

# 收益法作為地價稅稅基評價方式 可行性之研究



新北市政府地政局 編印

106 年 10 月

## 目次

壹、研究背景與研究動機 .....	1
貳、研究設計與研究方法 .....	2
一、研究設計 .....	2
二、資料來源與變數說明 .....	4
三、研究方法與模型建構 .....	5
參、實證分析 .....	6
一、收益實例敘述性統計 .....	6
二、迴歸分析實證結果 .....	7
肆、結論與建議 .....	9
一、結論 .....	9
二、政策與後續研究建議 .....	9
參考文獻 .....	11

## 表目次

表 1-1	105 年六都公告地價調幅.....	1
表 2-1	各行政區案件分布 .....	6
表 2-2	建物型態分布 .....	6
表 2-3	收益價格(總價)模型 .....	7
表 2-4	租金單價模型 .....	8

## 壹、研究背景與研究動機

105 年，公告地價全面調漲，全國平均漲幅約三成，造成當年 11 月課徵地價稅時引起眾多民怨。中央與地方紛紛採取多項補救措施，包含行政院宣布將申請適用自用住宅優惠稅率之期限延長、授權地方政府自行訂定分期或緩繳措施<sup>1</sup>，宜蘭縣宣布重新清查農舍所適用之稅率、可延繳至 12 月底<sup>2</sup>，期望降低民怨。其後，106 年 4 月 21 日，立法院三讀通過平均地權條例修正案，將公告地價調整為每兩年重新規定地價一次，避免一次漲足造成與市場走勢不符及民眾認知的落差。

表 1-1 105 年六都公告地價調幅 單位：百分比

都市	臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
調幅	30.38%	33.26%	34.56%	38.25%	32.36%	32.52%
占市價比例	26.29%	17.24%	19.39%	14.61%	19.42%	24.27%
六都排名	6	3	2	1	5	4

資料來源：內政部地政司

自實價登錄 101 年 8 月上線以來，現行買賣實例皆以實價登錄申報資料為主。公告地價與公告土地現值雖皆為地政機關所評估，然其適用範圍、目的與對象卻不同。

經濟學家認為地價稅對資源配置具中立性，因納稅義務人無法藉其行為規避稅負。再者，地價之增值，除地主施以勞力資本而增值外，其餘均係經濟發展與公共投資所致，課徵地價稅可減少由經濟發展所產生之資本利得，所有權人或企業為達到原先設定之儲蓄水準，須增加對資本的投資，對整體經濟成長亦有助益(Nichols, 1970)。

地價稅為對於土地之應有收益課稅，本於財產權保障之原則，地價稅並非對於各該筆土地之「財產本體」課稅，而應是對於土地之「使用收益」課稅。申言之，對「潛在之使用收益」課稅，可避免納稅義務人怠於利用土地，造成浪費及不效率等情形(陳清秀，2010)。

本研究主要目的有二：一為分析現行法令制度與實價登錄中收益實例之情形，二為嘗試以不動產估價方法中之收益法進行分析探討，期望對地價調查之技術與方向提出建議，使地政機關之查估結果更受外界信賴。

<sup>1</sup> 地價稅大漲 政院兩招補救，經濟日報，2016 年 11 月 10 日，<https://money.udn.com/money/story/6710/2096599>。

<sup>2</sup> 平息地價稅爭議 宜縣率先宣布延繳至 12 月底，自由時報，2016 年 11 月 25 日，<http://news.1tn.com.tw/news/politics/breakingnews/1897889>。

## 貳、研究設計與研究方法

### 一、研究設計

本研究探究對象有二：一為收益實例是否適合作為推估土地正常地價之方式，二為現行推估方式與土地收益程度是否具關聯性。首先以敘述性統計分析比較收益實例(租賃成交案件)之數量、類型與分布，其次以迴歸分析探討影響租金之各項因素，藉此觀察租金與公告地價是否具關聯性，以下先就收益法之概念及本研究之操作方式進行說明。

#### (一) 收益法概念之論述

收益法係將不動產未來所能產生之期待收益，以適當資本化率折算為現在價值之總和，以推得勘估標的價值之方法。而其依據收益能力分析與轉換方式之不同，可分為直接資本化法與折現現金流量分析法，前者指以勘估標的未來平均一年期間之客觀淨收益，應用價格日期當時適當之收益資本化率還原之方法<sup>3</sup>(如下式 1)；後者則指勘估標的未來折現現金流量分析期間之各期淨收益及期末價值，以適當折現率折現後加總推估勘估標的價格之方法<sup>4</sup>(如下式 2)。(梁仁旭、陳奉瑤，2014)。實價登錄資料僅能取得各不動產當期租金成交資料，無法取得該不動產各年期之租金收入資料，因此本研究選用直接資本化法作為收益法之計算方式。

$$P = \frac{a}{r} \quad (1)$$

P：收益價格；

a：未來平均一年客觀淨收益；

r：收益資本化率。

$$P = \sum_{k=1}^{n'} \frac{CF_k}{(1+Y)^k} + \frac{P_{n'}}{(1+Y)^{n'}} \quad (2)$$

P：收益價格；

$CF_k$ ：各期淨收益；

Y：折現率

$n'$ ：折現現金流量分析期間

K：各年期

$P_{n'}$ ：期末價值

<sup>3</sup> 不動產估價技術規則第 29 條參照。

<sup>4</sup> 不動產估價技術規則第 31 條參照。

## (二) 總收入

總收入係指價格日期當時勘估標的按法定用途出租或營運，在正常情況下所獲得之租金或收入之數額，其包含支付租金及押金運用收益，並需考慮閒置損失。本研究所使用之資料經排除特殊及異常案件，假設各租賃成交案例之租金皆為最有效使用，並假設押金為 2 個月租金，其運用收益為郵局一年期定期存款利率，閒置損失假設為每年一個月進行計算。

## (三) 總費用

由於住宅用不動產與商業用不動產使用性質與商效各異，其所能產生之現金流量及期末價值亦各有不同，為避免計算之偏誤，本研究選用住宅用不動產作為研究標的。另按不動產估價技術規則第 34 條規定，除租金收入與收益資本化率外，尚需費用等相關資料，方能計算淨收益。總費用之計算，按不動產估價技術規則第 38 條規定，包含地價稅或地租、房屋稅、保險費、管理費及維修費等，其為營運性不動產者，並應加計營運費用。然受限於資料限制，本研究無法取得各該不動產細部費用資料，因此於實證分析時，僅得以租金收入作為實證資料。

## (四) 收益資本化率

有關收益資本化率之計算方式，按不動產估價技術規則第 43 條規定，包含風險溢酬法、市場萃取法、加權平均資金成本法、債務保障比率法、有效總收入乘數法。游適銘(2010)指出，收益資本化率為收益法之關鍵所在，若決定方式或過程不正確，可能對收益價格產生「差之毫釐、失之千里」之影響。其中，加權平均資金成本法，其係透過各資金來源之利率或要求報酬率及其占總資金成本支比例相乘而得，屬機會成本之概念，資料容易取得且計算容易，因此實務上多為採用。本研究採用加權平均資金成本法作為收益資本化率之計算方式，並以 106 年 1 月 1 日訂為價格日期，參考當期五大行庫平均房屋放款利率(2.63%)作為借貸利率、郵局一年期定期存款利率(1.04%)作為自有資金利率，並參考當期銀行平均房款成數，自有資金比率訂為 40%、借貸資金比率訂為 60%，收益資本化率之計算如下：

$$1.04%*40%+2.63%*60%=1.994%$$

## (五) 土地與建物之組合

不動產之實體除土地外尚包含建物部分，土地與建物之收益、使用性質及風險等各項因素皆不同，其報酬率亦將不同。建物之實體有實體損壞、功能折舊等問題，不似土地可永續利用。因此於土地與建物之收益資本化率按理而言亦需分別予以考量。本研究受限於資料限制，僅有房地一體之收益資料，因此將各不動產土地及建物合併探討，假設房地一體之利用已為土地之最佳使用，且不將土地建物拆分考量。

## 二、資料來源與變數說明

本研究以新北市板橋區為研究範圍，板橋區為新北市較具代表性之行政區，各項住宅租賃案件樣本數充足，且能避免各行政區異質性過大可能導致之計算偏誤。研究期間自 101 年 8 月 1 日實價登錄實施至 105 年 12 月 31 日，經排除特殊及異常案件後，「房地交易」樣本數共 769 筆。透過文獻回顧與實價登錄及公告地價資料之整理，除房屋租金與公告地價外，本研究另將可能影響房租之各項因素列入作為控制租金之變數，各項變數內容、資料來源及其分析說明如下：

### (一) 收益價格(總價)

研究之應變數之一，取自然對數，為連續變數，資料來源為實價登錄資料並經本研究計算。

### (二) 租金單價(元/平方公尺)

研究之應變數之一，為連續變數，資料來源為實價登錄資料。

### (三) 建物面積(平方公尺)

為連續變數，藉以探討面積不同之各建物是否對租金造成影響，預期對租金總價為正向影響，對租金單價則為正負向皆有可能，資料來源為實價登錄資料。

### (四) 是否為一樓

為虛擬變數，一樓不動產於可及性與商效上皆較其他樓層優良，預期對租金總價與單價為正向影響，資料來源為實價登錄資料。

### (五) 是否為住宅大樓

為虛擬變數，住宅大樓各項條件均較公寓良好，預期將與租金總價與單價呈現正向影響，資料來源為實價登錄資料。

### (六) 是否為華廈

為虛擬變數，華廈之管理與電梯設施皆較公寓良好，預期對租金單價與總價為正向影響，資料來源為實價登錄資料。

### (七) 是否為套房

為虛擬變數，套房產品可能位於公寓、華廈或大樓之中，因此其建物條件有較多可能性，預期對租金單價與總價為正負向影響皆有可能，資料來源為實價登錄資料。

### (八) 管理有無

為虛擬變數，一般認為有管理之不動產條件較好、價格較高，預期對租金總價與單價為正向影響，資料來源為實價登錄資料。

### (九) 公告地價(單價)

本研究之主要解釋變數，公告地價係地政單位依地價調查估計規則等相關法令，考量地價區段各項條件<sup>5</sup>訂之，已反映一定之區段條件。區段較良好之地區，租金亦可能較高，因此預期對租金總價與單價為正向影響，資料來源為新北市政府不動產買賣交易服務網。

## 三、研究方法與模型建構

Rosen(1974)提出特徵價格理論，其認為不動產的價格係由各項特徵組合所決定。本研究延伸其概念，認為不動產的各項特徵除對「價格」產生影響外，亦可能對「租金」產生影響。因此以最小平方法之分析方式，釐清各該特徵對不動產租金的邊際效用，進一步解釋各變數對於租金之關係。此外，除實價登錄資料已提供之不動產屬性外，另外加入公告地價變數，探討租金與公告地價之間是否存在關聯性。

本研究設計兩個模型，兩模型之自變數皆相同，模型一以「租金總價」作為應變數(如下式 1)，模型二以「租金單價」作為應變數(如下式 2)，藉此分析公告地價與租金之間之關聯性。

$$RT_i = \alpha_0 + \beta_s LP_i + \sum_{j=1}^m \beta_j X_{ji} + \sum_{k=m+1}^n \beta_k D_{ki} + \varepsilon_i \quad (1)$$

$$RU_i = \alpha_0 + \beta_s LP_i + \sum_{j=1}^m \beta_j X_{ji} + \sum_{k=m+1}^n \beta_k D_{ki} + \varepsilon_i \quad (2)$$

$RT_i$ ：第 i 個樣本的租金總價

$RU_i$ ：第 i 個樣本的租金單價

$\alpha_0$ ：截距項

$\beta_s LP_i$ ：第 i 個樣本的公告地價

$X_{ji}$ ：第 i 個樣本的 j 個連續性特徵

$D_{ki}$ ：第 i 個樣本的 k 個虛擬特徵

$\varepsilon_i$ ：殘差項

---

<sup>5</sup> 地價調查估計規則第 18 條參照。



## 參、實證分析

### 一、收益實例敘述性統計

本研究統計範圍為 101 年 8 月 1 日至 105 年 12 月 31 日，經排除特殊及異常交易價格之案件後，總計為 14,531 件(包含土地、建物、房地及車位之交易)，表 2-1 為各行政區申報之租賃成交案件數量分布情形。由下表可得知，申報案件量以汐止區 2,516 件最多、新莊區 2,022 件次之，第三為中和區 1,826 件，本文研究之板橋區為 1,193 件。此外，亦可發現部分行政區從未有過租賃申報案件，如平溪區、石門區。

表 2-1 各行政區案件分布 單位：件

行政區	數量	行政區	數量	行政區	數量
八里區	81	永和區	694	新莊區	2,022
三芝區	11	汐止區	2,516	瑞芳區	5
三重區	558	板橋區	1,193	萬里區	1
三峽區	553	林口區	581	樹林區	440
土城區	414	泰山區	185	蘆洲區	133
中和區	1,826	貢寮區	1	鶯歌區	64
五股區	233	淡水區	1,824	總計	14,531
新店區	1,149	深坑區	17		

若以標的種類觀察，房地租賃案件(含「土地+建物」及「土地+建物+車位」)共 9,182 件，佔整體申報案件之 63.19%，其次依序為建物(4,810 件)、車位(376 件)、土地(163 件)。若以建物型態加以細分，以住宅大樓 6,101 件為最大宗，其次為公寓及店面。經由表 2-2 分析可得知，租賃案件申報以住宅型態之建物(住宅大樓、華廈、公寓、套房、透天)為最大宗，佔整體案件近七成，商業用不動產(店面、工廠、倉庫、辦公商業大樓等)僅佔近二成，推測可能為仲介業者成交之租賃案件以住宅使用居多。

表 2-2 建物型態分布

建物型態	數量 (件)	佔比 (百分比)
工廠	318	2.19%
公寓	1,965	13.52%
住宅大樓	6,101	41.99%
其他	51	0.35%
店面(店舖)	1,668	11.48%
倉庫	13	0.09%
套房	495	3.41%
透天住宅	390	2.68%
華廈	1,058	7.28%
農舍	1	0.01%

廠辦	1,413	9.72%
辦公商業大樓	651	4.48%
其他	407	2.80%
總計	14,531	100%

## 二、迴歸分析實證結果

本研究欲探究之議題之二為現行公告地價與各該土地收益價值是否具關連性，模型一以收益價格作為應變數，並加入實價登錄中建物面積、樓層、是否為1樓、各建物類型、有無管理單位及105年當期公告地價作為自變數，並以模型1-1及模型1-2驗證當加入公告地價作為自變數時，是否能提高模型之準確性。

表2-3為收益價格(總價)模型之分析結果，由模型1-1及模型1-2實證結果可得知，建物面積、租賃樓層、是否為一樓及管理單位在1%的顯著水準下與收益價格呈現正向關聯，以上實證結果皆與一般認知相符，顯示當建物面積愈大及樓層數愈高，收益價格將愈大。一樓之案件因具有商效及高度可及性，收益價格亦顯著較大。另外，本研究發現有管理單位之建物型態，收益價格亦與其呈現正向關聯。對照模型1-1與1-2可發現，公告地價與收益價格在1%的顯著水準下呈現正向關聯，顯示目前稅基評估方式所估計之公告地價與收益價格具相當之關聯性，可能為區位條件較佳之地區，租金價格較高，且其優良條件已反映於公告地價中。此外，當模型1-2加入公告地價作為自變數之後，判定係數從模型1-1之0.283上升至0.320，整體模型解釋能力上升，顯示若要建構推測收益價格之模型，公告地價可作為參考之一。

表 2-3 收益價格(總價)模型

應變數=收益價格				
變數	模型 1-1		模型 1-2	
	係數值	標準誤	係數值	標準誤
截距	15.41***	0.060	15.27***	0.067
建物面積	0.005***	<0.001	0.005***	<0.001
租賃樓層	0.01***	0.003	0.010***	0.003
1 樓	0.497***	0.078	0.526***	0.077
大樓	0.079	0.089	0.033	0.087
華廈	-0.021	0.106	0.016	0.104
套房	0.005	0.108	-0.056	0.106
管理單位	0.215***	0.078	0.173	0.077
公告地價	--	--	<0.001***	<0.001
Adj R-square	0.283		0.320	

註：\*、\*\*、\*\*\*分別代表在10%、5%、1%的顯著水準下異於0。

從表 2-3 可得知，收益價格(總價)與公告地價已有相當程度之關聯性，為更精確探究租金與公告地價之關聯性，本研究另以租金單價作為應變數進行探討。租金單價較不受建物面積之影響，能更確實反映各不動產之收益能力。表 2-4 為將應變數替換為租金單價之實證結果，從下表可得知，租賃樓層、是否為一樓、建物型態屬住宅大樓及套房、有管理單位與租金單價在 1% 的顯著水準下與租金單價呈現正向關聯，租賃樓層愈高或屬一樓、有管理單位、住宅大樓與套房之案件，其租金表現愈好。與模型 1-1 及 1-2 最大不同的點在於建物面積，收益價格(總價)與建物面積呈現正向關聯，惟租金單價與建物面積呈現顯著的負向關聯，於總價=單價\*面積之等式中，此實證結果與上述結果不符。探究其因，可能為受建物型態分布之影響，由表 2-4 分析結果可得知，套房與住宅大樓案例之租金單價呈現顯著之正向關聯、其單價較高，單就單價與面積而言，小面積之產品較受消費者青睞，而若將整體案件綜合觀察，仍回歸面積愈大、總價愈高之原則。對照模型 2-1 及模型 2-2 可發現，公告地價與租金單價在 1% 的顯著水準下呈現正向關聯，表示較良好之區位、公告地價較高之地區，已將其優良條件反映在租金單價中，換言之，現行地價查估之結果已相當程度考量其收益能力。此外，當加入公告地價作為自變數之後，整體模型之判定係數自 0.331 上升至 0.365，具有較高之解釋能力。

表 2-4 租金單價模型

應變數=租金單價				
	模型 2-1		模型 2-2	
變數	係數值	標準誤	係數值	標準誤
截距	233.06***	10.82	207.73***	11.24
建物面積	-0.519***	0.066	-0.58***	0.065
租賃樓層	3.44***	0.53	3.3***	0.51
1 樓	149.56***	13.2	154.98***	12.88
大樓	48.37***	15.04	39.67***	14.71
華廈	-8.07	17.94	-1.13	17.51
套房	96.2***	18.19	84.71***	17.8
管理單位	41.01***	13.31	33.12***	13.02
公告地價	--	--	0.001***	0.001***
Adj R-square	0.331		0.365	

註：\*、\*\*、\*\*\* 分別代表在 10%、5%、1% 的顯著水準下異於 0。

## 肆、結論與建議

### 一、結論

#### (一)租賃案件數量較少且分布地區不均，較難作為實例

自實價登錄上線以來至 105 年 12 月 31 日，新北市累計之買賣申報案件計有 23 萬餘件，惟租賃案件僅有 1 萬 4,000 餘件，顯示案件數量仍有不足，可能受限於僅委由仲介成交之租賃案件才須申報。此外，根據第四章敘述性統計之分析結果，租賃案件以汐止區、新莊區、板橋區等行政區實例較多，如石門區、烏來區及平溪區等 7 個位屬偏鄉之行政區自實價登錄實施以來從未有租賃案件之申報實例，或許因各行政區城鄉發展情形不一之關係，案件分布狀況極為不均，較難以租賃實例廣泛應用於各行政區。

#### (二)房地淨收益及收益資本化率如何拆分，將是另一大課題

地價調查為查估一「土地」之價格，無論以收益價格或市場價格作為實例，單從土地之價格探討將能有效減少房地價值拆分可能導致之偏誤。如第四章所分析，以標的種類觀察，土地僅有 163 件，佔整體申報案件之 1.12%，因此必須仰賴房地案件進行土地及建物價值拆分。現行地價調查中，係將房地案件扣除建物現值、建物之裝潢、設備及庭園設備費用及買賣正常利潤後進行拆分，較近似土地貢獻說之概念。於收益地價中，則需考量各建物使用型態之不同、精準計算土地之淨收益及建物之淨收益、其各自之各項費用、以及推估其各自之收益資本化率，方能以土地分配法拆算之，其計算複雜程度及人為影響之偏誤可能高於現行之拆算方式，如何將其有效拆分將是另一重大課題。

#### (三)現行公告地價與其收益能力具關連性

現行地價查估作業僅以買賣實例進行推估比較，並未以收益實例進行評估。然而，量能課稅原則主張稅負應考量該筆財產之潛在收益能力，本研究以迴歸分析實證成果表明公告地價與收益價格及租金單價仍具有相當程度之關聯性，表示宗地條件較良好之地區，其優良條件亦反映在其租金中，雖不能藉此推斷各筆土地之收益價值與市場價值存在同等程度之變動，若以大範圍(全板橋區)觀之，仍能藉此推斷其市場價格之等位與收益價值之等位相近。

### 二、政策與後續研究建議

#### (一)持續追蹤縱斷面收益能力之變化，將能有效掌握所有權人之負擔能力

如前所述，收益實例因案件數量及分布地區之關係，較難全面作為地價調查實例，且公告地價與收益價格呈現正向關聯性，僅表示於等位而言，地價較高之地區已反映其較高之收益價格，屬橫斷面之分析。若以時間性之縱斷面觀察，若能持續追蹤各年期收益價值之變化，將更能精確掌握市價變動是否已偏離所有權

人負擔能力。此外，在收益實例較多之地區，仍可將收益實例作為地價調查參考指標之一，除能避免單以市場價值評估可能導致價格之偏誤外，更能有效考量土地潛在收益能力，土地所有權人不致負擔過重，使稅基評估更能符合量能課稅原則。

### (二)潛在收益是否能代表所有權人負擔能力，存有疑義

本研究假設租賃成交案件皆為其潛在淨收益、即假設其為最高最有效使用之情形。然而，不動產潛在收益之變動是否與所有權人之經濟負擔能力相符，仍有疑義，假設其為自住使用未有任何收益，並無實際現金流入，僅為紙上財富或收益能力之變動，據此作為稅基之評估方式仍欠妥適。然而，若以整體租稅角度觀之，租稅之內容包含稅基、稅率及減免規則等，本研究專注之點僅在於稅基評估方式，或許上述之假設可藉由稅率及減免規則考量，使整體租稅內容更能考量各種不同情形，符合量能課稅原則。

### (三)後續研究建議可將統計範圍、建物型態等條件擴大，或精確拆分房地價值

本研究受限於資料及資源限制，僅能以板橋區之住宅使用之不動產作為分析標的，且收益法之假設未能考量個別不動產之情形，雖實證成果與研究假設大致相符，惟仍恐因行政區個別條件之差異、建物型態與使用之不同可能影響分析結果，建議後續之研究可將統計範圍擴至整體新北市、或將住宅使用及商業使用之不動產併同納如分析，或精確計算歸屬於土地及建物各自之淨收益及收益資本化率，實證成果將更臻精確，更有助於政策訂定之參考。

## 參考文獻

1. Nichols, Donald, (1970), "Land and Economic Growth," American Economic Review, 60,332-340
2. Rosen, S., (1974), "Hedonic Prices and Implicit Markets: Product Differentiation in Pure Competition", Journal of Political Economy, vol. 82, no.1, pp. 34-55
3. 柯格鐘，2007，「論量能課稅原則」，成大法學，第 14 期。
4. 范文清，2011，「非自用房屋交易所得從實課徵」，月旦法學教室，第 109 期，元照出版公司。
5. 梁仁旭、陳奉瑤，2014，「不動產估價」，財團法人中國地政研究所。
6. 陳清秀，2010，「量能課稅與實質課稅原則(上)」，月旦法學雜誌，第 183 期，元照出版公司。
7. 陳清秀，2006，「稅法總論」，元照出版有限公司。
8. 黃曉薇，2015，「以量能課稅原則檢視自用住宅房屋稅」，財產法暨財經法，第 42 期。
9. 游適銘，2010，「不動產估價理論與實務」，大日出版有限公司。