

新北市政府 113 年度自行研究報告

我國財產稅房地合一之探討- 以 新 北 市 為 例

研究機關：新北市政府財政局(稅捐稽徵處)

研究人員：林股長品好

研究期程：自 113 年 1 月 1 日至 113 年 12 月 31 日

新北市政府 113 年度自行研究成果摘要表

計 畫 名 稱	我國財產稅房地合一之探討-以新北市為例
期 程	113 年 1 月至 12 月
經 費	0 元
緣 起 與 目 的	我國不動產持有稅採行房地分開評價、分離課稅，許多國內文獻直指我國財產稅之稅基與實價相距甚遠，形成垂直不公平的現象；近年來，政府為了健全不動產稅制，陸續推動多項改革，除了責成地方政府調整稅基及調高稅率，並制定適用自住稅率戶數之限制，這一連串的政策，效果似乎不彰，因而引起本文研究的動機，究竟我國不動產是否有核實反映自身價值所應負擔的稅負，結論若為否，那要如何改善始能符合量能課稅
方 法 與 過 程	本文以新北市為研究區域，時間選定 2016 年至 2023 年，先運用實價登錄之不動產交易資料，次取自新北市稅捐統計年報中買賣契稅之應稅契價，也就是房屋之標準價格，再藉由相關研究數據來推算各年申報地價、房屋稅及地價稅，並將不動產之財產稅定義為房屋稅及地價稅合計數，最後估算出各年財產稅及有效稅率。由於本文是以總的概念進行分析，並以全市的角度探討不同情況所課徵之結果，而此結果可能是平均值，將無法呈現個別客體的影響程度。
研究發現及建議	從研究結果可以發現，新北市平均有效稅率約 0.1%，與國內相關研究，例如：台北市、高雄市及屏東縣結果極為相當，足見有效稅率明顯偏低，確實違反量能課稅原則。實價課稅是當前的趨勢，也符合公眾對租稅公平合理的要求，惟避免改革造成過多的衝擊，本文是以彌補稅制不足之角度，透過最低稅負制追補的概念，對不同價值的不動產作實質徵稅，倘若可以施行，這將使我國財產稅制的健全性更具有劃時代的意義。
備 註	

目錄

壹、緒論.....	1
貳、國內文獻回顧.....	3
參、財產估價方法.....	7
肆、我國財產稅制介紹.....	10
伍、財產稅以房地合一方式課徵之介紹.....	27
陸、結論與建議.....	55
參考文獻.....	59

表目錄

表 1 我國財產稅收占總稅收之比率.....	10
表 2 我國財產稅收占 GDP 之比率.....	10
表 3 新北市 30 層以下房屋構造標準單價表	12
表 4 新北市房屋構造別代號暨折舊率對照表	13
表 5 北市房屋坐落地段等級調整率評定表	14
表 6 房屋稅法定稅率及新北市徵收率彙整表	15
表 7 新北市營造或施工費標準表.....	17
表 8 新北市 30 層以下房屋構造標準單價表	18
表 9 地價稅率級距.....	21
表 10 地價稅特別稅率	22
表 11 2016 年至 2024 年六都公告地價占一般正常交易價格平均比例..	24
表 12 近年六都公告地價調幅.....	24
表 13 新北市財產稅成長率及占地方稅之比重.....	27
表 14 新北市 2016-2023 年實價登錄之房地同時移轉件數	29
表 15 新北市 2016-2023 年買賣契價及件數.....	30
表 16 選樣國家 2017-2018 年財產稅平均有效稅率	32
表 17 新北市 2016-2023 年買賣契價按樣本比調整及估算稅額	34
表 18 新北市 2016-2023 年按房地交易價格推估申報地價及估算稅額 .	35
表 19 新北市 2016-2023 年設算有效稅率.....	35
表 20 新北市 2016 年至 2023 年以房地合一方式課徵財產稅之影響 ...	37
表 21 新北市 2016 年至 2023 年以房地合一方式課徵財產稅之影響 ...	37
表 22 新北市 2016 年至 2023 年以房地合一方式課徵財產稅之影響 ...	38
表 23 新北市 2016 年至 2023 年以房地合一方式課徵財產稅之影響 ...	38
表 24 新北市 2016 年至 2023 年以房地合一方式課徵財產稅之影響 ...	39
表 25 新北市 2016 年至 2023 年以房地合一方式課徵財產稅之影響 ...	39
表 26 新北市 2016 年至 2023 年以房地合一方式課徵財產稅之影響 ...	40
表 27 新北市 2016 年至 2023 年以房地合一方式課徵財產稅之影響 ...	40
表 28 新北市 2016 年至 2023 年以房地合一方式課徵財產稅之影響 ...	41
表 29 新北市 2016 年至 2023 年以房地合一方式課徵財產稅每戶之影響	42
表 30 新北市 2016 年至 2023 年以房地合一方式課徵財產稅每戶之影響	43
表 31 新北市 2016 年至 2023 年以房地合一方式課徵財產稅每戶之影響	43
表 32 新北市 2016 年至 2023 年以房地合一方式課徵財產稅每戶之影響	44
表 33 新北市 2016 年至 2023 年以房地合一方式課徵財產稅每戶之影響	44
表 34 新北市 2016 年至 2023 年以房地合一方式課徵財產稅每戶之影響	45
表 35 新北市 2016 年至 2023 年以房地合一方式課徵財產稅每戶之影響	45
表 36 新北市 2016 年至 2023 年以房地合一方式課徵財產稅每戶之影響	46

表 37 新北市 2016 年至 2023 年以房地合一方式課徵財產稅每戶之影響	47
表 38 新北市 2016 至 2023 年新店等 12 個行政區房地交易價格占全市比例	48
表 39 新北市之 12 個行政區 2016 年至 2023 年以房地合一方式課徵財產稅之影響	49
表 40 新北市之 12 個行政區 2016 年至 2023 年以房地合一方式課徵財產稅之影響	50
表 41 新北市之 12 個行政區 2016 年至 2023 年以房地合一方式課徵財產稅之影響	50
表 42 新北市之 12 個行政區 2016 年至 2023 年以房地合一方式課徵財產稅之影響	51
表 43 新北市之 12 個行政區 2016 年至 2023 年以房地合一方式課徵財產稅之影響	51
表 44 新北市之 12 個行政區 2016 年至 2023 年以房地合一方式課徵財產稅之影響	52
表 45 新北市之 12 個行政區 2016 年至 2023 年以房地合一方式課徵財產稅之影響	52
表 46 新北市之 12 個行政區 2016 年至 2023 年以房地合一方式課徵財產稅之影響	53
表 47 新北市之 12 個行政區 2016 年至 2023 年以房地合一方式課徵財產稅之影響	53

圖目錄

圖 1 各直轄市、縣市 114 年期房屋標準單價較 73 年期房屋標準單價平均增幅	16
圖 2 新北市地價稅占地方稅比例	28
圖 3 新北市房屋稅占地方稅比例	28

壹、緒論

一、研究動機及目的

一個好的稅制，除了要滿足財政支出，也要兼顧租稅公平。關於我國現行的租稅制度，是依據財政收支劃分法區分國稅及地方稅兩大類，其中國稅又可歸類出具有所得性質的所得稅與遺產及贈與稅，均採用累進稅率徵收，使所得較高者，承擔較高的稅負，以達到所得重分配之效果。地方稅則是可歸類出具有財產性質的地價稅及房屋稅，前者採用累進稅率，以實現平均地權的理念；後者適用差別稅率，以著重使用情形的概念。

近年來，政府為了縮小貧富差距、抑制高房價，持續推行多項租稅政策，例如，在國稅方面，2011 年推動奢侈稅，¹2016 年實施房地合一稅。在地方稅方面，各地方政府自 2014 年起陸續重行評定房屋標準價格及調高非自住稅率，²並制定 3 戶自住之限制，又為即時反映地價，自 2018 年起將重新規定地價期間縮短為每 2 年評定一次，透過提高財產稅稅基及稅率以期達到政策目的。然而，根據過往各項統計數據顯示，似乎社會的貧富差距依然在擴大，房價也是愈打愈高，人民生活痛苦指數持續攀升，導致租稅垂直公平的討論聲浪依舊不斷，³因而引發本文的研究動機。

回顧 1989 年的無殼蝸牛運動，這是台灣史上首次以都市議題為訴求的社會運動，以及 2014 年的巢運，⁴當時政府為了解決民怨，希望透過租稅改革，以落實居住正義。然而，對照目前人民仍然訴求居住正義的社會現況，似乎表示過去不斷訴求的居住正義不但沒有改善，甚至可能仍持續惡化。居住正義的實現，其中的方法之一為使房地持有成本合理及公平，因

¹ 即《特種貨物及勞務稅條例》，其立法意旨為抑制短期交易及穩健房市。

² 在 2014 年之前，所採用的標準價格係由 1981 年所評定，其價格與之後的房屋造價已相差甚遠，造成持有不動產的租稅負擔失衡，因而被提出檢討。

³ 垂直公平係指徵稅應使每個納稅人承受的負擔與其經濟狀況成正相關。

⁴ 主軸是無殼蝸牛全面進化，於聯合國『世界人居日』前，重回街頭，並提出「五大居住改革訴求」，其中也包含了改革房產稅制，杜絕投機炒作。

此，本文將以近年來屢遭檢討之「房地持有成本」作為探討的對象，換言之，係以房屋稅及地價稅之合計數作為本文研究的標的，並將其定義為「不動產之財產稅」（以下簡稱財產稅）。

政府為達到某些政策目的，通常會選擇以財政或貨幣政策為手段，其中財政政策又以租稅政策較為常見。我國稅目有數十種，各稅目的課徵目的並不相同，例如財產稅需支應地方政府的財政支出，同時也兼具財富重分配的功能，其現行制度係採房屋與土地之稅基分別評定，再依各自稅率分開計稅，其中稅基的評定分別由評價委員會及評議委員會所制定。實務上，財產稅之稅基往往與市價相差甚遠，例如，在房屋稅方面，評定現值是由房屋構造標準單價及街路等級調整率等因子所組成，近年來政府為了居住正義，各地方政府持續對評定現值作適度的調整，但調幅似乎不及多數地區的房價漲幅，加上各縣市調整狀況不一，可能造成高價房產的租稅負擔相較低價房產來的小。在地價稅方面，公告地價雖已由3年改為2年調整一次，但似乎仍追趕不上土地上漲的速度。反觀，國外在財產稅的課徵制度上，多數採用市場實際價格作為核稅基礎，這與我國採用的方法具有本質上的差異。本文的研究目的是為了探討我國財產稅實質稅率是否具有公平，又是否核實反映不動產價值所應負擔的稅負，倘結論為否，那要如何改善始能達到量能課稅目標，進而研擬一套符合租稅垂直公平的財產稅制度。

二、研究貢獻

透過深入瞭解與分析我國財產稅現有制度所存在的問題，找出可能改善的方法，並以新北市為研究對象，採用推估的方式估算稅額，模擬不同狀況下對研究範圍所影響的程度，從而提出改善建議，期許能為我國財產稅制建立新的里程碑。

貳、國內文獻回顧

在租稅發展史上，財產稅是最古老的租稅，其最大的特色在於課稅標的明確且稅捐徵收簡便。例如，早期封建社會，財產作為彰顯個人身份的表徵，對財產徵稅不但容易取得也是重要的稅收來源；在農業時代，稽徵技術未臻成熟，對財產(尤其是不動產)課徵，相對明確又不易逃漏，可以為國家挹注穩定的財政收入；在工商業時代，因為貧富差距擴大，財產稅開始被視為劫富濟貧的工具。時至今日，財產稅已發展成為三大稅制(財產稅、所得稅及消費稅)之一，更是地方政府首要的稅收來源。於是，如何公允、合理的認定、評定及徵收，為近年社會所關注的議題。除了需達到公平與效率的目標外，還需能滿足財政需求，如何取得平衡值得深入探討及研究。有關我國在持有稅及財產稅等方面研究結果如下：

一、房屋稅方面

林華德&蔡忠義(1988)利用比例分攤法，研究台北市 1971 年至 1985 年間，房屋稅的負擔分配情形，將所得組別由低至高分為十組，研究結果發現房屋稅的有效負擔率呈累退性，也就是高所得者會負擔較低的稅負，且有逐年加重的趨勢，產生垂直不公平的現象。

陳德翰&王宏文(2011)針對台北市 2007 年至 2009 年共 4,365 筆不動產交易資料，以估價比率為基礎進行房屋稅公平性研究，並以迴歸模型為分析工具，發現台北市房屋稅估價比率多集中於 10%至 16%，各行政區的估價比率也不一致，中位數約為 15%。在水平公平方面，發現從市郊往較早開發之市中心移動，水平不公平就愈顯著；在垂直公平方面，發現低價位的房屋具有累退現象，且估價比率差異程度也愈大。

二、地價稅方面

蔡吉源(2001a) 分析 1997 年我國的 23 個縣市，計算 3 年調整一次的公告地價占法拍屋拍賣價格之比率；結果顯示，公告地價的估價比率最高

為台北市 37.6%，最低為彰化縣 8.9%，簡單平均為 17.3%；整體來看，估價比率在都市地區比鄉村地區來得高，惟該研究並無法檢視各縣市地價稅之課徵是否具公平性。

王宏文(2010)針對台北市 2007 至 2009 年共 2,967 筆不動產交易資料，以估價比率為基礎進行地價稅公平性研究，並以傳統衡量指標為分析工具，發現台北市地價稅估價比率大致集中在 10%至 30%，中位數約 18%；在水平公平方面，台北市地價稅離散係數達 32%，具水平不公平；⁵在垂直公平方面，以價格相關差異及迴歸模型均顯示，地價稅的估價比率具有累退現象。

三、財產稅方面

華昌宜(1994)將我國現行房屋及地價合併成為財產稅，以理論推導估計出最適財產稅率應為 0.8%，約是我國當時稅率的 5 倍。

彭建文等(2007)針對台北市大同區與內湖區 2000 年至 2003 年間不動產交易資料，共 259 筆計算有效稅率。該研究定義的不動產有效稅率，為實付地價稅加房屋稅再除以不動產交易價格，發現大同區平均不動產有效稅率約在 0.105%至 0.148%，內湖區的平均不動產有效稅率約在 0.076%至 0.116%，資料顯示，雖同樣位於台北市，但大同區的不動產有效稅率卻高於內湖區，而兩個區域的平均不動產有效稅率約在 0.089%至 0.13%，竟只是不動產名目稅率的 20%，表示不動產有效稅率極低，換言之，政府所評估的不動產稅基與市場價格相差甚遠。最後該研究利用半對數模型探討不動產有效稅率對房價之影響，結果顯示，當兩個行政區的不動產有效稅率每增加 1 個百分點，房屋價格就會減少 2.02%，因此作者建議政府，可利用調高不動產有效稅率來抑制高房價。

林子欽&林子雅(2008)針對台北市內湖區及南港區 1994 年到 2004 年，

⁵ 離散係數是衡量財產稅水平公平的指標，公式=樣本之估價比率與估價比率中位數差異絕對值之平均/估價比率之中位數，係數為 0 表示完全的水平公平，若係數愈大，則表示離水平公平的標準愈遠。

共 4,313 筆資料，以住宅不動產估價比率為基礎，⁶探討空間分布狀況，結果發現內湖區及南港區估價比率存在空間上的不公平，估價比率偏高多集中在較早開發之區域；估價比率偏低多集中在較晚開發之區域；而迴歸模型顯示，建物屋齡、建物面積、土地面積及是否位於一樓，也是造成估價不公平的因素。

Lin(2010)針對台北市 12 個行政區 1999 年到 2004 年共 10,191 筆資料，以財產稅估價比率為基礎進行研究，在價格相關差異部分，發現台北市的財產稅具有累退的現象(PRD 值達 1.05)；⁷此外，該研究也將財產類型分為透天住宅、低層公寓、高層華廈，並針對這三類型的財產稅估價比率進行分析，發現透天住宅的平均估價比率最高，高層華廈的平均估價比率最低，顯示相同財產價格，所負擔的財產稅負並不相同，表示存在水平不公平的現象。該研究亦探討財產稅估價比率之空間分布狀況，發現財產稅估價比率偏高集中在較早開發之區域；估價比率偏低集中在較晚開發之區域。

王宏文(2010)分析臺北市 2007 年至 2009 年第三季之不動產交易資料發現，我國財產稅在課稅結構上，財產稅中房屋稅與地價稅的比例和財產的成交價格中房屋與土地的比例並不相當，也就是採用聯合貢獻法分離出來之土地市價占成交價格之比例平均約 79%，⁸但該市之地價稅占財產稅比率卻僅 44%，顯示該市財產稅的課徵與財產價值之間呈現反向關係，形成垂直不公平的現象。

曾彥閔(2012)以高雄市 2007 年至 2009 年住宅實際不動產交易資料，估算財產稅並以其計算實質稅率作為分析標的。高雄市財產稅平均實質稅

⁶ 估價比例=評估價值/不動產交易價格。

⁷ 價格相關差異(PRD)用來衡量垂直公平，公式=樣本之估價比率平均數/總估價比率，當價格相關差異高於 1，則代表低交易價格不動產的估價水準較高，顯示財產稅之課徵具有累退性。

⁸ 聯合貢獻法原則上依據土地素地價格及建築物重建或重置成本各別占成交價格之比重來估算土地市價及房屋市價。

率約 0.146%，其中房屋稅平均實質稅率約 0.121%，地價稅平均實質稅率約 0.026%，顯示高雄市的房屋稅整體來說高於地價稅頗多，房屋稅占整體財產稅實質稅率比例為 78.17%，研究結果發現高雄市財產稅實質稅率呈現累退情形。

魏妙芳(2015)以屏東縣 2013 年 7 月至 2014 年 6 月實價登錄之不動產交易資料作實證分析，發現屏東縣財產稅實質稅率大致介於 0.012%至 0.140%，中位數為 0.13%，研究結果顯示屏東縣之財產稅呈現水平及垂直不公平的現象。

陳揚仁(2016)選取臺北市自用住宅為樣本，發現財產稅有效稅率約 0.091%，標準差為 0.036%，且有效稅率低於名目稅率 0.5%，其因財產評定價值低於市價的 75%，結果顯示臺北市「自用住宅」財產稅有效稅率同樣偏低。

台北市政府地政局與台北市稅捐稽徵處合作估算該市不動產持有稅實質稅率，運用 2016 年實價登錄資料與稅籍資料作勾稽，將各筆成交案當年度之地價稅及房屋稅，計算出當年臺北市平均持有稅實質稅率為 0.1294%，顯示不動產持有稅實質稅率低於名目稅率。

林雯琪(2020)運用桃園市中壢區 2013 年至 2017 年不動產實價登錄資料，以統計分析及迴歸模型方式，探討不動產持有稅與住宅價格之關聯性，該研究發現，持有稅與住宅價格呈負相關，意謂提高不動產有效稅率可降低住宅價格。

綜合上述研究顯示，我國財產稅實質稅率低於名目稅率，而實質稅率常是作為探討公平的衡量基準或研究對象，其偏低的主要原因將留待後面章節再進一步作探討。

參、財產估價方法

財產稅對經濟及社會影響程度，主要關鍵在於稅基的認定及稅率的高低，尤其在評估財產價值上格外重要。實務上，徵收財產稅是多數國家一致的作法，但各國在稅制的設計上存在許多差異，其中在執行方面，尚無統一的模式可循。

從不動產估價理論探討，一般是以不動產合併價格為主，除非有稅捐或其他方面的考量，才會分別估算土地與房屋價值。房地結合體大抵可以區分兩種估價模式，一是房地結合估價模式，即將房地視為單一財產，該理論認為建築物與其所附著的土地具有不可分割的特性，其價值應是兩者的結合。惟在實務上為了徵稅，必須把房地結合體的價格進行分離，因此如何分算出土地與房屋價格，成為另一種估價模式。兩大類理論所提出的方法與本研究極為密切，以下分點說明。

一、房地產結合體估價理論

理論上，房地結合體係採用市場價值法評價，分為買賣比較法、收益資本化法及成本法。

(一)市場法

即市場價格比較法，將應稅房地產的價格與鄰近相似的房地產價格和近期的交易記錄進行比較，同時考慮多方影響交易價格的因素，進而評估應稅房地產之價值。此方法必需要具有公開且成熟之交易市場，加上完備充裕又可靠信賴的交易資料，多數已開發國家因具備這些條件已普遍採行。

(二)收益法

即收益還原法，指運用適當之收益率，將未來之淨收益轉換為應稅房地產的現值。這種方法是從各期的總收入扣除總費用得到淨收入，再按一定之收益率計算應稅不動產之現值。收益法適合發展更為成熟的租金市場，例如營業用的商店、辦公大樓等。

(三)成本法

即重置成本法，使用房地之重置或重建成本估計應稅房地之價格。此法須考量到財產的折舊及無形損耗，所以必須準確估計建築物之成本、土地價格及折舊。當房地產相對較新且沒有鄰近可供參考之銷售價格，或建築物相對獨立時，即可採用這種方法，如工業財產。

二、分離估價價格理論

評估房地產的土地與建物價值分別佔多少比重，對於採行房地分離課稅的國家格外重要，因為這將影響人民稅負之公平性及政府政策之有效性，以下房地產價格分離有三個原則：

(一)土地貢獻原則

即房地結合所產生的價值源自於土地的貢獻。例如，建造成本、材料和設計相同但位於不同地點的兩座完全相似的新建築將具有不同的房地結合價值，主要原因在於土地具有不可移動的特性，所以處於街路較為繁榮之區域，其不動產價值便優於位於較差之不動產，因此，該原則認為決定房地結合價值主要因素為座落土地，其分配方式為房地總價扣除建築物總價，剩餘價值即為土地。

(二)建物貢獻原則

基於房地結合所產生的價值來自於建築物的建造及設計，甚至衍伸出的容積效益也會增加不動產的價值。因此，房地結合的超額利潤應歸屬於建築物(游適銘，2007)。雖然土地有區位和負載的貢獻，仍不比建築物具有規劃設計和創新理念的獨特性，基於這原則應把房地總價扣除素地總價，剩餘價值即為建築物。

(三)聯合貢獻原則

聯合貢獻原則認為房地結合所產生的價值，應當是土地與建築物一起貢獻，不能單獨歸屬於任何一方。換言之，好的地段條件加上良好的建築

物，將達到最高效的利用。因此，很難估算房地結合價值的各別貢獻。原則上依據素地價格及建築物重建或重置成本各別占結合價格之比重來估算個別價值。

由於財產稅是經常性租稅，無論不動產是採用結合或分離估價，原則上都應定期重估價，例如德國每 6 年需重估價，我國房屋稅則每 3 年估價一次。另以資本價值徵收房地產之國家，是以市場價值作為基準，故評估時較貼近市場價格，例如，加拿大、紐西蘭等國，也有部分國家之評估價值是以市場價值之某一比例作為依據，例如，阿根廷是以市場價值 40%~60%作為評估價值，奧地利的評估價值則遠低於市場價格。因為財產稅是週期性租稅，且房地產價值過鉅，多數國家為了避免公眾對估價的爭議及稅賦的反彈，通常會採取從低方式估價。

肆、我國財產稅制介紹

房地產徵收究竟要分離或合併，理論及實證意見分歧，從國際經驗觀之，有的國家只徵收土地，有的國家只徵收建築物，但多數國家則兩者兼有且通常合併，例如美國、英國及德國等；另有少數國家或地區之土地和建築物是採分離徵收，例如我國是分別徵收地價稅及房屋稅，而香港則是只對土地徵收地租稅。

觀察我國 2013 年及 2023 年財產稅收占總稅收比重分別為 7.297%及 5.343%，看似比重稍減，但近 10 年來，財產稅仍有 37.014%的增幅，其減少的原因為總稅收增幅較大，為 88.436%（如表 1）。

表 1 我國財產稅收占總稅收之比率

單位：新臺幣百萬元

年	2013	2023	增幅
財產稅收	133,839	183,378	37.014%
總稅收	1,834,124	3,456,158	88.436%
比重	7.297%	5.306%	-27.289%

資料來源：<https://web02.mof.gov.tw/njswww/WebMain.aspx?sys=100&funid=defjspf2/> 查詢日期：2024/12/8。

另我國 2013 年及 2023 年財產稅收占 GDP 的比重分別為 0.876%及 0.777%，比重同樣看似稍減，但近 10 年來，財產稅仍有 37.014%的增幅，其減少的原因同樣是 GDP 增幅較大，為 54.523%（如表 2）。

表 2 我國財產稅收占 GDP 之比率

單位：新臺幣百萬元

年	2013	2023	增幅
財產稅收	133,839	183,378	37.014%
GDP	15,270,728	23,596,734	54.523%
比重	0.876%	0.777%	-11.331%

資料來源：

<https://nstatdb.dgbas.gov.tw/dgbasall/webMain.aspx?sys=100&funid=qryout&funid2=a018101010&outmode=8&deflst=1&outkind=1> / 查詢日期：2024/12/8。

以下分別介紹財產稅之課徵目的、稅基及稅率，並針對專家學者們對其存在已久的問題提出討論。

一、房屋稅

以房屋作為課徵標的，課徵範圍包含可增加房屋使用價值的建築物，且在房屋使用情形上，無論是住家用或非住家用之房屋均應課稅，並由中央立法統一管理，法源依據主要為房屋稅條例，以下將從房屋稅課徵目的、稅基、稅率及問題方面進行論述。

（一）課徵目的

徵收房屋稅可增加地方政府自有財源的收入，作為提供公共財或服務的來源。就經濟學角度而言，倘對建築改良物(房屋)課較重的稅，會使利用土地之資金成本上升，不利於土地的使用，將產生負面的影響，因此，如對房屋稅採取輕課的原則，將有助於土地的活化（周良惠，1999a）。

（二）課稅稅基

房屋的稅基是以各直轄市、縣市稅捐機關所核計之房屋現值為基準，其目前的評定方式，主要是採用重置成本法（江兆國，2004；楊松齡，2008a），並以核定單價、折舊率、經歷年數及街路等級調整率作為評定房屋現值的4大因子，其公式如下：

房屋評定現值＝核定單價×面積×(1-折舊率×折舊經歷年數)×街路等級調整率

針對上述房屋現值組成因子之核定單價、折舊率及街路等級調整率說明如下：

1. 核定單價：

＝標準單價×〔(1±各加減項之加減率)±樓層高度之超高(偏低)價〕

其中標準單價是依使用執照登載內容之構造別、用途別及總層數換算而來。

(1)構造別（分為鋼骨造、鋼筋混凝土造、加強磚造、磚造…等，其中以

鋼骨造評價最高）。

(2)用途別（分為4類，第1類國際觀光旅館、第2類旅館、第3類店舖及住宅、第4類工廠，其中以第3類最多，但以第1類國際觀光旅館房屋評定單價最高）。

(3)總層數（總樓層愈高單價愈高）。

2.折舊率：建物折舊是指受到外在因素造成價值的減損，一般是指通常情況下使用的磨損；依各構造別之折舊率，按年遞減房屋標準價格。

3.街路等級調整率：俗稱地段率，依建築物坐落之地段並參考商業交通情形及房屋供需概況作調整。

以上因子之制定是由直轄市、縣市府選派有關單位主管及民意代表、營建業、建築投資公會等代表，組成不動產評價委員會進行評定，並依據房屋稅條例第11條規定，每3年需重新評定一次。以新北市為例，該會最後訂出上述三種表格供稅捐機關作為評定房屋現值的依據。例如：房屋構造標準單價表(表3)、構造別代號暨折舊率對照表(表4)、房屋坐落地段等級調整率評定表(表5)。

表 3 新北市 30 層以下房屋構造標準單價表
(2023 年 7 月 1 日起適用)

單位：元/平方公尺

構造	鋼骨造 鋼骨混凝土造 鋼骨鋼筋混凝土造				鋼筋混凝土造 預鑄混凝土造				加強磚造				鋼鐵造		木 石 磚 造	土 竹 造
	第一類	第二類	第三類	第四類	第一類	第二類	第三類	第四類	第一類	第二類	第三類	第四類	200 m ² 以上	未 達 200 m ²		
用途 單價 總 層 數	第一類	第二類	第三類	第四類	第一類	第二類	第三類	第四類	第一類	第二類	第三類	第四類	各種 用途	各種 用途	各種 用途	各種 用途
30	20,990	20,330	18,810	17,360	19,270	18,610	18,040	16,810								
29	20,550	19,890	18,370	16,920	18,830	18,170	17,600	16,370								
28	20,110	19,450	17,930	16,480	18,390	17,730	17,160	15,930								
27	19,670	19,010	17,490	16,040	17,950	17,290	16,720	15,490								
26	19,230	18,570	17,050	15,600	17,510	16,850	16,280	15,050								

25	18,790	18,130	16,610	15,160	17,070	16,410	15,840	14,610								
24	18,350	17,690	16,170	14,720	16,630	15,970	15,400	14,170								
23	17,910	17,250	15,730	14,280	16,190	15,530	14,960	13,730								
22	17,470	16,810	15,290	13,840	15,750	15,090	14,520	13,290								
21	17,030	16,370	14,850	13,400	15,310	14,650	14,080	12,850								
20	16,590	15,930	14,410	12,960	14,870	14,210	13,640	12,410								
19	16,150	15,490	13,970	12,520	14,430	13,770	13,200	11,970								
18	15,710	15,050	13,530	12,080	13,990	13,330	12,760	11,530								
17	15,270	14,610	13,090	11,640	13,550	12,890	12,320	11,090								
16	14,830	14,170	12,650	11,200	13,110	12,450	11,880	10,650								
15	14,390	13,730	12,210	10,760	12,670	12,010	11,440	10,210								
14	13,840	13,180	11,660	10,210	12,120	11,460	10,890	9,660								
13	13,290	12,630	11,110	9,660	11,570	10,910	10,340	9,110								
12	12,740	12,080	10,560	9,110	11,020	10,360	9,790	8,560								
11	12,190	11,530	10,010	8,560	10,470	9,810	9,240	8,010								
10	11,640	10,980	9,460	8,010	9,920	9,260	8,690	7,460								
9	11,090	10,430	8,910	7,460	9,370	8,710	8,140	6,910								
8	10,540	9,880	8,360	6,910	8,820	8,160	7,590	6,360								
7	9,990	9,330	7,810	6,360	8,270	7,610	7,040	5,810								
6	9,440	8,780	7,260	5,810	7,720	7,060	6,490	5,260								
5	8,200	7,600	6,240	4,930	6,660	6,060	5,540	4,430	5,620	5,030	4,750	3,880				
4	8,000	7,400	6,040	4,730	6,460	5,860	5,350	4,240	5,420	4,830	4,550	3,690				
3	7,800	7,210	5,840	4,530	6,260	5,670	5,150	4,040	5,230	4,630	4,360	3,490	4,300	1,780	1,200	
2	7,600	7,010	5,640	4,330	6,060	5,470	4,950	3,840	5,030	4,430	4,160	3,290	4,110	1,580	1,100	600
1	7,400	6,810	5,450	4,140	5,860	5,270	4,750	3,640	4,830	4,240	3,960	3,090	3,930	1,390	1,000	500

資料來源：新北市政府稅捐稽徵處/<https://www.tax.ntpc.gov.tw/cp-59-9132-133ac-1.html>。/查詢日期 2024/1/31。

表 4 新北市房屋構造別代號暨折舊率對照表

構造別	代號	折舊率	耐用年數	殘值率	適用日期	折舊率	耐用年數	殘值率	適用日期
鋼骨造	P	1.0%	60	40.0%	2017年6月30日前適用	1.17%	60	29.80%	自2017年7月1日起實施，並適用於2014年7月1日以後新、增、改建完成之房屋
鋼骨混凝土造	A								
鋼骨鋼筋混凝土造	S								
鋼筋混凝土造	B	1.0%	60	40.0%		1.17%	60	29.80%	
預鑄混凝土造	T								
加強磚造	C	1.2%	52	37.6%	2020年6月30日前適用	1.38%	52	28.24%	自2020年7月1日起實施
鋼 鐵 規 格 90(長)×90(寬)×6(厚)公厘以上且超過 200 m ²	U	1.2%	52	37.6%		1.38%	52	28.24%	
鋼 鐵 規 格 未 達 90(長)×90(寬)×6(厚)公厘	J								

木 石 磚 造	礎砧石造	G	1.4%	46	35.6%
	卵石混凝土造	H	1.3%	50	35.0%
	雜木以外	D	2.0%	35	30.0%
	雜木	E	2.5%	30	25.0%
	磚石造	F	1.4%	46	35.6%
土 竹 造	竹造	L	8.0%	11	12.0%
	土磚混合造	K	3.0%	30	10.0%
	純土造	R	5.0%	18	10.0%
升降機		N	5.55%	17	5.65%
地下油槽		O	3.75%	20	25.0%
腐蝕性儲存槽		O	3.75%	20	25.0%
充氣膜造		I	6.0%	15	10.0%

資料來源：新北市政府稅捐稽徵處/<https://www.tax.ntpc.gov.tw/cp-59-9132-133ac-1.html> / 查詢日期 2024/1/31。

表 5 北市房屋坐落地段等級調整率評定表

等級	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
調整率 (%)	250	240	230	220	210	200	190	180	170	160
等級	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
調整率 (%)	150	140	130	120	110	100	90	80	70	60

資料來源：新北市政府稅捐稽徵處/<https://www.tax.ntpc.gov.tw/cp-59-9132-133ac-1.html> / 查詢日期 2024/1/31。

(三) 課稅稅率

房屋稅的核課，著重在對房屋的使用，其稅率是依實際使用情形採用差別稅率，在 2024 年 1 月 3 日修法前，一般住家用房屋稅率不得低於 1.2%，最高不得超過 3.6%；自住房屋則不得超過 1.2%；在 2024 年 1 月 3 日修法後，一般住家用房屋稅率最高不得超過 4.8%，且歸戶方式由縣市歸戶改為全國歸戶，並採全數累進課徵，自住房屋除維持稅率 1.2% 外，再增訂全國

單一自住稅率 1.0%。非住家用房屋，其為營業、私人醫院、診所或自由職業事務所使用者，稅率最低不得低於 3%，最高不得超過 5%，而供人民團體等非住家非營業用者，稅率最低不得低於 1.5%，最高不得超過 2.5%。而如果房屋同時作住家及非住家用者，則應以實際使用面積，分別按住家用或非住家用稅率課徵，但非住家用者，課稅面積不得少於全部面積的六分之一。房屋稅條例屬中央立法，為能符合不同地方政府的實際需求，乃授權由各地方政府訂定實際徵收率（如表 6），相較於地價稅稅率由中央統一，房屋稅率的適用讓地方政府更具有自主性及彈性；另依地方稅法通則規定，地方政府亦得於法定稅率上限 30%範圍內，調高房屋稅徵收率，更加提升地方政府因地制宜的彈性運用。

表 6 房屋稅法定稅率及新北市徵收率彙整表

用途別	使用情形		法定稅率	新北市徵收率		法定稅率
			2024/7	2023/7	2019/1	2014/7
住家用	全國單一自住		1%			
	自住、公益出租		1.2%	1.2%	1.2%	1.2%
	非自住	出租申報達租金標準或繼承取得共有房屋	1.5%~2.4%	1.5%~3.6%	1.5%	1.5%~3.6%
		起造人持有 2 年以內	2%~3.6%			
		待銷售房屋 超過 2 年	2%~4.8%			
		其他	2%~4.8%			
非住家用	營業用、私人醫院、診所、自由職業事務所		3~5%	3%	3%	3~5%
	人民團體等非營業		1.5~2.5%	2%	2%	1.5~2.5%

資料來源：

全國法規資料庫 /<https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawAll.aspx?PCode=G0340102>. / 查詢日期 2024/12/8。

新北市政府稅捐稽徵處 /<https://www.tax.ntpc.gov.tw/cp-1025-1713-5f2a3-1.html>. / 查詢日期 2024/12/8。

（四）房屋稅問題

合理的評定房屋稅基及訂定稅率一直是社會所關注的議題，而專家學者們在探討房屋稅時，也會特別針對稅基的評定作以下討論：

1. 房屋標準單價與市場價格脫節

房屋現值是由各縣市政府不動產評價委員會所評定之標準核計，其標準係指房屋標準價格，依房屋稅條例第 11 條規定，由直轄市、縣(市)政府每 3 年重新評定一次，並依其耐用年數予以折舊，按年遞減其價格。

我國房屋稅自 1981 年起至 2013 年止，房屋構造標準單價表未曾調整，以致無法反映新建房屋的真實單價，為合理化房屋稅負，各地方政府自 2014 年起陸續重行評定房屋標準價格。於是，各地方政府開始執行稅基努力，以新北市為例，2023 年房屋標準單價調整已達行政院主計總處公布「營造工程物價指數」之 89%，另經行政院主計處公布，營造工程物價指數 2023 年累計平均為 109.23%，與 1984 年相較增幅達 149%，換言之，各地方政府現階段房屋標準單價增幅應大於 149%，目前僅有臺北市及宜蘭縣達標(如圖 1)，其餘尚有努力調高的空間。

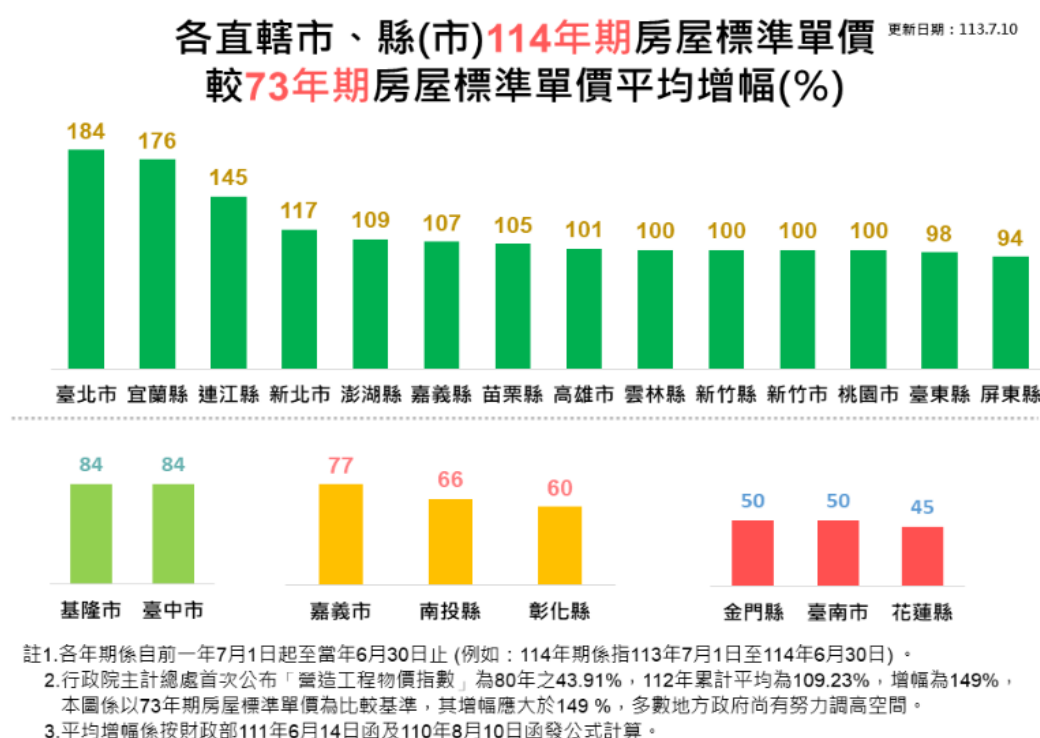


圖 1 各直轄市、縣市 114 年期房屋標準單價較 73 年期房屋標準單價平均增幅

資料來源：財政部/

<https://www.dot.gov.tw/singlehtml/ch27?cntId=20bff98e5a3f4bfda4532985c78b99cf>

查詢日期 2024/12/8。

然而，房屋標準單價只是反映房屋建造成本之高低，實際上，標準單價卻只有房屋造價的 1/3(黃呈錐，2001；林英彥，2003)，如將其與市場價格作比較，相差更是甚遠。以估價師公會發布之「新北市營造或施工費標準表」(表 7)及新北市 30 層以下房屋構造標準單價表(表 8)相對照，並以板橋區、鋼筋混凝土造、第三類、10 樓房屋為例，估價師公會發布 109,000 元/坪，而房屋標準單價 8,690 元/平方，假設無其他加價條件，按地段率 150%計算，核定單價為 13,035 元/平方，換算為 43,090 元/坪，從建築成本觀點，房屋稅之稅基僅為造價的 40%左右，而工程造價標準又與市價(以 50 萬元/坪為例)相差約 4.6 倍，換言之，房屋現值竟不到市價的 1 成。

表 7 新北市營造或施工費標準表

單元：千元/坪

構造別 用途別 樓層別		鋼筋混凝土造				
		住宅、辦公室				
平均房價水準		未達 200	200 以上未達 300	300 以上未達 500	500 以上未達 700	700 以上
1~3F /B0	無電梯	65~78	67~80	70~90	85~100	95~110
4~5F /B1	無電梯	69~82	71~84	74~94	89~104	99~114
6~8F /B1	有電梯	85~98	87~100	90~110	105~120	115~130
9~10F /B1	有電梯	89~102	91~104	94~114	109~124	119~134
11~13F /B2	有電梯	99~112	101~114	104~124	119~134	129~144
14~15F /B2	有電梯	103~116	105~118	108~128	123~138	133~148
16~18F /B2	有電梯	116~129	118~131	121~141	136~151	146~161
19~20F /B3	有電梯	120~133	122~135	125~145	140~155	150~165
21~25F /B3	有電梯	125~138	127~140	130~150	145~160	155~170
26~30F /B4	有電梯	146~159	148~161	151~171	166~181	176~191
31~35F /B4	有電梯		155~168	158~178	173~188	183~198

資料來源：中華民國不動產估價師公會全國聯合第四號公報/查詢日期 2024/12/14。

表 8 新北市 30 層以下房屋構造標準單價表

單位：元/平方公尺

構造	鋼骨造 鋼骨混凝土造 鋼骨鋼筋混凝土造				鋼筋混凝土造 預鑄混凝土造			
類別 單價 總層數	第一類	第二類	第三類	第四類	第一類	第二類	第三類	第四類
30	20,990	20,330	18,810	17,360	19,270	18,610	18,040	16,810
29	20,550	19,890	18,370	16,920	18,830	18,170	17,600	16,370
28	20,110	19,450	17,930	16,480	18,390	17,730	17,160	15,930
27	19,670	19,010	17,490	16,040	17,950	17,290	16,720	15,490
26	19,230	18,570	17,050	15,600	17,510	16,850	16,280	15,050
25	18,790	18,130	16,610	15,160	17,070	16,410	15,840	14,610
24	18,350	17,690	16,170	14,720	16,630	15,970	15,400	14,170
23	17,910	17,250	15,730	14,280	16,190	15,530	14,960	13,730
22	17,470	16,810	15,290	13,840	15,750	15,090	14,520	13,290
21	17,030	16,370	14,850	13,400	15,310	14,650	14,080	12,850
20	16,590	15,930	14,410	12,960	14,870	14,210	13,640	12,410
19	16,150	15,490	13,970	12,520	14,430	13,770	13,200	11,970
18	15,710	15,050	13,530	12,080	13,990	13,330	12,760	11,530
17	15,270	14,610	13,090	11,640	13,550	12,890	12,320	11,090
16	14,830	14,170	12,650	11,200	13,110	12,450	11,880	10,650
15	14,390	13,730	12,210	10,760	12,670	12,010	11,440	10,210
14	13,840	13,180	11,660	10,210	12,120	11,460	10,890	9,660
13	13,290	12,630	11,110	9,660	11,570	10,910	10,340	9,110
12	12,740	12,080	10,560	9,110	11,020	10,360	9,790	8,560
11	12,190	11,530	10,010	8,560	10,470	9,810	9,240	8,010
10	11,640	10,980	9,460	8,010	9,920	9,260	8,690	7,460

資料來源：新北市政府稅捐稽徵處 /<https://www.tax.ntpc.gov.tw/cp-59-9132-133ac-1.html> / 查詢日期

2024/1/31。

2. 房屋耐用年數過高及折舊率不符現況

房屋耐用年數方面，以新北市為例，稅捐機關在核算房屋現值時，所依據之「房屋構造別代號暨折舊率對照表」（如表 4）中，耐用年數最高是鋼骨造、鋼骨混凝土造、鋼筋混凝土造等高達到 60 年，最低為竹造的 11 年，鑒於我國處在地震及颱風等天災頻繁的地帶，有學者認為此耐用年數有偏高情況（黃呈錐，2001）；而如果以折舊率的公式來看，耐用年數如果愈高，每年折舊額就愈低，如同林子欽等（2011）指出，目前稅捐機關所採用的定額折舊法，並不符合現狀且有折舊率偏低的情形，這將高估房屋現值，以屋齡 41 年的公寓來說，折現後的房屋現值高出市場推估之房屋現值約 1.7 至 2.2 倍；此外，他們也發現建築物在興建完成的初期，其折舊應較後期為快，然而目前各縣市稅捐機關所使用的折舊是採固定比率計算，即定額折舊法，這與實際房屋市場折舊狀況並不相符。

3. 街路等級調整率有檢討必要

在房屋課稅現值中，是否應包含街路等級調整率亦頗受爭議，反對納入調整率者認為，在規定地價時，已考慮過地段調整率，若再包含於房屋評定現值，將有重複課稅之嫌（黃源春，1998；周美麗，2003；林惠娟，2005；楊松齡，2008a）；至於贊成納入調整率者則認為，房屋市價包括使用及收益價值，且這兩項因素會伴隨著房屋的座落而有所差異，故在評定房屋現值時，確實有將調整率納入的必要（吳家良，1978；陳義，1980；林華德&蔡忠義，1988；梁發進&劉彩雲，1989）。除了上述爭論，依現行房屋稅條例第 11 條之規定，在運作上尚衍生一些問題。

首先，直接用房屋門牌作為認定調整率的方式備受質疑，因為房屋街路等級調整率是以街路直線的方式，按街、路或區域分級訂定，但此方式仍有待商榷，因為同一街路或區域之房屋品質及便利性不盡相同，可能會各有不同之生活機能，理論上，調整率應該不同，且單以門牌座落之街路

認定調整率，將忽略同一街道、區域上的個別房屋特質。再者，街路等級調整率的精神是隨區域發展的榮枯作合理調整，然而部分縣市基於稅收考量及避免抗爭的緣故，可能調整幅度並未核實反映，使得街道等級調整率沒有完全發揮其功能，導致地點極佳之高價房屋，其課稅現值可能偏低，將有違租稅公平。值得一提的是，新北市是首創以土地公告現值相對差異程度，作為房屋所處地段商業交通情形及房屋供需概況之參考基準，據以建置地段率調整模型，並透過實地勘查，就全市衡平之角度通盤檢討及調整。

綜上，目前對於房屋稅公平性的討論，學者專家多就法令制度面加以探討，如房屋標準單價與市場價格脫節，房屋耐用年數過高及折舊率不符現況、街路等級調整率有檢討必要等方面，均與房屋稅之稅基有關。

二、地價稅

地價稅是以土地作為課徵標的，同樣由中央立法統一管理，法源依據有土地法、平均地權條例、土地稅法等，以下將從地價稅課徵目的、稅基、稅率及問題方面進行論述。

（一）課徵目的

徵收地價稅可增加地方政府自有財源，同時也具有財產重分配的功能。就經濟學角度而言，地價稅的課徵對土地利用經濟活動具有正面影響，會降低土地投資利潤，促使持有土地者將土地讓給有能力使用之人(周良惠，1999a)，不但可防止土地投機與地權集中，亦可提高土地的使用率。

（二）課稅稅基

地價稅稅基是以土地所有權人在每一直轄市、縣市內的地價總額計算，所謂地價總額按照土地稅法第 15 條規定，每一土地所有權人按程序辦理規定地價，並經造冊歸戶之地價總額，以下分別介紹規定地價及申報地價：

1. 規定地價

立法院於 1954 年通過都市平均地權條例，以都市土地為實施範圍辦理規定地價，其目的為防止土地投機，促進土地資源有效利用，並期貫徹實施平均地權基本國策，以實現民生主義「均富」目標，嗣再將範圍擴大及於全臺灣已完成地籍測量登記之地區。

原明定規定地價後，應每 3 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。惟為能及時反映不動產景氣變動情況，現行已縮短為每 2 年重新規定地價一次，以期能達到地價稅課徵之公平性。

2. 申報地價

指在公告期間內，土地所有權人可依公告地價的上下各 20%範圍內申報地價。實務上，多數都未曾申報，因此，地方政府即按公告地價的 80%作為計徵地價稅之基準。

(三)稅率

1. 一般稅率

當土地所有權人的地價總額未超過土地所在地直轄市、縣市累進起點地價者，即按基本稅率 10%徵收地價稅；倘超過，則按超過倍數適用不同的累進稅率，其累進稅率共分 6 個級別，最高達 55%(如表 9)。所謂累進起點地價，是以各直轄市、縣市土地 7 公畝之平均地價，惟不包含工業、礦業、農業及免稅土地，而各縣市的累進起點地價也不完全相同，當處於相對繁榮之縣市，累進起點地價就會愈高；反之，發展較為落後的縣市，累進起點地價則會愈低。

表 9 地價稅率級距

稅級別	計 算 公 式
第 1 級	應徵稅額＝課稅地價（未超過累進起點地價者）× 稅率(10%)
第 2 級	應徵稅額＝課稅地價（超過累進起點地價未達 5 倍者）× 稅率(15%)－累進差額（累進起點地價 × 0.005）
第 3 級	應徵稅額＝課稅地價（超過累進起點地價 5 倍至 10 倍者）× 稅率(25%)－累進差額（累進起點地價 × 0.065）
第 4 級	應徵稅額＝課稅地價（超過累進起點地價 10 倍至 15 倍者）× 稅率(35%)－累進差額（累進起點地價 × 0.175）

第 5 級	應徵稅額＝課稅地價（超過累進起點地價 15 倍至 20 倍者）× 稅率（45%）－累進差額（累進起點地價 × 0.335）
第 6 級	應徵稅額＝課稅地價（超過累進起點地價 20 倍以上者）× 稅率（55%）－累進差額（累進起點地價 × 0.545）

資料來源：財政部稅務入口網/<https://www.etax.nat.gov.tw/etwmain/tax-info/understanding/tax-saving-manual/local/land-value-tax/bd9Bk19/> 查詢日期 2024/12/14。

地價稅率同樣由中央立法統一制定，但相對於房屋稅率設有區間可供各地方政府自行訂定徵收率，地價稅在執行上就沒有自主性；然而，依地方稅法通則規定，容許地方政府為辦理自治事項、充裕財源，得就其法定稅率上限 30%的範圍內予以調整，顯然對地價稅率也有某種程度的鬆綁，同時也提升地方政府對於稅率的自主性。

2. 優惠稅率

依土地稅法第 17 條規定，都市土地面積未超過 3 公畝、非都市土地面積未超過 7 公畝部分之自用住宅用地、公益出租用地，可按優惠稅率 2‰計徵；另外屬於都市計畫內之公共設施保留地，於保留期間仍然作為建築使用，可依優惠稅率 6‰計徵地價稅（如表 10）。

表 10 地價稅特別稅率

適用土地	稅率種類
自用住宅用地、勞工宿舍用地、國民住宅用地、公益出租用地	2‰
公共設施保留地	6‰
公有土地、事業直接使用土地，如工業用地等	10‰

資料來源：財政部稅務入口網 / <https://www.etax.nat.gov.tw/etwmain/tax-info/understanding/tax-saving-manual/local/land-value-tax/bd9Bk19/> 查詢日期 2024/12/14。

（四）地價稅問題

地價稅較具爭議的是土地公告地價，多數專家學者們從法令制度面探討如下：

1. 區段地價忽略不動產個別特殊性

目前我國地價查估是以區段為分析單位，而這也是令學者最為詬病之處。所謂區段地價制度係指政府將地區相連、使用狀況相近地區，劃分為

同一區段，而地政機關人員將同一區段內所蒐集到的交易實例計算出中位數，並訂出區段價格，再提交各縣市地價評議委員會，如果評議通過，則可計算出各筆宗地之公告地價。然而，多數專家學者(張梅英&游振輝，2005；游適銘，2006，2007)都批評此制度，因為當同一區域內之公告地價完全相等時，可能忽略區域內各筆不動產的個別特殊性，使得公告地價無法完整反映各筆不動產的真實市場價格，這將會出現不公平的現象。

2. 未引入立體地價概念

現行地價稅的稅基是由申報地價乘以土地持分面積，其地價屬平面地價的概念，意即土地持分面積相同，則不論是一樓的黃金店面或是其他傳統較不吉利的樓層(如 4 樓)，其地價稅的公告地價完全相等，如適用相同的名目稅率時，其徵收的地價稅將完全一致，這將違反垂直公平原則。因此，游振輝(2005)、陳謙(2010)主張立體地價，意即倘能針對各樓層所帶來的不同效用及價值調整其公告地價，使得各樓層間的土地價值能被反映在公告地價上，如此，即便適用相同稅率，仍會因稅基的不同，而繳納不同的稅額，方可符合公平原則。

3. 公告地價低於市價甚多

蔡吉源(2001b)指出 1997 年台北市地價稅平均稅率約為 0.6%，若土地公告地價是市價的十分之一，則地價稅的實質稅率僅 0.06%，足見土地的持有成本非常低。因此，擁有土地的地主或財團，並無誘因妥善利用土地或提供合理價格的房地產，反而有可能藉由極低的持有成本來減少供給，造成土地價格居高不下，從而賺取超高利潤，不僅出現土地投機的狀況，也使房地產價格受到扭曲而產生不公平的現象。

此外，學者吳重禮&吳秋菊(2003)也提到應逐年調高公告地價，使其和市場價格達到合理的比率，同時可增加地方政府的稅收。而蘇志超(1998)、蔡吉源(2001a)、楊松齡(2008a)亦主張，不應只有公告現值盯住市價，公

告地價也應同步，以避免公告地價偏低。然而，調高公告地價理論上雖然可行，但是由於影響的是地方眾多的地主、民眾，加上我國大小選舉甚多，實務上地方政府仍放任公告地價遠低於市場價格，即便公告地價已改為每 2 年重新規定一次，但調幅似乎與市價漲幅相差甚遠，又公告地價占一般正常交易價格的比重僅約 2 成，⁹明顯偏低。再觀察六都 2016 年至 2024 年公告地價占一般正常交易價格平均比例，新北市 17% 多，是六都中唯一調幅呈現遞增趨勢的直轄市（如表 11）。

表 11 2016 年至 2024 年六都公告地價占一般正常交易價格平均比例

單位：百分比(%)

年	2016	2018	2020	2022	2024
全國	20.50	20.02	19.79	19.68	19.59
新北市	17.24	17.48	17.71	17.78	17.94
臺北市	26.29	26.28	26.55	26.55	26.55
桃園市	19.39	18.85	18.92	18.69	18.80
臺中市	14.61	13.58	10.86	10.52	10.34
臺南市	19.42	19.18	19.03	18.62	18.33
高雄市	24.27	24.02	23.79	23.57	23.06

資料來源：內政部地政司/[https://www.land.moi.gov.tw/chhtml/content/65?mcid=2942&qitem=1./](https://www.land.moi.gov.tw/chhtml/content/65?mcid=2942&qitem=1/)

查詢日期 2024/12/13。

值得一提的是，新北市的公告地價調幅始終高於全國平均(如表 12)，除了參考因素有當年公告土地現值表、前次公告地價、地方財政需要、社會經濟狀況及民眾地價稅負擔能力、地價變動情形、實價登錄資料等，還為了提升地價均衡性，促進賦稅公平，再參酌各區段公告地價占一般正常交易價格百分比情形，以適時反映市場價格變動。新北市 2024 年公告地價相較於 2022 年調幅達 10.44%。

表 12 近年六都公告地價調幅

單位：百分比(%)

年	2016	2018	2020	2022	2024
全國	30.54	-3.63	-0.66	2.68	5.78

⁹ 一般正常交易價格=全棟房地買賣總價-全棟建物現值-全棟建物之裝潢、設備及庭園設施等費用-全棟建物買賣正常利潤。

新北市	33.26	-0.84	1.12	5.76	10.44
臺北市	30.38	-6.12	1.34	2.63	4.02
桃園市	34.56	-4.00	0.93	3.57	14.78
臺中市	38.25	-6.36	-20.06	0.06	5.64
臺南市	32.36	-0.05	0.98	3.55	5.62
高雄市	32.52	-1.00	-0.43	1.84	

資料來源：內政部地政司/<https://www.land.moi.gov.tw/chhtml/content/65?mcid=2942&qitem=1./>

查詢日期 2024/12/13。

綜上，目前對於地價稅公平性的討論，學者多就法令制度面探討，尤其是在區段地價制度及引入立體地價概念，或針對公告地價低於市價過鉅的問題提出批評，以上都與地價稅之稅基有關。

三、小結

前二節分別介紹房屋稅及地價稅並探討問題之所在，而多數學者專家所討論的議題亦聚焦在財產稅之稅基，由於未能核實反映在該不動產價值，導致我國財產稅實質稅率始終遠低於名目稅率，換言之，造成實質稅率過低的主要原因，即是稅基過度偏低，這將形成垂直不公平的現象。對人民而言，擁有不同財富，卻享受同樣的公共財，也負擔相同的稅負，在某種程度上會產生相對地剝奪感。為了讓現行稅制更加完善，政府持續推動精進措施，然而，時至今日效果似乎仍不如預期。

我國基於土地法立法原則「土地適用累進稅率」、「土地改良物宜輕稅」等指引，致財產稅始終只能維持房地分離課稅，而理論上，當土地和房屋分開徵收出現扭曲現象時，或許可以將合併徵收視為次佳的作法。觀察國際主要國家對房地大多採合併徵收，如美國、德國、英國、日本、韓國及新加坡等，在稅基評價方面，多數也以市場價格作為評定基礎，這是最直接且最有系統的方法。此外，鑒於價格是由房地同時組成，若要將其分開或分算，無論適用哪一個分離估價價格理論都不客觀，且實務上也頗為困難，再者，以市場價格作為核課基礎某種程度也符合量能課稅的精神。以我國為例，欲解決財產稅問題的根源，就是稅基應核實反應財產的價值。

最理想的方式為廢止房屋稅及地價稅，而改採房屋及土地合併徵收的方式課徵財產稅。然而，這樣的改革是前所未有且工程浩大，無論是行政或立法均需全面大幅檢討修正，勢必將面臨窒礙難行。因此，本文計畫在不改變現狀的情況下，嘗試把次佳理論運用在我國的財產稅制。¹⁰換言之，即再課徵另一種稅，來降低無謂損失，也就是本文研究的目標-將財產稅以「房地合一」的方式課徵，並以市場價格作為核稅基礎，這將是一套符合時代潮流並與國際接軌又能融合我們國情的稅制。為了探討新制之可行性，本文將以新北市為研究對象，並於下章節先介紹該市財產稅的稅收概況，再進一步以公開資訊及運用實證數據作為分析，從中了解新制對新北市的影響，以及是否能達到本文最終目的，即讓財產稅更合理及符合垂直公平。

¹⁰ 次佳理論就是當政府基於特定考量，為使效率損失相對極小化所採取的手段，如同為導正外部成本而課徵 Pigouvian tax 的概念。

伍、財產稅以房地合一方式課徵之介紹

一、介紹新北市

新北市為我國第一大城市，在人口數上，位居全國第一，在地理位置上，擁有高度都市化的地區，也有鄉村風情與自然山川風貌，不僅地景樣貌具多元性，人口組成及經濟產業也具備多樣性，簡言之，新北市可視為我國的縮影。

財產稅為新北市主要稅收，從下表 13 可知，自 2001 年 144 億到 2023 年 296 億，除 2002 年、2019 年、2021 年及 2023 年出現負成長外，餘 19 年均為正成長，其中更在 2016 年成長率達 19.36%，其因為當年地價稅之公告地價調幅高達 33.26%，且財產稅占地方稅之比重 23 年平均約 42%，足見財產稅對地方財政具有舉足輕重的地位，也是新北市穩定的稅收來源。

表 13 新北市財產稅成長率及占地方稅之比重

金額單位：億元/百分比%

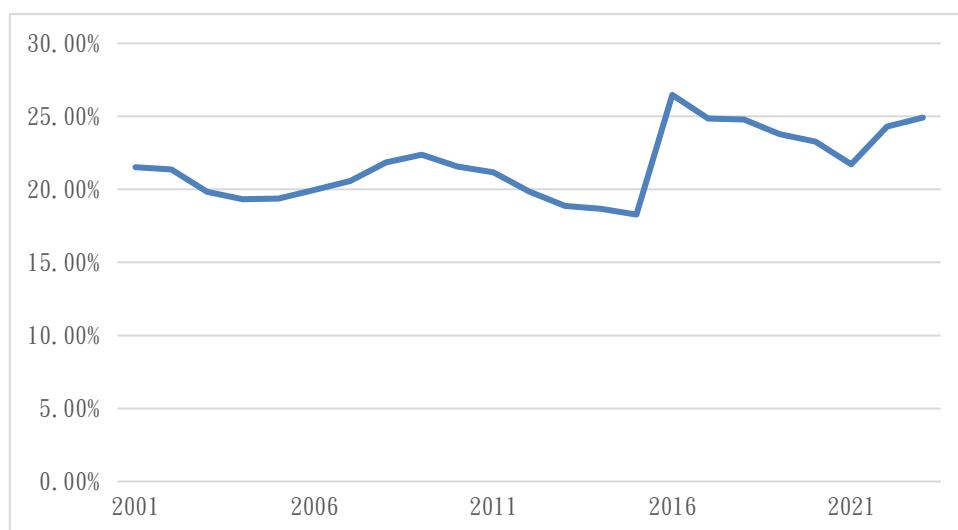
年度	地價稅	房屋稅	財產稅	財產稅 成長率	地方稅	財產稅 占地方稅
2001	70.22	74.15	144.37	-	326.36	44.24
2002	72.15	71.99	144.14	-0.16	337.71	42.68
2003	73.06	73.48	146.54	1.67	368.44	39.77
2004	78.1	74.65	152.75	4.24	403.96	37.81
2005	78.22	76.76	154.98	1.46	403.76	38.38
2006	81.35	78.3	159.65	3.01	407.59	39.17
2007	88.29	80.15	168.44	5.51	429.19	39.25
2008	87.06	82.38	169.44	0.59	398.4	42.53
2009	86.27	84.55	170.82	0.81	385.38	44.33
2010	93.95	86.86	180.81	5.85	435.86	41.48
2011	98.13	90.1	188.23	4.10	463.44	40.62
2012	94.64	97.68	192.32	2.17	476.81	40.33
2013	109.27	97.84	207.11	7.69	579.26	35.75
2014	107.49	100.29	207.78	0.32	576.03	36.07
2015	106.12	107.41	213.53	2.77	580.63	36.78
2016	142.7	112.16	254.86	19.36	539.08	47.28
2017	144.59	116.41	261.00	2.41	581.63	44.87
2018	148.04	130.29	278.33	6.64	597.34	46.59

2019	145.45	130.52	275.97	-0.85	611.54	45.13
2020	151.8	130.33	282.13	2.23	652.27	43.25
2021	145.93	135.17	281.10	-0.37	672.00	41.83
2022	157.12	140.45	297.57	5.86	646.31	46.04
2023	152.68	142.87	295.55	-0.68	612.77	48.23

資料來源：新北市政府稅捐稽徵處/<https://www.tax.ntpc.gov.tw/lp-48-1.html> / 查詢日期

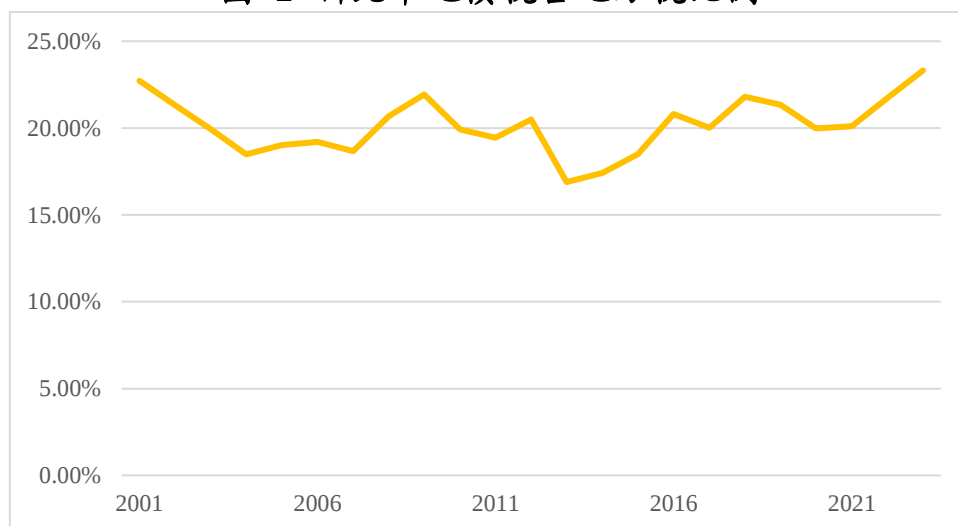
2024/6/2。

再從圖 2、圖 3 可知，新北市之地價稅及房屋稅各占地方稅收約 2 成左右，兩稅目為新北市貢獻程度可謂相當。



資料來源：新北市政府稅捐稽徵處/<https://www.tax.ntpc.gov.tw/lp-48-1.html> / 查詢日期 2024/6/15。

圖 2 新北市地價稅占地方稅比例



資料來源：新北市政府稅捐稽徵處/<https://www.tax.ntpc.gov.tw/lp-48-1.html> / 查詢日期 2024/6/15。

圖 3 新北市房屋稅占地方稅比例

二、資料與限制

(一)研究資料

本文以新北市作為研究區域，運用內政部不動產交易實價查詢服務網（下稱實價登錄），研究時間選定 2016 年至 2023 年，共計 44 萬 5,332 筆不動產交易資料，其中篩選出 38 萬 1,846 筆為同時移轉房地之案件（樣本數），以此作為本次分析標的（如表 14）。

表 14 新北市 2016-2023 年實價登錄之房地同時移轉件數

年/筆數	樣本數	實價登錄資料 (母體群)	樣本比 (樣本數/母體群)
2016	35,139	42,599	82.49%
2017	42,566	50,677	83.99%
2018	45,747	53,476	85.55%
2019	47,473	52,413	90.57%
2020	54,063	63,498	85.14%
2021	55,606	64,788	85.83%
2022	50,777	59,836	84.86%
2023	50,475	58,045	86.96%
合計	381,846	445,332	85.74%

資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網/ <https://plvr.land.moi.gov.tw/DownloadOpenData> ./
查詢日期 2024/3/31。

再取自新北市政府稅捐稽徵處官網，透過契稅稅源統計表及稅捐統計年報，選定 2016 年至 2023 年各年買賣契稅之應稅契價及件數、應稅房屋件數，因為樣本數係以房地買賣案件為基準，因此，可自該年報的買賣契稅中得知各年應稅契價，¹¹也就是房屋之標準價格。

另買賣契稅之件數占應稅房屋件數比例在 2016 年至 2023 年間平均約 3.50% 左右，然而，由上表 14 可知，買賣契稅件數大於樣本數，其因為實價登錄資料庫已剔除顯著異於市場正常交易價格及特殊交易之案件，換言之，買賣契價應涵蓋樣本數之房屋應稅現值（如表 15）。

¹¹ 依據契稅條例第 2 條規定，不動產買賣…等行為，需繳納契稅，第 13 條規定，所稱契價，是以當地不動產評價委員會評定之標準價格為準。

表 15 新北市 2016-2023 年買賣契價及件數

金額單位：千元

年	買賣契稅之 應稅契價	件數		
		買賣契稅	應稅房屋	占應稅比例
2016	29,253,996	43,060	1,610,017	2.67%
2017	39,943,229	51,396	1,626,621	3.16%
2018	46,103,719	54,827	1,649,098	3.32%
2019	49,185,241	60,238	1,653,060	3.64%
2020	56,046,018	65,690	1,668,977	3.94%
2021	62,236,863	70,467	1,684,934	4.18%
2022	51,055,525	60,446	1,688,007	3.58%
2023	50,976,412	60,798	1,699,290	3.58%
平均	48,100,125	58,365	1,660,001	3.52%

資料來源：新北市政府稅捐稽徵處/ <https://www.tax.ntpc.gov.tw/lp-48-1.html>./查詢日期

2024/6/15

(二)研究限制

本文研究對象為新北市房地之買賣案件，雖然有實價登錄揭露各筆交易價格，但因無法取得各筆買賣案件之房屋稅及地價稅，所以僅得自新北市政府稅捐稽徵處官網，透過稅捐統計年報，查詢各年之買賣應稅總契價，並藉由相關研究數據來推估各年申報地價、房屋稅及地價稅，最後估算出各年財產稅及其有效稅率。

由於本文是以總的概念進行分析，並以全市的角度探討不同情況所課徵的結果，然而此結果可能是平均值，將無法反應個別客體所影響的程度。

(三)稅制之設計

經由前面章節所述，我國財產稅現行不足之處係與財產稅之稅基偏低有關，本文嘗試設計一套既能因地制宜又能負擔相對合理之財產稅制來彌補現制的不足，其主要為引進最低稅負制的概念，在分析可行性之前，先分別介紹與本文極為密切之實價登錄及最低稅負制相關規定：

1. 實價登錄

實價登錄之誕生源自於不動產交易資訊的不公開及不透明，以致投機者易操縱房地產價格或衍生其他資訊不對稱的問題。然而，在 2012 年剛上路的初期，為了保護個資，條文已規定標的需區段化及去識別化，這樣的作法導致無法真實呈現交易資訊，著實讓投機者有做價的機會。為了讓交易資訊更加透明，在 2021 年 7 月推動實價登錄 2.0，其修正重點為讓門牌、地號能完整揭露，同時又可以溯及既往，讓實價登錄制度能完全發揮功能。

惟美中不足的是條文中仍保留「已登錄之不動產交易價格的資訊，在相關配套措施完全建立並完成立法後，始得為課稅的依據」這段文字，導致實價登錄與實價課稅現階段依然無法真實結合。這也是本文研究的目標之一，因為，要完成財產稅以房地合一方式課徵就需要倚賴交易價格資訊，倘能突破此限制，這將有助於我國不動產稅制在徵收上更加健全。

2. 最低稅負制

我國的法源依據為所得基本稅額條例，其立法意旨為使因適用租稅減免規定而繳納較低或甚至無須繳納稅賦之高所得者，都能繳納最基本稅額之一種稅制。首先，利用標準公式計算出個人至少應繳納之稅額，稱為基本稅額，倘個人當年度應繳納的所得稅（稱為一般所得稅）高於或等於基本稅額，則免再繳納所得稅；倘個人一般所得稅額低於基本稅額，則應就基本稅額與一般所得稅之差額補繳所得稅。此稅制的推行，不但保有原所得稅之課徵，還能追補已流失的稅源，改善原有稅制的不足。因此，在政策推動的初期，就得到社會大眾的接受，探究其因，對廣大的民眾而言，只有高所得者，才需要補稅，如同公平正義的實現，也符合社會所期待的改革。

同理，我國財產稅也需要改革，倘若能運用最低稅負制的概念，透過補徵差額的方式來達到每間至少都能徵收基本財產稅的目標，這將成為我

國財產稅制史上重要的里程碑。

3. 財產稅之房地合一

透過上述介紹，本文將正式進入探討「財產稅以房地合一方式課徵」之可行性。假設房地改以實際交易價格課稅，同時參照主要國家採行合併徵收的方式，並設定適當的評估比例及稅率，最後計算出來的稅額，再導入最低稅負制的精神，其計算公式為：實價 $\times$ 評估比例 $\times$ 稅率=財產基本稅額，針對各項組成因子說明如下：

(1)實價：通常就是市場價格，但因為取得的來源係屬交易資訊，所以也可能是雙方協議的價格，亦即實際交易價格。

(2)評估比例：

為計算出稅基所設定的比例，可參考國外制定的方式，亦即先確定政府的收支情況，倘要達財政盈餘，可調高評估比例，如要達到財政平衡，亦可反推出最適當的評估比例，此作法不僅讓稅制更具有彈性，也可隨經濟榮枯作最合理的調整。

(3)稅率：

①在制定稅率前，先了解我國財產稅有效稅率課徵之情形。本文貳、國內文獻回顧所述有關財產稅有效稅率之相關研究，其中屬近年來研究的有高雄市財產稅平均實質稅率約 0.146%(曾彥閔, 2012)、屏東縣財產稅實質稅率中位數為 0.13%(魏妙芳, 2015)、臺北市 2016 年平均持有稅實質稅率為 0.1294%。

②另外，彙整國外財產稅 2017 至 2018 年平均有效稅率課徵之情況如下(表 16)：

表 16 選樣國家 2017-2018 年財產稅平均有效稅率

國家	地區	有效稅率%
美國	紐約州	約 1.5
	加州	低於 1

	佛州	約 1.1
澳洲	雪梨	約 0.09
英國	倫敦	約 0.38
日本	東京	約 0.2
韓國		0.16
新加坡		0.17~0.36
OECD 主要八國平均值		0.54

資料來源：https://www-yazhouribao-com.translate.goog/view/20211128083856988?_x_tr_sl=zh-CN&_x_tr_tl=zh-TW&_x_tr_hl=zh-TW&_x_tr_pto=sc.

<https://epaper.land.gov.taipei/Item/Detail/%E6%8F%AD%E9%96%8B%E5%AF%A6%E8%B3%AA%E7%A8%85%E7%8E%87%E7%9A%84%E7%A5%9E%E7%A7%98%E9%9D%A2%E7%B4%97>。 / 查詢日期 2024/1/31。

③比較上述國內外有效稅率，可以發現我國南北地區有效稅率平均約 0.1% 左右，與國外相較實屬偏低，正扣合了肆、我國財產稅制介紹中所述，我國財產稅問題根源之一，係稅基與市價嚴重脫節。

④由於稅基是由房地產交易價格乘上評估比例所計算而來，因此如何訂定適當之名目稅率將影響到稅額的多寡，本研究將參考文獻，引用華昌宜(1994)的最適財產稅率 0.8% 進行分析。

(4)財產基本稅額：使每個標的(房地)都能核實反映自身的價值，並繳納最基本的稅額，最後與已納之房屋稅及地價稅比較，其公式為：

①若大於該筆已繳納之房屋稅及地價稅合計數，則應補繳差額。

②若小於或等於該筆已繳納之房屋稅及地價稅合計數，則免再繳納。

(四)分析與結果

由於取得資料有限，本研究透過交易價格及買賣契價，並參照實證數據以推估的方式估算稅基、稅額及稅率。

因房地交易案件占買賣契稅件數約 78.81% 至 84% 之間，因此，各年買賣契價應按各年樣本比例作調整，並將此作為本文設算房屋稅之稅基；又稅捐統計年報顯示，應稅房屋作為住家使用者，占比高達 8 成多，依房屋稅條例規定，住家用雖可分為自住稅率及非自住稅率，但符合自住者可選

定 3 戶，另本文研究的範圍設定在 2024 年 1 月 2 日修法前，並假設該範圍均可適用自住稅率 1.2%，以此估算各年房屋稅總額(如表 17)。

表 17 新北市 2016-2023 年買賣契價按樣本比調整及估算稅額

金額單位：千元

年	樣本數 A	買賣契件數 B	樣本比 C=A/B	調整前 買賣契價 D	調整後 買賣契價 F	估算 房屋稅 G=F×1.2%
2016	35,139	43,060	81.60%	29,253,996	23,872,647	286,472
2017	42,566	51,396	82.82%	39,943,229	33,080,852	396,970
2018	45,747	54,827	83.44%	46,103,719	38,468,398	461,621
2019	47,473	60,238	78.81%	49,185,241	38,762,425	465,149
2020	54,063	65,690	82.30%	56,046,018	46,125,984	553,512
2021	55,606	70,467	78.91%	62,236,863	49,111,542	589,338
2022	50,777	60,446	84.00%	51,055,525	42,888,634	514,664
2023	50,475	60,798	83.02%	50,976,412	42,321,037	507,852

資料來源：本研究自行計算。

內政部不動產交易實價查詢服/<https://plvr.land.moi.gov.tw/DownloadOpenData>.

新北市政府稅捐稽徵處/<https://www.tax.ntpc.gov.tw/lp-48-1.html>. /查詢日期 2024/8/4。

在地價稅部分，王宏文(2010)分析臺北市 2007 年至 2009 年第三季之不動產交易資料，使用聯合貢獻法分離出來之土地市價占成交價格的比例平均約 79%，¹²並查內政部資料，新北市公告地價占一般正常交易價格從 2016 年至 2024 年平均約 17% (如表 11)，又依平均地權條例規定，如果未申報或申報地價不足者，以公告地價乘以 80%當作申報地價，運用以上數據將可推估地價稅之稅基，並與房屋作同一標準，假設均可適用自用住宅用地稅率 2%，以此估算各年地價稅總額(如表 18)。¹³

¹² 土地市價占成交價格依經驗法則占比約 7 成，惟隨著房屋逐漸老舊，土地價值占總價比也會逐漸增加，因此引用王宏文(2010)數據。

¹³ 由於地價稅是採用累進稅率核計，因此這裡所估算出的稅額將低估許多，從新北市 2016 年至 2023 年的房屋稅及地價稅比重觀察，可以發現其實二個稅目比例相當，房地比大概是 48:52，但這裡推估出來的結果卻是 76:24，有明顯的落差，只是本文還是預設兩個稅目同樣按自住核課，讓作法上比較一致。

由表 17 及表 18 得知，各年所估算之房屋稅及地價稅，其合計數即為本文所定義之財產稅，最後，計算出各年財產稅之有效稅率，其 8 年平均值為 0.1%(如表 19)。

表 18 新北市 2016-2023 年按房地交易價格推估申報地價及估算稅額

金額單位：千元

年/筆數	房地交易價格 A	土地申報地價 $B=(A*79\%*17\%*80\%)$	估算地價稅 $C=B*2\%$
2016	478,838,091	51,446,364	102,893
2017	566,088,970	60,820,599	121,641
2018	601,013,943	64,572,938	129,146
2019	637,428,689	68,485,338	136,971
2020	764,847,916	82,175,260	164,351
2021	814,928,848	87,555,955	175,112
2022	780,872,472	83,896,938	167,794
2023	781,663,234	83,981,898	167,964

資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網/ <https://plvr.land.moi.gov.tw/DownloadOpenData> ./

查詢日期 2024/6/4。

表 19 新北市 2016-2023 年設算有效稅率

金額單位：千元/百分比%

年/筆數	估算房屋稅 A	估算地價稅 B	估算財產稅 $C=A+B$	房地交易價格 D	設算 有效稅率 $E=C/D$
2016	286,472	102,893	389,364	478,838,091	0.08%
2017	396,970	121,641	518,611	566,088,970	0.09%
2018	461,621	129,146	590,767	601,013,943	0.10%
2019	465,149	136,971	602,120	637,428,689	0.09%
2020	553,512	164,351	717,862	764,847,916	0.09%
2021	589,338	175,112	764,450	814,928,848	0.09%
2022	514,664	167,794	682,457	780,872,472	0.09%
2023	507,852	167,964	675,816	781,663,234	0.09%

本文研究的樣本數合計 38 萬 1,846 筆，透過公式：實價×評估比例×稅率計算出各年財產基本總稅額，其中評估比例及稅率的設定，擬以新北市財產稅平均有效稅率 0.1%及引用華昌宜(1994)的最適財產稅率 0.8%為基

準，反推計算出評估比例 14%，¹⁴再進一步分析當適用不同評估比率(15%、16%)及不同稅率(0.9%、1%)課徵之情形。

1. 新北市 2016 至 2023 年各年財產稅整體稅收影響程度(如表 20~28)：

(1)當評估比例 14%，適用不同稅率課徵，估算平均增加稅額：

- ①稅率為 0.8%，平均增加稅額約 141,915 千元、占全部財產稅比例增加約 0.51%。
- ②稅率為 0.9%，平均增加稅額約 236,864 千元、占全部財產稅比例增加約 0.85%。
- ③稅率為 1%，平均增加稅額約 331,814 千元、占全部財產稅比例增加約 1.19%。

(2)當評估比例 15%，適用不同稅率課徵，估算平均增加稅額：

- ①稅率為 0.8%，平均增加稅額約 196,171 千元、占全部財產稅比例增加約 0.70%。
- ②稅率為 0.9%，平均增加稅額約 297,903 千元、占全部財產稅比例增加約 1.07%。
- ③稅率為 1%，平均增加稅額約 399,635 千元、占全部財產稅比例增加約 1.44%。

(3)當評估比例 16%，適用不同稅率課徵，估算平均增加稅額：

- ①稅率為 0.8%，平均增加稅額約 250,428 千元、占全部財產稅比例增加約 0.90%。
- ②稅率為 0.9%，平均增加稅額約 358,942 千元、占全部財產稅比例增加約 1.29%。
- ③稅率為 1%，平均增加稅額約 467,456 千元、占全部財產稅比例增加約 1.68%。

¹⁴ 14%＝估算財產稅〔因低估，故取最大值〕／(房地交易價格〔為實際數，故取平均值〕×0.8%)

(4)綜上，隨著評估比例及稅率的增加，稅收就愈大，但對整體的稅收而言，平均增加比例約 1.04%。

表 20 新北市 2016 年至 2023 年以房地合一方式課徵財產稅之影響
(評估比例 14%、稅率 0.8%)

金額單位：千元/百分比%

年	房地交易價格 A	基本稅額 $B=A*14\%*0.8\%$	估算財產稅 C	增加稅額 $D=B-C$	全部財產稅 E	占全部財產稅比例 $F=D/E$
2016	478,838,091	536,299	389,364	146,935	25,486,253	0.58%
2017	566,088,970	634,020	518,611	115,409	26,099,840	0.44%
2018	601,013,943	673,136	590,767	82,369	27,833,414	0.30%
2019	637,428,689	713,920	602,120	111,800	27,598,650	0.41%
2020	764,847,916	856,630	717,862	138,768	28,211,788	0.49%
2021	814,928,848	912,720	764,450	148,270	28,110,662	0.53%
2022	780,872,472	874,577	682,457	192,120	29,757,742	0.65%
2023	781,663,234	875,463	675,816	199,647	29,554,211	0.68%
平均	678,210,270	759,596	617,681	141,915	27,831,570	0.51%

說明：估算財產稅涵蓋範圍為本研究取樣之「買賣房屋及土地」，未涵蓋全部移轉樣態，故進一步將計算此交易樣態所增加稅額占全部財產稅比例，以了解此交易樣態在房地合一最低稅負制下的影響程度。

表 21 新北市 2016 年至 2023 年以房地合一方式課徵財產稅之影響
(評估比例 14%、稅率 0.9%)

金額單位：千元/百分比%

年	房地交易價格 A	基本稅額 $B=A*14\%*0.9\%$	估算財產稅 C	增加稅額 $D=B-C$	全部財產稅 E	占全部財產稅比例 $F=D/E$
2016	478,838,091	603,336	389,364	213,972	25,486,253	0.84%
2017	566,088,970	713,272	518,611	194,661	26,099,840	0.75%
2018	601,013,943	757,278	590,767	166,511	27,833,414	0.60%
2019	637,428,689	803,160	602,120	201,040	27,598,650	0.73%

2020	764,847,916	963,708	717,862	245,846	28,211,788	0.87%
2021	814,928,848	1,026,810	764,450	262,360	28,110,662	0.93%
2022	780,872,472	983,899	682,457	301,442	29,757,742	1.01%
2023	781,663,234	984,896	675,816	309,080	29,554,211	1.05%
平均	678,210,270	854,545	617,681	236,864	27,831,570	0.85%

說明：估算財產稅涵蓋範圍為本研究取樣之「買賣房屋及土地」，未涵蓋全部移轉樣態，故進一步將計算此交易樣態所增加稅額占全部財產稅比例，以了解此交易樣態在房地合一最低稅負制下的影響程度。

表 22 新北市 2016 年至 2023 年以房地合一方式課徵財產稅之影響
(評估比例 14%、稅率 1%)

金額單位：千元/百分比%

年	房地交易價格 A	基本稅額 $B=A*14\%*1\%$	估算財產稅 C	增加稅額 $D=B-C$	全部財產稅 E	占全部財產稅比例 $F=D/E$
2016	478,838,091	670,373	389,364	281,009	25,486,253	1.10%
2017	566,088,970	792,525	518,611	273,914	26,099,840	1.05%
2018	601,013,943	841,420	590,767	250,653	27,833,414	0.90%
2019	637,428,689	892,400	602,120	290,280	27,598,650	1.05%
2020	764,847,916	1,070,787	717,862	352,925	28,211,788	1.25%
2021	814,928,848	1,140,900	764,450	376,450	28,110,662	1.34%
2022	780,872,472	1,093,221	682,457	410,764	29,757,742	1.38%
2023	781,663,234	1,094,329	675,816	418,513	29,554,211	1.42%
平均	678,210,270	949,494	617,681	331,814	27,831,570	1.19%

說明：估算財產稅涵蓋範圍為本研究取樣之「買賣房屋及土地」，未涵蓋全部移轉樣態，故進一步將計算此交易樣態所增加稅額占全部財產稅比例，以了解此交易樣態在房地合一最低稅負制下影響程度。

表 23 新北市 2016 年至 2023 年以房地合一方式課徵財產稅之影響
(評估比例 15%、稅率 0.8%)

金額單位：千元/百分比%

年	房地交易價格 A	基本稅額 $B=A*15\%*0.8\%$	估算財產稅 C	增加稅額 $D=B-C$	全部財產稅 E	占全部財產稅比例 $F=D/E$
2016	478,838,091	574,606	389,364	185,242	25,486,253	0.73%
2017	566,088,970	679,307	518,611	160,696	26,099,840	0.62%

2018	601,013,943	721,217	590,767	130,450	27,833,414	0.47%
2019	637,428,689	764,914	602,120	162,794	27,598,650	0.59%
2020	764,847,916	917,817	717,862	199,955	28,211,788	0.71%
2021	814,928,848	977,915	764,450	213,465	28,110,662	0.76%
2022	780,872,472	937,047	682,457	254,590	29,757,742	0.86%
2023	781,663,234	937,996	675,816	262,180	29,554,211	0.89%
平均	678,210,270	813,852	617,681	196,171	27,831,570	0.70%

說明：估算財產稅涵蓋範圍為本研究取樣之「買賣房屋及土地」，未涵蓋全部移轉樣態，故進一步將計算此交易樣態所增加稅額占全部財產稅比例，以了解此交易樣態在房地合一最低稅負制下的影響程度。

表 24 新北市 2016 年至 2023 年以房地合一方式課徵財產稅之影響
(評估比例 15%、稅率 0.9%)

金額單位：千元/百分比%

年	房地交易價格 A	基本稅額 $B=A*15%*0.9\%$	估算財產稅 C	增加稅額 $D=B-C$	全部財產稅 E	占全部財產稅比例 $F=D/E$
2016	478,838,091	646,431	389,364	257,067	25,486,253	1.01%
2017	566,088,970	764,220	518,611	245,609	26,099,840	0.94%
2018	601,013,943	811,369	590,767	220,602	27,833,414	0.79%
2019	637,428,689	860,529	602,120	258,409	27,598,650	0.94%
2020	764,847,916	1,032,545	717,862	314,683	28,211,788	1.12%
2021	814,928,848	1,100,154	764,450	335,704	28,110,662	1.19%
2022	780,872,472	1,054,178	682,457	371,721	29,757,742	1.25%
2023	781,663,234	1,055,245	675,816	379,429	29,554,211	1.28%
平均	678,210,270	915,584	617,681	297,903	27,831,570	1.07%

說明：估算財產稅涵蓋範圍為本研究取樣之「買賣房屋及土地」，未涵蓋全部移轉樣態，故進一步將計算此交易樣態所增加稅額占全部財產稅比例，以了解此交易樣態在房地合一最低稅負制下的影響程度。

表 25 新北市 2016 年至 2023 年以房地合一方式課徵財產稅之影響
(評估比例 15%、稅率 1%)

金額單位：千元/百分比%

年	房地交易價格 A	基本稅額 $B=A*15%*1\%$	估算財產稅 C	增加稅額 $D=B-C$	全部財產稅 E	占全部財產稅比例 $F=D/E$
---	-------------	-----------------------	------------	-----------------	------------	---------------------

2016	478,838,091	718,257	389,364	328,893	25,486,253	1.29%
2017	566,088,970	849,133	518,611	330,522	26,099,840	1.27%
2018	601,013,943	901,521	590,767	310,754	27,833,414	1.12%
2019	637,428,689	956,143	602,120	354,023	27,598,650	1.28%
2020	764,847,916	1,147,272	717,862	429,410	28,211,788	1.52%
2021	814,928,848	1,222,393	764,450	457,943	28,110,662	1.63%
2022	780,872,472	1,171,309	682,457	488,852	29,757,742	1.64%
2033	781,663,234	1,172,495	675,816	496,679	29,554,211	1.68%
平均	678,210,270	1,017,315	617,681	399,635	27,831,570	1.44%

說明：估算財產稅涵蓋範圍為本研究取樣之「買賣房屋及土地」，未涵蓋全部移轉樣態，故進一步將計算此交易樣態所增加稅額占全部財產稅比例，以了解此交易樣態在房地合一最低稅負制下的影響程度。

表 26 新北市 2016 年至 2023 年以房地合一方式課徵財產稅之影響
(評估比例 16%、稅率 0.8%)

金額單位：千元/百分比%

年	房地交易價格 A	基本稅額 $B=A*16%*0.8\%$	估算財產稅 C	增加稅額 $D=B-C$	全部財產稅 E	占全部財產稅比例 $F=D/E$
2016	478,838,091	612,913	389,364	223,549	25,486,253	0.88%
2017	566,088,970	724,594	518,611	205,983	26,099,840	0.79%
2018	601,013,943	769,298	590,767	178,531	27,833,414	0.64%
2019	637,428,689	815,909	602,120	213,789	27,598,650	0.77%
2020	764,847,916	979,005	717,862	261,143	28,211,788	0.93%
2021	814,928,848	1,043,109	764,450	278,659	28,110,662	0.99%
2022	780,872,472	999,517	682,457	317,060	29,757,742	1.07%
2023	781,663,234	1,000,529	675,816	324,713	29,554,211	1.10%
平均	678,210,270	868,109	617,681	250,428	27,831,570	0.90%

說明：估算財產稅涵蓋範圍為本研究取樣之「買賣房屋及土地」，未涵蓋全部移轉樣態，故進一步將計算此交易樣態所增加稅額占全部財產稅比例，以了解此交易樣態在房地合一最低稅負制下的影響程度。

表 27 新北市 2016 年至 2023 年以房地合一方式課徵財產稅之影響
(評估比例 16%、稅率 0.9%)

金額單位：千元/百分比%

年	房地交易價格 A	基本稅額 $B=A*16\%*0.9\%$	估算財產稅 C	增加稅額 $D=B-C$	全部財產稅 E	占全部財產稅比例 $F=D/E$
2016	478,838,091	689,527	389,364	300,163	25,486,253	1.18%
2017	566,088,970	815,168	518,611	296,557	26,099,840	1.14%
2018	601,013,943	865,460	590,767	274,693	27,833,414	0.99%
2019	637,428,689	917,897	602,120	315,777	27,598,650	1.14%
2020	764,847,916	1,101,381	717,862	383,519	28,211,788	1.36%
2021	814,928,848	1,173,498	764,450	409,048	28,110,662	1.46%
2022	780,872,472	1,124,456	682,457	441,999	29,757,742	1.49%
2023	781,663,234	1,125,595	675,816	449,779	29,554,211	1.52%
平均	678,210,270	976,623	617,681	358,942	27,831,570	1.29%

說明：估算財產稅涵蓋範圍為本研究取樣之「買賣房屋及土地」，未涵蓋全部移轉樣態，故進一步將計算此交易樣態所增加稅額占全部財產稅比例，以了解此交易樣態在房地合一最低稅負制下的影響程度。

**表 28 新北市 2016 年至 2023 年以房地合一方式課徵財產稅之影響
(評估比例 16%、稅率 1%)**

金額單位：千元/百分比%

年	房地交易價格 A	基本稅額 $B=A*16\%*1\%$	估算財產稅 C	增加稅額 $D=B-C$	全部財產稅 E	占全部財產稅比例 $F=D/E$
2016	478,838,091	766,141	389,364	376,777	25,486,253	1.48%
2017	566,088,970	905,742	518,611	387,131	26,099,840	1.48%
2018	601,013,943	961,622	590,767	370,855	27,833,414	1.33%
2019	637,428,689	1,019,886	602,120	417,766	27,598,650	1.51%
2020	764,847,916	1,223,757	717,862	505,895	28,211,788	1.79%
2021	814,928,848	1,303,886	764,450	539,436	28,110,662	1.92%
2022	780,872,472	1,249,396	682,457	566,939	29,757,742	1.91%
2023	781,663,234	1,250,661	675,816	574,845	29,554,211	1.95%
平均	678,210,270	1,085,136	617,681	467,456	27,831,570	1.68%

說明：估算財產稅涵蓋範圍為本研究取樣之「買賣房屋及土地」，未涵蓋全部移轉樣態，故進一步將計算此交易樣態所增加稅額占全部財產稅比例，以了解此交易樣態在房地合一最低稅負制下的影響程度。

2. 新北市 2016 年至 2022 年各年財產稅平均每戶影響程度(如表 29~37)：

(1)當評估比例 14%，適用不同稅率課徵，估算平均每戶增加稅額：

①稅率為 0.8%，平均增加稅額 2.97 千元。

②稅率為 0.9%，平均增加稅額 4.96 千元。

③稅率為 1%，平均增加稅額 6.95 千元。

(2)當評估比例 15%，適用不同稅率課徵，估算平均每戶增加稅額：

①稅率為 0.8%，平均增加稅額 4.11 千元。

②稅率為 0.9%，平均增加稅額 6.24 千元。

③稅率為 1%，平均增加稅額 8.37 千元。

(3)當評估比例 16%，適用不同稅率課徵，估算平均每戶增加稅額：

①稅率為 0.8%，平均增加稅額 5.25 千元。

②稅率為 0.9%，平均增加稅額 7.52 千元。

③稅率為 1%，平均增加稅額 9.79 千元。

表 29 新北市 2016 年至 2023 年以房地合一方式課徵財產稅每戶之影響
(評估比例 14%、稅率 0.8%)

金額單位：千元

年	基本稅額 A	估算財產稅 B	增加稅額 C	樣本數 D	每戶增加稅額 E=C/D
2016	536,299	389,364	146,935	35,139	4.18
2017	634,020	518,611	115,409	42,566	2.71
2018	673,136	590,767	82,369	45,747	1.80
2019	713,920	602,120	111,800	47,473	2.36
2020	856,630	717,862	138,768	54,063	2.57
2021	912,720	764,450	148,270	55,606	2.67
2022	874,577	682,457	192,120	50,777	3.78

2023	875,463	675,816	199,647	50,475	3.96
平均	759,596	617,681	141,915	47,731	2.97

表 30 新北市 2016 年至 2023 年以房地合一方式課徵財產稅每戶之影響
(評估比例 14%、稅率 0.9%)

金額單位：千元

年	基本稅額 A	估算財產稅 B	增加稅額 C	樣本數 D	每戶增加稅額 E=C/D
2016	603,336	389,364	213,972	35,139	6.09
2017	713,272	518,611	194,661	42,566	4.57
2018	757,278	590,767	166,511	45,747	3.64
2019	803,160	602,120	201,040	47,473	4.23
2020	963,708	717,862	245,846	54,063	4.55
2021	1,026,810	764,450	262,360	55,606	4.72
2022	983,899	682,457	301,442	50,777	5.94
2023	984,896	675,816	309,080	50,475	6.12
平均	854,545	617,681	236,864	47,731	4.96

表 31 新北市 2016 年至 2023 年以房地合一方式課徵財產稅每戶之影響
(評估比例 14%、稅率 1%)

金額單位：千元

年	基本稅額 A	估算財產稅 B	增加稅額 C	樣本數 D	每戶增加稅額 E=C/D
2016	670,373	389,364	281,009	35,139	8.00
2017	792,525	518,611	273,914	42,566	6.44
2018	841,420	590,767	250,653	45,747	5.48
2019	892,400	602,120	290,280	47,473	6.11

2020	1,070,787	717,862	352,925	54,063	6.53
2021	1,140,900	764,450	376,450	55,606	6.77
2022	1,093,221	682,457	410,764	50,777	8.09
2023	1,094,329	675,816	418,513	50,475	8.29
平均	949,494	617,681	331,814	47,731	6.95

表 32 新北市 2016 年至 2023 年以房地合一方式課徵財產稅每戶之影響
(評估比例 15%、稅率 0.8%)

金額單位：千元

年	基本稅額 A	估算財產稅 B	增加稅額 C	樣本數 D	每戶增加稅額 E=C/D
2016	574,606	389,364	185,242	35,139	5.27
2017	679,307	518,611	160,696	42,566	3.78
2018	721,217	590,767	130,450	45,747	2.85
2019	764,914	602,120	162,794	47,473	3.43
2020	917,817	717,862	199,955	54,063	3.70
2021	977,915	764,450	213,465	55,606	3.84
2022	937,047	682,457	254,590	50,777	5.01
2023	937,996	675,816	262,180	50,475	5.19
平均	813,852	617,681	196,171	47,731	4.11

表 33 新北市 2016 年至 2023 年以房地合一方式課徵財產稅每戶之影響
(評估比例 15%、稅率 0.9%)

金額單位：千元

年	基本稅額 A	估算財產稅 B	增加稅額 C	樣本數 D	每戶增加稅額 E=C/D
2016	646,431	389,364	257,067	35,139	7.32

2017	764,220	518,611	245,609	42,566	5.77
2018	811,369	590,767	220,602	45,747	4.82
2019	860,529	602,120	258,409	47,473	5.44
2020	1,032,545	717,862	314,683	54,063	5.82
2021	1,100,154	764,450	335,704	55,606	6.04
2022	1,054,178	682,457	371,721	50,777	7.32
2023	1,055,245	675,816	379,429	50,475	7.52
平均	915,584	617,681	297,903	47,731	6.24

表 34 新北市 2016 年至 2023 年以房地合一方式課徵財產稅每戶之影響
(評估比例 15%、稅率 1%)

金額單位：千元

年	基本稅額 A	估算財產稅 B	增加稅額 C	樣本數 D	每戶增加稅額 E=C/D
2016	718,257	389,364	328,893	35,139	9.36
2017	849,133	518,611	330,522	42,566	7.76
2018	901,521	590,767	310,754	45,747	6.79
2019	956,143	602,120	354,023	47,473	7.46
2020	1,147,272	717,862	429,410	54,063	7.94
2021	1,222,393	764,450	457,943	55,606	8.24
2022	1,171,309	682,457	488,851	50,777	9.63
2023	1,172,495	675,816	496,679	50,475	9.84
平均	1,017,315	617,681	399,635	47,731	8.37

表 35 新北市 2016 年至 2023 年以房地合一方式課徵財產稅每戶之影響
(評估比例 16%、稅率 0.8%)

金額單位：千元

年	基本稅額 A	估算財產稅 B	增加稅額 C	樣本數 D	每戶增加稅額 E=C/D
2016	612,913	389,364	223,549	35,139	6.36
2017	724,594	518,611	205,983	42,566	4.84
2018	769,298	590,767	178,531	45,747	3.90
2019	815,909	602,120	213,789	47,473	4.50
2020	979,005	717,862	261,143	54,063	4.83
2021	1,043,109	764,450	278,659	55,606	5.01
2022	999,517	682,457	317,060	50,777	6.24
2023	1,000,529	675,816	324,713	50,475	6.43
平均	868,109	617,681	250,428	47,731	5.25

表 36 新北市 2016 年至 2023 年以房地合一方式課徵財產稅每戶之影響
(評估比例 16%、稅率 0.9%)

金額單位：千元

年	基本稅額 A	估算財產稅 B	增加稅額 C	樣本數 D	每戶增加稅額 E=C/D
2016	689,527	389,364	300,163	35,139	8.54
2017	815,168	518,611	296,557	42,566	6.97
2018	865,460	590,767	274,693	45,747	6.00
2019	917,897	602,120	315,777	47,473	6.65
2020	1,101,381	717,862	383,519	54,063	7.09
2021	1,173,498	764,450	409,048	55,606	7.36
2022	1,124,456	682,457	441,999	50,777	8.70
2023	1,125,595	675,816	449,779	50,475	8.91
平均	976,623	617,681	358,942	47,731	7.52

表 37 新北市 2016 年至 2023 年以房地合一方式課徵財產稅每戶之影響
(評估比例 16%、稅率 1%)

金額單位：千元

年	基本稅額 A	估算財產稅 B	增加稅額 C	樣本數 D	每戶增加稅額 E=C/D
2016	766,141	389,364	376,777	35,139	10.72
2017	905,742	518,611	387,131	42,566	9.09
2018	961,622	590,767	370,855	45,747	8.11
2019	1,019,886	602,120	417,766	47,473	8.80
2020	1,223,757	717,862	505,895	54,063	9.36
2021	1,303,886	764,450	539,436	55,606	9.70
2022	1,249,396	682,457	566,939	50,777	11.17
2023	1,250,661	675,816	574,845	50,475	11.39
平均	1,085,136	617,681	467,456	47,731	9.79

3. 新北市 2016 年至 2023 年新店等 12 個行政區各年房地產交易價格及其財產稅分別對全市影響程度(如表 39~47)：¹⁵

(1)全市 29 個行政區 2023 年第 4 季住宅價格指數，以 8 大次分區因有重大公共建設持續推動，生活機能完善，剛性需求有效支撐區域房地產市場，包括板橋土城、中和永和、三重蘆洲、新莊、新店、樹林三峽鶯歌、汐止及淡水等，而淡水是全市唯一預售住宅平均總價仍在千萬以下，故將之排除統計。¹⁶因此，彙整 2016 年至 2023 年該市 12 個行

¹⁵取自新北市政府稅捐稽徵處官網之稅源統計表(行政區)設算新店等 12 個行政區之財產稅(房屋稅+地價稅)，計算如下：

房屋稅=12 個行政區契價合計數×(買賣應稅契價/全部契價)×1.2%

地價稅=12 個行政區房地交易價格合計數×79%×17%×80%×2%

資料來源：新北市政府稅捐稽徵處/<https://www.tax.ntpc.gov.tw/lp-47-1.htm>/查詢日期 2024/6/5。

¹⁶資料來源：<https://ec.ltn.com.tw/article/breakingnews/4633973>

https://www.nownews.com/news/6606550?srsId=AfmB0ooME5DyRULr22CLLY92L0jssEOYimenInDjrCEN0Q_vg0rtoV8w /查詢日期 2024/12/13。

政區之房地交易價格合計數占全市之房地交易價格比重，8 年平均約 78.38%(如表 38)，顯見該等行政區交易較為熱絡或多為高房價。

表 38 新北市 2016 至 2023 年新店等 12 個行政區房地交易價格占全市比例
金額單位：千元/百分比%

年	房地產交易價格		12 區占全市比例 C=A/B
	12 區 A	全市 B	
2016	364,709,016	478,838,091	76.17%
2017	435,396,308	566,088,970	76.91%
2018	450,140,750	601,013,943	74.90%
2019	498,103,114	637,428,689	78.14%
2020	618,351,318	764,847,916	80.85%
2021	646,911,352	814,928,848	79.38%
2022	617,394,011	780,872,472	79.06%
2023	621,594,426	781,663,234	79.52%
平均	531,575,037	678,210,270	78.38%

資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網/ <https://plvr.land.moi.gov.tw/DownloadOpenData> ./
查詢日期 2024/6/5。

(2)當評估比例 14%，適用不同稅率課徵，估算 12 個行政區平均增加稅額：

①稅率為 0.8%，平均增加稅額 48,373 千元，占全市增加稅額比例約 34.09%。

②稅率為 0.9%，平均增加稅額 122,794 千元，占全市增加稅額比例約 51.84%。

③稅率為 1%，平均增加稅額 197,214 千元，占全市增加稅額比例約 59.44%。

(3)當評估比例 15%，適用不同稅率課徵，估算 12 個行政區平均增加稅額：

①稅率為 0.8%，平均增加稅額 90,899 千元，占全市增加稅額比例約 46.34%。

②稅率為 0.9%，平均增加稅額 170,635 千元，占全市增加稅額比例約 57.28%。

③稅率為 1%，平均增加稅額 250,372 千元，占全市增加稅額比例約 62.65%。

(4)當評估比例 16%，適用不同稅率課徵，估算 12 個行政區平均增加稅額：

①稅率為 0.8%，平均增加稅額 133,425 千元，占全市增加稅額比例約 53.28%。

②稅率為 0.9%，平均增加稅額 218,477 千元，占全市增加稅額比例約 60.87%。

③稅率為 1%，平均增加稅額 303,529 千元，占全市增加稅額比例約 64.93%。

表 39 新北市之 12 個行政區 2016 年至 2023 年以房地合一方式課徵財產稅之影響
(評估比例 14%、稅率 0.8%)

金額單位：千元/百分比%

年	12 區房地 交易價格 A	基本稅額 $B=A*14%*0.8\%$	估算財產稅 C	增加稅額 $D=B-C$	全市增加 稅額 E	占全市增 加稅額比 例 $F=D/E$
2016	364,709,016	408,474	355,207	53,267	146,935	36.25%
2017	435,396,308	487,644	449,439	38,205	115,409	33.10%
2018	450,140,750	504,158	487,501	16,657	82,369	20.22%
2019	498,103,114	557,875	538,769	19,106	111,800	17.09%
2020	618,351,318	692,553	643,605	48,949	138,768	35.27%
2021	646,911,352	724,541	710,621	13,919	148,270	9.39%
2022	617,394,011	691,481	599,509	91,972	192,120	47.87%

2023	621,594,426	696,186	591,275	104,911	199,647	52.55%
平均	531,575,037	595,364	546,991	48,373	141,915	34.09%

表 40 新北市之 12 個行政區 2016 年至 2023 年以房地合一方式課徵財產稅之影響
(評估比例 14%、稅率 0.9%)

金額單位：千元/百分比%

年	12 區房地 交易價格 A	基本稅額 $B=A*14%*0.9\%$	估算財產稅 C	增加稅額 $D=B-C$	全市增加 稅額 E	占全市增 加稅額比 例 $F=D/E$
2016	364,709,016	459,533	355,207	104,327	213,972	48.76%
2017	435,396,308	548,599	449,439	99,160	194,661	50.94%
2018	450,140,750	567,177	487,501	79,677	166,511	47.85%
2019	498,103,114	627,610	538,769	88,841	201,040	44.19%
2020	618,351,318	779,123	643,605	135,518	245,846	55.12%
2021	646,911,352	815,108	710,621	104,487	262,360	39.83%
2022	617,394,011	777,916	599,509	178,407	301,442	59.18%
2023	621,594,426	783,209	591,275	191,934	309,080	62.10%
平均	531,575,037	669,785	546,991	122,794	236,864	51.84%

表 41 新北市之 12 個行政區 2016 年至 2023 年以房地合一方式課徵財產稅之影響
(評估比例 14%、稅率 1%)

金額單位：千元/百分比%

年	12 區房地 交易價格 A	基本稅額 $B=A*14%*1\%$	估算財產稅 C	增加稅額 $D=B-C$	全市增加 稅額 E	占全市增 加稅額比 例 $F=D/E$
2016	364,709,016	510,593	355,207	155,386	281,009	55.30%
2017	435,396,308	609,555	449,439	160,116	273,914	58.45%
2018	450,140,750	630,197	487,501	142,696	250,653	56.93%
2019	498,103,114	697,344	538,769	158,575	290,280	54.63%
2020	618,351,318	865,692	643,605	222,087	352,925	62.93%

2021	646,911,352	905,676	710,621	195,054	376,450	51.81%
2022	617,394,011	864,352	599,509	264,842	410,764	64.48%
2023	621,594,426	870,232	591,275	278,957	418,513	66.65%
平均	531,575,037	744,205	546,991	197,214	331,814	59.44%

表 42 新北市之 12 個行政區 2016 年至 2023 年以房地合一方式課徵財產稅之影響
(評估比例 15%、稅率 0.8%)

金額單位：千元/百分比%

年	12 區房地 交易價格 A	基本稅額 $B=A*15%*0.8\%$	估算財產稅 C	增加稅額 $D=B-C$	全市增加 稅額 E	占全市增 加稅額比 例 $F=D/E$
2016	364,709,016	437,651	355,207	82,444	185,242	44.51%
2017	435,396,308	522,476	449,439	73,036	160,696	45.45%
2018	450,140,750	540,169	487,501	52,668	130,450	40.37%
2019	498,103,114	597,724	538,769	58,954	162,794	36.21%
2020	618,351,318	742,022	643,605	98,417	199,955	49.22%
2021	646,911,352	776,294	710,621	65,672	213,465	30.76%
2022	617,394,011	740,873	599,509	141,363	254,590	55.53%
2023	621,594,426	745,913	591,275	154,638	262,180	58.98%
平均	531,575,037	637,890	546,991	90,899	196,171	46.34%

表 43 新北市之 12 個行政區 2016 年至 2023 年以房地合一方式課徵財產稅之影響
(評估比例 15%、稅率 0.9%)

金額單位：千元/百分比%

年	12 區房地 交易價格 A	基本稅額 $B=A*15%*0.9\%$	估算財產稅 C	增加稅額 $D=B-C$	全市增加 稅額 E	占全市增 加稅額比 例 $F=D/E$
2016	364,709,016	492,357	355,207	137,150	257,067	53.35%
2017	435,396,308	587,785	449,439	138,346	245,609	56.33%
2018	450,140,750	607,690	487,501	120,189	220,602	54.48%
2019	498,103,114	672,439	538,769	133,670	258,409	51.73%

2020	618,351,318	834,774	643,605	191,170	314,683	60.75%
2021	646,911,352	873,330	710,621	162,709	335,704	48.47%
2022	617,394,011	833,482	599,509	233,973	371,721	62.94%
2023	621,594,426	839,152	591,275	247,877	379,429	65.33%
平均	531,575,037	717,626	546,991	170,635	297,903	57.28%

表 44 新北市之 12 個行政區 2016 年至 2023 年以房地合一方式課徵財產稅之影響
(評估比例 15%、稅率 1%)

金額單位：千元/百分比%

年	12 區房地 交易價格 A	基本稅額 $B=A*15\%*1\%$	估算財產稅 C	增加稅額 $D=B-C$	全市增加 稅額 E	占全市增 加稅額比 例 $F=D/E$
2016	364,709,016	547,064	355,207	191,857	328,893	58.33%
2017	435,396,308	653,094	449,439	203,655	330,522	61.62%
2018	450,140,750	675,211	487,501	187,710	310,754	60.40%
2019	498,103,114	747,155	538,769	208,385	354,023	58.86%
2020	618,351,318	927,527	643,605	283,922	429,410	66.12%
2021	646,911,352	970,367	710,621	259,746	457,943	56.72%
2022	617,394,011	926,091	599,509	326,582	488,852	66.81%
2023	621,594,426	932,392	591,275	341,116	496,679	68.68%
平均	531,575,037	797,363	546,991	250,372	399,635	62.65%

表 45 新北市之 12 個行政區 2016 年至 2023 年以房地合一方式課徵財產稅之影響
(評估比例 16%、稅率 0.8%)

金額單位：千元/百分比%

年	12 區房地 交易價格 A	基本稅額 $B=A*16\%*0.8\%$	估算財產稅 C	增加稅額 $D=B-C$	全市增加 稅額 E	占全市增 加稅額比 例 $F=D/E$
2016	364,709,016	466,828	355,207	111,621	223,549	49.93%
2017	435,396,308	557,307	449,439	107,868	205,983	52.37%
2018	450,140,750	576,180	487,501	88,679	178,531	49.67%

2019	498,103,114	637,572	538,769	98,803	213,789	46.21%
2020	618,351,318	791,490	643,605	147,885	261,143	56.63%
2021	646,911,352	828,047	710,621	117,425	278,659	42.14%
2022	617,394,011	790,264	599,509	190,755	317,060	60.16%
2023	621,594,426	795,641	591,275	204,366	324,713	62.94%
平均	531,575,037	680,416	546,991	133,425	250,428	53.28%

表 46 新北市之 12 個行政區 2016 年至 2023 年以房地合一方式課徵財產稅之影響
(評估比例 16%、稅率 0.9%)

金額單位：千元/百分比%

年	12 區房地 交易價格 A	基本稅額 $B=A*16\%*0.9\%$	估算財產稅 C	增加稅額 $D=B-C$	全市增加 稅額 E	占全市增 加稅額比 例 $F=D/E$
2016	364,709,016	525,181	355,207	169,974	300,163	56.63%
2017	435,396,308	626,971	449,439	177,531	296,557	59.86%
2018	450,140,750	648,203	487,501	160,702	274,693	58.50%
2019	498,103,114	717,268	538,769	178,499	315,777	56.53%
2020	618,351,318	890,426	643,605	246,821	383,519	64.36%
2021	646,911,352	931,552	710,621	220,931	409,048	54.01%
2022	617,394,011	889,047	599,509	289,538	441,999	65.51%
2023	621,594,426	895,096	591,275	303,821	449,779	67.55%
平均	531,575,037	765,468	546,991	218,477	358,942	60.87%

表 47 新北市之 12 個行政區 2016 年至 2023 年以房地合一方式課徵財產稅之影響
(評估比例 16%、稅率 1%)

金額單位：千元/百分比%

年	12 區房地 交易價格 A	基本稅額 $B=A*16\%*1\%$	估算財產稅 C	增加稅額 $D=B-C$	全市增加 稅額 E	占全市增 加稅額比 例 $F=D/E$
2016	364,709,016	583,534	355,207	228,328	376,777	60.60%
2017	435,396,308	696,634	449,439	247,195	387,131	63.85%

2018	450,140,750	720,225	487,501	232,725	370,855	62.75%
2019	498,103,114	796,965	538,769	258,196	417,766	61.80%
2020	618,351,318	989,362	643,605	345,757	505,895	68.35%
2021	646,911,352	1,035,058	710,621	324,437	539,436	60.14%
2022	617,394,011	987,830	599,509	388,321	566,939	68.49%
2023	621,594,426	994,551	591,275	403,276	574,845	70.15%
平均	531,575,037	850,520	546,991	303,529	467,456	64.93%

陸、結論與建議

一、結論

租稅被稱為“必要之惡”，即政府使用強制力剝奪人民的收入和財產，這將造成人民的負擔，但為了維持政府的運作，它的存在卻是必要的，因此，如何降低人民被剝奪的感受，政府應當在稅制的設計上保有某種程度的公平及合理，才能滿足社會普遍的期待。

我國財產稅採房屋土地分開評價，分別核課，為地方政府的主要財政收入，其在稅制設計上土地適用累進稅率、建築物採用比例稅率，理論上是具有效率的，而且每個地區及各種房屋型態都採用相同的名目財產稅率，這將形成齊頭式的公平；然而各縣市評定的稅基不盡相同，又與不動產實際價格相差甚遠，導致我國財產稅實質稅率偏低。近年來有許多學者對財產稅的公平性進行實證研究，部分學者以估價比率作為分析標的(蔡吉源，2001；林子欽及林子雅，2008)，另外有以實質稅率來衡量財產稅之公平性(曾彥閔，2012；魏妙芳，2015；陳揚仁，2016)，研究結果均明確顯示，我國財產稅，無論是垂直或水平方面，確實都存在不公平現象。

政府為了健全不動產稅制，其中以提高稅率及要求調整稅基等手段，以期能合理化不動產之持有稅負，其結果顯示效果似乎不如預期。由於持有稅是地方政府的權責，無論是在擇定稅率或評價制度，都可能受選舉及評價(議)委員會組成等影響，而出現不公正的情況，除非全面有系統、有制度的調整，否則一旦出現租稅競爭，原先政策的目的將大打折扣。

本研究參考國外主要國家對於財產稅的核課，多數按不動產的市價或評定價格作為核稅基礎，其評定價格非我國採用的方式，而仍是以市場實際價格作為依據，這是最直接、客觀且合理的方法，毋須設計繁雜的公式，課徵財產稅完全倚靠不動產的價值，理論上是最沒爭議的；然而，對我國目前課徵財產稅而言，想要彌補現制的不足，又要維持社會的安定及稅收

的穩定，只能先保留現有制度，再透過創設另一種理想的稅制，即本文所探討之財產稅以房地合一方式課徵。

根據本研究推估的結果，以新北市為研究範圍，本次樣本數占全市應稅房屋件數約 3%，其補徵的總稅額占全市財產稅比重約 1%，另針對交易較為熱絡或房價相對較高之地區，如新店、汐止、板橋、土城、三重、蘆洲、中和、永和、新莊、樹林、三峽及鶯歌等 12 個行政區作分析，其房地產交易價格合計數占全市房地產交易價格比重約 78.38%，再從補徵稅額中觀察，隨著房地產交易價格、評估比例及稅率的提高，這 12 個行政區占全市比重也逐步增加至 65%，換言之，對整體稅收而言，似乎已達到某種程度之量能及公平合理的目標。

基於以上結論，希望透過本文研擬的方法及以下建議，作為我國現行財產稅制參考改進的方向。

二、建議

本文的核心在於客觀的市場價格，對於無須申報登錄之土地及建物，非屬本文的研究對象，由於這次的分析樣本數僅佔全市應稅房屋件數 3%，再加上是以平均值的概念分析，將無法反應個別客體所影響的程度。若未來希望能增加樣本數，讓研究結果更加準確，除了現有的買賣案件有成交價格外，對於其他交易案件(例如交換)或非交易案件(例如繼承)之標的也要納入分析，可採用較為客觀的市場價格比較法，換言之，就是與鄰近有交易記錄且性質相近的房地產價格進行比較，同時再考量影響交易價格之各項因素進而評估房地產的價值，應能讓後續的研究更為精準。

經本文及國內相關研究發現，我國財產稅平均有效稅率約 0.13% 左右，¹⁷相較於其他國家尚有調整的空間，站在量能課稅及與國際接軌的立場，

¹⁷ 我國部分直轄市、縣市之財產稅有效稅率，如臺北市 0.1294%(2016)、新北市 0.1%、高雄市 0.146%(曾彥閔，2012)、屏東縣 0.13%(魏妙芳，2015)，平均值約 0.13%。

本文提出以下幾點建議：

- (一)實價課稅是當前的趨勢，符合公眾對租稅公平合理的要求，現行房地合一課徵資本利得稅即為實價課稅之實踐，在持有稅方面，亦可朝此方向努力，尤其是當已有實價登錄之資訊，要將其與稅籍資料做連結，並作為課稅依據之條件已相當充足。有標的沒有實質交易價格，亦可參考類似成交案件進行估價，並針對各別房地之特殊性作客觀的調整，不但可以省去房地分開評價的繁瑣程序，也可提升政府的行政效率；然而，以財產稅實價取代現行之房屋評定現值及土地申報地價，不但修法過程冗長，且欲取得社會共識仍有相當漫長的路要努力，因此，本文嘗試設計另一套稅制，不是取而代之，而是彌補不足。
- (二)參照 2006 年推行的所得基本稅額條例，其立法意旨為所得稅因訂定過多免稅、扣除等優惠措施，不僅使稅基大量流失，也讓量能課稅大打折扣，造成垂直不公平現象，為彌補原稅制的不足，透過最低稅負制追補的概念，對富人實質徵稅，由於影響層面不大，且又能達到真正的量能課稅目的，因此廣為社會大眾所接受，以致當時立法的過程極為順利；同理，我國財產稅如果也導入上述精神，將課稅標的改為不動產，以實際價格為核稅依據，透過公式即實價 $\times$ 評估比例 $\times$ 稅率，計算出財產基本稅額，簡言之，就是讓每一筆房地都能繳納最基本稅額，其目的就是希望能達到每個納稅人承受的負擔與其持有之房地價值成正相關，並在既有的房屋稅及地價稅制度下，最終僅針對財產基本稅額大於已納持有稅者進行追補。
- (三)最後，本文研究的目的是為了讓房地能核實反映價值並量能課稅，相信這將使財產稅制更為合理及公平，至於稅收的多寡非本文探討的重點，而且可將流失過多的稅基追回(例如高價位房地產以房地合一方

式及現行方式課徵，其兩者稅基之差)，應該較易得到社會大眾普遍的支持及接受，惟避免實施初期影響過鉅，可以先採行相對較小的比例及稅率作為改革的第一步，想必這將使我國財產稅制的健全性具有劃時代的意義。

參考文獻

- 王宏文(2010)，台北市地價稅公平性之研究，《行政暨政策學報》，51，47-76。
- 王宏文、曾彥閔(2013)，臺北市與高雄市住宅財產稅之比較；兼論兩市財稅努力之差異，《政治科學論叢》，56，119-156。
- 江兆國(2004)，我國現行房屋稅制相關問題之研究，《財稅研究》，36(1)，108-129。
- 吳重禮、吳秋菊(2003)，台灣地區地方財政議題的實證分析：以 79 年度至 90 年度嘉義縣竹崎鄉個案研究為例，《中國行政評論》，12(3)，61-94。
- 吳家良(1978)，對房屋稅地段調整率之我見，《稅務旬刊》，947，7。
- 周良惠(1999a)，倡議「重課地價稅，輕課房屋稅」之理論分析及稅法發展趨勢，《財稅研究》，31(3)，157-175。
- 周良惠(1999b)，地價稅與房屋稅對土地利用之經濟效果分析，《土地經濟年刊》，10，249-281。
- 周美麗(2003)，房屋現值評定之探討，《稅務旬刊》，1877，12-18。
- 林子欽、李汪穎、陳國華(2011)，公寓建物之折舊估算與房屋稅負，《都市與計畫》，38(1)，31-46。
- 林子欽、林子雅(2008)，公部門不動產估價成效評估-公平性之觀點，《住宅學報》，17(2)，63-80。
- 林英彥(2003)，不動產估價，第十版，文笙書局。
- 林惠娟(2005)，課徵房屋稅為目的之建築物估價問題探討-以路街調整率之合理性為例，《土地問題研究季刊》，4(1)，100-110。
- 林華德、蔡忠義(1988)，臺北市房屋稅的負擔，《財稅研究》，20(2)，59-76。
- 張梅英(2005)，台灣試辦基準地地價查估作業相關問題分析，《土地問題研究季刊》，4(3)，60-71。
- 梁發進、劉彩雲(1989)，房屋稅問題之研究，臺北財政部賦稅改革委員會。
- 陳文久(1994)，土地稅制須逆向改革，《人文及社會科學集刊》，6(2)，135-165。
- 陳義(1980)，房屋稅簡介(3)—房屋標準價格之評定，《稅務與投資》，34，

14-15。

陳德翰、王宏文(2011)，臺北市房屋稅公平性之研究-兼論豪宅稅之合理性，「行政暨政策學報」，53，115-162。

陳謙(2010)，立體地價與貢獻說，「土地問題研究季刊」，9(3)，60-75。

彭建文等(2007)，不動產有效稅率對房價影響分析-以臺北市大同區與內湖區為例，「臺灣土地研究」，10(2)，49-66。

曾巨威(2011)，房屋稅課徵合理化，臺北市稅捐稽徵處 100 年度專案研究計畫。

曾巨威、陳津美(1989)，地價稅問題之研究，臺北，財政部賦稅改革委員會。

游振輝(2005)，從不動產總價分離房地價格之探討，「土地問題研究季刊」，4(3)，96-105。

游適銘(2006)，地價基準估價定位探討，「土地問題研究季刊」，5(1)，105-114。

游適銘(2007)，不動產估價方法權重關係之探討-以地價基準地為例，「土地經濟年刊」，18，67-109。

游適銘(2007)，地價基準地估價相關問題探討，「土地問題研究季」，6(1)，79-88。

華昌宜(1994)，最適房地價稅率及其在臺灣政策應用之探討，「人文及社會科學集刊」，6(2)，63-77。

黃呈錐(2001)，我國房屋現值標準單價改進研訂之芻議，「財稅研究」，33(1)，132-147。

黃建興(2001)，美國財產稅制之研究，「財稅研究」，33(2)，33-45。

黃源春(1988)，如何建全財產稅之估價制度報告，「財稅研究」，20(5)，33-36。

黃耀輝、陳清秀、羅時萬(2018)，我國不動持有稅負擔之研究，「財稅研究」，47(5)，88-90。

楊松齡(2008a)，週期性不動產稅制之檢討與改進，「財稅研究」，40(1)，1-19。

蔡吉源(2001a)，再論土地稅制改革—兼論桃園經驗，「財稅研究」，33(6)，117-155。

蔡吉源(2001b)，臺灣土地課稅制度--問題、影響與改革。《臺灣土地研究》，3，37-82。

蘇志超(1998)，土地稅與不動產財產稅政策功能之辨認及改進，《人與地》，179/180，36-41。

林雯琪(2020)，《不動產持有稅與住宅價格關係之研究-以桃園市中壢區為例》，國立政治大學地政學系研究所碩士論文。

陳揚仁(2016)，《財產稅相關議題之研究-以台北市自用住宅為例》，國立政治大學財政學系研究所博士論文。

曾彥閔(2012)，《高雄市住宅財產稅公平性之研究》，臺灣大學政治學碩士學位論文。

黃嵩鐔(2014)，《兩岸財產稅比較之研究(2003-2012)-以賦稅公平理論之探討》，國立政治大學行政管理碩士學位論文。

魏妙芳(2015)，《現行財產稅制的公平性研究-以屏東縣住宅為例》，國立屏東大學不動產經營學系碩士學位論文。