

房屋稅

台灣法學
基金會
叢書系列 2

Buildings Tax
law and policy

法律與政策

謝哲勝——主編

 元照

台灣法學基金會叢書 2

房屋稅法律與政策

Buildings Tax: Law and Policy

謝哲勝 主編

謝哲勝、張進德、吳光明
黃曉薇、林石猛、林俊宏
黃繼岳、袁義昕、柯格鐘
林家祺、陳兆宏、趙文銘

合 著

(以發表順序排列)

元照出版公司

國家圖書館出版品預行編目資料

房屋稅法律與政策／謝哲勝等合著．-- 初版．

-- 臺北市：元照， 2015.05

面；公分

ISBN 978-986-255-616-0（平裝）

1.房屋稅 2.稅法 3.論述分析

567.25023

104007364

房屋稅法律與政策

Buildings Tax: Law and Policy

5D362PA

2015 年 5 月 初版第 1 刷

主 編 謝哲勝

作 者 謝哲勝、張進德、吳光明、黃曉薇
林石猛、林俊宏、黃繼岳、袁義昕
柯格鐘、林家祺、陳兆宏、趙文銘（以發表順序排列）

總 經 銷 元照出版有限公司

100 臺北市館前路 18 號 5 樓

網 址 www.angle.com.tw

定 價 新臺幣 320 元

專 線 (02)2375-6688

傳 真 (02)2331-8496

郵政劃撥 19246890 元照出版有限公司

Copyright © by Angle publishing Co., Ltd.

登記證號：局版臺業字第 1531 號

ISBN 978-986-255-616-0

序 言

今年（2015年）房屋稅突然變成熱門的議題，原因是去年修正通過房屋稅條例授權地方政府訂定差別稅率，由原訂最高的2%變更為最高可達3.6%，而台北市政府又大幅調高房屋現值，因而造成房屋稅暴增，最高增幅據稱可達20倍。本會因而於3月28日主辦房屋稅法律與政策研討會，從立法政策和稅法的基本原則全盤檢驗此次房屋稅的調漲。本人全程在場聆聽，藉由臺北市財政局長、最高行政法院法官及學者專家們深入討論，許多爭議已能作出較明確判斷。臺北市府稅捐處非常重視與會學者專家們的意見，也提出書面回應相關的爭議。繫屬中的房屋稅訴訟愈來愈多，本會覺得有必要將學者專家的高見出版成專書，以提供行政機關執法和法院處理相關訴訟的參考，因而有本書的出版。

本書的完成，必須感謝其他作者們的辛勤寫作和配合進度，緒論和結論由本人撰寫，各章或各節則由各作者自行完成，僅代表各作者個人見解，讀者引註時，懇請特別註明。本書必然有許多不周延之處，對本書的批評指教，本人都樂於接受，但對於個別作者見解的疑問或批評，則個別作者就比本人更適合回答或回應。

房屋稅之前因實質有效稅率太低，不受重視，但此次調漲吸引學者們重視房屋稅的研究，應該可以促使房屋稅實質有效稅率趨於合理化。本書的論述當然也未必完全周延，但應該是截至目前為止，對於此次房屋稅大幅調整相關爭議研究最透澈的專書。作者們雖殫精竭慮，仍然有許多疏漏不周延之處，敬請各界先進們指正。

謝哲勝

謹序於台灣法學基金會

2015年5月

作者簡介

主 編

謝哲勝

學歷

- 美國威斯康新大學法學博士

經歷

- 內政部不動產登記法（草案）研訂小組委員
- 法務部民法物權編、信託法研修專案小組委員
- 臺灣財產法暨經濟法研究協會理事長

現職

- 國立中正大學法律學系教授
- 台灣法學基金會董事長

作 者（以發表順序排列）

張進德

學歷

- 國立中正大學法學博士
- 美國聯邦國際大學會計博士

經歷

- 朝陽科技大學管理學院院長
- 朝陽科技大學會計學系講座教授

現職

- 冠恆聯合會計師事務所所長
- 亞洲大學會計系暨財經法律系講座教授
- 中華民國仲裁協會、臺灣營建仲裁協會仲裁人

吳光明

學歷

- 國立臺灣大學法學博士

經歷

- 慕尼黑大學、多倫多大學、維也納大學、喬治城大學、Widener大學訪問學者

現職

- 律師（民國64年至82年：102迄今）
- 國立臺北大學教授
- 臺灣財產法暨經濟法研究協會理事長
- 「財產法暨經濟法」季刊主編
- 臺灣證交所上市審議委員會委員
- 櫃檯買賣中心上櫃審議委員會委員
- 考試院訴願委員會委員
- 法務部民法物權編、仲裁法修法委員

黃曉薇

學歷

- 國立中正大學法律研究所博士候選人

經歷

- 中山法律事務所律師

現職

- 新勝聯合法律事務所合夥律師
- 臺灣醫療衛生研究協會監事
- 衛生福利部精神疾病強制鑑定強制社區治療審查會委員
- 法務部矯正署嘉義監獄妨害性自主及妨礙風化收容人治療評估小組委員

林石猛

學歷

- 國立中山大學中山學術研究所碩士

經歷

- 臺灣高雄地方法院檢察署檢察官
- 臺灣高雄地方法院庭長
- 高雄高等行政法院法官

現職

- 金石國際法律事務所所長
- 國立高雄大學財經法律系兼任講師

林俊宏

學歷

- 東吳大學法學碩士
- 國立政治大學會計學碩士

經歷

- 安永（EY）聯合會計師事務所副理

現職

- 寰瀛法律事務所律師／美國會計師

黃繼岳

學歷

- 國立臺北大學法學碩士

經歷

- 國立勤益科技大學兼任講師

現職

- 遠和法律事務所律師

袁義昕

學歷

- 國立中正大學法學博士

經歷

- 銘傳大學財金法律系副教授
- 華盛頓大學（UW）訪問學者
- 柏克萊大學（UC Berkeley）研究

現職

- 國立雲林科技大學科技法律研究所副教授

柯格鐘

學歷

- 德國科隆大學法學博士

經歷

- 國立成功大學法律學系助理教授

現職

- 國立成功大學法律學系副教授

林家祺

學歷

- 國立中正大學法學博士

經歷

- 東吳大學法律學系兼任副教授
- 得耀法律事務所律師

現職

- 真理大學法律系專任副教授
- 台灣法學基金會副董事長

陳兆宏

學歷

- 國立政治大學會計研究所碩士
- 國立臺灣大學商學系國貿組學士

經歷

- 內政部優良營造評選工作評鑑委員

現職

- 安泰聯合會計師事務所副所長

趙文銘

學歷

- 國立臺北大學法律學系碩士

經歷

- 典律國際法律事務所律師
- 經濟部中小企處榮譽諮詢律師

現職

- 康克爾國際法律事務所律師

目 錄

序 言

謝哲勝

作者簡介

第一章 緒 論

謝哲勝

壹、居住正義無須打房	1
貳、建立符合公平正義的房屋稅制才是房屋稅調整的目的 ..	1
參、課徵房屋稅應遵守量能課稅原則、租稅法定原則、 租稅公平原則及信賴保護原則	2
肆、課徵房屋稅應兼顧不動產產業發展	3

第二章 房屋稅的立法政策

第一節 一般性探討	張進德...	5
壹、引 言		5
貳、我國現行房屋稅制的概況及缺失		6
參、租稅原則		39
肆、小 結		47
第二節 特定議題探討	吳光明...	51
壹、引 言		51
貳、房地合一實價課稅究竟課不課？		53
參、新制實施後，土增稅還是要全額繳稅		53
肆、租稅政策之制定		54
伍、小 結		55

第三章 以量能課稅原則檢驗自用住宅房屋稅

第一節 一般性探討	黃曉薇...	57
壹、引 言		57
貳、量能課稅與自用住宅房屋稅之交錯		58
參、以量能課稅原則檢驗現行自用住宅房屋稅		68
肆、小 結		82
第二節 特定議題探討	林石猛...	85
壹、引 言		85
貳、房屋稅課徵之正當性（可否課徵房屋稅）		86
參、房屋稅應如何課徵（若肯認房屋稅之憲法正當性， 則應如何課徵方符量能課稅原則）		87
肆、小 結		89
第三節 相關議題探討	林俊宏...	90
壹、引 言		90
貳、「量能課稅原則」與房屋稅之課徵		91
參、現行房屋稅制規範不合理之處		93
肆、小 結		96

第四章 以租稅法定原則檢驗房屋稅

黃繼岳

壹、引 言	99
貳、租稅法定原則之概念	100
參、作為地方稅之房屋稅於地方自治下應遵守之規範	106
肆、現行房屋稅之基本概念——以臺北市房屋標準價格及 房屋現值評定作業要點（下稱系爭作業要點）為例	115

伍、以租稅法定原則檢驗現行房屋稅——以臺北高等行政 法院102年度訴字第551號判決之課徵為觀察對象.....	116
陸、以租稅法定原則檢驗現行房屋稅——以最高行政法院 103年度判字第664號判決之課徵為觀察對象.....	119
柒、小 結	123

第五章 以租稅公平原則檢驗房屋稅

袁義昕

壹、引 言	125
貳、問題意識	127
參、房屋稅之性質	129
肆、房屋稅課徵之依據與限度	131
伍、租稅公平之檢視	134
陸、提高房屋稅稅率之合目的性檢討	154
柒、小 結	157

第六章 以信賴保護原則檢驗房屋稅

第一節 一般性探討.....	柯格鐘...	159
壹、引 言		159
貳、信賴保護原則與負擔規範立法之不溯既往		164
參、納稅義務人對於房屋稅基法律規範的信賴		177
肆、小結：臺北市避免房屋稅基調高爭議的應然作法		184
第二節 特定議題探討	林家祺...	186
壹、引 言		186
貳、信賴保護原則之違反		186
參、違反「租稅法定主義」之要求		188

第七章 結 論

謝哲勝

壹、地方政府課徵房屋稅不得逾越房屋稅條例授權範圍	191
貳、為滿足居住基本需求的自用住宅基本面積內應免徵 房屋稅	192
參、地上權房屋應適用自用住宅稅率	192
肆、住家房屋現值在10萬元以內免徵房屋稅應該刪除	193
伍、殘餘價值過高應該調整	193
陸、現行豪宅稅違反租稅法定原則和租稅公平原則	193
柒、房屋稅突然大幅調漲有違信賴保護原則	194
捌、欠繳房屋稅不得辦理移轉規定應該刪除	195
玖、房屋稅不應與所得稅形成重複課稅	195
拾、房屋稅實質有效稅率不應超過房屋應有收益的半數	196

附錄 房屋稅相關爭議問題與

北市稅捐處的回應 陳兆宏、趙文銘、北市稅捐處

壹、陳兆宏提問及北市稅捐處回應	197
貳、趙文銘提問及北市稅捐處回應	209

第一章

緒 論

壹、居住正義無須打房

這些年某些個人、團體及黨派以居住正義為理由，主張打擊房價，然而，所謂居住正義，精確的意涵是讓每個人有適宜的居住空間，此不僅與非住家用房屋的價格無關，也不等於每人享有其住宅的所有權，因此，居住正義與房價其實不是直接相關。臺灣自有房屋率83%，高居為全世界第二，房價暴跌時，除持有房屋者資產縮水外，更可能造成不動產相關產業蕭條因而失業大增，更可能產生銀行大量呆帳，影響金融安定，因此，絕大多數人也不會期待房價暴跌。

房價高時，人民如無法於市場中購買或承租合適的住房，政府應加以協助，以確保人人有屋住。人民如無法購買，政府可以提供公有出租住宅或為租金補貼，公有出租住宅作為提供人民住得起住宅的方法，使中低收入戶只能選擇公有出租住宅居住，缺乏居所的選擇權，而營建公有出租住宅的總成本又比租金補貼高，因此，為達居住正義，應以住宅租金補貼為主，公有出租住宅為輔，但無須打房。

貳、建立符合公平正義的房屋稅制才是房屋稅調整的目的

房屋稅是典型的財產稅，財產稅具有財富重分配的效果，也可能對房屋價格造成影響，¹因此，才會有人主張藉由政策手段打房，壓低住家用房屋，讓一般人買得起住宅，而達到居住正義。但如前所

¹ 參閱謝哲勝，現行房屋稅相關規定的檢討，台灣環境與土地法學雜誌，第3期，2012年9月，頁186。

2 房屋稅法律與政策

述，非住家用房屋的價格與居住無關，為何要打擊，即使住家用房屋變得便宜，很多人還是買不起，還是要解決無能力購屋者的居住需求，更何況打房造成的成本很高，通常是得不償失。因此，與其以打房為目的，不如以建立公平正義的稅制作為房屋稅調整的目的。

房屋稅之前因房屋評定現值太低，因而實質有效稅率過低，如從量能課稅原則來看，確實使擁有許多非自住房屋者，繳納與其負擔能力不相當的稅捐，違反租稅正義而有調整的必要，使房屋稅所依據的房屋評定現值，儘量接近市價。然而，之前房屋稅課徵實務充斥著違反稅法原理的許多問題，包括對於人民基本居住需求的住家用房屋課稅違反量能課稅原則、10萬元以下房屋免稅流失許多稅基、房屋稅繳納金額無法作為財產交易所得的扣除額而形成重複課稅，以及房屋評定現值殘餘價值過高形同劫貧濟富等問題，只是調高房屋評定現值並無法形成符合公平正義的房屋稅制，因此，應通盤檢討現行房屋稅相關規定，以建立符合公平正義的房屋稅制作為此次房屋稅調整的目的。

參、課徵房屋稅應遵守量能課稅原則、租稅法定原則、租稅公平原則及信賴保護原則

房屋稅的課徵等於將房屋所有人的房屋價值部分充公，剝奪人民的財產權，應考量每個人的負擔能力及核實評定房屋現值以符合憲法第7條規定所衍生的量能課稅原則和租稅公平原則。也應遵守憲法第19條的租稅法定原則的意旨，行政機關對於法律授權的法規命令、執法而制定的行政規則，不得逾越法律的授權範圍或違反法律的規範意旨，而徵收不同或過多的稅捐。

另外，將房屋評定現值調到接近市價，固然符合核實課稅的量能課稅原則，但也不能忽略人民因信賴之前房屋評定現值，客觀上有表現其信賴的事實，而非純為願望或期待，並具有值得保護的價值，因而受憲法信賴保護原則的保護。

肆、課徵房屋稅應兼顧不動產產業發展

不動產產業是社會有益的經濟活動，提供產品服務，提供從業人口的生計，也貢獻稅收，事關公共利益，因此，房屋稅的徵收應兼顧不動產產業發展。

現行持有房屋每年稅率為1.2%~3.6%，印花稅為稅率0.1%，契稅為6%，登記費為0.1%。實價課稅後，買受1,000萬房屋的所有人，持有3年後出售，在毫無增值下，如仲介費以3%（最高6%）、房屋稅每年以2.4%計算，也要付164萬的稅費，如加上每年各以房價1%的管理費及修繕費用，總額將是224萬。如此的稅費，如貫徹實施，如無配合將房屋稅的繳納作為所得稅的扣除額等避免重複課稅措施，買房屋的人將大幅減少，不動產產業將受到很大衝擊。

如因此造成房屋稅稅基停止增加或逐步減少，政府的房屋稅徵收總額也將逐步減少，政府欲藉由房屋稅的徵收，而滿足財政收入，並藉由重分配以達社會公平的目的，也將無法達成。