

## 議題研析

### 一、題目：

自住房屋適用免稅規定問題研析

### 二、所涉法律

土地法、房屋稅條例

### 三、探討研析

(一)按 83 年 12 月 23 日司法院公布釋字第 369 號解釋「... 又房屋稅係依房屋現值按法定稅率課徵，為財產稅之一種；同條例第 15 條第 1 項第 9 款就房屋稅之免稅額雖未分別就自住房屋與其他住家用房屋而為不同之規定，仍屬立法機關裁量之範疇，與憲法保障人民平等權及財產權之本旨，亦無牴觸。惟土地法第 187 條規定：『建築改良物為自住房屋時，免予徵稅』，而房屋稅條例第 1 條則規定：『各直轄市及各縣(市)(局)未依土地法徵收土地改良物稅之地區，均依本條例之規定徵收房屋稅』，對自住房屋並無免予課徵房屋稅之規定，二者互有出入，適用時易滋誤解，應由相關主管機關檢討房屋租稅之徵收政策修正之。<sup>1</sup>」

(二)關於自住房屋適用免稅規定問題，論者主張，房屋稅條例與土地法牴觸。最近前行政院院長陳冲公開表示，「從法律層面分析，指出土地法第 187 條規定，建築改良物為自住房屋時，免予徵稅；但房屋稅條例又規定，房屋稅向房屋所有人徵收之，且住家用房屋，供自住或公益出租人出租使用者，為其房屋現值百分一點二；其他供住家用者，各地方政府得視所

---

<sup>1</sup> 土地法第 187 條規定所稱「免予徵稅」之「徵」，係為「征」，故前揭釋字第 369 號解釋顯有誤植。

有權人持有房屋戶數訂定差別稅率。兩個法看起來是抵觸的，但對於房屋自住有特別考量是共同的地方。」另外，論者並主張，很多國家並無課房屋稅。以房屋來看，可能一家人住在一個房屋 30 年，30 年來房屋只有不斷有問題，要花錢修繕，還會折舊，有如無果之樹不會產生現金，而這房子還要不斷付房屋稅，且房屋稅還越來越高，當然會對民眾產生影響，僅有自住一屋的民眾，還要另外拿錢出來繳房屋稅，會侵蝕民眾財產本體，違反「樹果原則」云云<sup>2</sup>。

(三)關於論者之主張，財政部認有誤解，隨即於 107 年 8 月 24 日發布澄清稿予以說明，略要說明如次<sup>3</sup>：「1.我國房屋稅為地方稅，係地方政府重要財源，目前國際上美國、日本、英國、韓國、比利時、瑞士、荷蘭、法國、紐西蘭、加拿大、德國等國家對房地均課徵不動產稅，且亦為各國地方政府因應財政需要徵收之租稅。2.我國自住房屋已採輕稅為原則，103 年 6 月 4 日修正公布房屋稅條例第 5 條規定，供自住或公益出租人出租使用房屋，房屋稅稅率為其房屋現值之 1.2%(非自住之住家用為 1.5%-3.6%)...；另依該部 85 年 6 月 12 日台財稅第 850307121 號函規定，貧民<sup>4</sup>及低收入戶住宅比照同條例第 14 條第 9 款規定免徵房屋稅，以照顧弱勢。3.依房屋稅條例第 11 條規定，房屋標準價格係由直轄市及縣(市)政府組成不動產評價委員會，依據各種建造材料所建房

---

<sup>2</sup>孫彬訓，談房屋稅自住一屋應免稅，工商時報第 A2 版，107 年 8 月 25 日。談房屋稅 陳冲：自住一屋應免稅，民眾日報第 F04 版綜合新聞，107 年 8 月 26 日。

<sup>3</sup>財政部就媒體登載有關納稅者權利保護法未能落實保障納稅者權益之說明(澄清稿)，107 年 8 月 24 日。

<https://www.ey.gov.tw/Page/F727E84105F1E83A/62f416d5-f56c-4dd0-a516-a97a2f3fef42>，最後瀏覽日 107 年 8 月 31 日

<sup>4</sup>前揭財政部函規定所稱「貧民」用語不當且與「低收入戶」同義，建議是否應一併檢討房屋稅條例及醫師法等相關規定。又，該函所稱「折舊率標準」係指房屋稅條例第 11 條第 1 項第 2 款「耐用年數及折舊標準」，併予說明。

屋之種類等級，折舊率標準及地段率等 3 項標準，分別評定，並由各地方政府公告，每 3 年重行評定 1 次，且應依其耐用年數予以折舊，按年遞減其價格。爰房屋稅在使用情形未變更、無增改建、地段率不變等情形下，房屋現值將因折舊因素逐年遞減，房屋稅額亦隨之逐年降低。」

#### 四、建議事項

綜上，參照 83 年公布司法院釋字第 369 號解釋意旨，對於自住房屋應否免徵房屋稅，房屋稅條例與土地法之規定顯有出入，適用時易滋誤解，應由相關主管機關檢討房屋租稅之徵收政策修正之。次就財政部 107 年 8 月 24 日發布澄清稿以觀，我國自住房屋之房屋租稅徵收政策，參照國際上對房地課徵不動產稅以因應地方政府財政需要之作法，係依房屋稅條例採輕稅原則，而非依土地法採免稅原則。再者，房屋稅條例(原名稱：房捐條例)之第 1 條已於 90 年 6 月 20 日修正公布為：「房屋稅之徵收，依本條例之規定；本條例未規定者，依其他有關法律之規定。」然房屋稅條例對自住房屋並無免予課徵房屋稅之規定，而土地法第 187 條規定「建築改良物為自住房屋時，免予徵稅」，二者間似有所扞格，適用時易滋誤解。為杜爭議，爰明定房屋稅之徵收，依本條例之規定，以利房屋稅之課徵。惟當年修正房屋稅條例，並未併將土地法第 187 條之規定予以刪除，以致爭議仍存，爰建議甲案：刪除土地法第 187 條之規定；乙案：由相關主管機關全面檢討土地法及房屋稅條例等相關法令之房屋租稅徵收政策。

填表人：謝碧珠