

# 規定地價作業與稅收效率 之研究

研究機關：臺中市政府地方稅務局      單位：財產稅科

研究人員：稅務員 張宮凰

研究期間：104 年 2 月 1 日至 104 年 8 月 27 日

中華民國 104 年 8 月 27 日



## 摘 要

世界的中心在臺灣，臺灣的中心在臺中，結合了雙港（臺中清泉崗國際機場及臺中港自由貿易港區）、臺鐵山海線、中山高與二高等交通樞紐，高鐵通車後，更將臺灣各地的優勢串連起來，在臺中蓄勢待發。臺中市氣候溫和、少有天災，以山、海、屯地區作為腹地，擁有先天發展的利基，都市計畫規劃得宜，成為適居城市。由於磁吸效應，近年來土地開發交易日漸熱絡，升格直轄市後市政建設更趨完善，有利於地方稅收的成長，以穩健的財政收入投入公共建設帶動經濟成長，以財政支援建設，以建設培養財政，打造臺中市成為「宜人居住」且「適合移居」的「世界生活首都」。

財政為庶政之母，地方政府需有穩健的自治財源基礎，才能順利推動市政建設，促進地方發展，帶動地方經濟繁榮。財產稅中的地價稅是地方政府財政收入中穩定的稅課收入之一，其稅收繫於規定地價作業之效率，即重新規定地價作業能確實有效率的提高地價稅稅收，使規定地價作業之效益發揮最大，提升地方自有財政收入，減輕對公債或借款的需求，對整體地方財政健全具有實質效益。

本文將以地方政府每3年1次重新規定地價作業，統計分析93年、96年、99年及102年重新規定地價作業之公告地價、課稅土地之地價與稅收成長，抽樣蒐集102年上市公司土地交易總金額、政府機關標售土地之得標價，以土地實際交易價格、公告地價、課稅地價與地價稅額作比較，參考內政部地政司公告之地價占市價比、公告地價歷年調幅，探討各縣市及直轄市規定地價作業之稅收成長情形，提出可行建言，期能有效增加財政收入挹注市庫，維護租稅公平並落實社會正義。

# 目 錄

壹、研究緣起與目的	1
一、前言	1
二、研究目的	1
貳、問題之背景與現況	2
一、地價稅課稅法令規定	2
二、規定地價之歷史沿革	4
三、各縣市土地面積與課稅面積	6
四、規定地價之調幅及地價占市價比率	7
五、土地公告現值與市價	10
六、公告地價與實際交易價格	12
七、公告地價偏低之影響	17
參、研究方法與內容	19
一、重新規定地價之地價稅收統計	19
二、重新規定地價與課稅地價	24
肆、研究發現與結論	28
一、公告地價、課稅地價與稅收成長	28
二、土地面積、課稅面積與地價稅稅收	31
三、地價稅查定與課稅面積	32
四、公告地價與地方政府財政收入	33
五、分析臺中市 102 年重新規定地價作業	35
六、結論	36
伍、建議事項	37
一、立即可行之建議	38
二、長遠性建議	38
陸、參考文獻	39

## 圖 目 錄

圖 1	102 年各縣市地價占市價比圖.....	10
圖 2	102 年各縣市地價占市價比圖.....	33
圖 3	102 年各縣市地價稅課稅面積統計圖.....	33
圖 4	公告地價占市價比與地價稅占歲入及稅課收入比比較圖.....	35

## 表 目 錄

表 1	地價稅級別及計算公式表	3
表 2	歷年公告地價公告日期一覽表	5
表 3	各縣市土地面積及課稅面積統計表	7
表 4	歷年公告地價調幅總表	8
表 5	歷年公告地價占一般正常交易價格百分比統計表	9
表 6	歷年公告土地現值占一般正常交易價格百分比統計表	11
表 7	公告地價、課稅地價與實際交易總金額或得標價格比較表	13
表 8	臺美日韓房地產持有課稅比較表	17
表 9-1	以最高稅率計徵地價稅額與交易金額比較表	18
表 9-2	自用住宅及基本稅率地價稅額與交易金額比較表	18
表 10-1	93 年規定地價稅收統計	20
表 10-2	96 年規定地價稅收統計	21
表 10-3	99 年規定地價稅收統計	22
表 10-4	102 年規定地價稅收統計	23
表 11-1	93 年規定地價調幅與累進起點地價比較表	24
表 11-2	96 年規定地價調幅與累進起點地價比較	25
表 11-3	99 年規定地價調幅與累進起點地價比較表	26
表 11-4	102 年規定地價調幅與累進起點地價比較表	27
表 12	規定地價、課稅地價與稅收成長統計表	29
表 13	土地面積、課稅面積與人口統計表	31
表 14	地價查定、課稅面積統計表	32
表 15	公告地價與歲入、稅課收入及查定稅額比較表	
34		
表 16	102 年臺中市各區公告地價與一般用地地價調	

幅.....36

## 壹、研究緣起與目的

### 一、前言

財政為庶政之母，地方政府需有穩健的自治財源基礎，才能順利推動市政建設，促進地方發展，帶動地方經濟繁榮。財產稅中地價稅是地方政府財政收入中穩定的稅課收入之一，其稅收繫於規定地價作業<sup>1</sup>之效率，即規定地價後地價稅稅收能效率的提高，使規定地價之效益發揮最大，提升地方自有財政收入，可減輕對公債或借款的需求，對整體地方財政健全具有實質效益。

地政機關每3年重新規定1次公告地價，其作業之效率，不僅直接影響地方政府財政收入，與我國憲法基本國策實施平均地權及照價徵稅政策之落實與否息息相關。本文將抽樣蒐集102年上市公司土地交易總金額、政府機關標售土地之得標價，以土地實際交易價格、公告地價、課稅地價與地價稅額作比較，參考內政部地政司公告之地價占市價比、公告地價歷年調幅，探討地方政府辦理重新地價作業與地價稅稅收效率，提出提高效率之可行建言，期能有效增加財政收入挹注市庫，讓本市能以健全的財政作後盾積極推動市政建設，帶動臺中市經濟繁榮，提升市民福祉，使臺中市成為「世界生活首都」。

### 二、研究目的

財政學者心目中，效率是社會福利水準提高的重要指標，地方建設與發展須有充裕穩定的財源，而地價稅為地方政府重要稅課收入之一，地價稅稅收之豐匱決定於規定地價作業之效率。地政機關規定的地價是地價稅課徵之依據，作業方式是以區段地價方式辦理，估價方式簡便迅速且符合成本效益。鑑於目前地方財政窘困，土地持有稅偏低，助長養地投機，且重新規定地價作業高低直接影響地方政府稅收，故以各縣市重新規定地價作業為研究對象，衡量其作業之效率，期能以目前作業方式，在不增加費用支出的前提下，提高作業效率，為臺中市創造豐沛的地價稅稅收。

---

<sup>1</sup> 參照內政部地價作業手冊，地政機關查估之地價主要以公告土地現值與公告地價2種。

## 貳、問題之背景與現況

### 一、地價稅課稅法令規定

#### (一)納稅義務人、課稅範圍及納稅義務基準日

地價稅以持有土地者為課稅對象。自 76 年已辦理全面規定地價，凡是已規定地價之土地，除依規定課徵田賦者外，皆應課徵地價稅。以 8 月 31 日為納稅義務基準日<sup>2</sup>，開徵日期為每年 11 月 1 日至 11 月 30 日。

#### (二)地價稅稅率

1. 基本稅率：按千分之十徵收。
2. 累進稅率：為千分之十五至千分之五十五。(詳如附表 1)
3. 特別稅率
  - (1)自用住宅用地及勞工宿舍用地按千分之二稅率計徵。
  - (2)工業用地、礦業用地、私立公園、經主管機關核准設置之加油站及依都市計畫法規定設置之供公眾使用之停車場用地等之土地按千分之十稅率計徵。
  - (3)公共設施保留地在保留期間仍為建築使用者，按千分之六稅率計徵。
  - (4)公有土地按基本稅率千分之十徵收。

#### (三)地價稅計徵

##### 1. 地價總額

- (1)地價稅按每一土地所有權人在每一直轄市或縣(市)轄區內之地價總額計徵之。
- (2)前述(1)所稱地價總額，指每一土地所有權人依法定程序辦理規定地價或重新規定地價，經核列歸戶冊之地價總額。
- (3)土地所有權人如有依土地稅法第 16 條規定應予累進課徵地價稅之土地及同法第 17 條、第 18 條或第 19 條規定免予累進

---

<sup>2</sup>土地稅法施行細則第 20 條。

課徵地價稅之土地，稅捐稽徵機關應分別計算其應納稅額後，合併課徵。

## 2. 累進起點地價

所稱「累進起點地價」，是以各該直轄市或縣(市)土地 7 公畝之平均地價為準。但不包括工業用地、礦業用地、農業用地及免稅土地在內。累進起點地價計算公式：

$$\begin{aligned} \text{地價稅累進起點地價} &= \frac{\text{直轄市或縣(市)規定地價總額}}{\text{直轄市或縣(市)規定地價總面積(公畝)}} \\ &= \frac{\text{-(工、礦業用地地價+農業用地地價+免稅地地價)}}{\text{-(工、礦業用地面積+農業用地面積+免稅地面積)(公畝)}} \times 7 \end{aligned}$$

## 3. 一般用地稅率及稅額核算公式

一般用地的地價未超過累進起點地價者，按基本稅率 10‰ 徵收；超過累進起點地價者，按超過的倍數課徵千分之十至千分之五十五的地價稅，詳如表 1。

表 1 地價稅級別及計算公式表

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：地價稅稽徵作業手冊

## 二、規定地價之歷史沿革

### (一)臺灣省全面實施平均地權第 1 次規定地價

臺灣省政府於 66 年 9 月 3 日以 66 府民地二字地 82943 號函<sup>3</sup>告全省各機關學校，全面實施平均地權第 1 次規定地價地區 9 月 1 日公告地價，翌日起接受土地所有權人申報地價，本省各級公教人員如為土地所有權人，應率先辦理地價申報。因規定地價工作涉及中央土地政策及所有權人地價稅負擔，奉行政院於 70 年 3 月 4 日以臺 70 內字第 2592 號函核示，俟平均地權條例修正後，再行辦理<sup>4</sup>。

### (二)76 年重新規定地價

因多年為規定地價，於 76 年調整公告地價，自 7 月 1 日起，凡是平均地權條例實施地區內土地，將較 67 年實施的公告地價平均漲幅達 4 倍以上，基本稅率由千分之十五降為千分之十並將自用住宅用地稅率由千分之五降為千分之三，但重新規定地價後，人民地價稅的實質負擔，平均仍較原稅負增價 2.5 倍以上，引起民怨，有損政府形象，立法委員提出質詢並建議行政院，有關重新規定地價後的地價稅，應以申報地價打三折或四折計徵為宜<sup>5</sup>。

76 年重新規定地價後，經財政部會同內政部依土地法地 193 條規定擬具地價稅減徵方案，報奉行政院核定，(一)76 年 1 月至 6 月地價稅按原地價全額計徵，7 月至 12 月按新地價應徵地價稅額 8 成計徵，為稽徵機關開徵時，應將上半年與下半年稅額合計，並在一張稅單上填載並予說明，以資簡化。(二)77 年地價稅按新地價應徵地價稅額 8 成計徵。(三)78 年按新地價全額計徵。嗣於 76 年 8 月 11 日以台財稅第 760116807 號函知臺灣省、臺北市及高雄市政府<sup>6</sup>。

依行政院 76 年 12 月 9 日台 76 財 28759 函核定，地價稅之

<sup>3</sup> 臺灣省政府公報 66 年秋字第 59 期。

<sup>4</sup> 臺北市議會公報第 29 卷第 20 期。

<sup>5</sup> 立法院公報第 76 卷第 48 期院會記錄。

<sup>6</sup> 財政部公報第 25 卷第 1239 期。

減徵，再提高減徵成數，減徵方案如下：(一) 76 年 1 月至 6 月地價稅按原地價全額計徵，7 月至 12 月按新地價應徵地價稅額 6 成計徵。(二) 77 年地價稅按新地價應徵地價稅額 6 成計徵。(三) 78 年地價稅按新地價應徵地價稅額 8 成計徵。(四) 79 年按新地價全額計徵。

### (三) 80 年重新規定地價

內政部於 79 年 7 月 24 日邀集財政部及臺北市政府財稅、地政機關會商獲致結論，以 79 年 8 月 7 日台(79)內地字第 827098 號函報奉行政院核復，民國 80 年重新規定地價之公告地價日期及公告地價評定原則如次：(一)公告地價日期：民國 80 年 7 月 1 日。(二)公告地價之評定原則：依民國 79 年 4 月 27 日修正發布之平均地權條例施行細則第 64 條規定意旨，由直轄市或縣(市)政府地價評議委員會參考民國 80 年土地現值表、民國 76 年公告地價、地方財政需要、社會經濟狀況及民眾負擔能力評定<sup>7</sup>。

### (四) 93 年規定地價

91 年 5 月 29 日平均地權條例第 46 條修正後，土地現值公告日期為民國 92 年 1 月 1 日及重新規定地價日期為民國 93 年 1 月 1 日。

### (五) 歷年公告地價公告日期

表 2 歷年公告地價公告日期一覽表

年 期	公告地價日期	備 註
民國 57 年	5 月 6 日	(一)民國57年依實施都市平均地權條例臺灣省施行細則第129 條及實施都市平均地權條例台北市施行細則第 118 條規定在第 1 次土地現值表尚未公告前，以公告地價為公告現值。 (二)民國 68 年以前各縣市依都市計畫
民國 58 年	8 月 10 日	
民國 59 年	7 月 5 日	

<sup>7</sup> 臺北市政府公報 79 年秋字第 63 期。

年 期	公告地價 日 期	備 註
	日	<p>發布時程不同，其公告日期亦有差別，表中公告日期僅供參考，仍以各縣市實際公告日期為準。</p> <p>(三)民國 69 年9 月1 日公告地價係全面實施平均地權第1 次規定地價地區。同年12 月31 日公告土地現值係指原依都市平均地權條例已辦理規定地價之都市土地。</p> <p>(四)民國 79 年4 月27 日修正平均地權條例施行細則第64條兩價合一改為兩價分離。</p> <p>(五)內政部 91 年8 月6 日台內地字第 0910010594 號函規定，民國91年5 月29 日平均地權條例第46條修正後，土地現值公告日期為民國92 年1 月1 日及重新規定地價日期為民國93 年1 月1 日。</p>
民國 63 年	12 月 31 日	
民國 66 年	9 月 1 日	
民國 67 年	9 月 1 日	
民國 76 年	7 月 1 日	
民國 80 年	7 月 1 日	
民國 83 年	7 月 1 日	
民國 86 年	7 月 1 日	
民國 89 年	7 月 1 日	
民國 93 年	1 月 1 日	
民國 96 年	1 月 1 日	
民國 99 年	1 月 1 日	
民國 102 年	1 月 1 日	

資料來源：內政部地價作業手冊。

### 三、各縣市土地面積與課稅面積

農牧、林業、交通、生態保護用地、農業用地、公共設施保留地及免稅土地、徵收田賦(76年停徵)、免徵地價稅土地，是類土地面積占土地總面積約90%以上，規定地價作業如僅大幅調高其公告地價，名目調高全國或全縣(市)之土地公告地價一般正常交易價格(通稱市價)比，實際上都市計畫範圍內土地住宅區、商業區等具高利用價值之「應課稅土地」公告地價長期偏離市價，遠低於主管機關公告的平均值，即重新規定地價之「地價」調幅，實際並未完全反映到課徵地價稅的土地，也無法提高地價稅稅收，即規定地價調高不等同稅收會增加。各縣市土地面積及課稅面積詳如表3。

表3 各縣市土地面積及課稅面積統計表 單位：公頃；%

縣 市 別	土地面積	課稅面積	課稅比例
新北市 New Taipei City	205,256.67	16,610	8.09
臺北市 Taipei City	27,179.97	4,951	18.22
桃園市 Taoyuan City	122,095.40	17,082	13.99
臺中市 Taichung City	221,489.68	20,814	9.40
臺南市 Tainan City	219,165.31	17,784	8.11
高雄市 Kaohsiung City	294,761.59	19,390	6.58
宜蘭縣 Yilan County	214,362.51	5,069	2.36
新竹縣 Hsinchu County	142,753.69	6,199	4.34
苗栗縣 Miaoli County	182,031.49	6,711	3.69
彰化縣 Changhua County	107,439.60	12,793	11.91
南投縣 Nantou County	410,643.60	5,489	1.34
雲林縣 Yunlin County	129,083.26	8,051	6.24
嘉義縣 Chiayi County	190,363.67	5,796	3.04
屏東縣 Pingtung County	277,560.03	8,829	3.18

臺東縣 Taitung County	351,525.26	2,803	0.80
花蓮縣 Hualien County	462,857.14	4,926	1.06
澎湖縣 Penghu County	12,686.41	1,066	8.40
基隆市 Keelung City	13,275.89	2,369	17.84
新竹市 Hsinchu City	10,415.26	2,232	21.43
嘉義市 Chiayi City	6,002.56	1,481	24.67

資料來源：行政院統計處已登記土地面積/財政部統計處地價稅稅源。

註：新北市、臺中縣（市）、臺南縣（市）臺中縣（市）及桃園市於改制直轄市前，維持原縣市名稱<sup>8</sup>。

#### 四、規定地價之調幅及地價占市價比率

規定地價直接影響地價稅之稅基，與租稅負擔成正向關係，歷年規定地價調幅，依內政部地政司地價統計資料顯示，全國平均調幅除 89 年以前調幅較大，93 年以後調幅趨緩，而臺中市歷年來平均調幅除原臺中市 89 年調幅 21.4% 外，其餘均低於 20%，99 年調幅僅為 1.27% 及 1.74%，縣市合併後 102 年規定地價調幅 15.78%，雖高於全國 8.66%，但公告地價占市價比為 14.12%，遠低於全國平均值 20.19%，詳如下表 4。

臺中市之公告地價遠地於市價，為 6 直轄市中最底，在全國僅高於宜蘭縣、新竹縣及澎湖縣，依內政部地政司地價統計資料，公告地價偏低情形詳如表 5 及圖 1：

表 4 歷年公告地價調幅總表 單位：  
%

<sup>8</sup> 行政院公報第 015 卷 第 170 期 20090904 內政篇

中華民國 98 年 9 月 1 日（補登）內政部令 台內民字第 0980162925 號 發布「臺北縣改制計畫」、「臺中縣（市）合併改制計畫」、「臺南縣（市）合併改制計畫」及「高雄縣市合併改制計畫」，自即日生效；並自中華民國 99 年 12 月 25 日，臺北縣改制為「新北市」，臺中縣（市）合併改制為「臺中市」，臺南縣（市）合併改制為「臺南市」，高雄縣市合併改制為「高雄市」。

行政院公報 第 019 卷 第 103 期 20130604 內政篇

中華民國 102 年 5 月 31 日（補登）內政部令台內民字第 1020216023 號發布「桃園縣改制直轄市計畫」，自即日生效；並自中華民國 103 年 12 月 25 日，桃園縣改制為「桃園市」。

年期	80	83	86	89	93	96	99	102	年期
全國 <sup>9</sup>	30.28	22.59	17.56	11.60	9.68	9.98	4.24	8.66	全國
臺北縣	33.45	67.39	9.65	11.36	0.44	15.95	6.85	10.72	新北市
臺北市	35.54	22.78	9.79	4.42	-0.68	7.02	6.05	5.54	臺北市
臺中市	13.4	8.2	7.59	21.40	6.70	15.29	1.27	15.78	臺中市
臺中縣	17.8	17.73	14.59	6.39	1.40	9.21	1.74		
臺南市	48.45	16.46	15.55	7.36	0.37	3.53	-0.10	4.34	臺南市
臺南縣	29.95	14.46	35.69	0.22	8.28	6.56	2.77		
高雄市	10	3.6	9.77	1.18	6.07	5.14	0.71	9.47	高雄市
高雄縣	18.59	8.12	18.02	9.64	6.64	10.85	-1.05		
桃園縣	48.1	14.56	12.57	9.05	21.22	22.25	14.68	16.75	桃園縣
宜蘭縣	29.17	98.22	13.59	8.42	6.92	7.87	1.08	15.23	宜蘭縣
新竹縣	96.86	11.81	14.94	5.52	0.28	16.34	1.08	14.56	新竹縣
苗栗縣	42.32	21.03	21.07	14.48	6.23	20.05	4.20	15.32	苗栗縣
彰化縣	18.29	12.82	9.91	17.26	-0.45	13.18	0.40	7.85	彰化縣
南投縣	15.35	14.4	16.15	0.37	1.13	1.61	0.46	9.25	南投縣
雲林縣	41.18	18.7	39.57	16.65	-0.13	14.31	-2.90	1.29	雲林縣
嘉義縣	17.99	15.13	11.91	2.67	3.69	5.44	0.89	5.37	嘉義縣
屏東縣	18.5	12.02	9.7	7.08	3.75	1.70	-0.39	7.84	屏東縣
臺東縣	29.95	51.97	39.47	2.02	-2.20	7.84	1.27	11.60	臺東縣
花蓮縣	39.73	28.72	8.29	9.92	15.40	1.22	1.40	8.52	花蓮縣
澎湖縣	9.16	9.61	9.66	21.79	24.39	0.15	0.36	19.80	澎湖縣
基隆市	28.28	13.41	16.65	4.41	0.19	11.69	4.27	20.10	基隆市
新竹市	32.87	31.69	29.11	17.00	-0.51	0.89	2.52	4.39	新竹市
嘉義市	13.62	18.05	17.4	10.73	-2.36	0.32	-1.14	4.09	嘉義市

資料來源：內政部地政司/地價統計資料

表 5 歷年公告地價占一般正常交易價格百分比統計表 單位：  
%

<sup>9</sup> 因金門縣、連江縣區域面積較小，本文不納入考探討。

年 期	89	93	96	99	102	年 期
總 計		17.35	19.04	21.96	20.19	總 計
臺北縣	19.80	20.90	21.75	22.30	17.74	新北市
臺北市	29.60	34.40	34.48	31.47	25.46	臺北市
臺中市	11.50	15.60	16.88	14.00	14.12	臺中市
臺中縣	11.90	13.21	13.28	13.59		
臺南市	18.75	26.25	24.83	24.32	18.70	臺南市
臺南縣	15.10	14.52	17.11	16.56		
高雄市	20.00	28.00	29.51	27.49	23.99	高雄市
高雄縣	12.55	15.35	18.43	18.04		
宜蘭縣	9.00	12.00	10.61	10.71	11.39	宜蘭縣
桃園縣	12.16	16.61	18.72	20.49	20.10	桃園縣
新竹縣	15.34	16.86	20.82	10.38	10.54	新竹縣
苗栗縣	15.10	14.82	16.72	17.40	19.07	苗栗縣
彰化縣	11.18	12.97	16.91	17.63	18.38	彰化縣
南投縣	11.62	12.95	14.18	14.60	15.62	南投縣
雲林縣	14.12	20.80	24.58	26.00	26.81	雲林縣
嘉義縣	15.00	17.45	20.00	20.29	21.22	嘉義縣
屏東縣	14.30	19.52	20.60	20.47	21.46	屏東縣
臺東縣	11.54	12.98	14.70	15.19	16.29	臺東縣
花蓮縣	7.37	15.30	15.24	14.46	14.18	花蓮縣
澎湖縣	5.97	11.00	10.79	9.29	7.83	澎湖縣
基隆市	16.85	19.38	23.95	20.29	22.97	基隆市
新竹市	17.96	23.80	24.25	20.15	18.55	新竹市
嘉義市	19.00	24.00	26.42	26.06	27.63	嘉義市

資料來源：內政部地政司地價統計資料

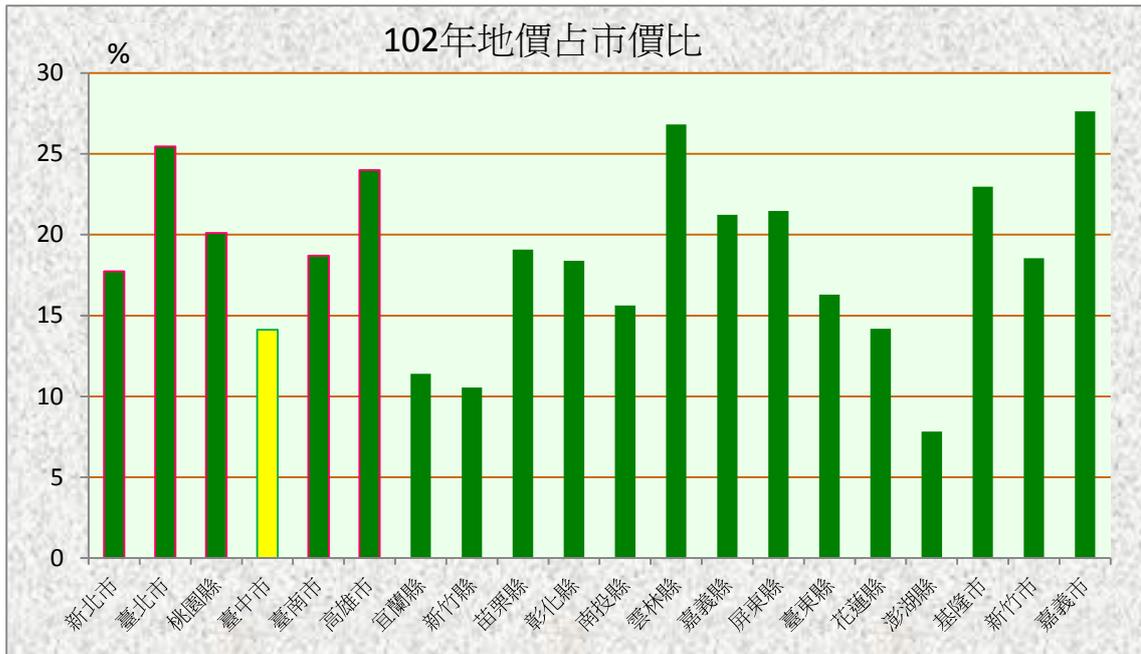


圖 1 102 年各縣市地價占市價比圖

## 五、土地公告現值與市價

79 年修正平均地權條例施行細則第 64 條規定，造成兩價分離，使土地有每年公告之公告現值及 3 年重新規定地價 1 次之公告地價 2 種價格，徒增地政機關行政作業程序，由內政部地政司地價統計資料公告土地現值占一般正常交易價格百分比顯示，102 年及 104 年全國平均分別為 85.27% 及 88.74%<sup>10</sup>，各縣市每年差異不一，詳如表 6。

表 6 歷年公告土地現值占一般正常交易價格百分比統計表 單位：  
%

年 期	100	101	102	103	104
總 計	81.48	83.66	85.27	86.24	88.74
新北市	86.12	87.06	88.00	89.00	90.03
臺北市	86.70	87.60	88.54	89.47	90.43
桃園市	81.45	83.12	86.35	87.59	90.18

<sup>10</sup> 2014 年 9 月 30 日 天下雜誌 557 期。公告現值約占市價 12% 至 40%。  
本文以土地之持有稅為主軸，故不針對土地公告現值作深入探討。

臺中市	73.75	80.60	80.78	80.98	85.67
臺南市	84.51	84.86	84.99	88.07	90.10
高雄市	83.18	85.48	86.94	87.95	90.22
宜蘭縣	75.19	80.88	83.87	86.00	90.07
新竹縣	59.38	58.38	65.31	66.71	72.44
苗栗縣	80.58	83.82	86.32	87.08	90.01
彰化縣	79.81	82.63	84.99	87.46	90.10
南投縣	80.92	83.01	85.00	87.56	90.15
雲林縣	80.93	82.84	85.23	87.75	90.47
嘉義縣	80.62	83.15	85.49	88.06	90.15
屏東縣	80.71	83.39	85.21	87.48	92.90
臺東縣	82.95	84.50	86.95	88.41	90.38
花蓮縣	77.53	80.54	83.79	86.89	86.91
澎湖縣	45.76	41.39	52.09	64.83	75.03
基隆市	84.15	86.30	87.17	88.53	90.60
新竹市	66.24	72.79	73.29	60.75	70.11
嘉義市	82.39	83.04	85.32	87.84	90.47

資料來源：內政部地政司地價統計資料

## 六、公告地價與實際交易價格

為探究土地實際交易價格與公告地價間、課稅地價<sup>11</sup>間之落差，經抽樣蒐集 6 直轄市上市櫃公司財務報告、公司訊息公告、政府機關標售土地<sup>12</sup>，102 年之交易價格、得標價與 102 年地政機關公告地價及課稅地價作比較，各直轄市均存在地價偏低情形，且公告地價均未達交易價格 15%。土地公告地價、課稅地價與實際交易總金額或得標價格比詳如表 7。

<sup>11</sup> 申報地價為公告地價的 80%。申報地價 × 課稅面積 = 課稅地價

<sup>12</sup> 為比較土地之地價，所蒐集之土地交易均為素地。

表 7

土地公告地價、課稅地價與實際交易總金額或得標價格比較表

單位：元；%；平方公

尺

代號公司 名稱	直轄市	土地標示	面積	公告地價 (元/m <sup>2</sup> )	公告地價總 額	課稅地價總 額	交易總金額 或得標價	公告地 價與交 易價格 比	課稅地 價與交 易價格 比	資料來源
9946 三發	新北市	林口區麗林段 488 地號	3,734.17	8,200	30,620,194	24,496,155	539,940,000	5.67	4.54	財務報告
5533 皇鼎	新北市	汐止區環河段 741、742 地號	2,822.36	8,500	23,990,060	19,192,048	285,523,000	8.40	6.72	財務報告
5533 皇鼎	臺北市	內湖區文德段 5 小段 223 地號	182.42	51,749	9,440,053	7,552,042	133,428,000	7.08	5.66	財務報告
2511 太子	臺北市	內湖潭美段 5 小段 47 地號	7,143.90	51,800	370,054,020	296,043,216	3,250,490,000	11.38	9.11	財務報告
6177 達麗	臺北市	信義區永吉段一小段 185 地號地	916.00	61,900	56,700,400	45,360,320	775,852,000	7.31	5.85	訊息公告
全球人壽	臺北市	信義區逸仙段二小段 69 地號	30.00	101,000	3,030,000	2,424,000	38,115,000	7.95	6.36	訊息公告
2511 太子	桃園縣	大園鄉青山段 446 地號	3,717.28	12900	47,952,912	38,362,330	899,582,000	5.33	4.26	財務報告
2534 宏盛	桃園縣	平鎮市廣豐段 308 地號	2,713.20	7800	21,162,960	16,930,368	143,332,000	14.76	11.81	財務報告
1436 華友 聯	臺南市	南區大山段 57 地號	1,833.46	2,500	4,583,650	3,666,920	55,500,000	8.26	6.61	訊息公告

代號公司 名稱	直轄市	土地標示	面積	公告地價 (元/m <sup>2</sup> )	公告地價總 額	課稅地價總 額	交易總金額 或得標價	公告地 價與交 易價格 比	課稅地 價與交 易價格 比	資料來源
1808 潤隆	臺南市	永康區橋北段 52 地號	15,006.16	4,330	64,976,673	51,981,338	1,307,336,659	4.97	3.98	訊息公告
2542 興富 發	高雄市	左營區新庄段 13 小段 1538 地號	1,598.00	31,124	49,736,152	39,788,922	1,044,133,000	4.76	3.81	財務報告
1436 華友 聯	高雄市	鳳山區華鳳段 97 地號	4,301.93	5,000	21,509,650	17,207,720	338,340,000	6.36	5.09	財務報告
9946 三發	高雄市	前鎮區興邦段 119-50 地號	3,387.00	11,000	37,257,000	29,805,600	538,890,000	6.91	5.53	財務報告
2841 台開	臺中市	東區練武段 1051 地號	3,086.47	22,500	69,445,575	55,556,460	70,1179,000	9.90	7.92	財務報告
2841 台 開	臺中市	東區練武段 1055 地號	2,481.31	22,500	55,829,475	44,663,580	563,700,000	9.90	7.92	財務報告
2536 宏普	臺中市	南區下橋子頭段 163- 11 地號	1,890.00	7,400	13,986,000	11,188,800	200,104,000	6.99	5.59	財務報告
5865 富邦	臺中市	西屯區惠國段 28 地號	1,500.52	39,000	58,520,280	46,816,224	947,180,000	6.18	4.94	財務報告
2542 興富 發	臺中市	西屯區龍富段 315 地號	5,955.95	9,735	57,981,173	44,669,625	1,059,567,972	5.47	4.22	訊息公告
5522 遠雄	臺中市	南屯區新富段 183 地號	10,205.06	5,000	51,025,300	40,820,240	1,265,682,300	4.03	3.23	訊息公告

代號公司 名稱	直轄市	土地標示	面積	公告地價 (元/m <sup>2</sup> )	公告地價總 額	課稅地價總 額	交易總金額 或得標價	公告地 價與交 易價格 比	課稅地 價與交 易價格 比	資料來源
2535 達欣 工	臺中市	北屯區軍福段 230、 231、232 地號	651.63 130.79 469.95	5,595 4,500 3,400	5,832,255	4,665,804	128,806,000	4.53	3.62	財務報告
3056 總太地產	臺中市	北屯區太順段 54 地號	5,564.83	5,700	31,719,531	25,375,625	723,427,900	4.38	3.51	區段徵收配 餘地標售
政府機關 土地標售	臺中市	豐原區三豐段 27-1 地 號	682.62	4,000	2,730,480	2,184,384	23,222,732	11.76	9.41	市地重劃抵 費地標售
政府機關 土地標售	臺中市	豐原區豐陽段 166 地號	322.26	710	228,805	183,044	2,881,000	7.94	6.35	地籍清理未能 釐清權屬土地
3252 海灣	臺中市	沙鹿區沙鹿段斗抵小段 258-3、258-9、259-3 地號	430.00	1,800	774,000	619,200	7,465,031	10.37	8.29	訊息公告
5522 遠雄 建設	臺中市	清水區市鎮北段 42、201、 231、232、238、239 地號	17,883.01	2,500	44,707,525	35,766,020	565,350,000	7.91	6.33	訊息公告
2915 潤泰 全	臺中市	梧棲區市鎮南段 93、 94、95、96 地號	28,048.66	2,800	78,536,248	62,828,998	1,696,888,888	4.63	3.70	訊息公告
政府機關 土地標售	臺中市	神岡區林厝段 630、 631、632 地號	268.26	4,000	1,073,040	858,432	18,001,899	5.96	4.77	市有房地標 售公告
政府機關 土地標售	臺中市	后里區后里段 184 地號	892.00	850	758,200	606,560	21,878,899	3.47	2.77	地籍清理未能 釐清權屬土地

代號公司 名稱	直轄市	土地標示	面積	公告地價 (元/m <sup>2</sup> )	公告地價總 額	課稅地價總 額	交易總金額 或得標價	公告地 價與交 易價格 比	課稅地 價與交 易價格 比	資料來源
政府機關 土地標售	臺中市	大雅區自強段 344-2 地 號	228.00	580	132,240	105,792	2,462,400	5.37	4.30	農地重劃抵 費地標售
政府機關 土地標售	臺中市	新社區大南段大南小 段 34、34-1 地號	1,998.00	160	319,680	255,744	6,188,888	5.17	4.13%	標售逾期未 辦繼承土地
政府機關 土地標售	臺中市	烏日區新長壽段 94 地 號	426.27	2,800	1,193,556	954,845	32,681,268	3.65	2.92	標售高鐵臺 中站地土地
政府機關 土地標售	臺中市	霧峰區育德段 411 地號	367.19	1,200	440,628	352,502	4,600,088	9.58	7.66	標售國有非 公用不動產
政府機關 土地標售	臺中市	太平區 欣欣段 351- 10、351-12 地號	238.00	2,400	571,200	456,960	10,810,000	5.28	4.23	市有房地標 售公告
政府機關 土地標售	臺中市	大里區大義段 43 地號	239.46	3,100	742,326	593,861	12,906,655	5.75	4.60	市地重劃抵 費地標售
政府機關 土地標售	臺中市	和平區黑田段 57 地號	237.00	25	5,925	4,740	337,100	1.76	1.41	標售國有非 公用不動產
政府機關 土地標售	臺中市	東勢區 文昌段 1256、 1257-3、1259-3 地號	17.98	3,900	70,122	56,098	516,300	13.58	10.87	標售國有非 公用不動產

資料來源說明

1. 內政部地政司/公告地價/102年。
2. 財務報告/交易相對人非本公司之利害關係人/102年度。
3. 公司訊息公告/事實發生日為102年。

4. 政府機關標售土地之得標價/102年。

## 七、公告地價偏低之影響

### (一)地方財政稅收損失

地方財政惡化，主因為地方政府自有財源偏低，地價稅收為地方政府重要財源收入之一，地價偏低造成稅基偏低，直接影響地方財政收入，不利市政建設之推動。

### (二)無法落實量能原則與國際趨勢不合

臺灣房地產持有稅分為地價稅及房屋稅，地價稅一般用地為累進稅率 10%至 55%，房屋稅為差別稅率 1.2%至 3.6%。美國房地產稅各州稅率為 0.8%~3%、日本固定資產稅稅率為 1.4%、韓國財產稅稅率為 1%，詳如表 8，相較之下臺灣似顯略高，惟其稅基評價過低，土地約佔市價 10%以下，房屋均為造價的 20%至 25%左右<sup>13</sup>，致量能課稅之課稅目的無法藉累進稅率及差別稅率而發揮功效。

表8 臺美日韓房地產持有課稅比較表

國家	稅目	稅基	稅率
臺灣	地價稅	課稅地價	累進稅率10%~55%
	房屋稅	房屋現值	自住2% 差別稅率1.2%~3.6%
美國	房地產稅	房地產評估價值 20%~100%，各州不同	0.8%~3%各州不同
日本	固定資產稅	評估價值，約占市價 50%~70%。	單一稅率1.4%
	都市計劃稅		稅率最高為0.3%
韓國	財產稅	市場價格	單一稅率1.0%
	綜合不動產稅	市價9億韓元以上	累進稅率0.5%~1%
新加坡	不動產稅	不動產當年價值總額	自住型4%
			其他10%

資料來源：經濟研究第 12 期「不動產相關稅制之研究」。

### (三)土地持有成本過低，助長養地投機

<sup>13</sup>當代財政第 036 期 不動產稅制改革議題與策略。

隨機抽樣表 7 上市公司土地計算 102 年地價稅應納稅額，按地價稅最高稅率 55% 計算且不排除累進差額，其所計算之地價稅應納稅額均約為交易總金額(即土地價值)0.2% 至 0.3%，如將累進差額扣除或以實際適用稅率計徵，地價稅之有效稅率低於 0.3%，詳如表 9-1，與表 8 各國相較，臺灣土地的持有稅似乎偏低。

表 9-1 以最高稅率計徵地價稅額與交易金額比較表 單位：元；%

直轄市	土地標示	面積	課稅地價總額	交易總金額	稅率 55% 地價稅額	地價稅占交易價額比
新北市	林口區麗林段 488 地號	3,734.17	24,496,155	539,940,000	1,347,289	0.25
臺北市	內湖區文德段 5 小段 223 地號	182.42	7,552,042	133,428,000	415,362	0.31
桃園縣	大園鄉青山段 446 地號	3,717.28	38,362,330	899,582,000	2,109,928	0.23
臺中市	西屯區龍富段 315 地號	5,955.95	44,669,625	1,059,567,972	2,456,829	0.23
臺南市	永康區橋北段 52 地號	15,006.16	51,981,338	1,307,336,659	2,858,974	0.22
高雄市	鳳山區華鳳段 97 地號	4,301.93	17,207,720	338,340,000	946,425	0.28

資料來源：本研究整理。

另地價稅自用住宅用地稅率為千分之二，如課稅地價未超過累進起點地價者稅率為千分之十，以上表中臺中市西屯區龍富段 315 地號土地為例，分別以自用住宅用地稅率及基本稅率計徵地價稅，經試算結果，按自用住宅用地稅率計徵之稅額，未達其市價萬分之一，若按基本稅率計徵，亦未達萬分之五，詳如表 9-2。

表 9-2 自用住宅及基本稅率地價稅額與交易金額比較表 單位：元；%

課稅地價總額	交易總金額	自用住宅地價稅額	自用住宅用稅額占交易價額比	基本稅率地價稅額	基本稅率稅額占交易價額比
44,669,625	1,059,567,972	89,339	0.0084	446,696	0.0422

資料來源：本研究整理。

#### (四)不符受益者付費原則

公共建設越完善之地區，土地價格必然會大幅增值，此一結果，係公共建設所帶來的效益，非土地所有權人自己所努力或貢獻，屬不勞而獲，然公告地價太低讓地主享有公共服務帶來地利益卻只負擔低廉的租稅，以上表為例，如持有自用住宅用地100年，僅需負擔土地價值1%之持有稅，幾乎等同免費享用政府公共建設，未符合地方政府提供公共財或服務的「受益者付費」原則，相對於其他地區之土地所有權人而言顯失公平。

### 參、研究方法與內容

本研究主要係以重新規定地價之「公告地價」調幅及核課地價稅之「課稅地價」與「地價稅稅收」作為分析對象，研究方法採次級資料分析，以節省經費及資料蒐集時間，且較具客觀性，惟受限於地價稅是歸戶課稅，僅能就各直轄市或縣(市)稅收資料分析，尚無法進一步就區(鄉、鎮、市)之地價與稅收作分析。

91年5月29日平均地權條例第46條修正後，重新規定地價日期為93年1月1日，依同條例第14條規定，每3年要重新規定地價1次。本研究資料之取得係以93年、96年、99年及102年重新規定地價前後年度地價稅稅收、規定地價調幅與課稅地價之調幅，分析稽徵機關課徵地價稅之「課稅地價」及「地價稅稅收」與重新規定地價「公告地價」之調幅是否帶動地價稅收成長。

#### 一、重新規定地價之地價稅稅收

93年、96年、99年及102年重新規定地價之地價調幅與稅收統計如表10-1至10-4。

表 10-1 93 年規定地價稅收統計 單位：元；%

縣市別	92 年查定稅額	地價調幅(a)	93 年查定稅額	稅額增加	稅收成長比例(b)	b-a
臺北市	17,050,190,890	-0.68	17,309,695,594	259,504,704	1.52	2.20
高雄市	4,865,668,375	6.07	5,214,374,820	348,706,445	7.17	1.10
臺北縣	7,375,935,485	0.44	7,565,601,318	189,665,833	2.57	2.13
宜蘭縣	471,860,102	6.92	482,341,675	10,481,573	2.22	-4.70
桃園縣	3,712,724,322	21.22	4,021,135,107	308,410,785	8.31	-12.91
新竹縣	820,469,727	0.28	876,328,316	55,858,589	6.81	6.53
苗栗縣	706,013,556	6.23	702,431,919	-3,581,637	-0.51	-6.74
臺中縣	1,872,293,023	1.40	1,847,696,167	-24,596,856	-1.31	-2.71
彰化縣	1,451,915,459	-0.45	1,436,428,555	-15,486,904	-1.07	-0.62
南投縣	508,088,508	1.13	495,965,898	-12,122,610	-2.39	-3.52
雲林縣	861,027,255	-0.13	871,227,337	10,200,082	1.18	1.31
嘉義縣	454,737,903	3.69	463,404,951	8,667,048	1.91	-1.78
臺南縣	1,241,181,710	8.28	1,378,691,698	137,509,988	11.08	2.80
高雄縣	1,935,580,973	6.64	1,962,887,242	27,306,269	1.41	-5.23
屏東縣	839,293,380	3.75	830,038,100	-9,255,280	-1.10	-4.85
臺東縣	164,069,487	-2.20	161,876,288	-2,193,199	-1.34	0.86
花蓮縣	372,327,316	15.40	361,920,514	-10,406,802	-2.80	-18.20
澎湖縣	73,779,639	24.39	71,468,529	-2,311,110	-3.13	-27.52
基隆市	708,167,951	0.19	690,634,456	-17,533,495	-2.48	-2.67
新竹市	1,278,390,263	-0.51	1,278,765,605	375,342	0.03	0.54
臺中市	1,906,274,573	6.70	1,873,962,294	-32,312,279	-1.70	-8.40
嘉義市	681,477,182	-2.36	652,101,014	-29,376,168	-4.31	-1.95
臺南市	1,915,636,860	0.37	1,887,007,003	-28,629,857	-1.49	-1.86

資料來源：內政部地政司地價統計資料/各縣市地價稅查定

表 10-2 96 年規定地價稅收統計 單位：元；%

縣市別	95 年查定稅額	地價調幅(a)	96 年查定稅額	稅額增加	稅收成長比例(b)	b-a
臺北市	17,070,897,291	7.02	18,584,387,319	1,513,490,028	8.87	1.85
高雄市	4,469,246,769	5.14	5,848,463,626	1,379,216,857	30.86	25.72
臺北縣	7,852,518,850	15.95	8,652,622,696	800,103,846	10.19	-5.76
宜蘭縣	540,651,182	7.87	547,647,151	6,995,969	1.29	-6.58
桃園縣	4,045,682,807	22.25	4,549,202,248	503,519,441	12.45	-9.80
新竹縣	899,567,774	16.34	998,104,822	98,537,048	10.95	-5.39
苗栗縣	721,900,105	20.05	769,608,356	47,708,251	6.61	-13.44
臺中縣	1,919,827,880	9.21	2,057,140,747	137,312,867	7.15	-2.06
彰化縣	1,458,789,700	13.18	1,644,459,578	185,669,878	12.73	-0.45
南投縣	500,610,271	1.61	520,545,896	19,935,625	3.98	2.37
雲林縣	876,677,694	14.31	1,053,686,389	177,008,695	20.19	5.88
嘉義縣	466,707,709	5.44	489,145,864	22,438,155	4.81	-0.63
臺南縣	1,397,113,807	6.56	1,524,298,990	127,185,183	9.10	2.54
高雄縣	2,003,970,253	10.85	2,102,389,589	98,419,336	4.91	-5.94
屏東縣	847,958,235	1.70	865,478,619	17,520,384	2.07	0.37
臺東縣	165,337,750	7.84	175,855,648	10,517,898	6.36	-1.48
花蓮縣	380,442,608	1.22	377,370,155	-3,072,453	-0.81	-2.03
澎湖縣	80,221,595	0.15	78,553,676	-1,667,919	-2.08	-2.23
基隆市	723,597,113	11.69	741,027,519	17,430,406	2.41	-9.28
新竹市	1,268,319,483	0.89	1,306,069,137	37,749,654	2.98	2.09
臺中市	1,925,354,684	15.29	2,399,256,277	473,901,593	24.61	9.32

縣市別	95 年查定稅額	地價調幅(a)	96 年查定稅額	稅額增加	稅收成長比例(b)	b-a
嘉義市	656,991,931	0.32	653,425,511	-3,566,420	-0.54	-0.86
臺南市	1,880,539,071	3.53	1,844,165,288	-36,373,783	-1.93	-5.46

資料來源：內政部地政司地價統計資料/各縣市地價稅查定

表 10-3 99 年規定地價稅收統計 單位：元；%

縣市別	98 年查定稅額	地價調幅(a)	99 年查定稅額	稅額增加	稅收成長比例(b)	b-a
臺北市	18,328,593,982	6.05	19,807,474,399	1,478,880,417	8.07	2.02
高雄市	5,447,409,320	0.71	5,591,075,066	143,665,746	2.64	1.93
臺北縣	8,514,053,679	6.85	9,257,487,156	743,433,477	8.73	1.88
宜蘭縣	551,950,395	1.08	558,422,364	6,471,969	1.17	0.09
桃園縣	4,574,561,737	14.68	5,208,861,313	634,299,576	13.87	-0.81
新竹縣	1,023,976,453	1.08	1,030,113,860	6,137,407	0.60	-0.48
苗栗縣	765,505,362	4.20	807,972,390	42,467,028	5.55	1.35
臺中縣	2,155,149,237	1.74	2,178,583,940	23,434,703	1.09	-0.65
彰化縣	1,649,732,082	0.40	1,694,867,973	45,135,891	2.74	2.34
南投縣	532,224,736	0.46	528,107,842	-4,116,894	-0.77	-1.23
雲林縣	1,066,343,915	-2.90	1,064,606,452	-1,737,463	-0.16	2.74
嘉義縣	509,604,985	0.89	534,621,608	25,016,623	4.91	4.02
臺南縣	1,617,619,707	2.77	1,692,549,274	74,929,567	4.63	1.86
高雄縣	2,369,061,980	-1.05	2,182,905,308	-186,156,672	-7.86	-6.81
屏東縣	833,630,082	-0.39	858,659,292	25,029,210	3.00	3.39
臺東縣	178,259,135	1.27	179,520,729	1,261,594	0.71	-0.56
花蓮縣	369,181,471	1.40	376,954,367	7,772,896	2.11	0.71
澎湖縣	78,228,373	0.36	77,867,237	-361,136	-0.46	-0.82
基隆市	726,226,049	4.27	733,055,461	6,829,412	0.94	-3.33

新竹市	1,295,004,520	2.52	1,341,735,889	46,731,369	3.61	1.09
臺中市	2,353,229,252	1.27	2,334,278,247	-18,951,005	-0.81	-2.08
嘉義市	673,157,494	-1.14	679,208,947	6,051,453	0.90	2.04
臺南市	1,843,821,230	-0.10	1,830,641,649	-13,179,581	-0.71	-0.61

資料來源：內政部地政司地價統計資料/各縣市地價稅查定

表 10-4 102 年規定地價稅收統計 單位：元；  
%

縣市別	101 年查定稅額	地價調幅(a)	102 年查定稅額	稅額增加	稅收成長比例(b)	b-a
新北市	9,400,406,378	10.72	10,334,189,240	933,782,862	9.93	-0.79
臺北市	20,286,222,629	5.54	21,942,153,374	1,655,930,745	8.16	2.62
桃園縣	5,243,207,237	15.23	6,276,359,109	1,033,151,872	19.70	4.47
臺中市	4,496,408,752	15.78	5,886,855,843	1,091,417,091	24.27	8.49
臺南市	3,549,353,259	4.34	4,029,333,006	277,049,747	7.81	3.47
高雄市	8,112,219,613	9.47	9,321,889,470	780,689,857	9.62	0.15
宜蘭縣	572,806,330	16.75	684,089,142	111,282,812	19.43	2.68
新竹縣	1,047,951,898	14.56	1,156,293,789	108,341,891	10.34	-4.22
苗栗縣	829,092,619	15.32	971,094,998	142,002,379	17.13	1.81
彰化縣	1,728,116,883	7.85	1,848,042,487	119,925,604	6.94	-0.91
南投縣	537,329,006	9.25	571,963,368	34,634,362	6.45	-2.80
雲林縣	1,145,825,773	1.29	1,204,460,479	58,634,706	5.12	3.83
嘉義縣	524,771,856	5.37	592,794,212	68,022,356	12.96	7.59
屏東縣	898,409,060	7.84	950,727,286	52,318,226	5.82	-2.02
臺東縣	183,839,870	11.60	204,942,848	21,102,978	11.48	-0.12
花蓮縣	377,480,246	8.52	427,495,172	50,014,926	13.25	4.73
澎湖縣	80,430,713	19.80	85,007,512	4,576,799	5.69	-14.11
基隆市	748,777,031	20.10	902,658,394	153,881,363	20.55	0.45

新竹市	1,331,884,752	4.39	1,403,025,355	71,140,603	5.34	0.95
嘉義市	685,315,360	4.09	701,356,595	16,041,235	2.34	-1.75

資料來源：內政部地政司地價統計資料/各縣市地價稅查定

註：臺中市、臺南市及高雄市縣市合併改制直轄市後，102年第1次重新規定地價，因原「市」累進起點地價較「縣」為高，依新行政轄區重新計算累進起點地價，造成地價稅負重分配(原「市」土地地價稅增加、原「縣」土地地價稅減少)，因此將非重新規定地價增加之稅額，臺中市2億9,903萬元、臺南市2億293萬元及高雄市4億2,898萬元，予以扣除。

## 二、重新規定地價與課稅地價

由表 10-1 至 10-4 可看出地價調高，稅收並非當然增加，故以重新規定地價調幅與課稅地價調幅<sup>14</sup>作比較，探究公告地價調高時，課稅土地之地價是否隨之提高，各年比較詳如表 11-1 至 11-4。

表 11-1 93 年規定地價調幅與累進起點地價比較表 單位：元；%

縣市別	89 年累進起點地價	93 年累進起點地價	93 年課稅土地平均地價/m <sup>2</sup>	規定地價調幅	累進起點地價調幅	累進起點地價(課稅地價)調幅
臺北市	25,366,000	24,583,000	35,118.6	-0.68	-783,000	-3.09
高雄市	5,980,000	5,918,000	8,454.3	6.07	-62,000	-1.04
臺北縣	3,658,000	3,756,000	5,365.7	0.44	98,000	2.68
宜蘭縣	1,006,000	949,000	1,355.7	6.92	-57,000	-5.67
桃園縣	1,919,000	1,849,000	2,641.4	21.22	-70,000	-3.65
新竹縣	1,100,000	938,000	1,340.0	0.28	-162,000	-14.73
苗栗縣	764,000	808,000	1,154.3	6.23	44,000	5.76
臺中縣	1,331,000	1,244,000	1,777.1	1.40	-87,000	-6.54
彰化縣	1,118,000	1,020,000	1,457.1	-0.45	-98,000	-8.77
南投縣	883,000	741,000	1,058.6	1.13	-	-16.08

<sup>14</sup> 「累進起點地價」為各該直轄市或縣(市)土地 7 公畝之平均地價，是累進起點地價除以 700 即等於各縣市課稅土地之平均地價。

					142,000	
雲林縣	1,200,000	1,134,000	1,620.0	-0.13	-66,000	-5.50
嘉義縣	621,000	559,000	798.6	3.69	-62,000	-9.98
臺南縣	876,000	782,000	1,117.1	8.28	-94,000	-10.73
高雄縣	1,391,000	1,303,000	1,861.4	6.64	-88,000	-6.33
屏東縣	943,000	842,000	1,202.9	3.75	-	-10.71
					101,000	
臺東縣	472,000	427,000	610.0	-2.20	-45,000	-9.53
花蓮縣	752,000	606,000	865.7	15.40	-	-19.41
					146,000	
澎湖縣	377,000	358,000	511.4	24.39	-19,000	-5.04
基隆市	2,127,000	2,075,000	2,964.3	0.19	-52,000	-2.44
新竹市	4,339,000	4,218,000	6,025.7	-0.51	-	-2.79
					121,000	
臺中市	2,860,000	2,686,000	3,837.1	6.70	-	-6.08
					174,000	
嘉義市	4,107,000	3,907,000	35,118.6	-2.36	-	-4.87
					200,000	
臺南市	3,744,000	3,368,000	8,454.3	0.37	-	-10.04
					376,000	

資料來源：內政部地政司地價統計資料/各縣市累進起點地價

表 11-2 96 年規定地價調幅與累進起點地價比較表 單位：元；%

縣市別	93 年累進起點地價	96 年累進起點地價	96 年課稅土地平均地價/m <sup>2</sup>	規定地價調幅	累進起點地價調幅	累進起點地價(課稅地價)調幅
臺北市	24,583,000	26,374,000	37,677.1	7.02	1,791,000	7.29
高雄市	5,918,000	5,387,000	7,695.7	5.14	-531,000	-8.97
臺北縣	3,756,000	4,096,000	5,851.4	15.95	340,000	9.05
宜蘭縣	949,000	960,000	1,371.4	7.87	11,000	1.16
桃園縣	1,849,000	1,829,000	2,612.9	22.25	-20,000	-1.08
新竹縣	938,000	1,038,000	1,482.9	16.34	100,000	10.66
苗栗縣	808,000	841,000	1,201.4	20.05	33,000	4.08
臺中縣	1,244,000	1,096,000	1,565.7	9.21	-148,000	-11.90

彰化縣	1,020,000	1,060,000	1,514.3	13.18	40,000	3.92
南投縣	741,000	631,000	901.4	1.61	-110,000	-14.84
雲林縣	1,134,000	1,184,000	1,691.4	14.31	50,000	4.41
嘉義縣	559,000	554,000	791.4	5.44	-5,000	-0.89
臺南縣	782,000	894,000	1,277.1	6.56	112,000	14.32
高雄縣	1,303,000	1,245,000	1,778.6	10.85	-58,000	-4.45
屏東縣	842,000	816,000	1,165.7	1.70	-26,000	-3.09
臺東縣	427,000	387,000	552.9	7.84	-40,000	-9.37
花蓮縣	606,000	582,000	831.4	1.22	-24,000	-3.96
澎湖縣	358,000	440,000	628.6	0.15	82,000	22.91
基隆市	2,075,000	2,148,000	3,068.6	11.69	73,000	3.52
新竹市	4,218,000	4,306,000	6,151.4	0.89	88,000	2.09
臺中市	2,686,000	2,820,000	4,028.6	15.29	134,000	4.99
嘉義市	3,907,000	3,883,000	5,547.1	0.32	-24,000	-0.61
臺南市	3,368,000	3,664,000	5,234.3	3.53	296,000	8.79

資料來源：內政部地政司地價統計資料/各縣市累進起點地價

表 11-3 99 年規定地價調幅與累進起點地價比較表 單位：元；%

縣市別	96 年累進起點地價	99 年累進起點地價	99 年課稅土地平均地價/m <sup>2</sup>	規定地價調幅	累進起點地價調高	累進起點地價(課稅地價)調幅
臺北市	26,374,000	29,510,000	42,157.1	6.05	3,136,000	11.89
高雄市	5,387,000	5,964,000	8,520.0	0.71	577,000	10.71
臺北縣	4,096,000	4,430,000	6,328.6	6.85	334,000	8.15
宜蘭縣	816,000	920,000	1,314.3	1.08	104,000	12.75
桃園縣	1,829,000	2,235,000	3,192.9	14.68	406,000	22.20
新竹縣	1,038,000	1,130,000	1,614.3	1.08	92,000	8.86
苗栗縣	841,000	896,000	1,280.0	4.20	55,000	6.54
臺中縣	1,022,000	1,096,000	1,565.7	1.74	74,000	7.24

彰化縣	1,060,000	989,000	1,412.9	0.40	-71,000	-6.70
南投縣	631,000	699,000	998.6	0.46	68,000	10.78
雲林縣	1,184,000	1,129,000	1,612.9	-2.90	-55,000	-4.65
嘉義縣	554,000	555,000	792.9	0.89	1,000	0.18
臺南縣	894,000	904,000	1,291.4	2.77	10,000	1.12
高雄縣	1,245,000	1,251,000	1,787.1	-1.05	6,000	0.48
屏東縣	816,000	761,000	1,087.1	-0.39	-55,000	-6.74
臺東縣	387,000	371,000	530.0	1.27	-16,000	-4.13
花蓮縣	582,000	578,000	825.7	1.40	-4,000	-0.69
澎湖縣	440,000	467,000	667.1	0.36	27,000	6.14
基隆市	2,148,000	2,293,000	3,275.7	4.27	145,000	6.75
新竹市	4,306,000	4,403,000	6,290.0	2.52	97,000	2.25
臺中市	2,820,000	2,844,000	4,062.9	1.27	24,000	0.85
嘉義市	3,883,000	3,726,000	5,322.9	-1.14	-157,000	-4.04
臺南市	3,664,000	3,552,000	5,074.3	-0.10	-112,000	-3.06

資料來源：內政部地政司地價統計資料/各縣市累進起點地價

表 11-4 102 年規定地價調幅與累進起點地價比較表 單位：元；%

縣市別	99 年累進起點地價	102 年累進起點地價	102 年課稅土地平均地價/m <sup>2</sup>	規定地價調幅	累進起點地價調高	累進起點地價(課稅地價)調幅
新北市	4,430,000	4,479,000	6,398.6	10.72	49,000	1.11
臺北市	29,510,000	31,318,000	44,740.0	5.54	1,808,000	6.13
桃園縣	2,235,000	2,501,000	3,572.9	15.23	266,000	11.90
臺中市	1,584,000	1,774,000	2,534.3	15.78	190,000	11.99
臺南市	1,567,000	1,618,000	2,311.4	4.34	51,000	3.25
高雄市	2,938,000	3,070,000	4,385.7	9.47	132,000	4.49
宜蘭縣	920,000	981,000	1,401.4	16.75	61,000	6.63
新竹縣	1,130,000	1,218,000	1,740.0	14.56	88,000	7.79

苗栗縣	896,000	972,000	1,388.6	15.32	76,000	8.48
彰化縣	989,000	970,000	1,385.7	7.85	-19,000	-1.92
南投縣	699,000	684,000	977.1	9.25	-15,000	-2.15
雲林縣	1,129,000	1,079,000	1,541.4	1.29	-50,000	-4.43
嘉義縣	555,000	646,000	922.9	5.37	91,000	16.40
屏東縣	761,000	758,000	1,082.9	7.84	-3,000	-0.39
臺東縣	371,000	400,000	571.4	11.60	29,000	7.82
花蓮縣	578,000	570,000	814.3	8.52	-8,000	-1.38
澎湖縣	467,000	475,000	678.6	19.80	8,000	1.71
基隆市	2,293,000	2,664,000	3,805.7	20.10	371,000	16.18
新竹市	4,403,000	4,429,000	6,327.1	4.39	26,000	0.59
嘉義市	3,729,000	3,649,000	5,212.9	4.09	-80,000	-2.15

資料來源：內政部地政司地價統計資料/各縣市累進起點地價<sup>15</sup>

註：臺中市、臺南市及高雄市縣市合併 99 年累進起點地價，係依新行政轄區土地計算之累進起點地價。

#### 肆、研究發現與結論。

##### 一、公告地價、課稅地價與稅收成長

以 93 年、96 年、99 年及 102 年規定地價作業規定地價調幅、課稅地價調幅與稅收成長作比較，不難發現規定地價調高，部分稅捐機關課徵地價稅之課稅地價卻下降，甚至稅收負成長，如臺中縣及臺中市 93 年重新規定地價作業，但因地價稅為累進稅制，於課稅地價負成長時，部分縣市之稅收仍會微幅成長。102 年除臺北市外，其餘 5 都稅收成長率均高於規定地價之調幅，以臺中市成長幅度最大，詳如表 12。而可能導致其稅收負成長之主要原因如下：

(一)免稅土地面積增加：為免稅土地面積大幅增加(如市地重劃、

<sup>15</sup> 99 年臺中市、臺南市及高雄市縣市合併改制直轄市，其累進起點地價為 99 年各直轄市土地 7 公畝之平均地價。

區段徵收或公告為軍事管制區限禁建土地減徵地價稅)。

(二)調降課稅土地地價：重新規定地價作業公告地價之調幅為全區之平均調幅，惟課徵地價稅之土地面積僅約占土地總面積的一小部分，如非課稅土地(如免稅或課徵田賦土地)之公告地價調高而課稅土地之地價調降，整體平均公告地價雖上漲，但課稅地價並未上漲或調降，就可能使地價稅稅收負成長。

(三)土地權利變動：因土地權利變動致核課地價稅之稅率下降(如土地原為建設公司適用稅率千分之五十五，因建案興建完成，按建物權力比例出售土地持分，心所有權人申請按自用住宅用地稅率千分之二課徵地價稅)。

表 12 規定地價、課稅地價與稅收成長統計表 單位：%

縣市別	93 年			96 年			縣市別
	規定地價 調幅	課稅地價 調幅	稅收成長 比例	規定地價 調幅	課稅地價 調幅	稅收成長 比例	
臺北縣	0.44	2.68	2.57	15.95	9.05	10.19	新北市
臺北市	-0.68	-3.09	1.52	7.02	7.29	8.87	臺北市
桃園縣	21.22	-3.65	8.31	22.25	-1.08	12.45	桃園縣
臺中縣	6.70	-6.54	-1.31	15.29	-11.90	7.15	臺中縣
臺中市	1.40	-6.08	-1.70	9.21	4.99	24.61	臺中市
臺南縣	0.37	-10.73	11.08	3.53	14.32	9.10	臺南縣
臺南市	8.28	-10.04	-1.49	6.56	8.79	-1.93	臺南市

高雄縣	6.07	-6.33	1.41	5.14	-4.45	4.91	高雄縣
高雄市	6.64	-1.04	7.17	10.85	-8.97	30.86	高雄市
宜蘭縣	6.92	-5.67	2.22	7.87	1.16	1.29	宜蘭縣
新竹縣	0.28	-14.73	6.81	16.34	10.66	10.95	新竹縣
苗栗縣	6.23	5.76	-0.51	20.05	4.08	6.61	苗栗縣
彰化縣	-0.45	-8.77	-1.07	13.18	3.92	12.73	彰化縣
南投縣	1.13	-16.08	-2.39	1.61	-14.84	3.98	南投縣
雲林縣	-0.13	-5.50	1.18	14.31	4.41	20.19	雲林縣
嘉義縣	3.69	-9.98	1.91	5.44	-0.89	4.81	嘉義縣
屏東縣	3.75	-10.71	-1.10	1.70	-3.09	2.07	屏東縣
臺東縣	-2.20	-9.53	-1.34	7.84	-9.37	6.36	臺東縣
花蓮縣	15.40	-19.41	-2.80	1.22	-3.96	-0.81	花蓮縣
澎湖縣	24.39	-5.04	-3.13	0.15	22.91	-2.08	澎湖縣
基隆市	0.19	-2.44	-2.48	11.69	3.52	2.41	基隆市
新竹市	-0.51	-2.79	0.03	0.89	2.09	2.98	新竹市
嘉義市	-2.36	-4.87	-4.31	0.32	-0.61	-0.54	嘉義市

縣市別	99年			102年			縣市別
	規定地價 調幅	課稅地價 調幅	稅收成長 比例	規定地價 調幅	課稅地價 調幅	稅收成長 比例	
臺北縣	6.85	8.15	8.73	10.72	1.11	9.93	新北市
臺北市	6.05	11.89	8.07	5.54	6.13	8.16	臺北市
桃園縣	14.68	22.20	13.87	16.75	11.90	19.70	桃園縣
臺中縣	1.27	7.24	1.09	15.78	11.99	24.27	臺中市
臺中市	1.74	0.85	-0.81				
臺南縣	-0.10	1.12	4.63	4.34	3.25	7.81	臺南市
臺南市	2.77	-3.06	-0.71				
高雄縣	0.71	0.48	-7.86	9.47	4.49	9.62	高雄市

高雄市	-1.05	10.71	2.64				
宜蘭縣	1.08	12.75	1.17	15.23	6.63	19.43	宜蘭縣
新竹縣	1.08	8.86	0.60	14.56	7.79	10.34	新竹縣
苗栗縣	4.20	6.54	5.55	15.32	8.48	17.13	苗栗縣
彰化縣	0.40	-6.70	2.74	7.85	-1.92	6.94	彰化縣
南投縣	0.46	10.78	-0.77	9.25	-2.15	6.45	南投縣
雲林縣	-2.90	-4.65	-0.16	1.29	-4.43	5.12	雲林縣
嘉義縣	0.89	0.18	4.91	5.37	16.40	12.96	嘉義縣
屏東縣	-0.39	-6.74	3.00	7.84	-0.39	5.82	屏東縣
臺東縣	1.27	-4.13	0.71	11.60	7.82	11.48	臺東縣
花蓮縣	1.40	-0.69	2.11	8.52	-1.38	13.25	花蓮縣
澎湖縣	0.36	6.14	-0.46	19.80	1.71	5.69	澎湖縣
基隆市	4.27	6.75	0.94	20.10	16.18	20.55	基隆市
新竹市	2.52	2.25	3.61	4.39	0.59	5.34	新竹市
嘉義市	-1.14	-4.04	0.90	4.09	-2.15	2.34	嘉義市

資料來源：依內政部地政司地價統計資料及各縣市地價稅查定整理

## 二、土地面積、課稅面積與地價稅稅收

依內政部統計資料，行政區域土地面積較大者依序為花蓮縣、南投縣及臺東縣，直轄市則以高雄市面積最大；但以課稅面積統計，全國課稅土地面積最大者為臺中市、高雄市次之。直轄市中平均每人課稅面積最大者為臺南市、桃園市次之、臺中市排名第3，但平均每人課稅地價，臺中市為6都中最低，詳如表13。

表 13 土地面積、課稅面積與人口統計表 單位：%

縣市別	土地面積 (公頃)	課稅面積 (公頃)	戶籍人口 登記數	平均每人 課稅面積 (m <sup>2</sup> )	102年課稅土 地平均價/m <sup>2</sup>	平均每人 課稅地價
新北市	205,256.67	16,610	3,966,052	41.88	6,398.60	267,976
臺北市	27,179.97	4,951	2,706,030	18.30	44,740.00	818,571

桃園市	122,095.40	17,082	2,086,081	81.89	3,572.90	292,569
臺中市	221,489.68	20,814	2,731,500	76.20	2,534.30	193,113
臺南市	219,165.31	17,784	1,885,376	94.33	2,311.40	218,025
高雄市	294,761.59	19,390	2,778,835	69.78	4,385.70	306,023
宜蘭縣	214,362.51	5,069	458,313	110.60	1,401.40	154,997
新竹縣	142,753.69	6,199	539,173	114.97	1,740.00	200,052
苗栗縣	182,031.49	6,711	432,860	155.04	1,388.60	215,287
彰化縣	107,439.60	12,793	1,289,274	99.23	1,385.70	137,498
南投縣	410,643.60	5,489	511,518	107.31	977.10	104,851
雲林縣	129,083.26	8,051	701,898	114.70	1,541.40	176,804
嘉義縣	190,363.67	5,796	521,591	111.12	922.90	102,554
屏東縣	277,560.03	8,829	843,981	104.61	1,082.90	113,284
臺東縣	351,525.26	2,803	223,189	125.59	571.4	71,761
花蓮縣	462,857.14	4,926	332,424	148.18	814.3	120,666
澎湖縣	12,686.41	1,066	101,753	104.76	678.6	71,093
基隆市	13,275.89	2,369	372,787	63.55	3,805.70	241,846
新竹市	10,415.26	2,232	432,86	51.56	6,327.10	326,251
嘉義市	6,002.56	1,481	270,896	54.67	5,212.90	284,991

資料來源：內政部統計處/各縣市 102 年地價稅查定

### 三、地價稅查定與課稅面積

102 年各縣市地價稅查定稅額，最高者為臺北市、新北市次之、高雄市排名第 3，臺中市在直轄市中僅高於臺南市，換算平均每平方公尺應納稅額亦同。再以查定戶數統計，平均每戶應納稅額最高者為臺北市、高雄市次之，臺中市仍為直轄市中倒數第 2，詳如表 14、圖 2 及圖 3。

表 14 地價查定、課稅面積統計表 單位：元

縣市別	102 年查定稅額	課稅面積 (公頃)	平均每平方公 尺應納稅額	查定戶數	平均每戶 應納稅額
新北市	10,334,189,240	16,610	62.2	1,422,539	7,265
臺北市	21,942,153,374	4,951	443.2	860,308	25,505

桃園縣	6,276,359,109	17,082	36.7	713,214	8,800
臺中市	5,886,855,843	20,814	28.3	848,192	6,940
臺南市	4,029,333,006	17,784	22.7	607,349	6,634
高雄市	9,321,889,470	19,390	48.1	878,088	10,616
宜蘭縣	684,089,142	5,069	13.5	149,714	4,569
新竹縣	1,156,293,789	6,199	18.7	161,440	7,162
苗栗縣	971,094,998	6,711	14.5	169,406	5,732
彰化縣	1,848,042,487	12,793	14.4	380,423	4,858
南投縣	571,963,368	5,489	10.4	142,669	4,009
雲林縣	1,204,460,479	8,051	15.0	201,754	5,970
嘉義縣	592,794,212	5,796	10.2	163,663	3,622
屏東縣	950,727,286	8,829	10.8	232,764	4,085
臺東縣	204,942,848	2,803	7.3	60,384	3,394
花蓮縣	427,495,172	4,926	8.7	94,323	4,532
澎湖縣	85,007,512	1,066	8.0	30,808	2,759
基隆市	902,658,394	2,369	38.1	124,789	7,233
新竹市	1,403,025,355	2,232	62.9	148,431	9,452
嘉義市	701,356,595	1,481	47.4	99,922	7,019

資料來源：內政部地政司地價統計資料/各縣地價稅查定

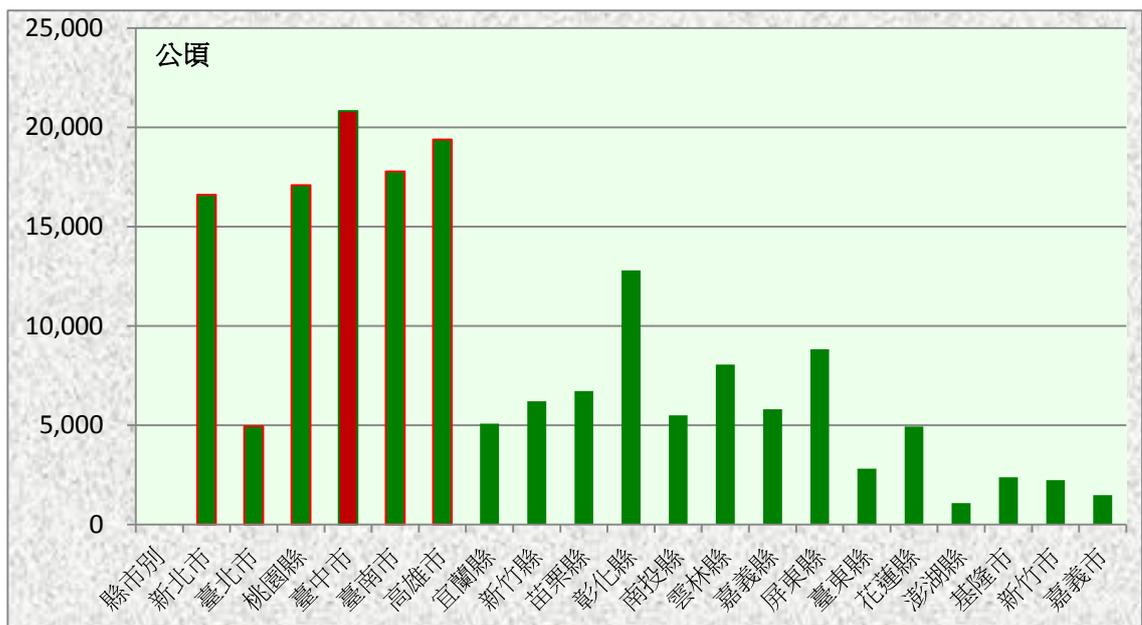


圖 2 102 年各縣市地價稅課稅面積統計圖

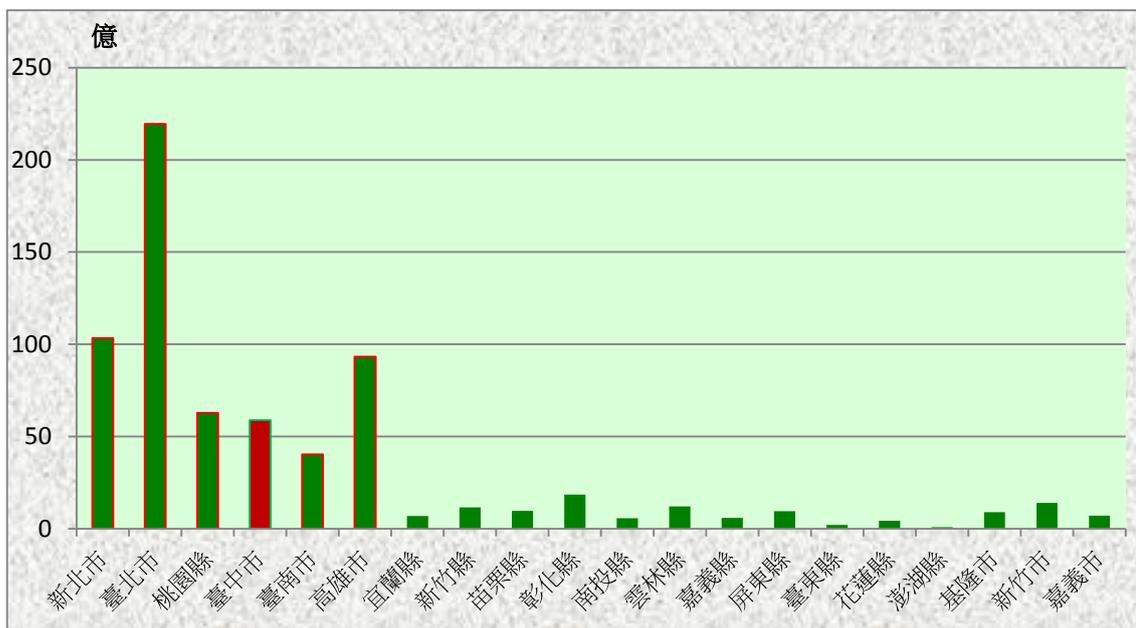


圖 3 102 年各縣市地價稅查定稅額統計圖

#### 四、公告地價與地方政府財政收入

以各縣市 102 年公告地價占市價比平均為與當年度歲入、稅課收入及地價稅查定稅額比較分析，經統計發現，102 年全國各縣市公告地價占市價比平均為 20.19%、地價稅稅收占當年度稅課收入全國平均為 14.47%，直轄市中地價稅稅收占該縣市稅課收入比例高於全國平均者，其地價占市價比亦高於全國平均，如臺北市、桃園縣與高雄市，詳如表 15 及圖 4。

表 15 公告地價與歲入、稅課收入及查定稅額比較表 單位千元；  
%

縣市別	歲入合計	稅課收入	102 年 查定稅額	地價稅收占 歲入比例	地價稅收占課 稅收入比例	地價占 市價比
臺北市	153,185,199	100,319,702	21,942,153	14.32	21.87	25.46
新北市	133,666,362	76,782,761	10,334,189	7.73	13.46	17.74
桃園縣	59,128,000	34,821,424	6,276,359	10.61	18.02	20.1

臺中市	102,439,925	59,323,250	5,886,855	5.75	9.92	14.12
臺南市	86,926,366	40,787,942	4,029,333	4.64	9.88	18.7
高雄市	112,878,861	61,832,146	9,321,889	8.26	15.08	23.99
宜蘭縣	18,615,586	6,990,221	684,089	3.67	9.79	11.39
新竹縣	24,621,078	8,966,682	1,156,293	4.70	12.90	10.54
苗栗縣	26,333,130	7,842,381	971,094	3.69	12.38	19.07
彰化縣	35,491,163	15,545,227	1,848,042	5.21	11.89	18.38
南投縣	20,300,000	7,030,030	571,963	2.82	8.14	15.62
雲林縣	27,786,000	10,253,418	1,204,460	4.33	11.75	26.81
嘉義縣	20,900,000	6,495,443	592,794	2.84	9.13	21.22
屏東縣	30,576,000	11,079,770	950,727	3.11	8.58	21.46
臺東縣	12,628,095	4,116,029	204,942	1.62	4.98	16.29
花蓮縣	17,341,823	5,110,916	427,495	2.47	8.36	14.18
澎湖縣	8,048,132	1,747,155	85,007	1.06	4.87	7.83
基隆市	17,120,659	6,626,731	902,658	5.27	13.62	22.97
新竹市	17,995,533	9,371,537	1,403,025	7.80	14.97	18.55
嘉義市	11,352,612	5,076,789	701,356	6.18	13.81	27.63
總計	937,334,524	480,119,554	69,494,723	7.41	14.47	20.19

資料來源：行政院主計處 102 年度直轄市及縣(市)總預算彙編歲入歲出性質及餘絀簡明比較分析表

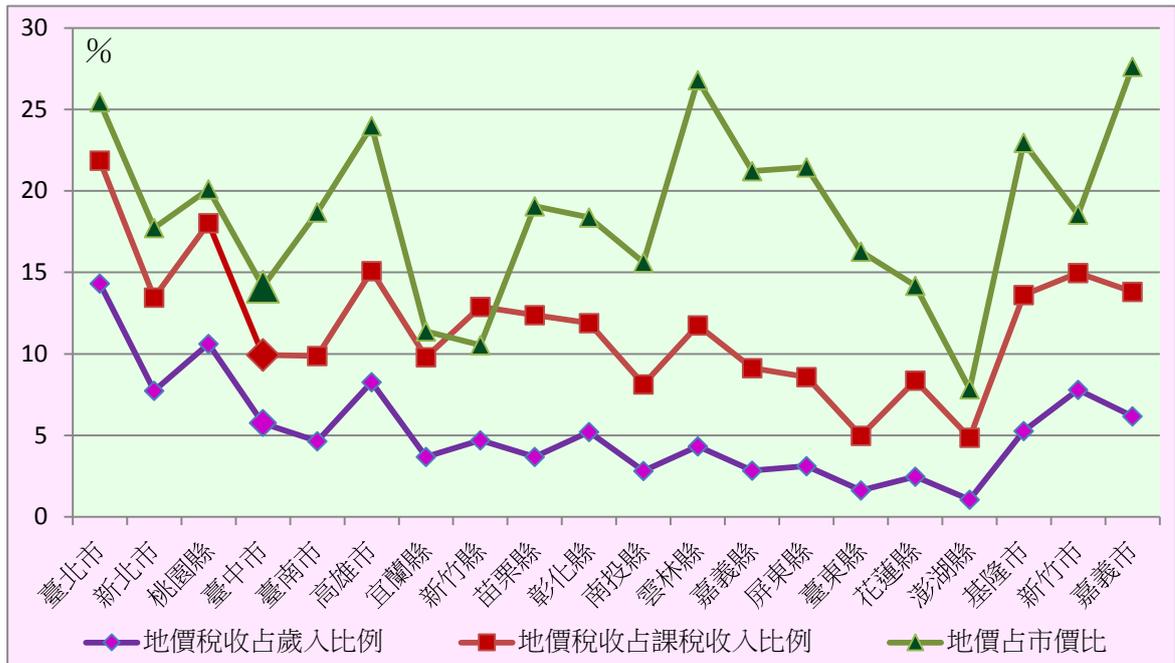


圖 4 公告地價占市價比與地價稅占歲入及稅課收入比比較圖

#### 五、分析臺中市 102 年重新規定地價作業

102 年重新規定地價作業，臺中市地價稅稅收成長幅度為全國最大，因地價調高致稅額增加 10 億餘元，僅次於臺北市，故進一步以臺中市政府地方稅務局土地稅籍資料，一般土地地價調幅與公告地價調幅作比較。依臺中市公告地價歷年調整情形表資料顯示，此次公告地價調幅除中區微幅調降 0.05% 外，其餘地區均調漲，依經濟繁榮及公共建設完備的程度調幅不一，西屯區及南屯區調幅較大，分別為 39.95% 及 39.59%。稽徵機關一般用地地價調幅均為正成長，平均調幅為 20.44%，高於公告地價調幅 15.78%，且除部分行政區外，大多數一般用地課稅地價之調幅均高於公告地價之調幅，西屯區及南屯區一般用地之地價調幅亦為較大，分別為 45.58% 及 44.46%，詳如表 16。

表 16 102 年臺中市各區公告地價與一般用地地價調幅 單位：%

區 別	公告地 價調幅 A	一般用地 地價調幅 B	B-A	區 別	公告地 價調幅 A	一般用地 地價調幅 B	B-A
中 區	-0.05	0.45	0.50	大雅區	15.04	14.55	-0.49
東 區	0.46	14.43	13.97	潭子區	5.00	1.91	-3.09
西 區	4.93	4.86	-0.07	新社區	10.19	7.86	-2.33
南 區	4.85	12.94	8.09	石岡區	5.07	1.97	-3.10
北 區	5.48	6.29	0.81	東勢區	5.00	1.79	-3.21
西屯區	39.92	45.58	5.66	和平區	5.04	1.05	-3.99
南屯區	39.57	44.46	4.89	大肚區	4.93	9.34	4.41
北屯區	27.66	32.59	4.93	龍井區	5.00	1.72	-3.28
豐原區	15.00	15.39	0.39	清水區	10.00	9.32	-0.68
神岡區	15.00	13.40	-1.60	沙鹿區	10.06	7.57	-2.49
后里區	9.99	10.40	0.41	梧棲區	4.92	5.28	0.36
烏日區	19.84	26.18	6.34	外埔區	5.02	6.35	1.33
霧峰區	9.98	10.41	0.43	大安區	5.44	7.80	2.36
大里區	21.04	22.68	1.64	大甲區	4.92	9.11	4.19
太平區	10.03	15.12	5.09	全 區	15.78	20.44	4.66

資料來源：本研究整理

## 六、結論

### (一)臺中市規定地價調幅及地價偏低

由表 4 顯示，歷年來臺中市重新規定地價作業，僅 89 年、96 年(原臺中市)及 102 年調幅高於全國平均，且重新規定地價之結果，地價占市價比均低於全國平均。

### (二)規定地價與稅收成長

依表 12 規定地價、課稅地價與稅收成長進一步統計分析，歷次重新規定地價作業，除 99 年(原臺中縣)外，平均課稅地價調幅均低於規定地價之調幅；再以規定地價調幅與稅收成長作比較，除 96 年(原臺中市)及 102 年外，其餘年度稅收成長比例均低於重新規定地價調幅。

### (三)地價與土地需求

以表 13 課稅面積、戶籍登記人口數及課稅地價作比較，臺中市課稅土地面積居全國之冠，惟平均每人課稅面積並非 6 都最大，即土地需求並非最小，然平均每人課稅地價為 6 直轄市中最低，且低於鄰近之苗栗縣及新竹縣。

### (四)地價稅負擔

按表 14 地價查定、課稅面積統計資料顯示，臺中市平均每平方公尺應納稅額及平均每戶應納稅額，僅高於臺南市，且低於鄰近之新竹縣。

### (五)公告地價與地方財政收入

依表 15 公告地價與歲入、稅課收入及查定稅額比較表及圖 4 觀之，以直轄市或同級之地方政府相較，公告地價占市價比較高者，地價稅稅收占歲入及課稅收入比，會相對較高，臺中市於 6 都中公告地價占市價比較低，地價稅稅收占歲入及課稅收入比亦相對較低。

### (六)公告地價與一般用地課稅地價

從表 16 臺中市各區公告地價調幅與地方稅務局一般用地地價之漲幅作比較，可以發現 102 年重新規定地價作業，全臺中市一般用地的平均漲幅為 20.44%，高於公告地價調幅 15.78%，差距高於 5% 者為東區、南區、西屯區、烏日區及太平區；而潭子區、石岡區、東勢區、和平區及龍井區則公告地價之調幅低於一般用地之平均漲幅且差距 3% 以上。

## 伍、建議事項

從臺中市 102 年重新規定地價作業之地價調幅及課稅地價調幅看地價稅稅收成長，很簡單就可發現重新規定地價作業，只要落實調高課稅土地之地價，如商業區、住宅區等，透過累進稅率效果，地價稅稅收即會大幅成長。

我國土地政策，以實施平均地權為最高指導原則，依據憲法規定，以規定地價為基礎，以達到地盡其利、地利共享之目的，而規定地價作業是地方政府權限，無須透過修法或行政命令即可作為。

改善地方財政先要改革地方政府財政收入，提高稅基即可增加財政收入，減緩地方政府債務上升的速度或償還，故對重新規定地價作業提出以下建議。

### 一、立即可行之建議

現行規定地價作業每3年(或必要時得延長之)1次公告地價，直接影響市庫財政收入與照價徵稅政策執行之落實與否，與人民權益及建設發展均息息相關。現階段為維護租稅公平、落實社會正義，應將「課稅土地」之公告地價加速調高約達市值之2至3成，以杜絕土地投機，消弭不勞而獲，並增加地方財政收入。

### 二、長遠性建議

規劃公告地價調整期程，分3次將公告地價調至公告現值5至6成，再將公告地價與公告現值維持固定比例，如訂定公告地價為公告現值40%或50%，簡化重新規定地價之作業程序，修正平均地權條例及土地稅法，將公告現值與公告地價兩價合一，以公告現值40%或50%為地價稅之課稅地價，且在公告現值與真實市價差距拉近後，地價稅之核課將會更公平合理，與國際接軌。

地價稅目前對於地方政府的財政貢獻相對較低，正表示還有很大的開發潛力與改革空間。課地價稅土地相對於農業用地、林業用地或免稅土地等，屬於較高經濟利用價值的土地，臺中市課稅土地面積居全國之冠，而地價稅收在6都中僅高於臺南市，且地價偏低。以企業觀點經營政府，調高地價增加財政收入，投入市政建設，帶動經濟繁榮，讓世界的中心「臺中市」吸引更多的人潮和錢潮，為市民創造更多財富，使政府增加稅、費收入自然成長，進而提高財源再挹注公共建設，形成「以財政支援建設，以建設培養財政」之良性循環，且市政建設利益會遞延至後代，因此適度調高課稅地價對地方建設是有幫助的。

## 陸、參考文獻。

一、土地稅法。

二、土地稅法施行細則。

三、平均地權條例。

四、財政部(76)。財政部公報，第 25 卷第 1239 期，頁 22733。

五、立法院(76)。立法院公報，第 76 卷第 48 期，頁 86-89。

六、行政院(98)。行政院公報，第 015 卷第 170 期，頁 26448-26668。

七、臺灣省(66)。臺灣省政府公報，66 秋 59 期，頁 2。

八、臺北市議會(73)。臺北市議會公報，第 29 卷第 20 期，頁 1275。

九、臺北市政府(79)。臺北市政府公報，79 秋 63，頁 2-4。

十、財政部統計處，103 年，財政統計年報，表 3-19 地價稅稅源。

十一、行政院主計處，104 年，土地統計。

十二、行政院主計處，103 年，年底人口數統計。

十三、內政部地政司，102 年，公告地價。

十四、公開資訊觀測站：

<http://mops.twse.com.tw/mops/web/index>，檢索日期 2015 年 7 月 25 日。

十五、公司重大訊息公告，檢索日期 2015 年 7 月 25 日。

十六、透明房訊非法院標售：

<http://www.104woo.com.tw/tom1/house/index2c.asp?no=27481&acompany1=>，  
檢索日期 2015 年 7 月 25 日。

十七、各縣市，92 年，93 年，95 年，96 年，98 年，99 年，101 年，102 年，地價稅查定。

十八、內政部，96 年 12 月，地價作業手冊。

十九、財政部，100 年 3 月，地價稅稽徵業務手冊。

- 二十、黃建興、蔡玉時 (2002)，「建立激發地方政府努力之機制」，  
《經濟研究》，第 2 期，頁 33- 52。
- 二十一、利秀蘭。(2012)，「不動產相關稅制之研究」，經濟研究，第  
12 期，頁 73-99。
- 二十二、花敬群。(2013)，「不動產稅制改革議題與策略」，當代財  
政，第 036 期，頁 8-24。
- 二十三、陳一姍·張翔一。(2014)，「房地產稅制如何改？」天下雜  
誌，557 期。