

# 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 109 年第 1 次常會		
時間	109 年 6 月 2 日 (星期二) 下午 3 時		
地點	臺中市政府地方稅務局 3 樓第 1 會議室		
主席	沈副主任委員政安	紀錄	陳宜慧

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」(以下簡稱本市簡評要點)修正案，提請審議。

(一) 主席說明

本次主要係就樓層超高加價及取得綠建築標章時適用標準單價折減 5% 之申請等規定提出修正。

(二) 與會委員意見

1. 林委員丙申

(1) 通常超過 12 公尺的房屋乃以產業建築為準，倘須就建物超過 12 公尺部分作修正，且附帶挑高空間無法使用或僅係供採光、景觀考量者始能適用，原則上應由納稅義務人提出申請，並經稅捐機關核定後才能適用，惟從簡政便民角度思考，建議比照部分縣市以 12 公尺作為加價上限。

(2) 納稅義務人通常不甚清楚其所有房屋是否屬綠建築建物，建議由稅捐稽徵機關逕行查調或由建築主管機關主動通報，抑或除納稅義務人申請外，另准由起造人、公寓大廈管理委員會提出申請。

## 臺中市不動產評價委員會會議紀錄

### 2. 曾委員文誠

綠建築標章須取得使用執照後始能辦理申請，一般情況乃由起造人代為申請，同意林委員意見由起造人代向稅捐稽徵機關申請折減房屋稅。另建議亦可由管理委員會提出申請，畢竟申請綠建築標章尚非僅由納稅義務人 1 人之力即可完成取得。

### 3. 李委員中

(1) 高雄市過去最繁榮產業為遊艇業，且於會展中心遊艇展示時，才需要用到 12 公尺以上，建議取消增訂「其挑高空間無法使用，或僅係供採光、景觀考量者」等文字，以鼓勵相關產業。

(2) 建議都市發展局主動通報已取得綠建築標章之建物，並由稅捐稽徵機關主動辦理。

### 4. 羅委員仙法

臺中市未來 20 年可能成為風電主要之組裝場，而風電葉片於製造、修護或組裝時，建築物高度可能超過 12 公尺，建議仍保留符合一定條件之文字，惟考量倘屬會展中心或非長時間使用 12 公尺以上之空間時，可訂定以 12 公尺為上限。

### (三) 地方稅務局補充說明

1. 本局受理房屋申報設立稅籍時均派員現場勘查，並與納稅義務人共同會勘，倘樓高超過 12 公尺部分僅為挑高空間，無天車或運輸、機器設備等時，則可認定為未作任何使用。稽徵實務上亦可針對房屋實際情形區分樓高 12 公尺以上未使用及已使用區域，依其面積分別核定房屋現值。考量租稅公平與多數直轄市及縣市規定，爰訂定樓層高度超過 12 公尺符合一定條件者，以 12 公尺計，有其必要。

2. 綠建築標章主管機關為內政部，其委託財團法人台灣建築中

## 臺中市不動產評價委員會會議紀錄

心審認綠建築標章，目前內政部尚未與地方稅稽徵機關建立明確的通報管道。本案如通過，本局獲主管機關、起造人或公寓大廈管理委員會通報時將逕行審核，免由納稅義務人逐一申請，結果並函知納稅義務人。

### (四) 決議：

1. 簡評要點第 14 點規定，文字酌作修正為「自一百零三年七月一日起取得綠建築標章建築物經主管機關、起造人、公寓大廈管理委員會通報或納稅義務人提出申請者，依綠建築標章證書有效期限之月份，除地下層依第九點規定，按該房屋所適用之標準單價八成核計外，地上層各層均按所適用之標準單價折減百分之五」。
2. 餘照案通過。

提案二：「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

- (1) 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。
- (2) 本次增列道路多位屬重劃區內，尚未具商業交通之便利性，是地段率倘評定超過 100% 不甚合理，爰該等路段地段率宜訂為 100%，俟下次召開不動產評價委員會時再視其繁榮程度另予調整。

#### 2. 陳委員政顯

- (1) 公告土地現值及公告地價已調整接近市價的 8 至 9 成，房屋稅稅基應係依建材及結構計算其價值，不應再就其所處不同位置課徵地段率，是地段率應維持 100%。
- (2) 重劃區路段倘甫開闢完成，地段率應先評定為 100%，日後再視其繁榮及商業價值程度進行調整。

## 臺中市不動產評價委員會會議紀錄

### 3. 陳委員岳嶺

不動產估價理論中，對於房地之估價包括土地貢獻說、建物貢獻說與聯合貢獻說，各有論點。地段率反映建物所在土地貢獻之價值，亦有道理。但既有道路延伸路段之地段率，需考慮公共設施是否完善，延伸路段地段率若評定比周圍繁榮區域略低較為合理。

### 4. 江委員晨旭

附表所列位於重劃區內之部分新編道路，其商業發展是否完整，本公會願意提供相關資訊協助調查。

### 5. 林委員丙申

地段率的評定係依房屋買賣價格減除地價部分，而地價已於土地增值稅及地價稅中反映，地段率存在之論述應更清楚說明。

## (二) 地方稅務局補充說明

1. 參採學說上對於不動產價值來自房屋與土地之聯合貢獻，又房屋稅非僅按房屋之建造成本課徵，而係按其價值課徵，且房屋之價值不單僅反映其建造成本，亦應包含所處的地段價值，故計算房屋現值時加入地段率作為調整因子。
2. 本次新編道路或既有道路延伸之地段率，皆經現場勘查並蒐集實價登錄房屋買賣價格等資料，並比較鄰近道路而分析評定，同區域之房屋應有較一致之地段率，以反映相同之商業狀況、交通流量及人口密度等，使房屋稅課稅基礎符合公平合理。

## (三) 決議：

1. 本次增列新編道路及既有道路延伸之地段率，倘位於重劃區者，基於商業活動尚未發達，地段率先訂為 100%，並俟下次重行評定時，視該地區發展情形，再予調整修正，其餘照案

## 臺中市不動產評價委員會會議紀錄

通過。另本次未列地段維持不調整。

2. 本市神岡區溪洲衛生掩埋場雖已封閉復育，惟尚有汙水處理設施持續反送處理汙水，其受影響之當地里及鄰近里維持減徵 30%及 5%，照案通過。

伍、臨時動議：無。

陸、散會：下午 5 時 10 分。