

臺中市不動產評價委員會會議紀錄

會議名稱 臺中市不動產評價委員會 112 年第 1 次常會

時間 112 年 5 月 17 日 (星期三) 下午 2 時

地點 臺中市政府地方稅務局 3 樓第 1 會議室

主席 黃召集人國榮

紀錄 璩瑞萍

出席人員：詳簽到表

壹、主席宣布開會

貳、主席致詞：(略)

參、業務單位報告：如書面資料。

肆、提案討論

提案一：「臺中市簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點」、「臺中市三十層以下房屋標準單價表」、「臺中市三十一層以上超高大樓房屋標準單價表」及「臺中市地下建築物標準單價表」修正案，提請審議。

(一)與會委員意見

1.李委員中

(1)房屋稅及地價稅攸關民眾生活成本，加稅會造成租金上漲，生活壓力增加，應優先以其他開源方式挹注市政建設。

(2)房屋標準單價調幅部分，建議本次先調增 10%，分 3 次逐步調整達成中央目標，以減輕民眾房屋稅負擔。

2.林委員丙申

(1)調整幅度應考量輕稅簡政與中央政策之衡平，建議比較調幅是否與臺中市建築物造價標準表的調幅相當。

(2)新屋消費者已是高房價及升息的受害者，本次調整後適用於新屋，又會加重其租稅負擔，建議審慎考量。

3.陳委員岳嶺

地方稅務局已徵詢各界意見，全面考量調整影響，本市輕稅簡

臺中市不動產評價委員會會議紀錄

政，與其他五都比較已相對幸福，近年原物料及工資上漲，造成建物造價提高，持有價值較高之新屋者負擔較多房屋稅，亦符合租稅公平。

4.張委員慧珍

本次調幅與現實營造施工漲幅仍有差距，適當合理調整以反映現況，仍屬必須。

5.洪委員玫如

近年高房價造就小坪數房屋成主流，本次調整加稅，也多集中在此範圍，可能造成房價預期上漲，建議審慎思考及詳實計算。

(二)稅務局說明

1. 本市 106 年調整房屋標準單價 60%，109 年未調整，而房屋標準單價除應客觀反映房屋建造成本，財政部亦要求自 110 年起在未來 3 次重行評定後之標準單價，相對於 73 年標準單價之平均增幅應達 100%，本次微幅調增 15% 後，較 73 年增加 84%。
2. 房屋稅基調整係反映房屋應有價值，也藉由調高持有成本，讓房屋不要成為累積財富的工具，而回歸基本居住需求，本次調整的主要目的並非增加稅收，而是反映營造成本及工程營造物價指數之調幅，調整後房屋標準單價約為市價 1~2 成，約為施工費之 2~3 成，已綜合中央政策、營造成本漲幅、民眾租稅負擔及稅基合理性。

(三)決議：照案通過。

提案二：取消房屋另行加計電梯核計現值案，提請審議。

(一)稅務局說明

按房屋稅條例規定，有增加房屋使用價值者即為房屋稅課徵對象，電梯附著於房屋有增加房屋之使用價值；惟因應人口老化趨勢，考量房屋設置電梯多係為提供方便、無障礙的生活空間，爰取消房屋另行加計電梯核計現值，每年稅收約減少 1,380 萬

臺中市不動產評價委員會會議紀錄

元，以減輕民眾租稅負擔。

(二)決議：照案通過。

提案三：「臺中市房屋地段等級調整率標準」修正案，提請審議。

(一)與會委員意見

1.李委員中

大部分建物門牌登記多選擇主要道路，而生活上則會從次要道路進出，修正後從建物門牌，地段率會從高，也會多課稅。

2.林委員丙申

實務上路角地建物態樣多元，門牌編釘也無標準作法，為兼顧公平與簡便，建議以主要出入口為判定標準，或維持原規定較為公平。

(二)稅務局說明

路角地房屋地段率之規定是從高計算，或使用加權平均法計算，本次修正路角地之房屋地段率適用方式，係為符合依房屋所處街路適用地段率之原則，並簡化稽徵作業。倘以主要出入口為判定標準，恐增加稽徵行政作業成本，且認定標準不一。

(三)決議：考量現行作業方式行之有年，並無重大爭議，且修正案內容仍有爭議，本案保留。

伍、臨時動議：

臨時提案一：「臺中市房屋地段等級調整率標準表」修正案，提請審議。

(一)與會委員意見

1.李委員中

土地因已依據公告地價課徵地價稅，不應再就房屋加徵屬地價性質之地段率，本次調高七期重劃區，但西屯區公告地價較其他區域已提高很多，再提高地段率並不合理。

2.陳委員岳嶺

房屋價值除了建造成本，所處區段不同亦有差異，地段較佳地

臺中市不動產評價委員會會議紀錄

區享受較多公共建設及商業繁榮之效益，調高其地段率，負擔較高之房屋稅，符合租稅公平。

3. 林委員丙申

縣市合併以來，各區域發展不一，停滯地區也應全面考量。中央政策以提高持有稅來抑制炒房，但住宅市場剛性需求仍在，加稅只是懲罰持有者，應該更衡平考量。此外地段率是否只以直觀判斷商業繁榮程度，立論基礎應更清楚說明。

4. 張委員慧珍

近幾年七期精華區之房屋市場價值不只翻倍，也是全國知名，10 餘年來地段率均未調整，並不合理。

(二)稅務局說明

1. 理論學說對於不動產之估價包括土地貢獻說、建物貢獻說及聯合貢獻說，通說係採聯合貢獻說，房屋稅係按房屋價值課徵，不同構造、不同地段均影響其價值，故除建造成本，亦應包含所處的地段價值，因此現行規定，計算房屋現值時應再加入地段率作為調整因子。

2. 本市地段率 10 餘年來均未調整，考量全市公告土地現值變動情形、商業繁榮變化及房市熱區，七期精華區為最熱絡區，且 10 餘年來公告土地現值及房屋成交價格漲幅均最大，爰建議調整該區 19 個路段，調幅 10%~40%，以接近實際現況，並與其他區域地段率有所衡平。

(三)決議：市政北一路由原建議調幅 20% (即調整後 150%)，修正為 10% (即調整後 140%)，餘照案通過。

散會：下午 3 時 55 分。