

壹、案由：109年臺中市公告地價幅調降20.06%，使臺中市整體地價稅收減少17億餘元，造成稅賦衝擊之調查案。

## 貳、調查意見：

案經函請臺中市政府、臺中市政府地政局、臺中市政府都市發展局、臺中市政府地方稅務局說明該市民國(下同)102、105、107、109年公告地價調整情形及主要參考依據、109年公告地價調降兩成以上原因及理由等情，並請財政部、財政部賦稅署、內政部查明回復地價政策、政策目的、公告地價調整政策等情。經該府109年12月28日函<sup>1</sup>、110年4月16日函<sup>2</sup>、該府都市發展局110年1月18日函<sup>3</sup>、該府地政局110年1月27日函<sup>4</sup>、該府地方稅務局110年2月17日<sup>5</sup>、內政部109年12月24日函<sup>6</sup>及110年2月5日函<sup>7</sup>、財政部賦稅署110年1月29日函<sup>8</sup>、財政部110年2月18日書函副本<sup>9</sup>及110年3月3日函<sup>10</sup>、110年4月23日函<sup>11</sup>、行政院主計總處110年2月25日函<sup>12</sup>復。

為深入了解我國地價制度及公告地價調整政策，探究臺中市政府大幅調價公告地價之影響性，於110年3月15日諮詢中國文化大學都市計劃與開發管理學系楊教授松齡、逢甲大學土地管理系陳教授建元、國立臺灣大學政治學系王副教授宏文，110年3月22日諮詢國立政治大學地政學系林名譽教授英彥，復於110年3月22日、4月19日詢問內政部政務次長花敬群、地政司司長王成機、財政部次長李慶華、賦稅署署長許慈美、臺中市政府副市

---

<sup>1</sup> 臺中市政府 109 年 12 月 28 日府授地價一字第 1090308540 號函。

<sup>2</sup> 臺中市政府 110 年 4 月 16 日府授地價一字第 1100082851 號函。

<sup>3</sup> 臺中市政府都市發展局 110 年 1 月 18 日中市都計字第 1100007935 號函。

<sup>4</sup> 臺中市政府地政局 110 年 1 月 27 日中市地價一字第 1100001910 號函。

<sup>5</sup> 臺中市政府地方稅務局 110 年 2 月 17 日中市財稅字第 1100101518 號函。

<sup>6</sup> 內政部 109 年 12 月 24 日台內地字第 1090147650 函。

<sup>7</sup> 內政部 110 年 2 月 5 日台內地字第 1100104163 函。

<sup>8</sup> 財政部賦稅署 110 年 1 月 29 日臺財稅產字第 11004507860 號函。

<sup>9</sup> 財政部 110 年 2 月 18 日台財稅字第 11004522870 號書函副本表示略以，所詢地方政府有無因調降公告地價造成地價稅稅收減少，而請求中央補助或增加一般補助款分配一節，移請行政院主計總處主政辦理。

<sup>10</sup> 財政部 110 年 3 月 3 日台財稅字第 11000522680 號函。

<sup>11</sup> 財政部 110 年 4 月 23 日台財稅字第 11000559530 號函。

<sup>12</sup> 行政院主計總處 110 年 2 月 25 日主預補字第 1100002283 號函。

長黃國榮、地政局局長吳存金、財政局局長羅仙法、地方稅務局局長沈政安、主計處主任秘書李碧雲等相關主管人員；另，為探究臺中市政府大幅調價公告地價之妥適性，於110年6月17日以線上諮詢方式，諮詢南臺科技大學財經法律研究所羅教授承宗。茲參酌諮詢學者專家意見、各主管機關函復資料、詢問所得等，臚述調查意見如下：

- 一、公告地價的主要用途係作為地價稅的核課基礎，我國地價稅的課徵除了實現國家財政收入外，透過地價稅累進稅率的設計，讓擁有較多土地者負擔更多的租稅義務，促使達成社會公平財富重分配的政策目的。內政部為回應國內房價居高不下之民意訴求，於104年底召開105年公告地價調整會議，建議地方政府調高公告地價。105年全國公告地價平均調幅達30.54%，進而使當年地價稅稅收較前一年度增加227.47億元，成長近32%，改善了各地方政府部分財政問題，卻大幅增加納稅義務人稅賦負擔，引發反彈。該部為達政策目的，建議地方調漲公告地價，本應提出有效配套措施，並勇於向國人說明，地價稅採累進稅率對95%以上採自用住宅或基本稅率的納稅義務人而言，其增加的稅額遠不及地價或房價等資產之漲價幅度，真正影響較大的，其實是擁有大量土地資產者，但該部卻未能提出有效配套措施，並與外界說明，以提升政策執行成效。事後部分地方政府陸續調降公告地價，導致地價政策朝令夕改、莫衷一是，不但未能反映地價趨勢，更嚴重妨礙政策目的之達成，該部未予檢討改進，竟以公告地價調整為地方權責，未能有所作為，核有未當。

- (一)按平均地權條例第2條規定：「本條例所稱主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣

(市)為縣(市)政府。」同法第15條規定：「直轄市或縣(市)主管機關辦理規定地價<sup>13</sup>或重新規定地價之程序如左：「一、分區調查最近一年之土地買賣價格或收益價格。二、依據調查結果，劃分地價區段並估計區段地價後，提交地價評議委員會評議……」是以，規定地價之主管機關，在中央為內政部、在直轄市為直轄市政府、在縣(市)為縣(市)政府，其查估、評議及公告均屬地方政府權責。

(二)查104年間因都會區房價居高不下，社會各界對於不動產稅制改革甚為期待，尤其關注地價稅稅基(即公告地價)偏低問題。立法委員及社會各界對於不動產稅制改革甚為期待，如前立法委員陳節如即召開公聽會，呼籲應核實反映市價變動。內政部為平均地權條例之主管機關，基於督導各直轄市、縣(市)政府落實平均地權條例立法意旨，於104年8月28日召開「改進105年公告土地現值及重新規定地價作業方式會議」以使105年公告土地現值及重新規定地價能回應社會各界之期待。會議結論：「……(二)公告地價部分：建議各直轄市、縣(市)政府105年公告地價調整幅度以不低於103年~105年公告土地現值累計調整率為原則……(四)本部將整理各直轄市、縣(市)政府就105年公告土地現值、公告地價調整情形提供本部(含所屬機關)、財政部等各部會及行政院主計總處參考，並建議將各直轄市、縣(市)政府轄內提高財政收入努力程度，納入計列對縣(市)政府一般補助款、統籌分配款時參考。」

---

<sup>13</sup> 公告地價，係政府每二年舉辦規定地價或重新規定地價時，參考當年期土地現值、前一期公告地價、地方財政需要、社會經濟狀況及民眾負擔能力按法定程序評估並於一月一日公告地價，其作用係供土地所有權人申報地價後據以課徵地價稅。

(三)再查，103至105年全國公告土地現值累計調幅為32.92%(詳表18)，六都<sup>14</sup>中以桃園市(43.68%)、臺中市(43.51%)累計調幅最高，其他縣市累計調幅前3名分別為金門縣(72.21%)、澎湖縣(55.49%)及連江縣(41.43%)，主因為過去3年交易價格累計漲幅過大。而依據上開會議結論建議：「各直轄市、縣(市)政府105年公告地價調整幅度以不低於103年~105年公告土地現值累計調整率為原則……」105年度全國公告地價上漲30.54%，較前2次4.24%、8.66%之上漲幅度，分別增加約6倍及2倍。各直轄市、縣(市)除澎湖縣調降-0.22%外，其餘縣市均為調漲；其中以宜蘭縣調漲118.00%為最多，六都及花蓮縣均調漲3成以上。臺北市、臺南市、高雄市、宜蘭縣、苗栗縣、南投縣等6縣市均高於目標值<sup>15</sup>，其餘16縣市則未達目標值。內政部於106年6月6日召開「研商辦理107年重新規定地價及公告土地現值作業會議」決議視各直轄市、縣(市)政府辦理105年度重新規定地價作業表現優良者給予嘉勉。除105年公告地價調整結果高於目標值之6縣市外，該部同時考量輿情回應及後續處理等狀況表現優良者，並於106年度地政節慶祝大會公開表揚臺北市、臺南市、高雄市、南投縣及苗栗縣政府。

---

<sup>14</sup> 指各直轄市。

<sup>15</sup> 不低於103年~105年公告土地現值累計調整率。

表1 全國及各直轄市、縣（市）公告土地現值、公告地價調幅

單位：百分比(%)

類別	公告土地現值				公告地價
	103	104	105	103-105年累計調幅	105
全國	14.19	12.03	6.70	32.92	30.54
新北市	17.44	15.17	3.65	36.26	33.26
臺北市	13.23	10.63	6.23	30.09	30.38
桃園市	22.77	12.56	8.35	43.68	34.56
臺中市	24.43	11.06	8.02	43.51	38.25
臺南市	11.09	12.49	7.87	31.45	32.36
高雄市	10.42	15.17	6.91	32.50	32.52
宜蘭縣	8.89	16.57	7.71	33.17	118.00
新竹縣	5.37	11.03	12.07	28.47	15.93
苗栗縣	7.92	8.68	7.93	24.53	29.29
彰化縣	6.82	7.27	4.62	18.71	10.52
南投縣	9.25	9.42	6.09	24.76	25.21
雲林縣	3.09	4.72	5.23	13.04	7.02
嘉義縣	5.38	5.19	4.99	15.56	11.01
屏東縣	8.87	12.93	10.01	31.81	18.50
臺東縣	6.98	9.17	10.02	26.17	16.53
花蓮縣	9.30	11.24	13.35	33.89	31.07
澎湖縣	30.57	24.92	0.00	55.49	-0.22
基隆市	9.44	7.60	4.45	21.49	11.39
新竹市	7.44	13.21	10.44	31.09	28.29
嘉義市	6.48	9.89	6.20	22.57	17.04
金門縣	43.83	17.91	10.47	72.21	9.44
連江縣	35.74	2.42	3.27	41.43	26.05

資料來源：內政部。

(四)為改善公告土地現值未能調高接近市場，政府於79年推動兩價分離制度，將公告土地現值與公告地價分別查估，即公告土地現值調整不需再因考量民眾地價稅負擔而受限制。公告土地現值與公告地價因調整幅度差異，其差距因此逐漸擴大。惟公告地價是人民持有土地繳納稅賦計算之稅基，當土地持續上漲，本應隨同調升，避免持有成本變相降低，引發炒作或囤地情事，是以，內政部為回應外界訴求，於「改進105年公告土地現值及重新規定地價作業

方式會議」建議各直轄市、縣(市)政府105年公告地價調整幅度以不低於103至105年公告土地現值累計調整率為原則，建議地方政府調高公告地價，該部積極面對民意，並進行改革，應屬正辦。然全國103至105年公告土地現值累計調整率為32.92%(即建議地方政府105年公告地價原則調升32.92%)，公告地價大幅調升3成以上，勢將造成地價稅大幅上漲，引發民怨，雖當時行政院發言人徐國勇表示：「部分民眾地價稅大幅調漲，主要是因未辦理自用住宅稅率導致」，財政部亦提出補救措施，延長自用住宅補申請期間，多繳稅者，申請後可退回溢繳稅款。然除臺北市等少數縣市自用住宅用地戶數多於非自用住宅用地戶數外，多數縣市非自用住宅用地戶數均多於自用住宅用地戶數。且105年全國地價稅收入新臺幣(下同)938.88億元，較104年711.41億元，增加227.47億元，成長近32%，故大幅調漲地價稅引發民怨勢所難免。內政部建議地方政府以103至105年公告土地現值累計調整率調整公告地價時，本應知悉地方政府依據該部建議，將會造成公告地價大幅調漲(103及104年已累計上漲26.22%)，進而使民眾地價稅之稅捐負擔大幅增加，該部為達政策目的，本應詳實對外界說明政策之目的及其對民眾所產生之影響，以臺中市105年調高公告地價為例，雖該年度該市民眾平均調漲2.64千元，漲幅約43.64%(詳表19)，然因持有資格、面積、區位等因素不同，漲幅差異極大，戶數高達88.7萬(占全部戶數96.37%)的一般土地第一級及自用住宅土地，平均調漲金額分別為730元、200元，與全部平均調漲金額分別相差3、13倍，因此對多數市民，影響差異極大。且該部亦於函復本院時說明：「公告地價調整影

響土地所有權人之持有成本，提高持有成本將有助於抑制土地投機，促進土地持有稅負公平，惟對一般自住者影響有限……且公告地價係作為申報地價參考，未申報者即依公告地價80%為申報地價作為地價稅課稅依據，再經以地價稅稅率計算，對多數民眾地價稅稅額增加額度有限。(例如：臺北市政府評估自用住宅土地年度地價稅約增加1,000元；臺中市政府評估增加不超過500元；宜蘭縣政府評估增加約為200餘元。)」然因該部並未能有效溝通，致政策執行後，引發民怨，並造成地方政府極大壓力，致部分縣市於之後年度調降公告地價，該部亦未能有所作為，竟稱公告地價調整，係屬地方政府權責，將105年公告地價大幅調漲之情形卸責予各地方政府。該部事前建議地方政府105年調整公告地價之原則，對於地方政府執行情形，又提出「提供該部(含所屬機關)、財政部等各部會及行政院主計總處參考，並建議將各直轄市、縣(市)政府轄內提高財政收入努力程度，納入計列對縣(市)政府一般補助款、統籌分配款時參考。」當時花蓮縣縣長傅崐萁甚至說，漲地價稅是「中央的命令」，但全國各縣市都一樣，若沒有遵照指示，要直接扣統籌分配款，希望議員們向中央反應<sup>16</sup>等語。故該部事後未對大幅調漲地價稅可能引發民怨提出配套措施，復稱公告地價調整係屬地方權責，該部相關處置，確有未妥。

---

<sup>16</sup> [https://www.upmedia.mg/news\\_info.php?SerialNo=6935](https://www.upmedia.mg/news_info.php?SerialNo=6935)。

表2 臺中市104至105年各級距平均地價稅額及變動情形

單位：千元；%

項目		104	105	105年較104增減	
				金額	比率
合計		6.05	8.69	2.64	43.64
一般 土地	小計	8.19	12.31	4.12	50.33
	第一級	2.51	3.24	0.73	29.01
	第二級	42.16	59.53	17.37	41.21
	第三級	208.68	295.66	86.99	41.69
	第四級	466.75	456.88	-9.87	-2.11
	第五級	364.62	1,001.50	636.89	174.67
	第六級	3,964.24	6,072.88	2,108.64	53.19
自用 住宅 用地	小計	0.86	1.06	0.20	23.58
	都市土地	0.90	1.11	0.21	23.47
	非都市土地	0.49	0.61	0.12	25.21
工礦業等用地		265.00	361.65	96.65	36.47
公共設施保留地		24.18	26.96	2.78	11.48

註：上開戶數未列入免稅土地、小額免稅地。

資料來源：財政部提供之地價稅查定表，經本院整理、統計。

(五)臺中市政府指稱105年臺中市公告地價大漲38.25%，當時為六都第一，調漲係配合內政部政策，核實反映市價變動情形，提高各地方政府地價稅收，卻也造成長期持有房屋的退休或弱勢族群等一般民眾稅賦負擔相對增加，等同全體市民一起承擔了較高的地價稅，該府考量民眾稅賦負擔能力，於107年重新規定時調降6.36%，降幅為六都第一。109年該府參酌民眾陳情意見，以102年全市公告地價總額為調整參考，並依據「當年公告土地現值表」、「前次公告地價」、「地方財政需要」、「社會經濟狀況」及「民眾地價稅負擔能力」等調整原則，辦理重新規定地價作業，調降-20.06%。該府之作為顯係不認同內政部105年建議調高公告地價之政策，爰以102年公告地價為調整參考。該部雖建議該府改進「各地價區段間公告土地現值及公告地價與一般

正常交易價格占比之均衡性差異較大，請逐年調整改進。」、「公告地價調幅未反應一般正常交易價格變動情形。」惟仍有地方政府不願配合執行。公告地價調整係屬地方政府權責，為其自治事項，然公告地價係屬土地政策之一環，內政部掌管全國土地政策，於105年建議地方政府調高公告地價本有其政策目的，該部雖就其專業提出建議，地方政府如不願配合固應尊重，然將嚴重影響政策效益，該部允應強化溝通能力，以提升政策達成效益。

(六)另，內政部為利地方政府重新規定地價，於88年訂定公告地價評定原則，然該原則訂定迄今已近22年未修正，後續該部僅就地方政府辦理公告地價調整提出評定因素之建議，顯見，上開原則確有強化之必要，為使地方政府重新規定地價更能反映現況，內政部允應重新檢視公告地價評定原則，且研議如何避免地方政府僅考量單一或少數因素，並減少抽象因素俾利地方政府調整公告地價作業時依循。另，內政部亦應檢討並強化跨行政區相鄰土地公告地價平衡之評定制度，以維護國人稅賦等之公平性。

(七)綜上，公告地價的主要用途係作為地價稅的核課基礎，我國地價稅的課徵除了實現國家財政收入外，透過地價稅累進稅率的設計，讓擁有較多土地者負擔更多的租稅義務，促使達成社會公平財富重分配的政策目的。內政部為回應國內房價居高不下之民意訴求，於104年底召開105年公告地價調整會議，建議地方政府調高公告地價。105年全國公告地價平均調幅達30.54%，進而使當年地價稅稅收較前一年度增加227.47億元，成長近32%，改善了各地方政府部分財政問題，卻大幅增加納稅義務人稅賦負擔，

引發反彈。該部為達政策目的，建議地方調漲公告地價，本應提出有效配套措施，並勇於向國人說明，地價稅採累進稅率對95%以上採自用住宅或基本稅率的納稅義務人而言，其增加的稅額遠不及地價或房價等資產之漲價幅度，真正影響較大的，其實是擁有大量土地資產者，但該部卻未能提出有效配套措施，並與外界說明，以提升政策執行成效。事後部分地方政府陸續調降公告地價，導致地價政策朝令夕改、莫衷一是，不但未能反映地價趨勢，更嚴重妨礙政策目的之達成，該部未予檢討改進，竟以公告地價調整為地方權責，未能有所作為，核有未當。

二、105年全國公告地價平均調漲30.54%，臺中市大幅調漲38.25%，107年全國平均調降3.63%，該市則調降6.36%。109年辦理重新規定地價作業時，該市以財政容許、減輕民眾地價稅負擔與維持公告地價占市價比為由，大幅調降公告地價20.06%，遠高於全國平均調降率0.66%，雖該府辦理重新規定地價作業時，幕僚單位均提出大幅調降公告地價將造成地價稅大額減徵對臺中市財政將造成不良影響之意見，市府地價評議委員會仍通過調降公告地價20.06%之決議。雖109年度逾8成地方政府因應地價趨勢多微幅調漲公告地價，然臺中市調降後，公告地價占市價比僅10.86%，為六都之末，與該府所稱維持公告地價占市價比背道而馳，亦與公告土地現值占市價比呈上升趨勢未符。另109、110年該府平均地權基金大幅增編百億餘元繳庫，然若該基金無法長期持續高額繳庫，將對該市市政發展造成衝擊，故該府財政紀律應予改進。

(一)臺中市政府辦理109年重新規定地價作業時係以102

年全市公告地價總額為調整參考。並參酌民眾陳情意見，依據「當年公告土地現值表」、「前次公告地價」、「地方財政需要」、「社會經濟狀況」及「民眾地價稅負擔能力」等調整原則辦理。以102年全市公告地價總額為基期100，105年公告地價總額則約 $100*(1+38.25\%)=138.25$ ，107年全市公告地價總額則約 $138.25*(1-6.36\%)=129.46$ ，若109年全市公告地價總額要約略等同於102年全市公告地價總額，則調整幅度約為 $((100-129.46)/129.46)*100\%=-22.76\%$ 。並擬具公告地價調整3方案<sup>17</sup>：

1、甲案(-10%)：

- (1) 全市跌幅10%，公告地價占市價比為12.16%。
- (2) 約82%納稅戶受惠，每戶應納稅額相較107年平均減少13%。
- (3) 約78%民眾應納稅額減少2,000元以內。
- (4) 預估減少稅額為8.94億元。

2、乙案(-15%)：

- (1) 全市公告地價調降15%，公告地價占市價比為11.55%。
- (2) 約92%納稅戶受惠，每戶應納稅額相較107年平均減少16%。
- (3) 約86%民眾應納稅額相較107年減少2,000元以內。
- (4) 預估減少稅額為12.49億元<sup>18</sup>。

3、丙案(-20%)：

- (1) 全市公告地價調降20%，公告地價占市價比為10.86%。

---

<sup>17</sup> 108年10月25日臺中市109年公告土地現值及重新規定地價調整說明。

<sup>18</sup> 108年11月5日臺中市109年公告土地現值及重新規定地價調整說明，修正為「預估減少稅額為13.27億元」。

- (2) 約95%納稅戶受惠，每戶應納稅額相較107年平均減少20%。
  - (3) 約87%民眾應納稅額相較107年減少2,000元以內。
  - (4) 預估減少稅額為17.81億元。
- (二)查臺中市政府地政局辦理109年重新規定地價，擬訂調整方案<sup>19</sup>(甲案-10%，乙案-15%，丙案-20%)，該府財主單位就調整方案內部建議摘述如下：
- 1、財政局：
- (1) 稅收是經常性每年收入，乙、丙方案之間差額約5億<sup>20</sup>。
  - (2) 市有地處分是一次性收入，非長久之計。
  - (3) 預計減少5億處分收入。
  - (4) 建議採乙案。
- 2、地方稅務局意見：
- (1) 法人約1.2萬戶，減少稅額約5億元。
  - (2) 公寓約35萬至40萬戶，減少稅額約1至1.2億元。
  - (3) 108年實徵數超收20億，可適度彌補減少稅額。
  - (4) 未來景氣無法預測，諸如土增稅等機會稅尚無法預估，惟地價稅調降是長期性影響。
  - (5) 建議採乙案。
- 3、主計處意見：
- (1) 就財政角度，採乙、丙案編列預算都有難度。
  - (2) 舉債困難。
  - (3) 建議採乙案。
- 4、地政局建議調整方案(在其他條件不變下)：

---

<sup>19</sup> 108年11月5日臺中市109年公告土地現值及重新規定地價調整說明。

<sup>20</sup> 臺中市政府指稱：108年10月25日會議中，因發現乙、丙案預估減少稅收部分數據須再予確認，故召開後續2次會議。而甲案無此問題，故未列於簡報中，正式於地評會簡報時並無刪除甲案。

- (1) 共計減少173.27億。
  - 〈1〉地價稅預計減少13.27億/年。
  - 〈2〉財政局市有土地不處分減少5億/年。
  - 〈3〉舉債金額92億較109年度122億少30億。
  - 〈4〉109年平均地權基金解庫125億。
- (2) 建議採乙案(公告地價-15%，稅收預計減少13.27億)。

綜上，臺中市政府內部幕僚單位就該府地政局所提出109年重新規定地價調整方案，認為稅收是經常性每年收入，採用丙方案，每年較乙方案將減少5億元之稅收，且未來景氣無法預測，諸如土增稅等機會稅尚無法預估，惟地價稅調降是長期性影響。另就財政角度，採乙、丙案編列預算都有難度。是以，相關該府財主幕僚單位就該市109年大幅調降公告地價對其財政之影響存有疑慮。

(三)再查臺中市政府就上開局處意見說明<sup>21</sup>：

1、財政局部分：

- (1) 臺中市政府近年來積極建設，基礎建設日趨完善，經濟繁榮發展，產生磁吸效應，人口不斷移入，各項稅、費收入自然成長。雖該市109年度因調降公告地價20.06%，致當年度地價稅收入相較調降前的108年度減少16.78億元，惟因109年度土地增值稅收入較108年度增加19.27億元，足以彌補減收之地價稅收。且109年度土地稅收入253.6億元，較100年度141.8億元增加111.8億元，漲幅高達78.8%。
- (2) 盧市長上任兩年多以來，擲節開支，落實開源節流、嚴控財務收支，該市舉債金額逐年降低，

---

<sup>21</sup> 110年3月22日本院詢問後，臺中市政府之說明。

財政已逐漸改善。109年度120.7億元，110年度98.86億元，平均每年借約100多億元，僅為前市府每年舉債200多億元的一半。108年度決算歲入歲出短絀48.5億元，為近7年最低，109年度自編決算，更是臺中縣、市合併升格直轄市10年以來首見零賒借，且尚有歲入歲出賸餘4.9億元。

- (3) 未來，市府仍將持續秉持「以財政支援建設、以建設培養財政」的原則，以穩健財政推動市政建設與社會福利。

## 2、地方稅務局部分：

- (1) 本次公告地價調整結果並無獨厚法人情形，因地價稅課稅基礎是公告地價所換算之申報地價，地價稅額計算亦依法定公式辦理。在累進稅率的制度下，公告地價調整後之地價稅額增減，原先繳納金額呼應較多者減稅金額會相對幅度較大、原先繳納金額較少者減稅金額會相對幅度較小，與納稅義務人屬於自然人或法人並無關聯。
- (2) 另，法人、公寓戶數及稅額減少情形，僅係統計報表其中2項結果，分屬納稅義務人之身分及課稅標的類型之一，兩者為不同計算基準，亦無關聯性，無從以「法人戶數約為公寓戶數之3%，但減少稅額超過公寓戶4倍」進行比較分析。
- (3) 地方稅務局產製之稅額增減統計報表及未來稅收預估情形等意見，已列入該市109年公告土地現值及重新規定地價調整說明會議資料，供該市地評會委員參考。

## 3、主計處部分：

- (1) 盧市長上任以來恪守財政紀律，摶節開支，落

實開源節流、嚴控財務收支，而擴大舉債與其整頓財政之政見相左，若以財主單位之立場，自是困難。

- (2) 近年該市舉債金額逐年降低，財政已逐漸改善。109年度120.7億元，110年度98.86億元，平均每年借約100多億元，僅為前市府每年舉債200多億元的一半。108年度決算歲入歲出短絀48.5億元，為近7年最低，109年度自編決算，更是臺中縣、市合併升格直轄市10年以來首見零賒借，且尚有歲入歲出賸餘4.9億元。

依據內政部提供之100至110年平均地權基金繳庫數，詳如表20，該市109、110年平均地權繳庫金額分別約為125億元及139.5億元，為六都最高，約占該市109、110歲入來源中自籌財源近2成，因該等收入多係歷年市府發展經濟所創造，且近10年，亦有5年並無繳庫情形，是以，該等收入並無法確保可長期並持續高額繳庫，然該府於109年大幅調降地價稅之稅基公告地價，造成該市109年地價稅較前一年減少17億餘元。因地價稅係屬財產稅，課稅標的不因交易量而移動，相較交易稅或所得稅，較不受經濟景氣變化之影響，稅收相對更具穩定性。是以，該府仍應持續加強開源節流，強化財政健全度。

表3 各直轄市近10年平均地權基金繳庫情形表

單位：億元

直轄市 年度	臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
100	47.00	108.11	15.00	20.00	0.00	7.00
101	48.00	83.00	57.00	53.00	23.00	25.00
102	49.00	0.00	36.00	50.00	8.00	38.75
103	35.18	0.00	0.00	0.00	10.00	52.00
104	33.44	0.00	50.00	0.00	2.00	10.00

直轄市 年度	臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
105	29.57	5.00	54.00	53.72	0.00	8.00
106	15.40	69.60	50.00	0.00	10.00	14.00
107	0.00	79.56	50.00	0.00	1.00	27.50
108	16.00	50.56	50.00	0.00	14.00	37.50
109	14.70	81.00	76.00	125.00	18.00	37.50
110	6.85	83.88	67.00	139.50	14.07	37.50
小計	295.15	560.71	505.00	441.22	100.07	294.75

備註：110年係以預算編列數填列，尚未辦理繳庫作業。

資料來源：內政部。

(四)末查，109年公告地價調整案，臺中市政府依據「當年公告土地現值表」等5調整原則辦理情形：

1、參考當年土地現值表情形：

- (1) 臺中市辦理109年地價調整作業時，已將各行政區各地價區段之108年公告土地現值、109年擬評公告土地現值並列於「土地現值/地價區段地價評議表」中，供地評會委員參考。
- (2) 為衡酌民眾輕稅簡政與維持公告地價占市價比之間之需要。

2、參考前次公告地價情形：

- (1) 臺中市辦理109年地價調整作業時，已將各行政區各地價區段之107年(前次)公告地價、109年擬評公告地價並列於「土地現值/地價區段地價評議表」中，供地評會參考。
- (2) 考量臺中市105年公告地價大幅調漲(詳表21)，雖於107年全市公告地價總額調降6.36%，仍未及105年調漲前之水準，故109年擬具甲案(-10%)、乙案(-15%)、丙案(-20%)等3方案，提請地評會評議。

表4 歷年地方政府調整公告地價比率情形

年期	80	83	86	89	93	96	99	102	105	107	109
全國	30.28	22.59	17.56	11.6	9.68	9.98	4.24	8.66	30.54	-3.63	-0.66
臺北縣	33.45	67.39	9.65	11.36	0.44	15.95	6.85	10.72	33.26	-0.84	1.12
臺北市	35.54	22.78	9.79	4.42	-0.68	7.02	6.05	5.54	30.38	-6.12	1.34
桃園縣	48.1	14.56	12.57	9.05	21.22	22.25	14.68	15.23	34.56	-4	0.93
臺中市	13.4	8.2	7.59	21.4	6.7	15.29	1.27	15.78	38.25	-6.36	-20.06
臺中縣	17.8	17.73	14.59	6.39	1.4	9.21	1.74				
臺南市	48.45	16.46	15.55	7.36	0.37	3.53	-0.1	4.34	32.26	-0.05	0.98
臺南縣	29.95	14.46	35.69	0.22	8.28	6.56	2.77				
高雄市	10	3.6	9.77	1.18	6.07	5.14	0.71	9.47	35.52	-1	-0.43
高雄縣	18.59	8.12	18.02	9.64	6.64	10.85	-1.05				
宜蘭縣	29.17	98.22	13.59	8.42	6.92	7.87	1.08	16.75	118	-42.41	1.46
新竹縣	96.86	11.81	14.94	5.52	0.28	16.34	1.08	14.56	15.93	25.63	-0.11
苗栗縣	42.32	21.03	21.07	14.48	6.23	20.05	4.2	15.32	29.29	-0.21	0.8
彰化縣	18.29	12.82	9.91	17.26	-0.45	13.18	0.4	7.85	10.52	0.08	1.55
南投縣	15.35	14.4	16.15	0.37	1.13	1.61	0.46	9.25	25.21	-0.01	1.98
雲林縣	41.18	18.7	39.57	16.65	-0.13	14.31	-2.9	1.29	7.02	0.33	0.21
嘉義縣	17.99	15.13	11.91	2.67	3.69	5.44	0.89	5.37	11.01	0.82	1.13
屏東縣	18.5	12.02	9.7	7.08	3.75	1.7	-0.39	7.84	18.5	0.83	1.78
臺東縣	29.95	51.97	39.47	2.02	-2.2	7.84	1.27	11.6	16.53	1.81	1.79
花蓮縣	39.73	28.72	8.29	9.92	15.4	1.22	1.4	8.52	31.07	-9.75	0.13
澎湖縣	9.16	9.61	9.66	21.79	24.39	0.15	0.36	19.8	-0.22	1.05	0.51
基隆市	28.28	13.41	16.65	4.41	0.19	11.69	4.27	20.1	11.39	4.66	2.11
新竹市	32.87	31.69	29.11	17	-0.51	0.89	2.52	4.39	28.29	0	0
嘉義市	13.62	18.05	17.4	10.73	-2.36	0.32	-1.14	4.09	17.04	1.46	1.45
金門縣				26.29	17	28.94	0	0	9.44	0.05	0.99
連江縣				64.83	16.99	38.15	29.55	0.03	26.15	7.06	5.46

資料來源：內政部，並經本院整理。

### 3、評估地方財政部分：

- (1) 臺中市辦理109年地價調整作業時，臺中市政府稱確已考量財政需要。臺中縣市合併後，為弭平城鄉差距，該市積極推動各項重大基礎建設，並以「財政支援建設 建設培養財政」的理

念，期藉由各項建設帶動該市經濟發展，俾提高市民福祉。因該市近年的積極建設，基礎建設日趨完善，致經濟繁榮發展，產生磁吸效應，人口不斷移入，至107年8月該市人口數突破280萬人，躍升為全國第二大城；因人口增加，工商發達，稅收自然成長後，讓該市有更多財源可再投入建設，創造良性的財政循環。

- (2) 籌編預算係採「量入為出」原則辦理，並秉持零基預算精神，力求擷節消耗性、經常性經費，妥適配置有限資源，提升整體資源使用效益，致財政日趨健全，例如該市108年起逐年降低賒借收入編列數，108年編列164.59億元、109年編列120.7億元、至110年則僅編列98.86億元，相較103至107年編列賒借收入平均數213億元，降幅極大。另該市109年度自編決算數歲入歲出賸餘4億9,147萬餘元，更是臺中縣、市合併升格直轄市10年以來首見賸餘，且109年度公共債務自編決算數1,245億元，相較108年度決算審定數1,316億元，縮減71億元。
- (3) 另，臺中市曾於105年大幅調漲公告地價，如以調漲前之102年為基期，縱經107年調降6.36%、109年調降20.06%，相較於基期(102年)仍有3.57%漲幅(詳表22)。如以地價稅查定數觀之，102年地價稅額5,892,153,304元，109年地價稅額6,363,021,552元，漲幅7.99%，尚不至於影響該市財政需要。

表5 102年為基礎公告地價累計調整幅度

年度	調整幅度	累計調整幅度	備註
102	-	-	基期
105	38.25%(A)	138.25%(B)	$B=(1+A)*100\%$
107	-6.36%(C)	129.46%(D)	$D=(1+C)*B$
109	甲案：-10%(E)	116.51%(F)	$F=(1+E)*D$
	乙案：-15%(G)	110.04%(H)	$H=(1+G)*D$
	丙案：-20%(I)	103.57%(J)	$J=(1+I)*D$

資料來源：臺中市政府。

(4) 公告地價調降雖會減少地價稅稅收，然該市地方稅109年實徵淨額達477.9億元，相較108年477.1億元，並無影響整體地方稅收。

#### 4、評估社會經濟狀況情形：

- (1) 臺中市各地政事務所分別召開11場公告土地現值暨重新規定地價作業說明會，除向市民報告地價作業情形外，並廣納社會各界意見，作成會議紀錄及研擬處理情形，於地評會評議時併陳委員參考。
- (2) 臺中市議會不分黨派議員皆要求市府落實輕稅簡政，調降公告地價亦為議會各黨共識。
- (3) 經彙整結果，多數民眾期待該市調降地價，故擬具甲案(-10%)、乙案(-15%)、丙案(-20%)等3方案，提請地評會評議。

#### 5、評估民眾地價稅負擔能力：

- (1) 甲案：調降10%，約82%納稅戶受惠，每戶應納稅額相較107年平均減少13%。約78%民眾應納

稅額減少2,000元以內。

- (2) 乙案：調降15%約92%納稅戶受惠，每戶應納稅額相較107年平均減少16%。約86%民眾應納稅額相較107年減少2,000元以內。
- (3) 丙案：調降20%約95%納稅戶受惠，每戶應納稅額相較107年平均減少20%，約87%民眾應納稅額相較107年減少2,000元以內。

據內政部表示，公告地價之調整應由地方政府依據地價變動情形、財政需要及民眾負擔等因素綜合考量後自行訂定調整幅度，不宜僅考量單一因素，方為妥適<sup>22</sup>。然臺中市109年公告地價調整，其參考地價變動的2種因素為衡酌民眾輕稅簡政與維持公告地價占市價比之間之需要，擬具調降公告地價方案。以公告地價占市價比分析，該市調整前一年(107年)為六都最低(詳圖4)，再以該市102年起公告地價占市價比與109年擬調整3方案比較分析，該市公告地價占市價比呈下滑趨勢(詳圖5)，再以102年起各地方政府公告地價占市價比，該市公告地價占市價比排名由107年所有縣市(含直轄市)倒數第6，下滑至109年排名倒數第3，僅高於離島之澎湖與金門(詳表23)。另比較該市公告土地現值占市價比，同期間則呈上升趨勢(詳圖6)，該府雖將各行政區各地價區段之108年公告土地現值、109年擬評公告土地現值並列於「土地現值/地價區段地價評議表」中，供地評會委員參考，然所提出之擬建議調整公告地價方向，於公告土地現值之走向未盡相符，且該府所提出公告地價占市價比，亦呈現相較其他地方政府下滑趨勢。另，本院詢問該市為何以102年公告地

---

<sup>22</sup> 110年4月20日內政部回復本院詢問資料。

價為109年之調整依據?該府僅稱105年公告地價大幅調漲38.25%，造成民眾稅賦負擔增加，故於109年重新規定地價作業時，係以該市財政可容許之前提下，減輕民眾地價稅負擔為主要考量因素，爰以105年公告地價大幅調漲前一次規定地價之年度(即102年)為參考。顯見，該府109年公告地價調整係以該市財政可容許之前提下，減輕民眾地價稅負擔為主要考量因素，該府109年公告地價調整，未符內政部所稱依據地價變動情形、財政需要及民眾負擔等因素綜合考量後自行訂定調整幅度。

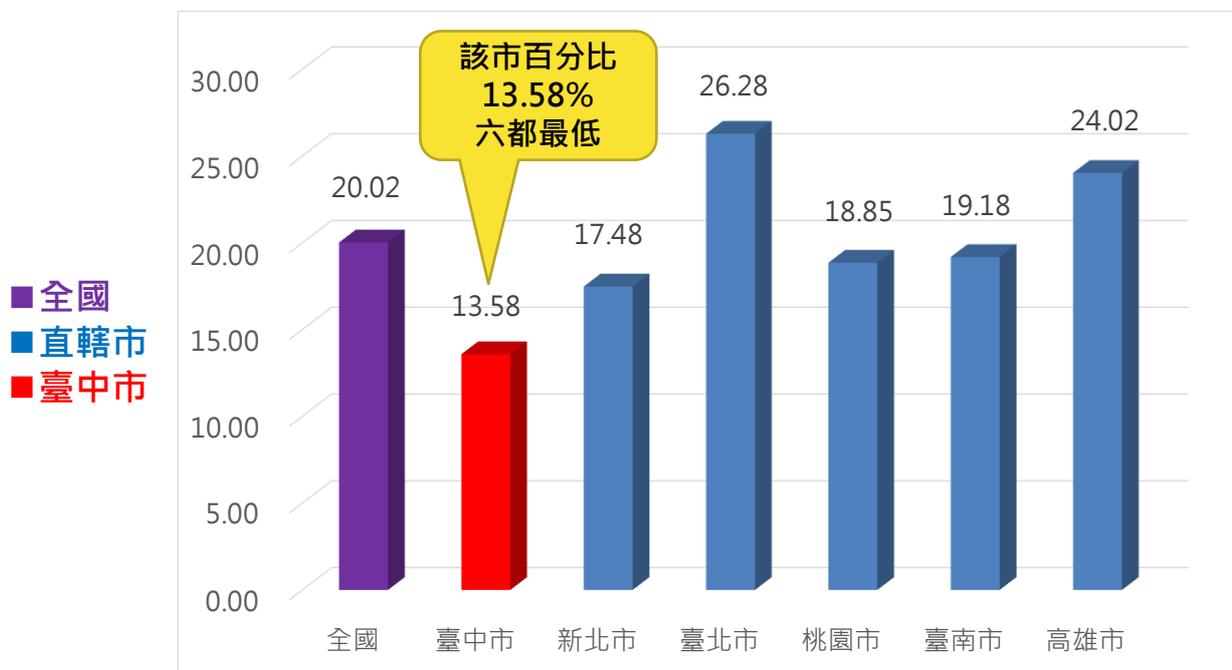


圖1 107年公告地價占市價比率

資料來源：108年10月25日，臺中市109年公告土地現值及重新規定地價調整說明。

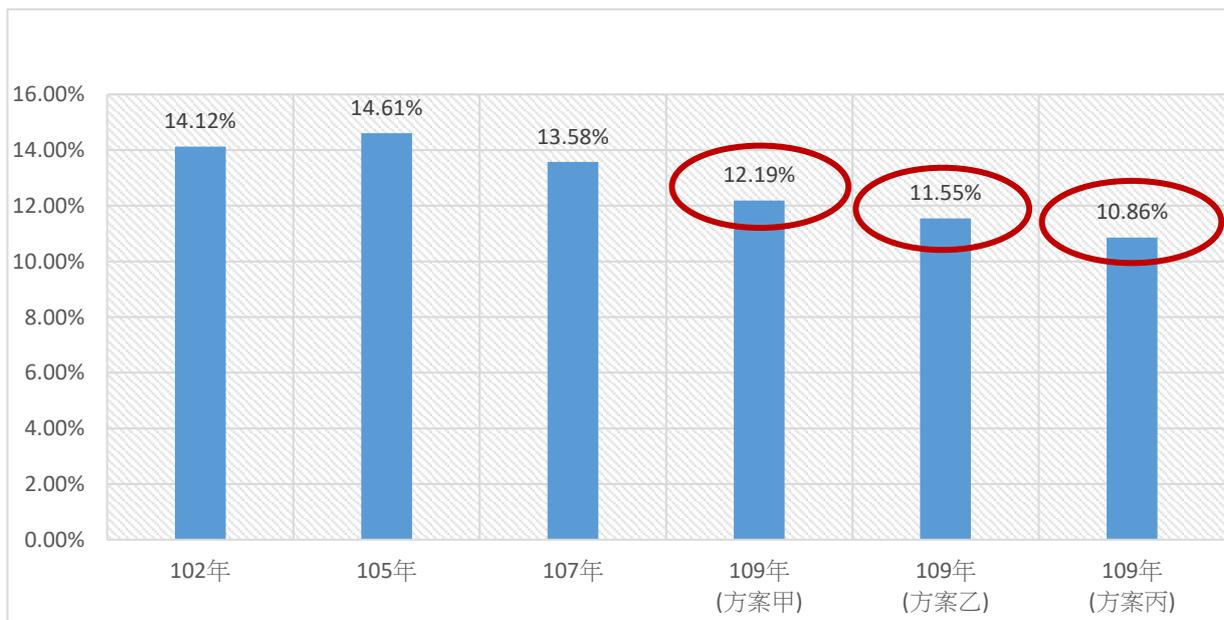


圖2 公告地價占市價比

資料來源：臺中市政府。

表6 102年起各地方政府公告地價占市價比

單位：%

年期	102	105	107	109	109 較 107 之調降比率
總計	20.19	20.5	20.02	19.79	-1.15
新北市	17.74	17.24	17.48	17.71	1.32
臺北市	25.46	26.29	26.28	26.55	1.03
桃園市	20.1	19.39	18.85	18.92	0.37
臺中市	14.12	14.61	13.58	10.86	-20.03
臺南市	18.7	19.42	19.18	19.03	-0.78
高雄市	23.99	24.27	24.02	23.79	-0.96
宜蘭縣	<b>11.39</b>	<b>19.68</b>	<b>11.33</b>	<b>11.5</b>	1.50
新竹縣	10.54	11.15	13.42	13.1	-2.38
苗栗縣	19.07	20.51	19.83	19.9	0.35
彰化縣	18.38	18.06	17.45	17.46	0.06
南投縣	15.62	16.37	16.4	16.62	1.34
雲林縣	26.81	26.88	26.06	25.67	-1.50
嘉義縣	21.22	21.52	20.94	20.74	-0.96
屏東縣	21.46	19.95	19.1	19.19	0.47

年期	102	105	107	109	109 較 107 之調降比率
臺東縣	16.29	15.26	14.99	15.07	0.53
花蓮縣	14.18	14.2	12.84	12.83	-0.08
澎湖縣	7.83	6.57	6.41	6.35	-0.94
基隆市	22.97	21.62	21.53	21.52	-0.05
新竹市	18.55	18.55	19.6	20.1	2.55
嘉義市	27.63	27.55	25.58	25.46	-0.47
金門縣	4.37	2.84	2.88	2.91	1.04
連江縣	33.64	33.74	34.52	34.11	-1.19

資料來源：內政部地政司網站

<https://www.land.moi.gov.tw/chhtml/content/65?mcid=2942&qitem=1>

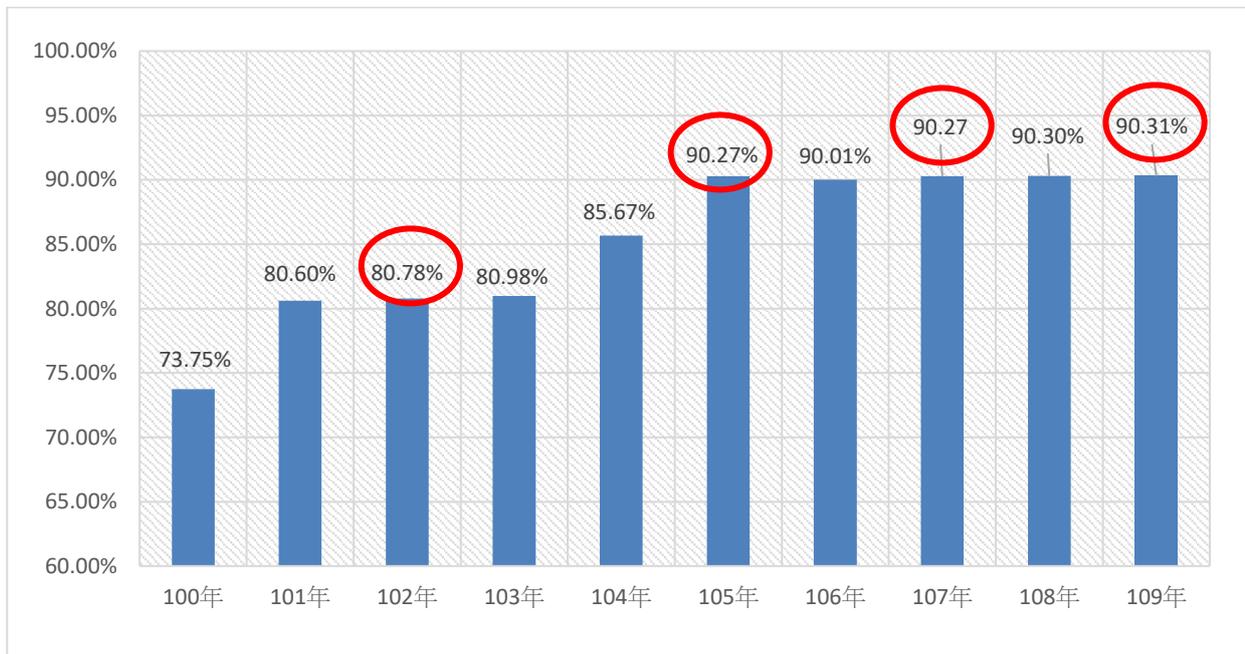


圖3 公告土地現值占市價比

資料來源：臺中市政府。

(五)綜上，105年全國公告地價平均調漲30.54%，臺中市大幅調漲38.25%，107年全國平均調降3.63%，該市則調降6.36%。109年辦理重新規定地價作業時，該市以財政容許、減輕民眾地價稅負擔與維持公告地價占市價比為由，大幅調降公告地價20.06%，遠高於全國平均調降率0.66%，雖該府辦理重新規定地

價作業時，幕僚單位均提出大幅調降公告地價將造成地價稅大額減徵對臺中市財政將造成不良影響之意見，市府地價評議委員會仍通過調降公告地價20.06%之決議。雖109年度逾八成地方政府因應地價趨勢多微幅調漲公告地價，然臺中市調降後，公告地價占市價比僅10.86%，為六都之末，與該府所稱維持公告地價占市價比背道而馳，亦與公告土地現值占市價比呈上升趨勢未符。另109、110年該府平均地權基金大幅增編百億餘元繳庫，然若該基金無法長期持續高額繳庫，將對該市市政發展造成衝擊，故該府財政紀律應予改進。

三、臺中市109年公告地價調降20.06%，致該年地價稅查定稅額63.63億餘元，較108年之80.88億餘元減徵逾17億餘元，減少幅度達27%，平均每位納稅義務人減稅約1,660元。然依據109年臺中市地價稅查定表，私有土地納稅義務人計952,389人，其中適用自用住宅土地稅率<sup>23</sup>0.2%者計35.78萬人，第一級稅率1%者<sup>24</sup>55.92萬人，合計91.7萬人，占私有土地納稅義務人總數之96.28%，其查定稅額合計15.73億餘元，僅占私有土地總查定稅額之27.16%，平均每人減稅金額約為170元及570元，僅約全市私有土地納稅義務人平均減稅金額之1成、3成。另第二至六級稅率的納稅義務人計32,055人，平均每人減徵3.8萬元，尤有甚者是適用第六級稅率<sup>25</sup>之453戶，僅占私有土地戶數0.05%，平均

---

<sup>23</sup> 平均每位納稅義務人課稅地價 38.98 萬餘元。

<sup>24</sup> 平均地權條例第 19 條：「地價稅基本稅率為千分之十。土地所有權人之地價總額未超過土地所在地直轄市或縣（市）累進起點地價者，其地價稅按基本稅率徵收；超過累進起點地價者，依左列規定累進課徵……五、超過累進起點地價二十倍以上者，就其超過部分課徵千分之五十五。」臺中市 109 年累進起點地價為 166 萬 2 千元，故該市課稅總地價未達前開累進起點地價者為第一級，即平均課稅地價為 23.15 萬餘元以下者。

<sup>25</sup> 109 年臺中市私有一般土地第六級為課稅地價總額 3,490 萬 2,001 元以上者，平均課稅地價為 9,366.48 萬餘元。

每戶減徵114.9萬元，更遠超過市府對外宣稱減稅2,500元。該市109年調降公告地價，固係地方自治，但卻導致地價稅收減損17億，且減徵之利益大多分配於不到4%的高土地資產納稅義務人，有違財富重分配的政策目的。減稅雖是民眾所樂見，該府允應正視施政永續性。

- (一)按平均地權係我國土地政策最高指導原則，憲法第13章基本國策第142條規定，國民經濟應以民生主義為基本原則，實施平均地權，節制資本，以謀國計民生之均足；同法第143條規定，私有土地應照價納稅。為遂行上述土地政策，平均地權條例第17條至第19條、第20條、第21條及第23條（同土地稅法第14條至第19條）規定，已規定地價之土地，應徵收地價稅，除適用特別稅率之土地（例如自用住宅用地等）外，一般土地之基本稅率為10%，並就土地所有權人在同一直轄市或縣（市）轄區內之地價總額超過累進起點地價部分按累進稅率（最高為55%）課徵。是以，地價稅採行累進稅率，持有土地面積愈大地價總額愈高者其稅負愈重，以抑制土地投機、壟斷，使其出售土地，期達平均地權之政策目的。
- (二)查臺中市102、105、107、109年地價稅查定稅額，詳表24。102年查定稅額為58億9,215萬3,304元，105年增加為87億3,331萬7,175元，107年減少為80億5,062萬2,349元，109年減少為63億6,302萬1,552元。109年公告地價較107年調降20.06%，致109年查定稅額較107年減少16億8,760萬797元，減少20.96%。109年公告地價較102年調升3.49%，故109年查定稅額較102年增加4億7,086萬8,248元，增加7.99%。

表7 臺中市102年起地價稅查定稅額

單位：元

年度	查定稅額
102年	5,892,153,304
103年	5,938,665,764
104年	5,961,345,502
105年	8,733,317,175
106年	8,740,445,642
107年	8,050,622,349
108年	8,088,650,619
109年	6,363,021,552

資料來源：臺中市政府。

(三)再查臺中市私有土地各級距地價稅額，詳表25，私有土地各級距平均地價稅額及其變動情形，詳表26，不同類組級距平均地價及其變動情形，詳表27。

1、臺中市105年公告地價調漲38.25%，該年公告地價與104年比較：

- (1) 累進起點地價增加63萬7,000元。
- (2) 私有土地每戶平均地價稅增加2.64千元。
- (3) 「一般土地」每戶平均增加4.12千元。
  - 〈1〉第一級每戶平均增加0.73千元。
  - 〈2〉第二級<sup>26</sup>每戶平均增加17.37千元。
  - 〈3〉第三級<sup>27</sup>每戶平均增加86.99千元。
  - 〈4〉第四級<sup>28</sup>每戶平均減少9.87千元。
  - 〈5〉第五級<sup>29</sup>每戶平均增加636.89千元。

<sup>26</sup> 109年臺中市私有土地第二級為課稅地價總額166萬2,001元~997萬2千元者，即土地市價約為1,530萬元至9,182萬元者。

<sup>27</sup> 109年臺中市私有土地第三級為課稅地價總額997萬2,001元~1,828萬2千元者，即土地市價約為9,182萬元至1億6,834萬元者。

<sup>28</sup> 109年臺中市私有土地第四級為課稅地價總額1,828萬2,001元~2,659萬2千元者，即土地市價約為1億6,834萬元至2億4,486萬元者。

<sup>29</sup> 109年臺中市私有土地第五級為課稅地價總額2,659萬2,001元~3,490萬2千元者，即土地市價約為2億4,486萬元至3億2,138萬元者。

〈6〉第六級每戶平均增加2,108.64千元。

(4) 「自用住宅用地」之都市土地每戶平均增加0.21千元；非都市土地每戶平均增加0.12千元。

2、臺中市107年公告地價調降6.36%，該年公告地價與106年比較：

(1) 累進起點地價減少30萬2,000元。

(2) 私有土地每戶平均地價稅減少0.77千元。

(3) 「一般土地」每戶平均減少0.99千元。

〈1〉第一級每戶平均減少0.34千元。

〈2〉第二級每戶平均減少7.30千元。

〈3〉第三級每戶平均減少38.56千元。

〈4〉第四級每戶平均減少65.69千元。

〈5〉第五級每戶平均減少112.44千元。

〈6〉第六級每戶平均減少708.30千元。

(4) 「自用住宅用地」之都市土地每戶平均減少0.10千元；非都市土地每戶平均減少0.03千元。

3、臺中市109年公告地價調降20.06%，該年公告地價與108年比較：

(1) 累進起點地價減少44萬7,000元。

(2) 私有土地每戶平均地價稅減少1.66千元。

(3) 「一般土地」每戶平均減少2.46千元。

〈1〉第一級每戶平均減少0.57千元。

〈2〉第二級每戶平均減少11.24千元。

〈3〉第三級每戶平均減少56.42千元。

〈4〉第四級每戶平均減少90.04千元。

〈5〉第五級每戶平均減少169.90千元。

〈6〉第六級每戶平均減少1,149.69千元。

(4) 「自用住宅用地」之都市土地每戶平均減少0.19千元；非都市土地每戶平均減少0.06千元。

4、臺中市105年調漲公告地價後，連續調降2次公告

地價後之差異：

- (1) 累進起點地價減少74萬9,000元。
- (2) 私有土地每戶平均地價稅減少2.61千元。
- (3) 「一般土地」每戶平均減少3.49千元。
  - 〈1〉第一級每戶平均減少0.92千元。
  - 〈2〉第二級每戶平均減少18.10千元。
  - 〈3〉第三級每戶平均減少89.54千元。
  - 〈4〉第四級每戶平均減少149.57千元。
  - 〈5〉第五級每戶平均減少274.24千元。
  - 〈6〉第六級每戶平均減少1,648.64千元。
- (4) 「自用住宅用地」之都市土地每戶平均減少0.30千元；非都市土地每戶平均減少0.09千元。

表8 臺中市104至109年私有土地各級距地價稅額

單位：千元

		104	105	106	107	108	109
總計		5,409,633	8,002,435	8,006,267	7,351,130	7,387,191	5,792,662
一般 土地	小計	4,884,599	7,246,685	7,225,469	6,619,827	6,651,596	5,211,863
	第一級	1,422,079	1,810,400	1,810,093	1,607,570	1,609,281	1,294,674
	第二級	1,161,480	1,600,557	1,615,589	1,498,696	1,494,560	1,203,712
	第三級	313,015	491,986	487,873	452,296	452,617	344,427
	第四級	176,430	287,377	284,168	249,946	258,275	197,600
	第五級	118,865	220,331	234,728	222,132	217,114	167,270
	第六級	1,692,730	2,836,034	2,793,018	2,589,187	2,619,749	2,004,180
自用 住宅 用地	小計	252,975	348,495	361,063	338,447	344,570	278,729
	都市土地	239,778	330,159	342,115	319,914	325,766	262,387
	非都市土地	13,197	18,336	18,948	18,533	18,804	16,342
工礦業等用地		225,781	338,870	347,836	325,814	323,775	249,726
公共設施保留地		46,278	68,385	71,899	67,042	67,250	52,344

註：上開戶數未列入免稅土地、小額免稅地。

資料來源：財政部提供之地價稅查定表，經本院整理、統計。

表9 臺中市104至109年私有土地各級距平均地價稅額及變動數

單位：千元

		104	105	106	107	108	109	105、104 增減	106、107 增減	108、109 增減	105、109 增減
合計		6.05	8.69	8.57	7.80	7.74	6.08	2.64	-0.77	-1.66	-2.61
一般 土地	小計	8.19	12.31	12.26	11.27	11.28	8.82	4.12	-0.99	-2.46	-3.49
	第一級	2.51	3.24	3.24	2.89	2.88	2.32	0.73	-0.34	-0.57	-0.92
	第二級	42.16	59.53	60.05	52.75	52.66	41.42	17.37	-7.30	-11.24	-18.10
	第三級	208.68	295.66	303.22	264.66	262.54	206.12	86.99	-38.56	-56.42	-89.54
	第四級	466.75	456.88	464.33	398.64	397.35	307.31	-9.87	-65.69	-90.04	-149.57
	第五級	364.62	1,001.50	1,011.76	899.32	897.17	727.26	636.89	-112.44	-169.90	-274.24
	第六級	3,964.24	6,072.88	6,276.44	5,568.14	5,573.93	4,424.24	2,108.64	-708.30	-1,149.69	-1,648.64
自用 住宅 用地	小計	0.86	1.06	1.71	1.58	0.95	0.78	0.20	-0.13	-0.17	-0.28
	都市土地	0.90	1.11	1.10	1.00	0.99	0.80	0.21	-0.10	-0.19	-0.30
	非都市土地	0.49	0.61	0.61	0.58	0.58	0.52	0.12	-0.03	-0.06	-0.09
工礦業等用地		265.00	361.65	361.58	334.51	342.98	268.23	96.65	-27.06	-74.75	-93.42
公共設施保留地		24.18	26.96	28.99	26.91	27.18	21.44	2.78	-2.08	-5.74	-5.51

註：上開戶數未列入免稅土地、小額免稅地。

資料來源：財政部提供之地價稅查定表，經本院整理、統計。

表10 臺中市108、109年不同類級距平均地價稅額及變動數

單位：千元

	108年平均稅額	109年平均稅額	109、108年變動
第1級+自用住宅用地	2.10	1.70	-0.40
第2-6級	160.30	122.20	-38.00
第6級	5573.90	4424.20	-1149.70

註：上開戶數未列入免稅土地、小額免稅地。

資料來源：財政部提供之地價稅查定表，經本院整理、統計。

臺中市政府105年公告地價平均調漲38.25%、107年公告地價平均雖調降6.36%，因105年大幅調漲造成民眾稅賦負擔增加，故該府辦理109年重新規定地價作業時係以102年全市公告地價總額為調整參考。該府盧秀燕市長並於109年9月8日第453次市政會議指出：「……有關今日地稅局『創新稅務，優質服務』專案報告，在沈局長領導下，地稅局主動積極省稅，輕稅簡政……此外，本人上任後力推輕稅簡政，今年公告地價大幅調降20%，相信市民朋友下個月收到地價稅單將會『很有

感』，市府成功落實還稅於民的承諾之餘，未來也請地稅局持續努力改革本市稅務相關服務，讓更多市民感受市府的用心。」該府指稱109年地價稅單，民眾收到會很有感，依據表26顯示，平均每戶約可減稅1.66千元，然屬自用住宅用地(含都市土地及非都市土地)109年共計357,778戶(詳表28)，平均減稅約170元，私有一般土地，屬第一級者約占私有土地(含一般土地及自用住宅土地)近6成(109年共計559,184戶)，降稅金額則約570餘元，然僅占比0.05%，計453戶的第六級，平均每戶課稅地價約為9,366.48萬餘元(詳表29)，減稅金額則近115萬元，是自用住宅用地戶減稅金額的6,700餘倍，是第一級者減稅金額的2,000餘倍。是以，109年臺中市地價稅平均降稅約1,660餘元，然戶數加計高達916,962戶約占私有應稅土地96.28%之一般土地第一級者及自用住宅用地戶，平均降稅金額分別約為570元、170元，約為全部平均之3成4及1成，顯示大額土地持有者是本次調降公告地價最大獲益者，一般民眾並非主要獲益者。雖原先繳稅金額較多者，降稅時減稅金額相對亦較多，然該府亦應正視，當高資產者獲利相對較高時，一般民眾之相對剝奪感，及產生鼓勵囤積土地之疑慮。

表11 臺中市104至109年私有土地各級距總戶數及變動數

單位：戶

		104	105	106	107	108	109
總計		894,128	920,830	934,228	941,979	954,732	952,389
一般 土地	小計	596,651	588,841	589,156	587,214	589,684	591,239
	第一級	566,468	558,973	559,352	555,754	558,219	559,184
	第二級	27,552	26,888	26,906	28,412	28,379	29,058
	第三級	1,500	1,664	1,609	1,709	1,724	1,671
	第四級	378	629	612	627	650	643
	第五級	326	220	232	247	242	230

		104	105	106	107	108	109
	第六級	427	467	445	465	470	453
自用住宅用地	小計	294,711	328,515	341,630	351,300	361,630	357,778
	都市土地	267,556	298,382	310,664	319,482	329,202	326,137
	非都市土地	27,155	30,133	30,966	31,818	32,428	31,641
工礦業等用地		852	937	962	974	944	931
公共設施保留地		1,914	2,537	2,480	2,491	2,474	2,441

註：上開戶數未列入免稅土地、小額免稅地。

資料來源：財政部提供之地價稅查定表，經本院整理、統計。

表12 臺中市109年度私有土地各級距平均課稅地價

單位：戶；元

項目 <sup>1</sup>	戶數	課稅地價	平均課稅地價
合計	952,389	476,862,859,341	500,701.77
一般土地	小計	591,239	303,667,381,681
	第一級	559,184	129,493,812,575
	第二級	29,058	95,892,904,579
	第三級	1,671	20,470,267,266
	第四級	643	9,136,095,322
	第五級	230	6,244,113,545
	第六級	453	42,430,188,394
自用住宅用地	小計	357,778	139,495,745,365
	都市土地	326,137	131,312,504,914
	非都市土地	31,641	8,183,240,451
工礦業等用地	931	24,972,691,651	26,823,514.13
公共設施保留地	2,441	8,727,040,644	3,575,190.76

註：上開戶數未列入免稅土地、小額免稅地。

資料來源：財政部提供之地價稅查定表，經本院整理、統計。

(四)綜上，臺中市109年公告地價調降20.06%，致該年地價稅查定稅額63.63億餘元，較108年之80.88億餘元減徵逾17億餘元，減少幅度達27%，平均每位納稅義務人減稅約1,660元。然依據109年臺中市地價稅查定表，私有土地納稅義務人計952,389人，其中適用自用住宅土地稅率<sup>30</sup>0.2%者計35.78萬人，第一級稅率1%者<sup>31</sup>55.92萬人，合計91.7萬人，占私有土地

<sup>30</sup> 平均每位納稅義務人課稅地價 38.98 萬餘元。

<sup>31</sup> 平均地權條例第 19 條：「地價稅基本稅率為千分之十。土地所有權人之地價總額未超過土地所在地直轄市或縣（市）累進起點地價者，其地價稅按基本稅率徵收；超過累進起點地

納稅義務人總數之96.28%，其查定稅額合計15.73億餘元，僅占私有土地總查定稅額之27.16%，平均每人減稅金額約為170元及570元，僅約全市私有土地納稅義務人平均減稅金額之1成、3成。另第二至六級稅率的納稅義務人計32,055人，平均每人減徵3.8萬元，尤有甚者是適用第六級稅率<sup>32</sup>之453戶，僅占私有土地戶數0.05%，平均每戶減徵114.9萬元，更遠超過市府對外宣稱減稅2,500元。該市109年調降公告地價，固係地方自治，但卻導致地價稅收減損17億，且減徵之利益大多分配於不到4%的高土地資產納稅義務人，有違財富重分配的政策目的。減稅雖是民眾所樂見，該府允應正視施政之永續性。

---

價者，依左列規定累進課徵……五、超過累進起點地價二十倍以上者，就其超過部分課徵千分之五十五。」臺中市109年累進起點地價為166萬2千元，故該市課稅總地價未達前開累進起點地價者為第一級，即平均課稅地價為23.15萬餘元以下者。

<sup>32</sup> 109年臺中市私有一般土地第六級為課稅地價總額3,490萬2,001元以上者，平均課稅地價為9,366.48萬餘元。

**參、處理辦法：**

- 一、調查意見一，函請內政部檢討改善見復。
- 二、調查意見二至三，函請臺中政府檢討改進見復。
- 三、調查意見二至三，送內政部參採。
- 四、調查意見一，送臺中市政府參採。
- 五、調查意見送行政院主計總處及財政部參採。
- 六、調查報告之案由、調查意見及處理辦法上網公布。
- 七、檢附派查函及相關附件，送請內政及族群委員會處理。

調查委員：施錦芳、葉宜津、陳景峻

本案案名：臺中市公告地價調整案

本案關鍵字：公告地價、地價稅、公告土地現值、土地增值稅