



第六章 公共政策論壇實錄

如何落實房地產交易實價課徵？

主辦單位：政治大學

執行單位：國立政治大學商學院信義不動產研究發展中心

論壇時間：2011年7月22日 (五) 14:00~17:00

論壇地點：信義學堂

論壇內容

一、開幕式

主持人：陳春龍/政大商學院院長

各位貴賓、先進，大家午安，今天的議題探討房地產交易的實價課稅，就一個國民來講，這個議題非常重要，我發現網路資料大多論點都是贊成房地產實價課徵，可是過去幾十年來沒有實際這樣做，顯然其中有一些問題。很多事情沒有做不代表不應該做，大多是因為不知道、不瞭解，所以碰到阻力和問題。感謝信義不動產研究中心舉辦這樣的論壇，傳播一些知識與概念，讓政策推動時，可以得到比較多的支持。今日與談人都是這方面專家，讓我們瞭解這方面的議題，讓我們有更多的概念，祝今日的論壇能夠成功，也希望大家能夠真的學到一些東西，對未來有所幫助。

中心代表：屠美亞/政大商學院信義不動產研究發展中心主任

主持人、各位來賓，謝謝您們能大駕光臨。今天我們題目是「如果落實房地產交易實價課徵」。事實上，我們現在是用公告現值來課稅，這與市價相差太遠了。大部分國家是實價課徵，獨獨台灣不一樣。嚴重性如何呢？對這個有研究的人，看法又為何？很高興大家參與座談會，也希望今天專家能為我們提出深度見解，謝謝各位。

二、專題演講

主持人：姜堯民／政大財務管理學系系主任

今天很高興來這邊主持這場「如何落實房地產交易實價課徵」。動機是大家想到房價太貴，所以要打房，其實這是政府措施，平穩房價。另外講到稅賦不公平，那麼市場上有什麼樣的問題，需要怎樣的制度解決問題，而背後的學理是什麼？這是我們今天專家要來解決的問題。再者，這樣的制度又可以達到麼樣的功能？法令又要不要修改呢？在執行方面，怎樣透過買賣雙方或仲介可以實質申報？大家願意用實質的價格來當課稅基礎嗎？另外，實價是土地價格與房屋價格加在一起，這樣房屋價格是否只有建築成本，或者有社會地位表徵、其他因素造成呢？今天有很多專家會討論這些問題。我本身學財務，我會考量制度改變對市場結構有何影響？市場參與者（投資者、消費者、仲介）、制度改變對於產品本身會有怎樣影響，以及現金流、價格有哪些影響？稅制改變對於房價影響的深度、廣度影響為何？報酬風險為何？這樣的問題的發生、制度的改變對於市場的衝擊是滿大的，這些都是我們關心的問題。在座有很多專家，各有20分鐘，針對這個議題做意見發表，再接受來賓提問。現在我們請謝參事。

與談人：謝松芳／台北市市政府參事（前台北市稅捐稽徵處處長）

各位先進、女士、先生，大家好，今天應邀參與這樣的座談，是以個人身份，不代表市政府。今天這個議題是熱門議題，尤其因為都會區房價高漲，成為民怨第一名，政府當然要採取一些措施，至於有無影響，見仁見智。整個不動產市場資訊不太對等，一般大眾不瞭解行情。

我國課稅與其他國家不同，可是我們不能把我們與其他國家的制度相比。因為各國結構、課稅制度、經濟環境、中央地方政府之間稅收分配都不太一樣。所以很多學者喜歡把外國的稅制與我國的稅制做一個比較，這不太有意義。在台灣，課稅分房屋與土地。房屋持有期間課房屋稅，按房屋評定現值來課稅，評定現值由地政機關評定，不是依照實價課稅。另外，房屋移轉課契稅，按照房屋評定現值6%稅率。另外，合約按照印花稅款規定，因房屋交易時要貼印花，課印花稅。



土地部份要課地價稅，按照公告地價課稅；土地移轉的時候，課土地增值稅；作為贈與標的，課贈與稅。作為遺產，課遺產稅。這些稅基，如房屋，評定現值是依照三項目：構造成本、折舊元素、坐落地點（街路等級調整率）。像木柵、信義區房子不同，主要就是坐落地點不同。現在的房屋評定現值偏低，就是剛剛提到的三個元素，真正因素就是構造成本，我們核定鋼筋混凝土構造每坪方公尺只有5,080元，但實際上要3萬多元一坪。大約是6倍，所以房屋現值為何偏低，標準價格偏低乃是原因。

地價稅是按照公告地價，而公告地價怎樣來？台北市270平方公里，劃分3千多個地價區段，是地政單位蒐集地價行情，決定公告現值。按照官方資料，台北市公告地價接近市價87%。但實際上買賣土地，公告現值大約只有市價3~4成。那為何官方資料是87%呢？因為地價區段劃分粗糙，例如很大區段像陽明山、木柵地價低，把那些跟其他台北市的地一起平均，當然就會變87%，所以徵收土地按公告現值加兩成，也不到市價，所以台北的公告現值只有市價的3~4成。公告地價又是公告現值37%，所以公告地價只有市價的1成多。課稅的公告地價，又是公告地價的8成，所以課稅的稅基只有市價的1成2至1成5左右，所以今天不管房屋、土地課稅，都偏離市價，是非常不合理。

也許在座專家學者認為房屋、土地是持有，每年要繳地價，稅賦不應太重，但到底應該要繳多少，這真的是要好好估算怎樣才是合理稅賦。回頭來講，在台北市的房價高，無殼蝸牛多，我歸納五點原因，第一點，在都會區可以蓋房子的土地越來越少，地段好更少，土地成本非常高，建商搶標，拉高土地成本。建商成本高，房價跟著提高；第二，近兩年台北市房屋建材用得好，這當然是國民所得提高，居住水準要求提高，促使建商蓋比較漂亮、比較好的房屋；第三，這幾年鋼筋水泥物價上漲，帶動房價上漲。第四，容積建蔽率管制，建蔽率40~50%，等於一半土地不能蓋，而容積也有所限制，容積獎勵也是希望能夠給建商在同樣土地上面可以蓋多一點房子，因為容積建蔽限制，建造成本提高。最後，台商在大陸賺很多錢、遺產稅降低，有錢人為了要保值，所以買房子。空屋率高，就是很多人要保值、要投資，所以有錢人很多房子，沒錢人一棟房子都沒有。這就是稅賦不均，房屋稅、地價稅稅制的偏離，持有房屋土地成本很低，所以他願意去投資，持有這些不動產，造成這幾年房價節節上升，不過房價約5~8年就是一個循環，不動產是這樣的一個曲線，上升後會下降一點點，再上升，再下降一點點，所以為

什麼大家很願意買房地產，因為房地產可以保值。

接下來說，房地產是不是能按實價課稅，像最近的豪宅稅主要是我在規劃，在台北主要有389棟，1086戶要課豪宅稅，課徵是按街道路線價加價，增加2~3倍的房屋稅。媒體常問，為何豪宅稅制定時，不用實價來課？也許我們知道一般房地產行情，但每一棟房子買賣交易過程中，只有買賣雙方仲介知道，且房屋、土地一起移轉，會分不清這棟房子多少是土地價值，多少是房屋價值。當然，有時候國稅局調整時，會利用房屋評定現值、公告土地現值去攤，但這兩個基準已經是不正確了，因此用這個去攤也是不正確。所以按實價課稅這個議題是很好，這涉及整個稅制與租稅法的修正，我個人也支持實價課稅。但是，目前所有稅法規定，剛剛提的房屋是按評定現值，土地是按公告地價來課稅，土地增值稅也是按公告現值來課。若按照實際來課，首先就要修法，但房屋、土地無法劃分，而一般買賣房地產都是有土地，沒有土地的房子很少，將來要實價課稅一定要修改相關稅賦，讓所有交易回歸實價。

再來就是資訊如何公開？未來要修的可能就是仲介業者的管理辦法，要求這些不動產仲介者所經手交易要向主管機關誠實申報，若無，則按漏稅來處理，才能按實價課稅。

還有被一般人所詬病的資本利得沒有課稅，不動產交易產生很大所得，而房屋和土地課稅不同，房屋看的是否有無按照原始買進成本，出售時有相關證據，以此差價作為交易所得；若無，則按照台北市交易現值乘以29%來課稅，當作財產交易所得稅。土地則是按照公告現值，用買進的公告現值與賣出的公告現值之間差額，看差額多少倍來課稅。若要按實價課稅，如房屋、土地交易一千萬，按照一千萬課稅，課資本利得稅，也就是所得稅，這要修改所有相關稅法規定、綜所稅裡面有關財產交易所得稅，甚至贈與、遺產稅按照房屋評定現值、土地公告現值，將來可能都要取消，按實價來課稅。將來可能就課一個房產稅，但首先要有實價，仲介本身要誠實申報。另外，怎樣落實執行，涉及金融方面，像現在貸款都是銀行先估價，再貸款，若未來要按實價課稅，這也是政府機關能掌握的資訊，銀行就不需要再去估價，而是以實價來貸款。保險公司也不需要再去估房地產的價值，直接按照市價當作保險金額來決定保費。

所以實價課稅不是不可行，而是這涉及很多法令的修正、稅制改革，房價按實價課稅後稅率怎樣算，還有物價指數都要考慮進去。持有5~10年



房屋出售，有物價上漲的問題，怎樣換算、自住部份怎樣減免，要由財政部稅制委員會全盤檢討，訂出適當稅率，或怎樣去計算移轉的所得來課稅。基本上，稅制的改革一定要考慮到人民的租稅負擔。政府徵稅過程中，稅是政府的收入作為公共支出的來源，一定要考慮到可行性，比如：課豪宅稅非一戶一戶認定而是一棟一棟，而是由外觀去看，如座落地點、景觀、保全都很好，才認定為豪宅，不用去看每一戶裝潢、結構，稅捐的稽徵也是要考慮到簡便、稽徵的成本。因此，規劃時要考量稽徵實務可行性，另外就是租稅負擔考量，所以過去在營業稅改制過程中，也是整體不增加，政府稅收不增加人民的租稅負擔下，在租稅上做一個合理的調整，這樣才是一個可行的方案。

我想我今天的報告就到這邊，如果有那些需要補充、指正請各位不要客氣。

與談人：洪東煒／財政部稅制委員會執行秘書

各位大家好，雖然我來自財政部稅制委員會，但我也在學校兼課，所以不管是來自官方、學術或我個人觀點來跟各位分享，我很榮幸來跟各位談今天的議題。剛剛謝參事也報告了很多問題、方向，事實上這涉及到五個層面，第一、制度；二、資訊面不對稱；三、配套措施；四、教育；最後是代理人（仲介、代書、會計師）專業倫理的問題。那我今天嘗試從制度面、評價機制或未來稅制改革，對土地稅、不動產稅制改革方向提出新思維、新方向，與各位分享。

我們可以瞭解不動產課稅包含持有時、移轉時課稅，世界各國對於課稅有不同制度，例如：不動產移轉的部份，有些是用資本利得稅來課徵，有些是用類似中國大陸用土增稅來課徵，有些是跟薪資所得一起課稅，有些是分離課稅，採取比例制度。與各國稅制一同探討發現，多數都是分離課稅，尤其在長期部份是分離課稅。這是不動產移轉部份的介紹，而不動產在持有課稅部份，持有土地，我們課徵地價稅；持有房屋，我們課徵房屋稅；移轉房屋課契稅，其他國家有些用累進稅率，有些用比例稅率，有些除了累進稅率，還用單一稅率，就像剛剛謝參事提到的，稅率本身不是很高。

剛剛談到不動產課稅，最主要還是它的評價機制，剛有提到不管公告現值、公告地價都與市價落差太大，且有選票考量，往往該調整沒調整，以

前省政府有誘因，調到某一個程度會有補助或中央統籌分配的機制。其實這可以考慮未來在修改財政收支劃分法也好，或者修改現在的中央統籌費分配辦法也好，這些都是我們可以去思考。另外，我本身研究所是讀公共政策，任何一個公共政策的改革是逐漸演進，政策改變不是一次到位，要一步一步來，怎樣讓它去接近市價，我們提出幾個方法，可分為短期、中期、長期。在不動產課稅方面，世界各國採取稅率政策多為比例稅率，甚至像美國，為何美國可以做得到，因為它的土地交易是透過律師，不是像我們是地政士。美國律師很珍惜他的資格，若土地所有權人在交易過程中串連舞弊，他隨時會被撤銷律師執照。

然後剛剛提到如何讓資訊的對稱，設有配套措施，相當透明化，我等等會談到這部份。我們現在土地稅制有土地稅法、土地稅的減免規則、平均地權條例等，不過相當零散無整體規劃，像所得稅減免在所得稅法，營業稅減免在營業稅法，但土地稅的減免分散在土地稅法、平均地權條例、土地稅的減免規則，而田賦已經在民國76年停徵，我們已經沒有課稅，但土地稅法還有「田賦」這個名詞。有一次一個大陸學者來台灣訪問的時候，他問我：「你們田賦不是停徵，為什麼土地稅法還有田賦？」還有土地稅的法律結構還不夠完整，所以希望未來我們可能建立現行土地稅制把田賦變成立歷史名詞，未來種田的減免納入地價稅規範，建議地價稅法和土地增值稅法單獨立法，把所有的一些相關規定納入母法，甚至建議從憲法第143條談到土地政策，現在課土地增值稅、地價稅的層級是憲法層級，除非在座各位有能力修憲法，不然18種稅目在未修憲前，以我個人看法，以土增稅法來課土地增值稅，以地價稅法來課徵地價稅。這是我們未來的一些想法。憲法第143條沒有規定一定要用累進稅率來課徵，加上時空轉變，我們稅率越高，或用累進稅率到底是否能真正達到土地的合理分配使用？甚至可能會造成閉鎖效果也說不定。是不是能帶動土地活化？這都是值得考慮。所以像剛剛提到的，制度本身的設計很重要。此外，不管未來地價稅法、土地增值稅也好，我們法令結構至少要包含這幾種。而且在總則裡面，不僅要規範法令，課徵範圍、納稅人等等法則裡面立法依據、意旨包括名詞解釋、課稅原則要很有系統的規範。

房屋稅也好、地價稅也好，為什麼一直跟實價有落差，就像剛剛謝參事提到評定現值的要素裡面，第一個，單價。高雄市有85大樓，台北市有101大樓，我在民國83到90年於稅捐稽徵處服務，有一次參加市議會開會，有一



位議員提到85大樓的課稅不合理現象，他說：「為什麼第20層、80層的稅賦負擔比獨棟還貴？因為涉及材料，樓層越高，成本越高。」剛剛謝參事提到一個重點，我那時候仔細去研究發現，讓人訝異的是，不管是地方政府、財政部訂定的房屋單價表竟是七十幾年定的，沒有人去修正，因此怎樣去課徵都會有落差，所以一方面是去調整單價表、折舊率表、耐用年數表，這些都是30年前訂的，我們沒有修改、檢討的機制，所以不管是公告現值、公告地價、房屋標準價格也好，都是造成這樣的問題。現在要談到的是，我們在未來稅制改革當中，希望可以提高土地使用效率、帶動區域繁榮，透過這樣的方式讓土地資源做更有效運用，其他就是一些配套措施。

最後要跟各位分享的是，現行的土地稅，不管是否比較國外合而為一變成房地產稅也好，任何一個政策改革我們去思考一些配套措施，比如說，如果土地增值稅以比例稅率，我的配套措施對長期持有土地要怎麼減免，如果公告現值、地價無法調整到市價標準或符合大眾期許，我們也有一些替代方案，例如，短期用（公告地價+市價）除於2。當然，改革是要一步一步來，而市價是怎樣評估呢？看看能不能比照其他國家房屋評價機制，慢慢改善。我認為基本是整個地價稅、房屋稅制，我們可以去思考，不一定要固守用累進稅率的方式，但最起碼，評價制度一定要做建制。最後一點，不動產交易的代理人專業倫理機制，亦有倫理規範，政府機制或專業代理人沒有配合，應該有相對的機制去處理。因為時間關係，我的報告就到這邊。

與談人：黃耀輝／臺北商業技術學院財稅系教授

我很高興接受邀請來分享交易實價課徵的見解，今天要談的主題是如何用實價課稅，實現社會公平。

我從近年來不動產價格飆漲來做簡單說明，前面兩位先進也做了一些說明，可能有些重複，但我這邊還是要再說明一下。第一個，近一點的原因，台灣這一波房地產飆漲最主要是資金行情，大量資金流向台灣，但從2008年金融海嘯到現在，我們的所得成長是有限的。一般來說，如果所得沒成長，房地產應該是不會飆漲。但是為何台灣房地產會飆漲，就是這一波資金大量回流，有一部分是金融因素。2008年金融風暴各國為了紓困拼命降低利率，造成資金成本非常低，金融主管機關採寬鬆政策，造成過多的貨幣。另外就是租稅因素，2008年稅賦改革委員會調降遺產贈與稅，遺產稅大幅調降，從

50%調降到10%。又剛好又逢金融海嘯，資金逃難潮就流回到台灣，過多資金投入房地產，造成價格飆漲。

至於遠因是房地產持有成本偏低，稅制沒有扮演應有角色，拿房屋稅稅單與牌照稅稅單比較，以這張稅單為例，市價約2000萬的房地產，房屋稅6500元，地價稅2800元，合計（相當於財產稅）不到一萬，而使用牌照稅11000元。一部車子價值遠低於房地產，但是他的持有成本卻比房地產高，從這可知稅收是偏低的。以2007年為例，政府一年收到的地價稅為590億，房屋稅540億，牌照稅一年532億，中華民國房屋、土地價值遠超過汽車價值幾萬倍，但稅收卻差不多。若拿我們的稅與外國做比較，帝寶，真實市價4億的房子，地價稅只交8000元，（因為它地坪不大），房屋稅交15萬3000元，市價4億的房子一年財產稅共16萬，稅真是低的不得了。在加拿大有名地段的房子200萬加幣繳了2萬元加幣，美國市價30萬美金房子繳4000美元，所以比較起來我國的財產稅太低了。由於這些近因、遠因造成大家把前都投注在不動產，而財產稅會這麼低，很簡單就是稅基低估，主要就是房屋稅標準單價剛剛提到有30年沒有調整，嚴重落後真實市價。

再來我們看地價稅，地價稅之公告地價是每三年公告一次，必要時得延長之。而且是以公告地價80%來課稅，公告地價與真實市價來比，平均全台加總起來公告地價佔真實地價的比率不到市價兩成，所以課稅基礎嚴重偏低。而自用住宅照2%課徵，像剛剛講的外國的有效稅率佔1%以上，嚴重偏離。

此外，都市土地沒有超過90坪時，按照面積來計算，但用面積來當作能力標準是不對的，在都市豪華地段跟在鄉村一樣面積土地，價值是不同的，這不符合公平的課稅原則，所以這是需要修法的。再者，不動產交易是持有的稅賦，交易稅賦，土增稅用公告現值課徵，公告現值也是嚴重偏離市價，所以土地交易只要超過土地現值部份，地主完全賺取，一毛錢都不用交稅，沒看到土地增值稅，所得稅也漏掉，而且公告現值是每年公告一次，所以當年度飆漲好幾倍，因為公告現值沒有變化，不用繳交增值稅。另外，交易時，房屋部份要課所得稅，這很奇怪，土地交易又課土地增值稅。一個財產繳兩種稅，造成買賣房屋時要拆分，想辦法壓低房屋價格，提高土地價格，所以有些建設公司用假的合建分售方式，故意把房屋價格壓低，提高土地售價。而土地又用建設公司股東、負責人的名義去賣，房屋部份因為幾乎沒有收入，所以不用課房屋稅，造成營所稅大量流失，所以就是我們稅制的不健



全造成很多的問題。

像平均地權條例規定課空地稅，如果地價偏低，空地不去好好利用可以課空地稅或照價收買，當然我們不是認為空地稅一定非要課徵不可，而是在房地產是供不應求的時候，有人囤地應該就要課徵，或者都市住宅品質很差的時候空地要讓它釋出去充分的使用，所以才要課空地稅，而供給過剩的時候，當然是不需要課徵。今年財政部說要廢止空地稅，意思是將來應看情形來課徵。

再者，就是養地節稅，平均地權條例提及如果空地做停車場使用，稅由5.5%（不做使用時）降到1%，這種情況下用這樣的方式來節稅，所以看到很奇怪的現象就是，高雄市空地蓋停車場，不但給予減免還給予補助，如果是建商當然就是先不要去蓋房子比較划算。不過，在台北市稅捐稽徵處謝處長的建議，財政部跟內政部研究修訂，停車場的優惠到屆滿後，就不准再申請減免。

另外一個部份的想法主要是透過規定地價、照價課稅、照價徵稅、照價收買，四個環環相扣，希望達到漲價歸公的效果，這個機制設計來看其實是很漂亮的作法，但是很可惜照價收買常因為財政困難而沒有辦法去收買，在照價收買沒有威脅的情況下大家地價就報得很低，所以這涉及到真實交易價格能夠去落實非常重要，另外就是遺產、贈與稅，大家都知道不動產價格報稅時嚴重偏低，所以到遺產、贈與稅申報的時候，很多人要把財產留給小孩最好是用不動產移轉的方式，如果用現金的話，那就一毛錢都跑不掉，所以不動產稅基偏低造成遺產、贈與稅稅收嚴重流失。反之，如果朝向實價課稅的方向去走，不單單是土地財產稅稅收增加，所得稅、遺產稅、贈與稅、契稅都可以大幅增加，對我們政府的財政有莫大好處，也可改善社會財富分配不均的情形。

總的來看，投資房地產稅後的報酬率是最高。我們也看到這一波資金行情是所謂的海外所得行情，有錢的人，錢藏在海外，錢沒增加，但海外所得跑回來了，就去炒作房地產，因為投資房地產稅後的報酬率是最高。回來台灣投資哪一個最好，就是房地產，所以這造成連動效果，高所得者覺得台灣的豪宅還是很便宜，豪宅是有錢人玩的遊戲，但卻會影響帶動基本住宅的價格。國內所得成長有限，但在海外所得回流的情況下，造成房價所得比升高。房地產投資者、投機者把暴利建立在少數買不起房屋、土地的人上面，慢慢變成社會、政治問題。因為這個問題，所以實價課稅是非走不可。

當然面臨房地產飆漲，我們有很多對策，第一個就是經濟復甦，經濟復甦從無感、微感到有感復甦，消費成長、失業率降低、所得成長有助於縮小房價差距。第二，政府有必要對於年輕人或低所得者在購置房地產時建立正確的概念，否則推波助瀾拼命搶購造成房地產飆漲，有必要跟民眾講清楚台灣房地產的真實情況是什麼，目前來講台灣房地產北部地區漲的比較高，因為這邊人口密度比較高，房價會升高是有它的道理，不需要用豪宅價格飆漲來嚇自己，台灣的房屋自有比率高，嚴格來講如果我們把投資課一人持有好幾戶房地產的現象扣除，看點燈率不高知道說市場上供過於求，價格沒有大漲的理由。長期來看台灣人口少子化，長期需求是緩和，也應該告訴年輕人投資房地產的一些正確策略概念，從小房子、偏遠地買起，並且先租後買。

第三，當然就是金融措施，金管會要記取外國房地產泡沫的教訓，以提高投資客、投機客的成本。第四個是奢侈稅，2011年6月1日實施。其實我在研究遺產、贈與稅調降時，當時我就提議為平衡社會觀感，至少要課徵奢侈稅，財政部後來是做了，但是略晚了一些。無論如何奢侈稅是一個因時制宜的措施，所以財政部後來就訂了「特種貨物及勞務稅條例」，這個跟各位稍微簡單說明，土地持有兩年就把它賣掉，非自用持有不到兩年就賣掉，把它當作特種貨物的一個概念，包括持有期間、持有稅額，稅率比較高等等。所以奢侈稅原本只有奢侈概念，財政部後來把土地投機納入條文之中。特種貨物及勞務概念是把非自用住宅等同為一種投資，投資不到兩年就移轉視為投機概念，所以按照實際交易課徵附加稅，就是要短期抑制投機交易，把房屋不是當作一般商品，讓任何人有利錐之地。華人地區也面臨這樣問題用交易稅、印花稅、房屋稅概念來打房，看到沒有效果就不斷加碼，所以奢侈稅是不是有效，我們很多人說可能沒有效，個人認為它的效果不能寄望太多，它的目的本來就是希望可以暫時冷卻房地產交易，希望以稅制量，透過交易量的減少，讓價格不要飆漲。我們目的不是在增加稅收，而是平衡社會觀感才是主要目的。

接下來我們就來看如何做實價課稅。簡單來講，地價稅、房屋稅的持有成本在稅賦面要合理反應，第二個交易面稅賦太輕部份，應該要承擔合理稅賦。由於台北市謝處長很早就規劃豪宅稅，這是一個很好的起步，因為豪宅稅簡單來講等於房屋稅的最低稅賦制，讓豪宅的那些人可以先盡一些合理的繳稅責任。豪宅稅是透過地段率的調高來實現，目的是希望拋磚引玉，下一步做為稅基結構，尤其是對持有成本做正確反應，所以站在地方政府的觀



點，我一直認為這不完全是中央政府的責任，實價課稅最主要的關鍵角色扮演是來自於地方政府，大家都知道財產稅是地方政府最主要的財源，地方政府收財產稅的目的是給當地居民提供公共財，讓地方居民使用。然而，地方政府卻普遍依賴補助款。所謂的補助款是別的地方的居民繳稅給當地居民來使用，坦白講這是地方政府不負責的財政行為。很多地方政府首長不願對地方居民加稅，因為加稅會得罪選民，他們要選票，最聰明的辦法就是跟中央要，而不對當地房地產做實價課稅，讓境外的居民去負擔。反過來講，地方政府常抱怨稅率沒有辦法調整，但問題不是在稅率，而是在稅基，地方政府調整財產稅的稅基有絕對的權力，但卻不好好的使用權力。因此，有必要建議地方政府，讓它去調高財產稅稅基的誘因機制，那就是從財劃法切入，如果地方政府不願意去調高公告地價、公告現值、房屋評定現值，中央政府當作財政努力指標，不夠努力的話，中央就給予處罰，減少補助款，如果地方政府很認真，中央就給地方政府增加補助款，地方政府就願意自食其力去調整，這個機制非常重要，這個部份當然指的就是評價機制。

房屋稅有個「房評會」；地價稅有「地評會」。這兩個組織功能有待檢討。我剛剛講，三年調公告地價一次，公告現值嚴重偏低，這就是我們房評會、地評會沒有善盡義務。重要的是，我覺得台灣要引進很好的估價制度，地政士、仲介估價師工會都有很多房價的資訊，接下來我們就需要強制揭露這個資訊，希望可以做到逐年提高公告地價、公告現值，再進一步改成每季、每月公告一次。這篇給各位參考一下，改進評價措施的配套有哪些。所有先進國家都有不動產的公示系統，連大陸都有，我們再看看土地法第三十七條、土地登記內容都已經有講，其實我們只要把實際交易價格納入土地法，要求他未來一定要公告，例如美國zillow這個網站，輸入地址，按照google地圖馬上顯示哪一間房子多少錢，外國民間企業都可以把這樣的資訊公開，我們中華民國要做資訊揭露怎麼有困難？在立法院公聽會很多人反對這個是不正確說法，認為揭露資訊會侵犯隱私，這等於是保護那些暴利者逃避稅賦的管道，大家都知道不動產市場存在三種價格：為了融資、報稅（一定最低）、真正價格。公佈資訊保障資訊不對稱的買方，只要我不要揭露交易的人的姓名身份、稅捐稽徵法也對於納稅人的資料保護非常重視，所以這裡面沒有涉及到個人資料保護法，政府資訊公開法的問題。市場上我們也看到常常報紙上寫說那邊房價漲到多少，民間一堆人都在公告房價，他們做就不會侵犯隱私，為什麼政府來做就算侵犯隱私？這說不過去，所以我覺得應

該參考會計師簽證制度，強制他們揭露真正的交易價格資訊，政府就達到實價課稅的效果。

總之，未來最重要的一步就是如何落實價課稅，多管齊下就可以發揮多重效果，希望提高投資客持有不動產的資金成本、租稅成本，使其釋出房地產增加有效供給，讓房地產價格合理的下降，一方面讓政府稅收增加，改善財政；另外，財源可以用來做社會福利，縮小貧富差距，讓年輕人有買得起房地產的心，讓投資更健全，任何的投資不要集中於房地產，避免房地產泡沫的風險，讓我們台灣每個人納稅能夠合理化，所以實價課稅會增加稅賦嗎？答案是不會，只會讓我們的稅賦增加到合理的地步。

與談人：彭建文／國立臺北大學不動產與城鄉環境學系教授

大家好，我是不動產與城鄉管理學系彭建文，今天非常高興有這個機會來跟大家針對所謂的房地產交易實價課稅來做討論。我們講「有土斯有財」，是我們過去很重要的一個傳統觀念。被我們認為是重要的理財工具，因為房地產的分配不均，造成嚴重貧富差距，是中國歷年來改朝換代的主因。很多人對於高房價無奈，當然我們不知道政府是不是真的有感受到。房價高漲背後有很多的投資客，台北市保守估計有3~4成，業者說可能有7~8成，投資客比例真的是非常高。但是，我們真的是不要去怪投資客，因為投資客為什麼那麼多，這其中的原故是制度所造成的。

房地產的投資交易是有暴利的，當然不見得對於台灣的每一個縣市都這樣，但對北部的幾個縣市來講，大家有這種感受，房地產的增值是非常快速而且幅度非常的大，所以往往有很大的超額報酬。其實這樣的報酬是合法的，這是在制度（遊戲規則）下所創造出來的利潤，這種短短的暴利，是因為我們有非常不合理的財產制度，大家都是在一個資訊很不透明的情況之下做決策。報稅其實大家也是需要花很多時間去做不同的契約書，有些是要給政府報稅的，有些是要給銀行貸款的。積非成是，時間久了大家就認為房地產買賣就是這樣子，就是這樣的程序，久了，我們也麻木了。

當然房價、地價高漲，極少數的人連晚上睡覺都會偷笑，可是對於多數受薪階級薪水永遠趕不上房價。例如在我碩士畢業時，民國83年領3.5萬，現在只有三萬出頭，起薪比20年前還少。像我這個年紀的人，大多都不擔心自己有沒有房子，因為已經奮鬥過了，但是還是很擔心房子的問題，因為關心



以後我們的孩子有沒有辦法買得起房子。受薪階級薪水永遠趕不上房價是多數受薪階級的無奈，到底要選擇當無殼蝸牛還是當屋奴，不管是哪種，都是很辛苦的。當然我們可以看到少數人的快樂建立在多數人的痛苦之上。對很多中產階級來講，看到投資房地產報酬率高，也加入投資行列。

剛剛黃教授也提到很多，房市有很多奇怪現象，一方面高喊說我們是平均地權、地盡其利、地利共享、漲價歸公，可是土地增值稅卻過低。我們可以看到我們是世界上數一數二的高自有住宅率的國家，但有超低的生育率，寧可要買房子也不要養孩子。中間產生很大的衝突，另外講到買房成為全民運動，我常常看房子，但是很少買房子，因為買不起，但看房子的人確實還滿多的。以臺北大學為例，三峽那邊仲介公司將近30家，便利商店不到10家，買房子比買日用品還要便利好幾倍，當然在很多地方尤其是房地產活絡的地方，這種情況還滿明顯的。另外我們可以看到，地價很高、房價很高，可是每年所繳的財產稅比汽機車還少，剛剛黃教授已經說明很多次了，另外我們可以看到持有成本很低的情況下，空屋率很高，很多精華地段土地在種青菜或當平面停車場。

回到我們的主題，我們的房地產交易到底要不要按照真實交易課稅，這邊其實有很多理由。稅賦公平、居住正義、抑制投機炒作、健全房市，希望透過真實交易價格、實價課徵，引導房市合理的發展，並避免太多經濟資源投入房地產市場，造成有限資源誤置跟閒置浪費，影響經濟發展。另外，也避免太多的資金投入房地產市場，產生房價泡沫，造成金融危機。另外，資訊比較透明化的情況下，產官學界在做不動產決策的時候，比較能正確的決策，也比較容易跟國際做接軌。

交易按照真實交易價格課徵其實是非不行也。只要能夠充分掌握成交價格，我們房地產交易按照實價課稅技術上沒問題，當然政治上的阻力是很大的。要掌握真實交易價格可以從銀行、建商、地政機關、買賣契約等各類資料交叉比對，多管齊下；同時，對隱匿、偽造文書者做很高的懲罰。要讓實價課徵可行，其實就是盡量保障自用，鼓勵居住品質改善，明確區分自用、非自用，對於自用者給予比較優惠的稅率或者讓它跟現在的負擔差不了太多，那當然對於所謂合理居住的空間，或者品質再改善，這部份也是要保障的，可是我們為了要避免投機炒作，其實自用住宅的定義應該要更合理、因地制宜。剛才黃教授有特別提到用面積來界定其實是很不合理的，在台北市100坪的房子土地持分可能不到10坪，可是依照都市土地3公畝，那可以到幾

百坪、上千坪的房子。所以我們說在自用住宅面積、持有時間部份，可以有更合理的界定。

所謂的實價課徵，到底還是要土地增值稅，還是併到所謂的所得稅裡面？變成資本利得稅、變成國稅。我們可以看到所謂的非自用住宅的土地增值稅稅率是20%、30%、40%，可是因為稅基偏低，使得我們的有效稅率也是很低，而實價課徵可以減少暴利，而且讓短期不需繳稅的情況減少。如果我們能夠納入資本利得，這必須要跟其他的投資工具，例如股票、債券一起考量，而且讓整個資本利得、利損怎樣合併計算，利損怎樣去遞延，現在所得稅最高稅率是40%，我們土增稅稅率也是40%，這兩個其實稅率上來講差不多，除了所得稅裡面最低的5%跟12%的人，其實他繳所得稅可能會比增值稅來得少，其他大致上都差不多，所以到底繼續用土增稅？或者併入資本利得，涉及到未來得財政收支劃分，可以進一步去探討。

當然，整個金融機構來講，也是要讓真實交易價格揭露很重要的一個單位，因為不動產貸款應該要有真實的買賣契約書，而且鑑價部份，銀行的內部鑑價以後要引進所謂的外部鑑價機制，讓貸款的時候用所謂的真实交易價格跟鑑價，基本上就是用比較低的來做貸款，另外對所謂的不實申報，依法處理。在政府部份，財政部對不動產金融貸款應該定期做金融檢查，並且大幅縮減非自用住宅的貸款成數。

大家一直講說水清則無於魚，但是水太濁，魚也都會死光，怎樣讓自然增值跟私人投資改良明確區分，讓市場能夠合理運作，也是主要考量。所以我的主要觀點有幾個，不動產登記，應該按照實際交易價格登記，因為房地產交易資訊透明化，是實價課徵主要基礎，但不是唯一目的。交易金額很龐大，而且具有所謂投資的不可逆性，交易資訊不完整或資訊有偏誤，往往造成交易成本增加，市場運作無效率，而且容易擬定錯誤決策。所以除了少數人能在資訊壟斷中套利，大多人都可以因為資訊透明獲利，所以應該按照實際交易價格登記。當然誰最反對交易價格透明化？就是這些能夠從資訊不透明獲得比較多既得利益的人。第二，按照實際交易價格課稅，我非常同意剛剛姜教授所提到的，我們是在健全房地產市場，不是打壓房地產市場，實價課徵可以讓交易更有效率且落實稅的公平。

另外，對於大多數人，以自住者來說，實價課徵對其影響不大。不要讓少數人綁架多數人。房價穩定合理大家反而可以從過程中得到比較多的好處。當然在談實價課徵，到底是按實價課徵持有稅？還是實價課徵移轉稅？



我個人感覺這兩者應該分開，應該是實價課徵移轉的，真實交易課稅基本上是在計算增值。關於持有部份，地價稅、房屋稅部份，我認為還是用經濟價值當基礎，不是用所謂真實交易價格課稅，未來用大量估價技術，重新來估這個經濟價值，當然不動產估價師的協助，充分反應經濟價值也很重要。當然這背後未必都是在估價的問題，不動產的評議委員會怎樣讓課稅基礎跟市價不要落差太大，這可能也是同步要去考量的。

有關增值部份，現在用土增稅、財產交易所得稅，背後都不是用真實的價格，而且跟真實價格差異很大，而且真實買賣不太容易去區分的，我們現在土地建物產權劃分都是分別登記，實際上使用時是一體的，所謂聯合貢獻的概念，不動產交易價格不太容易去區別所謂土地、建物時，建議再計算增值，傾向用合併，不會失真，在不修法的情況下，增加欄位，來做登記。我的報告到這邊，謝謝！

與談人：李同榮／中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會理事長

在座各位專家學者、產業朋友大家好。剛剛彭教授說仲介公司比7-11還多，身為不動產仲介公會理事長，算起來事實也是這樣，全省約有6000家，那到底有多少呢？約有10萬個營業員跟經紀人。所以有30萬個家庭跟顧客群，在社會佔有重要地位。

最近記者追著我問，聽說房仲公司要掀起一波關業潮，什麼時候關店，關店多少，這是記者最關心的。以前我們的菜籃族，要去買菜，結果回來的時候菜沒有買成，買了一兩間房子，因為走到菜市場這段路，就有十幾家仲介店面，所以我們說要課徵奢侈稅。很多人都說房仲公司最會隱瞞資訊，最不希望資訊透明化，沒這回事，我才上任十幾天，很多事情都被誤解，仲介是贊成資訊透明化的，而我五、六年前就說要把成交的資訊公開給消費者，而且我們也在做。

我們今天要講的主題：談實價課稅，其實就是因為房價過高，房價過高就有所謂的奢侈稅、豪宅稅。課徵奢侈稅，到底有無效？實價課稅對於房價影響為何？健全房市，到底要不要實價課稅？

其實我的公司不動產交易中心一再揭露成交行情，而現在房仲公司，各大仲介的網站，也在揭露成交行情。我們的2010年季報，有一個標題就

是2011年度，政府控管稅率，將是影響房地產漲跌的一個重要因素。記者問我，我就說：「2011年第一季房地產會大漲，下半年會緩跌。」他問說：「為什麼大漲又會緩跌？」我說：「只有一個原因，因為政府一定會出手。」

奢侈稅打不到豪宅？為什麼？這當然有他的原因。經濟日報提到，北市豪宅稅要再加重，為什麼？因為有一點不是如預期的這樣，所以一定要打。奢侈稅真的打中要害嗎？到底是誰在炒作房地產？誰是資訊不透明化的原兇？這要跟各位講，絕對不是房仲業。為什麼？因為社會有很大誤解，誰讓南北貧富差距變大？奢侈稅打房是打炒作，還是打產業？是誰在炒作房地產？歸納起來，第一個，政府在做莊；第二個，土地在囤積，弄公園、拆掉籬笆，又給你容積獎勵，鼓勵你兩年以後有容積獎勵，當然要留兩年。房價又高，容積獎勵又可以提高10%，報酬率很高。代銷是加工，負責拉抬，短線介入跟壟斷。

房仲業有沒有錯，其實沒有，他是幫兇，不是原兇，他是最下游的，因為土地才是原料，而菜籃族又附和，全民哄抬，房價漲上來。誰讓南北房價漲上來，中南部房價過去幾年來原地踏步，直到去年底像高雄補漲將近10%，結果最近又來了奢侈稅，高雄、中南部房價不是跌就是停滯，補漲行情又暫停，結果又增加南部民怨。網路調查，房價漲是北部民怨第一，但上網的人年輕人居多，問年輕人一定說買不起房子。再十年也買不起房子，若問老年人老年福利是民怨第一，你要問三十幾歲的人，他說我還沒有結婚，找不到合適對象是民怨第一。總統要解決民怨現在跑昏頭了，有關農民問題、農地問題，現在農委會出來說，年收入50萬以上的，又是非農民，所以不可以蓋農舍，配合有自有住宅的，你也不能蓋農舍。問題出現了，若我在台中務農、老婆在彰化公教人員上班有房子，我不能蓋農舍，結果是不是離婚潮出現，因為離婚才能解決問題？

ECFA有夢最美，這一波房地產剛剛講對了，洪秘書長說遺產稅降低是好事，資金回來也是好事，但資金回來沒有好出路，就會跑到房地產，然後ECFA又有夢最美，所以大漲。以前房地產是看全面的，股票是看未來，房地產說漲越多的，以後一定會漲越多，所以你看過去歷史，漲越多的，你去買，絕對沒有錯。股票是說，未來能夠漲越多的，當然就去買，那現在呢？房地產不但看後面，還要看前面。

誰才是資訊不透明的原兇？大家第一個想到的一定是經紀業。地政士



最知道行情，隱瞞不報，或者是呈報不實。其實資訊透明化不等於房價合理化。資訊透明只是建立一個公平、透明交易大家能夠很清楚的一個環境。但是他跟房價何不合理是不全然劃上等號的。

不動產經紀業，在房地產資訊透明化扮演的角色是什麼？資訊透明化，影響到實價課稅，因為沒有資訊透明化，沒有辦法實價課稅，所以資訊透明化政府挑簡單的做，倒過來做，一定成效不彰，永遠是走入死胡同。沒有實價申報，又沒有實價課稅。實價申報要由誰做？政府？房仲業？地政士？買賣雙方？所以經建會在五都選舉之前，很匆促提出一個叫做健全房地產市場方案，裡面提到社會公平面、資訊透明面，只有談到一個，就是不動產經紀業要提報行情。這談到「不動產經紀業」，所以地政士就是按照經建會的指示，就要提出來。結果房仲業說：「買賣當事人才是責任要申報的，為什麼我是中間委託人，我要去替他們申報呢？假如買賣當事人不願意，我還違背他們的意思。那到底為什麼房仲業要承擔這個責任？」所以開了幾次公聽會，地政士也覺得有道理，所以就提出一個地政士實價登錄，還沒有到行政院就被打回來，所以就準備把不動產經紀業透明化這件事情送到立法院，賴士葆委員跟吳育昇委員說：「怎麼把這麼大的責任加諸在不動產經紀業上，這應該是要修地政士法，地政士比你登錄的還多，還有修訂平均地權條例，由買賣雙方當事人要秉實申報。這些事情才是正確。」所以優先把這兩個排到立法院，不動產經紀業條例也跟著排上去，所以現在是三個案合併在黨政協商。資訊透明化建構的優先次序，稅制改革一定要做。我個人贊成實價課稅，所以很多人說，房仲反對資訊透明化，絕對不會，我們不但贊成資訊透明化，也贊成實價課稅。

修訂平均地權條例，成交資訊應歸責於買賣雙方當事人。因為你買、你賣，你才是真正有責任登錄的人，地政士在登錄的時候是配合，所以光是修正地政士法，地政士要負很多責任，前陣子很多地政士在講，還要我們負擔責任，申報不實的話，要處罰地政士，雙方當事人不處罰，去處罰地政士，這也不對。所以說，經紀業要負責提供成交行情，有沒有成交行情，自己要去想辦法，自然就會互相競爭。經紀業的責任是提供成交行情，不是申報成交行情，這是我個人看法。

奢侈稅真的能夠打到台北市的房價嗎？我們的住宅政策在哪裡？簡單講一句，問題不在房價，問題在供需，台北市的房價如果沒有徹底從供需去解決，十年以後，年輕人還是買不起房子，學者專家會主張不要去看房子，不

要去買房子歐，千萬不要買，市場還會跌兩成、跌三成，結果不但沒有跌兩成三成，還漲的三成。我們陷入所得比的迷思，在台北市，所得比的迷思是針對首購族。首購族意指薪水階級的人，他十年、十五年沒有辦法買的起台北市房子，所以他們跑到跑到新北市，所以新北市人口增加。但是資金都往台北市集中，所以必然豪宅又會再創高價，所以台北市的供需還是不足的，不要以為是供需過剩，正常的投資，有人會有一戶、兩戶房子，重要問題在於，都更為何幾乎停擺？興建捷運為何經常停滯？我常問，你到底要不要買房子？要不要買郊區的房子？有人說郊區太遠了。說沒關係我們兩年蓋一條地鐵，在這幾年來，蓋了十來條地鐵。有人說，我交通不行，我40分鐘才到市區，我淡水到市區要40分鐘，從士林、天母到市區也是40分鐘。但問題是交通費太高怎麼辦？那2塊錢通關到底，不管你從多遠來，都是兩塊，政府補貼你，民怨就會降低。因為供需的問題，你沒有辦法解決，但是社會住宅，租賃的，就算在三軍總部蓋租賃的，怕變成平民窟，那都是假話。政府你要有那個能力，去做管理的工作。

奢侈稅打到誰？二黃一劉，為什麼少一黃，因為另外一黃是不入流，因為他是過了頭，無法入流。二黃一劉有多少資金？50億現金都不到，那為什麼大家一直吵二黃一劉，因為拿他們開刀比較容易，抓了這兩個、三個，媒體就會報導。代表政府有膽量，政府抓了幾個重要人物，但是真正重要人物的是誰？我的意思不是建商。你們要去想一想，真正重要人物的是誰？我們在買賣代銷的時候，假如有七成投資客，一年有一千多億的資金在轉，但是二黃一劉50億、100億，再怎麼賺還是有限，所以真正房價高低取決，不在房仲業，房仲業只是你幫我塑造環境，那我不賺錢才怪。

我們說政府到底是打到房地產還是打房價？奢侈稅並沒有打到房價，房價並沒有下來，但是有抑制房價，有打到二黃，有打到房仲，而且打得最重，因為交易量萎縮了，房仲業不希望房價暴漲暴跌，只是希望交易活絡就好。以短線治療的效果，會不會負負的正？當然會負負得正，就是短線有效，長期失靈。

大陸調控房價，越調控，越打越熱，這是最近新聞。假如我們不記取大陸教訓，用調控的方式，這絕對是錯誤政策。資金行情加上ECFA利多，各位看看，這是我們統計出來的資料，都有小跌。台北市6月份比照第一季，漲了0.26%，新北市小跌4.56%，桃園小跌0.49%，台中市漲6.63%，台南市跌了2.15%，高雄市跌了2.04%。都有小跌，而台北市甚至小漲，各位看看房



仲業過去歷史，它是一個cycle，房地產從基本面分析，從經濟成長、所得、股票、匯率、稅率有一個循環，但是從消息面，ECFA利多、政策，這是短線消息面。過去幾年來，台北市房價漲那麼多是有原因的。高雄市五年房價來原地踏步，好不容易漲上去了，卻因為奢侈稅打房而影響到房價。

政府說奢侈稅要上路了，用實價課稅，剛剛參事說，我不用實價課稅，假如說沒辦法找到實價，豪宅稅怎麼課？政府說，都是你們房仲業，我們好不容易上路的奢侈稅，你們把輪子拆掉，因為你們不給我們資訊。我說政府你是造了一部沒有輪子的車子，然後栽贓業者說我把輪子拆掉。因為你根本沒有輪子，你沒有實價課稅的基礎與制度，你怎樣去課實價？你也可以採公告現值課稅，你把倍數加高，這樣就有基礎了。等一下問王理事長，到底現在實價課稅課到多少？社區的人說我們可以增加稅收100多億，結果沒有增加100多億，反而少了100多億，因為交易量萎縮。要健全房市，一定要健全稅制，課奢侈稅，不如實價課稅。假如實際課稅是一個結婚體制，實價登錄就是要娶一個實價登錄的老婆，平均地權條例就是大老婆，地政士法修訂是二老婆，房仲業是小三配合制度，但是你一定要有完美婚姻，建立在大老婆基礎上，開始從平均地權條例去做修訂。然後一次把它搞定，再擴大稅基，降低稅率，讓人民沒有徵稅疑慮，怎麼做？在座專家交給你們，因為這我不會設計，設計一套制度出來，讓人民沒有徵稅的疑慮。你也可以自由的要怎麼設計，持有多少年要怎麼打折，設計完之後，再來你就不用監督，不用擔心誰報假的。所以無論如何，實價課稅，才能使資訊透明化，才是最好的解決方針，我到報告到這邊，謝謝！

與談人：王進祥／中國土地改革協會理事長

院長、各位與談人、各位老師、各位長官、在座的各位，大家午安，我接到這個使命，與談者裡面有這幾個老師在前面，還有長官在上面，談數據、經濟體系、實際體系、實際問題的方向大概都不好談，結果前面又排一個李同榮，我就知道有兩個狀況，一個一定會打我，因為認為我一直在污衊仲介業，但好多問題。講實在話，在座很多可能是仲介體系，今天仲介業能夠選他當理事長是幸得其人。

回到今天的問題，剛剛講得很好，塑造一個沒有輪子的車子，但事實上實際價格是銷售價格，本來就實際價格要先處理，但是政治上的問題，平均

條例第47條也沒過，地政士法第26-1條也沒過，不動產經紀業管理條例第24條之1跟之2也沒過，但是為什麼沒過，問題在溝通。我一直認為這次奢侈稅有問題，當然它很大功用是創設一個兩年內叫投機，兩年後叫投資。但是我認為不妥的是莫名其妙有人把不動產扯進來，奢侈稅不是它以後課稅多與少的問題，是它以後產生的糾葛才是重要的。它是登記日期到本次銷售契約日，那個登記日期有多嚴重你知道嗎？上一次是買賣沒問題，那上一次是贈與，現在解釋出來是不行，上一次是繼承沒問題？上一次是共有分割有沒有問題？上一次信託有沒有問題？衍生出好多問題。以後扯出來的問題，才是我們比較關心的。因為今天的問題在實際價格，其實實際價格也沒什麼好談的，說實在話，把土地、房屋合併變成以後課交易所得稅，把增值稅推掉，以後什麼事都沒有了，這一次實際價格登入後，什麼事都沒有了，但問題做不到，剛剛執行秘書講得很好，你怎麼去修正憲法第143條呢？規定在憲法裡，不可能廢增值稅。

剛有講過，實際交易價格課稅，就扯到這麼多的稅，增值稅、契稅、交易所得稅、印花稅。老百姓為什麼會支持，因為增稅，不會打到我。當他有一天想到可能會打到我，那才是事情大條。所以有房地產的，實價課稅會有疑慮，假設要賣的時候，增值稅會增加，會不會有疑慮？要買的時候契稅可能會增加，會不會有疑慮？印花稅也可能增加，會不會有疑慮？會，只是現在還沒感受。所以這一次的實際交易價格，扯到這些稅：增值稅、契稅、交易所得稅、印花稅，還有營業稅、營利事業所得稅。當然法人他們知道，總是有人在記帳，總是比較熟悉法令。而我們關心的是消費者，關心的是奢侈稅，奢侈稅問題重重，不過我們今天要不是這個，效果好不好我們靜觀其變。但我保證，年底前一定會不錯，即使不好，也不會感覺的出來，那裡面還有登記費很多有的沒有的的一堆。

第一個，把實際價格揭露以後，可能會扯到這些問題。誰敢講說公告現值一定不會提升？公告現值是會提升。實際價格課稅合不合理？合理，我同意、支持，但是我怕的問題也要先解決。要談這些問題，我們可能要快速跟各位聊一下，房地產有這些特性，剛好是政府制度、經濟使然，整個國家環境使然，要不要怎麼辦？其實還有幾個，事實上投資報酬率最高，可是不好意思，不知道在座有沒有建商養地還好，現在最大的好處應該在地主吧，而我等一下要談到的都市更新，都市更新也是現在群魔亂舞的主因。都市更新的容積獎勵好，會刺激房價。你現在去買，假設四層樓可以都市更新的，你



信不信現在古厝的房價，以後建好，假設新的房屋蓋十樓、二十樓，你信不信現在一坪一百二十萬。為什麼？制度、政策與形式使然，所以這不得已裡面就很多問題要討論。我真的很贊成實價課稅，只是我有我的想法，我認為說某些配套措施要做：貸款成數、貸款利率、財物槓桿、投資投機，剛剛有些老師講過我就跳。這是高房價的造成民怨，但不是全台灣到處都漲價，中南部很可憐，剛剛我看到數據是說8萬多，我上星期還到處去問，大概有10萬多。反正資訊不公開，我講對還是他講對你們也不知道。所以實價課稅本來就是要有一個實際價格登錄是對的。也有些人有錢就去炒作，那問題就出來了，一定要有人去監督他、控制他，所以為什麼要修地政士法，為什麼要修不動產經紀業管理條例，目的在這裡，補助政府或幫忙協助政府，監督買賣雙方，所以站在業者立場，當初一開始在談實際價格的時候，我已經卸任全國會聯合理事長，但我還是一直支持。我知道我們地政士公會有一點點反支持，因為大家會怕，就是因為資訊不對稱。消費者最重要，其實消費者是最笨，常常出了問題才叫救命，再到消基會投訴，再罵房仲。我自己以前也是房仲，我一直認為房仲有一些社會責任要做，因為他的利潤還是比地政士、估價師高，一、二十倍、二、三十倍。我對房仲業一直有一點意見就是你們每一家都有成交行情，所以就不應該反對價格公開。但是有沒有人反對？有，你們領導者沒有反對，但是中南部很多人反對，你信不信。

我對泡沫也有意見，固然我覺得泡沫不對，應該要防範，泡沫要注意，吸收世界各國的經驗要小心應對，這泡沫會害死人。台灣到底會不會泡沫化，當然我站在學者專家，我怕資產泡沫，但是你的怕會造成恐慌，某些沒有專業的人會搞不清楚狀況，第一個埋怨政府，第二個搞不清楚狀況不敢進入市場，第三個喪失機會。所以說到底會不會泡沫化？到現在我看到都沒有泡沫，所以是不是以皮球消風來說經濟的景氣與否會比泡沫更妥切？但是有沒有反彈？我很怕一個概念，你叫人不要買房子，政府提供大量的房屋出來，比如說合宜住宅，推出來好嗎？我怕的不是合宜住宅的房價，而是以後的管理。但是會讓老百姓期待，期待越不買越可能買不起，不一定是每個政府一直提供低房價給你。ECFA有期待意義，整體性佳。合宜住宅與抑制房價沒有連動關係，因為這次房價漲的是特定地區，特定房屋、特定標的，與特定族群。會不會多少會波及到旁邊？機會不大，所以奢侈稅沒有打到。事實上現在要抑制炒作，降低貸款成數當然是最好，這個金融手段是最好。但是現在怕說降低金融成數，打到那些真正要買房子的人。再來，奢侈稅效果是

這樣的，投資報酬率大於利息支出、特定需求大於供給，事實上只是投機等兩年就轉投資。

再來，房價高，我認為是這幾個觀念，游資、風險，投資到股市，利率多、貸款容易，都市更新利多大放送，容積獎勵刺激房價。再則，最重要的房租收益，沒有租不出去的房子，只有租不出去的價格。這是概念。還有最重要的地政人要自我安慰的，交易安定。因為台灣的不動產交易就是安定，才有能力炒作。但是他不是原凶。經濟成長與供需問題，交易資訊不公開，助長炒作，才有議價空間、斡旋機會。現在很糟糕，掌控交易資訊當然有利，回歸市場經濟，但年輕人也不要想說一定要住大安區，剛剛講說那就住遠一點，像新北市、桃園、新店，你比較可憐、比較年輕，早上五點起來上班應該的。我努力三十年所以就住得近。民怨大概是這幾個，住宅政策、住者無其屋阿，金融房貸是幫兇、公有房屋沒有有效管理，這我最怕的。然後房地產投機無從有效抑制，房地產稅賦不公平課徵。

目前比較重要的是實際價格隱藏問題，但現在沒有機制，因為那三個法沒過。再來，部分業者有心壟斷資訊，網站有些人不贊成登錄，網站到底真的假的？沒有門牌，就區段性。所以我有幾個概念要跟大家溝通一下，交易價格，就是以後奢侈稅的銷售價格，就是實際價格，就是市價要登錄。但是登錄有很多欄位，有很多選項、項目，但我一直認為給大家一個概念，登錄不等於揭露，不能有這個觀念說登錄就是全部秀出去。揭露也不是任何人都可以看全部，類似現在登記簿謄本分一類、二類，要有這樣機制。注意到這個問題的話，隱私就不會影響到。再則，要監督。這是房仲、代銷、估價師責任。透過幾個專業人士來監督。再來，如何配套、要如何公平課稅？課稅不公平或課太多，造假的問題就出來了，造假問題出來就會查稅。結果真正有本事的你查不到，無辜的就被查到。我很怕，造成反彈的力量。

我們現在有幾個問題，公契價不等於私契價，法律上沒有規範。更糟糕的，私契價等於房屋土地怎麼切割，剛剛參事談到幾乎是買房屋送土地，有沒不相當、不合理沒有人管，所以哪裡有地價？根本沒地價，所以我們現在問題很多。要課稅可以，但交易價格要監督，實際價格要登錄，我剛剛講的實價登錄不等於實價揭露，也不等於實價課稅。

再來，揭露。我認為門牌就是要揭露，揭露就是公開一半，資訊哪叫有公開，那只有區段，資訊沒有全然透明，資訊透明就是門牌出來，但我會怕，所以我認為你只要給單價就好了。有人一定說，有單價只要調謄本就知



道總價，根本隱私也有問題，但比較囉唆。不然像帝寶等等調騰本每個人的名字都調的出來，所以你的隱憂不會存在，只是你是搞不清楚而會怕。最糟就是不懂怕的人更多。所以查稅要有決心、技巧，最主要的是立法真的是怠惰。

所以我的結論建議，買賣雙方立法，一定要登錄，第二，地政士經紀人同步登錄，三個法一起過，查稅要有技巧、同理心、配套，不要造成老百姓反彈。再來，金融機構貸款合理化，我一直希望把估價制度引進，專業人士要善用民間力量、公會體制，專業回歸專業。最後一個，徵收私有土地市價化。到這裡為止，謝謝大家。

三、Q & A

問：我剛剛想到的是地價稅、房屋稅應該也要考慮到累進稅率，擁有100坪房子跟1000坪房子，應該要比照所得稅（價值越多稅率越高）。另外，我想問的是，這些建議都很好，為何沒辦法執行？政策上、政治上、立法上？關鍵在哪？我覺得很多問題都在這邊，那各位有沒有去想，要怎樣去解決？

答：黃耀輝／臺北商業技術學院財稅系教授

現在問題就是民粹。任何執政黨敢說加稅是一種自殺。反對黨聽到，就會說等我上任再來處理。記者問說，乾脆把意見送給藍、綠兩大黨畫押，問他們支不支持實價課稅，當選前表態清楚。怎樣解決？就是所有政黨在面對議題時，就應該要明確表態。另外，選民應該要在選舉時，由於加稅是用在人民身上，課得合理，選民就去支持。

答：彭建文／國立臺北大學不動產與城鄉環境學系教授

剛剛您提的很多問題，但是我不知道怎樣去聚焦。但是我剛剛聽到一件事情，就是房屋稅累進稅率，我好像以前沒去思考過。房子豪宅，是房屋在「豪」而不是地，土地持分沒幾坪。豪宅好像也應該課稅，外加累進稅率。房屋稅比較特別，評定稅率課地方政府可以訂定稽徵稅率，但是沒人敢做，又是扯到政治問題。

答：謝松芳／台北市市政府參事（前台北市稅捐稽徵處處長）

剛剛談到房屋稅是不是能夠累進，累進稅率在租稅觀念上是量能課稅，賦稅能力高，用高稅率；能力低，用低稅率。房屋是否用累進，稽徵技術上可能有些困難，不過可以採取差別稅率，自住1.2%、非自住2%、3%。構想很好，國外也有這樣制度，國內要執行，又回到政治上問題。

問：既然產官學界都同意這是該做的事，那接下來是執行問題。為什麼我們兩位理事長為何不能集資，找學界代表，修好法給兩個黨做處理？不要再說這是修法問題、政治問題、程序問題。第二個意見，為什麼查遺產、贈與可以從資金流查，而房地產實價課稅這麼難？

答：王進祥／中國土地改革協會理事長

事實上也有賺錢，但也很辛苦。剛你說不管賺多賺少，應該成立基金，委託修法。幾個問題，雖然公會很不錯，但你要大家出錢，那就是要命。精力、人力、物力可以奉獻，就是不能奉獻錢。另外，修法不是修一個法，扯到財政、法務、信託，有時想一想不知道怎辦，但我們現在至少想出一個辦法，把不動產相關公會整合，但還沒有如您的意，有好的成果，我們會繼續努力。

答：李同榮／中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會理事長

為什麼不能做，剛剛講的，跟選舉有關係、跟王建效應有關係，自從他宣布要實價課稅，沒多久就下台。因為他沒有配套措施就提出，引起很大反彈。那到底誰領軍？財政部、地政司、稅捐單位？而當初不動產經紀業反對是說每一次都拿我們當選舉先鋒菜單，代表政府有做事，有修法，但修了是沒用。所以我們主張三法一起修。我個人覺得政府要做資訊透明，但房價指數一直沒做出來，資訊透明，民眾有閱讀能力，沒有解讀能力。不動產經紀業就有專業分析說明，怎樣配套才完整。所以我選公會理事長時，提出要經營創新、專業提升、服務提升產業才會有尊嚴。所以政府好的政策我們一定支持。有沒有可能擬定一套政策，給政府執行？當然有，但問題是選民都反對，政府怎麼敢做。



問：剛剛黃副教授講的，我覺得這樣有點奇怪。財產稅持有加拿大抽1%，我們大約0.4%。我的問題是台灣房價所得比差很多，所以光是貸款還的年數就比外國人多；另外，所得還要支付物品價格，而這個價格國際與國內可能沒有差太多，而我們在所得是國外的1/2、1/3，這樣負擔其實是滿大的，換算成剛剛的文山區大約\$10,000，是一般所得的人付的起的，但是如果光是稅就要付4.5萬，我可能其他事情都沒有辦法做。就是我覺得數據可能不太能這樣直接比較，這是我的看法。

答：黃耀輝／臺北商業技術學院財稅系教授

我剛剛這個比較是說6,000萬台幣繳60萬台幣財產稅。我不是用金額，是用有效稅率，就是租稅負擔佔財產價值比例，所以這個數字已經去除掉所得概念。沒有匯率、國家世界所得差異的問題，就是持有財產，同一個人在加拿大持有房地產跟他在台北持有房地產，在台北有效稅率只有萬分之四，加拿大要繳1%，完全沒有所得差異的情況。你剛剛意思是加拿大人比較有錢，所以房屋稅交的多，是沒關係，但我的重點不是金額問題，是有效稅率問題。我又有講到，財產稅是提供地方政府公共財用的，所以是受益者付費的概念。不能用房價高低來談稅制合理與否，稅制是稅制問題。不能說我繳很低的稅，要享受很高的公共財。現在是公共財要很高，但民眾又不願意繳稅，變成不切實際要求。剛剛你提到房價合理與否，又是另外一個問題。我希望的是大家都加稅，有錢人加多一點，窮的人少一點。如果大家覺得加稅就免談，那就不要講了。要誠實去面對問題。房價是另一個問題，是稅制不合理，造成大家炒作，間接造成房價上漲。

問：剛剛講到王建效應，是20年前事情，他用實價課徵土增稅，然而我們今天談的卻是靜態持有的不動產稅，層面擴及更大，以政治生態，不知道在我有生之年有無辦法看到政策落實。我的問題是，我們是不是真能做到實價、登錄跟揭露這件事情，因為我認為雖然我們現在談的是小小事情，但對不動產業的進展是一大步。所以我的問題是要拋給兩位理事長，理事長也是公會會員，你們會希望我們會員跟消費者能夠做什麼來協助達成這些事情？

答：王進祥／中國土地改革協會理事長

地政士法第26-1條修法過，就配套平均地權條例47條，也配套不動產經紀業條例第24-1條、第24-2條。只要三個法同步過了，以後變成買賣交易，買賣雙方也有責任去登錄。地政士也有責任義務幫他登錄。經紀業、代銷業也有責任去登錄。三個一起，要偽造的機率就很低。這是一個大步，沒有錯，但是這影響以後會課徵什麼價格，我個人認為奢侈稅一定會課到，但要想辦法去防止逃漏稅。第二個，我覺得應該是土增稅。因為公告現值會酌量一直提升，大概其他要打，就不容易。這大概是兩個會有影響。

問：所以理事長認為揭露事實上是你期待的？

答：王進祥／中國土地改革協會理事長

又期待又害怕又不知道怎辦。我想的是理想，合理、有所防止，對大家都好，就怕的亂搞的、敢搞的、可以作假的人卻沒事。

答：李同榮／中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會理事長

我要再次澄清，絕對不是反對，仲介公會只在反對單獨拿仲介公會出來修法，這是不好的，因為會做不好有很多原因，因為沒有稽核制度，為什麼要平均地權條例修法，因為主要歸責要在買賣雙方，登錄錯，負全責。不動產仲介配合去做，政府一定要去修法，不要每一次選舉提出一個政見，結果是玩假的。平均地權條例什麼時候過，一定在選舉以後。有沒有機會，絕對有，但我認為，選舉前，機會比較小。黃教授剛講徵稅問題，只要你稅制規劃好，規定要徵稅，你還可以徵更多稅，因為賺錢人要付費，資訊透明跑不掉，賺得一定更多，不一定要在現有體制下面去徵稅。

主持人：姜堯民／政大財務管理系系主任

謝謝剛剛與談人豐富回答以及在座各位參與活動。