

## 房屋現值評定之探討

本篇文章刊登：稅務旬刊第 1877 期

文/周美麗

### 壹、前言

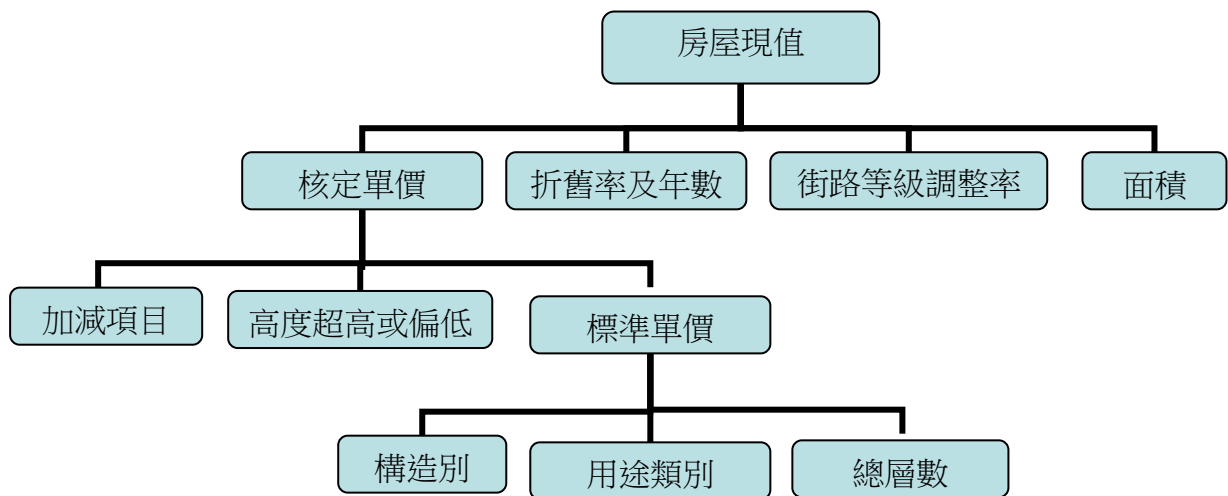
據中央日報九十二年九月十八日報導，「超高大樓現行評定方式不合理，業者叫苦，稅捐處將提案修改」，該則新聞主要是台北市一〇一層國際金融大樓完工在即，由於目前台北市稅捐處對於大樓房屋現值的評定，最高只到三十五層，超過三十五層樓房屋，依現行規定，是按三十五層與三十四層差價逐層遞增計算，以目前三十五層與三十四層的差價一七〇元計算，則一〇一層的房屋標準單價是二二、三一〇元，茲以百分之三的營業用稅率計徵房屋稅，則每平方公尺就要繳納房屋稅六六九元，較總層數三十五層者多出三百四十多元，致使業者大感吃不消，而且房屋標準價格是由不動產評價委員會，每三年才重行評定一次，下次台北市不動產評價委員會開會時間要等到九十四年一月，實在是緩不濟急；於是在日前拜訪該處，尋求解套。

### 貳、現行房屋現值評定方式及用途

房屋現值計算公式：

核定單價×(1－折舊年數×折舊率)×街路等級調整率×面積

房屋現值的架構圖：



由上述的計算公式及圖表顯示，房屋現值的評定，是由許多因素相加、相乘累積而成的，可以說是環環相生，節節相扣，由於其構成的因素非常的繁多複雜，為簡化房屋現值之核計及房屋標準價格之認定作業，北高兩市及各縣市稅捐處均依據「房屋構造標準單價表」、「折舊及耐用年數表」、「房屋街路等級調整率評定表」及「簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業之參考原則」，以為評定之準據。房屋現值評定的目的，是在透過房屋價值的估算，以為房屋稅課稅的基準，以及藉由合理的估算方式，以達賦稅公平原則，然仔細探究上述三表及參考原則，卻見其中多項因素已不符合實際情況，且違反賦稅公平原則，可說是存著一肚子的不合時宜。

房屋現值除了作為房屋稅課徵的依據外，且為契稅、印花稅、贈與稅、遺產稅、不動產交易所得、租賃所得稅、公證費、土地登記規費等計稅的基準，在整體稅制中，可說扮演著重要的角色。俗語說：「一粒屎，壞了一鍋粥」，房屋現值結構的不健全，不但造成房屋稅課徵的不合理，更侵蝕到其

他稅捐，損及賦稅公平原則。過去由於房屋評定現值與實際價格相差幅度較小，尚未引起爭議，但是近一、二十年來房屋價格大幅提高，兩者差距擴大，因此引發的爭議案件不少，茲就房屋現值評定所存在的缺失，以及稽徵實務上所遭遇之困難予以分述，提供各界先進參考，尚祈不吝指正。

### 參、房屋現值評定的合理性與爭議性論述

#### 一、就房屋構造標準單價表分析

目前各縣市稅捐處所使用的房屋構造標準單價表上之構造別、單價、用途類別以及總層數等資料，大都是二、三十多年前所訂定的老舊標準。以台北市為例，目前所使用的房屋構造標準單價表是民國六十九年十二月十八日公告使用，已逾二十多年，迄今仍並未作修正調整；然而近二十幾年來，建築物構造、房屋總樓層數、建築材料等等，已生急遽變化，房屋構造標準單價表內之資料已不符合時代的需求。

##### (一) 房屋構造標準單價表所訂總層數已不敷使用

房屋構造標準單價表上之總層數，目前高雄市為九十層、台北市為三十五層、其他縣市為三十層。然台北市一〇一層國際金融大樓已即將完工，且由於施工技術、機具的改進，以及實施容積率等法令環境的變動，建築高層化已成為未來的建築趨勢；因此，修正房屋構造標準單價表上之總層數，已刻不容緩。

##### (二) 房屋標準單價與市場價格脫節甚巨

近幾年來由於物價水準的變動，房屋市場價格大幅提

升，根據仲介業者表示，台北市信義區「信義之星」旁房屋，目前每坪約五十萬至六十萬元，「富邦信義」每坪更高達七十萬元；至於高雄市四維國小旁每坪約十一萬至十四萬元。而目前房屋構造標準單價表上，台北市最高總層數三十五層的房屋，用途類別為第一類者，單價每平方公尺一〇、九二〇元，換算每坪為三六、一〇〇元；而高雄市最高總層數九十層的房屋，用途類別為第一類者，單價每平方公尺一三、〇九〇元，換算每坪也才四三、二七三元，顯然房屋標準單價與房屋市場價格大相逕庭。

### (三) 房屋標準單價與實際造價不相當

由於時空環境的變遷，目前房屋建築構造成本，均較二、三十年前高出許多，據建設公司表示，目前房屋造價成本，以十五層鋼筋混凝土造住家用房屋為例，每坪約六萬至九萬元；至於未設電梯四樓以下鋼筋混凝土造住家用房屋，每坪約三萬至四萬元；然而依房屋構造標準單價表上，台北市十五層鋼筋混凝土造住家用房屋單價每平方公尺五、八四〇元，換算每坪為一九、三〇六元，而高雄市單價每平方公尺五、七〇〇元，換算每坪為一八、八四三元；至於鋼筋混凝土造四層住家用房屋，台北市單價每平方公尺為二、二八〇元，換算每坪為七、五三七元，而高雄市單價每平方公尺三、〇〇〇元，換算每坪為九、九一七元；

由上可見，目前房屋構造標準單價表上之標準單價，已背離房屋實際造價成本甚遠。

#### (四) 房屋構造類別與使用執照類別未能契合

現行建築使用執照中，對於建築物的構造分類，總共分成十一類；然而各縣市稅捐處所使用的房屋構造標準單價表中，構造別為九類；再者建築使用執照中的用途別FRP造、其他造與房屋構造標準單價表中的土竹造、石造，並無適當的對應項目可資比對；尤其是目前諸多高科技生產用房屋，如半導體房屋、生化科技廠房等，其建築設備條件，已超過一般工廠用房屋建築類別，稅務人員在辦理房屋稅設籍時，滋生困擾，亟待解決。

#### (五) 房屋用途類別應予以調整

就現行房屋用途分類表對應房屋構造標準單價可知，第一類造價最高，第二類次之，最四類最低，但是近幾年來受產業結構的轉型，連帶的促使房屋建築及房屋使用型態也隨之調整，部分房屋用途類別，在二、三十年前，屬於昂貴的房屋類型，如第一類套房，就現今房屋市場而言，其昂貴性已不復存在；又第一類的咖啡廳，由於近年來國人飲食習性的歐美化，咖啡館處處林立，且其設備與一般店鋪無異；至於第四類之工廠，目前諸多高科技生產用房屋，如生化科技廠房、半導體廠房等，其建築設備條件，已超過一般工

廠用房屋建築構造。

## 二、就折舊率及耐用年數表分析

### (一) 與房屋市場折舊狀況未能一致

房屋的價格是隨著屋齡的增長而遞減，一般而言，一年至五年以內的折舊較少，五年以上至十年內的折舊較多，而十年以上至二十年屋齡的房屋，在國內缺乏維修的觀念下，建物的折舊更加快速；但是屋齡過四、五十年以上時，因其已接近更新階段，其折舊又趨緩；然目前各縣市稅捐處所使用的房屋折舊率及耐用年數表是採固定比率計算，每年的折舊率一樣，與房屋市場折舊狀況顯然不符。

### (二) 與營利事業所得稅折舊耐用年數未能配合

目前各縣市稅捐處所使用之房屋折舊率及耐用年數表，其係由建築專家依據房屋建築構造材料所訂定之，其中房屋構造種類為鋼骨造、鋼骨混泥土造、鋼筋混泥土造及預鑄混泥土造，最高折舊年數為六〇年；加強磚造為五十二年；磚造為四十六年。然而為促進產業升級，行政院於八十六年十二月三十日台財地五二〇五三號函頒固定資產耐用年數表規定，營利事業所得稅結算申報書上房屋折舊費用之耐用年數，房屋構造為鋼骨混泥土造、鋼筋混泥土造及預鑄混泥土造耐用年數為五〇年；加強磚造為三十五年；磚造二十五年，以加速設備更新。兩者皆為稅務機關認定

之折舊標準；惟計算基礎卻不一致，此種一國兩制之房屋耐用年數規定，顯然未能相互配合。

### 三、就房屋街路等級調整率評定表分析

房屋街路等級調整率的作用，是在於區別房屋所處區域、地段所帶來的使用效益，於計算房屋現值時加以調整，以獲得公平之調整方式；然其理論依據與合理性問題頗多爭議，茲彙整房屋街路等級調整率所衍生之問題歸納如下：

#### (一) 路角地街路等級調整率從高有欠公允

所謂路角地建築，係指左右鄰接兩種以上不同街路等級調整率之街、路、巷、弄之房屋。依現行規定，路角地房屋，其街路等級調整率應從高計算；惟同一棟建築物，僅因其中一面向之等級調整率較高，就得課徵較高房屋稅，甚多納稅人認為有失公平。

#### (二) 以房屋門牌逕予認定調整率備受質疑

房屋街路等級調整率是採用比較法，以直線的方式，按街、路或區域，分級訂定之；然而其理論依據及正確性卻有待商榷；因為同一街路或區域之房屋品質及近便性不盡相同，各有不同的生活機能，其管理維護程度亦不同，房屋價格也應隨之而異才是；更何況都市房屋鱗次櫛比，倘同一棟房屋前後兩面臨接兩條街路，其中部分房屋因門牌號碼不同，所屬之街路等級調整率亦不同，致使房屋稅繳納金額隨之而異，實無法讓納稅人信服。

### (三) 房屋街路等級調整率未隨區域經濟榮枯而調整

隨著時代的變動、區域經濟的發展，街路也會隨著繁榮或沒落；但是目前各縣市稅捐處囿於稽徵人力的不足，大都僅就局部或特殊案件予以調整，並未能順應時代的趨勢，全面檢討調整，實有違賦稅公平原則。尤其是最近這幾年來經濟不景氣，對於過去繁榮而現今卻逐漸在步入沒落的地帶，稽徵機關基於稅收的考量，仍按較高街路等級調整率予以課徵；至於逐漸走向繁榮之地區，卻又恐予以調高，引發抗爭事端，而不敢貿然調高；導致整個房屋稅制，沉淪在稅負不公平的環境中。

### (四) 樓層調整率與事實不符

大樓各層房屋出售時，由於其可及性、寧舒性與景觀之不同，以致產生垂直向度之價差。第一層可及性最高，價位最貴；而頂層具有寧舒性與景觀優，因此價位次之；至於第四層房屋，則因「四」似「死」，大都數的台灣人忌諱，因此其價位是所有的樓層中最低者。一般來說，第一層的房屋價格較其他樓層貴約三分之一，倘第一層是屬於營業用的，則其差價更多。然而目前台北市稅捐處對於第二層房屋，如其屬於路面者，則視其街路等級調整率級數不同予以不同的調降率，街路等級調整率在二〇〇以上者減五級，在一九〇至一六〇者減三級，在一五〇至一〇〇者減一級；



至於第三層以上的房屋是按第二層等級每層遞減一級（設有電梯者不再遞減），亦即房屋現值以房屋的樓層為準據愈高者愈便宜。而高雄市稅捐處對於大樓房屋並無樓層高低不同之評價規定；僅對無電梯設備之五樓以下房屋，按房屋樓層採價值分攤法。例如五層樓房屋，其一至五樓分攤百分比分別為：一〇五%、一〇二%、一〇〇%、九八%、九五%。至於其他各縣市稅捐處，並未將樓層的高低列入房屋價值的考量，亦即房屋標準單價，並無樓層高低的區別。由上觀之，各稅縣市捐處對於不同樓層之評定方式與市場實際價格並未能相互呼應。茲提供台北市龍安街最近完工的一棟八層樓房屋，其目前房屋售價與房屋評定現值情形供參：

樓層別	坪數	房屋評定現值	土地公告現值	房屋及土地總現值	房屋市場售價
一樓	23坪	347,100元	725,393元	1,072,493元	9,950,000元
二樓	23坪	280,700元	623,955元	904,655元	6,000,000元
頂樓	23坪	280,700元	923,955元	904,655元	6,280,000元

#### （五）調整率缺乏有效評估準據

依房屋稅條例第十一條第一項第三款規定，房屋街路等級調整率是以房屋的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，所訂定的標準。惟此空泛之定義，使得各縣市稅捐處及不動產評價委員會在調查或評審時，有如「只在此山中，雲深不知處」，無所適從；這種缺乏評估準則的規範，衍生稽徵機關與納稅人間「橫看成嶺側成峰」看法不一致，發生爭議之案件不少。所謂：「肉腐出蟲，魚枯生蠹」，在民國八十九年五月房屋稅開徵時，台北市內湖區文湖街等二十五條街路房屋納稅人，就因房屋街路等級調整率予以調高致使房屋稅增加，而群起向台北市議會陳情，台北市稅捐處在無具體資料，足以證明調高之立論根據下，最後只得以調回原房屋街路等級調整率為收場。

#### （六）重複課稅問題

現行的土地稅制，課征地價稅時已將地段價格列入地價查估評估因素中，房屋現值復考量商業交通情形等因素，加入街路等級調整率，有重複課稅之爭議。

#### 四、就財政部所訂之「簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業之參考原則」分析

目前各縣市稅捐處作為房屋現值核計作業準據之「簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點」（各縣市稅捐處之名稱不一致，但內容大同小異），係依照財政部訂定之「簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業之參考原則」所制定的；然上述財政部所訂之參考原則第六、十一點規定有欠妥當，茲分述如下：

(一) 房屋總層數超過房屋標準單價表之總層數時計價方式不合理

財政部訂定之「簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業之參考原則」第六點規定，房屋總層數超過「房屋標準單價表」內所列之總層數者，其標準單價應按表內最高樓層與次高樓層之標準單價之差額逐層遞增計算。惟此無止境的計價計算法，實不合理，且據建築師公會表示，鋼骨造房屋，一支鋼骨之高度為三層樓，樓房越高房屋建造成本亦隨之增加，然樓層達到某一程度後，會發生成本增加趨緩現象。

(二)「中央系統型冷氣機」、「金屬或玻璃帷幕外牆」加價不合理

財政部訂定之「簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業之參考原則」第十一點規定，國際觀光旅館、百貨公司及大型商場、影劇院及遊藝場所、十層樓以上房屋設置「中央系統型冷氣機」或「金屬或玻璃帷幕外牆」面積超過外牆面積百分十時者，應按所適用之標準單價分別加價百分之五及百分之十。惟就台灣目前的建築水準而言，其已屬一般性的設備，且其標準構造單價中已納入考量，再另予加價，似有重複計算之嫌。

肆、他山之石可以攻錯

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，因此未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。

## 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（又依用途別區分如專用住宅用建物、兼用住宅用建物等）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）故單一稅率計算稅額，計算相當簡便。

#### 四、中國大陸重置成本法

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，和台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。

我國房屋稅與各國相關稅制與評價方法比較表

國 別	稅 目	評 價 方 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
我國	房屋稅	重置成本法

綜觀新加坡、美國、日本，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。

#### 伍、建議

綜合上述分析，茲對房屋現值之評定，提出建議如下：

##### 一、儘速修正「簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業之參考原則」第六點、第十一點規定

(一) 財政部訂定之「簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業之參考原則」第六點規定，房屋總層數超過「房屋標準單價表」內所列之總層數者，其標準單價應按表內最高樓層與次高樓層之標準單價之差額逐層遞增計算。其涵義係指樓房愈高者，建築材料愈貴、施工愈困難、工資愈昂貴；惟此一直加上去的計算單價方式，就台北市一〇一層國際金融大樓而言，其房屋標準單價每平方公尺將高達二二、三一〇元，相對似乎太高，且據建築師表示，一支鋼骨之高度為三層樓，樓房越高建造成本亦隨之增加，然總樓層到某一層度後，會產生建造成本增加趨緩現象。因此，建議以三十層為

一範圍；三十一層以上，並以每三層為一級距。即三十一至六十層每三層每平方公尺按原標準單價之差額計算；六十一至九十層每三層每平方公尺按原標準單價之差額打八折計算，九十一層以上每三層每平方公尺按原標準單價之差額打七折計算。

(二) 財政部訂定之「簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業之參考原則」第十一點規定，國際觀光旅館、百貨公司及大型商場、影劇院及遊藝場所、十層樓以上房屋設有「中央系統型冷氣機」者，應按所適用之標準單價加價百分之五；設有「金屬或玻璃帷幕外牆」而面積超過外牆面積百分十時者，應按所適用之標準單價加價百分之十。然上述二種設備，就目前的建築水準而言，已屬一般設備水準，且「中央系統型冷氣機」與一般冷氣機之功能無異，目前每棟房屋大都均裝設有冷氣機，倘獨對中央系統型冷氣機予以加價，實在不合理。建議刪除對「中央系統型冷氣機」、「金屬或玻璃帷幕外牆」兩項之加價。

## 二、調高房屋構造標準單價表上之標準單價，並同時檢討房屋稅率

目前房屋標準構造標準單與實際造價成本差距太大，與市場買賣價格也不相符，應儘快予以修正，以符合實情；惟調整房屋構造標準單價，納稅人的稅負將隨之增加，為避免納稅人不服，引發抗拒，兼考量政府稅收，在提高房屋構造標準

單價的同時，應調降房屋稅稅率，以免得不償失，造成政治紛擾與社會不安。

### 三、配合使用執照資料結構調整現行分類方式

現行使用執照中，對於建築物的構造分類，總共分成十一類，而各縣市稅捐處所使用的房屋構造標準單價表中，構造別分為九類，且部分類別無適當的對應項目可資比對，建議配合都市計畫及建管單位體系調整房屋分類方式，以節省稅務人員判斷時間，簡化稽徵工作。

### 四、建議刪除房屋街路等級調整率

房屋街路等級調整率問題爭議頗多，尤以其「缺乏理論依據」、「缺乏有效評估準則」等問題為最。如何執簡馭繁，建立一套簡便、有效的評估準則，使納稅人信服，實在是一件艱鉅的工作。在考量地段價格已列入地價稅查估評估因素中，房屋現值復考量商業交通情形等因素，加入街路等級調整率，實有重複課稅之嫌，爰建議將房屋街路等級調整率予以刪除，以符合公平原則及兼顧行政作業之便利性，對納稅人也較具有說服力。

### 五、修正房屋用途分類別表

現行各縣市稅捐處所使用之房屋用途分類別表，部分細類已不符合時代需要，建議予以修正，例如將第一類房屋：增列高科技廠房，刪除套房、咖啡廳；第二類房屋：增列大型體育場；第三類房屋：增列套房、咖啡廳。

### 伍、結語



時序已秋，又是菊黃蟹肥豐收的季節，但是台灣近幾年來經濟不景氣，房地產低迷，地方政府稅收銳減，面臨財政困頓，捉襟見肘之餘，如何籌措財源，通過不景氣難關的試煉，是目前各縣市政府共同的課題。立法院雖然於九十一年十二月十一日三讀通過「地方稅法通則」及「規費法」有關地方自治、財源自主的兩項重要法案，賦予地方政府開徵地方稅的法源，然只能用「口惠實不至」來形容，目前國內百業蕭條，失業率升高，商民疾苦，要巧立名目並不容易，如果地方政府此刻依據上述兩項法案開徵新稅、捐或費，加重商民負擔，勢必引發民怨，產生嚴重的社會問題。「水可載舟，亦可覆舟」，在思索如何走出稅源不足困境，如何避免竭澤而漁，臨淵羨魚，不如退而結網，建立合理化的房屋現值評定，使房屋稅制更臻完善，進而解決房屋現值在其他稅目下所造成的不合理、不公平現象，方為當今之要務。