

出國報告（出國類別：參訪）

臺北市政府 100 年度房屋稅制合理化方案參訪日本財產稅制出國報告

服務機關：臺北市稅捐稽徵處

姓名職稱：主任秘書陳文宗

督導李素齡

股長簡淑如

股長陳國強

派赴國家：日本

出國期間：100 年 9 月 5 日至 100 年 9 月 9 日

報告日期：100 年 11 月 7 日

目 錄

壹、 參訪緣起	1
貳、 參訪行程	2
參、 參訪人員	3
肆、 參訪議題	4
伍、 參訪內容	5
一、 日本行政區劃單位	5
二、 地方稅簡介	7
三、 東京都政府主稅局	10
四、 橫濱市政府財政局	15
五、 固定資產稅	18
六、 房屋之評價	21
七、 固定資產評價審查委員會	24
八、 2011年(平成23年)度稅制改革大綱	26
陸、 心得及建議	29

壹、參訪緣起

近七年來臺北市房價高漲，高價房屋櫛比鱗次，雖然帶動了房地產的景氣，卻也牽動一般住宅的房價跟著上漲，逼得升斗小民只能望屋興嘆。社會一片譁伐之聲，輿論譁然；依據行政院研考會調查，都會區房價高漲票選為十大民怨第 1 名。不論是中央或地方政府，都致力於研擬對策，希望能有效抑制高房價，以平民怨。綜觀本市現行房屋評價制度卻未能合理的將房屋實際造價反映在房屋稅收上，不符合課稅確實、公平原則。在在顯示房屋評價制度容有檢討改進空間。

核計房屋現值的標準價格是由房屋構造標準單價、耐用年數及折舊標準、街路等級調整率（路段率）構成，本市除了部分的路段率曾經調整外，其餘房屋構造標準單價、耐用年數及折舊標準都是民國 70 年評定沿用迄今已近 30 年未經調整，造成課稅用的房屋構造標準單價與實際工程造價有數倍的落差，而耐用年數、殘值及折舊標準也與營利事業所得稅所適用的固定資產耐用年數表不同，反觀現今建築工程建造成本已提高數倍，房屋買賣價格亦呈數倍成長，顯示本市房屋標準價格嚴重與實際脫節，房屋稅基的調整實為地方稅改革的當務之急。

為審慎研擬房屋稅制合理化方案，從稅制及估價的角度考量，鄰近國家日本的財產稅制，可提供本市房屋稅課徵方式的改善空間與方向。本次參訪重點為東京都、神奈川縣橫濱市政府等地方政府之固定資產稅制－房屋稅課徵方式，並實地瞭解其運作模式、態樣及其成效，俾憑作為本市稽徵業務改進之參考，進而能增加稅收，提高自有財源，健全本市財政結構，期使房屋稅之課徵更為公平合理。

貳、參訪行程

日期	時間	行程	會面人員
9月5日 (星期一)	下午 14:00	抵達日本羽田機場後，搭車前往東京都，確認公務行程安排及拜會細節。	
9月6日 (星期二)	上午 10:00	拜訪東京都政府主稅局總務部，瞭解賦稅制度、法令及稅收概況等。	企画調整課長 小林 好男 計画係長 渡辺 嘉子 企画係 長野 真也 知事本局外務部外務課 外務係 村山周平
	下午 13:30	拜訪東京都政府主稅局資產稅部，瞭解固定資產評價方法及稽徵程序等。	資產評價專門課長 梶原 正樹 資產評價專門課長 堀川 稔
9月7日 (星期三)	上午	觀摩東京都市政建設及具代表性建物，以瞭解建築物式樣，對照其固定資產評價方法。	
	下午	整理參訪紀錄及書面資料。	
9月8日 (星期四)	上午	觀摩神奈川縣橫濱市政府之市政建設及具指標性建物。	
	下午 14:30	拜訪橫濱市政府財政局主稅部，瞭解其固定資產評價審議會組成方式及運作模式及固定資產評價稽徵實務等。	主稅部長 宇都宮 治綱 稅務課固定資產稅課長 平野 正典 國際政策室室長 関山誠
9月9日 (星期五)	上午	整理參訪紀錄及書面資料。	
	中午	搭機返國	

參、參訪人員

職稱	姓名	服務機關
主任秘書	陳文宗	臺北市稅捐稽徵處
督導	李素齡	臺北市稅捐稽徵處
股長	簡淑如	臺北市稅捐稽徵處
股長	陳國強	臺北市稅捐稽徵處 大同分處

肆、參訪議題

為利各參訪對象預為準備資料，行前先研擬有關固定資產稅制及房屋評價方式等議題，並將議題函請外交部，轉請參訪對象準備，俾便順利進行參訪作業。參訪議題如下：

- 一、拜訪東京都政府主稅局及神奈川縣橫濱市政府財政局等機構，藉以瞭解日本地方政府之賦稅制度、賦稅法規、稅收概況及稅制改革歷程等，特別是都道府縣、市町村之固定資產等相關賦稅及房屋稅課徵方式。
- 二、瞭解日本固定資產之專業估價機構—固定資產審議會之組織、成員及運作方式。
- 三、瞭解日本對於房屋之評價方式：
 - (一)房屋評價之計算公式為何，有關標準評定點數、再建築費評定點數、依損耗狀況的減點補正率、補正係數等定義、內容、關聯性及計算方式。
 - (二)如何評定房屋新建時通常必要之建築費。
 - (三)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之內容及實施方式。
 - (四)固定資產耐用年數、殘值、折舊率之訂定方式。

伍、參訪內容

一、日本行政區劃單位

(一)1 都 1 道 2 府 43 縣

日本行政區劃單位，一般分為都道府縣（廣域的地方公共團體）以及市町村（基礎的地方公共團體）兩級。全國分為 47 個一級行政區，1 都（東京都）、1 道（北海道）、2 府（大阪府、京都府）、43 縣，其下再設立市、町、村。部分偏遠地區、離島地區設立都道府縣的行政派出機關「支廳」，近年來多改制並更名為「縣民局」、「振興局」等。



(二)東京都政府

東京都區部，是日本的首都，也是司法、立法、行政機關的集中地，亦為日本經濟的中心。人口約 1,299 萬人（2009 年 10 月），為日本最多，人口密度與大阪府相同。明治維新之前東京為德川幕府所在地，現東京都心地域在當時被稱為江戶。日本於第二次世界大戰中的 1943 年 7 月 1 日，開始

京，是最多人口的市町村。

二、地方稅簡介

日本地方稅分爲都道府縣稅與市町村稅。

(一)都道府縣稅

東京都、北海道、大阪府、京都府及 43 縣等所徵收的稅目，包括 17 種稅目收入，分別爲都民稅、事業稅、地方消費稅、不動產取得稅、都香煙稅、高爾夫球場利用稅、汽車稅、汽車取得稅、柴油取得稅、礦區稅、狩獵稅、住宿稅、市町村民稅-法人、固定資產稅、特別土地保有稅、事業所稅、都市計畫稅等。

1. 都民稅

日本把都道府縣民稅與市町村民稅（在東京都稱爲都民稅與特別區民稅），合併稱爲住民稅。徵收此稅目係爲支應都、區市町村爲提供居民更便捷的行政服務所必要的經費，而根據居民（個人及法人）的租稅負擔能力進行廣泛的徵收。

2. 事業稅：

以經營以下事業的個人或法人爲納稅義務人，但對林木業、採礦業等事業不予以課稅。

第 1 種事業：指物品販賣業、不動產租賃業、停車場業、製造業、不動產仲介業…等 37 種行業，稅率 5% 。

第 2 種事業：指畜產業、水產業及木炭製造業等，稅率 4% 。

第 3 種事業：指醫師、藥劑師、律師、會計師、稅務代理士、不動產鑑定業、土地房屋調查士業及按摩、推拿、針灸等與醫療行業相類似的事業…等 30 種行業，除與醫療行業相類似的事業稅率 3% 外，其餘行業稅率均爲 5% 。

3. 地方消費稅

消費稅(國稅)是對銷售商品、產品或提供服務等的買賣交易所徵收的稅，地方消費稅附徵於消費稅。

4. 不動產取得稅

土地或房屋進行買賣、贈與、交換、建築(新建、增建、改建)時，對取得不動產之人課稅。但取得之不動產價格(以固定資產評價標準加以評價，並登錄於固定資產徵稅登記簿之價格為準，非買賣價格或建築工程費)，土地課稅標準金額未達日幣 10 萬元，房屋新、增、改建課稅標準金額未達日幣 23 萬元，及因繼承而取得者，不課不動產取得稅。

5. 都香煙稅

對在東京都內購買香煙所徵收的稅。但稅金已內含於香煙售價中，由香煙的製造商、特定銷售業者及批發業者申報繳納。

6. 高爾夫球場利用稅

依高爾夫球場規模及維護狀況，區分 8 個不同等級，對利用高爾夫球場的人按日課徵定額稅。

7. 汽車稅

對汽車所有人(摩托車除外)進行徵稅，是財產稅的一種，同時具有負擔利用道路維護費之性質。

8. 汽車取得稅

對取得三輪以上輕型汽車、小型汽車或普通汽車之人，依交易價格乘以所適用之稅率所徵收的稅。

9. 柴油取得稅

對使用柴油作為燃料的購買者等徵收的稅。

10. 礦區稅

對獲得挖掘地下埋藏礦物權利的人所徵收的稅。

11. 狩獵稅

對登記有案之狩獵者所徵收的稅，作為支應保護鳥獸和有關狩獵所需之費用，屬目的稅的一種。

12. 住宿稅

對投宿於東京都內各賓館或旅館之人所徵收的稅，屬法定外目的稅。稅收主要用於增加東京都市魅力，振興觀光產業以成為國際都市等政策實施面之費用。

13. 市町村民稅-法人

對在東京都內有事務所和事業所之法人所徵收的稅。

14. 固定資產稅

對固定資產(折舊資產)所有者徵收的市町村稅。多摩地方和島嶼地區的固定資產由市町村課稅，但東京都 23 區內的固定資產，則作為特例列入都稅而由東京都政府主稅局負責徵收。

15. 特別土地保有稅

是對取得、擁有一定規模以上的土地所有權人徵收的市町村稅，在東京都 23 區內作為特例列入都稅而由東京都政府主稅局負責徵收。但自西元 2003 年以後不再徵收此稅目。

16. 事業所稅

在東京都內 23 個行政區，辦理事業所使用之樓地板面積合計超過 1,000 平方公尺，或僱用員工超過 100 人的開業法人或個人。

17. 都市計畫稅

這是為籌措都市改建等費用，根據都市計畫法的規定，對在市區化區域(都市計畫區)內擁有土地及房屋者所徵收的目的稅。與固定資產稅一樣為市町村稅，但在東京都 23 區內作為特例列入都稅而由東京都政府主稅局負責徵收。

(二) 市町村稅

以橫濱市爲例，其徵收的市町村稅簡述如下：

1. 市町村民稅

分爲個人住民稅及法人住民稅(東京都政府徵收)，在都道府縣，市町村內有住所的人，以均等比例額及所得比例額之合計數來計算應納稅額。另在都道府縣，市町村內有事務或房地產但無住所的人，以均等比例之數額來計算應納稅額。

2. 輕型汽車稅：

每年 4 月 1 日起對擁有附引擎的自行車、輕型汽車、摩托車及小型特殊汽車之所有人課稅，與都道府縣稅的汽車稅性質相同。

3. 入浴稅

爲籌措維護環境衛生設備，礦泉源的保護管理設施，消防設施以及振興旅遊業所需要的費用而設立的目的稅。對進入礦泉浴場的客人，每個人每天課徵日幣 150 元。

4. 其他稅目

固定資產稅、都市計畫稅、特別土地保有稅、事業所稅、市町村香煙稅等與都道府縣稅性質相同。另爲達到某些政策目的所徵收的目的稅，計有水利地益稅、公共設施稅、住宅地開發稅、國民健康保險稅、市町村法定外目的稅等。

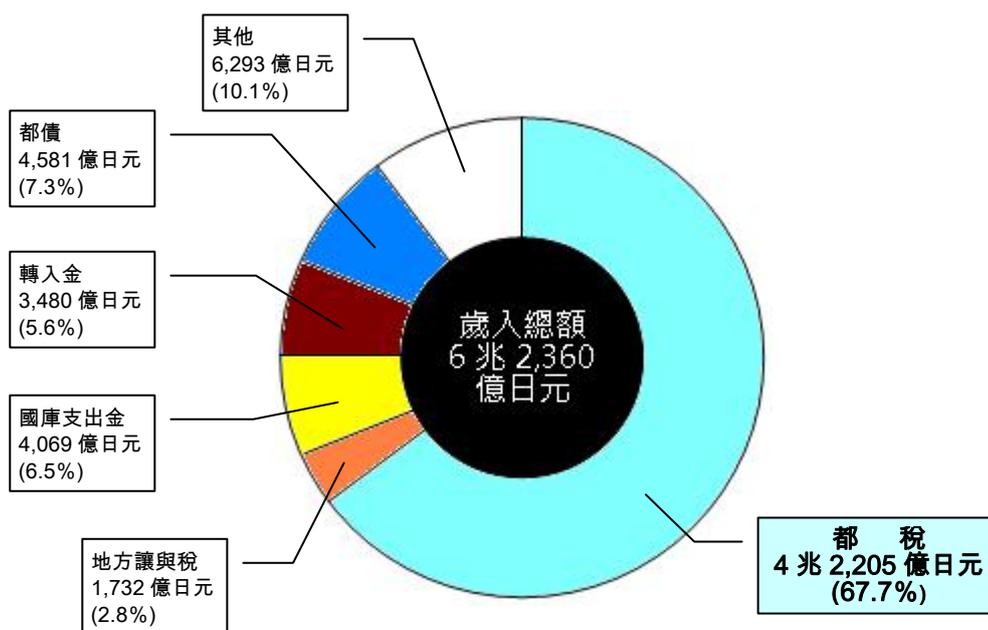
三、東京都政府主稅局

(一) 稅收概況

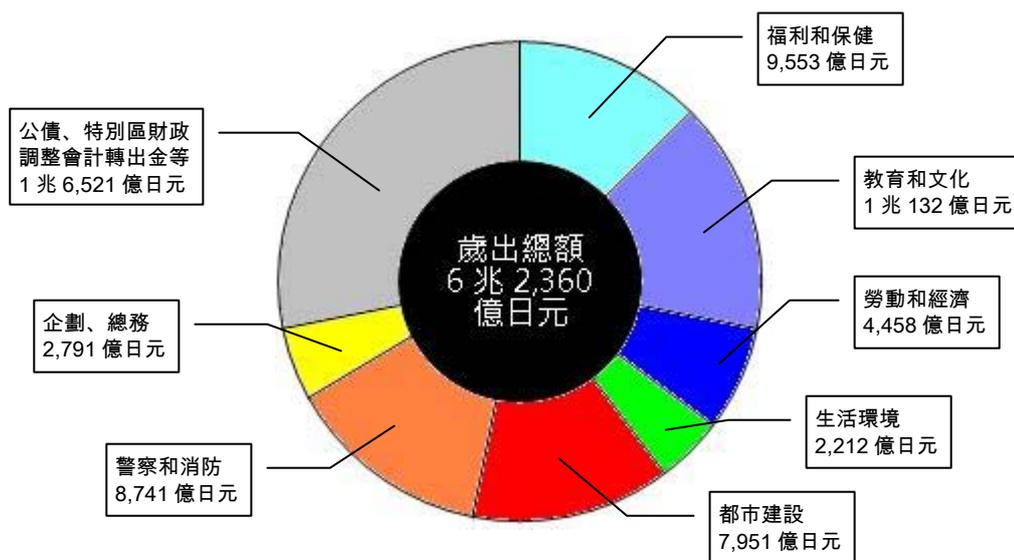
1. 東京都政府 2011 年度歲入預算數爲 6 兆 2,360 億日元，都稅收入總預算數約 4 兆 2,205 億日元，占總歲入 67.7%，其中固定資產稅約 1 兆 1,349 億日元，約占 26.9%，爲 17 種東京都政府稅收比率中最大宗，足見固定資產稅仍爲日本地方政府的首要財源。

2. 自 2001 至 2010 年都稅的徵收率均維持在 95% 以上，但欠稅金額亦呈現逐

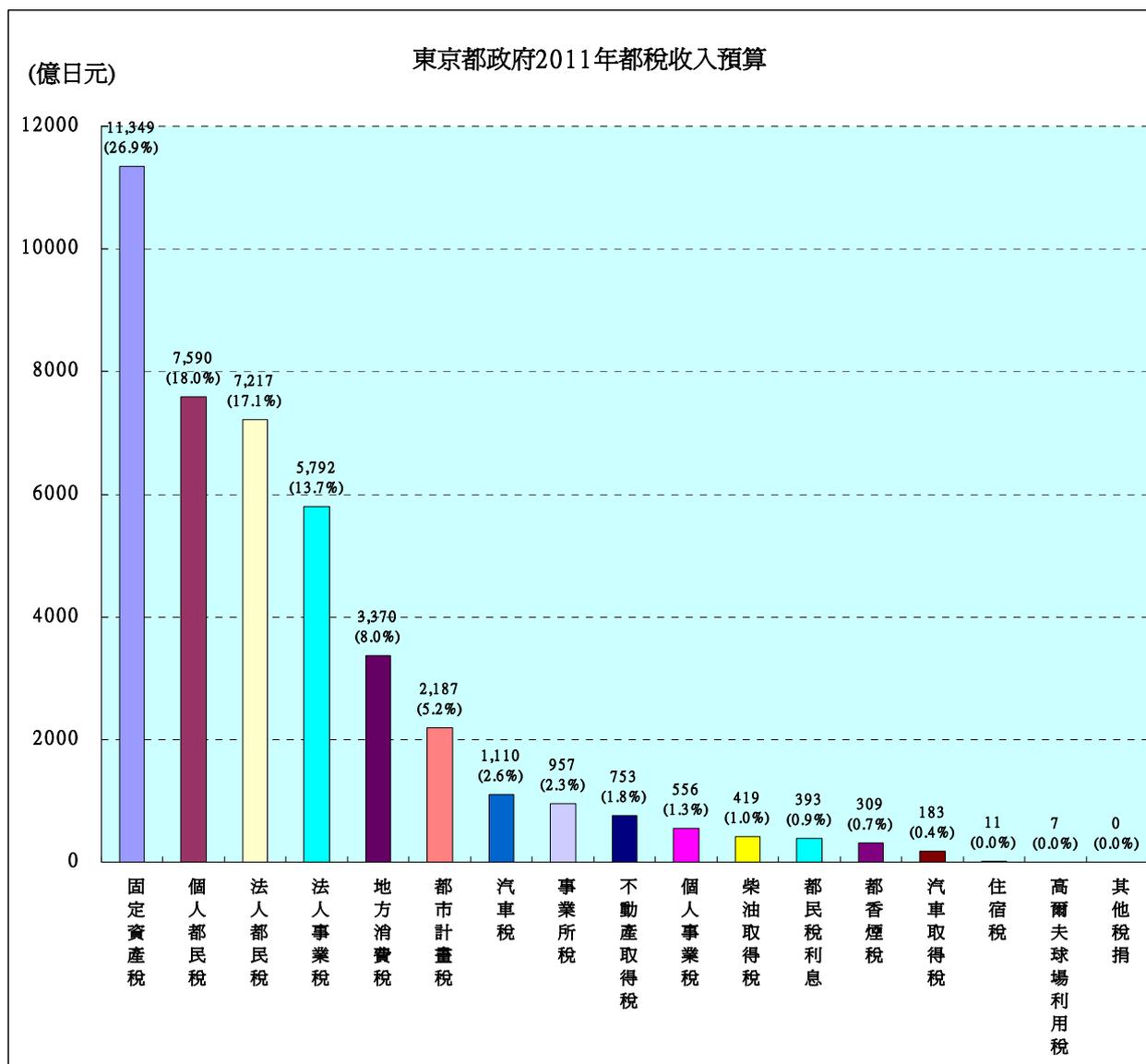
年減少的狀態，據東京都政府主稅局表示，對於欠稅戶所採取確保稅捐徵起的方式，透過網路拍賣欠稅戶房屋之成效良好，也採取扣薪資帳戶、存款等方式，對執行欠稅之方式與我國雷同，惟日本稅務局人員具有執行權，而我國須透過行政執行處進行相關程序。2011 年度歲入歲出預算圖表如下：



東京都政府 2011 年度歲入預算



東京都政府 2011 年度歲出預算



(二)組織編制

東京都政府主稅局下轄總務部、稅制部、課稅部、資產稅部、徵收部等 5 個主要部門，分處所 35 個，約計 3,300 名職員。

1. 總務部主要業務為人事、庶務、薪給、局事務事業之企劃等內部管理事務。
設總務課、職員課、經理課。
2. 稅制部主管課稅制度檢討、都稅收入預算、稅務電算系統之運用及管理維

護。設有稅制課、稅制調查課、歲入課、系統管理課、評價審查課。

3. 課稅部主要業務為都稅業務除資產稅以外其他課稅事務之指導。設有計劃課、課稅指導課、法人課稅指導課、汽油調查課、查察課。

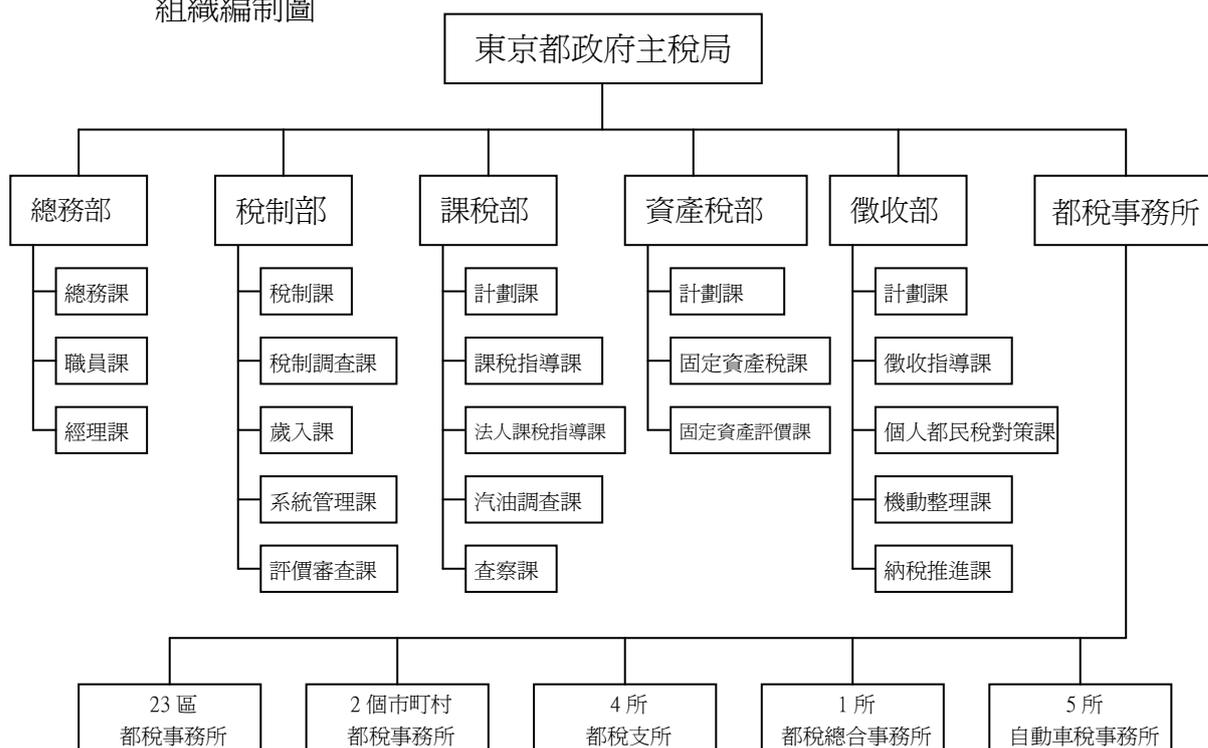
4. 資產稅部主管資產稅目的課稅事務指導。其性質類似本處財產稅科之編制，約有 30 多名職員。設置計劃課、固定資產稅課、固定資產評價課。

5. 徵收部主管都稅欠稅案件事務性指導及大額欠稅後續清理事務，類似本處稅務管理科之編制。設有計劃課、徵收指導課、個人都民稅對策課、機動整理課、納稅推進課等。值得一提的「機動整理課」是職掌由都稅事務所（即分處）所陳報惡性重大欠稅戶之清理，本處早期亦於稅務管理科設有「追追追小組」專責處理分處無法清理之大額欠稅戶。

6. 都稅事務所

東京都內 23 行政區及 2 個市町村共設立 25 個都稅事務所，約有 1,000 名職員，負責轄區內的都稅課稅業務，其性質類似本處 13 個分處。另設 4 所都稅支所受理申請書等窗口業務，以及都稅總合事務所 1 所、5 所自動車稅事務所，處理自動車取得稅等相關業務。

組織編制圖





照片 1.1 東京都政府



照片 1.2 東京都政府主稅局



照片 1.3 致贈稅務宣導手冊



照片 1.4 座談實況



照片 1.5 座談實況



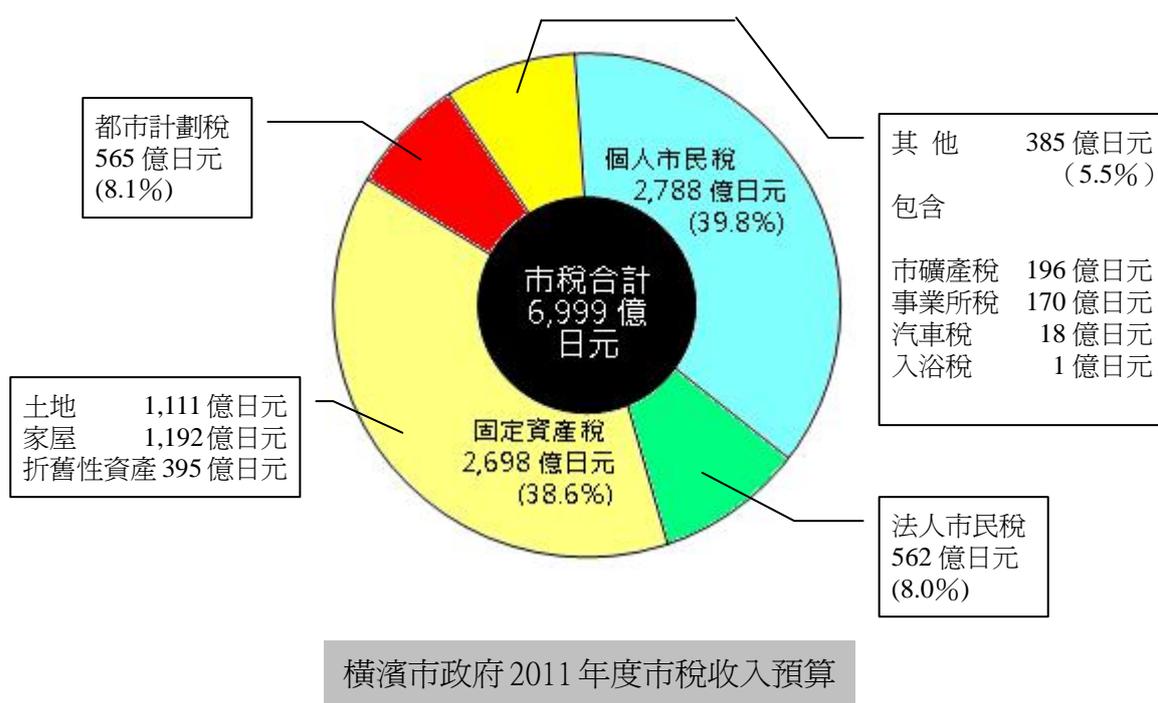
照片 1.6 與主稅局人員合照

四、橫濱市政府財政局

(一)稅收概況

橫濱市政府財政局負責徵收包括住民稅、固定資產稅、輕型汽車稅、市香菸稅、特別土地保有稅、入浴稅、事業所稅及都市計畫稅等 8 個市稅，2011 年度市稅收入總預算數約 6,999 億日元，其中固定資產稅約 2,698 億日元，約占 38.6%，僅次於個人住民稅 39.8%，亦為橫濱市政府重要的財政收入。

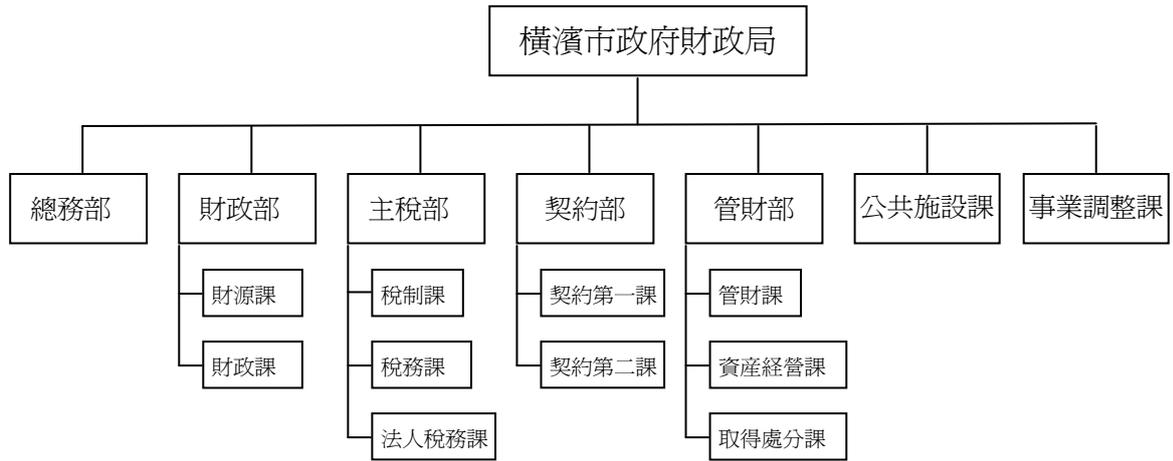
2011 年（平成 23 年）市稅收入圖表如下：



(二)組織編制

橫濱市政府財政局下設總務部、財政部(內設財源課、財政課)、主稅部(內設稅制課、稅務課及法人稅務課)、契約部(內設契約第一課及契約第二課)、管財部(內設管財課、資產經營課及取得處分課)、公共施設課及事業調整課等 7 個主要部門；主稅部下設有青葉區等 18 個區公所負責市稅業務。

組織編制圖





照片 2.1 橫濱市政府財政局



照片 2.2 致贈稅務宣導手冊



照片 2.3 座談實況



照片 2.4 與財政局人員合照



照片 2.5 台北駐日經濟文化代表處
橫濱分處



照片 2.6 陳主任秘書與李處長合照

五、固定資產稅

東京都政府、橫濱市政府分別由主稅局及財政局，負責上述 17 種都稅、8 種市稅(市町村稅)的徵稅業務，其法律依據為地方稅法，並在這個法律基礎下，秉持公平公正的態度辦理稅捐徵收的業務。茲就此行訪問重點稅目-固定資產稅簡述如下：

(一)課稅標的

1、依地方稅法第 341 條規定，固定資產是指土地、房屋及折舊性資產的總稱。包括下列各種資產：

土地：指水田、旱田、住宅地、礦泉地、池沼、山林、牧場、原野以及其它種類的土地。

房屋：具有頂蓋、牆壁可遮風避雨的地方，包括住宅、店舖、工廠（包括發電廠、變電所）、倉庫及其它建築物。

折舊性資產：指建築物、機械、裝置、船舶、飛機、工具、器具、備品等事業用資產，在法人稅或所得稅中列為折舊對象的資產。但是，已繳納汽車稅、輕型汽車稅的車輛是不列入折舊性資產。

2、依不動產登記規則第 111 條規定，房屋的定義如下：

(1)外氣分斷性：即具有頂蓋、牆壁等可遮風避雨的地方。

(2)定著於土地上。

(3)用途性：即具有使用價值。

(二)納稅義務人

1、以每年 1 月 1 日當時，依固定資產徵稅帳簿所登載，擁有土地、房屋及折舊性資產的所有人，即為當年度的納稅義務人。即使在 1 月 2 日將固定資產所有權移轉他人，亦不能變更當年度的納稅義務人。換句話說，只要是每年 1 月 1 日固定資產稅的稅籍簿冊上所記載的所有人，即應負擔全年度的稅額。惟依據買賣契約，雙方可以約定以持有固定資產期間，按應負擔的比例分別負擔固定資產稅。但這仍然僅是屬於私契行為。

2、非於 1 月 1 日建築完成並使用者，當年度不課稅。例如房屋於 2010 年（平成 22 年）9 月 6 日申報設籍，其房屋自 2011 年（平成 23 年）開始課稅。

(三)稅率

日本固定資產稅，不僅以每年 1 月 1 日為納稅義務人基準日，按年計課，在稅率方面更是簡便易行，採單一稅率 1.4%，就稽徵實務而言，不必耗費太多稽徵人力或成本，相當符合稽徵便利原則。另東京都及橫濱市政府針對在市區化區域內擁有土地或房屋，其在一定金額以上者，再開徵 0.3%的都市計畫稅。

(四) 固定資產的評價及價格的決定

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。依地方稅法第 388 條第 1 項規定，固定資產評價基準、實施方式、相關作業程序、固定資產稅的課稅標準及評價額的具體計算公式是由總務大臣的制訂並公布。

各都道府縣對於轄區內房屋，依據總務大臣制訂的固定資產評價標準【固定資產(家屋)評價基準-再建築費評點基準表、家屋經年減點補正率表】評定其價格後，登載於固定資產徵稅帳簿，以為課徵之依據。

(五)免稅點（我國稱起徵點）

在東京都的 23 行政區及各市町村的各區域內，同一人擁有的固定資產課稅標準合計金額，如土地合計金額未達 30 萬日元，房屋合計金額未達 20 萬日元者，不課徵固定資產稅。

(六)免稅規定

免稅項目如下：外國大使館；中央政府及各級政府機構之財產；國家經營之鐵路、獨占事業、電信電報事業、公路、排水道、地下鐵使用之財產；供排水系統、垃圾處理、防治污染所需之財產；教育機構、宗教團體之財產；供社會福利事業使用之土地。另供小型商業使用之土地、農民使用之

農地、林地，其面積在二百平方公尺以下，享有百分之五十之稅基減免優惠。

(七)應納稅額

應納稅額＝課稅標準額×稅率（1.4%）－減免稅額

(八)核課及徵收期間

如果都稅的徵收、更正或決定，無限制的追溯過去，或在經過多年之後催繳尚未繳納之稅金，會造成納稅義務人始終處於不安定的狀態。因此，設立了在一定期間內不予以課稅決定或徵稅，其權利將會消滅的有關制度。

1.核課期間

從法定納稅期限(分多次繳納者，以第 1 期的繳納期限為準)第 2 日起，過了下列期間就不能再予徵稅：

- (1)新開徵或補徵的稅額：3 年。
- (2)固定資產稅、不動產取得稅…等：5 年。
- (3)有偽造或不正當行為者：7 年。
- (4)特殊情況：2 年

2.徵收期間

- (1)原則：為法定納稅期限 5 年。
- (2)時效中斷：因催繳、查封等理由時效中斷後，從該事由結束之翌日起再執行 5 年。
- (3)有偽造或不正當行為者：7 年。

(九)繳納期間

每年分 4 次繳納(1 次完納亦可)，當年 6 月、9 月、12 月及隔年 2 月，納稅通知單在第 1 期繳納期間內送達，根據此納稅通知單，在各個納稅期間內繳納。市町村的納稅期間分為 5 月、7 月、12 月、2 月或 5 月、7 月、

9月、12月等，依各市、町或村之規定而有些許不同。於寄發納稅通知單時一併寄送課稅明細表，供納稅義務人參考。

(十)繳稅方式

除可利用各都稅事務所、支廳的櫃台繳納稅款外，還可以利用轉帳、便利商店和銀行等金融機構的繳款機器等方式繳納稅款，此部分與我國目前的繳稅方式相當接近，不同的是我國的稽徵機關均屬行政單位，受限於法令規範尚無法提供代收稅款服務。

(十一)納稅人的救濟制度

1.課稅內容之救濟

納稅義務人對稅核定稅額如有不服，於接獲(或獲悉)該處分(例如收到納稅通知書)之翌日起60日內，依地方稅法、行政不服審查法或行政事件訴訟法規定，向東京都或橫濱市政府提出審查申請或訴訟，以維護自身權益。

2.評定價格之救濟

納稅義務人對於稅務機關評定的價格不服，可填具審查申請書，向固定資產評價審查委員會申請重行審查。「固定資產評價審查委員會」由經該地議會同意之律師、會計師、建築師、不動產鑑定師及稅務專家學者等擔任。東京都固定資產評價審議委員會成員計有9名，橫濱市固定資產評價審議委員會成員則有18名。

六、房屋之評價

(一)房屋評價說明如下：

1.房屋的價格=合適的時價，亦即在正常的情況下取得該房屋的價格。(地方稅法第341條第5項)

2.房屋評價基準

依日本地方稅法第388條規定，房屋之評價基準係由中央政府總務省之

總務大臣制定並公告，各級地方政府一體適用，並據以執行各類房屋之評價。其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。惟日本認為其全國各地不論經濟或交通發展均無差異，故無街路等級調整率之概念。

日本房屋課稅價格之核計採評點制，其評價基準有二：

- (1) 固定資產(家屋)評價基準—再建築費評點基準表：該表依木造及非木造房屋分類，並按不同用途，如專用住宅用建物、專用住宅用建物以外之建物、事務所、店鋪、百貨店用建物及事務所、店鋪、百貨店用建物以外之建物等分類。而評點項目則以房屋之主體結構、屋頂、基礎、內(外)牆、樑柱、地板及建築設備如電氣、給排水、冷暖氣等，分別訂定標準評點數及補正係數，評點之種類及項目繁多，木造房屋再建築費評點基準表、非木造房屋再建築費評點基準表，如附錄(一)。
- (2) 家屋經年減點補正率表：該表按房屋之構造別及用途別，分別訂定耐用年數及經歷年數之減點補正率表，其中鋼筋混凝土以上構造之耐用年數為最高 65 年，最低為 26 年。木造房屋為最低 10 年。各種構造、用途之房屋，殘值率一律為 20%，如附錄(二)。

(二) 新建房屋評價方式

1、計算公式

評價額=再建築費評點數 × 耗損減點補正率 × 評定時一點的價額

再建築費評點數=標準評點數 × 經年減點補正率 × 計算單位(建築面積、棟數)

評定時一點的價額=1 元 × 物價指數補正率 × 設計管理費等補正率

- 2、房屋建築完成於使用前應向稅務單位申請評價額之核定，其起課年月為房屋建築完成次年 1 月 1 日，故在核定評價額時，經歷年數以 1 年計算。

分別以木造 2 層樓，用途為專用住宅用建物，及鋼筋混凝土造 5 層樓，用途為事務所用之建物舉例說明，如附錄（三）、（四）。

- 3、評點項目計有主體結構、屋頂、基礎、內（外）牆、樑柱、地板及建築設備如電氣、給排水、冷暖氣等共約 30 項，如此複雜的評點種類及項目，必須耗費許多稽徵人力。
- 4、因房屋稅於每年 1 月 1 日按年開徵計算（分四期繳納），如果房屋於 1 月 2 日興建完成，並無即時設籍課稅之時間壓力，因該屋自 1 月 2 日至同年 12 月 31 日止期間，不課徵房屋稅，而是於次年 1 月 1 日才開始課徵房屋稅。

（三）舊屋評價方式

1、房屋評價基準的重行評定

日本每 3 年對所有的房地產價值進行重新評估、確定價格，稱之為改變評價（或重新評價）。該重新評價當年度稱之為基準年度。最近一次重行評價為 2009 年（平成 21 年），所以 2009 年為基準年度，原則上第 2 年度（2010 年）及第 3 年度（2011 年）均依照基準年度（2009 年）所評定的價格課徵房屋稅。

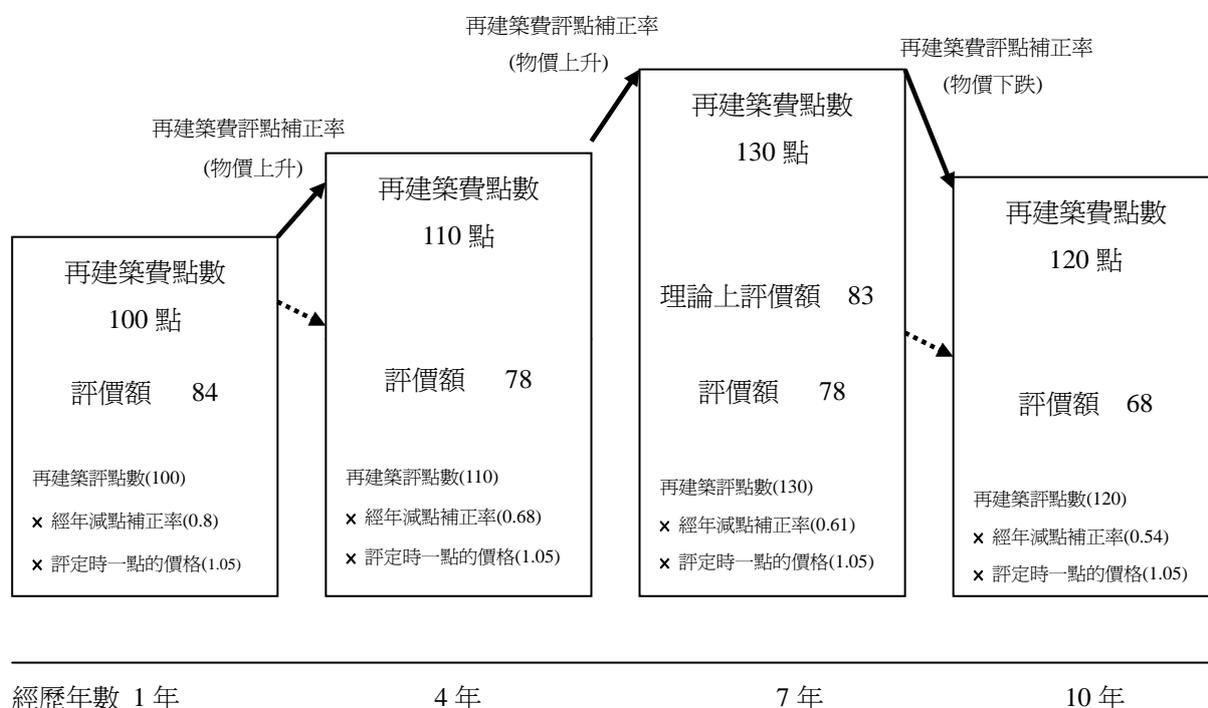
2、計算公式

$$\text{評價額} = \text{前基準年度的再建築費評點數} \times \text{再建築費評點補正率} \times \\ \text{耗損減點補正率 (含經年減點補正率、耗損減點補正率)} \times \\ \text{評定時一點的價額}$$

- 3、評價主要影響因素有二，再建築費評點補正率及經歷年數的減價，其中再建築費評點補正率係指建材設備物價指數的變動。舊屋評價額的決定，如再建築費評點數因物價上漲而提高時，理論上應以重新計算之評價額作為課稅基礎，但為避免因增加納稅義務人租稅負擔引起爭議，及

日本近年來房地產的不景氣，仍維持按原評價額課稅。

舉例說明如下：



七、固定資產評價審查委員會

(一)委員會設置

依地方稅法第 423 條第 1 項及市稅條例第 66 條第 1 項規定，納稅人對固定資產課稅帳簿所登載之價格如有不服時，交由都廳、市町村中獨立的機關-固定資產評價審查委員會負責審查並作成決定。

(二)組織成員人數

依地方稅法第 423 條第 2 項規定，固定資產評價審查委員必須 3 人以上，另依市稅條例第 66 條第 2 項規定，則為 30 人以內。目前東京都固定資產評價審查委員會委員計有 9 位。橫濱市固定資產評價審查委員會則為每區有 1 位代表，共計 18 位審查委員。

(三)資格及選任

東京都固定資產評價審查委員會委員係由律師、不動產鑑定師及稅務專家學者中挑選後，提經議會同意後擔任；橫濱市固定資產評價審查委員會審查委員，則由該市市長就固定資產稅納稅義務人中，具有學識經驗者挑選之，並提經市議會同意後擔任。其成員有律師 6 位、會計師 6 位，一級建築師 3 位、不動產鑑定士 3 位。

(四)任期

任期 3 年。如任期中退休者，繼任人之任期以補足未滿期間為止。

(五)兼職禁止

依地方稅法第 425 條規定，下列人員不得兼任審查委員：

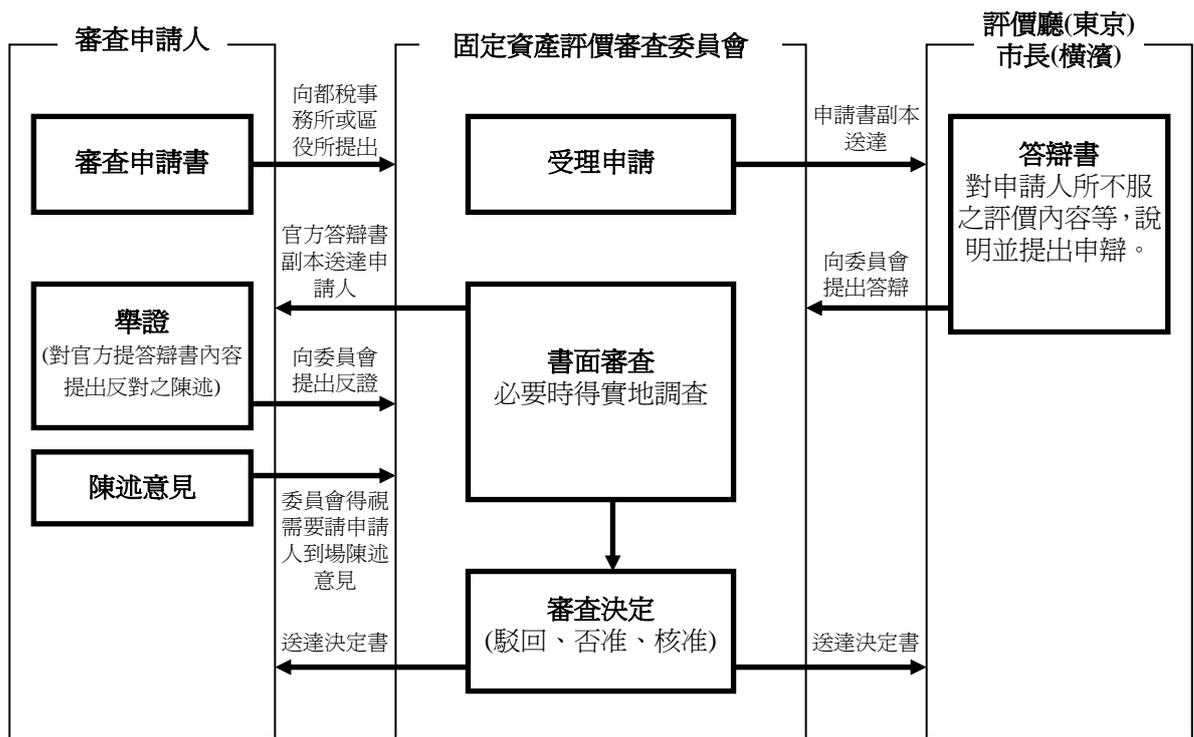
- (1)國會議員及地方政府議員。
- (2)地方政府首長。
- (3)農業委員會農地部會之委員。
- (4)固定資產評價員。
- (5)承包市鎮村工程的承包商或事業負責人、經理、同一行為法人(準)無限責任社員、(準)董事、(準)監察員、(準)經理、(準)清算人員等。

(六)不適任情形(地方稅法第 426 條)

- 1.破產者。
- 2.固定資產評價審查委員會的委員犯下與職務有關的罪行，可能被判刑者。
- 3.除上開規定者外，被處拘役或服刑後未滿 2 年者。
- 4.國家公務員經懲戒免職者，或受免職處分未滿 2 年者。

(七)審查流程

固定資產評價審查委員會申訴案件審查流程



(八)不服委員會決定之救濟

自接到審查委員會決定通知書之翌日起 6 個月內，以固定資產評價委員會為被告，向裁判所提出撤銷決定之訴。2011 年（平成 23 年）8 月 31 日橫濱市固定資產評價委員會受理不服件數統計，如附錄（五）。

八、2011 年（平成 23 年）稅制改革大綱

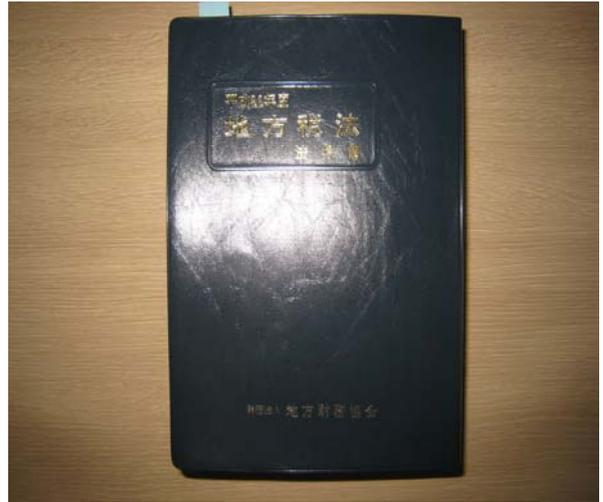
日本稅制改革主要原因，係因現今社會呈現少子、高齡化，相關社會保障的

費用增加、大幅度的減稅及因景氣低迷致稅收短徵等造成的危機，提升稅收的課題便受到重視。稅制改革方向有：

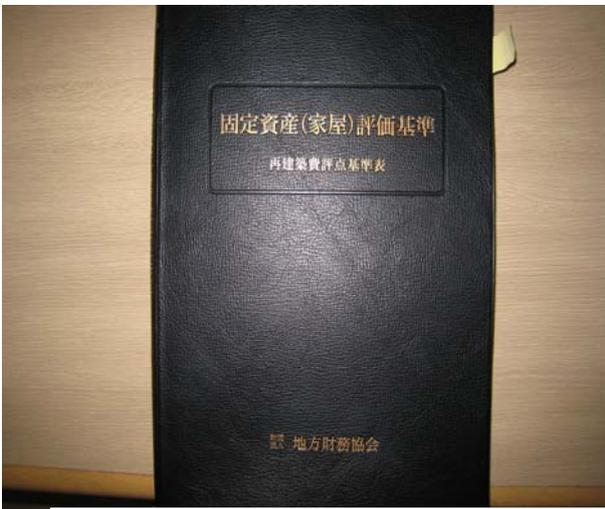
- 1.納稅義務人權利法規之訂定。
- 2.稅務調查事前通知的明確化、法制化。
- 3.更正申請期間的延長。
- 4.行政處分理由的註記。
- 5.租稅罰則的重新評估。



照片 3.1 固定資產評價之相關法規及作業手冊



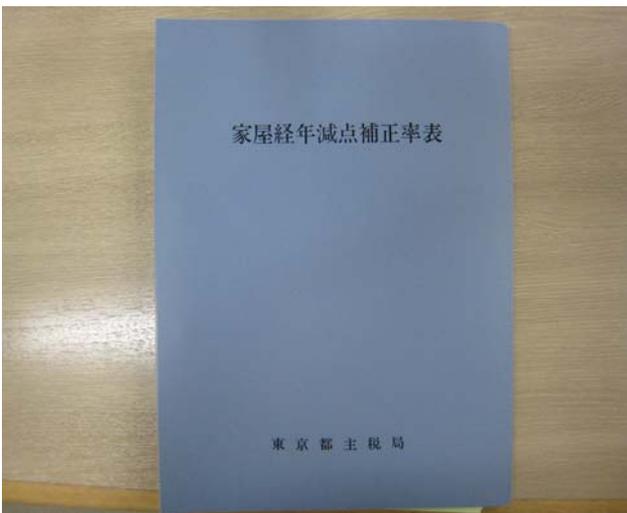
照片 3.2 日本之地方税法



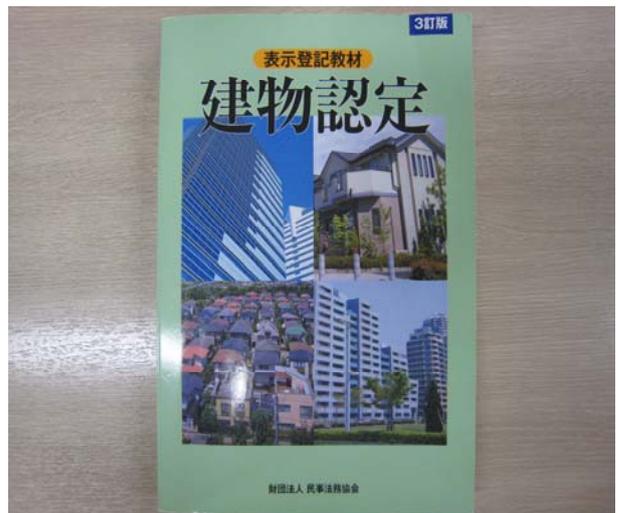
照片 3.3 固定資産(家屋)評價基準再建築費評點基準表



照片 3.4 2009年(平成21年)固定資産評價基準



照片 3.5 家屋経年減点補正率表



照片 3.6 表示登記教材-建物認定

陸、心得及建議

一、綜合心得

此次前往日本訪問地方稅制度，行前先洽詢財團法人日本交流協會臺北事務所，建議適合訪問的日本東京都、神奈川縣橫濱市政府所屬賦稅單位，並函請外交部協助安排，嗣由駐日本代表處王國豐先生及臺北駐日經濟文化代表處橫濱分處李明宗處長、傅國華先生等鼎力相助，協調安排並協同參訪日本東京都政府主稅局及神奈川縣橫濱市政府財政局。受訪之機關派員介紹其稅收概況、組織架構、固定資產稅評價方式並提供相關作業流程，座談會中，我們亦提出一些實務上之問題就教於他們，並就我國現行狀況與日本作一比較，交換意見，茲謹將參觀考察訪問所得略述如次：

(一) 中央立法全國一體適用

日本課徵固定資產稅有關房屋稅部分的稅基，即房屋的評價額評定基準：固定資產(家屋)評價基準-再建築費評點基準表、家屋經年減點補正率表等，係由總務大臣統一訂頒，全國一體適用。而我國於房屋稅條例明文規定，授權各地方政府不動產評價委員會自行訂定房屋標準價格評定基準，造成一國多制的情況。

(二) 落實固定資產每 3 年重行評定 1 次

日本依地方稅法第 388 條規定，房屋之評價基準係由中央政府總務省之總務大臣制定並公告，各級地方政府一體適用，並據以執行各類房屋之評價。總務大臣每 3 年並依規定重行訂定固定資產(家屋)評價基準-再建築費評點基準表，作為新增、增建房屋評價基準；舊屋部分，則以東京都之物價指數作為計算舊屋再建築費評點之基準，並按家屋經年減點補正率調整其折舊率及殘值率。若因物價上漲造成其重評之點數高於原適用之點數時，由於近年來東京都房地產下跌，為避免增加納稅人租稅負擔及造成徵納雙方爭議，仍維持原評定之點數不予調整。反之，若物價下跌造成其重評之點數低於原適用之點數時，按重行評定之點數計算其評價額。

現行固定資產(家屋)評價基準，係 2009 年(平成 21 年)8 月制定公布，凡於公布日後新建、增建房屋均依上開基準評定房屋價值。依日本國地方稅法規定，2012 年 (平成 24 年)應重行評定，做為未來新建、增建房屋評價之依據。

我國房屋稅條例規定，房屋標準價格每 3 年應重行評定 1 次，惟實務上僅有部分街路等級調整率略作調整，其餘房屋構造標準單價表、折舊率及耐用年數表，則逾 30 年未調整，探究原因，主要應為地方稽徵機關及財政部均擔心房屋構造標準單價的調整，會增加納稅義務人的租稅負擔，而引起徵納雙方爭議，才會造成房屋構造標準單價悖離建造成本或市價的情況。

(三) 固定資產評價審查委員會地位超然具專門性

日本固定資產評價審查委員會為受理不服評價案件之申訴機關，並非固定資產之評價機構，性質類似本府訴願審議委員會，納稅人對其房屋評定現值如有不服，可以向該委員會提起訴願。該會委員係由經當地議會同意之律師、會計師、建築師、不動產鑑定師及稅務專家學者等所擔任，相較於本市不動產評價委員會委員係由財政局長、工務局長、地政處長、稅捐稽徵處長、財政局稅務行政長、稅捐稽徵處主管課長、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 人等所組成而言，更具超然及專門性，由其審查之固定資產價格，較易取得納稅義務人之信任，故對審查決定不服提出訴訟比率不高。

(四) 房屋評價複雜化

- 1、日本房屋評價非常詳細複雜，其評點種類及項目繁多，承辦人員需逐案現場勘查個別認定，依再建築費評點之基準，確認房屋評點數以憑計算房屋評價額，費時費力。該國雖認全國商業繁榮、交通便捷無大差異，故無須考量房屋街路等級調整率。惟實地走訪東京都部分地區如新宿區

、澀谷區、台東區及橫濱市等地，其商業繁榮度仍有差異，且以兩人為一組作現場認定，亦可能發生見解不同的情況。

- 2、我國房屋現值主要構成要素房屋構造標準單價、折舊率、耐用年數之適用基準，係依使用執照所載構造別、總層數及用途類別等資料為準，除非必要否則免現場勘查，評價較客觀。另考量各地區或同一區不同街路商業繁榮或交通便捷性不同，房屋稅負亦應有所差別，故有房屋街路等級調整率的調整機制。
- 3、參訪時據橫濱市政府財政局與會人員表示，有鑑於複雜的評點項目，不符合稽徵效率及成本，擬修正其房屋評價方式(以棟數、總面積及再建築費評點數為評價基準)以簡化稽徵作業，目前在該市議會審議中。

(五) 各種構造、用途之房屋，殘值率一律為 20%

日本之家屋經年減點補正率表，係按房屋之構造別及用途別，分別訂定耐用年數及經歷年數之減點補正率表，其中鋼骨鋼筋混凝土、鋼筋混凝土之耐用年數最高為 65 年，但具有腐蝕性、放射性、冷凍倉庫等建物，最低為 26 年，木造房屋最低為 10 年，各種構造、用途之房屋，殘值率一律為 20%。觀之我國一般房屋耐用年數，以鋼筋混凝土構造房屋為例，耐用年數 60 年，雖然耐用年數與日本相當，但是殘值率高達 40%，致每年折舊金額偏低，並不合理。

(六) 單一稅率稽徵簡便

日本固定資產稅係採單一稅率，稽徵簡便。我國房屋稅徵收率因使用情形不同而區分為住家用、營業用及非住家非營業用等 3 種稅率，所以如有使用情形變更，則必須現場勘查認定，且房屋稅係按月計課，在稽徵實務上較為複雜，且耗費稽徵成本，似不符合稽徵之便利性。惟以日本東京都政府開徵之 17 種稅目觀之，日本對固定資產課徵之稅捐，除固定資產稅外，固定資產供法人或個人營業使用，且樓地板面積或固定資產達一定

金額以上者，已分別開徵事業稅、事務所稅，其稅負同樣比住家用高，我國雖未開徵上開 2 種稅目，但已將其應負擔較多稅負的理念由房屋稅稅率呈現，是以，稅率採行何者為佳應視各國國情而定。

(七) 無房屋街路等級調整率機制

我國房屋稅的評價方式，按房屋構造標準單價係以成本法為主，並考量房屋會隨著經歷年數逐年折舊而減少其評定現值，同時運用房屋街路等級調整率來調整，以反映房屋所在位置的商業繁榮度、交通便利情形與市場買賣價格，因此，使得我國房屋稅制跟其他國家相較顯得比較複雜。參訪時經詢問東京都政府主稅局及橫濱市政府財政局與會人員特別說明，因已全面實施都市計畫，並無特別偏遠或落後之地區，且其房屋評價著重建築成本，所以無類似我國考量房屋所處位置之商業交通繁榮情形及市場價格的房屋街路等級調整率機制。

(八) 開徵都市計畫稅

依財政理論，房屋稅等財產稅應採受益原則（應益原則）課徵，即以不動產坐落地所享受地方政府所提供的公共財效益為考量，如捷運等公共設施、都市更新效益等。東京都政府及橫濱市政府為籌措都市建設等費用，根據都市計畫法的規定，對在市區化區域(都市計畫區)內擁有土地或房屋，其在一定金額以上者，再徵收 0.3%的都市計畫稅。

二、綜合建議

(一) 由財政部責由各地方政府落實調整房屋標準價格

鑑於日本課徵房屋稅的稅基，房屋的評價額評定基準及房屋經年減點補正率表等，係由總務大臣統一訂頒，全國一體適用，且落實每 3 年重行評定 1 次。而我國則授權各地方政府自行訂定房屋標準價格評定基準，或因政經環境競爭激烈等種種因素、造成房屋標準價格中，除街路等級調整

率曾略作調整之外，其餘房屋構造標準單價、折舊率及耐用年數等各縣市均 30 年未調整，未能合理反映房屋建造成本及市場價格。建議由財政部統一責令各縣市政府調升房屋構造標準單價，為減少衝擊及人民抗稅情形，以政策性考量，採行打折漸進、逐年分次等方式課稅，以符合房屋稅條例第 11 條第 2 項重行評定之精神，並將執行成果列入各地方政府考評重點，作為中央對地方政府統籌分配稅款補助款分配的參考指標。

(二) 強化各縣市不動產評價委員會的功能

日本固定資產評價審查委員會的性質與我國不動產評價委員會並不相同，惟其組織成員均由當地律師、會計師、建築師、不動產鑑定師(士)及稅務專家學者中挑選後，提經議會同意後擔任，係一獨立之機構，審查委員均為個中翹楚地位超然具專門性。我國不動產評價委員會委員，依據財政部頒訂「不動產評價委員會組織規程」第 3 條規定，不動產評價委員會的 11 位委員中，具不動產評價專業人員者僅營造業及建築師公會代表各 1 人而已，其他 9 人均非評價專業人員，且政府代表太多，外聘委員行業別不夠寬廣不易發揮其功能，而日本固定資產評價審查委員會之委員，地位超然具專門性，值得參考。由於「不動產評價委員會組織規程」係依據房屋稅條例第 9 條所訂定，故建議應修正房屋稅條例後，不動產評價委員會組織規程再配合修正，增列會計師、不動產鑑定師、地政士及稅務專家學者，並減除不必要之政府機關代表、農會代表及議會代表。以強化不動產評價委員會的功能，並檢討不合時宜之「不動產評價實施要點」，使房屋現值的評定更合理。

(三) 房屋標準價格重行評定新舊屋一體適用

日本對於新建、增建房屋之評價基準，落實由總務大臣每 3 年依規定重行訂定；舊屋部分，則以東京都之物價指數作為計算舊屋再建築費評點

之基準，並按房屋經年減點補正率調整其折舊率及殘值率。反觀我國房屋稅制，房屋稅條例第 11 條第 2 項雖訂有房屋標準價格每 3 年重行評定 1 次之規定，惟財政部 99 年 2 月 26 日台財稅字第 09800596590 號函說明二略以，不動產評價委員會依房屋稅條例第 11 條第 2 項規定重行評定之房屋構造標準單價，僅適用重行評定後新建、增建、改建之房屋。該函釋係基於原始成本概念，同時考量租稅安定性及稽徵作業簡便原則，但各縣市房屋構造標準單價偏低為不爭之事實，如果舊屋之房屋構造標準單價不變，即新舊房屋採行兩價制，將造成公告前後 1 個月內興建之同構造房屋，房屋評定現值落差甚大，似乎有違公平合理課稅之原則，亦有學者喻為「晚出生繳重稅」。建議房屋構造標準單價應重新評定，且不僅適用於公告後之新建房屋，已評定現值之舊屋亦應一併適用並適當調整重行評定後之房屋現值，可避免發生新舊屋兩極化差異，以力求公平合理課稅。

(四)修正耐用年數及殘值率

日本現行經年減點補正率表類似我國折舊率及耐用年數表，其耐用年數係依構造及用途類別分別訂定，其中鋼骨鋼筋混凝土、鋼筋混凝土之耐用年數最高為 65 年，最低為 26 年，而各種構造、用途之房屋殘值率一律為 20%。我國現行房屋稅之房屋耐用年數則以構造為基準，鋼筋混凝土造以上為最高 60 年，殘值率 40%，不論學者或一般社會大眾均認為太高，建議調降房屋耐用年數及殘值率。或可參照日本的規定調降殘值率，調整時機可於房屋構造標準單價調高時，配合調降殘值率以降低對納稅人稅負的衝擊。