

國立臺灣大學社會科學院政治學系

碩士論文

Department of Political Science

College of Social Science

National Taiwan University

Master Thesis

高雄市住宅財產稅公平性之研究

A Study on Equity of Residential Property Tax in

Kaohsiung

曾彥閔

Yan-Min Zeng

指導教授：王宏文 教授

Advisor : Hong-Wung Wang, Ph.D.

中華民國 101 年 4 月

April, 2012



國立臺灣大學碩士學位論文
口試委員會審定書

高雄市住宅財產稅公平性之研究

A Study on Equity of Residential Property Tax
in Kaohsiung


本論文係曾彥閔君（學號：R99322044）在國立臺灣大學政治學系完成之碩士學位論文，於民國 101 年 4 月 16 日承下列考試委員審查通過及口試及格，特此證明

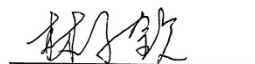
口試委員：



（簽名）

（指導教授）







謝辭

本篇論文得以完成，首先要感謝的人是我的指導教授宏文老師，在論文的寫作過程中，有許多像迷航的船隻一樣失去方向的時刻，老師總是似燈塔般的指引我方向，在我沒有信心的時候，老師也總是鼓勵著我，在我有疑惑時，百忙之中老師也是抽出時間細心且耐心的解決我的疑問，甚至在我可能有困難時，老師也是貼心的問我需不需要幫助，感謝老師；另外也要感謝在大綱口試以及學位考試時給我許多建議及指導的子欽老師以及彩足老師，以及給予我許多幫忙的德翰學長，讓我的論文得以順利完成。

兩年的研究所生涯，轉瞬即逝，感謝同樣在宏文老師指導下的昊熠、佳儒，我們一起度過助教以及月會的時光，六年同學的巧俐、冠穎、若婷、玉婷，我們有著兩所學校的共同回憶，以及同班同學嘉昇、慕義、瑞慶、文哲、維遠、思廷、佩璇、靖昀，一起修課、導讀、聚餐的情景猶在眼前，謝謝你們讓我的研究所生涯更充實、收穫更多。

接著需要感謝在我寫作期間碰到倦怠期時，總是會陪我吃飯討論的壹鈞，以及陪我聚餐、聊天的威志、雁元，我會更珍惜我們之間的友情，此外，大學同學弘勇、佳其、東齊、家禎、沛盈、珺涵、柏雅、宜潔，看到大家都各自找到自己感興趣的未來，也是我寫論文的動力之一；最後要特別感謝的就是我的家人，如果沒有你們的養育及栽培，這本論文也無法順利完成，尤其要謝謝媽媽，謝謝妳能開明的讓我自己選擇想要的道路，對我所抉擇的從來沒有責備只有支持，讓我得以完成研究所的學業，感謝。

彥閔 謹誌於臺灣大學社會科學院
2012年4月20日



中文摘要

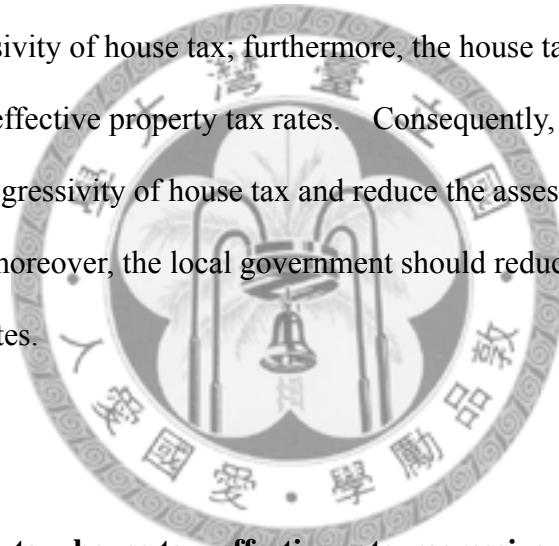
本研究實證分析高雄市 2007 年至 2009 年住宅實際不動產交易資料，結果顯示高雄市財產稅實質稅率大致上分布在 0.08%至 0.14%之間，財產稅實質稅率中位數為 0.126%。高雄市整體具有財產稅水平及垂直的不公平現象；垂直不公平方面，高雄市具有累退性的不公平現象，且低價位不動產的累退情形最為嚴重。整體高雄市財產稅實質稅率呈現出的累退性情況，大部分源自房屋稅實質稅率的累退情況，小部分也導因於地價稅實質稅率的累退情形；此外，整體財產稅實質稅率的高變異程度，主要源自於房屋稅實質稅率的高變異程度。因此高雄市財產稅的改革方向，主要在於改善房屋稅實質稅率的累退性情況，降低低價位不動產的房屋評定現值，使得低價位不動產所有者不用負擔過多的房屋稅負；並且應降低房屋稅實質稅率的差異程度，即降低房屋稅實質稅率過度不一致的情況。

關鍵字：財產稅、房屋稅、實質稅率、累退性、水平不公平、垂直不公平



Abstract

This study investigates residential property tax equity in Kaohsiung by analyzing the real estate transaction data from 2007 to 2009. The empirical results show that most of the effective property tax rates are between 0.08% and 0.14%, and the median effective property tax rate is 0.126%. The horizontal and vertical equity does not hold in Kaohsiung. The results also show that the property tax in Kaohsiung is regressive, especially for low-cost real estate. The reason why the property tax is regressive is because of the regressivity of house tax; furthermore, the house tax also contributes to the high variation of effective property tax rates. Consequently, the local government should improve the regressivity of house tax and reduce the assessment value for low-cost real estate; moreover, the local government should reduce the high variation of effective house tax rates.



Key words: property tax, house tax, effective rate, regressive, horizontal inequity, vertical inequity



目錄

口試委員會審定書.....	I
謝辭.....	III
中文摘要.....	V
英文摘要.....	VII
第一章 緒論暨研究目的.....	1
第二章 財產稅現況.....	5
第一節 高雄市財產稅現況.....	5
第二節 地價稅內容及問題.....	9
第三節 房屋稅內容及問題.....	15
第四節 小結暨研究問題.....	21
第三章 財產稅公平性之衡量.....	25
第一節 美國財產稅公平性之相關研究.....	26
第二節 國內相關研究.....	40
第三節 小結.....	44
第四章 研究資料暨研究設計.....	47
第一節 研究資料.....	47
第二節 研究設計.....	47
第五章 分析結果暨研究限制.....	57

第一節 財產稅樣本描述統計.....	57
第二節 傳統衡量指標分析.....	61
第三節 迴歸模型之分析結果.....	64
第四節 研究限制.....	84
第六章 研究發現暨結論與建議.....	87
第一節 研究發現.....	87
第二節 結論與建議.....	88
參考文獻.....	93
附錄.....	99



圖目錄

圖 2-1 高雄市地價稅占地方稅比例.....	8
圖 2-2 高雄市房屋稅占地方稅比例.....	8
圖 2-3 高雄市財產稅占地方稅比例.....	9
圖 2-4 規定地價流程圖.....	10
圖 2-5 房屋現值計算架構圖.....	17
圖 4-1 房屋現值估計流程圖.....	53
圖 5-1 財產稅實質稅率分配圖.....	58
圖 5-2 財產稅實質稅率與不動產交易價格之散布圖.....	59
圖 5-3 不同不動產交易價格組距之財產稅實質稅率盒型圖.....	60
圖 5-4 高雄市各行政區財產稅實質稅率中位數.....	61
圖 5-5 排序後高雄市各行政區離散係數值.....	63
圖 5-6 排序後高雄市各行政區價格相關差異值.....	64
圖 5-7 地價稅實質稅率分配圖.....	77
圖 5-8 房屋稅實質稅率分配圖.....	78
圖 5-9 地價稅實質稅率與不動產交易價格之散布圖.....	79
圖 5-10 房屋稅實質稅率與不動產交易價格之散布圖.....	80
圖 5-11 不同不動產交易價格組距之地價稅實質稅率盒型圖.....	81
圖 5-12 不同不動產交易價格組距之房屋稅實質稅率盒型圖.....	82

圖 5-13 不同不動產交易價格組距之地價稅及房屋稅實質稅率盒型圖

.....84



表目錄

表 2-1 高雄市地方稅實徵淨額.....	6
表 2-2 高雄市財產稅稅收成長率.....	6
表 2-3 高雄市各稅種占地方稅比例.....	7
表 2-4 地價稅稅額計算公式.....	12
表 2-5 現行地價稅內容.....	13
表 2-6 房屋稅法定稅率及徵收率.....	18
表 2-7 現行地價稅與房屋稅內容.....	19
表 3-1 衡量水平公平的主要迴歸模型.....	32
表 3-2 衡量垂直公平的主要迴歸模型.....	35
表 4-1 不動產交易資料格式.....	47
表 4-2 剔除問題樣本後所剩餘之樣本數.....	55
表 5-1 財產稅樣本描述統計.....	57
表 5-2 不同不動產交易價格組距之實質稅率描述統計.....	60
表 5-3 高雄市及各行政區實質稅率之區間距離.....	62
表 5-4 高雄市及各行政區財產稅實質稅率之離散係數與價格相關差異	63
表 5-5 本研究衡量水平、垂直公平之迴歸模型.....	65
表 5-6 財產稅水平公平檢測模型中變數定義及敘述統計.....	66

表 5-7 財產稅水平公平檢測模型之估計結果.....	66
表 5-8 財產稅水平公平之迴歸分析結果.....	69
表 5-9 財產稅垂直公平檢測模型中變數定義及敘述統計.....	70
表 5-10 財產稅垂直公平檢測模型之估計結果.....	71
表 5-11 財產稅垂直公平之模型估計結論.....	72
表 5-12 (5) 式模型對於不同不動產交易價格區間之估計結果.....	72
表 5-13 (6) 式模型對於不同不動產交易價格區間之估計結果.....	73
表 5-14 (7) 式模型對於不同不動產交易價格區間之估計結果.....	74
表 5-15 (8) 式模型對於不同不動產交易價格區間之估計結果.....	75
表 5-16 不同不動產交易價格區間樣本之垂直公平模型估計結論.....	76
表 5-17 不同交易價格組距之房屋稅實質稅率占財產稅實質稅率比率描 述統計.....	77
表 5-18 不同不動產交易價格組距下地價稅實質稅率.....	80
表 5-19 不同不動產交易價格組距下房屋稅實質稅率.....	82

附錄

附錄 1 高雄市 30 層以下房屋構造標準單價表	99
附錄 2 房屋用途分類表	100
附錄 3 高雄市各類房屋耐用年數及折舊標準	101
附錄 4 加減項代號及加減率對照表	103
附錄 5 高雄市 31 層樓以上超高大樓房屋標準單價表	104
附錄 6 高雄市房屋路線地段等級調整率表	105
附錄 7 高雄市不動產評價委員會 97 年第 1 次會議紀錄	135
附錄 8 修正高雄市部分街路等級調整率	136
附錄 9 原始樣本財產稅實質稅率與不動產交易價格散布圖	141
附錄 10 原始樣本地價稅實質稅率與不動產交易價格之散布圖	141
附錄 11 原始樣本房屋稅實質稅率與不動產交易價格之散布圖	142



第一章 緒論暨研究目的

國際上財產稅稅收的課徵方式，依土地與建物是否以相同稅率課徵可分為三類，即相同稅率財產稅（conventional, uniform-rate property tax）、¹差別稅率財產稅（split-rate, two-tier or graded property tax）、²純地價稅（pure land/site value tax）³三種（羅雅慧，2011）；臺灣目前採用的是差別稅率財產稅，即針對土地及建物採用不同的稅率，分別課徵地價稅以及房屋稅；因此我國的財產稅稅收是由地價稅以及房屋稅兩者所組成，⁴而本研究也定義財產稅為地價稅及房屋稅的加總。

財產稅為地方政府主要稅收來源，高雄市政府亦不例外，2010 年高雄市政府地方稅稅收達 197 億元，財產稅就貢獻了 114 億元，占了地方稅稅收高達 58%，⁵可見財產稅在高雄市自有財源中，具有舉足輕重的地位；在高雄市政府財政收支連年赤字的情況下，⁶穩定成長的財產稅稅收，⁷更是扮演了減緩高雄市政府財政透支的角色之一。

財產稅之所以會受到地方政府的喜愛，主要是因為財產稅具有許多優點，如稅源具穩定性、租稅不易逃漏、符合受益原則、課徵較具效率等（Fisher, 1996；Mikesell, 2003；Payton, 2006）；但是因為財產稅的稅基，即土地評估價值⁸及房屋評估現值，並非實際上的交易價格，因此稅基的產生需要經過一個人為的評估過程，這個估價過程如果評估不一，就有可能產生爭議，進而使得財產稅的公平性成為探討焦點。

¹ 此稅制乃針對土地與建物之課稅價值課以相同的單一稅率。

² 此稅制分別對土地與建物採用不同的稅率，較常見的型態是建物適用之稅率小於土地適用之稅率。

³ 此稅制僅對土地課稅，因此建物的課徵稅率為零。

⁴ 這樣的差別稅率財產稅，最早可以溯及 19 世紀亨利喬治（Henry George）所提倡的土地單一稅（李正庸、林元興，2007），即上述的純地價稅，僅對土地課稅，建物稅率則為零，因此純地價稅可視為差別稅率財產稅的特殊形態。

⁵ 整理自財政統計資料庫，也可參閱本研究表 2-1、表 2-3。

⁶ 整理自高雄市政府主計處，2000 年至 2010 年高雄市政府均出現財政赤字。

⁷ 整理自財政統計資料庫，也可參閱本研究表 2-2。

⁸ 在本研究中，土地評估價值即為申報地價。

如同臺灣，美國地方政府也相當倚重財產稅稅收，然而美國民眾卻對財產稅稅收產生質疑，不僅認為財產稅的徵收有重複課稅的問題，也認為財產稅的配套措施如免稅（exemption）、減免（abatement）產生不公平現象（Mikesell, 2003）；且由於財產的評估流程不同，更加深了民眾對財產稅公平性的質疑（Aaron, 1975）；因此財產稅公平性也就成為美國各界探討的焦點之一。

在美國已有許多學者開始針對財產稅的公平性進行實證的研究（Allen and Dare, 2002; Birch et al., 2004; Cornia & Slade, 2005; Payton, 2006; Smith, 2008），不僅發展出許多衡量指標，也建構出迴歸模型來檢測財產稅之公平性，因此已經累積了大量的實證研究結果；反觀我國，過去在探討財產稅、地價稅、房屋稅公平性時，大多主要從法令制度、理論推導、經濟效果方面進行探討（曾巨威、陳津美，1989；華昌宜，1994；陳文久，1994；周良惠，1999b；張梅英，2005；游振輝，2005；游適銘，2006，2007；黃呈錐、莊東，2000；周美麗，2003），但上述三方面的探討，並沒有辦法確切得知財產稅是否具有不公平性，以及不公平的程度究竟為何；近年來，國內學者雖已開始針對財產稅、地價稅或房屋稅進行實證分析研究（彭建文等，2007；林子欽、林子雅，2008；Lin, 2010；王宏文，2010；陳德翰、王宏文，2011），但數量仍嫌不足，且主要的研究區域限縮在臺北市，其他地區如高雄市則較無相關討論。

雖然臺北市及高雄市均為直轄市之一，但是兩者的住宅型態以及不動產市場其實有相當大的差別，如臺北市住宅型態大多以公寓、華廈為主，高雄市則以透天住宅居多；此外在不動產市場也有很大差異，臺北市不動產從 2003 年以來，可以說是連年上漲，過高的房價也讓台北市民大感居不易；反觀高雄市，從 2003 年以來，房價較為穩定，較無臺北市房價高漲的情況出現。⁹

因此本研究目的，主要是以實證分析途徑，利用改制前高雄市 2007 年至 2009 年的實際住宅不動產交易資料為基礎（如住宅大樓、透天住宅等），並以財產稅實

⁹ 主要參考自國泰房地產指數季報，須說明的是 2008 年由於金融海嘯爆發，使得臺北市的房價有下跌趨勢，但是仍高於 2003 年的房價甚多。

質稅率為分析標的，檢視財產稅是否具有不公平性，以填補國內財產稅公平性實證研究方面的不足；另外更將研究區域從臺北市，轉換至另一直轄市高雄市，兩者不論在住宅型態或不動產市場上均有差異，研究區域的轉換有助於充實財產稅實證研究的廣度。





第二章 財產稅現況

目前如美國、德國、日本等國主要仍使用相同稅率財產稅，即將土地及建物合併成爲同一單位課以單一稅率，¹⁰而臺灣、芬蘭、中國大陸等國則是使用差別稅率財產稅，然不論何種稅制，均對地方政府的財政收入有一定的貢獻，以下先介紹高雄市財產稅現況，接著分別對地價稅及房屋稅進行論述。

第一節 高雄市財產稅現況

高雄市財產稅爲高雄市政府重要地方稅收，¹¹從 1992 年將近 64 億增長至 2010 年的 114 億（表 2-1）；財產稅稅收除 2002 年出現負成長外，近 20 年來均有所成長（表 2-2），更在 1996 年成長率達到 9.23%，財產稅稅收可謂豐厚且穩定。



¹⁰ 雖然美國有些地區、城市使用的是差別稅率財產稅，如賓州的 Pittsburgh 市、Scaranton 市、Harrisburg 市、及夏威夷州等（周良惠，1999c；李正庸、林元興，2007），但仍屬少數，美國主要以相同稅率財產稅制爲主。

¹¹ 地方稅收包含地價稅、房屋稅、土地增值稅、印花稅、使用牌照稅、娛樂稅、契稅，屬高雄市地方政府自有財源。

表 2-1 高雄市地方稅實徵淨額

單位：億元

年度	地方稅總計	地價稅	房屋稅	財產稅
1992	193	36	27	64
1993	210	39	28	67
1994	216	38	32	70
1995	228	40	34	74
1996	214	43	37	80
1997	221	43	41	84
1998	220	44	43	86
1999	198	46	45	91
2000	255	91	48	139
2001	176	52	46	98
2002	165	48	44	92
2003	174	48	45	93
2004	196	55	46	101
2005	207	55	47	102
2006	203	55	49	103
2007	201	57	49	106
2008	188	57	51	108
2009	185	57	53	110
2010	197	60	53	114

資料來源：整理自財政統計資料庫

表 2-2 高雄市財產稅稅收成長率

1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
5.13%	4.20%	5.47%	9.23%	3.82%	3.41%	4.92%	2.32%	5.57%
2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
-6.18%	1.11%	8.40%	1.21%	1.47%	2.44%	1.79%	2.14%	3.34%

資料來源：整理自財政統計資料庫

從表 2-1 及表 2-3 可知，高雄市地方稅稅收近年來可達 200 億元，而在這近 200 億元當中，財產稅稅收約 120 億，約占 6 成。

表 2-3 高雄市各稅種占地方稅比例

年度	高雄市各稅種占地方稅比例		
	地價稅	房屋稅	財產稅
1992	19%	14%	33%
1993	19%	13%	32%
1994	18%	15%	32%
1995	17%	15%	32%
1996	20%	17%	38%
1997	19%	19%	38%
1998	20%	19%	39%
1999	23%	23%	46%
2000	36%	19%	55%
2001	29%	26%	56%
2002	29%	27%	56%
2003	28%	26%	54%
2004	28%	23%	51%
2005	27%	23%	49%
2006	27%	24%	51%
2007	28%	24%	53%
2008	30%	27%	57%
2009	31%	28%	59%
2010	31%	27%	58%

資料來源：整理自財政統計資料庫

從圖 2-1 可看出，高雄市地價稅從 1990 年代大約占地方稅 2 成左右，到最近幾年已經穩定上升至 3 成左右，值得注意的是在 2000 年的時候，所占比率有上升趨勢，這有可能是當年正好重新規定地價所造成；此外從表 2-1 也可知，高雄市地價稅收從 1992 至 2010 共增加了 24 億，對高雄市財政貢獻頗多。

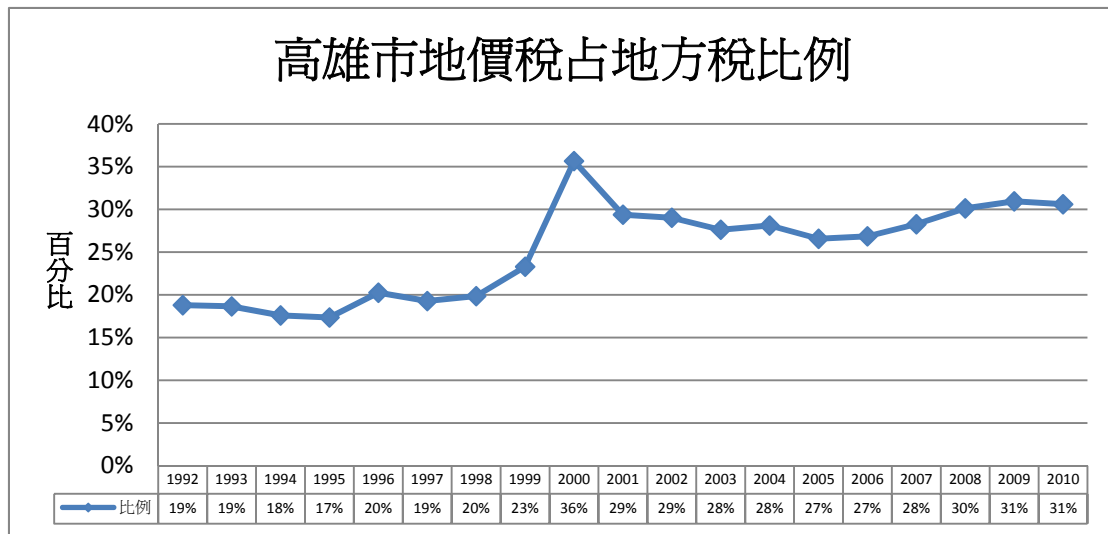


圖 2-1 高雄市地價稅占地方稅比例

資料來源：本研究整理

從圖 2-2 也可發現，高雄市房屋稅從 1990 年代約占地方稅 1 成 5 左右，在近年來所占比例已穩定上升至 2 成 5，從表 2-1 也可知，高雄市房屋稅稅收從 1992 至 2010 共增加了 26 億左右，對高雄市財政收入有頗大貢獻。

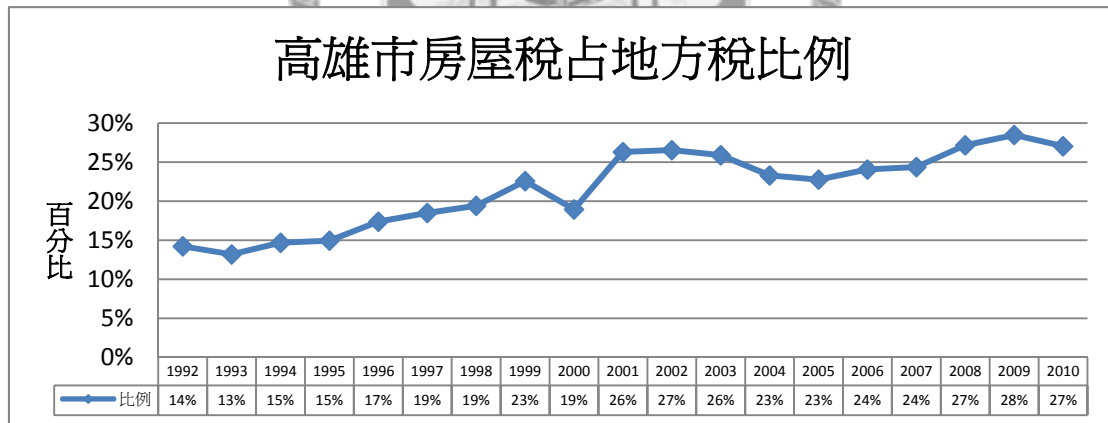


圖 2-2 高雄市房屋稅占地方稅比例

資料來源：本研究整理

因此，如果我們將地價稅以及房屋稅加總來看（圖 2-3），則我們可以發現高雄市財產稅占地方稅比例從 1990 年代約 3 成，逐漸提高至近年來的 5 成 5，對地方財政已經有舉足輕重的地位；而如果就稅收來看，從表 2-1 可知財產稅稅收在 2010 年已經高達 114 億元，該年度高雄市地方稅收共 197 億元，由此可知，財產稅已經是高雄市政府的重要稅收來源。

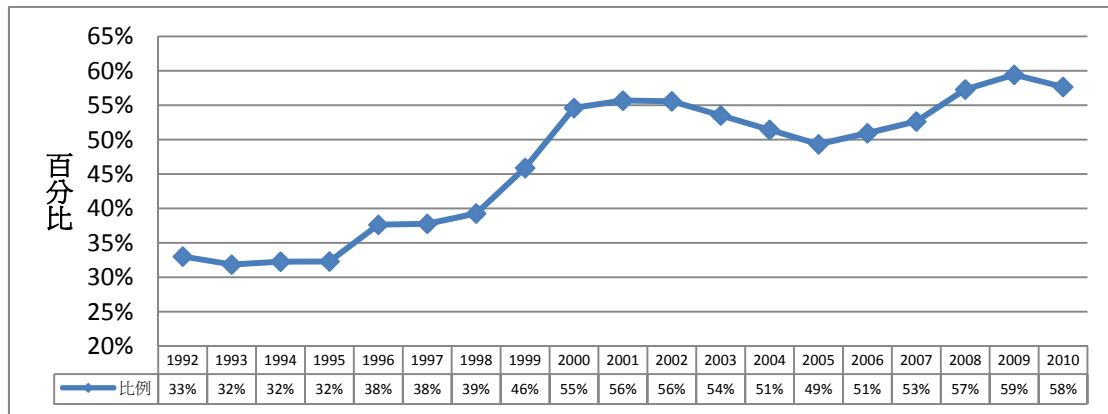


圖 2-3 高雄市財產稅占地方稅比例

資料來源：本研究整理

第二節 地價稅內容及問題

由上節論述可知，財產稅已為高雄市政府重要的財政收入來源，在我國採用差別稅率財產稅的情況下，財產稅收又可分為地價稅收以及房屋稅收，以下將針對此兩種稅制進一步討論；首先從地價稅的內容探討，再論述其問題所在。

壹、地價稅內容

地價稅乃針對土地價值所課徵的租稅，此外地價稅雖為地方稅，卻是由中央政府立法統一管理，目前主要的法源有土地法、平均地權條例、土地稅法等，以下將針對地價稅課徵目的、稅基、稅率方面論述之。

一、課徵目的

地價稅課徵有其財政目的與政策目的，由於地價稅的課徵能增加地方政府財政收入，增加地方自有財源，因此地價稅課徵的財政目的自然就是增加地方財政收入；此外，以經濟學角度觀之，地價稅的課徵對土地利用經濟活動具有正面影響，會降低土地投資利潤，促使持有土地者將土地讓給有能力利用土地之人（周良惠，1999a），因此防止土地投機與地權集中、促進土地流動性、土地利用則為地價稅的政策目的。

二、課稅稅基

地價稅稅基乃以土地所有權人在每一直轄市、縣市內之地價總額計算，所謂地價總額按照土地稅法第十五條規定可知，是每一土地所有權人按程序辦理規定地價，經造冊歸戶之地價總額；也就是說地價稅的稅基乃是土地所有權人在公告地價期間，依法所申報之地價，並經主管機關造冊歸戶後之地價總額；以下介紹規定地價及申報地價的內容。

（一） 規定地價

所謂規定地價，乃指規定素地之價，亦即土地之原始價值或未改良價值，以作為劃分公私土地權利的界線，同時為實行照價徵稅、照價收買之基本依據（楊松齡，2008b）。

其法源依據為平均地權條例第十五條，步驟如下圖 2-4，第一步驟為分區調查地價時，主要需調查地價資料以及買賣實例；第二、三步驟主要是估價人員須將所有土地先劃分地價區段，在估計各地價區段之地價，並送交各縣市地價評議委員會評議，並計算出宗地單位地價，第四、五步驟則是將宗地單位地價公告，經由人民申報後造冊歸戶，即完成規定地價程序。¹²

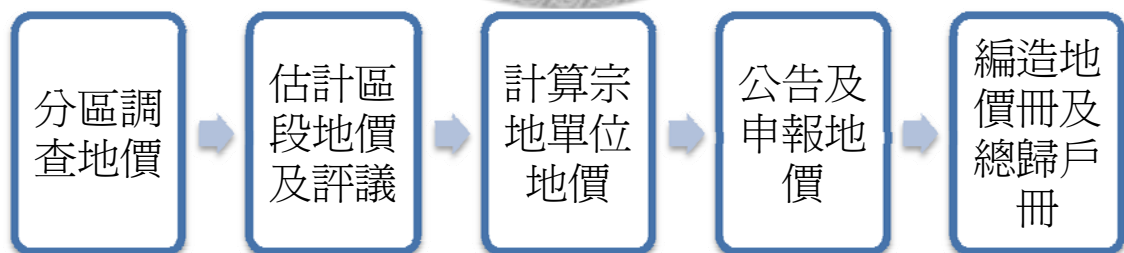


圖 2-4 規定地價流程圖

資料來源：平均地權條例第十五條

（二） 申報地價

¹² 可參考地價查估規則第六條至第九條、第十八條、第二十一條、第二十三條，及平均地權條例第十六條、平均地權條例施行細則第十六條。

而申報地價則是地方政府把計算好的宗地單位地價公告後，土地所有權人在公告期間，¹³依法所申報的地價；土地所有權人可依公告地價的上下各 20%申報地價，未於公告期間申報地價者，以公告地價的 80%為申報地價，¹⁴而地方政府則按申報地價課徵地價稅。¹⁵

三、課稅稅率

地價稅基本稅率為 10%，土地所有權人的地價總額未超過土地所在地直轄市、縣市累進起點地價者，以基本稅率 10%徵收地價稅；若超過累進起點地價，則按超過倍數依法累進，累進稅率共分 6 級，累進稅率最高達 55%。所謂累進起點地價，以各直轄市、縣市土地七公畝之平均地價為準，但不包括工業用地、礦業用地、農業用地及免稅土地在內。¹⁶而各縣市的累進起點地價不同，較繁榮的縣市，累進起點地價越高，而發展較為停滯的縣市，累進起點地價則較低。

依照上述，現行地價稅累進稅率共分 6 級，而是否累進則須視土地所有權人地價總額有無超過累進起點地價，並依照超過累進起點地價的倍數適用不同的累進稅率，其詳細內容如表 2-4 所示。

地價稅雖屬地方稅，然而其稅率是由中央立法統一，地方政府對其適用稅率較無自主性，不過 2002 年通過地方稅法通則，規定地方政府為辦理自治事項、充裕財源，得就其地方稅規定稅率上限，在 30%的範圍內予以調高，¹⁷對地價稅稅率有一定程度的鬆綁，地方政府對於稅率的自主性稍有提升。

¹³ 依照平均地權條例施行細則第十六條規定，公告期間為 30 日。

¹⁴ 可參考平均地權條例第十六條，雖然依據此法條，地主可依據政府公告地價上下各 20%作為申報地價地基礎，然而一般地主大都未申報地價，故多以公告地價的 80%為申報地價(彭建文, 2007)。

¹⁵ 參考平均地權條例第十七條。

¹⁶ 參考土地稅法第十六條。

¹⁷ 可參考地方稅法通則第四條。

表 2-4 地價稅稅額計算公式

稅級別	計 算 公 式
第一級	應徵稅額＝課稅地價（未超過累進起點地價者）×稅率（10‰）
第二級	應徵稅額＝課稅地價（超過累進起點地價未達五倍者）×稅率（15‰）－累進差額（累進起點地價×0.005）
第三級	應徵稅額＝課稅地價（超過累進起點地價五倍至十倍者）×稅率（25‰）－累進差額（累進起點地價×0.065）
第四級	應徵稅額＝課稅地價（超過累進起點地價十倍至十五倍者）×稅率（35‰）－累進差額（累進起點地價×0.175）
第五級	應徵稅額＝課稅地價（超過累進起點地價十五倍至二十倍者）×稅率（45‰）－累進差額（累進起點地價×0.335）
第六級	應徵稅額＝課稅地價（超過累進起點地價二十倍以上者）×稅率（55‰）－累進差額（累進起點地價×0.545）

資料來源：整理自平均地權條例施行細則第二十八條

四、優惠稅率

都市土地面積未超過三公畝、非都市土地面積未超過七公畝部分之自用住宅地，地價稅稅率可按 2‰徵收地價稅；¹⁸另外則是都市計畫公共設施保留地，在保留期間仍為建築使用者，按稅率 6‰課徵地價稅，¹⁹表 2-5 整理出現行地價稅主要內容。

¹⁸ 可參考土地稅法第十七條。

¹⁹ 可參考土地稅法第十九條。

表 2-5 現行地價稅內容

	法源依據	課徵目的	納稅義務人
地價稅	土地法、平均地權條例、土地稅法	1. 財政目的：增加地方政府財政收入 2. 政策目的：防止地權集中與土地投機、增加土地利用	包括土地所有權人、典權人、承領人及耕作權人(土地稅法第三條)
	課稅稅基	課稅稅率	優惠稅率
地價稅	以土地所有權人在直轄市、縣市內之地價總額計算(土地稅法第十五條)	1. 稅率共分 6 級 2. 基本稅率：10% 3. 累進稅率：從 15%至 55%每 10%為 1 級，共 5 級(土地稅法第十六條)	1. 自用住宅稅率：2% (土地稅法第十七條) 2. 公共設施保留地：6% (土地稅法第十九條)

資料來源：整理自李佩芬(2001)、陳曉瑩(2002)。

貳、地價稅問題

在地價稅的問題方面，大多是由土地公告地價估價程序所造成的，許多學者專家們從法令制度面加以探討，詳述如下：

一、區段地價忽略不動產個別特殊性

目前臺灣地價查估上，是以區段為分析單位，而這也是學者最詬病的；所謂區段地價制度即指政府將地區相連、使用狀況相近地區，劃分為同一區段，而地政機關人員再就同一區段內所蒐集之交易實例計算出中位數，訂出區段價格；地政人員訂出區段價格後還須提交各縣市地價評議委員會，如果評議通過，則可計算出各筆宗地之公告地價。學者專家們(張梅英，2005；游振輝，2005；游適銘，2006，2007)大多批評此一區段地價制度，因為此制度讓某一區域內的宗地地價完全相同；也就是說，在此一區域內公告地價將完全相等，忽略區域內各筆不動產的個殊性，使公告地價無法反應出各筆不動產的真實交易價格，因而會產生不公平的問題。

二、未引入立體地價概念

目前地價稅的稅基乃是公告地價乘以土地持份面積，而公告地價屬平面地價的展現，只要土地持份面積相同，不論在一樓黃金店面或是其他傳統較不吉利樓層（如四樓），地價稅的稅基將相等，如果適用相同的名目稅率，則繳交的地價稅將相同，也產生了不合理的現象。因此，游振輝（2005）、陳謙（2010）均強調立體地價觀念的重要性，如果針對各樓層不同的效用及價值來調整公告地價，使得各樓層間的土地價值能被反映在公告地價上，因而不同樓層雖土地持份面積相等，但仍須繳交不同的地價稅額，較符合公平原則。

三、公告地價低於市價甚多

蔡吉源（2001b）指出 1997 年台北市地價稅平均稅率約為 0.6%，若土地公告地價是市價的十分之一，則地價稅的實質稅率才 0.06%，土地的持有成本可說非常低；也因此，擁有土地的地主或財團，並無誘因而善用地利或提供合理價格的房地產，反而有可能利用持有成本低的優勢來降低供給，使土地價格居高不下或一路飆漲，並從中賺取高額利益，不僅形成土地投機的情況，也使房地產價格遭到扭曲產生不公平的現象。

此外，學者吳重禮、吳秋菊（2003）也提到應逐年調高公告地價，使其和市價達到合理的比率，增加地方政府的收入，也可以減低地方對中央過度的財政依賴。而蘇志超（1998）蔡吉源（2001a）、楊松齡（2008a）也認為，不應只有公告現值盯住市價，公告地價也應盯住市價，以避免公告地價嚴重偏低情形。然而，調高公告地價理論上雖然可行，但是由於影響的是地方眾多的地主、民眾，在大小選舉甚多的今日，實務上政府仍放任公告地價低於市價甚多的問題不管，造成地價稅可能過低而產生的不公平問題。

綜合上述，目前對於地價稅公平性的討論學者多就法令制度面探討，尤其是在區段地價制度以及未引入立體地價方面作探討，或針對公告地價低於市價甚多

的問題提出批評；然而透過法令制度分析，我們仍無法得知高雄市內財產稅（含地價稅）是否具有不公平性，以及不公平性的程度究竟為何。

第三節 房屋稅內容及問題

在房屋稅方面，近年來房屋稅已占高雄市地方稅稅收近 2 成 5，每年貢獻高雄市稅收約 45 億至 50 億間，為高雄市非常重要的財政收入，以下將先從房屋稅的內容探討，再敘述其問題所在之處。

壹、房屋稅內容

顧名思義，房屋稅是以房屋作為課徵對象的租稅，不僅包括了住家用、營業用、非營業用等之房屋，也包括增加房屋使用價值之建築物。與地價稅相同，房屋稅雖然是地方稅，但其是由中央立法統一管理，法源依據主要為房屋稅條例，以下將從房屋稅課徵目的、稅基、稅率方面進行論述。

一、課徵目的

房屋稅的課徵亦有其財政目的及政策目的，房屋稅收能增加地方政府自有財源收入，因此其財政目的自然就是增加地方政府財政收入；以經濟學角度觀之，對建築改良物（房屋）課較重的稅，會使利用土地之資金成本上升，不利於土地之資本投資活動，對土地利用具有負面影響，因此若對房屋稅採取輕課的原則，將對土地利用有正面之影響，而此也就是房屋稅的政策目的（周良惠，1999a）。

二、課稅稅基

房屋稅的稅基並非按市價為基準，而是以各直轄市、縣市稅捐稽徵處所核計之房屋現值為稅基，現行各直轄市、縣市稅捐稽徵處所採用的房屋現值評定方法，²⁰是採用重置成本法（江兆國，2004；楊松齡，2008a），以核定單價為主，輔以折

²⁰ 房屋現值評定方法，一般而言有三種，即重置成本法、買賣比較法、收益還原法三種。
重置成本法：即先求取房屋的重新建造成本，減去損壞及使用年限的折舊，得出推定價值，經過

舊年數與折舊率、房屋面積及街路等級調整率共四個要素評定房屋現值(見圖 2-5)，
計算公式如下：

房屋現值＝

核定單價×(1－折舊率×折舊年數)×街路等級調整率×房屋面積

核定單價＝

標準單價×(1±各加減項之加減率)±樓層高度之超高(偏低)價²¹

其中標準單價、折舊率、街路等級調整率的標準乃是由直轄市、縣市政府選派有關單位主管及民意代表、營建業、建築投資公會等代表，組成不動產評價委員會分別評定標準。²²最後訂出以下三種表格供稽徵機關評定房屋現值：房屋構造標準單價表、折舊及耐用年數表、房屋街路等級調整率評定表(黃呈錐、莊東，2000)，而前述三種表格，依據房屋稅條例第十一條規定，每三年需重新評定一次。

而當中房屋標準單價乃是依房屋使用執照所載下列三個項目要件換算而得：

- (一) 構造別：區分為鋼骨造、鋼筋混凝土造、加強磚造、鋼鐵造、磚造等，其中以鋼骨造評價最高。
- (二) 用途別：區分為四類，第一類為國際觀觀旅館等，第二類為旅館、百貨公司等，第三類為店舖、住宅等，第四類為工廠、倉庫等，以第一類國際觀光旅館房屋評定單價最高。
- (三) 房屋總層數：總樓層數越高，單價越高(黃呈錐、莊東，2000)。

評價修正，得出房屋的最後估價價值。

買賣比較法：比較鄰近相似房屋實際買賣交易價格，據以評估某一特定房屋的價格。

收益還原法：以房屋所產生的收益並用適當的資本還原率轉換成市場價值的現值。(Fisher, 1996；Mikesell, 2003；劉其昌，1994；黃呈錐，2001；鄭博文，1995；江兆國，2004)

²¹ 參考自財政部財稅資料中心，<http://www.fdc.gov.tw/dp.asp?mp=1>，2011/11/27。

²² 可參考不動產評價委員會組織規程第三條。

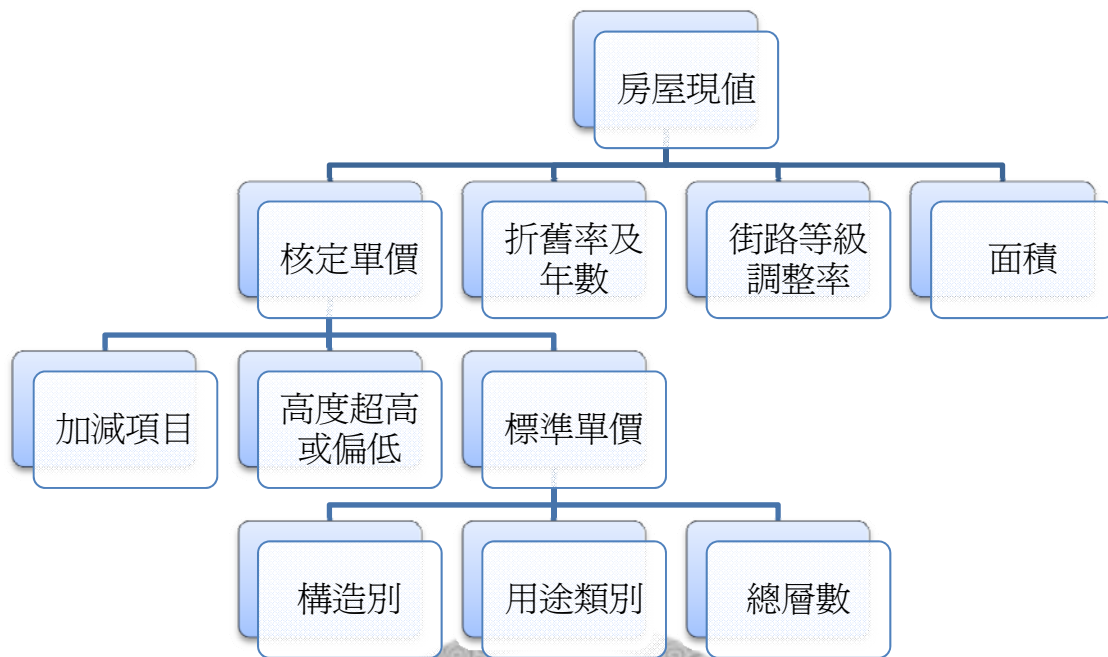


圖 2-5 房屋現值計算架構圖

資料來源：整理自周美麗（2003）

三、課稅稅率

房屋稅稅率是以房屋使用用途訂定差別稅率，一般住家用房屋稅稅率最低不得低於 1.2%，最高不得超過 2%；自住房屋則不得超過 1.2%。非住家用房屋，其為營業用者，稅率最低不得低於 3%，最高不得超過 5%。而非住家非營業用房屋，如私人醫院、診所、自由職業事務所及人民團體等，其稅率最低不得低於 1.5%，最高不得超過 2.5%（見下表 2-6）。而如果房屋同時作住家及非住家用者，則應以實際使用面積，分別按住家用或非住家用稅率，課徵房屋稅；但非住家用者，課稅面積不得少於全部面積六分之一。²³

由於房屋稅屬於地方稅，然而房屋稅條例卻屬中央立法，為能符合不同地方政府的實際需求，房屋稅稅率在上述不同用途的上下限當中，授權由各地方政府訂定實際徵收率，期能符合不同地方需求，²⁴相較於地價稅稅率由中央統一，房屋稅稅率的適用地方政府較具有自主性。房屋稅與地價稅內容整理如表 2-7。

²³ 可參考房屋稅條例第五條。

²⁴ 可參考房屋稅條例第六條。

表 2-6 房屋稅法定稅率及徵收率

項目		法定稅率		徵收率
住家用	一般住家用	1.2%	2%	1.2%
	自住	1.2%		
非住家用	營業用	3%	5%	3%
	非營業用 私人醫院、診所、自由職業事務所及人民團體等	1.5%	2.5%	2%或 1.5%
備註	<ol style="list-style-type: none"> 徵收率各縣市如有調整，依其調整徵收率課徵。 桃園縣及宜蘭縣之私人醫院、診所、自由職業事務所徵收率為 2%，人民團體為 1.5%。 新竹縣、屏東縣、嘉義市、金門縣及連江縣非住家非營業用徵收率為 1.5%。 臺北市房屋其使用執照所載用途別為停車場或防空避難室，未經核准變更使用，而改變為其他用途者，住家用徵收率 2%，營業用為 5%，非住家非營業用為 2.5%。 			

資料來源：高雄市西區稅捐稽徵處



表 2-7 現行地價稅與房屋稅內容

	地價稅	房屋稅
法源依據	土地法、平均地權條例、土地稅法	房屋稅條例
課徵目的	<ol style="list-style-type: none"> 1. 財政目的：增加地方政府財政收入 2. 政策目的：防止地權集中與土地投機、增加土地利用 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 財政目的：增加地方政府財政收入 2. 政策目的：對房屋稅採取輕課的原則，將有鼓勵土地利用的政策目的
納稅義務人	包括土地所有權人、典權人、承領人及耕作權人（土地稅法第三條）	房屋所有人、典權人、共有人、管理人、承租人、現住人、起造人、受託人（房屋稅條例第四條）
課稅稅基	以土地所有權人在直轄市、縣市內之地價總額計算（土地稅法第十五條）	依房屋現值課徵（房屋稅條例第十條）
課稅稅率	<ol style="list-style-type: none"> 1. 稅率共分 6 級 2. 基本稅率：10‰ 3. 累進稅率：從 15‰至 55‰每 10‰為 1 級，共 5 級（土地稅法第十六條） 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 一般住家用房屋稅率在 1.2%至 2% 間；自住房屋則為 1.2% 2. 非住家用房屋，若為營業用者，稅率在 3%至 5%間；若為非營業用者，稅率在 1.5%至 2.5%間 3. 房屋同時作住家及非住家用者，則應以實際使用面積分別課徵
優惠稅率	<ol style="list-style-type: none"> 1. 自用住宅稅率：2‰（土地稅法第十七條） 2. 公共設施保留地：6‰（土地稅法第十九條） 	

資料來源：整理自李佩芬（2001）、陳曉瑩（2002）。

貳、房屋稅問題

在房屋稅的問題方面，均涉及其稅基房屋現值所產生的公平性問題，而學者專家們在探討房屋稅公平性時，主要針對法令制度面進行探討，詳述如下。

一、房屋標準單價與市場價格脫節

在房屋現值計算所需的房屋標準單價表，是依據二、三十年前的標準所訂定的舊標準，表內資料已經和目前的市場價格以及實際造價成本有相當大的差距（林華德、蔡忠義，1988；黃呈錐，2001；周美麗，2003；江兆國，2004）。以台北市為例，總層數 35 層的房屋，用途類別為第一類者，單價每平方公尺為 10920 元，

換算每坪約為 3 萬 6 千元；再以高雄市為例，總層數 30 層的房屋，用途類別為第一類者，單價每平方公尺為 10390 元（見附錄 1 及附錄 2），換算每坪約為 3 萬 4 千元，可以發現以標準單價表所計算出的價格，其實是與市場建築價格脫節的。

二、房屋耐用年數過高及折舊率不符現況

房屋耐用年數方面，目前各縣市稅捐稽徵處在計算房屋現值所依據的「房屋折舊標準及耐用年數表」中，耐用年數最高為鋼骨造、鋼骨混凝土造、鋼筋混凝土造等達到 60 年，最低者為竹造的 11 年（可參閱附錄 3），然而鑒於台灣位於地震及颱風等天災頻繁的地帶，有學者認為此耐用年數有偏高情況（黃呈錐，2001）；而如果以折舊率的公式來看，²⁵耐用年數如果越高，每年折舊額就越低，每年的折舊率也就跟著有可能產生過低的情況。

折舊率方面，林子欽等（2011）指出，目前稅捐稽徵處所採用的定額折舊法，並不符合現狀且有折舊率偏低的情況出現，如此將產生房屋現值的高估；他們指出，以屋齡 41 年的公寓來說，折現後的房屋現值高出市場推估之房屋現值約 1.7 至 2.2 倍；此外，他們也發現建物興建完成初期折舊較後期為快，然而目前各縣市稅捐稽徵處所使用的「房屋折舊標準及耐用年數表」，折舊是採固定比率計算，即定額折舊法；以高雄市為例，91 年 7 月 1 日以前新建之房屋，建材為鋼筋混凝土造，每年折舊率固定為 1%（參閱附錄 2），這與現實房屋市場折舊狀況不符。²⁶

三、街路等級調整率有檢討必要

在房屋課稅現值中，是否應包含街路等級調整率，是一個爭論頗大的議題，反對調整率者認為在規定地價時，已考慮過地段調整率，²⁷若再納入房屋現值的計

²⁵ 每年折舊率 = 每年折舊額 / 現值總額

每年折舊額 = (現值總額 - 殘值) / 耐用年數（黃呈錐，2001）。

²⁶ Rodriguez, Sirman and Marks（1995）也指出，建物折舊的速度每年並不相同。

²⁷ 可參考地價調查估計規則第二十三條規定，該規定指出，地方政府公告前之宗地單位價格，其計算方法為位於繁榮街道線價區段之土地，依繁榮路線價區段宗地單位地價計算原則計算；其他地價區段之土地，以區段地價作為宗地單位地價。也因此有學者認為在規定地價時，已考慮過地段調整率。

算中，有重複課稅之嫌疑（黃源春，1988；周美麗，2003；林惠娟，2005；楊松齡，2008a）；而贊成調整率者認為房屋市價包括使用價值與收益價值，且這兩項因素隨房屋座落而異，故在評定房屋現值時，有考慮調整率之必要（吳家良，1978；陳義，1980；林華德、蔡忠義，1988；梁發進、劉彩雲，1989）。雖然有上述的爭論，但現行房屋稅條例第十一條規定當中，仍需考量調整率，並且在運作上衍生一些問題。

首先，以房屋門牌直接認定調整率的方式備受質疑，房屋街路等級調整率是以街路直線的方式，按街、路或區域分級訂定之，但此方式有待商榷；因為同一街路或區域之房屋品質及便利性不盡相同，各有不同的生活機能，也因此調整率也應該不相同，但是單以門牌座落之街路認定調整率，只要位於同一街路的門牌調整率將全部相同，忽略掉同一街道、區域上的個別房屋特質，也使得房屋稅稅負產生不公平的現象，此方法曾引發民眾質疑而備受爭議（黃呈錐、莊東，2000；周美麗，2003）。

再者，街路等級調整率應隨區域發展的榮枯調整，但是目前基於稅收考量及避免抗爭的緣故，正步入沒落的地帶仍按較高調整率課稅，而逐漸繁榮的地帶卻仍維持原調整率（周美麗，2003），使得街路等級調整率並沒有發揮其功能，而造成房屋稅的稅負有不公平的現象。

綜上所述，目前對於房屋稅公平性的討論，學者專家多就法令制度面加以探討，如房屋標準單價與市場價格脫節、房屋耐用年數過高及折舊率不符現況、街路等級調整率有檢討必要等方面，均與房屋稅的稅基房屋現值有關，而透過法令制度分析，仍無法得知高雄市內財產稅（含房屋稅）是否具有不公平性。

第四節 小結暨研究問題

壹、小結

透過本章節論述得知，高雄市財產稅在近 20 年來都是穩定成長，財產稅收入

從 1992 年將近 64 億增長至 2010 年的 114 億，且正在持續成長當中，為高雄市非常重要的自有財源。

由於我國財產稅採差別稅率財產稅，因此本文在論述時分別對地價稅及房屋稅，探討其內容及問題所在。在問題方面，不論地價稅及房屋稅，學者專家們所討論的議題多聚焦在地價稅及房屋稅的稅基上；以地價稅問題來說，大多涉及土地公告地價所產生的問題，如區段地價制度忽略不動產個殊性、未引入立體地價，及公告地價低於市價甚多等問題。而房屋稅方面，大多涉及房屋稅的稅基房屋現值所產生的問題，如房屋標準單價與市場價格脫節、房屋耐用年數過高及折舊率不符現況，及街路等級調整率有檢討必要等。

目前國內學者專家對財產稅公平性的探討，如上述多以法令制度面進行分析，因此本研究將嘗試以實證分析的角度，對高雄市財產稅進行檢視，下一章更進一步對公平性的衡量標準論述之。

貳、研究問題

本研究主要針對高雄市財產稅進行實證研究，以高雄市各實際交易樣本之財產稅實質稅率為分析標的；由於公平性可分為水平公平及垂直公平，因此本研究將從此二面向切入，並試圖找出造成不公平的原因為何，以及不公平的程度高低，則本研究的研究問題可歸納如下：

- 一、 高雄市財產稅實質稅率為何？
- 二、 高雄市各行政區財產稅實質稅率為何？
- 三、 高雄市財產稅的課徵是否具有水平不公平？
- 四、 高雄市財產稅的課徵是否具有垂直不公平？
- 五、 可能影響高雄市財產稅公平性的因素為何？

欲回答上述問題，除了須逐筆計算高雄市各筆實際不動產交易樣本財產稅實質稅率外，亦須利用學界所提出的財產稅公平性衡量方式進行檢證，如傳統衡量指標、迴歸模型等；透過指標及迴歸模型分析，除可衡量高雄市財產稅公平性外，

也可找出造成不公平的因素，用以回答研究問題。而上述所提到的公平性衡量方式、實質稅率計算公式等，均在下章仔細介紹之。





第三章 財產稅公平性之衡量

臺灣對土地和建物課以不同之稅率，並分別課徵地價稅及房屋稅，因此在財產稅公平性的衡量上，可以分別針對地價稅以及房屋稅進行探討，也可以將地價稅及房屋稅合併成爲財產稅探討之；而美國則屬於相同稅率財產稅制，對土地及建物課以相同之稅率。

在財產稅公平性的衡量方面，美國已發展出較爲成熟的衡量方式，這些衡量方式大多以估價比率（評估價值／交易價格）爲基礎而發展出，也使得美國學界已累積了相當多的實證分析研究。在國內相關研究方面，早期較多是針對地價稅及房屋稅法令制度面的分析，實證分析可說是鳳毛麟角，國內近年來有學者已開始著重財產稅公平性實證分析研究，其中大多仍以估價比率爲基礎，以衡量其公平性。

值得一提的是，在我國採用差別稅率財產稅制情況下，分別對土地及建物課徵地價稅及房屋稅，而若要個別針對地價稅、房屋稅進行公平性實證檢驗，則在計算每筆資料的估價比率時，要面臨的一個大問題即爲如何從不動產交易價格中，分離出土地價格及建物價格來計算地價稅、房屋稅之估價比率；然而，分離出土地價格及建物價格的方法在學界莫衷一是。

而由於本研究是針對財產稅進行實證分析研究，因此並不會產生上述分離土地、建物價格的問題，使得後續的推論可更加準確；此外，美國在衡量財產稅公平性時，之所以會使用估價比率爲分析標的，而非使用財產稅實質稅率（估價比率×名目稅率），乃是因爲美國各地方政府每年財產稅名目稅率均不相同所導致。由於財產稅扮演平衡地方財政的角色，因此如果該地方政府某年財政情況較差，則財產稅率則高；財政情況好時，則財產稅率較低；在這樣的情況下，美國各界在進行財產稅實證研究時，大多以估價比率爲分析標的。

本研究則嘗試以財產稅實質稅率爲分析標的，之所以使用實質稅率有幾個原

因；首先，我國中央政府分別對地價稅及房屋稅訂定統一的名目稅率，因此並不會有美國財產稅名目稅率每年不同或各地方不同之問題；第二，使用財產稅實質稅率為分析標的，是以每一筆交易資料所需付出的實際財產稅額為分析基礎，比起使用估價比率為分析標的，更能測出財產稅是否公平。舉例來說，在高雄市兩筆價位相同的不動產，若其評估價值均為 500 萬元，兩者會擁有相同的估價比率而可能被判斷為具公平性；然而兩筆不動產的評估價值 500 萬元，其來源可能不相同，如第一筆不動產可能是由房屋現值 50 萬元加上 450 萬元的申報地價所組成；而第二筆不動產可能是由房屋現值 200 萬元加上 300 萬元的申報地價所組成，在適用各自的名目稅率之後，所計算出來的實際財產稅額可能差距甚大，造成相同市價不動產，實際上卻繳交差距甚大的財產稅額，也產生了不公平的情況，如此的不公平現象必須由財產稅實質稅率的計算才能測出。以下將針對美國、我國相關研究進行論述，並提出以財產稅實質稅率為分析標的財產稅公平性衡量方法。

第一節 美國財產稅公平性之相關研究

美國財產稅的課徵方式乃是對土地及建物合併課稅，但由於財產稅的課徵並非以交易價格為基礎，因此需要經過一個估價人員估計稅基的過程，這一個過程由於估價人員可能估價不一，迭生爭議，因此財產稅公平性的議題在美國成為關注焦點；而美國各界也對衡量財產稅的公平性發展出許多指標，甚至建立迴歸模型，近來更提倡以鄰里角度以及空間分布的角度來衡量財產稅的公平性，以下先介紹美國財產稅，接著則是探討美國有關財產稅公平性的相關研究。

壹、美國財產稅介紹

美國租稅結構可分為所得稅(Income tax)、銷售稅(Sales tax)、財產稅(Property tax) 三大體系，聯邦政府的財政收入以所得稅為主，州政府的財政收入則以銷售稅為主，郡縣等地方政府則以財產稅為主（稅務旬刊，1983）。

財產稅之所以成為地方政府的主要稅收，乃是因為它具有許多優點，使得地

方政府產生獨立、可靠、穩定收入，其優點可歸納如下：

一、稅源具穩定性

財產稅主要針對不動產（如房屋、土地）為課稅標的，其具有固定及不易移動之特質，較不會因為納稅義務人之異動或行蹤不明而影響稅捐之稽徵，因此稅源具穩定性。

二、租稅不易逃漏

由於財產稅主要針對不動產課稅，稅源相當確定，底冊資料掌握較為容易，使得納稅義務人難以逃漏。

三、符合受益原則

財產稅收入主要運用在地方治安、教育、消防、公共衛生、社會福利、基礎建設等，上述各項地方服務若完善，連帶也會反映在地方居民財產價值的上漲，使得當地居民受益最大，因此財產稅的課徵符合受益原則。

四、課徵較具效率

由於財產稅的課稅標的多為不動產，具有固定及不易移動的特性，相較於以所得為稅源的所得稅來看，其稅源較易區分，使得財產稅的管理及課徵較為簡單且具效率（Fisher, 1996；Mikesell, 2003；Payton, 2006；黃源春，1988；劉其昌，1994；黃建興，2001）。

然而財產稅在美國並不受喜愛，首先可能是因為重複課稅所產生的公平性問題，例如公司的股票及公司所擁有的財產都是課稅的標的，產生重複課稅的現象（Mikesell, 2003）。

其次，財產稅的課徵某種程度上是令民眾困惑的，不同地方政府每年的稅率不盡相同，每年須隨支出多寡調整；而稅基也不一，有些地方政府稅基擴展至動產，有些則否；此外，財產評估流程亦不相同，有些地方政府以市場價格為基準，有些則是以市價的某一比例為基準，有些則按財產種類調整，使得民眾對於財產

稅的課徵存有許多疑惑 (Aaron, 1975)。

再者，財產稅的配套機制也產生了不公平的現象，例如免稅 (exemption)、減免 (abatement)。首先，上述兩種措施並非針對最需要的民眾而適用 (如承租人)，而通常適用在退伍軍人 (veteran) 或者是房東身上，但是這些人許多並非真的需要幫助；其次，免稅或減免會侵蝕稅基，進而造成其他民眾適用稅率必須提高以達相同稅收；最後就是州政府喜歡利用免稅或減免來取得選民支持，但此舉會使州政府以下的地方政府稅基遭到侵蝕，但州政府本身稅收並不會有太大影響 (主要稅收為銷售稅)，產生州政府請客，地方買單的情形 (Mikesell, 2003)。另外，免稅也可能造成城市與郊區之財政不公平，政府對於教育機構、宗教慈善團體、政府機構所擁有的財產，給予免稅的優惠；這些財產大都位於市中心，政府必須同時提供相關公共服務，如交通建設、治安、消防等，卻無法課徵其財產稅，形成極大的不公平 (黃建興，2001)。

在民眾厭惡財產稅的情況下，許多州政府發展出財產稅限制法令，以限制地方政府決定權，如法定稅率上限 (statutory property-tax rate limit)、財產稅稅率凍結 (property-tax rate freeze)，最著名者如 1978 年加州 13 號法案²⁸及 1980 年麻州的 2 1/2 法案，²⁹但這兩種措施是針對稅率進行限制，政府仍可利用估價比率的提高來增加稅收，因此效果因州而異；後來各州也發展出財產稅稅收限制

(property-tax levy limit)、地方支出限制 (local expenditure lid)，規定每年徵收的財產稅稅額成長率不能超過某個上限比例，或者規定地方政府每年撥款的成長率不能超過某個比例，以免財產稅負過度成長 (Mikesell, 2003)；密西根州甚至立法，在地方政府準備增加稅率時，需登報告知民眾，且應召開公聽會，經過投票程序才可通過，目的就是不要讓財產稅過度膨脹 (Fisher, 1996)。

由上述論述可知，財產稅雖具有許多優點，但仍不受美國民眾喜愛，不僅因為民眾對於財產稅有所疑惑，也因財產稅的課徵程序可能產生不公平的現象；此

²⁸ 該法案將財產稅稅率設定上限為 1%。

²⁹ 該法案將財產稅稅率設定上限為 2.5%。

外，財產稅的課徵並非基於交易價值，因此它需要一個人為的估價過程 (Mikesell, 2003)，而此一人為估價過程常常產生估價不一致的現象，造成評估結果的公平性遭受質疑，不僅使其成為重要議題，也使美國學界對財產稅公平性衡量的研究產生興趣，而這一方面的探討多以估價比率為分析標的；以下針對美國各界以估價比率為基礎，對於財產稅公平性衡量的方法進行論述。

貳、傳統衡量指標

美國針對財產稅公平性衡量的研究，以國際估價人員協會所提出的三種衡量指標最廣為使用，即估價比率中位數 (median assessment-sales ratio)、離散係數 (coefficient of dispersion, COD)、及價格相關差異 (price-related differential, PRD) 三種 (IAAO, 1999; IAAO, 2010)，這三種衡量指標以估價比率為分析對象，而所謂的估價比率即指評估價值除以交易價格，許多學者也利用這三種衡量指標對美國各地的財產稅進行公平性研究 (Birch et al., 2004; Mikesell, 2004; Cornia & Slade, 2005; Payton, 2006)。

一、指標介紹

首先介紹估價比率中位數，其是將買賣實例中的估價比率由高至低排列後的中間數值，相較於平均數，中位數較可避免極端值的影響，因此是較為理想的代表數值。而由於估價比率不可能完全一致，因此 IAAO 設定容許誤差：95%信賴區間內的樣本應處於估價比率中位數的上下 10%之間，而誤差越大則表示有越不公平的情況出現 (IAAO, 1999)。

再者，財產稅的公平性有兩個標準，分別為水平公平以及垂直公平。水平公平指性指類似的財產應具有一致的租稅負擔，因此在一個行政區域內，類似的財產應具有相同的估價比率，而水平公平可以利用離散係數 (COD) 來衡量。離散係數為某一行政區內所有財產估價比率樣本與其中位數的平均差異絕對值再除以中位數的百分比，假如離散係數為零，代表完全的水平公平，離散係數值假如越

大，則代表該行政區水平越不公平。然而完全的水平公平代表估價比率完全一致，實際上是不可能達成的。因此 IAAO (2010) 訂定了一個容許誤差，即在發展較久及不動產型態混雜的行政區離散係數應處於 5%至 15%之間；而新發展及不動產型態較為同質的行政區離散係數應在 5%至 10%之間。離散係數(COD)的計算方式為：

$$COD = \frac{100}{Median_{AV/SP}} \times \left[\left(\sum_{i=1}^n |AR_i - Median_{AV/SP}| \right) / n \right] \quad (1)$$

其中：

$Median_{AV/SP}$ = 估價比率中位數

AR_i = 第*i*個不動產交易的估價比率

垂直公平則指不同價位的財產應有相同的估價比率，因此高價位的財產應與低價位的財產具有相同估價比率，價格相關差異 (PRD) 可以用來評估垂直公平的程度。價格相關差異為某一行政區內估價比率的平均數除以權重平均數 (評估價值總和除以交易價格總和)。若價格相關差異小於 1，則代表高交易價格的不動產具有較高的估價水準，呈現累進性；而價格相關差異如果大於 1，則代表高交易價格的不動產具有較低的估價水準，呈現累退性。而價格相關差異如果等於 1，則代表完全的垂直公平，但實際上完全的垂直公平難以達成，因此 IAAO (1999) 認為垂直公平的容許誤差區間在 0.98 至 1.03 之間，高於或低於此區間則為垂直不公平。價格相關差異 (PRD) 之計算方式如下：

$$PRD = \left[\left(\sum_{i=1}^n AV_i / SP_i \right) / n \right] / \left(\sum_{i=1}^n AV_i / \sum_{i=1}^n SP_i \right) \quad (2)$$

其中：

AV_i = 第*i*個不動產交易資料的評估價值

SP_i = 第*i*個不動產交易資料的交易價格

二、實證研究結果

美國學界對於以估價比率為分析基礎，針對財產稅公平性的衡量已有許多研究，以下列出利用上述三個指標所進行的實證研究。如 Mikesell (2004) 針對 1999 年印第安納州共 92 個郡進行分析，在估價比率中位數方面，僅 27 個郡符合國際估價人員協會 (IAAO) 所提出的 95% 的樣本應處於估價比率中位數的上下 10% 之間，其餘的 65 個郡則不符合標準，具有不公平的現象；在離散係數 (COD) 方面，印第安那州 92 個郡當中，僅 Hamilton 郡具水平公平，其餘的 91 個郡超過國際估價人員協會 (IAAO) 所提出 15% 以內的標準，不具水平公平；另外則是離散係數 (COD) 分布狀況有相當大的差異，從最小的 Hamilton 郡 14.8% 到最大的 Switzerland 郡 77%。在價格相關差異 (PRD) 方面，印第安那州 92 個郡當中，有 39 個郡符合國際估價人員協會 (IAAO) 所提出的 0.98 至 1.03 之間的標準，具有垂直公平；有 10 個郡價格相關差異低於 0.98，顯示出累進性的不公平現象；剩下的 43 個郡價格相關差異大於 1.03，顯示出累退性的不公平現象；另外值得一提的是，這 92 個郡價格相關差異分布狀況有頗大差異，從最小的 0.95 到最大的 1.62。

而 Birch et al. (2004) 針對印第安那州 Bloomington 市 1993 年至 1998 年共 1750 筆資料進行分析，在水平公平方面，整個 Bloomington 市離散係數 (COD) 值達 23.6%，超過國際估價人員協會 (IAAO) 所提出 15% 以內的標準，不具水平公平；在垂直公平方面，他們將 Bloomington 市細分為 14 個鄰里，發現有 13 個鄰里具有累退性的不公平現象，而有 1 個鄰里具有累進性的不公平現象。

Cornia and Slade (2005) 則針對亞利桑那州 Maricopa 郡自 1998 至 2002 年共 946 筆資料進行分析，並將資料按交易年度，即 1998 至 2002 年分為 5 組，分析後發現 Maricopa 郡在這五年當中，每一年的離散係數 (COD) 均不符合國際估價人員協會 (IAAO) 所提出 15% 以內的標準，因此不具水平公平。

Payton (2006) 則在印第安納州財產稅評估方式改革後，針對該州中的八個郡共 17367 個樣本進行分析，在離散係數 (COD) 方面，發現有三個郡超過國際估價人員協會 (IAAO) 所提出 15% 以內的標準，不具水平公平；另外五個郡則在 15%

的標準當中，具有水平公平。在價格相關差異（PRD）方面，印第安那州八個郡中，有六個郡符合國際估價人員協會（IAAO）所提出的 0.98 至 1.03 之間的標準，具有垂直公平；另外兩個郡則不符合垂直公平，在價格相關差異（PRD）超過 1.03 的情況下，表示具有累退性的現象。

由上述可知，在傳統衡量指標方面，美國學界已有相當多的研究，但是衡量財產稅公平性的方法不僅止於此，其他學者更發展出迴歸模型，進而衡量財產稅的水平公平及垂直公平，以下將分別介紹之。

參、衡量水平公平之迴歸模型

在財產稅水平公平的衡量方面，除了上述國際估價人員協會（IAAO）所提出的指標離散係數（COD）外，學者更發展出迴歸模型加以衡量，就水平公平來說，主要有 2 個模型（參閱表 3-1），其功能為檢測出哪些因素造成水平不公平，以下除了介紹模型外，也會列出有關該模型的實證結果。

表 3-1 衡量水平公平的主要迴歸模型

提出者	模型內容	虛無假設
Allen and Dare (2002)	$ (AV/SP)_i - (\overline{AV/SP}) = \beta(X)_i + e_i$	
Goolsby (1997)	$\ln(AV_i/SP_i) = a_0 + a_i \ln(X)_i + e_i$	$H_0: a_i = 0$

資料來源：本研究整理。

一、模型介紹

第一個模型是由 Allen and Dare (2002) 所提出的模型，模型內容如下：

$$|(AV/SP)_i - (\overline{AV/SP})| = \beta(X)_i + e_i \quad (3)$$

其中

AV = 某一不動產之評估價值

SP = 某一不動產之交易價格

$(\overline{AV/SP})$ = 所有樣本估價比率的平均數

X = 可能影響估價水準水平公平之因素，如建物面積、土地面積、建物屋齡、是否具有游泳池、居住者是否為所有者、是否在近兩年出售過、不動產評估日和交易日差距月份、所在鄰里不動產交易是否活絡、所在鄰里少數民族人口所佔比例、社區之人均所得等 (Allen & Dare, 2002)。

在此模型中，依變數為某一不動產估價比率與平均估價比率的差異絕對值，自變項 X 為可能影響到水平不公平的因素，而其係數 β 則是判斷該變數是否會增加或減少評估誤差的程度，亦即水平不公平的程度。也就是說，若該係數為正數，則會增加水平不公平的程度；若為負數，則會減輕水平不公平的程度 (Allen & Dare, 2002:159-162)。

接著則是由 Berry and Bednarz (1975) 所提出的模型，該模型以估價比率為依變數，可能影響估價比率的因素為自變數，該模型為： $AV_i/SP_i = a_0 + a_i(X)_i + e_i$ ，而 Goolsby (1997) 則在該模型上加上了自然對數進行分析，為衡量水平公平的第二個主要模型，模型如下：

$$\ln(AV_i/SP_i) = a_0 + a_i \ln(X)_i + e_i \quad (4)$$

其中：

X = 可能影響估價水準水平公平之因素，如建物面積、建物屋齡、地上面積、土地面積、是否有車庫、浴室數目、鄰里特性（如家庭所得中位數、移民比例、種族分布）、環境汙染（如是否受二氧化硫、懸浮微粒的汙染）、可及性（具市中心之距離）、土地評估價值占整體不動產評估價值比例、交易價格、所在區域、交易年度等 (Berry & Bednarz, 1975; Goolsby, 1997; Cornia & Slade, 2005)

在衡量水平公平時，該模型虛無假設 $H_0: a_i=0$ ，如果無法推翻虛無假設，代表對具有相似價值的不動產而言，該模型當中的自變數 X，對估價比率並無顯著影

響，因此具有水平公平；若自變數 X 推翻虛無假設，即顯著不為零，代表該自變數將影響估價比率進而產生水平不公平。舉例來說，如果某所在區域二元變數係數顯著為正（負），則代表該區域的不動產估價比率比起其他區域類似不動產估價比率高（低），而產生水平不公平現象。

二、實證研究結果

Allen and Dare 使用上述（3）式並利用佛羅里達州 Palm Beach 郡共 5262 筆資料進行實證研究，發現土地面積、建物面積、建物屋齡、所在鄰里少數民族人口所佔比例和估價差異絕對值成正比，代表有可能增加評估誤差而造成水平不公平；而所在鄰里不動產交易活絡程度，及社區之人均所得則和估價差異絕對值成反比，代表其會降低評估誤差，減輕水平不公平之程度。

此外，Berry & Bednarz（1975）針對伊利諾州芝加哥市共 275 筆資料進行實證分析，發現非裔美國人住的房子及建物面積增加，較可能造成估價比率被高估；而建物屋齡增加，則會造成估價比率被低估的機會上升。而 Goolsby（1997）則是針對華盛頓州普吉特灣的 King 郡、Pierce 郡、Snohomish 郡共 8268 筆資料進行實證分析，發現交易價格及建物屋齡增加會造成估價比率被低估的機會上升；而土地評估價值占整體不動產評估價值比例、地上面積、建物面積的增加會造成估價比率被高估的機會上升。最後，Cornia & Slade（2005）則是針對亞利桑那州 Maricopa 郡自 1998 至 2002 年共 946 筆資料進行實證分析，並使用了 Goolsby（1997）、Allen & Dare（2002）所提出之模型，發現兩個模型產生的結果並不一致，他們也將不動產的價格由低至高分為五個區間進行分析，以確保造成相似價位不動產水平不公平的真實原因，實證結果為不同價格區間造成水平不公平的因素並不一致，要視該不動產建物面積、建物屋齡、所在地區、交易年度而定。

肆、衡量垂直公平之迴歸模型

在財產稅垂直公平的衡量方面，除了上述國際估價人員協會（IAAO）所提出

的指標價格相關差異（PRD）外，學者也發展出迴歸模型加以衡量，就垂直公平來說，主要有 5 個模型（可參閱表 3-2），可以檢測出研究區域財產稅是否具有累退或累進的垂直不公平現象；以下除模型介紹外，也會指出相關實證結果。

表 3-2 衡量垂直公平的主要迴歸模型

提出者	模型內容	虛無假設
Paglin and Forgaty (1972)	$AV_i = a_0 + a_1 SP_i + e_i$	$H_0: a_0=0$
Cheng (1974)	$\ln AV_i = a_0 + a_1 \ln SP_i + e_i$	$H_0: a_1=1$
IAAO (1978)	$AV_i/SP_i = a_0 + a_1 SP_i + e_i$	$H_0: a_1=0$
Bell (1984)	$AV_i = a_0 + a_1 SP_i + a_2 SP_i^2 + e_i$	$H_0: a_0=a_2=0$
Clapp (1990)	Stage one : $\ln AV_i = a_0 + a_1 Z_i + e_i$ Stage two : $\ln SP_i = b_0 + b_1 \ln AV_i + e_i$	$H_0: b_1=1$

資料來源：本研究整理

一、模型介紹

第一個模型由 Paglin and Forgaty (1972) 所提出，他們建立了以交易價格為自變數，評估價值為依變數的模型進行垂直公平的衡量，該模型如下：

$$AV_i = a_0 + a_1 SP_i + e_i \quad (5)$$

此模型虛無假設 $H_0: a_0=0$ ，且該模型主要觀察對象是截距項 a_0 ，若進行迴歸後截距項顯著為正，則代表低價位財產被高估而具有累退性情形；而截距項若顯著為負，代表高價位財產被高估而具累進性現象。

接著則是 Cheng (1974) 所提出的迴歸模型，他將 Paglin and Forgaty (1972) 所提出模型中的評估價值以及交易價格項取自然對數，使得模型呈現如下：

$$\ln AV_i = a_0 + a_1 \ln SP_i + e_i \quad (6)$$

此模型虛無假設為 $H_0: a_1=1$ ，且該模型主要觀察係數 a_1 ，若該係數等於 1，代表沒有垂直不公平的現象產生，該係數若顯著大於 1，則代表資料呈現出累進性現象；若係數顯著小於 1，代表資料呈現出累退性現象。

而國際估價人員協會（IAAO）也在 1978 年提出了檢視垂直公平的迴歸模型（IAAO, 1978），該迴歸模型的依變項為估價比率，而自變項則為交易價格，模型如下：

$$AV_i/SP_i = a_0 + a_1 SP_i + e_i \quad (7)$$

此模型虛無假設為 $H_0: a_1=0$ ，且模型主要觀察係數 a_1 ，如果該係數為零，則代表沒有垂直不公平現象產生，如果該係數顯著大於零，代表資料呈現出累進性現象；而係數如果顯著小於零，則代表資料呈現出累退性現象。

接著則是 Bell（1984）所提出的迴歸模型，該模型考慮了潛在的非線性關係，也就是評估價值與交易價格的非線性關係，因此該模型中加入了交易價格的二次方項，而依變數則為評估價值，模型如下：

$$AV_i = a_0 + a_1 SP_i + a_2 SP_i^2 + e_i \quad (8)$$

此模型虛無假設為 $H_0: a_0=a_2=0$ ，該模型主要觀察截距項及次方項係數。首先，如果資料呈現出線性關係，則無法推翻係數 a_2 為零的假設，而可忽略該項，整個模型就會等同於 Paglin and Forgaty（1972）所提出的模型，而檢驗的方式也相同，即使用截距項 a_0 來判斷垂直公平性。假若次方項係數 a_2 顯著，亦須配合截距項來判斷，若係數 a_2 顯著為正數（負數），且截距項 a_0 為正數（負數），則表示資料存在抵銷累進性（累退性）的情況；若係數 a_2 顯著為正數（負數），而截距項 a_0 為負數（正數），則代表資料呈現加速累進（累退）狀況；而如果係數 a_2 以及係數 a_0 皆不顯著的情況產生，代表資料具有垂直公平現象。

第五個模型則是由 Clapp（1990）所提出，該模型使用二階段最小平方法迴歸（two-stage least squares regression），分別對評估價值、交易價格進行兩次迴歸，

模型如下：

$$\text{Stage one : } \ln AV_i = a_0 + a_1 Z_i + e_i$$

$$\text{Stage two : } \ln SP_i = b_0 + b_1 \ln AV_i + e_i$$

Clapp (1990) 在此模型中處理了評估延遲 (assessment lag) 的問題，評估延遲是因為估價人員評估價格早於財產交易時間，在下一次評估之前，所產生的評估價格與交易價格間價位高低不合理的現象。Clapp 建構了工具性變數 Z_i 來消弭評估延遲所造成的價格不一問題， Z_i 的值共有 1、-1、0 三種，當 Z_i 為 1 時，代表該樣本的評估價值與交易價格均位在所有樣本的前三分之一；當 Z_i 為 -1 時，代表該樣本的評估價值與交易價格均位在所有樣本的後三分之一；而在上述定義之外的樣本， Z_i 為 0。工具性變數 Z_i 在第一階段迴歸中當成自變數，與評估價值的自然對數進行迴歸，所產生的值則成為第二階段迴歸中的自變項，與交易價格的自然對數進行迴歸。此模型虛無假設為 $H_0: b_1=1$ ，因此最後產生的 b_1 如果為 1，則代表垂直公平；如果大於 1，代表資料具累退性；如果小於 1，代表資料具累進性。

二、實證研究結果

在財產稅垂直公平衡量結果方面，Paglin and Forgy (1972) 針對奧瑞岡州 Multnomah 郡中的 Portland 市共 404 筆資料進行實證分析，結果發現 Portland 市具有累退性之垂直不公平現象。Clapp (1990) 針對康乃狄克州中 52 個市鎮 (towns) 共 17677 筆資料進行實證分析，結果顯示 12 個市鎮具有累退性現象，6 個市鎮具有累進性現象，而有 34 個市鎮具有垂直公平性。

接著則是 Cornia & Slade (2005) 針對亞利桑那州 Maricopa 郡自 1998 至 2002 年共 946 筆資料進行實證分析，使用 Cheng (1974)、IAAO (1978)、Bell (1984)、Clapp (1990) 所提出之模型進行財產稅垂直公平之分析，整體結果顯示亞利桑那州 Maricopa 郡並沒有垂直不公平現象。而 Smith (2000) 針對印第安那州中南部城市 Bloomington 從 1993 至 1998 年共 1713 筆資料進行分析，並使用上述五個模型一一檢視，結果發現五個模型均顯示出累進性的垂直不公平情形。

此外，Allen（2003）針對佛羅里達州 Lauderdale 市大都會區共 688 筆資料進行分析，也使用上述五個模型，結果五個模型均顯示出累退性的垂直不公平情形；而 Sirman et al.（1995）則針對佛羅里達州 Dale 郡 Miami 市 1991 年共 1508 筆資料進行分析，亦使用上述五個模型，但結果顯示出是累進累退混和的情形；針對這種不一致的情形，Smith（2000）認為沒有任何一個模型被證明是優於其他模型的，因此選擇模型應視研究者所研究資料特性而定，例如資料為線性或非線性，或甚至呈現出 S 型的情形，則應該選用適合的模型進行探討。

伍、鄰里及空間分析

另外，某些學者認為應利用相對較小的鄰里層級來進行公平性分析，以更精準地測出財產稅不公平的現象。如使用相同研究地區及研究資料的 Smith（2000）以及 Birch et al.（2004）就產生不太一樣的研究結果；Smith（2000）是以印第安那州 Bloomington 市為一整體進行公平性的分析，他的結論是整個 Bloomington 市財產稅是具有累進性的情況的；而 Birch et al.（2004）則將 Bloomington 市細分為 14 個鄰里進行公平性的分析，結論則為 13 個鄰里財產稅具有累退性的現象，僅一個鄰里財產稅具累進性的情況；因此他們認為使用鄰里為分析單位時，更能全面地檢測出財產稅不公平的現象。

Smith（2008）亦提出修改過的模型針對鄰里社區層級進行公平性的檢驗，他以伊利諾州芝加哥市 2000 年共 4456 筆資料進行垂直公平性的分析。首先，他先利用 Clapp（1990）所提出的模型分析後，發現整體芝加哥市財產稅是具有累退性的現象；然而，他認為如果要在一個行政區內部進行檢驗的話，則不適合使用原本的模型，因此他接著將芝加哥市分為 77 個鄰里，並使用修改過的模型及利用空間分布的檢視方式，針對這 77 個鄰里社區進行垂直公平性探討，確認芝加哥市的社區財產稅是具累退性的，但發現這樣的垂直不公平並非隨機產生。

Thrall（1979b）也從更為同質的鄰里進行財產稅分析，他使用加拿大安大略

省 Hamilton 市共 572 筆資料，以估價比率為基礎展開研究，他將 Hamilton 市分為 16 個較為同質的鄰里（建物屋齡、建物特徵、居民社會地位、經濟地位較為相同），以及三個不同的房地產價位區間（低、中、高）進行分析，最後發現 Hamilton 市估價比率不能合理反映市價；某些鄰里中，高價位房地產估價比率反而較低，呈現出累退性的不公平現象，且他也發現低價位的房地產有被過度課徵稅額的累退性現象。

除了利用相對較小的鄰里層級進行財產稅公平性分析外，一些學者也開始使用樣本估價比率空間分布的方式來探討財產稅公平性，如 Thrall（1979a）即從空間角度進一步研究，同樣使用安大略省 Hamilton 市共 572 筆資料進行分析，將資料的估價比率以等高線圖呈現出其空間分布情形，³⁰發現低所得且人口密度高的鄰里估價比率有被高估的情況；而估價比率被低估的鄰里則均位於交界地帶，如中央商務區的邊緣、城市邊緣等。此外 Thrall（1993）也從空間的角度來分析估價比率，他認為非空間的評價比較容易導致衡量及詮釋的錯誤，因為不動產的現象是空間性的，最後他發現佛羅里達州 St. Lucie 郡估價比率並沒有不公平的現象；此外他也提到，如果估價人員所估計的財產價值正確的話，則估價比率的次數分配圖看起來會很像一個尖釘圖（即 Leptokurtic 分布），比常態分布更為集中。

而 Harris and Lehman（2001）除了從較小的區域或市鎮層級進行財產稅估價比率的分析，並利用地圖顯示其空間分布的情形，資料為加拿大安大略省 Hamilton 市 1996 年及 1999 年的不動產交易資訊；他們將 Hamilton 市分為市中心及郊區，再將市中心分為四個較小的區域，郊區則分為五個較小的市鎮，並把這九個區域的不動產價格由低至高分為五個價位，再針對不動產的估價比率進行分析，結果顯示出這九個較小的區域或市鎮，不論 1996 年或 1999 年整體來說，低價位的不動產估價比率比高價位的不動產估價比率高，產生不公平現象。

³⁰ Thrall（1993）指出，以地理的標準來看，公平的財產稅估價應該在等高線圖上顯示出一個平原的型態，如果估價比率被高估的話，則等高線圖會有一個清晰可見的山頂；而如果估價比率被低估的話，在等高線圖上會有一個清晰可見的山谷。

另外 Payton (2006) 除了使用鄰里層級的新途徑對財產稅公平性進行分析外，他也針對每個樣本使用 Local Moran's I 統計量，又稱群聚及離群值分析 (cluster and outlier analysis) 及 Getis-Ord GI* 統計量所產生的熱點 (hot spots) 分析進行研究後，再結合地圖顯示樣本點在鄰里的空間分布情形，最後更以不動產價格高低分為五組分析，發現高價位不動產評估價值被低估的比率較高，而低價位不動產評估價值被高估的比率較高，產生垂直不公平現象。

第二節 國內相關研究

本文以下除了針對臺灣目前有關地價稅、房屋稅公平性衡量的相關研究進行探討外，也會就臺灣目前財產稅公平性衡量的相關研究進行討論。

壹、地價稅方面

在檢閱相關文獻後，發現有關地價稅公平性的研究，除了第二章所提到的法令制度面相關研究外，也有學者針對理論模型推導、經濟效果及實證研究方面來探討其公平性。

在理論推導方面，陳文久 (1994) 假定在土地供給非固定且地價具有抗跌性的情況下，以理論模型推導出若中央降低土地增值稅率並提高地價稅率，將可減少短期土地投機，鼓勵長期持有土地，並可使地價合理化，及地主合理分擔公共設施成本，達成社會正義。

在經濟效果方面，蔡吉源 (2001a、2001b) 研究台灣土地稅，指出由於台灣土地持有成本，即地價稅的稅負偏低 (平均實質地價稅負擔約 0.1%)；而出售土地的成本，即土地增值稅稅負偏高 (平均實質土地增值稅負擔約 10%)，因此對土地的供給產生嚴重的鎖定效果 (lock-in effect)，使得土地的交易不活絡；再加上台灣人口集中在都市地區，對都市的土地購買需求增加，但由於地主惜售使得土地供給減少，易使土地價格過於飆漲。

在實證研究方面，蔡吉源 (2001a) 計算三年調整一次的公告地價占法拍屋拍

賣價格之比率，分析對象為 1997 年時台灣的 23 個縣市；結果顯示，公告地價之估價比率最高為台北市的 37.6%，最低則為彰化縣的 8.9%，全台灣簡單平均為 17.3%；整體來看，公告地價估價比率在都市地區比鄉村地區要來得高，但該研究並沒有分析各縣市內公告地價估價比率及各縣市內地價稅稅負是否公平。

此外，王宏文(2010)針對台北市 2007 至 2009 年共 4967 筆不動產交易資料，以估價比率為基礎進行地價稅公平性研究，該研究並以離散係數、價格相關差異，以及迴歸模型為分析工具，最後發現台北市地價稅估價比率集中於 10%至 30%間，但分布相當廣，並指出台北市地價稅估價比率中位數約為 18%。水平公平方面，台北市地價稅離散係數 (COD) 值達 32%，因而不具水平公平；垂直公平方面，不論價格相關差異 (PRD) 以及迴歸模型均顯示，台北市地價稅估價比率具有累退性的現象。此外他也指出，雖然有如此的不公平現象，但民眾似乎很少抱怨，可能原因是資訊上的不透明及地價稅額不大所導致。

貳、房屋稅方面

而房屋稅公平性研究方面，除了第二章所提到的法令制度面相關研究外，也有學者從模型推導、實證研究方面來討論其公平性。

周良惠 (1999b) 依據理論並建立數理模型分析房屋稅及地價稅，發現提高地價稅率，除了會促使持有土地者將土地轉讓給那些有能力利用土地的人外，亦可能使其增加土地投資利用，將土地作更密集的使用；相反的，對房屋課稅，會使利用土地之資金成本上升，不利於土地之資本投資活動，故若降低房屋稅率，將可降低土地所有權人之資金成本負擔，有助土地投資利用。因此他建議提高地價稅有效稅率，以促進土地利用；另外可降低房屋稅率，以減輕土地改良使用之成本負擔。

在房屋稅實證研究方面，林華德及蔡忠義 (1988) 利用比例攤法，研究 1971 年至 1985 年台北市房屋稅的負擔分配情形，他們將所得組別由低至高分為十組分

析後，發現房屋稅之有效負擔率是累退的，也就是低所得者負擔較高的稅負，且房屋稅負從 1971 年至 1985 年有加重的趨勢。但該研究較偏重在不同所得組別，其房屋稅負擔有不公平的現象，而非針對房屋本身估價是否公平，以及何種因素會影響不公平的產生。

此外，陳德翰、王宏文（2011）針對台北市 2007 至 2009 年共 4365 筆不動產交易資料，以估價比率為基礎進行房屋稅公平性分析，該研究並以迴歸模型為分析工具，發現台北市房屋稅估價比率大致集中於 10%至 16%之間，各行政區的房屋稅估價比率並不一致，並指出台北市房屋稅估價比率中位數約為 15%。水平公平方面，他發現台北市從市郊往較早開發的市中心移動，其水平不公平就越嚴重；而在垂直公平方面，發現台北市低價位的房屋，其房屋稅具有累退性的情形，且其估價比率差異程度較大；而中高價位的房屋則呈現出累進性的現象。

參、財產稅方面

而財產稅方面，有學者從理論推導面進行探討，也有學者是針對財產稅公平性的實證分析面進行討論。

華昌宜（1994）研究若將臺灣現行房屋、地價分離課徵的制度，合併成為財產稅制，其最佳稅率及效果為何。他以理論推導估計出最優房地稅率（財產稅率）應為 0.8%，約為臺灣當時稅率的 5 倍，因此財產稅制若真實實施，將使其成為地方穩定且豐厚的稅源，並可抑制房地產市價，增進居民整體福利。

關於財產稅公平性的實證研究方面，彭建文等（2007）針對台北市大同區與內湖區自 2000 年至 2003 年，共 259 筆不動產交易資料計算其不動產有效稅率進行研究，該研究定義的不動產有效稅率，為實付地價稅額³¹加實付房屋稅額³²之後除以不動產交易價格。研究發現大同區平均不動產有效稅率約在 0.105%到 0.148%間，內湖區的平均不動產有效稅率約在 0.076%到 0.116%間，顯示出雖同樣位於台

³¹ 該研究定義的實付地價稅額 = 申報地價 × 土地面積 × 適用稅率。

³² 該研究定義的實付房屋稅額 = 房屋標準單價 × 房屋面積 × (1 - 折舊率 × 折舊年數) × 街路等級調整率 × 適用稅率。

北市裡，大同區的不動產有效稅率是高於內湖區的；此外該研究也發現，兩個區域的平均不動產有效稅率 0.089%到 0.13%間，這個數目僅約為不動產名目稅率的 20%，不僅顯示出不動產有效稅率偏低的情況，也顯示出政府評估出的不動產稅基其實是遠低於市場價格的。最後該研究利用半對數模型探討不動產有效稅率對房價的影響，結果顯示，當兩個行政區的不動產有效稅率每增加 1 個百分點時，房價則會降低 2.02%，也因此作者建議政府改革地價稅課稅基準及其稅率，用以調高不動產有效稅率，雖有可能造成房價的小幅下降，但也會使總體社會福利提高。

而林子欽及林子雅（2008）則針對台北市內湖區及南港區 1994 年到 2004 年共 4313 筆資料，以住宅不動產估價比率為基礎，³³並使用離散係數（COD）、價格相關差異（PRD），以及 Allen and Dare（2002）、Goolsby（1997）所提出的迴歸模型為分析工具，並探討估價比率的空間分布狀況。最後發現內湖區及南港區各地價區段內並沒有顯著的估價垂直不公平，但是地價區段間之估價水平不公平相當明顯。此外，估價比率存在空間上的不公平，估價比率偏高的地區，集中於較早開發的區域；估價比率偏低的地區，集中在較晚開發的區域。而迴歸模型則顯示，建物屋齡、建物面積、土地面積、是否位於一樓，都是造成估價不公平的因素。

此外，Lin（2010）針對台北市 12 個行政區 1999 年到 2004 年共 10191 筆資料，以財產稅估價比率為基礎進行研究。³⁴在價格相關差異（PRD）部分，發現台北市的財產稅具有累退性的現象（PRD 值達 1.05）；此外，該研究也將財產類型分為透天住宅（house）、低層公寓（low-rise condominium）、高層華廈（high-rise condominium），並針對這三種類型的財產稅估價比率進行分析，發現透天住宅的平均估價比率最高，高層華廈的平均估價比率最低，顯示出相同價格財產所有人，將會付出不相同的財產稅，具有不公平的現象。該研究亦探討財產稅估價比率之空間分布狀況，發現財產稅估價比率偏高的地區，集中於較早開發的區域；估價

³³ 該研究定義不動產估價比率：分子＝不動產評估價值＝土地公告現值＋推估房屋現值；分母＝不動產交易價格。

³⁴ 該研究定義財產稅估價比率：分子＝財產稅評估價值＝土地公告地價＋推估房屋現值；分母＝不動產交易價格。

比率偏低的地區，集中在較晚開發的區域，此部分和上一個研究類似。

值得注意的是，不論林子欽及林子雅（2008），或是 Lin（2010）的研究，均是以估價比率為分析基礎，其估價比率的定義是以不動產交易價格為分母，土地評估價值或土地公告現值及推估房屋現值加總為分子；這和本研究的分析標的財產稅實質稅率有所不同，本研究財產稅實質稅率的分母方面，仍然為不動產交易價格；而在分子部分，則是由申報地價及推估房屋現值（房屋評定現值），分別乘上自住用名目稅率後相加，其公式如下：

$$\text{財產稅實質稅率} = \frac{(\text{申報地價}^{35} \times \text{地價稅自用住宅稅率}) + (\text{房屋評定現值} \times \text{房屋稅自住稅率})}{\text{不動產交易價格}}$$

而詳細的內容解釋及計算方式留待第四章再作說明，本研究將計算出高雄市各筆交易資料的財產稅實質稅率，並以其為分析標的，進一步衡量高雄市財產稅之公平性。

第三節 小結

本章主要內容為探討財產稅公平性如何衡量，在美國方面，財產稅公平性的衡量較為成熟，美國學界在衡量財產稅公平性時，多著重在評估價值與交易價格間的關係，或以估價比率為分析標的，並發展出許多衡量方式。

除了傳統的衡量指標估價比率中位數（median assessment-sales ratio）、離散係數（COD）、及價格相關差異（PRD）外，學者們更發展出迴歸模型來衡量財產稅水平公平及垂直公平性，因此也產生大量實證分析研究。在水平公平方面，實證結果發現土地面積、建物面積、建物屋齡、交易價格、所在地區及交易年度是造成水平不公平的可能因素；垂直公平方面，實證結果雖然發現有累進性也有累退性的情況，但是以累退性的結果最為常見；除此之外，一些學者也開始提倡用較小的鄰里層級進行公平性分析；或者建議用樣本估價比率空間分布的方式來探討

³⁵申報地價為每筆土地公告地價×0.8×該筆土地之面積。

財產稅公平性。

此外，美國在衡量財產稅公平性時，之所以會使用估價比率為分析標的，主要乃是因為美國各地方政府每年財產稅名目稅率均不相同所導致，使得美國各界在進行財產稅實證研究時，只好使用估價比率為分析基礎；本研究則嘗試以財產稅實質稅率為分析標的，之所以使用實質稅率為分析標的是因為我國並沒有美國財產稅名目稅率每年不同的問題，而且使用財產稅實質稅率為分析標的，是以每一筆交易資料所需付出的實際財產稅額為分析基礎，比起使用估價比率為分析標的，更能測出財產稅是否公平。

因此，本研究首先須透過上節所提出的財產稅實質稅率計算公式，逐筆算出高雄市各樣本的財產稅實質稅率，並透過本章所提到的傳統衡量指標、迴歸模型檢驗高雄市財產稅公平與否；而下章節則針對研究資料、研究設計論述，當中包括如何實際計算各樣本財產稅實質稅率。





第四章 研究資料暨研究設計

第一節 研究資料

本研究以改制前高雄市中的 11 個行政區為研究區域，資料由高雄市地政處提供，時間從 2007 年至 2009 年共計 7307 筆不動產交易資料，這些交易資料主要是地價人員從市場蒐集而來。不動產交易資料內容格式如表 4-1 所示，大致有建物所在地、用途類別、構造種類、建築年月、移轉樓別、土地面積、建物面積、移轉年月、公告地價、交易價格等資訊。

表 4-1 不動產交易資料格式

建物所在地	用途 類別	構造 種類	建築 年月	移轉 樓別/ 總層 數	土地 面積 (m ²)	建物 面積 (m ²)	移轉 年月	96 年 公告地 價(元/ m ²)	交易 價格 (萬 元)
高雄市三民區大 順二路（莊敬路與 灣中街之間）	透天 住宅	加強 磚造	64/04	全/3	66.39	103.02	96/11	8500	270
高雄市前鎮區武 德街（瑞北路及瑞 和街之間）	公寓	鋼筋 混凝 土造	67/12	1/4	27.44	48.09	98/10	12400	150
高雄市苓雅區福 德一路（福德二路 與正言路間）	透天 住宅	加強 磚造	62/09	全/2	55.97	83.6	98/10	21000	590
高雄市前金區六 合二路（瑞源路與 自立二路之間）	公寓	鋼筋 混凝 土造	66/05	1/5	14.42	61.2	97/09	42705	430

資料來源：本研究整理

第二節 研究設計

由於本研究是針對財產稅進行實證分析研究，根據第三章的論述可知，並不

會產生分離土地、建物價格的問題；此外，本研究以財產稅實質稅率為分析標的，進而衡量高雄市財產稅是否公平；因此，下一個步驟即為計算出高雄市各筆樣本的財產稅實質稅率，本研究財產稅實質稅率的計算方式以不動產交易價格為分母；分子部分，則是由申報地價及房屋評定現值，分別乘上自住用名目稅率後相加，³⁶公式如下：

$$\text{財產稅實質稅率} = \frac{(\text{申報地價} \times \text{地價稅自用住宅稅率}) + (\text{房屋評定現值} \times \text{房屋稅自住稅率})}{\text{不動產交易價格}} \quad (9)$$

在此公式中的分母部分，即不動產交易價格，在計算時可由不動產實際資料中（參閱表 4-1）直接取得；在申報地價乘以地價稅自用住宅稅率方面，即為地價稅稅額；而房屋評定現值乘以房屋稅自住稅率方面，則為房屋稅稅額，本文以下將分別針對如何計算出此兩種稅額探討之，最後並說明後續實證分析如何進行。

壹、地價稅稅額方面

一、申報地價之計算

在本研究所取得的資料當中，有 2007 年所公布的土地公告地價以及每筆資料的土地移轉面積（參考表 4-1），要注意的是此土地公告地價須經過地主的申報過程後，才能當成課徵地價稅的基礎，依據第二章論述可知，一般地主大都未申報地價，因此依法是以公告地價的 80% 為申報地價；因此本研究須將每一筆交易資料的土地公告地價乘以 80% 後，再乘上土地移轉面積，即可得該筆資料的申報地價，為地價稅的稅基。

二、地價稅自用住宅稅率

由第二章的論述可知，地價稅稅率稅率共分六級，稅率從 10‰ 至 55‰，而自

³⁶ 本研究的財產稅實質稅率計算方式，與彭建文等（2007）的計算方式相當類似。

用住宅稅率則是優惠稅率 2%，本研究在計算地價稅稅額時，之所以採用自用住宅優惠稅率有以下幾個原因。

首先，高雄市自用住宅用地戶數占高雄市全部用地戶數超過 5 成，³⁷其餘的勞工宿舍用地、事業直接用地、公共設施保留地等，幾乎不可能成為交易標的，因此不會出現在本研究的交易樣本當中；第二，本研究以住宅為分析對象，即以住宅大樓、華廈、透天住宅、公寓為主要探討標的，其餘如店舖、辦公商業大樓、工廠、倉庫、廠辦等，則非分析對象，本研究在清理樣本時已將其剔除，因此許多非自住用地並不會出現在本研究樣本當中；第三，從高雄市不動產實際交易資料（如表 4-1）觀察可知，並無法得知各筆樣本所適用的地價稅稅率，成為本研究限制之一。

接著以表 4-1 中第一筆資料為例，實際計算地價稅稅額，首先為計算申報地價，可利用民國 96 年公告地價（平方公尺）乘以 80% 後，再乘上該筆交易的土地移轉面積，即為 8500 元乘以 80% 再乘 66.39（平方公尺）得出 451,452 元，此為該筆資料的申報地價。

而地價稅自用住宅稅率，為優惠稅率 2%，因此將申報地價 451,452 元乘以 2% 得出 903 元，即為該筆資料地價稅稅額；本研究將依照上述步驟，逐筆計算所有資料的地價稅稅額。

貳、房屋稅稅額方面

一、房屋評定現值之計算

房屋評定現值即為房屋稅的稅基，由於本研究資料取得的限制，並無法取得各筆資料的實際房屋現值，因此本研究將依照房屋稅條例的相關規定估計每筆樣

³⁷ 參閱財政統計年報可知，2007 年高雄市全部用地戶數共 489,344 戶，自用住宅用地戶數共 257,132 戶；2008 年高雄市全部用地戶數共 497,579 戶，自用住宅用地戶數共 261,225 戶；2009 年高雄市全部用地戶數共 503,740 戶，自用住宅用地戶數共 266,171 戶，均超過 5 成之高，且 2007 至 2009 年正好是本研究資料的交易期間。

本的房屋現值。³⁸

在本研究第二章當中曾經論述，房屋現值是由房屋標準單價、耐用年數與折舊率、課稅面積及街路等級調整率四個要素所構成，其計算公式如下：

房屋現值=

$$\text{核定單價} \times (1 - \text{折舊率} \times \text{折舊年數}) \times \text{街路等級調整率} \times \text{房屋面積} \quad (10)$$

核定單價=

$$\text{標準單價} \times (1 \pm \text{各加減項之加減率}) \pm \text{樓層高度之超高(偏低)價} \quad (11)$$

首先處理核定單價的部分，在核定單價的公式中，各加減項之加減率（可參考附錄 4），其屬例外狀況估價加減處理，受限於本研究資料中並無相關資訊，故不予以考慮；³⁹此外，樓層高度之超高（偏低）價（可參閱附錄 5）方面，在本研究資料當中僅有四筆資料超過 30 層樓，因此該四筆資料將依照公式(11)加以計算；除此之外，剩餘的樣本均未超過 30 層樓，因此核定單價即等於標準單價。

依據上述，在公式(10)當中，核定單價即可參考「高雄市 30 層以下房屋構造標準單價表」（附錄 1），利用資料當中的構造種類、用途類別、總樓層得出標準單價後，即得出核定單價；在折舊率方面，利用計算房屋現值所使用的「高雄市各類房屋耐用年數及折舊標準」（附錄 3），以資料當中的構造種類取得每年折舊率；折舊年數則使用資料中（如表 4-1）的移轉年減去建築年得出。

在街路等級調整率方面，則是參考高雄市西區稅捐稽徵處所公布的「高雄市房屋路線地段等級調整率表」（附錄 6），取得各街路調整率，利用資料中顯示出的建物所在地逐筆判斷全部樣本之街路等級調整率；最後房屋面積可由資料當中的建物面積取得，即可計算出房屋評定現值。

最後需注意的是，依據房屋稅條例第十一條規定，房屋構造標準單價表、折舊及耐用年數表、房屋街路等級調整率評定表，此三種表格每三年需重新評定一

³⁸ 彭建文等（2007）、林子欽及林子雅（2008）及陳德翰及王宏文（2011）的研究中，在計算建物評估價值（房屋現值）時，也都同樣使用房屋稅條例相關規定推估，與本研究採用的方法相同。

³⁹ 此為本研究限制之一，但參閱附錄 4 可知，房屋具有加減項目特性者並不多，例如假山、游泳池、酒吧台等，因此對於本研究的影響並不大。

次，而高雄市在 2005 及 2008 年均有重新評定，由於本研究資料時間範圍在 2007 至 2009 年，因此兩次評定的內容均須注意；根據高雄市西區稅捐稽徵處所公布的「高雄市不動產評價委員會 97 年第 1 次會議紀錄」(附錄 7) 可知，高雄市之一般房屋標準單價表、房屋折舊及耐用年數表，在 2008 年重新評定時並無變動；房屋街路等級調整率評定表內容則有部分重新評定(附錄 8)，修改部分自 2008 年 7 月 1 日調整，而此部分因本研究資料中有每筆交易詳細移轉日期，可以克服此問題。則 2007 年以及 2008 年 7 月 1 日前的交易樣本適用 2005 年公布的調整率；而 2008 年 7 月 1 日後及 2009 年交易樣本適用 2008 年公布的調整率，因此本研究將逐筆計算全部樣本的房屋評定現值，以利後續計算。

二、房屋稅自住稅率

房屋稅稅率以房屋使用用途訂定差別稅率，使用用途分成住家用及非住家用；住家用可再分為一般住家用以及自家用；非住家用則可分為營業用以及非營業用兩種，均分別適用不同的稅率。其中，一般住家用房屋稅率最低不得低於 1.2%，最高不得超過 2%；自住房屋稅率則為 1.2%；而本研究在計算房屋稅稅額時，將採自家用房屋稅率 1.2%，有以下幾個原因。

首先，如前所述，本研究如前所述以住宅為分析對象，其餘如店舖、辦公商業大樓，則非分析對象；尤其店舖屬營業用途，適用的稅率較高，但是本研究在清理樣本時，已將其剔除，解決部分房屋稅差別稅率問題；第二，雖然一般住家用房屋稅率有設定上下限，但地方政府為了討好選民，通常以下限稅率 1.2% 為徵收稅率，與自家用房屋稅率相同；第三，高雄市自住房屋戶數占總應稅房屋戶數近 9 成，⁴⁰ 為最大宗；第四，從高雄市不動產實際交易資料(如表 4-1) 觀察可知，並無法得之房屋使用別，因此無法得知各筆樣本所適用的房屋稅稅率，成為本研

⁴⁰ 參閱財政統計年報可知，高雄市 2007 年應稅房屋總戶數為 524,952 戶，自住房屋戶數為 466,027 戶，該年自住房屋戶數占總應稅戶數達 88.8%；而高雄市 2008 年應稅房屋總戶數為 536,176 戶，自住房屋戶數為 476,711 戶，因此該年自住房屋戶數占總應稅戶數達 88.9%；此外高雄市 2009 年應稅房屋總戶數為 542,672 戶，自住房屋戶數為 483,254 戶，該年自住房屋戶數占總應稅戶數達 89%；而 2007 至 2009 年正好是本研究資料的交易期間。

究限制之一。

接著以表 4-1 中第一筆資料為例，計算房屋稅稅額；在房屋評定現值方面，依據公式(10)推估房屋現值，實際估計流程可參考圖 4-1，核定單價即為標準單價，可參考「高雄市 30 層以下房屋構造標準單價表」(附錄 1)，加強磚造、第三類用途(住宅)、總樓層 3 層樓，標準單價為每平方公尺 2300 元；折舊率參考「高雄市各類房屋耐用年數及折舊標準」(附錄 3)，加強磚造折舊率為每年 1.2%；折舊年數則為移轉年民國 96 年減去建築年民國 64 年，即 32 年。

接著街路等級調整率則需參考「高雄市房屋路線地段等級調整率表」(附錄 6)，並將建物所在地輸入 Google map 後，判斷街路等級調整率，該例的街路等級調整率為 130%。值得一提的是，由於本研究所取得的資料中，因隱私權的考量，並沒有顯示出確切的門牌號碼，因此少部分資料在判斷適用之街路等級調整率可能有些許誤差，為本研究之限制之一；而該例建物面積為 103.02 平方公尺；有了上述資料後，房屋評定現值即可依公式(10)推出，即 $2300 \times 1.3 \times (1 - 1.2\% \times 32) \times 103.02 = 189,746$ 元。

而房屋稅自住稅率為 1.2%，因此將房屋評定現值 189,746 元乘以 1.2% 得出 2,277 元，即為該筆資料房屋稅稅額；本研究將依照上述步驟，逐筆計算所有資料的房屋稅稅額。

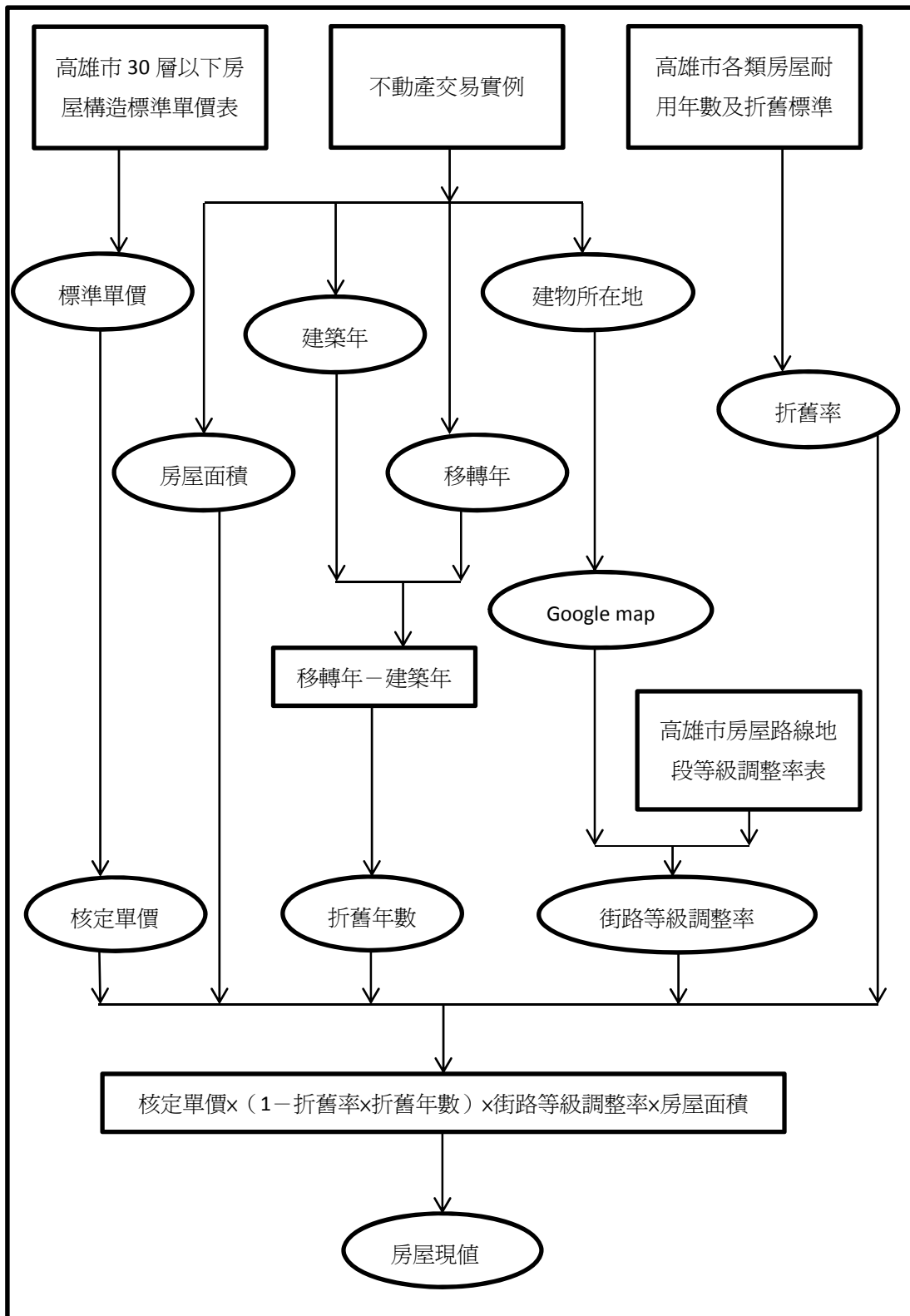


圖 4-1 房屋現值估計流程圖

資料來源：修改自陳德翰及王宏文（2011）

參、財產稅實質稅率實際計算流程

經過上述論述及計算，我們已經可以計算出各筆資料的地價稅稅額以及房屋稅稅額，在此我們將透過公式（9）及表 4-1 第一筆資料為例，實際計算出財產稅實質稅率，該筆資料如上述地價稅稅額為 903 元；而房屋稅稅額為 2,277 元，因此在分子部分為 903 元加上 2,277 元，共 3,180 元。

接著則是分母部分，分母為該筆實際資料的不動產交易價格，由表 4-1 可知為 2,700,000 元，因此該筆資料財產稅實質稅率即為 3,180 元除以 2,700,000 元，為 0.00118，即 0.118%，本研究將依照上述步驟，計算出高雄市所有樣本的財產稅實質稅率，以進行後續的公平性檢證。

肆、資料清理

本研究所取得的資料為 2007 年至 2009 年共 7307 筆的不動產交易實例，而在計算高雄市各筆樣本財產稅實質稅率時，需要剔除一些樣本，如（一）建物類型為店舖、辦公商業大樓、工廠、倉庫、廠辦等樣本。因為本研究主要以研究住宅類型的資料，因此僅保留住宅大樓、華廈、透天住宅、公寓，以利後續分析。（二）土地持份面積大於建物面積 2 倍以上，這類樣本可能是特殊的房屋交易，或者是資料輸入錯誤造成。（三）每坪售價低於 4 萬，每坪售價過低，有可能屬於親戚之間的交易，此種交易較為特殊，因此剔除。⁴¹（四）門牌錯誤或不清，在計算每筆資料的房屋評定現值時，需要逐筆計算其街路等級調整率，如果門牌不清或錯誤，則無法判斷出調整率，因此剔除。而最後的樣本如表 4-2 所示，共剩餘 6132 筆樣本。

⁴¹ 根據 2009 年第四季信義不動產評論，可得知高雄市住宅成屋市場每坪平均成交價格走勢，2007 年至 2009 年公寓每坪不低於 4 萬，因此若不動產每坪交易價格低於 4 萬，則應屬每坪交易價格過低樣本，因此本研究剔除不動產交易每坪 4 萬元以下樣本。

表 4-2 剔除問題樣本後所剩餘之樣本數

行政區	鹽 埕 區	旗 津 區	前 金 區	左 營 區	三 民 區	小 港 區	前 鎮 區	新 興 區	鼓 山 區	楠 梓 區	苓 雅 區	高 雄 市
原有樣本數	90	57	158	769	2010	579	847	426	860	628	883	7307
建物類型為 店舖、辦公商 業大樓、工 廠、倉庫、廠 辦等	4	3	13	78	449	75	68	12	76	95	210	1083
土地持份面 積大於建物 面積2倍以上				6	17	3	7	6	8	2	1	50
每坪售價低 於4萬		3			1	6			1		1	12
門牌錯誤或 不清			1	12	3	2	7		2	2	1	30
剩餘樣本												6132

資料來源：本研究整理

在所剩餘的 6132 筆樣本中，每筆資料都具有詳細財產稅實質稅率，本研究將以這些實質稅率為基礎，不僅計算出高雄市整體財產稅實質稅率，亦計算出高雄市各行政區財產稅實質稅率，用以比較分析；此外，將使用第三章提及的傳統衡量指標及各種迴歸模型，實證分析高雄市財產稅是否具有水平或垂直不公平，並找出造成不公平的因素為何，分析結果如下章所示。



第五章 分析結果暨研究限制

第一節 財產稅樣本描述統計

在計算出樣本的實質稅率，並刪除極端樣本後，所剩餘的 6132 筆資料的描述統計如表 5-1 所示，土地面積平均為 63.82 平方公尺（約 19 坪），建物面積平均為 155.68 平方公尺（約 47 坪），而房地交易價格平均為 579 萬元，申報地價平均為 70 萬元，房屋評定現值平均約為 53 萬元，因此高雄市財產稅實質稅率平均約為 0.146%；而地價稅實質稅率平均約為 0.026%，房屋稅實質稅率平均約為 0.121%，顯示出高雄市的房屋稅整體來說高於地價稅頗多；房屋稅占整體財產稅實質稅率比例為 78.17%。

表 5-1 財產稅樣本描述統計

變數	平均數	標準差	最小值	最大值
土地面積（平方公尺）	63.82	41.81	1.68	646
建物面積（平方公尺）	155.68	96.25	14.08	1613.27
交易價格（萬元）	579	514	35	7700
申報地價（萬元）	70	89	1.2	2170
房屋評定現值（萬元）	52.5	47	1.6	570
財產稅實質稅率	0.146%	0.068%	0.008%	0.496%
地價稅實質稅率	0.026%	0.014%	0.000%	0.118%
房屋稅實質稅率	0.121%	0.073%	0.004%	0.464%
房屋稅實質稅率占全體 財產稅實質稅率比率	78.17%	15.05%	6.81%	98.95%
樣本數	6132			

下圖 5-1 為高雄市 6132 筆樣本的財產稅實質稅率次數分配圖，財產稅實質稅率大致上分布在 0.08%至 0.14%之間，圖中顯示的紅線為高雄市整體財產稅實質稅率中位數 0.126%；整體來看，高雄市財產稅實質稅率並不一致，最低為 0.01%，最高亦有高達 0.5%的樣本，整體實質稅率分布可說相當不一致。

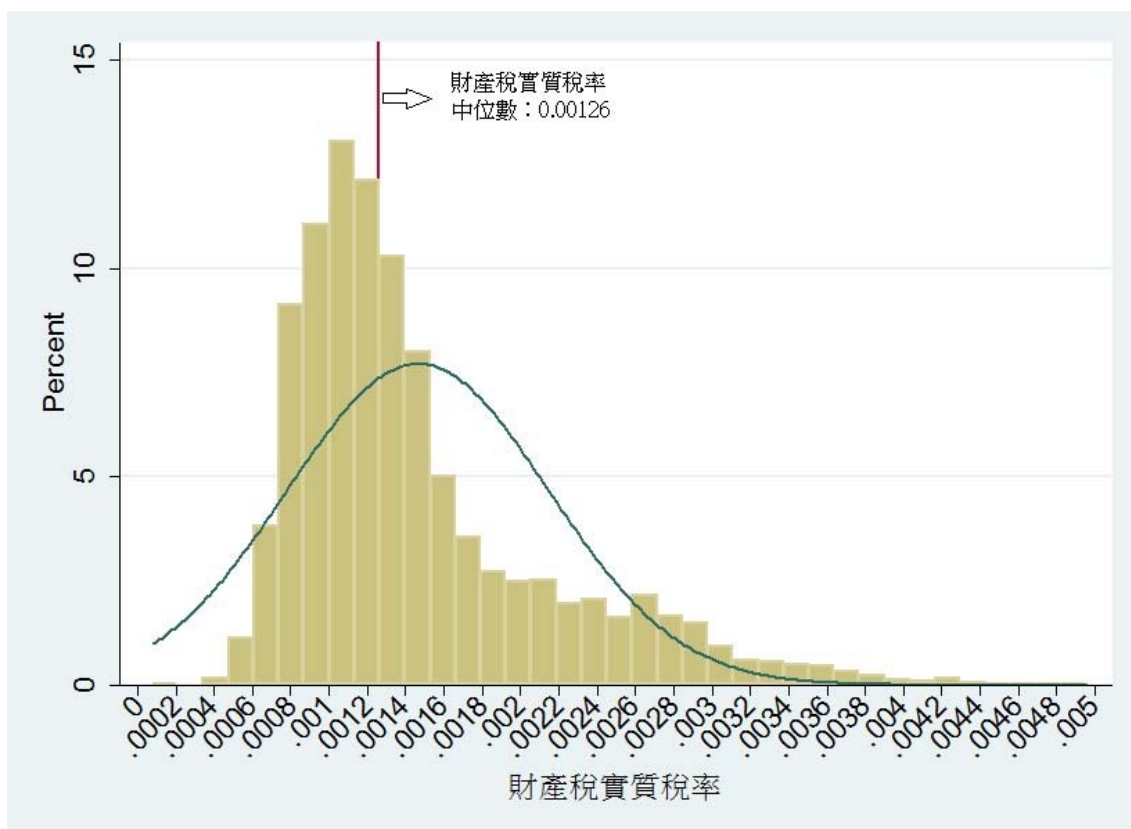


圖 5-1 財產稅實質稅率分配圖

而圖 5-2 為高雄市樣本中財產稅實質稅率與不動產交易價格之散布圖，⁴²X 軸為不動產交易價格，Y 軸為財產稅實質稅率，圖中的第一條垂直線，為不動產交易價格在 250 萬元，在該條線以下為低價位不動產；第二條垂直線為不動產交易價格在 772 萬元，在該條線以上為高價位不動產，兩條垂直線中間則為中價位不動產；圖中清楚顯示，在低價位不動產方面，財產稅實質稅率有許多超過 0.2%，甚至有高達 0.3% 也不在少數，比起高價位不動產來看，低價位的財產稅實質稅率變異相當大；中價位不動產方面，也有許多樣本實質稅率高於 0.2%，變異也不算小；高價位不動產方面，則大部分樣本實質稅率在 0.2% 以下，且變異程度較低；由此可知，低價位不動產反而比高價位不動產財產稅實質稅率要來得高，也使得

⁴² 本研究將 6132 筆資料依照不動產交易價格由低至高排列後，取前 20% 樣本為低價位不動產，樣本數為 1226 個；中間 60% 樣本為中價位不動產，樣本數為 3679 個；後 20% 樣本為高價位不動產，樣本數為 1227 個。而前 20% 樣本是不動產交易價格在 250 萬元以下的不動產；後 20% 樣本則為不動產交易價格在 772 萬元以上的不動產；另外在本散布圖中，僅顯示出不動產交易價格 2100 萬元以下樣本，如此較容易仔細觀察低、中、高價位不動產樣本之財產稅實質稅率分布情況；至於原始全部樣本不動產交易價格與財產稅實質稅率的散布圖請見附錄 9。

高雄市財產稅可能具有累退性的狀況。

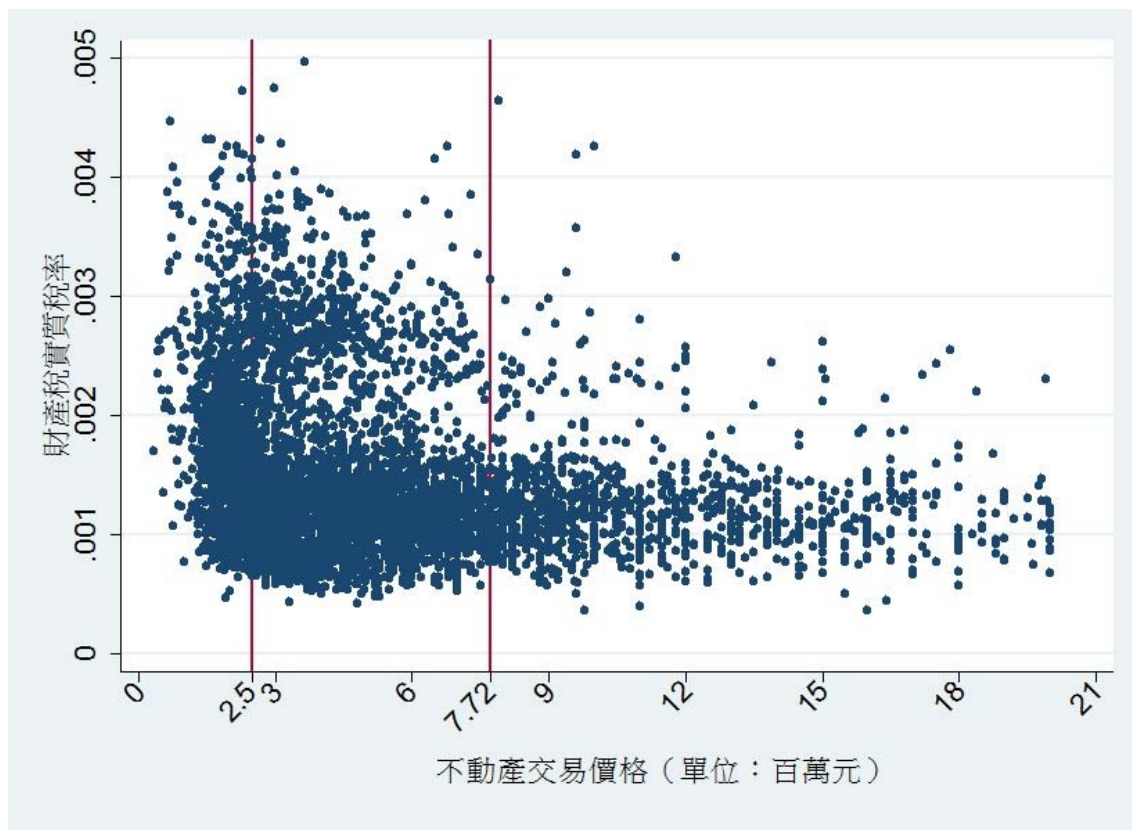


圖 5-2 財產稅實質稅率與不動產交易價格之散布圖

表 5-2 為進一步將不動產交易價格進一步分為五等距後，與財產稅實質稅率所作的描述性統計結果，⁴³由表中平均數觀察，可發現第一組距實質稅率大於其他組距甚多，不僅呈現出可能的累退性情況，亦顯示出低價位不動產財產稅實質稅率可能有偏高的情況發生，造成財產稅稅課偏重的情形；此外，由變異數觀察，則是第一、二組距較大並往第五組距持續下降，代表第一、二組距的實質稅率變異程度較高，第五組距實質稅率變異程度則較輕微，顯示出低價位不動產實質稅率的差異程度較大。

⁴³ 不動產交易價格 20%區隔點為 250 萬元；40%區隔點為 360 萬元；60%區隔點為 520 萬元；80%區隔點為 772 萬元。

表 5-2 不同不動產交易價格組距之實質稅率描述統計

不動產價格組距	20%以下	21%至 40%	41%至 60%	61%至 80%	81%以上
平均數	0.178%	0.152%	0.147%	0.132%	0.123%
標準差	0.074%	0.078%	0.072%	0.054%	0.044%
變異數	5.42e-07	6.04e-07	5.18e-07	2.90e-07	1.94e-07
中位數	0.171%	0.125%	0.127%	0.118%	0.115%
樣本數	1226	1226	1226	1226	1228

而圖 5-3 為將不動產交易價格進一步分為五等距後的財產稅實質稅率盒型圖，由上至下代表不動產交易價格由低至高共五組距，由圖中可清楚看出，第一組距的財產稅實質稅率最高，有蠻多樣本都在 0.2% 以上，第二、三組距許多樣本都超過 0.15%，第四、五組距許多樣本落在 0.1% 至 0.15% 之間；可發現低價位不動產的實質稅率確實明顯高於中、高價位不動產，顯示出可能的累退情況；透過上述描述性統計的論述，發現高雄市財產稅具有潛在的累退性現象，進一步的驗證則須透過傳統衡量指標以及迴歸分析，才可得知高雄市財產稅是否有不公平的情況發生。

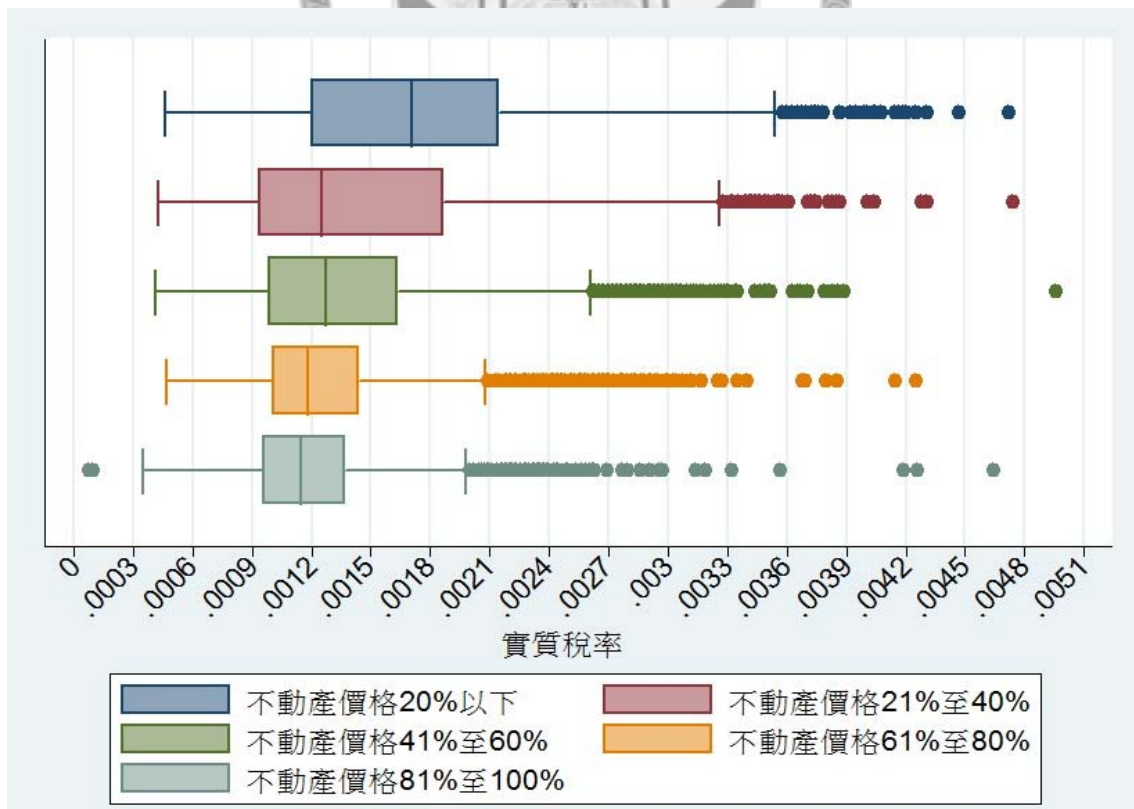


圖 5-3 不同不動產交易價格組距之財產稅實質稅率盒型圖

第二節 傳統衡量指標分析

壹、財產稅實質稅率中位數之分析結果

在財產稅實質稅率中位數方面，由下圖 5-4 可發現，高雄市各行政區財產稅實質稅率中位數落差頗大，範圍在 0.08%至 0.15%間，財產稅實質稅率中位數在 0.12%以下的行政區有旗津區、小港區、苓雅區、前鎮區、楠梓區，大於 0.12%的有前金區、新興區、鼓山區、左營區、三民區、鹽埕區；財產稅實質稅率中位數最低的為旗津區，最高的則為鹽埕區，兩者相差 1.67 倍，而不動產所有者所須繳納的稅額也差距 1.67 倍。

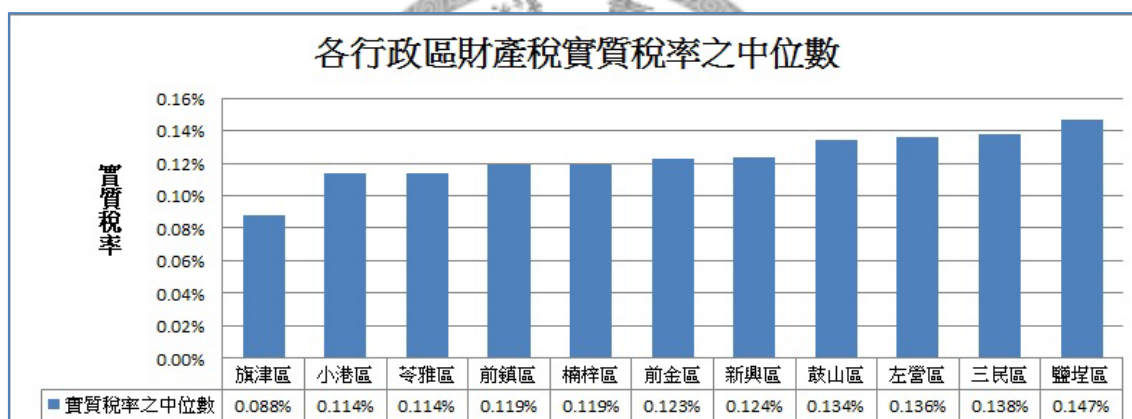


圖 5-4 高雄市各行政區財產稅實質稅率中位數

進一步的論證則是透過第三章所提到的標準，也就是利用國際估價人員協會（IAAO, 1999）所建議的容許誤差來判斷高雄市各行政區內財產稅實質稅率是否有不公平的情況出現，該容許誤差即為 95%的樣本應處於實質稅率中位數的上下 10%之間，如果誤差越大，則代表有越不公平的現象出現。

由下表 5-3 可知，高雄市所有的行政區財產稅實質稅率皆不符合國際估價人員協會（IAAO）的標準，以財產稅實質稅率中位數最大的鹽埕區為例，其中位數為 0.147%，則實質稅率中位數的上下 10%為 0.0147%，而其 90%樣本所在之區間距離為 0.192%，超過標準許多；而高雄市財產稅實質稅率 90%樣本所在的區間距離為 0.216%，超過其實質稅率中位數上下 10%的 0.0126%，因此高雄市的財產稅實

質稅率有不一致的情況產生，進而導致高雄市財產稅產生不公平的現象。

表 5-3 高雄市及各行政區實質稅率之區間距離

行政區	實質稅率之 中位數	實質稅率之 5%位數	實質稅率之 95%位數	90%樣本所 在之區間距 離	樣本數
鹽埕區	0.147%	0.084%	0.276%	0.192%	86
旗津區	0.088%	0.069%	0.140%	0.071%	51
前金區	0.123%	0.084%	0.296%	0.212%	144
左營區	0.136%	0.071%	0.333%	0.262%	673
三民區	0.138%	0.076%	0.324%	0.248%	1540
小港區	0.114%	0.076%	0.164%	0.088%	493
前鎮區	0.119%	0.073%	0.223%	0.150%	765
新興區	0.124%	0.073%	0.244%	0.171%	408
鼓山區	0.134%	0.077%	0.285%	0.208%	773
楠梓區	0.119%	0.075%	0.292%	0.217%	529
苓雅區	0.114%	0.063%	0.262%	0.199%	670
高雄市	0.126%	0.073%	0.289%	0.216%	6132

貳、離散係數及價格相關差異之分析結果

接下來則更進一步探討高雄市財產稅是否具有水平公平及垂直公平，分別利用第三章所提及的標準，即國際估價人員協會（IAAO）所使用的指標離散係數（COD）及價格相關差異（PRD），本研究分別利用其公式計算之後如表 5-4 所示。

44

⁴⁴ 離散係數（COD）及價格相關差異（PRD）的公式，請參閱本研究第三章所列出的公式（1）、（2）。

表 5-4 高雄市及各行政區財產稅實質稅率之離散係數與價格相關差異

行政區	離散係數 (COD)	價格相關差異 (PRD)
鹽埕區	32.11%	1.056
旗津區	23.28%	1.031
前金區	41.04%	1.107
左營區	56.08%	1.226
三民區	36.79%	1.103
小港區	19.56%	1.031
前鎮區	28.12%	1.090
新興區	32.86%	1.214
鼓山區	40.55%	1.050
楠梓區	33.94%	1.080
苓雅區	42.12%	1.075
高雄市	38.38%	1.098

在水平公平方面，高雄市整體離散係數達 38.38%，並不符合國際估價人員協會 (IAAO, 2010) 所建議的容許誤差區間，即不動產型態混雜的行政區域離散係數應在 5%至 15%之間；因此，高雄市財產稅整體來看具有水平不公平的現象。以各行政區觀察，如圖 5-5 所示，高雄市各行政區均有水平不公平的現象產生；水平不公平較輕微的行政區有小港區、旗津區，其離散係數在 25%以下；而水平不公平次中的行政區有前鎮區、鹽埕區、新興區、楠梓區，其離散係數為 25%至 35%之間；水平不公平程度最嚴重的則為三民區、鼓山區、前金區、苓雅區、左營區，其離散係數超過 35%。

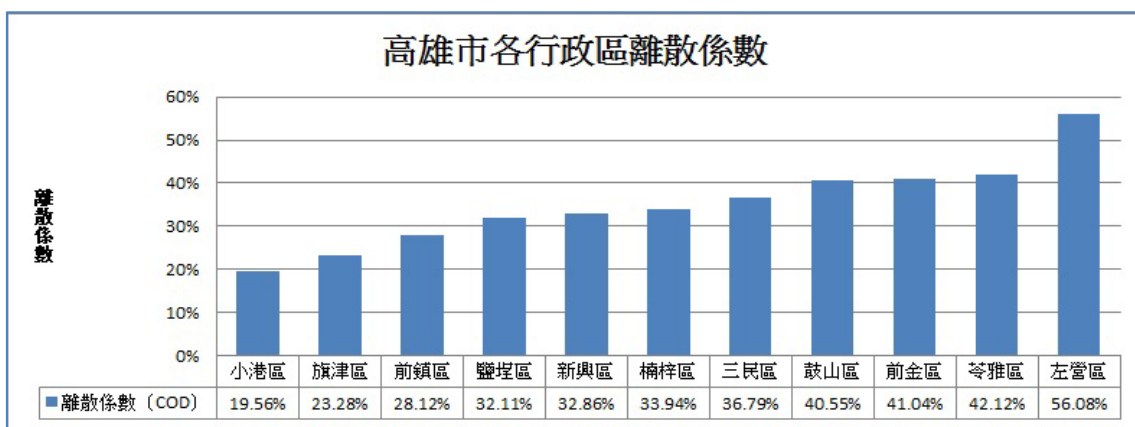


圖 5-5 排序後高雄市各行政區離散係數值

在垂直公平方面，高雄市整體價格相關差異為 1.098，並不符合國際估價人員

協會（IAAO，1999）所建議的容許誤差區間，即 0.98 至 1.03 之間，且大於 1.03 表示具有累退性現象，小於 0.98 則具有累進性現象；因此，高雄市整體財產稅具有累退性的垂直不公平現象。以各行政區觀察，如圖 5-6 所示，高雄市各行政區均有累退性的垂直不公平現象產生；垂直不公平程度比較輕微的有旗津區、小港區、鼓山區，其價格相關差異在 1.05 以下；垂直不公平程度次中的有鹽埕區、苓雅區、楠梓區，其價格相關差異為 1.05 至 1.08 之間；而垂直不公平程度較嚴重的有前鎮區、三民區、前金區、新興區、左營區，其價格相關差異超過 1.08。

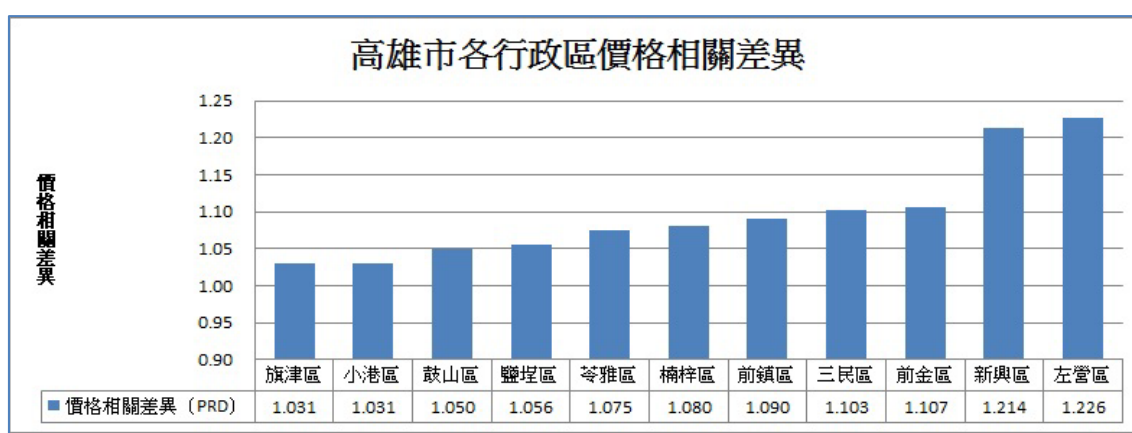


圖 5-6 排序後高雄市各行政區價格相關差異值

第三節 迴歸模型之分析結果

在利用傳統衡量指標檢視高雄市財產稅公平性後，接著則是利用第三章所提到的迴歸模型進一步對高雄市財產稅進行水平公平及垂直公平的檢視，模型回顧如表 5-5 所示；在水平公平方面，以下將藉由上述的（3）式及（4）式進行迴歸後探討影響高雄市財產稅水平公平因素；在垂直公平方面，則藉由（5）式、（6）式、（7）式、（8）式迴歸後分析高雄市財產稅是否具有垂直公平。⁴⁵由於本研究以實質稅率為分析標的，因此將會修正各模型的依變數，以利分析。

⁴⁵ 在本研究第三章中所列出的垂直公平迴歸模型共有五個，但本研究並不採用由 Clapp（1990）所提出的模型，原因在於該模型在建構工具性變數 Z_i 時，須先把樣本交易價格固定為前三分之一、中間三分之一，以及後三分之一，然而這與本研究後續將不動產交易價格分為低、中、高價位樣本再迴歸的方式有所不同，因此本研究不採用 Clapp（1990）之模型。

表 5-5 本研究衡量水平、垂直公平之迴歸模型

	模型內容	提出者
(3) 式	$ (AV/SP)_i - (\overline{AV/SP}) = \beta(X)_i + e_i$	Allen and Dare (2002)
(4) 式	$\ln(AV_i/SP_i) = a_0 + a_i \ln(X)_i + e_i$	Goolsby (1997)
(5) 式	$AV_i = a_0 + a_1 SP_i + e_i$	Paglin and Forgaty(1972)
(6) 式	$\ln AV_i = a_0 + a_1 \ln SP_i + e_i$	Cheng (1974)
(7) 式	$AV_i/SP_i = a_0 + a_1 SP_i + e_i$	IAAO (1978)
(8) 式	$AV_i = a_0 + a_1 SP_i + a_2 SP_i^2 + e_i$	Bell (1984)

壹、水平公平之迴歸分析結果

表 5-6 為進行 (3) 式及 (4) 式迴歸時會使用到的變數定義及重要統計量，須解釋的是虛擬變數，在交易年度的虛擬變數方面，本研究是以 2007 年為基礎的交易年度；在行政區的虛擬變數方面，本研究以小港區為基礎行政區；在土地使用分區的虛擬變數方面，本研究則以住宅區為基礎的土地使用分區；而表 5-7 則是 (3) 式及 (4) 式的迴歸結果，用以探討影響高雄市財產稅水平公平之因素。

表 5-6 財產稅水平公平檢測模型中變數定義及敘述統計

變數名稱	平均數	標準差	定義
y11	0.0005	0.0004	不公平指標，為某一不動產之實質稅率與全部不動產之實質稅率平均值的差異之絕對值
lnETR	-6.62	0.42	Log of 實質稅率
lnlotsize	3.93	0.75	Log of 土地面積（以平方公尺為單位）
lnsqm	4.90	0.53	Log of 建物面積（以平方公尺為單位）
age	20.36	14.22	建物屋齡（以年為單位）
abovelevel	5.52	4.76	建物之地上樓層數
y97	0.34	0.48	虛擬變數，若某一不動產在民國 97 年出售，則其值為 1
y98	0.34	0.47	虛擬變數，若某一不動產在民國 98 年出售，則其值為 1
d _i			一群虛擬變數，代表高雄市內的不同行政區
u _i			一群虛擬變數，代表不動產所處的土地使用分區

表 5-7 財產稅水平公平檢測模型之估計結果

迴歸模型 依變數	(3) 式 y11	(4) 式 lnETR
變數名稱	係數值 (t 值)	係數值 (t 值)
lnlotsize	0.0000488** (3.23)	-0.461*** (-37.67)
lnsqm	-0.000175*** (-10.54)	0.353*** (26.23)
age	0.00000438*** (9.07)	-0.000402 (-1.03)
abovelevel	0.0000646*** (31.89)	0.00860*** (5.25)
y97	0.0000372*** (3.38)	-0.0572*** (-6.42)
y98	0.0000696*** (6.20)	-0.0352*** (-3.88)
鹽埕區	-0.0000996* (-2.42)	0.0942** (2.83)

旗津區	0.000148** (2.95)	-0.0617 (-1.52)
前金區	0.00000208 (0.06)	0.0339 (1.24)
左營區	0.000132*** (6.27)	-0.0304 (-1.78)
三民區	0.0000471* (2.52)	0.138*** (9.11)
前鎮區	-0.0000911*** (-4.50)	-0.0377* (-2.31)
新興區	-0.0000485 (-1.87)	0.0244 (1.16)
鼓山區	-0.00000957 (-0.47)	0.0150 (0.92)
楠梓區	0.0000715*** (3.35)	0.0579*** (3.36)
苓雅區	0.0000486* (2.29)	0.0173 (1.01)
工業區	-0.0000421 (-0.44)	-0.000538 (-0.01)
商業區	0.0000127 (1.07)	-0.0963*** (-9.98)
市場	-0.0000114 (-0.15)	-0.102 (-1.69)
截距項	0.000677*** (11.70)	-6.558*** (-140.20)
R ²	0.42	0.57
N	6132	6132

註：*表示達 5%顯著水準，**表示達 1%顯著水準，***表示達 0.1%顯著水準。此外，(3) 式及 (4) 式中各自變數的 VIF 值均不超過 10，並無嚴重的共線性問題。

由表 5-7 迴歸結果可知，會正向增加財產稅實質稅率差異及正向增加實質稅率的變數，為地上樓層數、位於三民區、楠梓區之不動產。由此可知，在其他變數維持不變的情況下，即有相同的土地面積、建物面積、建物屋齡、交易年度、區位等，如果一不動產的地上樓層數較高，則其實質稅率比起地上樓層數較低的不動產，不僅較易偏離一般實質稅率水準，且實質稅率會偏向較高，使得財產稅

產生水平不公平的現象；顯示出隨著地上樓層數的增加，稽徵機關人員對於建物也越不易精準評定其現值，導致財產稅實質稅率和一般水準產生差異；另外，偏高的實質稅率乃是因為建物標準單價隨著地上樓層數增加而提高，而標準單價是計算房屋現值的元素之一，因此將導致房屋現值的提高，房屋稅額也跟著提高，自然財產稅實質稅率也會產生偏高的情況。

另外，兩間條件相同的不動產，如果一筆位於楠梓區，一筆位於小港區（基礎行政區），則位於楠梓區之不動產不僅實質稅率可能有較大的實質稅率差異，且實質稅率也會偏向較高，顯示出高雄市楠梓區的不動產較有財產稅水平不公平的現象，這與圖 5-5 所顯示的結果相符合。

值得一提的是，會減少財產稅實質稅率差異，但卻增加實質稅率的變數有建物面積、位於鹽埕區的不動產；亦即，兩間條件相同的不動產，如果一不動產的建物面積較大，則其實質稅率比起建物面積較小的不動產，較不會偏離一般實質稅率水準，但實質稅率則會偏向較高；偏高的實質稅率乃是因為房屋現值隨著建物面積的增加而提高，連帶使房屋稅額增加，財產稅實質稅率也就產生偏高的情形。

此外，兩間條件相同的不動產，如果一筆位於鹽埕區，一筆位於小港區（基礎行政區），則位於鹽埕區之不動產的實質稅率較不會偏離一般實質稅率水準，但實質稅率會偏向較高；在偏高的實質稅率方面，是因為鹽埕區屬於高雄市市中心精華區，其房屋現值會隨著街路等級調整率的提升而較高，而申報地價也會因為土地公告地價較高而提高，這兩者各使房屋稅額及地價稅額提高，使得財產稅產生偏高情況。

有趣的是，會增加財產稅實質稅率差異，但卻減少實質稅率的變數有土地面積、在民國 97 年及 98 年出售的不動產；亦即，兩間條件相同的不動產，如果一不動產的土地面積較大，則其實質稅率比起土地面積較小的不動產，較會偏離一般實質稅率水準，但實質稅率會偏向較低；顯示出隨著土地面積的增加，稽徵機

關人員反而不易精準評定其申報地價，因此擁有大片土地的高雄市地主，會因為稽徵機關人員低估其申報地價，導致其所需繳交的地價稅額偏低，財產稅實質稅率也就跟著降低，產生財產稅水平不公平現象。此外，在民國 97 年及 98 年出售的不動產，比起在民國 96 年出售的相同條件不動產，其實質稅率較會偏離一般實質稅率水準，但實質稅率會偏向較低。⁴⁶

值得注意的是，僅負向減少實質稅率的變數為土地使用分區為商業區的不動產；亦即兩間條件相同的不動產，如果一不動產的土地使用分區為商業區，比起另一土地使用分區為住宅區（基礎土地使用分區）的相同條件不動產而言，其實質稅率會偏向較低；這顯示出位於高雄市精華地段的商業區，其不動產所有者所繳交的房屋稅或地價稅是偏低的，產生財產稅水平不公平的現象，模型結果整理於下表 5-8。

表 5-8 財產稅水平公平之迴歸分析結果

造成水平不公平之變數	模型結果	意義
地上樓層數、位於三民區、楠梓區之不動產	(3) 式顯著為正、(4) 式顯著為正	正向增加財產稅實質稅率差異，且正向增加實質稅率
建物面積、位於鹽埕區的不動產	(3) 式顯著為負、(4) 式顯著為正	負向減少財產稅實質稅率差異，但卻增加實質稅率
土地面積、在民國 97 年及 98 年出售的不動產	(3) 式顯著為正、(4) 式顯著為負	正向增加財產稅實質稅率差異，但卻減少實質稅率
土地使用分區為商業區的不動產	(3) 式不顯著、(4) 式顯著為負	僅負向減少實質稅率

貳、垂直公平之迴歸分析結果

表 5-9 為進行 (5) 式、(6) 式、(7) 式、(8) 式迴歸時會使用到的變數定義

⁴⁶ 根據 2009 年第四季信義不動產評論可知，高雄市住宅成屋 2008、2009 年平均成交總價，高於 2007 年第一季甚多，由於實質稅率的分母為不動產交易總價，在其他因素不變之下，若成交總價提高，將使得實質稅率降低，為迴歸結果的可能成因。

及重要統計量，表 5-10 則為上述迴歸模型的結果，本研究將依照這些迴歸結果來檢視高雄市財產稅是否具有垂直公平。

表 5-9 財產稅垂直公平檢測模型中變數定義及敘述統計

變數名稱	平均數	標準差	定義
av	7713.51	6417.59	財產稅評估價值
lnav	8.70	0.69	Log of 財產稅評估價值
ETR	0.146%	0.068%	實質稅率
mv	579	514	不動產交易價格 (萬元)
lnmv	15.32	0.68	Log of 不動產交易價格
mvsquare	5.99e+13	1.93e+14	不動產交易價格的平方

在表 5-10 中，首先為 (5) 式的迴歸結果，在 (5) 式當中，截距項為顯著的正值，則代表高雄市低價不動產有被高估的情形，因此具有累退性的現象。(6) 式的迴歸結果顯示自變項 (不動產交易價格的自然對數) 之係數顯著小於 1，這代表當不動產交易價格增加 1% 時，財產稅評估價值增加量會小於 1%，顯示出高雄市財產稅具有累退性的現象。

而 (7) 式的迴歸結果顯示出自變項 (不動產交易價格) 之係數顯著小於 0，代表若不動產交易價格越高，則實質稅率將顯著下降，使得高雄市財產稅呈現出累退性的現象。(8) 式的迴歸結果顯示出次方項 (不動產交易價格的平方) 顯著小於 0，且截距項係數為正值，表示高雄市財產稅有累退性的現象。

表 5-10 財產稅垂直公平檢測模型之估計結果

迴歸模型	(5) 式	(6) 式	(7) 式	(8) 式
依變數	av	lnav	ETR	av
變數名稱	係數值 (t 值)	係數值 (t 值)	係數值 (t 值)	係數值 (t 值)
mv	0.00102*** (112.28)		-2.86e-11*** (-17.28)	0.00127*** (75.25)
lnmv		0.823*** (108.29)		
mvsquare				-7.61e-12*** (-16.97)
lnav				
截距項	1783.0*** (25.25)	-3.904*** (-33.50)	0.00163*** (127.08)	835.5*** (9.41)
R ²	0.67	0.66	0.05	0.69
N	6132	6132	6132	6132

註：*表示達 5%顯著水準，**表示達 1%顯著水準，***表示達 0.1%顯著水準。此外 (5)、(6)、(7) 式由於自變項僅一個，因此不考慮共線性問題，而 (8) 式的 VIF 值亦低於 10，無共線性問題。

表 5-11 為檢視高雄市財產稅垂直公平的迴歸結果之整理，所有迴歸模型均顯示出高雄市財產稅具有累退性的垂直不公平現象，不過我們仍無法得知不同不動產交易價格區間的樣本累退情形，因此本研究將進一步把不動產交易價格分為低、中、高價位，⁴⁷再分別進行迴歸，以得知不同不動產交易價格區間樣本的累退狀況。

⁴⁷ 如同本章第一節所述，本研究將 6132 筆資料依照不動產交易價格由低至高排列後，取前 20%樣本為低價位不動產，樣本數為 1226 個；中間 60%樣本為中價位不動產，樣本數為 3679 個；後 20%樣本為高價位不動產，樣本數為 1227 個。而前 20%樣本是不動產交易價格在 250 萬元以下的不動產；後 20%樣本則為不動產交易價格在 772 萬元以上的不動產。

表 5-11 財產稅垂直公平之模型估計結論

	迴歸模型	提出者	變數結果	結論
(5) 式	$AV_i = a_0 + a_1SP_i + e_i$	Paglin and Forgaty (1972)	$a_0 > 0$	累退性
(6) 式	$\ln AV_i = a_0 + a_1 \ln SP_i + e_i$	Cheng (1974)	$a_1 < 1$	累退性
(7) 式	$AV_i/SP_i = a_0 + a_1SP_i + e_i$	IAAO (1978)	$a_1 < 0$	累退性
(8) 式	$AV_i = a_0 + a_1SP_i + a_2SP_i^2 + e_i$	Bell (1984)	$a_0 > 0$ $a_2 < 0$	累退性

在樣本依不動產交易價格高低，分為低、中、高價位不動產後，本研究將分別以(5)式、(6)式、(7)式、(8)式進行迴歸，以進一步推論。表 5-12 為(5)式的迴歸結果，不論低、中、高價位的不動產截距項係數值均顯著為正值，代表具有累退性現象。

表 5-12 (5) 式模型對於不同不動產交易價格區間之估計結果

不動產價格樣本區間	前 20%	中間 60%	後 20%
依變數	av	av	av
變數名稱	係數值 (t 值)	係數值 (t 值)	係數值 (t 值)
mv	0.00116*** (11.88)	0.00114*** (33.65)	0.000912*** (37.12)
截距項	1128.5*** (5.84)	1226.8*** (7.52)	3729.9*** (10.10)
結論	累退性	累退性	累退性
R ²	0.10	0.24	0.53
N	1226	3679	1227

註：*表示達 5%顯著水準，**表示達 1%顯著水準，***表示達 0.1%顯著水準。

表 5-13 為(6)式的迴歸結果，不論低、中、高價位不動產的自變項(不動產交易價格的自然對數)係數值顯著小於 1，代表均具有累退性的現象；且低價位不動產自變項的係數小於中價位不動產，顯示出當不動產交易價格增加 1%時，低價位不動產的評估價值增加的幅度是小於中價位不動產的，因此其累退性程度比中價位不動產來得嚴重；此外，低價位不動產自變項的係數也小於高價位不動產，因此也顯示出其累退性程度比高價位不動產來得嚴重；因此，可推論高雄市財產

稅不論在低、中、高價位不動產方面，均具有累退性的現象，且低價位累退程度最嚴重，中、高價位則次之。

表 5-13 (6) 式模型對於不同不動產交易價格區間之估計結果

不動產價格樣本區間	前 20%	中間 60%	後 20%
依變數	lnav	lnav	lnav
變數名稱	係數值 (t 值)	係數值 (t 值)	係數值 (t 值)
lnmv	0.606*** (14.43)	0.880*** (40.50)	0.861*** (36.01)
截距項	-0.728 (-1.20)	-4.811*** (-14.48)	-4.486*** (-11.51)
結論	累退性	累退性	累退性
R ²	0.15	0.31	0.51
N	1226	3679	1227

註：*表示達 5%顯著水準，**表示達 1%顯著水準，***表示達 0.1%顯著水準。

表 5-14 為 (7) 式的迴歸結果，不論低、中、高價位不動產的自變項（不動產交易價格）係數值顯著小於 0，代表均具有累退性的現象；且從係數值觀察，低價位不動產自變項係數值低於中價位不動產，代表當不動產交易價格增加 1 單位時，低價位不動產的實質稅率下降程度高於中價位不動產，顯示出低價位不動產累退性程度比中價位不動產嚴重；此外，低價位不動產自變項係數值也低於高價位不動產，代表低價位不動產累退性程度比高價位不動產來得嚴重；因此，可推論高雄市財產稅不論在低、中、高價位不動產方面，均具有累退性的現象，且低價位累退程度最嚴重，中、高價位則次之，與 (6) 式得到一樣的結論。

表 5-14 (7) 式模型對於不同不動產交易價格區間之估計結果

不動產價格樣本區間	前 20%	中間 60%	後 20%
依變數	ETR	ETR	ETR
變數名稱	係數值 (t 值)	係數值 (t 值)	係數值 (t 值)
mv	-4.13e-10 ^{***} (-8.50)	-5.75e-11 ^{***} (-7.41)	-8.40e-12 ^{***} (-4.78)
截距項	0.00258 ^{***} (26.87)	0.00170 ^{***} (45.56)	0.00134 ^{***} (50.58)
結論	累退性	累退性	累退性
R ²	0.06	0.01	0.02
N	1226	3679	1227

註：*表示達 5%顯著水準，**表示達 1%顯著水準，***表示達 0.1%顯著水準。

表 5-15 為 (8) 式的迴歸結果，低價位不動產由於次方項（不動產交易價格平方）係數值顯著小於 0，且截距項係數值為負值，因此代表具有累退性的現象；在中價位不動產方面，由於次方項係數值並不顯著，使整個模型回到 (5) 式，然而在截距項係數值亦不顯著情況下，代表並無明顯累退性現象；在高價位不動產方面，由於次方項係數值顯著小於 0，且截距項係數值為負值，因此代表具有累退性的現象；再由係數值觀之，低價位不動產次方項係數值低於高價位不動產，代表當不動產交易價格平方每增加 1 單位時，低價位不動產的評估價值下降程度大於高價位不動產，顯示出低價位不動產累退性程度比高價位不動產嚴重，與上述迴歸得到的結果相同。

表 5-15 (8) 式模型對於不同不動產交易價格區間之估計結果

不動產價格樣本區間	前 20%	中間 60%	後 20%
依變數	av	av	av
變數名稱	係數值 (t 值)	係數值 (t 值)	係數值 (t 值)
mv	0.00255*** (4.30)	0.00159*** (6.31)	0.00141*** (22.43)
mvsquare	-3.98e-10* (-2.38)	-4.55e-11 (-1.78)	-9.93e-12*** (-8.61)
截距項	-5.029 (-0.01)	246.1 (0.43)	-692.4 (-1.11)
結論	累退性	不顯著	累退性
R ²	0.11	0.24	0.56
N	1226	3679	1227

註：*表示達 5%顯著水準，**表示達 1%顯著水準，***表示達 0.1%顯著水準。此外 (8) 式的 VIF 值低於 10，無共線性問題。

表 5-16 是將樣本依不動產交易價格分為低、中、高價位不動產後，進行迴歸的結果整理，表中顯示出高雄市低、高價位的不動產，不論哪一種迴歸模型均得到財產稅具累退性的結論，且從上述迴歸係數值的觀察，低價位不動產累退程度是高於高價位不動產的。

在高雄市中價位不動產方面，則有三個模型顯示出累退的情況，一個模型顯示並無明顯累退情形；雖然如此，但本研究仍認為高雄市中價位不動產具有累退的情形，原因有二：首先，如同第三章所提及，(8) 式主要是為了處理樣本具有非線性關係而設計，而高雄市中價位不動產可能因為不具有非線性關係，因此在 (8) 式得到了不顯著的結論，而在其餘三式均得到了顯著的累退性結論；其二，也可從下圖 5-2 看出一些端倪，圖 5-2 為財產稅實質稅率與不動產交易價格之散布圖，兩條垂直線中間屬於中價位不動產，圖中的圓點可對照該不動產之實質稅率；由圖中可知，中價位不動產的實質稅率，從左到右有向右下傾斜的趨勢，代表隨著不動產交易價格的提高，實質稅率有下降的趨勢，呈現出累退性的現象。

因此，本研究仍認為高雄市中價位不動產具有累退的情形，且從上述迴歸模

型係數值觀之，中價位不動產累退程度是比低價位不動產嚴重的，由此可推論，高雄市財產稅不論低、中、高價位不動產，均具有累退性現象，且低價位累退程度最嚴重，中、高價位則次之。

表 5-16 不同不動產交易價格區間樣本之垂直公平模型估計結論

		建物價格樣本區間		
迴歸模型	提出者	前 20%	中間 60%	後 20%
(5) 式 $AV_i = a_0 + a_1SP_i + e_i$	Paglin and Forgyat (1972)	$a_0 > 0$ 累退性	$a_0 > 0$ 累退性	$a_0 > 0$ 累退性
(6) 式 $\ln AV_i = a_0 + a_1 \ln SP_i + e_i$	Cheng (1974)	$a_1 < 1$ 累退性	$a_1 < 1$ 累退性	$a_1 < 1$ 累退性
(7) 式 $AV_i/SP_i = a_0 + a_1SP_i + e_i$	IAAO (1978)	$a_1 < 0$ 累退性	$a_1 < 0$ 累退性	$a_1 < 0$ 累退性
(8) 式 $AV_i = a_0 + a_1SP_i + a_2SP_i^2 + e_i$	Bell (1984)	$a_0 < 0$ $a_2 < 0$ 累退性	a_0 不顯著 a_2 不顯著 不顯著	$a_0 < 0$ $a_2 < 0$ 累退性

參、財產稅實質稅率累退性來源分析

由以上論述可知，高雄市不動產不論低、中、高價位，財產稅實質稅率均具有累退性的現象，以下將透過地價稅與房屋稅實質稅率⁴⁸在財產稅實質稅率中的比重及其相關分析，來探討財產稅實質稅率累退性的可能來源。表 5-17 為不同不動產價格分為五組距後⁴⁹，觀察各組距中房屋稅占財產稅實質稅率之比率，由表中可清楚看出，高雄市房屋稅實質稅率占財產稅實質稅率比率在五個組距中，平均均維持在 74%至 81%間，約占了 3/4，而地價稅則平均維持在 19%至 26%間，約占 1/4；因此欲探討財產稅實質稅率累退性來源，則可分別從地價稅及房屋稅探討之。

⁴⁸ 在本研究中，地價稅實質稅率定義為：(申報地價×地價稅稅率)/不動產交易價格；房屋稅實質稅率則定義為：(房屋評估現值×房屋稅稅率)/不動產交易價格；因此不論地價稅、房屋稅或是財產稅實質稅率，均擁有相同的分母。

⁴⁹ 如同本章第一節所述，不動產交易價格 20%區隔點為 250 萬元；40%區隔點為 360 萬元；60%區隔點為 520 萬元；80%區隔點為 772 萬元。

表 5-17 不同交易價格組距之房屋稅實質稅率占財產稅實質稅率比率描述統計

不動產價格組距	20%以下	21%至 40%	41%至 60%	61%至 80%	81%以上
平均數	78.64%	74.98%	77.86%	80.96%	78.46%
標準差	12.70%	15.64%	16.41%	14.42%	15.27%
變異數	1.61%	2.45%	2.69%	2.08%	2.33%
中位數	81.06%	76.12%	81.20%	85.99%	83.97%
樣本數	1226	1226	1226	1226	1228

首先觀察高雄市地價稅實質稅率分配狀況，由圖 5-7 可看出，地價稅實質稅率幾乎在 0.1%以下，且集中在 0.01%至 0.04%間；反觀圖 5-8 的高雄市房屋稅實質稅率分配狀況，大部分樣本都在 0.05%以上，且集中在 0.06%至 0.12%間；由此可知，高雄市房屋稅實質稅率確實高於地價稅實質稅率，也因此高雄市財產稅中房屋稅佔的比率確實較高，與表 5-17 結果相同。

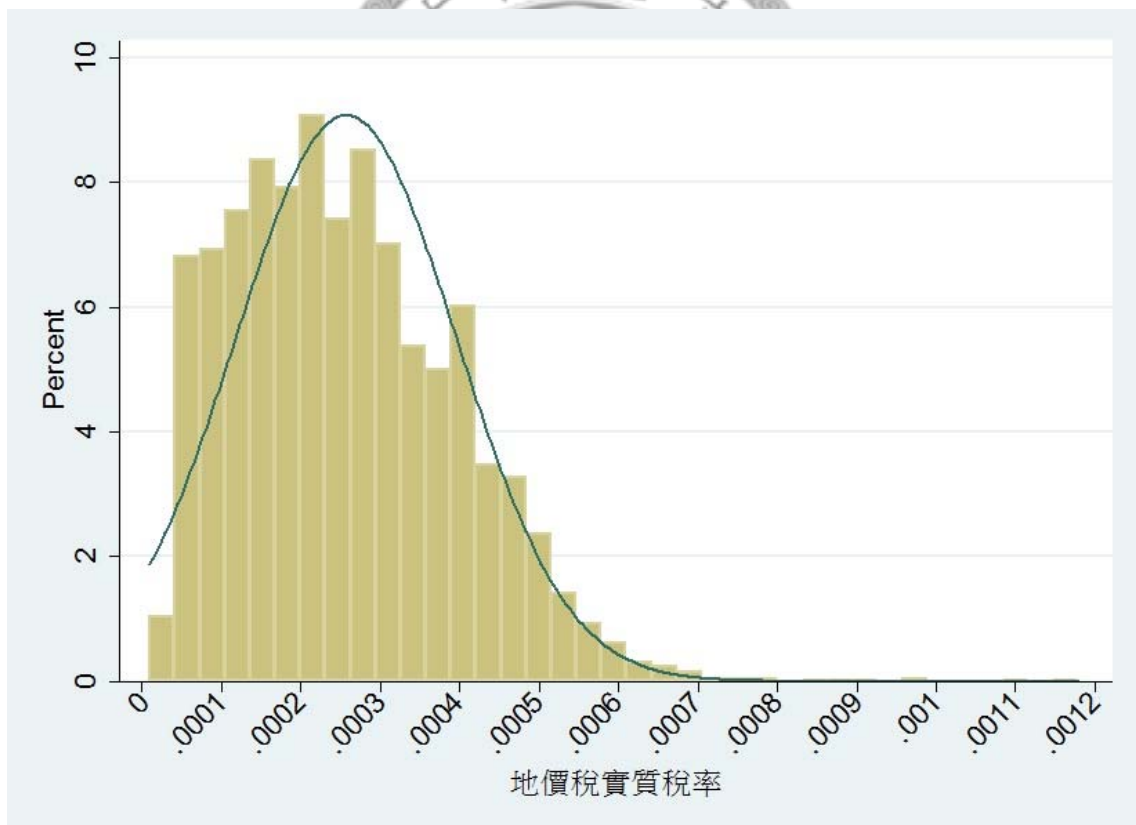


圖 5-7 地價稅實質稅率分配圖

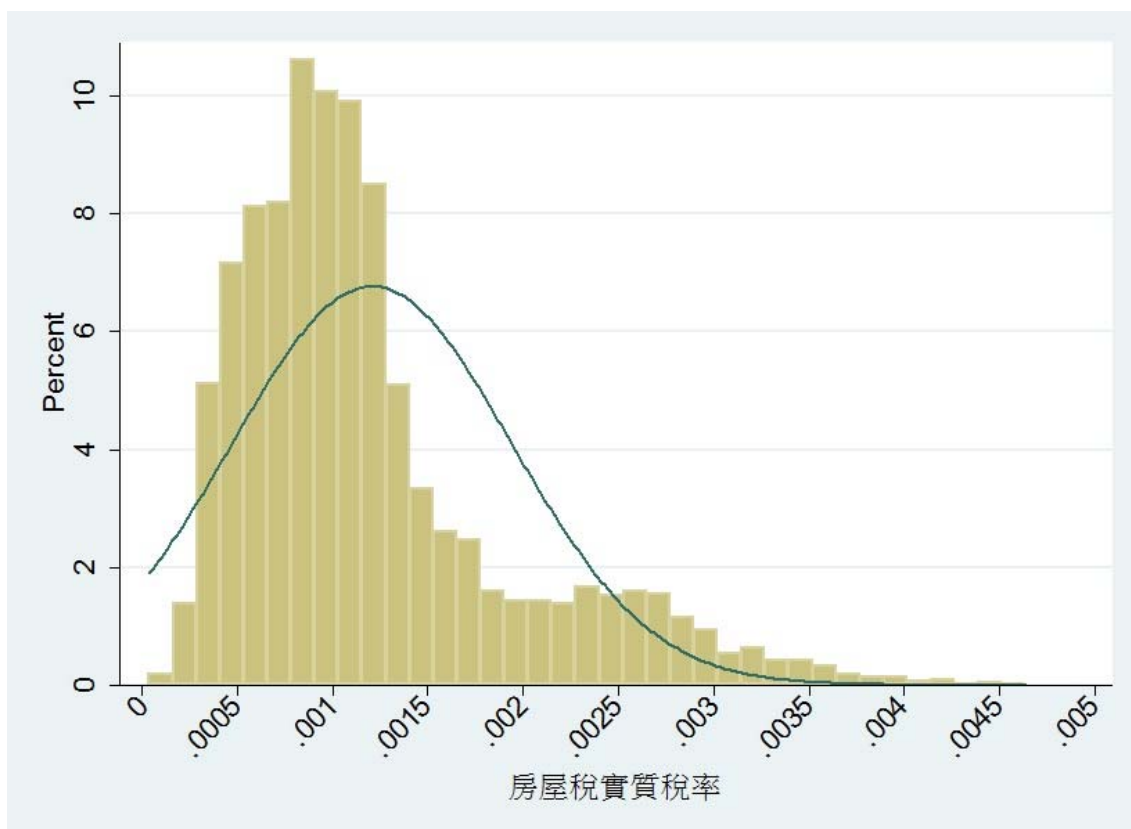


圖 5-8 房屋稅實質稅率分配圖

接著圖 5-9 及圖 5-10 為地價稅實質稅率及房屋稅實質稅率與不動產交易價格的散布圖，⁵⁰圖中兩條垂直線，分別為前 20% 樣本與後 20% 樣本的區別點，第一條交易價格在 250 萬元，低於此條線樣本為低價位不動產，第二條交易價格在 772 萬元，高於此條線樣本為高價位不動產，介於兩條線中間則為中價位不動產。

由圖 5-9 可清楚看出，地價稅實質稅率大部分均在 0.1% 以下，且低價位不動產地價稅實質稅率變異程度雖然大於高價位不動產，但是變異程度並不明顯；反觀圖 5-10 的房屋稅實質稅率，不僅大部分實質稅率均在 0.05% 以上，且低價位不動產房屋稅實質稅率變異程度，可清楚看出是高於高價位不動產的；而從整體來看，房屋稅實質稅率不僅高於地價稅實質稅率，且房屋稅實質稅率的變異程度也遠高於地價稅實質稅率。

⁵⁰ 在此二散布圖中，同樣僅顯示出不動產交易價格 2100 萬元以下樣本，如此較容易仔細觀察低、中、高價位不動產樣本之地價稅、房屋稅實質稅率分布情況；至於原始全部樣本不動產交易價格與地價稅、房屋稅實質稅率的散布圖請見附錄 10、11。

由於本研究中，財產稅、地價稅、房屋稅實質稅率的分母相同，因此比較圖 5-2、圖 5-9 及圖 5-10 後可發現，中、低價位不動產財產稅實質稅率之所以會高於 0.1%，以及變異程度之所以會高於高價位不動產，很大部分的原因乃源自於房屋稅實質稅率在中、低價位不動產中的較高實質稅率以及較大的變異程度所造成。

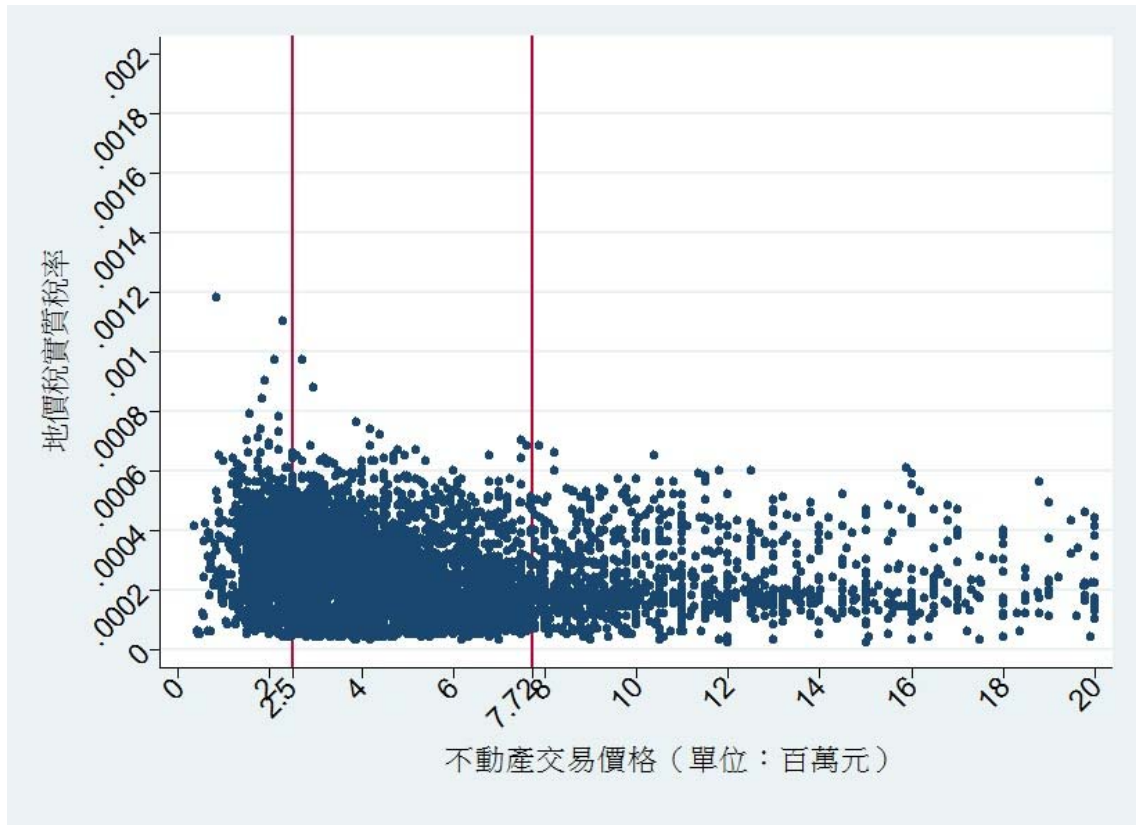


圖 5-9 地價稅實質稅率與不動產交易價格之散布圖

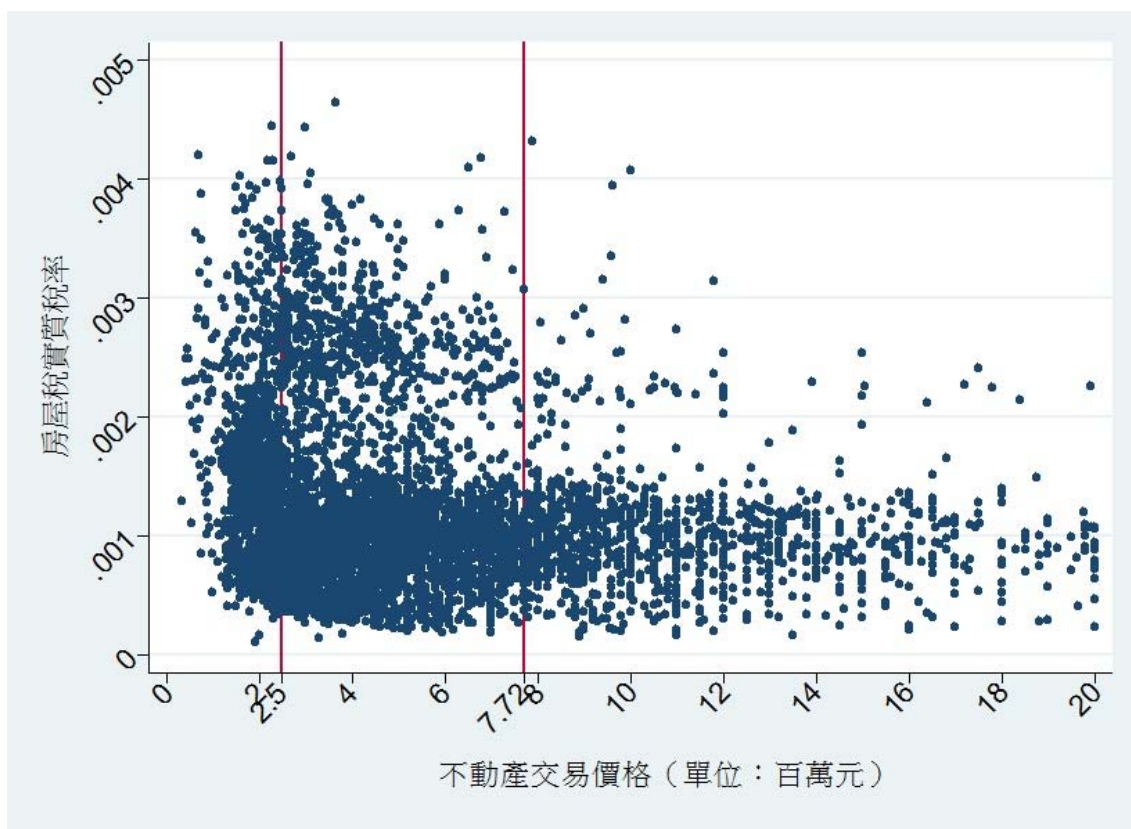


圖 5-10 房屋稅實質稅率與不動產交易價格之散布圖

接著進一步將不動產交易價格由低至高分為五個組距，並分別對地價稅及房屋稅實質稅率進行分析，由表 5-18 可發現，地價稅實質稅率主要在 0.021%至 0.031 之間，且隨著不動產交易價格的提高，平均地價稅實質稅率則一路下降，呈現出累退的現象，直到 80%為轉捩點，81%以上高價位不動產的地價稅實質稅率稍有提升；地價稅實質稅率變異程度方面，則是低價位不動產高於高價位不動產。

表 5-18 不同不動產交易價格組距下地價稅實質稅率

不動產價格組距	20%以下	21%至 40%	41%至 60%	61%至 80%	81%以上
平均數	0.031%	0.029%	0.024%	0.021%	0.023%
標準差	0.014%	0.014%	0.014%	0.013%	0.013%
變異數	1.95e-08	1.92e-08	1.86e-08	1.58e-08	1.65e-08
中位數	0.030%	0.029%	0.024%	0.018%	0.019%
樣本數	1226	1226	1226	1226	1228

圖 5-11 為將不動產交易價格進一步分為五等距後的地價稅實質稅率盒型圖，由上至下代表不動產交易價格由低至高共五組距；圖中顯示出，地價稅實質稅率集中於 0.01%至 0.04%，與圖 5-7 相同，且隨著不動產交易價格由低至高，地價稅

實質稅率也一路下降，直到第四組距為最低，呈現出累退的現象；而第四組距到第五組距，地價稅實質稅率則稍有提升；此外，由圖中也可發現低價位不動產樣本，其地價稅實質稅率變異程度是高於高價位不動產的，這與表 5-18 的發現是相同的。

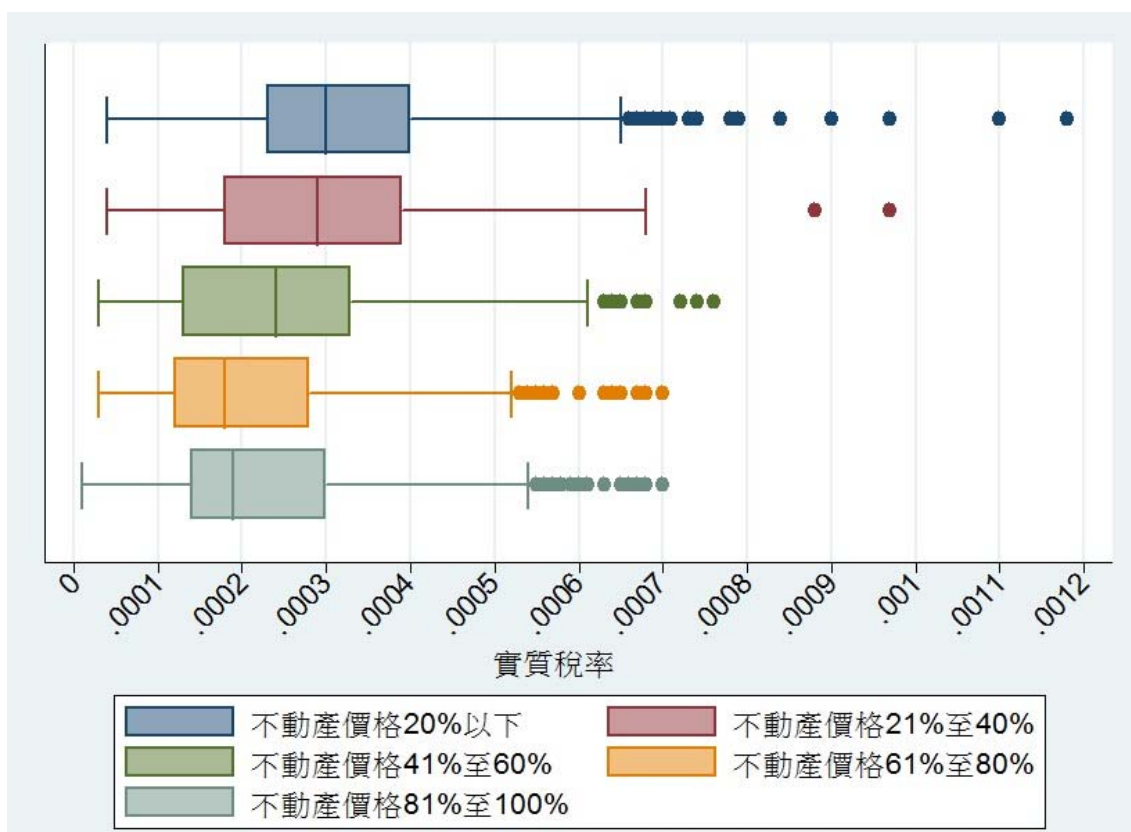


圖 5-11 不同不動產交易價格組距之地價稅實質稅率盒型圖

接著分析房屋稅實質稅率，由表 5-19 可發現，房屋稅實質稅率平均在 0.099% 至 0.147% 之間，且隨著不動產交易價格的提高，平均房屋稅實質稅率則一路下降，因此低價位不動產房屋稅實質稅率是高於高價位不動產的，呈現出累退的情況，低價位不動產的房屋稅稅課反而較重，使得高雄市房屋稅具有累退的不公平現象。

表 5-19 不同不動產交易價格組距下房屋稅實質稅率

不動產價格組距	20%以下	21%至 40%	41%至 60%	61%至 80%	81%以上
平均數	0.147%	0.123%	0.123%	0.111%	0.099%
標準差	0.078%	0.085%	0.080%	0.059%	0.049%
變異數	6.12e-07	7.29e-07	6.38e-07	3.47e-07	2.36e-07
中位數	0.138%	0.095%	0.103%	0.101%	0.093%
樣本數	1226	1226	1226	1226	1228

圖 5-12 為將不動產交易價格進一步分為五等距後的房屋稅實質稅率盒型圖，由上至下代表不動產交易價格由低至高共五組距，圖中顯示出，房屋稅實質稅率集中於 0.06%至 0.14%左右，明顯高於地價稅實質稅率，此部分與表 5-17 的發現相同；此外，隨著不動產交易價格由低至高，房屋稅實質稅率也一路下降，呈現出累退的狀況，這與表 5-19 的結果相同；再者，在變異程度方面，整體來說房屋稅實質稅率變異程度均相當高，但是低價位不動產房屋稅實質稅率變異程度則仍高於高價位不動產，也與表 5-19 的結果相同。

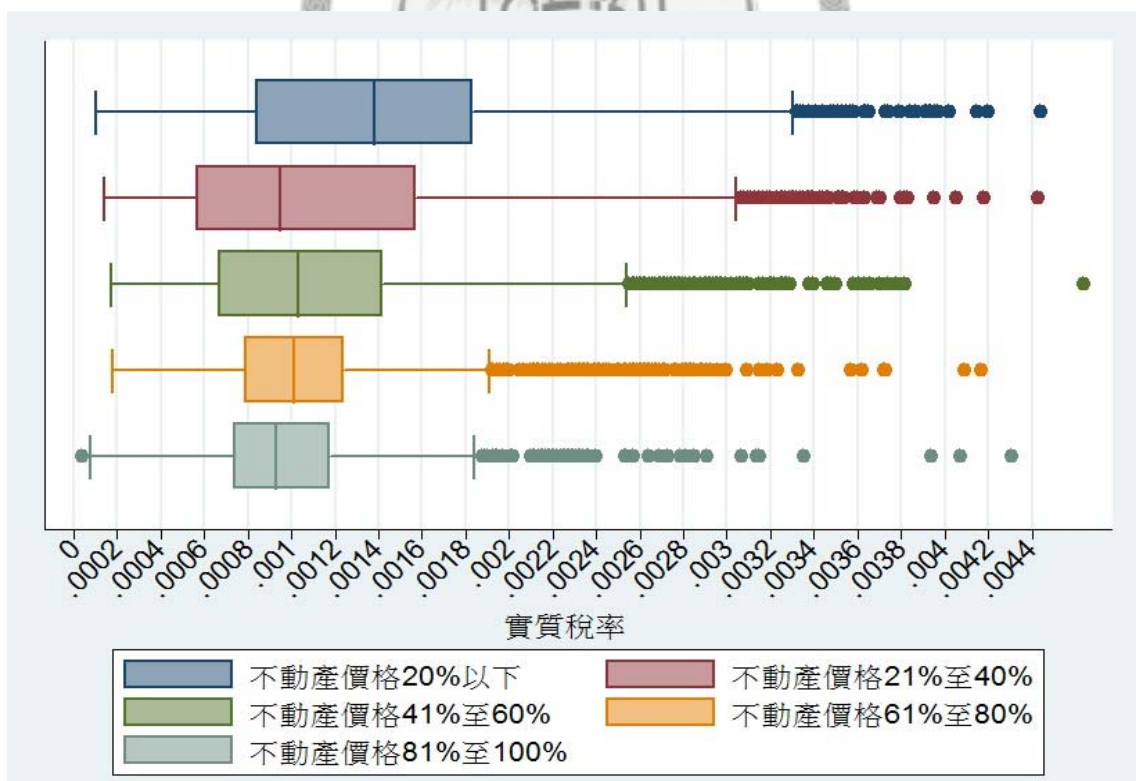


圖 5-12 不同不動產交易價格組距之房屋稅實質稅率盒型圖

圖 5-13 進一步把地價稅及房屋稅實質稅率在五組不動產交易價格區間的情況

繪成盒型圖，由上至下代表不動產交易價格由低至高共五組距，上五組為不同交易價格區間之地價稅實質稅率，下五組為不同交易價格區間之房屋稅實質稅率。由圖中可清楚發現，不論何種交易價格，地價稅實質稅率遠低於房屋稅實質稅率；且在變異程度上，地價稅實質稅率也是遠低於房屋稅實質稅率；此外，由圖中也可發現，地價稅及房屋稅實質稅率，在盒型圖上都出現隨著不動產交易價格的提高，而產生實質稅率階梯式下降的情況，因此具有累退性的現象，這也是造成高雄市財產稅實質稅率會有累退性情況出現的原因。

比較圖 5-3 及圖 5-13，可發現低價位的財產稅實質稅率之所以偏高，不僅源自於低價位不動產地價稅實質稅率本身就比較高，絕大部分則是因為低價位不動產的房屋稅實質稅率偏高所導致；而在變異程度方面，也可發現低價位不動產財產稅實質稅率變異程度，主要源自於偏高的房屋稅實質稅率變異程度。

整體觀察之，雖然地價稅及房屋稅實質稅率都呈現累退的情形，但是由以上的分析可知，房屋稅實質稅率除佔了財產稅實質稅率 7 成 5 以上外，其累退性現象更為明顯，因此財產稅實質稅率呈現出的累退性情況，大部分主要源自於房屋稅實質稅率的累退情況，但小部分也導因於地價稅實質稅率的累退情形；此外，整體財產稅的高變異程度，則主要源自於房屋稅實質稅率的變異程度。

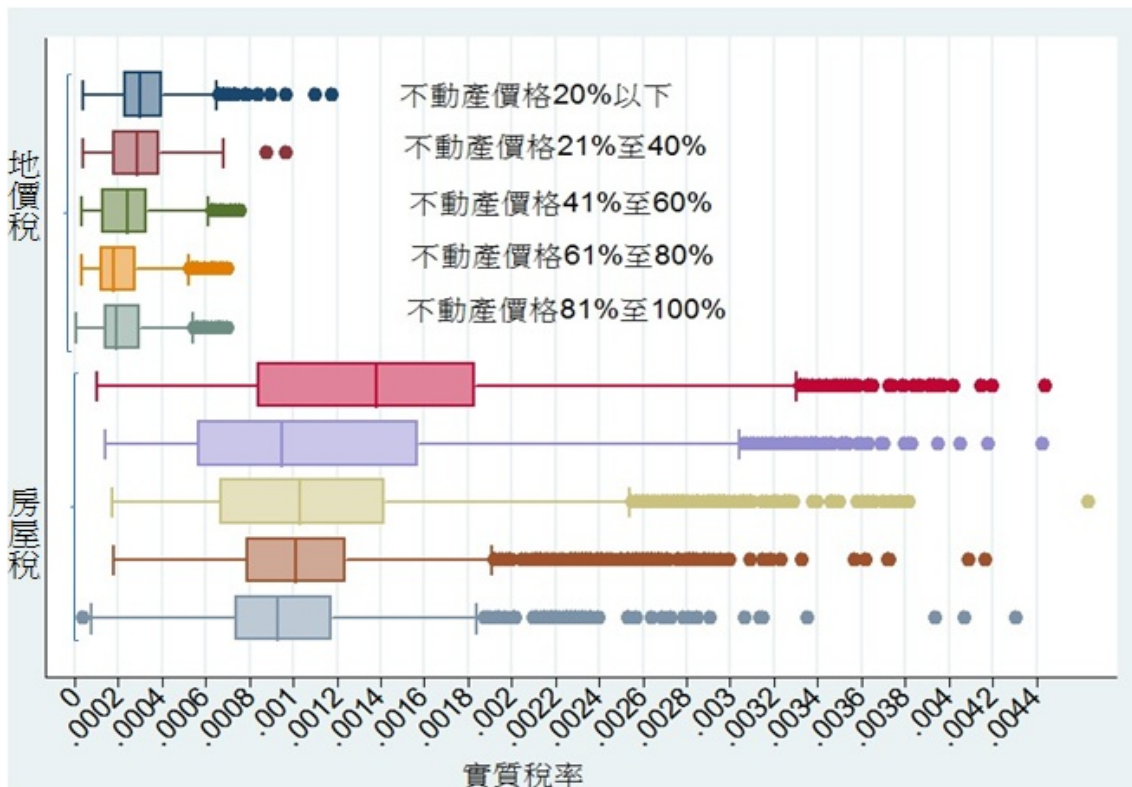


圖 5-13 不同不動產交易價格組距之地價稅及房屋稅實質稅率盒型圖

第四節 研究限制

本研究在計算高雄市各筆資料財產稅實質稅率時，總共有兩個主要限制；首先，從高雄市不動產實際交易資料（表 4-1）觀察可知，本研究無法得知各筆樣本所適用的地價稅、房屋稅稅率，但是此限制威脅不高；因本研究以住宅為分析對象，其餘如店舖、工廠、廠辦等則非分析對象，在清理樣本時已將其剔除，因此許多非自住用地不會出現在本研究樣本中，且自用住宅用地戶數占高雄市全部用地戶數超過 5 成，此外自住房屋戶數則占總應稅戶數近 9 成，因此本研究採用具代表性的地價稅自用住宅稅率 2% 及房屋稅自住稅率 1.2%，進而計算地價稅額及房屋稅額，因此該限制對後續分析影響不大。

第二，本研究所取得的不動產交易資料中，並沒有包含各筆交易資料實際的房屋稅稅基房屋評定現值，因此本研究僅能依照房屋稅條例的相關規定估計每筆樣本的房屋現值，而在計算房屋現值過程中，核定單價此一元素須考慮到加減項

目及其加減率（附錄 4），由於本研究資料取得限制，並無法考慮此一項目，但因具有加減項目特性者並不多（如假山、游泳池、酒吧台等），因此對於本研究的影響亦不大。

此外，即為計算房屋現值的另一元素：街路等級調整率，由於本研究取得資料中，基於隱私因素，並沒有顯示出確切的門牌號碼，因此在逐筆確認街路等級調整率時，少數樣本會有模糊地帶產生，即同時可能有兩種街路等級調整率可適用，一旦本研究遇到此種狀況，均適用較小的街路等級調整率，因此少數樣本房屋現值可能會遭到低估；但是低估的程度並不大，此乃因模糊地帶樣本雖有兩種街路等級調整率可以適用，但是通常此兩種街路等級調整率僅一級之差，如 100% 與 110% 或 140% 與 150%，少數調整率可能差距兩級，如 100% 與 120%，如此的差距並不會使得房屋現值遭到嚴重低估，因此本研究認為此限制並不會對後續分析產生太大影響。





第六章 研究發現暨結論與建議

第一節 研究發現

本研究透過財產稅實質稅率為基礎，實證高雄市的財產稅後，發現高雄市整體及各行政區均有財產稅水平、垂直不公平的現象產生。因此本研究透過迴歸模型加以檢驗，試圖找出造成水平不公平的原因為何，最後發現會增加財產稅實質稅率差異的變數主要有土地面積、建物屋齡、地上樓層數等；也就是說，在其他條件均相同的情況下，土地面積越大者、屋齡越高者、地上樓層數越高者之不動產，其實質稅率較有可能偏離一般實質稅率水準，導致財產稅水平不公平的情況產生。此外，會增加財產稅實質稅率的變數有建物面積、地上樓層數等；亦即，在其他條件均相同的情況下，建物面積越大者、地上樓層數越高者之不動產，其實質稅率有偏高的可能性，導致財產稅水平不公平的現象產生。

在垂直公平迴歸模型方面，所有的模型均檢驗出高雄市財產稅具有累退性的垂直不公平現象，與傳統衡量指標所檢測出之結果相同；而為進一步檢驗不同不動產交易價格區間樣本的累退情形，本研究將樣本依照不動產交易價格低、中、高分為三區間，再進一步進行迴歸分析；結果亦顯示出，不論低、中、高價位不動產，高雄市財產稅實質稅率均呈現出累退性的不公平現象，而低價位不動產累退情況最嚴重，中、高價位不動產則次之。此外，研究結果也可驗證第五章第一節描述統計所發現的低價位不動產財產稅實質稅率最高，而高價位不動產財產稅實質稅率最低，所顯示出的嚴重累退現象；也可推論高雄市低價位不動產所有者，其所需負擔的財產稅課重於高價位不動產所有者，呈現出極度不公平的現象；再者，低價位不動產的實質稅率變異程度，高於高價位不動產實質稅率變異程度甚多。

最後本研究亦發現，高雄市財產稅實質稅率呈現出的累退性情況，大部分源

於房屋稅實質稅率的累退情況，但小部分也導因於地價稅實質稅率的累退情況；再者，整體財產稅的高變異程度，則大部分源自於房屋稅實質稅率的變異程度。

第二節 結論與建議

壹、水平公平方面

不論從實質稅率中位數、離散係數、或者是水平公平迴歸模型中均可發現，高雄市財產稅實質稅率具有水平不公平的現象，尤其土地面積、建物面積、建物屋齡、地上樓層數等均會影響到水平不公平的出現；且由表 5-17 可知，房屋稅實質稅率占了財產稅實質稅率的 7 成 5，相關的改革建議可透過房屋稅著手；目前稽徵機關人員評定房屋現值時，是透過核定單價、房屋面積、街路等級調整率、折舊率及年數等進行核計，在核定單價方面主要有房屋標準單價表可供稽徵機關人員依相同標準進行計算。

上述高雄市財產稅水平不公平原因的出現，最主要源於房屋現值核計公式當中每項元素，並不強調每一不動產的個別特殊性，而在於能有效率的大量估計出不動產的房屋現值；例如在房屋標準單價表中，依用途別、構造別隨著總樓層數的上升，能快速找出適用該樓層所應有的單價，然而此單價未必能真正反映出實際價格；此外，在計算折舊率時，稽徵機關依照不同的構造種類，每年適用相同的折舊率，即所謂的直線折舊法，直線折舊法雖較為簡單，但並非真正符合實際情況，在在都使得房屋現值的計算時，會有不公平的情況產生，進而導致高雄市財產稅實質稅率有水平不公平的現象。

最為根本的解決之道，如陳德翰、王宏文（2011）的研究指出，乃是依照個別不動產的實際裝潢價值、折舊狀況，予以個別的估計，使每筆不動產均有一個最真實的房屋現值，用以解決類似的不動產，卻產生財產稅實質稅率相差甚大的水平不公平的現象。然而根本的解決之道所需耗費的行政成本相當大，短期內不易施行，因此本研究認為可行的解決之道首先或許可將折舊率調整為非線性；根

據周美麗（2003）的看法，屋齡在 5 年以下折舊較小，5 年以上至 10 年的折舊較多，10 年以上至 20 年，折舊最為快速，屋齡在 4、50 年以上，折舊又呈現出趨緩的傾向，各時期應適用不同的折舊率；此外，林子欽等（2011）研究亦指出，建物興建完成初期折舊較後期為快，而非假設的固定額度折舊；因此若能將折舊率調整為非線性，較能符合實際折舊情況，使得房屋現值更貼近現實，減輕財產稅實質稅率水平不公平狀況。

此外，即為調整標準單價表的標準單價，如同第二章所述，標準單價表與市場價格脫節為許多學者所詬病（林華德、蔡忠義，1988；黃呈錐，2001；周美麗，2003；江兆國，2004）；因此，應重新考慮地上樓層、建築構造等因素，使得標準單價能接近市價，例如高樓層可能因為建材或景觀，使得其交易價格較高，因此標準單價表也應該要能反映出上述因素，使得房屋現值更能貼近現實，減輕財產稅實質稅率水平不公平狀況。

貳、垂直公平方面

不論從價格相關差異或者是垂直公平迴歸模型中均可發現，高雄市財產稅實質稅率具有垂直不公平的現象，且不論低、中、高價位不動產，均具有累退性的不公平狀況出現，其中低價位不動產財產稅實質稅率累退程度最嚴重，中、高價位不動產次之。其實根據 2009 年信義不動產評論可知，高雄市住宅成屋從 2007 年第一季開始至 2009 年第四季平均成交總價有上升的趨勢，但此期間高雄市的房屋現值以及土地的公告地價，並沒有隨著交易價格上升而即時反應，因此可能使得高雄市財產稅實質稅率產生垂直不公平的累退情形出現。此外觀察圖 5-3 及圖 5-13 可知，財產稅實質稅率累退現象的產生，主要源自於房屋稅實質稅率嚴重的累退現象，小部分則源自地價稅實質稅率所產生的累退現象，相關的改革將可從這兩方面著手。

在房屋稅方面，由表 5-19 可知，整體房屋稅實質稅率呈現出的是累退性的現象，即低價位不動產比高價位不動產實質稅率要高，低價位不動產所有者比起高

價位不動產所有者，需負擔更重的房屋稅負，呈現不公平現象；因此，首先應降低低價位不動產房屋稅的實質稅率，因此需降低低價位不動產的房屋評定現值，使得低價位不動產所有者不用負擔過多的房屋稅負；第二，則是在高價位不動產方面，提高房屋稅的實質稅率，即提高高價位不動產的房屋評定現值，使得房屋稅實質稅率提高，則高價位不動產所有者將負擔較多的房屋稅負，改善房屋稅實質稅率累退性的不公平情況。

此外，觀察圖 5-3 及圖 5-13 也可知，整體財產稅實質稅率的變異程度，主要源自於房屋稅實質稅率偏高的變異程度；因此，不論低、中、高價位不動產，都應降低房屋稅實質稅率的差異程度，即降低房屋稅實質稅率過度不一致的情況；不論改善累退性現象，或是降低房屋稅實質稅率的差異程度，關鍵都在於使各不動產有貼近現實的房屋現值，改善因內部裝潢佳而不動產交易價格高，卻因估計時只看外觀導致房屋現值低估的情況，⁵¹並減緩高雄市財產稅實質稅率的垂直不公平現象。

在地價稅方面，⁵²由表 5-18 可知，地價稅實質稅率主要也是呈現出累退性的情況，即低價位不動產比高價位不動產實質稅率要高，低價位不動產所有者比起高價位不動產所有者，需負擔更重的地價稅負，呈現垂直不公平現象。因此如同房屋稅，在低價位不動產方面，應稍微降低低價位不動產的地價稅的實質稅率，即降低低價位不動產的申報地價，使得低價位不動產所有者不用負擔過多的地價稅負；再者，在高價位不動產方面，應提高地價稅的實質稅率，使高價位不動產的申報地價增加，此部分可將土地公告地價適度調高，其實根據本研究第二章論述可知，公告地價低於市價甚多已為許多學者所詬病（蘇志超，1998；蔡吉源，

⁵¹ 此種情況將產生不公平現象，若兩間房屋，因為稽徵機關人員較忽略個殊性的緣故，僅依照外觀加以評估，忽略內部裝潢的價值，則可能產生兩間房屋的房屋現值相近，但一間卻因為裝潢較佳而遠高於另一間房屋的市價，前者房屋評定現值遭到低估，導致其房屋稅實質稅率反而較低的垂直不公平現象。

⁵² 相較於美國的財產稅實質稅率達到 1.62% (Hyman, 2008)，高雄市地價稅實質稅率卻僅有 0.01% 至 0.04%，即便加了房屋稅實質稅率後，財產稅實質稅率平均可達到 0.146%，仍低於美國甚多；因此，適度調整地價稅為地價稅改革的可行途徑之一。

2001a；楊松齡，2008a)，因此將土地公告地價適度調高，即加重高價位不動產的土地公告地價，使地價稅稅基申報地價提高，增加地價稅實質稅率，應為可行方向，而高價位不動產所有者將因此負擔較多的地價稅負，減緩不公平情形。

最後，本研究也建議高雄市不動產評價委員會能訂定有關價格相關差異以及離散係數的標準，目前國際估價人員協會對於價格相關差異所建議的容許誤差區間值在 0.98 至 1.03 之間，而透過本研究可知，高雄市目前財產稅價格相關差異值達 1.098，具有累退性的情形，因此不動產評價委員會應先設定標準，如三年內將價格相關差異值降至 1.05，再三年內降至 1.03 的目標，讓價格相關差異值逐年下降，以改善目前超出標準甚多的情形；在離散係數方面，國際估價人員協會建議係數值應在 15%以下，而高雄市目前財產稅離散係數值達 38%，有水平不公平的情形，建議不動產評價委員會應設定每三年降 10%的標準，逐年降低不公平情況；透過上述建議，本研究希望能改善高雄市財產稅的不公平情況，使財產稅稅負更為合理。





參考文獻

壹、中文部分

- 王宏文，2010，〈台北市地價稅公平性之研究〉，《行政暨政策學報》，51: 47-76。
- 江兆國，2004，〈我國現行房屋稅制相關問題之研究〉，《財稅研究》，36(1): 108-129。
- 李正庸、林元興，2007，〈土地問題研究季刊〉，《土地問題研究季刊》，6(3): 12 -17。
- 李佩芬，2001，《實用不動產稅法精義》，初版，新北市：文京圖書有限公司。
- 吳重禮、吳秋菊，2003，〈台灣地區地方財政議題的實證分析：以 79 年度至 90 年度嘉義縣竹崎鄉個案研究為例〉，《中國行政評論》，12(3): 61-94。
- 吳家良，1978，〈對房屋稅地段調整率之我見〉，《稅務旬刊》，947: 7。
- 周良惠，1999a，〈倡議「重課地價稅，輕課房屋稅」之理論分析及稅法發展趨勢〉，《財稅研究》，31(3): 157-175。
- 周良惠，1999b，〈地價稅與房屋稅對土地利用之經濟效果分析〉，《土地經濟年刊》，10: 249-281。
- 周良惠，1999c，〈房地價課稅對土地利用之影響分析〉，《東海社會科學學報》，18: 27-55。
- 周美麗，2003，〈房屋現值評定之探討〉，《稅務旬刊》，1877: 12-18。
- 林子欽、林子雅，2008，〈公部門不動產估價成效評估--公平性之觀點〉，《住宅學報》，17(2): 63-80。
- 林子欽等，2011，〈公寓建物之折舊估算與房屋稅負〉，《都市與計劃》，38(1): 31-46。
- 林惠娟，2005，〈課徵房屋稅為目的之建築物估價問題探討--以路街調整率之合理性為例〉，《土地問題研究季刊》，4(1): 100-110。
- 林華德、蔡忠義，1988，〈臺北市房屋稅的負擔〉，《財稅研究》，20(2): 59-76。
- 張梅英，2005，〈台灣試辦基準地地價查估作業相關問題分析〉，《土地問題研究季

刊》，4(3): 60-71。

梁發進、劉彩雲，1989，《房屋稅問題之研究》，臺北：財政部賦稅改革委員會。

陳文久，1994，〈土地稅制須逆向改革〉，《人文及社會科學集刊》，6(2): 135-165。

陳義，1980，〈房屋稅簡介(3)--房屋標準價格之評定〉，《稅務與投資》，34: 14-15。

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》，53: 115-162。

陳曉瑩，2002，《台灣地區以土地稅作為地方主要財源之研究》，臺南市：國立成功大學都市計劃學系碩士論文。

陳謨，2010，〈立體地價與貢獻說〉，《土地問題研究季刊》，9(3): 60-75。

彭建文等，2007，〈不動產有效稅率對房價影響分析--以臺北市大同區與內湖區為例〉，《臺灣土地研究》，10(2): 49-66。

曾巨威、陳津美，1989，《地價稅問題之研究》，臺北：財政部賦稅改革委員會。

游振輝，2005，〈從不動產總價分離房地價格之探討〉，《土地問題研究季刊》，4(3): 96-105。

游適銘，2006，〈地價基準地估價定位探討〉，《土地問題研究季刊》，5(1): 105-114。

游適銘，2007，〈地價基準地估價相關問題探討〉，《土地問題研究季刊》，6(1): 79-88。

稅務旬刊，1983，〈美國財產稅的未來發展趨向〉，《稅務旬刊》，1160: 14-15。

黃呈錐、莊東，2000，〈從租稅沿革談妥適課徵房屋稅之芻議--兼談各國課徵制度〉，《財稅研究》，32(2): 188-205。

黃呈錐，2001，〈我國房屋現值標準單價改進研訂之芻議〉，《財稅研究》，33(1): 132-147。

黃建興，2001，〈美國財產稅制之研究〉，《財稅研究》，33(2): 33-45。

黃源春，1988，〈如何健全財產稅之估價制度報告〉，《財稅研究》，20(5): 33-36。

華昌宜，1994，〈最適房地價稅率及其在臺灣政策應用之探討〉，《人文及社會科學

集刊》，6(2): 63-77。

楊松齡，2008a，〈週期性不動產稅制之檢討與改進〉，《財稅研究》，40(1): 1-19。

楊松齡，2008b，《實用土地法精義》，七版，臺北：五南。

劉其昌，1994，〈財產稅制的理論及實務〉，《今日會計》，56: 54-64。

蔡吉源，2001a，〈再論土地稅制改革--兼論桃園經驗〉，《財稅研究》，33(6): 117-155。

蔡吉源，2001b，〈臺灣土地課稅制度--問題、影響與改革〉，《臺灣土地研究》，3: 37-82。

鄭博文，1995，《高雄市房屋標準單價、房屋耐用年數及折舊率暨營利事業房屋稅負之研究》，高雄市政府委託研究報告。

羅雅慧，2011，《差別稅率財產稅之實施：芬蘭與臺灣經驗》，臺北：國立臺北大學不動產與城鄉環境學系碩士論文。

蘇志超，1998，〈土地稅與不動產財產稅政策功能之辨認及改進〉，《人與地》，179/180: 36-41。



貳、西文部分

- Aaron, H. J. 1975. *Who Pays the Property Tax? : A New View*. Washington D.C.:
Brookings Institution.
- Allen, M. T., and W. H. Dare. 2002. "Identifying Determinants of Horizontal Property
Tax Inequity: Evidence from Florida." *Journal of Real Estate Research* 24(2):
153-164.
- Allen, M. T. 2003. "Measuring Vertical Property Tax Inequity in Multifamily Property
Markets." *Journal of Real Estate Research* 25(2): 171-184.
- Bell, E. J. 1984. "Administrative Inequity and Property Assessment: The Case for the
Traditional Approach." *Property Tax Journal* 3(2): 123-131.
- Berry, B., and R. S. Bednarz. 1975. "A Hedonic Model of Prices and Assessments for
Single-Family Homes: Does the Assessor Follow the Market or the Market Follow
the Assessor?" *Land Economics* 51(1): 21-40.
- Birch, J. W., M. A. Sunderman, and T. W. Hamilton. 1992. "Adjusting for Vertical and
Horizontal Inequity: Supplementing Mass Appraisal Systems." *Property Tax
Journal* 11(3): 257-276.
- Birch, J. W., M. A. Sunderman, and B. C. Smith. 2004. "Vertical Inequity in Property
Taxation: A Neighborhood Based Analysis." *Journal of Real Estate Finance and
Economics* 29(1): 71-78.
- Cheng, P. L. 1974. "Property Taxation, Assessment Performance and Its Measurement."
Public Finance 29(3): 268-284.
- Clapp, J. M. 1990. "A New Test for Equitable Real Estate Tax Assessment." *Journal of
Real Estate Finance and Economics* 3(3): 233-249.
- Cornia, G. C., and B. A. Slade. 2005. "Property Taxation of Multifamily Housing: An
Empirical Analysis of Vertical and Horizontal Equity." *Journal of Real Estate*

Research 27(1): 17-46.

Fisher, R. C. 1996. *State and Local Public Finance*. Chicago, IL: Irwin.

Goolsby, W. C. 1997. "Assessment Error in the Valuation of Owner-Occupied Housing." *Journal of Real Estate Research* 13(1): 33-45.

Harris, R., and M. Lehman. 2001. "Social and Geographic Inequities in the Residential Property Tax: A Review and Case Study." *Environment and Planning A* 33(5): 881-900.

Hyman, D. N. 2008. *Public Finance: A Contemporary Application of Theory to Policy*. Mason, OH: Thomson South-Western.

International Association of Assessing Officers. 1978. *Improving Real Property Assessment: A Reference Manual*. Chicago, IL: IAAO.

International Association of Assessing Officers. 1999. "Standard on Ratio Studies." *Assessment Journal* 6(5): 23-64.

International Association of Assessing Officers. 2010. *Standard on Ratio Studies*. Kansas City, Missouri: IAAO.

Lin, Tzu-Chin. 2010. "Property Tax Inequity Resulting from Inaccurate Assessment--The Taiwan Experience." *Land Use Policy* 27(2): 511-517.

Mikesell, J. L. 2003. *Fiscal Administration : Analysis and Applications for the Public Sector*. Belmont, CA: Wadsworth Publishers.

Mikesell, J. L. 2004. "Equity Impacts of a Non-Market Property Assessment Standard: Evidence from the Indiana Administrative Formula Approach." *Journal of Property Tax Assessment & Administration* 1(1): 15-30.

Paglin, M., and M. Fogarty. 1972. "Equity and the Property Tax: A New Conceptual Focus." *National Tax Journal* 25(4): 557-565.

Payton, S. 2006. "A Spatial Analytic Approach to Examining Property Tax Equity after

- Assessment Reform in Indiana.” *Journal of Regional Analysis and Policy* 36(2): 182-193.
- Rodriguez, M., C. F. Sirmans, and A. P. Marks. 1995. “Using Geographic Information Systems to Improve Real Estate Analysis.” *Journal of Real Estate Research* 10(2): 163-173.
- Smith, B. C. 2000. “Applying Models for Vertical Inequity in the Property Tax to a Non-Market Value State.” *Journal of Real Estate Research* 19(3): 321-344.
- Smith, B. C. 2008. “Intrajurisdictional Segmentation of Property Tax Burdens: Neighborhood Inequities across an Urban Sphere.” *Journal of Real Estate Research* 30(2): 206-223.
- Sirmans, G. S., B. A. Diskin, and H. S. Friday. 1995. “Vertical Inequity in the Taxation of Real Property.” *National Tax Journal* 48(1): 71-84.
- Thrall, G. I. 1979a. “A Geographic Criterion for Identifying Property-Tax Assessment Inequity.” *Professional Geographer* 31(3): 278-283.
- Thrall, G. I. 1979b. “Spatial Inequities in Tax Assessment: A Case Study of Hamilton, Ontario.” *Economic Geography* 55(2): 123-134.
- Thrall, G. I. 1993. “Using a GIS to Rate the Quality of Property Tax Appraisal.” *Geo Info Systems* 3(3): 56-62.

附錄

附錄 1 高雄市 30 層以下房屋構造標準單價表 (單位：元/平方公尺)

構造別	鋼骨造 鋼骨混凝土造 鋼骨鋼筋混凝土造				鋼筋混凝土造 預鑄混凝土造				加強磚造				鋼鐵造		磚木 石造	土竹 造	
	第一類	第二類	第三類	第四類	第一類	第二類	第三類	第四類	第一類	第二類	第三類	第四類	在 200 ㎡以上	未達 200 ㎡			各種 用途
用途→ 單價\、 總層數↓																	
30	10,390	10,090	8,940	8,240	9,100	8,800	8,200	7,600									
29	10,240	9,940	8,790	8,090	8,950	8,650	8,050	7,450									
28	10,090	9,790	8,640	7,940	8,800	8,500	7,900	7,300									
27	9,940	9,640	8,490	7,790	8,650	8,350	7,750	7,150									
26	9,790	9,490	8,490	7,640	8,500	8,200	7,600	7,000									
25	9,640	9,340	8,340	7,490	8,350	8,050	7,450	6,850									
24	9,490	9,190	8,190	7,340	8,200	7,900	7,300	6,700									
23	9,340	9,040	8,040	7,190	8,050	7,750	7,150	6,550									
22	9,190	8,890	7,890	7,040	7,900	7,600	7,000	6,400									
21	9,040	8,740	7,590	6,890	7,750	7,450	6,850	6,250									
20	8,890	8,590	7,440	6,740	7,600	7,300	6,700	6,100									
19	8,690	8,390	7,240	6,540	7,400	7,100	6,500	5,900									
18	8,490	8,190	7,040	6,340	7,200	6,900	6,300	5,700									
17	8,290	7,990	6,840	6,140	7,000	6,700	6,100	5,500									
16	8,090	7,790	6,640	5,940	6,800	6,500	5,900	5,300									
15	7,890	7,590	6,440	5,740	6,600	6,300	5,700	5,100									
14	7,670	7,370	6,220	5,520	6,400	6,100	5,500	4,900									
13	7,450	7,150	6,000	5,300	6,200	5,900	5,300	4,700									
12	7,230	6,930	5,780	5,080	6,000	5,700	5,100	4,500									
11	7,010	6,710	5,560	4,860	5,800	5,500	4,900	4,300									
10	6,790	6,490	5,340	4,640	5,600	5,300	4,700	4,100									
9	6,520	6,220	5,070	4,370	5,380	5,080	4,480	3,880									
8	6,250	5,950	4,800	4,100	5,160	4,860	4,260	3,660									
7	5,980	5,680	4,530	3,830	4,940	4,640	4,040	3,340									
6	5,710	5,410	4,260	3,560	4,720	4,420	3,820	3,220									
5	4,860	4,560	3,710	3,010	3,900	3,600	3,300	2,700									
4	4,610	4,310	3,460	2,760	3,680	3,380	3,000	2,480	3,050	2,850	2,450	2,350	2,250	1,150			
3	4,460	4,160	3,310	2,610	3,480	3,180	2,900	2,280	2,900	2,700	2,300	2,200	2,100	1,000			
2	4,310	4,010	3,160	2,460	3,200	2,900	2,850	2,150	2,700	2,500	2,150	2,015	1,950	850	1,115		
1	4,010	3,860	3,010	2,310	3,100	2,800	2,700	2,000	2,600	2,400	2,000	1,900	1,800	700	1,000		

附錄 2 房屋用途分類表

分類	鋼骨造 P		鋼筋混凝土造 B		加強磚造 C	
	用途	鋼骨混凝土造 A	用途	預鑄混凝土造 T	用途	鋼骨鋼筋混凝土造 S
第一類	01	國際觀光旅館	01	國際觀光旅館	20	旅館
	02	夜總會	02	夜總會	22	餐廳
	03	舞廳	03	舞廳	26	遊藝場所
	04	咖啡廳	04	咖啡廳		
	05	酒家	05	酒家		
	06	歌廳	06	歌廳		
	07	套房	07	套房		
	08	電視台	08	電視台		
第二類	20	旅館	20	旅館	21	百貨公司
	21	百貨公司	21	百貨公司	23	醫院
	22	餐廳	22	餐廳	24	大型商場
	23	醫院	23	醫院	25	影劇院
	24	大型商場	24	大型商場	27	超級市場
	25	影劇院	25	影劇院	28	圖書館
	26	遊藝場所	26	遊藝場所	29	美術館
	27	超級市場	27	超級市場	30	博物館
	28	圖書館	28	圖書館	31	紀念館
	29	美術館	29	美術館	32	廣播電台
	30	博物館	30	博物館		
	31	紀念館	31	紀念館		
32	廣播電台	32	廣播電台			
第三類	33	納骨塔	33	納骨塔	33	納骨塔
	40	市場	40	市場	40	市場
	41	辦公廳(室)	41	辦公廳(室)	41	辦公廳(室)
	42	店舖	42	店舖	42	店舖
	43	診所	43	診所	43	診所
	44	住宅	44	住宅	44	住宅
	45	校舍	45	校舍	45	校舍
	46	體育館	46	體育館	46	體育館
	47	禮堂	47	禮堂	47	禮堂
	48	寺廟	48	寺廟	48	寺廟
	49	教堂	49	教堂	49	教堂
	50	農舍	50	農舍	50	農舍
	51	開放空間	51	開放空間	51	開放空間
	52	游泳池	52	游泳池	52	游泳池
第四類	34	油槽	34	油槽	34	油槽
	35	焚化爐	35	焚化爐	35	焚化爐
	36	養殖場	36	養殖場	36	養殖場
	60	工廠	60	工廠	60	工廠
	61	倉庫	61	倉庫	61	倉庫
	62	停車場	62	停車場	62	停車場
	63	防空避難室	63	防空避難室	63	防空避難室
	64	農業用房屋(減半)	64	農業用房屋(減半)	64	農業用房屋(減半)
67	農業用房屋	67	農業用房屋	67	農業用房屋	

備註：一、表內用途欄內未列之房屋，以其相近之用途歸類。

二、遊藝場所指保齡球館、溜冰場及其他類似之場所。

附錄 3 高雄市各類房屋耐用年數及折舊標準

(於 91 年 7 月 1 日以前新建、增建、改建完成之房屋適用)				
高雄市政府 94.6.27 高市府財二字第 0940029364 號公告 94.7.1 起適用				
房屋構造種類	每年折舊率	耐用年數	殘值	備註
鋼骨造、鋼骨混凝土造 及鋼骨鋼筋混凝土造	1.0%	60.	40.0%	1. 於 91 年 7 月 1 日以前新建、 增建、改建完成之房屋適用。 2. 房屋建築年數如已屆最高耐用 年數而仍繼續使用者，自屆滿 耐用年數之次年起不再計算折 舊。
鋼筋混凝土造及 預鑄混凝土造	1.0%	60.	40.0%	
加強磚造	1.2%	52.	37.6%	
鋼鐵造	1.2%	52.	37.6%	
石造	1.4%	46.	35.6%	
磚造	1.4%	46.	35.6%	
木造(雜木以外)	2.0%	35.	30.0%	
木造(雜木)	2.5%	30.	25.0%	
土造	5.0%	18.	10.0%	
竹造	8.0%	11.	12.0%	
腐蝕性金屬類儲存槽	3.12%	20.	37.60 %	高雄市政府 85.4.11 高市府財二字第 10215 號公告實施

附錄 3 (續)

(於 91 年 7 月 1 日以後新建、增建、改建完成之房屋適用)				
高雄市政府 94.6.27 高市府財二字第 0940029364 號公告 94.7.1 起適用				
房屋構造種類	每年折舊率	耐用年數	殘值	備註
鋼骨造、鋼骨混凝土造及鋼骨鋼筋混凝土造	1.17%	60.	29.80%	1. 於 91 年 7 月 1 日以後新建、增建、改建完成之房屋適用。 2. 房屋建築年數如已屆最高耐用年數而仍繼續使用者，自屆滿耐用年數之次年起不再計算折舊。
鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造	1.17%	60.	29.80%	
加強磚造	1.38%	52.	28.24%	
鋼鐵造	1.38%	52.	28.24%	
石造	1.60%	46.	26.40%	
磚造	1.60%	46.	26.40%	
木造(雜木以外)	2.21%	35.	22.65%	
木造(雜木)	2.70%	30.	19.00%	
土造	5.14%	18.	7.48%	
竹造	8.27%	11.	9.03%	
腐蝕性金屬類 儲存槽	3.12%	20.	37.60%	高雄市政府 85.4.11 高市府財二字第 10215 號公告實施

附錄 4 加減項代號及加減率對照表

適用範圍	加減價項目	代號	加減率	說明
(1) 國際觀光旅館	中央系統型冷氣機	A	05	加價百分之 5。
(2) 百貨公司及大型商場	電扶梯	B	02	每部加價百分之 2 (以裝設樓層為限)。
(3) 影劇院及遊藝場所	金屬或玻璃帷幕外牆	C	10	面積超過百分之 10 者，加價百分之 10
(4) 10 層樓以上之房屋	室內游泳池或屋頂游泳池	D	05	加價百分之 5
5 樓層以下之房屋	設有電梯者	E	20	加價百分之 20 (臺北市)
			10	加價百分之 10 (高雄市)
面積 200 平方公尺以上之獨院式或雙拼式房屋，空地面積為第 1 層建築面積 1.5 倍以上。	(1) 宅外設置假山、池閣、花園、草坪之 1 者。	F	12	合於左列情形達 1 項者，加價百分之 120。
	(2) 游泳池		15	合於左列情形達 2 項者，加價百分之 150。(臺北市適用)
	(1) 宅外設置假山、池閣、花園、草坪之 2 種以上。	F	10	合於左列情形達 2 項者，加價百分之 10。
	(2) 游泳池		25	具有 3 項者，加價百分之 25。
	(3) 琉璃瓦		40	具有 4 項者，加價百分之 40。
(4) 酒吧台	60	具有 5 項者，加價百分之 60。		
(5) 進口衛生設備				
眷村整村拆除改建之國宅		P	25	按國宅標準單價，減價百分之 25。 (高雄市適用)
6 層樓以上之房屋	未設有電梯者	Q	20	減價百分之 20。(臺北市適用)
政府興建之 6 層樓以上國民住宅		P	02	逐層遞減百分之 2，以遞減至百分之 30 為限。(高雄市以外適用)
簡陋房屋	(1) 高度未達 2.5 公尺。	R	30	合於左列情形達 3 項者，減價百分之 30。
	(2) 無天花板 (鋼鐵造、木、石、磚造及土、竹造之房屋適用)。		40	具有 4 項者，減價百分之 40。
	(3) 地板為泥土、石灰三合土或水泥地。		50	具有 5 項者，減價百分之 50。
	(4) 無窗戶或窗戶為水泥框窗。		60	具有 6 項者，減價百分之 60。
	(5) 無衛生設備。		70	具有 7 項者，減價百分之 70。
	(6) 無內牆或內牆為粗造紅磚面 (內牆面積超過全部面積二分之一者，視為有內牆)。			
	(7) 無牆壁。			
夾層部分及地下室		T	20	減價百分之 20。
			40	用途別為工廠、倉庫、停車場及防空避難室之地下室減價百分之 40。(財政部 81 年 8 月 28 日台財稅第 811676136 號函修正刪除)

附錄 5 高雄市 31 層樓以上超高大樓房屋標準單價表

構 造 別	鋼骨造				鋼筋混凝土造				構 造 別	鋼骨造			
	鋼骨混凝土造				預鑄混凝土造					鋼骨混凝土造			
總 層 數	第一類	第二類	第三類	第四類	第一類	第二類	第三類	第四類	總 層 數	第一類	第二類	第三類	第四類
	60	11,890	11,590	10,440	9,740	10,600	10,300	9,700		9,100	90	13,090	12,790
59	11,890	11,590	10,440	9,740	10,600	10,300	9,700	9,100	89	13,090	12,790	11,640	10,940
58	11,890	11,590	10,440	9,740	10,600	10,300	9,700	9,100	88	13,090	12,790	11,640	10,940
57	11,740	11,440	10,290	9,590	10,450	10,150	9,550	8,950	87	12,970	12,670	11,520	10,820
56	11,740	11,440	10,290	9,590	10,450	10,150	9,550	8,950	86	12,970	12,670	11,520	10,820
55	11,740	11,440	10,290	9,590	10,450	10,150	9,550	8,950	85	12,970	12,670	11,520	10,820
54	11,590	11,290	10,140	9,440	10,300	10,000	9,400	8,800	84	12,850	12,550	11,400	10,700
53	11,590	11,290	10,140	9,440	10,300	10,000	9,400	8,800	83	12,850	12,550	11,400	10,700
52	11,590	11,290	10,140	9,440	10,300	10,000	9,400	8,800	82	12,850	12,550	11,400	10,700
51	11,440	11,140	9,990	9,290	10,150	9,850	9,250	8,650	81	12,730	12,430	11,280	10,580
50	11,440	11,140	9,990	9,290	10,150	9,850	9,250	8,650	80	12,730	12,430	11,280	10,580
49	11,440	11,140	9,990	9,290	10,150	9,850	9,250	8,650	79	12,730	12,430	11,280	10,580
48	11,290	10,990	9,840	9,140	10,000	9,700	9,100	8,500	78	12,610	12,310	11,160	10,460
47	11,290	10,990	9,840	9,140	10,000	9,700	9,100	8,500	77	12,610	12,310	11,160	10,460
46	11,290	10,990	9,840	9,140	10,000	9,700	9,100	8,500	76	12,610	12,310	11,160	10,460
45	11,140	10,840	9,690	8,990	9,850	9,550	8,950	8,350	75	12,490	12,190	11,040	10,340
44	11,140	10,840	9,690	8,990	9,850	9,550	8,950	8,350	74	12,490	12,190	11,040	10,340
43	11,140	10,840	9,690	8,990	9,850	9,550	8,950	8,350	73	12,490	12,190	11,040	10,340
42	10,990	10,690	9,540	8,840	9,700	9,400	8,800	8,200	72	12,370	12,070	10,920	10,220
41	10,990	10,690	9,540	8,840	9,700	9,400	8,800	8,200	71	12,370	12,070	10,920	10,220
40	10,990	10,690	9,540	8,840	9,700	9,400	8,800	8,200	70	12,370	12,070	10,920	10,220
39	10,840	10,540	9,390	8,690	9,550	9,250	8,650	8,050	69	12,250	11,950	10,800	10,100
38	10,840	10,540	9,390	8,690	9,550	9,250	8,650	8,050	68	12,250	11,950	10,800	10,100
37	10,840	10,540	9,390	8,690	9,550	9,250	8,650	8,050	67	12,250	11,950	10,800	10,100
36	10,690	10,390	9,240	8,540	9,400	9,100	8,500	7,900	66	12,130	11,830	10,680	9,980
35	10,690	10,390	9,240	8,540	9,400	9,100	8,500	7,900	65	12,130	11,830	10,680	9,980
34	10,690	10,390	9,240	8,540	9,400	9,100	8,500	7,900	64	12,130	11,830	10,680	9,980
33	10,540	10,240	9,090	8,390	9,250	8,950	8,350	7,750	63	12,010	11,710	10,560	9,860
32	10,540	10,240	9,090	8,390	9,250	8,950	8,350	7,750	62	12,010	11,710	10,560	9,860
31	10,540	10,240	9,090	8,390	9,250	8,950	8,350	7,750	61	12,010	11,710	10,560	9,860

備註：

- 一、 以增加 30 層為一範圍，即 1 層至 30 層、31 層至 60 層、61 層至 90 層；31 層以上者，以每 3 層為一級距，31 層至 60 層每 3 層每平方公尺加價 150 元，61 層至 90 層每 3 層每平方公尺加價 120 元。
- 二、 未來有 91 層至 120 層房屋照前項計算方式每三層每平方公尺加價 96 元。
- 三、 本表如有「高雄市一般房屋標準單價表」備註一至十四項目者，比照適用之。

附錄 6 高雄市房屋路線地段等級調整率表

高雄市房屋路線地段等級調整率表					
行政區	街路名稱	起訖地點或包括範圍	等級	調整率	備註
新興區	七賢一路	和平一路—民族二路	七級	140%	
	七賢一路	民族二路—中山一路	五級	160%	
	七賢二路	全部	五級	160%	
	八德一路	民族二路—復興一路	七級	140%	
	八德一路	復興一路—中山一路	五級	160%	
	八德二路	同愛街至自立一路	七級	140%	
	八德二路	全部（同愛街至自立一路路段除外）	五級	160%	
	大同一路	復興一路—林森一路	七級	140%	
	大同一路	林森一路—中山一路	四級	170%	
	大同一路	中山一路—新盛二街	七級	140%	
	六合路	全部	六級	150%	
	六合一路	154 之 6 號 1 至 12 樓及 154 之 7 號 1 至 12 樓全部	八級	130%	
	六合一路	全部（154 之 6 號 1 至 12 樓及 154 之 7 號 1 至 12 樓全部除外）	六級	150%	
	六合二路	全部	五級	160%	
	中正二路	全部	四級	170%	
	中正三路	民族二路—復興一路	四級	170%	
	中正三路	復興一路—中山一路	四級	170%	
	中正四路	全部	三級	180%	
	中山一路	河南一、二路—八德一、二路	六級	150%	
	中山一路	八德一、二路—中正三、四路	三級	180%	
	中山一路	中正三、四路—民生一、二路	四級	170%	
	中山一路	民生一、二路—玉竹二街	五級	160%	
	中山一路	玉竹二街—五福二路	五級	160%	
	中山二路	五福二路—青年一路	三級	180%	
	中山橫路	中山一路—南台路	八級	130%	
	中正市場	全部	七級	140%	
	中東街	和平一路—民族二路	八級	130%	
	五福一路	光華一路—民權一路	五級	160%	
	五福二路	民權一路—林森一路	五級	160%	
	五福二路	林森一路—文橫一路	五級	160%	

高雄市房屋路線地段等級調整率表

行政區	街路名稱	起訖地點或包括範圍	等級	調整率	備註
	五福二路 單、雙號	文橫一路—中山一路	五級	160%	
	文橫二路	五福二路—新田路	七級	140%	
	文橫二路 167 巷	文橫二路—仁智街	九級	120%	94.7.1 起 調整
	文化路	文橫二路—仁智街	八級	130%	94.7.1 起 調整
	仁智街	五福二路—新田路	三級	180%	
	仁智街	新田路—青年一路	七級	140%	
	玉竹一街	全部	九級	120%	
	玉竹二街	全部	八級	130%	
	玉竹三街	全部	五級	160%	
	自立一、二 路	河南二路—中正四路	六級	150%	
	同愛街	全部	八級	130%	
	同愛街 35 巷	全部	十級	110%	
	民主路	全部	八級	130%	
	民主橫路	全部	八級	130%	
	民生一、二 路	全部	七級	140%	
	民族二路	全部	七級	140%	
	民族路橋	橋下兩側房屋	十級	110%	
	民安市場	全部	八級	130%	
	民權一路	全部	七級	140%	
	和平一路	河南路—中正二路	五級	160%	
	林森一路	河南一路—民生一路	五級	160%	
	林森一、二 路	民生一路—青年一路	七級	140%	
	青年一路	全部	五級	160%	
	尙文街	全部	八級	130%	
	尙智街	全部	八級	130%	
	尙義街	全部	八級	130%	
	河南一路	南華路—中山一路	十級	110%	

高雄市房屋路線地段等級調整率表

行政區	街路名稱	起訖地點或包括範圍	等級	調整率	備註
	河南二路	全部	十級	110%	
	明星街	全部	七級	140%	
	忠孝一路	河南一路—青年一路	八級	130%	94.7.1 起 調整
	南台路	河南二路—中正四路	五級	160%	
	南台路	中正四路—大同一路	七級	140%	
	南台橫路	南台路—自立二路	七級	140%	
	南華路	河南一路—中正三路	七級	140%	
	南華路	中正三路—大同一路	三級	180%	
	南華一路	南華路—民生一路	五級	160%	
	球庭路	林森一路—南華路	七級	140%	
	開封路	中正三路—民生一路	七級	140%	
	黃海街	民族二路—開封路	七級	140%	
	渤海街	民族二路—開封路	七級	140%	
	復興一路	全部	六級	150%	
	復興二路	民生一路—五福二路	六級	150%	
	復興二路	五福二路—青年一路	七級	140%	
	復興一路	全部	八級	130%	
	新田路	林森一路—中山一、二路	六級	150%	
	→	未列地段等級之街路均屬之	九級	120%	
	→	未列地段等級之巷弄均屬之	十級	110%	
鹽埕區	七賢三路	北斗街（七賢橋段）—富野路	八級	130%	
	七賢三路	富野路—五福四路（鹽埕示範市場公教住宅第七至第十五層房屋除外）	七級	140%	
	七賢三路	五福四路—南至鐵路	八級	130%	
	大仁路	大智路—大勇路	六級	150%	
	大仁路	大勇路—建國四路（鹽埕示範市場公教住宅第七至第十五層房屋除外）	七級	140%	
	大仁路	建國四路—鐵路邊	八級	130%	
	大公路陸橋	橋下兩側房屋	十級	110%	
	大安街	全部	十級	110%	
	大勇路	富野路—大公路	七級	140%	
	大勇路	大公路—五福四路	六級	150%	

高雄市房屋路線地段等級調整率表

行政區	街路名稱	起訖地點或包括範圍	等級	調整率	備註
	大勇路	五福四路—公園二路	七級	140%	
	大智路	大仁路—必忠街	七級	140%	
	五福四路	高雄橋—大勇路	六級	150%	
	五福四路	大勇路—七賢三路	七級	140%	
	五福四路	七賢三路—建國四路	八級	130%	
	五福四路	建國四路—鼓山一路	九級	120%	
	公園二路	全部（大安街—鼓山一路路段除外）	十級	110%	
	公園二路 陸橋	大安街—鼓山一路	十一 級	100%	
	必忠街	全部	十級	110%	
	建國四路	公園二路—建國橋	八級	130%	
	富野路	全部	九級	120%	
	北斗街	七賢三路—北端街	八級	130%	
	北端街	建國橋—北斗街	八級	130%	
	光榮街	五福四路—大仁路	八級	130%	
	府北重劃 區	全部【除府北路 31 號—大有街（城中城大樓）、大有街大為街）	八級	130%	
	府北路	府北路 31 號—大有街（城中城大樓）	九級	120%	94.7.1 起 調整
	大有街	全部	九級	120%	94.7.1 起 調整
	大為街	全部	九級	120%	94.7.1 起 調整
	莒光街	五福四路—大仁路	八級	130%	
	新樂街	河西路—大勇路	八級	130%	
	新樂街	大勇路—七賢三路	七級	140%	
	新樂街	七賢三路—大安街（鹽埕示範市場公教住宅第七至第十五層房屋除外）	八級	130%	
	新興街	富野路—五福四路	八級	130%	
	鹽埕街	富野路—五福四路	八級	130%	
	壽星街	七賢三路—建國四路	八級	130%	
	興華街	河西路—建國四路	八級	130%	
	瀨南街	興華街—五福四路	八級	130%	

高雄市房屋路線地段等級調整率表

行政區	街路名稱	起訖地點或包括範圍	等級	調整率	備註
	大公路 70、92、110 巷	全部	九級	120%	
	五福四路 229、239 巷	全部	九級	120%	
	北端街 7 巷	全部	十級	110%	
	新樂街 152、163、 195、201、 274 巷	全部	九級	120%	
	鹽埕示範 市場大樓 公教住宅 房屋	第七至第十五層樓公教住宅房屋	十級	110%	
	→	未列地段等級之街路均屬之	九級	120%	
	→	未列地段等級之巷弄均屬之	十級	110%	
前金區	七賢二路	自立二路—成功一路	五級	160%	
	七賢二路	成功一路—七賢橋	六級	150%	
	大同一路	中山一路—中華三路	八級	130%	
	大同二路	中華三路—自強二路	七級	140%	
	大同二路	自強三路—河東路	八級	130%	
	六合二路	自立一路—自強一路	五級	160%	
	六合二路	自強一路—市中一路	七級	140%	
	五福三路	中山二路—中華三路	三級	180%	
	五福三路	中華三路—自強三路	二級	190%	
	五福三路	自強三路—成功一路	四級	170%	
	五福三路	成功一路—高雄橋	六級	150%	
	中正四路	自立二路—成功一路	四級	170%	
	中正四路	成功一路—市中一路	五級	160%	
	中正四路	市中一路—鹽埕區圓環	五級	160%	
	中山二路	五福三路—青年二路	三級	180%	
	中華三路	河南二路—民生二路	五級	160%	

高雄市房屋路線地段等級調整率表

行政區	街路名稱	起訖地點或包括範圍	等級	調整率	備註
	中華三路	民生二路—五福三路	六級	150%	
	中華四路	五福三路—青年二路	五級	160%	
	市中一路	河南二路—民生二路	八級	130%	
	成功一路	六合二路—民生二路	八級	130%	
	成功一路	民生二路—五福三路	七級	140%	
	自立一、二路	河南二路—中正四路	六級	150%	
	自立一、二路	中正四路—民生二路	八級	130%	
	自強一、二、三路	河南二路—青年二路	六級	150%	
	民生二路	全部	七級	140%	
	成功一路	五福三路—新田路	七級	140%	
	成功一路	新田路—允文街	六級	150%	
	成功一路	允文街—青年二路	七級	140%	
	青年二路	中山二路—成功一路	六級	150%	
	新田路	自強三路—中山二路	八級	130%	
	新田路	成功一路—自強三路	七級	140%	
	新盛街	全部	八級	130%	
	瑞源接	全部	八級	130%	
	→	未列地段等級之街路均屬之	九級	120%	
	→	未列地段等級之巷弄均屬之	十級	110%	
左營區	大順一、二路	全部（博愛二路至河堤路除外）	八級	130%	
	大順一路	博愛二路—河堤路	七級	140%	94.7.1 起調整
	文寧街	重愛路以北	十級	110%	94.7.1 起調整
	文寧街	大中二路—重和路	八級	130%	94.7.1 起調整
	天祥二路	全部	八級	130%	94.7.1 起調整
	左營大路	左營南站—基督教會南鄰（左營大路 20 號）	八級	130%	
	左營大路	左營大路 20 號至元帝路	六級	150%	

高雄市房屋路線地段等級調整率表

行政區	街路名稱	起訖地點或包括範圍	等級	調整率	備註
	左營大路	元帝路至孔營路	七級	140%	
	左營大路	左營區公所（孔營路）—菜公路口	八級	130%	
	左營大路	左營大路之其他未列入地段等級部分（除已列路線地段部分）均屬之	十級	110%	
	西陵街	全部	八級	130%	
	民族一路	全部	九級	120%	
	店仔頂路	左營大路—埤仔頭街	十級	110%	
	和光街	全部	八級	130%	94.7.1 起調整
	軍校路	中山堂—和光街	九級	120%	
	軍校路 2 巷	全部	十級	110%	
	後昌路	全部	八級	130%	
	海平路	全部	十級	110%	
	埤仔頭路	全部	九級	120%	94.7.1 起調整
	博愛路	全部【含 29 期重劃區，除博愛四路（重和路至大中二路、華夏路至重和路）外】	六級	150%	
	博愛四路	重和路—大中二路	七級	140%	94.7.1 起調整
	博愛四路	華夏路—重和路	八級	130%	94.7.1 起調整
	勝利路	左營大路—埤仔頭街	九級	120%	
	勝利路	埤仔頭街—蓮潭路	十級	110%	
	勝利路	左營火車站—蓮潭路	十級	110%	94.7.1 起調整
	新庄仔路	博愛二路—天祥二路 111 巷	八級	130%	94.7.1 起調整
	新庄仔路	全部（博愛二路至天祥二路 111 巷除外）	九級	120%	
	新庄一路	全部	十級	110%	94.7.1 起調整
	實踐路	左營大路—軍校路	九級	120%	
	翠華路	全部（不包括果貿國宅）	十級	110%	

高雄市房屋路線地段等級調整率表

行政區	街路名稱	起訖地點或包括範圍	等級	調整率	備註
	文守路	全部	九級	120%	94.7.1 起調整
	文才路	全部	九級	120%	94.7.1 起調整
	文育街	全部	九級	120%	94.7.1 起調整
	太華街	全部	十級	130%	94.7.1 起調整
	太原街	全部	九級	120%	
	元帝路	全部	十級	110%	94.7.1 起調整
	立文路	全部	七級	140%	94.7.1 起調整
	立明路	全部	九級	120%	94.7.1 起調整
	立信路	全部	七級	140%	94.7.1 起調整
	正心街	全部	八級	130%	94.7.1 起調整
	自由二路	新庄仔路—大順一路	七級	140%	94.7.1 起調整
	自由二路	全部（新庄仔路—大順一路除外）	八級	130%	
	安吉街	全部	八級	130%	94.7.1 起調整
	至聖路	全部	七級	140%	94.7.1 起調整
	光興街	全部	八級	130%	94.7.1 起調整
	辛亥路	全部	八級	130%	94.7.1 起調整
	忠言路	全部	七級	140%	94.7.1 起調整
	忠貞街	全部	九級	120%	
	明誠二路	全部（博愛二路至光興街外）	八級	130%	

高雄市房屋路線地段等級調整率表

行政區	街路名稱	起訖地點或包括範圍	等級	調整率	備註
	明誠二路	博愛二路—光興街	七級	140%	94.7.1 起 調整
	明華一路	全部	七級	140%	94.7.1 起 調整
	重安街	全部	十級	110%	94.7.1 起 調整
	重清街	全部	十級	110%	94.7.1 起 調整
	重信路	華夏路—文寧街	八級	130%	94.7.1 起 調整
	政德路	全部	九級	120%	94.7.1 起 調整
	保靖街	全部	八級	130%	94.7.1 起 調整
	修明街	全部	八級	130%	94.7.1 起 調整
	富國路	全部	七級	140%	94.7.1 起 調整
	富民路	全部	七級	140%	94.7.1 起 調整
	裕誠路	全部（除光興街至博愛二路外）	八級	130%	
	裕誠路	光興街—博愛二路	七級	140%	94.7.1 起 調整
	群英街	全部	九級	120%	
	嘉慶街	全部	八級	130%	94.7.1 起 調整
	維新街	全部	八級	130%	94.7.1 起 調整
	德威街	全部	八級	130%	94.7.1 起 調整
	崇德路	政德路—博愛三路	八級	130%	94.7.1 起 調整
	南屏路	全部	九級	120%	94.7.1 起 調整

高雄市房屋路線地段等級調整率表

行政區	街路名稱	起訖地點或包括範圍	等級	調整率	備註
	蓮潭路	全部	十級	110%	94.7.1 起調整
	華泰路	全部	十級	110%	
	裕興路	全部	十級	110%	
	華欣路	全部	十級	110%	
	博愛三路	全部	六級	150%	
	大中一路	單雙號全部	九級	120%	
	大中二路	民族一路—博愛三路	九級	120%	
	大中二路	博愛三路—菜公路	九級	120%	
	大中路	全部(大中一路單雙號全部及大中二路之民族一路至菜公路路段除外)	七級	140%	
	中海路	全部	九級	120%	
	華夏路	全部	八級	130%	
	自由三路	全部	八級	130%	
	自由四路	全部	八級	130%	
	榮富街	全部	九級	120%	
	榮成一街	全部	九級	120%	
	榮成二街	全部	九級	120%	
	榮成三街	全部	九級	120%	
	榮佑路	全部	九級	120%	
	榮總路	全部	八級	130%	94.7.1 起調整
	榮耀路	全部	八級	130%	94.7.1 起調整
	果貿社區	果貿國宅社區(限本市老舊國宅社區部分)	十二級	90%	
	→	其他未列地段等級之街路巷弄均屬之	十一級	100%	
苓雅區	二聖一路	全部	八級	130%	
	大順三路	中正二路至大順陸橋南端(橋下兩側房屋除外)	七級	140%	
	大順三路117巷	全部	七級	140%	

高雄市房屋路線地段等級調整率表

行政區	街路名稱	起訖地點或包括範圍	等級	調整率	備註
	大順路陸橋	橋下兩側房屋	十級	110%	
	三和市場	全部	八級	130%	
	三多一、二、三路	全部(三多三路:中山二路至林森二路之路段除外)	七級	140%	
	三多三路	中山二路—文橫二路	五級	160%	94.7.1 起調整
	三多三路	文橫二路—林森二路	六級	150%	94.7.1 起調整
	三多四路	中華四路—成功路	七級	140%	
	三多四路	中山二路—新光路 24 巷	五級	160%	94.7.1 起調整
	三多四路	新光路 24 巷—中華四路	六級	150%	
	文橫二路	興中一路—三多三路	七級	140%	94.7.1 起調整
	中山二、三路	青年二路—新光路	五級	160%	
	中正一路	全部	七級	140%	
	中正二路	凱旋一路—和平一路	六級	150%	
	中正二路	和平一路—民族二路	四級	170%	
	中華四路	全部	六級	150%	
	中華市場	內外店舖及攤位	八級	130%	
	中興街	仁愛三街—林森二路	八級	130%	
	天興市場	全部	九級	120%	
	四維二路	凱旋二路—和平一路	八級	130%	
	四維二路	和平一路—民權一路	六級	150%	
	四維三路	民權一路—中山二路	六級	150%	
	四維四路	中山二路—成功一路	七級	140%	
	五福一路	凱旋二路—和平一路	七級	140%	
	五福一路	和平一路—光華一路	五級	160%	
	五福一路	光華一路—民權一路	五級	160%	
	五福三路	成功一路—高雄橋	六級	150%	
	六合街	河南路—和平一路	八級	130%	
	仁愛三街	青年一路—中興街	八級	130%	

高雄市房屋路線地段等級調整率表

行政區	街路名稱	起訖地點或包括範圍	等級	調整率	備註
	永昌街	中華四路—自強三路	七級	140%	
	光華一、二路	全部	七級	140%	
	自強三路	青年二路—昇平街	六級	150%	
	自強三路	昇平街—永昌街	六級	150%	
	自強三路	永昌街—三多四路	七級	140%	
	自強三路	三多四路—新光路	六級	150%	
	成功一路	五福三路—昇平街	七級	140%	
	成功一路	昇平街—四維四路	六級	150%	
	成功一路	四維四路—三多四路	七級	140%	
	成功二路	三多四路—新光路	八級	130%	
	民權一路	全部	七級	140%	
	民權二路	全部	七級	140%	
	青年一路	廣州一街—光華一路	七級	140%	
	青年一路	光華一路—民權一路	七級	140%	
	青年一路	民權一路—中山二路	五級	160%	
	青年二路	中山二路—成功一路	六級	150%	
	青年二路	成功一路—海邊路	八級	130%	
	國民市場	內外店鋪及全部攤位	五級	160%	
	和平一路	河南路—中正二路	五級	160%	
	和平一、二路	中正二路至前鎮區交界	七級	140%	
	林森二路	青年一路—三多三路	七級	140%	
	林南街	全部	八級	130%	
	林泉街	全部	八級	130%	
	林德街	全部	八級	130%	
	忠孝二路	青年一路—中興街	八級	130%	
	忠孝二路	苓雅一路—中興街	八級	130%	94.7.1 起調整
	忠孝二路 136 巷	全部	八級	130%	
	武廟路	全部	七級	140%	
	苓雅三路	自強三路—成功一路	六級	150%	
	苓雅市場	內外店鋪及全部攤位	六級	150%	

高雄市房屋路線地段等級調整率表

行政區	街路名稱	起訖地點或包括範圍	等級	調整率	備註
	建國一路	全部	八級	130%	
	復興二路	青年一路—三多三路	七級	140%	
	新光路	全部	六級	150%	
	廣州一街	五福一路—四維二路	七級	140%	94.7.1 起調整
	廣州二街	三多二路—林西街（三和市場）	七級	140%	94.7.1 起調整
	廣東一街	林泉街—四維二路	八級	130%	
	福東市場	全部	八級	130%	
	興中一路	文橫二路—中山二路（包括興中市場內外店鋪）	七級	140%	
	興中一路	復興二路至文橫二路	八級	130%	
	興中二路	中山二路—成功路	八級	130%	
	武昌街 70 巷	全部	九級	120%	
	輔仁路	中正一路—武廟路	八級	130%	94.7.1 起調整
	漢昌街 70 巷	漢昌街—福海街	十級	110%	
	博愛大樓	中正一路 239 巷、234 巷等即本市老舊國宅社區博愛大樓全部	十二級	90%	
	→	未列地段等級之街路均屬之	九級	120%	
	→	未列地段等級之巷弄均屬之	十級	110%	
鼓山區	九如路陸橋	橋下兩側房屋	十級	110%	
	九如四路	全部	八級	130%	
	大順一、二路	全部	八級	130%	
	大榮街	全部	九級	120%	
	中華一路	中華路陸橋兩側、中華一路 21~97、2~40 號及 102~314 號	九級	120%	
	中華一路	除中華一路 21~97、2~40 號及 102~314 號以外全部	八級	130%	

高雄市房屋路線地段等級調整率表

行政區	街路名稱	起訖地點或包括範圍	等級	調整率	備註
	中華一路 2222 巷 50 號	自運河邊起—內惟埤鐵路邊	九級	120%	
	日昌路	全部	九級	120%	
	成都路	全部	九級	120%	
	西藏街	全部	九級	120%	
	至聖路	全部	八級	130%	94.7.1 起 調整
	美術北七 路	全部	九級	120%	
	美術北九 街	全部	九級	120%	
	龍水一街	全部	九級	120%	
	龍水路	全部	八級	130%	94.7.1 起 調整
	美明路	全部	八級	130%	調整
	美術館路	全部	八級	130%	94.7.1 起 調整
	美賢街	全部	八級	130%	94.7.1 起 調整
	美術北三 路	全部	八級	130%	94.7.1 起 調整
	美術北一 街	全部	八級	130%	94.7.1 起 調整
	美術北五 街	全部	八級	130%	94.7.1 起 調整
	美術南一 街	全部	八級	130%	94.7.1 起 調整
	美術南五 街	全部	八級	130%	94.7.1 起 調整
	美術南六 街	全部	八級	130%	94.7.1 起 調整
	美術東一 路	全部	八級	130%	94.7.1 起 調整

高雄市房屋路線地段等級調整率表

行政區	街路名稱	起訖地點或包括範圍	等級	調整率	備註
	美術東二路	全部	八級	130%	94.7.1 起調整
	美術東八街	全部	八級	130%	94.7.1 起調整
	美術東三路	全部	八級	130%	94.7.1 起調整
	美術東四路	全部	八級	130%	94.7.1 起調整
	美術東五路	全部	八級	130%	94.7.1 起調整
	美術東六街	全部	八級	130%	94.7.1 起調整
	美術南三路	全部	八級	130%	94.7.1 起調整
	美術南二路	全部	八級	130%	94.7.1 起調整
	馬卡道路	全部	八級	130%	94.7.1 起調整
	龍水二路	全部	八級	130%	94.7.1 起調整
	龍文街	全部	八級	130%	94.7.1 起調整
	神農路	全部	八級	130%	94.7.1 起調整
	富農路	全部	八級	130%	94.7.1 起調整
	裕國路	全部	八級	130%	94.7.1 起調整
	龍勝路	全部	八級	130%	
	明誠四路	全部	九級	120%	
	新疆路	全部	九級	120%	
	民富街	全部	九級	120%	
	民康街	全部	九級	120%	
	民強街	全部	九級	120%	

高雄市房屋路線地段等級調整率表

行政區	街路名稱	起訖地點或包括範圍	等級	調整率	備註
	民利街	全部	九級	120%	
	民樂街	全部	九級	120%	
	民安街	全部	九級	120%	
	民泰街	全部	九級	120%	
	吳鳳路	全部	九級	120%	
	河西一路	全部	九級	120%	
	青海路	全部	八級	130%	94.7.1 起調整
	延平街	全部	九級	120%	
	長安街	全部	九級	120%	
	截興一、二街	全部	九級	120%	
	華泰路	全部	九級	120%	
	華榮路	全部	九級	120%	
	華豐街	全部	九級	120%	
	華夏路	全部	九級	120%	94.7.1 起調整
	裕豐街	全部	九級	120%	
	裕興路	全部	九級	120%	
	博愛路	全部	六級	150%	
	登山街	全部	九級	120%	
	鼓山一路 單號	自碼頭岸壁起至臨海三路	九級	120%	
	鼓山一路 單號	自 31 號至 53 之 13 號（公園陸橋下）	十一級	100%	
	鼓山一路 單號	53 號至 14 號（公園陸橋北，包括雙號）—壽山公園口	九級	120%	
	鼓山一路 （大公路 陸橋）	壽山公園口—大公路橋北	十級	110%	
	鼓山二、三路	全部	九級	120%	
	鼓波街	全部	九級	120%	

高雄市房屋路線地段等級調整率表

行政區	街路名稱	起訖地點或包括範圍	等級	調整率	備註
	瑞豐街	全部	九級	120%	
	銘傳路	全部	九級	120%	
	蓬萊路	鼓山一路—水產公司	九級	120%	
	慶豐街	全部	九級	120%	
	龍水路	全部	九級	120%	
	濱海一路	臨海一路—渡船場	九級	120%	
	濱海二路	全部	九級	120%	
	濱海一、二街	全部	九級	120%	
	臨海一路	濱海一路—千光路	九級	120%	
	臨海二路	鼓山一路—港務局辦公廳	九級	120%	
	臨海三路	全部	九級	120%	
	麗雄街	全部	九級	120%	
	文忠路	全部	八級	130%	
	文信路	全部	八級	130%	
	明華路	全部	八級	130%	
	明誠三路	全部	八級	130%	
	明倫路	全部	八級	130%	
	昌盛路	全部(單號 393 號至 411 號及雙號 350 號至 364 號除外)	八級	130%	
	昌盛路	單號 393 號至 411 號及雙號 350 號至 364 號	十級	110%	
	南屏路	全部	八級	130%	
	裕誠路	全部	八級	130%	
	篤敬路	全部	八級	130%	
	→	其他未列地段等級之街路巷弄均屬之	十級	110%	
旗津區	大關路	全部	九級	120%	
	中洲二路	中洲里全部	十級	110%	
	→	上竹、中洲、中興、安順等四里(中洲里之中洲二路除外)	十二級	90%	
	中洲三路	南汕里、振興里除外	十級	110%	
	中洲三路	振興里全部	九級	120%	
	通山路	全部	九級	120%	
	海岸路	全部	十級	110%	
	廟前路	全部	八級	130%	

高雄市房屋路線地段等級調整率表

行政區	街路名稱	起訖地點或包括範圍	等級	調整率	備註
	→	未列入地段等級之街路巷弄均屬之	十一級	100%	
三民區	九如一路	高雄縣界—大昌二路	八級	130%	
	九如一路	大昌二路—民族一路	七級	140%	
	九如二路	民族一路—自立一路	六級	150%	
	九如二、三路	自立一路—九如橋	八級	130%	
	十全一路	民族一路—青島街	七級	140%	
	十全一路	青島街—龍江街	六級	150%	
	十全一路	龍江街—博愛一路	七級	140%	
	十全二路	博愛一路—中華二路	七級	140%	
	三民街	中華一路—市中一路	七級	140%	
	三鳳中街	自立一路—中華三路	六級	150%	94.7.1 起調整
	大昌二路	建工路—九如一路	七級	140%	
	大順一、二、三路	全部	八級	130%	
	大順路陸橋	橋下兩側房屋	十級	110%	
	大連街	十全二路—九如二路	八級	130%	
	天祥路	民族一路—鼎力路	八級	130%	
	中山一路	火車站—河北一、二路	七級	140%	
	中華二路	全部	八級	130%	
	中華三路	建國三路—河北二路	六級	150%	
	中華路地下道	地下道地面兩側房屋	十級	110%	
	中和街	中都街—中華橫巷	八級	130%	
	中都街	中和街—中華橫巷	八級	130%	
	中庸街	鐵路—河北二路	八級	130%	
	正忠路	大豐二路—覺民路	八級	130%	
	平等路	延慶街至延吉街 121 巷	八級	130%	
	市中一路	建國三路—河北二路	八級	130%	
	市場巷	全部	六級	150%	

高雄市房屋路線地段等級調整率表

行政區	街路名稱	起訖地點或包括範圍	等級	調整率	備註
	民族一路 單號（西側）	大順一路至聯興路 50 巷	七級	140%	
	民族一路	敦煌路—明誠二路	六級	150%	
	民族路陸橋	橋下兩側房屋	十級	110%	
	民族一路	全部（1.民族一路單號：大順一路至聯興路 50 巷；2.民族一路單雙號：敦煌路至明誠二路；3.民族路陸橋橋下等路段除外）	八級	130%	
	民生市場	全部	六級	150%	
	自立一路	十全二路—九如二路	八級	130%	
	自立一路 陸橋	橋下兩側房屋	十一級	100%	
	自立一路	建國三路—河北二路	七級	140%	
	自強一路	建國三路—河北二路	六級	150%	
	吉林街	十全一路—熱河一街	七級	140%	
	安寧街	漢口街—重慶街	七級	140%	94.7.1 起調整
	河東路	建國三路—河北二路	七級	140%	
	河北一路	民族一路—南華一路	八級	130%	
	河北二路	自立二路—市中一路	八級	130%	
	林森一路	建國二路—河北一路	五級	160%	
	林森一路	建國二路—林森一路 358、363 巷	七級	140%	
	明誠二路 單號	民族一路—聯興路	八級	130%	
	明誠二路 雙號	民族一路—明仁路	八級	130%	
	忠孝一路	河北一路—建國二路	八級	130%	
	長明街	中山一路—忠孝一路	七級	140%	
	南華路	建國二路—河北一路	八級	130%	
	哈爾濱街	十全二路—九如二路	八級	130%	
	青島街	十全一路—熱河一街	八級	130%	
	建國一路	全部	八級	130%	
	建國二路	民族一路—復興一路	五級	160%	

高雄市房屋路線地段等級調整率表

行政區	街路名稱	起訖地點或包括範圍	等級	調整率	備註
	建國二、三路	復興一路—中華三路	四級	170%	
	建國三路	中華三路—南興橋	六級	150%	
	建工路	鳳山市界—大豐一路	八級	130%	
	建工路	大豐一路—民族一路	六級	150%	
	建興路	建工路—正忠路	八級	130%	
	泰安街	青島街—山東街	八級	130%	94.7.1 起調整
	博愛一路	熱河一、二街—九如二路	九級	120%	
	博愛一路	熱河一、二街以北全線	六級	150%	
	喜峰街	嫩江街—漢口街	六級	150%	
	陽明路	全部	八級	130%	
	復興一路	建國二路—河北一路	六級	150%	
	義華路	大昌二路—高速公路	八級	130%	
	漢口街	熱河二街—九如二路	六級	150%	
	鼎山街	民族一路—大順二路	六級	150%	
	鼎中路	199 巷—599 巷間(不含巷)、天祥一路—554、560 巷間(不含巷)	八級	130%	94.7.1 起調整
	鼎中路	236 巷—天祥一路	八級	130%	94.7.1 起調整
	維新街	建國三路—河北二路	八級	130%	
	嫩江街	熱河二街—九如二路	六級	150%	
	嫩江街 81 巷	嫩江街口—十全市場內	六級	150%	
	熱河一街	瀋陽街—大連街	七級	140%	94.7.1 起調整
	熱河一街	自由一路—瀋陽街	八級	130%	94.7.1 起調整
	熱河一街	大連街—博愛一路	八級	130%	
	熱河二街	博愛一路—自立一路	八級	130%	
	遼寧一街	松江街—博愛一路	十級	110%	
	遼寧二街	博愛一路—重慶街	十級	110%	
	遼寧二街	嫩江街—自立一路	六級	150%	
	遼寧二街	自立一路—安東街	八級	130%	

高雄市房屋路線地段等級調整率表

行政區	街路名稱	起訖地點或包括範圍	等級	調整率	備註
	覺民路	全部	八級	130%	
	繼光街	建國三路—河北二路	八級	130%	
	仁愛大樓	大昌一路 370~402 號、390 巷、鼎中路 1 巷、3 巷等即本市老舊國宅社區仁愛大樓全部	十二級	90%	
	友愛大樓	大昌一路 272~300 號、270 巷、288 巷等即本市老舊國宅社區友愛大樓全部	十二級	90%	
	民族社區	民族社區屬於國民住宅社區即本市老舊國宅社區部分	十二級	90%	
	→	未列地段等級之街路均屬之	九級	120%	
	→	未列地段等級之巷弄均屬之	十級	110%	
小港區	二苓路	全部	十級	110%	
	大鵬路	全部	十一級	100%	
	小港路	翠亨南路—大業北路	十二級	90%	
	小港路	全部（翠亨南路至大業北路之路段除外）	十一級	100%	
	中山四路	機場入口—沿海一路	十一級	100%	
	行義路	全部	十二級	90%	
	民益路	全部（永義街至中山四路之路段除外）	十級	110%	
	民益路	永義街—中山四路	十一級	100%	
	沿海一路	全部	十一級	100%	
	平和路	全部	十一級	100%	
	金府路	全部	十一級	100%	
	康莊路	全部	十一級	100%	
	崇文路	全部	十級	110%	
	漢民路	二苓路—大鵬路	十級	110%	

高雄市房屋路線地段等級調整率表

行政區	街路名稱	起訖地點或包括範圍	等級	調整率	備註
	漢民路	大鵬路—山明路	十一級	100%	
	樂利路	漢民路—康莊路	十一級	100%	
	臨海工業區	臨海工業區內之鳳宮、山明、港興、港口等4里	九級	120%	
	臨海工業區	全部（臨海工業區內之鳳宮、山明、港興、港口等4里除外）	八級	130%	
	港明里	全部	十三級	80%	
	→	二苓、山明、六苓、正苓、港口、鳳宮、港南、港墘、港興、順苓等10個里（惟列舉調整之街路或區域者，不包括在內）	十二級	90%	
	→	港后、山東、青島、濟南、宏亮、泰山、松山、松金、合作、廈莊、桂林、中厝、高松、孔宅、大坪、坪頂等16個里之街路巷弄均屬之	十三級	80%	
	→	未列地段等級之街路巷弄均屬之	十一級	100%	
前鎮區	一心一、二路	三多三路—光華二路	八級	130%	
	一心一路	凱旋三路—光華二路	九級	120%	
	二聖一、二路	全部	八級	130%	
	三多二、三路	光華二路—林森三路	七級	140%	
	三多三路	中山二路—文橫三路	四級	170%	94.7.1起調整
	三多三路	文橫路—林森三路	六級	150%	
	三多市場巷	全部	十級	110%	
	大華一路	全部	九級	120%	
	大理街	全部	九級	120%	
	中山二路	三多三路—新光路	五級	160%	

高雄市房屋路線地段等級調整率表

行政區	街路名稱	起訖地點或包括範圍	等級	調整率	備註
	中山二、三路	新光路—民權二路	六級	150%	
	中山三路	民權二路—凱旋四路	八級	130%	
	中山四路	凱旋四路—金福路	八級	130%	
	中華四路	新光路—復興三路	六級	150%	
	中華五路	復興三路—金羣橋	九級	120%	94.7.1 起調整
	中華五路	新光路口—復興三路口	八級	130%	94.7.1 起調整
	中華五路	金羣橋—凱旋四路	十級	110%	94.7.1 起調整
	文橫三路	三多三路—廣西路	六級	150%	94.7.1 起調整
	文橫三路	廣西路—一心路	七級	140%	
	天山街	全部	九級	120%	
	公正路	保泰路—瑞北路	九級	120%	
	允棟市場	內外店舖及攤位	八級	130%	
	少康街	全部	九級	120%	
	正勤路	中華五路—成功二路	九級	120%	94.7.1 起調整
	永豐路	86、91 號至 124、153 號	九級	120%	
	正安街	全部	九級	120%	
	成功一、二路	全部（成功二路雙號之路段除外）	九級	120%	
	成功二路（雙號）	凱旋四路—成功橋	十級	110%	94.7.1 起調整
	民權二路	全部	七級	140%	
	民壽街	全部	九級	120%	
	民裕街	全部	九級	120%	
	民瑞街	全部	九級	120%	
	民興街	全部	九級	120%	
	光華二路	三多三路—廣西路	七級	140%	
	光華二路（單號）	黃埔街—嘉凌街	六級	150%	

高雄市房屋路線地段等級調整率表

行政區	街路名稱	起訖地點或包括範圍	等級	調整率	備註
	光華二路	廣西路—一心一路（光華二路單號：黃埔街至嘉凌街之路段除外）	八級	130%	
	光華三路	全部	八級	130%	94.7.1 起調整
	光華市場	全部	七級	140%	
	西甲市場	全部	九級	120%	
	車站後街	全部	八級	130%	
	和平二路	廣西路—二聖一路	八級	130%	
	林森三路	三多三路—廣西路	七級	140%	
	林森三路	廣西路—中山三路	九級	120%	
	林森三路 193 巷	全部	九級	120%	
	林森四路	中山二路—中華五路	九級	120%	
	林森四路	中華五路—成功一路	九級	120%	94.7.1 起調整
	沱江街	全部	九級	120%	
	忠民街	全部	九級	120%	
	長江街	全部	九級	120%	
	前鎮街	允棟橋—前鎮二巷	八級	130%	
	前鎮街	凱旋四路—允棟橋	九級	120%	
	前鎮街	前鎮二巷—前鎮橋	十級	110%	
	英德街	全部	九級	120%	
	建基街	全部	九級	120%	
	崗山三巷 單號	憲德市場之外店鋪全部	九級	120%	
	崗山西街	瑞隆路—崗山中街	九級	120%	
	崗山三巷 雙號	憲德市場之外店鋪全部	九級	120%	
	黃埔街	全部	九級	120%	
	國華一、二 街	全部	九級	120%	
	復興三路	全部	九級	120%	
	景德街	全部	九級	120%	
	新光路	全部	七級	140%	

高雄市房屋路線地段等級調整率表

行政區	街路名稱	起訖地點或包括範圍	等級	調整率	備註
	新生路	全部	九級	120%	
	新生路	漁港南一路—金福路	九級	120%	
	凱旋三路	全部	九級	120%	
	凱旋四路 雙號	忠誠路—瑞南路	九級	120%	
	瑞隆路	瑞和街—502、503 號止	七級	140%	
	瑞隆路	500、501 號—瑞豐國小	八級	130%	
	瑞和街	159、160 號—瑞隆路	七級	140%	
	瑞和街	157、158 號—武慶一路	八級	130%	
	廣西路	凱旋三路—廣東二街	九級	120%	
	廣西路	廣東二街—光華二路	八級	130%	
	廣西路	光華二路—民權二路	七級	140%	
	廣西路	民權二路—林森三路	九級	120%	
	廣西路	林森三路—文橫三路	七級	140%	
	廣州三街	廣西路—二聖一路	九級	120%	
	廣東三街	廣西路—二聖一路	九級	120%	
	漁港路	中山四路—草衙一路	九級	120%	
	管仲路	全部	九級	120%	
	管仲南路	全部	九級	120%	94.7.1 起 調整
	嘉陵街	全部	九級	120%	
	鄭和路	全部	九級	120%	
	鄭和南路	全部	九級	120%	94.7.1 起 調整
	衡山街	全部	九級	120%	
	衡陽街	全部	九級	120%	
	憲德市場	內外店舖及攤位	七級	140%	
	擴建路	全部	九級	120%	
	鎮東一街	1~179、2~176 號止	八級	130%	
	鎮東一街	179、176 號起至草衙全部	九級	120%	
	鎮東二、三 街	全部	九級	120%	
	鎮東四街	全部	九級	120%	
	鎮東街	全部	九級	120%	

高雄市房屋路線地段等級調整率表

行政區	街路名稱	起訖地點或包括範圍	等級	調整率	備註
	鎮榮街	鎮東一街—鎮東二街	八級	130%	
	鎮海路	全部	九級	120%	
	籬子內市場	全部	九級	120%	
	天后街	全部	十一級	100%	
	天倫街	全部	十一級	100%	
	平樂街	全部	十一級	100%	
	后平街	全部	十一級	100%	
	后安街	全部	十一級	100%	
	后南街	全部	十一級	100%	
	佛公路	全部	十一級	100%	
	佛中路	全部	十一級	100%	
	佛道路	全部	十一級	100%	
	佛佑路	全部	十一級	100%	
	佛德路	全部	十一級	100%	
	佛南路	全部	十一級	100%	
	佛西路	全部	十一級	100%	
	佛東路	全部	十一級	100%	
	明正一、二街	全部	十一級	100%	

高雄市房屋路線地段等級調整率表					
行政區	街路名稱	起訖地點或包括範圍	等級	調整率	備註
	南衙路	全部	十一級	100%	
	康定路	全部	十一級	100%	
	國光路	全部	十一級	100%	
	新衙路	全部	十一級	100%	
	翠亨南路	全部	十一級	100%	
	實業路	全部	十一級	100%	
	德昌路	全部	十一級	100%	
	鎮中路	全部	十一級	100%	
	金福路	翠亨南路—新生路	十二級	90%	94.7.1 起調整
	→	鎮北、鎮中、前鎮、鎮榮、鎮昌、鎮陽、鎮東、興邦等 8 里之街路巷弄均屬之，惟已列舉之路段，不包括在內。	十一級	100%	
	→	平等、平昌、信德、信義、興仁、鎮海等 6 里之街路巷弄均屬之，惟已列舉之路段，不包括在內。	十二級	90%	
	→	明正、明義、草衙、明孝、明禮、明道、德昌、仁愛、興化等 9 里之街路巷弄均屬之，惟已列舉之路段，不包括在內。	十三級	80%	
	新明德社區	新明德國宅社區東西區全部等本市老舊國宅社區部分	十二級	90%	
	→	前鎮區未列地段等級之街路巷弄均屬之	十級	110%	
楠梓區	清泰路	全部	十一級	100%	94.7.1 起調整
	芎林一街	全部	十一級	100%	94.7.1 起調整

高雄市房屋路線地段等級調整率表

行政區	街路名稱	起訖地點或包括範圍	等級	調整率	備註
	芎林二街	全部	十一級	100%	94.7.1 起調整
	芎林三街	全部	十一級	100%	94.7.1 起調整
	芎林五街	全部	十一級	100%	94.7.1 起調整
	芎林六街	全部	十一級	100%	94.7.1 起調整
	芎林七街	全部	十一級	100%	94.7.1 起調整
	芎蕉一街	全部	十一級	100%	94.7.1 起調整
	芎蕉二街	全部	十一級	100%	94.7.1 起調整
	芎蕉三街	全部	十一級	100%	94.7.1 起調整
	芎蕉五街	全部	十一級	100%	94.7.1 起調整
	土庫路	全部	十一級	100%	94.7.1 起調整
	土庫二路	全部	十一級	100%	94.7.1 起調整
	土庫三路	全部	十一級	100%	94.7.1 起調整
	土庫五路	全部	十一級	100%	94.7.1 起調整
	土庫六路	全部	十一級	100%	94.7.1 起調整
	寶溪南街	全部	十一級	100%	94.7.1 起調整
	寶溪北街	全部	十一級	100%	94.7.1 起調整
	土庫一路	全部	十級	110%	94.7.1 起調整

高雄市房屋路線地段等級調整率表

行政區	街路名稱	起訖地點或包括範圍	等級	調整率	備註
	清豐路	全部	十級	110%	94.7.1 起調整
	創新路	全部	十級	110%	94.7.1 起調整
	清豐五路	全部	十級	110%	94.7.1 起調整
	清豐六路	全部	十級	110%	94.7.1 起調整
	卓越路	全部	十級	110%	94.7.1 起調整
	芎林路	全部	十級	110%	94.7.1 起調整
	芎蕉路	全部	十級	100%	94.7.1 起調整
	下鹽田	全部	十二級	90%	
	加昌路	楠梓陸橋—加昌路 415 巷	九級	120%	
	加昌路	加昌路 415 巷—右昌街	八級	130%	
	左楠路	全部	八級	130%	
	右昌街	全部	九級	120%	
	外環西路	全部	十級	110%	
	永興市場	含內外店舖及攤位全部	十級	110%	
	宏毅一路	包括宏南里、宏毅里、宏榮里全部（但不包括國民住宅之私有房屋在內）	九級	120%	
	和光街	全部	九級	120%	
	後昌路	加昌路—後昌路 325 巷	九級	120%	
	後昌路	後昌路 325 巷—右昌街	八級	130%	
	軍校路	全部	八級	130%	
	高楠路	全部	九級	120%	
	高楠路陸橋	橋下兩側房屋	十級	110%	
	建楠路	全部	九級	120%	
	益群路	全部	十級	110%	
	海專路	全部	十級	110%	

高雄市房屋路線地段等級調整率表

行政區	街路名稱	起訖地點或包括範圍	等級	調整率	備註
	惠民里	後勁以東、高楠公路以西	十二級	90%	
	→	錦屏、玉屏、稔田、金田、瑞屏等五里之街路巷弄均屬之，惟不含加昌路及後昌路部分路段。	十二級	90%	
	朝陽路	全部	十級	110%	
	朝明路	全部	十級	110%	
	援中路	全部	十二級	90%	
	楠梓街	全部	九級	120%	
	楠梓新路	365 至 403 號（單號）	十級	110%	
	楠梓新路 337 巷	全部	十級	110%	
	楠梓新路	全部（365 至 403 號單號及 337 巷除外）	九級	120%	
	楠梓東街	全部	十級	110%	
	楠陽路	全部	九級	120%	
	鳳楠路	全部	九級	120%	
	旗楠路	全部	九級	120%	
	樂群路	全部	十級	110%	
	德民路	全部	十級	110%	
	德中路	全部	十一級	100%	
	興楠路	全部	九級	120%	
	慈愛大樓	後昌路 886 巷、874 巷、864 巷等即本市老舊國宅社區慈愛大樓全部	十二級	90%	
	→	未列地段等級之街路巷弄均屬之	十一級	100%	

附錄 7 高雄市不動產評價委員會 97 年第 1 次會議紀錄

高雄市不動產評價委員會 97 年第 1 次會議紀錄

時間：97年4月9（星期三）上午9時

地點：高雄市政府財政局第1會議室

主席：雷主任委員仲達 記錄：林美玲

出席人員：（詳如簽到簿）

壹、主席致詞：

首先感謝各位委員撥冗蒞臨指導並介紹各委員相互認識。由於房屋標準價格依房屋稅條例第 11 條規定，每 3 年重行評定 1 次，距上次（94 年）召開不動產評價委員會重行評定房屋標準價格作業至今即將屆滿 3 年，為期能於 97 年 6 月底前，完成不動產評價委員會重行評定房屋標準價格決議事項之公告，並自 97 年 7 月 1 日起適用，所以今天特召開會議，請各位委員就房屋標準價格 3 要素：標準單價、房屋折舊率及耐用年數、地段率重行評定之提案，提供寶貴意見。

貳、提案討論：

提案一：重行評定本市「房屋標準單價表」案（如附件 1-5），提請審議。

決議：

- （一）本市房屋標準單價表計有「一般房屋標準單價表」、「31 層以上超高大樓房屋標準單價表」、「國民住宅房屋標準單價表」及「地下街房屋標準單價表」4 種，維持原標準，照案通過。
- （二）「一般房屋標準單價表」之「備註二」內容修正，照案通過。
- （三）以「高雄市政府」名銜辦理公告，並自 97 年 7 月 1 日起實施。

提案二：重行評定本市「房屋折舊率及耐用年數標準表」案（如附件 6-7），提請審議。

決議：

- （一）本市課徵房屋稅所適用之房屋耐用年數及折舊標準，維持原標準，照案通過。
- （二）以「高雄市政府」名銜辦理公告，並自 97 年 7 月 1 日起實施。

提案三：重行評定本市「房屋路線地段等級調整率表（下稱地段率）」案（如附件 8、9、10），提請審議。

決議：

- （一）房屋地段率之調整，均有考量房屋所處街道村里之商業榮枯、交通便捷性、房屋供求狀況及毗鄰街道之平衡性酌以調整，重行評定本市房屋地段率，照案通過。
- （二）以「高雄市政府」名銜辦理公告，並自 97 年 7 月 1 日起實施。

參、臨時動議：無

肆、散會。（上午 9 時 40 分）

附錄 8 修正高雄市部分街路等級調整率

編號	行政區	街路名稱	起訖地點	調整率 (%)	
				修正前	修正後
1	新興區	文橫二路 167 巷	文橫二路—仁智街	120%	130%
2	新興區	文化路	文橫二路—仁智街	130%	140%
3	新興區	南台路	河南二路—中正四路	160%	150%
4	新興區	南華路	中正三路—大同一路	180%	170%
5	鹽埕區	七賢二路	七賢橋—七賢三路	120%	130%
6	鹽埕區	中正四路	中正橋—鹽埕區親水公園	120%	160%
7	鹽埕區	府北路	府北路 31 號—大有街	120%	110%
8	鹽埕區	富野路	富野路 56 巷	110%	130%
9	前金區	大同一路	中山一路—自立二路	130%	120%
10	前金區	中山一路	民生二路—五福三路	120%	160%
11	前金區	自立一、二路	大同二路—民生二路	130%	120%
12	左營區	子華路	全部	100%	120%
13	左營區	大順一路	河堤路—民族一路	130%	140%
14	左營區	中華一路	全部	100%	90%
15	左營區	文康路	全部	100%	120%
16	左營區	文水路	全部	100%	120%
17	左營區	文川路	全部	100%	120%
18	左營區	文自路	全部	100%	120%
19	左營區	文奇路	全部	100%	120%
20	左營區	文強路	全部	100%	120%
21	左營區	文莊路	全部	100%	120%
22	左營區	文敬街	全部	100%	120%
23	左營區	文科路	全部	100%	120%
24	左營區	文理路	全部	100%	120%
25	左營區	文上路	全部	100%	120%
26	左營區	文直路	全部	100%	120%
27	左營區	文智路	221 號以後	100%	120%
28	左營區	文萊路	全部	100%	120%
29	左營區	文府路	全部	100%	120%
30	左營區	文學路	全部	100%	120%
31	左營區	文瑞路	全部	100%	120%
32	左營區	文天路	全部	100%	120%

33	左營區	文恩路	全部	100%	120%
34	左營區	文慈路	全部	100%	120%
35	左營區	文平街	全部	100%	120%
36	左營區	文德路	全部	100%	110%
37	左營區	立道路	全部	100%	120%
38	左營區	立大路	全部	100%	120%
39	左營區	立莊路	全部	100%	120%
40	左營區	自由四路	全部	130%	120%
41	左營區	至真路	153~163 號及 198~326 號	100%	120%
42	左營區	孟子路	全部	100%	120%
43	左營區	重光路	全部	100%	120%
44	左營區	重明路	全部	100%	120%
45	左營區	重美街	全部	100%	120%
46	左營區	重如街	全部	100%	120%
47	左營區	重孝路	全部	100%	120%
48	左營區	重和路	全部	100%	120%
49	左營區	重化街	全部	100%	120%
50	左營區	重文街	全部	100%	120%
51	左營區	重惠街	全部	100%	120%
52	左營區	重景街	全部	100%	120%
53	左營區	重偉街	全部	100%	110%
54	左營區	重建路	全部	100%	120%
55	左營區	重信路	全部（華夏路—高鐵路除外）	100%	120%
56	左營區	重忠路	全部	100%	120%
57	左營區	重治路	全部	100%	120%
58	左營區	重立街	全部	100%	120%
59	左營區	重政路	全部	100%	120%
60	左營區	重愛路	全部	100%	120%
61	左營區	重義路	全部	100%	120%
62	左營區	重上街	全部	100%	120%
63	左營區	重仁路	全部	100%	120%
64	左營區	重平路	全部	100%	120%
65	左營區	果峰街	全部	100%	90%
66	左營區	軍校路二巷	全部	110%	120%
67	左營區	站前路	全部	100%	120%
68	左營區	站前北路	全部	100%	120%

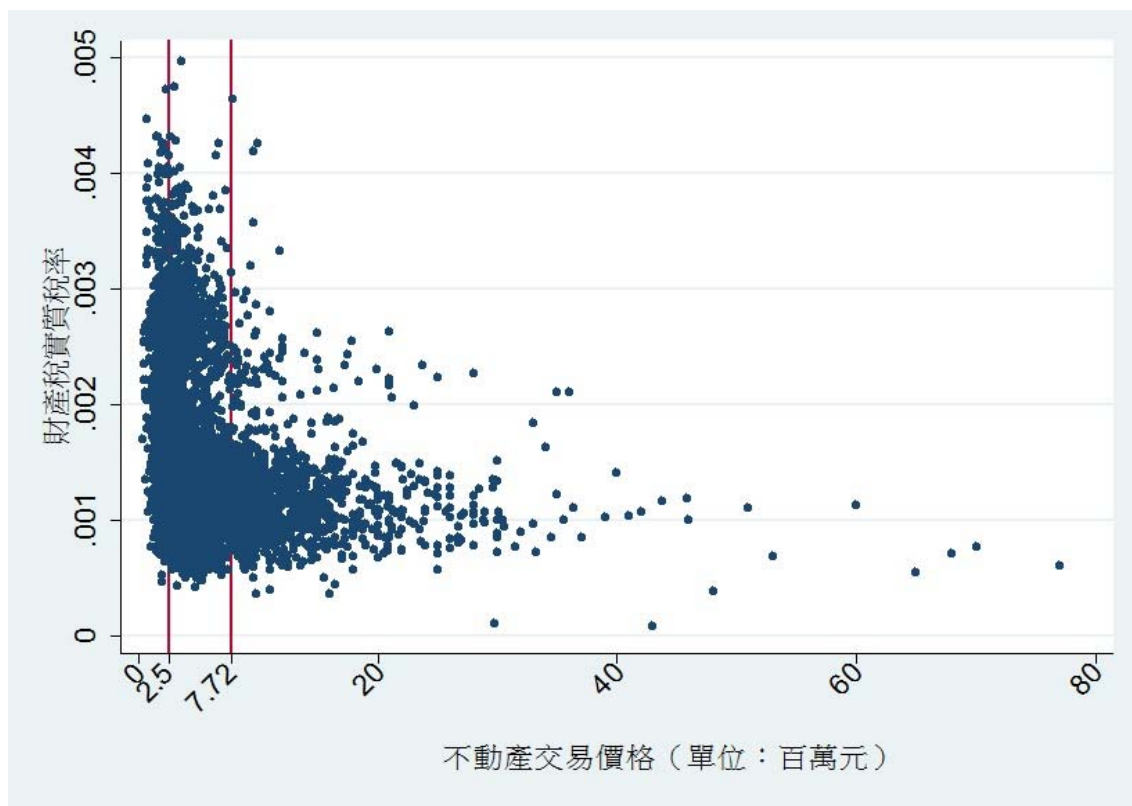
69	左營區	高鐵路	全部	100%	130%
70	左營區	曾子路	全部	100%	120%
71	左營區	榮華街	全部	100%	120%
72	左營區	榮光街	全部	100%	120%
73	左營區	榮德街	全部	100%	120%
74	左營區	翠明路	全部	100%	120%
75	左營區	環山路	全部	100%	120%
76	左營區	環潭路	全部	100%	130%
77	苓雅區	六合路	河南路—和平一路	130%	140%
78	苓雅區	正義路	至誠路—建國一路	120%	130%
79	苓雅區	忠孝二路	青年一路—中興街	130%	140%
80	苓雅區	忠孝二路	中興街—苓雅一路	120%	140%
81	苓雅區	武慶三路	全部	120%	130%
82	苓雅區	苓雅二路	中華四路—自強三路	120%	130%
83	苓雅區	泰順街	和平一路—泰豐街	120%	130%
84	鼓山區	明誠四路	全部	120%	130%
85	鼓山區	河西一路	馬卡道路—中華一路	120%	130%
86	鼓山區	美術東七街	全部	110%	130%
87	鼓山區	華榮路	全部	120%	130%
88	鼓山區	龍水一街	全部	120%	130%
89	鼓山區	龍德路	大順一路以南	110%	120%
90	鼓山區	龍德路	明誠三路—大順一路	110%	130%
91	鼓山區	環河街	全部	110%	130%
92	鼓山區	成都路	全部	120%	110%
93	鼓山區	美術北七路	全部	120%	110%
94	鼓山區	美術北九街	全部	120%	110%
95	鼓山區	民安街	全部	120%	110%
96	三民區	中山一路	火車站—河北一、二路	140%	150%
97	三民區	義華路	正忠路—大昌二路	120%	130%
98	三民區	維新街	建國三路—河北二路	130%	120%
99	小港區	中山四路	機場入口—沿海一路	100%	110%
100	小港區	平和路	平和西路至崇明街之港口里範圍	90%	120%
101	小港區	光和路	港口里範圍	90%	120%
102	小港區	玉豐街	全部	100%	120%
103	小港區	同利路	全部	100%	120%
104	小港區	亞太路	全部	100%	120%

105	小港區	新生路	港口里範圍	90%	120%
106	小港區	東亞南路	全部	100%	120%
107	小港區	東亞路	全部	100%	120%
108	小港區	崇明街	港口里範圍	90%	120%
109	前鎮區	永豐路	瑞隆路—保泰路	110%	120%
110	前鎮區	保泰路	瑞隆路—永豐路	110%	120%
111	前鎮區	復興四路	全部	110%	120%
112	前鎮區	翠亨北路	草衙一路—鎮海路口	110%	100%
113	前鎮區	鎮海路	全部	120%	110%
114	前鎮區	新生路	漁港南一路—金福路	120%	110%
115	前鎮區	天后街	全部	100%	110%
116	前鎮區	天倫街	全部	100%	110%
117	前鎮區	平樂街	全部	100%	110%
118	前鎮區	后平街	全部	100%	110%
119	前鎮區	后安街	全部	100%	110%
120	前鎮區	后南街	全部	100%	110%
121	前鎮區	佛公路	全部	100%	110%
122	前鎮區	佛中路	全部	100%	110%
123	前鎮區	佛道路	全部	100%	110%
124	前鎮區	佛佑路	全部	100%	110%
125	前鎮區	佛德路	全部	100%	110%
126	前鎮區	佛南路	全部	100%	110%
127	前鎮區	佛西路	全部	100%	110%
128	前鎮區	佛東路	全部	100%	110%
129	前鎮區	明正一、二街	全部	100%	110%
130	前鎮區	南衙路	全部	100%	110%
131	前鎮區	康定路	全部	100%	110%
132	前鎮區	國光路	全部	100%	110%
133	前鎮區	新衙路	全部	100%	110%
134	前鎮區	翠亨南路	全部	100%	110%
135	前鎮區	實業路	全部	100%	110%
136	前鎮區	德昌路	全部	100%	110%
137	前鎮區	鎮中路	全部	100%	110%
138	楠梓區	左楠路	後昌路—加昌路	130%	100%
139	楠梓區	宏毅二路	全部	100%	120%
140	楠梓區	援中路	全部	90%	100%

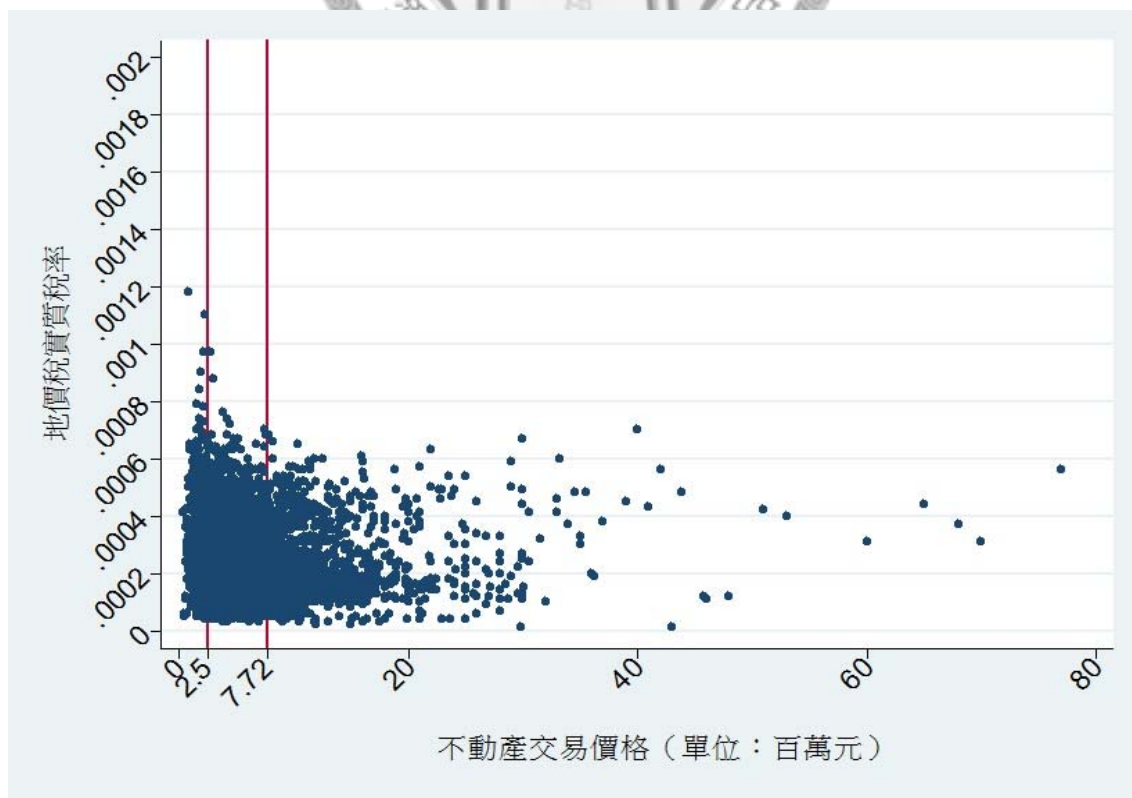
141	楠梓區	楠梓新路	99 號—259 號、朝明路—264 號	120%	130%



附錄 9 原始樣本財產稅實質稅率與不動產交易價格散布圖



附錄 10 原始樣本地價稅實質稅率與不動產交易價格之散布圖



附錄 11 原始樣本房屋稅實質稅率與不動產交易價格之散布圖

