣方式，選擇對於該項政策較為關注之利害關係人進行訪談。訪談對象包括縣政府不動產評價委員會組織委員

表 5-1 受訪對象資料

編號	受訪對象	備註
A	不動產評價委員會組織委員	臺中縣
B	臺中縣議員	
C	臺中縣地方稅務局房屋稅主管官員	
D	房屋建築、銷售業者	
E	專業人士—地政士	
F	專業人士—會計師	
G	一般社會納稅義務人	

## 第二節 訪談問題之設計

### 壹、不動產組織委員會(組織委員)

- 一、目前房屋標準價格，每三年重行評估一次，您認為合理嗎？
- 二、房屋標準單價的評定方式，您認為洽當嗎？
- 三、對於集合住宅的房屋地段率是不是應做分層負擔比較合理？
- 四、對於短期移轉之房產是不是應另課以特別稅，以防止炒房？

### 貳、民意代表(縣議員)

- 一、您贊成對於短期(一年內)移轉的房產加重課稅嗎？
- 二、您知道目前房屋稅的課徵情形嗎？
- 三、您認為房屋稅應怎樣課徵比較公平？
- 四、房屋稅應不應該採分級課稅？例如分成一般房屋跟豪宅。

五、課稅跟選舉有沒有影響？會跑掉更多選票嗎？

### **參、稅務機關**

一、您認為目前房屋標準單價皆以最高樓層之標準單價核定房屋稅合理嗎？

二、對於地段率有無按房屋樓層及臨街路之狀況予以分攤之必要？

三、對於房屋稅率的訂定看法如何？

四、如果採較細緻的課徵房屋稅方法，是否較浪費稽徵成本？

五、房屋標準價格每三年評定一次您認為會增加稽徵負荷嗎？

### **肆、房地產業者**

一、房屋稅分級課稅，您認為會影響房地產之交易嗎？

二、房屋現值評定遠低於市場交易價格，政府如調整房屋現值近於市價，您認為會影響房屋交易量嗎？

三、集合住宅較透天房屋顧客群如何？

四、如果政府採重課短期移轉之房產，會有打房之作用嗎？

### **伍、專業人士(地政士)**

一、對於抑制房價您有甚麼看法？

二、公告地價改為每年調整，對於抑制房價有幫助嗎？

三、調整土地公告現值對房屋課稅有無必然的關係？

四、政府對特定農業區擬禁集村建農舍，是不是像因噎廢食？

### **陸、專業人士(會計師)**

一、如果房產全面加稅，能夠達到所得分配的效果嗎？

二、您認為目前房屋稅以「齊頭式」的課徵方式合理嗎？

三、我國房屋稅制是不是有待改善的空間？

四、政府以租稅手段抑制不動產漲價，又要求房屋稅公平合理課徵，

有辦法兼顧嗎？

五、所得稅有所謂「分離課稅」，那麼集合住宅式的房屋與獨棟透透天式的房屋，是不是也可比照這種課稅原理給予「分類課徵房屋稅」？

## 柒、一般社會納稅義務人

一、您會覺得目前的房屋稅負很重嗎？

二、以構造別訂定房屋標準單價課徵房屋稅，而不問居住人的使用權益多寡，逕行定予同一等級的課稅規定，您認為公平合理嗎？

三、如果房屋稅是以居住者的使用面積去衡量課稅準則，您認為有沒有比較合理？

四、就房屋政策方面，您對於政府機關有甚麼建議事項？

## 第三節 訪談之執行

訪談於民國 99 年 12 月 20 日至 100 年 1 月 10 日期間進行，訪台的方式均採用實地訪談的方式進行，作者先與受訪對象電話聯繫，說明訪談目的並約定訪談時間、地點之後，將訪談問題大綱先傳真給受訪對象知悉，請受訪對象做準備，再依約定時間地點進行訪談，並於會漸受訪對象時遞上深度訪談邀請說明書，請其同意簽名。

## 第四節 訪談資料之分析與整理

### 壹、對於房屋標準價格每三年評估一次的看法

受訪者(A、C)認為如果改為每年評估一次，太過耗費稽徵成本，尤其主事的稽徵機關，平時稽徵工作已夠忙碌，每年還要派人力去調查各地之街路狀況，以目前稽徵人力顯然有所不逮，與其調查不夠詳

實，不如三年一次定期精確之調查，但亦有受訪者(E、F)持反對意見，認為這方面可由政府委外辦理，如由專業估價師予以評價後，報給不動產評價委員會作為房屋標準價格評價之參考，並不一定要由稽徵機關親自執行，只須站在監督立場即可，亦可保持其中立性，期調查後所做之評議，更具信服力。

## 貳、對於集合住宅與獨棟透天房屋採「齊頭式」課徵房屋稅的看法

有受訪者認為合理，亦有受訪者認為不合理，如受訪者(G)就認為極不合理，集合住宅高樓大廈的其中一間公寓，課的房屋稅竟比獨棟透天的房屋稅還要高，兩者相比顯不相當，問題出在哪兒呢？問題出在房屋核定單價未依比例分攤，而是採統統一致，不分高低大小的軍事作法課徵房屋稅，這種作法確實有可議之處，但受訪者(C、F)則認為有其合理之處，蓋房屋稅係以房屋為課徵標的，是以整個房屋的構造單價去計算，不論高低其結構都一樣，自應按照最高層之標準單價核定，這也是一說，但都似乎未將使用面積做合理說明，何以面積大的課比較少的稅，面積小的反而課了重稅？

## 參、對於房屋分類分級課稅的看法

受訪者分別從各個不同的角度去詮釋，從租稅公平的角度而言，受訪者(E、F)均認為房屋稅應合理調整，贊成政府的五級房屋稅率，豪宅更應課以適當的稅率，不應和一般住宅課徵相同之稅率，除可增加財政收入外，讓富人多繳些稅，或讓使用者付費，受訪者(B)認為應會獲得大多數民眾的支持，應該不用擔心選票會流失，如過任何問題都沒解決，反而會給選民負面效應。

## 肆、對於調整公告地價以抑制房價的看法

房屋稅調整旨在顧及課稅公平，公告地價由每 3 年規定一次，改為每年一次，受訪者(E)認為將使土地擁有人地價逐年調高，對一年內多次買賣房地產的投資客或炒作房價者，增加土地增值稅的負擔，進而趨緩炒作，抑制房價。但是受訪者(D)認為，為何不從市場價格來處理？買貴的就多負擔一點，而不是從時間去調整，對於短期的投機客短操作，就應直接課徵稅收，如果只有時間上的改變，對於抑制房價非常有限。

## 伍、對於房屋現值與房屋市價的看法

受訪者(C)表示，房屋稅的課徵基準是採用「房屋評定現值」，遠低於市場交易價格，以最常見的中古屋來說，30 坪的房屋課稅現值很少超過 30 萬，而市價動則數百甚或上千萬，課稅與實際市價「差很大」，兩者不能畫上等號。另一受訪者(D)表示，影響房屋核定單價的因素是「總樓層、構造、用途」，房屋稅偏低固然可予調整，但是調整應以課稅公平為前提，如豪宅固應調高其課稅級距，而不是用課稅方式去調控房市價量，所以房屋現值不必與房屋市價逐步追高。

## 陸、對於房屋稅的看法

受訪者(A、B、C、D、E、F、G)一致認為，政府壓抑高房價屢屢失敗，導因於始終無法觸及高房價背後，最根本的土地問題，以公告地價課稅，長期持有土地的成本太低，才是房價問題的核心關鍵，建商養地惜售，造成平均房價不斷上漲，而要達到房屋稅公平合理的機制，實有必要採分類分級課稅的方法，並望能達到抑制房價上漲的效果。



## 第六章 結論

本研究旨在探討改變房屋稅評定課稅現值之可行性，望能達到更公平合理之目的，藉由相關文獻之探探討，及作者本身在實務工作上之經驗，對於房屋稅之稽徵程序，能給予讀者有初步之認識；而後從政府對房屋稅之政策、房屋課稅之理論基礎，建構公平合理的房屋課稅現值之理想評定要件；最後由台中縣課徵房屋稅個案之探討，分析房屋稅評定課稅現值在實務上之可行性及面臨之困難，進而提出政策建議，以作為日後財稅機關及地方政府修訂房屋稅相關法令之參考；作者綜合前述章節之研究結果，提出研究建議，並說明未來的研究建議，供有趣之讀者作為參考。

### 第一節 研究發現

當前政府財稅政策在於擴大稅基、降低稅率，並力求課稅基礎之公平性，以房屋稅而言，其稅率由財政部統一訂定，但標準單價及地段率則由各縣市政府自行決定，因此，除標準單價以外，地段率之評價尤為重要，經由前述討論對於地段率評定方法可知，以街路商業化程度做為地段率評價標準最為客觀公正，但仍需相關之配套措施及各縣市稅捐機關之全力支持，才能有初步成效，基本上，任何地段率之調整均應思考如何以漸進方式增加納稅義務人房屋稅負，以建立良好的評價制度，如能在訂定或調整時，有明確、統一及有力的依據標準來評定，就不會受主觀因素所左右。課徵方式的調整考慮因素很多，除了課稅原則外，尚需考量對財政問題的影響，所以在調整時，需兼顧財政的可行性、人民的接受程度、合理性、公平性效率等問題，在無法面面俱到的狀況下，如何找出爭議最小的平衡點，最為重要。

各稅捐機關對於重行評定之地段率調整幅度是否恰當，應審慎評估，另重行評定後可能產生的波及效果亦應一併考量。長期而言，建立一套完善的評價標準才能解決現存的問題，並符合租稅公平之原則，應是稅務機關未來應努力的目標。

房屋現值評定的良窳，不但涉及社會的公平與正義原則，為合理化房屋稅，財政部曾提出住家用房屋稅率，由現行單一稅率 1.2%，改為五級房屋稅率的改革方案，根據財政部提出之方案，未來住家用房屋稅率改為 1.1%、1.2%、1.3%、1.5%及 1.8%等五級，房屋課稅現值在十萬到二十萬元者，稅率調降 0.1%，房屋評定值超過一百萬元者，房屋稅率調升 0.1%到 0.6%不等，期使房屋課稅更臻公平合理。

絕大多數人民要求的是公平合理的租稅政策，不是盲目減稅或不實施改革的消極不作為。

如政府政策均以「不變應萬變」，守著舊有的標準，來核定房屋現值，縱使房屋稅條例第 11 條規定，房屋標準價格每三年必須重行評定一次，然「頭痛醫頭，腳痛醫腳」的處理方式，屢見不鮮，並未能順應時代的更替、社會的變遷，全面性的調整或修正房屋現值的評定方式與標準，目前房屋評定現值與實際造價成本及市場買賣價格，背離甚遠，對於所謂「豪宅」一如「住宅」皆同一水平課稅，已失其公平性，也違量能課稅原則，建立一套合理且為各方所接受的房屋現值評定機制，才是當今正本清源之要務，也才是國家長治久安之利器。

## 第二節 研究建議

現行住家用房屋單一稅率為 1.2%，如改採分級課稅，稅率自 1.1%到 1.8%分五級課稅，房屋評定現值超過 100 萬元(新臺幣)就會加稅。目前全臺課稅房屋共計 920 萬戶，其中住家用房屋約 812 萬餘戶，平

均申報的房屋評定現值約 31 萬元。房屋稅改採分級課稅後，約有近四成民眾將降稅。

經調查臺灣省多數房屋的房屋評定現值在 100 萬元以下，因此即使未來改採分級課稅，其房屋稅負仍不會增加。房屋稅負會因分級課稅上升者，全臺不到一成，粗估約有 25 萬戶房屋，未來房屋稅負擔可能加重。為求房屋稅賦之公平，針對高價房屋的房屋評定現值未合理反映市價，除需重新就經濟發展的現況，調整其評定現值外；住家用房屋的房屋稅率，也應就不同現值高低水準，採取分級課稅措施。

根據租稅從新從輕之原則，房屋評定現值在 10 萬元以下者，仍應維持免稅；超過 10 萬元以上的住家用房屋，房屋稅將其分為五級課稅，稅率分別是 1.1%、1.2%、1.3%、1.5%及 1.8%，亦即在實施房屋分類分級課稅之前，先採住家用房屋分級課稅，亦不失為改進房屋稅課徵公平性之方法。

舉例言之，適用 1.1%稅率課稅者，房屋現值需在 10 萬元到 30 萬元之間。依據現行稅法，評定現值超過 10 萬元的房屋稅率，統一按 1.2%課稅，因此評定現值 30 萬元的房屋，依現行 1.2%稅率課徵時，一年的房屋稅約為 3,600 元；未來若採分級課稅，稅率下降為 1.1%時，房屋稅負下降為 3,300 元，一年減稅 300 元。

相對高價房屋，以臺北市豪宅為例，如評定現值在 1,300 萬元左右，房屋稅一年約 15 萬元；依照房屋稅的分級課稅表，房屋評定現值超過 800 萬元以上，就要按照最高稅率 1.8%課稅，因此如北市豪宅房屋，全年的房屋稅將增至 23 萬余元，全年房屋稅將上升約 8 萬元。

因此財稅主管機關，應邀請各縣市稅捐機關研商房屋稅條例之修正，將房屋稅率改採分級課稅之方法，達成修法共識，進而將來能達

到「分類分級」之房屋課稅方法，以期房屋稅之課徵達道更公平之目標。

因此財稅主管機關，應邀請各縣市稅捐機關研商房屋稅條例之修正，將房屋稅率改採分級課稅之方法，達成修法共識，進而將來能達到「分類分級」之房屋課稅方法，以期房屋稅之課徵達道更公平之目標。

### 財政部將修訂房屋稅條例之住家房屋稅分級課稅提案表

表 6-1 住家房屋稅分級課稅表

住家房屋稅分級課稅草案		
評定現值 (萬元)	稅率 (%)	現行 稅率
10以下	免稅	免稅
10~30	1.1	1.2
30~100	1.2	
100~400	1.3	
400~800	1.5	
800以上	1.8	

# 參考書目

## 壹、中文部份

### 一、書籍

- 王建煊，《租稅法》。台北：文笙，民 87。
- 李厚高，《財政學》。台北：三民，民 72。
- 李金桐，《租稅各論》。台北：五南，民 75。
- 李金桐，《財政學》。台北：五南，民 80 年。
- 劉永憲，《財政學原理》。台北：文笙，民 76。
- 李明寰譯，William N. Dunn 著，《公共政策分析》。台北：時英，民 91。
- 周翠如譯，Paul Krugman 著，《減稅圖利了誰：克魯曼減稅經濟學》。  
台北：時報文化，民 98。

### 二、論文

- 吳家良，〈房屋稅評價之研究〉，碩士論文，國立政治大學財政學系，民 62。
- 洪國仁，〈我國房屋評價制度與房屋稅—兼論不動產契稅之研究〉，碩士論文，國立政治大學財政研究所，民 75。
- 王念一，〈房屋稅稅賦公式之妥適性分析〉，碩士論文，國立交通大學管理科學研究所，民 78。
- 陳燕月，〈房屋評定現值與課稅問題之研究—以台中市為例〉，碩士論文，逢甲大學經營管理碩士在職專班，民 94。
- 張玲蘭，〈房屋稅評價制度—街路等級調整率之研究〉，碩士論文，東海大學公共事務碩士在職專班，民 96。

### 三、文件

- 臺灣省稅務局，〈房屋稅、契稅及相關法規輯要〉，民 80.6。

臺北市建築師公會，〈重新研訂臺北市房屋構造標準單價表〉，民 87.11。

國立中興大學法商學院都市計畫研究所，〈重新研定臺北市房屋街路等級調整率評定表之研究〉，民 87.6。

臺北市稅捐稽徵處，〈臺北市房屋標準價格及相關作業處理手冊〉，民 91.7。

高雄市稅捐稽徵處，〈高雄市簡化房屋標準價格及房屋現值評定作業手冊〉，民 89.7。

中華民國產物保險商業同業公會，〈中華民國產物保險商業同業公會台灣地區住宅類建築造價表〉，民 91、1

#### 四、期刊

魏嵐，〈美國的房產稅簡介〉，《稅務旬刊》，第 1751 期，民 89。

#### 五、報紙

何榮幸，〈稅改喊卡，恐跑掉更多選票〉，《中國時報》，民 99.03.27，版 A3。

張瑞昌，〈選舉年房稅改喊卡〉，《中國時報》，民 99.03.27，版 6。

#### 六、網站

新加坡國內稅務局網站 <http://www.iras.gov.sg>，99.12.10

## 附錄一 房屋稅條例

中華民國96年3月21日 總統華總（一）義字第09600034661 號令修正公布

**第一條** 房屋稅之徵收，依本條例之規定；本條例未規定者，依其他有關法律之規定。

**第二條** 本條例用辭之定義如左：

- 一、房屋，指固定於土地上之建築物，供營業、工作或住宅用者。
- 二、增加該房屋使用價值之建築物，指附屬於應徵房屋稅房屋之其他建築物，因而增加該房屋之使用價者。

**第三條** 房屋稅，以附著於土地之各種房屋，及有關增加該房屋使用價值之建築物，為課徵對象。

**第四條** 房屋稅向房屋所有人徵收之。其設有典權者，向典權人徵收之。共有房屋向共有人徵收之，由共有人推定一人繳納，其不為推定者，由現住人或使用人代繳。前項代繳之房屋稅，在其應負擔部分以外之稅款，對於其他共有人有求償權。第一項所有權人或典權人住址不明，或非居住房屋所在地者，應由管理人或現住人繳納之。如屬出租，應由承租人負責代繳，抵扣房租。未辦建物所有權第一次登記且所有人不明之房屋，其房屋稅向使用執照所載起造人徵收之；無使用執照者，向建造執照所載起造人徵收之；無建造執照者，向現住人或管理人徵收之。房屋為信託財產者，於信託關係存續中，以受託人為房屋稅之納稅義務人。受託人為二人以上者，準用第一項有關共有房屋之規定。

**第五條** 房屋稅依房屋現值，按左列稅率課徵之：

- 一、住家用房屋最低不得少於其房屋現值百分之一點二，最高不得超過百分之二。但自住房屋為其房屋現值百分之一點二。
- 二、非住家用房屋，其為營業用者，最低不得少於其房屋現值百分之三，最高不得超過百分之五。其為私人醫院、診所、自由職業事務所及人民團體等非營業用者，最低不得少於其房屋現值百分之一點五，最高不得超過百分之二點五。

三、房屋同時作住家及非住家用者，應以實際使用面積，分別按住家用或非住家用稅率，課徵房屋稅。但非住家用者，課稅面積最低不得少於全部面積六分之一。

**第六條** 直轄市及縣（市）政府得視地方實際情形，在前條規定稅率範圍內，分別規定房屋稅徵收率，提經當地民意機關通過，報請或層轉財政部備案。

**第七條** 納稅義務人應於房屋建造完成之日起三十日內檢附有關文件，向當地主管稽徵機關申報房屋稅籍有關事項及使用情形；其有增建、改建、變更使用或移轉、承典時，亦同。

**第八條** 房屋遇有焚燬、坍塌、拆除至不堪居住程度者，應由納稅義務人申報當地主管稽徵機關查實後，在未重建完成期內，停止課稅。

**第九條** 各直轄市、縣（市）（局）應選派有關主管人員及建築技術專門人員組織不動產評價委員會。

不動產評價委員會應由當地民意機關及有關人民團體推派代表參加，人數不得少於總額五分之二。其組織規程由財政部定之。

**第十條** 主管稽徵機關應依據不動產評價委員會評定之標準，核計房屋現值。依前項規定核計之房屋現值，主管稽徵機關應通知納稅義務人。納稅義務人如有異議，得於接到通知書之日起三十日內，檢附證件，申請重行核計。

**第十一條** 房屋標準價格，由不動產評價委員會依據下列事項分別評定，並由直轄市、縣（市）政府公告之：

- 一、按各種建造材料所建房屋，區分種類及等級。
- 二、各類房屋之耐用年數及折舊標準。
- 三、按房屋所處街道村里之商業交通情形及房屋之供求概況，並比較各該不同地段之房屋買賣價格減除地價部分，訂定標準。

前項房屋標準價格，每三年重行評定一次，並應依其耐用年數予以折舊，按年遞減其價格。



**第十二條** 房屋稅每年徵收一次，其開徵日期由省（市）政府定之。

新建、增建或改建房屋，於當期建造完成者，均須按月比例計課，未滿一個月者不計。

**第十三條**（刪除）

**第十四條** 公有房屋供左列各款使用者，免徵房屋稅：

- 一、各級政府機關及地方自治機關之辦公房屋及其員工宿舍。
- 二、軍事機關部隊之辦公房屋及其官兵宿舍。
- 三、監獄、看守所及其辦公房屋暨員工宿舍。
- 四、公立學校、醫院、社會教育學術研究機構及救濟機構之校舍、院舍、辦公房屋及其員工宿舍。
- 五、工礦、農林、水利、漁牧事業機關之研究或試驗所所用之房屋。
- 六、糧政機關之糧倉、鹽務機關之鹽倉、公賣事業及政府經營之自來水廠（場）所使用之廠房及辦公房屋。
- 七、郵政、電信、鐵路、公路、航空、氣象、港務事業，供本身業務所使用之房屋及其員工宿舍。
- 八、名勝古蹟及紀念先賢先烈之祠廟。
- 九、政府配供貧民居住之房屋。
- 十、政府機關為輔導退除役官兵就業所舉辦事業使用之房屋。

**第十五條** 私有房屋有左列情形之一者，免徵房屋稅：

- 一、業經立案之私立學校及學術研究機構，完成財團法人登記者，其供校舍或辦公使用之自有房屋。
- 二、業經立案之私立慈善救濟事業，不以營利為目的，完成財團法人登記者，其直接供辦理事業所使用之自有房屋。
- 三、專供祭祀用之宗祠、宗教團體供傳教佈道之教堂及寺廟。但以完成財團法人或寺廟登記，且房屋為其所有者為限。
- 四、無償供政府機關公用或供軍用之房屋。
- 五、不以營利為目的，並經政府核准之公益社團自有供辦公使用之房屋。但以同業、同鄉、同學或宗親社團為受益對象者，除依工會法組成之工會經由當地主管稽徵機關報經直轄市、縣（市）政府核准免徵外，不在此限。

- 六、專供飼養禽畜之房舍、培植農產品之溫室、稻米育苗中心作業室、人工繁殖場、抽水機房舍；專供農民自用之燻菸房、稻穀及茶葉烘乾機房、存放農機具倉庫及堆肥舍等房屋。
- 七、受重大災害，毀損面積佔整棟面積五成以上，必須修復始能使用之房屋。
- 八、司法保護事業所有之房屋。
- 九、住家房屋現值在新臺幣十萬元以下者。但房屋標準價格如依第十一條第二項規定重行評定時，按該重行評定時之標準價格增減程度調整之。調整金額以千元為單位，未達千元者，按千元計算。
- 十、農會所有之倉庫，專供糧政機關儲存公糧，經主管機關證明者。
- 十一、經目的事業主管機關許可設立之公益信託，其受託人因該信託關係而取得之房屋，直接供辦理公益活動使用者。私有房屋有左列情形之一者，其房屋稅減半徵收：
- (一)、政府平價配售之平民住宅。
  - (二)、合法登記之工廠供直接生產使用之自有房屋。
  - (三)、農會所有之自用倉庫及檢驗場，經主管機關證明者。
  - (四)、受重大災害，毀損面積佔整棟面積三成以上不及五成之房屋。
- 依第一項第一款至第八款、第十款、第十一款及第二項規定減免房屋稅者，應由納稅義務人於減免原因、事實發生之日起三十日內申報當地主管稽徵機關調查核之；逾期申報者，自申報日當月份起減免。

**第十六條** 納稅義務人未依第七條規定之期限申報，因而發生漏稅者，除責令補繳應納稅額外，並按所漏稅額處以二倍以下罰鍰。

**第十七條** (刪除)

**第十八條** 納稅義務人未於稅單所載限繳日期內繳清應納稅款者，每逾二日按滯納數額加徵百分之一滯納金；逾三十日仍未繳納者，移送法院強制執行。

**第十九條** (刪除)

**第二十條** (刪除)

**第二十一條**（刪除）

**第二十二條** 欠繳房屋稅之房屋，在欠稅未繳清前，不得辦理移轉登記或設定典權登記。前項所欠稅款，房屋承受人得申請代繳，其代繳稅額得向納稅義務人求償，或在買價、典價內照數扣除。

**第二十三條** 房屋之新建、重建、增建或典賣移轉，主管建築機關及主辦登記機關應於核准發照或登記之日，同時通知主管稽徵機關。

**第二十四條** 房屋稅徵收細則，由各直轄市及縣（市）政府依本條例分別擬訂，報財政部備案。

**第二十五條** 本條例施行日期，由行政院以命令定之。

本條例修正條文自公布日施行。

本條例九十年五月二十九日修正條文施行日期，由行政院定之。

## 附錄二 房屋稅條例歷次修正條次

- 中華民國32年3月11日國民政府制定公布全文十四條刊國府公報渝字552號
- 中華民國33年10月3日國民政府修正公布第二條刊國府公報渝字715號
- 中華民國35年12月5日國民政府修正公布全文十五條刊國府公報2692號
- 中華民國36年11月14日國民政府修正公布全文十四條刊國府公報2979號
- 中華民國39年6月17日總統修正公布第十一條、第十二條條文刊總統府公報第254號
- 中華民國44年12月31日總統修正公布全文二十條刊總統府公報第667號
- 中華民國56年4月11日總統修正公布全文二十五條並修正名稱刊總統府公報第1843號
- 中華民國59年7月8日總統修正公布第五條、第十四條、第十五條條文刊總統府公報第2182號
- 中華民國61年12月11日總統臺統(一)義字第0915號令修正公布第十三條及第十五條條文刊總統府公報第2506號
- 中華民國63年11月30日總統臺統(一)義字第5416號令修正公布第十五條第一項第九款條文刊總統府公報第2815號
- 中華民國70年5月20日總統臺統(一)義字第3139號令修正公布第十五條條文刊總統府公報第3827號
- 中華民國72年11月11日總統臺統(一)義字第6262號令修正公布第十二條條文
- 中華民國81年7月29日總統華總(一)義字第3668號令修正公布第六條、第十五條、第十八條及第二十五條，並刪除第十三條及第十七條條文
- 中華民國82年7月30日總統華總(一)義字第3703號令刪除第十九條、第二十條、第二十一條條文
- 中華民國90年6月20日總統華總(一)義字第9000116980號令修正公布第一條、第四條至第七條、第十條、第十一條、第十五條、第十六條、第二十二條、第二十四條及第二十五條條文(行政院核定自90年7月1日施行)
- 中華民國96年3月21日總統華總(一)義字第09600034661號令修正公布第十五條條文

附錄三 臺中縣房屋構造標準單價評定表(單位：元/平方公尺)

分類 用途	鋼骨造(P) 鋼骨混凝土造(A) 鋼骨鋼筋混凝土造(S)				鋼筋混凝土造(B) 預鑄混凝土造(T)				加強磚造 (C)				鋼鐵造		木石 磚造 (DEHF)	土竹 造 (KL)
	第一 類	第二 類	第三 類	第四 類	第一 類	第二 類	第三 類	第四 類	第一 類	第二 類	第三 類	第四 類	200m2 以上 (U)	未達 200m2 (J)		
30	9540	9240	8550	7890	8760	8460	8200	7640								
29	9340	9040	8350	7690	8560	8260	8000	7440								
28	9140	8840	8150	7490	8360	8060	7800	7240								
27	8940	8640	7950	7290	8160	7860	7600	7040								
26	8740	8440	7750	7090	7960	7660	7400	6840								
25	8540	8240	7550	6890	7760	7460	7200	6640								
24	8340	8040	7350	6690	7560	7260	7000	6440								
23	8140	7840	7150	6490	7360	7060	6800	6240								
22	7940	7640	6950	6290	7160	6860	6600	6040								
21	7740	7440	6750	6090	6960	6660	6400	5840								
20	7540	7240	6550	5890	67620	6460	6200	5640								
19	7340	7040	6350	5690	6560	6260	6000	5440								
18	7140	6840	6150	5490	6360	6060	5800	5240								
17	6940	6640	5950	5290	6160	5860	5600	5040								
16	6740	6440	5750	5090	5960	5660	5400	4840								
15	6540	6240	5550	4890	5760	5460	5200	4640								
14	6290	5990	5300	4640	5510	5210	4950	4390								
13	6040	5740	5050	4390	5260	4960	4700	4140								
12	5790	5490	4800	4140	5010	4710	4450	3890								
11	5540	5240	4550	3890	4760	4460	4200	3640								
10	5290	4990	4300	3640	4510	4210	3950	3390								
9	5040	4740	4050	3390	4260	3960	3700	3140								
8	4790	4490	3800	3140	4010	3710	3450	2890								
7	4540	4240	3550	2890	3760	3460	3200	2640								
6	4290	3990	3300	2640	3510	3210	2950	2390								
5	4140	3840	3150	2490	3360	3060	2800	2240	2840	2540	2400	1960				
4	4040	3740	3050	2390	3260	2960	2700	2140	2740	2440	2300	1860				
3	3940	3640	2950	2290	3160	2860	2600	2040	2640	2340	2200	1760	2300	900	1200	
2	3840	3540	2850	2190	3060	2760	2500	1940	2540	2240	2100	1660	2200	800	1100	600
1	3740	3440	2750	2090	2960	2660	2400	1840	2440	2140	2000	1560	2100	700	1000	500

## 附錄四 用途分類表

	鋼骨造 鋼骨混凝土造 鋼骨鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造 預鑄混凝土造	加強磚造
第一類	國際觀光旅館、夜總會、舞廳、咖啡廳、酒家、歌廳、套房、電視台	國際觀光旅館、夜總會、舞廳、咖啡廳、酒家、歌廳、套房、電視台	旅館、餐廳、遊戲場所
第二類	旅館、百貨公司、餐廳、醫院、大型商場、影劇院、遊藝場所、超級市場、圖書館、美術館、博物館、紀念館、廣播電台	旅館、百貨公司、餐廳、醫院、大型商場、影劇院、遊藝場所、超級市場、圖書館、美術館、博物館、紀念館、廣播電台	百貨公司、醫院、大型商場、影劇院、超級市場、圖書館、美術館、博物館、紀念館、廣播電台
第三類	市場、辦公室、店舖、診所、住宅、校舍、體育場、禮堂、寺廟、教堂、農舍、開放空間、游泳池、農舍、納骨塔	市場、辦公室、店舖、診所、住宅、校舍、體育場、禮堂、寺廟、教堂、農舍、開放空間、游泳池、農舍、納骨塔	市場、辦公室、店舖、診所、住宅、校舍、體育場、禮堂、寺廟、教堂、農舍、開放空間、游泳池、農舍、納骨塔
第四類	工廠、倉庫、停車場、防空避難室、農業用房屋、油槽、焚化爐	工廠、倉庫、停車場、防空避難室、農業用房屋、油槽、焚化爐	工廠、倉庫、停車場、防空避難室、農業用房屋、油槽、焚化爐

### 備註：

- 一、表內用圖欄內未列之房屋，以其相近之用途歸類。
- 二、遊藝場所指保齡球、溜冰場及其他類似之場所。

## 附錄五 臺中縣房屋構造別代號暨折舊率及耐用年數表

	房屋構造種類	鋼骨造鋼骨混凝土造(包括鋼筋鋼骨混凝土造)	鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造	加強磚造	鋼鐵造	石造	磚造	木造(雜木以外)	木造(雜木)	土磚造	竹造
臺中縣房屋折舊率及耐用年數表	代號	P A S	B T	C	U J	G	F	D	E	K	L
	每年折舊率	1%	1%	1.2%	1.2%	1.4%	1.4%	2%	2.5%	3%	8%
	最高折舊年數	60	60	53	52	46	46	35	30	30	11
	殘值	40%	40%	37.6%	37.6%	35.6%	35.6%	30%	25%	10%	12%
	1	$\frac{\text{現值總額} - \text{殘值}}{\text{折舊年數}} = \text{每年折舊率}$									
	備註	$\text{現值總額} \times (1 - \text{折舊年數} \times \text{折舊率}) \times \text{街路等級調整率} \times \text{面積} = \text{折舊後開徵當年房屋現值}$									
		$\text{折舊後開徵當年房屋現值} \times \text{稅率} = \text{當年應納房屋稅}$									
		4. 本表係採簡單平均法預留殘值，按年計算折舊，自房屋建築完成之年起，按年計算折舊至經歷年數屆滿折舊年數為止。如房屋使用屆滿折舊年數尚未拆除重建，則自房屋經歷年數屆滿折舊年數之次年起不再計算折舊。									

## 附錄六 臺中縣五層以下分層所有樓房價值分擔標準表

層次別	二層樓	三層樓	四層樓	五層樓
一層樓百分比	105%	105%	105%	105%
二層樓百分比	95%	100%	102%	102%
三層樓百分比		95%	98%	100%
四層樓百分比			95%	98%
五層樓百分比				95%

查二層以上建築之使用價值，以首層為最高，六樓(含)以上之房屋，依實際需要，應設置電梯，是其每層之使用價值，相差無幾，不按層分別訂定遞減地檢率。

## 附錄七 加減項代號及加減率對照表

適用範圍	加減價項目	代號	加減率	說明
國際觀光旅館 百貨公司及大型商場 戲院及遊藝場所 十層樓以上之房屋	中央系統型冷氣機	A	05	加價百分之五
	電扶梯	B	02	每部加價百分之二
	金屬或玻璃帷幕外牆	C	10	面積超過百分之十者加價百分之十
	室內游泳池或屋頂游泳池	D	05	加價百分之五
面積 200 平方公尺以上之獨院識貨雙乒市房屋其空地面積為第一層建築面積達 1.5 倍以上	宅外設置假山、池閣、花園、草坪之 2 種以上游泳池	F	12	合於左列情形達一項者，加價百分之一百二十
			15	合於左列情形達二項者，加價百分之一百五十
獎勵投資興建、政府興建之六樓以上國民住宅		P	02	逐層遞減百分之二，以遞減至百分之三十為限
簡陋房屋	高度為達 2.5 公尺。無天花板（鋼筋造、木、石、磚造及土竹造之房屋適用）地板為泥土或石灰三合土。無窗或窗戶為水泥框窗。無衛生設備無內牆或內牆為粗糙紅磚面（內牆面積超過全部面積二分之一者視為有內牆）。無牆壁。	R	30	合於左列情形達三項者，減價百分之三十
			40	合於左列情形達四項者，減價百分之四十
			50	合於左列情形達五項者，減價百分之五十
			60	合於左列情形達六項者，減價百分之六十
			70	合於左列情形達七項者，減價百分之七十
				合於左列情形達八項者，減價百分之八十
				合於左列情形達九項者，減價百分之九十
夾層部分及地下室		T	20	減價百分之二十



## 附錄八 各縣市街路等級調整率

縣市別	最低調整率	最高調整率	調整率級數
臺北市	80	320	25
高雄市	80	200	13
臺北縣	60	160	板橋 7 級、中和 4 級、永和 5 級、三重 5 級
基隆市	80	170	10
桃園縣	80	150	9
新竹市	85	150	13
宜蘭縣	80	160	10
新竹縣	85	129	10
苗栗縣	85	150	9
臺中市	110	200	9
臺中縣	105	140	5
臺南市	110	200	11
臺南縣	110	145	8
南投縣	90	135	7
彰化縣	85	160	10
雲林縣	80	130	6
屏東縣	80	160	10
臺東縣	50	140	10
高雄縣	90	160	9
花蓮縣	80	115	7
澎湖縣	35	125	12

資料來源：本研究整理自國立中興大學法商學院都市計劃研究所，87年6月，重新研訂臺北市房屋街路等級調整率評定表之研究。另電詢澎湖縣、臺東縣、臺中縣稅捐稽徵處更正資料。

## 附錄九 臺北市政府工務局使用執照

臺北市政府工務局使用執照				93 使字第 0100 號			
元利建設企業股份有限公司負責人：林敏雄		住址		臺北市長安東路二段 246 號 10 樓			
姓名	陳傳宗		事務所名稱	陳傳宗建築師事務所			
姓名	陳傳宗		事務所名稱	陳傳宗建築師事務所			
姓名	蔡建生		營造廠名稱	五益營造股份有限公司			
新建		構造種類		RC 造			
住 3		幢層戶數		地上 14 層地下 3 層共 102 戶			
中山區南京東路三段 48 巷 36 號二樓等 102 戶		地號		長安段一小段 721-0 地號			
騎樓地	0 m <sup>2</sup>		建築面積	1517.740 m <sup>2</sup>	法定空地面積	1860.620 m <sup>2</sup>	
其他	3378 m <sup>2</sup>						
建築物概要							
建築要項	面積 m <sup>2</sup>	高度 (m)	各層用途	建築要項	面積 m <sup>2</sup>	高度 (m)	各層用途
地下 001 層 停車空間等 20 筆	3211.34	3.8		總計：	25282.420 m <sup>2</sup>		
地上	m <sup>2</sup>		簷高	M			
地下	3211.340 m <sup>2</sup>		建物高度	49.96M			
工程造價	311,055,450.00 元		竣工日期	93 年 02 月 19 日			
發照日期	93 年 3 月 30 日		開工日期	92 年 04 月 02 日			
建造執照字號	92 建字第 0078 號						
停車空間、注意事項詳附表							

## 附錄十中華民國產物保險商業同業公會臺灣地區住宅類建築造價表

單位：新台幣 / 坪

地區別 樓層別		臺北市	桃園縣 臺北縣 基隆市	苗栗 新竹 雲林 彰化 南投 臺中 嘉義	宜蘭 臺南 高雄 屏東	花蓮 臺東
1	0	35000	33000	30000	29000	31000
2	0	37000	35000	32000	31000	33000
3	0	40000	38000	35000	34000	36000
4-5	1	52000	50000	43000	42000	44000
6-8	1	62000	58000	51000	50000	52000
9-10	1	65000	60000	53000	52000	54000
11-12	1	70000	65000	58000	57000	59000
13-14	1	72000	67000	60000	59000	61000
15-16	2	80000	75000	68000	67000	69000
17-18	2	82000	77000	70000	69000	71000
19-20	3	90000	85000	78000	77000	79000
21-24	4	100000	90000	83000	82000	84000

說明：

### 一、建築物本體：

- 1、上表每坪單價僅適用於加強磚造或鋼筋混凝土造之建築物，鋼骨造建築依上表每坪單價另加百分之二十計算；磚、木、石及金屬構造每坪單價 \$ 20000 元；其他構造之建築物另行約定。
- 2、外島地區造價比照臺北縣造價標準計算。
- 3、上表造價不含土地價格。

### 二、裝潢：

- 1、一般裝潢每坪加新台幣 10000 元至 50000 元。
- 2、豪華型裝潢另行約定。

三、建築物之重置成本 = (上述各類建築物構造每坪單價 × 各類建築物使用面積) + 裝潢總價

四、製表單位：中華民國產物保險商業同業公會製定

五、製表日期：中華民國九十一年一月

附錄十一 行政院八十六年十二月三十日臺八十八財字第五二〇五三號函  
發布固定資產耐用年數表（房屋建築部分）

細目	耐用年數	
辦公用、商店用、住宅用、公共場所用及不屬下列各項之房屋	1 鋼筋(骨)混凝土建造、預鑄混凝土建造	50
	2 加強磚造	35
	3 磚構造	25
	4 金屬建造(有披覆處理)	20
	5 金屬建造(無披覆處理)	15
	6 木造	10
變電所用、發電所用、收發報所用、停車場用、車庫用、飛機庫、貨運所用、公共浴室用之房屋及工場用場房	1 鋼筋(骨)混凝土建造	35
	2 加強磚造	30
	3 磚構造	20
	4 金屬建造(有披覆處理)	15
	5 金屬建造(無披覆處理)	10
	6 木造	8
受鹽酸、硫酸、硝酸、氯及其他有腐蝕性液體或氣體之直接全面影響及冷凍倉庫用之廠房、貯藏鹽及其他潮解性固體直接全面受蒸汽影響之廠房	1 鋼筋(骨)混凝土建造	25
	2 加強磚造	20
	3 磚構造	10
	4 金屬建造(有披覆處理)	10
	5 金屬建造(無披覆處理)	8
	6 木造	5
活動房屋	3	

## 第二項 房屋附屬設備

細目		耐用年數
遮陽設備、滅火及災害警報設備		5
升降機設備		15
空調設備	1 窗型、箱型冷暖器	5
	2 中央系統冷暖器	8
商店用簡單裝備及簡單隔間		3
給水、排水、煤氣、電氣、自動門設備及其他		10

## 附錄十二 深度訪談邀請說明書格式

### 深度訪談邀請說明書

感謝您同意接受本研究所需的訪談。以下我簡單介紹這個研究計畫，以及我如何維護您個人的資料安全及基本權利。我們的訪談在確定您了解這些說明並同意其內容後，才會開始進行。

( ) 研究目的：本研究是針對\_\_\_\_\_。您的意見和看法將有助我了解這個研究議題。

(2) 發表方式：本研究擬以中文或英文撰寫成論文方式發表。

(3) 保密原則：您的真實身分不會在本研究發表的任何文章呈現。您的回答將以代號來到表，內容也會稍作修改，以避免讀者辨識出您的身分。

(4) 進行時間：本訪談一次大約半小時到兩小時。除非徵求您的同意，否則不會有後續訪問或打攪。

(5) 退出原則：您有權拒絕回答我所問的任何問題，甚至有權決定中途退出不再接受訪問。

(6) 錄音同意：本訪談會在您同意後進行錄音，錄音內容只供研究者本人進行這項研究使用。

(7) 關於研究者：本人是東海大學碩士在職專班的研究生。您可以透過以下的方式聯絡本人。電子郵件：\_\_\_\_\_

電話：\_\_\_\_\_

(8) 疑問：如果您作為研究對象還有任何疑問，可以聯絡我的指導教授：\_\_\_\_\_

電話：\_\_\_\_\_。

研究生簽名：\_\_\_\_\_ 日期：\_\_\_\_\_

受訪者簽名：\_\_\_\_\_ 日期：\_\_\_\_\_