

居住正義論壇II 與談人或民眾意見及回應

與談人或民眾	與談建議或提問摘要	回應
<p>潘懷宗議員</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 如果市府健全房市的出發點，是希望讓民眾買屋租屋壓力下降，那健全房市的主要目標，應該是健全「房價」。 2. 稅制改革方向，應朝向公平合理方向進行，避免有錢人徵不到稅，反而只加重中產階級以下民眾的稅賦負擔。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 為周延規劃整體短中長期房市政策，本府已主動持續透過座談會、論壇等多元管道，廣納產官學研民各界意見，提出「臺北市健全房市政策與行動」，並以「資訊透明」、「交易管理」、「價稅合理」三大面向為基礎，整合臺北市都市發展局、財政局、法務局、本市都市更新處及建築管理工程處的相關政策行動，提出十大策略及 51 項行動方案，而本次論壇係提出階段性重點行動方案以供各界討論，據以收斂精進政策。後續期望透過健全房市行動方案的推動，引領臺北市於 2018 年邁向不動產高透明國家，並落實公平合理稅制，以促進不動產市場健全發展，房價合理化，落實居住正義。 2. 針對稅制改革應朝公平合理方向 1 節，內政部與財政部已建立「房地評價及稅制研商平台」，結合不動產估價、地政、財政專家學者及地方政府，共同檢討整體房地稅制度，本局亦為地方政府地政業務代表，將積極提供相關建議及協助中

與談人或民眾	與談建議或提問摘要	回應
		央推動稅制改革。
蔣美龍副理事長	考量很多民眾並不一定會上網查詢參與自主檢查之業者，建議對於參與自主檢查之業者提供認證標章。	對於參與新制業者，本局除在網站上公開，對於業者之契約內容本局將予以檢視輔導至符合預售屋定型化契約應記載及不得記載事項後，函文告知業者，該函文已有認證之效益。
楊宗憲副教授	肯定市府發布商辦租金指數的努力，該指數的發布有助於促進市場資訊透明，強化國際接軌。簡報所提未來聚焦的方向，包括編製房市指標溫度計，讓市民容易判斷房市處在什麼狀態，位在什麼階段，這些資訊都到位之後對於房市透明化會有具體的幫助。	本局未來將持續每年 3、9 月定期發布商辦租金指數，協助民眾掌握本市商辦租金變動趨勢，另將試編臺北市房市指標溫度計，整合多項房市指標，以貼近民眾的溫感變化，綜合研判分析，解讀房市冷熱。
何修蘭主任消保官	為了協助民眾解決消費爭議，建議參考金融評議中心作法與業者合作，惟推動之困難處在於建商、開發商沒有專責管理法規，建立建商、開發商的管理專法，也可於不動產買賣推動金融評議中心的制度。	將相關建議提供建管處納入臺北市不動產開發業管理自治條例。
王靚琇司長	1. 資訊透明是非常重要的，對於北市商辦租金指數，本部立場全力支持，也希望	1. 感謝內政部支持，本局未來將持續每年 3、9 月定期發布商辦租金指數，協助民眾掌握本市

與談人或民眾	與談建議或提問摘要	回應
	<p>藉此讓市場更透明。楊老師也提到期許市場跟國際接軌，但要提醒台灣跟國外對於室內坪數算法不同，台灣其實還有很多需要努力的地方。</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. 建議建商應建立專法管理，以降低糾紛產生。 3. 地價區段再細緻化大方向非常認同，透過區段更細緻化以接近實際，但此會涉及房地拆分，要以價差決定要不要區段細分操作上會面臨一些問題。 	<p>商辦租金變動趨勢。另室內坪數算法涉及不動產登記及交易相關法規，倘中央修法將配合辦理相關事宜。</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. 將建議建管處儘速研訂臺北市不動產開發業管理自治條例，並納入相關條款及罰則，把現有行政輔導措施提升至本市自治條例位階。 3. 地價區段劃分的細緻化是精進地價查估的關鍵之一，除於本次論壇中進行討論，本局已將本市地價區段劃分作業要點草案上網徵詢意見，並預計 5 月召開專家學者座談會，期能於今年 6 月完成地價區段劃分原則法制化作業，兼顧地價區段細緻之量與質，促進稅賦公平合理。
段先生	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本人在代書事務所上班，建商客戶都不想在臺北市蓋房子，因興建中土地被調整地價區段，還沒使用收益，但稅基被大幅調升，沒有收入狀況下卻要負擔暴增式稅賦，臺北市應該可以參考其他縣市。 2. 再來不建議提高地價稅 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 有關地價區段之劃分，依地價調查估計規則第 18 條規定：「劃分地價區段時，.....，斟酌地價之差異、當地土地使用管制、...房屋建築現況、土地利用現況、發展趨勢及其他影響地價因素，於地籍圖上將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段。...」，都市更新核准案或興

與談人或民眾	與談建議或提問摘要	回應
	<p>稅基，因為房地合一交易稅，持有稅不能當作成本，若房地交易沒有賺，平盤殺出，持有稅會造成負數。加稅不是解決之路，可以考慮優惠方式。</p>	<p>建中之土地，如合於上開規定情形者，應斟酌地價 (如土地買賣、標售取得價格)、土地使用管制(如都市更新獎勵容積)、房屋建築現況、土地利用現況、發展趨勢及其他影響地價因素等差異程度，依其進程單獨劃分地價區段，並依地價調查估計規則第 21 條計算區段地價，相關作業悉依法令規定辦理。</p> <p>2. 針對價稅制度問題，內政部與財政部已建立「房地評價及稅制研商平台」，結合不動產估價、地政、財政專家學者及地方政府，共同檢討整體房地稅制度，本局亦為地方政府地政業務代表，將積極提供建議及協助中央推動精進稅基查估及稅制改革等相關事宜。</p>
趙律師	<p>1. 都更核准後會被劃為獨立地價區段，地價會大幅調漲，會不會變成反都更機制？而且獨立區段地價劃分要點好像沒有客觀依據。</p> <p>2. 根據瞭解德國、日本、澳門持有稅沒有一個是實價課稅，而是參考租價行情。若要實價課稅是否要</p>	<p>1. 有關地價區段之劃分，依地價調查估計規則第 18 條規定：「劃分地價區段時，...，斟酌地價之差異、當地土地使用管制、...、房屋建築現況、土地利用現況、發展趨勢及其他影響地價因素，於地籍圖上將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段。...」，都市更新核准案之土</p>

與談人或民眾	與談建議或提問摘要	回應
	<p>修法後才能做？若貿然拉近市價，會不會變成人民過重負擔，或轉嫁給承租人？與要讓更多人租的起、租的好、便宜，好像背道而馳。調整稅基是否也要調整稅率？</p>	<p>地，如合於上開規定情形者，應斟酌地價 (如土地買賣、標售取得價格)、土地使用管制(如都市更新獎勵容積)、房屋建築現況、土地利用現況、發展趨勢及其他影響地價因素等差異程度，依其進程單獨劃分地價區段，並依地價調查估計規則第 21 條計算區段地價，相關作業悉依法令規定辦理。又透過都更容積獎勵，促進土地朝立體式發展，原地主土地持分反較都更前為少，並不會因地價調整而有地價稅負擔大增之情形。</p> <p>2. 針對價稅制度問題，內政部與財政部已建立「房地評價及稅制研商平台」，結合不動產估價、地政、財政專家學者及地方政府，共同檢討整體房地稅制度，本局亦為地方政府地政業務代表，將積極提供建議及協助中央推動精進稅基查估及稅制改革等相關事宜。</p>
<p>市民 1</p>	<p>對於買了使用權住宅的民眾，每年除了貸款外，還要繳交地租給政府，最近地價漲了很多，地租可能無限上漲，不知道市府在調整地價</p>	<p>1. 公告地價法定用途係作為地價稅之課徵基礎，每 3 年調整一次，除依平均地權條例第 15 條等相關法令規定，尚需依內政部 88 年 8 月 24 日台(88)內地</p>

與談人或民眾	與談建議或提問摘要	回應
	<p>時能否通盤考量，確保使用權住宅住戶不要成為政府抑制投資客炒作的受害者。</p>	<p>字第 8885163 號函釋 5 項評定原則，整體考量並審慎評定。</p> <p>2. 又 105 年公告地價全市平均調幅達 30.38%，係本市地價評議委員會依上開規定及參酌內政部 104 年 8 月 28 日會議決議評定，反映近 3 年公告土地現值累計調整率之結果。105 年 1 月 1 日地價公告後，本府旋於同月 15 日召開「公告土地現值、公告地價與房地稅制研商座談會」，商議地價調整衝擊影響及配套措施，經綜整產官學各界共識，建議地上權等地租計算應與公告地價脫勾，該建議亦已作成會議紀錄建請權責機關檢討辦理。</p> <p>3. 地上權、使用權住宅地租負擔重主要係因地租年息率(3.5%)為自用住宅稅率(2‰)的 17.5 倍，故為減緩公告地價調漲衝擊，市府已三度行文中央，建議地上權住宅地租計算應與公告地價脫勾，使住戶負擔更為公平合理。</p> <p>4. 另針對價稅制度問題，內政部與財政部已建立「房地評價及稅制研商平台」，結合不動產估價、地政、財政專家學者及地</p>

與談人或民眾	與談建議或提問摘要	回應
		<p>方政府，共同檢討整體房地稅制度，本局亦為地方政府地政業務代表，將積極協助中央推動精進稅基查估及稅制改革等相關事宜，並建議以地價單一化、價稅租分離為目標。</p>
<p>徐弘庭議員研究室(書面意見)</p>	<p>地價區段細緻到什麼程度？標準為何？應考量個案特殊性，ex：尤其地上權住宅的調整應考量住戶，而非建商，像大型建案公有地調幅高，但卻懲罰到一般住戶，台北花園松勇路被調漲71%，京站卻23%，華固49.1%等，建議考量個案狀況，保障一般自住的民眾。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 有關地價區段劃分標準，係依地價調查估計規則第18條規定：「劃分地價區段時，...，斟酌地價之差異、當地土地使用管制、...、房屋建築現況、土地利用現況、發展趨勢及其他影響地價因素，於地籍圖上將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段。...」辦理。 2. 公告地價法定用途係作為地價稅之課徵基礎，每3年調整一次，除依平均地權條例第15條等相關法令規定，尚需依內政部88年8月24日台(88)內地字第8885163號函釋5項評定原則，整體考量並審慎評定。 3. 又105年公告地價全市平均調幅達30.38%，係本市地價評議委員會依上開規定及參酌內政部104年8月28日會議決議評定，反映近3年公告土地現值累計調整率之結果。105年1

與談人或民眾	與談建議或提問摘要	回應
		<p>月 1 日地價公告後，本府旋於同月 15 日召開「公告土地現值、公告地價與房地稅制研商座談會」，商議地價調整衝擊影響及配套措施，經綜整產官學各界共識，建議地上權等地租計算應與公告地價脫勾，該建議亦已作成會議紀錄建請權責機關檢討辦理。</p> <p>4. 地上權、使用權住宅地租負擔重主要係因地租年息率(3.5%)為自用住宅稅率(2‰)的 17.5 倍，故為減緩公告地價調漲衝擊，市府已三度行文中央，建議地上權住宅地租計算應與公告地價脫勾，使住戶負擔更為公平合理。</p> <p>5. 另針對價稅制度問題，內政部與財政部已建立「房地評價及稅制研商平台」，結合不動產估價、地政、財政專家學者及地方政府，共同檢討整體房地稅制度，本局亦為地方政府地政業務代表，將積極協助中央推動精進稅基查估及稅制改革等相關事宜，並建議以地價單一化、價稅租分離為目標。</p>
吳先生	臺北市預售屋管理新制中，有關業者自主檢查部分，若	將建議建管處儘速研訂臺北市不動產開發業管理自治條例，並納入

與談人或民眾	與談建議或提問摘要	回應
	沒有罰則，效果有限。	相關條款及罰則，把現有行政輔導措施提升至本市自治條例位階。
市民 2	依內政部訂頒預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項規定，區分所有建物之共有部分管理費，於點交完成前應由誰負擔？	內政部訂頒預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項未訂有區分所有建物之共有部分管理費，於點交完成前應由誰負擔之條款內容，故應由買賣雙方自行磋商約定之。