

臺南市「108 年不動產評價委員會」會議紀錄

壹、時間：108 年 3 月 19 日上午 9 時 30 分

貳、地點：臺南市政府永華市政中心 3 樓南側會議室

參、主持人：王主任委員時思

記錄：陳俐雯

肆、出席人員：陳副主任委員柏誠、陳委員淑美、張委員書哲、簡委員莉莎、伍委員大銘、蔡委員育輝、楊委員中成、劉委員生泉、李委員世銘、黃委員武龍、徐委員中強、葉委員世宗、陳委員冠州。

伍、列席人員：法制處陳處長月端、財政稅務局楊股長蕙任、蔡股長玉玲、蔡股長慧娟、邱股長漢俊、呂股長環錚、郭股長美淑。

陸、主席致詞：略

柒、業務單位報告：略

捌、討論提案：

提案一：108 年期房屋稅可否凍漲？106 年期及 107 年期因標準單價調整增加之房屋稅可否退還？

討論內容摘述如下：

一、蔡委員育輝：

提議修改提案案由：將 106 年至 108 年調漲的房屋標準單價，於往後 3 年，按調漲的幅度分年降低房屋標準單價，還稅於民。市政府 105 年重行評定房屋標準價格時，未依行政程序法第 102 條規定事先公告，給民眾陳述意見的機會，違法，應凍漲退稅。

二、李委員世銘：

今天召開的是 108 年不動產評價委員會，蔡委員育輝剛提出的議題，是上屆不動產評價委員會的職責，本次應僅針對 108 年不動產評價委員會事項做討論。

三、徐委員中強：

本提案依法無退稅空間，也無法於未滿 3 年內再做調整，建議無需再做討論。地方建設的收入來源需靠稅收，有稅才有建設，站在投資發展的角度，蔡委員育輝的提案可再做考量，市府無法於減少大量稅收的情形下，維持基礎建設的品質。

四、伍委員大銘：

108 年期房屋稅課稅期間自 107 年 7 月 1 日起至 108 年 6 月 30 日止，107 年 7 月 1 日以後的房屋稅、契稅、印花稅、遺產及贈與稅之核課都已適用 108 年期房屋標準單價；契稅每年申報案件約 2 萬 5 千件，遺贈稅的納稅義務人更可能遍及全台，影響層面廣大。

五、葉委員世宗：

因房屋稅條例第 11 條規定，房屋標準價格每 3 年重行評定 1 次，要討論這個議題的前提是房屋稅條例應先修法，否則應維持 3 年評定 1 次的規定。

六、楊委員中成：

請各委員支持本人建議往後 3 年調降房屋標準單價至少調至 50% 以下，以回饋前面多繳的房屋稅彌補納稅人；另本案依法無法凍漲退稅，無討論空間。

七、簡委員莉莎：

不動產評價委員會是否有權決議凍漲退稅？假設委員會有權利，並做成凍漲退稅的決議，稅捐稽徵機關如依該決議做違法的行政處分，需負擔什麼結果？

八、陳副主任委員柏誠：

105 年不動產評價委員會已完成評定並經市府公告，且現有法律依據、法院判決及法律學者之法律意見書，均指向凍漲正在執行中的 108 年房屋稅，於法無據。稽徵機關必須依法行政，而

無任意選擇執行或不執行稅捐法律的空間，倘逕予凍漲退稅，監察院亦可能介入調查。

應課徵進來的房屋稅卻將其退還，會影響臺南市的整體財政收入，又 106 年及 107 年財政收支都已決算，在此情形下，公共支出及公共收入是相對應的，若貿然退稅，會造成財政不健全。臺南市政府在 105 年調漲房屋標準價格後，臺南市自籌財源的比例仍在 45%以下，其他 5 都多在 50%以上；本次多項輕稅政策後，自籌財源的比例可能降到 41%以下，財政免不了將受到衝擊。

決議：

- 一、蔡委員育輝：堅持市府應凍漲退稅。
- 二、楊委員中成：建議往後 3 年房屋標準單價至少調降至 50%以下，以彌補多繳稅的納稅人。
- 三、其餘委員：礙於法令規定，不動產評價委員會無權決議是否凍漲退稅。

提案二：請重行評定本市「各類房屋折舊標準表」。

討論內容摘述如下：

一、蔡委員育輝：

鋼骨造及鋼筋混凝土造等 5 種構造以外之房屋，如木石磚造、土竹造等房屋之折舊標準亦應參考比照桃園市、臺中市、高雄市做調整，不動產估價公會-建物殘餘價格率僅 10%，所得稅法規定耐用年數 50 年，市政府公家機關 55 年，臺南市應以何者作標準，殘值率應訂定多少才合理？新屋折舊率調整為 1.17%，105 年 6 月 30 日以前建造完成之舊屋折舊率維持 1%，是否合理？

依行政程序法第 6 條規定，老屋不應有差別待遇，既然老屋自 109 年起要取消回溯，折舊率為什麼不做調整？

主張全市折舊率應有一致性，鋼骨造及鋼筋混凝土造等 5 種構造房屋，不分新、舊屋，都調整為 1.17%較合理。

木造磚造雖然金額不多，但其他縣市有藉著這個機會調整，希望我們也可以跟桃園市一樣做調整，建議以此 2 案表決。

二、楊委員中成：

105 年 6 月 30 日以前的房屋折舊率為 1%，因臺南市有回溯 15 年，建議 90 年 7 月 1 日以後的房屋折舊率調整為 1.17%，90 年 6 月 30 日以前的房屋折舊率維持 1%，用提高折舊率的方式彌補這 15 年提高房屋標準單價者。

三、陳副主任委員柏誠：

財政稅務局於會議前已調查新北市等，都僅依財政部建議的標準調整前述 5 種構造之折舊標準。

房屋標準價格是由房屋標準單價、折舊率及地段率等 3 項所組成，此 3 項於評定時會相互影響，如果房屋標準單價有調整，折舊率會提高，以減輕調整後的租稅負擔；木石磚造、土竹造等房屋，大部分縣市房屋標準單價從來沒有調整過，所以各縣市多維持原折舊率。

蔡委員育輝提到折舊率 1.17%是否足夠及耐用年數是否合理，財政稅務局已針對房屋稅折舊標準、營利事業所得稅或工程折舊訂定基礎做比較，房屋標準單價雖然有做調整，但現值仍遠低於市價，另營利事業或不動產估價師所使用之標準，因趨近市價，且未來做商業交易計算所得之用，所以折舊標準要儘量貼近市價，但房屋稅折舊率僅做課稅使用，是依使用狀態及受益原則盡繳稅義務，兩者尚有不同。

至於折舊標準調整之適用原則，都是自評定後才適用，且都有寫明適用日期，以本次調整為例，105 年 7 月 1 日以後的才有適用 1.17%，105 年 6 月 30 日前的適用 1%，各縣市政府都是這樣訂定，只是註記於不同地方。

本次規劃的房屋標準單價調整與折舊率是相對應的，楊委員中成提供的意見，因 90 年 7 月 1 日至 105 年 6 月 30 日建築完成的房屋，房屋標準單價調幅已經歸 0，即回到 73 年的標準，若此段期間的房屋折舊率提高，那對更舊的房屋而言也不合理。

四、伍委員大銘：

針對蔡委員育輝提出的木石磚造、土竹造等房屋之折舊標準與其他縣市不一致，因臺南市只有鋼骨造及鋼筋混凝土造等 5 種構造房屋標準單價有做調整，其餘的加強磚造等構造未調整房屋標準單價。以蔡委員育輝舉例之臺中市，因其加強磚造之標準單價已調整為 3,200 元，臺南市仍維持未調整前的 2,000 元，所以臺中市相對提高折舊率，本次係針對房屋標準單價有調整的部分，提高折舊率，但維持 73 年以來的房屋標準單價者，仍沿用原折舊率。

五、陳委員冠州：

建築界深受市價與工程法定造價區別之其害，因其造價的區別是做為課徵規費的依據，今日委員會討論臺南市各類房屋折舊標準，是做為課徵房屋稅之依據。各項稅的稅基很重要，是將來建設的基礎財源收入，房屋稅折舊率與殘值率是互相連動、環環相扣，雖然本次只針對鋼骨造及鋼筋混凝土造等 5 種構造調整折舊率，原因可能是這些構造占較大宗，目前建築師公會中，發照案件也是鋼骨造構造占大宗，本次調整為 1.17%還算合

理，與其他單位相比也未比較高，如果其他委員對其他構造的折舊率有意見，可於會議中再討論。

六、陳委員淑美：

站在整個房屋稅的立場來看，今天大家去提高折舊率，都已經蒐集很多充分的資料，包括各個縣市的資料來看這個事情，過去房屋稅為什麼要調整房屋標準單價，是因為稅基不合理，以前的稅基標準單價很低所以折舊率也很低，以透天來講，1 平方公尺 2、3 千元，所以折舊率訂 1%，現在房屋標準單價調漲認為 1%不是很合理，所以把它調高，但折舊率的提案和後面的標準單價其實是息息相關的，是連動的。我要跟各委員提醒或是討論，今天折舊率的調整不是一個單一事件，如果折舊率提高了，那後面的標準單價是不是也要往上調呢？桃園市把後面木石磚造、土竹造後面那幾個構造別的折舊率提高了，是不是該幾類構造別的標準單價也拉高。

七、伍委員大銘：

桃園的部分，加強磚造 1 樓第 3 類，就是一般住家用的是 3,200 元，但是我們現在臺南市是 2,000 元，目前是 2,000 元，以後也是 2,000 元，桃園承如剛剛陳委員淑美講的，是因為標準單價的提高，所以它的折舊率才會往上拉升，它的殘值率也會降低，但臺南市沒有做調整，還是維持在 73 年的標準，當然此類構造別的折舊率還是維持在 1%，臺中市也是如此。

八、王主任委員時思：

- (一)現在這個議案有兩個部分，一是 105 年以前標準單價沒有調漲的部分，即回到民國 73 年的課稅基準，這一部分的折舊率不調整，有調漲的部分就照今天的提案，提高至 1.17%，包括

殘值率；二是按照蔡委員育輝提議的不管新、舊屋都調整為 1.17%。

蔡委員育輝另提第 2 個議案，木石磚造、土竹造、冷氣及昇降機比照跟我們人口數接近的桃園市修正折舊率及殘值率。

(二)請各位委員表示意見：

蔡委員育輝贊成新、舊屋的折舊率均調整為 1.17%，其他構造別之房屋也要調整。

楊委員中成贊成90年至105年的房屋亦適用1.17%的折舊率。

劉委員生泉贊成新、舊屋的折舊率均調整為 1.17%，但其他構造不調整。

其餘委員均贊成會議資料之原提案，且其他構造不調整。

決議：照會議資料之原提案通過。

提案三：納稅義務人全國僅持有一戶房屋，且供自住使用，是否比照臺北市降低房屋稅？

討論內容摘述如下：

決議：

一、楊委員中成：

贊成單一自住應有更大優惠折扣，2、3 戶稅率應提高也贊成，有差別稅率以鼓勵純自住一戶住宅，減輕人民負擔。3 戶以內都是自用住宅已經很寬厚，贊成課富人稅，幫助更多需要人家幫助的人。

二、蔡委員育輝：

自住房屋法定稅率為 1.2%，可以技術性的將稅率降為 1%，為什麼不可降調為 0；針對 2、3 戶以上，既然要輕稅，應該討論自住 1 戶免稅就好。

臺南市房屋稅徵收率自治條例的修正，要經議會通過，請市政府再斟酌各委員的意見，再提修正案送議會討論。

三、徐委員中強：

市政建設經費需靠稅收平衡，以臺南市的狀況來講的話，單一自住的房屋稅全部減免，可能會嚴重影響市政基礎建設。建議單一自住與未成年子女同住者，可以比照臺北市減 16%，沒有未成年子女者就排除。而稅基調整，有多戶住宅者應合理增加稅金，至於稅率如何調整，請財政稅務局再做詳細方案。

四、葉委員世宗：

贊成單一自住調降房屋稅，但不贊成免稅；持有 2、3 戶以上者要一定程度增加稅率。

五、陳委員淑美：

請財政稅務局說明自住的定義，因為現在的稅率是沒有單一自住，只有自住、非自住還有營業用等，自住的定義好像不是一戶。

同意單一自住房屋稅可適度的調降，但是附帶決議是一定要做差別稅率，希望議會考量到整個委員會做成單一自住調降的決議後，對單一自住是釋出善意，所以要考慮差別稅率。

六、陳副主任委員柏誠：

回應陳委員淑美的提問，單一自住的條件是本人、配偶及未成年子女，全國僅持有一戶供自住使用，且辦竣戶籍登記，目前自住房屋稅率 1.2% 指的是 3 戶以內；差別稅率是持有 4 戶以上者，適用較高的稅率。

多位委員建議單一自住最高折減應有額度限制，臺北市在設計全國單一自住降稅時，有考慮到有錢人可能也有單一自住，所

以規定房屋課稅現值最高折減 250 萬元，但臺南市的房價較臺北市低，應該訂 100 萬元較合理。

七、黃委員武龍：

3 戶內自住對有錢人來說非常寬厚，300 坪與 30 坪的房屋，降低同樣稅率有點劫貧濟富的感覺。贊成訂差別稅率，期望課富人稅。

八、陳委員冠州：

支持比照臺北市降低單一自住的稅率，另剛有委員提到應區分有無未成年子女的部分，本人覺得是屬於社會關懷或是救助，應該有其他政策方面的優惠，不應該在房屋稅這麼一個單純的課稅基準裡面做差別，會不曉得是在修房屋稅的標準還是社會照護的這個部分，會讓法令變更很複雜。

九、王主任委員時思：

請各委員逐一表示意見：

蔡委員育輝：單一自住要調降為 0。

楊委員中成、李委員世銘、黃委員武龍、徐委員中強、葉委員世宗、陳委員冠州、陳委員淑美：同意單一自住調降房屋稅，並建議市政府提「臺南市房屋稅徵收率自治條例」修正案送議會，提高非自住房屋之稅率。

劉委員生泉：支持單一住宅調降稅率，但應該再附帶一些條件，如房屋現值在多少以下同意調降，如果是豪宅房屋現值很高，也許就不需要做調降的動作，是不是可以納入考慮；同意單一自住調降房屋稅，建議市政府提「臺南市房屋稅徵收率自治條例」修正案送議會，提高非自住房屋之稅率。

陳副主任委員柏誠、張委員書哲、簡委員莉莎及伍委員大銘：建議先不調降全國單一自住房屋稅，等議會通過臺南市房屋稅

徵收率自治條例，提高非自住房屋之稅率後，再召開不動產評價委員會。

決議：多數委員同意單一自住調降，現值最高折減 100 萬元，但附帶決議建議市政府應提「臺南市房屋稅徵收率自治條例」修正案送議會，提高非自住房屋之稅率。（註：上述有關全國單一自住稅基折減之相關規定，財政稅務局將於「臺南市簡化評定房屋標準價格作業要點」中訂定）

提案四：請重行評定本市「房屋標準單價表」及相關附表（房屋用途類別及用途細類別對照表、房屋用途相近歸類表）。

討論內容摘述如下：

一、楊委員中成：

建議標準單價漲幅調降到 50%，如果要調整 3 年後再調整。

二、陳副主任委員柏誠：

本提案兩項，一是 90 年至 105 年曾經適用調整後標準單價的中古屋，漲幅是否歸 0，二是新建房屋希望調整跟臺中市、桃園市一樣漲幅為 60%。標準單價調降應該要適度，如果以漲幅 60% 計算，以上兩項減稅內容，本市稅收損失就高達 20 多億；房屋稅挹注市政府歲出的比例，就是市政府對房屋稅的依存度，本次調降後，臺南市依存度只剩 66%，其他 5 都稅收占歲出的規模在 69% 至 82% 不等，都遠高於臺南市調降後的 66%，若再往下調降，財政會有壓力，本市的自籌財源已經很低，再加上歲出需要房屋稅的挹注，顯示我們在財源的籌措上的確是非常困難。

本市持有自住 3 戶內占總戶數約 81%，平均每戶只繳 4,994 元，多屋族約有 9 萬多戶，平均每戶繳 13,095 元，法人有 3 萬多戶，平均每戶 101,892 元；以平均每戶應納稅額而言，在享受漲幅

降至 60%時，法人受惠大於多屋族又大於自住，大家都想替自住者降低稅負，但其實降愈多反而是有錢人受益最多。

三、陳委員淑美：

以鋼筋混凝土造、4 層樓第 3 類住宅透天為例，房屋標準單價於本次調降後為每平方公尺 4,320 元，換算成 1 坪才 1 萬多元，試問 1 坪 1 萬多元的房屋蓋得起來嗎？房屋標準單價原本就偏低，調漲之後也是偏低，故建議按財政稅務局的提案。

四、蔡委員育輝：

主張舊屋 106 年至 108 年調漲的房屋標準單價，於往後 3 年，按調漲的幅度分年降低房屋標準單價，還稅於民；新屋標準單價調漲 50%。

五、簡委員莉莎：

請業務單位說明，本次房屋標準單價調整成按行政院主計總處營造工程物價指數做依據，而不是原來的合法房屋之重建補償標準，這二種差異調降了多少？

六、伍委員大銘：

本次除按營造工程物價指數打 6 折，前面的提案又通過單一自住打 84 折，以 6 都來講，自住房屋的稅負已經是最低的。

七、王主任委員時思：

(一)現在有兩種方案，一是原提案新屋漲幅降至 58%，二是蔡委員育輝及楊委員中成提議降到 50%。

請各委員表示意見：

蔡委員育輝及楊委員中成贊成降至 50%，其餘委員贊成降至 58%。

(二)蔡委員育輝另提議舊屋106年至108年調漲的房屋標準單價，於往後3年，按調漲的幅度分年降低房屋標準單價，還稅於民。

請各委員表示是否同意：

蔡委員育輝及楊委員中成表示同意，其餘委員表示不同意。

決議：

- 一、105年6月30日以前建築完成房屋，房屋標準單價漲幅降為0，即回到102年評定之房屋標準單價。(即適用民國73年以降之房屋標準單價)
- 二、105年7月1日以後建築完成房屋，房屋標準單價漲幅按行政院主計總處營造工程物價指數之58%調整。

提案五：請重行評定本市「房屋路段等級表」及「房屋路段等級級距表」。

討論內容摘述如下：

一、蔡委員育輝：

財政稅務局的提案，地段率調升的路段不同意，調降的同意。路與巷的地段相同不太合理；施作污水下水道工程的路段，施工期間超過半年的，以及垃圾掩埋場、焚化爐附近路段，地段率應調降；0206地震，危樓的房屋稅應減半10年；有些路段未依房屋稅條例第11條規定扣除地價部分。

二、楊委員中成：

調升的路段大部分都在南科周遭新興地段，另永康區調整二個路段，一是大橋二街，該路段大多是住宅，會影響住宅權益；二是中華路，該路段是相當繁華，但有無考量住家的部分是否不調升？

三、伍委員大銘：

地段率調查是由本局同仁參考商業交通繁榮等因素，並配合現場實勘。地段率的計算並非由公式計算之結果，是以差異性的邏輯及質化的標準，檢視與上次評定的差異性，決定是否調整地段率，且再次強調，房屋稅並非以市場買賣價格計算，土地價格自始未納入房屋稅稅基，所以沒有委員說的未扣除地價而重複課稅問題。

本次針對大型百貨、旅館等商業繁榮路段調升地段率，原臺南市地段率偏高或商圈沒落的路段等路段調降地段率，所以本次調降 388 個路段，只調升 71 個路段。

本市已訂定「臺南市因政府機關興辦公共工程施工期間辦理調整房屋地段率作業要點」，針對公共工程施工期間受影響房屋，予以調降房屋地段率，施工期間在 183 日以上、365 日以下者，房屋地段率調降 10%，調降期間 12 個月；施工期間超過 365 日者，房屋地段率調降 20%。

危樓的房屋稅減半與地段率無關。

永康區大橋二街的調升 5%，主要是考量大橋地區的發展及整個商業狀況，做小幅度的調整到 120%。

本次調降影響戶數有 6 萬多戶，調升戶數只有 8 千多戶，比例懸殊，很多市民都可因此受惠。

四、王主任委員時思：

請各委員表示意見：

陳委員淑美：依商業繁榮程度及都市建設發展，地段率應該是調升、調降都有比較合理，本次調升的路段大多在中西區、安南區、新市區及善化區等，有符合都市發展的情形，贊成會議資料之原提案。

張委員書哲：本次調升的路段都是新興發展區或是開發區，適度的調升才符合賦稅公平，贊成會議資料之原提案。

簡委員莉莎：贊成會議資料之原提案，且目前調升的區域附近不只比較繁榮，還有很多公共設施在建設。

陳委員冠州、葉委員世宗、徐委員中強：贊成會議資料之原提案。

黃委員武龍、李委員世銘：同意會議資料之原提案，但建議再做全面檢視。

劉委員生泉：同意會議資料之原提案。就賦稅公平而言，地段率本來就會有調降或調升，但就輕稅原則，部分民眾可能會感覺不佳，以此二者權重，賦稅公平性較重要。

楊委員中成：調升增加民眾負擔，反對。

蔡委員育輝：新營區中山路地段率太高；新營區新東里及府西路住宅區，路與巷之地段率相同，財政稅務局應該再做調整；六甲區建國街，農會向東兩側至民生街交叉口，原地段率 120% 不合理，應該再做調整；很多偏鄉地區，人口一直減少的地區，下次調整地段率應再做檢討。反對調升。

決議：

- 一、同意會議資料之原提案。
- 二、依委員建議，財政稅務局於公告前再做更仔細的檢視。

提案六：修正本市「簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點」，請審議。

決議：照會議資料之原提案通過。（註：另依提案 3 之會議決議，增訂第 15 點有關全國單一自住稅基折減之規定）

提案七：請重行評定本市「電梯設備工程標準表」、「五層以下分層所有樓房價值分擔標準表」及「特殊構造物房屋現值評價方式」。

討論內容摘述如下：

一、蔡委員育輝：

電梯設備工程費標準表為了課稅都比民間訂的高、耐用年數 17 年，不合理。

二、陳委員冠州：

電梯設備工程費標準表是否為課稅的標準？電梯設備將來會折舊，不曉得這個部分是否有考慮？

電梯設備的課稅標準較市價低。

三、伍委員大銘：

升降機的折舊標準訂於臺南市各類房屋折舊標準表，折舊率為 5.55%、耐用年數為 17 年、殘值率為 5.65%。

四、王主任委員時思：

請各位委員表示意見：

除蔡委員育輝及楊委員中成反對外，其餘委員同意會議資料之原提案。

決議：照會議資料之原提案通過。

玖、臨時動議：無

壹拾、散會：下午 12 時 40 分