政治科學論叢／第五十六期／民國 102 年 6 月／頁 119～156

# 臺北市與高雄市住宅財產稅之比較：兼論兩市財稅努力之差異*

王宏文**、曾彥閔***

## 摘　要

臺灣的財產稅制係對不動產的土地及建物分別課徵地價稅及房屋稅，本研究定義財產稅爲不動產所有權人在持有期間繳納之地價稅及房屋稅的總合。本文分析臺北市及改制前高雄市在 2007 年的交易個案，結果顯示臺北市與高雄市住宅的財產稅實質稅率平均數分別爲 0.066% 及 0.131%，臺北市與高雄市內的財產稅不具水平公平性，高雄市內的財產稅則不具垂直公平性，此外，兩市的最低價住宅皆負擔了較高的財產稅實質稅率。

此外，本文也探討中央政府以地方政府實徵之自有財源數爲依據來補助地方的一些問題，筆者認爲最大的問題是實徵的自有財源包含了財政能力及財政努力兩個變數，實徵的自有財源多，中央政府並不能知道這是因爲財稅能力大或是努力較多所造成的，本文的研究結果顯示高雄市住宅的實質稅率幾乎爲臺北市住宅的兩倍，但臺北市 2007 年的財產稅收入卻大約是高雄市的三倍左右，這顯示臺北市潛在的財稅能力較大，即臺北市轄區內不動產的總市值是較大的，使得臺北市

* DOI:10.6166/TJPS.56(119-156)。感謝匿名審查人所提出的寶貴建議，使本文更加完善。本文爲作者接受行政院國科會專題研究計畫「台灣財稅能力與財稅努力之衡量－以臺北市及高雄市爲例」補助之部份研究成果，計畫編號爲 101-2410-H-002-119。

** 臺灣大學政治學系助理教授，E-maill: hongwung@ntu.edu.tw。

*** 行政院衛生署中醫藥委員會組員、臺灣大學政治學研究所碩士，E-maill: r99322044@gmail.com。

收稿日期：101 年 9 月 4 日；通過日期：102 年 3 月 29 日

臺灣大學學術期刊資料庫

能夠以較低的估價比率，即較低的財稅努力，課徵到較多的財產稅收。若臺北市付出與高雄市一樣的財稅努力，臺北市的稅課收入應可增加許多，因此，臺北市是以較低的財稅努力，使實際收取的自有財源低於正常財稅努力下的水準，進而獲得較多的補助，因此自有財源數並不是一項好的分配基礎。中央政府應計算各縣市的財產稅的實質稅率，並且改善中央政府補助地方政府的公式，避免以實徵之自有財源數爲分配基礎，而應發展更好的財稅能力及財稅努力指標，來作爲分配的依據。

關鍵詞：財產稅、房屋稅、地價稅、財稅能力、財稅努力、累退性、公平性

臺灣大學學術期刊資料庫

# 壹、前言

財產稅的課徵方式，可以依土地與建物是否以相同稅率課徵分爲三類，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]、及純地價稅（pure land/site value tax）[3] 三種（羅雅慧，2011）。美國地方政府所採取的是相同稅率財產稅，臺灣目前所採用的則是差別稅率財產稅，即針對土地及建物分別課徵地價稅以及房屋稅，適用不同的稅率；因地價稅及房屋稅是不動產所有者每年都要繳交的稅，因此本研究定義財產稅爲地價稅及房屋稅的加總，換句話說，本研究所稱之財產稅爲不動產所有者於持有時每年都要繳的稅，因此土地增值稅並不算是本研究所稱之財產稅，因其是在移轉時才需繳的稅。

財產稅爲地方政府主要稅收來源，以 2007 年爲例，臺北市的稅課收入約爲 620 億元，其中地價稅收約 196 億元，房屋稅收約 101 億元，財產稅總合約 297 億元，占地方稅課收入的 48%；高雄市政府地方稅課收入約 202 億元，其中地價稅收約 57 億元，房屋稅收約 49 億元，財產稅總合約 106 億元，占了地方稅稅約 52%。[4] 可見財產稅在兩市中，占了約一半的地方稅課收入，在地方政府財政困難的情況下，穩定的財產稅稅收，更是扮演了支撐地方財政的重要角色。

財產稅之所以會受到地方政府的喜愛，主要是因爲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）；但是因爲財產稅的稅基並非實際上的交易價格，因此需要經過一個人爲的評估過程，這個估價過程如果評估不一，就有可能產生爭議，例如美國一般民眾及地方官員並不喜歡財產

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爲零。

4 整理自財政統計資料庫。

臺灣大學學術期刊資料庫

稅，因爲在評估財產價值的過程中，常因估價的品質不一致使評估比率產生差異，因此民眾常會抱怨財產稅不公平，並進而影響財產稅的徵收，因此公平性一直都是財產稅最被人詬病的問題之一。

許多美國的學者已經針對財產稅的公平性進行實證的研究（Allen and Dare, 2002 ; Birch et al., 2004 ; Mikesell, 2004 ; Cornia & Slade, 2005 ; Payton, 2006；Smith, 2008），不僅發展出許多衡量指標，甚至還以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，例如對區段地價制度之檢討、公告地價低於市價甚多、立體地價觀念之研究、房屋標準單價與市場價格脫節、房屋耐用年數過高、折舊率不符現況、及街道等級調整率之檢討等（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），比較少實際去檢視財產稅是否具有不公平性，以及不公平的程度究竟爲何。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），但研究區域均爲臺北市，並沒有針對財產稅實質稅率來做跨區域的比較。

但或有論者認爲臺灣的地價稅及房屋稅的稅率是由中央政府所制定的，因此全國的財產稅實質稅率應爲一致，因此應無公平性的問題。但事實上，中央政府所規定的是名目稅率，基本上是全國一致的，但其所適用的稅基是土地及房屋之評估價值，由各地方政府的地政單位及稅捐稽徵單位分別負責土地及建物的估價過程，其中的估價比率，即評估價值除以市價的比率，並不一致（Lin, 2010；王宏文，2010；陳德翰、王宏文，2011），因此會使得各縣市內及縣市間的實質稅率產生差異。此外，因臺灣地價稅及房屋稅的名目稅率也不相同，在地價稅及房屋稅估價比率不一致的情況下，財產稅實質稅率的衡量更顯得困難，但可以確認的是各縣市在地價稅及房屋稅個別的評估比率的高低，都會影響其財產稅的實質稅率。故本研究之目的是以財產稅實質稅率爲分析標的，檢視財產稅是否具有跨區域的不公平性，本文分析臺北市及高雄市在 2007 年實際的住宅交易資料（如住宅

臺灣大學學術期刊資料庫

大樓、透天住宅等），以填補國內財產稅公平性實證研究方面的不足。[5]

本文下面將先介紹臺灣的財產稅制，分別說明目前地價稅及房屋稅的稅基、稅率、及所面臨的問題。然後整理有關財產稅公平性的實證研究，主要是回顧美國及臺灣的相關文獻，在總結美台的相關研究後，說明本研究所使用的資料及研究方法，在分析資料後，呈現分析結果。本研究顯示北高兩市之財產稅實質稅率有明顯的不同，因此隱含兩市的財稅努力並不相同，因此會有一節來討論臺灣現行中央補助地方政府的公式中，常使用自有財源做爲分配的基礎是否適當的問題，最後則是結論及建議。

## 貳、臺灣財產稅制之介紹

因我國在財產稅的課徵上採用差別稅率制，分別對土地及建物課徵地價稅與房屋稅，本節將對此兩種稅制作一簡介，並整理學者們所發現的問題。

### 一、地價稅

地價稅乃針對土地價值所課徵的租稅，地價稅雖爲地方稅，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、稅率及相關問題等方面論述之。

地價稅課徵有兩個目的，即財政目的與政策目的，地價稅的財政目的是地價稅能增加地方政府財政收入，增加地方自有財源；另外，地價稅的政策目的是要透過地價稅之課徵，降低土地投資利潤，以防止土地投機與地權集中、促進土地流動性及利用。

地價稅稅基並不是土地的市價，而是土地的評估價值，這是由地方政府地政機關負責查估的，地政機關依價格相近、使用狀況相同、或地理上相近的區段，訂定區段價格，在估計各地價區段之地價後，送交各縣市地

[5] 台灣常見的建物類型有許多種，例如住宅大樓、華廈、店舖、辦公商業大樓、工廠、倉庫、廠辦等，因不同的建物類型在評估時或有不同的處理方式，因此本文研究的焦點爲比較同爲住宅類之建物的財產稅，也就是在樣本中排除建物類型爲辦公商業大樓、工廠、倉庫、廠辦等的資料，僅保留住宅大樓、華廈、透天住宅、及公寓等。

臺灣大學學術期刊資料庫

價評議委員會評議，然後再將單位地價公告，此爲土地之公告地價。[6]

地方政府將土地公告地價公布後，土地所有權人可在公告期間內，[7] 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% 爲申報地價，[8] 而地方政府則按申報地價課徵地價稅，因此嚴格的說，地價稅的稅基是申報地價，它通常等於公告地價的 80%，每一筆不動產的地價稅稅基爲土地申報地價乘以土地持份面積。

地價稅基本稅率爲 10‰，若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，則按累進稅率課徵。一般而言，累進起點地價是很高的，因此一般民眾並不太可能適用到超過 10‰ 的稅率。2002 年通過地方稅法通則，地方政府可在前述稅率的 30% 範圍內予以調高，[9] 對地價稅稅率有一定程度的鬆綁，但實際上地方政府很少變更其名目稅率。地價稅對於自用住宅用地有優惠稅率，都市土地面積未超過 3 公畝、非都市土地面積未超過 7 公畝部分之自用住宅地，地價稅稅率爲 2‰；[10] 相對於基本稅率的 10‰，實在是很優惠的稅率。

在地價稅的問題方面，大多是因估價過程所造成的，許多學者專家們從法令制度面加以探討，茲整理如下：

1. 區段地價忽略不動產個別特殊性：張梅英（2005）、游振輝（2005）、游適銘（2006；2007）皆批評區段地價制度，因爲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眞實交易價格，因而會產生不公平的問題。
2. 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

---

6　可參考地價查估規則第 6 條至第 9 條、第 18 條、第 21 條、第 23 條，及平均地權條例第 16 條、平均地權條例施行細則第 16 條。

7　依照平均地權條例施行細則第 16 條規定，公告期間爲 30 日。

8　可參考平均地權條例第 16 條，雖然依據此法條，地主可依據政府公告地價上下各 20% 作爲申報地價地基礎，然而一般地主大都未申報地價，故多以公告地價的 80% 爲申報地價（彭建文等，2007）。

9　可參考地方稅法通則第 4 條。

10　可參考土地稅法第 17 條。

臺灣大學學術期刊資料庫

份面積，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。游振輝（2005）及陳諶（2010）認爲應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。

3. 公告地價低於市價甚多：蔡吉源（2001b）指出 1997 年臺北市地價稅平均稅率約爲 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，因此擁有土地的地主或財團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，形成土地投機的情況。

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。蘇志超（1998）、蔡吉源（2001a）、及楊松齡（2008）則認爲不僅土地公告現值應盯住市價，土地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，調高公告地價會影響眾多的民眾，在大小選舉甚多的今日，實際操作上則甚爲困難，因此地價稅可能依然遠低於市價。

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，尤其是在檢討區段地價制度以及未引入立體地價，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，我們仍無法得知臺北市及高雄市內與之間財產稅（含地價稅）是否具有不公平性，以及不公平性的程度究竟爲何。

## 二、房屋稅

房屋稅是以房屋作爲課徵對象的租稅，房屋稅雖然是地方稅，但其是由中央立法統一管理，法源依據主要爲房屋稅條例，以下將從房屋稅課徵目的、稅基、稅率、及相關問題等方面做一個簡介。

房屋稅的課徵亦有其財政目的及政策目的，房屋稅之財政目的是增加

臺灣大學學術期刊資料庫

地方政府財政收入；另外，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，應會促進土地之利用，這就是房屋稅的政策目的（周良惠，1999a）。

房屋稅的稅基並不是市價，而是以各地方政府稅捐稽徵處所核計之房屋現值爲稅基，現行各地方政府稅捐稽徵處所採用的房屋現值評定方法是採用重置成本法（江兆國，2004；楊松齡，2008），[11] 以核定單價爲主，然後再依折舊年數、折舊率、房屋面積、及街路等級調整率等四個要素評定房屋現值，計算公式如下（財政部財稅資料中心，2011）：

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

$$\text{核定單價} = \text{標準單價} \times (1 \pm \text{各加減項之加減率}) \pm \text{樓層高度之超高（偏低）價} \quad (2)$$

其中標準單價、折舊率、及街路等級調整率的標準乃是由各地方政府選派相關單位主管、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來訂定房屋構造標準單價表、折舊及耐用年數表、及房屋街路等級調整率評定表，稅捐稽徵機關再依上述三表來評定房屋現值（黃呈錐、莊束，2000），前述三種表格，依據房屋稅條例第 11 條規定，每 3 年需重新評定一次。其中房屋標準單價乃是依建物之構造、用途、及總樓層數等三個因素，給與不同之標準單價。

房屋稅名目稅率是依據房屋使用之用途訂定差別稅率，一般住家用房屋稅稅率應在1.2%～2% 之間;自住房屋則不得超過 1.2%。非住家用房屋，其爲營業用者，稅率則應在 3%～5% 之間。而非住家非營業用房屋，如私

[11] 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。
(1) 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，經過評價修正，得出房屋的最後估價價值。
(2) 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。
(3) 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；黃呈錐，2001；江兆國，2004）

臺灣大學學術期刊資料庫

人醫院、診所、自由職業事務所及人民團體等，其稅率應在 1.5%～2.5%。雖然地方政府能在上述稅率的上下限之間訂定房屋稅率，但實際上各縣市政府多是以稅率的下限來課徵房屋稅。

在房屋稅的問題方面，均涉及其稅基，即房屋現值，所產生的公平性問題，茲整理學者專家們的意見如下：

1. 房屋標準單價與市場價格脫節：房屋現值計算時所需的房屋標準單價表，是依據 20、30 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）。以臺北市爲例，總層數 35 層的房屋，用途類別爲第一類者，單價每平方公尺爲 10,920 元，換算每坪約爲 36,000 元，與目前市場的建築成本有相當大的差異。
2. 房屋耐用年數過高及折舊率不符現況：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，耐用年數最高爲鋼骨造、鋼骨混凝土造、鋼筋混凝土造等達到 60 年，最低者爲竹造的 11 年，然而鑒於臺灣位於地震及颱風等天災頻繁的地帶，有學者認爲此耐用年數有偏高情況（黃呈錐，2001）；另外，林子欽等（2011）認爲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。他們發現建物興建完成初期折舊較後期爲快，但目前所使用的「房屋折舊標準及耐用年數表」是採直線法，即以固定比率計算，因此與現實房屋市場折舊狀況不符。[12]
3. 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，反對調整率者認爲在規定地價時，已考慮過地段調整率，[13] 若再納入房屋現值的計算中，有重

[12] Rodriguez et al. (1995) 也指出，建物折舊的速度每年並不相同。

[13] 可參考地價調查估計規則第 23 條規定，該規定指出，地方政府公告前之宗地單位價格，其計算方法爲位於繁榮街道路線價區段之土地，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，以區段地價作爲宗地單位地價。也因此有學者認爲在規定地價時，已考慮過地段調整率。

臺灣大學學術期刊資料庫

複課稅之嫌疑（黃源春，1988；周美麗，2003；林惠娟，2005；楊松齡，2008）；而贊成調整率者認爲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 11 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，按街路之門牌號碼分級訂定之，但因同一街路門牌範圍內之房屋，其品質及便利性可能不盡相同，各有不同的生活機能，也因此調整率不應該相同，但是單以門牌座落之街路來認定調整率，會造成只要位於同一街路某個門牌範圍內的所有房屋，其調整率將全部相同，忽略同一街道上個別房屋特質，使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、莊束，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以前所訂定之較高調整率課稅，而逐漸繁榮的地帶卻仍維持之前所訂定之較低調整率（周美麗，2003），使得街路等級調整率並沒有發揮其功能，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、折舊率不符現況、及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，但透過上述分析，仍無法得知高雄市內財產稅（含房屋稅）是否具有不公平性。

## 參、財產稅公平性衡量之文獻回顧

臺灣對土地及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，

臺灣大學學術期刊資料庫

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，因此大多直接探討財產稅之問題。

在財產稅公平性的衡量方面，美國已發展出較成熟的衡量方式，這些衡量方式大多以估價比率（評估價值／交易價格）爲基礎，並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，近年來有學者已開始著重財產稅公平性之實證分析，其中大多仍以估價比率爲基礎。以下將整理美國及我國相關研究，並在下節中提出如何計算財產稅之實質稅率。

## 一、美國相關研究

美國針對財產稅公平性之研究，依其所使用的方法可分爲兩類：第一類是利用一些傳統之衡量指標，來檢視財產稅之公平性，主要的分析對象多爲評估價值與交易價格間的關係，即估價比率等。第二類則是使用迴歸模型等計量模型來分析哪一些因素會影響財產稅之公平性，因此迴歸模型的依變數常是評估價值或是估價比率等，被納入模型的自變數則包括建物面積、土地面積、屋齡、及所在地區等。因爲本研究的主要目的是要比較臺北市與高雄市之財產稅實質稅率及其分布型態，並未討論哪一些因素會影響它們實質稅率之不同，在參考國外文獻後，筆者認爲使用傳統之衡量指標比較能展現兩直轄市之間的差異，因此在下述回顧中，將集中回顧使用傳統指標的文章。

財產稅的公平性有 2 個標準，分別爲水平公平（horizontal equity）及垂直公平（vertical equity）。水平公平指市場價格相似的財產應被課徵一致的稅額，因此在一行政區內，相似價格財產之估價水準或實質財產稅率應該相同。垂直公平則是認爲高市場價值財產的估價比率或實質稅率應大於或等於低市場價值財產的估價比率，否則爲垂直不公平。

本文所指的傳統指標是由 International Association of Assessing Officers (IAAO) 所提出來的三種指標以衡量財產稅的公平性：估價比率中位數（median assessment-sales ratio）、離散係數（coefficient of dispersion, COD）、以及價格相關差異（price-related differential, PRD），許多學者

臺灣大學學術期刊資料庫

及機構也採用這些指標來研究財產稅之公平性（International Association of Assessing Officers, 1999；2010；Borland, 1990；Birch et al., 1992；2004；Cornia & Slade, 2005；Payton, 2006）。

估價比率的中位數，乃是將樣本之估價比率按其數值高低排列後的中間數值，此數值剛好劃分了前後各 50% 的樣本數，相對於平均數（mean）而言，估價比率中位數較不受極端值的影響，在衡量某一行政區域的估價比率時，是一較佳的代表數據。由於完全一致的估價比率難以達成，IAAO（International Association of Assessing Officers, 1999: 55）提出的容許誤差爲 95% 之樣本，應處於估價比率中位數的上下 10% 以內。

離散係數（COD）是衡量財產稅水平公平的指標，它的計算是以樣本之估價比率與估價比率中位數差異絕對值之平均，除以估價比率之中位數，如下面公式 (3) 所示，它可被解釋爲財產估價比率距離估價比率中位數的平均百分比差距，COD 爲 0 代表完全的水平公平，若 COD 的數值越大於 0，則表示水平越不公平。在完全一致的估價比率難以達成的情況下，IAAO (2010: 17) 建議在良好估價品質的情況下，COD 的數值應處於 5%～15% 之間。

其中　$$COD = \frac{1}{Median} \times \left[ \left( \sum_{i=1}^{n} \left| AR_i - Median_{AV/SP} \right| \right) \Big/ n \right] \quad (3)$$

$Median$ = 樣本之估價比率中位數

$AR_i$ = 第 $i$ 個不動產交易的估價比率

價格相關差異（*PRD*）則用來衡量垂直公平，爲樣本之估價比率平均數除以總估價比率，其計算方式如下面式 (4) 所示，若該指標數值爲 1，代表完全的垂直公平。若 *PRD* 數值低於 1 表示高交易價格財產的估價水準較高，財產稅之課徵具有累進性（progressive）；若 *PRD* 的值高於 1，則代表財產稅之課徵具有累退性（regressive）。IAAO（International Association of Assessing Officers, 1999: 55）建議的標準爲 *PRD* 的數值應介於 0.98～1.03 之間。

臺灣大學學術期刊資料庫

$$PRD = \left[\left(\sum \frac{AV_i}{SP_i}\right) \Big/ n\right] \Big/ \left(\frac{\sum AV_i}{\sum SP_i}\right) \quad (4)$$

其中

$AV_I$ = 第 $i$ 個不動產交易的評估價值

$SP_i$ = 第 $i$ 個不動產交易的交易價格

美國學者利用上述三個指標進行許多的實證研究。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；在水平公平上，有 91 個郡的 COD 值超過 IAAO 所提出的標準，因此不具水平公平。在垂直公平上，有 39 個郡符合 IAAO 所提出的標準，有 10 個郡之 PRD 值低於 0.98，顯示出累進性；剩下的 43 個郡之 PRD 值大於 1.03，顯示出累退性的不公平現象。

Birch et al. (2004) 針對印第安那州 Bloomington 市 1993 年至 1998 年共 1,750 筆資料進行分析，在水平公平方面，整個 Bloomington 市之 COD 值達 23.6%，超過 IAAO 所提出的標準，不具水平公平；在垂直公平方面，他們將 Bloomington 市細分爲 14 個鄰里，發現有 13 個鄰里具有累退性的不公平現象。

Cornia and Slade (2005) 則針對亞利桑那州 Maricopa 郡自 1998～2002 年共 946 筆資料進行分析，他們發現每 1 年的 COD 值均不符合 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 8 個郡進行分析，在水平公平方面，發現有 3 個郡超過 IAAO 所提出的標準，不具水平公平。在垂直公平方面，有 2 個郡具有累退性的現象。

由上述文獻可知，傳統指標常被使用在比較一個州內各郡之間財產稅估價比率是否一致，並藉由 COD 及 PRD 的計算來衡量郡內的財產稅是否具有水平公平及垂直公平性，本文也將採用上述三個指標來檢視臺北市及高雄市財產稅實質稅率的情況。但因分析的標的爲財產稅實質稅率，因此在上面公式 (3) 及公式 (4) 中的估價比率，將由財產稅實質稅率及其分子及

臺灣大學學術期刊資料庫

分母部分來取代之。

## 二、國內相關研究

以下將整理臺灣有關地價稅、房屋稅及財產稅公平性衡量的相關文獻。在地價稅方面，陳文久（1994）以理論模型推導發現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，達成社會正義。另外蔡吉源（2001a；2001b）指出臺灣之土地持有成本,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；再加上臺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，易使土地價格飆漲。

在實證研究方面，蔡吉源（2001a）是一少見的跨縣市的比較，他計算土地公告地價占法拍屋拍賣價格之比率，分析對象爲 1997 年時臺灣的 23 個縣市；結果顯示，公告地價之估價比率最高爲臺北市的 37.6%，最低則爲彰化縣的 8.9%，全臺灣簡單平均數爲 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。王宏文（2010）發現臺北市地價稅估價比率集中於 10%～30% 間，但分布相當廣，臺北市地價稅估價比率中位數約爲 18%。COD 值約 32%，因此不具水平公平；在垂直公平方面，不論 PRD 值以及迴歸模型均顯示地價稅估價比率具有累退性的現象。

在房屋稅公平性之研究，周良惠（1999b）建立數理模型分析房屋稅及地價稅，她發現提高地價稅率，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。因此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、蔡忠義（1988）發現臺北市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，且房屋稅負擔從 1971 年至 1985 年有加重的趨勢。但該研究是針對不同所得組別之房屋

臺灣大學學術期刊資料庫

稅負擔是否有不公平的現象，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。

陳德翰、王宏文（2011）發現臺北市房屋稅估價比率大致集中於 10%～16%之間，估價比率中位數約爲 15%。在水平公平方面，他們發現臺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，發現臺北市低價位的房屋具有累退性的情形，且其估價比率差異程度較大；中高價位的房屋則呈現出累進性的現象。

在財產稅方面，華昌宜（1994）以理論推導估計出臺灣最優房地稅率（財產稅率）應爲 0.8%，約爲臺灣當時稅率的 5 倍，若此財產稅制能被實施，則財產稅將成爲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。

彭建文等（2007）針對臺北市大同區與內湖區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爲實付地價稅額加實付房屋稅額之後除以不動產交易價格。[14] 研究發現大同區平均不動產有效稅率約在 0.105%～0.148% 間，內湖區的平均不動產有效稅率約在 0.076%～0.116% 間，顯示出雖同樣位於臺北市裡，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%～0.13% 間，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。

林子欽、林子雅（2008）針對臺北市內湖區及南港區 1994 年到 2004 年住宅不動產之估價比率，[15] 來探討其空間分布狀況。他們發現內湖區及南港區各地價區段內並沒有顯著的垂直不公平，但是地價區段間之水平不公平相當明顯。Lin (2010) 針對臺北市 1999 年到 2004 年之資料，以財產稅估價比率爲基礎進行研究，[16] 他發現臺北市的財產稅具有累退性的現象

[14] 該研究定義的實付地價稅額＝申報地價×土地面積×適用稅率；其所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。

[15] 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。

[16] 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。

臺灣大學學術期刊資料庫

（PRD 值達 1.05）；另外他們也發現財產稅估價比率偏高的地區，集中於較早開發的區域；估價比率偏低的地區，集中在較晚開發的區域。

值得注意的是，不論林子欽、林子雅（2008），或是 Lin (2010) 的研究，均是以估價比率爲分析基礎，其估價比率的定義是以不動產交易價格爲分母，土地公告現值及推估房屋現值之和爲分子；這和本研究的分析標的財產稅實質稅率有所不同，其原因請見下面小結。

## 三、小結

臺灣對土地和建物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。若要針對地價稅及房屋稅分別進行公平性之檢驗，則在計算每筆資料的估價比率時，會面臨的一個大問題，即如何將不動產之交易價格分離爲土地價格及建物價格，學者們對於分離土地價格及建物價格的方法並沒有一致的看法，因此可能會有無法解決的爭議，但由於本研究是針對財產稅進行實證分析，因此並不會產生上述分離土地及建物價格的問題，使得後續的推論可避免爭議，並且也更容易被理解。

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，乃是因爲美國擁有許多的地方政府，且各地方政府財產稅之名目稅率並不相同所導致。由於財產稅扮演平衡地方財政的角色，即財產稅之名目稅率等於該地方政府所需要的財政收入除以該地方政府轄區內的總評估價值，因此如果該地方政府從其他財稅收入來源所獲得的收入較少，則其財產稅之名目稅率會較高；此外，即使在同一個郡內的兩個不動產，可能會因其位於不同的學區或垃圾處理區，而有不同的財產稅率。因此，在各地區不動產所適用的財產稅名目稅率不一致的情況下，美國學者在進行財產稅公平性的實證研究時，大多以估價比率爲分析標的，來避免財產稅名目稅率不一致的問題。

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，且實際上，各地方政府也幾乎是採用相同的名目稅率，因此並不會有美國財產稅名目稅率每年不同或各地區不同之問題。第二，使用財產稅實

臺灣大學學術期刊資料庫

質稅率爲分析標的，是以每一筆交易資料所需付出的財產稅額爲分析基礎，比起使用估價比率爲分析標的，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，若其評估價值均爲 500 萬元，兩者會擁有相同的估價比率，而可能被判斷爲具公平性；然而兩筆不動產的評估價值雖然相同，但其來源可能不相同，假設第一筆不動產是由房屋現值 50 萬元加上 450 萬元的申報地價所組成，第二筆不動產是由房屋現值 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，造成相同市價之不動產，實際上卻繳交不同的財產稅額，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檢測出來。本研究所使用的研究方法將在下面詳細說明。

## 肆、研究資料與方法

本研究以臺北市及改制前高雄市爲研究區域，資料則是由國土規劃及不動產資料中心、高雄市地政處所提供的 2007 年之不動產交易資料。[17] 原始樣本中，臺北市之交易個案數爲 1,815 件，高雄市則爲 2,471 件。

這些資料是由地價人員自市場蒐集或由不動產仲介業者提供，[18] 資料內容格式如表 1，內容有建物門牌、建物面積、土地面積、樓別及總層數、建物類型、建築完成日期、建築構造、成交日期、使用分區、成交價格等資訊，其中建物門牌因隱私權保護的考量，其所提供的門牌號碼爲區間而非特定號碼，單號與雙號有所分隔，如 1～49 號與 2～50 號之分。

---

17 本文採用的資料爲 2007 年的歷史資料，實乃因資料取得之困難所致。臺北市的資料係向國土規劃及不動產資料中心購買，另外筆者曾經發文至各縣市地政單位請求資料，但僅有高雄市願意分享資料，因此只好比較臺北市與高雄市兩個直轄市。

18 本文所使用之資料來源與彭建文等（2007），林子欽等（2011），及林子欽、林子雅（2008）等相似，本文的研究範圍包含 2 個直轄市，也比上述論文的研究範圍來得大。

臺灣大學學術期刊資料庫

**表 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 | 8,500 | 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 | 12,400 | 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 | 83.60 | 98/10 | 21,000 | 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 | 61.20 | 97/09 | 42,705 | 430 |

資料來源：本研究整理

在資料清理方面，共剔除以下幾類：(1) 建物類型爲店舖、辦公商業大樓、工廠、倉庫、廠辦等樣本。因爲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、及公寓等。(2) 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。(3) 每坪售價過低，即臺北市低於 10 萬，高雄市低於 4 萬者皆屬之。每坪售價過低，有可能屬於親戚之間或有關係的交易，此種交易較爲特殊，無法提供正常之交易價格，因此剔除。(4) 門牌錯誤或不清。如果門牌不清或錯誤，則無法判斷出房屋街路等級調整率，因此剔除。在資料清理後，臺北市之最後樣本數爲 1,548 個，高雄市的樣本數則爲 1,919 個。

本文所定義之財產稅實質稅率之計算方法如下：

$$\text{財產稅實質稅率} = \frac{(\text{申報地價} \times \text{地價稅自用住宅稅率}) + (\text{房屋評定現值} \times \text{房屋稅自住稅率})}{\text{不動產交易價格}} \quad (5)$$

這個公式基本上是與彭建文等（2007）相同的，在此公式中的不動產

臺灣大學學術期刊資料庫

交易價格可由交易資料中直接取得；申報地價爲公告地價乘以 0.8，[19] 公告地價可由交易資料直接取得；公式中的房屋評定現值並無法直接從資料中取得，因此本研究依照陳德翰、王宏文（2011）所使用的方法，估計每一個樣本的房屋評定現值，[20] 其計算公式如下：

$$\text{房屋現值} = \text{核定單價} \times (1 - \text{折舊率} \times \text{折舊年數}) \times \text{街路等級調整率} \times \text{房屋面積} \quad (6)$$

核定單價由「臺北市 35 層以下房屋構造標準單價表」及「高雄市 30 層以下房屋構造標準單價表」參考而得；累積折舊部分則依據計算房屋現值用的「臺北市房屋折舊率及耐用年數表」及「高雄市各類房屋耐用年數及折舊標準」取得折舊率；已耐用年數則從成交日期減去建築完成日期計算而得，且不超過最高折舊年數。[21] 街路等級調整率則參照「臺北市房屋街路等級調整率表」、「臺北市房屋街路等級調整率評定表」及「高雄市房屋路線地段等級調整率表」等；建物面積則記載於原始資料之中。

最後在公式 (5) 中，本文使用地價稅及房屋稅之自用住宅稅率，原因如下：首先，雖然店舖及辦公商業大樓應該適用較高的房屋稅率，但因本研究以住宅爲分析對象，在資料清除過程中，已將非住宅的不動產予以剔除了，因此避免了因用途不同所造成稅率不同的問題。第二，臺北市自用

---

19 可參考平均地權條例第 16 條，地主可依據政府公告地價上下各20% 作爲申報地價地基礎，然而一般地主大都未申報地價，故多以公告地價的80% 爲申報地價（彭建文等，2007）。

20 彭建文等（2007）、林子欽、林子雅（2008）及陳德翰、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。

21 核定單價實際上由「臺北市 35 層以下房屋構造標準單價表」的標準單價、「臺北市 36 層以上房屋構造標準單價表」對於超過 35 層樓層高度之超高加價的單價、各種特殊狀況之加減項的加減率這三者決定，但由於所有樣本均在 35 層以下以及樣本資訊限制，故僅由「臺北市 35 層以下房屋構造標準單價表」的標準單價作爲核定單價。且特殊狀況之加減項，其所規定之特殊狀況在整體所占比重應極低，如 5 層樓以下房屋設有電梯者、6 層樓以上房屋未設有電梯者、眷村改造之國宅、政府改造之 6 層樓以上國民住宅等，對於後續估計應無太大影響。

臺灣大學學術期刊資料庫

住宅用地戶數占全部用地戶數超過 7 成，高雄市則超過 5 成；[22] 臺北市自住房屋戶數占總應稅房屋戶數近 8 成，高雄市則近 9 成，[23] 以自用爲用途的住宅均爲最大宗，因此使用地價稅及房屋稅自住用稅率計算財產稅實質稅率，應不會產生太大誤差。第三，本研究的重點之一是想要比較臺北市與高雄市住宅之財產稅實質稅率，雖然土地及房屋是否爲自用會影響每一筆交易個案所應適用的名目稅率，並進而影響其實際的稅率，但若要比較兩個縣市間的財產稅率，則宜採用一致的名目稅率，如此才可以確認兩市之間的財產稅實質稅率之差異是由土地及建物估價過程所造成的，而不是因爲實際用途所造成的，這樣才可以檢驗出兩市之間的估價比率爲何，並進而反映兩市在財稅努力上的差異；換言之，若直轄市 A 對於不動產的估價比率較高，代表其財稅努力較高，因直轄市適用相同的名目稅率，則 A 直轄市的財產稅實質稅率會較高。因此本文認爲使用自用住宅稅率是一合理的方法。

本文以表 1 中第一筆資料爲例來解說如何計算房屋稅稅額，實際估計流程可參考附錄。在房屋評定現值方面，依據公式 (6) 推估房屋現值，核定單價即爲標準單價，可參考「高雄市 30 層以下房屋構造標準單價表」中的加強磚造、第三類用途（住宅）及總樓層 3 層樓，因此其標準單價爲每平方公尺 2,300 元;折舊率參考「高雄市各類房屋耐用年數及折舊標準」，加強磚造折舊率爲每年 1.2%；折舊年數則爲移轉年民國 96 年減去建築年民國 64 年，即 32 年。

接著街路等級調整率參考「高雄市房屋路線地段等級調整率表」，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爲 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，爲本研究之限制之一。

---

[22] 參閱財政統計年報可知，臺北市 2007 年全部用地户數共 810,293 户，自用住宅用地户數共 573,406 户；2007 年高雄市全部用地户數共 489,344 户，自用住宅用地户數共 257,132 户。

[23] 參閱財政統計年報可知，臺北市 2007 年應稅房屋總户數爲 911,825，自住用房屋户數爲 722,895 户；高雄市 2007 年應稅房屋總户數爲 524,952 户，自住用房屋户數爲 466,027 户。

臺灣大學學術期刊資料庫

該例建物面積爲 103.02 平方公尺，有了上述資料後，套用公式 (6)，該樣本之房屋評定現值爲 2,300×1.3×（1－1.2%×32）×103.02＝189,746 元。房屋稅自住稅率爲 1.2%，因此將房屋評定現值 189,746 元乘以 1.2% 得出 2,277 元，即爲該筆資料房屋稅稅額。

## 伍、分析結果

最後樣本之描述統計顯示在表 2，表 2 顯示臺北市住宅交易個案的平均土地面積約爲 28 平方公尺，建物面積平均約 105 平方公尺，高雄市之平均土地面積約爲 75 平方公尺，建物面積平均約 165 平方公尺，顯示臺北市交易樣本之平均移轉土地面積及建物面積較小的特性。臺北市樣本交易價格平均爲 987 萬元，高雄市則爲 650 萬元，顯示臺北市的交易個案總價平均而言是較高雄市高的。

值得注意的是，臺北市樣本申報地價平均爲 116 萬元，高雄市則爲 84 萬元，臺北市的申報地價較高，有反應其交易價格較高的特性。但是在房屋現值方面，臺北市樣本平均僅 34 萬元，高雄市則達 53 萬元，臺北市的房屋現值比高雄市還低，這無法反映臺北市房價較高的事實。

此外，表 2 顯示臺北市財產稅實質稅率平均爲 0.066%，高雄市平均數爲 0.131%，幾乎是臺北市的一倍；若將財產稅分離程房屋稅及地價稅兩個部分，則可發現臺北、高雄的地價稅實質稅率平均差異並不多，臺北爲 0.025%，高雄爲 0.028%；差異較大的則是房屋稅實質稅率方面，臺北市樣本平均爲 0.042%，高雄市樣本卻高達 0.104%，顯示出高雄市的房屋稅高於臺北市。最後，由表 2 可發現房屋稅占財產稅比率，臺北市樣本平均約爲 6 成，而高雄則約爲 7 成 5，由此可知，在臺北市及高雄市，房屋稅實質稅率皆占財產稅實質稅率的一半以上。[24]

[24] 但依前述，在臺北市及高雄市，地價稅收皆比房屋稅收多，這是什麼原因造成的？主要原因可能是因爲本文的主要目的在研究兩市財產稅實質稅率的公平性，因此採用一致的稅率，即以自用住宅優惠稅率來分別計算地價稅及房屋稅，如公式 (5) 所示，因此會與實際適用的稅率不同，若不動產是非自用住宅用途的話，則因地價稅的自用住宅稅率優惠較大（地價稅之自用住宅優惠稅率爲 2‰，一般爲 10‰；房屋稅之自用住

臺灣大學學術期刊資料庫

**表 2　臺北市與高雄市樣本之描述統計（2007 年）**

| | 臺北市 | | 高雄市 | |
|---|---|---|---|---|
| 變數 | 平均數 | 標準差 | 平均數 | 標準差 |
| 土地面積（平方公尺） | 28.29 | 17.46 | 75.07 | 43.35 |
| 建物面積（平方公尺） | 104.98 | 70.83 | 164.63 | 110.73 |
| 交易價格　（萬元） | 987 | 897 | 650 | 576 |
| 申報地價　（萬元） | 116 | 106 | 84 | 94 |
| 房屋評定現值（萬元） | 34 | 61 | 53 | 48 |
| 財產稅實質稅率 | 0.066% | 0.024% | 0.131% | 0.050% |
| 地價稅實質稅率 | 0.025% | 0.009% | 0.028% | 0.013% |
| 房屋稅實質稅率 | 0.042% | 0.026% | 0.104% | 0.053% |
| 房屋稅實質稅率占全體財產稅實質稅率比率 | 59.04% | 16.88% | 76.39% | 13.82% |
| 樣本數 | 1,548 | | 1,919 | |

資料來源：本研究整理

接著本文計算財產稅之傳統指標，如下表 3 所示，此外，表 3 也將最後樣本依照交易價格由低至高分爲五個組距，並觀察其財產稅實質稅率平均數的情況。

表 3 顯示臺北市財產稅實質稅率中位數爲 0.06%，高雄市的中位數則爲 0.12%，皆比上表中的平均數要低一些，但同樣的，高雄市的實質財產稅率大約是臺北市的 1 倍。另外在衡量財產稅水平公平的指標上，臺北市的 COD 爲 27.69%，高雄市的 COD 爲 28.38%，兩市的數值相差不多，但都超過 IAAO 所建議的良好估價品質標準，即 COD 應低於 15%，因此兩市皆有水平不公平的現象。

宅優惠稅率爲 1.2%，一般則多介於1.5%～3% 之間），這將使得地價稅的實際收入大幅增加，而房屋稅收的增加較少。

臺灣大學學術期刊資料庫

**表 3　COD、PRD 及不同價位住宅之財產稅實質稅率平均數**

| | 臺北市 | 高雄市 |
|---|---|---|
| 財產稅實質稅率中位數 | 0.06% | 0.12% |
| COD | 27.69% | 28.38% |
| PRD | 1.02 | 1.07 |
| 依照不動產交易價格由低至高分爲五等份 | 財產稅實質稅率平均數 | |
| 20% 以 下 | 0.079% | 0.158% |
| 21%～40% | 0.067% | 0.131% |
| 41%～60% | 0.063% | 0.127% |
| 61%～80% | 0.062% | 0.122% |
| 81% 以 上 | 0.062% | 0.119% |

資料來源：本研究整理

在垂直公平方面，臺北市的 PRD 爲 1.02，高雄市的 PRD 爲 1.07，依據 IAAO 之標準，PRD 應介於 0.98～1.03 之間，因此臺北市的財產稅具有垂直公平性，但高雄市的財產稅則具有累退性。

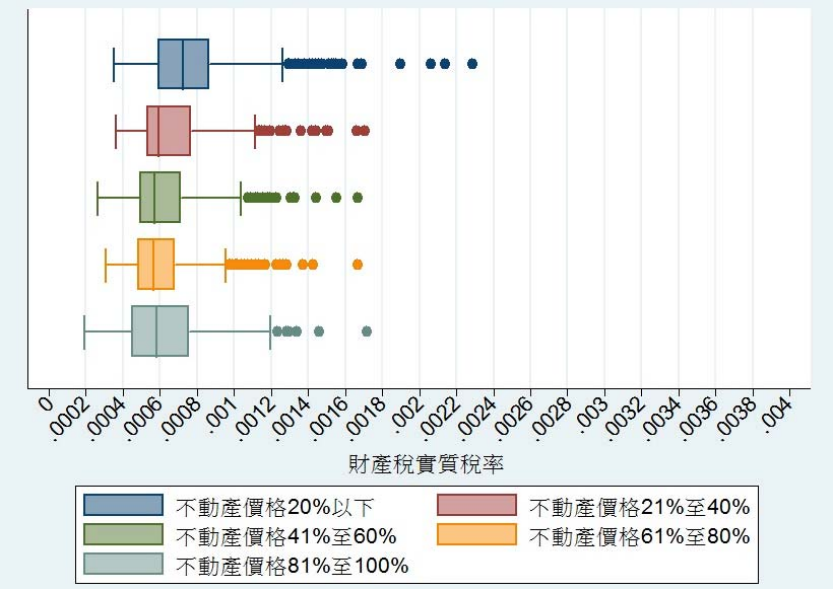
觀察不同價位的住宅交易個案之財產稅率，表 3 顯示不論是臺北市或高雄市，低價位住宅的財產稅實質稅率平均數是高於中高價位的住宅，顯示在兩直轄市內，低價位住宅財產稅較重的情況。整體觀察之，高雄市樣本交易價格由低至高，其平均財產稅實質稅率越來越低，且下降的幅度大於臺北市的情況，顯示出較明顯的累退性。

下圖 1 及圖 2 是將臺北市及高雄市之不動產交易價格分爲五個組距後，對其財產稅實質稅率分別進行盒型圖分析，由上至下代表不動產交易價格由低至高。

圖 1 顯示臺北市財產稅實質稅率集中在 0.04%～0.08% 間，但第一組距的實質稅率最高，接著往第二、三、四組距慢慢減小，呈現出越來越小的現象；雖然從 PRD 的數值來看，垂直不公平的現象尚在 IAAO 所訂定之標準範圍之內，但圖 1 顯示臺北市低價位不動產的實質稅率是明顯高於中高價位不動產之實質稅率。

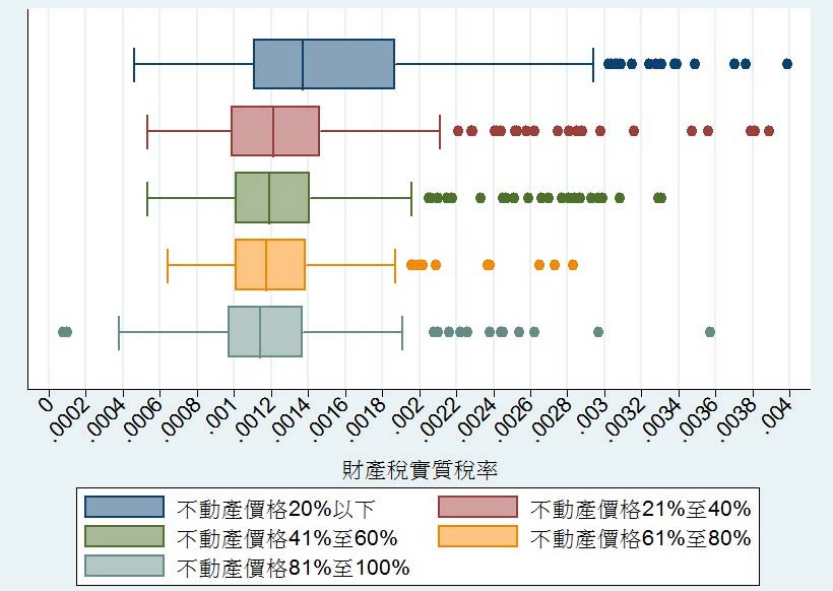
臺灣大學學術期刊資料庫

圖 1　臺北市 2007 年不同價位不動產之財產稅實質稅率盒型圖




資料來源：本研究整理

圖 2　高雄市 2007 年不同價位不動產之財產稅實質稅率盒型圖




資料來源：本研究整理

臺灣大學學術期刊資料庫

圖 2 顯示高雄市之盒型圖皆較臺北市往右邊移動，這是因爲高雄市的財產稅實質稅率較臺北市高所致；同樣的，圖 2 也顯示高雄市低價位不動產的實質稅率遠高於中、高價位不動產，並展現出更明顯的累退性情況，印證了高雄市 PRD 較高的情形。

綜合上述，2007 年高雄市財產稅實質稅率是遠高於臺北市的，此外，不論臺北及高雄市樣本，交易價格由低至高都顯示出累退性的情形，只是高雄市的累退性更加明顯。因財產稅由房屋稅及地價稅構成，本文以下將針對地價稅及房屋稅二者進一步論述，並且也依前述，將樣本依照交易價格由低至高分爲五組，觀察它們地價稅及房屋稅的情況，並整理在下表 4 中。

**表 4　不同價位不動產之地價稅與房屋稅實質稅率**

| | 臺　北　市 | | 高　雄　市 | |
|---|---|---|---|---|
| | 地價稅 | 房屋稅 | 地價稅 | 房屋稅 |
| 20% 以 下 | 0.027% | 0.052% | 0.033% | 0.126% |
| 21%～40% | 0.027% | 0.040% | 0.032% | 0.099% |
| 41%～60% | 0.025% | 0.038% | 0.026% | 0.101% |
| 61%～80% | 0.024% | 0.038% | 0.023% | 0.099% |
| 81% 以 上 | 0.021% | 0.040% | 0.025% | 0.094% |

資料來源：本研究整理

表 4 顯示臺北市地價稅實質稅率主要在 0.021%～0.027% 之間，且不動產交易價格由低至高，其平均地價稅實質稅率則有逐步下降的趨勢，呈現出累退的情況，但累退程度並不大。高雄市地價稅實質稅率（約在 0.025%～0.033%）和臺北市比較，差異並不太大，此外，亦顯示出累退情況。

臺北市房屋稅實質稅率主要在 0.038%～0.052% 之間，整體而言，除了最低價位住宅之房屋稅實質稅率明顯較高外（0.052% > 0.040%），其餘各組之間的房屋稅實質稅率是非常接近的。表 4 也顯示爲高雄市房屋稅實質稅率之分布狀況，對照比較後可發現，高雄市之房屋稅實質稅率皆高於

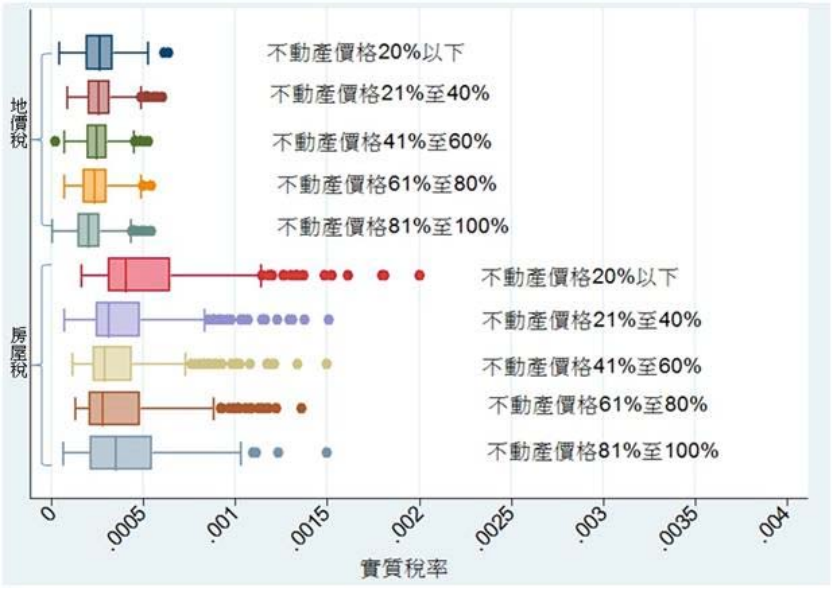
臺灣大學學術期刊資料庫

臺北市 2 倍以上，高雄市房屋稅實質稅率主要在 0.094%～0.126% 之間，確實高於臺北市甚多，除此之外，低價位住宅的房屋稅實質稅率，高於中、高價位不動產甚多（0.126% > 0.100%）。

圖 3 及圖 4 進一步把表 4 中臺北市及高雄市的地價稅及房屋稅實質稅率依城市別，分別繪成盒型圖。

圖 3 及圖 4 之橫軸單位是相同的，上面五組盒子爲地價稅，下面五組盒子爲房屋稅，均按照交易價格由低至高的規則來排列，由圖 3 及圖 4 可知，不論臺北市和高雄市，房屋稅均比地價稅高，在高雄市尤其明顯；從盒子的形狀來看，高雄市地價稅及房屋稅之變異程度比臺北市高得多，其次，不論臺北市及高雄市，房屋稅實質稅率之變異程度均遠高於地價稅甚多，顯示兩市之間及之內之房屋稅負擔差異甚大；最後，雖然地價稅之實質稅率較低，但其累退性較爲明顯，這可能是造成兩市之內垂直不公平的主要來源。

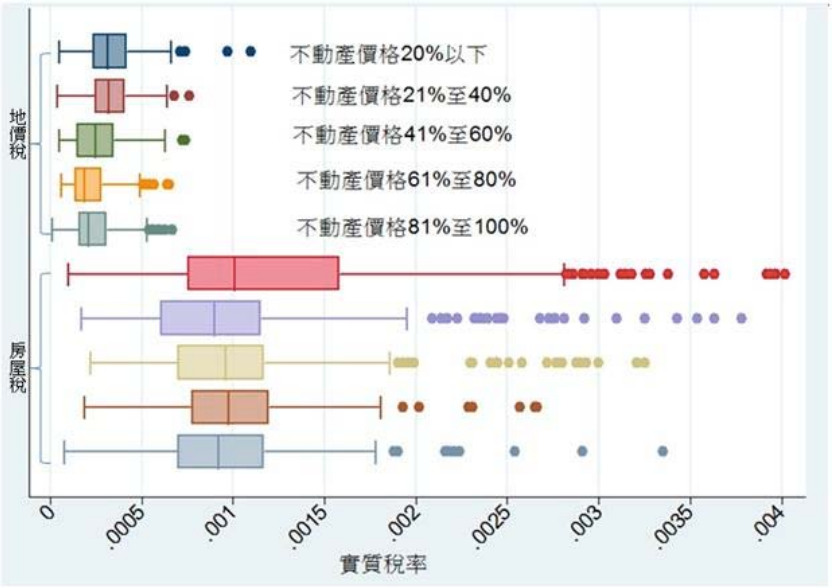
**圖 3　臺北市 2007 年不同價位不動產之地價稅及房屋稅實質稅率盒型圖**




資料來源：本研究整理

臺灣大學學術期刊資料庫

**圖 4　高雄市 2007 年不同價位不動產之地價稅及房屋稅實質稅率盒型圖**




資料來源：本研究整理

# 陸、綜合討論

本研究發現高雄市財產稅實質稅率在 2007 年時約爲臺北市的兩倍，[25]但當年臺北市的財產稅收約 297 億元，高雄市的財產稅收則約 106 億元，臺北市的財產稅收入約爲高雄市的 280%，這顯示臺北市以較低的財產稅實質稅率徵收到比較多的財產稅收，爲何會如此呢？主要的原因在於臺北

[25] 本文的研究重點在於了解地方政府間財產稅實質稅率的差異，在本文之前，並沒有學者做直接的比較，可能是因爲資料難以處理。未來希望使用更即時的資料，例如 2012 年 9 月份實施之實價登錄資料，但與稅捐稽徵處所擁有的房屋現值資料庫連結依然是一個問題，若無法取得其合作，則仍須一筆一筆估計房屋現值。臺北市財產稅的實質稅率在 2007 年約爲高雄市的一半，其差異實在是太大了，雖然高雄市在 2007 年後不動產市價上漲的幅度大於其稅基調整的幅度，因此可能使它的財產稅實質稅率下降一些。因此本文之研究結果、討論、及結論的部分，並不會因這些 2007 年後之變化而有太大之改變，其結果仍是有效的，且具實務及學術上之價值。

臺灣大學學術期刊資料庫

市的不動產數量較多，[26] 且價格較高，[27] 換言之，臺北市轄區內的不動產總價值遠高於高雄市，因此即使臺北市的財產稅實質稅率較低，臺北市仍然能收到比較多的財產稅收。這樣就牽扯到其他一些重要的問題，也就是中央政府是依據哪些標準來補助地方政府的？地方政府的財稅能力及財稅努力該如何衡量呢？

國外學者針對中央政府應該如何對地方政府進行補助，提出一些原則作爲參考（Ma, 1997: 2-3），其中一個重要的原則是：中央對地方的補助應與地方政府的財政需要成正比，並與地方的財稅能力成反比，且要確保地方政府有一定水準的財稅努力，不致使地方政府降低其財稅努力。在上項原則中，財稅能力的定義是一個地方政府可以從其行政疆界內獲取租稅收入的潛在能力，而非實際能力（Akin, 1973；Chernick, 1998；Barro, 1986；Bradbury and Ladd, 1985；Mikesell, 2007）。

目前臺灣中央政府對地方政府的補助主要是透過統籌分配稅款、一般性補助款、及計畫型補助款之分配來達成對縣市政府的補助，本研究先檢視在這些辦法中，中央補助地方政府的依據及如何衡量地方政府的努力，依據中央統籌分配稅款分配辦法中的第 8 條規定，普通統籌分配稅款在分配給直轄市時，所考慮的財政能力是以各直轄市的人口數乘以全部直轄市平均之每人自有財源數，[28] 而自有財源是指各直轄市歲入決算數扣除統籌分配稅款及補助收入後之數額，因此其分配的基礎是自有財源，也就是地方政府實際課徵到的，且歸屬於地方政府之財稅收入。

其次，依據中央對直轄市及縣市政府補助辦法第 8 條及一般性補助款的分配方式，其分配之基礎中，基本財政收入也是一項重要的指標，因此也是以地方政府實徵之財稅收入爲衡量財稅能力的基礎，若地方的自有財

---

[26] 請見註 21 及 22。

[27] 請見表 2。

[28] 財政能力與財稅能力的差異在於：財稅能力爲地方政府可以課徵之租稅收入之潛在能力，而財政能力則指除了租稅收入外，地方政府還能在其行政疆界中獲取任何財政收入，如規費等，之潛在能力。在台灣的情況中，地方政府的自有財源以財產稅、土地增值稅、及使用牌照稅爲主，其他的非租稅收入不多，因此，本文所指涉的財稅能力與廣義的財政能力應相差不多，因此在本文中，兩者所指涉的對象是一樣的。財政努力與財稅努力的差異也與上述相似，因此差異應也不大。

臺灣大學學術期刊資料庫

源越大，則依照公式可以獲得的補助將會越少。在這些分配補助的辦法中，並沒有提及財稅努力的衡量，也就是說臺灣目前中央對地方的補助辦法中，基本上，皆是以地方政府實徵之自有財源爲基礎，若地方政府實徵的自有財源越高，則可獲得的補助將越低，但這樣的分配基礎是否合理呢？

依據 Bahl (1971) 之理論，臺灣目前對於財政能力的定義爲地方政府實收之自有財源，這其實包含了財稅能力及財稅努力兩個變數，若地方政府有較高的實徵自有財源，則中央政府並不能清楚知道這是因爲該地方政府有較高的財稅能力所造成的，或是由較高的財稅努力所造成的。

本文的研究結果顯示臺北市的財產稅實質稅率較低，卻擁有較多的財產稅收，主要的原因應是臺北市轄區內的不動產總價值是較高的，也就是說臺北市擁有較高的潛在的財稅能力，因此即使其財稅努力較低（這表現在臺北市不動產估價比率較低，使其財產稅實質稅率較低，如表 2 所示），臺北市還是可以有較多的財產稅收。

在臺灣目前的補助辦法下，臺北市因爲有較多的財產稅收，因此自有財源較高，從中央政府獲得的補助會比較少，看起來似乎是一個合理的結果。但若臺北市付出與高雄市一樣的財稅努力，也就是調整其估價比率，將財產稅實質稅率調整到與高雄市一樣的水準時，[29] 筆者估計臺北市的財產稅收應可增加約 300 億元，[30] 相對於 2007 年臺北市的總稅課收入約 620 億元來看，臺北市的稅課收入應可增加至 920 億元的水準，因此，事實上，臺北市是以較低的財稅努力，使實際收取的自有財源低於正常財稅努力下的水準，[31] 使其獲得較多的補助，似乎是一不合理的現象。

從另一個角度來看，高雄市的財產稅實質稅率較臺北市高出一倍，在地方自治的原則下，如果高雄市民所享受的公共服務的數量及品質優於臺北市，則高雄市民或許會願意負擔較高的財產稅，但事實上並非如此，高

---

29 本文發現臺北市的財產稅實質稅率僅爲高雄市的一半，因爲本研究中假設兩市所採用的名目稅率是相同的，因此財產稅實質稅率的差異是由估價過程所造成的，也就是說，臺北市住宅的估價比率是較高雄市低許多，才會使其實質稅率較低。

30 因財產稅很難逃避，且非常穩定，因此透過調整估價比率，應可獲得等比例的稅收增長。

31 這裡所指的正常財稅努力水準是假設爲高雄市的努力水準。

臺灣大學學術期刊資料庫

雄市民並沒有享受到較好的公共服務，因此爲何要負擔較高的財產稅呢？有一些可能的解釋：一是高雄市政府的財政困難，若不多收一些財產稅，則財政赤字或債務會更加嚴重，因此只好將土地及建物的估價比率提高，以獲得較多的財產稅收。

第二個可能的解釋是資訊不透明，因爲各縣市似乎沒有統計財產稅實質稅率，因此無法做跨縣市的比較，在沒有資訊的情況下，高雄市恐怕也不知道其財產稅實質稅率竟然是臺北市的一倍，也因此沒有辦法採取行動，如修正其房屋稅的估價比率或向中央政府抗議等。

本文結果證實蔡吉源（2001a）所顯示的各縣市對土地的估價比率有很大的差異存在，並將其擴展到財產稅上，上述的討論也顯示在中央補助地方政府的公式中，實徵的自有財源數並不是一個好的基準，因爲它包含了財稅能力及財稅努力 2 項概念，且無法區分。若以自有財源當作中央補助地方政府的基準，又沒有財稅努力的資訊時，例如財產稅的實質稅率或地價稅與房屋稅的估價比率等，這將會扭曲地方政府的財政行爲，因爲地方政府將有誘因來降低其財稅努力的程度，例如降低其財產稅實質稅率，來增加其可能獲得的補助。基於上述理由，臺灣需要更好的指標來衡量地方政府的財稅能力及財稅努力，並將它們列入中央對地方政府的補助公式中，才可以達到公平合理，並促進地方財政負責的目的。

本文除了比較兩直轄市之間財產稅實質稅率的差異外，也比較兩直轄市之內財產稅實質稅率的分布狀況，結果顯示臺北市及高雄市皆存在水平的不公平，如表 3 的 COD 指標及圖 3 及圖 4 所示，圖 3 及圖 4 的分布狀況顯示即使相似價位的住宅，其財產稅實質稅率的差異也非常大，這就是水平的不公平，這水平的不公平又以房屋稅最爲嚴重，再加上房屋稅率占整體財產稅率的一半以上，因此未來的改革應以房屋稅爲主，要改善其估價的品質，使估價比率齊一化。

但因目前各地方政府似乎尚未統合地政機關與稅捐稽徵處的資料庫，因此無法算出財產稅的實質稅率，這是一大缺漏，這也使得縣市內財產稅公平性的衡量面臨困境，畢竟財產稅的公平性有一個較客觀的衡量標準，也就是財產稅實質稅率，地價稅及房屋稅的公平性的衡量會面臨房地價格分離的問題，因此應不能做爲政府估價品質的指標，而應以整體財產稅之

臺灣大學學術期刊資料庫

實質稅率爲指標才是較恰當的。因此本文建議各地方政府若要追求更公平的財產稅，則應計算每一不動產的財產稅實質稅率，來做爲評估不動產估價品質的指標。

## 柒、結論及建議

本研究結果顯示臺北市與高雄市之間與之內之財產稅實質稅率並不公平。高雄市的財產稅實質稅率約爲臺北市的兩倍，臺北市與高雄市內的財產稅不具水平公平性，高雄市內的財產稅則不具垂直公平性，此外，兩市的最低價住宅皆負擔了較高的財產稅實質稅率。

此外，本文也探討中央政府以地方政府實徵之自有財源爲依據來補助地方的一些問題，筆者認爲最大的問題是實徵的自有財源包含了財政能力及財政努力兩個變數，實徵的自有財源多，中央政府並不能知道這是因爲財稅能力大或是努力較多所造成的，本文的研究結果顯示臺北市的財稅努力較低，卻有較多的財產稅收，主要是因爲其潛在的財稅能力大所致。

本文也有一些研究上的限制，茲分述如下：

1. 房屋現值的估計或有誤差。因筆者在取得不動產交易資料後，曾與地方政府聯絡，訊問是否可以從稅捐稽徵處獲得每一交易個案之房屋現值，但因爲這樣的做法需要做資料庫的聯結，因此有些困難。本文只好依據公式 (6) 對每一筆交易個案進行估計，耗費了許多的時間與心力，但因爲稅捐稽徵處也是依據公式估計，且調整的加減項目並不普遍，因此本研究所估計之房屋現值或許與實際之房屋現值有誤差，但應不會太大。
2. 本文只計算住宅的財產稅實質稅率，本文並沒有計算非住宅，也就是像工廠、店鋪、辦公商業大樓等之財產稅實質稅率。這些非住宅的不動產占了財產稅基很大的部分，但即使本文只研究住宅之財產稅實質稅率，並發現兩市在估價比例上存在巨大之差異，這樣的差異是不是也存在兩市之非住宅不動產之間？這可能需要後續的研究來驗證。但在兩市皆是採用相同的估價系統來評估住宅及非住宅不動產的評估價值的情況下，筆者認爲高雄市的非住宅不動產財產稅

臺灣大學學術期刊資料庫

實質稅率可能還是會高於臺北市。此外，高雄市住宅的實質稅率幾乎爲臺北市住宅的兩倍，但臺北市 2007 年的財產稅收入卻大約是高雄市的三倍左右，這麼大的差異性，可能也不是非住宅型不動產所能扭轉的，因此這項研究限制並不會影響本文的結論或討論所得到的結果。

3. 本文只比較臺北市及高雄市的財產稅實質稅率。筆者曾發文給各地方政府索取相關資料，但只有高雄市有回應，在沒有資料的情況下，只能比較臺北市與高雄市。

最後，根據本研究發現，有一些政策建議如下：

1. 改善地價稅及房屋稅的估價品質。本研究發現臺北市與高雄市之內的財產稅負擔並不具公平性，因此兩市應積極改善其估價的品質，否則民眾會有更多的抱怨，影響政府的形象與效能。
2. 中央政府應要求財政部或各地方政府依照本文所使用的方法計算其財產稅的實質稅率，來做爲財稅努力的指標之一，並做爲中央補助地方地方的參考。過去或許因爲資料得難以取得，使得這樣的計算有點費力，但在 2012 年實施不動產交易實價登錄的制度後，不動產交易價格將可輕易獲得，再聯結稅捐稽徵處的房屋現值及地政機關的公告地價資訊後，應可計算出每個交易個案的財產稅實質稅率，然後每年針對交易樣本進行分析，這樣中央政府將可以了解臺灣各地方政府的財產稅負擔是否公平，也可以知道各縣市的財稅努力。甚至，中央政府或許可以制定一個最低的努力水準，要求努力不夠的縣市改善，也可以對於超過該努力水準的縣市多一些補助。
3. 改善中央政府補助地方政府的公式。目前公式中以實徵之自有財源數爲分配之基礎指標，似是不恰當的，此外也沒有好的財稅努力指標，其問題如本文前面之討論所述，因此，中央政府應發展更好的財稅能力及財稅努力指標，來作爲分配的依據。

臺灣大學學術期刊資料庫

# 參考書目

## 一、中文部分

王宏文，2010，〈臺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。

吳重禮、吳秋菊，2003，〈臺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爲例〉，《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。

周美麗，2003，〈房屋現值評定之探討〉，《稅務旬刊》，1877: 12-18。

林子欽、李汪穎、陳國華，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。

林惠娟，2005，〈課徵房屋稅爲目的之建築物估價問題探討－以路街調整率之合理性爲例〉，《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。

財政部財稅資料中心，2011，〈財政部財稅資料〉，財政部財稅資料中心網頁，http://www.fia.gov.tw/mp.asp?mp=1，2011/11/27。

張梅英，2005，〈臺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　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　諶，2010，〈立體地價與貢獻說〉，《土地問題研究季刊》，9(3): 60-75。

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

臺灣大學學術期刊資料庫

135-165。
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。
彭建文、吳森田、吳祥華，2007，〈不動產有效稅率對房價影響分析－以臺北市大同區內湖區爲例〉，《臺灣土地研究》，33(1): 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。
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。
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。
黃呈錐、莊束，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。
楊松齡，2008，〈週期性不動產稅制之檢討與改進〉，《財稅研究》，40(1): 1-19。
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。
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。

## 二、西文部分

Akin, John. 1973. “Fiscal Capacity and the Estimation Method of the Advisory

臺灣大學學術期刊資料庫

Commission on Intergovernmental Relations." *National Tax Journal* 26 (June): 275-291.

Allen, M. T. & W. Dare. 2002. "Identifying Determinants of Horizontal Property Tax Inequity: Evidence from Florida." *Journal of Real Estate Research* 24(2): 153-164.

Bahl, Roy W Jr. 1971. "A Regression Approach to Tax Effort and Tax Ratio Analysis." *IMF Staff Papers* 18(3): 570-612.

Barro, Stephen M. 1986. "State Fiscal Capacity Measures: A Theoretical Critique." In *Measuring Fiscal Capacity*, ed. H. Clyde Reeves. Cambridge MA: Lincoln Institute for Land Policy, 51-86.

Birch, J. W., M. A. Sunderman & T. W. Hamilton. 1992. "Adjusting for Vertical and Horizontal Inequity: Supplementing Mass Appraisal System." *Property Tax Journal* 11(3): 257-276.

Birch, J. W., M. A. Sunderman & B. C. Smith. 2004. "Vertical Inequity in Property Taxation: A Neighborhood Based Analysis." *Journal of Real Estate Finance and Economics* 29(1): 71-78.

Borland, M. V. 1990. "On the Degree of Property Tax Assessment Inequity in Complex Tax Jurisdictions." *American Journal of Economics and Sociology* 49(4): 431-438.

Bradbury, Katherine and Helen Ladd. 1985. "Changes in the Revenue-Raising Capacity of U.S. Cities, 1970-82." *New England Economic Review* March/ April: 20-37.

Chernick, Howard. 1998. "Fiscal Capacity in New York: The City versus the Region." *National Tax Journal* 51(3): 531-540.

Cornia, G. C. & B. A. Slade. 2005. "Property Taxation of Mutifamily 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: Institute, Theory, Policy*. Chicago IL: Irwin.

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*. Missouri: IAAO.

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

Ma, Jun. 1997. *Intergovernmental Fiscal Transfer: A Comparison of Nine Countries (Cases of the United States, Canada, the United Kingdom, Australia, Germany, Japan, Korea, India, and Indonesia).* Washington: The World Bank.

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

臺灣大學學術期刊資料庫

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.

Mikesell, John. 2007. “Changing State Fiscal Capacity and Tax Effort in an Era of Developing Government, 1981-2003.” *Publius* 37(4): 532-550.

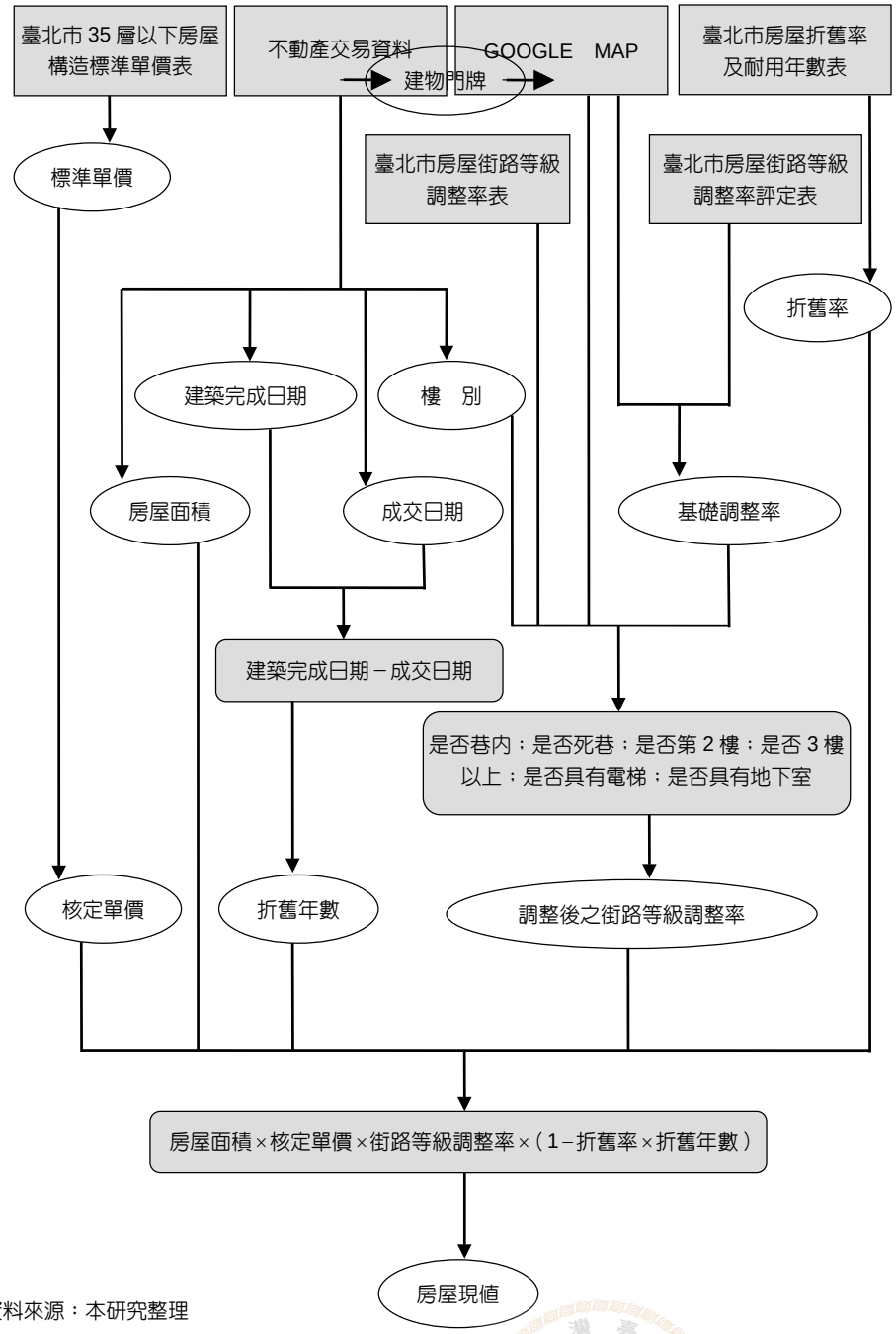
Payton, S. 2006. “A Spatial Analytic Approach to Examining Property Tax Equity after Assessment Reform in Indiana.” *Journal of Regional Analysis and Policy* 36(2): 182-193.

Rodriguez, M., C. F. Sirmans & 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. 2008. “Intrajurisdictional Segmentation of Property Tax Burdens: Neighborhood Inequities across an Urban Sphere.” *Journal of Real Estate Research* 30(2): 206-223.

臺灣大學學術期刊資料庫

## 附錄　房屋現值設算流程圖




資料來源：本研究整理

臺灣大學學術期刊資料庫

# A Comparison of Effective Property Tax Rates and Their Implications for Fiscal Effort in the Cities of Taipei and Kaohsiung*

*Hong-wung Wang*** & *Yan-min Zeng****

## Abstract

This study compares effective property tax rates in the cities of Taipei and Kaohsiung. The results show that the mean of the effective property tax rates was 0.066% in Taipei and 0.131% in Kaohsiung in 2007. Horizontal equity is not achieved in either Taipei or Kaohsiung as the property tax is regressive in both cities. Although effective property tax rates are lower in Taipei, its property tax revenue is much higher than Kaohsiung. This is because Taipei City has a higher fiscal capacity due to its higher real estate values. As a result, tax revenue collected by local governments is not a good indicator of fiscal effort because it mixes up fiscal capacity and fiscal effort.

**Keywords:** Property Tax, House Tax, Land Value Tax, Fiscal Capacity, Fiscal Effort, Regressive

* DOI:10.6166/TJPS.56(119-156)

** Assistant Professor, Department of Political Science, National Taiwan University. E-maill: hongwung@ntu.edu.tw

*** Master of Political Science, National Taiwan University. E-maill: r99322044@ gmail.com

臺灣大學學術期刊資料庫