

「臺北市府（地政組）市政顧問座談會」會議紀錄

主題：臺北市健全房市策略

一、時間：105 年 5 月 18 日(星期三)上午 9 時 30 分

二、地點：臺北市府地政局土地開發總隊第 1 會議室

三、主持人：地政局李局長得全

記錄：林靖容

四、主持人致詞：略

五、臺北市府地政局簡報：如附件 1

六、與會人員發言摘要：

（一）社團法人台北市不動產估價師公會：

1. 地政局近年致力發布住宅價格指數、於網站揭露各項資訊等資訊透明化措施，除供專業人士使用外，一般民眾的評價及信任度都很高，值得肯定。對於後續執行計畫中增加季報之構想，有助於資訊的取得更加多元與精進，予以支持。
2. 為公部門土地估價回歸估價專業，價稅分離是必要的政策修正方向。建議公告地價由每 3 年縮短為每年調整，避免累積漲幅過高造成影響衝擊過大。另建議公有土地管理機關修正相關地上權作業辦法，將地租計收基準進行適當調整，以避免公告地價調整影響地上權及 BOT 等大型開發案投資意願。

（二）台北市不動產代銷經紀商業同業公會：

1. 全國 105 年公告地價平均調漲 30%，部分地區調整更高，稅基一次調漲太多，一般民眾無所適從，部分 BOT 案地租亦以公告地價計算，造成漲幅過大，導致負擔過重，建議公告地價採逐年調整 5-10%幅度，避免短期漲幅過大。
2. 臺北市獨有之「囤房稅」、「豪宅稅」已造成房市交易幾乎停擺，建議重新檢討本市豪宅稅率，不應以路段率為基礎往上加乘，應以固定比率加乘方屬合理。
3. 地上權宅之地租會隨公告地價調整而不同，致投資業者無法準確估算投資成本報酬，易產生投資上不確定風險，建議檢討相關制度。
4. 定型化契約係以應記載及不得記載之規範為處罰之依據，惟消保單位執行標準係以範本內容為基準；定型化契約書查核範圍/管理，臺北市已過嚴；原已有應記載、不應記載事項規範，本來契約書範本僅供參

考，不作為處罰依據(公平會有函覆地政司看法)，若此臺北市仍想契約預審，豈非過當。

5. 若建立全面預審制度，將與相關單位解釋不符，因應記載事項係為原則性規範，契約乃雙方合意行為，預審制若實施，以地政局目前人力將無法負擔，且不符市場狀況。
6. 解決社會住宅問題，建議借用學校校舍，將低度利用或閒置之學校，部分校舍改為出租住宅，並以便宜租金出租有需求之消費者，同時逐步興建社會住宅，以徹底解決問題。

(三) 台北市商業會：

1. 房市指標溫度計所採指標應與實務現況對照關聯，以利民眾理解，且建議釐清領先與落後指標。
2. 建議長期將地價稅、房屋稅、土地增值稅等整合為單一房產稅或不動產稅，依實價課稅且與國際接軌。另建議將長照住宅及社會住宅之房屋稅、地價稅方面予以全面改成自用稅率，以省去課稅後再行補貼之行政費用。
3. 建議參酌日本經驗，將閒置學校建築或部分校地改為複合式使用(例如：1樓及地下層為停車場，中間樓層為校舍，其他樓層為社會住宅或老人住宅)，且當整間校舍完全閒置時，則全面改建為中繼住宅以安置都更住戶使用。
4. 興建社會住宅或公共住宅之同時，應先透過利息補貼或租金補貼方式滿足民眾住宅需求，不夠的部分才是用蓋的。
5. 市府對於積極取締非法不動產仲介業者成效佳，建議對不動產經紀業管理條例之管理應從嚴執行。
6. 利用低利高槓桿投資者應該多負擔持有稅，故建議增加其持有負擔，同時有利增加產品流通及市場供給。
7. 建議市府裝修空屋與蚊子館變成出租住宅，例如以低價出租給剛出社會的年輕人，以解決餘屋過多的危機。
8. 對於文創、青年創業、觀光飯店等創造就業機會與 GDP 之產業，則應衡量其對經濟、就業等之貢獻度，給予房屋稅的減輕。
9. 臺北市土壤液化潛勢區房子及老舊房屋眾多，應加速土壤液化區的都更，建議採取「先安置後拆遷」方式，相關配套可將土壤液化區的都更戶安排居住在蚊子館及聯開宅，並加快都更，使液化區民眾因都更

而解套。

(四) 財團法人崔媽媽基金會呂秉怡執行長：

1. 實價登錄資料以去識別化方式提供查詢，是該制度美中不足的地方，可適時建議中央修改法令，讓交易資料更客觀呈現出來。另地政局規劃新增之臺北市辦公室租金指數，將可更豐富臺北市的房市資訊。
2. 現行公告地價調整所造成的公地租金及 BOT 地租上漲之個案，應透過制度建立來解決，並應努力達到價稅分離，讓地價評定能公開化及專業化，至課稅之稅率與稅基則由財稅單位決定，使地價調整不受干擾。另公告地價應建議中央修法，朝每年調整為目標，讓地價能及時反映漲跌的現況，惟相關修法仍應以保障自住者為前提。
3. 有關如何落實執行房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項，目前提的僅是不動產買賣的交易安全，但租屋及交易安全議題則長期為國人所忽略，隨著張淑晶二房東事件與香港租霸事件，中央也開始重視租屋交易安全的議題，並由內政部地政司著手修改房屋租賃契約書範本並擬訂房屋租賃契約應記載及不得記載事項，經過 1 年多的努力，已送到行政院消保會核備，尚待行政院消保會的委員會拍板定案與發布，原則上近期會發布，發布後半年會實施，而落實執行面將回歸到地方法務局的消服中心與地政局，地政局可開始準備與因應多戶房東適用房屋租賃定型化契約應記載與不得記載之相關執行作業。
4. 有關租賃糾紛諮詢與協調，雖然地政局有不動產糾紛調處委員會，但收費太高(一次 15,000 元，高於被沒收的押金與租金)，租賃之消費者應該不會運用，租賃糾紛調解與諮詢是未來住宅政策的一大趨勢，地政局應該做一些相應的準備。

(五) 中華民國專業者都市改革組織彭秘書長揚凱

1. 基本上同意地政局指認的問題及應該改變的方向，另提出三個層次助地政局來釐清問題：
 - (1)把改革的方向分為涉及中央法定修訂部分及臺北市行政授權範圍內可自行處理部分，關於中央改革部分，臺北市可就實務上推動的經驗提供修法建議。
 - (2)釐清原則問題及技術問題。例如公告地價合理化調整是必要的，個案問題應採個案因應與救濟方式處理，不應因少數的問題而不處理

總體的問題，應就少數個案提出好的解決方法，總體地價制度仍需合理調整。

(3)區分困難及簡單的事情。簡單沒有爭議的排在短期方案優先處理，涉及修法及需整合各界共識的問題，排在後面處理。

2. 具體的部分，本團體過去幾年推動諸多住宅政策的經驗可供分享參考，包括連署新版住宅法大幅修法、推動制定租賃專法及不動產稅制改革相關修法等，例如建議地評委員專業化、縮短公告地價調整時程等，惟長期價稅分離的執行仍需中央、地方政府及產業界各方來共同努力。
3. 地政局可檢視到底有多少資料以及資訊架構，及討論可公開原始資料呈現方式。
4. 稅收雖是統支統用，如能說明地價稅收將運用到相關預算上，例如公共住宅工程預算補助、租金補助、都更補助等，能讓民眾理解稅收將妥為支用於公共支出，提升對地價稅調整之正面看法。

(六) 吳顧問萬順：

1. 所提 105 年施政架構與亮點計畫尚稱切合實際情形且有創意，惟就整體施政應注意小市民之心聲。
2. 按季發布房市指標溫度計之構想甚佳，如能切實執行對房地產市場應有助益，可提供民眾正確的房地產資訊，建議採一般民眾容易理解之呈現方式。
3. 贊成價稅分離政策，稅基應公平，稅率可以依情況彈性調整。
4. 定型化契約書有很多違規的地方，建議可和行政院公平會合作，針對定型化契約加以審查，審查結果違規的部分給予裁罰，同時在媒體公布違規建案與業者及違規態樣，同時強制業者改正完成後才能開始銷售。
5. 健全租屋市場要配合中央推動的方向，如能建立適當的租屋機制，更切實的運用空屋，有助於活化租屋市場的供給，政府應協助租賃市場合理化，以健全房地產市場。另政府應對租賃契約提供範本，協助租賃雙方和諧處理。

(七) 紀顧問聰吉：

1. 業界對於定型化契約違規行為很嚴重，建議應該朝幾個方向同時進行：

- (1)業者自律：公會加強輔導自律，查核頻率可以再提高。
 - (2)違規部分加重處罰且公布出來：有些建商被公布出來，對他的銷售會有些影響。
 - (3)建議中央修法：檢視目前的法規罰則太輕，對他們不痛不癢，這部分可以建議中央修正相關法規，增加罰則，讓業者受到應有的處罰。
2. 就實價登錄資訊加以統計分析，並加值運用，原則均表贊同，惟應否對不動產市場未來趨勢進行分析並公布，或僅做為內部決策之參考？請斟酌。
 3. 有關房市指標溫度計 11 項指標，其中供需指標「人口數」是否應改為「戶數」？另需求面除考慮實際居住需求外，「投資需求」仍占有極大比例，如何將這部分納入指標，似可再多探討。
 4. 目前不動產持有稅中，房屋稅的課稅稅基為「房屋課稅現值」，係由財稅機關之不動產評價委員會評定，地價稅之課稅稅基，可否比照由不動產評價委員會評定，似可進一步研究。另目前房屋稅稅率僅規定上下限之課稅區間，實際稅率則由地方政府決定，地價稅是否比照？賦予地方政府彈性調整之權限，以減少公告地價調整所造成之衝擊。
 5. 公告地價調高地價增加之稅收如何支用，實務上相關稅收、預算編列及支出等作業，均採統收統支方式辦理，不建議將單一項稅收明訂作為特定用途。
 6. 契約預審制度係要求大家來預審契約，我們法律上有沒有規定是一個重點，如果法律上沒有規定，我們說要先拿來審才能用，業者可能也不會配合。契約預審制應建議中央立法，放在法規裡面讓地方在實行上有法律依據，這樣才能落實。
 7. 分析房地產價格暴漲原因，主要係為「稅輕利厚」，及金融業高額低利貸款所致，要抑制投機性買賣，可從增加持有稅及遺贈稅進行，除自住自用之需求、政策性產業及社福事業外，可從增加持有稅及遺贈稅著手，才能有效讓投機行為減少。

(八) 林顧問子欽：

1. 地政局朝向房市資訊透明化是正確的方向，因房市資訊亦屬於公共財，建議所公布資料應以政府掌握的明確統計資料，並以總體資料為主，惟儘量避免過多具因果性的推論與預測。又政府對未來預測的解讀應

較為保守，對於特定議題建議可與學術研究單位合作，或由民間業者自行解讀。

2. 公告現值與公告地價是作為課稅使用的大量估價結果，屬於估計區段範圍內不特定土地的平均價格水準，如直接套用在地上權或 BOT 等特定個案作為地租計收之價格基礎應有疑慮。加上地上權地租，具有土地透過商業營運收益分享的概念，與透過市場交易價格據以推估的公告地價，兩者在概念與運用上應予區別。
3. 地價與地稅應該分離，就地稅方面，應將地價稅與房屋稅的稅基合併考量，並透過實價登錄資料計算出實質稅率後，才會有論述的立論基礎。

(九) 曾顧問清涼：

1. 關於房市指標溫度計發布內容與模式探討，建議增加租屋指標，另政府部門應著重統計數字之客觀及真實性，以報導統計數據為主，再由民間二手資料取得者自行運用、解讀。
2. 一般人的觀念為一宗土地僅有一種地價，但目前政府地價即有公告地價及公告現值兩種，倘能合而為一，符合一地一價，也更能達到每年調整一次之目標。
3. 契約部分，交易公平性及安全性，契約是否有單位可以預審，政府有沒有能力預審，這屬於一般商業行為，業者是否願意公開契約，願意提供契約預審，如果政府公權力做不到，有下列 2 點建議：
 - (1)建議業者將契約書範本報到「公平會」，以降低糾紛事件的數量。
 - (2)建議發動民間律師免費協助解讀買賣合約及辦理契約預審。
4. 建議學習美國、澳洲，於新建房屋時，是否能建立 3D 設計圖，以加強房屋交易安全、消防健檢及災害應變等功能。另有關二次售屋及老舊房屋，則可思考配合智慧測量、3D 城市等議題共同合作完成，亦可提供消防救災等應用。

(十) 金顧問家禾(書面意見)：

1. 關於議題 1 地政局 105 年施政架構及亮點計畫，敬表贊同。
2. 關於議題 2 房市指標溫度計發布內容及模式之探討，贊成加入辦公室租金資訊指標之政策方向。
3. 同意房市指標所建議之分析方法及解讀方式，惟針對一般民眾之發布方式上可研究更易讓不具專業之一般民眾容易了解之發布方式。

4. 有關地價調整之行政配套與稅收應用，認同局內對地價調整之行政配套，亦支持以三大方項減緩衝擊：保障弱勢、居住正義及扶助策略產業，惟何種產業屬策略性產業仍為爭議性之議題。
5. 針對不動產公平交易之議題，現況不動產業者違規率仍高，對違規情節嚴重者，除有效輔導外，建議應確實依法懲處，可研究成立調查懲處小組。
6. 轉嫁營業者之問題，同意應深入研究如何落實對違規業者之裁罰。
7. 針對臺北市健全房市政策與行動計畫，同意地價評議回歸專業，稅率由政策決定，並能逐漸朝向每年調整；又，都市居住安全提升倘涉及地政局以外局處，建議市府成立高層級整合機構；最後，健全房市除政府外，與業者及諸多 NGO 團體之合作甚為重要。

(十一) 內政部地政司：

1. 近期各界就土地價稅改革議題有許多討論，本部持續蒐集相關意見，並規劃研議方案，考量時間點將於新政府上任後適時啟動。目前初步規劃方向，第一階段為地價查估及評議合理化，短期包括地價評議專業化、縮短公告地價調整頻率等，長期包括地價一價化、價稅分離、地價查估納入基準地制度等，目標是合理查估土地價格以作為課稅依據；第二階段則針對整體稅制及稅率部分，故須與財政部研商協調。
2. 有關實價登錄制度檢討，例如是否全面去識別化等議題，本部研議中，將與新任部長討論。另租賃專法訂定亦評估中，未來規劃上，租賃產業會從不動產仲介經紀業及物業管理業切入，因推動必須有業者願意做，考量上就現行實務上會接觸到租賃且有專業者，就是仲介及物業管理業者。又住宅法修法納入社會住宅相關租稅誘因等議題，營建署亦研議中。本部未來相關政策及修法將徵詢各界意見，屆時歡迎各界提供建議。

(十二) 臺北市政府財政局：

1. 有關促參 BOT 案之土地租金，因促參法係中央法令，依財政部及內政部會銜發布之「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法」，業訂有當年之申報地價與原財務計畫預估之當年地價漲幅逾百分之五十時，主辦機關得酌予減收應繳之租金。另財政部於 105 年 3 月 16 日通函各中央及地方機關，主辦機關得依前開辦法規定及投資契約約定檢視個案是否涉土地租金之調整，本局已於 105 年

3 月 24 日將前揭財政部來函轉知本府各機關學校。

2. 有關市有非公用土地設定地上權案開發案之開發法源係屬地方公產管理法令，現行係依「臺北市市有非公用土地設定地上權實施要點」規定按公告地價年息 5%計收土地租金。本局已邀集不動產估價師及相關機關共同就公告地價漲幅過高致設定地上權案件土地租金增加研議因應措施，並已著手研議修正前開要點有關土地租金計收之規定，將就土地租金漲幅設定上限。
3. 至依本市市有公用房地提供使用辦法及本市市有財產管理自治條例規定提供使用或出租者，土地之使用費或租金現行依臺北市市有土地出租租金計收基準之規定按申報地價年息 5%計收。為降低土地租金調漲對經濟弱勢族群之衝擊，本局已於 105 年 5 月間邀集財政部國有財產署等機關，召開研商修訂前揭計收基準會議，就低收入戶及中低收入戶老人之承租金研議訂定較高之租金折扣優惠之可行性。

(十三) 臺北市政府主計處：

目前政府單位預算之收支係以「統收統支」為原則，各單位預算機關年度收繳之各項歲入應統一繳解至市庫，在歲出編列上，各機關則依府級優先推動施政項目、市政白皮書所列事項，循本府年度概(預)算程序辦理，爰尚無將地價調整預估增加稅收優先支用於特定施政項目，惟土地稅收之成長，將有助於充裕市庫，有利本府未來各項重點、施政項目之推動。

(十四) 臺北市政府都市發展局：

1. 與會專家學者就租屋市場提供許多相關建議，將納入住宅政策研擬的參考。
2. 關於本市 2 類的地上權國宅，其中早期市場用地採公共設施多目標使用辦法興建的國宅（如華山市場），目前土地仍由市場處管理；另一類利用國宅土地興辦之地上權國宅，依「臺北市國民住宅土地設定地上權實施要點」，具有土地租金漲幅上限 10%的規範，爰尚無收到地上權住戶的陳情。
3. 本局肩負興辦 2 萬戶公共住宅之任務，預估土地成本約 300 億、興建成本約 980 億，就興建成本評估財務計畫情形，自償率約 128%左右，初估可自償；另外租金補貼約 2 至 3 億。如果市庫能夠多補助公共住宅建設經費，相關利息支出將可大幅減輕。

(十五) 台北市不動產仲介經紀商業同業公會：

1. 贊成製作不動產交易安全手冊。
2. 透過立法建立相關備查機制：定型化契約之查核基本上支持，惟如臺北市查核之見解與其他縣市政府查核之見解不同，業者應如何辦理？定型化契約預審制度內容為何？可有具體作法？契約預先送審制度未具備法令依據，業者若不配合應如何處置？如具強制性，建議由制定法律面向建立相關制度。

七、主席結論

感謝各位提供寶貴建議，請同仁分類整理函請相關單位參採，相關意見亦將納入本局後續作業之參考。

八、散會：下午 12 時 0 分