

參加 2023 年國際估價官協會會議 對我國之啟發—臺北市房屋稅路段率調整

游適銘*

要 目

壹、前言	肆、房屋評價比與路段率調整分析
貳、文獻回顧	伍、房屋稅差別稅率 2.0 版與參與
參、房屋標準價格統計與研究	IAAO 之啟發
方法	陸、結論與建議

提 要

國際估價官協會(International Association of Assessing Officers, IAAO)為估價官員國際組織，每年舉辦研討會探討財產稅評價等主要課題，發布離散係數(Coefficient of Dispersion, COD)及價格相關差異性(Price-Related Differential, PRD)準則等指標為美加各地檢驗估價公平性所參採。臺北市政府112年房屋稅房屋現值調整，即參考該指標，先蒐集近3年9.9萬筆實價登錄成交案例篩選後，計算全市1,351條路段率於全市12個行政區評價比及有效稅率，調漲低於平均值之路段率，觀察COD等指標是否變小，作為調整房屋現值之依據，以期房屋稅課稅更公平合理。由於國內房市交易多適用房地合一，爰搭配房地拆分之聯合貢獻說等學說，以區分房屋之評價比及有效稅率。此次出席IAAO年會並與洛杉磯、鹽湖城財政估價官方單位交流，鹽湖城單一戶主要住所財產稅減免，與112年12月19日立法院三讀通過房屋稅條例部分條文修正草案對單一自住折減有相似之處。美國多數減免作法係直接對稅基折減，另美國及其他國家較無類似我國囤房稅設計。不同於我國房屋稅與地價稅分開課稅，採區段估價概念，美國對於

* 本文作者為臺北市政府副秘書長、政治大學地政系兼任助理教授。

每一個房產採個案估價，採用電腦輔助大量估價(Computer Assisted Mass Assessment, CAMA)及電腦自動評價模型(Automated Valuation Models, AVM)之作法，值得國內稅捐及地政機關參考。

壹、前言

美國有數萬名估價官負責房產課稅評價，IAAO 為估價官員國際組織¹，每年舉辦研討會探討住宅類型、商業、各產業不動產估價評估技術及應用系統等課題。IAAO 年度研討會由美加地區之各州估價官及各國代表出席，是國際間最大規模房地產評價盛會。2023 年研討會於美國猶他州鹽湖城(Salt Lake City)舉行，大會以開疆闢路(Blazing Trail)為主題，共分 7 大主題、60 個場次進行。另有美國聯邦住宅及都市發展局官員 David 主講財產估價公平(Property Appraisal and Valuation Equity, PAVE)課題，探討對不同人種放貸估值不宜有估價偏誤。

我國財產稅制度基於「平均地權」精神，於 18 年通過土地法立法之 9 大原則包含「土地稅率採累進辦法」及「土地改良物輕稅」，確立我國財產稅採取土地、房屋分離課稅制度，即將不動產持有稅分為房屋稅、地價稅並定期課徵，此分離課稅方法相較於亞洲各國家，屬於較特別財產稅課徵方式(McCluskey, Bahl & Franzsen, 2022)。

現行房屋稅條例第 11 條第 1 項規定，房屋標準價格，由不動產評價委員會依據下列事項分別評定：「一、按各種建造材料所建房屋，區分種類及等級。二、各類房屋之耐用年數及折舊標準。三、按房屋所處街道村里之商業交通情形及房屋之供求概況，並比較各該不同地段之房屋買賣價格減除地價部分，訂定標準。」另同條例第 11 條第 2 項規定，房屋標準價格，每 3 年重新評定 1 次，並應依其耐用年數予以折舊，按年遞減其價格。

美國及加拿大多數城市皆由估價官採 CAMA 及 AVM 查估房產稅估值據以課稅，臺北市政府於 112 年辦理每 3 年調整房屋稅現值評定作業，美加財產稅評價作法可否參考？如何與 IAAO 作法接軌以增進課稅公平？本文透過大數據統計分

¹ IAAO 係美國政府部門估價官積極投入半學術性機構，現任主席 Patrick 是佛羅里達州希爾斯伯勒縣(Hillsborough County)估價官；接任主席 Rebecca 為明尼蘇達州明尼亞波利斯市(Minneapolis)估價官。

析，擬探討議題如下：

- 一、蒐集臺北市近年實價登錄，就代表性路段計算評價比及實質稅率，模擬調整路段率以提升房屋稅課稅水平及垂直公平，作為路段率評定方案參考。
- 二、研議評估房屋現值新標準單價追溯適用舊屋可行性，提供建議調整年度範圍、幅度及方案。

112 年 12 月 19 日立法院三讀通過房屋稅條例部分條文修正案，修正重點包括：對於房屋所有人之非自住住家用房屋進行「全國歸戶」，除特定房屋適用較低稅率外，針對持有多戶且未作有效使用者，調高其法定稅率 2% 至 4.8%，酌降房屋現值一定金額以下之全國單一自住房屋稅率為 1%，出租申報租賃所得達租金標準或繼承取得共有之住家用房屋法定稅率為 1.5% 至 2.4% 等，並自 113 年 7 月 1 日起實施。上述方案於美國財產稅課稅有無對應機制？本文一併探討。

貳、文獻回顧

財產稅因課徵範圍明確、不易逃漏稅之特性，係我國地方政府重要收入來源之一(王宏文，2010)，又我國民眾長期受「有土斯有財」觀念影響下，住宅市場呈現高自有率現象，故財產稅課徵公平性問題備受各界重視。過去許多研究探討租稅公平性議題(McMillen & Singh, 2020; 黃耀輝等，2018)，其中有關財產稅課徵公平性之討論，常用評價比中位數(Median Assessment-sales Ratio)、COD、PRD 等(Birch et al., 2004; Gary & Barrett, 2005; Payton, 2006; 游適銘，2019)作為衡量財產稅公平性指標，說明如下：

一、評價比指標

評價比係利用評估價值除以市場價值，即計算出評價稅基占市場價值比率。游適銘(2014)指出 IAAO 採用平均評價比(Mean Value Price ratio, MVP)作為檢驗稅基查估之合理性指標，Payton(2006)認為用中位數之評價比優於平均評價比，其原因在於中位數較不受極端值影響。檢驗評價比之中位數可瞭解行政區域間之評估水準是否一致及合理(王宏文，2010)。評價比(R_i)公式如第(1)式：

$$R_i = \frac{A_i}{S_i} \quad (1)$$

在上式中， A_i 係第 i 個不動產評估價值； S_i 係第 i 個不動產市價。由於我國

不動產多為房屋與土地合併交易，因此單就房屋市價評估以計算評價比較為不易。過去研究多以房屋評定現值占公告土地現值與房屋評定現值加總之比率乘以不動產交易價格作為房屋市價之估算(陳德翰、王宏文，2011；傅健豪、曾中信，2021)，但仍有研究指出其他房地拆分之方式諸如土地貢獻說、建物貢獻說或聯合貢獻說作為房屋市價之評定基礎(楊松齡、游適銘，2010)。

二、COD 指標

租稅公平性檢視可分為水平及垂直公平兩種不同方式，水平公平可透過 COD 之計算檢視條件相似不動產是否被課徵相同或相似財產稅負擔，即為各筆不動產評價比偏離所有評價比中位數之平均百分比，計算公式如第(2)式：

$$COD = \frac{\frac{1}{N} \sum_{i=1}^N |R_i - R^{med}|}{R^{med}} \quad (2)$$

其中，N 指不動產個數； R_i 係第 i 個不動產評價比； R^{med} 係不動產評價比之中位數。COD 越小代表租稅水平公平性越高；反之，COD 越大，租稅水平公平性越小。

三、PRD 指標

理論上不同價格水準不動產應具相同程度評價比，以符合垂直公平。PRD 為平均評價比占總評估價值除以總市價之比率，計算公式如第(3)式：

$$PRD = \frac{\sum_{i=1}^N A_i / S_i}{N} \div \frac{\sum_{i=1}^N A_i}{\sum_{i=1}^N S_i} \quad (3)$$

其中，N 指不動產個數； A_i 係第 i 個不動產評估價值； S_i 係第 i 個不動產市價。IAAO(2017)建議各區間評價比率不應差距過大，其 COD 應控制在 0.05 至 0.2 間；PRD 應介於 0.98 至 1.03 間方屬良好估價品質標準。若 PRD 低於 1 表示高交易價格不動產估價水準較高，財產稅之課徵具有累進性(progressive)；PRD 高於 1 則代表低交易價格不動產估價水準較高，顯示財產稅之課徵具累退性(regressive)。舉例而言，如分子平均評價比為 1/2，但高價值諸如豪宅評價未隨市價等比率評定，分母評價比將小於 1/2，使得總分數大於 1。

在國內研究中，王宏文(2010)指出臺北市各區地價稅評價比差異甚大，同時存在不具水平及垂直公平問題。陳德翰、王宏文(2011)指出臺北市房屋稅之評價比中位數為14.79%，水平不公平現象在市中心較嚴重；低價位房屋評價比較大，造成垂直不公平。在整體財產稅方面，陳德翰、王宏文(2013)指出臺北市實質稅率中位數為0.066%，不僅有水平不公平問題，該研究也指出在垂直不公平方面，整體具有累退性。Lin(2010)指出臺北市財產稅不公平性可能來自空間因素；傅健豪、曾中信(2021)利用全國財稅資料計算臺灣財產稅課徵COD及PRD，以106年為例，該研究指出臺灣整體財產稅COD為0.7928，PRD為1.6278，該結果指出我國不動產持有稅呈現垂直不公平，較高價不動產其評價比較低，並透過不動產所有人所擁有財富比較，發現財富越多不動產所有權人其評價比相對較低。

以往有許多文獻探討房地價格評定問題，依房地價格減去土地與建物成本後之剩餘價值歸屬不同，而有所謂土地貢獻說、建物貢獻說及聯合貢獻說。土地貢獻說主張不動產價值由土地創造，以不動產總額扣除建物成本價格(僅含建物正常利潤，未含房地結合利潤)，求得土地價值，將房地結合之超額利潤歸屬於土地；建物貢獻說主張恰恰相反，將房地結合之超額利潤歸屬於建物；聯合貢獻說主張不動產價值由土地與建物共同創造，超額利潤按兩者成本占總成本比率分配(楊松齡、游適銘，2010)，本文應用上揭學說據以探討房屋市價評估。

叁、房屋標準價格統計與研究方法

本文主要探討臺北市112年房屋稅路段率調整，該市稅捐稽徵處為使房屋稅稅基評價公平合理，委託國立臺北大學研究團隊進行試算，其先針對房屋標準價格統計進行資料蒐集與分析，再挑選代表性路段，最後計算各地實質稅率、中位數評價比、COD及PRD衡量指標，再藉模擬調整路段率觀察COD與PRD變化。參考臺北市各道路路線發展、主要交通幹道、人潮聚集區或商圈等特性，依房屋稅條例第11條劃分1,351條路段，就對應12個行政區之代表性路段，計算臺北市目前房屋現值占市價之評價比、房屋稅占市價之實質稅率，據以計算COD與PRD，分析是否具累退、累進或趨於一致性，以作為整體路段率調整參考。

本次路段率調整聚焦房屋稅公平性分析，研究範圍為過去3年不動產實價登錄交易案例，109年至111年實價登錄買賣案例，原始總筆數為99,978筆。針對

該等樣本進行10步驟資料篩選，步驟1：刪除純土地、純建物及停車位交易14,856筆。步驟2：刪除有備註欄資料13,020筆。步驟3：刪除交易日期不在分析期間中(109年至111年)，共23,248筆。步驟4及步驟5：刪除異常值(建物移轉總面積小於5坪、屋齡小於0或大於60)，共4,208筆。步驟6：刪除總樓層數缺值，共16筆。步驟7：刪除建物型態非住宅或商業交易樣本，共180筆。步驟8至步驟9：刪除房地交易價格諸如車位總價無法從房地交易總價分離及總價為0等異常資料，共4,048筆。步驟10：刪除地號勾稽異常資料1筆。根據以上步驟篩選樣本總計為40,401筆(如表1)進行後續實證分析。

表 1 不動產實價登錄交易篩選及刪除筆數表

單位：筆數

步驟	刪除準則	刪除筆數	剩餘筆數
0	原始樣本		99,978
1	純土地、純建物及停車位交易	14,856	85,122
2	有備註欄資料	13,020	72,102
3	交易年月日不在 109 年-111 年	23,248	48,854
4	交易面積<5 坪	209	48,645
5	屋齡≤0 或>60	3,999	44,646
6	總樓層數缺值	16	44,630
7	建物型態刪除其他、工廠、廠辦	180	44,450
8	扣除有車位，但無車總價者	4,046	40,404
9	扣除總價為 0	2	40,402
10	扣除地號勾稽異常	1	40,401

資料來源：臺北市稅捐稽徵處委託研究(2023)。

前揭委託研究以臺北市 109 年至 111 年不動產實價登錄交易所在路段，挑選 12 個行政區代表路段。表 2 為 109 年至 111 年篩選後之不動產實價登錄交易所在路段占該行政區路段比率。其中，中山區為 81.12%、中正區為 77.46%、信義區為 80.65%、內湖區為 92.68%、北投區為 74.30%、南港區為 85.25%、士林區為 77.33%、大同區為 80.91%、大安區為 92.31%、文山區為 89.25%、松山區為 88.06%、萬華區為 88.19%。從該表可得知 109 年至 111 年不動產實價登錄交易覆蓋率約 74% 至 93%，對房屋稅公平性應具有代表性。

表 2 109 年至 111 年不動產實價登錄交易所在路段占該行政區路段比率

單位：筆數、%

行政區	分析樣本路段數	總路段數	分析路段數百分比
中山區	116	143	81.12%
中正區	110	142	77.46%
信義區	75	93	80.65%
內湖區	76	82	92.68%
北投區	133	179	74.30%
南港區	52	61	85.25%
士林區	116	150	77.33%
大同區	89	110	80.91%
大安區	96	104	92.31%
文山區	83	93	89.25%
松山區	59	67	88.06%
萬華區	112	127	88.19%
總計	1,117	1,351	82.68%

資料來源：臺北市稅捐稽徵處委託研究(2023)。

反之，臺北市 109 年至 111 年未有不動產實價登錄交易之路段，北投區最多為 46 條、其次為士林區 34 條；其他依序分別為中正區(32 條)、中山區(27 條)、大同區(21 條)、信義區(18 條)、萬華區(15 條)、文山區(10 條)、南港區(9 條)、大安區(8 條)、松山區(8 條)及內湖區(6 條)。

在房屋市價評估部分，首先參考加值型及非加值型營業稅法施行細則第 21 條規定，利用房屋評定現值占公告土地現值與房屋評定現值加總之比率乘以不動產交易價格，作為房屋市場價格。此外，亦採用房屋評定現值占申報地價與房屋評定現值加總之比率乘以不動產交易價格。計算公式如第(4)式及第(5)式：

$$\frac{\text{房屋評定現值}}{\text{房屋市場價格}} = \frac{\text{房屋評定現值}}{\frac{\text{房屋評定現值}}{\text{公告土地現值} + \text{房屋評定現值}} \times \text{不動產交易價格}} \quad (4)$$

$$\frac{\text{房屋評定現值}}{\text{房屋市場價格}} = \frac{\text{房屋評定現值}}{\frac{\text{房屋評定現值}}{\text{申報地價} + \text{房屋評定現值}} \times \text{不動產交易價格}} \quad (5)$$

利用公告現值及申報地價與房屋評定現值之比率進行房屋市價推算，其優點為公告現值及申報地價為政府所評定價格，資料具有明確及完整特性，可完整進行房屋市價推估。申報地價與房屋評定現值同為財產稅評價稅基，公告現值則更趨近於市價，然而兩者均屬區段地價特性，其推估之房屋市價在同一地價區段中價格可能會因此形成估價平滑化(appraisal smoothing)²，無法真實反映個別不動產異質性。

考量房屋評定現值依各地稅捐機關估計標準偏低於房屋市價，爰依不動產估價師公會全國聯合會所發布建物成本法之「四號公報」，進行房屋重建成本及折舊後成本價格之估算。依據不動產估價技術規則第48條第4項，重建成本是指使用與勘估標的相同或極類似之建材標準、設計、配置及施工品質，於價格日期重新複製建築所需之成本。配合不動產實價登錄中之總樓層數、主要建材、建物型態資料，取單位面積(或體積)營造或施工費單價之平均數作為單位面積營造或施工費推算直接成本，再加計間接成本後扣減累積折舊額推估房屋成本價格。此估算方式將房地合併超額利潤歸於土地，屬估價學理土地貢獻說。

表3係過去文獻關於聯合貢獻說在房地分離之運用(黃佳鈴、張金鶚，2005)，建立臺北市各行政區各類型房屋之建物、土地價格占比，針對臺北市 12 個行政區進行價格分類，共分為3區，第1區為大安區、信義區、中正區及松山區；第2區為中山區、南港區、士林區及大同區；第3區為內湖區、北投區、萬華區及文山區，並依屋齡計算土地及建物價值比率。

表 3 聯合貢獻說之建物/土地價格比率表

單位：%

房屋年齡 房屋類型	10 年內			10-20 年			20-30 年			30 年以上		
	第一區	第二區	第三區	第一區	第二區	第三區	第一區	第二區	第三區	第一區	第二區	第三區
透天	15/85	20/80	25/75	12/88	17/83	22/78	10/90	15/85	20/80	5/95	10/90	15/85
公寓	20/80	25/75	30/70	18/82	22/78	27/73	15/85	20/80	25/75	10/90	15/85	20/80
華廈	25/75	30/70	35/65	23/67	27/73	32/68	20/80	25/75	30/70	15/85	20/80	25/75
大廈	30/70	35/65	40/60	27/73	32/68	37/63	25/75	30/70	35/65	20/80	25/75	30/70

資料來源：黃佳鈴、張金鶚(2005)。

² 估價平滑化係指以估值為基礎之指數，其變異程度較交易資料為基礎之指數小或落後之情形(Geltner, 1989a)。Geltner, D., 1989a, Bias in Appraisal-Based Returns, *Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association*, 17(3), pp. 338-352.

肆、房屋評價比與路段率調整分析

一、實質稅率分析

為計算房屋稅之實質稅率，以臺北市12個行政區109年至111年實價登錄交易進行分析，計算公式如第(6)式及第(7)式：

$$\frac{\frac{\text{房屋稅額}}{\text{房屋評定現值}}}{\text{公告土地現值} + \text{房屋評定現值}} \times \text{不動產交易價格} \quad (6)$$

$$\frac{\frac{\text{房屋稅額}}{\text{房屋評定現值}}}{\text{申報地價} + \text{房屋評定現值}} \times \text{不動產交易價格} \quad (7)$$

表4為臺北市12個行政區109年至111年實價登錄交易實質稅率，從該表可得知不同行政區有不同實質稅率，而同一行政區中不同年度亦有不同實質稅率。由公告現值計算實質稅率中得出，實質稅率最高為大安區及中山區109年0.55%，最低為北投區111年0.32%；由申報地價計算實質稅率中得出最高為中山區及中正區109年0.16%，最低為北投區及南港區111年0.09%。房屋價值估計愈高，則實質稅率估計愈低，結果合乎預期。綜觀臺北市而言，依公告現值所拆分之房屋稅基價值最低，故實質稅率最高，依土地貢獻估計次之，聯合貢獻再次之，而依申報地價估計最低。

表4 臺北市12個行政區109年至111年實價登錄交易實質稅率

鄉鎮市區	年分	公告現值		申報地價		土地貢獻		聯合貢獻	
		N	實質稅率	N	實質稅率	N	實質稅率	N	實質稅率
中山區	109	2,417	0.55%	2,417	0.16%	2,315	0.31%	2,130	0.19%
	110	2,517	0.51%	2,517	0.14%	2,494	0.31%	2,517	0.17%
	111	1,904	0.51%	1,904	0.14%	1,897	0.33%	1,904	0.17%
中正區	109	895	0.52%	895	0.16%	821	0.27%	799	0.22%
	110	824	0.48%	824	0.14%	804	0.29%	824	0.23%
	111	511	0.49%	511	0.14%	488	0.30%	511	0.21%
信義區	109	1,000	0.53%	1,000	0.14%	926	0.19%	939	0.16%
	110	1,164	0.46%	1,164	0.12%	1,146	0.20%	1,164	0.15%
	111	904	0.48%	904	0.13%	891	0.21%	904	0.15%
內湖區	109	2,006	0.44%	2,006	0.12%	1,939	0.15%	1,928	0.11%
	110	1,907	0.40%	1,907	0.11%	1,901	0.15%	1,907	0.09%
	111	1,285	0.40%	1,285	0.11%	1,284	0.15%	1,285	0.09%
北投區	109	1,488	0.37%	1,488	0.11%	1,457	0.15%	1,406	0.10%
	110	1,212	0.34%	1,212	0.10%	1,209	0.15%	1,212	0.10%
	111	954	0.32%	954	0.09%	953	0.15%	954	0.09%
南港區	109	482	0.39%	482	0.11%	474	0.13%	464	0.11%
	110	587	0.39%	587	0.10%	583	0.14%	587	0.10%
	111	439	0.36%	439	0.09%	438	0.13%	439	0.09%
士林區	109	1,261	0.53%	1,261	0.14%	1,228	0.19%	1,218	0.15%
	110	1,239	0.48%	1,239	0.13%	1,217	0.17%	1,239	0.12%
	111	860	0.46%	860	0.12%	851	0.17%	860	0.10%
大同區	109	663	0.38%	663	0.12%	663	0.25%	598	0.17%
	110	565	0.40%	565	0.13%	565	0.30%	565	0.19%
	111	460	0.37%	460	0.12%	460	0.29%	460	0.17%
大安區	109	1,209	0.55%	1,209	0.15%	1,130	0.26%	1,129	0.17%
	110	1,306	0.49%	1,306	0.13%	1,294	0.30%	1,306	0.18%
	111	971	0.50%	971	0.13%	969	0.31%	971	0.17%
文山區	109	1,449	0.39%	1,449	0.11%	1,417	0.15%	1,401	0.11%
	110	1,214	0.38%	1,214	0.12%	1,200	0.20%	1,214	0.15%
	111	903	0.36%	903	0.10%	897	0.14%	903	0.09%
松山區	109	1,030	0.51%	1,030	0.14%	1,014	0.25%	936	0.16%
	110	989	0.45%	989	0.12%	988	0.24%	989	0.16%
	111	788	0.49%	788	0.13%	788	0.27%	788	0.17%
萬華區	109	1,020	0.35%	1,020	0.12%	985	0.21%	960	0.15%
	110	896	0.37%	896	0.11%	871	0.21%	895	0.14%
	111	778	0.33%	778	0.10%	752	0.19%	775	0.13%
臺北市	109	14,920	0.47%	14,920	0.13%	14,369	0.21%	13,908	0.15%
	110	14,420	0.44%	14,420	0.12%	14,272	0.22%	14,419	0.14%
	111	10,757	0.43%	10,757	0.12%	10,668	0.23%	10,754	0.13%

資料來源：臺北市稅捐稽徵處委託研究(2023)。

二、評價比分析

表5 為臺北市12個行政區109年至111年評價比中位數，自該表中得出不同行政區有不同評價比。綜觀臺北市而言，依公告現值所拆分之房屋稅基價值最低，故評價比最高，依土地貢獻估計次之，依申報地價及聯合貢獻估計最低。

表5 臺北市12個行政區109年至111年評價比中位數

鄉鎮市區	年分	公告現值		申報地價		土地貢獻		聯合貢獻	
		N	評價比中位數	N	評價比中位數	N	評價比中位數	N	評價比中位數
中山區	109	2,417	0.3400	2,417	0.0999	2,315	0.1808	2,130	0.1049
	110	2,517	0.3252	2,517	0.0934	2,494	0.1865	2,517	0.0999
	111	1,904	0.3184	1,904	0.0912	1,897	0.1958	1,904	0.0956
中正區	109	895	0.3086	895	0.0996	821	0.1515	799	0.1153
	110	824	0.2986	824	0.0914	804	0.1572	824	0.1095
	111	511	0.3128	511	0.0914	488	0.1604	511	0.0942
信義區	109	1,000	0.3514	1,000	0.0955	926	0.1152	939	0.0967
	110	1,164	0.3249	1,164	0.0905	1,146	0.1333	1,164	0.0968
	111	904	0.3273	904	0.0885	891	0.1357	904	0.0896
內湖區	109	2,006	0.3093	2,006	0.0900	1,939	0.0984	1,928	0.0647
	110	1,907	0.3022	1,907	0.0836	1,901	0.1029	1,907	0.0611
	111	1,285	0.3019	1,285	0.0823	1,284	0.1038	1,285	0.0580
北投區	109	1,488	0.2974	1,488	0.0905	1,457	0.1178	1,406	0.0771
	110	1,212	0.2846	1,212	0.0831	1,209	0.1167	1,212	0.0706
	111	954	0.2747	954	0.0785	953	0.1233	954	0.0670
南港區	109	482	0.3003	482	0.0874	474	0.0953	464	0.0768
	110	587	0.2846	587	0.0808	583	0.0965	587	0.0736
	111	439	0.2920	439	0.0782	438	0.1024	439	0.0670
士林區	109	1,261	0.3867	1,261	0.1050	1,228	0.1200	1,218	0.0800
	110	1,239	0.3841	1,239	0.1001	1,217	0.1192	1,239	0.0737
	111	860	0.3656	860	0.0950	851	0.1211	860	0.0679
大同區	109	663	0.2663	663	0.0914	663	0.1845	598	0.1255
	110	565	0.2591	565	0.0865	565	0.1783	565	0.1178
	111	460	0.2470	460	0.0819	460	0.1923	460	0.1119
大安區	109	1,209	0.3450	1,209	0.0955	1,130	0.1493	1,129	0.1008
	110	1,306	0.3194	1,306	0.0869	1,294	0.1789	1,306	0.0971
	111	971	0.3216	971	0.0845	969	0.1769	971	0.0874
文山區	109	1,449	0.3033	1,449	0.0942	1,417	0.1109	1,401	0.0765
	110	1,214	0.2941	1,214	0.0851	1,200	0.1109	1,214	0.0693
	111	903	0.2982	903	0.0827	897	0.1153	903	0.0638
松山區	109	1,030	0.3134	1,030	0.0864	1,014	0.1353	936	0.0964
	110	989	0.3018	989	0.0830	988	0.1438	989	0.0924
	111	788	0.3037	788	0.0806	788	0.1439	788	0.0865
萬華區	109	1,020	0.2842	1,020	0.1035	985	0.1603	960	0.1068
	110	896	0.2937	896	0.0951	871	0.1569	895	0.0907
	111	778	0.2954	778	0.0904	752	0.1546	775	0.0781
臺北市	109	14,920	0.3311	14,920	0.0951	14,369	0.1294	13,908	0.0892
	110	14,420	0.3161	14,420	0.0886	14,272	0.1341	14,419	0.0841
	111	10,757	0.3245	10,757	0.0857	10,668	0.1381	10,754	0.0777

資料來源：臺北市稅捐稽徵處委託研究(2023)。

三、水平公平分析

為分析臺北市12個行政區109年至111年評價比是否具水平公平，爰進行COD估算。為避免估價平滑化影響計算結果，利用四號公報查估之土地貢獻與聯合貢獻說推估房屋市價，作為分析水平及垂直公平依據。囿於部分資料建物型態及建材條件篩選條件，土地貢獻說計算COD及聯合貢獻說計算COD樣本少於公告現值與申報地價。

臺北市12個行政區109年至111年房屋稅COD計算如表6所示，臺北市各區之COD平均數為0.4778，落在0.3302至0.7322區間，顯示在區內相似物件中，課稅現值與市價間存在明顯差異。COD近3年微幅下降，109年平均數為0.4994，至111年平均數降至0.4689時，落在0.3452至0.6975區間。依此初步估算，臺北市各區評價比之水平公平性近年雖改變有限，但往更趨近於公平方向移動。

此外，從表6中發現利用申報地價拆分所計算COD值皆小於利用公告現值所計算值。依聯合貢獻說拆分時，COD值較高且波動較大。如文山區在109年至111年間，COD由0.7322下降至0.3823。萬華區由0.5775上升至0.6618、中正區由0.5153上升至0.6975。其餘3種拆分方式估計之COD相對穩定，落在0.2至0.4區間。一般而言，依申報地價拆分之估計結果最低，依公告現值拆分之估計結果次之，依土地貢獻說拆分之估計結果為三者最高。

表6 臺北市12個行政區109年至111年COD分析表

鄉鎮市區	年分	公告現值		申報地價		土地貢獻		聯合貢獻	
		N	COD	N	COD	N	COD	N	COD
中山區	109	2,417	0.3210	2,417	0.2424	2,315	0.3864	2,130	0.4519
	110	2,517	0.3171	2,517	0.2315	2,494	0.3578	2,517	0.3935
	111	1,904	0.2992	1,904	0.2391	1,897	0.3696	1,904	0.4147
中正區	109	895	0.3388	895	0.2449	821	0.4275	799	0.5153
	110	824	0.3356	824	0.2671	804	0.4735	824	0.5960
	111	511	0.3802	511	0.3124	488	0.4827	511	0.6975
信義區	109	1,000	0.3662	1,000	0.2997	926	0.4128	939	0.4208
	110	1,164	0.3578	1,164	0.2784	1,146	0.4878	1,164	0.4315
	111	904	0.3623	904	0.2790	891	0.3597	904	0.3921
內湖區	109	2,006	0.3033	2,006	0.2384	1,939	0.4350	1,928	0.5358
	110	1,907	0.2890	1,907	0.2286	1,901	0.3708	1,907	0.4267
	111	1,285	0.2859	1,285	0.2293	1,284	0.3542	1,285	0.4546
北投區	109	1,488	0.3782	1,488	0.3042	1,457	0.4763	1,406	0.6372
	110	1,212	0.3291	1,212	0.2601	1,209	0.3495	1,212	0.5293
	111	954	0.3458	954	0.2864	953	0.4029	954	0.5738
南港區	109	482	0.2911	482	0.2422	474	0.2814	464	0.4437
	110	587	0.3070	587	0.2313	583	0.2873	587	0.3302
	111	439	0.3334	439	0.2520	438	0.3003	439	0.3452
士林區	109	1,261	0.3390	1,261	0.2683	1,228	0.3694	1,218	0.5163
	110	1,239	0.3204	1,239	0.2424	1,217	0.3375	1,239	0.4134
	111	860	0.3491	860	0.2681	851	0.3968	860	0.4027
大同區	109	663	0.3149	663	0.2274	663	0.3504	598	0.4221
	110	565	0.3124	565	0.2392	565	0.4122	565	0.4134
	111	460	0.2950	460	0.2172	460	0.3582	460	0.3952
大安區	109	1,209	0.3128	1,209	0.2400	1,130	0.3747	1,129	0.3664
	110	1,306	0.2837	1,306	0.2318	1,294	0.4247	1,306	0.4380
	111	971	0.2945	971	0.2442	969	0.4477	971	0.4554
文山區	109	1,449	0.3310	1,449	0.2733	1,417	0.4525	1,401	0.7322
	110	1,214	0.3163	1,214	0.2795	1,200	0.4851	1,214	0.6381
	111	903	0.3168	903	0.2412	897	0.3027	903	0.3823
松山區	109	1,030	0.3059	1,030	0.2566	1,014	0.3878	936	0.3740
	110	989	0.2987	989	0.2394	988	0.4150	989	0.4304
	111	788	0.3324	788	0.2762	788	0.3816	788	0.4511
萬華區	109	1,020	0.3662	1,020	0.2226	985	0.3773	960	0.5775
	110	896	0.3501	896	0.2367	871	0.3385	895	0.5410
	111	778	0.3674	778	0.2891	752	0.3889	775	0.6618
臺北市	109	14,920	0.3311	14,920	0.2560	14,369	0.4047	13,908	0.5107
	110	14,420	0.3161	14,420	0.2455	14,272	0.3929	14,419	0.4602
	111	10,757	0.3245	10,757	0.2578	10,668	0.3778	10,754	0.4620

資料來源：臺北市稅捐稽徵處委託研究(2023)。

四、垂直公平分析

IAAO(2017)認為PRD合理數值應落在0.98至1.03間，依據傅健豪、曾中信(2021)，臺灣含房屋與土地整體不動產PRD近年約落在1.6至1.8區間。一般而言，區域較小時，因價格較一致，PRD將較低。

臺北市12個行政區109年至111年房屋稅PRD計算如表7所示，臺北市平均PRD約落在0.7845至1.0860區間，低於傅健豪、曾中信(2021)所指臺灣整體分布，大部分皆顯著低於IAAO建議。初步結果顯示臺北各區內房屋估價比率，具有累進性。PRD於109年時落在0.6007至1.0139區間，平均數為0.8156，至111年時落在0.6714至1.4369區間，平均數上升至0.8389。此現象在近3年改變雖有限，惟有漸朝垂直公平方向改善。整體而言，依公告現值與申報地價拆分所估計之PRD較為穩定，比較趨近於1。

表7 臺北市12個行政區109年至111年PRD分析表

鄉鎮市區	年分	公告現值		申報地價		土地貢獻		聯合貢獻	
		N	PRD	N	PRD	N	PRD	N	PRD
中山區	109	2,417	1.0939	2,417	0.9833	2,315	0.9633	2,130	0.7592
	110	2,517	1.0676	2,517	0.9711	2,494	0.9198	2,517	0.7764
	111	1,904	1.0322	1,904	0.9289	1,897	0.8110	1,904	0.7194
中正區	109	895	1.0680	895	1.0095	821	0.8936	799	0.8299
	110	824	1.0484	824	0.9701	804	0.9038	824	0.8160
	111	511	1.0558	511	0.9807	488	0.8478	511	0.8003
信義區	109	1,000	1.0916	1,000	0.9361	926	0.7196	939	0.6007
	110	1,164	1.0742	1,164	0.9510	1146	0.7069	1,164	0.7059
	111	904	1.0620	904	0.9548	891	0.6782	904	0.6714
內湖區	109	2,006	1.0731	2,006	0.9934	1,939	0.9231	1,928	0.7849
	110	1,907	1.0626	1,907	0.9809	1,901	0.9054	1,907	0.7750
	111	1,285	1.0296	1,285	0.9699	1,284	0.9772	1,285	0.7992
北投區	109	1,488	1.0496	1,488	0.9623	1,457	0.7960	1,406	0.7621
	110	1,212	1.0648	1,212	0.9841	1,209	0.8262	1,212	0.7797
	111	954	1.0242	954	0.9685	953	0.8586	954	0.7976
南港區	109	482	1.0796	482	1.0570	474	0.9556	464	1.0139
	110	587	1.0159	587	0.9688	583	0.9298	587	0.8668
	111	439	1.0448	439	0.9852	438	0.9722	439	0.8294
士林區	109	1,261	1.1825	1,261	1.0446	1,228	0.8663	1,218	0.7020
	110	1,239	1.1285	1,239	1.0034	1,217	0.8397	1,239	0.6669
	111	860	1.1029	860	1.0343	851	0.9387	860	0.7723
大同區	109	663	1.0848	663	1.0264	663	0.9695	598	0.9534
	110	565	1.0928	565	1.0035	565	0.9536	565	0.8771
	111	460	1.3373	460	1.3936	460	1.3626	460	1.4369
大安區	109	1,209	1.0871	1,209	0.9823	1,130	0.9194	1,129	0.7141
	110	1,306	1.0920	1,306	0.9620	1,294	0.7314	1,306	0.6953
	111	971	1.0984	971	1.0117	969	0.8167	971	0.7649
文山區	109	1,449	1.0438	1,449	1.0223	1,417	0.9906	1,401	0.9904
	110	1,214	1.0642	1,214	1.0599	1,200	1.1188	1,214	1.0616
	111	903	1.0428	903	1.0162	897	0.9856	903	0.9034
松山區	109	1,030	1.0564	1,030	1.0111	1,014	1.0531	936	0.8168
	110	989	1.0964	989	0.9355	988	0.6424	989	0.6279
	111	788	1.0847	788	0.9679	788	0.7012	788	0.7023
萬華區	109	1,020	1.1293	1,020	1.0260	985	0.9586	960	0.8601
	110	896	1.0949	896	1.0307	871	1.0045	895	0.8842
	111	778	1.1051	778	1.0420	752	0.9701	775	0.8699
臺北市	109	14,920	1.0860	14,920	0.9990	14,369	0.9175	13,908	0.7983
	110	14,420	1.0758	14,420	0.9837	14,272	0.8727	14,419	0.7845
	111	10,757	1.0700	10,757	0.9984	10,668	0.8847	10,754	0.8043

資料來源：臺北市稅捐稽徵處委託研究(2023)。

五、路段率調整分析

依表2所示，109年至111年不動產實價登錄交易所在路段覆蓋全市1,351條於各行政區82.68%之路段共1,117條，但部分路段近3年實價登錄筆數甚少，導致上述COD及PRD估算因樣本問題較IAAO水準高。本文以聯合貢獻說版本數值，進行路段率調整試算，篩選出各路段於109年至111年之實價登錄交易案例大於15筆，並進行後續測試，將低於有效稅率平均值之路段率調高，使其有效稅率相應調高，則有157條路段COD減少，代表此調整將增加課稅水平公平性(如圖1)。

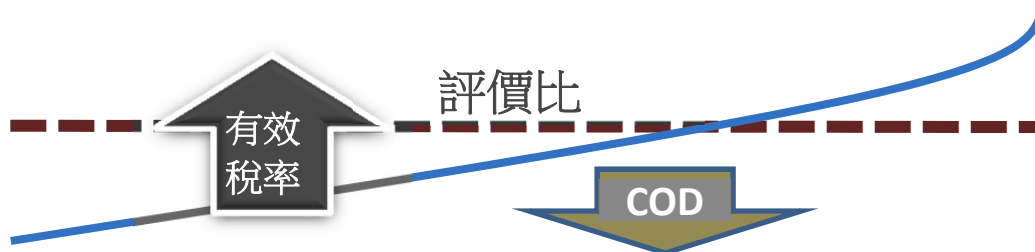


圖 1 低於平均值路段調整路段率示意圖

伍、房屋稅差別稅率2.0版與參與IAAO之啟發

一、單一自住輕稅

臺北市政府從保障自住觀點，自106年起陸續對全國單一旦自住、公益出租人及社會住宅包租代管之房屋，透過房屋稅基折減制度實施輕稅政策，自109年7月起稅基折減一半，相當於實質稅率調降至0.6%。美國紐約州水牛城財產稅對老人、身心障礙及低收入類型等對象，評估價值有折減機制³。紐約市財產稅亦考量財產使用情形、狀態、改良及所有權人身分等因素作稅基折減。猶他州財產稅率約0.58%⁴，住宅豁免是猶他州一項規定，係就估值直接折減，允許房產之財產稅減少45%，即以55%課稅，適用條件除主要住所外，該住宅1年中至少連續居住183天。另外洛杉磯郡估價部分，如果屋主擁有房屋並於1月1日基準日

³ 資料來源：<https://www.buffalony.gov/DocumentCenter/View/9398/Common-Real-Property-Tax-Exemptions-Synopsis-2021>。

⁴ 資料來源：<https://ntpts.com/resources/aggregate-property-tax-rates/>。

為主要居住地，可申請免除評估價值 7,000 美元，新屋主將自動收到 1 份屋主財產稅免稅申請表(BOE-266/ASSR-515)⁵以提醒可申請適用情形。

二、鼓勵出租住宅減輕稅負

此次立法院三讀通過房屋稅條例修正內容，包括減輕購屋純自住之房屋稅稅負，酌降房屋現值在一定金額以下之全國單一自住房屋(含使用權房屋)稅率為 1%；另為促使多屋族將閒置房屋釋出租賃市場增加出租房屋供給，及兼顧繼承非自願取得共有房屋情形，調降此類房屋法定稅率範圍為 1.5%至 2.4%，此措施可能減少政府稅收，但可達鼓勵出租市場政策效果。在美國猶他州內，若擁有多個住所，除住戶主要住所外，租戶主要住所亦可豁免⁶。住戶可為無需支付租金之任一家庭成員，惟渡假出租屋、避暑別墅、休閒小屋或第二套住房則不符合豁免條件，此降低租戶負擔方式，與我國鼓勵出租有相通之處。

三、研討會議題兼顧行動科技與課稅公平

房屋稅及地價稅為地方政府重要稅收來源，分由財稅及地政機關查估稅基。由於採區段地價較忽略土地個別因素，內政部近幾年執行「地價查估技術精進與實價登錄資料應用發展計畫」，建立電腦大量估價模型查估地價，並成立價稅平臺會同財政部不定期討論。大會文章諸如「利用行動科技提高紐約市評估能力(Increasing Appraisal Capacity in the Big Apple With Mobile Technology)」可供國內電腦估價參考；對於非都會區樣本較少模型不易建立問題，此次研討會亦於「如何在小管轄區實施迴歸模型應用(How to Implement Regression Modeling in a Small Jurisdiction)」議題進行探究；至於房地產稅強調課稅公平，則於「林肯學會課稅垂直公平應用程式演示(Demonstration of the Lincoln Institute Vertical Equity App)」議題作相關討論。

Gloude-mans and Almy (2011)及 IAAO (2017)對垂直公平衡量指標，除 PRD 外，另有價格相關偏差係數(Coefficient of Price-Related Bias, PRB)。PRB 係每當價值翻倍或減半時評估比率變化之百分比，例如 PRB 為-0.03 表示當價值翻倍時

⁵ 資料來源：<https://assessor.lacounty.gov/real-estate-toolkit/apply-for-hox>。

⁶ 資料來源：https://library.municode.com/ut/salt_lake_county/codes/code_of_ordinances?nodeId=TI3REFI_CH3.69REPRTAEX。

評估水準下降3%。IAAO 標準要求PRB 為-0.05 至0.05 間，如落在-0.10 至0.10 範圍外則視為不可接受之垂直不公平。本次大會發表文章亦討論「PRB—衡量垂直公平的公正方法(The PRB: An Unbiased Approach to Measuring Vertical Equity)」，認為PRB 基於迴歸模型提供可靠性統計和信賴區間，大幅減少異常值影響。

四、國外有些城市藉空屋稅扮演我國囤房稅角色

Paul(2019)於IAAO發表「世界房地產課稅體系趨勢(Trends in Property Tax Systems Around the World)」文章提到國外有些城市課徵空屋稅。游適銘(2020)指出溫哥華空屋按評定現值較高倍數課徵，空屋稅實施後房市略有降溫，第1年屋主即釋出近千戶房屋於租賃市場。此外，加拿大英屬哥倫比亞省(British Columbia, BC)另課徵投機空置稅，多倫多亦有空屋稅法源。此行再次與國際財產稅機構(International Property Tax Institute, IPTI)主席 Paul等專家會面，其表示除加拿大、英國、愛爾蘭採行空屋稅外，並無類似我國囤房稅1.0版或2.0版設計機制。簡言之，我國係藉對多屋族加稅(囤房稅)，來達到國外就空屋課徵較高稅負(空屋稅)之效果。

陸、結論與建議

美加依據IAAO 規範，採評價比、COD 及 PRD 為估價一致性及公平性衡量指標。本文以2019年參加IAAO 所獲相關做法運用於112年臺北市政府每3年1次不動產評價委員會重行評定房屋標準價格，稅捐稽徵處除考量營造工程物價指數變化評定130萬筆房屋現值外，並劃分1,351條路段率，及參考上述COD 與PRD 指標調整路段率，以求房屋稅課稅更公平合理。

總結本次參訪美加心得，我國納稅義務人如有異議，得依房屋稅條例第10條申請房屋現值重行核計，地價部分僅可由地主申報，並將該機制視為民眾參與，卻無法進一步受理異議。惟美加皆將房地產稅視為重要財源，採量出為入，即使每年重估上百萬筆房產，仍考慮個別因素，並提供民眾兩階段式異議，皆是我國可考慮仿效之處。再者美加將房地合併納入估價模型AVM 為常態，亦進一步分算土地與改良物價值。我國未來如能房地合一，地政稅捐亦無需就改良物重複估價，如改為先估房地總價再參考美國分配房地方式亦可銜接。

依據美國林肯學會(Lincoln Institute)就全美各州53 個大城市，以2022年財產

稅中位數房價，推估洛杉磯有效稅率約1.16%⁷。臺北市房屋稅有效稅率雖為全國最高，相較下仍低於洛杉磯市甚多。依據美國稅務基金會統計，全美房地產稅於各州及縣市占32%，單就縣市收入更高達72%。我國有效稅率始終偏低致近年我國房價所得比節節攀升，惟我國地價稅及房屋稅率皆受法律規範，只能藉稅基逐步改善，本次臺北市房屋現值調整，除標準單價提高10%外，亦提高2百多條路段率，使房地產財產稅課稅朝向合理化及公平之目標。

參考文獻

一、中文部分

1. 王宏文(2010)，「臺北市地價稅公平性之研究」，*行政暨政策學報*，51，47-76。
2. 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*，5，115-162。
3. 陳德翰、王宏文(2013)，「臺北市財產稅公平性之研究」，*臺灣土地研究*，16(2)，89-139。
4. 傅健豪、曾中信(2021)，「以財稅資料分析台灣不動產稅制公平性」，*經濟論文*，49(3)，411-444。
5. 游適銘(2014)，「房地課稅合理化實現居住正義」，*財稅研究*，43(6)，140-155。
6. 游適銘(2019)，「美加財產稅電腦估價、財政制度與 IAAO 研討會」，*臺北市政府出國報告*。
7. 游適銘(2019)，「揭開美加財產稅電腦估價面紗—臺灣可學的課題」，*土地問題研究季刊*，18(4)，53-73。
8. 游適銘(2020)，「溫哥華空屋稅實施經驗及成效之啟發」，*財稅研究*，49(1)，149-166。
9. 黃佳鈴、張金鶚(2005)，「從房地價格分離探討地價指數之建立」，*臺灣土地研究*，8(2)，73-106。
10. 黃耀輝、陳清秀和羅時萬(2018)，「我國不動產持有稅負擔之研究」，*財稅研究*，

⁷ 資料來源：<https://www.lincolnst.edu/publications/other/50-state-property-tax-comparison-study-2022>。

47(5)，62-104。

- 11.楊松齡、游適銘(2010)，「房地價格分離之剩餘歸屬探討—由產權結構之觀點」，*臺灣土地研究*，13(1)，1-23。
- 12.臺北市稅捐稽徵處(2018)，「臺北市房屋街路等級調整率委外規劃案」，安富財經科技股份有限公司。
- 13.臺北市稅捐稽徵處(2023)，「臺北市房屋稅標準價格調整委託研究案」，國立臺北大學。

二、英文部分

1. Birch, J. W., Sunderman, M. A., & Smith, B. C. (2004). Vertical inequity in property taxation: A neighborhood based analysis. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 29, 71-78.
2. Gary, C. & Barrett, S. (2005). Property taxation of multifamily housing: an empirical analysis of vertical and horizontal equity. *Journal of Real Estate Research*, 27(1), 17-46.
3. Gloudemans, R. J. and Almy, R. R. (2011). *Fundamentals of Mass Appraisal*. Kansas City: IAAO.
4. IAAO (2017). *Standard on Mass Appraisal of Real Property*
5. Lin, T. C. (2010). Property tax inequity resulting from inaccurate assessment-The Taiwan experience. *Land Use Policy*, 27(2), 511-517.
6. McCluskey, W., Bahl, R., & Franzsen, R. (2022). *Property Tax in Asia: Policy and Practice*. Lincoln Institute of Land Policy.
7. McMillen, D. & Singh, R. (2020). Assessment regressivity and property taxation. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 60(1), 155-169.
8. Payton, S. (2006). A spatial analytic approach to examining property tax equity after assessment reform in Indiana. *Journal of Regional Analysis & Policy*, 36(2), 182-193.
9. Phoenix, M. (2020), *New York City Property Taxes and Appeals: A Systemic*

Subversion of Constitutional Rights, 64 N.Y.L. Sch. L. Rev. 151.

10. Sanderson, P. (2019), Trends in Property Tax Systems Around the World, International Property Tax Institute, 2019 IAAO conference proceeding.