

公務出國或赴大陸地區報告（出國類別：參訪）

臺中市政府 106 年度參訪日本財產稅制 出國報告

服務機關：臺中市政府地方稅務局

姓名職稱：股長 侯淑惠

股長 黃靜慧

股長 黃紫溶

股長 簡素娟

派赴國家：日本

出國期間：106 年 12 月 5 日至 106 年 12 月 8 日

報告日期：107 年 3 月 6 日

目 錄

壹、摘要	4
貳、目的	5
參、出國人員名單	6
肆、參訪行程	7
伍、參訪內容	8
一、日本行政區劃分	8
二、地方稅簡介	9
三、東京都主稅局概況	11
四、固定資產評價及課稅基本規定	16
五、稅務管理業務	21
六、稅務宣導業務-不動產稅	24
陸、心得及建議	27
柒、參考資料	35

壹、摘要

我國不動產持有稅有地價稅及房屋稅，課稅之基礎分別為公告地價及房屋評定現值，105 年本市公告地價因隨市價動態調漲 38.35%，漲幅不僅是六個直轄市中第 1 名，在全國各縣市中漲幅則為次高，民眾地價稅負擔劇增，引發部分納稅義務人聚眾抗議之爭議。惟本市 105 年及 107 年重行規定地價後，公告地價占正常交易價格比例分別為 14.61%及 13.58%，仍均低於全國平均值 20.5%及 20.02%。

另外，本市房屋評定現值其中的房屋標準單價近 30 年未調整，嚴重偏離實際工程造價，106 年已重新評定適度調整，自 107 年 7 月 1 日起適用新標準，108 年度開徵房屋稅額將受影響。雖 105 年地價稅風波造成部分民怨，財政部嗣以函釋放寬適用特別稅率及減免稅案件之申請期限延長至該年 11 月 30 日，以疏解民怨。惟有關不動產課稅之基礎應如何評定始為合理，又評定後應如何宣導，才能降低衝擊，容有檢討改進空間。

我國有許多制度建立於日據時代，光復後加以修改沿用迄今，又日本為亞洲先進國家之指標，此行藉參訪東京都主稅局，瞭解日本固定資產稅稅基之評價方式及評定後如何宣導讓民眾知悉，暨觀摩其稅務宣導及欠稅執行等業務之辦理情形與本市之異同，俾為未來健全土地及房屋評價制度，及提供臺中市民更優質的納稅服務等地方稅務稽徵業務改進之參考。

貳、目的

藉由參訪東京都主稅局，瞭解日本以下業務之作法，做為後續檢討本市房屋稅評價制度、租稅宣導業務及與強制執行機關業務配合之參考。

一、財產稅之評價及稽徵

- (一) 瞭解日本財產稅之種類、稅基及稅率、課徵之方式及減免措施等。
- (二) 瞭解日本固定資產稅稅基的評價組織及運作模式。
- (三) 瞭解日本固定資產之評價制度。
 - 1、土地與房屋是否分別評價。
 - 2、固定資產評價的標準及考量之要素及調查方式。
 - 3、固定資產評價與市價之差距。
- (四) 固定資產稅稅基的評定後如何公告或宣導，俾納稅義務人知悉評定結果對其所負擔稅額之影響及救濟途徑。

二、財產稅之宣導：財產稅稽徵之宣導方式及內容，有無可為本局參採之作法。

三、納稅義務人逾繳納期限仍未完納時之處理，及有無專責之強制執行機關，俾為與行政執行機關業務配合上之參考。

參、出國人員名單

職稱	姓名	服務機關
股長	侯淑惠	臺中市政府地方稅務局
股長	黃靜慧	臺中市政府地方稅務局
股長	黃紫溶	臺中市政府地方稅務局
股長	簡素娟	臺中市政府地方稅務局文心分局

肆、參訪行程

日期	時間	行程內容
12月5日 (星期二)	上午	由桃園國際機場搭機出發。
	下午	抵達日本成田機場後，搭車前往東京都，確認公務行程安排及參訪細節。
12月6日 (星期三)	上午	參訪東京都市政建設東京都廳、新宿御苑等。
	下午	蒐集東京都稅事務所稽徵業務資料及相關申請書表、宣導文宣。
12月7日 (星期四)	上午	參訪新宿區役所及代官山、惠比壽地區市政建設。
	下午	參訪東京都主稅局，瞭解日本之財產稅制，含固定資產之評價方式、評價結果與稅捐稽徵之宣導及行政執行相關作業。
12月8日 (星期五)	上午	整理參訪資料及製作報告。
	下午	由日本成田國際機場搭機返國。

伍、參訪內容

一、日本行政區劃分

(一) 1 都 1 道 2 府 43 縣

日本行政區劃大致分為都道府縣（廣域地方公共團體）以及市町村（基礎地方公共團體）兩級。現今日本全國分為 47 個一級行政區：1 都（東京都）、1 道（北海道）、2 府（大阪府、京都府）、43 縣，其下再設立市、町、村。

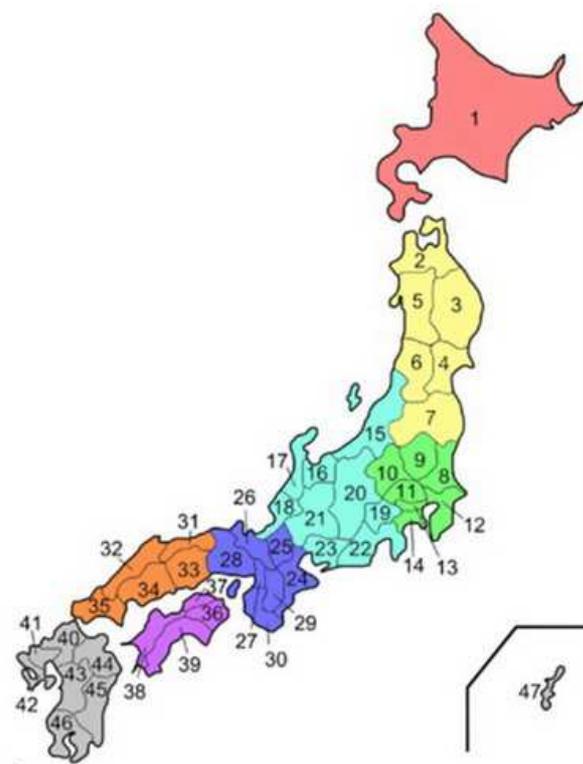
都道府縣

1 北海道	17 石川	33 岡山
2 青森	18 福井	34 広島
3 岩手	19 山梨	35 山口
4 宮城	20 長野	36 徳島
5 秋田	21 岐阜	37 香川
6 山形	22 静岡	38 愛媛
7 福島	23 愛知	39 高知
8 茨城	24 三重	40 福岡
9 栃木	25 滋賀	41 佐賀
10 群馬	26 京都	42 長崎
11 埼玉	27 大阪	43 熊本
12 千葉	28 兵庫	44 大分
13 東京	29 奈良	45 宮崎
14 神奈川	30 和歌山	46 鹿児島
15 新潟	31 鳥取	47 沖縄
16 富山	32 島根	

地域

 北海道	 関西
 東北	 中国
 関東	 四国
 中部	 九州・沖縄

日本地図



(二) 東京都政府

東京都是日本一個地方行政區，與道、府和縣同屬第 1 級行政區劃。轄區包含東京都區部、多摩地方、伊豆群島、小笠原群島等地區，同時也囊括了日本最南端（沖之鳥礁）和最東

端（南鳥島）等幾個地理極點。由於東京都區部為日本的中央政府所在地，因而使東京都被廣泛認知為日本首都。



二、地方稅簡介

(一) 地方稅結構

日本地方稅分為都道府縣稅與市町村稅；又按稅收用途是否限制於特定目的而分為普通稅及目的稅。

1、都道府縣稅

東京都、北海道、大阪府、京都府及 43 縣等所徵收的稅目，包括 14 種稅目收入。普通稅計分別為都民稅、事業稅、地方消費稅、不動產取得稅、都香煙稅、高爾夫球場利用稅、汽車稅、汽車取得稅、輕油取得稅、礦區稅及法定外普通稅。目的稅則有狩獵稅、水利地益稅及住宿稅（法定外目的稅）

等。

2、市町村稅

日本市町村所徵收之稅目，包括 15 種稅目收入。屬普通稅者有市町村民稅、固定資產稅、輕型汽車稅、自町村香煙稅、礦產稅、特別土地保有稅、及法定外普通稅。目的稅計有入浴稅、事業所稅、都市計畫稅、水利地益稅、公共設施稅、住宅地開發稅、國民健康保險稅、法定外目的稅等。

3、特例列為都稅或都內不課徵項目

道府縣稅中之法定外普通稅及水利地益稅為東京都內不課稅之項目；市町村稅中則有水利地益稅、公共設施稅、住宅地開發稅及法定外目的稅不列入課稅項目。然就市町村稅中之固定資產稅、特別土地保有稅、事業所稅及都市計畫稅在東京都 23 區內者，作為特例列入都稅而由東京都主稅局負責徵收。

(二) 地方財產稅制

在日本，對持有不動產課徵之稅目有固定資產稅及都市計畫稅，在移轉階段則課徵不動產取得稅。

- 1、固定資產稅：對固定資產所有者徵收的市町村稅。多摩地方和島嶼地區的固定資產由市町村課稅，但東京都 23 區內的固定資產，則作為特例列入都稅而由東京都主稅局負責徵收。至於固定資產係土地、房屋及折舊資產之總稱。
- 2、都市計畫稅：係為籌措都市改建等費用，根據都市計畫法之規定，對在市區化區域（都市計畫區）內擁有土地及房屋者所徵收的目的稅。
- 3、不動產取得稅：土地或房屋進行買賣、贈與、交換、建築（新建、增建、改建）時，對取得不動產之人課稅。但因繼承而取得者，不課不動產取得稅。另外取得之不動產價格（以固

定資產評價標準加以評價，並登錄於固定資產課稅台帳登記之價格為準，非買賣價格或建築工程費)，土地課稅標準金額未達日幣 10 萬元，房屋新、增、改建課稅標準金額未達日幣 23 萬元時，免徵不動產取得稅。

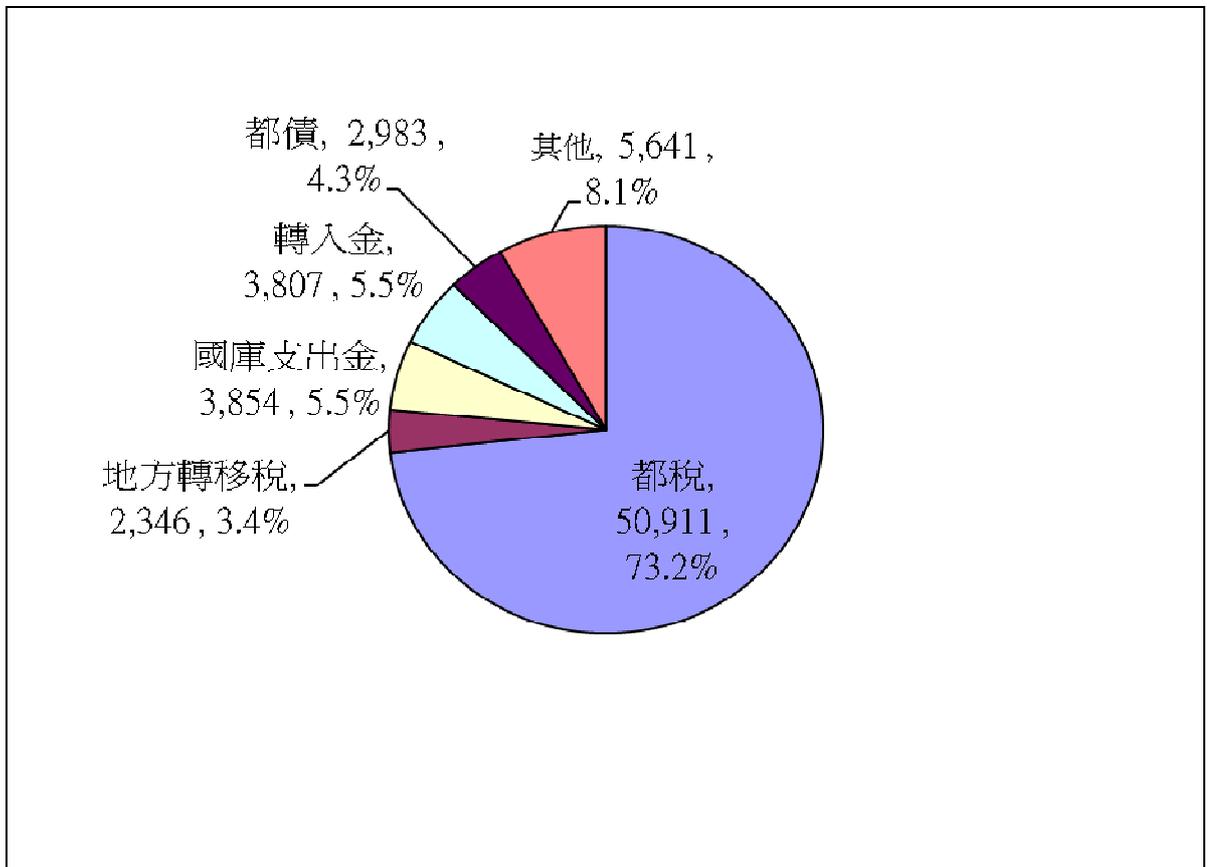
三、東京都主稅局概況

(一) 固定資產稅基本情報

- 1、土地面積：約 626.7 平方公尺
- 2、人口數：約 930 萬人
- 3、西元 2017（平成 29）年度東京都預算總額為日幣 6 兆 9,540 億元，歲入及歲出預算金額分別如下：

(1) 預算收入分配情形

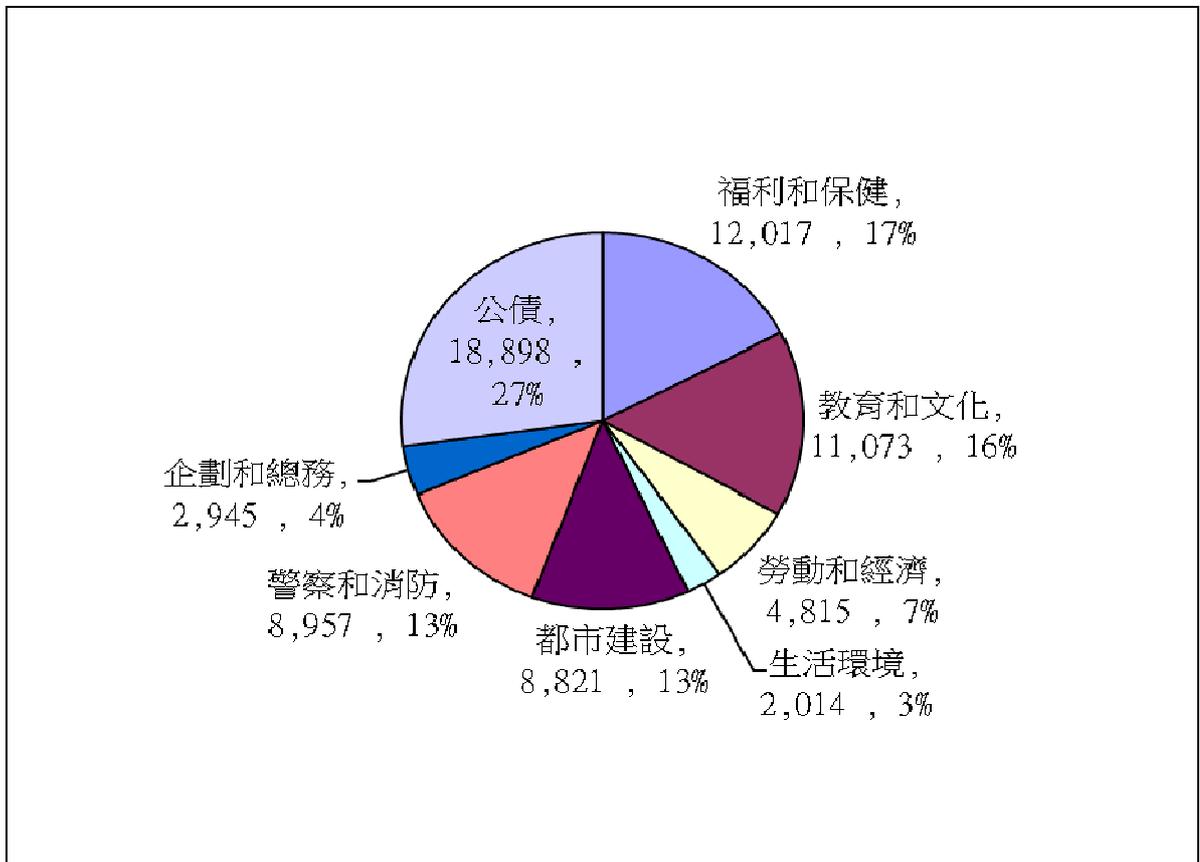
單位：日幣億元，%



西元 2017 年（平成 29 年）東京都預算收入分布圖

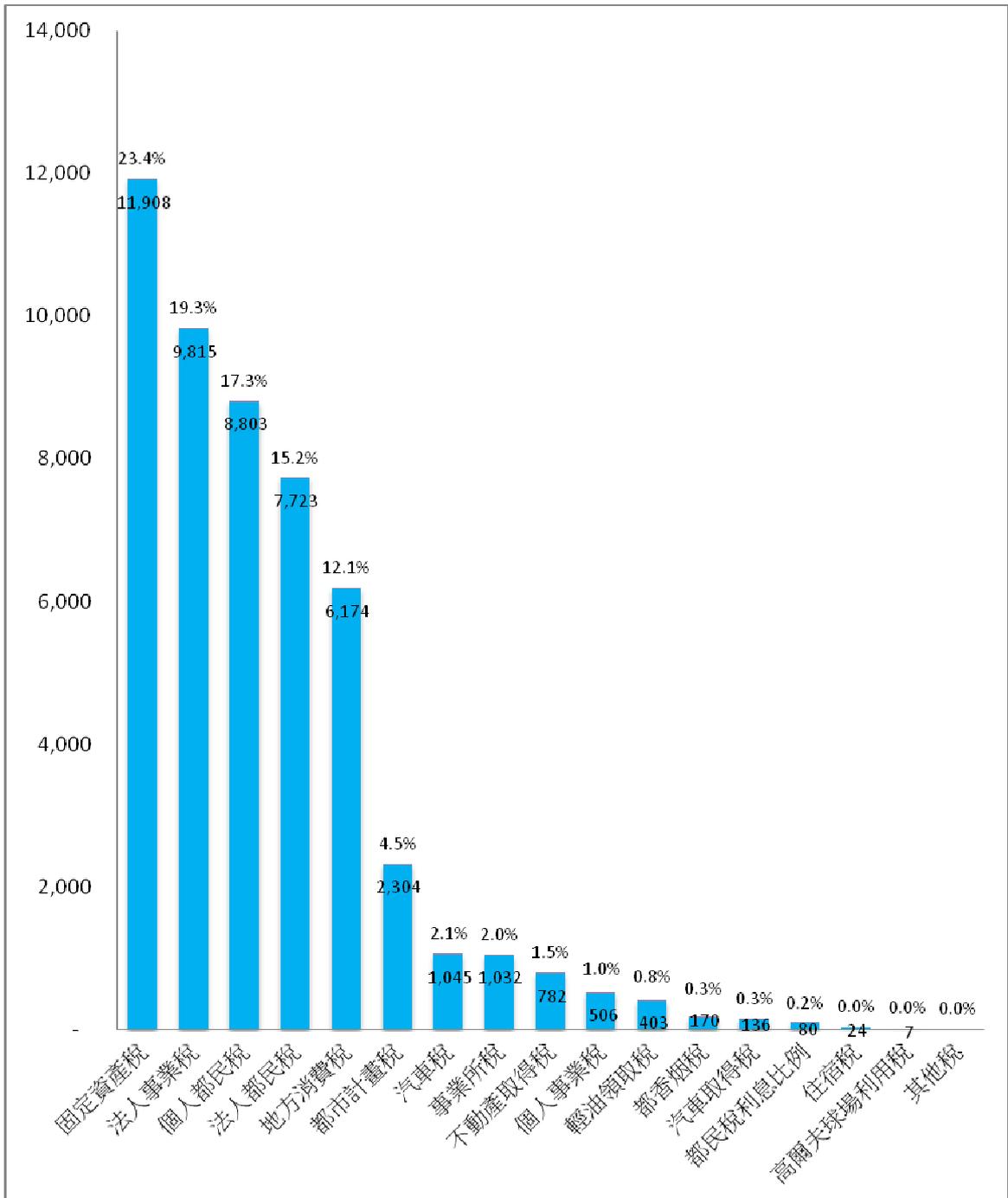
(2) 預算支出情形

單位：日幣億元，%



西元 2017 年（平成 29 年）東京都預算支出分布圖

4、西元 2017（平成 29）年度東京都稅各稅收入預算額



單位：日幣億元，%

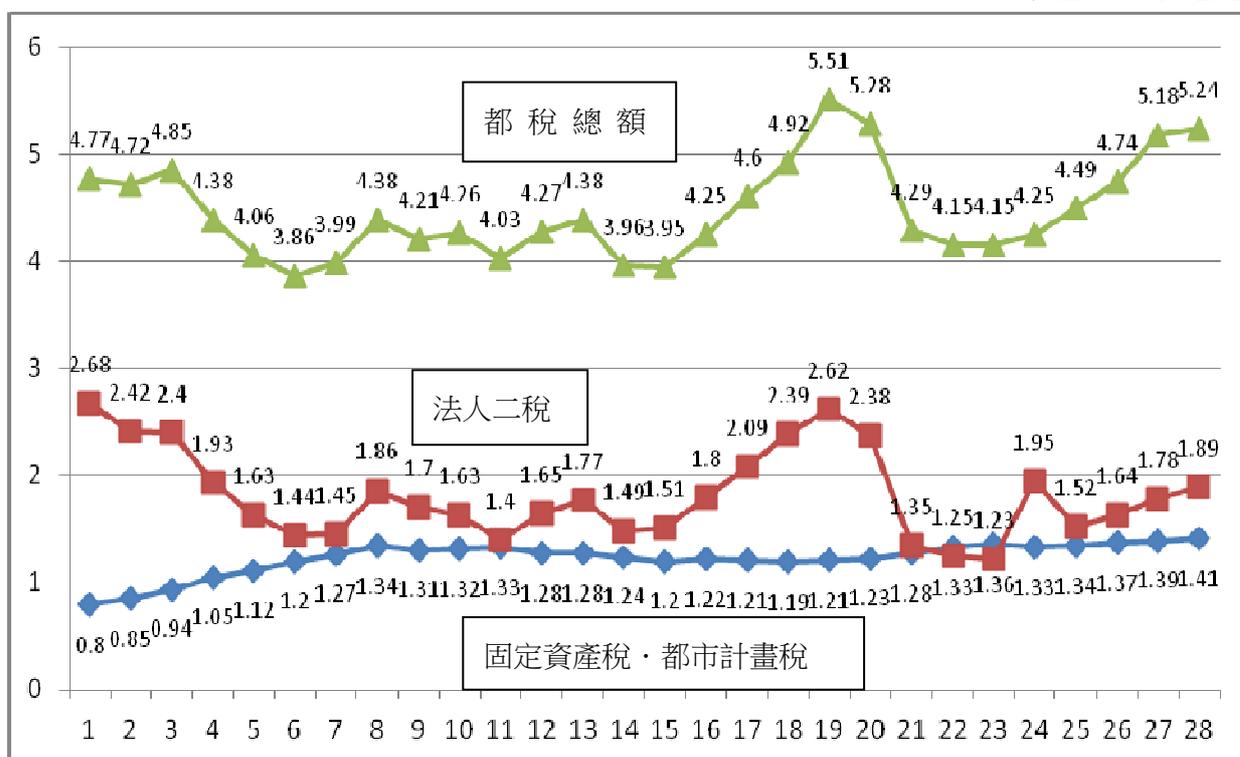
5、西元 2016（平成 28）年度東京都稅課收入決算額

單位：億日元、%

區分	決算額	構成比
都稅總額	52,360	100.0
法人二稅	18,926	36.1
固定資產稅、都市計畫稅	14,095	26.9
固定資產稅（土地）	6,069	11.6
固定資產稅（家屋）	4,308	8.2
固定資產稅（折舊資產）	1,333	2.5
都市計畫稅	2,283	4.4
交付金	101	0.2
個人都民稅	8,788	16.8
繰入地方消費稅	6,327	12.1
其他	4,225	8.1

6、東京都稅課收入 28 年來實際變化

單位：日幣兆元



平成年度

(二) 組織編制

部、所	課	承辦
本廳部門 資産稅部 約 100 人	計畫課	計畫管理承辦 減免指導承辦 評價對策特別班承辦
	固定資産稅課	固定資産稅承辦 不動產取得稅承辦 電算指導承辦
	固定資産評價課	家屋承辦 家屋評價承辦 土地承辦 折舊資産承辦
都稅事務所 25 所 約 1,000 人	固定資産稅課 固定資産評價課	固定資産稅承辦 約 330 人
		不動產取得稅承辦 約 110 人
		家屋評價承辦 約 250 人
		土地承辦 約 200 人
		折舊資産承辦 約 130 人



東京都廳



都廳內租稅宣導文宣

四、固定資產評價及課稅基本規定

(一) 地方稅法之相關規定

- 1、課稅客體：固定資產指土地、房屋及折舊資產的總稱
 - (1) 土地：水田、旱田、住宅地、礦泉地、池沼、山林、牧場、原野以及其他種類的土地。
 - (2) 房屋：住宅、店鋪、工廠（包括發電所、變電所）、倉庫以及其他建築物。
 - (3) 折舊資產：建築物、機械、裝置、船舶、飛機、工具、器具、備品等事業用資產，以及法人稅或所得稅的折舊對象資產。但汽車稅、輕型汽車稅的繳納對象除外。
- 2、固定資產的價格：根據總務大臣制訂的固定資產評估標準加以評估，由知事或市町村長決定該價格之後，在固定資產課稅台帳上進行登記。土地、房屋價格每3年進行1次重新評估，確定價格。該重新評估的年度稱作基準年度，第2年度、第3年度原則上依照基準年度的價格，但分割、合併的土地以及新建或曾經改建過之房屋不適用時，則重新進行評估，決定新價格。
- 3、納稅義務基準日：以固定資產課稅台上1月1日所登記在冊之土地、房屋及折舊資產所有人為納稅義務人。當年1月2日之後進行所有權移轉時，固定資產稅的納稅義務者不發生變更，當年1月2日以後才興建完成的房屋，當年不課稅，於次年才開始課稅。
- 4、稅額計算：課稅台帳上登記的價格×稅率（1.4%）-減免稅額等。
- 5、納稅期間：為每年2月、6月、9月、12月，1年4次。納稅通知書連同土地及房屋的課稅明細單及納稅方法，會在第1期的納稅月（6月）期間內寄到，根據此納稅通知書，可

在各個納稅時期內繳納各期稅款，亦可 1 次繳納 4 期稅款。

6、免稅額：在區市町村各個區域內，同一個人擁有的固定資產的課稅標準額，在土地未達 30 萬日元及房屋未達 20 萬日元時，不徵收固定資產稅。

7、課稅標準的特例措施：為減輕住宅用地的租稅負擔，固定資產稅課稅標準額根據住宅用地的區分如下表：

小規模住宅用地	住宅用地 1 戶住宅用地 200 平方公尺為止的部分	課稅標準額×1/6
一般住宅用地	小規模住宅用地以外的住宅用地	課稅標準額×1/3

8、住宅用地有下列情況時，需要在課稅基準日當年 1 月 31 日前向土地所在地的都稅事務所提出申報：

- (1) 新建、增建住宅時
- (2) 拆除全部或部分住宅時
- (3) 重建住宅時
- (4) 變更房屋全部或部分用途時（將住宅變更為店舖或將店舖變更為住宅等）
- (5) 變更土地用途
- (6) 住宅由於災害等原因喪失、毀壞時

(二) 固定資產的評價

1、土地評價方法：採路線價方式，委由民間機構不動產鑑價師，依照下列順序來辦理評價業務，按其評定價格的 70% 為課稅台帳上的登記價格。

- (1) 區分用途地區（如住宅區、商業區、工業區等）
- (2) 區分出狀況類似的地區
- (3) 選定主要的街路

- (4) 選定標準的宅地
- (5) 評定標準宅地的價格
- (6) 附加主要街路的路線價格
- (7) 附加路線價格至其他街路
- (8) 畫地計算法
- (9) 時點修正
- (10) 算出各土地的評定價格

2、房屋評價方法：採再建築成本觀念，先評定當時該房屋新建通常必要之建築費用，再依建築物態樣、建物所在地域性影響因素訂定補正辦法，對各地之差異進行地域性調整。但與建築物坐落縣市町村及街路繁榮狀況並無關聯，亦即尚無街路等級調整率之概念。

計算公式：房屋評定價格=單位再建築費用評點數×經年減點補正率×面積×每一評點的價格

(三) 調整住宅負擔的措施

1、負擔水平的均衡化

固定資產稅原則上按照課稅標準額或特例額（住宅用地的情況，適用特例措施的金額）計算稅額。但在土地方面，為抑制因重估導致稅額急遽上升，依適用負擔調整措施的課稅標準額進行計算。

負擔水平（%）=上年度課稅標準額/本年度價格等¹×100%

2.負擔水平與課稅標準額

(1) 住宅用地

負擔水平 100%以上→本則課稅標準額(價格的 1/6 或 1/3)

¹ “價格等” 係指下列之一：

※適用住宅用地特例措施後之金額（原始課稅標準額）。

※市區化調整區域之農業用地其價格×1/3 之金額。

※上列以外為價格。

負擔水平未達 100%→逐漸提高

(2) 商業地等

負擔水平超過 70% →降低到本則課稅標準額的法定上限（價格之 70%）

負擔水平 60%~70% →前年度課稅標準額不變

負擔水平未達 60% →逐漸提高

3、【案例】以西元 2016 年 10 月新建住宅土地面積 150 平方公尺，建築木造 2 層樓建物面積 100 平方公尺為例說明。

2017 年度土地價格 4,500 萬日元，房屋價格 600 萬日元。

項目內容		單位：日元	說明
土地	(1) 2017 年度價格	45,000,000	
	(2) 本則課稅標準額	7,500,000	(1) ×1/6 (以小規模住宅用地計算)
	(3) 上(2016)年度課稅標準額	6,750,000	
	(4) 負擔水平	90%	(3) / (2) ×100%
	(5) 負擔調整措施	7,125,000	(3) + (2) ×5%
	(6) 2017 年度課稅標準額	7,125,000	即 (5)，除非 (5) > (2) 時為 (2)；(5) < (2) ×20% 時為 (2) ×20%
	(A) 應納稅額	99,750	(6) ×1.4%

2016 年度應納稅額 6,750,000 元×1.4%=94,500 元

2017 年度實施負擔水平措施應納稅額為 99,750 元

如未實施負擔水平措施應納稅額為 7,500,000 元×1.4%=105,000 元

2018 年度負擔水平為 7,125,000 元/7,500,000 元=95%

負擔調整措施 7,125,000 元+7,500,000 元×5%=7,500,000 元

負擔調整措施恰為本則課稅標準額，則以其為課稅標準額

2018 年度應納稅額為 7,500,000 元×1.4%=105,000 元

項目內容		單位：日元	說明
房屋	(1) 2017 年度價格	6,000,000	
	(2) 2017 年度課稅標準額	6,000,000	(1) = (2)
	(3) 最初應納稅額	84,000	(2) *1.4%
	(4) 新建住宅減額	42,000	(3) *1/2
	(B) 實際應納稅額	42,000	

(四) 西元 2017 年固定資產稅課稅狀況

1、西元 2017 年（平成 29 年度）固定資產評價狀況

土地	評價面積 約 333 平方公里	評價筆數 約 202 萬筆	評價額約 1,186,734 億日元
房屋	評價棟數 約 1,716 千棟	評價面積 約 504 百萬平方公尺	評價額約 324,652 億日元
折舊資產	評價件數 16,085 千件		評價額 約 66,363 億日元

2、西元 2017 年（平成 29 年度）課稅情形概要

項目	納稅通知書	固定資產稅額（單位:億日元）	百分比（%）
土地	合併發單	6,083	54.43%
房屋		4,363	39.04%
小計	約 297 萬件	10,446	93.47%
折舊資產	約 13 萬件	1,320	11.81%
合計		11,176	

(五) 資訊公開與個人資料保護

- 1、各地段土地之路線價係公開資訊，任何人均可自由查閱，可確保路線價是公平公正公開。
- 2、固定資產課稅台上登記之價格，僅納稅義務人知悉，對其他

人不公開。

- 3、每年4月1日至6月30日可以申請閱覽記載土地、房屋價格的帳簿。至於固定資產課稅台上登記之價格，則納稅義務人只要備妥身分證明文件，常年皆可申請閱覽，以確認財產價格及應納稅額等資料正確性。

(六) 不服固定資產稅之登錄價格、稅額及減免等之救濟制度

	審查申告	審查請求（委託審查）
不服的內容	固定資產課稅台上登錄價格。	固定資產稅額及減免等。
申訴期間	固定資產課稅台價格公告之日起3個月內或收到納稅通知書翌日起3個月內。	收到納稅通知書翌日起3個月內。
被告對象	固定資產評價審查委員會	東京都知事
審查決定者	固定資產評價審查委員會	行政不服審查委員會
委員會成員	不動產鑑定師、建築師、律師、會計師及學者專家等9名。	審理員、律師及法學專家等12名。
審理的方法	原則上書面審理（當事人可申請口頭意見陳述）、委員會認為有必要時，可申請適當場合進行言詞辯論。	原則上書面審理（當事人可申請口頭意見陳述）。

五、稅務管理業務

(一) 由稽徵機關強制執行

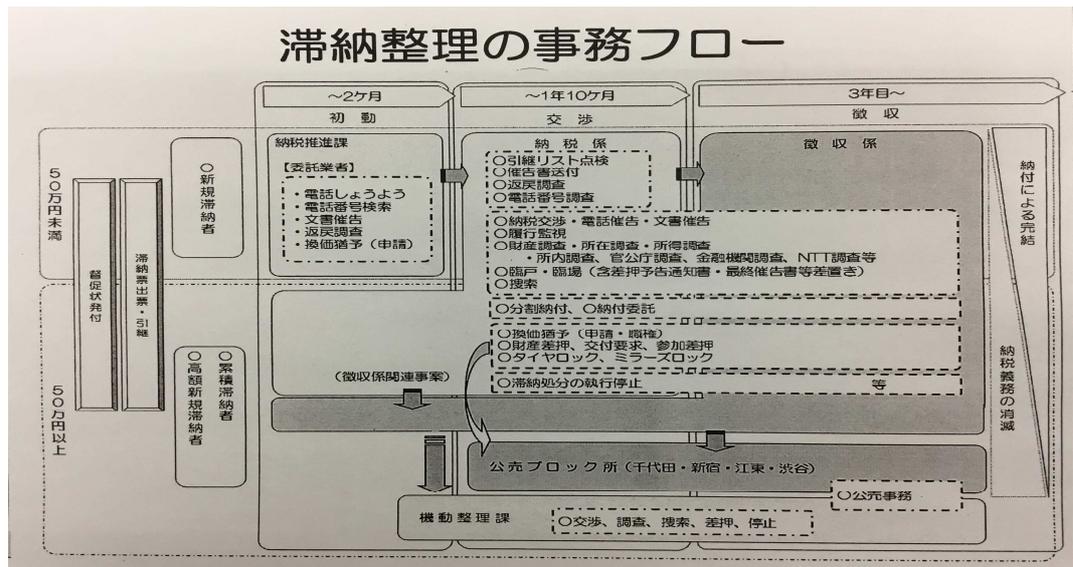
日本無專責之強制執行機關，由原處分機關執行，東京都則由東京都主稅局內擁有徵收吏員證的稅務人員辦理強制執行業務。

(二) 日本滯納案件處理流程

- 1、對未依限繳納案件寄發督促狀：對於少部分忘記繳交或經濟上無法負擔，而未於期限內完納稅款者，東京都主稅局會先

寄發督促狀，收到督促狀後，大多數案件均會於期限內繳納，如果仍未繳交者，則將欠稅名單列入系統管理（類似本局的欠稅系統），以記錄催繳過程，惟純粹為管理需要，不會留下汙點。

- 2、新欠戶電話催繳：對第 1 次延遲繳稅者之新欠者，由納稅推進課進行催繳，委由廠商透過電話等方式催繳，大部分的滯欠稅者於此階段即會繳納，如仍未完納，即進入下一個階段，與累欠及高額欠稅者一併處理。
- 3、累欠及高額欠稅者（50 萬日元以上）催繳：由稅務機關納稅推進課的納稅係辦理。首先以電話催繳，接著寄催告書，內容用語比前一階段強烈，同時亦會請欠稅者到主稅局來當面洽談，如無法一次繳清欠繳稅額者，則考慮視欠稅者狀況給予分期繳納。
- 4、深入調查：經上一階段催繳仍不繳納者，國稅徵收法賦予稅務機關得對欠稅者進行調查，以瞭解其經濟狀況之權利，因此東京都主稅局徵收課可據以查調欠稅者之銀行存款，並可做家財調查，調查其實際繳納能力，且除書面調查外，並可至欠稅者家中或公司調查。經查有能力卻拒不繳稅者，則進行滯納處分，如凍結存款或查封不動產，並可對高級汽車或名錶等動產予以查封，再進行所謂的公賣。東京都主稅局除有公賣會場外，另可進行網路拍賣。對於無財產者，則暫時停止滯納處分；另倘係是各個都稅事務所無法處理之案件，即轉由主稅局機動整理課予以執行。



日本滞納案件處理流程圖

(三) 滞納處分創新措施

東京都主稅局特別介紹該局滞納處分其中一項手段即是將欠稅者之車輛鎖定輪胎，因執行之車輛多屬日常代步使用，此措施對欠稅者形成很大的困擾，因此有九成被鎖車之欠稅者會於3日內繳清稅款。另有一個較簡便之方式即是於車輛之後照鏡張貼明顯的標記，安裝的時間跟經費都比較節省。



創新滞納處分-鎖定車輛輪胎



創新滞納處分-張貼明顯標記

(四) 採多種方法循序漸進

東京都主稅局表示曾有欠稅者之銀行帳戶被查封時即前來抱怨；還有不理性的欠稅者因執行滞納處分車輛遭上鎖，而

拍攝執行過程 PO 上社群網站，誹謗執行人員製造麻煩，並侵害執行人員的肖像權。為了避免類此情形發生，該局非常重視依照當時的氛圍及欠稅者的心理狀態為應對，並且運用許多方法，循序漸進，如寄發督促狀、電話催繳、寄發催告書、通知到局協商等，無效果時才予以強制執行。

（五）查無財產之停止執行期間

對查無財產之案件，何時停止執行，無法一概而論，因日本法律上並無徵收期間之規定。為使欠稅案件儘速結案，因此不斷催繳、交涉，即便准予分期繳納，亦限制於 3 個月期限內完納。

（六）跨轄區財產執行

查封銀行存款尚無跨轄區之問題，倘係不動產則由法務局（負責管理不動產登記業務）直接執行即可，稽徵機關人員不需要至不動產所在地。

（七）舉辦不良執行加強月

因 12 月民眾領有年終獎金，因此除了例行執行外，全國稅務機關均會配合舉辦不良執行加強活動。另為維護租稅公平和維持納稅秩序，針對惡意拖欠者，則與都區市町村等行政機關（類似我國之鄉鎮市區公所）實行合併搜索，並採用新的執行手段（如鎖定車輛輪胎等），提高績效。



不良執行加強月文宣

六、稅務宣導業務-不動產稅

（一）宣導管道

東京都主稅局對於不動產稅制宣導管道有網站、臉書、推特等網路宣傳管道，並製作文宣、出版月刊-你與都稅、平面媒體宣導及開辦講習會等模式。

(二) 分眾宣導

宣導對象分為3部分，分別為社會人士、學生及特定對象。社會人士之宣導普遍以媒體行銷為主，透過臉書（東京都主稅局）、推特（@tocho_syuzei）及平面廣告宣導或於預售屋銷售現場進行不動產稅制宣導及於車站發放文宣等方式；學生族群則開辦租稅教室講習，並由東京都租稅教育推進協議會依小學生、中學生、高校生及教職員編撰難易度不同的宣導資料；特定對象係運用資料庫資料，挑選出受影響族群進行宣導。



你與都稅月刊



參訪情形照片之一



參訪情形照片之二



參訪後合影之一



參訪後合影之二



參訪後合影之三



參訪後合影之四

陸、心得及建議

一、綜合心得

此次參訪透過日方簡報及雙方面對面的溝通、提問及解答，歸納日本與我國於不動產持有稅制、欠稅執行及租稅宣導等業務之異同如下：

(一) 課稅標準全國一致

日本有關固定資產之評價基準，係由總務大臣(相當於我國之內政部部長)統一訂定全國統一施行，再由知事或市町村長(相當於我國縣市首長或鄉鎮市區長)評估後決定固定資產價格，土地評價標準額統一維持在市場價格的 70%；房屋則依據建築成本課稅價格逐年折舊，維持全國各地區課稅公平合理機制。

我國土地與房屋分開計稅，土地由直轄市或縣（市）政府依平均地權條例、地價調整調查估計規則等相關規定查估地價後，提交地價及標準地價評議委員會評議，目前全國各縣市公告地價占正常交易價格之比例各不相同，以六個直轄市而言，105 年比例最高者達 26.29%，最低者為 14.61%；107 年比例最高者為 26.28%，最低則為 13.58%，差異可達 11%以上，以全國各縣市窺之，高低比例差異更達 30%以上；另房屋部分，依房屋稅條例及不動產評價實施要點等相關規定，由直轄市或縣（市）政府調查房屋標準價格評定要素等項目後，送請不動產評價委員會評定，經此法律授權自行評定制度運作下，目前各縣市房屋標準單價、折舊標準及地段率均有差異，形成一國多制現象。

(二) 結合民間不動產鑑價師進行地價評估

日本固定資產稅土地稅基採路線價方式評定，委由不動產

鑑價師選定標準宅地，評定其價格後，據以設定主要街路之路線價，然後再設定其他街路的路線價，且建立完善之訴訟程序，審查委員由當地議會同意之律師、會計師、建築師、不動產鑑價師及稅務學者所擔任。相較我國由公部門人員評定，其評定結果較不易受到民眾質疑。

（三）實施負擔水平措施，降低稅負暴衝

日本當房地產價格持續上揚時，仍維持 3 年才重新評定價格，且透過負擔水平調整措施²，以重評價格每年 5% 方式調升課稅，讓納稅人應納稅額慢慢上漲調整至合理狀態，不會出現應納稅額暴增情形；反之，當房地產價格下跌時，則隔年即會重新評定價格，即時反映房地產市場交易及景氣狀況，讓全民租稅負擔下降，民眾立刻有感。

而我國，土地與房屋原均為 3 年 1 次重行評價，據以課稅，各縣市評定沒有一致標準，亦有未予調整者，以致多年來公告地價普遍偏離市場價格；房屋標準單價亦與合理造價相距甚遠。日前內政部已於 106 年修正平均地權條例，將重新規定公告地價之週期，由每 3 年 1 次，改為每 2 年 1 次，期待更能即時反映市場狀況。

（四）單一稅率，稽徵便利

日本固定資產稅是以單一稅率（介於 1.4% 至 2.1%）課徵，由各市町村（相當於我國鄉鎮市區）決定適用稅率，目前日本 3230 個城市中有 280 個城市稅率超過 1.4%，東京都稅率為 1.4%。但我國地價稅基於平均地權的政策目的，地價稅除適用特別稅率土地（2‰、6‰、10‰）外，一般土地係按地價總額超過累進起點地價倍數適用累進級距稅率（10‰、15‰、25‰、

²以上一年度課稅標準額及本則課稅標準額百分之五合計之數額，作為當年度之課稅標準額，且最高不超過本則課稅標準額之措施。當處於房地產價格上揚時，可將稅基維持一定標準，不至於過度上漲。

35‰、45‰、55‰)；房屋稅則是依房屋使用情形，分為自住住家用、其他住家用、營業（含醫院、診所、自由職業事務所使用）使用及非住家非營業用等不同徵收率，乃是考量建物作不同之使用，應負擔不同稅負，兩國稅率各有優缺之處。

(五) 針對住宅用地制定課稅標準特例措施

日本小規模住宅用地 200 平方公尺以內，按土地市場價格 6 分之 1 為課稅標準額；一般住宅用地（小規模住宅用地 200 平方公尺以外住宅用地），按土地市場價格 3 分之 1 為課稅標準額。我國則是就都市土地 300 平方公尺及非都市土地 700 平方公尺無出租、營業及辦竣戶籍登記，予以適用自用住宅用地稅率課徵地價稅之優惠，超過上述面積則按一般用地稅率課徵。以臺中市 106 年地價稅開徵查定報告表自用住宅用地資料顯示，都市自用住宅用地每戶平均面積 100.54 平方公尺，非都市自用住宅用地每戶平均面積 180.70 平方公尺，是以，能夠持有都市土地 300 平方公尺及非都市土地 700 平方公尺自用住宅用地者，已是土地持有者中大戶，然我國自用住宅用地面積標準並未隨時代演進而調整，未來似可於適當時機建議修法調降適用自用住宅用地稅率之面積。

臺中市 106 年自用住宅用地情形

單位：平方公尺

	土地區分	戶數	課稅面積	每戶平均面積
自用住宅用地	都市土地	310,664	31,233,565	100.54
	非都市土地	30,966	5,595,623	180.70

(六) 訂有不予徵稅之課稅標準額，以保護納稅義務人權利

日本在區市町村的各個區域內，同一個人擁有之固定資產

其課稅標準額，土地未達 30 萬日元及房屋未達 20 萬日元時，不徵收固定資產稅，以保障民眾居住權利。我國房屋稅條例已訂有類似條文，住家現值在新台幣 10 萬元以下者，免徵房屋稅，另外，貧民及低收入戶所有且供其居住之住宅房屋免徵房屋稅，政府平價配售之平民住宅其房屋稅減半徵收。至於地價稅目前尚無對地價未達一定標準之住宅用地免稅之相關規定，惟與房屋稅相同，凡是核定稅額低於 100 元者，均免予課徵。

(七) 由稽徵稽關辦理欠稅執行業務

日本的欠稅執行是以「國稅徵收法」為其主要法律依據，規範關於執行機關對於國稅欠稅者之執行，地方稅的部分依地方稅法規定準用國稅徵收法辦理，執行機關即為原處分機關，並賦予稅務機關執行權（如質問、檢查、搜索的權力）。在日本，上至中央，下至地方，就其職掌事務所發生的滯納稅捐，均有強制執行義務人財產之權利，也因此各級執行機關各自發展出不同的特色，惟不採司法執行制度。

我國的欠稅執行則規範於稅捐稽徵法，而且國稅與地方稅均適用，並以法務部行政執行署所屬行政執行分署為專責執行機關，以提升執行效能。

我國行政執行機關成立之主要目標係在建立強力執法的形象，各分署除採取扣押、查封、拍賣義務人之財產外，並於符合法定要件時，適時採取限制出境、核發禁止命令禁止義務人過奢華生活、聲請法院裁定拘提、管收等措施，以落實公權力，增裕國庫收入，培養民眾守法意識。由近年來每年執行徵起金額逐年成長可知，已達成當初修法設立專責行政執行機關之目標，且移送機關與執行機關相輔相成，各司其職，似較日本的制度為宜。

(八) 民情不同，依法納稅觀念兩國有異

日本民眾普遍有依法納稅觀念，因此執行制度之設計與我國大不相同，國稅徵收法明定從「督促」至查封、拍賣等等一連串程序，使國民不致遭致突襲性執行，甚至可委託業者以電話催繳，通常欠稅者知道自身確有欠稅，因此並不會質疑委託業者之身分，亦不致被認為係詐騙集團，這點於我國是不適用的。

(九) 不以送達繳款書為強制執行之要件

日本並不以雙掛號寄送繳款書，據東京都主稅局表示，日本的郵務士務必會將繳款書送交納稅義務人，即使該寄送地址房地非其所有而係租（借）用，亦會找到納稅義務人並送達，故以平信寄送即可。民眾通常均知有需繳納的稅捐，所以只要經過上述的督促狀、電話催繳、催告書程序，如仍不繳納，即可逕行強制執行。我國執行案件則需將繳款書（執行名義）連同雙掛號回執（或其他送達證明）及相關資料移送執行分署強制執行。此乃因國情不同故相關法律規範不同所致，就我國而言，基於行政程序法第 68 條第 3 項「文書內容對人民權利義務有重大影響者，應為掛號。」之規定，稅捐繳款書之送達仍以雙掛號為宜。

(十) 停止執行持續三年，納稅義務即消滅

依日本國稅徵收法規定，強制執行之停止要件為 1.沒有可供強制執行之財產者。2.因強制執行而有使其生活顯著窘迫之虞者。3.其行蹤及得以執行之財產均不明者。停止執行時，執行機關應解除查封。由此可知，日本滯納處分制度中之原處分機關與執行機關合而為一，所以沒有核發債權憑證的必要，因此並無核發債權憑證之制度；又強制執行之停止如未經撤銷，其應納義務，於停止執行持續 3 年後即會消滅；而我國因為原

處分與執行機關相異，在時效方面，稅捐之課徵依稅捐稽徵法有核課期(5年至7年)與徵收期(5年)之規定，移送執行機關執行後依行政執行法有執行期間(10年)之規定，相較之下我國稅捐的時效期間明顯較長，此可避免因執行時間不夠，造成欠稅案件因時效到期註銷後，即不須再繳納之情況，亦即能使稅務人員和行政執行機關有更多時間與欠稅人協調分期繳納等追稅方式，減少欠稅壓力，增加國家的稅收。

(十一) 文宣及申請書之異同

東京都主稅局提供民眾之申請書，將適用對象、減免要件、期間、手續及問答均逐一詳細說明，充分完整傳達資訊；本局各項申請書主要係以申請者須提供資料為主，僅有填表說明或僅提供申請表格，無相關適用對象、減免要件、期間及手續之詳細說明。

該局出版月刊-你與都稅(A3單張正反兩面)，提供當月份宣導資料及介紹稅制或提醒民眾都市計畫稅繳納期限等，並體貼視障者，將文字轉換成視障者專用二維條碼，並下載 JAVIS (日本視覺障礙信息普及支援協會) 開發語音編碼軟體 Uni-Voice，掃描視障者專用二維條碼，即可將文字以聲音呈現；本局則每年出版稅務生活年刊，並將刊物發布於本局官網，並於官網提供稅務電子報訂閱服務，每日均會傳送稅務新聞給訂閱者，除節能減碳外並可提供即時稅務資訊，而東京都主稅局官網並無該項服務。另針對視障者之需求，目前智慧型手機或平板電腦多數均裝置 TALK BACK 視障模式，開起該模式則網路文字將以聲音呈現，基於節能省紙，本局逐步朝向無紙化文宣。

(十二) 租稅教育及宣傳之異同

東京都主稅局鎖定不動產稅制適用對象，與房屋銷售中心

接洽，對於顧客群進行不動產稅制宣導，或直接將宣導資料透過郵局寄送特定對象進行宣導，其宣導效果集中亦可節省文宣及郵遞費用，並對於小學生、中學生及高中生辦理租稅教室，灌輸納稅義務和如何公平徵稅；本局前進校園針對學生進行租稅教育講習，目的均為培養學生納稅及租稅公平觀念，並且執行「厝邊服務 要您好稅」專案，針對特定對象對定稅目進行宣導及輔導，雙方宣導模式無差別。

二、建議事項

（一）應建立全國一致的課稅基準

日本固定資產稅雖為地方稅，惟其稅基以房屋部分而言，房屋之評價基準、經年減點補正率等，係由總務大臣統一訂頒，全國一體適用，並落實 3 年即重行評定 1 次。我國目前各縣市用以評定房屋標準單價的基礎各不相同，有依縣市政府自行委外研究建議之房屋標準單價，或以營造工程物價指數，或以建築師公會所訂之建築物總工程費單價，或以縣市政府所訂建物工程標準造價等為據，又每 3 年重行評定房屋標準單價後，應否追溯適用舊屋，財政部亦授權各縣市可自行決定適用原則，造成各縣市間房屋稅稅基差異日鉅，一國多制，造成爭議。因此建議中央就各縣市用以評定房屋標準單價的基礎，應做成全國一致性的原則性規範，再由地方政府視地區發展進行區域性調整。

（二）強制執行創新措施提供執行分署採行

東京都主稅局所採取將車輛輪胎上鎖之強制執行創新措施，值得參考，惟仍同樣面臨找車的困境，建議可與行政執行署臺中分署研商可行的做法，並以欠稅人日常代步車優先採行，提升績效。至於利用年終獎金以加強執行及網路拍賣，亦頗具參考價值，建議可一併與該分署共同研商，以求周全。

（三）文宣及申請書表巧思值得研議參考

本局各項申請書僅有填表說明或僅提供申請表格，無相關適用對象、減免要件、期間及手續之詳細說明，建議可參考東京都主稅局之作法。另東京都主稅局出版單張月刊，透過特定軟體，將月刊文字製成視障者專用語音二維條碼，並下載專用讀取條碼應用程式 Uni-Voice，即可將文字以聲音呈現之巧思，亦值得學習。

柒、參考資料

- 日本行政區劃分 <https://zh.wikipedia.org/wiki/日本行政區劃>
- 日本行政區劃圖片 [http://blog.xuite.net/wendyhg40/90833952/日本行政區劃分\(圖\)](http://blog.xuite.net/wendyhg40/90833952/日本行政區劃分(圖))
- 東京都政府簡介 <https://zh.wikipedia.org/wiki/東京>
- 圖 2 <https://www.mapion.co.jp/map/admi13.html>
- 東京都主稅局網站 <http://www.tax.metro.tokyo.jp/>
- 東京都主稅局編印，都稅指南 2017（中國語版）
- 東京都主稅局提供參訪書面資料及相關文宣資料
- 蔡孟彥，日本土地稅制簡介
- 陳文宗、李素齡、簡淑如、陳國強，臺北市政府 100 年度房屋稅制合理化方案參訪日本財產稅制出國報告