

臺北市政府 104 年度自行研究報告

房屋稅評價制度之探討

姓 名：陳玉瓊

服務機關：臺北市稅捐稽徵處

臺北市政府自行研究報告電子檔上網授權書

本授權書所授權之研究報告為授權人104年度任職於臺北市稅捐稽徵處所著之自行研究報告。

研究題目：房屋稅評價制度之探討

茲同意將授權人擁有著作權之上列研究報告全文（含摘要），非專屬、無償授權臺北市政府，不限地域、時間與次數，以微縮、光碟或其他各種數位化方式將上列研究報告重製，並得將數位化之上列研究報告及電子檔以上載網路方式，提供讀者基於個人非營利性質之線上檢索、閱覽、下載及列印。

◎讀者基於非營利性質之線上檢索、閱覽、下載或列印上列研究報告，應依著作權法相關規定辦理

授權人：陳玉瓊

簽名：陳玉瓊

中 華 民 國 1 0 4 年 1 2 月 3 1 日

臺北市政府 104 年度自行研究報告提要表

填表人：陳玉瓊 電話：(02)2394-9211 分機 300

填表日期：104 年 12 月 31 日

研究項目	房屋稅評價制度之探討		
研究單位 及人員	臺北市稅捐稽徵處 陳玉瓊	研究期間	104 年 1 月 1 日 至 104 年 12 月 31 日
報告內容摘要	建議事項		建議參採機關
<p>一、房屋評價法源依據與房屋構造標準單價、房屋街路等級調整率及高級住宅房屋加價課徵房屋稅之重要沿革。</p> <p>二、探討房屋評定現值偏低原因及調整新屋適用之房屋構造標準單價後所衍生之單價適用與租稅公平問題。</p> <p>三、提出調整舊屋適用之房屋構造標準單價建議模式及可行性分析。</p> <p>四、高級住宅加價課徵房屋稅現況分析及適用之加價成數問題探討。</p> <p>五、針對房屋構造標準單價調整、高級住宅加價課徵房屋稅及房屋評價相關問題提出建議。</p>	<p>一、舊屋適用之房屋構造標準單價建議予以重行評定。</p> <p>二、建議修正高級住宅加價課徵房屋稅之加價方式，並增訂高級住宅免加價課徵房屋稅之條件。</p> <p>三、簡化房屋評價在稽徵實務面的操作方法，以降低稽徵成本。</p> <p>四、建議檢討其他房屋加價問題，使房屋評價更為公平合理。</p> <p>五、建議修正房屋稅條例第 15 條第 1 項第 9 款與臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點第 21 點規定，限縮房屋現值 10 萬元下免稅之適用範圍。</p>		<p>各縣市不動產評價委員會及地方稅稽徵機關</p> <p>臺北市不動產評價委員會、臺北市政府財政局及臺北市稅捐稽徵處</p> <p>臺北市稅捐稽徵處</p> <p>臺北市不動產評價委員會、臺北市政府財政局及臺北市稅捐稽徵處</p> <p>財政部、臺北市不動產評價委員會、臺北市政府財政局及臺北市稅捐稽徵處</p>

房屋稅評價制度之探討

目錄

壹、前言	1
一、研究動機	1
二、研究背景與目的	3
三、研究方法	5
貳、房屋評價制度的法源及重要沿革	6
一、房屋評價法源依據	6
二、標準單價重行評定沿革	7
三、路段率重行評定歷程—以臺北市為例	11
四、高級住宅加價課徵房屋稅	12
參、現況分析	19
一、房屋現值偏低的原因	19
二、調整新屋標準單價造成之問題	28
肆、調整舊屋標準單價可能性分析	40
一、舊屋標準單價適用之問題	40
二、兩價制產生的問題	41
三、舊屋標準單價調整評估	41
伍、高級住宅加價課徵房屋稅之探討	61

一、高級住宅加價課徵房屋稅現況分析·····	61
二、高級住宅加價課徵房屋稅的方式·····	63
三、高級住宅加價課徵房屋稅的問題·····	64
四、高級住宅加價成數認定問題·····	68
五、舊屋標準單價調整與高級住宅加價之連動·····	73
陸、結論與建議·····	75
一、結論·····	75
二、建議·····	77
柒、附表·····	85
捌、參考文獻·····	99

表次

表 2-1	高級住宅房屋評價與實質稅率比較表	17
表 3-1	舊標準單價與臺北市建築物總工程費單價比較表	85
表 3-2	舊標準單價與臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工程 造價標準單價比較表	88
表 3-3	市價與房屋現值比較表	26
表 3-4	財產稅實質稅率分析表	27
表 3-5	原單價與建議單價比較表	91
表 3-6	新標準單價與臺北市建築物總工程費單價比較表	93
表 3-7	新標準單價與臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工程 造價標準單價比較表	96
表 3-8	市價與房屋現值比較表	36
表 3-9	財產稅實質稅率分析表	37
表 3-10	重行評定標準單價縣市一覽表	39
表 4-1	標準單價按經歷年數折扣表	45
表 4-2	以房屋戶數分析調整標準單價對房屋稅之影響	47
表 4-3	以房屋經歷年數分析調整標準單價房屋稅增加情形	49
表 4-4	以房屋戶數分析調整標準單價對住家用房屋之稅捐影響	50
表 4-5	標準單價調整對實質稅率之影響	52

表 4-6	重新配置之標準單價按經歷年數折扣表·····	55
表 4-7	以房屋戶數分析調整標準單價對房屋稅之影響·····	56
表 4-8	以房屋經歷年數分析調整標準單價房屋稅增加情形·····	57
表 4-9	不動產持有稅捐與收益比較·····	60
表 5-1	高級住宅實質稅率表·····	63
表 5-2	個案高級住宅實質稅率比較表·····	69
表 5-3	高級住宅加價成數調整之影響分析表·····	73
表 5-4	標準單價調整對實質稅率影響個案分析·····	74

圖次

圖 3-1	景氣對策信號及分數.....	21
圖 4-1	本市各類房屋構造新舊標準單價增加幅度比較.....	54
圖 4-2	本市房屋總層數與經歷年數比較.....	54
圖 4-3	重新分配折扣率前後對標準單價調整戶數及稅額影響趨勢.	58
圖 5-1	高級住宅成交價格分布圖.....	71

壹、前言

一、研究動機

近年來由於房價飆漲，引發大眾對不動產交易及持有之各項稅捐的關注，專家學者紛紛對現行的租稅制度提出質疑，在房屋稅稽徵部分，除有監察院 101 年 12 月於「健全不動產交易市場成效」專案調查研究中提出，各地方政府辦理調整房屋評定現值作業，多年來僅以調整路段率方式為之，對於房屋評定現值計算公式之基礎「房屋標準單價」部分未合理調整¹，另財政部 103 年 11 月委託臺北大學就「健全不動產稅制之研究」於我國不動產稅制現況中指出房屋核定單價估價過低為現階段課徵房屋稅的問題²，前述研究指出房屋稅稽徵的共同問題，亦即房屋現值過低的主要因素係房屋構造標準單價並未核實評定。

放眼國際，近年來冰島、希臘等國家陸續產生財政困難問題，加上苗栗縣於日前發生因財政困難而發不出薪水的事件，各地方政府財政問題開始受到關注。我國地方政府財政收入來源分別為中央政府依財政收支劃分法統籌分配稅款與補助款，及地方稅稅收與地方政府自籌財源；以本市財政情形為例，本市 98 年歲入為

¹ 監察院健全不動產交易市場成效專案調查研究，101 年 12 月，頁 144。

² 健全不動產稅制之研究，財政部委託研究計畫，103 年 11 月，頁 ii。

1,457 億元，歲出 1,555 億元，歲出短差 98 億元³；到了 102 年，本市歲入 1,601 億元，歲出最多達 1,696 億元，仍短差 94 億元⁴，本市的財政缺口已長期存在，如再觀察目前六都的財政情形，可發現財政困窘問題已為普遍現象。在地方財政收入來源中，統籌稅款及補助款係由中央依規定分配，是以，為彌補財政缺口，解決財政困難問題，各地方紛紛就其自有財源開始進行檢討，包括地方稅制及自籌財源問題。

為切實解決上開問題，各地方政府紛紛開始研議房屋構造標準單價調整之議題，覈實評定房屋現值提高房屋稅收入以增加自有財源，自 101 年 7 月起分別有宜蘭縣、本市、高雄市、苗栗縣及新北市等 5 縣市，陸續重行評定房屋構造標準單價，並適用於實施日後新、增、改建之房屋，藉以改善房屋現值過低的現象。然此舉僅對新、增、改建之房屋調高房屋構造標準單價，非但未處理舊屋標準單價過低之問題，反而引發同為新建房屋，因分別於實施日前後興建完成卻適用不同之標準單價，另衍生出房屋稅負擔有倍數差異的新問題，致房屋稅課徵遭質疑是否符合租稅公平原則，是以，引發舊屋適用之標準單價亦應調整之聲浪。

³ 王有康，我國當前地方政府財政赤字之研究，德明學報，第 1 期，102 年 6 月，頁 35。

⁴ 患寡又患不均 地方財政問題難解，自由時報，103 年 12 月 21 日，網址：
<https://tw.news.yahoo.com/%E6%82%A3%E5%AF%A1%E5%8F%88%E6%82%A3%E4%B8%8D%E5%9D%87-%E5%9C%B0%E6%96%B9%E8%B2%A1%E6%94%BF%E5%95%8F%E9%A1%8C%E9%9B%A3%E8%A7%A3-221019751.html>。

再者，本市自 100 年 7 月起實施高級住宅加價課徵房屋稅（即俗稱豪宅稅），依實施之初的網路民意調查結果得知，民眾多肯認此一租稅政策的施行，惟仍有民眾認為認定高級住宅的八大標準過於主觀；此外，被認定為高級住宅加價課徵房屋稅，因不服核定而提起行政救濟之納稅義務人主要訴求，認為高級住宅以房屋所處路段率為加價成數課徵房屋稅，並無法律授權，且以路段率重複計算房屋現值，有重複課稅的問題。

經本處檢討，高級住宅認定要件已於 103 年提案修正，改以價格及面積等客觀要件認定房屋是否屬高級住宅，將原八大標準列為佐以判斷高級住宅之評估項目，惟加價方式並無修正，是以民眾對於高級住宅以路段率作為加價成數，有重複課稅之疑慮仍未改善。

二、研究背景與目的

房屋稅的稅基為房屋現值，其計算方式如下：

房屋稅=房屋現值×稅率

房屋現值=核定單價×面積×(1-折舊年數×折舊率)×房屋街路等級
調整率

核定單價=房屋構造標準單價×(1±各加減項之加減率)±樓層高度
之超高或偏低之加減價額

由房屋稅的計算方式可知，房屋現值評定受到房屋構造標準單價、折舊、房屋面積及該房屋適用之房屋街路等級調整率影響，其中房屋構造標準單價係評估房屋的建材與人工價格等實際工程造價的情形，然現今房屋適用的房屋構造標準單價係延用 30 年前之工程造價水準評定而來，無法反映出工程造價與日俱增的實際情形，亦因此造成房屋現值偏低的情形。如房屋構造標準單價覈實調高至實際工程造價，使房屋現值評定調高至符合實際造價水準，持有房屋者之租稅負擔勢必大增。是以，如何調整方能得到納稅義務人的認同，既達到租稅公平，同時具有政策推動可能性，已成為如何調整房屋構造標準單價的最大考驗。

本研究將探討臺北市 103 年 6 月 30 日以前取得使用執照之房屋，其房屋構造標準單價調整之可能性，因本市已對 103 年 7 月 1 日以後新、增、改建之房屋重行評定其適用之標準單價，是以，本研究將以重評後之房屋構造標準單價為基準，以本市房屋課稅資料，及物價指數變動情形為調整準據，進行舊屋之房屋構造標準單價調整分析，並探討調整後對納稅義務人的影響。

又高級住宅認定要件業已修正，然其加價成數以房屋所處路段率認定，是否符合實施高級住宅加價的目的？是否有其他合理且簡化高級住宅加價課稅的加價方式可以改善之，為目前高級住

宅加價課徵房屋稅所遇到的主要問題，本研究將以本市高級住宅房屋進行實際租稅負擔分析，試圖找出以路段率加價的問題，並提出改善建議，以及分析改善後高級住宅加價課徵房屋稅負擔的變動情形。

三、研究方法

本研究先以本市新、舊屋房屋現值評定適用之標準單價與建築造價及市價進行差異分析，並以本市房屋稅課稅資料進行舊屋標準單價調整分析，並比較全市及各類型房屋調整前後房屋稅稅賦之差距及各類型房屋之租稅變化。此外，本研究另針對高價房屋實施的高級住宅加價課徵房屋稅部分，進行租稅負擔分析，並從中觀察其加價成數對租稅負擔之影響。

貳、房屋評價制度的法源及重要沿革

一、房屋評價法源依據

依據房屋稅條例第 3 條規定⁵，房屋稅的課稅範圍為固定於土地上之建築物，以及增加該應徵房屋稅房屋使用價值之其他附屬建築物，而房屋稅應如何評價則分別明定於房屋稅條例第 9 條、第 10 條及第 11 條⁶，應由各地方自治機關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，並依據各種建造材料所建房屋、各類房屋之耐用年數及折舊標準，及房屋所處街道村里之商業交通情形及房屋之供求概況等訂定標準，是以各地方自治機關組織不動產評價委員會，依據上述規定訂定房屋構造標準單價（以下簡稱標準單價）、耐用年限、折舊率，以及房屋街路等級調整率（以下簡稱路段率），做為房屋評價之依據，並以加價⁷或

⁵ 房屋稅條例第 3 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。

⁶ 房屋稅條例第 9 條，各直轄市、縣（市）（局）應選派有關主管人員及建築技師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。

房屋稅條例第 10 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。

房屋稅條例第 11 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。

⁷ 加價係依各種房屋增加使用價值的程度訂定不同的比率，並以（1+比率）乘以房屋構造標準單價，呈現增加的價值。

減價⁸的方式，就增加或減損該房屋使用價值的部分予以評價，合計後做為課徵房屋稅之準據，各地方稅捐稽徵機關遵循該地方政府不動產評價委員會訂定之各項標準價格，按各房屋實際建造情形，覈實評定房屋現值。

二、標準單價重行評定沿革

56年3月28日修正房屋稅條例為「房屋現值之重行評定係以物價指數變動為準據，如物價總指數有30%以上增減時，則應重行評價」，其立法意旨係為依據物價指數變動，反映房屋的真實價值⁹，依上開規定，標準單價應隨物價水準變動而調整，依財政部於79年9月1日台財稅第791196361號函釋¹⁰規定，上開規定中所稱「物價總指數」應以台灣地區躉售物價總指數為準，惟觀察我國躉售物價指數之變化，56年至62年間上漲31.56%，62年至63年間上漲40.58%，63年至69年間上漲43.58%，而標準單價僅於63年及70年重行評定2次，致使房屋現值無法反映真實市價¹¹，因而有吳家良於68年指出物價指數達某一程度方能調整，將使房屋現值的評價調整因時間過於長久而變得不切實際

⁸ 減價係依各房屋減損使用價值的程度訂定不同的比率，並以(1-比率)乘以房屋構造標準單價，呈現減損的價值。

⁹ 財政部賦稅改革委員會，「專題報告47—房屋稅問題之研究」，78年6月，頁3。

¹⁰ 財政部79年9月1日台財稅第791196361號函釋規定：「房屋稅條例第11條第2項規定，房屋標準價格，如物價總指數有30%以上增減時，應重行評定，其所稱(物價總指數)應以台灣地區躉售物價總指數為準。」

¹¹ 財政部賦稅改革委員會，「專題報告47—房屋稅問題之研究」，78年6月，頁37-38。

之問題¹²，及洪國仁於 76 年提出應改採定期調整房屋現值之建議¹³。

有鑑於此，財政部賦稅改革委員會於 78 年 6 月就房屋稅問題亦提出房屋現值改採定期調整之見解，並進一步建議採行若躉售物價指數在調整期間內增減已達 30% 以上時，則不受調整期間之限制，改採行即時調整之意見，俾使房屋現值更接近市價，此一見解經財政部採用，於 90 年 5 月 29 日修正房屋稅條例第 11 條規定，惟此次修正僅採納定期調整之意見，就調整期間內物價增減超過 30% 亦予調整的建議卻未採用。

上開賦稅改革委員會研究在房屋評價方面，還提出一值得關注之見解，即修改各縣市不動產評價委員會成員以強化該委員會對房屋評價的功能之意見，該研究建議不動產評價委員會改由建築師、專家學者組成，使該委員會在進行房屋評價時能具有超然獨立之地位，同時建議由該委員會負責編製房價指數定期公布，供消費者及決策者參考¹⁴。本處 100 年委託中國科技大學就房屋稅課徵合理化進行之研究報告有關房屋稅稅制改革建議亦提出相同見解，惟委託研究之建議除強調加強不動產評價委員會功能外，

¹² 吳家良，「現行房屋稅評價制度之探討」，財稅研究第 11 卷第 5 期，68 年 9 月，頁 106。

¹³ 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」，國立政治大學財政研究所碩士論文，76 年 6 月，頁 95。

¹⁴ 財政部賦稅改革委員會，「專題報告 47—房屋稅問題之研究」，78 年 6 月，頁 39。

尚考量現今專業的多元性，提出建議不動產評價委員會之委員應涵蓋具有地政、估價、建築、都市計畫、財稅、會計等專家學者代表，期使房屋標準價格之評定更專業、合理¹⁵。上開建議已獲財政部採行，並於 101 年 8 月 22 日修訂不動產評價委員會組織規程第 3 點¹⁶，將專業人士納入不動產評價委員會的成員之中，增進不動產評價委員會的委員多樣性及專業性。

而標準單價自 70 年重行評定後即未再重評，直接使得房屋現值無法覈實反映房屋價格變動，為改善此現象，財政部於 90 年 5 月 29 日參照平均地權條例第 14 條¹⁷規定，以「原條文第 2 項以物價指數增減，作為重行評定標準價格之依據，尚不足以反映房屋價格變動」¹⁸為由，修正房屋稅條例第 11 條規定，改為每 3 年重

¹⁵ 房屋稅課徵合理化，臺北市稅捐稽徵處專案研究計畫，100 年 12 月，頁 397-398。

¹⁶ 財政部 101 年 8 月 22 日台財稅字第 10100166620 號令修正不動產評價委員會組織規程部分條文，其中第 3 條修正為「本會置委員十三人至十五人，由直轄市、縣（市）政府就下列人選中遴聘：一、直轄市：由財政局（處）長、地方稅稽徵機關局（處）長、建築管理主管人員一或二人、地政主管人員一或二人、地方稅稽徵機關主管科長為當然委員，另由市政府聘請市議員代表二人、不動產估價師代表一人、建築開發商業同業公會代表一人、營造業公會代表一人及建築師公會之專門技術人員一或二人為委員，主任委員一人、副主任委員一或二人，由市長或市長指派副市長、財政局（處）長、稽徵機關局（處）長分別兼任。二、縣（市）：由縣（市）長、財政局（處）長、地方稅稽徵機關局（處）長、建築管理主管人員一或二人、地政主管人員一或二人、地方稅稽徵機關主管科（課）長為當然委員，另由縣（市）政府聘請縣（市）議員代表二人、不動產估價師代表一人、建築開發商業同業公會代表一人、營造業公會代表一人及建築師公會之專門技術人員一或二人為委員，主任委員、副主任委員各一人，由縣（市）長及稽徵機關局（處）長分別兼任。」

¹⁷ 平均地權條例第 14 條，規定地價後，每三年重新規定地價一次。但必要時得延長之。重新規定地價者，亦同。

¹⁸ 立法院法律系統，網址：

[http://lis.ly.gov.tw/lcgci/lglaw?@229:1804289383:f:NO%3DE01524*%200R%20NO%3DB01524\\$\\$\\$10\\$\\$\\$NO-PD](http://lis.ly.gov.tw/lcgci/lglaw?@229:1804289383:f:NO%3DE01524*%200R%20NO%3DB01524$$$10$$$NO-PD)（最後瀏覽日：104 年 4 月 27 日）。

行評定 1 次，以期使房屋現值能更貼近房屋實際價格。然標準單價並未因應上開法令之修正，覈實於每 3 年重行評定，以本市為例，標準單價的變動皆係因建築技術的進步，致原訂定標準單價之總樓層數不敷使用，方配合實際評價需要，增訂更高總樓層數之標準單價，惟原有各總樓層之標準單價並未一併檢討重評，其他地方政府亦是如此¹⁹。

房屋稅條例第 11 條修正前後，標準單價皆未依規定重行評定，導致房屋現值與房價脫勾的現象日益嚴重，又近年來各國投資景氣低迷、利率走低，資金紛紛投入房市，致使房屋現值與房價差距的惡化情形雪上加霜。是以行政院賦稅改革委員會於 98 年 3 月 9 日作成決議，請地方政府覈實評定房屋標準價格，並經財政部於 98 年 5 月 12 日以台財稅字第 09804527240 號函送會議記錄，請各縣市政府配合辦理²⁰。為配合上開政策，宜蘭縣、本市、新北市、高雄市及苗栗縣等地方政府，陸續於 101 年 7 月 1 日及 103 年 7 月 1 日，依上開會議決議重行評定房屋標準單價，然而財政部於 99 年 2 月 26 日以台財稅字第 09800596590 號函²¹就重行評定

¹⁹ 監察院健全不動產交易市場成效專案調查研究，101 年 12 月，頁 139-141。

²⁰ 監察院 102 年調查報告，頁 10。

²¹ 財政部 99 年 2 月 26 日台財稅字第 09800596590 號函釋規定：「主旨：不動產評價委員會依房屋稅條例第 11 條第 2 項規定重新評定房屋構造標準單價，公告實施前已依原標準單價核計房屋現值之房屋，是否應依重行評定房屋構造標準單價核計房屋現值乙案。說明：二、房屋現值之核計以「房屋標準單價」、「折舊率」及「房屋位置所在段落等級」為準據，

後之標準單價適用範圍作成釋示，明確規範重行評定之標準單價僅適用於新建、增建及改建之房屋，故上開地方政府重行評定之標準單價僅適用於單價重行評定之後建造完成之房屋，而重行評定前建造完成之房屋，仍然適用 30 年前評定之標準單價，因而產生目前房屋現值評定適用的標準單價依建造完成時間不同區分為兩種標準，即地方稅稽徵機關所稱的兩價制。

三、路段率重行評定歷程—以臺北市為例

本市不動產評價委員會 57 年度第 1 次常會審定之「臺北市房屋路線地段率等級評定表」適用至 64 年度，僅就各種街路如何適用路段率進行修正，為本市現行「臺北市稅捐稽徵處房屋街路等級調整率作業要點及其評定表」之發展雛形，惟尚未依房屋稅條例第 11 條第 2 項第 3 款規定，按房屋所處街道村里之商業交通情形及房屋之供求概況，對各街路之路段率進行實際的調整。

自 66 年度起，本市陸續就城中區、中山區等較繁榮之街路調高其路段率，但都僅限於局部而非全面性調整，對房屋現值的影響不大²²，又因考量各區商業發展程度不同及考量納稅義務人租稅負擔能力等因素，係採每 3 年分次提高的方式調整，且經濟發展

而房屋標準單價主要係反映房屋之建材與人工價格，故不動產評價委員會依房屋稅條例第 11 條第 2 項規定重行評定房屋標準單價，僅適用重行評定後新建、增建、改建之房屋。」

²² 李素齡，臺北市特殊房屋街路等級調整率之研究，臺北市政府員工平時自行研究報告，98 年 12 月，頁 13-22。

迅速，形成路段率調整無法及時顯示出各街路實際發展情形，亦各街路間之差異性也無法明確顯示在路段率上。

近年來，本市各路段捷運系統陸續通車，加上交九及市府等大型長程轉運站陸續啟用，道路規劃日趨完善，這些基礎建設更帶動本市房屋交易價格上揚，故自 97 年起，本處以全市觀點，同時考量跨區之衡平，通盤檢討全市各街路之生活機能、商業繁榮及交通發展等狀況，以捷運站周圍及繁榮中心路段為基準，檢視本市各街路路段率之適當性後，於 100 年不動產評價委員會常會提案，並經該委員會審議通過，大幅度調整本市 541 條街路之路段率，計調升 452 條、調降 49 條及新增 40 條街路之路段率，復於 103 年再次就完工通車之捷運信義線沿線周邊、部分新興地區及原適用路段率偏低且 100 年未調整之路段提案調整其路段率，該次提案調高本市 99 條街路之路段率。經 2 次大幅度調整本市路段率後，本市目前路段率最高為 320%，最低為 100%，使本市各街路之路段率較能真實呈街路發展之差異。

四、高級住宅加價課徵房屋稅

近年來，我國的住宅品質隨著經濟的蓬勃發展而提升，尤其是社經地位較高者，對住的要求就愈講究，而本市為我國政商重地，更是這些要求地段好、景觀佳、設施完善、管理周全並講求

美學設計的豪宅坐落的最佳處所，然在豪宅多採用高級建材建造完成，而現行標準單價係以主結構所用建材為區分（如鋼骨造、鋼筋混凝土造），並未就同一建材再予區分等級、各別評價，造成以高級建材建造之豪宅與以一般建材建造的房屋在房屋現值評定上並無差異，形成豪宅的房屋現值與一般房屋相較，偏離實際價格的情形更為嚴重。本研究以實際案例分析不同方式評價高級住宅房屋對其持有稅負擔之影響（表 2-1），在案例中可知，高級住宅原以一般房屋評價方式評價之房屋現值並加計其地價稅後，各房屋每年應負擔之持有稅分別合計為 6.08 萬元及 11.42 萬元，實質稅率約為 0.038%。

相鄰之日本係以固定資產稅對房屋課稅，其認定的房屋價格係合適的時價，即在正常的情況下取得該房屋的價格，而房屋評價基礎為重置成本法，先評定新建房屋必要之建築費用，再依建築物本身樣態、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，以評定房屋價格，並採單一稅率 1.4%，按年對房屋課稅，值得一提的是，按年計徵房屋稅，在實務上可節省人力及成本，相當符合稽徵便利原則²³。以本市高級住宅房屋之實際稅率與日本固定資產對房屋的課徵稅率 1.4% 比較，本市

²³ 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，頁 16~22。

高級住宅房屋之實質稅率僅為日本的 2.7%。

由於我國、日本及南韓對持有之不動產課稅皆屬房、地分離課稅，而南韓對房屋原則上係採 1% 的單一稅率課徵房屋稅，並對價格高於 6 億韓元（臺幣約 1,673 萬元）的房屋，以累進方式額外加徵 1%~3% 的房屋稅²⁴。在不考慮累進課稅的情形下，本市高級住宅房屋之實際稅率 0.038% 相較於南韓單一稅率 1% 的房屋稅而言，僅占南韓之 3.8%。如與其採累進方式額外加徵房屋稅者比較，則將僅有南韓之 0.95% 至 1.9% 之間。

為真實反映高級住宅房屋應有的房屋評價及租稅負擔，以合理課徵房屋稅，本市不動產評價委員會於 100 年 1 月常會決議，通過全國首創對高價房屋，即高級住宅加價課徵房屋稅。本市將鋼筋混凝土以上構造等級且用途為住宅之房屋，經逐棟認定具有獨棟建築、外觀豪華、地段絕佳、景觀甚好、每層戶少、戶戶車位、保全嚴密、管理週全等八大標準，並輔以總價 8,000 萬元以上及總面積 80 坪或每坪 100 萬的標準認定為高級住宅，經認定為高級住宅之房屋，即以該房屋所處之路段率加價計算其核定單價，並以加價後之核定單價評定其房屋現值。如表 2-1 的實際案例可知，以高級住宅評價後，其持有財產稅應負擔之房屋稅加計地價

²⁴ 劉育菁，「韓國祭重稅 一戶多屋交易稅最高 60%」，今周刊第 884 期，102 年 12 月 2 日，頁 144~146。

稅，稅額分別增加至 20.75 萬及 39.23 萬，其實質稅率也僅增加至 0.132%，約為日本固定資產稅率的 9.42% 及南韓高價房屋採累進稅率者之 3.3%~6.6%。可見本市高級住宅加價課徵房屋稅後之實質稅率與日、韓之稅率相較，仍存在很大的差距，但確實能藉由加價的方式，提高高級住宅房屋之課稅現值，達到增加高級住宅房屋持有者之實質租稅負擔的目的，並藉此一政策，加強高級住宅房屋與一般房屋分級評價的功能。

本市於 100 年實施高級住宅加價課徵房屋稅的政策，原係採逐棟房屋審查其是否符合前段所述之八大標準做為加價課徵之準據，實施後受質疑，認為八大認定標準不夠客觀，認定標準不合法律明確性原則，又本項政策未經公聽會程序廣泛收集民意，非屬一般受規範者可預期之政策，且加稅幅度高達 2~3 倍，因而在開徵第一年（101 年）即有 50 棟共 623 戶高級住宅申請復查，占當時高級住宅總戶數的 21.6%。專家學者亦對該認定標準有所質疑，認為上開認定標準涉及個人主觀意識、難有具體評估準則，且該標準無法通盤適用於各縣市²⁵。王志誠、葛冠琳於 100 年亦提出高級住宅的定義未臻明確，似欠公允等意見，惟其另建議應將商業大樓一併納入高級住宅加價課徵的標的，其理由係考量我國

²⁵ 程寶珠，縣市政府評定房屋現值影響因素之研究—以台北縣為例，東吳大學國際經營與貿易學系碩士論文，99 年 6 月，頁 34。

除工業區及農業區與住宅環境較有明顯區隔外，都會區內大部分房屋屬住商混合使用，又商業大樓之房價對住宅用房屋之房價具有牽引效果，而本市為我國首都，住商混用之現象更為明顯，是以建議將商業大樓一併納入高級住宅課徵範圍，方能收抑制房價之效果²⁶。

因應上開各界對八大認定標準不夠客觀的批評及租稅公平質疑，並考量因為採逐「棟」認定方式，致產生以下二種問題：一、同棟大部分房屋總價達 8,000 萬元，全棟列為高級住宅，惟其中部分未達 8,000 萬元之小套房亦列入加價課稅範圍，二、同棟大部分房屋皆未達 8,000 萬元，全棟未列入高級住宅加價課徵房屋稅，惟該棟有部分房屋屬大坪數且總價遠超過 8,000 萬元者亦未列入，成為漏網之魚等情形。是以，本市於 103 年 1 月 22 日不動產評價委員會常會提出高級住宅認定標準修正案，並經審議通過，改採按「戶」認定，並修正臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點第 15 點²⁷規定，將高級住宅認定標準修正為，房屋為鋼

²⁶ 王志誠、葛冠琳，論我國豪宅稅之立法課題，當代財政第 4 期，100 年 4 月，頁 45。

²⁷ 臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點第 15 點，房屋為鋼筋混凝土以上構造等級，使用執照所載用途為住宅，經逐戶認定房地總價達 8,000 萬元以上，且總面積達 80 坪以上或每坪單價 100 萬元以上，得酌參下列特徵，認定為高級住宅，其房屋構造標準單價按該棟房屋坐落地點之街路等級調整率加成核計：（一）獨棟建築（二）外觀豪華（三）地段絕佳（四）景觀甚好（五）每層戶少（六）戶戶車位（七）保全嚴密（八）管理週全前項價格查無市場行情者，可參考相同路段或臨近區域之高級住宅市場行情。前項認定標準，除已依第十四點規定加成課徵之房屋外，自 103 年 7 月 1 日起實施。

筋混凝土以上構造等級，用途為住宅，經按戶認定房地總價在 8,000 萬元以上，且建物所有權登記總面積達 80 坪以上或每坪單價 100 萬元(不含車位價)以上者，得酌參獨棟建築、外觀豪華、地段絕佳、景觀甚好、每層戶少、戶戶車位、保全嚴密、管理週全等 8 項特徵認定為高級住宅，使修正後之高級住宅認定標準更為公平客觀。

表 2-1 高級住宅房屋評價與實質稅率比較表

單位：坪
萬元

行政區	總層數	面積	實價登錄 (A)	地價稅 (B)	按一般房屋評價		按高級住宅評價	
					房屋稅 (C1)	實質稅率 (D1)= [(B)+(C1)] / (A)	房屋稅 (C2)	實質稅率 (D2)= [(B)+(C2)] / (A)
中山區	21	112	15,700	0.63	5.45	0.038%	20.12	0.132%
松山區	22	210	29,500	1.12	10.30	0.039%	38.11	0.133%

資料來源：臺北市政府地政局實價登錄資料及本處房屋稅課稅資料。

房屋標準單價及路段率皆為評定房屋現值之要素，惟標準單價因長期未予調整，致與房屋實際造價存在明顯差距，本市乃於 103 年 7 月起重行評定標準單價，惟僅適用於新建房屋，使得新舊屋分別適用不同標準單價。以本市為例，係以使用執照、完工

證明等核發日期作為適用新舊房屋標準單價之基準，因新屋之標準單價較舊屋標準單價多 1 至 3 倍數不等，致衍生使用執照核發日期相差 1 日，應負擔之房屋稅額卻有數倍差異之不公平現象。是以，覈實評定房屋現值不應只限制在新建房屋，如何調整舊屋適用的標準單價以維護租稅公平，已成為現今重要之議題，本研究將於後面章節就舊屋之標準單價調整，進行模擬及實際案例分析，期能研擬出公平合理的舊屋標準單價調整模式，提供作為決策之參考。

財政部於 98 年 5 月 12 日以台財稅字第 09804527240 號函送 98 年 3 月 9 日賦稅改革委員會會議記錄中提及，請地方政府覈實評定使用不同等級建造材料之房屋標準價格，雖本市已就高價房屋實施高級住宅加價課徵房屋稅，然認定標準受到外界質疑的問題，本市於 103 年修正臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點第 15 點規定予以改善，惟目前尚有學者提出高級住宅以房屋所處街路之路段率為加成本數，有重複以路段率計算房屋現值，而重複課稅之疑慮，故本研究將於後面章節探討本市高級住宅以路段率加價有無重複課稅的問題，及本市高級住宅房屋加價方式修正之研究，以提昇高級住宅加價課徵房屋稅的合理性。

參、現況分析

一、房屋現值偏低的原因

房屋稅條例第 11 條係我國房屋稅稅基評價的法源，該規定轉換為稽徵實務，即房屋稅稅基係以房屋構造標準單價、折舊及耐用年限，與路段率等三大因素予以評定，其中房屋構造標準單價係房屋建造成本，而路段率係為呈現房屋所處路段商業交通情形及房屋供求狀況，並比較各街路房屋買賣價格，是以，我國房屋稅稅基評價係採成本法兼買賣比較法²⁸，故房屋現值不應與市價差異過大。

然我國房屋現值偏低的現象在 56 年修正房屋稅條例後便開始出現。吳家良在 68 年前後業已針對房屋評價進行相關的研究，並於研究中找出房屋現值低估的原因，係我國評價方式，需調查各類房屋建造價格，並比較實際房屋買賣價格，如調查工作不切實際，則房屋評價將與市價產生差距，又房屋稅課稅單價係由稅務人員擔任評價工作，因未熟捻建造成本等相關法規，致產生房屋稅中有關財產估價與建築成本適用之標準不一致現象；另房屋評價需物價指數達一定程度方能重行評定，以致產生調整評價時

²⁸ 財政部賦稅改革委員會，「專題報告 47—房屋稅問題之研究」，78 年 6 月，頁 12；洪國仁，我國房屋評價制度與房屋稅一兼論不動產契稅之研究，國立政治大學財政研究所碩士論文，76 年 6 月，頁 93；王念一，房屋稅稅賦公式之妥適性分析，國立交通大學管理科學研究所碩士論文，79 年 1 月，頁 4；李菁芬，我國房屋稅課徵問題之研究，逢甲大學公共政策研究所碩士學位論文，95 年 6 月，頁 125。

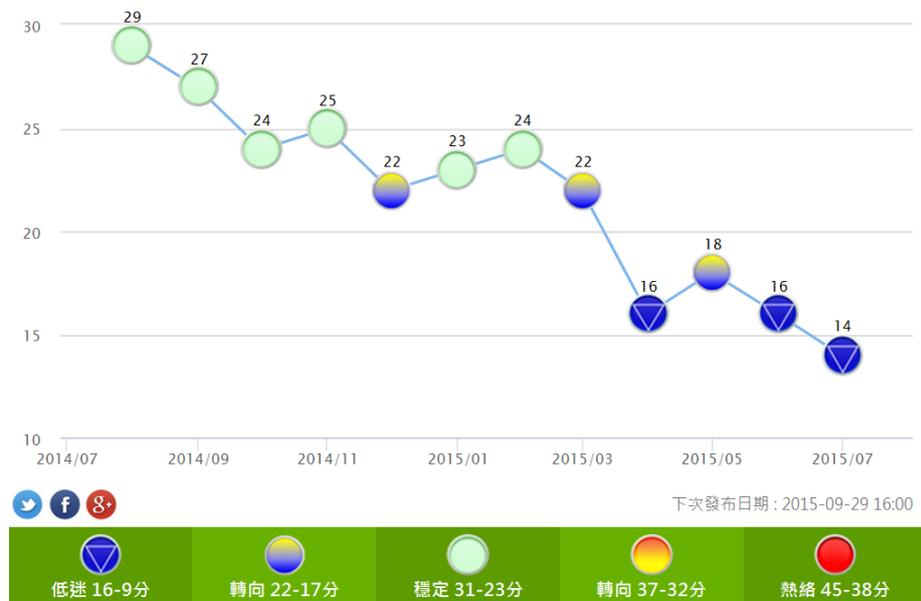
間落後的情形，再加上政府在租稅政策上需維持租稅中立性，考量是否影響人民生活情況及民意反彈，故造成低估課稅價值的情形。是以，因上開因素，以當時資料比較房屋評定現值與市價的差異，顯示當時的房屋現值約為市價的 30%至 60%²⁹，由該研究可知房屋現值低估，實非今日才存在的問題。隨著實價登錄政策的實施，上開研究所稱財產估價不易的問題，於現今已為不存在的因素，且財政部業已修正房屋稅條例第 11 條及不動產評價委員會組織規程第 3 點等規定，房屋標準價格採每 3 年重行評定 1 次及建築師、估價師等專業人員納入不動產評價委員會成員等機制，將可改善因調整評價時間落後及評價單位調查不切實際等兩項原因造成房屋評價低估的現象，而政府進行租稅改革時最重要的課題，也是最應謹慎評估的問題，便是如何兼顧租稅公平及人民的生活。

以我國國家發展委員會發布之景氣對策信號及分數觀察我國 103 年（即 2014 年）8 月至 104 年（即 2015 年）7 月的經濟景氣情形（如圖 3-1），我國 103 年 8 月之景氣對策信號及分數為穩定的綠燈，分數為 27 分，惟該景氣情形一路下滑，至 104 年 5 月轉向，該月份景氣對策信號由綠轉藍，分數下降至 18 分，到了 104

²⁹ 吳家良，「現行房屋稅評價制度之探討」，財稅研究第 11 卷第 5 期，68 年 9 月，頁 106。

年 7 月，其景氣對策信號及分數更是直接成為低迷的藍燈，其分數直接落到 14 分。本市自 103 年 7 月起重行評定房屋標準價格，然重行評定後迄今我國的經濟景氣持續處於不佳的情勢，直接影響到人民的所得問題，而租稅改革勢必影響人民的租稅負擔。是以，在進行租稅改革以維護租稅公平的同時，如何顧及人民的租稅負擔能力，實為執政者執行稅改之重要課題。

圖 3-1 景氣對策信號及分數



資料來源：國家發展委員會景氣指標查詢系統。

無論導致房屋低估的因素為何，本市房屋現值已長期處於偏低的現象，乃不爭之事實，本研究重新審視標準單價及路段率評定等兩大評定房屋現值的重要因素，路段率依規定按房屋所處街路之商業交通繁榮程度定期進行評定作業，然 103 年 6 月 30 日前建築完成之房屋適用之標準單價（以下簡稱舊標準單價），仍然沿

用 30 年前評定之老舊標準，尚未隨著建築材料價格及人工成本等逐年上漲的情形配合調整³⁰，導致房屋現值評定嚴重偏離房屋實際造價及市價的情形，使得房屋持有成本長期偏低，此情況亦被指為助長炒房的誘因³¹。

依據上述房屋稅基評價之原則，本研究分別以成本面及市價面與本市舊標準單價進行比較。在成本面部分，以臺北市建築物總工程費單價及臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價標準單價與舊標準單價比較，藉以瞭解現行舊標準單價偏低之程度究係如何？並輔以實際買賣成交資料與核定之房屋現值及持有房地應納之稅捐做比較，同時計算現今持有不動產實際之稅賦負擔。

（一）建築成本與舊標準單價比較分析

1、舊標準單價與臺北市建築物總工程費單價參考表比較

臺灣省建築師公會公布之臺北市建築物總工程費單價，係依構造類別之單位造價概況調查，以構造別概估實際單位造價，單價包含結構體工程、水電消防工程、工程管理費、利潤、稅金等，供該會鑑定委員會專案探討台灣省各縣市建

³⁰ 周美麗、洪淳美，如何改進房屋現值評定之研究，臺北市政府員工平時自行研究報告，93 年 12 月，頁 23。

³¹ 監察院健全不動產交易市場成效專案調查研究，101 年 12 月，頁 140。

築物工程，依構造類別之單位造價概況調查³²，該建築物工程估價係建築單位依實際工程所需費用估算而得，應較符合實際建物之造價。

本研究以房屋構造為鋼骨造及鋼筋混凝土造之舊標準單價與臺北市建築物總工程費單價(以下簡稱總工程費用單價)比較(如表 3-1，附表第 85 頁)，本市 103 年 7 月以前建造完成之房屋，其適用的舊標準單價各總樓層數之標準單價平均僅為總工程費用單價之 17%，以鋼骨造房屋適用之舊標準單價各總樓層數觀察，以總樓層數 20 層及 17 層之標準單價占該總工程費用單價的比率最高，約為 19%，總工程費用單價高出標準單價約 4.18 倍；總樓層數 1 層之標準單價占總工程費用單價的比率最低，約為 11%，兩單價倍數相差約 8.03 倍。

鋼筋混凝土造房屋適用之舊標準單價，以總樓層數 23 層、20 層及 17 層之標準單價占該總工程費用單價的比率最高，約為 19%，其總工程費用單價高出標準單價約 4.16 倍；總樓層 2 層及 3 層之標準單價占總工程費用單價的比率最低，約為 9%，兩單價則相差約 9.85 倍。

³² 台灣省建築師公會網站，網址 <http://www.taa.org.tw/front/jianheji2.php> (最後瀏覽日：104 年 5 月 7 日)。

表 3-1 顯示，舊標準單價占總工程費用單價比率最高的為 19%，最低則為 8%，舊標準單價均較實際工程造價之五分之一還低，顯示出舊標準單價嚴重偏離房屋實際造價的事實。

2、舊標準單價與臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價基準比較

本研究為求嚴謹，避免單一工程造價偏頗，復以臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價標準單價(以下簡稱都更建物造價單價)為基準，與本市舊標準單價進行比較；都更建物造價單價係本市都市更新處為審議本市都市更新事業計畫及權利變換計畫之工程造價，特訂定臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價標準單價表，做為審理上開計畫工程造價之參考³³。

表 3-2 (附表第 88 頁) 所示，本市舊標準單價各總樓層數之標準單價平均僅為都更建物造價單價之 14%，鋼骨鋼筋混凝土造房屋以總樓層數 35 層之標準單價占該都更建物造價單價的比率最高，約為 18%，都更建物造價單價高出標準單價約 4.51 倍；總樓層數 6 層占都更建物造價單價

³³ 臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項，臺北市都市更新處，104 年 1 月，頁 2。

的比率最低，約為 10%，兩單價相差約 8.1 倍。

鋼筋混凝土造房屋適用之舊標準單價各總樓層數占該總都更建物造價單價的比率最高，約為 18%，該總樓層數分別為 25 層、24 層、23 層及 20 層，其標準單價與都更建物造價單價相差約 4.51 倍；總樓層數 1 層占總都更建物造價單價的比率最低，約為 7%，兩單價相差約 11.82 倍。

舊標準單價占總都更建物造價單價比率最高的為 18%，最低則為 7%，與前揭以舊標準單價明顯與總工程費用單價比較之結果相符，更加證實房屋評價已嚴重低於實際房屋造價的事實。

（二）市價與舊標準單價比較分析

由於房屋現值評定兼採行買賣比較法，故本研究試圖以市價與房屋現值進行比較，以房屋稅及地價稅與市價分析持有不動產者實際的租稅負擔情形。

1、市價與房屋現值比較

由於我國房屋交易係以房地總價為成交價格，並無分別列示房地價格之習慣，是以實際成交價格無法直接區分出房屋之價值究竟為多少，為現行契約大部分皆分別訂定房屋及土地之價格，房屋約占總成交金額 2 至 3 成不等。

本研究列示之房屋類型（如表 3-3），涵蓋華廈（總層數 7 層）及大樓（總層數 11 層以上），其成交價格區間為 3,000~5,000 萬元，各房屋之經歷年數皆不超過 5 年，且各房屋現值係按舊標準單價評定之房屋，如以房屋占房地成交價格比率 30% 計算，各房屋之房屋市價分別應為 1,473 萬元、1,500 萬元及 1,566 萬元，惟表列案例之房屋課稅現值卻僅約在 100 萬元，房屋市價為房屋課稅現值的 14 倍以上，該倍數差距忠實呈現了房屋現值與市價嚴重脫勾之現象。

表 3-3 市價與房屋現值比較表

單位：坪
萬元

行政區	總層數	面積 (A)	房地 成交價格 (B)	房屋市價 (C)=(B)*30%	房屋課稅 現值 (D)	房屋市價與 課稅現值 比較 (E)=(C)/(D)
大安區	9	48.64	4,910	1,473	98.2	15
中正區	13	40	5,000	1,500	108.5	14
松山區	7	35.57	5,220	1,566	86.4	18

註：本表係以臺北市政府地政局實價登錄資料及本處房屋稅資料自行整理。

2、本市財產稅實質稅率分析

名目稅率即稅法所規定的稅率，係應納稅額占課稅價值

的百分比；實質稅率則是應納稅額占課稅標的市價的百分比，真實呈現課稅標的租稅負擔情形，是以實質稅率如趨近於法規所訂定的名目稅率時，則表示該租稅在實務運作較趨近於立法意旨³⁴。

以房屋實際成交價與該房地之課稅情形，進行財產稅實質稅率比較（如表 3-4），其持有各房地之實質稅率為 0.02% 至 0.03%，該實質稅率遠低於房屋稅的名目稅率 1.2% 及地價稅的名目稅率 2‰（即 0.2%），彰顯出本市房地稅之課徵情形，與該等租稅之立法意旨尚有極大的距離，其中標準單價長期未依法令規定重行評定，導致房屋現值偏低係主要原因。

表 3-4 財產稅實質稅率分析表

單位：坪
萬元

行政區	總層數	面積	成交價格 (A)	地價稅 (B)	房屋稅 (C1)	實質稅率 (D1)= [(B)+(C1)]/(A)
大安區	9	48.64	4,910	0.21	1.13	0.03%
中正區	13	40	5,000	0.39	1.3	0.03%
松山區	7	35.57	5,220	0.28	0.94	0.02%

³⁴ 謝哲勝，現行房屋稅相關規定的檢討，台灣環境與土地第 3 期，101 年 9 月，頁 186。

- 註：1. 本表係以臺北市政府地政局實價登錄資料及本處房屋稅及地價稅課稅資料自行整理統計。
2. 各案例之地價稅以自用住宅優惠稅率 2% 計算，房屋稅以自住用房屋稅率 1.2% 計算。

（三）本市房屋評價現況彙整

以上述資料分析本市房屋目前評價情況，舊標準單價約為實際造價的 14%~17%，以實際每平方公尺造價計算，造價與標準單價的差距在 20,753 元~47,760 元之間，是以標準單價過低，直接使得房屋課稅現值偏低。68 年當時現值約為市價的 30% 至 60%，即有房屋現值評定過低之虞產生，而現今本市房屋市價為房屋現值的 14 倍以上（即現值僅為市價的 7%），兩者相較，現今房屋現值係更為惡化。是以，重行評定房屋現值乃必然趨勢，又舊標準單價與實際造價相差甚鉅，是以改善房屋現值過低的首要方式，勢必先行提高舊標準單價，以改善其與實際造價差距的問題。

二、調整新屋標準單價造成之問題

本市於 103 年提請不動產評價委員會就標準單價予以重行評定，經重行評定後之標準單價僅適用於 103 年 7 月 1 日以後新建、增建及改建之房屋，產生新屋用新價、舊屋用舊價，即標準單價兩價制的情形，而重行評定後之標準單價無法同時適用於新舊房屋之原因，

及該標準單價之適用衍生之問題，經本研究歸納如下：

(一) 兩價制的緣由

90年5月29日修正前房屋稅條例第11條第2項規定，房屋標準價格，如物價總指數有30%以上增減時，應重行評價，嗣因前開規定仍不足以反映房屋價格變動，故參照平均地權條例第14條規定，修正為每3年重行評定1次，期使房屋標準價格更貼近工程造價。而房屋標準價格包括標準單價、耐用年數、折舊及路段率等，以往各縣市只有調整其中之路段率一項，且重行評定後係適用於新舊房屋，以此類推，標準單價重行評定亦應適用於所有房屋。

為覈實評定房屋標準價格、維護租稅公平，本處以上述論點，輔以宜蘭縣政府於101年率先調整該縣房屋標準單價，並以使用執照所載日期、完工證明日期或申報日做為完成日期之判斷基準，引發使用執照核發日期相差1日，適用新標準單價者較適用原標準單價者之房屋稅負提高1倍，而產生徵納雙方爭議為例，報請財政部考量房屋標準單價偏低，造成房屋稅制不符租稅負擔公平原則的情形，廢止財政部99年2月26日台財稅字第09800596590號函釋，使地方政府重行評定之標準單價非僅得適用於新建、增建、改建之房屋，

亦得適用於既有之舊屋，惟未獲該部同意。

本市 103 年 1 月召開不動產評價委員會常會時，因財政部 99 年 2 月 26 日台財稅字第 09800596590 號函釋規定，不動產評價委員會重新評定房屋標準單價僅能適用重行評定後新建、增建、改建之房屋。是以，本市重行評定之新標準單價案，經不動產評價委員會審議通過，並決議僅適用於 103 年 7 月 1 日以後之新建、增建、改建房屋，至於 103 年 6 月 30 日以前既存之房屋則仍適用舊標準單價，本市之標準單價因而形成兩價併存之情形。

(二) 認定適用標準單價基準日的探討

依建築法第 70 條³⁵規定，建築工程完竣後，應申請使用執照。房屋稅條例第 7 條³⁶規定，納稅義務人應於房屋建造完成之日起 30 日內檢附有關文件，向當地主管稽徵機關申報房屋稅籍。房屋稅的課徵對象為建築物，依上開規定，房屋建築完竣後應向各地方建築管理機關申報竣工，申請使用

³⁵ 建築法第 70 條，建築工程完竣後，應由起造人會同承造人及監造人申請使用執照。直轄市、縣(市)(局)主管建築機關應自接到申請之日起，十日內派員查驗完竣。其主要構造、室內隔間及建築物主要設備等與設計圖樣相符者，發給使用執照，並得核發謄本；不相符者，一次通知其修改後，再報請查驗。但供公眾使用建築物之查驗期限，得展延為二十日。

³⁶ 房屋稅條例第 7 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。

執照，納稅義務人取得使用執照後，再依房屋稅條例之規定申報房屋稅籍，而房屋稅稽徵機關以使用執照核發日做為房屋應課徵房屋稅之起課年月認定準據。

依建築法之規定，起造人在房屋竣工時，即應向建築管理機關申報竣工，故使用執照已有竣工日期之記載，而本法亦規定，建築物主要構造、室內隔間及建築物主要設備等與設計圖樣相符者，發給使用執照，並得核發謄本；不相符者，一次通知其修改後，再報請查驗，是以房屋是否確實已建築完竣，尚需經該機關實地勘驗後，方能核發使用執照，故稅捐稽徵機關以使用執照核發日為依據課徵房屋稅，係為確保房屋已建築完成，已符合房屋稅課徵範圍的要件，是以，標準單價之適用亦應以使用執照核發日認定之，以覈實認定房屋建築完成之時點，避免標準單價適用錯誤之情形產生。

本市目前以 103 年 7 月 1 日為基準日，並按各房屋之使用執照核發日認定房屋建築完成之時點，判斷房屋應適用之標準單價，因而產生使用執照核發日相差一天，其房屋稅負擔有倍數之差的情形。因上開稅負差異，故有納稅義務人提出改以建造執照核發日為判斷適用標準單價之建議，本研究認為，建造執照核發當時，房屋並未建築完成，尚非屬房屋

稅課徵標的，故以建造執照核發日判斷其應適用之標準單價，並不合理。標準單價長期偏低係本市重行評定標準單價之主要目的，是以，本研究認為，應以新標準單價為基準，針對103年6月30日以前既有房屋之標準單價一併予以調整，方能全面改善標準單價偏低之問題，並解決兩價制以使用執照核發日判定適用新舊標準單價，致產生數倍房屋稅差異之問題。

（三）本市調整情形

為覈實評定房屋現值，各縣市皆致力於檢討現行適用之標準單價，財政部更責由本處研擬調整方式，供各縣市進行檢討現行房屋標準單價之參考，同時將房屋評價調整情形列入財政努力之評量，及納入中央統籌分配款分配之參考項目，以促使房屋稅之稽徵更為合理。

本處於100年委託中國科技大學進行房屋稅課徵合理化研究，除將研究報告函送財政部及各縣市地方稅稽徵機關，做為重行評定標準單價之參考外，原擬採行上開研究提出之建議標準單價，做為重行評價之基準，惟該建議標準單價較原標準單價至少高出3.67倍（如表3-5，附表第91頁），如直接以該建議標準單價做為重行評定後之新標準單價，納稅

義務人的房屋稅負擔勢必因而驟然增加，為採溫和漸進的方式進行標準單價調整，本處再參採合理化研究報告中提及之制度性打折觀念³⁷，輔以評估租稅衝擊後，以該研究建議標準單價打 5 折作為重行評定標準單價（即新標準單價），以下為新標準單價與造價及市價之比較情形。

1、建築成本與新標準單價比較分析

(1) 新標準單價與臺北市建築物總工程費單價參考表比較

本研究以新標準單價中鋼骨造及鋼筋混凝土造房屋之標準單價與臺北市建築物總工程費單價比較（如表 3-6，附表第 93 頁），在鋼骨造房屋部分，本市新標準單價的平均為總工程費用單價的 43%，以各總樓層數觀察，總樓層數 5 層之標準單價占該總工程費用單價的比率最高，約為 56%，總工程費用單價較標準單價高出 0.78 倍；總樓層數 33 層之標準單價占總工程費用單價的比率最小，約為 37%，兩單價差距約為 1.66 倍。

在鋼筋混凝土造房屋部分，新標準單價平均為總工程費用單價的 40%，其中以總樓層數 5 層之標準單

³⁷ 房屋稅課徵合理化，臺北市稅捐稽徵處專案研究計畫，100 年 12 月，頁 318。

價占該總工程費用單價的比率最高，約為 49%，兩單價差距尚有 1.03 倍；總樓層數 33 層之標準單價占總工程費用單價的比率最小，約為 34%，兩單價差距約為 1.86 倍。

(2) 新標準單價與臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價基準比較

新標準單價與臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價標準單價的比較情形(如表 3-7, 附表第 96 頁), 在鋼骨鋼筋混凝土造房屋部分, 本市新標準單價的平均為都更建物工程造價標準單價的 36%, 以各總樓層數觀察, 總樓層數 34 層之標準單價占該總工程費用單價的比率最高, 約為 40%, 都更建物工程造價標準單價高出新標準單價約 1.49 倍, 總樓層數 6 層占都更建物工程造價標準單價的比率最低, 約 35%, 兩者倍數差約 1.81 倍。

在鋼筋混凝土造房屋部分, 新標準單價的平均為都更建物工程造價標準單價的 38%, 其中以總樓層數 5 層之標準單價占該總工程費用單價的比率最高, 約為 40%, 其與總工程費用單價相差約 1.47 倍, 比率

最低者，係總樓層 6 樓，約為 35%，兩單價相差約 1.82 倍。

2、市價與房屋現值比較

(1) 以實際房屋成交價格案例比較

103 年 7 月 1 日以後興建完成且適用新標準單價之房屋案例如表 3-8，如以房屋占房地總成交價格比率 30% 計算，各案例之房屋市價分別應為 945 萬元、583.8 萬元及 634.2 萬元，為房屋課稅現值的 4.55 倍～6.43 倍，雖然仍有數倍之差，但相較於適用舊標準單價評價之房屋現值與市價的差距 14 倍而言，適用新標準單價評定房屋現值，已大幅縮小房屋評價與市價的差距。

單位：坪
萬元

表 3-8 市價與房屋現值比較表

行政區	總層數	面積 (A)	房地 成交價格 (B)	房屋市價 (C)=(B)* 30%	房屋課稅 現值 (D)	房屋市價與 課稅現值比較 (E)=(C)/(D)
南港區	10	34.91	3,150	945	147	6.43
大同區	13	27.10	1,946	583.8	128.42	4.55
信義區	15	23.13	2,114	634.2	139.16	4.56

註：本表係以臺北市政府地政局實價登錄資料及本處房屋稅資料自行整理。

(2) 本市財產稅實質稅率分析

以實際成交之房屋市價與本處之房地課稅情形，進行財產稅實質稅率比較（如表 3-9），其持有各房地之實質稅率為 0.06% 至 0.09%，該實質稅率仍與名目稅率存在不小的差距，然房屋按新標準單價評定房屋現值，確實提高了房地持有稅之實質稅率。

表 3-9 財產稅實質稅率分析表

單位：坪
萬元

行政區	總層數	面積	成交價格 (A)	地價稅 (B)	房屋稅 (C1)	實質稅率 (D1) =[(B)+(C1)]/(A)
南港區	10	34.91	3,150	0.18	1.76	0.06%
大同區	13	27.10	1,946	0.15	1.54	0.08%
信義區	15	23.13	2,114	0.15	1.67	0.09%

註：1. 本表係以臺北市政府地政局實價登錄資料及本處房屋稅及地價稅課稅資料自行整理統計。

2. 各案例之地價稅以自用住宅優惠稅率 2% 計算，房屋稅以自住用房屋稅率 1.2% 計算。

標準單價及房屋現值偏低之情形並非一朝一夕，本市以納稅義務人之租稅負擔情形為考量，採漸近式的調整模式，故並非一次就將重行評定之新標準單價調整到位，是以，新標準單價仍然較實際造價為低，按新標準單價評定之房屋現值，仍然無法與市價比擬，但實際上確實已縮小評價與市價的差距，故調整舊屋之標準單價是必要的，而房屋評價與市價的差距將可隨調整標準單價而漸漸縮小。

(四) 其他縣市調整情形

房屋現值評價偏低的現象不僅是本市應面對的問題，而是全國皆然，是以，自 98 年賦稅改革委員會會議決議請各地方政府覈實評定房屋標準價格後，各縣市便開始檢視轄內房屋現值評價情形，分別就路段率及標準單價等兩大房屋評價中最關鍵的因子進行檢討，推估重行評定的可行性。

截至目前為止，全國共有 6 個縣市（如表 3-10）針對標準單價進行重行評定作業。宜蘭縣於 101 年調高其轄內房屋適用之標準單價，是全國最早重行評定標準單價的縣市，其重行評定後之新標準單價的漲幅較原標準單價增加 1.16 倍，該縣復於 104 年再次重評標準單價，此次的漲幅為 0.4 倍。其餘 5 個縣市，包括本市、新北市、高雄市、桃園市、苗栗縣則均於 103 年調高房屋標準單價，惟各縣市重行評定標準單價皆依財政部 99 年 2 月 26 日台財稅字第 09800596590 號函釋規定，重行評定後之新標準單價僅適用於重評後新建、增建、改建的房屋。以新標準單價的調漲幅度而言，本市平均漲幅約為 1.6 倍，該調整幅度為 6 縣市之冠，而新北市、高雄市、桃園縣及苗栗縣的標準單價調漲幅度則介於 0.6~1 倍之間。

表 3-10 重行評定標準單價縣市一覽表

縣市別	通過日期	實施日期	調漲幅度
本市	103 年 1 月 22 日	103 年 7 月 1 日	1.6 倍
新北市	103 年 6 月 10 日	103 年 7 月 1 日	1 倍
高雄市	103 年 3 月 26 日	103 年 7 月 1 日	0.81 倍
桃園市	104 年 7 月 13 日	104 年 7 月 1 日	0.6 倍
宜蘭縣	101 年 4 月 18 日	101 年 7 月 1 日	1.16 倍
	104 年 6 月 12 日	104 年 7 月 1 日	0.4 倍
苗栗縣	103 年 5 月 7 日	103 年 7 月 1 日	0.82 倍

註：本表係依各縣市地方稅稽徵機關網站公告資料自行整理。

肆、調整舊屋標準單價可能性分析

一、舊屋標準單價適用之問題

前一章本研究以本市新、舊標準單價與臺北市建築物總工程費單價及臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價標準單價進行比較分析，經比較後，本市舊標準單價約為實際造價的14%~17%，直接證實舊標準單價嚴重偏低的現象，而標準單價係評價房屋現值的主要因子，是以標準單價偏低係造成房屋現值偏低的主要原因。

本市103年1月於不動產評價委員會常會提案重行評定之標準單價案，因受限於財政部99年2月26日台財稅字第09800596590號函釋規定，故限縮重行評定後之標準單價適用範圍為103年7月1日以後之新建、增建、改建房屋，本研究第三章就重評後之新標準單價與建造價格之比較分析結果可知，新標準單價約為建造價格之36%~42%，已大幅改善標準單價與建造價格差距，然因新標準單價僅能適用於新建房屋，未改善103年6月30日前已建築完成適用舊標準單價評定房屋現值之房屋，其房屋現值偏低之問題，另衍生出新舊房屋評價適用兩套標準致房屋稅負擔平均相差1.6倍的問題。

二、兩價制產生的問題

本市舊標準單價係民國70年評定沿用至今，其未隨著建築成本上漲逐步調升，為現今房屋稅稅負嚴重偏低之主因，再加上財政部99年2月26日台財稅字第09800596590號函釋的限制，使得103年7月1日以後新建之房屋適用新標準單價，103年6月30日以前興建完成之房屋適用舊標準單價，而新標準單價高於舊標準單價平均為1.6倍，產生因適用的標準單價不同，應納稅額差異甚鉅的現象，又新、舊標準單價適用係以固定日（即103年7月1日）為基準，形成房屋興建完成的日期僅差一日，其租稅負擔卻有數倍差距的情形。是以，標準單價長期未重行評定，又以兩價之方式僅針對新屋重行評定，使得租稅負擔悖離租稅公平原則，引發不少徵納雙方爭議。

三、舊屋標準單價調整評估

目前已重行評定標準單價之6個縣市，皆存在舊屋之房屋現值仍偏低及前述兩價制產生的租稅不公問題，引發納稅義務人的不滿，為解決上開不公平的現象，本市以路段率及標準單價評定之法源皆為房屋稅條例第11條，且各縣市路段率調整均適用於新舊房屋為由，建議財政部於標準單價重行評定時，應比照路段率調整的適用模式，以宜蘭縣101年標準單價重行評定，產生使用執照

核發日期相差1日，應負擔之房屋稅額即有1倍之差的爭議為例，建請該部放寬重行評定標準單價之適用方式，該部於103年11月5日採納本處建議，以台財稅字第10304636460號令廢止99年2月26日台財稅字第09800596590號函³⁸規定，放寬讓各地方政府於重行評定房屋構造標準單價時得自行決定適用原則，此法令之發布使得重行評定之房屋標準單價僅適用於重行評定後新建、增建、改建房屋之限制獲鬆綁，亦使現今新舊房屋評價存在之差距得以進行妥適之調整，以期房屋稅之課徵能更趨合理、公平。

近年來各地方政府財政日益惡化，亟需增加財政收入，且房屋稅收入依財政收支劃分法，係100%屬地方政府財源，故財政部放寬重行評定標準單價之適用原則後，舊屋適用之標準單價是否調整即成為各地方政府熱門的討論議題，除了增加財政收入的考量，在租稅公平的立場，舊屋確實應予適當調整，以符實際情形；然30年皆未調整，如一次調整，勢必使得多數房屋之房屋稅驟增，為瞭解舊屋單價調整，對房屋稅變化的影響情形，本研究嘗試研擬舊屋標準單價調整模式如下，並探討舊屋標準單價調整後之租稅變化。

³⁸ 財政部 103.11.05 台財稅字第 10304636460 號令規定：「一、參照房屋稅條例第 6 條、第 9 條至第 11 條及第 24 條等規定，房屋稅徵收率及徵收細則均由各直轄市及縣（市）政府自行訂（擬）定之規定，各地方政府評定房屋構造標準單價時，得視地方實際情形自行決定其適用原則。二、廢止本部 99 年 2 月 26 日台財稅字第 09800596590 號函。」

(一) 以新標準單價做為調整基準

由於新標準單價係經審慎評估，採溫和漸進方式重行評定，且新標準單價已實施適用於103年7月1日後新建之房屋，是以，對本市舊標準單價進行調整時，宜以相同的評估標準進行標準單價調整，故本研究建議以新標準單價為基準，向前推算各年度興建完成房屋應適用之標準單價。

(二) 以物價指數的觀點按房屋經歷年數予以折減標準單價

由於房屋建材、人工價格及房價係逐年上漲，故本研究以各別房屋之經歷年數為考量，依房屋經歷年數之不同配置適當的折扣率，以折算房屋適用之標準單價，此折扣率即房屋稅課徵合理化研究報告中提出的制度性打折³⁹概念。

90年修正房屋稅條例前，房屋現值是否重行評定係以物價總指數上漲情形為標準，又財政部釋示，物價總指數係台灣地區躉售物價指數，惟查躉售物價指數的統計目的係用以衡量生產廠商出售原材料、半成品及製成品等價格之變動情形，又該指數查價範圍包括進、出口商品，因此該指數尚受到國際間匯率變動的影響⁴⁰；此外，由於躉售物價指數的查

³⁹ 房屋稅課徵合理化，臺北市稅捐稽徵處專案研究計畫，100年12月，頁320。制度性打折係指對舊屋標準單價調整採分別處理方式進行。

⁴⁰ 中華民國統計資訊網，網址：www.stat.gov.tw，(瀏覽日期104年7月28日)。

價範圍遍及所有生產行為，該指數並無法直接衡量單一產業成本變動的情形，故以該指數做為房屋現值重行評定之指標實不合理。

我國針對生產面統計的物價指數尚有營造工程物價指數，該物價指數係以衡量營造工程投入材料及勞務價格之變動情形為統計目的⁴¹。是以，該物價指數可觀察出房屋造價的變動情形，為房屋構造標準單價的直接性指標⁴²，故以營造工程物價指數做為房屋現值是否應予重行評定的指標較符合房屋現值評定的特性，本研究將以本市營造工程物價指數做為不同經歷年數房屋配置適當折扣率的依據。

此外，本研究考量各年度房屋建材及耐震係數之差異及舊屋稅賦驟增之衝擊，在折扣率配置上，規劃以不增加30年以上老舊房屋之租稅負擔為前提，而經歷年數在30年以內房屋，則以本市營造工程物價指數變動幅度做為折扣率，並在簡化稽徵作業複雜程度的考量下，以房屋經歷年數每5年為1級距，將經歷年數區分為6個區間，再依各區間物價指數變動情形分別適用折扣率，折扣率如表4-1，該折扣率隨房屋

⁴¹ 中華民國統計資訊網，網址：www.stat.gov.tw，(最後瀏覽日期 104 年 7 月 28 日)。

⁴² 黃呈錐，我國房屋現值標準單價改進研訂之芻議，財稅研究第 33 卷第 1 期，90 年 1 月，頁 145。

經歷年數減少而遞減，以呈現房屋建造價格逐年增加的情況。

表 4-1 標準單價按經歷年數折扣表

經歷年數	標準單價折扣率
1~5	3%
6~10	25%
11~15	34%
16~20	36%
21~25	51%
26~29	60%

註：本折扣率係以臺北市營造工程物價指數平均5年物價指數變動情形計算而得。

(三) 舊屋標準單價調整之影響

1、戶數及稅額影響情形分析

本研究係以本市103年房屋稅(課稅所屬期間102年7月1日至103年6月30日)課稅資料進行標準單價調整分析，本市適用舊標準單價之房屋計有113.9萬戶，經以新標準單價為基準，並依房屋經歷年數適用之折扣率，回推各房屋合理之標準單價後，統計舊屋標準單價調整對本市房屋稅額影響情形如表4-2。經統計，標準單價調整後對房屋稅額無影響計

81.7萬戶，占全市標準單價調整戶數之71.7%，是類房屋包括經歷年數30年以上，未予調整之房屋；因標準單價調整而增加房屋稅者計32.2萬戶，占全市標準單價調整戶數之28.3%，其中調整後稅額增加在1千元以下之房屋有3.8萬戶，占全部戶數之3.33%，因調整稅額增加在1千元至5千元間之房屋戶數約有15.6萬戶，占全部戶數13.67%，由表4-2可知，因標準單價調整而增加房屋稅者大多集中於此一區間；調整後稅額增加在5千元至1萬元間之房屋戶數約有戶數為6.3萬戶，占全部戶數5.5%，而調整後房屋稅額增加高於1萬元之房屋合計有6.5萬戶，占全部戶數之5.8%。

表4-2 以房屋戶數分析調整標準單價對房屋稅之影響

增加稅額／元	影響戶數／萬戶	影響戶數百分比
無影響	81.7	71.7%
1~1,000 元	3.8	3.33%
1,001~5,000 元	15.6	13.67%
5,001~10,000 元	6.3	5.5%
10,001~20,000 元	3.6	3.2%
20,001 元以上	2.9	2.6%
合計	113.9	100%

註：上開統計資料稅額增加情形係以 103 年房屋稅為比較基準。

2、房屋經歷年數及稅額影響情形分析

本研究依標準單價調整結果統計（如表4-3），調整後房屋稅增加之房屋戶數約32.2萬戶，經歷年數在17年以上的房屋，其調整後稅額增加高於5千元之房屋有2萬3千餘戶，探究該結果發現，是類舊房屋係多數於建築完成之多年後另有增建之情形，而增建房屋之房屋稅籍依規定⁴³於發現時設籍

⁴³ 財政部 77 年 6 月 28 日台財稅第 770190398 號函釋規定：「主旨：關於未申領建築執照、完工證明之新、增、改建房屋，其建造完成日期之認定，除查有門牌編訂日期、戶籍遷入日期、接水電日期或其他資料足資佐證，自該日起設籍課徵外，其餘實際完成或可供使用之日難以勘查者，以稽徵機關調查日為準，據以起課房屋稅。說明：二、依主旨規定以稽徵機關調查日起課徵房屋稅之案件，應依據實際查得房屋構造、用途及總層數等資料，適用調查日之房屋評價標準核計其房屋現值。」

並以該時點為起課年月，又本市84年(經歷年數為19年以上)以前既存違建僅拍照列管，並不強制拆除，84年以後之新違建則即報即拆，形成舊屋有合法房屋及違章房屋併存之現象，而合法房屋之經歷年數較大，後來增建之違章房屋經歷年數較小，再加上本研究進行標準單價調整時，係以房屋稅籍資料每筆卡序各別之經歷年數適用折扣率，計算其適用之標準單價，是以，同一房屋稅籍同時存在合法房屋及違章房屋之情形，成為本研究進行調整標準單價分析之重大干擾因素，且兩者之經歷年數差距愈大，干擾情形愈嚴重。

除上開情形外，調整後房屋稅增加的幅度，原則上與其房屋經歷年數之關係成反比，即經歷年數愈少(房屋愈新)調整後增加的房屋稅額愈多，此現象即符合房屋造價逐年上漲的實際現象。

表4-3 以房屋經歷年數分析調整標準單價房屋稅增加情形

單位：戶

房屋經歷年數 增加稅額	4年 以下	5~10年	11~16年	17~22年	23年 以上	合計
5,000元以下	3,893	32,185	38,505	59,034	60,049	193,666
5,001~10,000元	8,627	23,778	15,809	11,857	3,029	63,100
10,001~15,000元	7,956	9,270	3,579	2,721	647	24,173
15,001~20,000元	5,454	3,276	1,454	1,206	361	11,751
20,001元以上	10,153	7,258	8,336	2,935	683	29,365

註：上開統計資料稅額增加情形係以103年房屋稅為比較基準。

3、對住家用房屋戶數及稅額影響分析

依本市房屋稅課稅情形，本市房屋用途以供居住使用者居多，故本研究另行統計按住家用稅率課徵房屋稅之影響戶數，如表4-4，經統計，按住家用稅率課徵之舊有房屋為89.4萬戶，標準單價調整後對房屋稅額無影響計64.9萬戶，占住家用房屋標準單價調整戶數之72.6%，該比例中包括經歷年數為30年以上，未予調整之房屋；因標準單價調整而增加房屋稅者計24.5萬戶，占住家用戶數之27.4%，其中調整後稅額增加在1千元以下之房屋有2.9萬戶，占住家用戶數之3.2%，

因調整稅額增加在1千元至5千元間之房屋戶數約有13.3萬戶，占住家用戶數14.9%，調整住家用房屋標準單價因而增加房屋稅大部分係落在此區間中；調整後稅額增加在5千元至1萬元間之房屋戶數約有累計戶數為5萬戶，占住家用戶數5.6%，而調整後房屋稅額增加超過1萬元之房屋合計有3.3萬戶，占住家用戶數之3.5%。

表4-4 以房屋戶數分析調整標準單價對住家用房屋之稅捐影響

增加稅額／元	影響戶數／萬戶	影響戶數百分比
無影響	64.9	72.6%
1~1,000 元	2.9	3.2%
1,001~5,000 元	13.3	14.9%
5,001~10,000 元	5	5.6%
10,001~20,000 元	2.6	2.7%
20,001 元以上	0.7	0.8%
合計	89.4	100%

註：上開統計資料稅額增加情形係以 103 年房屋稅為比較基準。

4、個案分析單價調整對房屋稅及實質稅率之影響

以舊屋之實際成交價格與其不動產持有稅比較（如表 4-5），目前持有舊屋者，其不動產持有稅之實質稅率約為 0.03%~0.08%，而表列案例房屋依前述方式調整標準單價後，其不動產持有稅之實質稅率約為 0.04%~0.13%，調整舊屋標準單價可微幅提高不動產持有稅之實質稅率。觀察其房屋稅增加稅額情形，調整後表列案例房屋之房屋稅每年增加 8 千 2 百元至 4 千 2 百元不等；以相同經歷年數之房屋比較（即大安區及大同區案例），呈現總層數愈高，其調整後房屋稅增加愈多之現象；另以總層數 10 層以上房屋比較其標準單價調整後房屋稅增加情形（即松山區、大安區及大同區案例），則調整後房屋稅增加多寡與其房屋經歷年數呈反比的現象，此現象充分顯現出本研究進行單價調整之預設條件，即標準單價之適用應依房屋經歷年數而調整，經歷年數愈少之房屋，其適用之標準單價應有較高的調整幅度。

單位：坪
萬元

表 4-5 標準單價調整對實質稅率之影響

行政區	總層數	面積	房屋 經歷 年數	成交 價格 (A)	地價稅 (B)	房屋稅 (C1)	實質稅率 (D1)= [(B)+(C1)]/ (A)	單價調整 後房屋稅 (C2)	實質稅率 (D2)= [(B)+(C2)]/ (A)
松山區	14	56.65	8	2,380	0.39	1	0.06%	1.82	0.09%
中正區	6	43.07	16	1,363	0.49	0.61	0.08%	1.22	0.13%
大安區	11	38.02	20	3,420	0.43	1.03	0.04%	1.77	0.06%
大同區	10	37.72	20	2,500	0.17	0.60	0.03%	1.02	0.04%

註：1. 本表係以臺北市政府地政局實價登錄資料及本處房屋稅及地價稅課稅資料自行整理統計。

2. 各案例之地價稅以自用住宅優惠稅率 2% 計算，房屋稅以自住用房屋稅率 1.2% 計算。

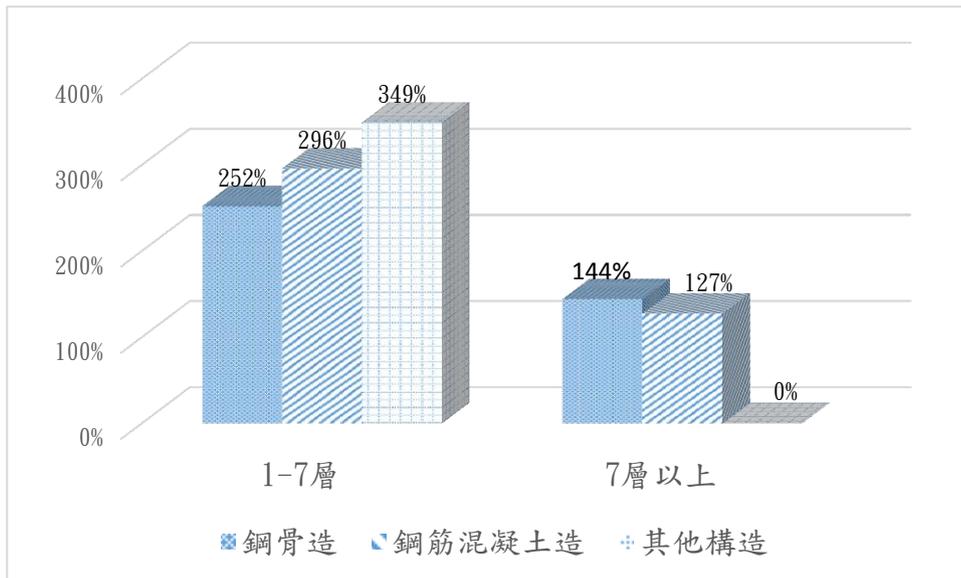
(四) 折扣率變動對標準單價調整的影響

表 4-1 所列標準單價折扣率係以臺北市營造工程物價指數計算而來，故折扣率並非規則變動，此現象在稽徵實務上較容易增加稅務人員核算房屋現值的錯誤率，此外，面對納稅義務人的詢問，經常需冗長的說明後，方能使納稅義務人理解核算的緣由。

為降低核算錯誤的機率，及使納稅義務人能容易理解上

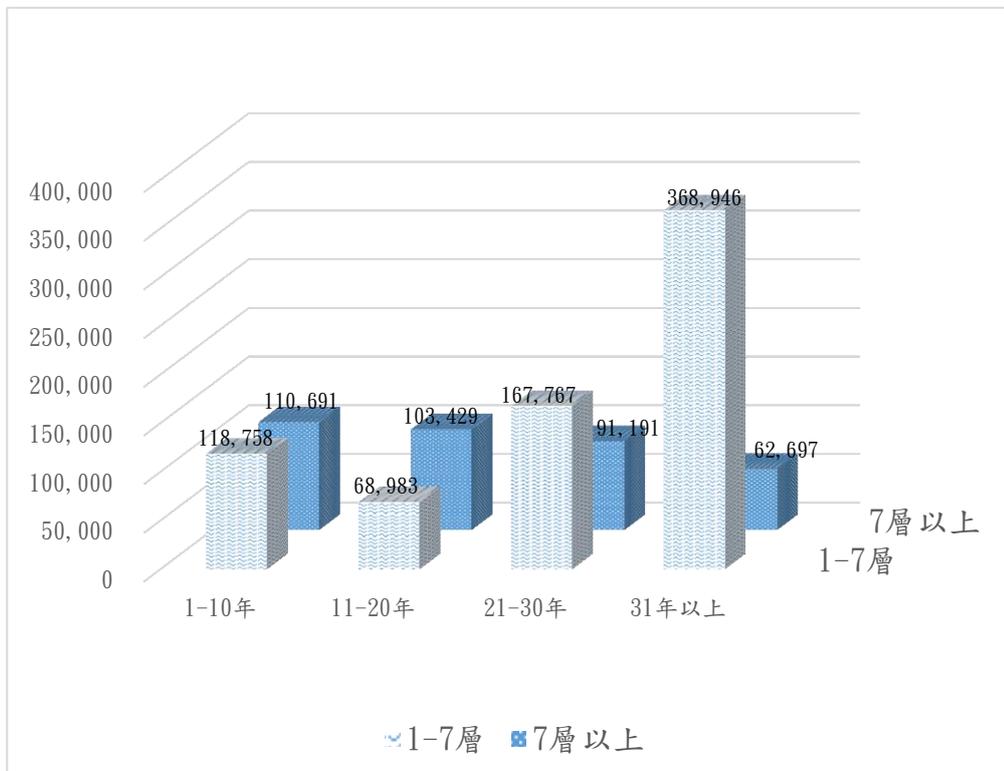
開折扣率運用，本研究以表 4-1 之折扣率為參考指標，依經歷年數由短至長，採等差遞減模式重新分配各房屋經歷年數的折扣率。此外，本市各類房屋構造之新舊標準單價增加幅度(如圖 4-1)，係以總層數為 7 層樓以下之房屋增加幅度最大，其新標準單價較舊標準單價平均增加約為 252%~349%，又以本市房屋總層數與經歷年數比較後(如圖 4-2)，總層數為 7 層樓以下房屋多為經歷年數較長的老舊房屋，經考量上開情形後，本研究重新配置各經歷年數適用之折扣率(如表 4-6)，採總層數 1~7 層及其他總層數房屋採行不同的折扣率，期能使各總層數因調整標準單價造成房屋稅的變動幅度趨於一致。

圖 4-1 本市各類房屋構造新舊標準單價增加幅度比較



資料來源：本處房屋稅籍資料自行整理。

圖 4-2 本市房屋總層數與經歷年數比較



資料來源：本處房屋稅籍資料自行整理。

表 4-6 重新配置之標準單價按經歷年數折扣表

經歷年數	標準單價折扣率	
	總層數 1~7 層	其他總層數
1~5	11%	8%
6~10	22%	16%
11~15	33%	25%
16~20	44%	34%
21~25	55%	43%
26~30	66%	52%

1、標準單價調整戶數及稅額影響分析

經表 4-7 統計，依重新配置後之折扣率表進行標準單價調整後對房屋稅額無影響計 69.7 萬戶，占全市標準單價調整戶數的 61.19%，該比例中同樣包括經歷年數為 30 年以上，未予調整的房屋；標準單價調整將增加房屋稅者計 44.2 萬戶，占全市標準單價調整戶數之 38.81%，其中調整後稅額增加在 1 千元以下之房屋有 6.5 萬戶，占全部戶數的 5.71%，而因調整致稅額增加在 1 千元至 5 千元間之房屋戶數約有 21.3 萬戶，占全部戶數 18.7%，此區間為調整標準單價而增加房屋稅者之多數；調整後稅額增加在 5 千元至 1 萬元

間之房屋戶數約為 7.9 萬戶，占全部戶數 6.93%，而調整後房屋稅額增加超過 1 萬元之房屋合計有 8.5 萬戶，占全部戶數之 7.47%。

表 4-7 以房屋戶數分析調整標準單價對房屋稅之影響

增加稅額／元	影響戶數／萬戶	影響戶數百分比
無影響	69.7	61.19%
1~1,000 元	6.5	5.71%
1,001~5,000 元	21.3	18.70%
5,001~10,000 元	7.9	6.93%
10,001~20,000 元	4.7	4.13%
20,001 元以上	3.8	3.34%
合計	113.9	100%

2、房屋經歷年數及稅額影響情形分析

如表 4-8 所示，經歷年數在 17 年以上的房屋，其調整後稅額增加超過 5 千元之房屋有 4 萬餘戶，其係是類舊房屋多數於建築完成之多年後另有增建之情形，且後來增建之違章房屋經歷年數較小，又本研究標準單價調整係以房屋稅籍資料按各卡序之經歷年數適用折扣率，計算其適用之標準單價，故形成經歷年數長之舊屋，經標準單價調整後稅額大幅增加

的情形。其餘房屋經調整後，房屋稅增加的幅度係與其房屋經歷年數有關，經歷年數愈少（房屋愈新）調整後增加的房屋稅額愈多，以符合房屋造價按年增長的真實狀態。

表 4-8 以房屋經歷年數分析調整標準單價房屋稅增加情形

單位：戶

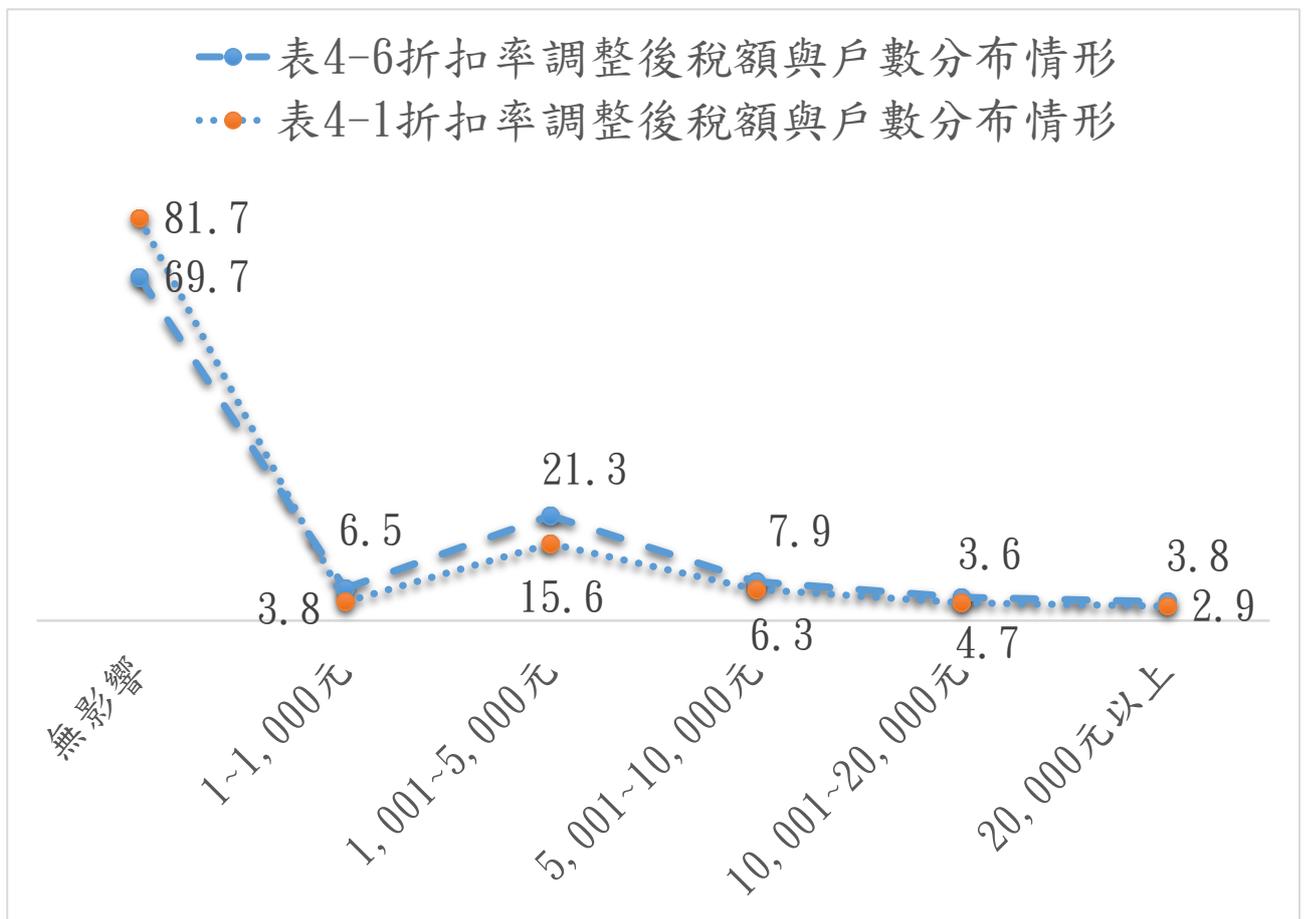
房屋經歷年數 增加稅額	4 年 以下	5~10 年	11~16 年	17~22 年	23 年 以上	合計
5,000 元以下	11,612	21,684	42,519	51,460	151,180	278,455
5,001~10,000 元	14,935	21,551	18,757	11,858	12,365	79,466
10,001~15,000 元	9,425	10,768	5,100	3,028	3,399	31,720
15,001~20,000 元	5,857	4,632	1,865	1,578	1,689	15,621
20,001 元以上	11,582	11,123	9,092	3,934	2,943	38,674

3、重新配置折扣率對標準單價調整的影響分析

比較折扣率重新配置前後標準單價調整戶數及稅額的影響情形，發現重新配置前不受標準單價調整影響的戶數較多，其係本研究原為避免房屋稅加減項干擾標準單價調整分析，進而予以排除，而加減項的排除則使得調整前後房屋稅降低，造成適用重新配置折扣率調整標準單價，較為有利的幻覺，如考量房屋加減項情形後，適用兩種折扣率產生的影

響的差異將會更小，此現象可由圖 4-3 中驗證，即重新配置折扣率前後對標準單價調整戶數及稅額影響趨勢相同。而由此可知，以臺北市營造工程物價指數為基準，予以微調各經歷年數適用之折扣率，對標準單價調整戶數及稅額的影響甚小，故在考量稽徵實務的實用性上，予以微調係屬可行。

圖 4-3 重新配置折扣率前後對標準單價調整戶數及稅額影響趨勢



(五) 以半數原則驗證舊屋調整標準單價的合理性

近年來法學界開始倡導「賦稅人權保障」，即在租稅法令規劃以及法規解釋適用，應秉持徵納雙方利益均衡原則，

使人民有公平良善的生存發展環境，故提出友善課稅的觀念，在財產權的課徵部分便有了「對於財產權友善課稅」的觀念產生，此觀念中最常被法學人士引用的理論為德國聯邦憲法法院裁判所提出之「最適財產權課稅理論」(Die optimale Besteuerungstheorie)，該理論認為財產稅之課徵不應超過該財產應有及實有收益的半數，即所謂的「半數原則」(Halbteilungsgrundsatz)⁴⁴，用以衡量財產稅的課徵是否符合量能課稅原則。

本研究試以利息收入換算同等資產的收益，與不動產稅捐支出比較，以探討標準單價調整後之財產稅負擔是否符合半數原則，如表 4-9，舊屋適用舊標準單價評定房屋現值時，其每年不動產持有稅合計約為 0.77 萬~1.46 萬元，經調整標準單價後，每年不動產持有稅合計提高到 1.19 萬~2.21 萬元，如以各房屋市價相同之金錢存入銀行體系，其每年之利息收入則高達 18.53 萬~46.51 萬元，即標準單價調整前，本市不動產持有稅的租稅負擔，為應有收益的 2.26%~5.94

⁴⁴ 陳清秀，兩公約實踐與賦稅人權保障，本文原刊載於法令月刊，62 卷 2 期，2011 年 2 月。經增補修正完成轉載於網站，網址：

<http://blog.xuite.net/cchsiou101/twblog/139709251-%E5%85%A9%E5%85%AC%E7%B4%84%E5%AF%A6%E8%B8%90%E8%88%87%E8%B3%A6%E7%A8%85%E4%BA%BA%E6%AC%8A%E4%BF%9D%E9%9A%9C> (最後瀏覽日期：104 年 8 月 6 日)。

陳清秀，納稅者權利保護法案之研討，國政分析，財團法人國家政策研究基金會，99 年 3 月，註 21 (葛克昌，行政程序與納稅人基本權，91 年初版，頁 149)。

％，如經調整標準單價則提高到 3.5％～9.2％，此一現象除了證明本市對不動產之課稅情形並無違反半數原則，符合友善課稅的觀念，並再次證明不動產稅負過低的情況，故本市舊屋標準單價建議應予調整，以強化量能課稅的功能。

單位：坪
萬元

表 4-9 不動產持有稅捐與收益比較

行政區	總層數	面積	成交價格 (A)	一年期定 存款利息 (B)	地價稅 (C)	房屋稅 (D1)	財產稅 總和 (E1) =(C)+(D1)	調整後 房屋稅 (D2)	調整後財 產稅總和 (E2) =(C)+(D2)
松山區	14	56.65	2,380	32.36	0.39	1	1.39	1.82	2.21
中正區	6	43.07	1,363	18.53	0.49	0.61	1.1	1.22	1.71
大安區	11	38.02	3,420	46.51	0.43	1.03	1.46	1.77	2.2
大同區	10	37.72	2,500	34	0.17	0.60	0.77	1.02	1.19

註：本表一年期定存款利息係以中央銀行公布之一年期五大銀行平均存款利率 1.36%⁴⁵計算。

⁴⁵ 中央銀行全球資訊網，網址

http://www.cbc.gov.tw/sp.asp?xdurl=banking/rates_04.asp&ctNode=371(最後瀏覽日：104年8月6日)。

伍、高級住宅加價課徵房屋稅之探討

一、高級住宅加價課徵房屋稅現況分析

本市豪宅每坪約 250 萬元以上，為世界房價排名的第 6 名，較紐約豪宅的價格(每坪 247 萬元)高出許多，此資料顯示本市豪宅價格已逾世界一般豪宅行情⁴⁶，而豪宅價格高漲的情形連帶帶動本市各類房屋價格走揚。豪宅價格的高低，對一般房屋價格有連動的影響，故本市自 100 年 7 月起對高級住宅加價課徵房屋稅，並於 101 年 5 月房屋稅開徵時，已對本市 130 餘棟，近 3 千戶高級住宅加價課徵其房屋稅。

本市對高級住宅加價課徵房屋稅，使得高級住宅房屋之房屋稅負擔提高，進而提高其實際負擔財產稅之比率，本研究以成交價格在 1 億元以上之高級住宅，以其實際成交價格與房屋稅及地價稅進行比較(如表 5-1)，是類房屋持有不動產之實質租稅負擔約為該不動產成交價格之 0.05%至 0.11%，以該實質租稅負擔率與前述一般房屋之實質稅率 0.02%至 0.03%比較，高級住宅房屋之房屋稅經加價課徵後，其實質負擔之不動產持有稅僅略為提升，且其實質稅率僅與一般房屋之租稅負擔相當，是以，對高級住宅加價課徵房屋稅，僅有將高級住宅實質租稅負擔提高到與

⁴⁶ 謝明瑞，台灣房價二年降三成，國政研究報告，財團法人國家政策研究基金會，102 年 5 月 7 日，網址 <http://www.npf.org.tw/print?sid=13561>(最後瀏覽日:104 年 8 月 3 日)。

一般房屋一致而已。

持有豪宅的租稅負擔為房屋稅及地價稅，而持有名車應納的稅費為使用牌照稅及燃料費，各稅費之課稅目的其實並不相同，然因豪宅與名車在一般民眾的觀念裡皆屬奢侈財，故民眾常以兩者之價格及應負擔的費用進行比較，本研究暫且排除各稅費之課稅目的，僅以成本效益之觀點就兩種奢侈財進行比較。一部市價約 2,888 萬元、汽缸總排氣量為 6,500C.C. 之藍寶堅尼⁴⁷，其一年應納之稅費為 83,640 元，其實質稅費負擔率為 0.29%，而表 5-1 所列之高級住宅實質稅率為 0.05%至 0.11%，持有名車之實質稅費負擔率較高級住宅房屋高出 2.6~5.8 倍。豪宅及名車皆為奢侈財，雖分別屬於不動產及動產，惟其持有應負擔之稅費差距如此之大，更能顯示豪宅持有稅負擔過低的問題。

⁴⁷ 8891 汽車交易網，網址 <http://c.8891.com.tw/Models/lamborghini>（最後瀏覽日：104 年 8 月 3 日）。

單位：坪
萬元

表 5-1 高級住宅實質稅率表

行政區	總層數	面積	成交價格 (A)	地價稅 (B)	房屋稅 (C1)	實質稅率 (D1)= [(B)+(C1)]/(A)
信義區	17	208.05	52,085	3.24	23.26	0.05%
士林區	19	123.66	15,500	0.67	11.19	0.07%
大安區	13	83.18	11,570	0.85	4.76	0.05%
中山區	15	170.57	15,307	0.89	16.12	0.11%

註：1. 本表係以臺北市政府地政局實價登錄資料及本處房屋稅及地價稅課稅資料自行整理統計。

2. 各案例之地價稅以自用住宅優惠稅率 2% 計算，房屋稅以自住用房屋稅率 1.2% 計算。

二、高級住宅加價課徵房屋稅的方式

臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點第 15 點規定略以，高級住宅之標準單價係按該棟房屋坐落地點之路段率加成，故經審核認定為高級住宅之房屋，其標準單價將依該棟房屋坐落地點之路段率加成核計，藉以調高其房屋評定現值及房屋稅額。

舉簡單案例來說明上開規定的適用方式，在不考慮房屋有其他增減房屋使用價值，應予加價或減價以評定其房屋現值的情形下，以鋼筋混凝土造、總樓層數為 12 層之新建集合式住宅房屋為例，假設其房屋為面積 320 m²、路段率為 220%，依本市房屋構造標準單價表每平方公尺為 5,080 元、自住之住家用稅率為 1.2%，核計全年房屋稅額為 42,915 元（房屋稅額 = 5,080 元 × 220% × 320 m² × 1.2%）。相同條件下，該房屋如經審核認定為高級住宅，其標準單價應依路段率加成核計，故以每平方公尺 16,256 元（即 5,080 元 × (1 + 220%)）計算其房屋現值後，全年房屋稅額為 137,330 元（房屋稅 = 16,256 元 × 220% × 320 m² × 1.2%），房屋稅將較原來增加約 2.2 倍。

三、高級住宅加價課徵房屋稅的問題

101 年房屋稅開徵後，本處針對納稅義務人所提之建議進行檢討，並於 103 年 1 月提案修正以房屋為鋼筋混凝土以上構造，用途為住宅，經按戶認定房地總價在 8,000 萬元以上，且建物所有權登記總面積達 80 坪以上或每坪單價 100 萬元（不含車位價）以上者為高級住宅認定原則，將獨棟建築、外觀豪華、地段絕佳、景觀甚好、每層戶少、戶戶車位、保全嚴密、管理週全等特徵改為得酌參的認定原則，此規定之修改係採納學者及納稅義務人的

建言，對高級住宅認定標準欠缺公允及不夠客觀之規定，改以價格、面積等客觀標準做為認定要件。然高級住宅加價課徵房屋稅仍有下列問題產生：

(一) 法律授權問題

有關高級住宅加價課徵房屋稅之行政訴訟⁴⁸案件中，納稅義務人訴訟理由之一為憲法第 19 條⁴⁹及司法院釋字第 706 號解釋⁵⁰闡釋之租稅法律主義，係指人民納稅義務應以法律

⁴⁸ 最高行政法院 104 年 5 月 28 日 104 年度判字第 260 號裁判書，二、上訴人起訴主張(一)略以，「按租稅法律主義，係指國家課人民以繳納稅捐之義務或給予人民減免稅捐之優惠時，應就租稅主體、租稅客體、稅基、稅率、納稅方法及納稅期間等租稅構成要件，以法律或法律明確授權之命令定之〔憲法第 19 條及司法院釋字第 706 號(101 年 12 月 21 日)解釋理由書參照〕。」、「又我國房屋稅的稅基係『房屋現值』(房屋稅條例第 5 條參照)，房屋現值之計算，則係依房屋標準價格的相關事項定期評定之(房屋稅條例第 11 條參照)。」，本件最高行政法院判決援引房屋稅條例及司法院大法官解釋闡明「房屋現值」(房屋稅稅基)之構成要件應以法律或法律明確授權之命令定之，惟查，最高行政法院判決理由欄六之(三)另謂「是在我國，所謂租稅法律主義，並非採用較嚴格之『國會保留』，而是承認得以法律授權之法規命令定之，採取『法律保留』的立場。又關於法律授權之方式，則承認以『概括授權』訂定法規命令，至於其有無超越法律授權，則認為應依法律整體規範意旨『綜合判斷』之。…」，本件最高行政法院判決理由表示租稅法律主義容許以「概括授權」所訂定之法規命令作為規範方式，此一論述顯與先前援引憲法第 19 條及司法院釋字第 706 號解釋所闡明「房屋現值(房屋稅稅基)之構成要件應以『法律』或『法律明確授權之命令』定之」的見解相矛盾。臺北高等行政法院 104 年 2 月 5 日 103 年度訴更一字第 98 號裁判書，貳、本件原告主張(一)。

⁴⁹ 憲法第 19 條，人民有依法律納稅之義務。

⁵⁰ 司法院釋字第 706 號解釋：「憲法第十九條規定，人民有依法律納稅之義務，係指國家課人民以繳納稅捐之義務或給予人民減免稅捐之優惠時，應就租稅主體、租稅客體、稅基、稅率、納稅方法及納稅期間等租稅構成要件，以法律或法律明確授權之命令定之；主管機關本於法定職權就相關法律所為之闡釋，自應秉持憲法原則及相關法律之立法意旨，遵守一般法律解釋方法而為之；如逾越法律解釋之範圍，而增加法律所無之租稅義務，則非憲法第十九條規定之租稅法律主義所許(本院釋字第六二二號、第六四〇號、第六七四號、第六九二號、第七〇三號解釋參照)。」

明定，而臺北市房屋標準單價及房屋現值評定作業要點係屬行政規則，而非法律，是以依該作業要點規定做為稅基核定之依據，已逾越法律授權，屬增加法律所無之租稅義務，應不予援用，高級住宅加價課徵房屋稅，因而引發法律授權之爭議。

依最高行政法院 104 年度 4 月份庭長法官聯席會議決議見解⁵¹，在租稅法律主義的規範下，政府機關應對租稅主體、租稅客體、稅基、稅率、納稅方法及納稅期間等租稅構成要件予以明定，並以法律或法律明確授權的命令定訂之，然法律條文並無法因應各項實務需求，鉅細靡遺的逐一定之，是以，在稽徵實務中所遇到屬細節性、技術性的事項，自然得由法律授權稽徵機關訂定命令予以規範，用以連結法律規範與稽徵實務之需求，臺北市房屋標準單價及房屋現值評定作業要點乃執行房屋稅條例第 11 條及臺北市房屋稅徵收自治條例第 8 條之技術性及細節性行政規定，其與母法之立法意旨相符，且未逾母法之限度，故以該作業要點規定加價課徵房屋稅尚無違反法律授權明確性原則⁵²。

⁵¹ 最高行政法院 104 年 5 月 28 日 104 年度判字第 260 號裁判書，五、本院按（一）。

⁵² 臺北高等行政法院 104 年 2 月 5 日 103 年度訴更一字第 98 號裁判書，伍、本院之判斷一（九）。

(二) 重複課稅問題

臺北市房屋標準單價及房屋現值評定作業要點第 15 點規定，高級住宅之標準單價依該棟房屋坐落地點之路段率加成核計，該規定的原意係因高級住宅適用之標準單價與一般房屋相同，然高級住宅之建材實際上較一般房屋良好，以相同之標準單價評定兩者之房屋現值並不合理，又現今標準單價並未再就建材等級區分價格，以路段率做為加價成數，係為藉此提高高級住宅適用之單價，達到區分高級住宅與一般房屋適用不同標準單價之目的。

依前述規定，高級住宅以房屋所處路段率為加價倍數，引起法學界之質疑，如黃繼岳即曾於工商時報發表有關高級住宅房屋稅核定公式重複計算路段率之見解，其係以核定高級住宅房屋稅之公式，即高級住宅房屋稅 = [標準單價 × 加減價 × (1 + 路段率)] × 路段率 × 面積 × (1 - 折舊率 × 折舊年數) × 稅率，以數學計算之觀點，認為在公式中路段率多乘了一次，故有重複課稅的問題，因而使高級住宅房屋稅增加 2 至 3 倍，係為不合理現象⁵³；另羅翊華還提出了以路段率加價以

⁵³ 黃繼岳律師，北市課徵豪宅稅合法嗎？，中時電子報轉載工商時報產業特刊，104 年 2 月 12 日，網址：<http://www.chinatimes.com/newspapers/20150212000100-260210>（最後瀏覽日：104 年 8 月 3 日）。

提高高級住宅房屋適用之單價，係混淆了房屋建築成本的評價與路段率的評定⁵⁴。

以房屋現值核定的公式審視高級住宅房屋之現值核定情形，確實有重複使用路段率這項因子評定房屋現值，形成重複計算的現象，另房屋適用標準單價係以房屋建造成本為考量，而路段率係考量街路商業交通繁榮情形、房屋供求概況及房屋買賣價格等因素予以評定，兩者並無直接關係，故以路段率為加成因子，提高高級住宅房屋之單價，並不合理。

四、高級住宅加價成數認定問題

高級住宅房屋以路段率為加價成數，對經核定為高級住宅應予加價課徵房屋稅之房屋，係以路段率加價提高是類房屋標準單價，其原來用意係為了使房屋評價呈現出高價房屋與一般房屋房價之差距，然依前段論述，路段率是比較各路段商業發展及交通便利性等因素後按路段分別評定，故以路段率做為區別兩者評價之指標，有重複計算之虞且不合理。又本市路段率最高為 400%，最低為 100%，近年來本市落實對各路段評定其適用之路段率，造成高級住宅房屋之實際買賣價差不大，惟因位處不同路段，適

⁵⁴ 羅翊華，「從高級住宅課稅看稅制亂象」，稅務旬刊第 2300 期，104 年 8 月 20 日，頁 16。

用不同路段率加價，致形成實質租稅負擔不一致的情形，無法彰顯加價課徵高級住宅房屋稅的目的。

松山區及中山區係屬本市市中心區，因其商業交通情形相當，其路段率亦相當，而士林區位處本市市郊，區內各街路之商業繁榮及交通方便程度低於市區的發展情形，故區內街路之路段率普遍較低。以表 5-2 所列之高級住宅房屋為例，位於松山區及中山區之高級住宅以路段率加價後，實際稅率相近，然同屬高級住宅房屋，士林區之高級住宅房屋，其實質稅率卻僅為前述兩區高級住宅房屋的一半，由此可觀察，高級住宅房屋之實際租稅負擔係取決於其適用路段率之高低，惟其已違背高級住宅加價課稅之量能課稅本意。

單位：坪
萬元

表 5-2 個案高級住宅實質稅率比較表

行政區	總層數	面積	成交價格 (A)	地價稅 (B)	房屋稅 (C1)	實質稅率 (D1)= [(B)+(C1)]/(A)
中山區	21	112.46	15,700	0.63	48.21	0.31%
松山區	22	209.74	29,500	1.12	90.15	0.31%
士林區	19	190.42	19,900	1.37	28.31	0.15%

註：1. 本表係以臺北市政府地政局實價登錄資料及本處房屋稅及地價稅課稅資

料自行整理統計。

2. 各案例之地價稅以自用住宅優惠稅率 2% 計算，房屋稅以自住用房屋稅率 1.2% 計算。

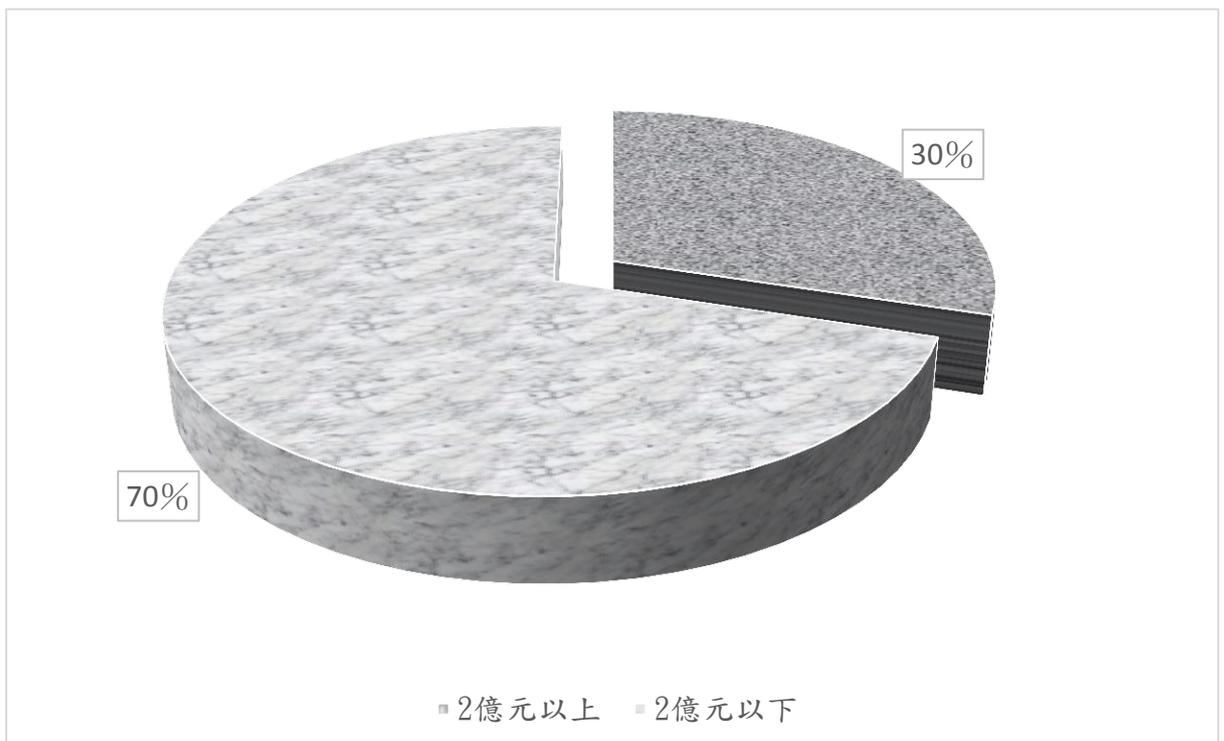
(一) 高級住宅加價方式修正建議

目前本市高級住宅房屋之加價倍數最低為 130%，最高達 300%，最高及最低加價倍數相差 2.3 倍，以其與本市別墅型房屋按其所適用標準單價加價 150% 或 200% 之相差倍數 1.3 倍比較，高級住宅按路段率加價的成數差異過高，與同樣應加價課稅的別墅型房屋差異達 1 倍之多，而實際上許多別墅型房屋的豪華程度及市價並不亞於高級住宅房屋，故該等倍數差異並不符合租稅公平。

本研究認為，不動產買賣價格係由買賣雙方議定，該價格主要反映房屋坐落區域的公共設施完善程度、當地治安問題、該房屋本身的建材用料及居住管理品質等各項情形，以成交价格認定加價倍數，相較於以路段率認定而言，更為公平、客觀，又我國不動產交易應向地政機關辦理實價登記之政策自 101 年 8 月 1 日起實施，迄今已 3 年有餘，故現今房屋買賣交易皆有實價可供查詢，是以，本研究建議，本市高級住宅加價倍數改以不動產成交价格區分等級，同時考量稽徵作業便利性，改採固定成數加價，以簡化房屋評價作業。

經統計，本市高級住宅房屋約 4 千餘戶，其房地總價分布於 8 千萬元至 8 億餘元之間，本市高級住宅房屋之總價在 2 億元以下者占全部高級住宅戶數之 70%，在 2 億元以上者約為 30%（如圖 5-1），是以，房屋總價位處於金字塔最頂端者，其數量仍然是較稀少的，故本研究建議以房屋總價 2 億元區分高級住宅之等級，並考量舊標準單價如經調整後，高級住宅房屋之稅負必然急速增加之情形，建議高級住宅參照本市對別墅的加價成數，分別對 2 億元以下及 2 億元以上之高級住宅，就其適用標準單價加成 150% 及 200% 後核計房屋現值，課徵房屋稅。

圖 5-1 高級住宅成交價格分布圖



資料來源：本處房屋稅籍資料自行整理。

(二) 影響分析

依前述建議，本研究將本市高級住宅區分為總價 2 億元以下及 2 億元以上，分別以 150% 及 200% 為加價成數，加價計算高級住宅的房屋現值，以計算高級住宅應納之房屋稅，修改加價成數後對高級住宅房屋稅之影響如表 5-3，除 1.4% 的高級住宅房屋不受加價成數變動影響外，總價 2 億元以下之高級住宅改按 150% 加價後，將有 63.83% 的戶數因而增加房屋稅，其每戶平均增加稅額約為 10.27 萬元，4.99% 的戶數將因此而減少房屋稅，其每戶平均減少稅額約 11.5 萬元；另總價 2 億元以上之高級住宅改按 200% 加價後，有 29.24% 的房屋因而增加房屋稅，平均每戶增加房屋稅約為 26.18 萬元，並有 0.54% 的高級住宅因而減少房屋稅，其每戶減少約 17.96 萬元。

由高級住宅加價成數調整之影響分析資料可知，將本市高級住宅加價改以總價區分加價等級，並採固定加價率分別加價 150% 及 200%，本市將有 93.07% 的高級住宅因而增加房屋稅，此現象說明了，以上開固定成數加價模式對高級住宅加價課徵房屋稅，並不會降低高級住宅房屋的租稅負擔，

惟採固定成數對高級住宅房屋加價課稅，卻能大幅減少稅務人員為加價課稅，需逐案判斷高級住宅房屋應適用路段率的困擾，增加稅務稽徵的效能。

表 5-3 高級住宅加價成數調整之影響分析表

單位：萬元

稅額與 戶數 房屋總價	稅額增加		稅額減少		稅額不變
	戶數百分比	平均 增加稅額	戶數百分比	平均 減少稅額	戶數百分比
2 億元以下	63.83%	10.27	4.99%	11.50	1.40%
2 億元以上	29.24%	26.18	0.54%	17.96	

資料來源：本處房屋稅籍資料自行整理。

五、舊屋標準單價調整與高級住宅加價之連動

前章本研究探討有關舊屋標準單價調整的問題，同樣適用於高級住宅房屋上，本研究以前章舊屋標準單價調整模式，套用於高級住宅房屋上，分析適用舊標準單價評定房屋現值之高級住宅經調整標準單價後之租稅負擔變動情形。

以表 5-4 列示個案標準單價調整前後之實質稅率變動情形可知，對適用舊標準單價之高級住宅進行標準單價調整，對於提升高級住宅房屋財產稅之實質租稅負擔有顯著的助益；另表列個案

單價調整前後房屋稅增加倍數分別為 0.72 倍及 1.35 倍，以增加倍數與房屋經歷年進行比較，兩者係呈現反向趨勢，此結果與調整一般房屋之房屋稅變動情形並無不同。

單位：坪
萬元

表 5-4 標準單價調整對實質稅率影響個案分析

行政區	總層數	面積	房屋經歷年數	成交价格 (A)	地價稅 (B)	房屋稅 (C1)	實質稅率 (D1) =[(B)+(C1)]/(A)	單價調整後房屋稅 (C2)	單價調整後實質稅率 (D2) =[(B)+(C1)]/(A)	房屋稅增加倍數 (E)= [(C2-C1)]/C1
信義區	27	112.6	9	21,000	1.5	15.4	0.08%	26.6	0.13%	0.72 倍
中正區	18	238.2	4	19,700	1.7	27.1	0.14%	63.9	0.33%	1.35 倍

註：1. 本表係以臺北市政府地政局實價登錄資料及本處房屋稅及地價稅課稅資料自行整理統計。

2. 各案例之地價稅以自用住宅優惠稅率 2% 計算，房屋稅以自用房屋稅率 1.2% 計算。

陸、結論與建議

一、結論

房屋現值評價過低為現今房屋稅稅負嚴重偏低的主要原因，其歸究於評定房屋現值因子之一，即標準單價長期未重行評定，無法實際反映出房屋應有的建築成本，房屋現值自然因而偏低。本市雖然已重行評定標準單價，惟新標準單價僅適用於 103 年 7 月起之新建的房屋，只解決了部分標準單價偏低的問題，舊房屋仍然適用舊標準單價評定房屋現值的問題仍未解決，反而衍生新舊標準單價因有倍數之差，使得新舊房屋負擔之稅捐產生數倍的差距，產生租稅不公的現象，又加上各地方政府近年來多面臨財政困難，勢必需以租稅改革方式挹注財政，在諸多因素考量下，調整舊屋適用之標準單價已成為必然的趨勢。

土地與房屋同屬不動產，但土地的課稅價值，即土地公告現值及公告地價係按地段地號定期公告其價值，納稅人只要查詢其持有土地之公告資料就能計算其應納稅捐，而房屋的課稅現值依目前的法令規定，係公告房屋現值評定之各項因子，而個別房屋之現值係如何計算而來，需經由稅務人員向納稅人逐項解說其持有房屋得適用之評定因子後，方能知悉如何適用各因子以計算房屋現值，其中標準單價、路段率及各項加減項等因子之適用，常

因納稅人無法理解而產生爭議，是以，稅捐稽徵機關進行房屋現值重行評定時，宜更加謹慎，以減少徵納雙方之爭議。

此外，重行評定新屋適用之標準單價，造成新、舊屋房屋稅負擔之差距，形成租稅不公的現象，係另一個亟待改善的問題，是以，舊屋適用之標準單價應予調整。綜合上述因素，本研究建議在調整時，除地方政府財政收入之考量外，其調整的合理性、公平性，及納稅人的接受度與租稅負擔能力，以及稽徵機關的稽徵成本考量等因素，亦應予通盤考量，期能在納稅人能承受的合理租稅負擔下，尋求納稅人接受度最大、稽徵成本最小的最適調整模式。

截至目前為止，本市實施高級住宅加價課徵房屋稅已邁入第四年，期間原高級住宅認定要件欠缺法律明確性之問題，業由本處提案，並經本市不動產評價委員會修正高級住宅認定要件，使得高級住宅之認定更為公平客觀，惟高級住宅按路段率加成核計房屋現值，除加成成數差異過大常令納稅義務人質疑外，該加價方式並不符合高級住宅加價課稅的量能課稅本質，確有不公平之現象，應予以改善；此外，高級住宅房屋並未考量房屋折舊的特性，故目前尚無依經歷年數讓高級住宅房屋得以退場之機制，如能於未來修改高級住宅相關規定時，增加此項機制，必能使高級

住宅加價課徵房屋稅之政策更臻合理。

二、建議

本研究對標準單價調整、高級住宅加價課徵房屋稅的加價成數，及稽徵實務面長期未能解決的問題提出建議如下：

(一) 舊屋適用之標準單價應予重行評定

本市房屋適用之標準單價歷經 30 多年未重行評定，早已悖離房屋稅條例第 11 條按房屋造價評定房屋現值之規範，無法反應房屋實際造價，使得本市房屋評定現值普遍低估，進而導致舊屋實際租稅負擔遠低於法定應負擔的比率。是以，本市於 103 年 1 月重行評定標準單價，惟因應財政部規定，致重評後新標準單價僅適用於新增改建之房屋；復因以使用執照核發日期做為適用新舊標準單價之判斷基準，另產生使用執照核發日期雖然只差 1 天，因適用不同之標準單價，致其房屋稅產生倍數差距的問題，已嚴重違反租稅公平原則。

為解決上開問題，本研究試圖預先瞭解標準單價調整對本市房屋稅之影響，依本研究之假設及分析(表 4-2)，本市標準單價調整後對房屋稅額無影響計 81.7 萬戶，占全市標準單價調整戶數之 71.7%，因標準單價調整而增加房屋稅者計 32.2 萬戶，占全市標準單價調整戶數之 28.3%，如以無影

響戶數加上調整後稅額小幅增加（增加在 5 千元以下）之房屋戶數總計將達 101.1 萬戶，占全部戶數之 88.7%。

依調整標準單價分析資料可知，重行評定舊屋適用的標準單價，勢必使部分舊屋房屋稅增加，然調整後對本市大多數的房屋而言，其房屋稅影響幅度很小，甚至於無影響，是以，調整舊屋標準單價應屬可行，惟租稅調整直接影響納稅義務人的財產配置，故重行評定舊屋標準單價，宜更謹慎評估，期能以衝擊最小的調整模式，使房屋稅課徵更趨於合理、公平。

（二）建議修正高級住宅加價方式

本市高級住宅係以其房屋坐落地點之路段率加成核計房屋現值後課徵房屋稅，惟本市路段率差距高達 30 級，故高級住宅加價倍數差距甚大，如分別坐落於市區及郊區，將因所處路段率之不同而有不同加價成數，產生之租稅負擔效果亦有差異，這現象顯然與高級住宅加價課稅之本旨不符，違反租稅公平原則。又不動產實價登錄政策實施迄今已日趨成熟，是以，本研究建議比照本市別墅房屋之加價方式，採固定的加價成數，並以房屋總價 2 億元區分不同的加價成數，採總價在 2 億元以下者按 150% 加價，而總價在 2 億元以上

者按 200%加價，以提高高級住宅房屋之評價，避免高級住宅因所處路段率之不同，產生租稅負擔之差異，讓高級住宅加價課徵房屋稅的政策回歸該加價規定之意旨，促進政策實施的公平性及客觀性。

（三）建議訂定高級住宅房屋的落日條款

目前本市高級住宅認定以構造別為鋼筋混凝土以上之住宅房屋，經按戶認定房地總價在 8,000 萬元以上，並符合建物所有權登記總面積達 80 坪以上或每坪單價 100 萬元之要件認定為高級住宅，意味高級住宅主要係以其房地總價是否達 8,000 萬元為認定要件，只要房地總價高於 8,000 萬元，及參酌八大要件，即應予加價課徵房屋稅，並無其他退場機制規定。然實際上，房地產的主要價值乃在於土地，房屋則會隨時間的經過而折舊，故以房地總價為高級住宅的認定要件，忽略了房屋稅的課稅標的為「房屋」，其將隨時間減損價值及隨使用年限折舊等特性。是以，高級住宅應依上開特性，另外規劃退場機制。

因應房屋隨時間折舊的特性，本研究建議參考臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知⁵⁵第 10 點，規範本市自行

⁵⁵ 臺北市政府 103 年 8 月 13 日府都新字第 10232251500 號令。

劃定更新單元之都市更新案件於辦理自劃更新單元所在街廓內相鄰土地之建築物已建築完成達 30 年以上，應調查土地及合法建築所有權人更新意願條件之規定，以房屋之經歷年數 30 年做為高級住宅退場的認定要件，使得高級住宅加價課稅能更符合對房屋課稅的本旨，解決符合高級住宅認定要件之老舊房屋仍加價課稅的問題。

(四) 其他建議

現今坐落本市之房屋約有 1 百萬餘戶，故在本研究以本處房屋稅籍進行標準單價調整分析的過程中遭遇到許多困難，發現在房屋稅評價中可再行討論之議題如下：

1、簡化卡序

現今房屋建築之必備設施除主建物外，還包括了大公、小公及車公等公共設施，這些公共設施可能因樓層高度、適用路段率及得否免稅等因素有些許不同，因而必需分列卡序予以評價，造就本處房屋稅籍資料卡序設立過多的問題，此問題係進行調整分析的困難點之一；為避免卡序過多可能使得標準單價調整有遺漏之虞，本研究花費時間予以檢驗以防疏漏，然在檢驗過程中發現，許多分設之卡序予以合併，對房屋評價的影響甚少，卡序分設反而增加稽徵成本，並增加

核算房屋稅的錯誤率。

房屋稅籍卡序過多，尚影響本市民眾使用網路申報設立房屋稅籍的意願。是以，本研究建議在新建房屋設立房屋稅籍時，宜將評價差異較無影響的卡序予以合併，以降低稽徵成本，減少核算稅額的錯誤機率。此外，卡序簡化等同於簡化網路申報房屋稅籍的流程，民眾勢必會選擇以方便、簡捷及快速的方式申報房屋稅籍，提升網路申報房屋稅籍案件之利用率。

2、檢討房屋標準單價加價問題

本市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點第 10 點規定，國際觀光旅館、百貨公司及大型商場、影劇院及遊藝場所與 10 層樓以上之房屋，設有中央系統型冷氣機、電扶梯、金屬或玻璃帷幕外牆面積超過外牆面積 10% 或游泳池者，按所適用之標準單價分別另予加價 5%、2%（每部）、10% 及 5%。以冷氣機為例，因應氣候變遷問題，冷氣已是現代人的日用品，尤其在夏秋兩季不可缺，而冷氣來源可分為箱型冷氣機、分離式冷氣機及中央空調式冷氣機，由於上開冷氣機之功能皆為使居住者得到更舒適的居住環境，其增加房屋使用價值之功能性相同，惟因冷氣供應及安裝方式不同，

而房屋評價便不相同，導致不同的租稅負擔，並不合理。

上開不合理現象，已由周美麗、洪淳美⁵⁶及李菁芬⁵⁷分別於93年及95年提出修正建議，並因各類冷氣機差異並不大，惟設有中央系統冷氣機之房屋建造成本確實較一般房屋為高，是曾建議加價比率改為2%；本研究建議，在重行評定標準單價時，應一併考量中央系統冷氣機的加價比率，不僅如此，針對房屋設置電扶梯、金屬或玻璃帷幕外牆面及游泳池者之加價比率，亦應一併檢討，以使房屋評價，更為公平合理。

3、標準單價調整後原適用住家用房屋現值10萬元以下免稅房屋問題

房屋稅條例第15項第9款規定，住家房屋現值在新臺幣10萬元以下者免徵房屋稅，該免徵規定係為減輕農民及低收入者之租稅負擔⁵⁸，在103年5月20日房屋稅條例第5條⁵⁹法定稅率修正前，住家用房屋無論是自住或出租供他人

⁵⁶ 周美麗、洪淳美，如何改進房屋現值評定之研究，臺北市政府員工平時自行研究報告，93年12月，頁38。

⁵⁷ 李菁芬，我國房屋稅課徵問題之研究，逢甲大學公共政策研究所碩士學位論文，95年6月，頁129。

⁵⁸ 63年11月19日及70年5月8日房屋稅條例第15條修正理由，立法院法律系統，網址：[http://lis.ly.gov.tw/lgcgi/lglaw?@36:1804289383:f:NO%3DE01524*%200R%20NO%3DB01524\\$\\$\\$10\\$\\$\\$NO-PD](http://lis.ly.gov.tw/lgcgi/lglaw?@36:1804289383:f:NO%3DE01524*%200R%20NO%3DB01524$$$10$$$NO-PD)（最後流覽日：104年8月10日）。

⁵⁹ 房屋稅條例第5條，房屋稅依房屋現值，按下列稅率課徵之：一、住家用房屋：供自住或公益出租人出租使用者，為其房屋現值百分之一點二；其他供住家用者，最低不得少

居住，其適用稅率均為 1.2%，並不符合減輕低收入者租稅負擔的目的，是以謝哲勝提出應刪除上開免徵房屋稅之意見⁶⁰。

房屋稅第 5 條修正後，自住房屋與非自住之住家用房屋，應分別適用不同的稅率課徵房屋稅，而同條例第 15 條第 9 款並未一併修正，使得目前非自住之住家用房屋仍然適用免徵房屋稅之規定，故產生囤房大戶坐擁 41 間房屋，但全部的房屋稅僅需繳納 3 萬元的現象⁶¹，為改善此現象，本研究建議修改房屋稅條例第 15 條第 9 款規定為自住房屋現值在新臺幣 10 萬元以下者免徵房屋稅，以利租稅公平之實現。

現行臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點第 21 點規定：「全戶住家用房屋因現值未達起徵點免徵房屋稅者，經調整後現值如超過起徵點仍繼續免徵房屋稅。」依上開規定，原適用住家房屋現值在新臺幣 10 萬元以下之房屋

於其房屋現值百分之一點五，最高不得超過百分之三點六。各地方政府得視所有權人持有房屋戶數訂定差別稅率。二、非住家用房屋：供營業、私人醫院、診所或自由職業事務所使用者，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；供人民團體等非營業使用者，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。前項第一款供自住及公益出租人出租使用之認定標準，由財政部定之。

⁶⁰ 謝哲勝，現行房屋稅相關規定的檢討，台灣環境與土地第 3 期，101 年 9 月，頁 190。

⁶¹ 網路地產王，囤房稅破功！41 間囤房大戶只繳 3 萬房屋稅 104 年 3 月 23 日，網址：<http://news.vrhouse.com.tw/index.asp?Mods=NNews&File=NInfo&Cno=09AD45C9-347E-487F-8C45-2B4E90681D2B&Sno=8594DFD8-3486-4CAD-9C28-745582F3FA1A&Nno=9FAB5EE9-CEFA-4C29-9059-83ECBCBD4BF3>（最後瀏覽日：104 年 8 月 10 日）。

將一律適用免稅，無論標準單價如何調整，僅只能提高是類房屋之評價，卻無法使該類房屋負擔合理之稅捐，相較於其他房屋而言，並不公平。本研究認為除僅限自住房屋方有現值 10 萬元以下免徵房屋稅之適用外，尚需修正上開作業要點第 21 點規定，限縮僅有自用房屋方能適用經調整後現值超過起徵點仍繼續免徵房屋稅之規定，期使房屋稅的徵免更能符合量能課稅原則。

柒、附表

表 3-1 舊標準單價與臺北市建築物總工程費單價比較表

單位：平方公尺/元

樓層數	鋼骨造			鋼筋混凝土造		
	總工程費用 單價 (A)	舊標準 單價 (B)	占總工程費 用單價比率 (C)=(B)/(A)	總工程費用 單價 (A)	舊標準 單價 (B)	占總工程費 用單價比率 (C)=(B)/(A)
35	60,566	10,385	17%	57,400	9,980	17%
34	60,566	10,217	16%	57,400	9,810	17%
33	60,566	10,047	16%	57,400	9,640	16%
32	56,566	9,880	17%	53,400	9,470	17%
31	56,566	9,712	17%	53,400	9,300	17%
30	56,566	9,510	16%	53,400	9,130	17%
29	52,566	9,337	17%	49,400	8,960	18%
28	52,566	9,167	17%	49,400	8,790	17%
27	52,566	9,002	17%	49,400	8,620	17%
26	48,566	8,830	18%	45,400	8,450	18%
25	48,566	8,660	17%	45,400	8,280	18%
24	48,566	8,492	17%	45,400	8,112	17%
23	44,566	8,322	18%	41,400	7,942	19%

構造別	鋼骨造			鋼筋混凝土造		
單價 樓層數	總工程費用 單價 (A)	舊標準 單價 (B)	占總工程費 用單價比率 (C)=(B)/(A)	總工程費用 單價 (A)	舊標準 單價 (B)	占總工程費 用單價比率 (C)=(B)/(A)
22	44,566	8,152	18%	41,400	7,730	18%
21	44,566	7,982	17%	41,400	7,495	18%
20	40,566	7,815	19%	37,400	7,240	19%
19	40,566	7,557	18%	37,400	6,985	18%
18	40,566	7,307	18%	37,400	6,735	18%
17	36,566	7,052	19%	33,400	6,482	19%
16	36,566	6,795	18%	33,400	6,227	18%
15	36,566	6,542	17%	33,400	5,972	17%
14	34,266	6,290	18%	31,066	5,715	18%
13	34,266	6,035	17%	31,066	5,460	17%
12	34,266	5,782	16%	31,066	5,207	16%
11	31,500	5,525	17%	28,233	4,955	17%
10	31,500	5,272	16%	28,233	4,705	16%
9	31,500	5,020	15%	28,233	4,450	15%
8	30,100	4,762	15%	26,833	4,195	15%

構造別	鋼骨造			鋼筋混凝土造		
單價 樓層數	總工程費用 單價 (A)	舊標準 單價 (B)	占總工程費 用單價比率 (C)=(B)/(A)	總工程費用 單價 (A)	舊標準 單價 (B)	占總工程費 用單價比率 (C)=(B)/(A)
7	30,100	4,512	14%	26,833	3,940	14%
6	30,100	4,257	14%	26,833	3,682	13%
5	23,766	4,002	16%	20,633	2,625	12%
4	23,766	3,747	15%	20,633	2,440	11%
3	26,933	3,492	12%	23,033	2,280	9%
2	26,933	3,237	12%	23,033	2,122	9%
1	26,933	2,982	11%	23,033	1,965	8%
平均	41,023	7,019	17%	37,776	6,431	17%

註：本表係以本市舊標準單價之同一總層數各類單價平均值與 96 年度臺北市建築物總工程費單價⁶²同一總層數各類單價比較。

⁶² 台灣省建築師公會網站，網址 <http://www.taa.org.tw/front/jianheji2.php> (最後瀏覽日：104 年 5 月 7 日)。

表 3-2 舊標準單價與臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工程
造價標準單價比較表

單位：平方公尺/元

構造 別	鋼骨鋼筋混凝土造			鋼筋混凝土造		
	都更建物 工程造價 標準單價 (A)	舊標準 單價 (B)	占都更建物 造價單價比 率 (C) =(B)/(A)	都更建物 工程造價 標準單價 (A)	舊標準 單價 (B)	占都更建 物造價單 價比率 (C) =(B)/(A)
單價 樓層數						
35	57,233	10,385	18%	-	9,980	-
34	57,233	10,217	17%	-	9,810	-
33	57,233	10,047	17%	-	9,640	-
32	57,233	9,880	17%	-	9,470	-
31	57,233	9,712	16%	-	9,300	-
30	54,467	9,510	17%	-	9,130	-
29	54,467	9,337	17%	-	8,960	-
28	54,467	9,167	16%	-	8,790	-
27	54,467	9,002	16%	-	8,620	-
26	54,467	8,830	16%	-	8,450	-
25	51,133	8,660	16%	43,767	8,280	18%

構造 別	鋼骨鋼筋混凝土造			鋼筋混凝土造		
	單價 樓層數 都更建物 工程造價 標準單價 (A)	舊標準 單價 (B)	占都更建物 造價單價比 率 (C) =(B)/(A)	都更建物 工程造價 標準單價 (A)	舊標準 單價 (B)	占都更建 物造價單 價比率 (C) =(B)/(A)
24	51,133	8,492	16%	43,767	8,112	18%
23	51,133	8,322	16%	43,767	7,942	18%
22	51,133	8,152	15%	43,767	7,730	17%
21	51,133	7,982	15%	43,767	7,495	17%
20	46,633	7,815	16%	39,967	7,240	18%
19	46,633	7,557	16%	39,967	6,985	17%
18	46,633	7,307	15%	39,967	6,735	16%
17	46,633	7,052	15%	39,967	6,482	16%
16	46,633	6,795	14%	39,967	6,227	15%
15	42,000	6,542	15%	36,400	5,972	16%
14	42,000	6,290	14%	36,400	5,715	15%
13	42,000	6,035	14%	36,400	5,460	15%
12	42,000	5,782	13%	36,400	5,207	14%
11	42,000	5,525	13%	36,400	4,955	13%

構造 別	鋼骨鋼筋混凝土造			鋼筋混凝土造		
	單價 樓層數 都更建物 工程造價 標準單價 (A)	舊標準 單價 (B)	占都更建物 造價單價比 率 (C) =(B)/(A)	都更建物 工程造價 標準單價 (A)	舊標準 單價 (B)	占都更建 物造價單 價比率 (C) =(B)/(A)
10	38,767	5,272	13%	32,467	4,705	14%
9	38,767	5,020	12%	32,467	4,450	13%
8	38,767	4,762	12%	32,467	4,195	12%
7	38,767	4,512	11%	32,467	3,940	12%
6	38,767	4,257	10%	32,467	3,682	11%
5	-	4,002	-	25,200	2,625	10%
4	-	3,747	-	25,200	2,440	9%
3	-	3,492	-	25,200	2,280	9%
2	-	3,237	-	25,200	2,122	8%
1	-	2,982	-	25,200	1,965	7%
平均	48,372	7,019	14%	35,560	5,318	14%

註：本表係以本市舊標準單價之同一總層數各類單價平均值與臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價標準單價⁶³同一總層數各類單價比較。

⁶³ 臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項，臺北市都市更新處，104年1月，頁1。

表 3-5 原單價與建議單價比較表

構造 樓層		單價 與 倍數	35 層以下 房屋標準 單價平均	地下層房 屋標準單 價平均	36 層以上 房屋標準 單價平均
鋼骨造(P) 鋼骨混凝土造 (A) 鋼骨鋼筋混凝土 造(S)	第一類	原單價 (A)	7,588	5,583	12,810
		建議單價 (B)	38,306	45,014	75,540
		倍數 (C)= (B-A)/A	4.05	7.06	4.90
	第二類	原單價 (A)	7,355	5,336	12,700
		建議單價 (B)	37,060	43,000	74,900
		倍數 (C)= (B-A)/A	4.04	7.06	4.90
	第三類	原單價 (A)	6,817	4,836	11,920
		建議單價 (B)	34,206	39,000	70,284
		倍數 (C)= (B-A)/A	4.02	7.06	4.90
	第四類	原單價 (A)	6,318	4,280	11,540
		建議單價 (B)	31,566	34,500	68,112
		倍數 (C)= (B-A)/A	4.00	7.06	4.90

構造 樓層		單價 與 倍數	35層以下 房屋標準 單價平均	地下層房 屋標準單 價平均	36層以上 房屋標準 單價平均
鋼筋混凝土造 (B) 預鑄混凝土造 (T)	第一類	原單價 (A)	6,835	3,627	
		建議單價 (B)	32,337	34,900	
		倍數 (C)= (B-A)/A	3.73	8.62	
	第二類	原單價 (A)	6,595	3,526	
		建議單價 (B)	31,111	33,929	
		倍數 (C)= (B-A)/A	3.72	8.62	
	第三類	原單價 (A)	6,290	3,210	
		建議單價 (B)	29,497	30,886	
		倍數 (C)= (B-A)/A	3.69	8.62	
	第四類	原單價 (A)	6,005	2,680	
		建議單價 (B)	28,031	25,771	
		倍數 (C)= (B-A)/A	3.67	8.62	

資料來源：以本市舊標準單價與房屋稅課徵合理化建議標準單價比較。

表 3-6 新標準單價與臺北市建築物總工程費單價比較表

單位：平方公尺/元

構造 別	鋼骨造			鋼筋混凝土造		
	總工程費用 單價 (A)	新標準 單價 (B)	占總工程 費用單價 比率 (C) =(B)/(A)	總工程費用 單價 (A)	新標準 單價 (B)	占總工程 費用單價 比率(C) =(B)/(A)
樓層數						
35	60,566	23,175	38%	57,400	20,700	36%
34	60,566	22,962	37%	57,400	20,362	35%
33	60,566	22,750	37%	57,400	20,050	34%
32	56,566	22,487	39%	53,400	19,712	36%
31	56,566	22,212	39%	53,400	19,387	36%
30	56,566	21,437	37%	53,400	18,737	35%
29	52,566	21,237	40%	49,400	18,500	37%
28	52,566	20,950	39%	49,400	18,200	36%
27	52,566	20,687	39%	49,400	17,962	36%
26	48,566	20,525	42%	45,400	17,525	38%
25	48,566	19,750	40%	45,400	17,100	37%
24	48,566	19,625	40%	45,400	16,962	37%

構造 別	鋼骨造			鋼筋混凝土造		
	單價 總工程費用 單價 (A)	新標準 單價 (B)	占總工程 費用單價 比率 (C) =(B)/(A)	單價 總工程費用 單價 (A)	新標準 單價 (B)	占總工程 費用單價 比率(C) =(B)/(A)
樓層數						
23	44,566	19,425	43%	41,400	16,800	40%
22	44,566	19,275	43%	41,400	16,675	40%
21	44,566	19,087	42%	41,400	16,500	39%
20	40,566	18,075	44%	37,400	15,637	41%
19	40,566	17,912	44%	37,400	15,525	41%
18	40,566	17,712	43%	37,400	15,337	41%
17	36,566	17,475	47%	33,400	15,150	45%
16	36,566	17,225	47%	33,400	14,925	44%
15	36,566	16,150	44%	33,400	14,100	42%
14	34,266	15,987	46%	31,066	13,912	44%
13	34,266	15,850	46%	31,066	13,712	44%
12	34,266	15,737	45%	31,066	13,537	43%
11	31,500	15,462	49%	28,233	13,300	47%

構造 別	鋼骨造			鋼筋混凝土造		
	單價 總工程費用 單價 (A)	新標準 單價 (B)	占總工程 費用單價 比率 (C) =(B)/(A)	單價 總工程費用 單價 (A)	新標準 單價 (B)	占總工程 費用單價 比率(C) =(B)/(A)
樓層數						
10	31,500	14,625	46%	28,233	12,487	44%
9	31,500	14,425	45%	28,233	12,237	43%
8	30,100	14,200	47%	26,833	11,962	44%
7	30,100	14,012	46%	26,833	11,737	43%
6	30,100	13,800	45%	26,833	11,512	42%
5	23,766	13,362	56%	20,633	10,162	49%
4	23,766	13,083	55%	20,633	9,975	48%
3	26,933	12,625	46%	23,033	9,812	42%
2	26,933	12,312	45%	23,033	9,625	41%
1	26,933	12,012	44%	23,033	9,450	41%
平均	41,023	17,646	43%	37,776	15,122	40%

註：本表係以本市新標準單價之同一總層數各類單價平均值與 96 年度臺北市建築物總工程費單價同一總層數各類單價比較。

表 3-7 新標準單價與臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工程
造價標準單價比較表

單位：平方公尺/元

構造別 單價 樓層數	鋼骨鋼筋混凝土造			鋼筋混凝土造		
	都更建物 工程 造價標準 單價(A)	新標準 單價 (B)	占都更建 物造價單 價比率 (C) =(B)/(A)	都更建物 工程 造價標準 單價(A)	新標準 單價 (B)	占都更建 物造價單 價比 率 (C) =(B)/(A)
35	57,233	23,175	40%	-	20,700	-
34	57,233	22,962	40%	-	20,362	-
33	57,233	22,750	39%	-	20,050	-
32	57,233	22,487	39%	-	19,712	-
31	57,233	22,212	38%	-	19,387	-
30	54,467	21,437	39%	-	18,737	-
29	54,467	21,237	38%	-	18,500	-
28	54,467	20,950	38%	-	18,200	-
27	54,467	20,687	37%	-	17,962	-
26	54,467	20,525	37%	-	17,525	-
25	51,133	19,750	38%	43,767	17,100	39%
24	51,133	19,625	38%	43,767	16,962	38%

構造別 單價 樓層數	鋼骨鋼筋混凝土造			鋼筋混凝土造		
	都更建物 工程 造價標準 單價(A)	新標準 單價 (B)	占都更建 物造價單 價比率 (C) =(B)/(A)	都更建物 工程 造價標準 單價(A)	新標準 單價 (B)	占都更建 物造價單 價比率 (C) =(B)/(A)
23	51,133	19,425	37%	43,767	16,800	38%
22	51,133	19,275	37%	43,767	16,675	38%
21	51,133	19,087	37%	43,767	16,500	37%
20	46,633	18,075	38%	39,967	15,637	39%
19	46,633	17,912	38%	39,967	15,525	38%
18	46,633	17,712	37%	39,967	15,337	38%
17	46,633	17,475	37%	39,967	15,150	37%
16	46,633	17,225	36%	39,967	14,925	37%
15	42,000	16,150	38%	36,400	14,100	38%
14	42,000	15,987	38%	36,400	13,912	38%
13	42,000	15,850	37%	36,400	13,712	37%
12	42,000	15,737	37%	36,400	13,537	37%
11	42,000	15,462	36%	36,400	13,300	36%
10	38,767	14,625	37%	32,467	12,487	38%
9	38,767	14,425	37%	32,467	12,237	37%

構造別 單價 樓層數	鋼骨鋼筋混凝土造			鋼筋混凝土造		
	都更建物 工程 造價標準 單價(A)	新標準 單價 (B)	占都更建 物造價單 價比率 (C) =(B)/(A)	都更建物 工程 造價標準 單價(A)	新標準 單價 (B)	占都更建 物造價單 價比 率 (C) =(B)/(A)
8	38,767	14,200	36%	32,467	11,962	36%
7	38,767	14,012	36%	32,467	11,737	36%
6	38,767	13,800	35%	32,467	11,512	35%
5	-	13,362	-	25,200	10,162	40%
4	-	13,083	-	25,200	9,975	39%
3	-	12,625	-	25,200	9,812	38%
2	-	12,312	-	25,200	9,625	38%
1	-	12,012	-	25,200	9,450	37%
平均	48,372	17,646	36%	35,560	13,525	38%

註：本表係以本市新標準單價之同一總層數各類單價平均值與臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價標準單價同一總層數各類單價比較。

捌、參考文獻

一、期刊論著

1. 羅翊華，「從高級住宅課稅看稅制亂象」，稅務旬刊，第 2300 期，104 年 8 月 20 日。
2. 張於節，「從監察院財調 31 號報告看房屋稅評定問題」，現代地政，第 351 期，103 年 7 月。
3. 劉育菁，「韓國祭重稅 一戶多屋交易稅最高 60%」，今周刊，第 884 期，102 年 12 月 2 日。
4. 陳明燦，「我國房屋現值評定法制問題分析—以房屋稅條例第 11 條為中心」，台灣環境與土地，第 7 期，102 年 9 月。
5. 王有康，「我國當前地方政府財政赤字之研究」，德明學報，第 1 期，102 年 6 月。
6. 張碧珠，「房屋街路等級調整率之探討」，稅務旬刊，第 2202 期，101 年 11 月。
7. 謝哲勝，「現行房屋稅相關規定的檢討」，台灣環境與土地，第 3 期，101 年 9 月。
8. 黃素津，「從現行財產稅制談實價課稅」，稅務旬刊，第 2161 期，100 年 10 月。
9. 王志誠、葛冠琳，「論我國豪宅稅之立法課題」，當代財政，第 4

- 期，100年4月。
10. 謝松芳，「臺北市豪宅課徵房屋稅方案介紹」，財稅研究，第5期，99年9月。
 11. 林秀雪，「豪宅核實課稅符合公義」，稅務旬刊，第2105期，99年3月。
 12. 黃呈錐，「我國房屋現值標準單價改進研訂之芻議」，財稅研究，第33期，90年1月。
 13. 蕙琪，「談房屋稅應改革的方向」，稅務旬刊，第952期，76年3月10日。
 14. 稅務旬刊記者集體採訪，「房屋稅問題之檢討」，財稅研究，第952期，76年3月10日。
 15. 查公誠，「房屋稅之檢討與改進芻議」，財稅研究，第3期，70年5月1日。
 16. 吳家良，「現行房屋稅評價制度之探討」，財稅研究，第5期，68年9月1日。
 17. 李思真，「論房屋稅條例及評價問題之研究」，稅務旬刊，第577期，65年10月10日。

二、學位論文

1. 楊騏勝，「課徵豪宅稅對不動產價格影響之研究」，國立高雄大學亞太工商管理學系產業碩士專班碩士論文，103年5月。
2. 田瑞麟，「對房屋稅評定課稅現值公平性之探討」，東海大學公共事務碩士在專班碩士論文，100年6月。
3. 陳德翰，「臺北市房屋稅公平性之研究」，國立臺灣大學社會科學院政治學系碩士論文，100年6月。
4. 程寶珠，「縣市政府評定房屋現值影響因素之研究」，東吳大學國際經營與貿易學系碩士論文，99年6月。
5. 李菁芬，「我國房屋稅課徵問題之研究」，逢甲大學公共政策研究所碩士論文，95年6月。
6. 陳燕月，「房屋評定現值與課稅問題之研究—以台中市為例」，逢甲大學經營管理碩士論文，94年12月。
7. 王念一，「房屋稅稅賦公式之妥適性分析」，國立交通大學管理科學研究所碩士論文，79年1月。
8. 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」，國立政治大學財政研究所碩士論文，76年6月。

三、其他

1. 臺北大學，「健全不動產稅制之研究」，財政部委託研究，103 年 11 月。
2. 稅賦改革政策建議書，中央研究院，103 年 6 月。
3. 興萬研究顧問有限公司，「財產稅稅基評定作業之檢討」，財政部委託研究，102 年 11 月。
4. 監查院調查報告，102 年。
5. 健全不動產交易市場成效專案調查研究，監察院專案調查研究，101 年 12 月。
6. 中國科技大學，「房屋稅課徵合理化」，臺北市稅捐稽徵處委託研究，100 年 12 月。
7. 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，臺北市稅捐稽徵處，100 年 11 月。
8. 李素齡，「臺北市特殊房屋街路等級調整率之研究」，臺北市政府員工平時自行研究報告，98 年 12 月。
9. 周美麗、洪淳美，「如何改進房屋現值評定之研究」，臺北市政府員工平時自行研究報告，93 年 12 月。
10. 中華經濟研究院，「土地稅與房屋稅制度改革之研究」，行政院經濟建設委員會委託研究，88 年 6 月。

11. 房屋稅問題之研究，財政部賦稅改革委員會，78年6月。

四、網站資料

1. 立法院法律系統，網址：

[http://lis.ly.gov.tw/lgcgi/lglaw?@229:1804289383:f:NO%3DE01524*%20OR%20NO%3DB01524\\$\\$10\\$\\$\\$NO-PD](http://lis.ly.gov.tw/lgcgi/lglaw?@229:1804289383:f:NO%3DE01524*%20OR%20NO%3DB01524$$10$$$NO-PD)。

2. 台灣省建築師公會網站，網址

<http://www.taa.org.tw/front/jianheji2.php>。

3. 方明，登錄拆算房地比交易所得稅省很大，工商時報，104年3月3日，網址

<http://www.chinatimes.com/newspapers/20150303000127-260204>。

4. 臺北市建築管理處網際網路執照存根影象查詢系統網址：

<http://163.29.37.131/main.jsp?QType=1>。

5. 患寡又患不均 地方財政問題難解，自由時報，103年12月21日，網址：

<https://tw.news.yahoo.com/%E6%82%A3%E5%AF%A1%E5%8F%88%E6%82%A3%E4%B8%8D%E5%9D%87-%E5%9C%B0%E6%96%B9%E8%B2%A1%E6%94%BF%E5%95%8F%E9%A1%8C%E9%9B%A3%E8%A7%A3-221019751.html>。

6. 網路地產王，國房稅破功！41 間國房大戶只繳 3 萬房屋稅 104 年

3 月 23 日，網址：

[http://news.vrhouse.com.tw/index.asp?Mods=NNews&File=NI
nfo&Cno=09AD45C9-347E-487F-8C45-2B4E90681D2B&Sno=8594DF
D8-3486-4CAD-9C28-745582F3FA1A&Nno=9FAB5EE9-CEFA-4C29-9
059-83ECBCBD4BF3](http://news.vrhouse.com.tw/index.asp?Mods=NNews&File=NI&nfo&Cno=09AD45C9-347E-487F-8C45-2B4E90681D2B&Sno=8594DFD8-3486-4CAD-9C28-745582F3FA1A&Nno=9FAB5EE9-CEFA-4C29-9059-83ECBCBD4BF3)。

7. 國家發展委員會景氣指標查詢系統，

http://index.ndc.gov.tw/n/zh_tw。