

臺南市「111 年度不動產評價委員會」會議紀錄

壹、時間：111 年 5 月 4 日上午 9 時 30 分

貳、地點：臺南市政府永華市政中心 7 樓東側會議室

參、主持人：趙主任委員卿惠

紀錄：鄭志勳

肆、出席人員：陳副主任委員柏誠、陳委員淑美、童委員婉君、林委員尚卿、呂委員雪琪、林委員燕祝、林委員易瑩、莊委員銀琛、汪委員也乃、張委員仁郎、黃委員宜清、許委員引絃、賴委員碧瑩。

伍、列席人員：財政稅務局蔡股長慧娟、楊股長蕙任、王股長晴微、王股長瑞源、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 1：本市「房屋標準單價表」沿用現行標準抑或調整，提請討論。

討論內容摘述如下：

一、林委員燕祝：

本人及林易瑩委員代表市議會及市民出席本次會議。由財稅局提供的會議資料，本市累積調幅 58%與臺中市 60%相近，但是每戶可支配所得本市約 90 萬元，臺中市則約 108 萬元，雖然人民薪資有所成長，但通膨造成物價上漲，薪資有漲是等於沒有漲的，如果本市標準單價再調漲，可能衍生人民的反彈，希望各位委員能支持，臺南市仍維持 58%，未來可參考臺北市委外研究標準單價參據及朝房屋稅、地價稅合一課稅。

趙主任委員回應：感謝林委員的建議，反映現在的民情，就民眾的負擔，物價確實有相當的漲幅，各項條件宜納入衡平考量。

二、張委員仁郎：

依 109 年至 111 年 3 月行政院主計總處公布營造工程物價指數統計資料，其年平均值得持續上漲，但實際上營建工程造價絕對不僅是這個漲幅。今天討論本市的房屋標準單價，如果依營造工程物價指數來談，「似乎」應該反應物價，但為什麼不是「一定」，因為我們可以看到現在臺南市家戶可支配所得是 6 都最低的甚至比苗栗縣、嘉義市還低，是因為縣市合併，部分偏鄉地區拉低了可支配所得平均值，代表部分市民支應日常開銷是辛苦的，如果調高房屋標準單價，某種程度是會影響人民生活的。111 年房屋標準單價是否調整，就物價指數確實要調，但更應該考量生活層面，除營建工程物價漲，各項日常生活物價也是漲的，應適度照顧一般自住市民。況且本市將自 111 年 7 月 1 日起實施「囤房稅」，針對在臺南持有 2 戶以上非自住房屋者，課予較高稅率，平衡到部分居住正義的聲音，房屋標準單價建議維持不動。

趙主任委員回應：感謝張委員提供建築業專業的意見與建議。

三、汪委員也乃：

前面 2 位委員意見是建議不調整，但我分享一下 3 個理由，探討一下是不是有調漲的思考空間：「通貨膨脹的壓力與建築成本大幅提升」、「中央遲未修正財政收支劃分法」及「合宜調整時機」。臺南市是直轄市，各項市政建設都需要用到錢，房屋稅是重要地方稅收，適度提高房屋標準單價，對市政收入來源是有幫助的，但考量現況，如果要調整建議等 3 年後。至於要調整的標準，則建議可以參考臺南市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價的一定成數來調整，110 年修正的標準已考量物價指數，分類上也會比房屋標準單價 105 年參考「臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例」附表 1「合法房屋之重建單價補償標準表」來

的細膩。本次是否調整房屋標準單價，還是要綜合考量「民意」及「稅收」等層面，並且尊重各位委員決定。

趙主任委員回應：汪委員建議將來可參考都市更新審議委員會通過的工程造價標準，其反映了營建現狀，是個不錯的參考指標，也相信大家會用民意及其他生活相關指數來考量。

四、林委員易瑩：

確實誠如林燕祝委員提到民意的觀點，加上民眾聽到加稅第一個反映通常是房東會不會將成本轉嫁到租客身上，假使要調整房屋標準單價，一定要注意配套。另外估價師公會提供以營建成本及通膨問題來論述合理調整房屋標準單價，我想部分民眾應該是能夠接受的，但是站在民意代表的立場，考量目前現況，或許部分市民是還沒有準備好的。

趙主任委員回應：林委員擔心轉嫁問題，也點出社會上目前的現狀。

五、黃委員宜清：

房屋標準單價是否僅有「調」或「不調」兩個選項？在市府觀點，調整可以增加稅收，但是站在僅有一戶房子的小市民立場，關心的是不要受到影響，稅率與稅基應該衡平考量，調高非自住稅率的「囤房稅」可以讓多屋出租者多繳稅，但是稅基的調整是全面的，應該多加考量，避免影響到僅一戶的自住小市民。

趙主任委員回應：黃委員比較關心囤房稅及居住正義的議題，但是在稅基的部分，也如剛剛其他委員說明，除民意，鋼料及物價短期波動與國情現況，如果暫時維持標準單價，再觀察波動趨勢，也是一個思考的方向。

六、賴委員碧瑩：

我想我們把問題弄得有點複雜了，今天的案子其實很簡單，就是房屋標準單價是不是要調整，我們的選項有「調」與「不調」。簡單來說，臺南市目前家戶所得 90 萬元，相較其他縣市確實是偏低，但是以經濟學家觀點來說是另外一件事，與本案關聯性不大，應該回到「房屋稅」本質討論。

我們今天要討論的是稅基，至於稅基要不要調整，建議要看臺南市「住宅自有率」的比例，在家戶自有率高達 80% 以上的情況下，要不要調，當然不調；至於物價的部分，營建工程類物價上漲幅度，如同建築師公會所言，絕對不是主計總處公布的數據，實際上更高，也如同主席所說，這漲勢不是永遠，國家解封後原物料供給順暢，價格自然平抑。

再聚焦在評價部分，目前 80% 以上擁有的自住宅是「舊屋」，它是適用以前價格，且國際上對自用的舊屋普遍採取居住考量，租稅負擔不會太高。從既存自用房屋(舊屋)思考邏輯，應該考量民眾支付能力，我傾向支持標準單價不動；未來新屋的部分，面對當前營造工程物價上漲，我想戰爭會停止、國家會解封，現在人工或物料供需失衡，在未來是可能緩解的，我們得看長遠些。

假設今天宣告房屋標準單價不調整，建議必須清楚告訴市民，臺南國房稅制再不到 2 個月就要啟動，我們仍有注意到居住正義，擁有過多的非自用房產者將予以重課。另有關自用住宅的部分，則建議應予以「善待」。

趙主任委員回應：謝謝賴委員專業的意見，回到房屋標準單價的部分，現在聽起來各位委員的意見還是維持現行 58% 的調幅，如果委員沒有其他意見，是不是請陳副主任委員綜合回應。

七、陳副主任委員柏誠：

房屋標準單價依房屋稅條例規定是要以成本估算房屋標準單價。雖然營造工程物價指數現況有 15%漲幅，但從過去的經驗來看，95 至 97 年成本是急速上升，98 年卻下跌。如果成本推升 15%要即時反應，會造成今年新蓋的房子馬上要承受 15%的漲幅，如未來物價下跌或平穩，依規定 3 年內是不能重新評定，建議今年再觀察當前疫情、烏俄戰爭以及國際間實施 QE(量化寬鬆貨幣政策)後造成的通貨膨脹等成本上升問題。

本市整體自住率 82%是過去累積存量所呈現出來的，如果調高標準單價是新屋適用，也就是 111 年 7 月 1 日以後新蓋的房子才會適用重新評定的房屋標準單價，針對新屋有多少會是自用，我們也做了統計，大概也有 80%。普遍觀念是稅基比稅率重要，而多位委員提點很到位，即便稅基重要，也要注意民生的問題，稅基調整效果是連自用住宅都適用的，尤其購買新屋自用要繳更高的房屋稅，卻跟週邊舊屋所享受的生活品質是一樣的，以這項標準來看，調整標準單價是應該慎思的。80%的自住剛性需求，在這物價齊飛的情況下，如果再以標準單價調整增加稅負，可支配所得勢必下降，造成民生衝擊。針對其他非自住房屋炒作問題，可以透過「囤房稅制」來解決。

回應汪委員建議未來可以參考都市更新的造價標準，現行標準單價是 73 年的評定標準，參據行政院主計總處公布的營建工程物價指數調整，而都市更新的造價標準是偏「市價」，與房屋標準單價是「成本」的概念有別，「市價」與「成本」會有些落差，但未來可以再多參考這項指標。

個人立場如同各位委員意見，建議維持，畢竟本次重行評定房屋標準單價，受到影響的因素還蠻複雜的，剛好臺南市又有囤房稅制要啟動，也對市民有所交代。

決議：本市「房屋標準單價表」沿用現行標準。另附帶決議：(1)提案 1 資料(附件 1-1)有關專家學者對「囤房稅」意見彙整表，非屬會議內容(稅基)，改列為參考資料。(2)參照造價標準的部分，下次評價作業可以再參考府內通過的都市更新事業(重建區段)建築物工程造價等相關資料，以合理化評定房屋標準單價。

提案 2：本市「房屋路段等級表」(地段率)，經盤點宜調升路段計 116 個、宜調降路段 42 個，提請討論。

討論內容摘述如下：

一、林委員易瑩：

請問有關「商圈及繁榮道路」部分，是否有調查商圈的租賃戶有多少？

趙主任委員回應：今天是討論地段率的部分，可能沒有租賃戶的資料。

陳副主任委員回應：請呂委員補充說明有關地段率評價方式。

呂委員雪琪補充說明：地段率的調整是參考房屋稅條例第 11 條的規定，針對商業等級的繁榮程度，除運用財政部頒訂房屋稅稅基努力度的地段率計算公式，檢視各路段合宜性，並參考公告現值、實價登錄、營業登記資料，並由房屋稅服務區人員實地調查商業發展、交通情形等因素，以「大臺南」觀點衡平考量區域性發展。

陳副主任委員補充說明：交通情形會參考路寬、商業情形則參考國稅局設籍營業多寡來評斷、而房屋供求概況則參考實價登錄資料。房屋稅條例第 11 條明白規定要扣除土地價格，因此公告現

值並不是用來計算路段率，是用於「比較」同路段或鄰近路段間的合宜性。

趙主任委員回應：本市宜調升(降)路段，請各位委員參考會議資料。

二、林委員燕祝：

針對路段率調升的部分，地價稅已經反應地價上漲的路段，但是房屋稅又要調整一次，是不是有重複課稅的問題？另外，易瑩委員擔問題的也是我擔憂，房客將承受房東所轉嫁增加的稅賦，再轉嫁給消費者，衍生物價上漲問題。

陳副主任委員回應：誠如前面的說明，地段率的計算是反映房屋價格，不會把土地價格列為計算因子，已經扣除地價的部分。商圈繁榮帶動的不單是土地增值，房屋的使用價值也會增加，民間實務是房地價格一起算，但是稅制的評價，房屋稅、地價稅是分開計算的，認知上容易產生落差。至於轉嫁部分，房屋標準價格由標準單價、地段率組成，就現況來說，的確無法制定配套措施解決轉嫁問題，它不像囤房稅，可以訂定排除條款，鼓勵釋出房屋，像是透過包租代管平台出租，適用之稅率可以不被調漲，避免轉嫁。

趙主任委員回應：地段率已經減除地價因素，由於房屋、地價稅稅制與民間認知落差，產生重複課稅的誤解。

三、陳委員淑美：

向各位委員報告，地價稅課稅基準是申報地價，而申報地價是依據公告地價 80%至 120%之間，若民眾沒有申報則按公告地價 80%作為地價稅稅基。在評定公告地價時，臺南市已詳細區分為 1 萬 3,000 多個地價區段，並蒐集前一年度買賣案例、土地使用管制情形(不同使用分區)、交通條件、自然條件、工商活動還有土地

利用，亦特別針對本市新的開發區，如市地重劃、區段徵收區域，部分土地已由農地變更為建地，當然土地價格會有所調整。而房屋稅地段率調整與地價調整兩者方式不同，除「路段、區段」差異外，房屋稅條例第 11 條有明定，計算房屋現值時必須要減除地價，而課稅時房屋標準單價還要再乘上地段率，這是全國統一的規定，與民間買賣是看房地總價觀念不同。

在這邊也建議，針對地段率調整幅度，也可以採「分區」方式呈現最高、最低地段率以及大幅度調整之路段，這方式可以幫大眾釋疑。

趙主任委員回應：謝謝陳委員的補充與建議，化解民眾的可能產生的疑慮。

四、汪委員也乃：

請問「一般路段」有調升 26 個路段，可以說一下調升的理由嗎？

陳副主任委員回應：本次地段率調整是以「大臺南」觀點考量，一般路段的調整，大致是整體考量周邊或區域情況予以衡平調整。

列席人員補充說明(安南分局楊股長蕙任)：以「郡安路四段」補充說明，現行地段率 100，宜調整路段率 105，係與周圍路段相互比較，郡安路五段地段率已 105，但四段仍為 100，考量發展情形一致，爰衡平考量上調地段率至 105。

五、莊委員銀琛

書面資料所建議調整路段及其理由，與我們估價實務上的現況大致是一致的。我這邊有個小小建議，書面資料已詳細列出所有路段，但是如果有一張表格可以呈現某區最高至最低之地段率級距及其路段數列出，並說明各區最高地段率之路段是位於何處，這將有助於資料閱讀，也讓委員可以明白各區差異程度。

另外，房屋稅是持有稅，也帶有收益性，既然前面房屋標準單價已經不調整，但地段率應該以收益性來考量，合理反映房屋所處位置帶來收益狀況，我贊同市府盤點宜調升路段應該予以調整，在賦稅收入與居住正義間取得平衡。

陳副主任委員回應：地段率參考資料呈現方式，我們會改善。

趙主任委員回應：資料彙整的部分，我們會精進分類方式。

六、張委員仁郎：

都發局在 109 年 8 月份有提升原臺南市 5 區(註：中西區、北區、東區、南區及安平區)部分路段容積率，不曉得房屋稅地段率的調整，是否有參考該都市計畫變更(註：「變更臺南市都市計畫(中西區等 5 處地區)細部計畫(配合臺南市主要計畫第五次通盤檢討案訂定容積率級距申請變更審議規範)土地使用分區管制要點專案通盤檢討案」)可申請範圍之路段資料？這次宜調整路段，個人沒有意見，但這次如果沒有參考，建議下一次是否可以納入研議。

陳副主任委員回應：這部分謝謝張委員的提醒，中西區等 5 區部分路段容積率的提升，大部分可能還是影響土地價格，我們會審慎研究這項因素會不會影響到房屋的價格，如果可以釐清它與房屋、土地間的關聯性，或許是個不錯的參考指標。

趙主任委員回應：謝謝張委員提供不同面向的調整參考指標。但討論房屋稅調整，如同前面委員意見，還是要適度考量自住市民的居住權益。

決議：本市「房屋路段等級表」照案通過，另地段率調整案的資料呈現方式(例如各區之各地段率等級之分布路段數)，請財政稅務局依委員建議辦理。

提案 3：本市各類房屋折舊標準表及其他無異動或修正之相關表件，
提請予以沿用現行標準。

討論內容摘述如下：

一、賴委員碧瑩：

提案表之附件 3-2「臺南市房屋用途類別及用途細類別對照表」，
第一類的「套房」是不是應該移到第三類？以符合現在小宅當道
的情況。另外提案表之附件 3-8「臺南市簡化評定房屋標準價格
及房屋現值作業要點」，第十點「國民住宅」的部分，不曉得臺
南市是否還有國民住宅，如果有才會有這個條款存在，而目前臺
灣情況已轉變為社會住宅，是否應修正為「社會住宅」？

陳副主任委員回應：有關「套房」的歸類是否恰當，我們做了比
較，目前臺北市、桃園市仍是在第一類，新北市、高雄市及臺中
市第一類「套房」已刪除。當年會歸類至第一類應該有它的歷史
背景，這部分由我們再研議檢討。至於「國民住宅」的部分，雖
然目前並沒有新建國民住宅，但是將作業要點的「國民住宅」修
正為「社會住宅」或拿掉，會使過去已存在的國民住宅，無法適
用房屋標準單價減徵規定。另補充說明，政府直接興建的社會住
宅，依中央住宅法訂定本市「社會住宅興辦及公益出租人出租房
屋優惠地價稅及房屋稅自治條例」規定，其房屋稅、地價稅是全
免，不用再於作業要點特別規定。

二、陳委員淑美：

剛剛有針對套房做討論，這邊提供一項資料，大家可以去查一下
2020 年行政院住宅戶口普查的報告，過去是以三代同堂或核心
家庭為主的結構，2020 年普查結果兩者比例都減少了，取而代
之的是一房型的單身家戶或 2 人(沒有小孩)家戶比例大幅提高。

因為少子化、家庭結構改變及房價問題，6 都建商推案以 1 房或 2 房的房型大行其道，或許套房的歸類，將來有調整的空間。

陳副主任委員回應：大家對「套房」的想法，是有衛浴設備之「一房型」起居空間概念，第三類有「住宅」，「套房」也是「住宅」，請分局列席人員說明，實務上如何區分「套房」與「住宅」。

陳委員淑美補充說明：接續陳副主任委員「套房」與「住宅」的問題，實務上我們是用什麼來作區分，是使用執照所載用途或是查估人員認定？

呂委員雪琪補充說明：用途類別的區分，各分局實務做法是依工務局核發之使用執照所載用途來作區分，所以「一房型」的房屋使用執照登載為住宅，會歸類為第三類。

陳副主任委員補充說明：「套房」議題是臨時提出討論，建議讓我們回去確認一下是不是有被歸到第一類情形，待下次再研議是否刪除。

三、張委員仁郎：

從早期建築的用途就沒有叫「套房」，有的就是「宿舍」，當前臺南市房屋用途相近歸類表，宿舍也是歸類為住宅。「套房」被歸在第一類應該是歷史問題，就現在申請使用執照，也不會有套房的用途。

趙主任委員回應：謝謝各位委員，「套房」與我們現在認知的差距很大，既然目前是依使用執照所載用途認定，那麼「套房」留存問題，是不是待研議後下次再處理。

四、賴委員碧瑩：

同意剛剛陳副主任委員的說明。是想趁這次的機會把問題拋出來，適時盤點法令或作業規定，可以讓臺南更進步。

陳副主任委員補充說明：謝謝教授的指導，也謝謝各位委員的說明，讓我們有機會去檢討。不過也請大家放心，依目前實務做法，1 房型的套房被歸類為住宅，並不會產生放在第一類被重課情況。

五、林委員尚卿：

工務局在這邊補充說明，套房只是實務上使用行為的一個通稱，並不是建築法規所歸納的一種用途。

趙主任委員回應：謝謝林委員說明，這樣我們就很清楚是通稱跟法規產生的落差。

六、汪委員也乃：

中央發布的固定資產耐用年數表 106 年 2 月 3 日迄今也未修正，因此本案的「臺南市各類房屋折舊標準表」還有其他沒有修正的相關表件，要沿用現行標準的話，敬表同意。

決議：本市各類房屋折舊標準表及其他無異動或修正之相關表件，予以沿用現行標準，照案通過。另會議中討論房屋用途類別的適用問題(例如套房適用第一類)，未來財政稅務局可就稽徵實務研議合宜之歸類。

玖、臨時動議：

案由：受疫情影響業者可否比照「全國單一自住」，主動以稅基折減方式減稅。（陳副主任委員提）

說明：

一、111 年 4 月 22 日臺南市議會第 3 屆第 7 次定期會財經部門業務報告及質詢，蔡育輝議員質詢，希望在本次不動產評價委員會提案討論，針對「受疫情影響業者」，是否可以比照本市「全國單一自住」模式，訂定以稅基折減方式，減輕其負擔。

二、108 年不動產評價委員會是基於量能課稅原則，考量僅持有一戶房屋且自住者，其屬性乃自住剛性需求，使用該房屋性質與市場價格變動間較無彈性，宜適度減輕其稅賦負擔並保障居住權益，參考臺北市經驗，就納稅義務人本人及其配偶、未成年子女於全國在臺南僅持有 1 戶且供自住使用，於持有房屋期間折減其房屋課稅現值 16%，其目的主要減輕單一自住市民租稅負擔，與業者因疫情致營業情形變更情況本質有別。

三、建議本案予以保留。

討論內容摘述如下：

一、林委員易瑩：

受疫情影響業者如何定義？如有人在疫情期間反而賺更多呢？我覺得這標準一來難以定義，二來疫情未來趨勢不明，以稅基折減方式去減稅，個人是反對的。

趙主任委員回應：如同林委員所說確實難以定義，且與全國僅有一戶在臺南的自住房屋給予的特別考量的面向不同。

二、許委員引絃：

這部分我是持反對意見，如果通過恐會引起更多爭議。

三、林委員燕祝：

我們該如何去定義「業者」？我比較考量的是小型工廠「業者」，這些小型工廠受到影響，給予一些稅捐減免或其他相關補助，是比較合理，但是如果「業者」是大型企業，雖受疫情影響，但營運正常且仍有盈餘，一樣要給予補助？這恐有模糊地帶，就未清楚定義「業者」的部分，持反對意見。

趙主任委員回應：向林委員說明，市府及中央針對業者受疫情影響已經有相關紓困作為，而且財政稅務局針對縮減營業面積或暫停營業的部分有主動輔導，稅率可由 3%降為 2%以減輕房屋稅。

決議：本案均持反對，不通過。

壹拾、散會：上午 11 時 40 分