

出國報告（出國類別：考察）

赴日本東京都考察土地開發、重大建設與不動產稅制

服務機關：臺中市政府

姓名職稱：張治祥局長、吳蓮英局長等 6 人

派赴國家：日本

出國期間：民國 104 年 8 月 31 日至 9 月 5 日

報告日期：民國 104 年 11 月 27 日

目 錄

壹、 摘要.....	1
貳、 目的.....	1
參、 過程.....	2
肆、 日本東京土地開發及重大建設考察紀要與心得	3
伍、 建議.....	28
附錄(圖片、參考資料等)	30

表 目 錄

表 1：本國與日本補償項目比較表.....	9
表 2：日本媒介定義及義務彙整表.....	20
表 3：本國與日本實價登錄制度比較表.....	21

壹、摘要

臺中市政府於 100 年 5 月起開始辦理水湳機場原址區段徵收相關業務，該區面積總計 250.57 公頃，其係以「大公園、大學城、大會展中心」為開發主軸，以經貿、創研、文化及生態為發展目標。透過區段徵收整體開發，規劃包括國際經貿園區、創心研究園區、生態住宅區、文化商業區及中央生態公園等五大類主要使用機能，並取得本市邁向國際化新都所需之公共建設用地，期能達到低碳生活、智慧城市及環境共生之開發願景，創造具前瞻性、國際性及創意性的都市環境，以奠定中臺區塊與國際接軌的堅定基石。

上開區段徵收辦理過程中，面臨用地取得(如民眾陳情、地價及地上物補償查估疑義、地上物拆遷、稅賦及土地撥用等)、抵價地比例爭議、重大公共建設配合興建及工程界面等問題。本次參訪日本東京辦理公共建設及推動都市發展之寶貴經驗並詢問有關單位，做為本市繼續推動水湳機場原址等區段徵收案相關業務參考。

貳、目的

- 一、 參訪日本東京都新市鎮開發等用地取得及推動都市發展之經驗，作為本市推動區段徵收案等參考。
- 二、 考察日本市價徵收實施經驗，作為本市辦理公共建設用地取得業務參考。
- 三、 瞭解日本不動產稅制結構與內容，實地瞭解其運作模式，作為本市稽徵業務改進參考。

參、過程

一、出國行程

日期	時間	活動內容
8 月 31 日 (星期一) 第一天	全日	搭機至日本(桃園-日本)
9 月 1 日 (星期二) 第二天	全日	參訪東京都政府都市整備局、東京車站。
9 月 2 日 (星期三) 第三天	全日	參訪東京都政府主稅局、惠比壽廣場
9 月 3 日 (星期四) 第四天	全日	參訪多摩市役所、中央公園
9 月 4 日 (星期五) 第五天	全日	拜訪臺北駐日經濟文化代表處、考察台場 臨海副都心開發建設
9 月 5 日 (星期五) 第六天	全日	參訪信義房屋日本分公司、搭機返回臺灣 (日本-桃園)

二、出國人員名單

機關單位	考察成員	
	職稱	姓名
地政局	局長	張治祥
地方稅務局	局長	吳蓮英
地政局	科長	何憲棋
	專員	楊曉龍
	專員	余俊政
	科員	張隆杰

肆、日本東京土地開發及重大建設考察紀要與心得

一、日本東京都區域簡介

東京是一個位於日本本州島東部的都市，也是現今的日本首都¹，東京古稱江戶，自德川幕府時代以來開始成為日本主要都市之一，之後在明治維新改為現名與成為首都後，更發展為日本政治、經濟、文化、交通等眾多領域的樞紐中心。經過二戰後的繼續發展，東京不僅成為世界商業金融、流行文化與時尚重鎮，亦為世界經濟發展度與富裕程度最高的都市之一。

東京面積與本市相當，人口約為本市 4.86 倍，茲將其相關資料



¹ 資料來源：維基百科(<https://zh.wikipedia.org/wiki/%E4%B8%9C%E4%BA%AC>)，取用日期：104 年 10 月 28 日

列示如下表：

官方名稱	東京都（とうきょうと）
貨幣	日圓
語言	日文為主、近年大力推動觀光中文、英文亦通行。
面積	2,162 平方公里
人口	1,328 萬人

二、考察日本東京土地開發及重大建設用地取得

（一）參訪東京都市整備局市街地整備部

本次參訪東京都市整備局市街地整備部，瞭解日本有無類似我國之區段徵收制度外，並詢問瞭解 2020 東京奧運用地取得之方式主要有土地區劃整理事業及一般徵收用地取得兩種制度，並簡要概述如下：

1. 日本類似區段徵收制度

日本市街地開發事業中，除「土地區劃整理事業」（即我國之市地重劃事業）之外，另一項開發手段為 1972 年制定之「新都市基盤整備法」²，其係挑選大都市周邊地區住宅用地明顯不足，具良好發展條件地區，且可供 5 萬人（每公頃 100 至 300 人）以上居住之地區進行開發。事業實施時，由施行者針對基礎公共設施（約 10%至 20%）及開發誘導區域（約 40%）所需土地，合計約 50%至 60%先行取得，取得方式為計算該公設用地及開發誘導區域土地占事業區域總面積比例（最初收用率及確定收用率），對區域內各筆土地所有權人所有土地申請收購或徵收，再就取得分散於區域內各筆土地中之土地，準用區劃整理方式整理規劃、與私有地進行交換分合，重新分配，並將施行

²參見陳立夫，1998，日本新都市基盤整備事業制度，人與地第 179/180 期，頁 46-50；及行政院經濟建設委員會健全經社法規工作小組編，1992，日本新都市基盤整備法。

者所取得土地分配於基礎公共設施及開發誘導區域內，完成土地之取得。其後並將公共設施交由各管理機關建設使用，開發誘導區域內之土地，則由施行者自行開發建築或讓售予相關住宅整備公團等開發建築，誘導都市之發展，並提供住宅給需要之民眾。

至於私有土地，則由地主自行開發建築使用。此種開發模式與我國平均地權條例所創設之「抵價地式區段徵收」制度極為類似。惟該法立法之初，因遭遇石油危機，開發之土地面積動輒須 200 至 500 公頃，甚為龐大，且該等土地因位屬都市計畫內之市街化區域土地，本即為可建築開發之地區，故地主仍有反抗，致推行不易，本次詢問東京都市整備局市街地整備部，其表示該法非全國適用之法律，故目前仍無推動案例。

2. 土地區劃整理事業

以於都市計畫地區內建構健全之市街區，並謀求公共設施之建設改善及促進宅第之利用作為目的，依據法律施行之有關於土地之區段經界、形狀、土質之變更及公共設施之先設或變更之事業。³一個都市社區如果它的發展沒有規劃和採取適當措施，則該社區之功能將逐漸衰退，而變成一個不適居住的地方。因此土地區畫整理事業，就是為了改善地區公共設施及增進住宅用地之利用，於都市計畫區內土地，所從事的一種土地開發改造行為。藉由對土地使用的重新規劃，土地權屬的調整重分配，而達到基本公共設施用地的增加，以及住宅用地等合理的配置，以利建築行為、居住環境的改善，和都市的整體發展。

3. 土地區劃整理事業原理

- (1) 市地重劃之目的主要是在提供公共設施之同時，達成建築基地重新配置之目的。
- (2) 重劃區內由地主提供事業施行者部分土地，供作公共使用及事業開發負擔之成本。
- (3) 充作事業開發成本用之土地，稱作保留地（或抵費地）。在補

³下出義明，1997，換地處分の研究，酒井書店。

償制度方面，包括土地買賣代金、物件移轉補償金。

- (4) 事業施行者提供公共設施和藉由對土地之重新配置使形成更有利用價值之建築基地。
- (5) 因為重劃後公共使用土地面積增加，相對的建築用地的面積亦較重劃前為小，但它們的價值，卻因重劃事業實施的結果而增加。
- (6) 供作公共使用和負擔事業開發成本之土地，稱作「減步」。
- (7) 藉由對建築用地面積的「減步」，使因此獲得公共設施用地和保留地。

4. 一般徵收用地取得

日本土地徵收制度係以土地收用法為基礎建立起來的，程序簡要如下：事業說明會、用地測量、用地說明會、物件調查等、土地價格評定、計算物件補償、契約協議、契約締結、支付契約金、土地過戶。

5. 本次東京奧運場地如選手村預定地等，雖多數屬於東京都所有，但聯通道路等的興闢，仍需辦理相關用地取得作業，相關補償範圍如下：

- (1) 徵收標的物：依日本土地收用法第 68 條規定，因徵收或使用土地致土地所有權人及關係人受有損失時，起業人應予補償。
- (2) 殘餘地：一團土地之一部經徵收後，其未經徵收之殘餘部分，難免因而致生損失，除土地所有權人請求擴張徵收殘餘地外，起業人自應對殘餘地之損失給予補償。
- (3) 遷移費：遷移費補償是對於被徵收土地上存有應遷移之附屬物時，所為之補償，除由起業人代為遷移者外，其自行遷移者，均得請求補償遷移費。
- (4) 其他通常損失：依日本土地收用法第 88 條規定，土地公用徵收之結果，致使土地所有權人或關係人發生通常損失時，亦應給予補償。通常損失包含下列情形：

甲、農業補償：指農地徵收時，對其下列三種通常損失所給予之補償：

(甲) 農業廢止補償：係指農地被徵收致不能繼續農耕時，所給予之補償，如出賣農具或其他資本、解僱津貼或其他勞動所生之損失，以及轉業所需時間內，相當於從前所得額之損失。

(乙) 農業停止補償：係指農地被徵收致暫時停止農業之必要時，所給予之補償。如再取得農地之固定費用及收入減少等。

(丙) 農業經營規模縮小補償：係指農地被徵收致農業經營規模縮小時，所給予之補償。如因規模縮小致資本及勞力閒置及經營效力顯著下降所生之損失等。

乙、漁業補償：係指由於河床地、海底或流水供公益事業使用，致使其原有之漁業消滅或受到限制，因而發生漁業經營之損失時，所給予之補償。此種補償亦可分為廢止補償、停止補償及經營規模縮小補償等三種情形。

(5) 生活再建措置，為因徵收造成生活影響，重新建立生活所需之各種行政措施包含三種方式

甲、移轉資金的貸付：徵收補償費，如果不夠重新生活所需，如符合條件可以申請貸款。

乙、代替地：被徵收者，須證明其相當努力後，仍找不到居住的地方，可選擇東京都所有之土地。

丙、公營住宅：針對原係房客之被徵收者，東京都更提供都營住宅或住宅公團之房屋。

(二) 東京重大建設、土地開發用地取得(2020 奧運概述)

日本東京曾在 1964 年首度舉辦奧運，也是首座舉辦奧運的亞洲城市。當時日本政府耗資 30 億美元大興土木，興建運動場館以及修建相關基礎建設，如交通設施及供水系統等，更完成新幹線與全世界首條高速鐵路，奠定日後東京成為亞洲第一城市的基礎。

日本東京都將在 2020 年夏季，二度舉辦奧林匹克運動會，這次奧運的主要比賽場地集中在晴海、豐洲、有明等灣岸地區，

東京奧運的概念是「小而美的申辦計畫」，而這個計畫的中心就是預定在晴海建設的選手村。在申奧委員會的候選城市申辦檔案中，就強調 85%的比賽設施，將集中在以選手村為中心半徑的 8 公里範圍內。而 37 個比賽場地中，就有 21 個集中在灣岸地區。

選手村占地約 44 萬平方公尺，主要分成工作人員使用的營運區，與奧運選手的居住區，前者為臨時設施，後者屬於永久設施，並且在奧運結束後轉作住宅使用。前東京都知事豬瀨直樹在對國際奧林匹克委員會簡報時說，奧運選手村將是「近數十年來最大的住宅開發案」。

選手村預定地的土地目前屬於東京都所有。東京都考慮附加一些關於配置計畫與居住設施的條件後，就公開招募民間業者參與居住區的開發案。其運作方式是把選手村交由民間業者開發，但在奧運舉辦期間必須租給奧運組織委員會使用，奧運結束後，可轉作分售、租賃的住宅，預計規模將達到數千戶。

另外 1935 年開幕以來歷史悠久的築地市場，在長達 75 年的時間當中，一直扮演水產、蔬果物流的核心角色，也因為計畫搬遷到灣岸「豐洲新市場」，豐洲新市場預定在 2016 年 3 月完成。完工後將成為總面積超過 40.8 萬平方公尺的巨大設施，新市場除了能夠提升物流效率與食品安全等市場本身的機能外，為了促進區域的活化，也在市場中興建面積約 1 萬 7,000 平方公尺的飲食與購物商場。



參訪奧運選手村預定地



參訪豐洲新市場

東京奧運的主場地，主要將現在的國立競技場改建，場館的設計及監造由解構主義建築師扎哈、哈蒂(Zaha Hadid)所設計，造型流線酷炫的主場館，東京都並於 2012 年底將競技場周邊約 63.3 公頃的土地訂為都市計畫區，其中 50.7 公頃列為都更促進區。東京都制定的地區計畫目標中表示：「以國立競技場的改建為契機，促進地區內運動設施等的改建，成為主要的運動據點。此外，運動設施的改建，也有可能帶動明治大道兩旁的辦公大樓群，進行翻新計畫⁴。

(三) 參訪心得

1. 東京都辦理土地區畫整理事業及一般徵收用地取得時，對於須搬遷者之補償項目，與我國差異不遠，但其對於民眾之安置作業，相較於我國安置僅提供房租補貼等，做了更為妥適的規劃，提高民眾配合度，並降低民眾抗爭情形。

表 1：本國與日本補償項目比較表

補償項目/國家	臺灣	日本
土地補償	有(市價徵收)	有(市價徵收)
建物補償	有	有
農作物補償	有	有
租戶補償	無	有
營業損失	有	有
稅賦減免	有	有
安置計畫	有(房租補貼等)	有(更為落實，如提供貸款、代替地或公營住宅等)

資料來源：本研究整理。

⁴ 「日經建築/編著(林詠純譯)」，2015，東京大改造マップ 2020，先覺出版：臺北，頁 7-31。

2. 我國區段徵收制度雖為徵收方式之一，其政策功能除促進土地利用之功能外，並與地主共享開發利益之土地利用事業。其目的係在於進行區域土地改良開發事業，以藉此吸收開發利益歸公眾共享，是為落實憲法第 143 條第 3 項漲價歸公及實現社會公平正義之政策工具，有繼續辦理之必要性；但考察日本實際施行經驗，因為民眾大規模抗爭政府採徵收方式取得土地(如東京成田機場歷時四十餘年之三里塚抗爭事件)，故以區段徵收手段作為都市開發之手段時，應經正當程序確認其開發目的具有公共性、必要性之權衡判斷後，始得為之。

	
參訪日本東京都廳第一本廳舍	參訪日本東京都市整備局
	
聽取都市整備局簡報及討論	聽取收用委員會事務局簡報及討論

三、東京車站都市更新

臺中市都市發展早期以中區台中火車站周邊附近為主要發展區位，隨著交通便利、人口增加、土地開發（市地重劃、區段徵收）及不動產投資等因素，商機與生活圈大量朝郊區、次級都市擴張，最終以緩慢的速度造就現實的殘酷，舊市區的衰敗已造成都市發展重大的危機。

為了實現中區再生，再現舊城區榮景的目標，於 104 年 4 月底成立「臺中市都市再生及發展委員會」，由市長擔任主任委員，並邀集相關局處首長，及來自內政部、財政部、交通部及相關科系大學教授等專家，組成共 22 人的都市再生委員會，期望能讓中區憑藉以往的人文歷史，建立古今共生的新面貌。此外，亦提出以中區作為城中城 (Inner City) 的再生計畫，透過交通網路建置、經濟廊帶復甦、提升觀光效益、水綠景觀軸帶、文化地景再造、行政機制等六大面向做詳細規劃。

為利都市再生後續執行，所研擬之「臺中市產業再生特區發展自治條例」及「臺中市產業再生發展中心組織設置自治條例」相關自治條例草案已於 104 年 09 月 19 日進行法規預告，並於 104 年 10 月 14 日、15 日舉行草案公聽會，以使政策執行有法令依據。

本次日本參訪土地開發過程中，東京車站 (Tokyo Station City) 及惠比壽花園廣場 (Yebisu Garden Place) 等，皆與舊城區再生議題，以及城中城計畫息息相關並值得借鏡，分別說明如次：

(一) 東京車站 (Tokyo Station City)

民國 3 年 12 月 20 日啟用至今之東京車站與其說是交通設施，應可將其定位為日本象徵性建築物更為貼切。東京車站附近區域之都市更新，分為東京車站本身及丸之內區域兩階段，以成為國際商業中心為目標。

1. 東京車站本身：

東京車站本身，自 96 年啟動將車站轉化成城市的改建計畫，也就是讓車站變成一個自給自足的小城市，包括了地下街（Gransta）、八重洲口改建、丸之內口紅磚站舍重建及光之帆（GranRoof）等。

(1) 八重洲口再開發計畫

開發計畫係於八重洲側車站大樓（即東京車站東口）之南、北兩側，分別興建二棟大樓南塔（GranTokyo South Tower）及北塔（GranTokyo North Tower），樓層數分別為地上 41 層、地下 3 層，與地上 42 層、地下 3 層。兩棟大樓的興建工程於 93 年開工，96 年 10 月完工。南塔主要作為辦公大樓使用，北塔 13 樓以下為大丸百貨，其餘樓層主要作為辦公大樓使用。



(2) 丸之內口紅磚站舍重建

東京車站的丸之內站舍之 3 樓整層與南、北兩側接近圓頂狀的大型屋頂，曾於美軍空襲遭受毀損，101 年 10 月已經完成復原至原三層建築，和南北各有一座穹頂的原始樣



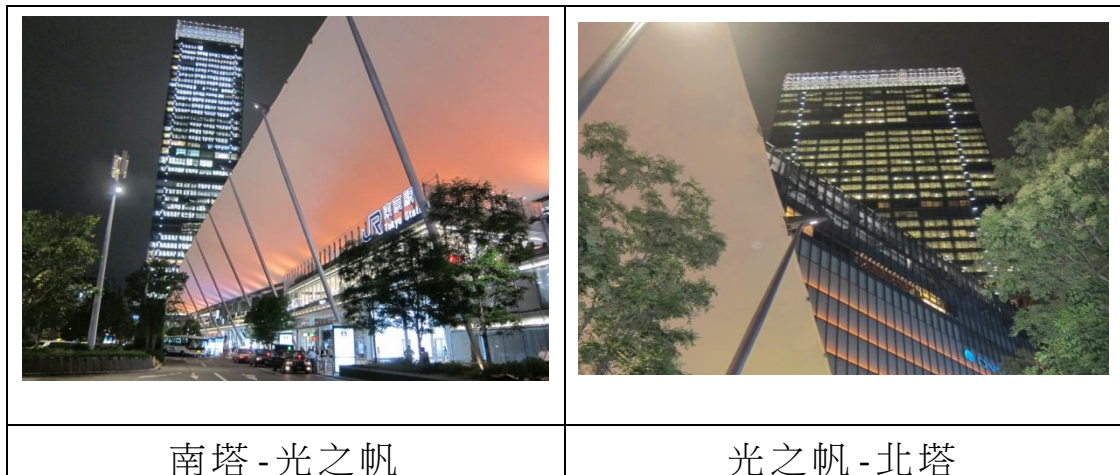
鵝黃色與白色相間的南圓頂

貌，融合東西方的建築元素，納入歐洲的文藝復興式設計，興建出擁有北圓頂、南圓頂、中央圓頂，及三層樓鋼骨磚造的宏偉建築，其中穹頂、紅磚、白牆、拱門等為其建築最大特徵。另建築的二樓和三樓，尚有東京車站旅館（The Tokyo Station Hotel）。對比東京車站內復古情景及車站外現代大樓，有著衝突中帶著協調的平衡美，可以藉此想像同樣為百年歷史的臺中車站未來的擘劃願景。



(3) 光之帆

利用八重洲側車站大樓現址，興建地上 3 層、地下 1 層的中央部分「GranRoof」連結南塔與北塔。中央部分設計為長型建築，頂樓為開放式人行步道，於 102 年 9 月完成，內有店鋪與餐廳。



2. 丸之內區域：

日本為解決泡沫經濟期間，因都市發展與不動產投資失衡造成舊市區發展危機，於 90 年推動都市再生政策，期能透過都市更新方式，解決都市發展危機國際競爭力。其中丸之內區域即以東京車站為主軸，保留舊建物融合新建物，並透過容積移轉方式進行土地有效之利用開發，成為獨特的城市發展概念，打造環保、宜居的都市。

丸之內是日本東京都千代田區的一個區域，位於皇居外苑與東京站之間，係以丸之內仲通沿線為主，已大致開發完成。同時也是三菱集團的大本營。主要商業大樓有 KITTE 郵政大樓、丸之內大樓、新丸之內大樓等銀行及企業大樓，屬日本金融、經濟、商務中心之一。

其中，最接近東京車站之新舊建物融合案例，即為由日本中央郵便局改建的 KITTE 商場，位於東京車站之丸之內南口，並取日文「郵票 KITTE」及「來 KITE」的日文發音，兼顧保留原郵局意象及商場商機的巧思。建物部分，保存、改建一部分舊東京中央郵局大樓，並將新建築部分之 38 層大樓（JP Tower）融合舊建物，且保留郵局的外觀，成為舊記憶與新思維相互激盪的不同感受，也是非常成功的老舊建物再生案例。

（二）惠比壽花園廣場（Yebisu Garden Place）

惠比壽花園廣場民國 83 年完工，再開發事業面積約為 83 公頃，原為札幌啤酒工廠舊址，距離惠比壽車站約 700 公尺，自惠比壽車站與花園廣場之間，設置了電動步道（Sky Walk），搭乘電動步道至花園廣場約 5 至 10 分鐘，為惠比壽的地標。該廣場集合商業、

辦公、購物、居住等功能，同樣為城中城 (Inner City) 的概念的體現，亦為生活及就業機能完備的複合城市。

廣場內設施包括飯店、各類餐廳、百貨公司、電影院、美術館、惠比壽啤酒紀念館、札晃啤酒本社、住宅及啤酒站等。其中惠比壽啤酒紀念館介紹啤酒釀造史、釀造過程及啤酒飲食文化，保留舊啤酒廠的記憶，並兼顧開發規劃與目的。

	
惠比壽花園廣場	惠比壽啤酒紀念館

(三) 參訪心得

1. 多元文化藝術古蹟導入土地開發

土地開發再也不是為建設而開發，從參訪之各開發事業中，東京車站古蹟保存，東京城中之三得利美術館及 21_21 Design Sight 美術館，惠比壽花園廣場之啤酒廠文化，皆與開發案互相融合，相互輝映，不僅保留原始記憶，更可以達到土地開發的目標與功能。

2. 以人為本的規劃，生態交通的借鏡

參訪過程中，東京車站及其完善的地鐵系統（公營及民營），東京城中之惠比壽花園廣場的微型都市，都可深刻感受以人為出發點的設計與思維。此外，各開發案大量運用橫貫天橋和人工地盤，以立體方式區分人行和車行路線，除整合點與點之間的連結，更提供面與面的串連，營造安全人行空間，增加開發案

內之綠地開放空間。

交通是一個城市的門面，透過規劃人行、自行車、大眾運輸載具等完善的設施，因地制宜搭配街道空間、居民生活習慣、交通習慣，建構一個以人為本，並兼顧低碳與效能的「生態交通」方式，以惠比壽花園廣場為例，車站與廣場間猶如機場的電動運輸設計，看似平凡，但透過交通運輸的方式，連結城市地標，改變人行的動線，將人潮帶領至公共設施或廣場，其潛在效益及以人為主的設計思維，足資借鏡，亦是生態交通的目標。

3. 城中城概念之體現，兼顧環保與城市發展

城中城 (Inner City) 的概念，可以在東京車站、東京城中城與惠比壽花園廣場中見微知著，這所謂微型都市的體現，不僅提供將城市功能一一匯集，對於都市發展而言，亦具有無可量化的效益。市民在城中城概念的開發事業體系內，可以滿足一日所需，包含就業、居住生活、遊憩等功能，而不用另外耗費其他社會資源，使得個人內部成本外部化，增加都市的負擔，如減少不同功能地點間之交通運輸，可減少碳排放量。當然，對於個人而言，更可有效率、有系統的規劃自己的時間及成本。但值得省思的是，硬體設備開發建置容易，但人的習慣與共識，才是政策得否落實的關鍵！

四、多摩市都市再造及中央公園

(一) 多摩市位於京王相模原線、小田急多摩線、多摩單軌電車交匯點的多摩站，是東京都為分散中心城區過度密集都市人口所開發的新市鎮，計畫人口約 40 萬人，自從 1960 年代起開始建設。最特別的設計是以人工地盤立體穿越車道上方，採人車分道方式營造無車空間，並引進至製造業及服務性產業如三

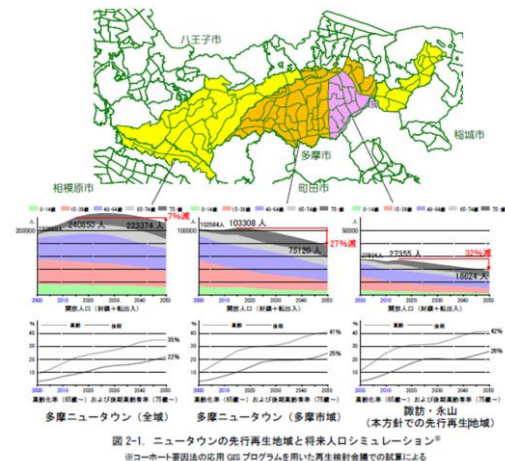
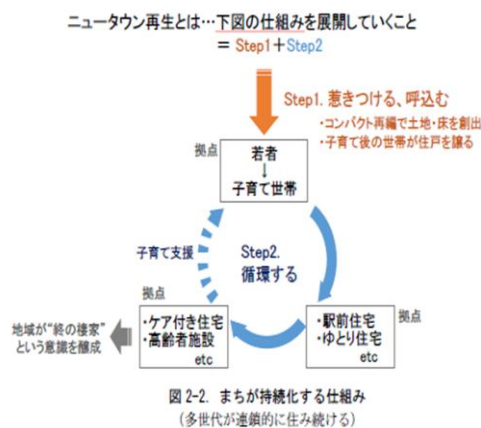
越百貨，三麗歐 Hello Kitty 遊樂園等，充實生活服務就業機能，以帶動新市鎮之發展。多摩市開發之初，曾引發破壞狸貓棲地的質疑，後來人口逐漸遷入，最多曾有 30 餘萬人居住於此，1990 年代以後日本房地產泡沫化，中心城區地價降低，不少多摩市居民搬回交通較方便的市中心附近，現今居住人口約 14 萬 1,505 人。⁵



參訪多摩市役所

聽取多摩市役所人員簡報及討論

(二) 近年來多摩市面臨，人口老化、減少及建物更新之問題，本次參訪多摩市都市整備部都市計畫課，其表因人口減少及老化，人口預計自 2015 至 2050 年將減少 27%，為這個課題，多摩市提出「再活性化與持續化」的多摩再生計畫，希望透過都市都市基盤的整建、人口的活化，帶動多摩市的發展。



⁵ 資料來源：多摩市平成 16 年 3 月發行品

(三) 參訪心得：多摩市雖然跟臺灣同樣面臨人口老化及設施老舊之問題，但多摩市很有秩序且有遠見的預估將來的發展與規劃目標，這點真是值得我們借鏡。

五、參訪信義房屋日本分公司及探討實價登錄制度

本次至日本參訪土地開發，有幸至信義房屋日本分公司參訪並聽取簡報，除了獲取日本不動產發展第一手投資訊息外，另外也吸收日本不動產投資開發之相關門檻、限制等相關知識，獲益匪淺。

信義房屋是深耕台灣本土的房屋仲介服務企業，民國 99 年信義房屋到日本成立「信義房屋不動產株式會社」，透過實際日本客戶互動過程，學習細膩日本服務業的精神，並融合台灣服務業的包羅萬象和量身訂製，提供在日台商或中國客戶最佳的不動產投資及租賃服務。

雙方並就不動產投資及服務業管理交換意見，特別是臺灣自 101 年實施之實價登錄議題，引起雙方熱烈討論。

	
參訪信義房屋日本分公司	聽取簡報及討論

(一) 臺灣實價登錄實施現況

政府推動不動產成交案件實際資訊申報登錄（下稱實價登錄），經修正地政三法(平均地權條例、不動產經紀業管理條例及地政士法)等相關條文及發布「不動產成交實際資訊登錄及查詢收費辦法」，並於 101 年 8 月 1 日起正式施行，也意味不動產交易市場進入房市資訊透明化之時代。

實價登錄也就是「辦竣所有權移轉登記之土地或建物買賣案件、委託不動產經紀業代銷未辦竣建物所有權第一次登記之預售屋及新成屋買賣案件、不動產經紀業居間成交之不動產租賃案件，於一定期限內(30 日內)，向主管機關申報登錄不動產成交案件實際資訊」。

101 年 10 月 16 日起以區段化、去識別化方式於「內政部不動產交易實價查詢服務網」(<http://lvr.land.moi.gov.tw/>)對外提供查詢累計至 104 年 9 月可供查詢之成交案件資料已有近 120 萬件，有效提供不動產市場透明化之交易資訊。

(二) 日本實價登錄實施現況

日本實價登錄之義務係規範不動產仲介業，其主要法令依據宅地建物取引業法，自平成 7 年(現為平成 27 年)起實施。依日本的宅地建物取引業法規定，當不動產仲介業者與消費者簽訂屬於「專任媒介契約」，需要將資訊登錄到指定流通機構(Real Estate Information Net System, REINS)⁶，民眾或其他不動產仲介業者可以透過流通機構建置網站 REINS 查詢到成交價及搜集必要資訊(如下圖)。



資料來源: <http://www.contract.reins.or.jp/search/displayAreaCondition>
nBLogic.do，取用日期:104 年 10 月 31 日

⁶ 參見宅地建物取引業法第 34 條之規定略以：「宅地建物取引業者は、専任媒介契約を締結したときは、契約の相手方を探索するため、国土交通省令で定める期間内に、当該専任媒介契約の目的物である宅地又は建物につき、所在、規模、形質、売買すべき価額その他国土交通省令で定める事項を、国土交通省令で定めるところにより、国土交通大臣が指定する者（以下「指定流通機構」という。）に登録しなければならない。」

至「媒介契約」，其意思是不動產仲介之委託人(賣方)與不動產仲介業者簽訂之契約，依日本宅建業法規定有 3 種契約形式：

1. 一般媒介契約：契約期間內，允許委託者可以委託複數的不動產仲介業者的契約，且自己可以找尋交易對象。
2. 專任媒介契約：契約期間內，不得同時委託其他不動產仲介業者的契約。
3. 專任專屬媒介契約：契約期間內，禁止同時委託其他不動產仲介業者，並禁止由自己找尋對象並交易。

表 2：日本媒介定義及義務彙整表

	一般媒介	專任媒介	專任專屬媒介
可否委託其他業者	○	X	X
可否屋主自行尋找買方成交	○	○	X
是否有登錄流通平台義務	X	○	○
向屋主回報之義務	無	兩周一次	最少一周一次
合約時間上限	無	3 個月，不得自動更新	3 個月，不得自動更新

資料來源：信義房屋日本分公司，本文整理

如果日本不動產仲介業者簽訂屬於「專任媒介契約」或「專屬專任媒介契約」，則需於登錄物件資料價格等資訊於指定流動機構。

換言之，若屬一般媒介契約，則無登錄義務。但若非透過宅地建物取引業法規範之不動產仲介業者成交者，即自行買賣

成交者，亦不需辦理申報實價登錄。

(三) 參訪心得

日本實價登錄制度已實施 20 餘年，至 104 年 10 月 31 日止，可供查詢之成交案件資料為 10 萬餘件，與本國自 101 年 8 月實施僅 3 年來，案件近 120 萬件相比，本國資訊揭露程度似較高。

表 3：本國與日本實價登錄制度比較表

項目/ 國別	本國	日本
申報 標的	不動產(土地及建物)買賣、租賃及預售屋買賣	宅地或建物之買賣或交換
法令	不動產經紀業管理條例、不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法	宅地建物取引業法
申報 對象	一.權利人 二.地政士 三.不動產經紀業者 (一)不動產仲介業 (二)不動產代銷業	宅地建物取引業者 一.不動產代理業 二.不動產仲介業
罰則	不動產交易申報逾期或申報顯有不實者，罰新台幣 3 至 15 萬。	無相關罰則，僅勸告。
案 件 量	至 104 年 10 月底 約 120 萬件	至平成 27 年 10 月底約 10 萬件

資料來源：本研究整理

	
日本實價登錄網站	臺灣實價登錄網站

資 料 來 源 :

http://tochi.mlit.go.jp/tocjoh/pr/outline_aboutank/survey_request/ank_flow.html，取用日期:104 年 10 月 31 日。

六、稅制

考量租稅與市政建設及不動產市場發展息息相關，稅務局除了努力稅務稽徵工作外，亦積極關注市府規劃的各項重大建設及不動產市場發展。我國近年進行不動產稅制改革，103 年 6 月 4 日修正公布房屋稅條例第 5 條條文，加重非自住住宅之稅率(囤房稅)，復於 104 年 6 月 24 日增訂所得稅法第 14 條之 4 至第 14 條之 8，及第 24 條之 5 等條文，建立房地合一課稅制度，以健全房市。此外，土地及房屋課稅之基礎—土地公告現值、公告地價及房屋評定現值，除了公告現值每年評定外，其他二者為每 3 年評定一次，係由地方政府之不動產評價委員會予以評定，如何評定始為合理等，亦可參考他國做法。本次參訪目的，除了實地參訪東京城市建設，亦藉此機會瞭解日本稅制結構與內容，實地瞭解其運作模式，作為稽徵業務改進之參考，亦期使地方稅之徵收更為公平合理。

(一) 租稅部分：

1. 日本租稅結構

日本現行稅目約有 53 種，為 3 級政府體制，依課稅權區分為國稅、都道府縣稅、市村町及特別區稅 3 大類，其中都道府縣稅及市町村區稅合稱為地方稅。國稅按租稅負擔是否可轉嫁分為直接稅及間接稅(合計 24 種稅目)；地方稅則按稅收用途是否限制於特定目的而區分為普通稅及目的稅，其租稅結構區分如下：

(1) 都道府縣稅（計 14 種稅目）：

普通稅：都民稅、事業稅、地方消費稅、不動產取得稅、都香菸稅、高爾夫球場利用稅、汽車稅、汽車取得稅、輕油領取稅、礦區稅、法定外普通稅。

目的稅：入獵稅、水利地益稅、住宿稅。

(2) 市村町及特別區稅（計 15 種稅目）：

普通稅：市町村民稅、固定資產稅、輕型汽車稅、市町村香菸稅、礦產稅、特別土地保有稅、法定外普通稅。

目的稅：入浴稅、事業所稅、都市計畫稅、水利地益稅、住宅地開發稅、公共設施稅、國民健康保險稅、法定外目的稅。

- (3) 我國現行課徵之稅目共 16 種，其中屬地方稅者，包括直轄市及縣（市）稅，共有 7 種：印花稅、使用牌照稅、地價稅、土地增值稅、房屋稅、契稅、娛樂稅。

2. 不動產稅制

以上日本稅目中，對不動產持有課徵之租稅為固定資產稅與都市計畫稅，不動產移轉時徵收之稅捐為不動產取得稅、登錄免許稅、印花稅，並對出售不動產者課徵所得稅。

(1) 不動產持有

甲、固定資產稅

以每年 1 月 1 日的不動產所有人為納稅義務人，稅基以固定資產稅評估金額為課徵標的，固定資產稅評估金額每 3 年重新評估一次，稅率為單一稅率 1.4%，對於住宅與住宅用地另有減免規定；兩者均屬市區町村稅（地方稅）。

乙、都市計畫稅

採受益原則課徵，即以不動產坐落地所享受地方政府所提供的公共財效益為考量，如捷運等公共設施、都市更新效益等。東京都政府及橫濱市政府為籌措都市建設等費用，依據都市計畫法的規定，在都市計畫區內擁有土地或房屋者，其在一定金額以上者，再徵收 0.3% 的都市計畫稅。

(2) 不動產移轉

甲、不動產取得稅

在不動產買賣、贈與、交換、改建後，房產所有者均有繳納義務，稅基均以房產評定價格計算，土地和住宅的不動產取得稅稅率均為 4%。

乙、登錄免許稅

是取得不動產者進行登記時須繳納的一種國稅，按固定資產稅評價額徵收，稅率為 2%。

丙、印花稅

依據不動產買賣合約所載金額徵收印花稅，不同契約金額繳納不同印花稅，例如契約金額 1 千萬元以上印花稅為 1 萬元。

丁、所得稅

不動產轉讓或出租獲益部分須課徵所得稅，包括所得稅和住民稅兩種。保有 5 年以上的房地產，轉讓收益所得稅稅率為 15%，住民稅稅率為 5%；保有 5 年以下的房地產轉讓收益所得稅稅率為 30%，住民稅稅率為 9%。

(二) 參訪議題

本次參訪東京都主稅局，實地瞭解日本在稽徵業務之運作模式，也藉此機會交換許多寶貴意見，將本次討論議題整理如下：

1. 日本課徵之固定資產稅係由何機關評定？稅基評定方式係依市價或有無其他評價方式？評定方式及考慮之因素為何？評定價格與市價差距為何？調整之價格是否適用於舊屋？

主稅局說明：

- (1) 固定資產評定機關：固定資產價格係依據總務大臣制訂的「固定資產評價基準」加以評估，由知事或市町村長決定該價格後，在固定資產課稅台帳上進行登記。
- (2) 稅基評定方式：固定資產稅含概了房屋與土地，房屋評價採用「再建築價格」即重置成本的概念，係以一棟建築物的成本及考量房屋經歷年數，計算折舊後進行評價。土地則由依「固定資產評價基準」所制定的「東京

都固定資產評價事務處理要領」進行評價，採「路線價方式」評價，其評價方式如下：

甲、區分土地用途，如商業區、住宅區、工業區

乙、區分狀況類似地區

丙、選定標準建地

丁、制訂主要道路路線價

戊、制訂其他道路路線價

己、畫地計算法

庚、計算出各土地評價額

(3) 評定價格與市價差距

一般來說，房屋與土地會一併移轉，很難區分房屋及土地的各別市場價格，所以沒有單一的房屋市場價格，固定資產評價基準所評定的價格仍不同於市價，與市價約有 3 成左右差距。

(4) 調整之價格是否適用於舊屋

固定資產評價適用所有的房屋，舊屋的部分會以「經年減點補正率」加以調整房屋之評定價格。

2. 我國對於自用住宅用地均有實施優惠稅率，並對農業用地停徵持有稅，針對農業用地及一般住民自用住宅之固定資產稅，是否提供優惠？其適用優惠之要件為何？另依貴局租稅特別措施法規定，對於 2015 年 1 月 2 日至 2016 年 3 月 31 日期間所興建住宅，其面積在 50 至 280 平方公尺內，前 3 年得減半課稅，此項減免規定主要的政策考量為何？

主稅局說明

(1) 住宅用地優惠措施：

為減輕住宅用地稅負，設置了特別課稅標準，並以住宅用地面積 200 平方公尺做為區分小規模住宅用地及一般住宅用地標準，小規模住宅用地之固定資產評價是評定價格的 1/6，一般住宅用地則為評定價格 1/3。

(2) 農業用地優惠措施：

依都市計畫法全東京都 23 區均被指定為「市街化區域」，此區域係指已經成形的市街區或是 10 年內要優先發展市街化的區域，在此區域中的農地大約在 10 年內將會被規畫為建地，農地的評價會扣除農地轉為建地使用時必須支付的費用，以農地評定價額的 1/3 做為課稅標準，係對於農地採行的特例減輕措施。

(3) 日本租稅特別措施法規定：

對於 2015 年 1 月 2 日至 2016 年 3 月 31 日期間所興建住宅，其面積在 50 至 280 平方公尺內，前 3 年得減半課稅，此項減免政策主要係為鼓勵住宅建設，減輕新建住宅所有人在購入初期的租稅負擔，另外對於中高層耐火建築的固定資產稅也有 5 年的減稅優惠，其政策考量為住宅不足的問題。

除前述參訪議題外，另針對日本轉讓房屋時，中央及地方分別課徵所得稅及住民稅，其稅基計算是否一致及如何課徵詢問主稅局，經解說二者稅基一致，程序上由出售人向國稅局申報，國稅局核定其所得後通報主稅局另行發單向出售人課徵。

(三) 參訪心得

歸納日本與我國房產稅制差異如下：

1. 不動產評價統依「固定資產評價基準」規定，雖評定過程仍劃分房屋及土地，惟屬房屋及其坐落基地部分，最終仍以總價與市價比較來評定。
2. 固定資產稅之評定價格約占市價七折。
3. 房屋部分之評價係以重建價格而非歷史成本。
4. 持有稅部分採單一稅率。
5. 對自用住宅之優惠係按面積大小給予折扣。
6. 新建房屋及都更房屋得享 3-5 年減半課稅之優惠。
7. 稽徵程序面，轉讓不動產之所得稅，由中央及地方政府分別徵收，惟稅基一致。此與我國中央及地方分別按不同稅基課徵所得稅及土地增值稅不同。

我國現行不動產稅制有其歷史沿革，房地合一課稅之建制已跨出改革之第一步，持有稅部分仍未合一。目前由各地方政府自行評定，實施結果，各轄區房屋構造標準單價三十年來未能調整，致房屋評定現值嚴重偏離市價，亦無法對應房地之總市價，且各稅稅基、自用住宅之認定要件不一，稅制愈益複雜。日本與我國同屬地狹人稠之國家，其不動產稅制值得作為我國日後改進之參考。



參訪東京都主稅局聽取簡報及討論

伍、建議

本次參訪日本獲得豐碩成果，以下幾點建議，可供國內日後辦理參考：

（一）妥適規劃徵收安置規劃、減少民眾陳抗事件

日本東京都辦理土地區畫整理事業及一般徵收用地取得時，對於須搬遷者之補償項目，與我國差異不遠，但其對於民眾之安置作業，相較於我國僅有房租補貼，做了更為妥適的規劃，提高民眾配合度，並降低民眾抗爭情形，建議可將因拆遷所需費用，提供低利貸款、提供中繼住宅、公營住宅方式或以公有土地交換等，納入修正考量，以降低民眾陳情意見，並提升用地取得效能。

（二）城市開發兼具文化保存

過去都市發展及土地開發的過程，大都以拆舊蓋新為主要手段，而忽略了對於地方、歷史記憶的保存，惠比壽花園廣場打破了這個窠臼模式，歷史建築可以賦予新的生命！本市刻正辦理臺中糖廠區段徵收區，保留民國 24 年就創建的歷史建築「帝國製糖臺中營業所」，建議本府文化局於規劃時能保存歷史文化特色能，更加注重融入地方歷史文化及在地風格，並參考惠比壽車站與花園廣場之間，設置之電動步道（Sky Walk），提升民眾參與，進而帶動發展且與歷史古蹟共榮。

（三）調整房屋評定現值反應市價

房屋標準單價已三十年未調整，致房屋評定現值嚴重偏離市價，除了無法對應房地之總市價外，亦影響中央對地方政府之補助款，因財政部已將「調整房屋評定現值」列為房屋稅收努力程度之考核項目，建議於 106 年召開不動產評價委員會時提案修正房屋評定現值。

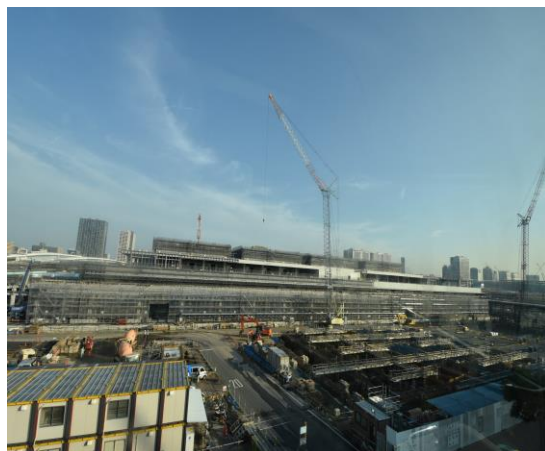
(四) 房地持有稅合一課徵

房地合一課徵所得稅將於 105 年 1 月 1 日開始實施，房地合一課稅之建制已跨出改革第一步，反觀現行房屋稅與地價稅分別課徵之情形下，房屋稅與地價稅稅基不同、評定標準及自用住宅等不同之認定標準，造成稅制複雜，對於未來稅制改革方向，房地持有稅亦可將日本實行房地合一課徵之經驗作為參考。

附錄(圖片、參考資料等)



參訪奧運選手村預定地-晴海



參訪豐洲新市場



參訪東京車站等都市更新情形(1)



參訪東京車站等都市更新情形(2)



參訪惠比壽花園廣場情形



參訪多摩市情形(1)



參訪多摩市情形(2)



拜訪臺北駐日經濟文化代表處



參訪信義房屋日本分公司情形(1)



參訪信義房屋日本分公司情形(2)

区画整理事業の



移転と補償

区画整理事業は、土地の交換分合によって、道路、公園などの公共施設の整備を一体的に行うとともに、宅地などの形を利用しやすいように整え、安全で快適に暮らせる総合的な街づくりを行うものです。

この事業を進めためには、再配置された土地に各種の建物などを移転していただく必要があります。

移転にはご不便をおかけいたしますが、区画整理事業の必要性をご理解いただき、ご協力を賜りますようお願いいたします。

このパンフレットでは、建築物などを移転していただく際の手順や、注意事項についてご説明いたします。

東京都都市整備局

相關文宣手冊(1)



東京都都市整備局では、地域の個性をいかにしながら、安全性を高め、安心を確保する都市づくりを目指しています。

道路事業区域内に土地・建物等の権利をお持ちの方には、事業用地として土地をお譲りいたします。建物等を事業地外へ移転していただく必要があります。

このパンフレットは、そのための手順、補償の内容などをご案内するものです。

権利者の皆様には、公共事業の必要性についてご理解、ご協力を賜りますようお願いいたします。

目次

一般的な用地取得の手順	1
補償を受けられる方の範囲	2
補償のあらまし	3
1 土地売買代金	3
2 物件移転補償金	4
事業認可当初の用地取得	5
物件移転、立ちのきの等の期限	5
税金の優遇措置	6
生活再建のために	7
1 移転資金の貸付	7
2 代替地のあっせん	8
3 公営住宅のあっせん	8
法的効果の発生	8
話し合いによる用地取得ができない場合の措置	8
法的な請求	9

東京都都市整備局

相關文宣手冊(2)

TAMA NEWTOWN

多摩ニュータウン



多摩市

相關文宣手冊(3)

不動產相關稅金 非居住者 / 外國人

時機	稅的種類	日本稅金說明	類似台灣稅金
購入不動產	印紙代	契約金額 1,001 万円 ~ 5,000 万円 → 印紙代 1 万円 契約金額 5,001 万円 ~ 1 億円 → 印紙代 3 万円 契約金額 1 億円 ~ 5 億円 → 印紙代 6 万円 根據不動產的買賣契約所記載金額確定稅額。 同一契約製作多份時，每份契約都需貼印花稅票。	類似台灣購屋時所繳納的印花稅。
	登錄免許稅	稅額 = 固定資產稅評價額 × 2% 買賣所有權轉移登記時發生的稅金。	類似台灣購屋時所繳納的登記規費。
	不動產取得稅	稅額 = 固定資產稅評價額 × 4% (如購買住宅於 2015/3/31 前稅率為 3%) 在取得不動產後約 3~6 個月之間會收到「納稅通知書」，非居住者必須要設立納稅管理人。	類似台灣購屋時所繳納的契稅。
註：還會有其他費用產生，如：司法書士（代書）、貸款相關、物件相關（各項分算...等）			

時機	稅的種類	日本稅金說明	類似台灣稅金
持有不動產	固定資產稅	固定資產稅額＝固定資產稅評價額×1.4%	在東京約每年5~6月時繳納。類似台灣每年須繳納之房屋稅、地價稅。
	都市計畫稅	都市計畫稅額＝固定資產稅評價額×0.3% 由於納稅通知書只發送到日本國內的地址，所以必須要設立納稅管理人。	
註：有可能會產生設立「納稅管理人」之相關費用			

時機	稅的種類	日本稅金說明	類似台灣稅金
租金收入	所得稅	所得稅稅額 = 淨所得 × 稅率 (5%~40%) × 復興特別 所得稅率 (102.1%) 租金總收入 - 必要經費 = 淨所得。	台灣的所得稅率為 5%~40%。
		註：①有可能會產生稅理士代為申報所得稅之相關手續費用 ②復興特別所得稅：依 2011 年 12 月公布「東日本大地震復興與再生特別措施法」之規定，於西元 2013 年 1 月 1 日 - 西元 2037 年 12 月 31 日之期間，徵收所得稅之際，合併徵收復興特別所得稅。合計稅率 (%) = 所得稅率 × 102.1%	

時機	稅的種類	日本稅金說明	類似台灣稅金
出售不動產	讓渡所得稅	取得不動產 5 年度以內出售時 所得稅：讓渡所得金額 × 30% 住民稅：讓渡所得金額 × 9% 取得不動產滿 5 年度以上出售時 所得稅：讓渡所得金額 × 15% 住民稅：讓渡所得金額 × 5% 讓渡所得金額的計算方法為 收入金額(售屋) - {取得費(當時購屋) + 讓渡費用} - 特別控除額 = 讓渡所得金額	台灣出售房屋時要繳納土地增值稅、財產交易所得稅、奢侈稅等。
		註：日本非居住者不徵收住民稅	

日本的個人所得稅稅率

淨所得金額	稅率	扣除額
195 万円以下	5%	0 円
195 万円 ~ 330 万円	10%	97,500 円
330 万円 ~ 695 万円	20%	427,500 円
695 万円 ~ 900 万円	23%	636,000 円
900 万円 ~ 1,800 万円	33%	1,536,000 円
1,800 万円以上	40%	2,796,000 円