

檔 號：
保存年限：

行政院原子能委員會 函

地址：23452新北市永和區成功路1段80號2樓
承辦人：陳億兆
聯絡電話：02-8231-7919分機2304
傳真：02-8231-7842
電子信箱：ycchen@aec.gov.tw

受文者：行政院原子能委員會核能研究所

發文日期：中華民國106年10月20日

發文字號：會秘字第1060013501號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：內政部原函及其相關會議紀錄附件各1份(106Z02D07767_106D2006788-01.PDF、
106Z02D07767_106D2006789-01.pdf、106Z02D07767_106D2006790-01.pdf)

主旨：內政部函以，請各機關盤點檢討貴管現行土地租金或權利
金計收相關規定，自行建置計收標準及機制，請查照。

說明：依據內政部106年10月16日台內地字第1061306786號函辦
理。

正本：本會所屬機關

副本：本會秘書處

電子公文校核戳記



1060006790

內政部 函

地址：10017臺北市中正區徐州路5號
聯絡人：林子雅
聯絡電話：(02)23565234
傳真：(02)23566230
電子信箱：moi1760@moi.gov.tw



受文者：行政院原子能委員會

發文日期：中華民國106年10月16日
發文字號：台內地字第1061306786號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明一(301000000A106130678600-1. pdf、301000000A106130678600-2. pdf)

主旨：惠請盤點檢討貴管現行土地租金或權利金計收相關規定，
自行建置計收標準及機制1案，請查照。

說明：

- 一、依財政部106年9月25日台財稅字第10604660570號函辦理。
- 二、為精進不動產價稅制度，本部與財政部成立「房地評價及稅制研商平台」，並於106年9月12日召開第2次會議。本次會議報告事項一「科學工業園區、工業區及加工出口區等工業用地管理機關建立合理租金機制」議題處理情形，會議主席裁示(二)「合理調整公告地價為內政部既定政策方向，請內政部函科技部等中央部會及各直轄市、縣(市)政府盤點租金計算相關規定，就政策目的需要，自行建構財產出租或地上權租金收取標準與制度，並與公告地價脫鉤，避免影響或牽制公告地價合理反映市場價格之政策方向。」合先敘明。
- 三、查依平均地權條例規定，公告地價每2年重新規定1次，作為課徵地價稅之參考依據。各直轄市、縣(市)政府依現行





裝

訂

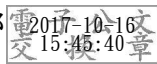
線

規定，調查市場買賣案例或收益實例價格，經地價評議委員會評議後，於1月1日公告。查估結果係依調查情形，衡量各項影響地價因素，參考過去2年土地市價變動幅度，反映市場地價動態，並綜合考量地方財政需求、民眾稅賦負擔、社會經濟狀況等因素進行最後決定，以適度合理反映市場交易價格變動情形，併予敘明。

- 四、惟有許多單位逕採用公告地價作為土地租金或權利金之計算標準，其與公告地價法定課稅目的顯不相同，以致衍生公告地價調整時，租金或權利金變動造成不便與困擾。故建請考量貴管土地出租或設定地上權之政策目的或實際需要，另行建構土地租金或權利金計收標準機制，並與公告地價脫鉤，以避免二者互為影響及牽制。另建議可適時委託不動產估價師對租金或權利金進行估價，以兼顧貴管土地之收益及承租人之權益。

正本：行政院中央各部會、各直轄市、縣（市）政府

副本：財政部



檔 號：

保存年限：

財政部 函

機關地址：臺北市中正區(10066)愛國西路2號
聯絡人：范家禎
電話：02-23228450
Email：chiacfan@mail.mof.gov.tw

受文者：內政部地政司

發文日期：中華民國106年9月25日

發文字號：台財稅字第10604660570號

速別：普通件

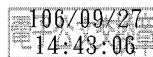
密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨（請抽換附件）(附件1 106B303013_1_2713570640415.doc、附件2 106B303013_2_2713570640415.pdf)

主旨：檢送「房地評價及稅制研商平台」第2次會議紀錄乙份，
請查照。

正本：內政部花政務次長敬群、財政部吳常務次長自心、政治大學地政學系江教授穎慧、臺北大學不動產與城鄉環境學系彭教授建文、國立臺北大學財政學系林教授恭正、國立高雄應用科技大學財富與稅務管理系姚教授名鴻、內政部地政司王司長靚琇、財政部賦稅署吳副署長蓮英、臺北市政府地政局李局長得全、臺北市稅捐稽徵處蘇處長鈞堅、新北市政府地政局李副局長素蘭、新北市政府稅捐稽徵處黃兼代處長育民、彰化縣政府地政處劉處長坤松、彰化縣地方稅務局楊局長瑞美、嘉義縣政府地政處林處長聰利、嘉義縣財政稅務局蕭副局長俊明、內政部地政司、內政部營建署

副本：財政部賦稅署李署長慶華、財政部賦稅署宋副署長秀玲（均含附件）



內政部地政司



1061355303

106/9/27

「房地評價及稅制研商平台」第 2 次會議紀錄

壹、時間：106 年 9 月 12 日(星期二)上午 10 時

貳、地點：財政部 8 樓會議室

參、主席：內政部花政務次長敬群、財政部吳常務次長自心

肆、出席人員：詳簽到表

記錄：范家禎

伍、報告事項及主席裁示

一、「科學工業園區、工業區及加工出口區等工業用地管理機關建立合理租金機制」議題處理情形。

主席裁示：

(一) 洽悉。

(二) 合理調整公告地價為內政部既定政策方向，請內政部函科技部等中央部會及各直轄市、縣(市)政府盤點租金計算相關規定，就政策目的需要，自行建構財產出租或地上權租金收取標準與制度，並與公告地價脫鉤，避免影響或牽制公告地價合理反映市場價格之政策方向。

二、「應否授權地方政府延長重劃地區內土地辦理完成後地價稅減半徵收期間」議題處理情形。

主席裁示：洽悉。

陸、討論提案及決議

提案一：工業區違規作住宅使用是否排除自用住宅優惠稅率之適用。

決議：請內政部依臺北市政府 106 年 9 月 11 日府授財稅字第 10630007300 號函建議，會同財政部召開研商會議討論，提下次平台會議報告。

提案二：非基於囤地目的之大面積土地所有權人(如大型購物中心或物流業等)，其地價稅適用累進稅率之檢討。

決 議：查平均地權條例及土地稅法按累進稅率課徵地價稅之規定係為促進土地有效利用，倘目的事業主管機關基於產業政策，認為使用大面積土地之產業有給予租稅優惠必要，宜於其主管法規內通盤考量訂定，財政部將配合研議。

提案三：研議地價稅自用住宅用地認定，由戶籍登記制改採所有權認定制或放寬土地所有權人與其配偶可各有 1 處；建立自用住宅合理課稅機制。

決 議：為使地價稅適用自用住宅用地對婚姻懲罰之影響分析更細緻化，請財政部蒐集相關統計數據，並研析房屋稅及地價稅自用住宅認定標準一致之可行性，提下次平台會議報告。

柒、臨時動議：無

捌、散會（上午 11 時 40 分）

「房地評價及稅制研商平台」第2次會議發言紀要

壹、報告事項

一、「科學工業園區、工業區及加工出口區等工業用地管理機關建立合理租金機制」議題處理情形。

(一) 內政部花政務次長敬群

- 1、租金或權利金性質與公告地價法定課稅目的顯不相同，合理調整公告地價為既定政策方向，有關單位應考量政策目的或實際需要，自行建構租金收取標準並與公告地價脫鉤，而非逕採公告地價作為計算基礎，避免影響公告地價合理反映市場價格變動情形。
- 2、公告地價有其政策功能，為避免一價多用結果對當事人利害關係互相衝突，建議可由相關單位委託不動產估價師查估，對不同用途土地進行估價，俾使不同需求地價回歸其功能目的。

(二) 臺北市政府地政局李局長得全

公告地價與租金及權利金收取具不同政策目標，地價及地租宜分別考量，可由各主管機關或地方政府視需求或目的訂定租金收取標準。

(三) 新北市政府稅捐稽徵處黃代理處長育民

新北市政府將公有土地出租之年租金規定修正為得採當期申報地價總額乘以年租率5%計算之定額方式；公有土地設定地上權應收取地租規定修正按土地公告地價年息5%計收，並訂有調整幅度上限作配套（每年地租調整後之地租漲幅相較前一年度以調整4%為上限），已考量公有土地出租或設定地上權者與公告地價連動之風險。

(四) 臺北市稅捐稽徵處蘇處長鈞堅

臺北市政府財政局就公告地價調整造成地租之影響，亦採取相關因應措施，例如設定地上權，地租較前1年度增加6%者，超出部分不予計收；市有土地出租，分3年平均調漲方式計算每年租金。

二、「應否授權地方政府延長重劃地區內土地辦理完成後地價稅減半徵收期間」議題處理情形。

(一) 內政部花政務次長敬群

重劃區土地地價由開發至完成，其漲幅較鄰近或一般土地明顯，本案應為溝通問題而非稅制議題，應讓重劃土地所有權人瞭解其地價稅稅負增加係因土地資產價值增加所致。

(二) 新北市政府地政局李副局長素蘭

有關甫開發完成之市地重劃及區段徵收土地公告地價之調整，係反應開發前後土地使用性質、可否建築使用、利用強度上之差異，故以開發前後公告地價之上漲比率作比較已非屬同一基準。財政部 106 年 8 月 18 日函請地方政府將甫開發完成之市地重劃土地提供地價評議主管機關列為 107 年重新規定地價參考，恐引發所有權人預期心理，對 107 年公告地價調整產生期待。

貳、討論事項

提案一：工業區違規作住宅使用是否排除自用住宅優惠稅率之適用。

(一) 財政部吳常務次長自心

內政部與財政部就本討論事項見解不同，臺北市政府以 106 年 9 月 11 日函建議內政部修正都市計畫法，對違反土地使用分區管制規定者，排除地價稅及房屋稅自用住宅用地及自住用稅率之適用。

(二) 臺北市政府地政局李局長得全

政府立場應一致，本府相關局處配合因應工業住宅違反土地使用分區管制規定問題，建議財政部 85 年 11 月 27 日台財稅第 851924469 號函（以下稱財政部 85 年函）仍宜重新核釋，或由各地方稅稽徵機關視實際情況給予處理彈性。

(三) 臺北市稅捐稽徵處蘇處長鈞堅

都市計畫法與稅法規定應為一致，違反都市計畫土地使用分區管制規定者，應不得適用優惠稅率，建議以修法方式處理。

(四) 江教授穎慧

各種使用分區皆有違反使用情形，如為遏止違規情形，除透過租稅手段，都市計畫法關於違規使用之罰則更為有效，應賡續執行。

(五) 姚教授名鴻

地價稅及房屋稅係以實際使用情形課徵，租稅與土地使用管理應依各自法規分開執行，租稅有其財政目的，不宜賦予過多政策目的。

(六) 新北市政府稅捐稽徵處黃代理處長育民

本市工務局核發使用執照時均通報稅捐稽徵處，本處就違反使用管制規定者，於申請地價稅及房屋稅優惠稅率時，採輔導方式辦理。

(七) 賦稅署李組長素蘭

租稅與土地使用管理宜分別處理，若排除違規者適用優惠稅率，恐實務上衍生其他問題（如世居於工業區者應否一視同仁不准適用優惠稅率疑義）；基於租稅法律主義，財政部 85 年函仍應維持。

(八) 內政部花政務次長敬群

租稅與土地使用管理衝突部分，應先行釐清政策方向，相關問題予以整併，如工業區土地稅基較合法使用之商業區及住宅區已有偏低情況，工業區土地地價稅是否有適用自用住宅用地稅率必要。

(九) 內政部營建署李副主任守仁

100 年間監察院對工業宅提出糾正案，營建署業訂定短中長期措施進行處理。

(十) 彭教授建文（書面意見）

1、同意內政部意見，工業用地應作工業相關使用，若採實質

課稅原則而對工業用地違規作為住宅使用者給予租稅優惠，不但使用分區名目不符，且將創造更多違規使用誘因，故有關工業區違規作住宅使用者，應排除優惠稅率適用。

- 2、國內住宅自有率已近 9 成，現行稅制對自用住宅所提供各項租稅優惠過度寬鬆，每年造成國家稅收損失甚多，實有必要加以檢討。
- 3、目前許多歐美國家積極檢討自用住宅優惠稅率之效益性與公平性，認為租稅優惠將資本化到房價上，對提升住宅自有率並無顯著效益，或其所創造效益低於政府成本（稅收損失）。

提案二：非基於國地目的之大面積土地所有權人（如大型購物中心或物流業等），其地價稅適用累進稅率之檢討。

彭教授建文（書面意見）

- 1、同意財政部意見，為維護整體租稅公平，不宜採全面性租稅減免，未來應於檢討整體不動產稅制與稅率結構時再併入討論。
- 2、地價稅為地方政府重要稅收來源，基於地方自治，建議可由各地方政府以補貼方式辦理，或與事業主管機關共同協商，對其轄區內不同產業對地方經濟發展之貢獻決定優惠方式與額度，讓租稅優惠與其創造效益能衡平。

提案三：研議地價稅自用住宅用地認定，由戶籍登記制改採所有權認定制或放寬土地所有權人與其配偶可各有 1 處；建立自用住宅合理課稅機制。

（一）臺北市府地政局李局長得全

宜維持現行稅制，惟房屋稅及地價稅自用認定標準宜逐步一致。

（二）內政部花政務次長敬群

房屋稅及地價稅自住認定標準，兩者在資格、稅率級距落差及房地估價標準均不一致，倘規劃認定趨於一致，建議先處理稅制變動幅度較小議題，如地價稅自用住宅用地對

婚姻懲罰部分，宜估算稅損或瞭解各地方政府狀況，多方衡酌考量。

(三) 賦稅署李署長慶華

部分學者或委員認為房屋稅自住可認定 3 戶之標準過度寬鬆，可再行分析。

(四) 彭教授建文（書面意見）

- 1、同意財政部意見，目前對自用住宅租稅優惠過度浮濫，若進一步放寬自用住宅用地認定標準，對稅收將產生重大衝擊，所創造之效益並不能彌補稅收損失。
- 2、同討論事項一，重新檢討自用住宅租稅優惠為國際主流，在現行國內住宅自有率偏高及政府積極健全住宅租賃市場下，自用住宅優惠稅率宜加以緊縮而非進一步放寬。