

立法院第 9 屆第 2 會期內政委員會第 15 次全體委員會議紀錄

繼續開會

時 間 中華民國 105 年 11 月 23 日（星期三）9 時 8 分至 16 時 35 分

地 點 本院紅樓 202 會議室

主 席 陳委員超明

主席：現在繼續開會。

進行今日議程所列報告事項及討論事項。

報 告 事 項

邀請內政部部长葉俊榮、財政部政務次長、科技部次長、經濟部次長、教育部次長針對「全臺地價稅飆漲情形與新政府後續因應之道」進行專題報告，並備質詢。

討 論 事 項

- 一、審查本院委員黃昭順等 16 人擬具「都市更新條例部分條文修正草案」案。
- 二、審查本院委員李俊俤等 26 人擬具「都市更新條例第十六條及第三十六條條文修正草案」案。
- 三、審查本院親民黨黨團擬具「都市更新條例部分條文修正草案」案。
- 四、審查本院委員江永昌等 18 人擬具「都市更新條例部分條文修正草案」案。
- 五、審查本院委員許淑華等 16 人擬具「都市更新條例修正草案」案。

主席：現在進行修法說明。

請黃委員昭順說明提案旨趣。（不在場）黃委員不在場。

請李委員俊俤說明提案旨趣。（不在場）李委員不在場。

請親民黨黨團說明提案旨趣。（不在場）親民黨黨團不在場。

請江委員永昌說明提案旨趣。（不在場）江委員不在場。

請許委員淑華說明提案旨趣。（不在場）許委員不在場。

黃委員昭順：（在席位上）我有程序問題。

主席：請黃委員昭順程序發言。

黃委員昭順：主席、各位同仁。應該是從上上個禮拜開始，蔡英文總統就不斷地說都更很重要，能夠創造我國內需市場約四千億的產值，我從頭條新聞中看到了很多。但主席今天定的題目多麼地重要，包括地價稅和房屋稅雙漲，其實全國各地的議會也多所反映，這麼重要的會議，為什

麼內政部部长可以不來？我覺得這部分影響到的層面非常大，內政部部长怎麼可以不來！

主席：他有跟我請假。

黃委員昭順：不是，主席，今天你排這個題目，我看到你改變題目都覺得非常棒，請問他請假的理由是什麼？這部分影響到的層面那麼大，最高主管機關的首長卻可以不來，只有我們在審查，那我們到底在這裡做什麼？很多縣市的議會也都一直要求房屋稅和地價稅必須重新檢討、重新評估，前幾天內政部長說不行，總要講出個理由來，而且其影響的層面如此之大，絕對不只是收稅的問題，還影響到地價稅和房屋稅重新估算以後，有很多的中低收入戶都要從中被減列，影響層面有多大，你知道嗎？我具體跟主席建議，我們休息 10 分鐘，還是要請部長來。

主席：現在休息 10 分鐘。

休息

繼續開會

主席：黃委員，就剛剛你提的程序問題，請內政部儘量聯絡，好不好？請部長在答詢的時候能儘量趕來。現在繼續開會。

請黃委員昭順說明提案旨趣。

黃委員昭順：主席、各位列席官員、各位同仁。因一百零二年四月二十六日司法院釋字第七百零九號解釋，宣告本條例第十條第一項、第二項及第十九條第三項違憲，應於一年內檢討修正，逾期失效案，爰此，特提出「都市更新條例部分條文修正草案」，檢討修正本條例有關事業概要同意比率門檻過低及未經適當組織審議、資訊公開、通知送達、計畫核定前應以公開方式舉辦聽證及核定之計畫內容應分別送達更新單元內相關權利人等事項，加強資訊公開及民眾參與，以降低都市更新實施爭議，維護民眾權益。

本席所提條文包括：

一、為強化資訊公開及民眾參與，增訂資訊公開及通知送達之方式，以維護民眾權益。（新增條文第四條之一及第四條之二）

二、為增加事業概要之代表性，爰修正提高其應取得同意之門檻，並增列事業概要為主管機關以合議制及公開方式審議之範圍，及主管機關於審議時，有關人民或團體代表得與會陳述意見之規定。（修正條文第十條及第十六條）

三、為維護相關權利人權益，明定實施者舉辦公聽會之通知方式，公聽會後之報核期限。（修正條文第十九條）

四、增訂主管機關於核定都市更新事業計畫前，應舉辦聽證，使利害關係人得到場以言詞為意見之陳述及論辯後，斟酌聽證紀錄，說明採納及不採納之理由作成核定。（新增條文第十九條之一）

五、配合新增條文第十九條之一聽證規定，有關都市更新事業計畫之變更得採簡化作業程序條文配合文字修正。（修正條文第十九條之二）

這幾項是過去在都更過程中所面臨到的諸多困難及爭議，我們希望能真正解決以往整個都更的狀況，使未來都更的過程得以更順利，更重要的必須符合大法官會議解釋的意旨，我們不希

望整個都更作業是違憲的，希望各位同仁能夠支持，以上，謝謝。

主席：請江委員永昌說明提案旨趣。

江委員永昌：主席、各位列席官員、各位同仁。都市更新是都市從老舊頹敗中重生的重要關鍵。依照都市更新條例的精神，都市更新是在促進都市土地有計畫的再開發利用，以達到復甦都市機能，改善居住環境，增進公共的利益。102 年大法官作成釋字第 709 號解釋，宣告都更條例部分條文違憲，而今年 0206 台南震災，造成重大傷亡，引發各界對防災型都市更新之關切，因此，社會除了關注原本都市更新的制度設計爭議問題外，也關注都市更新與防災的問題，因此，本席針對都市更新條例提出修正草案，大意說明如下：

首先是強化都更條例的立法目的，引進「都市再生」的精神。再者，現行都市更新，陷入拆除重建的迷思，但都市土地產權細分複雜、建築物原容積高於法定容積、財務負擔能力不一及居民意見整合不易，未達建築物生命週期拆除耗費資源不符永續環保等；對都市更新整體發展而言，實不應一味偏重實行建物「重建」，而應加強提倡都市更新「整建及維護」方式，使都更單元內不想參與「重建」的居民，除了要求劃出更新單元外，可以與開發者商議採「重建」與「整建」或「維護」並行的更新計畫，達到改善居住環境之目標，以利都市更新推動。

此外，若建築物耐震能力不足，或海砂屋、輻射屋及重度土壤液化潛勢地區之建築物存在公共安全上之疑慮者，宜納入優先劃定為都市更新地區，透過都市更新的方式，來強化居住安全。

最後，為了強化都更事業核定後的監督，以減少都更案件的糾紛，明定地方主管機關應定期檢查，並授權地方得因地制宜規定檢查項目及方式，以減少都市更新案的糾紛。

以上是本席的提案說明，也敬請大家支持，謝謝。

主席：請內政部花次長報告。針對黃委員和江委員的提案說明，次長於報告時也順便表達一下意見。

花次長敬群：主席、各位委員。今日承邀向大院各位委員報告「全臺地價稅飆漲情形與新政府後續因應之道」案，本部督導各直轄市、縣（市）政府 105 年公告地價調整情形，深感榮幸，並向各委員對本部及所屬業務推動上的支持與策勵，表示最大的謝忱。

「平均地權」為我國土地政策最高指導原則，並以透過課徵土地稅方式達成「地利共享」之目標。然近年都會區房價高漲，各界多有土地稅基「偏低」，致不動產增值歸私、持有稅過低，無法抑制不動產市場投機炒作等意見，並提出應合理調整公告地價等建言。105 年適逢 3 年重新規定地價辦理年期，本部延續 99 年行政院核定之「健全房屋市場方案」土地稅負合理化，健全不動產市場合理調整價稅之原則，督導直轄市、縣（市）政府覈實查估、評定土地稅稅基（包括公告地價及公告土地現值），俾達成「地利共享」之目標。

以下報告 105 年公告地價調整情形：

壹、調整依據

一、依據平均地權條例規定，公告地價為地價稅稅基，係由直轄市、縣（市）政府依平均地權條例、地價調查估計規則等相關規定辦理地價調查估計及評議。各直轄市、縣（市）政府每 3

年辦理重新規定地價之程序為：「一、分區調查最近 1 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。……」

二、各直轄市、縣（市）政府依上開規定以 104 年 9 月 1 日為估價基準日，蒐集調查 103 年 9 月 2 日迄 104 年 9 月 1 日之實價登錄買賣、租金交易案例，以估計區段地價，並於 104 年 10 月至 11 月間舉辦公開說明會，說明地價調查、區段劃分、地價估計作業情形及最近 1 期地價動態情況，並受理當地民眾意見作成報告，俾一併提送地價評議委員會作為評議參考。

三、各直轄市、縣（市）政府將查估結果於 104 年 11 月至 12 月間送請地價評議委員會審議，評議時按本部 88 年 8 月 24 日台（88）內地字第 8885163 號函釋「公告地價之評定原則」，由直轄市或縣（市）政府地價評議委員會參考當年土地現值表、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因素辦理評定，以適度合理反映市場交易價格變動情形。完成評議後於今（105）年 1 月 1 日公告。

貳、調整情形

一、由於近幾年各地房地交易價格大幅上漲，復因實價登錄資料案量逐年累積，交易資訊透明，各直轄市、縣（市）政府評議結果除澎湖縣以外，公告地價全部上揚。

二、全國 105 年公告地價調幅，平均較 102 年調漲 30.54%，除澎湖縣調降外，漲幅達 30%以上計有 8 縣市（六都及宜蘭縣、花蓮縣），宜蘭縣調漲最大 118.00%；調漲 20-30%者計有 4 縣市；10-20%計有 7 縣市；0-10%計有 2 縣市（詳附件）。

三、如按調整結果與市價比較，則全國公告地價占一般正常交易價格平均比例 20.50%，與 102 年 20.19%相當；另各縣市以連江縣最高（33.74%），金門縣最低（2.84%），計有宜蘭縣、苗栗縣 2 縣市較 102 年上升；11 縣市持平（含臺北市、臺中市、臺南市、高雄市）；9 縣市下降（含新北市、桃園市）（詳附件）。

四、綜上，105 年公告地價係由各直轄市、縣（市）政府依規定查估，並提經地價評議委員會評定，評議前亦均召開公聽會，聽取社會大眾意見，並於今（105）年 1 月 1 日公告。其過程均由各直轄市、縣（市）政府依法辦理，核屬有據。本部對各直轄市、縣（市）政府調整結果均予以尊重。

參、調整之影響

一、對地價稅之影響：

（一）本次調整結果平均調幅雖達 30%，惟對一般自用住宅用地所有權人影響有限，對於持有面積較大以及非自用住宅用地之土地所有權人則影響較大。

（二）依財政部提供各地方稅捐稽徵機關資料，105 年公告地價調整後，全國地價稅查定稅額自住者每戶平均稅額 1,846 元，較 104 年增加 404 元；非自用住宅用地每戶平均稅額 18,362 元，較 104 年增加 4,528 元。

（三）基於部分民眾反映稅額增加，繳納困難，目前各直轄市、縣（市）政府除同意民眾補辦申請適用自用住宅稅率期限至 11 月底前外，部分縣市也自行訂定延期或分期繳納辦法以為因應。

二、對公有土地出租租金、設定地上權權利金計算基礎之影響：

(一)由於不少公產管理機關均以公告地價作為出租土地租金，或設定地上權權利金之計算基礎，故公告地價調漲後，相關租金或權利金普遍明顯上升，致公有土地承租戶表示繳納困難。

(二)基於合理調整公告地價為既定政策，財政部、教育部、科技部及經濟部等相關公產管理單位，已陸續就其政策目的需要，檢討財產出租及地上權租金收取標準與制度，減輕受公告地價合理反映市場價格變動影響。本部也會持續與相關部會研議運用公告地價為租金等基礎者，未來如何因應公告地價調整。

肆、後續檢討

各直轄市、縣（市）政府已依法完成 105 年公告地價調整及公告作業。本部仍將持續督導地方政府辦理地價查估作業，並檢討地價查估及稅制措施，包括：

一、研修平均地權條例第 14 條公告地價調整頻率，以即時反映市價變動，避免累積調幅過大，以落實稅賦公平。

二、市場交易之實價資料已廣為各界查詢與運用，有關地價查估及稅率與稅基等整體稅制如何配套，本部與財政部也將共同研議。

三、對於大面積土地地價稅大增之爭議，多源自於整體開發區土地，本部也將督促各直轄市、縣（市）政府於嗣後勘選整體開發區時，應更為審慎。

伍、特殊個案說明

關於近期媒體報導宜蘭縣及臺中市部分個案因公告地價調整引發地價稅爭議等案，也藉此向委員說明：

一、宜蘭縣部分農業用地之公告地價問題：

經查係屬部分農業用地範圍內土地之地價區段劃分錯誤，致需辦理地價更正事宜，並非全面重評。更正作業依據為本部訂定之「辦理更正公告地價、公告土地現值作業注意事項」，公告地價公告後，若有錯誤情形，應由地方政府公告更正。

二、臺中市南屯區某地主 104 年地價稅為 16 萬元，105 卻暴增為 133 萬元案：

經臺中市政府查明，該民眾持有之應稅土地共 6 筆，其中 2 筆為自用住宅土地（僅占該所有土地總面積之 6.8%，稅額由 2,429 元增加至 3,661 元），3 筆為 102 年重劃完成之土地，1 筆為一般土地。其持有 3 筆重劃土地（共 855 坪）自 102 年重劃完成後，稅賦減免優惠至 104 年為止，致本年度地價稅大幅上漲。

有關「都市更新條例」修正草案謹作如下報告：

壹、修法緣起

都市更新條例於民國 87 年 11 月 11 日公布施行以來，歷經 8 次修正施行，現行條文計 67 條。為加速都市更新之推動，並兼顧都市更新過程中各方權益之衡平，本部於 99 年間即積極檢討，並將個案實務執行所遭遇的困難與爭議一併納入，進行第 9 次修正，前於 101 年 12 月 7 日擬具修正草案送大院審議，惟依「屆期不連續」之原則，本屆不再繼續審議。然為符合司法院釋字第 709 號解釋有關憲法所要求之正當行政程序，以及因應老舊公寓亟需更新之需求，仍有再檢

討修正之必要，目前正進行法制程序作業中。

貳、委員提案修正重點

本次併同審查大院委員提案包括黃昭順委員等 16 人、李俊侶委員等 26 人、親民黨立法院黨團、江永昌委員等 18 人及許淑華委員等 16 人等，共計 5 提案版本，其修正重點及本部研析意見如下，請大院委員參考：

一、黃昭順委員版本，主要係針對司法院釋字第 709 號宣告違憲條文之修正，除建議增訂第 4 條之 1 明定實施者應提供諮詢服務及資訊揭露、第 4 條之 2 重要事項之通知送達，基於本部於 103 年 4 月 25 日修正發布施行之都市更新條例施行細則第 2 條之 1、第 11 條之 2，已予修正規定，建議免予訂定外，其餘條文之修正對於排除違憲、落實正當行政程序均有助益，與本部研修方向大致相同。

二、李俊侶委員版本，修正條文第 16 條建議成立「都市更新爭議調解委員會」處理有關爭議及審議事項，與現行各級主管機關成立之「都市更新爭議處理審議會」功能相同，而現行審議會委員組成、執掌、運作程序等項，各級主管機關均訂有都市更新及爭議處理審議會設置要點予以規範，建議免予修正；至於第 36 條建議增訂強制拆遷應取得所有權人同意書，考量實務執行有其一定困難，且更增拆遷困難度，惟本部將秉兼顧人民權益與計畫執行之精神，繼續檢討修正本條文。

三、親民黨立法院黨團版本，修正條文第 6 條、第 7 條及第 44 條，建議針對老舊建物耐震不足給予一定耐震係數以下之地區優先劃為更新地區及給予適當容積獎勵，對於防災都更之推動有一定的助益，與本部研修方向大致相同；至於第 55 條及第 56 條，對有重大爭議案件由中央政府介入協調乙節，查現行第 61 條之 1 已有類似規範，建議免予訂定。

四、江永昌委員版本之修正條文，著重提升公共安全、防災都更及強化地方政府監督管理機制等，與本部研修方向大致相同。

五、許淑華委員之版本，其中建議全面檢討都市更新制度，與本部研修方向大致相同，惟有關政府代為強制拆遷機制、民間自行劃定更新單元機制、權利變換分配及估價機制、都市更新之法律性質等，於上屆會期討論時仍無法達成修正共識，建請大院委員審慎考量。

以上謹針對大院委員提案修正「都市更新條例」修正草案，作扼要報告。敬請指教，謝謝！

主席：請財政部蘇次長報告。

蘇次長建榮：主席、各位委員。今天承邀至貴委員會列席報告，深感榮幸。謹就「全臺地價稅飆漲情形與新政府後續因應之道」提出專題報告，敬請指教。

壹、105 年調整公告地價影響地價稅情形

一、公告地價調整之說明

近年來外界普遍認為國內不動產稅制核心問題在於稅基偏低，致持有稅稅負（成本）過低，使不動產閒置與囤積以等待價格上漲獲取利益，造成龐大資源無法有效利用（空屋率近 2 成）。各地方政府為合理反映地價，爰就轄內公告地價，朝合理方向調整，進而維護租稅公平並促進土地有效利用。

依內政部統計，105 年全國公告地價較前一次 102 年評議調升 30.54%，占一般正常交易價格比率 20.50%，與 102 年 20.19%相當。

地價稅為地方稅，增加之稅收有助於充裕地方建設、推動社會福利及公共事務等各項經費，促進地利共享。

二、公告地價調整對自用住宅用地影響有限

(一)過去地價稅稅基長期偏低，105 年適逢公告地價調整，地價稅較往年增加。依各地方稅稽徵機關資料，105 年全國公告地價調整，適用自用住宅用地稅率者，平均每戶地價稅較 104 年增加約新臺幣（以下同）404 元，且適用戶數占全國總課稅戶數約 5 成；非適用自用住宅用地稅率者，平均每戶地價稅較 104 年增加約 4,528 元，對大部分土地所有權人之影響屬可接受範圍。

(二)105 年部分納稅義務人地價稅大幅增加之原因，尚包括重劃土地減半課稅期滿恢復為全額課徵、農地變更使用及持有多筆大面積土地致適用較高累進稅率等，尚非全因公告地價調升所致。

貳、105 年公告地價調整因應措施

一、納稅義務人未於地價稅開徵 40 日前申請適用自用住宅用地稅率者，得於 11 月 30 日前補提申請。

本部於 105 年 8 月 8 日函請各地方稅稽徵機關加強輔導納稅義務人依限（9 月 22 日）申請適用自用住宅用地稅率，105 年申請適用戶數較 104 年增加約 11 萬戶，惟仍有未申請致租稅負擔加重情形。為顧及納稅義務人權益，11 月 8 日函各地方政府輔導土地所有權人於 11 月 30 日前補辦申請適用自用住宅用地稅率。

二、各地方政府得因地制宜，訂定納稅義務人 105 年地價稅申請延期或分期繳納相關規定

考量地價稅為地方稅課收入且各地方政府就 105 年公告地價調整幅度不同，為落實愛心辦稅，參考臺北市、高雄市及新竹市等地方政府前為因應景氣低迷及協助經濟狀況不佳者繳稅，訂有延期或分期繳納作業原則或辦法之前例，本部於前揭 11 月 8 日函請各地方政府得因地制宜本諸權責訂定 105 年地價稅申請延期或分期繳納相關規定，以協助納稅義務人順利繳納稅款。

參、未來推動方向

一、檢討地價稅稅制

為強化地價評估制度，本部與內政部建立房地稅基檢討機制，將結合不動產估價、地政、財政專家學者及地方政府，共同研議合理查估房地稅基及稅率應否配合檢討等議題，並將持續蒐集各界意見，俾促進租稅公平合理。

二、配合相關部會推動修法事宜

(一)配合內政部研擬都市更新條例修正草案，將都市更新後地價稅及房屋稅減半徵收年限予以延長。

(二)配合交通部研議修正發展觀光條例第 49 條，提供經中央主管機關核定之觀光遊樂業、觀光旅館業及旅館業，地方政府得減免其地價稅及房屋稅之措施。

以上報告，敬請各位委員惠予指教，謝謝。

主席：由於時間的關係，各部會的書面報告請委員參考。

現在開始進行詢答，本會委員詢答時間為 10 分鐘，得延長 2 分鐘，非本會委員詢答時間為 6 分鐘，得延長 2 分鐘；上午 10 時 30 分截止質詢登記。

首先請姚委員文智質詢。

姚委員文智：主席、各位列席官員、各位同仁。花次長，今天我們討論的議案有兩個，一個是地價稅的問題；一個是都更條例，我想藉此機會、幾乎是不厭其煩地再次表達，我希望未來都更條例之修正不僅止於去處理大法官會議解釋指出的違憲部分，也不僅止於去處理目前一些程序上的問題，更重要的是能真的帶動整個都市和經濟發展的動能，這非常重要，如果忽略這點的話，現在我們在修的都更條例事實上沒辦法去呼應社會的期待。

上禮拜小英總統開過會之後，有媒體朋友加以報導，有八成以上過去從事都更的建築業者或相關產業的人，大家都是看壞、不太樂觀，我想新政府要積極回應這樣的一個期待。剛剛黃委員昭順所提的是四千億的產值，但小英政府講的是社會住宅的產值有四千億，不是都更，次長應該知道，我們要興辦社會住宅，它所累積的產值大概有四千億。但都更的產值，我也數度在委員會裡面講過了，大臺北地區不管是怎麼個算法，大概是二十兆至三十兆，如果是全國的話，我相信至少也有四、五十兆，這麼大的產值，我們只要建立一套機制，真的下定決心，大魄力、大改革地去做，能夠誘發動能的話，我相信這是新政府可以掌握的。這也不會涉及 TPP，一下子川普說不要；這也不會涉及創新研發，比如國艦國造要是幾年發展不出來，那我們做不到，所以本席不厭其煩再一次提醒。本席的兩個法案也差不多完成了，內政部也將都更條例重新修法，這兩部法案都尚未進入委員會，我不反對開始討論，但是我們希望這個修法真正著眼於，我認為最重要的是經濟發展的動能，都市改造也好，經濟發展也好，或者是實現宜居的環境或者居住正義來講，這都是非常重要的一件事，所以我先提醒行政部門。

第二個，回到地價稅一事，我要特別提醒次長，看了內政部及各單位的報告之後，我發現幾個問題。第一，雖然自用住宅上漲了百分之三十幾，但因為它過去的稅率非常低，坦白講所增加的賦稅有限，你們的統計是平均每一戶增加 404 元，非自用住宅則是 4,500 多元，對不對？看起來確實是不高，有些是特例，剛剛次長也解釋了，但是我要提醒，如果去看歷年來公告地價的漲幅，我覺得內政部一定要檢討，從 2004 年開始，本席手上大概有一、二十年的資料，2004 年全國漲幅是 9.68%，2007 年是 9.98%，2010 年是 4.24%，2013 年是 8.66%。除 2004 年以前那一波，因為 SARS 導致房地產非常衰弱以外，後面這幾年房地產價格最好的時候，尤其 2010 年，漲幅只有 4.24%，結果你在這兩年整個房市不景氣，當然這跟許多政府政策有關，卻在此時，當然這是陳威仁部長任內，2015 年開了一個會，把這幾年應漲而未漲的幅度通通累加上，所以這個比例是感受的問題。過去房地產景氣最好的時候，3 年的漲幅都不超過 10%，對不對？但是現在景氣不好的時候，你卻漲了 30%，全國平均漲幅是 30.54%，台北市是 33.26%。大家要知道，2004 年當時 SARS 事件剛過，台北市的地價稅還減了百分之零點多，地價稅不漲反減。為什麼民眾認為新政府加稅？其實這個政策是從上一任政府就延續下來，而且地價稅是地方政府的稅收，但是如果我們考量到它的落差，因為長年從未有一次漲幅增加那麼多，這次的漲幅卻

增加那麼多，又落在房地產不景氣的時候，民眾的感受當然不同，當然自用住宅屋主感受不大，但是其他的屋主感受就特別強烈。未來若平均地權條例要調整，甚至因為實價登錄制度實施後，相關的資訊可以逐步建立，我知道次長未來也有這樣的計畫，你們在調整制度的時候要更細膩些，要注意整體經濟景氣的狀況，如果每年要調整，要注意反映時代的需要，逐步去調整，讓持有稅也有相當的負擔，我覺得這是合理的，但是作法上要更細膩，這是第一點。

第二個問題，因應剛剛講的地價稅調整，各部會都有提出報告，教育部說學產地要等大家開會來決定可以減緩或減免；經濟部的加工出口區可以緩繳一年，還可以分三期繳納，002266 還有別的方案；科技部的科學園區也有租金優惠方案，對不對？財政部也提出了未來將推動延長都更後地價稅、房屋稅減半徵收年限，以及觀光旅遊相關業者可減免地價稅、房屋稅的措施等等。但是這些都是針對企業界，有的大企業，你們就將它的租金減免，有的說甚至只要多出來的地價稅就好了，對不對？好像是加工區還是科學園區？不要緊。但是蘇次長，台北市在雙連一帶很多老社區都是租用臺銀的土地，當然臺銀土地未來有很大的都更的利益，他們在身分上不是大企業，所以你沒有給予折扣；他們也不是中低收入戶，所以你也不給他折扣，這一波漲幅高達 30%，他們的漲幅非常大。此事我已經跟臺銀協調了半年，到現在還是沒有結果，我希望次長能夠協助處理此事。

最後，我們剛剛提到增加的這些稅負，大家看起來都還好，但台北市因為房屋稅、地價稅上漲，現在增加多少稅收，你知道嗎？

主席：請財政部蘇次長答復。

蘇次長建榮：主席、各位委員。我目前還不知道，去年比如房屋稅大概增加將近快 100 億元。

姚委員文智：多少？

蘇次長建榮：去年的房屋稅增加滿多了，將近 100 億元。

姚委員文智：房屋稅增加將近 100 億元？

蘇次長建榮：對。

姚委員文智：地價稅增加 2.4，土地增值稅增加 81.68，其他還包括牌照稅等各種稅收，台北市每一項都超收，召委是否羨慕？2015 年總共超收 117 億元，剛好是嘉義市政府的預算。我剛才已經說了，超收的地方可以認它為姊妹市，我們協助它一下。

主席：主席還在這邊，你講話也要稍微公平一點。

姚委員文智：好，苗栗分一半好了。

我的意思是，雖然柯市長還了很多錢，但是大家都沒有注意到，因為台北市多拿了很多錢，你剛剛說房屋稅將近 100 億，土地增值稅增加八十幾億元，這邊合計也有 100 多億，你看多收了那麼多錢。多收那麼多錢不是不好，我沒有說不好，但是不能只照顧企業，不能只照顧具有某些身分的人，要整體的衡量，臺銀這件事，拜託次長回去後加以協助。

蘇次長建榮：跟委員報告，此事我回去瞭解一下。

姚委員文智：我希望地價稅未來即使有所變革，我相信此事沒有那麼快，但是再次提醒，特別注意在調整稅制時真的要很細膩。那些數字看起來似乎都還好，但是你只要比照這幾年地價稅調整

的幅度就看得出來，在產業好、榮景高的時候，調漲幅度還不到 10%；產業不好、景氣衰弱時，調漲幅度卻高達 33%，民眾當然受不了，這個新政府有責任，未來不管是包租代管或是相關稅制的調整，希望花次長一定要做得更細膩。最後我再不厭其煩多說一句，如果不能找出都更條例的動能，其實就是終日浮游於白花花的銀子中，但是沒有辦法帶起經濟的發展，坦白講那就是我們愧對我們的職責。

蘇次長建榮：謝謝委員。

主席：請賴委員瑞隆質詢。

賴委員瑞隆：主席、各位列席官員、各位同仁。最近文化總會一事鬧得沸沸揚揚，我先跟次長確認一下，就文化總會的歷史沿革來看，其前身文復會在民國 55 年成立，當時國家出了第一桶金，土地也是國家的，以比較低廉的價格出租，而其過去的運作多數也是由擔任總統會長。文復會剛成立時是由蔣中正總統擔任會長；後來 79 年時改由李登輝總統擔任會長，當時也在內政部立案成立社團法人；接下來在 89 年政黨輪替時，由陳水扁總統擔任會長，改選過程也相當順利，當然當時也是讓陳水扁總統入會，所以他才具有會員資格，這些作法都是依照慣例而為。到 95 年時改名為國家文化總會，97 年時再次政黨輪替，馬英九當選總統，所以前總統陳水扁也依照慣例將棒子交給馬英九總統，馬總統也是此時才入會。產生爭議的時間是在 99 年時，馬英九將會長一職交給劉兆玄，若照以往過去的慣例，劉兆玄應該在今年卸任，並在蔡英文總統入會之後，將會長一職交給新的總統，請問次長，應該是這樣吧？

主席：請內政部花次長答復。

花次長敬群：主席、各位委員。我們尊重中華文化總會的慣例，我們也希望能照這個模式走，這樣比較不會有爭議。

賴委員瑞隆：請問次長，文化總會是一般的人民團體嗎？還是它本身具有其特殊性？

花次長敬群：在人團法的管理模式之下，我們並未特別對它做其他的管制或是介入……

賴委員瑞隆：不過它是一個比較特殊的案例，因為過去以往的慣例幾乎都是由總統擔任會長，而且確實它最早成立的資金，包括其土地等等，都是來自國家的資源，所以我認為它具有特殊性。請看下一頁，歷任會長幾乎都是由總統擔任，直到第六任才改由劉兆玄先生接任會長，這是一個很特別的狀況，而這也是大家所擔心的，一個由半官方主導扮演強大文化功能的文化總會，是否會在這樣的過程中被轉化為私人所占有。

請看下一頁，這一次改任之後總共有 35 位執行委員，其中企業界、文化界的人都有，但是其中超過半數是前任馬總統任命的，若依照這樣的模式不改變，不讓新的會員入會，也不將會長一職交給蔡英文總統，那麼文化總會以後是否就由原本這一群的藍營人士把持，這對於國家的資源而言是否會產生一些問題？

花次長敬群：對於這部分，我們尊重現階段新會員的申請加入，我們也發文要求，希望文化總會能儘快處理新會員的入會審議一案。

賴委員瑞隆：依照慣例應該要尊重入會的程序，當然我認為更漂亮的作法是，文化總會應該按照慣例邀請新任總統入會，並且依照過去的慣例由新任總統來主導文化總會的走向，這是比較成熟

的作法。但文化總會不依照過去的慣例行事時，我想內政部針對此事應該要有一些處理的方式，因為此事涉及國家的資產，如果可以這樣，當時陳水扁總統何必將文化總會交出來，他大可以採取各種作法不讓馬英九的人馬入會，這樣就直接擋住了，所以，我認為爭議的產生，是因為有人開始有私心，才產生目前的狀況。

談到募款一事，劉兆玄宣稱目前文化總會上億元的款項都是他自己辛苦募款而來，坦白講，歷任會長都有擔任募款工作，而捐款者多數也是因為總統本身的威望跟影響力而願意資助。我們來看這一次的贊助單位，婦聯會本身就具有相當的爭議，它的許多資產原本就是國家的；還有中鋼，中鋼也是一個公股占有相當大比例的公司，包括現在董事長都還是官派的；其他的更不用講，很多都還有官股的身分，這樣的募款有什麼好拿來說嘴的？我認為任何一個會長都不應該因為自己募了多少款項，而認為自己有權繼續把持、掌握某個會，我認為這種作法坦白講是吃相難看，我認為非常不合理。請問次長的看法呢？

花次長敬群：我同意委員的觀點。

賴委員瑞隆：我們再來看看劉兆玄過去走了很多地方，到北京、湖南、四川等地走動，我認為此舉反而弱化了文化總會的功能，如果以總統的高度來做，扮演出來的角色不會只是如此，包括甚至國台辦的副主任來台時也來走訪，看來也具有相當的政治性意義。

此事發展至今，昨天劉兆玄已經正式宣布辭掉文化總會會長一職，當然他的任期也到了，請問內政部接下來要如何協助讓整件事能夠有個圓滿的結局？

花次長敬群：若依照人團法的規定，會長辭職之後，大概就是由理事互推一人代理，這部分我們已經發函文化總會，請他們在三個月之內完成整個改組工作。

賴委員瑞隆：依照人民團體選舉罷免辦法第五條的規定，人民團體理事、監事及會員代表之選舉或罷免，應由理事會在召開會議十五日前，審定會員（會員代表）之資格，造具名冊，報請主管機關備查，更換時亦同。現在內政部已同意人民團體選舉罷免辦法第三十三條之規定，讓它延長三個月時間，如果三個月後還無法順利產生，包括無法讓這些會員順利入會，內政部要如何處理？三個月後如果此事仍無法順利解決，請問內政部要如何處理？文化總會中固然有一些會員認為不依照慣例行事不妥，所以也有發出聲音，但是其中有半數仍是原國民黨的政務官或是高官，如果他們堅持抗拒此事，請問內政部有何方式處理？

花次長敬群：內政部身為主管機關，本諸於法的立場，當然還是會持續希望他們能夠依據人團法的規定來處理，當然此案本質上涉及相當政治高度的議題，所以當然內政部會尊重執政黨的政策方向並配合辦理。

賴委員瑞隆：人民團體選舉罷免辦法第三十三條規定「人民團體之理事、監事應於任期屆滿前一個月內辦理改選，如確有困難時，得申請主管機關核准延長，其期限以不超過三個月為限，屆期仍未完成改選者，由主管機關依本法第五十八條規定處理。」人民團體法第五十八條則規定「人民團體有違反法令、章程或妨害公益情事者，主管機關得予警告、撤銷其決議、停止其業務之一部或全部，並限期令其改善；屆期未改善或情節重大者，得為左列之處分：一、撤免其職員。二、限期整理。三、廢止許可。四、解散。」請問次長，內政部會評估嗎？

花次長敬群：此事往下進行終究會涉及相當高度的政治議題……

賴委員瑞隆：當然我們都不希望這件事走到這個狀況……

花次長敬群：是。

賴委員瑞隆：但是站在內政部的立場，不僅這件事，包括之前的婦聯會及許多人民團體，內政部作為人民團體的主管機關，某些時候應採取適度的作為，這件事到底該如何處理，次長是否作個完整說明？

花次長敬群：說實話，人民團體經過三個月沒有完成改組的實際個案也有，過去內政部也不至於在三個月過後就立刻廢止其許可等等。第五十八條有兩個層次，一個層次是撤免其職員或者限期整理，就是針對內部再做一些改組。

賴委員瑞隆：我知道，次長，我也知道其實不只這個團體，甚至有很多人民團體的當權派也會用各種方式，比如卡住新的會員不讓其入會或是不開會員大會等等，但是我希望這件事內政部應有一套處理方式。不見得必然要走到最激烈的作法，但是至少要用警告或一些手段給這些團體一定的壓力，不然很多團體恐怕都不照正常的方式在運作。

花次長敬群：好，我會針對這件事情來研議。

賴委員瑞隆：再來，我想請教婦聯會的部分，這件事情我關心很久了，包括婦聯會不開會員大會以及沒有提供財務報表給內政部，這件事情後來有沒有進展？

花次長敬群：沒有。

賴委員瑞隆：那麼內政部打算怎麼處理？

花次長敬群：原則上我們會依據類似的模式，還是先繼續跟他們進行溝通。

賴委員瑞隆：什麼時候準備錄影？我看他們不打算理內政部的作為了啦！能不能依法來辦理？

花次長敬群：目前婦聯會的案子的詳細進度狀況，我還沒有很明確的掌握到，因為我今天沒有注意。

賴委員瑞隆：沒有關係，但是類似這樣的案子很多啦！我希望內政部要硬起來，並且希望在年底前有一些處理的方案要提出來，好不好？基本上你們是有公權力的，你們已經要求、也警告甚至於去拜訪他們了，但是婦聯會完全拒絕，會員大會也不開，財務報表也不提供，完全不接受政府的監督機制，其實這個也講了很久，我們從今年就一直在講這件事情，已經講了快要一整年，如果還是沒有作為，我覺得這樣對國人沒有辦法交代。

另外剛才姚委員有提到，公告地價的部分從 80 年 30.28%，當時比較特殊，到了 83 年 22.59%、86 年 17.56%、89 年 11.6%、92 年 9.68%、96 年 9.98%及 99 年 4.24%，都是逐年下降，但是到了今年突然變成 30.54%，我想這對人民確實產生了相當大的壓力，內政部這邊有沒有比較具體的想法？

花次長敬群：從委員提供的表裡面可以看到 80 年跟 105 年都是 30%，這兩個時間點剛好都是整個房地產市場正式從高點往下反轉的一個時間點，也就是在這兩個時間點前面，對於稅制或稅基的改革或調整，社會上已經累積了很大的壓力，所以我們看到 80 年其實全國也調了 30%，甚至 83 年、86 年調幅也都不小，當然我們不希望未來在 108 年甚至 110 年還延續類似 83 年、86 年

這麼高的一個調幅，我們希望未來整個公告地價或稅基的發布調整能夠跟市場的脈動一致，這是我們接下來要處理的方向。

賴委員瑞隆：因為現在整個經濟狀況不佳，包括整個房地市場狀況也不好，在很多內外因的因素、條件都不好的情形下，其實很容易讓人民有很大的壓力跟恐慌，我希望行政團隊在這個事情處理上面有一些漸進的程序，不要讓人民有太大的壓力。最後我想請問關於都市更新條例的部分，行政院版本何時會送進來？

花次長敬群：目前我們正在規劃整個都更的執行方案，也就是剛才姚委員特別提到的動能，因為要把它展現出來，所以有一些新的想法、新的策略方案正在逐步具體化，在這個具體化的過程，相對於上一屆留下來的都更條例修法版本，還有一定程度需要再做重新的補強，當然我們的目標還是下個會期要送到大院來。

賴委員瑞隆：這是次長的专业，我希望加速研議，但是我也希望提出來的方案真的是一些有效的方案，因為人民期待很高，我們希望任何一個提出來的方案都是非常完整而有效的方案，並且能夠有效的解決問題，謝謝。

主席：請李委員俊俔質詢。

李委員俊俔：主席、各位列席官員、各位同仁。次長辛苦了！今天我想跟你探討地價稅的問題，我認為社會上還是有很多人對地價稅到底是怎麼一回事有很多的誤解，首先我們可以看到地價稅其實是有法律依據的，平均地權條例第十四條規定得非常清楚，每三年要重新調整一遍，平均地權條例第十七條也說明得很清楚，在申報地價以後，依照申報的地價來課徵地價稅，沒有錯吧？

主席：請內政部花次長答復。

花次長敬群：主席、各位委員。是。

李委員俊俔：所以法律上規定得非常清楚，我想請教次長，為什麼法律上要這樣規定？目的是什麼？

花次長敬群：我想這就是所謂的照價徵稅，也就是平均地權裡面規定地價照價徵稅的兩個步驟，而第十四條就是規定地價這件事情，我們的制度就是公告地價。

李委員俊俔：其實是這樣的概念，如果有一塊地本來是農地，可是在這三年期間忽然變成建地，也就是土地的價值忽然提高了，照理說，要繳的地價稅一定也會提高，沒有錯吧？

花次長敬群：是。

李委員俊俔：如果這三年內有天災地變，土地的價值降低了，那麼地價稅少收一點也是合理的做法，沒有錯吧？

花次長敬群：沒有錯。

李委員俊俔：所以三年調整一次最主要的目的是要反映市場價格的漲跌，平均地權條例說得很清楚，每三年調整一次的目的就是要維持土地正義，如果漲價就應該多收一點地價稅，反之如果降價就應該少收一點，我們要維持這樣的土地正義，這個目標沒有錯吧？

花次長敬群：是，沒錯。

李委員俊俔：我們接著往下看，平均地權條例第十五條裡面有規定相關的順序，對於地價要公告、申報等程序規定得非常清楚，地價稅其實跟用途有關，如果是自用住宅，非常清楚稅率就是 2‰，如果是事業用地或是一般用地，比率會比較高，對不對？所以自用住宅一定比較低，要如何調整讓自用住宅可以合理的登記，這是我們的目標，沒有錯吧？

花次長敬群：是，就是鼓勵申報。

李委員俊俔：接著我要考次長一些專有名詞，請教次長，什麼叫公告地價？

花次長敬群：公告地價是政府依照平均地權條例第十四條所發布的地價，就叫公告地價。

李委員俊俔：就是這塊地大概多少的地價，我們做一個公告，然後每三年調整一次，對不對？

花次長敬群：是。

李委員俊俔：什麼叫申報地價？

花次長敬群：申報地價是所有權人可以按照公告地價上下的 20%.....

李委員俊俔：依照公告地價去申報嘛！通常申報大概是 80%-120%左右嘛！

花次長敬群：幾乎都是 80%，因為會比較便宜，所以會繳比較少。

李委員俊俔：都是 80%比較多啦！不會高估也不會高報啦！那麼什麼叫土地公告現值？

花次長敬群：土地公告現值是用來課徵土地增值稅的計算基礎。

李委員俊俔：也就是除了公告地價以外，也公告土地現值，如果土地有增值，就要交土地增值稅，這個也是維持稅賦的公平，沒有錯吧？

花次長敬群：是。

李委員俊俔：什麼叫一般正常交易價格？

花次長敬群：一般正常交易價格是我們在做.....

李委員俊俔：就看市場的行情嘛！對不對？

花次長敬群：對。

李委員俊俔：通常我們理解是公告地價跟一般正常交易價格有時候會有很大的差距，沒有錯吧？

花次長敬群：會。

李委員俊俔：這就是現在地價稅產生的問題所在，也就是公告地價跟正常交易價格產生很大的距離，所以要把公告地價調高。我們往下看可以發現 93 年、96 年、99 年及 102 年調幅都不大，但是 102 年至 105 年調幅非常大，這就是為什麼這一次引起軒然大波的原因，93 年、96 年、99 年及 102 年幅度都很固定，但是到 105 年忽然之間從 8%、9%跳到 30%的理由是什麼？

花次長敬群：我想一方面是過去這段時間公告地價的調幅偏低。

李委員俊俔：長期以來公告地價沒有調整嘛！這就是真正問題所在。內政部在去年召開了一個會議，告訴大家又到了三年一次的調整，並且決議 105 年的地價調整是以 103-105 年公告土地現值的累計調整稅率為原則，也就是 103 年是 14.19%、104 年是 12.03%、105 年是 6.70%，所以加起來剛好是 32.92%，沒有錯吧？

花次長敬群：基本上每年的地價討論會議都會有這樣的決議。

李委員俊俔：地價討論會議會有這樣的決議，就是因為長期都沒有調整，所以希望把公告地價拉高

一點，以符合所謂的土地正義，於是把 103 年至 105 年公告土地現值累計起來，這也是為什麼今年公告地價特別高的原因，沒有錯吧？

花次長敬群：一部份是啦！跟委員報告，幾乎每年跟地方都會有這樣的決議，只是……

李委員俊侶：幾乎每年都會做，只是不一定每年這樣做，但是 105 年就照這樣做了嘛！我手上有你們的會議紀錄。

花次長敬群：105 年是因為很多新的縣市首長上任等的問題……

李委員俊侶：我們繼續往下看，104 年 8 月 28 日開會訂定了這個原則，在 105 年 8 月 28 日之後就開始由各地的地價評議委員會去訂定各地的價格，沒有錯吧？

花次長敬群：是。

李委員俊侶：最後依照規定在 105 年 1 月 1 日正式公告。請教次長，這三個步驟程序，政黨輪替了沒有？

花次長敬群：還沒。

李委員俊侶：還沒有嘛！所以包括地價要調整、地價的公告全部是在政黨輪替以前嘛！沒有錯吧？

花次長敬群：是。

李委員俊侶：那麼現在問題來了，105 年 8 月 31 日是地價稅的納稅義務基準日，11 月開始寄發地價稅的通知單，現在大家反彈非常大的原因是因為 11 月收到的地價稅漲很多，但其實是去年就訂定了，在今年 1 月 1 日就公告了嘛！所以問題來源非常清楚，我們也不認為這樣的主張是錯的，但是我們必須把整個來龍去脈跟民眾交代清楚，是因為公告地價長期跟市場行情差太多，所以每三年一次都會有這樣的原則，而今年就是澈底的落實這樣的原則，於是在去年訂定這個原則，到了今年 1 月 1 日就公告地價了，沒有錯吧？

花次長敬群：是，沒錯。

李委員俊侶：因此我們仔細來看，如果是自有住戶，今年平均的稅額是 1,846 元，也就是比去年漲了 400 多元，對於這樣的漲幅，次長認為一般的民眾會不會反彈很大？

花次長敬群：我不敢說，有人覺得不太低，但是有些人還是會覺得……

李委員俊侶：像我這種比較窮的人就會覺得怎麼漲了 400 多元，如果是像召委陳超明這樣的人就不會放在眼裡，所以是個人感受不同，那麼最後衝擊最大的是誰？

花次長敬群：應該是非自用住宅的大地主。

李委員俊侶：非自用住宅特別是重劃區的大地主，如果從本來的農地變成建地，要繳的地價稅會讓他們叫苦連天沒有錯吧？

花次長敬群：是。

李委員俊侶：那麼問題來了，漲價時，大家希望公告現值、公告地價要高一點，要徵收、要重劃時，價格要高一點才符合現有的行情，但是要收地價稅時，卻希望價格要低一點，不然負擔不起，為什麼？

花次長敬群：這也是過去我們的制度對於地價估價專業不夠尊重的一個結果。

李委員俊侶：其實這是長期以來累積的問題，在今年一次爆發，沒有錯吧？

花次長敬群：是。

李委員俊俛：過去 8、9 年來都沒有調整，都不尊重地價評議委員會，所以才有這樣的問題。根據你們今年的公告，譬如宜蘭是全國漲最多的，那麼宜蘭的問題出在哪裡？是因為有很多農地變建地，沒有錯吧？

花次長敬群：沒錯。

李委員俊俛：農地變建地地價稅一定漲的嘛！這部分宜蘭縣政府有沒有處理了？

花次長敬群：有。

李委員俊俛：他們有出來說要研擬新的政策來處理，對不對？

花次長敬群：是。

李委員俊俛：至於全國降最低的是澎湖縣，跟陳超明委員所在的苗栗以及我們嘉義市一樣都是鄉下，鄉下的土地都不太會漲，嘉義市也不太漲，因為鄉下土地不值錢，所以就是這樣，問題在這裡嘛！其實我們的公告地價、申報地價以及最後的地價稅唯一的目的是要維持土地正義，但是因為過去長期沒有依照真正的地價在調整，長期累積下來，到了去年時要求必須把這個呈現出來，因此有這樣的原則，要在這次一次漲足，也在今年 1 月 1 日公告，沒有錯吧？

花次長敬群：是，沒錯。

李委員俊俛：這樣的目標我覺得不應該改啦！問題是地價稅一次漲這麼多，不管是自用戶或是大建商，事實上都有能不能負擔得起的問題，但是地價稅有一個非常重要的前提，依據財政收支劃分法第十二條，地價稅是地方稅，收地價稅的是地方，所以要怎麼收、要不要讓這些大建商或是地價漲很多的人有一個喘息的機會，是由地方首長來決定，沒有錯吧？

花次長敬群：相當程度上調幅的決定是地方決定。

李委員俊俛：地方才有這樣的權限嘛！事實上財政部也有表示可以通融，他們在 11 月 8 日發一個公文告訴大家某些東西可以調整，所以台中市、高雄市及台北市的方式是分期繳納，該繳的還是要繳，但是因為一下漲太多怕負擔太大，所以讓大家分期繳納，台中市及台北市是延期繳納，嘉義市及台南市則是把申請自用住宅優惠稅率的時間拉長，這是財政部為了要因應地價稅一下子漲太多，給大家的調整做法，但是最後還是要回歸土地正義的原則，地價如果漲多少就應該負擔多少稅，不能漲價時大家要漲價，但是繳地價稅時就要求降價，沒有錯吧？

花次長敬群：是。

李委員俊俛：這個東西的概念非常清楚，所以我在這裡要求次長把這個東西講清楚，你們從頭到尾都沒有跟民眾講清楚地價稅漲價的原因，怎麼來的？什麼時候公告的？所以民眾會搞不清楚，誤以為新政府來了，所以統統漲價，根本就不是這一回事嘛！2015 年 8 月 28 日就決定了嘛！2016 年 1 月 1 日就公告了嘛！地價稅只是依照 2016 年 1 月 1 日公告的東西現在來徵收而已嘛！但是確實有人因為一下子漲太多負擔不起，所以我們也提供了適當的調整辦法，不過我還是要強調土地正義的原則應該堅持下去，我希望內政部在這個部分要跟大家說明清楚，不要造成社會的誤解，因為真正漲價的不是大家都漲，其實最多的還是在土地重劃的部分，也就是原來的農地變成建地，當然地價稅就要漲，這才是真正最主要的原因，所以我們希望內政部在跟人民

說明時，必須把前後的因果關係講清楚，人民才能夠真正瞭解，謝謝。

花次長敬群：謝謝委員，我們會加強宣導。

主席：請黃委員昭順質詢。黃委員昭順質詢完畢休息 5 分鐘。

黃委員昭順：主席、各位列席官員、各位同仁。我認為民進黨政府經常性的「往內互打」，並沒有辦法改變整個地價稅跟房屋稅漲價的事實，也沒有辦法改變人民對政府失去信心，柯文哲市長在上個禮拜提到這兩個稅漲的幅度這麼大，所影響的層面一定會比油電雙漲還要來得高，我想請問，如果以前訂定的東西，現在不能改，那麼政黨輪替要做什麼？

這兩天劉兆玄前院長所講的話在社會上引起一定程度的討論，他語重心長的說不做了，並表示蔡政府如果要「一手當會長，一手去中國化」，那麼他對這件事是質疑的，這是第一個。第二個，如果社團的選舉是用喬的，連這種事情都可以喬，那麼民進黨政府還有什麼事情不能喬？我在這裡要提醒次長，如果你們每天只是很高興的自己在裡面「往內互打」，我認為所有的東西都是沒有辦法解決的，這是第一個我要提醒次長，你應該同意我的講法吧？

主席：請內政部花次長答復。

花次長敬群：主席、各位委員。我想我們還是會尊重文化總會內部還有政治上……

黃委員昭順：不只文化總會，還包括地價稅跟房屋稅，我在這裡要提幾件事，前院長陳冲在 6 月時曾提出房屋稅是違憲的，我相信次長有看到這個新聞吧？

花次長敬群：有。

黃委員昭順：我想這是一個很嚴肅的課題，有些人質疑說既然他之前也當過院長，為何那時不處理，就是因為他擔任院長時未做處理，所以才會政黨輪替，今天既然已經提出這個議題，我們就必須面對，包括陳冲院長、柯文哲市長、建築業界以及全國各地議會，現在已經遍地開花，說到這裡，本席要特別感謝臺北市府提醒我可以改依自用住宅課徵地價稅，但是我們不能只強調依照自用住宅課徵可以降稅，而且是否全國各機關都會這樣提醒，也令人質疑。本席要請教次長的是，當陳冲院長提出房屋稅違憲之議時，你們有對此進行討論嗎？值此年金改革之際，對於許多申請貸款購屋的公務人員來說，不論是以天花板或樓地板逕予切割，極可能在房屋貸款方面面臨一定程度的困難，所以陳冲院長說我們不但可能住不起自己的自用住宅，而且還可能養不起，本席認為這句話值得你們深思。請問你們有針對這方面做過任何討論，或有意做任何改變嗎？

花次長敬群：黃委員剛才提到油電雙漲及稅的部分，其實油電雙漲傷害的是真正弱勢者，他們感覺到的壓力比較大，而房屋稅及地價稅則是有房地產者才會感受到壓力，兩者的層次是不一樣的。

黃委員昭順：台灣人是最喜歡儲蓄的，我們的觀念就是「有土斯有財」，從古至今，不論房屋好壞都一樣要繳稅，比如台北市價格一百多萬的房屋僅有 45 戶，同樣要繳稅，所以你不能以有無房屋來分類，美國總統的改選很明顯地對全世界的經濟都產生一定程度的衝擊，包括 TPP，包括他們在台灣工廠將來極可能撤走，原因就出在稅制的改變，而這也是貿易保護主義的一種表現，我們不能不未雨綢繆，這也是本席一直要求主席邀請內政部列席的原因，這是這麼重要的一

個會議，拜託不要再推給油電雙漲了！本席的助理昨天去買菜，四顆小番茄居然要價 150 元，一顆高麗菜要價 200 多元，這還是稍微下降了的價格，在這種狀況下，任何稅制的改變都會對經濟產生全面的衝擊，而且物價只要上漲就下不來，這是馬英九總統施政當中最大的痛，因為這個痛，我們全部都是受害者，我們一而再、再而三的告訴他，如此下去影響所及會將所有的小確幸都消滅於無形，一碗拉麵從 50 元漲到 100 元，現在恐將漲至 200 元，所以本席要請問次長，你們會不會重新檢討整個稅制？對於今年這種狀況，是否會採取補救措施？

花次長敬群：自用輕稅是蔡總統競選時即提出的重大政策方向，我們現階段及未來的處理也是以自用輕稅為原則。

黃委員昭順：可是你們也不能對參與重劃或開發的農地一口氣上漲這麼多啊！大部分農地都是祖先流傳下來的，經過三、四十年慢慢開發了，現在繳不出這麼多稅，難道是要他們賣祖產嗎？

花次長敬群：未來有關稅的調整，我們會跟財政部協調。

黃委員昭順：請問蘇次長，對於今年這種狀況，財政部有無任何補救措施？

主席：請財政部蘇次長答復。

蘇次長建榮：主席、各位委員。剛才在報告時已經提到幾個方式，第一個就是分期繳納……

黃委員昭順：請問何時可以申請？而且這只針對自用住宅，對不對？

蘇次長建榮：所有的都可以。

黃委員昭順：何時可以申請？

蘇次長建榮：11 月 30 日之前。

黃委員昭順：可是很多人都不知道此事，能否延至 12 月 31 日？

蘇次長建榮：那已經過了繳納期間。

黃委員昭順：包括本席在內，大部分的人都不知道可以分期繳納，你們能否研議延長期限到 12 月 31 日？許多人現在都面臨這樣的困難，而他們的確繳不起這麼重的稅金。在調整地價稅和房屋稅時，內政部有無評估過這樣的調整對以前擁有自用住宅符合低收標準者的影響層面有多大？

蘇次長建榮：這部分要看衛福部那邊的統計數字。

黃委員昭順：你們今天這樣的答復，我想我們是難以接受的，這就是民怨的起因，你們再怎麼網內互打，都無法改變民調一直下降的事實，本席今天作球給你，提醒你們針對原本房屋稅、地價稅符合中低收入標準者因這次調整而受到的影響作個評估，這應該是內政部的業務吧！

花次長敬群：這和公告現值是連動的，我在兩個星期前拜訪過衛福部，……

黃委員昭順：你要不要將受到影響的排除？

花次長敬群：我們和衛福部在兩個星期前已經做過討論。

黃委員昭順：現在受到影響的層面已經出現了，你們要不要將這些因為上漲而喪失權益者排除？

花次長敬群：這部分涉及法令的明文規定，在相關法令未修正前無法這樣做。

黃委員昭順：次長剛才答復時說受到影響的是經濟比較弱勢者，但其實這已直接影響到所有這些人的權益，他們已經向本席提出陳情，法規的修正是一回事，但本席希望你們先進行行政上的補救，至於自用住宅稅金可以分期繳納一事，也希望你們能再研議將期限延長至 12 月 31 日，

蘇次長建榮：很多縣市已經公告實施了。

黃委員昭順：但還是直接影響到很多人民的權益啊！立法院已經告訴你們有這樣的狀況，即便已經公告實施，難道不能更正嗎？

蘇次長建榮：我想我們會加強宣導。

黃委員昭順：我在這裡提出最嚴正的抗議，今天兩個都是次長，要請他們在這裡做出這麼重大的承諾，是有一定程度的困難。這麼重大的議題，應該要請部長來的，就要請部長來，等一下我們再做一個主決議。

在這裡我要再一次提醒次長，前院長陳冲所提的，現在有很多法界人士對房屋稅的看法，怎麼讓我們和人民能夠住得起、養得起，老來不會擔心受到這些稅制的影響，連老人家都必須去打工才能夠繳稅，這是基本人權，也是基本的生存權。次長是專家，包括兩位次長都一樣，請你們今天回去就這件事再來討論、研究，是不是整部法規要重新檢討，可以嗎？請你上臺回答，要不然在那裡點頭都沒有用。

蘇次長建榮：這個我們回去……

黃委員昭順：我希望在比較短的時間內能夠解決整個稅制的問題。以上，謝謝！

主席：次長，回去研究的話要報告給黃委員，現在休息 5 分鐘。

休息

繼續開會

主席（黃委員昭順代）：現在繼續開會，請洪委員宗熠質詢。

洪委員宗熠：主席、各位列席官員、各位同仁。本席要請教花次長，今天內政部所提出來的專案報告名稱是什麼？

主席：請內政部花次長答復。

花次長敬群：主席、各位委員。在地價稅這個部分，叫做「全臺地價稅飆漲情形與新政府後續因應之道專題報告」。

洪委員宗熠：飆漲是怎麼去認定？

花次長敬群：這是立法院提供的題目，不是我訂的……

洪委員宗熠：飆漲到底怎麼認定？升到多少才算飆得很高，你認為飆漲這種字眼是不是合理，還是反正已經討論了沒有關係，你可以說明一下嗎？

花次長敬群：這個字眼我們尊重委員的用法，應該沒有到那麼嚴重的程度。

洪委員宗熠：地價稅的徵收是屬於地方稅，以本席瞭解，全國各縣市政府一定是有依據相關的規定來辦理，大概是依據哪一些法令？

花次長敬群：主要是依據平均地權條例、地價調查估計規則。

洪委員宗熠：它是多久要辦理一次？

花次長敬群：平均地權條例第十四條明文規定，每三年重新估計。

洪委員宗熠：每三年辦一次，這一次整個地價的漲幅中央沒有介入吧？

花次長敬群：沒有。

洪委員宗熠：完全是地方政府的權限？

花次長敬群：是。

洪委員宗熠：在程序上剛剛也有委員問到，本席大概把它列成 4 個階段，第一階段是調查蒐集的階段，假設今年是 105 年，蒐集調查的階段會在什麼時候？

花次長敬群：從去年 9 月到今年 9 月的資料。

洪委員宗熠：就是一整年期間作為蒐集調查的資料，一整年的 9 月 1 日，公開說明會必須在什麼時候辦？

花次長敬群：在 10 月的時候。

洪委員宗熠：10 月至 11 月？

花次長敬群：是。

洪委員宗熠：辦理完說明會之後，必須還有一個地價審議的委員會，地價審議委員會在什麼時候辦？

花次長敬群：大概在 11 月開始到 12 月。

洪委員宗熠：審議完之後就是要公告，公告是什麼時候？

花次長敬群：1 月 1 日正式公告。

洪委員宗熠：任何一個地方政府都必須依照這個規定、流程走完，以你們目前來看，就是 105 年這一次地價的調整，是依你們自己目前手裡的資料，有沒有哪一個地方政府違反這些規定？

花次長敬群：沒有。

洪委員宗熠：完全依照現有的法令來執行，如果我們認為現有的法令，還是調漲的幅度，大家不能接受必須再透過修法來處理的，是不是這樣？

花次長敬群：是。

洪委員宗熠：本席再給你看一個表，這是本席從扁政府、馬政府到現在小英總統統計的數據，小英總統第一次遇到就是今年（105 年）。105 年漲幅第一名是宜蘭縣，本席也覺得很奇怪，宜蘭縣竟然漲到 118%，我想在座所有委員、全國鄉親都會覺得這個有一點問題。本席有看你們的報告，在最後 1 頁有寫到，包括六都也是漲幅非常多，大概都超過 30% 以上；102 年漲幅第一名是基隆市，基隆市的漲幅達到 20.1%；99 年漲幅第一名是連江縣，漲幅到 29.55%；105 年連江縣也漲到 26.05%；96 年漲幅第一名也是連江縣，漲到 38.15%；93 年的時候漲幅第一名是澎湖，漲了 24.39%，但是你看今年的漲幅，澎湖竟然是最後一名。本席就覺得很奇怪，其實每個縣市的狀況不一樣，應該每一個縣市有依它這三年之內的整個狀況來做調整，像連江縣連續好幾年都漲那麼多，你們有沒有瞭解一下是什麼原因嗎？

花次長敬群：一方面，連江縣過去的基礎真的是嚴重偏低，所以這些年有一點在追趕，也能夠改善它的地方財政，其實對人民稅收的直接影響，沒有大家想像中那麼大。

洪委員宗熠：連江縣的漲幅會這麼多，其實是先期比較落後的，包括宜蘭縣以前雪隧沒有通車之前，應該也是地價比較低的地方，是不是這樣？

花次長敬群：是。

洪委員宗熠：本席也大概列了我們彰化縣的部分，今年當地的漲幅是 10.52%，全國第 19 名，102 年是第 13 名，漲了 7.85%，99 年是第 18 名，漲 0.4%而已，96 年比較多，是漲 13.18%，93 年是負的，沒有成長，反而跌下去了，93 年剛好是阿扁上任，96 年馬政府一上來的時候，可能會漲一下。

花次長敬群：那一年有 SARS。

洪委員宗熠：你們的資料裡面有寫到，這次的平均漲幅達到 30%，但是沒有讓多數的民眾受到影響；你們也有答復，對於一般自用住宅用地所有權人的影響是有限的，這個你可以再說明一下嗎？

花次長敬群：自用住宅用地的稅率是 2/1000，一般用地是 10/1000，即使公告地價調整的比例一樣，在增加的稅額方面，自用住宅用地只有一般土地的 1/5 而已。

洪委員宗熠：你們說對於面積較大，或是非自用住宅土地所有權人的影響比較大，這些狀況目前多集中在宜蘭或六都，是不是這樣？

花次長敬群：我們也有評估過，擁有最多土地的前 5%左右的大地主才是真正受影響的大戶；非自用住宅用地，但是屬於第一級，要繳的部分沒有超過累進地價的比例，跟自用住宅用地的比例加起來，全國有將近 9 成，他們的影響都不是太大。

洪委員宗熠：對嘛，9 成的民眾幾乎沒有受什麼影響。內政委員會有請內政部來進行專案報告，你們也有提到，未來可能會做哪些調整。本席剛剛有問到，目前是 3 年調整一次，你認為這 3 年的期間是不是可以調整？頻率有沒有必要從 3 年 1 次，調整為 1 年、2 年，你們內部有沒有什麼規劃？

花次長敬群：有，現在的法條規定 3 年調整 1 次，而且必要時得延長之，甚至可以 6 年、9 年再調 1 次，這樣當然就會出現累積的效果。現在部裡面……

洪委員宗熠：年次越久的話，漲幅可能會……

花次長敬群：會非常大，所以部裡面的法規會已經有審查，並將這個條文修正為每 2 年調整 1 次，而且沒有「必要時得延長之」的規定。

洪委員宗熠：「必要時得延長之」的規定可能會取消掉，但是可能會把 3 年改為 2 年，這是因應勢的變動。另外，地價查估跟稅基的部分，你們說希望可以研議出配套措施，請問配套措施的狀況如何？

花次長敬群：這個部分比較複雜，我們必須再跟財政部通盤討論，而且必須跟民眾做更多溝通，這樣才能夠有比較具體的方向。

洪委員宗熠：其次，你們怎麼督促縣市政府審查大面積土地開發？

花次長敬群：我們要讓公告地價能夠適時反映，因為以前可能是以農地的地價計算公告地價，但是在重劃之後土地會變成建地，倍數的調整確實會比較高，在這樣的情況下，實質上應該事先跟地主充分溝通，如此才是最根本的作法。

洪委員宗熠：你們有寫到要督促縣市政府，我現在是問你們用什麼方式督促他們？

花次長敬群：我們希望他們不要過度進行重劃開發，其次，調整公告地價也能夠以溫和、漸進的方

式處理。我還是特別強調，在實質上跟地主事前溝通，讓大家事先瞭解，這才是重點，因為原本是農地變成建地，地價本來就會倍數的增加，這是真實的狀態，所以在重劃前就必須跟地主充分溝通，而不是調整之後才跟他們講，就是會發生這樣的事情，之前忘了告知。

洪委員宗熠：如果可以事先告訴地主的話，就可以讓他們不要事後反彈。

另外，實價登錄機制從實施到現在，將近有 600 多件被開罰，你們有沒有針對這個部分檢討？

花次長敬群：主要都是逾期申報。

洪委員宗熠：申報不實的狀況呢？

花次長敬群：比較少，有 100 件左右。

洪委員宗熠：還是有很多地政士或經理人反映，在這樣的情況下，未來是不是會朝向委任代理制的方向，你們有沒有研議？

花次長敬群：會，我們對這個部分有做過一些討論，也有跟地政士多次溝通，我們希望未來還是能夠轉換成由權利義務人自己做登錄義務人，而不是由地政士擔任。這個部分當然還是要在未來修法後才能夠確實執行。

洪委員宗熠：所以你們未來會朝向委任代理制的方向修正？

花次長敬群：是。

洪委員宗熠：好，謝謝次長。

花次長敬群：謝謝委員。

主席：請莊委員瑞雄質詢。

莊委員瑞雄：主席、各位列席官員、各位同仁。這次的專題讓我們看到，新政府針對全台地價稅飆漲的因應之道。請教花次長，地價稅是什麼時候決定的？

主席：請內政部花次長答復。

花次長敬群：主席、各位委員。去年各縣市的地價評議委員會評議完，其實就決定了。

莊委員瑞雄：104 年 8 月份嗎？

花次長敬群：104 年 12 月份。

莊委員瑞雄：什麼時候公告？

花次長敬群：今年 1 月 1 日。

莊委員瑞雄：你們很「夭壽」，都講不清楚，我們被你們搞死了，知不知道？我們在基層的時候，聽到民眾說「夭壽」，新政府在 520 上台之後，地價稅全部狂漲，讓人解釋不清楚。政府既定的政策都有延續性，但是向老百姓課稅，他們一定會痛，所以你們要向民眾講清楚。我們請這麼多部會來說明，是因為這個問題遷一髮動全身，不是調一調就好了。請問賦稅署李署長，地價稅漲了之後，你們可以多收多少稅？

主席：請財政部賦稅署李署長答復。

李署長慶華：主席、各位委員。不是我們收，主要是地方收。

莊委員瑞雄：不是你們收，所以你們都不說話。

李署長慶華：我們還是有想到要加強宣導。

莊委員瑞雄：你們講不清楚。我要就教台糖的陳副處長，因為屏東最有關。難道你們都沒有接到地方的民眾反映嗎？接下來你們要怎麼收租金？要依法行事嗎？

主席：請經濟部台糖公司陳副處長答復。

陳副處長德為：主席、各位委員。今年公告地價調整之後，我們有通知承租戶相關的租金事宜，其實我們很久之前已經預告……

莊委員瑞雄：是，你們有預告會調整，請問現在要如何處理？

陳副處長德為：對，我們現在已經提報董事會，將會訂定優惠方案，以減緩他們的衝擊。

莊委員瑞雄：你們和民眾說明了嗎？

陳副處長德為：有，廠商過來時，我們會和他們說明。

莊委員瑞雄：這樣是一對一，人家過來時，你們才說明。

陳副處長德為：我們上星期也有到龍泉辦理說明會。

莊委員瑞雄：蘇次長，你算是非常專業的人，本席要說，這個政策並未變更。

主席：請財政部蘇次長答復。

蘇次長建榮：主席、各位委員。是。

莊委員瑞雄：這是過去政策的延續，但是對於不知道的、受到重大衝擊的民眾，這等於是一隻大的黑天鵝，你知不知道？

蘇次長建榮：是。

莊委員瑞雄：真是一隻很大的黑天鵝！對於不懂的民眾，這是一個重大的改變，他們受到重大的衝擊，所以我們要讓民眾知道政府的因應。不要說我們在基層活動，確實了解，民眾真的害怕，他們不知政府到底怎麼了，為何搶錢搶這麼兇。現在以台北市為例，讓大家感受這個衝擊。

剛剛黃昭順委員說到，4 顆蕃茄要 150 元。你們吃過 4 顆蕃茄 150 元的嗎？我看你們都不曾到菜市場。其實本席查過牌價，其中最貴的是牛蕃茄，10 斤要 140 元，「黑柿仔」12 斤是 110 元，聖女蕃茄 6 斤才 100 元，所以我很想告訴黃昭順委員，你買 1 顆那種 4 顆要 150 元的蕃茄來讓我們尝尝。哪有那麼貴的蕃茄？簡直嚇死人！

主席：我的助理……

莊委員瑞雄：你的電腦當機，沒有 update，那不知是何時的牌價。

主席：昨天的。

莊委員瑞雄：昨天沒有這種牌價！那個蕃茄是哪個國家的？

主席：在高雄買的。

莊委員瑞雄：你不知是買到哪個國家的，你要多吃國產貨。

主席：冤枉！

莊委員瑞雄：質詢時間暫停計算，我要和你說清楚，你不要胡亂說。

主席：這是真的，我昨天才要我的助理買的。

莊委員瑞雄：這是去中國化。

主席：亂講！這哪是去中國化，我的助理昨天才傳給我的。質詢時間不可以暫停……

莊委員瑞雄：好。昨天 4 顆蕃茄要 150 元，你胡亂說，昨天哪有 4 顆蕃茄 150 元的牌價，沒有這個。

主席：我的助理都在市場服務民眾，如果當天我沒去市場，他們一定要和我報價。

莊委員瑞雄：這段時間是你在說話，這要扣除。

主席：好，再給你一分鐘的質詢時間。

莊委員瑞雄：你知道我昨天跑幾個市場嗎？南州市場、林邊市場和東港市場，我昨天跑這三個市場，哪有那麼貴的蕃茄！

主席：換你買來請我。

莊委員瑞雄：好，我請你。我的意思是當委員和你們說話時，如果你們不會，千萬不要愣在那裡，人家會以為你們不知民間疾苦……

主席：他不是不會……

莊委員瑞雄：你應該向他討兩顆來嘗嘗才對。

繼續質詢我的主題，本席要說，當政策的延續對民眾產生衝擊時，政府必須應變。譬如工業園區、台糖、教育部，你們都是掌有許多土地的單位，既然每個部會都有政策的目的，那麼當地價稅調漲之後，你們要如何因應、這要如何調整？你們都沒有處理。現在政府要求青年返鄉種田，然而不是建地才有地價，不是台北市才有地價，鄉下的土地也有地價，這些一樣全部都漲；你們不要以為調漲 30% 很少，如果到時大家需要出售土地才得以繳稅，表示這個政策有問題。

今天我一直聽到現在，你們都在談延期繳納、分期繳納，但是就算延期繳納、分期繳納，最後還是得繳納，不是如此嗎？

蘇次長建榮：是。

莊委員瑞雄：因此，掌有土地的單位本該及早因應，不然，這個黑天鵝的衝擊會導致民怨飆高。像是教育部的學產土地、科技部的科學園區、台糖的土地等等，我們屏東都有，每項都中獎，鄉下就是如此；至於都市，次長剛剛說，去年台北市的地價稅收將近 100 億元。我覺得這有點口誤，可能要更正。

蘇次長建榮：我作一澄清，就我的印象，104 年度台北市的房屋稅、土地增值稅和地價稅收入整個超出預算收入 113 億元，而 104 年度的房屋稅只比 103 年度增加 20 億元。

莊委員瑞雄：今天大家都只注意到復興航空的事件，當然這個突發事件對他們公司也是一隻大的黑天鵝，問題是看到他們倒閉時，我想到最近許多營造業的情況也很恐怖！

11 月 17 日傳出理成營造倒閉，地產業界也在瘋傳一份爆發很大危機的 15 間公司名單，我不知內政部、營建署知不知道這件事情。另外，還有一些被點名的上市公司，偉盟、長鴻也都爆發一些危機，他們的跳票金額都很大。我最擔心中小型的營造商會不會出現另一波的倒閉潮，這很恐怖！據建商名下土地、建物法拍案件統計，2014 年有 487 件，2015 年有 556 件，2016 年截至 7 月 20 日就有 440 件，真是恐怖！像這樣的情況，請問營建署許署長，你們有掌握嗎？

主席：請內政部營建署許署長答復。

許署長文龍：主席、各位委員。去年我們就發現這個情況，所以明年我們已經針對輔導營造業南向到東南亞發展的部分編列相關輔導費用。

莊委員瑞雄：對於這個危機，政府要及早因應。另外，本席一直有一個想法，聽過你們答復之後，我突然靈光一現，雖然沒有你們那麼專業，但是我也挺聰明的，我在思考，光談分期繳納和延期繳納，可能無法解決事情；但是如果我可以提供資料，證明身上沒有現金，只有土地，你們有沒有解決的方式？這能不能在土地謄本上註記尚未繳納地價稅，等到土地要交易時，再一次繳清，可以嗎？這有可能嗎？

蘇次長建榮：這可能是緩繳。

莊委員瑞雄：對，就是緩繳，因為身上沒有現金，你們有考慮這個嗎？

蘇次長建榮：我們再另案研究，如果這個可以……

莊委員瑞雄：你們要思考這個方案，不然，如果到時大家真要出售土地或房屋，再讓你們拍賣、執行，這就是政策殺人。

蘇次長建榮：我們了解。

莊委員瑞雄：這很恐怖！所以我必須提出。昨天我們和賦稅署討論時，對於保留課稅，你們都不贊成，但是目前時間所剩無幾，大家真要注意。大家都知道，公告地價三年一調，但是對於許多平常不曾想到會漲這麼多的人，這是一個重大的衝擊，對於這個衝擊，政府要採取因應措施。

簡單舉例，我們今天還要談到都更，對不對？都更很麻煩，大家談到都更，第一個就想到釘子戶，亦即都更條例第三十六條。第二個，都更之後，房屋稅一定會增加很多，這是一定的，譬如三十坪的老舊公寓一年的房屋稅不會超過 3,000 元，但是都更之後，相同坪數一年的房屋稅卻要繳到 4 萬元起跳，差不多是這個金額。我沒有騙你，你們要計算好，光是都市更新之後，房屋稅一定會漲很多，我不知道金額會不會這麼高，但是本來 2,000、3,000 元，一調之後一定算萬的，這沒有爭論吧？

蘇次長建榮：除非是豪宅適用豪宅稅，或大面積的情況，才有這種可能，一般……

莊委員瑞雄：你說到豪宅這就有趣了，我要提醒你們，大安森林公園那邊還有一間，對不對？這個你們大家都知道嘛！他們為了挺國民黨而去買國發院那間，那些現在怎麼樣了你們知道嗎？他們房子蓋好後都不敢去領使用執照，為什麼？

蘇次長建榮：因為臺北市豪宅稅的問題。

莊委員瑞雄：是啊！因為光是豪宅稅一年就要多好幾億元，你說公平正義，這個我們都贊成，可是這些都會變成危機，光是囤積的就有好幾百億元了，我很擔心，那會是一顆不定時的炸彈，那是好在他們還有一家全聯每天在那邊收現金，雖然我們是不同黨派的，但我還是要關心一下。像這些將來有可能會爆發的不定時炸彈，我們都要提早的去做一個因應，次長，對此你的看法是怎樣？

蘇次長建榮：跟委員報告，就我所了解，臺北市政府現在針對豪宅的部分有一些比較特別的措施，比如：加價的部分會調整，而且也不再適用路段率，而是會用固定的比例去做調整，所以調整

之後，豪宅稅應該會降下來一些，等於豪宅稅這個部分相對會變得比較合理化一點。

莊委員瑞雄：你這就講對了，要相對合理化。花次長，跟你是同一個師父的那個張金鶚副市長，大家都說你們兩個人是同一掛的，你也不用搖頭，外面都是這麼講的，說他是你的師父，你是他的徒弟。要公平正義大家都贊成，但是要像蘇次長講的要合理，而且也要照顧到國內整個環境，自從地價稅飆漲之後，大家第一個感受是什麼？就是景氣真的很不好，經濟成長率也不好，對不對？像站起來的這位可以吃 4 顆 150 元的蕃茄，我就吃不起，對不對？

主席：我也吃不下去啊！所以我才會提出來。

莊委員瑞雄：你就只會唉唉叫而已，也沒有拿來分一下。

主席：沒有，我沒有吃到。

莊委員瑞雄：真的，各個部會有掌管到土地的，你們都要特別的注意。

主席：你的時間到了。

莊委員瑞雄：多給幾秒有什麼關係，你剛才占掉我多少時間？

主席：我已經多給你 1 分鐘了。

莊委員瑞雄：就像剛才本席所提到的，不管是教育部、國有財產署、台電，或是交通部、航港局，這些單位全部都有公有的土地，相對於地價稅的飆漲，該如何去因應當初這整個政策的目的，必須做出合理的調整，這樣才有辦法可以來解決、化解掉民怨，請趕快提出對策，好不好？

主席：你下次買幾個蕃茄來請大家。

莊委員瑞雄：太貴了，4 顆要 150 元，嚇死人了。

主席：對啊！就是要嚇死人啊！

莊委員瑞雄：你那是用人蔘種的嗎？

主席：那個真的不行，大家都在罵。

莊委員瑞雄：牌價都沒有那麼高。

主席：真的就是那麼貴。

莊委員瑞雄：是你的助理自己算錯的啦！

主席：沒有這種事，是我特別叫他去買的。

莊委員瑞雄：你下次要買小蕃茄叫我的助理去幫你買。

主席：請江委員啟臣質詢。

江委員啟臣：主席、各位列席官員、各位同仁。請教內政部花次長跟財政部蘇次長，剛才莊委員有請你們要趕快提出方法，針對被抱怨這麼多的地價稅、房屋稅及其他的稅負，你們到現在已經有方法了嗎？這是重點，因為保護一堆也沒有用，到底有沒有方法？現在有沒有？還是說反正就邊走邊看，再說、再研議？你們最常給的答案就是再研議。

主席：請財政部蘇次長答復。

蘇次長建榮：主席、各位委員。跟委員報告，事實上，我們目前針對自用住宅跟工業用地的部分是用特別稅率，就是把它申請的期限從 9 月 20 日延期到 11 月 30 日。

江委員啟臣：就是延期嘛！從 9 月 20 日延到 11 月 30 日？

蘇次長建榮：對，就是它適用的資格，如果它可以適用比較低的稅率。

江委員啟臣：可以去申請比較低的稅率？

蘇次長建榮：對。

江委員啟臣：就只有這樣子而已？

蘇次長建榮：另外，有關地價稅的部分，我們有授權地方政府可以訂定分期付款或是延期繳納。

江委員啟臣：可以分期或是延緩繳納，就只有這樣？

蘇次長建榮：是。

江委員啟臣：這就是你們目前的因應之道？

蘇次長建榮：是。

江委員啟臣：那有效嗎？你認為民怨有降低嗎？

蘇次長建榮：目前大部分的都會地區的縣市政府都已經實施了。

江委員啟臣：對啦！我是問民怨有沒有降低？沒有嘛！如果有的話，莊瑞雄也不會那麼生氣，那你們到底知不知道原因？地價稅不是不能漲，可以漲啊！可是為什麼民怨那麼大？以前也有漲啊！以前又不是沒有漲，Why？為什麼？你們到現在都還搞不清楚？因為你們暴衝，你們暴衝式的調漲。還有，調漲了之後，我看你們的回應跟地方政府的回應都是踢來踢去的，雖然都是同黨的人執政，有很多的縣市也都是民進黨執政的，可是我看他們都是踢來踢去的，一下子怪中央，但中央說沒有啊！那是你們的地價評議委員會自己說要調高的，這到底是誰的問題？到底這部分中央的責任是在哪邊？

主席：請內政部花次長答復。

花次長敬群：主席、各位委員。報告委員，其實公告地價或公告現值的調整都有一定的法定程序，這個法定程序的執行當然主要是在縣市政府，但中央確實在每一年地價調整的過程中，長期以來都會邀請縣市政府來開會。

江委員啟臣：對。

花次長敬群：大家對於這個調整的方向、原則，其實每一次開會大家都會希望，特別是在每 3 年公告地價調整的時候，都會有一個附帶建議，就是希望大家可以依據公告現值的調整來反映到公告地價的調整，這不是只有去年才發生的，歷次都有發生。

江委員啟臣：對啦！我知道，所以這個也算是政策指導嘛！對不對？

花次長敬群：不是，本質上它也是中央跟地方政府的共識。

江委員啟臣：我剛才已經講了，調漲不是現在才有的，過去本來就有調漲，老百姓也不是不能接受調漲，只要景氣有在走，經濟有在活絡，收入有在增加，漲價合理，稅漲合理，但問題是現在剛好相反，對不對？現在經濟沒有很好，甚至是停滯，有些甚至還沒有賺錢，但問題是現在稅負暴增，相對比較之下暴增，這是民怨的最大來源。

所以我在這邊要來跟你們探究一下，剛剛你提到你們會召集地方政府來開會，基本上就是要往符合實際地價的方向來做調整。

花次長敬群：也不是，也不是要調整到實際的地價，因為還相差很遠。

江委員啟臣：對，還差很遠沒有錯，但你們就是要往那個方向去走嘛！這個不用開會大家也應該會有這樣的共識，可是問題來了，根據公告地價的評定原則，地方政府有一個地價評議委員會對不對？

花次長敬群：是。

江委員啟臣：它應該要參考哪些指標？

花次長敬群：當然是要依照前期的公告地價，還有最近的地價漲幅、民眾的負擔能力、政府財政需要的狀況等等。

江委員啟臣：其實這在你們的原則裡面就已經規定得很清楚了，它說要參考當年的土地現值表、前次公告地價、地方財政需要、社會經濟狀況，還有一個很重要，就是民眾負擔地價稅的能力。請教一下，各縣市政府的委員會在做這些調整的時候，他們到底有沒有落實的去參考這些指標跟所謂的評估？因為這裡面不是很單純的只有數字而已，這裡面還有一些是非政治的考量，包括民眾的負擔能力，不是只是去參考一些客觀的數據而已，比如 GDP 是多少、上次的公告地價是多少，現在的公告現值是多少，不是只有這一些，它還要去評定社會的經濟狀況以及民眾的負擔能力，這一次發生這種暴衝式的調整，或者是讓民眾非常不滿的地方，很顯然的的就是他們沒有考慮到後面那幾點。

花次長敬群：跟委員報告，實際上據我的了解，很多縣市政府在他們的調幅設定之後，他們都有去評估，例如地價稅增加 500 元以下的占多少比例、增加 1,000 元以下的占多少比例、增加 2,000 元以下的占多少比例，據我的了解，絕大多數的縣市，地價稅因為這樣而增加 1,000 元以下的比例占有應納稅戶數的比例應該都在八成以上，所以就我的了解，各地方政府應該也有做過民眾負擔的評估，負擔稅額明顯加重的，本質上都是非常大的大地主。

江委員啟臣：好，現在問題來了，地價稅跟交易稅又不一樣了。

花次長敬群：是。

江委員啟臣：一個是持有，一個是交易，剛剛莊委員也有提到，就是如果沒有交易的話，基本上就是沒有辦法可以從交易中去取得所得，那在稅額突然暴衝而又沒有所得的時候，自然就會發生我們現在所看到的這種狀況，民眾會覺得，我又沒有買賣，但卻突然要繳這些暴增的稅，我有錢繳就算了，問題是有一些是沒有錢，或者有一些顯然就是覺得這是不合理的，因為我沒有交易，我沒有因此而獲利，我的土地還在那邊，那這樣子的課徵持有稅，會不會是變相的要逼大家去賣土地？你們剛剛說可以延後繳稅，那是不是要等到賣土地後再來補繳？這樣是不是也等於是變相的叫大家要去賣土地，變成是土地交易，這會不會跟炒土地也連在一起？

花次長敬群：我想應該不致於，如果真的有需要到賣土地才繳得起這個稅，增加稅額如此之大的，應該也都是擁有非常龐大的土地的地主，即使他需要靠賣土地來繳稅，可能也只需要賣出極少數的土地就可以了。

江委員啟臣：你剛才說沒有錯，這是屬於例外或是個案的，你們現在的解釋都是這樣。

花次長敬群：是。

江委員啟臣：但是你也不要忘了，你剛才說增加的金額大部分都是在 1,000 元以下，但是你們都忘

了那個相對比例，有時候不是絕對值的問題，而是相對比例的問題。雖說增加的金額都在 1,000 元以內，但搞不好這已經是調漲幾十趴了，它增加的金額一樣是在 1,000 元以內，可是它相對的漲幅是幾十趴，所以我覺得你們也沒有真正做到符合你們自己的規定原則。在你們的公告地價評定原則裡面，就有提到社會經濟狀況，還有所謂的負擔能力，社會經濟狀況的評定，這個再客觀不過了，如果今天社會經濟成長率、GDP 都沒有到 1%，或是只有 1%，結果公告地價卻增漲了 20%、30%，這已經不符比例原則了。

花次長敬群：跟委員報告，其實它的原則有好幾項，其中有一項叫做「前次公告地價」，例如這次六都調幅最大的是臺中市，它的原因就在於過去臺中市公告地價調整幅度的效率遠低於其他五都，這是因為過去的政府沒有認真在調整，導致這次有壓力必須要有這麼大幅度的調漲。

江委員啟臣：但是當你們在評定的時候，還是要考慮到整個社會經濟的狀況。

花次長敬群：是。

江委員啟臣：總不能說因為過去沒有調，所以這一次就要一起漲足，那問題就來了，這就是造成民怨最大的地方。不是說不能漲，而是你們暴衝，你們把過去沒有漲的，這一次都把它漲足，這在過去並不是沒有經驗，也不是沒有案例，你們也都知道，以前油價一次漲足的後果是什麼，水電價一次漲足的後果是什麼，反彈都很大。

花次長敬群：是。

江委員啟臣：所以這方面你們還是要想辦法去亡羊補牢。

主席：請陳委員其邁質詢。

陳委員其邁：主席、各位列席官員、各位同仁。我的第一張圖是在講民國 105 年公告地價跟公告現值調整的狀況，我很快的說明一下，圖的中間是一般正常交易價格的比例，公告土地現值在民國 104 年、105 年的比例都是高達 88%到 90%，至於公告地價的部分，民國 102 年跟 105 年大概都是 20%左右，這是現況。

為什麼會有這種差異呢？我想次長應該很清楚，一般正常交易價格的計算方式是由全國六百多位地價人員去查估，而查估人員通常都是以透天厝做為查估的對象，因為有透天厝、大樓或是其他的素地等等，換句話說，在一般正常交易的價格當中，查估是以透天厝為主，但大樓的交易金額通常都比較高，透天厝的交易金額比較低，所以就拉低了正常交易的價格，這是第一個變因。

其次，在查估的規則裡頭，又把建築物的裝潢設備跟庭園設備費用拉高，因為這些都是費用，所以在所查估的土地可出售總價格裡頭，這個價格就會變低，換句話說，一般正常交易的價格跟市價相比就會被低估，所以內政部在民國 94 年的時候又立了一個目標，就是要把公告現值調整到一般正常交易價格的九成為目標，因此民國 104 年、105 年的公告現值就逐年的調高到接近一般正常交易價格。我剛才講過了，那個價格是被低估的，跟市價相較，它的價格是被低估的。去年 8 月的時候，在內政部某個會議開會的過程中又特別的提到，包括公告現值要設法把它調整到跟公告地價比較接近的數目，因為一個是兩成，一個已經調高到九成，就是以交易價格這個基準來看。所以你們在 8 月 28 日的時候做了一項決議，建議各直轄市縣市政府，民國

105 年的公告地價幅度以不得低於民國 103 年到 105 年公告現值累進的調整率為原則，所以一下子就把 3 年的累計稅率直接調整到民國 105 年，平均來講大概調高了 33%，這就是這個決策的過程。在那一次會議的建議二裡面，有特別提到土地稅法第三十條第五項土增稅稅率必須檢討修正，因為公告現值已經調整到 90%，所以請財政部要規劃因應稅率的檢討方式，這是會議的結論。

再說到另外一個會議的結論，在臨時提案一裡面又特別提到，要檢討地價稅優惠稅率或差別稅率及房屋標準價格每 3 年重新評定等節，請財政部評估修正土地稅法及房屋稅條例相關條文。所以這在去年 8 月就已經做成決策，在今年的 1 月就已經有調整地價，讓稅基增加，雖然當時的會議結論是在馬政府執政的時代，但當時就已經有要求財政部要針對土增稅、地價稅稅率是不是要採優惠稅率或是差別稅率及早做調整，請教財政部，你們從去年 8 月到現在做了什麼？開了幾次會？做了什麼決議？有沒有考慮到土地稅法的修正？包括土增稅跟地價稅這部分的稅率要怎麼修正，有沒有？你們的方案在哪裡？有沒有開過會？去年 8 月你們在跟內政部開完會回去之後，財政部有沒有開會？有沒有要檢討？還是就不檢討？這些都是會議的結論，當時都有會議記錄，從去年 8 月到現在你們做了些什麼事情？

主席：請財政部蘇次長答復。

蘇次長建榮：主席、各位委員。跟委員報告，因為這涉及到地方政府稅法的修正。

陳委員其邁：所以我問你們開過幾次會？你們的方案是什麼？地方政府的建議是什麼？

蘇次長建榮：目前為止我們還沒有開過會。

陳委員其邁：都還沒有開過會？從去年 8 月到現在財政部都還沒有開過會？連開過一次會都沒有啊！當時的會議紀錄說要開會，你們也知道因為這個稅基擴大了，對不對？

蘇次長建榮：跟委員報告，有關房屋稅的部分，我們已經找縣市政府來談過了。

陳委員其邁：但其他的都沒有，最關鍵、核心的土增稅跟地價稅都沒有，你們也沒有把稅率拉開，連一個完整的配套都沒有，520 新政府上台之後，才針對這些公有工業區的土地在跟台糖談租金，因為它跟地價稅的計算是有連動的，所以政府才在擦屁股，那財政部呢？從去年 8 月到現在都沒有任何的作為，次長，那要怎麼辦？

蘇次長建榮：這部分事實上我們也注意到了。

陳委員其邁：你有注意到？你什麼時候注意到的？

蘇次長建榮：我們回去之後就會馬上處理。

陳委員其邁：你什麼時候注意到的？是我今天講了你才注意到的嗎？

蘇次長建榮：沒有。

陳委員其邁：那什麼時候方案可以提出來？就是差別稅率、優惠稅率這些相關的稅率，本來就應該要把它拉開嘛！對不對？不是這樣嗎？

蘇次長建榮：對，在稅基的部分，我們……

陳委員其邁：什麼時候你的方案可以提出來，我現在問你，你給我一個時間，因為地方上對此反彈非常大。我先把我的概念講清楚，我認為包括公告地價要怎麼樣去查估的問題，專業估價師的

機制應該要引進地價評議委員會，有關房地交易價格要設法拉近距離，這我都贊成，但是必須要有配套，改革必須要有完整的配套，對不對？今天會發生這種狀況，就是因為去年 8 月訂定要調整地價稅來拉近跟公告現值的差距，結果相關的配套措施你們都沒有做，所以才會引起那麼大的民怨，所以我要求 3 個月內，財政部應該要把所有要修法的部分都送到國會來，在這個會期休會之前就應該要送到立法院來，不然我們就自己修法了，不是這樣嗎？你要去檢討包括地方的財政收入狀況。

蘇次長建榮：跟委員報告，因為這部分包含平均地權條例、土地稅法、房屋稅，這方面涉及到很多的法條。

陳委員其邁：好，你說涉及到很多的法條，但總是要有一個時間表，你不能說你們已經注意到了，結果連動都沒有動，這跟植物人有什麼不一樣，針對這部分，我要求財政部必須在 3 個月內提出具體的相關配套，包括相關稅法的修正。次長，我 show 一張圖給你看看，這是在大馬路旁邊的農地，它的公告現值是 5,000 萬元，但它實際的價格才 1,798 萬元，為什麼？它的售價這麼低，為什麼公告現值這麼高？因為民國 94 年的時候它的價格被灌水，政府把農地的價格灌水，因為當時要把公告現值拉到一般交易價格的 90%，所以有很多縣市政府就把農地價格墊高，這樣平均才會到達 90%，所以這已經完全扭曲現有土地的價值了，對不對？也因此你看到這個才會覺得很奇怪，公告現值是 5,000 萬元，但賣價卻只有 1,798 萬元，這個公告現值是看得到、吃不到，從它的買賣價格來看，這個土增稅根本就課不到，因為它是農地，對不對？田賦又停徵，所以很多不合理的稅基，財政部都要去跟內政部協調，要把這些問題及亂象一併解決，好不好？

蘇次長建榮：委員，有關 3 個月的那個部分，是不是可以讓我們再跟內政部討論？

陳委員其邁：好啦！那你快一點，儘速把相關配套方案送過來。

蘇次長建榮：謝謝。

陳委員其邁：次長，最後我要請教一下文化總會的問題，文化總會在過去所接受的 1,600 萬元捐款當中，有 1,400 萬元是由政府出資捐贈的；另外，過去幾年所派任的這些執委，包括會長都是由政府指派的，所以你看這些名單，包括劉兆玄、高朗、邱正雄、廖了以、江宜樺、吳清基、曾志朗、薛香川等等，全部都是官派的代表。

主席：請內政部次長答復。

花次長敬群：主席、各位委員。是。

陳委員其邁：他們都是我們的國營事業派出去的官派代表、官派的董事，這也是我們官派的代理嘛！包括劉兆玄也是同樣的道理，因為總統公務繁忙，所以就指派他、委任他代理出任會長。

花次長敬群：是。

陳委員其邁：所以包括執委的選派、會長的指定，全部都是官派的，哪有說現在這個官派的代表，包括整個結構都要從公產變成私產？所以我要求內政部必須按照人團法第五十八條的規定去做，人團法第五十八條規定得非常清楚：人民團體有違反法令、章程或妨害公益情事者，主管機關得予警告、撤銷其決議、停止其業務之一部或全部，並限期令其改善；屆期未改善或情節重

大者，就可以把它解散。因此主管官署內政部必須要站在主管機關的立場來依法行政，對不對？

花次長敬群：是，了解。

陳委員其邁：怎麼可以縱容他們把公產變成私產？怎麼可以縱容他們把本來就是屬於國家的財產跟屬於國家的公設財團法人，現在因為受委託人拒絕把它歸還給國家，所以就變成私人所有？主管機關不能坐視這種事情發生，這個妨礙公益的情節非常的嚴重，是不是？

花次長敬群：了解，我們回去後會儘快來規劃處理這件事情。

陳委員其邁：次長，我建議假如受委任人或是官派董監事已經背離原來政府所委託的相關事節，我覺得內政部應該要站在主管機關的立場，立刻就把他移送法辦，因為這已經涉及背信跟侵占了，對不對？次長，這已經嚴重違反公共利益、妨礙公共利益，這個情節非常的清楚，所以我們要求內政部要站在主管機關的立場去監督文化總會。

花次長敬群：是。

陳委員其邁：假如他們沒有在 3 個月內完成改選，那就要把文化總會歸還給國家，內政部要硬起來，要依法行政，要按照人團法第五十八條勒令他們解散，好不好？

花次長敬群：好，了解。

陳委員其邁：謝謝。

主席（陳委員超明）：請鄭委員天財質詢。

鄭委員天財：主席、各位列席官員、各位同仁。次長，從今年調高公告地價產生這麼多相關的陳情抗議事件就可以發現一個問題，我們在程序上雖然都會舉辦公開說明會，是不是這樣？

主席：請內政部花次長答復。

花次長敬群：主席、各位委員。是。

鄭委員天財：但依照目前這樣的情況來看，顯然這個公開說明會應該是沒有落實。

花次長敬群：我想這是各縣市政府都應該要依法去執行的。

鄭委員天財：我想各地方政府應該都沒有很落實的在舉辦公開說明會，所以相關的這些檢討你都必須要去做了了解。

花次長敬群：是。

鄭委員天財：他們舉辦公開說明會時，到底有沒有很嚴謹？相關規範有沒有類似行政程序法一樣，有包含到重要、相關的這些程序？這些恐怕都要去了解，因為這直接涉及到人民的權利義務，對不對？

花次長敬群：報告委員，有關座談會或是公聽會的會議紀錄，中央每年在對地方做業務檢查時，都會去做實質的查核。

鄭委員天財：不是，最主要是它有沒有落實通知？

花次長敬群：是。

鄭委員天財：就是它有沒有落實的去通知？還是雖然通知了，但明天就召開，或是有其他狀況？這部分都必須要去了解。

花次長敬群：好，了解。

鄭委員天財：另外，區段劃分我們有什麼樣的規範？究竟是怎麼樣去劃分區段的？

花次長敬群：我們有法規基礎，基本上，同性質的土地會劃分在同一個地價區段。

鄭委員天財：同性質的土地指的是它的編定類別嗎？

花次長敬群：對，就是以使用分區來講，土地是相鄰的、地價是相近的，我們大概就會把它劃在同一個地價區段。

鄭委員天財：土地相鄰、地價相近？是買賣的地價嗎？

花次長敬群：對，是市場價格。

鄭委員天財：相關的這些地段，有一個你們一直都沒有去注意到的問題，因為這一次公告地價漲幅太大，我們去了解實際的狀況後發現，有一些是過去做區段劃分時沒有注意到的問題。我們先來看公告地價，公告地價最主要是要用來做為課徵地價稅的基礎，對不對？而土地公告現值則是作為課徵土地增值稅的基礎，這沒有錯吧？

花次長敬群：是。

鄭委員天財：土地增值稅是在土地買賣時要繳的稅，請問繼承的時候是不是也要繳這個稅？

花次長敬群：繼承時不用吧！

鄭委員天財：繼承時也有吧！只要有移轉就會有不是嘛？

花次長敬群：繼承沒有，繼承時免徵土增稅。

鄭委員天財：繼承時免徵土增稅？

花次長敬群：對。

鄭委員天財：確定沒有？

花次長敬群：繼承時，土地公告現值是用來計算遺產金額的一個計算標準。

鄭委員天財：好，所以移轉的時候不用課徵土增稅？

花次長敬群：是。

鄭委員天財：那它會不會用來做為繼承遺產時的計算基礎？

花次長敬群：有啊！如果土地是繼承的，那麼繼承的金額就是要用土地公告現值來計算土地的價值。

鄭委員天財：對嘛！所以它還是有關係的。

花次長敬群：是，有關係。

鄭委員天財：好，我們現在拉回來談，把它縮小到原住民族保留地，原住民保留地大部分都是在山地鄉，但隨著增劃編原住民保留地這項政策開始推動之後，有很多土地就不是在山上，譬如花蓮市是我們的傳統部落，台東縣吉安鄉也是我們的部落、我們的土地，但因為過去被劃為國有土地，所以就有所謂的增劃編計畫，但是原住民保留地在這些區塊裡面是很零散的，沒有很集中，尤其是耕地、農業用地的部分，它會在不同的區塊，但你們在做相關區段劃分的時候，就沒有去區分這些，對不對？

花次長敬群：應該不會分得那麼細。

鄭委員天財：你們沒有分嘛！你們不會去區分它是不是原住民保留地或非原住民保留地，你們沒有做這樣的劃分嘛！

花次長敬群：是，應該沒有。

鄭委員天財：這就會產生一種狀況，第一，我們本來說公告地價要接近市價，對不對？就是課徵地價稅的基礎要接近市價，因為有這個目標在那邊嘛！土地公告現值更是如此，原住民保留地法律限制買賣，目前只有原住民才可以進行買賣，在這樣的情況下，就會產生一個很嚴重的問題，雖然它的地價稅跟鄰近的土地一樣，但事實上當要賣土地的時候，它的價格是很低的，因為原住民保留地只有原住民才可以買賣，所以它的價格絕對跟、鄰近的非原住民保留地是不一樣的價格，這是第一個。

這二個，原住民保留地因為是原住民的保留地，所以平常如果他要以原住民保留地去貸款，同樣一個區塊，在你們所劃分的同一個區段裡，就因為它是原住民保留地，所以當要去貸款的時候，行庫會覺得這塊土地有限制買賣，所以貸款的價值就會遠遠低於一般鄰近的土地。過去你們都沒有注意到這個問題，現在本席正式要求內政部要去檢討這個部分。

花次長敬群：是。

鄭委員天財：因為它不僅僅涉及到地價稅，也會涉及到土地增值稅。

花次長敬群：是。

鄭委員天財：就算要依法買賣，也就是原住民之間的買賣，仍然得要付出跟鄰近土地一樣的稅額，但實際上並沒有得到跟鄰近土地一樣的價格，所以這個部分內政部是不是可以檢討？

花次長敬群：可以，我跟委員報告，回去後我們會馬上來研究這個議題，然後再跟委員報告。

鄭委員天財：司長，這方面你比較熟悉，如果要檢討的話，你認為要從哪個方向來檢討？如果要檢討，是否需涉及修法？你們的地價調查估計規則即可處理還是涉及平均地權條例？

主席：請內政部地政司王司長答復。

王司長靚琇：主席、各位委員。我們會邀集相關的縣市政府詢問目前劃分地價區段涉及原保地區時的處理方式，思考在作法上有何可改進之處，如果需要修正地價調查估計規則，我們會進行研究。

鄭委員天財：山地鄉比較沒有這個問題，都發生在都市化地區，比如花蓮市、吉安鄉、台東市、卑南鄉，在民眾反映過後，本席特別詢問這兩個縣的人員，發現的確有公告地價相同繳付狀況卻不同的情形，請你們儘快檢討。

主席：台北市政府都發局王副局長因為關心此事，特別來到現場，希望你們多所聯絡，觀點要趨於一致，因為本席發現六都的觀點並不一致，應該不要太過民粹，不是專家學者說的就有效，他們是很容易被搞混的。

現在請張廖委員萬堅質詢。

張廖委員萬堅：主席、各位列席官員、各位同仁。這次調整地價稅的確引起很多民怨，你們的說明不斷強調自用住宅部分，很多人不知道申辦享用自用住宅稅率千分之二的優惠，你們藉這次機會加以宣導，讓納稅人都知道自己的權益，這絕對是件好事，問題出在非自用住宅部分，其實

這部分的持有人也分成好幾種，本席的選區在台中市的西屯和南屯區，很多民眾都反映地價稅忽然暴增，全國平均算下來地價稅的調漲幅度是 30%，可是台中市的調漲幅度卻是 38%，如果光看這三年的地價成長情形，一般人應該都可接受，但若以行政區來看，西屯區的漲幅卻為 101%，南屯區則為 87%，所以本席的選區是重災區，所有民眾都跟我抱怨，而這還只是平均數。剛才次長說地價稅增加很多的大部分都是大地主，實際情形卻非如此。本席知道有一位三代務農的民眾有 386 平方公尺即 120 坪左右的地參加重劃，原本繳的地價稅是 7,722 元，可是調整地價稅之後，他今年收到的稅單金額是 6 萬 1,155 元，請問這是增加了幾倍？

主席：請內政部花次長答復。

花次長敬群：主席、各位委員。大概是 9 倍左右。

張廖委員萬堅：如果你是這位已屆 70 高齡的農民，請問會有什麼反應？

花次長敬群：說實話，當然會很不高興。

張廖委員萬堅：剛才大家都說基於地價上漲，我們都贊成政府調漲地價稅的政策，你們說出現這一翻好幾倍的情形是特例，可是在本席的選區西屯和南屯區，有這種情形的人很多，不論我跑婚喪喜慶哪個行程，幾乎都有民眾反映此事，這下事情就大條了。

花次長敬群：基本上有這種情形的不是大地主就是重劃區的地主，從本來的農地調到……

張廖委員萬堅：依平均地權條例或其他相關法令，地價是三年調整一次，對於會上漲這麼多，經本席追根究底發現是因為三年多前實價登錄剛上路，地價評議採用的是高價低報的地價而非真正的地價，所以在實價登錄真正上路後，政府去年 11 月評定時蒐集到的資料都是實價，以實價扣除之前高價低報的價格，當然調幅變高了，可是民眾反駁說就算是提高也不會這麼高，哪可能一翻好幾倍，而這個原因則是出在重劃兩年內地價稅減半徵收，今年剛好恢復原價，這下子當然就變成好幾倍，不只 2 倍。

花次長敬群：大概是 4 倍左右。

張廖委員萬堅：一下子增加好幾倍，他們當然受不了，這其實是調幅計算的問題。例外還有一個很重要的因素就是台中市過去幾年自辦重劃的相當多，自辦重劃的公司是透過地價評議取得抵費地，假如評定一坪 10 萬，150 萬就可取得 10 坪，假如評定一坪 30 萬，150 萬就只能取得 5 坪，所以本席高度懷疑當時的地價評議也是高價低報、圖利財團，導致的後果就是現在的調幅變高，如果當時應該評定一坪為 20 萬或 30 萬的卻被評為 15 萬，要他們多拿回一點抵費地，讓重劃公司少賺一點或不賺錢，可是當時評定地價低的現在因為實價登錄使得交易價格變高，導致地價稅調漲好幾倍，請問這個後果誰要承擔？

花次長敬群：這確實是過去估價技術不夠精確會產生的問題，我們會改善。

張廖委員萬堅：你們的改善可以彌補現在收到稅單者的怨氣嗎？

花次長敬群：確實不容易。

張廖委員萬堅：這些地主心有不平之處在於你們的回應都是說他們是有錢人、大地主，可是本席剛才已經舉例說明過，有些人根本不是大地主。剛才莊委員質詢時提到地價評議是三年一次，所以這次是在去年 11 月調整的，過去內政部都會在 8 月邀請各地方政府地政局來開會，提出一個

指導原則，即公告現值調幅按照過去三年平均數為調幅基準，當時台中市甚至被要求調漲 43%，後來才改為 38%，可見在同一個原則下也會產生各種不同的狀況。

另外還有一個問題也需要次長仔細思考一下，那就是累進稅率，非自用住宅的累進稅率是 1% 到 5.5%，縣市合併後，我們西屯區最貴的土地要與和平鄉山上車程需兩小時的土地平均計算，也就是台中市合併後累進稅率的門檻被拉低了，動不動就依累計稅率計算，這也是個問題。

花次長敬群：沒錯，這是個問題。

張廖委員萬堅：本席還要提醒次長，現在已經實價登錄了，價格已經非常透明，可以恢復每年調整地價稅制度，景氣好的時候調高，大家都能接受，景氣差的時候就如同現在，一下子調高這麼多，收到的稅單金額與以前相差七、八倍，試問他怎麼受得了？我們今天將這個問題反映給次長知道，是希望能有所彌補，可是內政部、財政部和地方政府的態度卻是「沒辦法！這是去年決定的」、「前朝就決定了，評定去年就已經公告了」，可是對這些人來說，他們明明是世代務農，為配合政府政策才參與重劃，否則就要成為釘子戶，而且他們是長期持有，並非炒作地皮，只希望將土地傳給子孫，根本不想賣地，雖然土地稅是持有稅，但是他們和一般炒作地皮的公司是不同的，兩者應該分別看待。本席同意凡事都應該公平正義，但是不能犧牲少數人的正當權益，政府調整稅率的政策應該要讓人民可以接受，本席一開始就問次長如果你收到這樣的稅單是否能接受，你說不能接受嘛！既然如此，你就要設法改變。如果只是漲 1 倍，雖然民眾心裡暗罵卻知道原因為何，但如果上漲 8 倍甚至是 15 倍，而你們卻說稅法制度就是如此，無法改變的話，民眾會質疑「那換新政府幹什麼？」，所以本席提醒次長，公平正義一定要全面，不要犧牲少數人，接到稅單一定要是他可以預期的，而非是不穩定的，心裡有「誰知道明年會不會再增加 4 倍」的疑慮，政策的不穩定其實也是民怨之一。請內政部面對這個問題好好檢討，要回應民怨，不要閃避民怨。

花次長敬群：謝謝委員。

主席：現在休息，下午 2 時 30 分繼續開會。

休息

繼續開會

主席：現在繼續開會。請施委員義芳質詢。

施委員義芳：主席、各位列席官員、各位同仁。這次地價稅調漲引起很大的民怨，請教次長，針對地價基準的調漲，中央跟地方有沒有開過會？

主席：請內政部花次長答復。

花次長敬群：主席、各位委員。我跟委員報告，每年在評議地價前，中央跟地方都會開會，所以是有。

施委員義芳：地價稅是如何計算的，次長是否了解它的內容？

花次長敬群：內政部主要是針對稅基的部分，包括公告地價跟公告現值，在平均地權條例和地價調查估計規則也都有明定其法定做法。

施委員義芳：我的意思是次長對基本稅基公式的內容是否了解？

花次長敬群：基本上我有一些了解。

施委員義芳：什麼樣的了解？這個稅基是如何建構出來的？

花次長敬群：它要參考鄰近土地價格、地價現值表和前期的公告地價，當然還要考慮到民眾的負擔和社會經濟狀況後，再來通盤討論。

施委員義芳：次長是不動產專家，既然對這方面很了解，未來在調漲基準地價時要更積極才對。另外，涉及到財政部稅率方面，本席就不問你了。另外，總統在 11 月 14 號的決策會議中，針對老舊住宅更新議題提到幾點，第一、誘因不足；第二、資金、整合問題；第三、法令部分。請問內政部在執行時有遇到什麼問題或困難？

花次長敬群：都市更新要能夠有效推動，所涉及的層面相當多元，這段時間內政部和營建署也都非常積極的檢討規劃，不只從法律面，也從實務面整理出所要面對的課題，不是說困難或不困難，而是它的複雜度及社會對於不同議題所關注的角度不同，要如何均衡大家的意見，找出合理有效的推動方案，是我們正在努力突破的地方。

施委員義芳：未來這個專職執行機構要如何設立，你們在籌劃了嗎？

花次長敬群：我們準備以行政法人專法的方式提案後，再送到立法院讓委員審議。

施委員義芳：月底要提出的規劃，目前執行到什麼程度？

花次長敬群：我們已經先跟總統報告過一次，在部裡面也討論過四、五次，下禮拜會跟院長報告。

施委員義芳：請問更新和重建這兩個名詞有什麼不一樣？

花次長敬群：重建是更新裡面的一種方式。

施委員義芳：目前的法令有困難嗎？

花次長敬群：目前的法令有它不足之處。

施委員義芳：關於總統對老屋更新的宣示，如果內政部不好好修改現有法令，這個政策將會窒礙難行。

花次長敬群：是。

施委員義芳：不知道次長是否了解本席的意思？

花次長敬群：我了解。

施委員義芳：目前的法令到底是更新還是重建？

花次長敬群：其實，這裡面包括兩個部分，一個是在都市計畫的系統下，用都市再生的架構來推動較大範圍的都市環境更新；另外是針對老舊建築物，它所涉及到的，仍以重建為主要訴求，這兩個面向我們都會處理。

施委員義芳：當規模還沒到都市更新的標準時，在目前的法令中，窒礙難行的部分有哪些，請次長說明一下。

花次長敬群：如果委員問的是規模，縣市政府依據都市更新條例，執行原則是 1,000 平方公尺以上會用都市更新的程序，500 平方公尺到 1,000 平方公尺會採縣市自治條例裡面老舊建築物改建方案，至於 500 平方公尺以下，目前沒有任何獎勵。

施委員義芳：因為沒有獎勵，所以老屋重建有其窒礙難行之處，本席沒有看到內政部有任何積極作

為，總統的宣示會不會跳票，內政部必須謹慎去處理。

花次長敬群：是，我們了解。

施次長義芳：其實社會大眾對現法令是不了解的，有些人還承受重建之苦，針對這部分，也請次長說明一下。

花次長敬群：這裡面包含都更審議時間過長、整合過程中彼此的信任度不足、釘子戶處理無效率，加上法定容積無法滿足，蓋好之後，民眾無法一坪換一坪等等，我們都有針對問題導向來思考因應策略。

施委員義芳：本席要提醒你，日本都市更新或集合住宅重建能夠順利推行，主要是因為日本有都市更新條例和集合住宅重建條例。反觀國內在 500 平方公尺以下是沒有獎勵的，他們在面對重建的問題時該怎麼辦？

花次長敬群：目前的法令確實沒有任何獎勵。

施委員義芳：從現法令來看，老舊公寓方面，五樓住宅大都是雙併的方式，必須要大家都同意，有一戶不同意，又沒有任何獎勵措施的話，就無法順利推行。所以本席再度提醒你，這部分會跳票，因為光靠公寓大廈管理條例第十三條無法解決人民住宅更新的問題。

花次長敬群：我們了解。

施委員義芳：我不清楚次長是否了解本席的意思，因為 11 月 14 號我向部長質詢時，部長聽不懂我講的話。

花次長敬群：我聽得懂。

施委員義芳：在促進重建的部分，未來會不會納入獎勵？這部分的法令目前是沒有的。

花次長敬群：我們正在評估。

施委員義芳：多久會出來？

花次長敬群：下禮拜跟院長報告之後，應該就會提出相關內容。

施委員義芳：你們應該先跟院長和總統確實報告，雖然目前的口號是這樣，但在實際執行上，對於人民所面臨的痛苦，如果你們再不向上報告，我就要上去報告了。

花次長敬群：是，我了解。

施委員義芳：希望你們可以儘快將法令訂出來，可以嗎？

花次長敬群：可以。

主席：請孔委員文吉質詢。

孔委員文吉：主席、各位列席官員、各位同仁。這次是什麼樣的狀況讓地價稅突然飆漲？

主席：請內政部花次長答復。

花次長敬群：主席、各位委員。一方面是因為過去幾年房地價上漲的幅度都不低，累積三年之後，縣市政府依過去三年公告土地現值調整的幅度，作為評定去年年底公告地價調整幅度的參考。

孔委員文吉：因為公告地價飆漲，所以地價稅也飆漲？

花次長敬群：地價稅的上升，主要是因為稅基—公告地價調整所致，沒有錯。

孔委員文吉：這次漲幅最大的是在宜蘭縣？

花次長敬群：平均來講是在宜蘭縣。

孔委員文吉：地價飆漲應該是在都會區，這次平均漲幅在 30%以上，漲幅最高的是宜蘭縣市 118%，請問原住民地區飆漲的幅度有多大？有沒有到達平均漲幅？

花次長敬群：其實每個縣市的調幅不盡相同，像……

孔委員文吉：本席現在問的不是每個縣市，而是原住民地區和都會區的比較，有沒有上漲？

花次長敬群：這部分可能要回到縣市政府才會有詳細的資料，我們現在手邊沒有。

孔委員文吉：要回到縣市政府？

花次長敬群：是。

孔委員文吉：原住民保留地的公告地價本來就很低，他的地價稅會不會像這樣飆漲？

花次長敬群：這部分要進一步去了解原住民保留地公告地價調整的狀況，我們今天早上已經和相關縣市在連繫。

孔委員文吉：這個資料請給本席一份。

花次長敬群：好的。

孔委員文吉：原鄉的農牧用地和林業用地是不用繳稅。

花次長敬群：是。

孔委員文吉：一般來說，原住民的公告地價普遍都太低，只有幾千塊錢，因為保留地大部分是林地或山地、農牧地，不能買賣，次長覺得有什麼樣的辦法可以讓原住民保留地的地價調高？

花次長敬群：就內政部主政的角度，是以它的市場價格為基礎來評定它的公告地價或公告現值，倒是沒有針對如何讓它的價格上升或下降。

孔委員文吉：不論是配合都市計畫或河川局要做什麼等等，原住民的土地被徵收時也都沒有多少錢，這也是我們現在所面臨的困境，請你們就這個部分去研究看看。當然這裡面也有其客觀環境的限制：雖然可以買賣，但只能賣給原住民，而且它又不是建地，是林地或農牧用地，所以原住民保留地到現在為止並不值錢，一坪才幾千元，這部分也請你們去研究，並將原住民保留地調漲幅度自各縣市抽出來，如新北市平均漲幅多少，烏來區調整多少？南投縣平均漲幅多少，仁愛鄉、信義鄉有沒有飆漲？它這幾年的公告地價有沒有變動？是不是與都會區一樣比例的變動？

花次長敬群：我們儘快整理之後，再提供給委員。

孔委員文吉：請問營建署和原住民族委員會對於部落裡面要申請房屋建照的這件事情，有什麼樣的進展？

主席：請內政部營建署許署長答復。

許署長文龍：主席、各位委員。有關建照的申請，過去沒有合法的部分，現在要如何輔導或是未來如何讓它合法化，目前還在協商中。

孔委員文吉：這表示你們到現在都還沒有什麼進度！原住民族委員會有一個傳統特色建築，但也把它劃為丙種區域，在原住民部落裡面，8 成以上是沒有建照的。

許署長文龍：跟孔委員報告，有些是因為土地問題，包括沒有拿到土地所有權的部分，另外就是土

地使用分區不合的問題。地政司和營建署針對土地使用分區，也在逐步提出規定讓它得申請建照，以解決問題。

孔委員文吉：針對這個問題，原民會和你們已經協調了好幾年，應該要有突破性的進展，不能再回歸到原住民族委員會，依它的傳統特色建築給它一個建照，之前營建署在卑南鄉有一個農村用地示範區也示範得很成功。

許署長文龍：這個部分包括用地的變更編定或是整個分區的變更等等，我們都在持續辦理中。

孔委員文吉：我們有 80%以上的部落沒有合法建照，你們不能再推給原民會用什麼傳統特色建築之類，這講不過去，營建署不但要想出一套辦法，還要更積極。

另外，國產署在花蓮卓溪鄉出租土地讓人家在那裡種西瓜，結果蚊蠅孳生，造成環境污染，因為距離原住民部落很近，很多原住民去抗議。針對這個部分，可否請你們去了解一下？

主席：請財政部國有財產署邊副署長答復。

邊副署長子樹：主席、各位委員。好的，我們去了解情形之後，再向孔委員報告或是函覆孔委員。

孔委員文吉：到時候再給本席一份書面報告。

邊副署長子樹：好的。

主席：請高潞·以用·巴鱖刺委員質詢。

高潞·以用·巴鱖刺 Kawlo·Iyun·Pacidal 委員：主席、各位列席官員、各位同仁。本席想請教財政部蘇次長。

主席：財政部次長今天下午請假，由財政部賦稅署李署長答復。

高潞·以用·巴鱖刺 Kawlo·Iyun·Pacidal 委員：今天我們討論地價稅飆漲問題，署長知道地價稅有三種稅率：千分之二、千分之六、千分之十？

主席：請財政部賦稅署李署長答復。

李署長慶華：主席、各位委員。是千分之二、千分之十及累進稅率。

高潞·以用·巴鱖刺 Kawlo·Iyun·Pacidal 委員：這是依照土地稅法第十六條至第二十條的規定，對不對？

李署長慶華：是。

高潞·以用·巴鱖刺 Kawlo·Iyun·Pacidal 委員：這個部分你知道，我也知道，但是人民知不知道？

李署長慶華：我知道委員的意思，其實每一年在地價稅申辦期間，尤其是適用自用住宅優惠稅率方面，或是一般土地適用千分之十稅率的這些土地，我們都會請地方稅捐機關要積極宣導。

高潞·以用·巴鱖刺 Kawlo·Iyun·Pacidal 委員：本席這裡有一張花蓮縣議員在花蓮縣議會下跪的照片，你們說要在地方宣導，卻連地方議員都不知道！所以你們一定要苦民所苦！地價飆漲，你們沒有做好宣導，民眾怎麼會知道申請自用住宅與一般住宅的稅率相差 5 倍？

李署長慶華：有關自用住宅的輔導，納稅義務人在新購土地的時候，我們就會從地政機關還有戶政機關……

高潞·以用·巴鱖刺 Kawlo·Iyun·Pacidal 委員：本席說了，你們就是宣導不足，尤其民眾手上

的稅單，也只有一般土地、自用住宅、工業用地、公共設施保留地等等，並沒有什麼樣的宣導，老百姓拿到稅單一看，發現稅金跟過去相差那麼多！就租稅正義、程序正義來說，原本就應該公開課稅相關資料，因為民眾有知的權利，所以請你們好好檢討一下。在宣導管道方面，要說出程序是什麼，何時、何地可以申請。

李署長慶華：跟委員報告，其實在財政委員會的時候，也有委員要求我們加強宣導，我們明年會在地價稅單上面特別標示，提醒民眾注意這件事情。

高潞·以用·巴鱨刺 Kawlo·Iyun·Pacidal 委員：議員都下跪了，你們說怎麼辦？而且你們說要提早 40 天申請，不會有人知道的！今年可能知道要提前申請，明年可能就忘記了，所以你們一定要好好注意。

孔委員剛剛提到原住民保留地，在法規上，原住民保留地是不能賣給非原住民的，所以它的市場是固定的，買賣價格無法跟著波動。但是內政部在查估區段地價的計算時是一樣的，你們把它包在同一個地價區段裡面，決定原住民保留地的價格。

主席：請內政部花次長答復。

花次長敬群：主席、各位委員。就我們了解，大概只有一個縣市對它做區隔處理，其他都沒有。

高潞·以用·巴鱨刺 Kawlo·Iyun·Pacidal 委員：這是剛剛查到的，對不對？

花次長敬群：是。

高潞·以用·巴鱨刺 Kawlo·Iyun·Pacidal 委員：所以我們要針對原住民保留地地價的評定去做檢討，請你們提出報告來。

花次長敬群：好的。

高潞·以用·巴鱨刺 Kawlo·Iyun·Pacidal 委員：其次是公告現值與公告地價有何不同？

花次長敬群：公告現值是課徵土地增值稅用的，公告地價是課地價稅之用。

高潞·以用·巴鱨刺 Kawlo·Iyun·Pacidal 委員：據本席了解，地價查估其實是同一批人在做，一個是三年查估一次，一個是一年查估一次。

花次長敬群：對，沒有錯。

高潞·以用·巴鱨刺 Kawlo·Iyun·Pacidal 委員：如果碰到公告時間一樣，就是用同一次查估的內容，對不對？

花次長敬群：對，它的基礎一樣。

高潞·以用·巴鱨刺 Kawlo·Iyun·Pacidal 委員：既然如此，你們為何要浪費兩次人力，浪費兩次的人力成本？讓民眾感到錯愕的是，不論是公告現值、公告地價、公告市價或申報地價，都有不同的價格，在德國根本就沒有這麼多種價格，他們從中古世紀就一直是這個地價表，同樣的稅基，但系數不同，既然花次長懂得，也知道在 1990 年前，兩價是合一的，您覺得現在有沒有調整的必要？

花次長敬群：未來要不要兩價合一，我們的理想是朝這樣的方向走，但它必須做全面性的配套修法，如果公告地價拉到和公告現值一樣，大家齊步走的話，地價稅將會漲 4.5 倍，茲事體大。

高潞·以用·巴鱨刺 Kawlo·Iyun·Pacidal 委員：公告地價原本是為了抑制炒地皮，結果官版的

地價像一灘死水似的沒有變，讓市場價格自己漲自己的。所以你們現在公告出來的地價，已完全無法抑制地價狂漲、炒地皮的狀況。

花次長敬群：這也是我們希望能努力均衡調控的地方。

高潞·以用·巴鱺刺 Kawlo·Iyun·Pacidal 委員：除了價格之外，要如何改革稅制，讓真正自用的土地不會受市場波動所影響，而且能夠抑制投機客的炒作。本席認為最應該處理的是內政部要和財政部合作，讓台灣房地產的稅制能夠正常化。雖然之前財政部也和內政部開過會，但本席聽說很多學者專家都在罵，說你們討論的都是假的。

花次長敬群：跟委員報告，接下來不可能是假的，因為我們是很認真在面對現在的問題。

高潞·以用·巴鱺刺 Kawlo·Iyun·Pacidal 委員：希望你們未來在討論房地產的稅制及土地爭議問題時，能多聽聽專家學者的意見。

花次長敬群：沒有問題。

高潞·以用·巴鱺刺 Kawlo·Iyun·Pacidal 委員：剛剛要求的相關報告，也請儘快提供給本席。

花次長敬群：好的，謝謝委員。

主席：請吳委員琪銘質詢。

吳委員琪銘：主席、各位列席官員、各位同仁。最近地價稅的問題炒得沸沸揚揚，我們都知道地價稅屬於地方政府的職權，每三年調漲一次，地方政府雖然在 104 年 10 月、11 月召開過公聽會，但仍有很多民眾有疑慮，許多人為這個問題吵得沸沸揚揚，顯示過去召開的公聽會辦得並不成功。次長主管全國的土地規劃，而這也是你的專長，今天民眾的疑慮，是舊政府時代所留下的問題，520 才上任的新政府得去解決，六都政府有的是採分期方式，有的是延後實施，這也顯示過去的政策訂定得不好，內政部一定要讓民眾了解，這不是 520 之後的新政府所制定的。其次是我們要如何來解決？我們的經濟成長率沒有提升，民眾的薪水沒有增加，地價稅爆增的結果，讓很多人繳不起，所以未來在召開公聽會的時候，一定要落實，讓民眾充分了解，充分溝通之後，看要如何分期繳納或是延遲繳納。

本席這裡有一份數據，在 102 年的時候才 8.66%，105 年卻跳升至 30.54%，漲幅超大，以致民眾反彈也很大。雖說這是過去政府制定的政策，現在要由我們去承受，去處理。次長認為，是不是如此？

主席：請內政部花次長答復。

花次長敬群：主席、各位委員。這樣的調整，對部分民眾來說，可能突然間會有大幅度的地價稅負擔，財政部與地方政府也將相關的配套措施提出來。民眾如果短期內真的週轉不出那麼多的稅負金額，我們也願意和財政部再多做溝通。

吳委員琪銘：尤其在都市裡面，很多地區經過重劃之後，地價稅提高，公告現值也提高，對地主戶來說，他的土地增值，稅負提高，這些都很合理；但對一般自用住宅的住戶及中低收入戶來說，會有很大的影響，未來都是我們要解決的問題。就民眾的居住正義而言，內政部和財政部落實推動它的轉型正義。

在都市更新方面，未來要如何推動都更，讓更新的速度可以更快？尤其在都市裡面，很多房

屋的屋齡都超過 30 年，可是我們都更的速度卻非常慢，原因是什麼？

花次長敬群：這個問題有很多的面向，首先是我們的容積獎勵究竟夠不夠？其次是金融機構對這個社區的融資，也就是資金協助的狀況是不是很普及？還有大家在意願上、溝通上能否整合？彼此的信任度或是溝通之間有沒有更專業的人士或機構進入協助？另外就是審議過程的問題，審議程序會不會太過冗長、複雜，讓各式各樣的問題都糾結在一起。所以，這次在擬訂整個都更方案的時候，我們是就各式各樣的問題逐一思考，要如何協助民眾解決實際推動時所面臨的問題，並想辦法將這些策略方案，如何跟法去做結合，我們的方向是把問題的解決當作思考點。

吳委員琪銘：至於要如何讓都市更新的推動可以更快速？過去在新北市，公辦都更只有 1 件，民間辦理雖有 25 件，但成效都非常差，因為我們的誘因不足、獎勵不夠；未來要如何推動，讓 30 年的老屋能趕快都市更新，本席認為政府的誘因要夠，獎勵要高，包括容積獎勵的部分，都要提高。若能增加政府的公信力，由政府來舉辦，我想百姓一定會接受，過去就是因為沒有誘因，容積獎勵也不高，所以民眾才會抗爭，才會停下來。所以未來一定要提高獎勵，並由政府制定相關辦法，讓民眾願意參加都更，這樣速度才會快。尤其在市區裡面辦理都更時，常常會有釘子戶要求提高他所有的福利，如果政府能制定一套為大家所接受的辦法來，就依這一套推動實施，我想都更的速度應該會比較快。

花次長敬群：完全同意委員的意見，我們會朝此方向來加強努力。

吳委員琪銘：謝謝。

主席：請蔣委員乃辛質詢。（不在場）蔣委員不在場。

請張委員麗善質詢。

張委員麗善：主席、各位列席官員、各位同仁。蔡英文政府說他們是最會溝通的政府，但到目前為止，我們看到的是有「溝」沒有「通」，無論是打開電視機或是翻開報紙，看到的是抗議聲不斷，尤其是三年調漲一次的地價稅，有很多民眾走上街頭，因為地價稅的漲幅讓他們無法接受。有人看到稅單，吃不下飯；有人看了稅單，心臟麻痺，生命垂危。現在的政府可說是處處要跟民眾作對！尤其宜蘭這次的調幅高達 118%，地價評議委員會說要重新評估的時候，花次長不同意，你說對農舍用地重新評估有問題的地價，要依平均地權條例的授權，你才願意。

主席：請內政部花次長答復。

花次長敬群：主席、各位委員。不是……

張委員麗善：好，本席今天不講宜蘭縣的事情，我現在要說的是桃園大溪區仁和路 2 段 159 巷，這裡的地主提供私有土地供作既成道路使用，連繳了 35 年的地價稅，一直到他過世，由兒子繼承之後，才發現自己的老爸繳了 35 年的地價稅，卻沒有人告知，於是就向稅務機關提出來，稅務機關要他去請養護單位提供道路何時開始使用的證明。本席不禁要問財政部、內政部，你們花大筆預算進行所有資訊的管理與串連，連戶政機關都可以在甲地申辦乙地的戶籍登記，地政機關卻沒有辦法查出這是不是既成道路？是不是免徵地價稅，還要徒增民眾的困擾？本席認為這個部分應該要嚴格來檢討。

花次長敬群：是，我們會去檢討這個部分，這確實是我們過去的疏失。

張委員麗善：針對這個部分，次長可否允諾要在什麼時間內給民眾一個方便的資訊系統，不能讓這樣的事情屢屢發生。可以在半年內將所有既成道路、免徵地價稅的部分，這整個資訊系統完全建立起來嗎？原本是民眾的一片好意，竟然還帶給民眾這麼多的困擾！

花次長敬群：我們會跟財政部一起研議。

張委員麗善：其次、目前無償提供給公眾停車場或迴車道的部分，原本是免徵地價稅，後來卻變成只要該停車場核准設置年限屆滿之後，立刻用一般用地的稅率來核課，這部分也帶給民眾很多的困擾。你們原本是要避免財團藉由停車場來養地，但這裡面其實很多是畸零地，它是可以讓地方方便的，包括一個迴轉道或是一個小型的停車場，能不能有個但書或是其他開放的條件，譬如在村里的協調會中，大家達成一個共識，主管機關也認定這絕對不是養地，不是在圖利財團，讓這些善心、好意可以免徵地價稅？

花次長敬群：我們會把委員的意見記下來，也會詳細檢視土地稅減免相關規定。

張委員麗善：還有一點很重要，剛剛高潞·以用委員也提到，自用住宅地價稅優惠稅率，申請日期從 9 月 22 日延至 11 月 30 日，據本席所知，全國 800 萬戶還有一半的人不知道個訊息，這顯示你們宣導不力，所以本席在此要請問財政部賦稅署李署長，財政部和內政部可不可以將時間延後 1 個月？因為從今天開始到月底只剩下 5 個工作天，你相信這 800 萬人都可以在 5 天內知道此事？

主席：請財政部賦稅署李署長答復。

李署長慶華：主席、各位委員。請容許我來說明。我們在 11 月 8 日就已經發文給各地方政府和各縣市的稅捐機關，請他們加強輔導。其實他們也非常努力在輔導和宣導。

張委員麗善：但成效不彰。

李署長慶華：其實現在來申請的戶數符合條件者都已經陸陸續續進來了。

張委員麗善：現在 800 萬人的達成率是多少？

李署長慶華：但因為這 800 萬人並非全部都屬於自用住宅的土地。其實自用住宅的土地大概占一半，我們現在已經有將近 20 萬戶的潛在戶都已經進來。

張委員麗善：可不可以再延後 1 個月？以方便大家來申報。

李署長慶華：因為我們現在的法定期限就是在 11 月 30 日，我們今天回去後會馬上請他們加強宣導。

張委員麗善：你們再研議一下可以嗎？讓本席知道一下，我今天有提出一項延長 1 個月的主決議，讓其他不知道的人可以趕快申報好不好？

李署長慶華：這部分讓我們來研議辦理，謝謝。

張委員麗善：針對我們現在的自用住宅，本席主張應免繳地價稅，其理由有三：第一，我國憲法第十條明定人民有居住及遷徙的自由。第二，憲法第十五條規定人民的生存權、工作權及財產權應予保障。第三，住宅法第四十五條規定居住為基本人權，任何人皆應享有公平的居住權利，不得有歧視待遇。因此擁有基本的居住空間是基本人權。自用住宅是人民遮風避雨、安身立命的地方，所以本席認為不應該對自用住宅予以課稅。請問次長看法如何？

花次長敬群：基本上全世界絕大多數國家對於自用住宅還是都有課稅，所以自用住宅要完全免稅，這茲事體大。還是請慎重考慮為好。

張委員麗善：請次長一定要好好考慮，人的一輩子可能只有一棟房子，居住權利也是屬於基本人權，所以政府一定要好好地研議自用住宅可以免徵地價稅好不好？

花次長敬群：好的。自用輕稅才是我們現在政策的原則與方向，所以我們會持續加強自用輕稅的政策原則。

張委員麗善：我們要為百姓爭取權益，不要徒增百姓困擾。誠如剛剛吳琪銘委員所言，現在薪水沒有漲，經濟蕭條，GDP 也沒有成長，甚至失業率很高，但現在地價稅和房屋稅卻一再調漲，這恐讓人民吃不消。謝謝。

花次長敬群：謝謝委員。

主席：請林委員麗蟬質詢。

林委員麗蟬：主席、各位列席官員、各位同仁。請教花次長，這次都更條例修法，包括國民黨委員、民進黨委員或者親民黨團都有提出修正案，唯獨沒有行政院版本。原本在今年初第 9 屆立法委員就職時還有看到行政院的版本，可是自 520 蔡政府上任後的 7 月份就退回了，將馬政府所有的修正法案都退回，到現在已經 11 月底了，都更條例這麼重要的議題為什麼院版遲遲都還沒有提出來？

主席：請內政部花次長答復。

花次長敬群：主席、各位委員。其實我們正針對現階段各界所提出來的各種執行上的困境和問題，或是誘因不足、稅負過重等等，做全面的再檢討與再翻修。我們希望在全面檢討之後，能加強對法的修訂。

林委員麗蟬：你所謂的誘因就是蔡總統在執行決策會議上所指出三個老屋都更誘因，包括容積率獎勵、減稅和請公營銀行提供貸款，將 60 年以上的老屋、老房再重建，你覺得這些誘因真的有效嗎？

花次長敬群：應該不是誘因不足的問題，因為還有彼此信任度或整合的難易度等等問題。

林委員麗蟬：我們一起來討論這個有沒有效。我們知道老屋健檢或都更都是好事，如果都更對於房子的品質是好的，但一棟大樓或一個區域裡面有少部分的人反對，你知道這種都更的問題在哪裡嗎？就是反對戶嘛。你覺得對反對戶來講，這些誘因是有效的嗎？

花次長敬群：有些有效，有些沒效。

林委員麗蟬：沒效時，你們怎麼辦？

花次長敬群：所以我們還要有更進一步的配套措施來搭配。

林委員麗蟬：相信次長應該非常清楚過去發生的文林苑事件，因為當時你正參與「巢運」，我記得沒錯的話，民間團體一直在反對，一直有很大的批判，本席覺得在這些爭議裡面，包括民間團體的反對聲浪，還有大法官的第 709 號解釋文也指出這是違憲的，所以老屋都更最大的問題在於反對戶，也因為這些反對戶和民間團體的批判，導致都更停擺。以前民進黨和委員都是站在反對的一方，但現在已經政黨輪替了，你認為應該如何才能平息居住正義和都更之間的爭議？

你以前是民間團體的一員，也非常關注此事，但現在你已經不是民間團體的教授，而是內政部次長，是可以執行這件事情的官員，你覺得這件事應該怎麼處理？

花次長敬群：其實釘子戶有非常多種，原則上，我們當然希望用更細緻、更溫柔、更柔軟、更法制的角度能夠提供……

林委員麗蟬：你覺得那 3 個誘因再加上你剛剛說的細緻、法制就可以解決釘子戶、反對戶的問題？

花次長敬群：不是完全解決的意思，而是讓釘子戶能夠有跡可循，知道怎麼樣處理，而不是大家都懸在那邊。

林委員麗蟬：你對於高雄果菜市場拆遷和台南的台鐵東移事件有何看法？你覺得這不算是釘子戶嗎？這就是必須要拆遷的嗎？

花次長敬群：所有的案子都會有它的正當性、公義性、必要性的一些評估，所以將各式各樣的實際狀況拿出來才是真正的重點。

林委員麗蟬：實際狀況就是你們要提出院版，你們何時提出？

花次長敬群：我們現在的目標是在下個會期提出。

林委員麗蟬：為什麼要拖那麼久？不管是民進黨、國民黨和親民黨都已經提出修正版本，為什麼院版還要等到下個會期才能提出？

花次長敬群：因為過去的版本仍然不足以解決現在都更的問題，所以我們要讓它有更完整的配套。

林委員麗蟬：你們也不知道會在下會期的哪個時間點提出？

花次長敬群：我們儘量在下個會期開議時送進來。

林委員麗蟬：我希望你們真的能在下個會期提出修正案。民進黨已經執政了，必須要負責任，必須真正的站在需求者的面向，一定要平息居住正義和都更之間的爭議。

另外本席今天要和次長討論一件事情，就是現在的新興行業，也是與消防逃生相關的規定，請問次長有玩過密室逃脫遊戲嗎？

花次長敬群：沒有。

林委員麗蟬：這怎麼辦？這是你主管的部分，怎麼可以說沒有！密室逃脫是一種狀況模擬的遊戲，現在國內也非常流行，有很多的年輕人和學生參與。我為了要質詢，也親自帶著我們的團隊和朋友參與。這種遊戲的玩法是將人關在模擬的場域，包括地下室、監獄、鬼屋、實驗室或城堡，業者會設計一些狀況，並用某些道具，包括大鎖、鎖扣、繩鎖、鏈子，將遊戲者扣起來、綁起來或圈起來，必須透過團隊合作的方式來破解，這些謎題才能慢慢被解開。參與遊戲的人會被綁在不同的地方，可能是在監獄裡面，重點是，業者還會將門用密碼鎖鎖起來，為了增加逼真度，業者會設計各種狀況劇，譬如火災、地震、颱風或颱風造成停電，還會要求遊戲者不可攜帶手機和所有東西進入場域，並將這些東西都鎖起來。你也知道這只是狀況劇，但萬一真的發生火災怎麼辦？

其實有很多玩家在玩這類遊戲，在網路上也一直有人在討論，密室逃脫的新興業者已經在全國開了很多分店，年輕人也很愛玩，玩了之後還會互相討論，但因為每家店的品質不一，包括逃生門不明顯。次長，你要專心聽，因為這對於年輕人來說是很重要的，萬一真的發生火災或

地震時才知道如何處理。因為有些玩家認為這家業者模擬得很逼真，所以也不會想要逃跑，反而繼續在解鎖，如何讓這些玩家知道火災是真的或假的，我覺得這是內政部必須要去瞭解的。本席也有詢問過消防署，但消防署說這不是他們管的，認為遊戲裡面的部分不是他們管的；不要等到發生危險時，消防署才衝進去。當有人在詢問時，你們就要去瞭解。因為我是年輕人，我的小孩和同學也都是年輕人，他們都會去玩。我必須很嚴重的告訴次長，消防署不能推說這個遊戲和他們沒有關係，又說密室逃脫是否為消防等級，必須查驗業者的公司營業登記，還叫我去問經濟部，看業者的營業登記是什麼等級？但話不能這麼說，營建署可能會告訴我們，營建署只負責蓋大樓，還有大樓裡面樓梯的逃生門，不負責密室逃脫新興行業的消防。請問次長對此看法如何？本席覺得你必須要代表內政部出來協調。

花次長敬群：我會請消防署和營建署去瞭解實際的狀況，如果需要和經濟部溝通，我們會主動。

林委員麗蟬：大概多久時間可以橫向協調好？因為玩家每天都在玩。

花次長敬群：可不可以給我們 1 個月的時間？

林委員麗蟬：好，本席為什麼會問這個議題？因為我剛剛強調我是年輕人，站在立法委員的立場，我必須要監督政府做好這件事；站在玩家、家長的立場，我也會擔心我們的孩子會去玩，萬一發生危險時，怎麼辦？本席在此強調，我們不是要打擊新興行業，其實我覺得臺灣有新的行業是好事，可是政府單位必須輔導這些團體、業者，讓他們知道法規的標準依據，也讓他們的工作人員知道，當遇到緊急狀況必須疏散人群時，應該怎麼處理。拜託次長一定要在 1 個月內處理妥當，謝謝。

花次長敬群：好的。謝謝委員。

主席：請 Kolas Yotaka 委員質詢。

Kolas Yotaka 委員：主席、各位列席官員、各位同仁。我們在政府部門或在國會殿堂討論地價稅時，其實我們真正要討論的是土地正義，這是我們在這裡花了那麼大的精神討論這個議題背後之最大用意。請問次長，平均地權的意義為何？

主席：請內政部花次長答復。

花次長敬群：主席、各位委員。平均地權可以是口號式的規定地價、照價徵稅、照價收買、漲價歸公，或者是地盡其利、地利共享等，也就是所謂的八字箴言。當然就概念上面，它是要讓土地或不動產的資源能夠有效的利用，讓資源所產生出來的利益為全民所共享，這就是平均地權的意義。

Kolas Yotaka 委員：你真的是專家，其實你非常精要的講出我們共同追求的目標，這的確是我們一直追求的方向。不過地價漲得合不合理？地價漲了之後所課的稅合不合理？地價漲了之後，如果對任何人有影響，到底是對哪一類的人有影響？公告地價的漲幅對持有多筆土地大面積的人所課的稅，跟只有一小筆土地、擁有一小間小公寓的人，又有怎麼樣的影響？包括個人或政府又要如何因應？其實這是今天我們在此所要討論的。不過當然不免我們還是要看一下這次包括很多媒體都有報導的，或是民眾所看到的，就是公告地價的漲幅很大，這和過去幾年比較起來，我們看到今年宜蘭縣的漲幅達到 118%，臺中市是 38%，桃園是 34.56%，連花蓮縣都漲了

31.07%。但我們又看到公告地價調整之後，自住戶每戶平均大概增加 404 元左右，增加這一波之後，非自用住宅所收到的地價稅平均大概增加四千五百多元。但一看到這個趨勢時，尤其是看到這麼多上百趴的數字，很多人就開始瞎子摸象，而且自行解讀，導致有部分的媒體或輿論很偏頗的解讀，或不斷的傳遞，說新政府上來之後什麼都亂了，甚至還要與民爭地，不知民間疾苦。雖然你在上午有做過說明，可是我們在此非常希望你清楚的說出，到底為什麼今年出現這個趨勢？而且是如何累計算出來的？

花次長敬群：當然正常的公告地價是每 3 年重新調整，它的作法大概是針對過去 3 年的土地公告現值的調幅之整併，來反映到這 3 年的地價的整個上漲幅度，即反映在公告地價的調幅底下。這樣的原則本質上是每 3 年中央政府和地方政府在重新規定地價之前都會開會形成的共識，過去一直都是這樣做，但也因為在過去十幾年來，房地產價格一路上漲，這個民怨大概在近幾年達到了高峰，所以地方政府在這個壓力底下，再加上很多地方政府的新政府，也就是在 103 年底上任，因為有這種改革的背景在新上任的首長身上，加上社會的壓力和期待，當然就會反映這樣的調幅狀況，過去是在民國 80 年，平均公告地價的調幅也超過三成，甚至民國 83 年和民國 86 年也分別還有二成多至將近二成的調幅，它的背景都是因為長期的房地價高漲，但是在高漲的過程底下，公告地價和公告現值並沒有同步做調整，反而在景氣開始反轉之後，才反映到公告地價和公告現值。當然這是過去制度上的缺憾，也是因為地價的平抑對於估價專業在本質上不夠重視，於是乎就變成政治決定。也因為這樣，在過去十幾年來累積了很多沒有反映到公告地價的一些壓力，到了這一次才調整這麼大的幅度。

Kolas Yotaka 委員：所以來自各地方政府的需求其實扮演了非常重要的角色。上午我們也聽到部分委員說到，這一次漲足地價稅，這樣的改革或調整根本就是不顧社會經濟條件所做的莽撞決定，您覺得呢？

花次長敬群：我相信地方政府在調整之前也有做過詳細的評估，一般來說，就是您剛剛也提到的，自用住宅增加的稅額其實並不多，現在大概有一半是屬於自用住宅。另外在一般土地的部分，我們是把它分為五級，第一級一般都是小地主，以全部的地主來說，這部分大概也占了將近四成，所以自用住宅的地主加上第一級一般土地的地主，合計起來大概是九成。

經過這樣調整之後，以我的了解，幾個縣市的地價稅增加比例、平均數，大概是低於 1,000 元。其實各地方政府首長過去都曾經做過這樣的評估，所以他們才敢在這樣的情況下調整，因為他們覺得調三成的衝擊應該不大，這是我在一年多前針對地方政府的調整進行了解的狀況。

Kolas Yotaka 委員：次長，你剛才說的非常清楚，本席相信大部分的民眾都聽得懂，但是邊聽您說，本席邊覺得好可惜。為什麼好可惜？我們來談一下民眾的感受，其實你剛才說的非常清楚，可是問題是政府有沒有告訴人民，這一波漲幅到底是怎麼回事？所以才會導致民眾對政府的誤解。政府的存在應該是要解決人民的問題，但是卻讓民眾誤解這個政府製造了更多問題。

所以本席正式向你提出一個技術性的請求，內政部是否願意花更多時間處理這件事情？例如透過媒體、年輕人習慣的臉書或社群團體，製作一些淺顯易懂的大補帖，其實這也是民主文化的過程。不管是累計或漲幅，這個數字是怎麼來的，其實民眾有權利清楚知道，之後再自行評

價內政部或各地方政府的需求到底合理或不合理，其實這個動作是非常重要的，就是告訴民眾，政府到底發生了什麼事情。

花次長敬群：好。

Kolas Yotaka 委員：另外一個問題也是關於民眾的感受，因為我們剛才也提到每三年就會公告一次地價，所以有些民眾可能會覺得漲幅好大。為什麼我們國家的公告地價是每三年公告一次？民國 43 年我們通過施行平均地權條例，到民國 66 年全面修正的時候，就出現這個每三年公告一次地價的規定。

請問你，為什麼是三年？本席查了很多立法說明，但是都沒有解釋為什麼這麼規定，不知道是誰決定了這個數字，就是每三年公告一次。

花次長敬群：就國際上的慣例來說，財產稅不宜經常性調整，它是以安定為原則，因為財產稅本身，也就是持有稅，它是以安定為原則，所以三年調一次，至少這三年要繳的稅額是確定的，很多國家都是設定三年調整一次。

我們是因為房地價短期內真的漲太快、漲太多，所以才會累積出這樣的壓力，否則的話，一般來說在正常的市況下，三年的房地產價格在本質上不應該有大幅度的調整才對。

Kolas Yotaka 委員：稍早也聽您說過，內政部目前不排除研擬縮短公告地價的年限，例如把三年改成兩年，也就是每兩年公告一次，必要時得延長之，如果對應您剛才說的話，為什麼要從三年改成兩年？

花次長敬群：是，一方面也是因為社會大眾對這次問題的反映，不只是社會大眾，連地方政府都有這樣的意見，所以針對平均地權條例第十四條，內政部的法規委員會已經通過，把「每三年調整一次，必要時得延長」，改成「每二年調整一次」，把「必要時得延長」刪除。

Kolas Yotaka 委員：本席認為臺灣的地價或是房地產市場成長的非常快，雖然過去這幾年房市還滿冷清的。如果要因應臺灣的特殊需求，本席有一個建議，你也可以參考一下，本席認為可以考量改為一年，縮短公告地價調整的時間，改成每年調整一次。

這樣才能夠適度反映整個社會經濟趨勢的變動，符合人民的感受，也才不會三年調漲一次時，每次都讓大家嚇一跳，覺得調幅非常高、無力負擔，這是不是一種能夠兼顧公平正義和人民感受的技術性做法？您覺得呢？

花次長敬群：技術上不是做不到，因為我們都會重新公告土地現值，所以本來每年都在做這樣的事情。當然，要不要連公告地價也每年跟著動，這確實還需要再討論，因為這樣會變成每年的不確定性都要發生一次，當然這部分也需要多和社會溝通，而且反過來說，我們估價技術的專業度、精確度也必須再提升。

Kolas Yotaka 委員：這一波的調整，我們聽到非常多來自地方的民怨，其實一個地價稅政策的制定，它牽涉到中央和地方政府互相的合作，目前各地方政府為了因應這一波稅制調整，或是說公告地價調漲，分別採取了一些因應措施，例如新北市研議分期或是延期繳納，桃園市希望能研擬稅額打折的方式，例如今年打六折、明年打八折、後年全額等等，臺中、高雄也有不同的措施。

但是我們看花蓮，花蓮縣長說現在景氣蕭條，縣政府也不願如此上漲，但是地價稅調漲是中央政府的規定，如不依規定，將影響中央統籌分配款的補助款額度，言下之意，就是這都是中央決定的，和地方無關，您覺得呢？

花次長敬群：中央會有一些期待，但是最後的決定權當然還是在地方。

Kolas Yotaka 委員：最後的決定權在地方，所以其實中央和地方政府都必須回應整個地價的改變，還有人民的需求，同時必須考量整體的社會經濟情況，才可以共同研擬出有效的地價政策，對不對？

花次長敬群：是。

Kolas Yotaka 委員：最後要請問您，您支不支持地價一元化的制度？希望可以改善目前一地多價的亂象。

花次長敬群：這是我們要努力的方向，但是必須要從整個稅制做配套處理，如果要一元化，以現在的狀況來說，如果和公告地價合併的話，可能會變成地價稅要齊步往上漲好幾倍，所以它必須搭配各項措施，除了估價之外，稅基的認定也要有另外的搭配制度，這部分我們會和財政部做更仔細的研議。

Kolas Yotaka 委員：好的，非常謝謝次長今天的回應，謝謝。

花次長敬群：謝謝委員。

主席（林委員麗蟬代）：請蔣委員萬安質詢。

蔣委員質詢完畢後，休息 10 分鐘。

蔣委員萬安：主席、各位列席官員、各位同仁。花次長，今天本席所屬的委員會在審查預算，但是今天內政委員會安排這個主題也很重要，就是關於地價稅調漲以及政府後續的因應，因為媒體也報導了很多。本席在選區走動的時候，發現民眾的反應非常大，不只是反彈，而且是充滿了抱怨，這一次調漲的幅度之大，造成民眾不小的負擔，影響真的非常大。

前面很多委員對這次地價稅調漲內政部所扮演的角色，以及為什麼這一次調整的幅度這麼大等問題都提出了質詢，本席要再次請教花次長，為什麼這一次調漲幅度這麼大？針對這個決策，內政部到底有沒有參與或是給予任何建議？

主席：請內政部花次長答復。

花次長敬群：主席、各位委員。其實公告地價調整的考量因素非常多，這在估價技術規則裡面都有明文規定，例如估價的原則和方法，因為過去這些年來房地價確實大幅上漲，但是長期以來我們在公告地價的反映卻相對不足，以六都為例，其實臺中市的反映是最不足的，所以臺中市這一次的調幅也是六都當中最大的，因為他們之前的調幅不足。

我剛才向其他委員報告時也一直提到，因為 103 年年底剛選完，很多新首長上任，所以他們也有很多關於改革的自我期許，再加上社會上對於房地產市場調節的一些期待，當然還有長期以來公共地價調幅相對不足的壓力，所以地方政府對這方面的自我期待或自我要求壓力自然不小。

我們當然也不諱言，每三年在調整公告地價的時候，中央政府和地方政府都會開會，討論公

告地價如何反映。一般大家都會有同樣的決議，就是希望能夠反映過去三年公告土地現值的調幅，並且要反映到三年後公告地價的調整，去年 8 月內政部確實有召集縣市政府開會。

蔣委員萬安：次長剛才提到，中央和地方的確是有事先開會，所以內政部事前的確有掌握，對不對？這次縣市政府開評議會的時候，根據內政部 88 年函釋的五項原則來考量，這五項包括土地現值、前次公告地價等等，最重要的兩項是要考量當時的社會經濟狀況，以及民眾負擔的能力，你們在報告裡面也有提到這個部分。

可是內政部身為主管單位，你們有沒有考量到民眾的薪資所得其實倒退 17 年，而且經濟呈現停滯的狀態，不動產市場也是窒息的狀況，而且可以預見漲幅超過 30%，在這樣的時機點，你們事前為什麼沒有對這件事情會產生這麼大的衝擊做出評估？也沒有和民眾做充分的溝通，現在看到的都是事後的補救方法，包括各縣市政府採取的展延或分期方式，但民眾對這些都是無感的，因為這樣只是把問題往後拖延而已。

關於你們的報告，其實本席沒有看到具體措施，內政部沒有提出任何補救措施，剛才次長回答前一位委員的質詢時也提到，關於自用住宅，根據你們的評估，漲幅大概是 1,000 元上下。

花次長敬群：增加的金額大概是在 1,000 元以下。

蔣委員萬安：但是本席要告訴次長，就以臺北市為例，因為本席的選區在臺北市，臺北市有些區的自用住宅地價稅很高，當然公寓或透天厝不一樣。以松山區公寓的地價稅來說，自用住宅是七千二百多元，相較於前一年漲了 1,800 元，大安區漲了三千一百多元，次長手上可能有這些數據，更不用說本席的選區中山區，透天厝就漲了五千多元。

政府推出任何政策時，尤其是預見可能會有這麼大的調幅，為什麼不能考量到民眾的負擔能力？所以政策推出之後才會造成如此大的民怨，很多人說這一次的地價稅調漲可以比擬油電雙漲，民眾怨聲載道。次長，你怎麼看這個問題？

花次長敬群：這和油電雙漲還是有差異，因為油電雙漲直接反映在物價，特別是民生物價，這對真正弱勢的人是直接的衝擊。但是地價稅的調整，基本上是對有房屋的人、有房地產的人才會有影響，對真正弱勢的衝擊並不是直接的。

當然，您剛才提到臺北市的部分，因為那裡大部分都是位在精華區的自用住宅，市價本來就是幾千萬元，甚至上億元，所以自用住宅的稅才會增加那麼多，但是反推回去的話，其實這樣的稅並不是很高。

蔣委員萬安：次長，本席想說的是，你們一再強調自用住宅漲幅是 1,000 元以下，其實這個說法只呈現了部分事實，並沒有全面呈現各地方的真實狀況。你們到立法院委員會報告，不要隱瞞部分的事實，你們應該把各地不同的情況都呈現出來，因為民眾的負擔其實是非常重的。

本席有一些具體的建議，相信其他委員也有提出來，就是這一次的調幅平均大概是 30% 以上，有沒有可能由財政部統一規劃，分期、分年反映這個調幅？例如第一年漲幅打六折，第二年打八折，第三年再照全額計算，這樣的做法可行嗎？

花次長敬群：這樣的做法在民國 76 年、77 年的時候曾經做過，但是那個時候的公告地價調幅是三到四倍，並不是 30%，所以在那個背景下曾經有過這樣的因應作為。但是我也要向委員報告，

民國 80 年全國公告地價的調幅也超過 30%，但是並沒有類似這樣的作為。

蔣委員萬安：應該也沒有像這一次造成這麼大的民怨吧！你們要考量這時候的經濟狀況，以及民眾負擔的能力，現在薪資所得倒退 17 年，整個房地產市場停滯、經濟狀況窒息，所以本席希望內政部能夠好好考量，這次和之前的狀況不可能相同，而且之前也不像這一次，引起民眾這麼大的反彈。

花次長敬群：財政部應該已經提出相當多的因應作為，我們也會尊重他們的做法。

蔣委員萬安：本席這一次質詢的重點，除了因為這次公告地價調漲，造成地價稅提高，還有一件更重要的事，這件事報告裡面也有提到，就是公有土地出租的租金及地上權設定的權利金也連動調漲。

請問國產署邊副署長，本席的選區有非常多民眾反映，他們是承租戶，承租了地上權，因為公告地價調漲，所以他們的權利金也跟著大幅調高，造成他們的負擔非常重，為什麼？基本上他們是屬於經濟比較弱勢的族群。

這些都是國產署國有的非公共土地，當時是由建設公司承租地上權，再將建物出售給住戶，住戶繼受之後還要每半年繳一次租金，因為這個租金的計算和公告地價是連動的，所以他們負擔的租金也跟著加重，因此他們向本席反映沒辦法承受這樣的壓力。針對這個部分，邊副署長，你們有沒有任何補救的方法？

主席：請財政部國有財產署邊副署長答復。

邊副署長子樹：主席、各位委員。我們招標設定地上權這個部分，其實今年 9 月 22 日已經修正要點，因為我們招標的時候包括兩個部分，一個是權利金，第二個就是地租，如果地租高的話，相對來說權利金會比較低，招標的時候會包括這兩個部分。

之前我們地租的部分都是隨著公告地價的調整而調整，當然各界也有反映，這樣在投標的時候會引起疑慮，因為可能會對後續的地租產生影響，尤其是今年公告地價調整幅度比較大，所以他們也有反映，認為以後地租受到公告地價調整因素的風險過大，沒辦法做充分的掌控，所以要求我們修改目前的規定。

目前我們的規定已經修正了，有關地租的部分，假設我們現在是訂 3.5% 的話，其中的 1.2% 是隨著公告地價的調整而調整，另外的 2.3% 就是按照得標時，和我們簽地上權契約當期的公告地價來計收，那個部分後續 70 年都不調整，這個機制我們已經修訂了。

蔣委員萬安：謝謝，本席知道這個脫鉤的政策，這是在 9 月份提出來的，我們也很高興聽到國產署提出這樣的修正，因為你們從善如流，有聽到民眾的聲音。這個政策是在 9 月份提出來的，就是所謂的部分固定、部分浮動，部分固定是照當年的公告地價計算，部分是逐年調整，希望能夠做到部分脫鉤，也就是讓租金、權利金和公告地價達到部分脫鉤的目的，不要全部連動。

但是對這一次真正受到衝擊的民眾而言，這樣還是沒有解決他們的問題，本席相信這是一個好的政策，你們也願意做調整，這個政策是不是已經施行了？

邊副署長子樹：這個新的制度已經施行了。

蔣委員萬安：施行的成效如何？

邊副署長子樹：禮拜一才開標，但是可能是因為受到市場景氣的影響，沒有人來投標。

蔣委員萬安：所以這個成效顯然在短期是看不出來的，我知道當初的立意良善，第一是希望減少 50 年到 70 年地上權這麼長期間所造成的租金翻漲，第二是希望提高投資人的投資意願，當然這個成效短期還看不出來，雖然開標了，但是還沒有任何一個案件成功。請問對於今年 1 月 1 日調漲公告地價而受影響的承租戶，國產署有沒有任何補救的方法？

邊副署長子樹：其實在訂定新的規定以後，有人詢問可否溯及？因為我們的招標設定是完全公開競標的制度，所以相關條件與內容都訂定的非常清楚，來投標者應該已經充分評估過條件之後才來的，如果要允許溯及，現在是沒有法律依據的，我想這牽涉到公平正義的問題……

蔣委員萬安：就法的安定性來說，沒有需要溯及，但是至少對於這一次已經受到影響的承租戶來說，內政部或國產署有沒有討論過，針對他們有沒有什麼方案可以提供？例如採分期調漲而不是一次將租金調漲到這麼高，或者是另外再做一些調整，你們有沒有想過補救方式？因為你們已經知道這次調漲造成這麼大的影響，所以你們從善如流，在 9 月份修改了你們的作業辦法，我認為這樣很好，但是對於今年受影響的部分承租戶，也應該想辦法給予一些補救，不然這些人很無辜，必須承受這樣大幅度的調漲，他們每半年繳一次的租金也跟著提高了，真正痛的是這些經濟上比較弱勢的承租戶，我認為國產署應該要想辦法給予他們一些相關補救，好不好？

邊副署長子樹：好，我們再研議。

蔣委員萬安：好，謝謝。

主席：休息 10 分鐘。

休息

繼續開會

主席：現在繼續開會。接下來登記質詢的徐委員永明、徐委員榛蔚及鍾委員孔炤均不在場。

請陳委員超明質詢。

陳委員超明：主席、各位列席官員、各位同仁。花次長，辛苦了，今天你是熱門人物，連台北市都發局的王副組長都要看了你的動向如何再走，因為這與他們息息相關。經過今天的接觸之後，我相信會帶來良性循環，希望你們不要中央一套地方一套，而且直轄市現在都是王、都是諸侯，所以一定要好好溝通，看要如何把都更這件事好好來完成。雖然我們是在野黨，但是我覺得這個非常重要，尤其是防災型的都更。

今天大家討論到調高公告地價導致地價稅上漲，平均漲幅 30%以上，今天我要在此澄清一點，因為有幾位執政黨立委將這個責任推給前朝，說這是國民黨當初的決策。對此，我今天要講清楚，國民黨當初會做成決策，是因為民進黨陳節如委員在經過公聽會之後做成一項主決議，認為為了社會正義，地價稅要高高調漲，國民黨是根據這個主決議才決定調漲的。但是這次選舉國民黨失敗了，表示政策是不成功的，不要一直順著民進黨的政策在走，然後才落選，所以我說國民黨很笨就是這樣。民進黨是改革的政黨，發現這樣的情形後，就要勇於承擔。

對於剛剛我們討論的議題，其實民怨非常多，如果到這個時候你們仍然要堅持，我們也不反對，因為民怨越來越多是對你們不利，所以不要學國民黨，發覺不好就回去報告總統、行政院

長及部長，民怨非常大，尤其在不景氣的時候，把地價稅調漲，真的會被幹死掉！我講話比較粗，我是鄉下來的。我今天說給你們一段時間反映。我教你一個政治問題，當初油電雙漲時，一戶平均才調漲 50 元到 70 元，全台灣民眾把國民黨罵翻了，你們這次地價稅上漲幾千、幾萬，最少都是調漲千元以上，沒有關係，你們就慢慢享受未來的成果！次長，要不要去反映？

主席：請內政部花次長答復。

花次長敬群：主席、各位委員。我們還是會反映。

陳委員超明：另外有一點我很不滿，剛剛談到宜蘭農地的地價稅上漲 118%，請問農地地價稅的上漲是怎麼計算的？

花次長敬群：也是調整農地公告現值，其實宜蘭農地公告地價調整……

陳委員超明：其實這都是錯誤的，沒有關係，你們就繼續調漲，讓農民對你們有更深刻的印象！農地裡的農舍主要是管理不當，但是你們卻以地價調漲來處罰，其實其中也有合法的，如果你是在他們改為農舍的部分稍微漲一下可以，但現在一漲就調漲 110%！

次長，你們要有擔當，為什麼會這樣？當初你們大贏就是很驕傲，所有的縣市長以為自己票拿得很多，調漲就代表有擔當、有魄力，下次選舉你們就會嚐到跟國民黨一樣的苦果！照理說，這是國民黨的秘密，我不能講那麼多，讓你們去改進的。

另外，我覺得中華民國的內政部長、蔡英文總統及行政院長應該是六都的總統、六都的行政院長及六都的部長，很奇怪，你們怎麼這樣欺負農民！颱風天過後要求菜價不能上漲，但是台北的土地就拚命往前漲，讓鄉下為你們受苦受難！

整個台灣好像只有六都一樣，誰說颱風天過後菜價不能上漲？你們都沒有去鄉下走一走，幾次颱風來襲，農民搭的溫室帳棚全部被吹倒，菜價上漲一次又有什麼？都市人本來就要付出代價，工廠也都蓋在鄉下，繳稅卻繳在台北，連菜價都要便宜給都市人、給直轄市，這樣到底有沒有社會正義？

花次長敬群：確實比較不夠。

陳委員超明：你以前都有去參加學運，我調查的清清楚楚，看你敢不敢再來！那些學運團體為什麼都不見了？為什麼不替農民講話？悲哀的台灣！非常危險的台灣！我看你人老實，才跟你講老實話，希望你要去改進。

花次長敬群：是，謝謝委員。

陳委員超明：還有房屋稅的部分，這與都市更新有關，這部分也調漲很多，我也覺得這沒有道理，為什麼沒有道理？現在有房子的人比沒有房子的人還痛苦，你們的社會住宅要蓋幾十萬戶，這些都是國家土地拿出來蓋的，這些是國家的公家資源拿出來蓋的，對不對？

花次長敬群：是。

陳委員超明：我不是反對照顧弱勢團體，我只是質疑社會公平正義在哪裡，請大家在內心衡量一下，你們要照顧弱勢團體，但卻拚命的針對有房屋的人去加稅，有些人買房是很辛苦的，當然有些人是有賺錢，但有賺錢去享受又有什麼，川普住那麼大的豪宅，美國人就沒有罵他，只有台灣拚命罵，住好一點就罵，我們比共產黨還共產黨！

次長，既然社會住宅已經蓋好了，有房子住是基本人權，所以我支持陳冲的一句話，他說房屋稅不能漲，應該要免除，就算不能免除也要降稅，民眾自住的房子，你們調高房屋稅，他們是用薪水辛辛苦苦去買房的，很多公務員也是以這樣的方式買房的，應該要替我鼓掌一下，感謝的笑一下也可以。次長，這個部分要不要修正？

花次長敬群：房屋稅確實有一些結構性的問題，我們會跟財政部搭配地價稅合併一起討論。

陳委員超明：這個觀念很重要，你們的社會住宅是使用國家資源、公共資源，台北一坪土地五、六百萬拿來蓋社會住宅，為什麼不把社會住宅蓋在鄉下？你們這裡住 1 坪的錢到我們那裡可以住 15 坪，你們不能每次都為了六都而生存，我們這些非六都的 16 縣市好像是邊疆民族，講起來比原住民還不如哦！你們沒有發覺問題，還在洋洋得意，好像全台灣都為六都而存在，其他人好像都不存在一樣！次長，回去後請考量這個問題。

花次長敬群：是。

陳委員超明：你覺得我講的有沒有道理？

花次長敬群：報告委員，我們會認真處理您提的問題。

陳委員超明：我是問你我講的有道理，跟認真處理是不一樣的……

花次長敬群：有道理，而且苗栗縣最近有提報 2,000 多戶社會住宅，我們也會全力支持。

陳委員超明：苗栗提了 2,000 多戶，請問錢哪裡來？

花次長敬群：我們會協助，我們會全力支持。

陳委員超明：是不是我講的那個青年住宅？

花次長敬群：可能是，就在高鐵旁邊那裡。

陳委員超明：好，高鐵旁邊的可以。

講到都更，我希望你們不要用老舊住宅都市更新，可以加上「防災型」，這三個字非常重要，你們現在都更最大的轉折失敗在哪裡？你老實跟我講，你的老師都帶頭去衝，我看你這個徒弟怎麼回答這個問題。以前你們為了社會正義，為了一戶，就可以把全部的都更打死！

花次長敬群：關於居住權或迫遷的問題，我們一定會認真處理，不要讓這些……

陳委員超明：你們要檢討！

花次長敬群：是。

陳委員超明：你知道釘子戶拿了多少錢嗎？你們都被利用了，還在那裡自鳴得意，自以為在伸張居住正義！我敢講我很不齒那些學生、那些運動者，只有我敢講，因為我不靠他們的選票，有種到苗栗來衝！你們這是敗壞國家的作法！為了選舉、為了勝利，什麼人都拉，不知好歹，你們會碰到！還好我在這裡支持你們，不然我把你們鬧到底！

花次長敬群：謝謝委員。

陳委員超明：都更還牽涉到最重要的人性，每個人都嫌自己分到的不夠，「人不為己天誅地滅」，這句幾千年的古話要永遠記得，如果遇到都更戶，要怎麼解決？答不出來啦，對不對？勇敢的回答，台北市、新北市都在看你如何回答。

花次長敬群：我們會建立一些更完整的配套過程。

陳委員超明：如果是我，我會去說服所有的直轄市市長，只要 75%同意就直接執行，雖然有 25%不同意，但會設專責法庭或認證機構，只要開過幾次會後就強制執行，因為每個人是為了自己的利益，但萬一大地震來了怎麼辦？房屋倒塌而造成人命傷亡，誰都不認帳，誰就任誰就倒楣，我們如果有良心一點，不能為了 1 個人而讓 99 個人在外面漂泊流浪這麼久，這都是以前你們執政黨造成的耶！

花次長敬群：委員，你提的建議……

陳委員超明：國民黨還有一點良心，你們則是一直在炒作運動！你說你有去反對，但我看你是帶著口罩反對，不像以前這樣衝啊、衝啊、愛台灣就往前衝！

花次長敬群：委員剛才提到的處理方案，我們也正在評估當中。

陳委員超明：好啦，我相信你有這個能力，跟你談過話，你有開闊的心胸，真的不要被左右，要台灣好，不要再運用那些亂七八糟的團體，為什麼現在人都不見了？反核四多厲害，反核災食品卻不見了，這是很悲哀的事情！台灣整個都亂掉了！

另外，你們的容積獎勵會不會放寬？你回去跟柯市長說，要選台北市長的姚文智委員說要向天借地、往上發展，你覺得怎麼樣？還是你們學者派永遠都反對？

花次長敬群：合理放寬的這個方向，我們會納入……

陳委員超明：對於老舊社區，要把空間弄好，好不好？

花次長敬群：是。

陳委員超明：最後，你們天天在講土地轉型正義或什麼正義，我實在聽不下去，台灣只有六都才有轉型正義。我有二個問題要跟你討論，都市更新除了六都，如果是非六都，土地的地目要變更是非常困難的，什麼人口減少、人口不夠、沒有績效，你管我那麼多，我旁邊土地那麼大，給我蓋高一點哪裡不行？難道六都的人是鑲金包銀的，他們的命比較有價值，非六都的人就沒有價值嗎？你們從來沒有談到非六都的問題！我告訴你，如果你們沒有把非六都縣市的都更做得比六都還要好，讓我們鄉下地方也有改變的時候，不然就放寬都市面積，多個 20%、30%，哪好像台北市、台中市、桃園市把農地都用來市地重劃，都市的農地減少，叫非六都的人種菜、種稻給你們吃，而且還不能漲價，你們也有點良心好嗎？你們真是天之驕子啊！

花次長敬群：我了解委員的意思。

陳委員超明：我老實說，我看了很多案件，只有我敢去頂他們，因為我是務實的人。最後一句話，都更贊成，但要拿出務實！要有肩膀擔起來，不要畏畏縮縮，要支持這個大計畫，把它完成。雖然我現在是在野黨，但是從李鴻源部長任內，我就講公共設施保留地的解編，講了 3 年、講了 18 次，他嚇到了才去改變。你要特別注意，我不希望政府只有照顧六都，我們鄉下的問題還很多，你們都不重視，是因為我們票少嗎？

我再問一個問題，次長，都更一坪換一坪，你們能不能做到？

花次長敬群：這要看條件，但是我們絕對會讓它的容積至少可以一坪蓋回一坪，我們是朝這個方向在做。

陳委員超明：另外，我希望你們能解決公共設施保留地容積移轉獎勵的問題，不要像台北市說要用代金，結果又沒有徵收土地，欺負百姓，貴為最先進的台北市，我覺得這個都要去研討。你們在都更裡面順便把公共設施保留地的問題解決掉，可以得到很多的效益，考量一下！

花次長敬群：對於公保地我們還是要另外來處理。

陳委員超明：當初我向李部長建議，他把學校、公園等等沒有徵收的土地都解編，我在鄉下長大深知民眾的痛苦，都市人都不曉得我們鄉下人的痛苦，他們認為享受是應該的。

花次長敬群：我了解。

陳委員超明：為了社會公平正義請多考量一下，好不好？

花次長敬群：好，謝謝委員的指教，我們有聽下去。

主席：接下來登記質詢的邱委員志偉、李委員彥秀、劉委員世芳均不在場。

請蔡委員易餘質詢。

蔡委員易餘：主席、各位列席官員、各位同仁。這次地價稅的調漲對都市地區持有土地的人確實會增加負擔，不過我想從另一個層面來和次長討論，就是說現在地價稅自用住宅稅率是千分之二，可是其資格限制為本人或配偶、直系親屬在該地辦妥戶籍登記；或是本人與配偶及未成年受扶養親屬適用自用住宅優惠稅率，以一處為限。換言之，一個家庭中夫妻只有一個人可以適用地價稅自用住宅稅率千分之二，沒有錯吧？

主席（陳委員超明）：請內政部花次長答復。

花次長敬群：主席、各位委員。現在的規定是這樣。

蔡委員易餘：但是在房屋稅的部分，自用房屋稅稅率是 1.2%，戶數限制是本人、配偶及未成年子女限 3 戶。所以這兩個規定不一樣，房屋稅部分，一個家庭可以有本人、配偶、未成年子女共 3 個適用自用住宅的房屋稅。

花次長敬群：這叫做自住房屋，不是自用，名稱上不大一樣，意義上是雷同的。

蔡委員易餘：在地價稅的部分，自用住宅僅限一處。假設一對男女朋友要適用自用住宅稅率，我自己適用，我的女友也適用，但是一旦我們成婚了，我們可以適用自用住宅稅率的只剩一處，當然這是地價稅部分，不是房屋稅部分。原本有兩處可適用，變成只有一處，這是不是在變相懲罰婚姻？

花次長敬群：某種程度有這個味道在。

蔡委員易餘：現在面臨少子化，要鼓勵生育，可是稅制卻懲罰婚姻，請問是要鼓勵未婚生育嗎？

花次長敬群：我們會和財政部一起檢討這個問題。

蔡委員易餘：我所以會提出這個問題是想從另一個層次來思考這次地價稅的調漲，基本上我是贊成的，而且我認為你們不能再妥協。如果你們妥協的話，對於很多真正想要買房子的年輕人是不利的，因為台灣的不動產過度集中於少數人手中。這次調漲地價稅是一個很痛苦的過程，但是內政部一定要堅持到底。

花次長敬群：謝謝委員。

蔡委員易餘：至於自用住宅地價稅部分，希望內政部能夠跟財政部討論到底如何才符合公平原則，不要出現剛才提到的懲罰婚姻的狀況。次長可以主動邀集大家提出檢討嗎？

花次長敬群：可以。

蔡委員易餘：我認為在這一波地價稅調漲的時候，這是比較正面的方向。你們不要說再打個 6 折、打個 7 折，這樣只是把問題延後，事實上本質問題還是存在的。好，謝謝次長。

花次長敬群：謝謝委員。

主席：請王委員惠美質詢。（不在場）王委員不在場。

所有登記發言委員除不在場者外，其餘均已發言完畢，詢答結束。委員陳怡潔、林俊憲、江永昌、李彥秀、徐榛蔚、趙天麟所提書面質詢列入紀錄，刊登公報，並請相關機關另以書面答復。本日會議委員所提質詢未及答復部分，也請另以書面答復。

陳委員怡潔書面質詢：

Q1.各縣市因地價稅調漲民怨四起，但地方政府四兩撥千金的把問題丟到中央的內政部，他們說會這樣調漲，是因為內政部在 104 年 8 月 28 日召開的公告地價評議會議中，要求各地方政府公告地價調整幅度以不低於 103 年至 105 年公告土地現值累計調整率辦理，請內政部說明，實際狀況為何？

Q2.調高地價稅為馬政府執政時期開的會議所作出的結論，現在蔡政府是要馬意蔡隨嗎？還是認為這是馬政府作的決定，蔡政府可以把責任推給前朝？請內政部對於要求各縣市調漲地價稅，立場還是跟馬政府是一樣嗎？如果一樣，理由是什麼？

Q3.據查各直轄市、縣（市）105 年公告地價普遍較 102 年調漲，全國平均調漲 30.54%，這種變相加稅的做法，導致民怨四起，請內政部說明這樣的調幅，是否合理？另行政院長林全跟央行總裁都說政府不打房了，但地價稅已經調漲了，內政部有沒有任何補救的措施？有沒有跟財政部或各縣市政府討論過？未來如何因應？

林委員俊憲書面質詢：

馬政府公告實施的地價評議調整，新政府扛民怨：

請問部長，105 年各直轄市、縣（市）公告地價及公告土地現值，全國公告地價平均調升 30.54%，是你內政部公布的嘛？在你內政部的網頁有啊。那這是什麼時候公布的？今年一月一日，馬政府時期公布的。好，那當然，地價評議委員會是依據去年的法律，來做地價稅的調整，該調整當然就得調整，新政府上台就是幫馬政府擦屁股的，要扛起這個擔子。

其心可議的政治操作：

自 11 月開徵地價稅起，漲幅爭議的新聞充斥媒體，而這些紛紛擾擾，多半打著地價稅調漲後，一般民眾受到重大衝擊的正義旗幟，各地方民意代表也帶頭抗議。上個月 27 日，台南市民的怒氣因地價稅調漲，再加上有心人士的動員而爆發，為抗議地價稅、房屋稅調漲，市議會國民黨團帶領一群憤怒的鄉親，衝進台南市長賴清德辦公室理論並要求給個交待，抗議叫囂場面砸桌摔水瓶，氣氛非常火爆。

本席請問，這些要課高額稅賦的民眾，是一般民眾嗎？他們是繳自用住宅稅率嗎？這一波的地價稅調漲，一般民眾真的是受害者嗎？稅的改革牽涉到重分配問題，向來都是政治議題凌駕於專業思考。大家看到有人繳了很多稅，卻忽略了這些人要繳那麼多稅，表示他們手中持有的土地非常多，可能是加計了累進稅率而導致。

像是台中市有民眾抱怨地價稅從 16 萬漲到 133 萬，後來被網友爆料，這位地主名下有好幾筆土地，其中應稅土地有 6 筆，當中只有 2 筆共 63 坪是自用住宅土地，有 3 筆共 855 坪的土地是重劃後一般土地，所以自用住宅土地只占總面積的 6.8%，因此自用住宅總稅額調升 1,232 元，其他都是非自用住宅稅額，這就是一個很好的例子，台中市長林佳龍也在臉書上舉過這個例子。

媒體只報導繳多少稅，卻沒有計算手中擁有的土地市值是多少、這個比例是合理嗎？太多爭議將少數特殊個案特意放大，企圖讓可能改對的方向，又改回原本錯誤路徑。而國民黨在其中藉由政治操作，將少數個案刻意的放大，其心可議。

新政府的應對：

(1)加強溝通

對人民來說，稅賦的增加，哪怕只是幾百塊錢、幾十塊錢的調漲，都是大事。所以一些有心人士，才能藉此進行政治操作，利用訊息的不對等，操弄輿論激起民怨。新政府要當最會溝通的政府，現在正是表現的機會，政府官員應該重視現在的社會亂象，充分地與民眾進行溝通，讓一般的民眾知道地價稅的調漲遠不如別人鼓吹的那麼可怕，安撫社會上躁動的人心。

(2)減緩衝擊

對於行政官員們來說，這更不是一個簡單的調漲稅收的動作而已，政府有責任評估、減輕民眾負擔。政府的施政要讓人民感到「可預期」且「穩定」，人民才會對政府有信賴可言。地價稅三年調整一次，但為什麼這次造成這麼大的民怨，便是民眾被這些忽然出現的數字嚇壞了，當民生遭受到遠超預期的衝擊時，民怨自生。

稅捐稽徵法第 26 條便有延期繳納適用條文，去年財政部更把地方稅的延期繳納與分期繳納權限下放給地方政府，許多縣市政府也積極的盡量以分期的方式減緩衝擊，但這些措施，民眾知道嗎？如果不知道，是不是因為政府在這方面的宣傳與說明做得不夠？有沒有檢討的空間？

江委員永昌書面質詢：

本院委員江永昌，就都市更新條例之修正方向，提出書面意見如下：

壹、都市更新專責機構

一、都更專責機構將採取何種型態？公司法人？行政法人？財團法人？利弊得失為何？學者專家意見為何？地方政府意見及實際執行成效為何？業界及都更專業團體意見為何？請內政部以書面回覆。

二、都更專責機構可否成為實施者？果真，如何做市場區隔才不致落入與民爭利的疑慮？

三、都更專責機構，若採行政法人制度，是否能夠違反行政法人法第二條的設置精神？

貳、租稅優惠

房地稅優惠的部分，若修法延長房地稅優惠期限大於四年，不論是四年、六年還是八年，既屬獎勵機制，則獎勵對象是否應以時程加以分類，採不同獎勵方式以收更高的都更成效？例如條法通過後十年內拿到使照的更新單元可以有 8 年的房地稅減半？而超過 10 年才拿到使照的更新單位就減為 6 年的房地稅減半？時間愈久，則房地稅減半年限就愈短，加速未達防災標準的老舊公寓重建或整建，才是本次修法的重要核心精神。

參、容積獎勵

於容積獎勵的部分，若擴大獎勵項目，是否會突破現行 1.5 倍？若突破，是否仍有「屋頂」？實施者所申請之容積獎勵在地方政府的審議會審議時，是以 1.5 倍的「滿漢全席」過關或是獎勵歸零的「龜苓膏」？

肆、擴大公股行庫參與都更

此種利多做法，是否有相對應之約束機制？公股行庫對於實施者違法亂紀之時，是否被授權得以抽銀根方式約束？

伍、擴大補助前期規畫費範圍

補助自組更新會的更新團體，尚屬合理，但若補助建商是實施者的都更團體，顯不恰當。

陸、簡化行政程序

若採取減少聽證會的方式，來簡化行政程序。目前聽證會辦法方式是依「內政部辦理都市更新聽證程序作業要點」，這個作業要點與行政程序法所規定的聽證，差別為何？若簡化程序，內政部頒布的作業要點的聽證與行政程序法規定之聽證相較之下更為瑣碎、複雜，如何簡化？應一併檢討。

柒、本席提案修正之都市更新條例

一、納入都市再生的概念，行政院版的草案是否會納入？

二、土壤液化嚴重地區的建築、海砂屋建築等，政府應該優先對這些建築物進行補強或都更重建，本席提案修正都市更新條例，將建築物耐震能力不足，或海砂屋、輻射屋及重度土壤液化潛勢地區之建築物存在公共安全上之疑慮者，納入優先劃定為更新地區，以提升公共安全，強化人民居住權益。

李委員彥秀書面質詢：

案由：本席針對「全臺地價稅飆漲情形與新政府後續因應之道」之議題，政府部門未做好配套措施，徵地價稅之目的是藉著增加土地持有成本，避免土地過度集中，卻在調高公告地價的同時產生問題，購買地上權住宅之租金金額跟著公告地價調整，政府設計地上權住宅，並未規劃完善，在調整稅制的時候，也未給與地上權住宅相應配套措施，政府相關單位就地上權住宅地租調漲是否應有上限之設計，或是其他的配套措施。

說明：

一、2013 年 9 月 30 日之前得標的地上權住宅不可分割，第四戶以上視為「非自住房屋」，將

被加重課徵房屋稅，稅率最高 3.6%，持有成本高，一旦公告地價調升，每年繳交的地租暴增，未來公告地價持續飆漲，地上權地租勢必更高，這樣暴走式的調漲，對已經購買地上權房子的民眾來說，買的起卻住不起，隨著公告地價調漲，地上權住宅的優勢顯然已經沒有了。地上權住宅只是短暫解決高房價「買不起」的問題，但隨著房屋折舊與地租調漲，卻衍生出更多新的狀況，這些用戶的權利未能受到保障。

二、各地政府對於調整公告地價政策和立場不一定，造成部分地區公告地價和其他地區相較起來調整幅度過大，增加了民眾對地租的不確定性，及降低開發業者對投資地上權的開發意願，這樣陷入政府、民眾、業者三方皆輸的窘境，而且政府單位如果藉著推廣地上權房屋的方式解決高房價的問題，讓民眾買得起房子，卻未考慮到購買後地租的問題。

徐委員榛蔚書面質詢：

一、全臺地價稅飆漲新政府後續因應之道

二、都更條例部分條文

一、地價稅、公有基地租金率配套調降方案

1. 近日因為地價稅開徵，公告地價飆漲，使得民怨四起，本席上週也在本委員會及財政委員會質詢過，要求內政部及財政部共同研議配套措施或是修正「平均地權條例」及「土地法」改善這樣的稅收制度，因為民眾感受很真實，也無法理解，為何從 2014 年以來，房價都已經下跌了，但是地價卻反而要上漲，而目前的法令是漲價歸公，但是跌價歸誰呢？跌價都是老百姓要自己賠，可是稅賦，也不會因近年房價下跌而來減少，因此本席才會要求內政部跟財政部要來研議配套或是修正地價稅的徵收制度，讓房價下跌也可以合理的反應在地價稅的上面，減輕民眾的負擔。

2. 請問財政部，目前除了延長自用住宅優惠稅率千分之二的申請時程及分期緩繳納之外，難道沒有別的措施來減輕民眾的負擔了嗎？

3. 另外，本席上周也要求財政部調降跟著公告地價調漲的國有土地租金率，所幸財政部有聽到本席的呼籲及民眾的心聲，願意提出相關解決方案，據本席了解，前天行政院召集各部會，針對國有土地租金，研訂三年緩漲機制，包括國有地、事業單位土地、科學園區及加工出口區等租金，將納入適用範圍，希望減輕承租的廠商與民眾的負擔，請教財政部，這緩漲的意思是分三年來上漲，一年漲一些，還是要漲到足嗎？有沒有辦法凍漲或是不漲足？

4. 目前國有非公用土地，租金是公告地價的 5%，那對於承租者如果是自用及非營利法人是公告地價的 5%租金再打六折，是嗎？現在財政部研議是要自用及非營利法人打五折嗎？請教財政部，那農民承租國有地來從事農業算不算自用？有沒有折扣？

5. 國有出租基地租金率自民國 82 年行政院核定公告「國有出租基地租金率調整方案」，國有出租基地一律依照土地申報地價年息 5%計收租金，82 年 7 月 1 日施行到現在已經超過 23 年沒有檢討了，本席希望財政部能夠提供意見給行政院，不能只是緩漲或是自用打折而已，而是針對國有土地租金率可以通盤的來檢討，或是訂定準則就好，其他根據各地土地的位置及效益，

讓租賃雙方來自行議定，可不可以？

二、推動都更、利益、人權的平衡

（內政部長葉俊榮部長備詢）

1. 請教葉部長，你認為都更的本質是什麼？日前，台北市地政局長李得全說，都更，因為有容積（公共財）的獎勵，還可減免（個人）稅捐，可多拿、少繳、賺暴利，不賺白不賺，每個人都想不花錢就可以換新房子或大房子，所以「都更條例」看似符合民情，卻不合事理、違背法理，也缺乏公共利益與社會理性。「都更條例」是閃避都市規畫的便宜之計，也是政府主動搭建都市計畫法治架構的違章建築，「失控的都更，已是都市的災難」，呼籲應該要廢除「都更條例」，回歸都市計畫法，葉部長您的看法呢？

2. 都更是為讓民眾住的安全及促進城市的發展、進步，因此，依據憲法規定，人民的基本權利雖得以法律限制之，也必須考量其比例原則，所以為了「都更條例」以法律限制人民的基本權利是可以的，但要考量其成就的公共利益是否大到，得以據此來限制人民的基本權利。所以這時候「公益性」就是主要的核心價值，對不對？

3. 立法院 87 年三讀立法通過都市更新條例之目的，原為都市建築物窳陋、傾頹、居住環境惡劣或朽壞之虞，有妨害公共安全及交通等，必須進行更新以增進公共利益，改善民眾的居住品質。但是公布施行以來，就面臨與衍生出許多實際上的問題，期間更歷經 8 次修正，最主要的還是在，過去實施都市更新的難以推動及失敗的例子，少數地主及住戶因為私人利益的關係，變成所謂的釘子戶，阻礙了都市更新的發展，讓許多都更一再延宕，甚至胎死腹中，遂促成了 97 年的法律修正，增訂了 25-1 條，讓公權力強制介入以順利完成都市更新，但因為這樣，近年來遂變成建商的一項利器，用來炒作房地產，進而謀取私利。而產生的所謂公共利益，除了少數有安全疑慮，真的不堪居住的年久社區與房舍之外，甚至都更帶來的價值，僅剩改善都市市容一項公益而已，不是嗎？

4. 葉部長是學法律的應該很清楚，2012 年的文林苑都更爭議事件，美河市聯開爭議，甚至大埔徵地案及上個月內政部都委會才拍板定案的南鐵東移案，抗議政府強拆民宅、或是圖利建商等，衍生出憲法保障人民財產權及增進公共利益，誰輕誰重的問題，才有大法官釋字 709 號宣布部分條文違反正當行政程序而違憲，對不對？現在蔡總統又拍板定案要推動都更，包括一、對老屋都更提出獎勵。二、銀行支援投入配合，提升都更財務能量。三、強化跨部會協調，設置專責機構，全力配合地方政府推動都更。這些過去沒有在做嗎？

5. 台北市過去還有一坪換一坪的都更誘因政策，結果實施幾年只有一件通過，所以這三點其實對於都更一點都沒有創新，也沒有實質幫助！

6 一坪換一坪，甚至給予高容積獎勵，為何還是行不通？都更實施者及屋主對於權利變換，沒有共識，因為屋主希望一坪換一坪，實坪換實坪，甚至一樓店面住戶及頂樓加蓋住戶想要更多，而實施者建商想要保有利潤，如果所有屋主都一坪換一坪，那建商還賺什麼？甚至自辦都更，也無法一坪換一坪，老屋地目的容積加上都更獎勵容積，再加上現行的建築法規，要原本使

用實坪一坪換一坪，根本不可能，還要自付各種營造規費及成本，帶來的結果就是都更沒更成，老舊公寓屋價因都更議題不斷炒作上漲，不是嗎？

7. 內政部在報告中說，針對政府代為強制拆遷的機制上一屆立院沒有共識，那釘子戶的問題有辦法解決嗎？我們蔡政府一項標榜人權至上，許淑華委員版本的都更條例門檻除了防災型都更例外，其他也是比現行的高，多數要服從少數，這樣的都更推得動嗎？

8. 都更不是不能推，而是要有公平合理的推動機制與退場機制。主導整個都更推動的「程序」與「實施」者，應該是政府，而非是以利潤為考量的建商！以公共利益為出發點，當政府所扮演的角色比重應該增加，而非特許給建商假都更之名，去行徵收之實，然後獲利全歸建商，政府只圖個市容改造而已。只是在現實上，完全用公辦都更的方式來進行，有行政與財政方面的困難。未來都更條例修正為合乎程序正義程序，所以程序將更加複雜，門檻越高，困難度越高，畢竟除了居住正義，居住自由之外，住的安全與品質也相當重要。如果內政部無法解決這些問題的話，推動都更仍只是空中樓閣，往後會有多少建商願意投入費時又費力的都更案推動，值得商榷！

趙委員天麟書面質詢：

行政院長林全接受廣播節目專訪（11/2）談到房價時表示，目前希望維持房價穩定性，不適合繼續打房，房價持續下跌不僅傷害經濟，也減損購屋意願。雖行政院長做出如此宣示，但目前我國房市除奄奄一息外，民眾買不起房的狀況亦未見改善。經過探討後，原因或可歸因於房屋持有稅在調漲的同時，未能考慮到買方自用之情形。台灣房地產持有稅負升高（房屋稅、地價稅），將是房市最大殺手。若每年繳稅負擔過高，將打擊民眾購屋意願。此外，房地產買賣相關稅負增加，使得房市交易成本增加，例如土地增值稅大幅增加，也會影響民眾賣屋意願，或是不願意降價，並帶來房市交易萎縮。

實務上調漲地價稅與房屋稅，對於囤房、多房者固然因此增加負擔，但一般民眾自住的自用住宅、居住數十年的老屋，其房屋稅都可能一起暴增。地方政府在提高稅率時未考慮一般民眾自住的需求與負擔，讓守法不投機的升斗小民與炒家一起「中彈」，其方法亦錯誤。

台灣房地產持有稅確實偏低，中研院 2 年前曾提出一份賦稅改革建議書，就特別指出這一點。雖學者專家一再建議政府，應提高房屋持有稅以抑制炒房。不過，房地產已明顯轉折進入空頭市場，在房屋稅與地價稅的調漲上，應考慮到自用住宅的稅率，若一併調漲不僅是傷及囤房者而已，更是讓所有規矩、不炒房的自住民眾亦同樣受害。

在持有稅制的調漲議題外，應將「自用住宅免稅之議題」、「房屋標準價格（行屋核定單價）、各類房屋之耐用年數及折舊標準」納入改革討論的方向。其中房屋的耐用年數上限與折舊標準，數十年來幾乎未改變過。相較於房屋標準單價近年陸續調整，折舊率與房屋殘值率卻多年未檢討。現行房屋的殘值率偏高，以台北市為例，住了 60 年的房子殘值還有 40% 確實太高。而折舊率部分，北市房屋耐用年數訂為 60 年，但我國固定資產耐用年數表中鋼筋混凝土僅 50 年，確實有檢討必要，可按照比例減除，減輕賦稅，並建立房地合一的稅率，從根本解決財產

稅問題。

爰此，建請內政部與財政部應共同針對我國房屋持有稅稅制、自用住宅免稅、房屋標準價格及各類房屋之耐用年數、折舊標準等內容研議修正，並提出相關檢討報告與改革規劃時程表。

主席：都市更新條例修正草案另定期繼續審查，現在處理臨時提案，共計兩案，請宣讀。

1、

本院黃委員昭順等 3 人，針對地價稅、房屋稅飆漲，不但讓人民劇烈恐慌，更造成物價飆漲等嚴重侵害國人生計等情形；而土地稅、房屋稅有重複課徵之嫌，且有違法違憲之疑！爰此，提案要求內政部作為全國土地主管機關，應研擬妥適房、地稅平緩調漲計畫，供各縣市參照執行；並向立法院內政委員會提出專案報告。在調漲方式、計畫完成前，應暫停全國相關稅率之調漲，以求公平、和緩、減少物價衝擊。又針對目前地價稅之開徵情形，雖已緊急展延優惠稅率之申請期限，仍有數百萬戶民眾未能及時獲取資訊。爰建請內政部會同相關主管機關，再展延申請期限至今年 12 月 31 日，並加強宣導。是否有當？敬請公決。

提案人：黃昭順

連署人：陳超明 林麗蟬

2、

有鑑於今年適逢 3 年一次的地價調整年度，全臺各縣市地價稅平均漲幅高達 3 成，是 1994 年以來最大的調幅，引發民眾強烈不滿，許多人認為地價稅暴漲，難以負擔。目前以自用住宅課徵的只有 300 萬戶，但政府評估應該有 800 萬戶自用住宅住戶，可見有 500 萬戶根本不知道自己擁有這個權益。在地價稅開徵前，財政部沒有加強宣導，導致民眾收到稅單時，稅額至少是 5 倍差距，引起民怨，雖然財政部已緊急展延 30 天至 11 月 30 日止，但仍有數百萬戶民眾不知道適用優惠稅率之申請已展延或未能及時申請，導致權益受損，爰建請內政部、財政部共同研商應放寬自用住宅優惠稅率之申請至年底 12 月 31 日為止，並加強宣導，以免民眾權益受損。是否有當，敬請公決。

提案人：張麗善 黃昭順 陳超明 林麗蟬

主席：請問各位，第一案修正為：「本院黃委員昭順等 3 人，針對地價稅、房屋稅飆漲，不但讓人民劇烈恐慌，更造成物價飆漲等嚴重侵害國人生計等情形；而土地稅、房屋稅有重複課徵之嫌，且有違法違憲之疑！爰此，提案要求內政部作為全國土地主管機關，應積極與財政部進行地價稅制度之檢討，並向立法院內政委員會提出專案報告。又針對目前地價稅之開徵情形，雖已緊急展延優惠稅率之申請期限，仍有數百萬戶民眾未能及時獲取資訊。爰建請財政部與內政部評估再展延申請期限至今年 12 月 31 日之可行性。是否有當？敬請公決。」

請問各位，有無異議？（無）無異議，修正通過。

第二案修正為：「有鑑於今年適逢 3 年一次的地價調整年度，全臺各縣市地價稅平均漲幅高達 3 成，是 1994 年以來最大的調幅，引發民眾強烈不滿，許多人認為地價稅暴漲，難以負擔。目前以自用住宅課徵的只有 300 萬戶，但政府評估應該有 800 萬戶自用住宅住戶，可見有 500

萬戶根本不知道自己有這個權益。在地價稅開徵前，財政部沒有加強宣導，導致民眾收到稅單時，稅額至少是 5 倍差距，引起民怨，雖然財政部已緊急展延 30 天至 11 月 30 日止，但仍有數百萬戶民眾不知道適用優惠稅率之申請已展延或未能及時申請，導致權益受損，爰建請內政部與財政部評估再展延申請期限至今年 12 月 31 日之可行性。是否有當，敬請公決。」

請問各位，有無異議？（無）無異議，修正通過。

今日會議到此結束，現在休息，11 月 24 日（星期四）上午 9 時繼續開會，謝謝大家。

休息（16 時 35 分）