

第一章 特種貨物及勞務稅條例的效果與影響

黃耀輝¹

特種貨物及勞務稅條例緣起於遺產及贈與稅調降

「特種貨物及勞務稅條例」即社會一般大眾簡化稱呼的「奢侈稅」。奢侈稅緣起於筆者在2008年行政院賦稅改革委員會研擬「遺產及贈與稅改革」方案時，認為遺產及贈與稅稅率偏高雖然應予調降，但也會對財富分配造成一些負面的衝擊，為了平衡社會觀感，減少對財富分配面的負面影響，也應同時對富人消費之高價物品為租稅客體課徵「奢侈稅」，做為稅制改革之配套措施，較能爭取社會大眾支持。

財政部後來研擬之奢侈稅內容，本來重點也只是放在「高消費帶動物價上揚引發不當奢侈感受」的奢侈品的課徵方面，但鑑於遺產及贈與稅法修正案在2009年1月23日生效之後，房價突然飆漲，當時「房價不合理飆漲，非不動產市場之正常現象，已經成為民怨之首」，而房價飆漲的部分主因為「房屋短期移轉稅負低，土地短期交易未課徵土地增值稅」所致，因此財政部「靈機一動」臨時特別針對「非自用房地產之短期投機性交易」納入奢侈稅的課徵對象中，以致於奢侈稅突然成為最重要的抑制房地產價格飆漲的政策工具之一。也因此，「奢侈稅」已經不復為單純針對奢侈品課徵的奢侈稅，而以「特種貨物及勞務稅條例」為正式法規名稱，也比較名副其實。

在當時房價飆漲的氛圍下，果然民氣可用，「特種貨物及勞務稅條例」從財政部起草到立法院通過，僅僅只有幾個月的極短時間，而行政院也隨即核定自100年6月1日施行開徵。

¹ 國立台北商業技術學院財政稅務系副教授



特種貨物及勞務稅條例的第一步：以稅制量

「特種貨物及勞務稅條例」開徵以來，是否發揮預期的目標效果，以及是否產生正面的影響，雖然有待深入探討，但已經引起社會大眾廣泛的注意和重視，則是不爭的事實。例如，信義房屋選出的2011年國內十大房市現象，包括「土地價格破每坪千萬元」、「豪宅價格坐二望三」、「店面價格每坪853萬元，公開交易新天價」、「桃竹中高房價創10年新高」、「商用不動產價量俱揚，交易量逾 1500 億元」，以及「REITs首度清算，2宗破百億元」、「投資客大查稅」、「實價登錄三讀通過」、「預售屋履保與登記新制上路，雨遮登記不計價」等等，即將「奢侈稅重手打投機」列為最重要的房市大事，即可見奢侈稅在房市的重要性。

至於「特種貨物及勞務稅條例」是否達成預定的目標和效果，則應從其立法初衷談起。按，特種貨物及勞務稅條例在立法說明即強調「房價不合理飆漲，與「房屋短期移轉稅負低，土地短期交易未課徵土地增值稅」有關。因此奢侈稅將短期交易的非自用房地列為課徵該稅目的「特種貨物」，又不同於一般高價的奢侈品，用意極為明顯。亦即認為，非自用房地產的購置為「投資」，而非自用房地產「投資」的持有期間不到兩年及進行買賣移轉之交易視為「投機」，其影響比證券市場的高周轉率衝擊更大，因為房地產短進短出造成交易熱絡，讓民眾以為房地奇貨可居，造成房價飆漲，使得中低收入者產生所得追不上房價的恐慌心理，造成投機客戶取暴利的快樂建築在其他人無立錐之地的痛苦之上，簡直就是傷害居住正義。因此，奢侈稅的最大特點，就是針對「非自用住宅之房地持有人在一年之內轉手者，必須繳納真實交易價格15%的奢侈稅；而在二年內轉手者必須繳納10%的奢侈稅」。而因為稅基是以實際交易價格為主，且不論盈虧皆須負擔稅負，因此投機者短期內進行房地產交易，至少必須獲利（資本利得扣除其他相關成本、費用）在10%至15%以上，才有利可圖。換言之，該稅的目的非常明確，就是要抑制短期交易的投機性質，透過「以稅制量」，進而「以量制價」，也就是先將短期內（兩年）的非自用房市交易量先冷卻，利用「量先價行」的特質，讓投資（機）者無法炒作房價，可以去除一般自用住宅需求者追漲的恐慌心理，不必急於跟進成為投機者炒作的犧牲品。

也因此，課徵的對象自然排除自用住宅的真實需求者，以免殃及無

辜。因此當初也確立了幾項立法原則：（一）不溯及既往、（二）無落日條款、及（三）不傷及無辜。為了不傷及無辜，故排除合理、常態及非自願性移轉，例如經核准不課徵土地增值稅者（作農業使用之農地及農舍）銷售因繼承或受遺贈取得者符合前款規定之所有權人或其配偶購買房屋及其坐落基地，致共持有二戶房地，自完成新房地移轉登記之日起算一年內出售原房地（換屋買新賣舊），或因調職、非自願離職、或其他非自願性因素出售新房地（買新賣新），且出售後仍符合前款規定者。另外，也考慮「增加房屋供給」的正面因素，例如營業人興建房屋完成後第1次移轉；所有權人銷售以其自住房地拆除改建或與營業人合建分屋之房屋及其坐落基地；銷售依都市更新條例以權利變換方式實施都市更新分配取得更新後之房屋及其坐落基地等等也條列排除。另外，其他稅制有更嚴格的規定或稅負，例如預售屋在未建築完成前出售，係屬移轉權利，應依所得稅法規定按實際交易所得申報個人綜合所得稅，本來在實務上即適用較高的稅率（綜合所得稅最高級距稅率達40%），不用課徵較低稅率（10至15%）的特種貨物及勞務稅。這些措施都是正確的房地政策和全方位的考量。

稅收不是目的，稅收不如預期反而證明奢侈稅有效量

根據財政部去（100）年全年賦稅收入資料，發現去年6月1日起開徵的奢侈稅，半年總計入帳20.88億元，平均每月國庫可進帳逾3億元。其中，屬於房屋及土地等不動產短期買賣所繳交的稅款，共計13.3億元，約占半年奢侈稅收的64%；屬於奢華貨物部分為7.57億元，其中，絕大多數都是高價汽車繳出的稅款，約有7.56億元。對照當初財政部在立法階段所做的評估，開徵奢侈稅後，國庫一年約可收進150億元稅收。實際稅收遠不及原預估半年75億元稅收目標。

事實上，實際稅收低於預期，正好佐證了奢侈稅其實已經發揮一定程度的抑制房市熱度效果。因為，奢侈稅的原始目的本來就不是增加稅收以改善財政狀況；更何況，稅收不如預期，代表短線投機的投資客確實從房市縮手，減少短進短出的交易量，這正是當初設計奢侈稅時「以稅制量」的初衷。反過來說，如果奢侈稅對不動產部分產生鉅額的稅收，即代表投資客根本沒把奢侈稅放在眼裡，照常交易，那才顯示奢侈稅沒有發揮應有的效果。



因此，奢侈稅收不如預期，反而代表遏止炒房的效果已經達到，財政部當初估計的數字有誤，必不能作為評估奢侈稅效果的指標。

此外，財政部已與內政部訂定「特種貨物及勞務稅稅課收入分配及運用辦法」，未來奢侈稅收將優先用於國民年金保險，必要時再撥供支應其他社會福利支出。奢侈稅收優先撥供國民年金保險，屬於中央應補助的保險費及應負擔款項，金額雖然不大，但對於所得分配和幫助弱勢團體方面的宣示意義仍然非同小可。

存心規避奢侈稅必敗

在立法過程中，甚至在奢侈稅實施已經超過半年後的今日，仍有些人對於預售屋、農地等對象排除在外，擔心可能讓投機者有機可乘，鑽法律的漏洞；甚至有心人士還提出一些規避稅負的旁門左道。

例如，有人建議可利用「假離婚」手法，躲過奢侈稅的課徵，在夫妻離婚後各自成為新的個體戶，名下不動產就符合「一生一屋」的條件；甚至可以用和人頭「假結婚後，再真離婚」手法來規避。也有人擔心「假贈與，真買賣」方式可能被投資客利用因為贈與稅課稅基準是以低於真實市價的「公告現值」計算，比起奢侈稅的實價課稅還是相當划算。但是無論假離婚或是假贈與，對於投資客都有相當的風險，處理不當可能賠了夫人又折兵，甚至可能被合作對象出賣（例如檢舉）可說是高風險、高報酬的非法手段，未必真正划算。

也有人擔心有心人士會以房屋信託之名進行買賣之實的方法，來規避奢侈稅負擔，例如甲方（賣方）以委託人身份利用「他益信託」方式，將房屋信託給第三公證人如銀行、信託公司等，並將乙方（買方）設定為受益人，2年後再將房屋過戶移轉給乙方，以避開奢侈稅。此種作法，必須尋找可以信賴的買方配合，道德風險仍然很高，對買方來說反而比較有保障，打如意算盤的賣方可能得不償失。和房屋信託類似的方法還有「以租代買」，例如，賣方在寬限期2年時間將房屋租給買方，買方有優先承購權，2年租賃約期滿後，當初買方所給付的押金（約200萬元）轉為自備款。但此種方式，對買方比較沒有保障，買方可能在簽訂契約時，要求賣方提供擔保品並設定抵押權予買方以保障權益，交易成本也不見得低。

其他種種作假的方式不勝枚舉，最常見的就是「假合約，真買賣」或是合約價格低於真實交易價格的方式，以減輕賣方課稅壓力；例如，一間2500萬元房屋合約上的價格為1800萬元，其餘的700萬元以現金、支票或是商業本票給付。但是這種行為風險還是很高，因為買方若以支票或是本票付款，仍有金流可查。而且買方以不低的現金給付，自備款需準備十分充裕，在房貸成數設限的今日，並非所有買方都能配合。又如以人頭戶名義規避奢侈稅也是可能的不正當手段。

事實上，財政部對於種種可能投機取巧的手段或詐術，都了然於胸，也在立法說帖部分一一提出了相對的說明與解釋，一方面減輕擔心無辜遭殃的正常房市交易者的疑慮，也向存心規避稅負的投機客宣示政府查緝違法逃漏稅的決心，早在開徵奢侈稅之前，財政部即要求各稅捐稽徵單位加強查核，提醒投機者物存僥倖意圖。

例如，特種貨物及勞務稅條例第22條的罰則，即規定「納稅義務人短報、漏報或未依規定申報銷售第二條第一項第一款規定之特種貨物(即非自用住宅之房地)，除補徵稅款外，按所漏稅額處三倍以下罰鍰。而「利用他人名義(即利用人頭戶)銷售非自用住宅之房地，除補徵稅款外，按所漏稅額處三倍以下罰鍰。」

此外，稅捐稽徵法第41條對於「納稅義務人以詐術或其他不正當方法逃漏稅捐者，處五年以下有期徒刑、拘役或科或併科新台幣六萬元以下罰金。」；同法第43條規定「教唆或幫助犯第四十一條或第四十二條之罪者，處三年以下有期徒刑、拘役或科新台幣六萬元以下罰金。」因此，對於納稅義務人或房地產仲介或經紀人等專業人士擔任「經理人」者如幫助納稅義務人逃漏稅捐，可處以罰金或追究刑責(拘役或處有期徒刑)。而且稅捐稽徵法，還有第12條之1關於「實質課稅原則」的適用，只要認定具有實質規避稅負的意圖，都容易遭到補稅、計息和處罰的處分。

而且，在實務上，上述種種不正當或詐術逃漏奢侈稅的作為或意圖，尤其是短期交易容易被稅捐機關盯上，稅捐機關很容易依據資金流程關係、人頭的資力證明、多次異常的買賣行為、交易流程的歸戶等手段等經濟事實關係，認定實際出資人利用人頭名義買賣房地產是屬於逃漏稅捐之違法行為時，除應就逃漏稅額予以補稅外，稅捐機關將另科處補漏稅額最高3倍的罰鍰。例如，如果以人頭名義買入房地產，並登記為人頭的自用住宅，然後於1



年之內售出，經稅捐機關查獲時，連同奢侈稅本稅補稅(15%)及罰鍰(3倍)，則實質稅率最高可達房地產售出價格的60%。

此外，財政部也指示國稅局先針對預售換約等民眾進行查稅，甚至也鎖定大咖投資客，查詢利用人頭炒作逃稅，出售持有未逾二年的非自用房屋均會被加課重稅。去年即針對房租所得者瞄準20萬戶，為避免炒地養房者轉入租賃市場逃漏租金所得稅，國稅局在全台展開非自住房屋調查，優先對一戶或一人擁有三棟以上房屋者查稅，調查行動仍在持續當中。國稅局除了派員進行實地訪查，包括各縣市主要街道、繁華商圈，以及一人擁有多屋（三棟以上）、套房與非親屬借用的房屋等，都在查稅之列；另外高價房屋經人檢舉漏報租賃所得，以及低報租金的個人包租公，也都一併納入調查。

此外，財政部也時而會針對特殊逃漏稅案例，適時給予存心規避稅負者一些警訊，例如，在「勇哥」利用人頭戶逃漏稅的案例中，至少有904筆交易都涉及人頭戶逃稅，若以每戶成交價1000萬、每戶獲利10%的保守方式計算，成交價1000萬，應補課的營業稅和綜所稅，再加上罰款將付出數億元的代價，對於意圖僥倖的投機客具有相當的震撼效果。

不過值得一提的是，當初為避免殃及無辜，因此特種貨物及勞務稅條例第5條第1項第2款將「符合前款規定之所有權人或其配偶購買房屋及其坐落基地，致共持有二戶房地，自完成新房地移轉登記之日起算一年內出售原房地，且出售後仍符合前款規定者」自課稅對象中排除，在立法過程中有些考慮未盡周詳。因為該條例並沒有規定在「一生一屋」或「短期二屋」的持有年限做出特殊的限制，也沒有出售次數的限制；所謂的「致共持有二屋」，解釋上是指「持有」的狀態，包括夫、妻各持有一戶或其中一人擁有二戶，並未限制同時或先後持有，因此，雖然短期「共持有二屋」原則上雖與第一款之「一生一屋」的條件不符，但只要符合但書規定「自完成「新」房地移轉登記之日起算一年內出售「原」房地」後只要能維持「一生一屋」的狀態，即可免於被課奢侈稅。因此，精明的投資人若重複的利用在一年內「先買後賣」，亦即利用短期的「買二賣一」不斷轉售、重購，例如，二年內先買甲屋，再買乙屋（共持有二屋），在一年內賣掉甲屋，免奢侈稅；接著又買丙屋（也是二年內共持有二屋），一年內再將乙屋賣掉，也是免稅，如此不斷的循環利用這種模式，每一年都可以從事短期交易，如此既可以適用土地稅法的重購退稅，又可規避奢侈稅。

但是此種作法絕非沒有風險。因為奢侈稅的立法意旨在於抑制短期的非自用之不動產的買賣交易，此種型態的交易本來就容易引起稅捐機關的注意，而且交易太頻繁，容易遭到稅捐機關的實質課稅原則對待，例如，稅捐機關可以從嚴認定「自用住宅」的適用要件，包括「戶籍」是否有本人、配偶或直系親屬實際居住，是否利用「人頭」，以及其他故意炒作之事實，存心鑽法律漏洞恐怕仍難高枕無憂。

特種貨物及勞務稅條例已見初效：交易量下降

特種貨物及勞務稅條例實施以來，是否產生效果？首要的觀察指標就是課徵以來非自用住宅的交易量是否減少，而非是否房價大幅滑落。

依據內政部統計資料，在奢侈稅未實施前的民國99年6-12月的全國建物買賣移轉棟數為24.1萬棟；但實施奢侈稅之後的100年6-12月則劇降了20%，減少成為19.2萬棟。而就地區別來看，五都中以新北市劇降了32%最為顯著，其次為台北市的29%，台中市的降幅為21%，高雄市為17%，台南市降幅最小也有7%。由此可見，奢侈稅的確造成房市交易量大減，可以明確地說奢侈稅已經達到了預期的初步效果。此一結果如與財政部賦稅署專員洪嘉蘭根據100年6月至10月的統計資料的研究分析相比，去年11、12月更進一步造成房市交易量的下降，可見得奢侈稅的累積效果已經浮現。該研究報告也指出，直轄市交易量下降主因為投機客多集中在大台北都會區以及奢侈稅造成該等投機客紛紛出場有關。²此外，值得一提的是，101年前兩個月的統計顯示，大台北區的豪宅成交量幾乎歸零，也可見奢侈稅對於豪宅的影響更是超過一般不動產。

表6-1-1 建物買賣移轉棟數

單位：棟/%

年月	全國	臺北市	新北市	高雄市	臺中市	臺南市
99年6月	34,893	5,630	9,661	3,327	4,360	1,984
99年7月	34,300	5,085	9,154	3,581	4,507	1,940

² 國請參閱洪嘉蘭，「特種貨物及勞務稅制施行成效，當代財政，第14期，業80-83，2012年2月。



年月	全國	臺北市	新北市	高雄市	臺中市	臺南市
99年8月	29,256	3,850	7,487	3,102	4,047	1,614
99年9月	30,872	4,501	7,890	3,111	4,374	1,656
99年10月	33,601	4,864	8,722	3,313	4,641	1,763
99年11月	37,013	5,200	10,045	3,673	4,960	1,940
99年12月	41,187	6,431	10,769	3,964	5,738	2,029
99年12月	41,187	6,431	10,769	3,964	5,738	2,029
99年6-12月小計	241,122	35,561	63,728	24,071	32,627	12,926
100年6月	31,096	4,552	7,038	3,136	4,392	1,994
100年7月	28,310	3,618	6,459	2,873	4,030	1,689
100年8月	26,992	3,489	6,126	2,793	3,540	1,676
100年9月	27,362	3,506	6,561	2,953	3,829	1,513
100年10月	24,957	3,255	5,336	2,595	3,313	1,615
100年11月	27,403	3,428	5,650	2,815	3,300	1,832
100年12月	26,138	3,422	5,691	2,909	3,224	1,663
100年6-12月小計	192,258	25,270	42,861	20,074	25,628	11,982
100年12月與同年11月比較	-4.62%	-0.18%	0.73%	3.34%	-2.30%	-9.22%
100年6-12月與99年同期比較	-20.27%	-28.94%	-32.74%	-16.61%	-21.45%	-7.30%

註：高雄市、臺中市、臺南市含原高雄縣、臺中縣及臺南縣。

資料來源：內政部統計處網站。

至於價格的變化部分，從洪嘉蘭針對不動產價格E點通網站（財團法人金融聯合徵信中心提供）的資料分析，可以發現，自奢侈稅實施以來，五大都會區的成交價呈現降低的趨勢。例如，以去年9月（實施後）和5月（實施前）比較，台北市每坪單價下降約9%；其次為台中市（約降5.8%）、高雄市（約降2.4%）、新北市（約降1.2%），唯獨台南市升高3.5%。表6-1-2的100年第3季和100年第2季的比較，也顯示大致相同的效果，五大都會區大多呈現價格下跌的趨勢。可見得，房市也是量先價行，奢侈稅的確發揮了「以稅制量」，再「以量制價」的效果。

表6-1-2 授信平均買賣契約單價（不分建物類別）

縣市別	單位：萬元/坪																	
	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4	98Q1	98Q2	98Q3	98Q4	99Q1	99Q2	99Q3	99Q4	100Q1	100Q2	100Q3			
全國	17.86	17.63	17.37	15.76	17.01	18.95	18.98	20.56	21.21	20.43	20.48	21.85	20.75	20.38	19.41			
臺北市	37.95	40.66	41.24	35.04	39.25	43.79	45.29	50.14	53.13	50.72	52.9	52.5	54.27	52	49.82			
新北市	19.29	19.02	19.26	18.23	19.31	20.4	20.45	21.12	22.44	21.58	22.54	22.99	24.03	24.21	24			
高雄市	12.65	13.15	13.14	11.23	12.29	12.55	12.32	12.52	13.13	12.19	12.42	12.99	13.08	12.74	13.12			
高雄縣	11.21	10.9	10.28	9.34	10.78	10.59	10.82	11.1	11.56	10.94	11.16	11.29						
臺中市	13.03	13.24	12.44	11.95	12.61	13.44	12.91	13.16	13.27	12.73	13.55	14.34	13.38	13.62	13.3			
臺中縣	10.85	10.76	10.46	10.16	10.67	10.58	10.3	10.69	10.45	10.42	10.75	11.18						
臺南市	10.55	10.46	9.95	9.9	9.76	10.5	10.22	10.14	9.94	10.5	10.68	10.43	10.34	10.32	10.76			
臺南縣	9.69	9.57	8.49	8.73	9.23	9.05	9.36	8.97	9.25	9.03	9.27	9.52						
桃園縣	11.39	11.61	12.66	10.74	11.51	12.47	12.19	11.94	12.33	12.17	12.49	13.17	13.23	13.15	12.79			
新竹縣	13.55	13.38	12.37	12.09	12.48	12.9	12.53	11.99	12.24	11.67	12.43	13.43	12.9	13.97	13.12			
苗栗縣	11.01	10.68	10.21	9.12	9.72	10.62	10.33	10.41	9.98	9.9	10.25	10.54	10.51	10.39	10.6			
彰化縣	9.84	9.75	9.05	9.39	9.46	9.31	9.03	9.33	9.54	9.27	9.43	9.8	10.1	10.18	10.39			
南投縣	9.86	9.99	10.29	9.59	9.96	9.99	8.88	9.36	8.92	9.79	10.08	9.15	10.66	9.93	8.99			
雲林縣	9.19	9.72	9.2	8.8	9.5	8.89	8.7	8.67	9.05	9.59	9.48	9.91	9.89	9.15	9.18			
嘉義縣	9.19	8.75	8.53	7.89	7.95	8.62	8.42	8.32	8.42	7.97	7.39	8.5	7.66	7.95	8.88			
屏東縣	8.8	9.59	8.94	8.21	8.28	8.37	8.78	8.3	8.13	8.76	8.6	9.49	9.07	9.6	8.56			
臺東縣	8.02	7.72	7.51	7.69	8.22	7.14	8.01	7.64	7.93	7.71	7.2	7.86	8.41	8.81	8.42			
花蓮縣	10.05	9.64	9.82	9.24	8.54	9.62	9.72	8.99	10.18	11.85	10.18	9.46	10.28	11.26	10.31			
宜蘭縣	11.5	11.64	10.63	10.24	10.85	9.87	10.41	10.67	11.47	10.77	10.18	10.64	11.35	10.21	10.77			
澎湖縣		9.12	7.88	8.99	9.82	10.49	10.68	10.22	10.79			11.11						
基隆市	10.51	10.47	9.47	9.16	9.39	9.31	9.35	8.78	9.56	9.32	9.37	9.92	9.47	9.23	10.01			
新竹市	13.64	13.82	12.81	12.44	12.56	12.88	13.08	13.42	14.06	13.7	14.73	14.67	15.22	14.62	14.13			
嘉義市	9.16	9.13	8.19	8.09	8.7	8.57	8.92	8.88	7.85	8.31	9.08	9.02	8.96	9.15	8.7			
金門縣	11.52	11.64	9.43	12.17	12.63	11.72	12.4		14.1			13.56		12.86	16.37			

註1：自100年起，臺中縣、臺南縣及高雄縣已合併至臺中市、臺南市及高雄市。

註2：上開資料如該縣市於該期間授信未達一定件數以上者，不提供平均買賣契約單價。

資料來源：不動產價格監測網站（財團法人金融聯合徵信中心提供）。



特種貨物及勞務稅的其他影響

特種貨物及勞務稅實施至101年2月底止已經9個月，很明顯地已經呈現不動產量、價下降的效果。但是效果是否到達社會大眾期待的程度，仍有討論的空間。換言之，奢侈稅雖然已經在抑制房價方面已經出具成效，但對於房價是否已經回到合理價位的目標，仍有一段努力空間。

問題是，奢侈稅只在於抑制短期交易投機，一旦「兩年期滿」，也就是到了102年5月底之後，被閉鎖的投資性不動產是否又會像脫韁野馬，又造成另依波的房價飆漲，又將是值得關注的課題。筆者認為，其實不必過慮，因為真正能否讓房價回到合理水準的關鍵機制，還是在於目前房市實際上供給超過需求的事實，並非奢侈稅的責任範圍。

房市供過於求的事實勝於雄辯

根據主計處去（民國100）年底公布的住宅普查數據，99年全台「空閒住宅」³數量為156萬宅，空閒率達19.3%，宅數和比率雙雙創下歷史新高。相較於10年前（民國89年）的123.2萬宅和17.6%的空屋率，10年間台灣地區增加了約33萬宅，等於1.7個百分點的空屋率。再和79年底的空屋數67萬戶，以及13.3%的空屋率來看，長期都呈現空屋戶數和比率持續增加的現象。空屋率不斷增高，顯然是住宅數增加太快，但人口卻呈現趨緩成長0.4%，兩者失衡所致；也代表房屋市場的資訊不夠透明，在空屋率將近1/5的情況下，在民國98年至99年期間還大幅飆漲。

若從個別縣市來看，空閒住宅率以台中市26.2%居冠，基隆市、金門縣25.2%、24.1%分居前3名，地狹人稠的台北市空閒住宅率為13.4%最低；值

³ 主計處對空閒住宅的定義是，無人經常居住且未供其他用途住宅，包括待租、待售、已售或已租，尚無人經常居住住宅、有第二棟以上未經常居住住宅、因工作等原因居住他處而無人經常居住住宅等。本次普查主計處首次沒有用「空屋」這個字眼，改為空閒住宅。營建署曾以每戶用電低於基本底度關聯度加以推估，民國99年底國內空屋有88萬多宅。

得一提的是，同樣地狹人稠的都會區新北市，空閒住宅率卻在10年間增加4.6個百分點，達22%。其中空屋率最嚴重的是台中市26.2%，但空屋最多的卻是新北市33萬戶，其次是桃園縣15.37萬戶。從區域來看，房市最熱烈的北台灣，空屋數量達到64.26萬戶，等於佔全台空屋的44%左右。

因此，全台灣目前的房市的鐵一般的事實，確是供過於求。過去兩年的房市飆漲，純粹是2008年的金融風暴和2009年的遺產稅調降造成的「資金行情」，造成過多的資金追逐持有成本偏低的房地產最能獲取暴利所致。和「供過於求」的房市背景完全矛盾，因此過去兩年的飆漲乃一不合理、失衡現象。放眼未來，供過於求的事實，在人口成長率低的因素下，房市長期而言並沒有飆漲的空間。更何況，馬政府已經宣示未來的施政重點要放在平均財富，縮短貧富差距，實現租稅正義等目標方面，未來將會進一步透過不動產持有稅負的合理化，進一步提高投資不動產的成本，也就是減少不動產的暴利可能。

奢侈稅只是讓房市交易的量（動能）冷卻下來，也就是「以稅制量」；量沒有大量成長之後，接下來就是「實價登錄」建立正確的價格資訊，讓政府未來有採取實價課稅的資料依據，也讓投資客思考未來持有的稅賦成本必然增加的預期心理下，從而釋出過多的房屋供給量，最後必然反應供過於求的事實而使房價合理化。

房價合理化的第二步：實價登錄，為實價課稅鋪路

令人欣慰的是，「居住(土地)正義」五法（平均地權條例、不動產經紀業管理條例、地政士法及住宅法、土地徵收條例），在去年總統大選之前順利三讀通過。其中影響層面最廣的地政三法：平均地權條例、不動產經紀業管理條例、地政士法，明文規定日後民眾不論是自行交易、透過仲介或代書經手，都須登錄實際交易價格，減少人為哄抬價格空間、以絕「三黃一劉」型之專業炒手；至於敏感議題，也就是實價課稅，馬則承諾等相關稅法配套修法完成後才會採行。

如果把「房市價格合理化」當作一個團隊的接力比賽，則奢侈稅只是扮演「第一棒」的角色，先穩定不動產市場，接下來的實價登錄才是關鍵的第二棒；然後遲早會有第三棒、第四棒(如房屋評定現值和公告地價不斷逐漸調



高，以及房市交易實價課稅)接棒。換言之，房市合理化的方向已定，只是速度快慢仍不清楚的情況下，投資客必然會考量未來的稅賦成本，因而一旦奢侈稅規範的「兩年」時期一到，投資客必然儘速脫手，釋出的房地供給量，必然造成市場上的供給超過實際需求，房價自然會回到合理價位。畢竟，交易資訊透明是關鍵的一步，可帶動地方政府在制定房屋及土地的公告價格時，有更趨近於市價的依據，也會促使不動產相關課稅機制，也能按實價課稅。

奢侈稅抑制房價飆漲未竟全功，合理提高持有稅負成本仍須努力

最後值得一提的是，實價課稅應該只會在「房市交易」這部分實現，在持有部分則不會完全實施，目前大多數的學者看法是從「居住正義」的角度出發，認為未來只會對非自用的不動產部分的持有稅負設法增加至一定合理的程度，只要達到囤地囤屋的抑制效果，即可滿足一般民眾住的需求。理由是，國際上對房地產的持有部分，一般都是對自住部分按照評估的市價打個一定比例的折扣，即使有鄰近的實際成交市價來課稅，也不會依照該交易的市價當作財產稅的課稅基礎。但是適用此種自用住宅用地的優惠稅率，通常都有一定上限，也就是以滿足基本住宅需求的權利為主。因此，超過合理的自用需求部分，可以用更接近市價的方式課稅，或是給予更高稅率的適用。

畢竟，房市從交易資訊透明到達成實價課稅，需要一段時間，但是「有交易才能建置資料庫，沒有交易就沒有實價」，全台約800萬棟不動產，不可能二年內即全部移轉一遍，因此「二年內要對不動產全面按實價課稅，自然也絕無可能」。而全國一年不動產交易約有40萬筆，其中有2萬筆屬於短期買賣案件，政府已透過特種貨物及勞務稅（奢侈稅）掌握其交易資料。未來實價登錄制建立後，等於一年會有40萬筆不動產交易資料被揭露，課稅及查稅範圍，就不會只限2萬筆短期不動產買賣案件，屆時實價課稅的範圍也會逐步擴大。

因此，奢侈稅規範的短期交易兩年期限滿了之後，若是沒有其他長期政策的配合，大台北地區房價在長期下仍然有繼續上升的可能。以世界各國財產稅實施的經驗來看，不動產稅的稅率通常都在1%以上，在乘上高昂的房屋

評定價格之後，房屋持有人每年都必須繳納高額不動產稅，因此在持有的稅負成本長期增加的趨勢下，即使是投資客都會再三考慮是否要持有大量不動產。

分區實施暫不需要考慮

奢侈稅是否應該分區課徵，曾經引發一番討論。事實上，財政部當初已經深入思考此一課題，因為奢侈稅的對象主要是投資客，且以合理排除非投機性質的房市交易，無論在高價或低價區，只要不是投機性的交易都不會被課徵奢侈稅；反之，只要是投機性的交易，不管是在高價區或低價區，兩年內的交易都應該受到奢侈稅的規範。更何況，所謂的低價區，說不定是其價格正好合理，而是高價區漲得實在沒有道理。如果只對高價區局部實施奢侈稅，則可能將投資客驅往低價區，讓資金行情發酵，最後又導致投資客炒作低價區的房價，受害的將是另一批所得相對較低的民眾。而且此種「分區」實施的概念，除了有技術上空礙難行的問題之外，還有片面只從建商、地主的單一利益考量的問題。

其次，分區課徵奢侈稅，似乎隱喻對不同地區的建築業者產生了不同程度的衝擊。此種說法，其實是一種誤會。因為，奢侈稅的目的絕對不是要打房，讓投資人和建商受害，或是將其利益突然化為泡影。從整體經濟和產業發展的角度來看，營建、建築業在產業經濟中扮演重要的角色，建築帶動的影響擴及百業。政府沒有必要為了打房，而造成經濟上的重大損失。相反的，奢侈稅只是在高溫的房市中灑下冷水，以免延燒成社會、政治問題。後續的政策，主要還是讓房市慢慢地回到常軌、房價回到常態，讓建商不必依靠低稅賦成本而獲取暴利，將來即使實施實價課稅，也仍有利可圖，只是獲利要繳納合理的稅賦而已。就像從各種經濟活動中獲得所得者，依據所得稅制的量能課稅精神，繳納合理的稅賦而已。只是投資人必須認清一點趨勢，就是未來的房地產獲取暴利的機會可能不像過去那麼多，而獲取的利得將來要比現在繳納更合理的稅賦，賺錢會比現在更心安理得，而且不會給一般民眾「將自己賺取暴利的快樂建築在別人買不起房地產的痛苦之上」。