

臺東縣 108 年度第 1 次不動產評價委員會會議紀錄

一、 時間：108 年 6 月 12 日上午 10 時 00 分

二、 地點：臺東縣稅務局 2 樓會議室

三、 主持人：李副主任委員素琴 紀錄：潘雪鳳

四、 參加人員：如簽到簿

五、 主持人致詞：不動產評價委員會按規定每 3 年召集 1 次，上次召集時間為 105 年 6 月，因過往房屋標準單價係 73 年省政府時代訂定的，隨著整體環境的變革及物價的提高，所以財政部於 103 年開始強力要求地方政府依房屋稅條例務必要有相當幅度的調整房屋標準單價，我們也根據建設處所訂定的工程造價，重行評定房屋標準單價，針對 105 年 7 月以後新、增、改建房屋，適用新的標準單價，與以往對照變革幅度相當大，但這幾年因大環境的不景氣及上次已大幅度的調整，況且財政部不再引導繼續調高房屋標準單價，本次會議未提案修正房屋標準單價，僅就折舊率及路段率部分修正提請委員會討論。

六、 承辦單位報告：(略)

七、 討論提案：

提案一：

案由：重行評定「臺東縣各類房屋折舊標準表」案，請審議。

說明：1. 目前本縣各類房屋折舊標準表係自 73 年沿用至今，35 年未做調整已不合時宜。

- 2.本縣房屋標準單價自 105 年 7 月起調整，僅適用新建、增建、改建房屋並未溯及舊屋，惟考量本縣現行部分構造類別房屋折舊率較財政部新頒之參考基準低，應檢討本縣「各類房屋折舊標準表」。
- 3.本提案擬採行財政部 106 年 3 月 3 日重新頒布修正後之各類房屋折舊率參考基準，提高折舊率，降低各類房屋殘值，修正本縣各類房屋折舊標準表。
- 4.如審議通過，自 108 年 7 月 1 日起實施，並為一體適用 105 年新房屋標準單價之房屋，一併提高房屋折舊率，降低殘值率，溯及適用於 105 年 7 月 1 日以後新、增、改建房屋。

鍾委員岳紋意見：

純鋼骨結構為現今建築物常見的建築材料，應載明於折舊率表中。

楊委員政訓意見：

房屋標準單價中「鋼骨造」、「鋼骨混凝土造」、「鋼骨鋼筋混凝土造」三種構造別均適用同一折舊標準。

決議：將鋼骨造及鋼骨鋼筋混凝土造等各構造別細項載明於臺東縣各類房屋折舊標準表，修正通過。

提案二：

案由：重行評定本縣「房屋位置所在段落等級表」案，請審議。

說明：1.按「房屋地段率」係房屋稅課徵構成因素之一，房屋標準價格包含「房屋標準單價」、「折舊率」與「房屋地段率」。

2.鑑於105年已調整多個路段，本次提案考量近三年無較大之交通設施闢建改善及商業活動範圍，派員實地勘查，並運用「社會經濟資料庫輔助決策系統」，將房屋稅評價空間資料以科學透明方式呈現，有助房屋稅服務區明瞭房屋所在地段率評定合理性，提出部分路段地段率調整如下：

- (1)臺東市浙江路(博愛路-開封街)地段率調升由100%提高至110%，因與中正路打通後未及時調整，且與附近主要道路地段率比較偏低。
- (2)臺東市中華路三段地段率由110%提降至100%，因未納入台東市都市計畫區域內，未來發展較不可期。
- (3)成功鎮富榮路地段率為90%-100%，大部分房屋位於山上，因此擴大地段率為80%-100%區間。
- (4)成功鎮吉林街地段率為100%，大部分房屋位於巷弄及山上，因此擴大地段率為80%-100%區間。

決議：照案通過。

八、臨時動議：無

九、意見交流：

林委員坤層意見：

1. 不動產實價登錄畢竟是市場機制，不動產評價是否納入考量。
2. 建築物工程造價與實際工程造價差距過大，臺東縣工程造價已多年沒調升，影響民眾持有財產的價值。

胡委員炯權意見：

法定工程造價只是針對規費、罰款的計算基準，有些縣市有升、有些縣市未調整，因建築師代表跟建設公司代表意見不同，目前尚無共識。

李副主任委員素琴意見：

1. 不動產實價登錄已實施一段期間，但因為實施以前的資料均未登錄，固然要考量市場成交價格，然而不動產標準單價考量的層面更廣，更應考量公共設施完整程度、商業發展程度及交通狀況，希望將實價登錄的資訊納入考量，但因實價登錄的資料

完整度不夠，冀望在未來實價登錄資料參考價值更提升、更落實、更完整。

2. 我們在考量不動產標準單價時，亦會參考鄰近縣市之約當的標準單價，而我們的標準單價亦不輸其他縣市，雖不是最高，但也不是最低，因標準單價會影響民眾稅負，所以採行約當範圍，以達衡平調整。

決議：針對林委員所提供的寶貴意見，雖不在這次委員會討論的範圍，會後轉送請建設處參考。

十、散會：上午 10 時 30 分。

臺東縣 108 年不動產評價委員會議提案

提案一

提案單位：臺東縣稅務局

案由	重行評定「台東縣各類房屋折舊標準表」案，請審議。
依據	「房屋稅條例」第 11 條、「台東縣房屋稅徵收自治條例」第 9 條、「不動產評價委員會組織規程」及「簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業之參考原則」。
說明	<p>一、調整依據及理由：</p> <p>(一) 目前本縣各類房屋折舊標準表係自 73 年沿用至今，35 年未做調整已不合時宜。</p> <p>(二) 財政部 106 年 3 月 3 日台財稅字第 10500698510 號函重新頒布修正「簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業之參考原則」之折舊率參考基準，降低各類房屋殘值率，提高折舊率。</p> <p>二、財政部訂頒前揭折舊率參考基準後，臺北市、新北市、桃園市、臺中市、高雄市、宜蘭縣、苗栗縣、基隆市及雲林縣計 9 縣市，已調整其折舊率表。</p> <p>三、本縣房屋標準單價自 105 年 7 月起調整，僅適用新建、增建、改建房屋並未溯及舊屋，惟考量本縣現行部分構造類別房屋折舊率較財政部新頒之參考基準低，應檢討本縣「各類房屋折舊標準表」。</p> <p>四、調整房屋折舊率參考基準表，預估影響 3,445 戶，稅收影響每年減少約 9 萬 3 千元。</p>

辦法	<p>一、 本提案擬採行財政部 106 年 3 月 3 日重新頒布修正後之各類房屋折舊率參考基準，提高折舊率，降低各類房屋殘值，修正本縣各類房屋折舊標準表。</p> <p>二、 如審議通過，自 108 年 7 月 1 日起實施，並為一體適用 105 年新房屋標準單價之房屋，一併提高房屋折舊率，降低殘值率，溯及適用於 105 年 7 月 1 日以後新、增、改建房。</p>
決議	

臺東縣 108 年不動產評價委員會議提案

提案二

提案單位：臺東縣稅務局

案由	重新評定本縣「房屋位置所在段落等級表」案，請審議。
依據	「房屋稅條例」第 11 條、「台東縣房屋稅徵收自治條例」第 9 條及「不動產評價委員會組織規程」規定。
說明	<p>一、按「房屋地段率」係房屋稅課徵構成因素之一，房屋標準價格包含「房屋標準單價」、「折舊率」與「房屋地段率」。</p> <p>二、依土地稅法第 33 條及平均地權條例第 40 條等相關規定，公告土地現值應調整至一般正常交易價格。由此，土地公告現值可直接反應市場價值，按實際房地成交價格予以調整。因而，本縣 105 年土地公告現值調整至一般正常交易價格 90.24%，108 年已調整至一般正常交易價格 90.38%。</p> <p>三、基於房屋之市場價值取決於所處地段之商業交通便利性與經濟繁榮等因素之考量，且為合理反應市場價值，達成課稅公平合理的目標，擬參考土地公告現值，予以合理調整地段率：</p> <p>(一) 由於房屋與其坐落之土地，均屬不動產的一環，其價格具有關連性，為合理反映本縣商業榮枯、交通狀況、房屋價格等情況，對於區段地價較高之區域，檢討各街路之地段率。</p> <p>(二) 依地價調查估計規則第 3 條規定，土地公告現值係考量影響區段地價因素（土地使用管制、交通運輸、公共建設、特殊設施、工商活動及發展趨勢）、買賣或收益實例及實際調查地價等為其評定基礎，與房屋稅條例第 11 條第 1 項第 3 款所規範之事項相輔相成。</p>

四、 本局於 108 年 2 月 23 日以東稅房字第 1081100216 號函請本縣 16 鄉（鎮、市）提供意見，經彙整結果：維持現行標準、無意見或無調整之必要，均無修正意見。

五、 調整標準：鑑於105年已調整多個路段，本次提案考量近三年無較大之交通設施闢建改善及商業活動範圍，派員實地勘查，並運用「社會經濟資料庫輔助決策系統」，將房屋稅評價空間資料以科學透明方式呈現，有助房屋稅服務區明瞭房屋所在地段率評定合理性，提出部分路段地段率調整如下：

（一）臺東市浙江路(博愛路-開封街)地段率調升由100%提高至110%，因與中正路打通後未及時調整，且與附近主要道路地段率比較偏低。

（二）臺東市中華路三段地段率由110%提降至100%，因未納入台東市都市計畫區域內，未來發展較不可期。

（三）成功鎮富榮路地段率為90%-100%，大部分房屋位於山上，因此擴大地段率為80%-100%區間。

（四）成功鎮吉林街地段率為100%，大部分房屋位於巷弄及山上，因此擴大地段率為80%-100%區間。

六、 調整房屋所在段落等級方案，預估影響293戶，稅收影響每年約減少47,093元。

臺東縣房屋位置所在段落等級表(調整方案)			單位:元
鄉鎮市	地段率	預估影響戶數	預估稅額
台東市浙江路 (博愛路至開封街)	100%提高至 110%	79	46,582
台東市中華路三段 (成都南北路口至四川路)	110%提低至 100%	139	-60,793

	成功鎮富榮路	90%-100%調整成 80%-100%	34	-16,199
	成功鎮吉林街	100%調整成 80%-100%	41	-16,683
	合計		293	-47,093
辦法	<p>本次地段率擬調整如上表，調整後自 108 年 7 月 1 日起施行，調整範圍及幅度計影響戶數 293 戶，稅收減少約 4 萬 7,093 元。</p>			
決議				