

東海大學高階經營管理碩士在職專班(研究所)
碩士學位論文

運用系統動態分析政府稅制對台灣房地產的影響

Using System Dynamics Method to Analyze the Effect of Taiwan
Government's Tax Rules on the Real Estate Industry



指導教授：金必煌教授

研究生：陳香吟撰

中華民國 107 年 07 月

謝誌

感謝指導教授 金必煌老師 感謝你的帶領指導，如果沒有你不放棄的鼓勵跟指導，學生絕對無法完成這篇論文，有個美麗的句點，也會一直記著老師的鼓勵，做任何事要有信念，堅持下去。

感謝 105 同學，欣怡、采姿、定華、志鴻、杰爸、104 學長忠宏、MBA 學弟昕叡在論文過程中不斷的陪伴與鼓勵，一起努力的感覺真好。

感謝從事房地產將近 20 年永遠的老闆徐傳傑總經理，在我這幾年求學學習的過程中，給我無限的時間跟空間，更不斷的鼓勵我。

感謝我的爸媽，家人跟先生勳忠，在過程中一直鼓勵我，做就對了，讓我在學習之餘，無後顧之憂。

每件事的成就，背後都需要很多人的幫忙與支持，真的很感謝所有我人生經過的任何人，是你們成就了今天的我，讓我的人生豐富又精采。今後更會不斷的學習與成長，也期許自己可以幫助更多的人，成就更多的人……珍重再見，我最愛的東海。

謹以此文表達最大的感謝，也祝福大家一切順利，健康快樂。

陳香吟於東海大學 高階經營管理學系 107.07.

論文名稱:用系統分析方法分析政府稅制對台灣房地產的影響

校所名稱:東海大學高階經營管理碩士在職專班

畢業時間:中華民國 107 年 7 月

研究生:陳香吟

指導教授:金必煌教授

摘要

影響房地產的成交量與價格因素非常多，例如：總體經濟、個體經濟(景氣面)、銀行貸款利率比物價指數低、供需需求(自住)、稅制，尤其以台灣為例，有土斯有財的觀念，以及每個人對於擁有一個自己的「家」的憧憬，所以房地產在台灣變成一個重要的標的。

雖然政府在過去針對房地產行業為了抑制房價進行了幾次稅制和政策改革，但是成效不彰。造成近十年房價仍不斷上揚，成交量下跌的狀況，從投資的角度來看，低利率鼓勵投資者在房地產投資更多的資本，加上台灣人民有土地私有財的觀念，造成房地產近十年房價不斷提高，再加上政府有意在稅制上調高，藉而想減緩房地產投資的速度，但由於房地產對於台灣文化來說，買房算是個必要的購入性資產，而以長期性投資角度來說又是投資報酬率較高的投資，然而，稅制調高的情況下，例如：原有土公告現值為市價的 20%，103 年實價登錄後，以五大縣市台中市為例，台中市土地公告現值調漲至市價的 60~70%，然而，建商實務上也並不會因此而負擔額外新增的稅，建商們會將這些稅轉嫁到消費者身上，而又因為台灣文化使然，消費者依舊會持續購買，如此惡性循環下，造成台灣房地產市場的泡沫化。因此，本文的研究目的是分析台灣不同類型的政府房地產政策、稅收政策、房地產的發展趨勢、總體因素以及交易透明度。我們亦會研究政府稅收政策對房地產投資的影響。

本研究首先確定好研究背景、研究動機與目的，針對台灣近年來三大稅法做文獻探討，分別是「奢侈稅」、「實價登錄」及「房地合一稅」，透過系統動態研究方法，在研究發現與分析中，將文獻解構成稅法對市場供求、房地產價格以及投資與產出三方面的影響，接著透過系統動態模型的建構（因果環路圖），分析出台灣稅法對房地產市場的影響以及利害相關人在這過程中的想法與做法，最後總結本研究的結論：政府應如何改善政策。

關鍵詞:房地產、奢侈稅、實價登錄、房地合一稅、系統動態學

Title of Thesis: Using System Dynamics Method to Analyze the Effect of Taiwan Government's Tax Rules on the Real Estate Industry

Name of Institute: Tunghai University

Executive Master of Business Administration Program

Graduation Time: 07/2018

Student Name: Chen Hsiang Yin

Advisor : Bih-Huang Jin

Abstract :

There are many factors affecting the volume and price of real estate, such as: the overall economy, the individual economy (smooth face), The bank loan interest rate is lower than the price index, The supply and demand demand (self-occupation), The tax system. Especially in Taiwan, for example, there are Tusi The concept of wealth and the embarrassment of everyone who owns a "home", so real estate has become an important target in Taiwan.

Although the government has carried out several tax systems and policy reforms in the past for the real estate industry in order to curb housing prices. The results have not been effective. In the past ten years, housing prices have continued to rise, and the volume of transactions has fallen. From the perspective of investment, low interest rates encourage investors to invest more capital in real estate, and the Taiwanese people have the idea of land private wealth, resulting in nearly ten real estate. The annual housing prices continue to increase, coupled with the government's intention to increase the tax system, so as to slow down the pace of real estate investment. But because real estate for Taiwanese culture, buying a house is a necessary purchase of assets, and in terms of long-term investment. It is also an investment with a high return on investment. However, in the case of a higher tax system. For example, the current value of the original land announcement is 20% of the market price. After the 103-year real price registration, the Taichung City of the five major counties is used as an example. The current value of the city land announcement has been raised to 60-70% of the market price. However, the construction business will not be burdened with additional taxes. The builders will pass these taxes on to consumers. And as a result of Taiwanese culture, consumers will continue to buy. This is a vicious circle, causing a bubble in the Taiwan real estate market. Therefore, the purpose of this paper is to analyze the different types of government real estate policies, tax policies, real estate development trends, overall factors and transaction transparency. We will also study the impact of government taxation policies on real estate investment.

This study first determines the research background, research motivation and purpose, and discusses the three major tax laws of Taiwan in recent years. They are "luxury tax", "real price registration" and "real estate tax". In the research findings and analysis, the literature is deconstructed into the impact of tax law on market supply and demand, real estate prices, and investment and output. Then, through the construction of the system dynamic model (causal loop diagram), the Taiwan tax law is analyzed for the real estate market. The impact and the thoughts and practices of stakeholders in the process, and finally summarize the conclusions of this study: how the government should improve its policies.

Keywords: Real estate, Luxury tax, Real-time Registration, Real estate tax, System Dynamics

目次

謝誌	I
摘要	II
Abstract :	III
目次	IV
表次	V
圖次	VI
第一章 緒論	1
第一節 研究背景	1
第二節 研究動機與研究目的	3
第二章 文獻探討	8
第一節 名詞解釋	8
第二節 探討臺灣稅制歷史與改革	14
第三節 政府稅制與房地產發展	19
第三章 研究方法	21
第一節 研究方法	21
第二節 研究範圍與架構	23
第三節 研究流程	24
第四章 系統動態模型的構建	25
第一節 奢侈稅	26
第二節 實價登錄	27
第三節 房地合一稅	30
第四節 利害相關人分析：	33
第五章 研究發現與分析	39
第一節 稅制對供需的影響	39
第二節 奢侈稅政策對房地產的影響	41
第三節 實價登錄對整體台灣房地產的改變	41
第四節 房地合一稅制對房地產價格的影響	41
第五節 房地合一稅制對房地產投資和產出的影響	46
第六章 結論與建議	50
第一節 結論	50
第二節 建議	57
參考文獻	60

表次

表 1-1 房地產稅務整理表	3
表 5-1 全國及六大直轄市住宅價格指數表	43
表 5-2 全國及六大直轄市住宅價格指數相對上季變動率表	44
表 5-3 房地產稅制新舊制差異	49
表 5-4 奢侈稅、舊制稅法、房地合一稅之稅費演算表	49



圖次

圖 3-1 研究架構圖.....	24
圖 3-2 研究流程圖.....	24
圖 4-1 國家人民生活水準環路圖.....	25
圖 4-2 奢侈稅對房地產市場影響之因果環路圖	26
圖 4-3 實價登錄之影響圖	27
圖 4-4 實價登錄對房地產市場影響之因果環路圖.....	29
圖 4-5 房地合一稅對房地產市場影響之因果循環圖.....	32
圖 4-6 預想政府目前施政方向圖.....	33
圖 4-7 賣方面對稅法的行為圖	34
圖 4-8 建商在房地產市場中影響的因果環路圖.....	35
圖 4-9 投資者在房地產市場中影響的因果環路圖.....	36
圖 4-10 買方(自用住宅者)面對稅法的行為圖.....	37
圖 4-11 買方在房地產市場中影響的因果環路圖.....	38
圖 5-1 94 年至 103 年全國住宅價格指數.....	44
圖 5-2 94 年至 103 年台北市住宅價格指數	45
圖 5-3 94 年至 103 年台中市住宅價格指數	45
圖 5-4 政府三項課稅政策前後全國房價變動比率.....	45
圖 5-5 房貸利率調降對房地產市場價格影響之因果循環圖	47
圖 6-1 台灣稅制影響房地產價格之動態模型圖.....	51

第一章 緒論

第一節 研究背景

影響房地產的成交量與價格因素非常多，例如：總體經濟、個體經濟(景氣面)、銀行貸款利率比物價指數低、供需需求(自住)、稅制，尤其以台灣為例，有土斯有財的觀念，以及每個人對於擁有一個自己的「家」的憧憬，所以房地產在台灣變成一個重要的標的。

在2007年，美國次貸危機嚴重影響了全球經濟，並導致了全球範圍的金融災難。而資金也因金融災難與低利率，讓很多人將資金轉向房地產，為了抑制飛漲的房價，政府有必要加強房地產交易的透明度，提高利率。

任何國家現行的稅收制度都反映了其社會經濟發展狀況和特點。比如說，發展中國家的稅收制度、稅收負擔和稅收結構便與已開發國家不同。伴隨著一個國家的經濟發展和社會進步，稅收和稅制的變化不斷發生。在臺灣，2011年4月15日在立法院三讀通過奢侈稅(特選商品稅法和勞務稅條例)，最初是以抑制房地產投機為主要目標的，儘管它也更廣泛地適用於其他高端商品和權利，針對銷售價格300萬以上的汽車，遊艇，自用飛機等特種物品，也針對非自用住宅在一年內轉手，則課徵15%（總價）的奢侈稅，例如：總價2000萬的房子，需要繳300萬的稅額。

但是，由於效果不彰。所以新的房地產稅制的生效，在2016年1月1日之後，奢侈稅(特選商品稅法及勞務條例)將不再針對土地或建築物的銷售生效課稅。

由於2016年臺灣的房地產發展的基準水準較高，除了來自中國大陸投資外，臺灣島內的投資和海外投資在2017年上半年均有所下降。整體投資同比下降31.4%。儘管公共投資占GDP的百分比下降到3.7%。

雖然政府在過去針對房地產行業為了抑制房價進行了幾次稅制和政策改革，但是成效不彰。造成近十年房價仍不斷上揚，成交量下跌的狀況，而房地產又是很多相關產業的龍頭，影響台灣經濟甚巨，所以有學者認為政府的引資戰略太分散，無法針對房地產行業裏的某些特定上游或下游產業，因此無法提供定制化的補貼。在未來幾年，政府的稅收改革方向很可能為通過把城市的政策資源集中用於未來的城市規劃和再發展的重點，以此來加強國內和海外投資的激勵機制，提高新稅制與房地產行業發展新特點的有機結合。

從投資的角度來看，低利率鼓勵投資者在房地產投資更多的資本，加上台灣人民有土地私有財的觀念，造成房地產近十年房價不斷提高，再加上政府有意在稅制上調高，藉而想減緩房地產投資的速度，但由於房地產對於台灣文化來說，買房算是個必要的購入性資產，而以長期性投資角度來說又是投資報酬率較高的投資，然而，稅制調高的情況下，例如：原有土公告現值為市價的 20%，103 年實價登錄後，以五大縣市台中市為例，台中市土地公告現值調漲至市價的 60~70%，然而，建商實務上也並不會因此而負擔額外新增的稅，建商們會將這些稅轉嫁到消費者身上，而又因為台灣文化使然，消費者依舊會持續購買，如此惡性循環下，造成台灣房地產市場的泡沫化。因此，本文的研究目的是分析台灣不同類型的政府房地產政策、稅收政策、房地產的發展趨勢、總體因素以及交易透明度。我們亦會研究政府稅收政策對房地產投資的影響。

第二節 研究動機與研究目的

壹、研究動機

在臺灣，由於高昂的房地產價格，購買房地產是人們能夠做出的最大和最困難的投資決策之一。從稅收的角度來看，適用於物業交易的稅收和法律制度因司法管轄區而異，因此投資者必須瞭解所有相關稅種的意義和影響。為了最大限度地維護投資者的資產，投資者盡可能早地考慮稅務的籌劃和投資機會和其投資的具體稅收義務。

例如，臺灣對所有房產的轉讓徵收稅。這些稅項包括地價增值稅、契據稅及印花稅。還有與房產持有有關的年度評估稅。而對租金收入徵收的稅款則取決於該房產受益人的居住狀況，以及是否對跨境付款徵收預繳稅金。通常情況下，租金收入包括在投資者的其他應課稅收入和按適用的邊際稅率徵稅。

表 1-1 房地產稅務整理表

個體戶	房屋部分	土地部分
持有稅	房屋稅	地價稅
交易稅	所得稅：房地合一稅(新制)(買方) 所得稅：財產交易所得稅(舊制) 買賣契稅	土地增值稅(賣方)
公司行號	舊制：	
	營業稅、營業綜合所得稅(合計 5~10%)	免稅
	新制：	
	房地合一稅：獲利金額 17%	

資料來源：本研究整理

臺灣早已對土地徵收資本增值稅（即土地增值稅，LVIT）。此外，臺灣政府每年宣佈所有物業的官方售價，其基礎是根據通貨膨脹和土地改善成本進行調整後的“原始法令價值”，其好處是利於農民之間土地的轉移和稅收的豁免。另一方面，法定稅率是漸進的，最高邊際稅率等於或高於個人所得稅。投資臺灣房地產需要規劃，耐心和明確的想法，對於如何投資者來說不但要規劃好投資和時間表，更要與地主、房地產經紀人和銀行建立關係和發展信任。

近年來，臺灣的房地產投資信託基金（REIT）的興起改變了投資臺灣房地產的理念。傳統上，在臺灣投資房地產市場的主要目的是從價格上漲獲得差價利益，而租金的收入只被視為第二利益來源。REIT 受到青睞是由於臺灣房地產在八十年代經歷了一個劇烈的價格上漲時期，租金收入的重要性在許多房產投資者和企業的心目中減弱。但是，如果由於他們沒有兼顧租金的增加方式，房地產價格的持續上漲最終導致了從 90 年代初開始的房地產市場泡沫和長達 10 年的低迷。

今天的商業房地產市場基於強勁的發展趨勢和政府對海內外引資的成功，商業資產的空置率已經較金融風暴時期降低許多，而且租金的增長和穩定的淨營業收入鼓勵了許多投資者的信心。臺灣政府通過一系列的稅種措施和改革，使得商業房地產的市場環境準確地反映了市場供求關係和避免價格出現泡沫化（即稅收系統的錨定效應）。雖然某些稅制的改革還有待改良，稅制對於房地產的穩定發展顯然是有保證的（如消除了對建設貸款的不必要的障礙，解決了網路銷售稅等問題）。

另一方面，對於經濟上可行的房地產投資專案來說，股權和債務資本的問題政府稅制很大程度亦可用。通過稅制的靈活調控、改革促進經濟增長，將推動房地產建設和發展，並促進就業和行業創新。

但是，政府應該警惕稅制帶來的人為刺激和海外投資的變動，這種投資最終是不可持續，從台灣這十年來的稅制與房價來看，雖然稅制短期有效防止投資客投資，但長期來看，卻導致台灣房價不斷地攀升，這對本土房地產的可續發展是適得其反的。為了改善行業經濟的長期發展趨勢，稅制必須以改變潛在經濟狀況的健全改革為前提，因此，本研究藉由系統動態分析提出研究問題：

1. 台灣政府稅制是如何影響房地產價格跟產量的？
2. 台灣政府稅制影響房價增長的循環是如何產生的？
3. 台灣政府稅制對政府、建設公司、購屋者三方關係是甚麼樣的狀況？三者應可朝甚麼方向去努力才能避免台灣房價高漲的惡性循環？

貳、研究目的

房地產是臺灣經濟和日常生活中的重要組成部分，無論是房地產業者還是普通民眾--幾乎每天都在與房產相關事宜打交道。數以百萬計的臺灣人擁有某種房地產的所有權，它是除了輕製造業是臺灣經濟增長和繁榮的主要基礎。有學者認為，臺灣的房地產的歷史基礎雖然不夠其他亞洲國家來得堅實，但是亦為國內財富創造和儲蓄之主要來源--甚至退休人員在不動產中，通過他們的退休金計畫在房地產行業的發展中扮演著不可或缺的角色。商業房地產提供了不斷變化的物理空間，臺灣人工作、購物、學習、生活和娛樂的結合體。

有學者估算房臺灣各級政府徵收的近四分之一的稅收來源於地產行業的運營活動（包括收入、財產和銷售稅）。其中，從不動產所有權和轉讓中獲得的稅收是最大的部分。還有地方政府報告當地的房地產稅收收入極大地幫助了當地基礎設施的建設（如學校、公路、安保和其他基本公共服務）。從個人層面來看，房地產亦為全國各地的個人（特別是退休人員）提供了安全而且收益穩定的投資專案。每年這些專案的投資總量超過 700 億美元，而且得到養老基金、基金會、教育基金和慈善機構的資金支持。投資於房地產和房地產支持的正在向新的社會機構蔓延。由於商業地產是資本密集型資產，這意味著創收需要不斷地注入資本，以滿足購置成本和建築的需求、保養和維修的費用，並解決權利相關者不斷變化的要求。

隨著臺灣房地產業的快速發展，房地產稅制仍存在許多問題和不足。規範房地產市場，控制收入差距擴大對房地產稅的影響是難以在負擔能力上反映出來的，因此分析政府稅制對本地房地產市場的健康發展和現行的房地產稅制改革具有重要的意義。從完善房地產市場規章制度的角度來看，建立一套完整的房地產稅制體系是具有重大意義的。

而從投資的角度來分析，房地產低利率鼓勵投資者在房地產投資更多的資本，加上台灣人民有土地私有財的觀念，造成房地產近十年房價不斷提高，再加上政府有意在稅制上調高，藉而想減緩房地產投資的速度，但由於房地產對於台灣文化來說，買房算是個必要地購入性資產，而以投資角度來說又是投資報酬率較高的投資，然而，稅制調高的情況下，建商實務上也並不會因此而負擔額外新增的稅，建商們會將這些成本反映在消費者上，而又因為台灣文化使然，消費者依舊會持續購買，如此惡性循環下，造成台灣房地產市場的泡沫化。因此，本文的研究目的是分析政

府房地產政策、稅收政策、房地產的發展趨勢、總體因素以及交易透明度。我們亦會研究政府稅收政策對房地產投資的影響。

本文從臺灣房地產稅改革的必要性出發，結合臺灣房地產的自身特點，建立切實可行、有效的房地產稅制體系。同時從理論和實證兩個方面分析了房地產稅優化帶來的經濟效應。

結合研究背景動機及研究問題，本文的主要目的如下：

1. 透過系統動態分析方法分析台灣政府稅制與房價之影響。
2. 透過系統動態分析方法描繪出台灣政府稅制與房價之因果循環圖。
3. 透過分析因果循環圖，了解台灣政府稅制、建設公司、購屋者三方的關係應朝甚麼方向改善。

第二章 文獻探討

第一節 名詞解釋

壹、房地產

當人們想到房地產的時候，他們常常聯想到社區裏的房子或者買賣房屋的生意。實際上，房地產不僅包括我們的家園，甚至我們的工作場所、商業樓群、特殊建築（如寺廟）、政府大樓、教育機構、娛樂設施等等。此外，它還包括與發展、購買、使用和出售土地和建築物有關的各種商業和組織活動。嚴格來說，房地產是一種財產或者資產。但從術語的角度來看，房地產一詞可以指任何“可以擁有”或“已擁有的東西”。而資產可以是有形資產或無形資產，有形資產是有形的東西，如汽車、服裝、土地或建築物；而無形資產是非物質的，其中包括合同權利（例如抵押和租賃協議）、金融債權（如股票和債券）、利益、專利或商標。

在學術中，“房地產”它最常見的用途是確定土地和建築物的有形資產。其次，它用來表示與有形資產的所有權和使用相關的權益。最後，在提及與實物資產的收購、運營和處置有關的行業或業務活動時，可以使用“不動產”一詞，當房地產純粹被視為有形資產時，房地產可以被定義為土地及其永久性的改善。在土地上的改進包括任何種類的固定結構，如建築物、圍牆、牆壁和甲板；改善土地包括使土地適合建築施工或增加其他用途所需的組成。這些改善通常被稱為基礎設施，由車道、人行道、雨水排水系統和其他系統組成，如自來水設施、下水道、電力和電話設施。根據法律和實際的限制，房地產的定義是：房地產不僅包括地球表面的結果，還包括地表上（空中）下（地下）的區域。

貳、稅制

稅收制度在國家收入和財政收入的後續使用以及國家經濟政策的實施中發揮著重要的作用。由此可見，稅制和稅收在很大程度上是國家經濟發展和穩定的關鍵，在以市場機制為基礎的國家經濟運行的背景下，一個合理的稅收制度必須尊重這樣一個事實，即一般稅收既有財政目標，也有非財政目標。財政目標目的為導向的稅收用於支付和實現國家預算計畫和專案。從財政運行的角度來看，稅制被視為潛在影響經濟體的主要因素，是政府在國民經濟中進行活動的一種手段、也是干預社會均平的措施，如個人所得稅可以改變家庭的收入結構和資產結構，防止社會貧富分化，也就是說，財政目標主要是在於透過稅務來維持市場公平交易，非財政目標則是在於透過稅收來提升基礎建設，促進社會生活服址與經濟繁榮，

對稅制的具體要求，學者解釋如下：稅制應當以國家提高稅收所產生的成本盡可能低的方式來構建。在這方面，它涉及制定一個整體的制度、能夠理想容納不同稅收規則的整體（特別是國家在建立新的稅收制度時某些行業或者社會所承擔的成本過高時）。簡單來說，稅制便是從不同來源收集稅款的工具。絕大部分國家和地區的稅制從以下來源收集稅款：

1. 來自就業的家庭收入。
2. 由個體經濟實體的企業活動產生的收入。
3. 國民經濟中的家庭和公司的實體資產。

另外，這些來源的稅收可以是直接或間接的。對收入的直接徵稅是指對其直接扣稅（對部分貨幣收入徵稅）。間接稅收是指通過對個人消費者業務徵稅來減少實際收入，也就是使用者付費，讓購買高價位產品的消費者的市場上購買力減少。而以近期政府對房地產的政策來說，主要可分為：奢侈稅、實價登陸、房地合一稅。

一、 奢侈稅

2011年4月15日，《特種貨物及勞務稅條例》在立法院三讀通過，並於同年6月1日開始實施。臺灣政府對以下產品的銷售、生產和進口徵收特殊商品和服務稅（“奢侈品稅”）：價值超過300萬新台幣的汽車、遊艇、飛機、直升機和輕型車輛、傢俱、以及價值超過500,000新台幣的不可退還的會員資格。稅率一般為特殊商品或服務總價格的10%，而且包括一般情況下必要的稅費，如商品稅、增值稅和關稅。

對政府來說，執行奢侈稅可以提高政府財政收入，從而抑制過高的資產，緩和社會不平等各種問題（如縮小貧富間的差距）。因此，政策制定者需要考慮適當的奢侈品稅稅率，以平衡其對社會、經濟和公眾層面的利弊。目前許多臺灣和海外學者建議政府最好建立一個奢侈品稅的退出機制，以便在適當的時候能夠改善奢侈稅的規則以靈活應變市場經濟的變動、民眾反應和穩定財政收入。

這方面最好的例子便是2016年1月1日房地合一新制度實施後，房屋、土地的奢侈稅同步停徵。

二、 實價登錄

實價登錄法於二零一二年八月正式實施，實價登錄全名為「不動產成交案件實際資訊申報登錄」，顧名思義就是將不動產實際的交易價格，登錄於內政部所屬的地政機關網上，在2012年1月1日起正式上路後，未來不論買賣住宅、店面或土地等，都得將實際價格一一登錄於網站上，而在過去房地產買賣交易是不需要登陸金額，因此，對投資客來說是有很大的獲利空間。例如：建商和投資者說：我把家具費用也算在裡面一起公告地價成本，這對投資者來說，未來在販售時可以提高價格，而對建商來說，可以做為後續購買者拉高的籌碼，因此，許多學者將其視為二零一六年一月實施的綜合房屋及土地稅制的鋪墊。政府統計數字稱實價登陸有效地將房價

降低4%至29%。此外，學者聲稱利率調整可以通過實價登陸來調節，這對抑制房產價格具有相當大的影響。

內政部地政司指出實價登錄地政三法，係指平均地權條例、地政士法及不動產經紀業管理條例，於100年12月13日立法院三讀通過之修正條文中，皆有要求實價申報登錄，故合稱實價登錄地政三法。為促進不動產交易資訊透明化，降低目前不動產資訊不對稱情形，避免不當哄抬房價，在保障民眾隱私權前提下，內政部積極推動實價申報登錄之立法，修正平均地權條例，立法要求交易當事人申報登錄成交價。

實價登錄地政三法還包含以下重點：

1、申報登錄時機：權利人或地政士或不動產經紀業者應於買賣案件辦竣所有權移轉登記30日內，向主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊。

2、相關處罰規定：違反申報登錄土地及建物成交案件實際資訊義務，將處以3萬-15萬元罰鍰。

實價登錄地政三法係規定於買賣案件辦竣所有權移轉登記30日內申報登錄土地及建物成交案件實際資訊。因此，僅辦理所有權移轉時以「買賣」為登記原因之案件需申報登錄，若非屬買賣，如贈與、拍賣、交換、共有物分割等，雖然是移轉，但也需要申報，只是稅率不同，這些項目不在研究範圍內，因此本文不就此探討。

三、房地合一稅制

過去在不動產交易過程中，因房屋、土地的交易採分開課稅原則，土地按當期公告現值計徵土地增值稅後不再另課徵所得稅，由於公告土地現值與實際交易價格仍有部分差距，並且在舊制下有以下問題：

1. 土地、房屋售價拆分不成比例：

移轉土地所有權所課徵的土地增值稅，是以土地公告現值為稅基，土地交易所得並不課稅，但是房屋出售的所得，卻被併入綜合所得稅課徵，因此造成在實務上，為了要規避綜合所得稅的累進稅率，會刻意「壓低房屋售價，提高土地售價」來減少稅金的金額。

2. 課稅基礎與市場價格脫節：

每年調整一次的土地公告現值大約平均占市場價格不到 50%，而每三年調整一次的土地公告地價大約平均只佔市場價格的 30%，房屋評定現值更低，平均占市場價格的 10%。

3. 土地漲價不用繳稅：

因為土地公告現值一年調整一次，所以在一年內多次移轉，完全課不到土地增值稅，這表示土地因公共建設所漲價的價值，全部歸為個人所有。

再加上房屋交易大多採房屋評定現值來計徵所得稅，致使現行土地增值稅及房屋所得稅稅賦均有偏低及課稅不公平的情形，在無法真實反應實際交易利得下，被民眾歸咎為房地產被炒作共犯之一當然不無道理。

依據內政部網站公佈資料顯示，全臺 103 年度直轄市、縣（市）之公告土地現值占一般正常交易價格比例約在 60.75 %至 89.47%區間，全國之平均值為 86.25 %，這與一般所認為土地公告現值嚴重偏離市場價格有所出入。這是因為「一般正常交易價格」並不同於市場價格，土地一般正常交易價格＝全棟房地正常買賣總價格－全棟建築物現值－全棟建築物之裝潢、設備及庭園設施等現值－全棟建物買賣正常利潤」。其中建築物裝潢費用通常可從每平方公尺千元到好幾萬元不等，也就是說提高裝潢費用就可以壓低一般正常交易價格。因此由上述可知，一般正常交易價格相當容易被低估。

然而政府大力推動房地合一的用意即在促使不動產買賣交易中將房屋及土地合併後的實價總額，在扣除實際取得成本後，以其實際獲利課徵所得稅來取代前述有關現行按公告現值課徵之土地增值稅及房屋評定現值交易時較低的稅負賦基準，藉由較為合理的房地合一所得稅制度，達到不動產交易實價課徵最終目的。按所得稅法及其施行細則規定，在個人出售房屋所得原則上依實際交易價格核實認定，而未申報或未能提出證明檔者，國稅稽徵機關得依照房屋評定現值之一定比例來核課所得稅額，如果當初房屋之取得時間太過久遠，其原始取得成本及相關費用很難查證，如依規定按房屋評定現值一定比例來核算之稅額將遠低於實際獲利利得。

第二節 探討臺灣稅制歷史與改革

壹、臺灣稅收制度簡介

與其他大多數國家一樣，臺灣的稅收包括國內稅和跨境稅、國家政府稅和地方政府稅。國家稅包括（1）所得稅，即利潤 - 企業所得稅（營業所得稅）和綜合所得稅（個人所得稅）、（2）關稅、（3）增值和非增值營業稅、（4）商品稅、（5）煙酒稅、（6）證券交易稅、（7）期貨交易稅；地方政府稅包括（8）農地稅、（9）土地增值稅、（10）土地增值稅、（11）房屋稅、（12）車輛牌照稅、（13）契稅、（14）印花稅和（15）娛樂稅。

臺灣實行的企業所得稅與其他國家的企業所得稅制度的不同之處在於納稅人的覆蓋面。企業所得稅是以獨資形式的公司、集團、商業組織和合夥企業徵收的，在大多數情況下，只有公司或集團--即所謂的司法個人，在其他國家受到這種稅的影響。臺灣營利性企業所得稅的覆蓋面更廣，可以追溯到 1950 年中期的《所得稅法》的出臺。在這個時期，由於臺灣的經濟和商業發展還屬於起步階段，政府考慮到如果只將企業所得稅作為企業所得稅管理的話，那麼只有非常少的納稅人存在。

2007 年之後臺灣的稅收覆蓋面變得更加廣泛，特別是它的商品稅體系。例如，它徵稅的對象共有七類製成品，包括橡膠輪胎、水泥、非酒精飲料、玻璃、汽油、電器和汽車，而且稅率各不相同。政府考慮到財政收入目標，臺灣的商品稅是特定商品的消費稅或特別銷售稅，其徵稅專案的覆蓋面比日本、新加坡等國家徵收增值稅的體系規模要大得多。增值稅制度適用於各種交易，甚至使用不同的稅基。顧名思義，增值是一般交易中增值稅的基礎，而對於金融方面的交易來說則是的總收入。另外，5%的稅率不適用於金融交易、農產品批發市場交易，以及一些較為特別的餐飲業。

農業土地稅方面，它是稅收史上最古老的稅種。有些國家已經廢除了這種稅制，但是臺灣在以往一段時間依然保留了這種特殊形式的土地稅。直至 1985 年，該稅的徵收才被叫停，以降低農業部門的稅收負擔。對於採用綜合收益概念的政府來說，農業土地稅的收入類型屬於土地交易中的資本收益，一般被視為向農民徵收應納稅時的繳納。相反，臺灣政府對土地交易或應稅轉移徵收了特定的資本增值稅（即土地增值稅），作為獲取和分配土地增值收益和土地權利的措施。這項稅收的最顯著的特點是稅務負債計算的基礎，它是基於真實的市場交易收益二決定的，使用“官方評估預防價值”（OAPV）的公開評估價值體系。

最後，臺灣的不動產稅制度適用於對建築物和土地徵收，是一種獨立的稅種。房屋稅是針對樓宇、建築物和工程專案徵收的，而土地增值稅的對象是徵收土地稅或與房屋稅有關的應稅房屋的土地。有學者指出臺灣的不動產稅制越來越複雜，稅種也越來越多，使很多問題進一步複雜化。例如，土地增值稅需要進行不同的公共評估價值，與政府公佈的公共價值（GAPV）對比，但是明顯低於土地增值稅（LVIT）中的“官方評估的預防價值”（OAPV）。因此，政府規定對 GAPV 的重新評估需每三年進行一次，同時每年為所有應稅土地提供新的 OAPV。

二零一六年一月一日之後的土地和建築銷售新稅制：

“所得稅法”於 2015 年 6 月臺灣政府進行了修訂，以綜合基礎計算建築和土地結合的物業交易的實際收益。新房地產稅制於二零一六年一月一日起生效，適用於二零一六年一月一日或之後購買的所有物業，以及於二零一四年一月二日或之後購買的物業（如持有不足兩年）。應納稅的計算基礎是相關的成本、支出以及土地增值稅。政府在評估土地價值之後增加或減少房地產市場價值。臺灣企業納稅人的適用稅率為 17%，而對於境外納稅法人和總部設在臺灣以外地區（即臺灣分公司）的營

利性企業，則按 35%或 45%的稅率徵收，具體計算的準則取決於物業的持有期限是一年還是一年以上(邱柏勝，2015)。

需要指出的是臺灣近年實行房地產交易新的房地產稅制度，但是土地增值稅將保持不變，這是為了從房地產交易收入中扣除土地增值總額，避免雙重徵稅。而舊的財產稅制度仍然適用於二零一四年一月二日前購買的財產或之後購買的財產，如果持有時間超過兩年，只有出售建築物的收益需要繳納企業所得稅評估，反之，稅收規則適用於增加政府評估的土地價值。

貳、稅收結構與負擔

我們可以將所有稅目分為四類：(1) 所得稅；(2) 財產稅；(3) 銷售稅；(4) 其他稅。在 2007 至 2017 十年內，臺灣所得稅從 5%稅率增加到 45%，與發達國家或地區的比較可以看出，臺灣的所得稅比例較低，但是有一直在增加的趨勢，而銷售稅和財產稅的比例都在下降。

要檢驗地方民眾的徵稅負擔的輕重，國際上一般使用兩個國際公認的稅收負擔指標。一是國家稅收總額與國民生產總值的比率，即“國家稅收負擔率”。另一個是稅收占總人口的比例，稱為人均稅賦。人均稅賦是名義指標，因此需在計算時考慮通貨緊縮，才能得到真正的稅收負擔。據報導，臺灣歷史上最低的稅負率是 2003 年，也是世界上大多數國家和地區最低的。然而，在 1998 年之前，臺灣的人均稅負一直在增加(新台幣 64000 元)。自 1998 年以來，這一數字一直在下降(除了 2000 年)，2004 下降到新台幣 61000 元。另一方面，國家稅負率先下降後提高。基於這些變化趨勢，可以看出，自上世紀九十年代以來，臺灣個人稅負和國家稅收負擔越來越輕。許多經濟學者認為這是非常有趣的現象(財政部，2011)。

參、歷次改革

一、所得稅改革

臺灣已成為 WTO 成員，因此臺灣的所得稅改革也不約而同朝著這個方向發展。但是，根據以往的經驗，臺灣的稅收制度與發達國家相比仍存在一定差距。例如，臺灣的企業所得稅只有兩個稅率，分別為 17% 和 20%，此外，與其日本（13.5%）或未回歸的香港（17.5）相比，這一稅率實際上並不高。因此，臺灣修改為統一稅率制度。然而，臺灣所得稅的改革從更高利率的多利率系統改變為更低利率的統一利率制度，這為改善社會民生提供了條件，那就是為什麼臺灣能夠擁有比以前更廣泛的稅基，但是稅率較為“親民”（林炎欣，2008）。學者指出目前的挑戰是，商業團體和普通民眾對所得稅率的認同程度不一，前者提倡平價和較低的稅率，相應地不支持更廣泛的稅基。

二、遺產稅改革

與所得稅稅率相比，大多數學者認為臺灣的遺產稅的稅率過高。高稅率會影響家庭的儲蓄刺激。因此，臺灣政府計畫將遺產稅的稅率降低到個人所得稅水準（5000 萬以下，10%）。它還計畫將遺產稅下的十三層稅率系統改為只包含五個級別的系统。

有趣的是，對於遺產稅，商業界持有與普通民眾不同的觀點。許多商界領袖認為，如果遺產稅被廢除，它將吸引更多的外國資本返回臺灣。但是這個論調缺乏經驗證據來支持。第二，臺灣目前沒有足夠的外資，（雖然外匯儲備在亞太地區仍然很高）。因此，臺灣不缺資本。相反，臺灣缺乏良好的投資環境和完善、低風險的外國投資者的引資計畫。第三，臺灣政府能力有限，做不到與美國一樣，即儘管美

國政府計畫在未來取消遺產稅，但它仍然保留贈與稅和徵收財富轉移稅。換句話說，它不僅僅是廢除遺產稅，而是通過此舉增加財富的流動性。

三、土地稅的改革

目前農業增加土地稅徵收在臺灣已經暫停，學者認為預計未來不會再生效。如果是這樣的話，臺灣政府很可能計畫改革農業用地稅，可以用土地增值稅代替的政策，並允許農業用地的土地一定的免稅額和相對較低的稅率。從長期改革的角度來說，學者建議將土地增值稅和房屋稅納入房地產稅。稅基是評估不動產的當前價值以及比例稅率。為了使用適度的稅基，對土地價值重新評估的時間不應太長。

就其性質而言，土地增值稅是一種所得稅形式。因此，學者建議臺灣政府可以適度利用該稅種，從土地出售中獲得的資本收益，擴大政府財政的收入來源。這樣土地增值稅可以與所得稅合併。另一方面，為了反映適當的土地資產的資本收益，應該採用實際的市場交換價格而不是政府評估的現值。學者認為這是為了消除市場的“鎖定”效應，增加土地價值的靈活性。同時還建議使用比例稅表來增加房產、建造和工程價格的透明性（審計部，2014）。

臺灣各種土地稅的特殊形式，主要取決於其特定的社會經濟和文化背景。而收入和銷售稅基本上受政府政策和工業國家的現代稅制的影響（如歐盟）。在自由化和國際化進程的引領下，稅制框架發展越來越靈活，個別國家的稅制趨於協調和更加均勻化。

對於擁有土地的稅率，學術界長期在討論和宣導將土地增值稅納入所得稅。然而，鑒於這項稅收是在臺灣憲法中規定的，所以目前最好的（或者說最折衷的）改革方式是政治上是困難的。但是，它決不能被用作未能糾正目前地稅稅收弊端的藉口。政府承諾必須改進與市場價值相比被嚴重低估的官方價值評估體系，以提高這

種獨特稅收的公平和效率性。此外，將房產稅和土地增值稅納入房地產稅或不動產稅，對土地價值進行更現實的評估也是臺灣政府在未來幾年改革財產稅制度的前沿專案。

第三節 政府稅制與房地產發展

壹、「奢侈稅」對臺灣房地產業的影響

自 2010 年以來，中華民國中央銀行（臺灣）和財政部就減輕房價上漲進行了合作。他們的政策包括將最高貸款價值（按揭）比率從 60% 減至 50%，適用於豪華物業、第三方私人物業及公司房地產。此外，“奢侈品物業”被重新歸類，另外設置最低價值，並對兩年內購買和出售的非業主佔用住宅物業徵收消費稅。這些稅收規則在具體的貨物和服務稅法中得到立法的支持，並於 2011 年 6 月 1 日生效。根據這項稅收政策，物業賣家有責任為其在一年內及兩年購買房屋，按照售價的 15% 和 10% 的比率奢侈稅。

與歐盟或者香港和新加坡比較，臺灣的房地產轉讓稅具有獨特性。主要有兩個原因。第一，房地產轉讓稅不同於資本增值稅，它規定房產交易的全部價值作為稅基。第二，與在香港和新加坡實行的印花稅不同，房地產轉讓稅的目的是遏止過度繁榮的住房市場出現泡沫化，因此只有賣家被政府指定為納此種稅的法人。就奢侈稅施行至今的成果而言，奢侈稅造成「量低價高」的現象。也就是說，奢侈稅防止投資客炒作的目的有達成，可是於房價方面，雖然於施行開始時有往下跌的情形，但之後房價卻升更高。可能的原因為土地持有者將租稅成本加在房價上。

貳、「實價登錄」對臺灣房地產業的影響

不動產交易資訊以往無法透過公開管道取得，自行蒐集資訊所耗時間、人力成本過高且難度極大，只能通過地政士、不動產經紀業者來瞭解房屋資訊，購屋者一

方面需負擔仲介費用，一方面還須承擔原屋主未如實告知房屋現況的風險。因此，我國政府為了提升不動產交易資訊的透明度，降低不動產資訊不對稱的情況，避免業者或屋主惡意哄抬房價。

去識別化實價揭露造成資訊不對等，實價登錄查詢系統以區段化、去識別化的方式提供查詢，其用意是為了保護個人隱私權。然而，因為房價會受樓層方位而有所差異，再加上個別建物的內部格局、是否有頂樓加蓋、是否為凶宅等影響價格資訊皆未揭露，反而更可能導致民眾的錯誤判斷，增加了購屋陷阱，業者也更易於運用資訊不對等的優勢操弄價格，違背了實價登錄的本意(陳尚璿，2012)。

參、「房地合一稅制」對房地產業的影響

在房地合一稅制的規劃中，其課稅內容主要包括所得稅、交易稅、持有稅等，並考量對長期持有不動產者給予適當的所得稅之優惠。以所得稅為率，其稅目包括所得稅、個人財產交易所得稅等，而其改革方向是對於早期購買者無法提出成本的不動產交易案件，財政部每年頒訂的個人售屋財產交易所得標準，擬納入土地項目，採房地合一，併入綜所稅課徵。又如在持有稅中，對於房屋稅部分，除已修正房屋稅條例，提高法定稅率外，並授權各地方政府因地制宜訂定徵收率。

在新版房地合一課稅中，自用住宅成為最大的受益者，全臺約有 95% 的自住房屋，未來出售時不必再繳交易利得稅(自住持有 6 年以上，差額 400 萬免稅)；少數課稅房屋，經由重購退稅優惠，亦可免除稅負負擔，亦即出售房產如屬自用住宅，將可排除課稅。唯自用住宅售價須低於 4,000 萬元，(台北則是 8000 萬)，且應由本人、配偶，以及未成年子女設籍做自用住宅使用。

第三章 研究方法

第一節 研究方法

壹、 系統動態方法

本文研究方法為“系統動態”法（Systems Thinking）它的理論基礎為“系統動態”(System Dynamics)。人們每天與許多系統互動，這些系統具有足夠的複雜性、多樣性和動態性，推理、經驗、學習和知識的理解成為探索世界的策略。在這種情況下，有效地利用系統思考能夠啟動知識，就像通過應用系統思維的技巧分析現象一樣。另一方面，系統思維和知識創造過程都是由實踐中和工作原理解來定義的。在系統思維中，創建因果關係的動態模型就至關重要，以顯示系統元素之間的互動和行為。

與世界其他地方一樣，臺灣政府在城市房屋發展方面亦面臨不少挑戰。人口的快速增長加上以前對城市化的嚴格控制，對城市地區的住房需求施加了越來越大的壓力。城市住房投資與發展涉及到許多複雜的制度問題。就本文的稅制和房地產發展規範的角度來說，它們牽涉到大大小小的系統和副系統，它們之間具有相互關聯、非線性、多通路回饋等多種互動性。在處理這類系統時，我們必須有妥善利用“系統思考”。“系統思考”是科學研究領域中廣泛使用的術語，“系統思考”將事物的結構與功能聯接，以分析性能與結構的關係，通常是為了改變結構或系統內元素的關係，以提高績效。

系統動態學是研究我們身邊世界現象的有力方法，也是描述相關系統的一種合適的方法。臺灣稅制的發展、改革和歷史淵源高度複雜，我們應該有一個合適的研究方法來研究稅制對房地產發展的影響。以往研究許多學者指出系統動態是這一領域的一個有用的方法。它支持對實際系統的結構和因果影響的分析。通過建立主

要變數和預設它們之間的相互作用關係，利用歷史數據對這些變數進行模擬和對比實際，從而觀察這些變數之間的影响程度。

從建模角度來看，系統思考是一組思維和電腦建模技術，透過電腦軟體幫助我們理解複雜的系統。本文認為稅制對房地產的影响應該分解成更小的片斷來研究。系統動態學幫助我們跟蹤多個房地產市場的互動，幫助我們把各個市場看成一個整體。系統思考的基本概念是瞭解系統中的所有對象如何互動和影响。

多年來，城市住房的價格和土地問題使臺灣政府感到頭痛，原因是稅制是一個複雜的政治和社會系統。作為城市自住或投資的專業領域，要考慮的因素很多：如城市人口、收入水準、投資率和市場引資條例等。國民經濟和收入和發展基礎設施對稅制的設定有很大影响，政府的金融政策、金融環境、城市規劃、中心與新城交通等方面的影响都不約而同形成一個大系統。

本文使用系統動態方法闡述了臺灣稅制（「房地合一稅制」、「奢侈稅」、「實價登錄」）和房地產開發的關聯性的描述。基於“系統思維”，運用系統動態學來闡明城市房地產開發中相應的稅收因素的關係和相互影响。這些系統的因素都與城市的房地產發展有關。

第二節 研究範圍與架構

壹、 研究範圍

稅收政策與許多公共政策的問題是社會環境的複雜性，使得政策的實施極易受到“政策阻力”，直接影響了政策的有效性。當策略的操作從破壞社會環境的某種利益關係或者加劇問題時，就會出現策略阻力。在複雜的系統中，政策阻力是常見的，其特點是許多回饋回路(feedback loop)的政策行動和結果之間出現長時間的延遲。在這種系統中，利益相關者只會通過最直觀的好處來感知和支持政策。由於策略阻力，稅收系統和房地產系統通常對最直觀的實施策略（即利益最大化策略）敏感。

稅收政策問題的另一個特點是需要就不同利益相關者來考量政策的製定，並依據特定的利益衝突達成一定的妥協和利益博弈。特別是稅制和房地產政策制定不是一個決策者決定和一部分人可以立即執行的簡單流程。相反，不同的支持者、壓力團體和政府內外的利益相關者都在制定政策和影響政策在整個社會層面的有效性。特別是複雜系統中會出現一些政策理論上很好，但是違反民眾的直覺時，政策制定者面臨更多的反對聲音。

貳、 研究架構：

本研究運用系統動態方法分析政府稅制對臺灣房地產的影響，首先為臺灣的稅制提供一個簡潔而全面的介紹，並結合臺灣稅制的歷史和改革進程為更深入討論島內的房地產行業影響行業發展和供需的稅種，從不同方面提供背景資料。其次，筆者將重點分析對臺灣房地產影響重大的稅收制度，如「奢侈稅」、「實價登錄」、「房地合一稅制」現行稅種對於利害相關人之作用和問題外，還將提出政府未來可以改善和改革的方向，爭取綜合各方不同的意義討論和探討可行性。

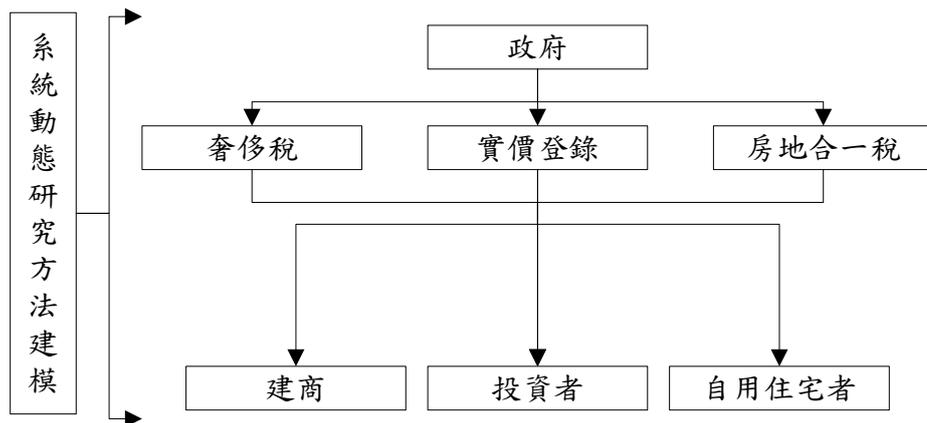


圖 3 - 1 研究架構圖
資料來源：本研究整理

第三節 研究流程

本研究首先確定好研究背景、研究動機與目的，針對台灣近年來三大稅法做文獻探討，分別是「奢侈稅」、「實價登錄」及「房地合一稅」，透過系統動態研究方法，找出政府未來的施政改善方向，在文獻探討中，將文獻解構成稅法對市場供求、房地產價格以及投資與產出三方面的影響，接著透過系統動態模型的建構（因果環路圖），分析出台灣稅法對房地產市場的影響以及利害相關人在這過程中的想法與做法，接著在第五章本研究利用實際數據來驗證本研究分析結果，最後總結出九個研究發現，並歸納成四個研究命題，並提出本研究的結論：政府應如何改善政策。

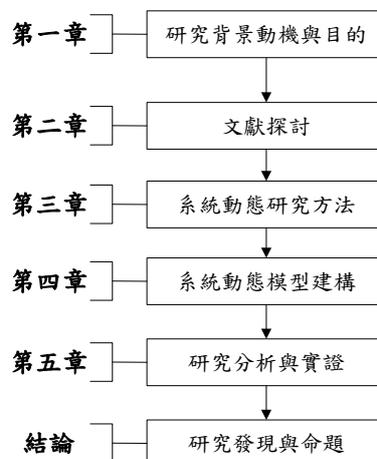


圖 3 - 2 研究流程圖
資料來源：本研究整理

第一節 奢侈稅

奢侈稅公布之後，對於建商、投資客以及消費者在初始時會有一些影響，但由於這是政府第一次真正用重稅來針對房地產市場，所以有許多弊端可讓人鑽漏洞，例如：降低房產金額、出租兩年後再轉售、履約保證、成本轉嫁，這四種皆可以有效規避掉奢侈稅的重課，而這之中，最簡單也最快速的就是降低房產金額了，也因此建商、投資客和消費者皆不太需要因為奢侈稅而做太大的改變，因此在奢侈稅的因果環路圖中，並沒有太大影響到房地產市場，主要的環路還是在於房價價格越高，投資客認為房地產的投資報酬率越高，因此投資意願越高，帶動房屋需求上升，進而促使房價不斷升高，而其他環路並還未造成主要的影響，因此在這邊暫不說明。

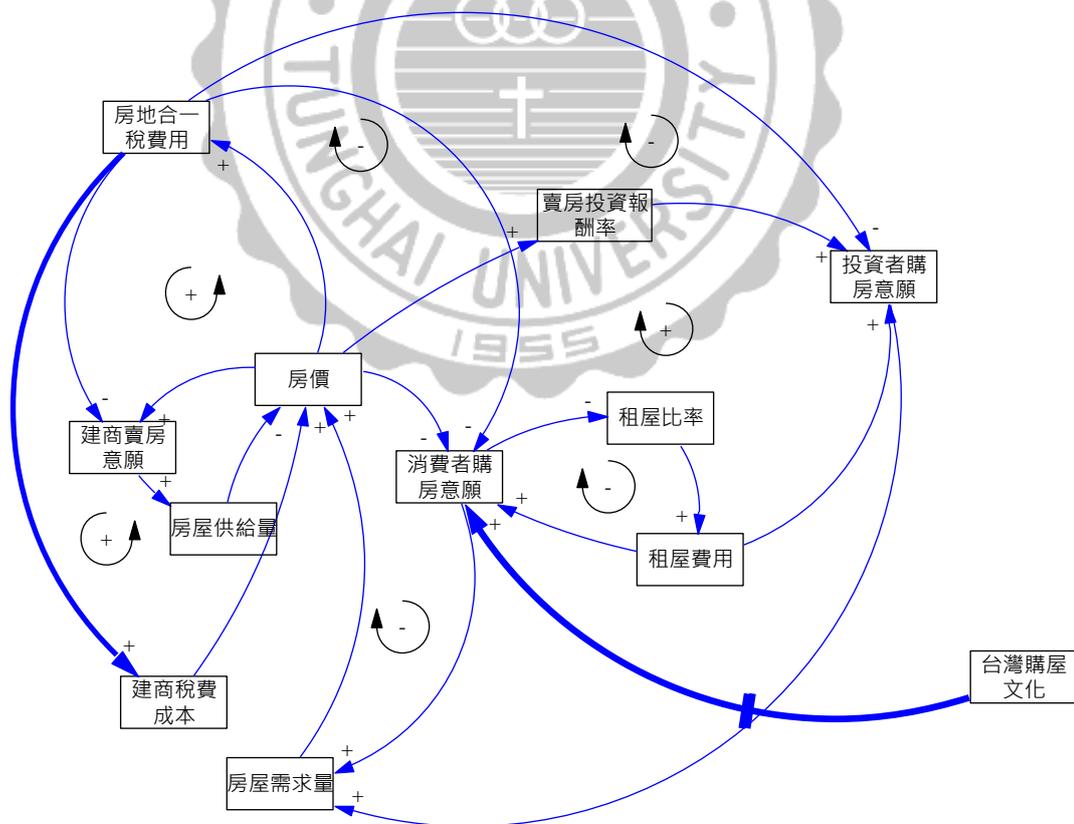


圖 4-2 奢侈稅對房地產市場影響之因果環路圖

資料來源：本研究整理

奢侈稅的避稅方法：

1. 降低房產金額：將房產金額分拆至裝潢費用及停車為金額，降低房產金額。
2. 出租兩年後再販售：奢侈稅主要是針對短線炒作者課重稅，因此可先將房屋以兩年出租，兩年後再將房屋販售給買屋者。
3. 履約保證：買賣雙方在銀行或建經公司開一個專戶，賣方將土地所有權交給銀行保管，買方將價金交給銀行，等確定成交時，銀行再把權狀交給買方，價金交給賣方。
4. 成本轉嫁：將稅率反映至房價上。

第二節 實價登錄

由於奢侈稅有許多避稅方法，讓利益相關人（建商、投資客、消費者）皆無因為此政策而有太大的影響，因此，奢侈稅也在短短兩年就停止了，取而代之的是實價登錄。實價登錄，顧名思義就是將房地產市場的實際交易金額公開化，透明化，由於過去並沒有所謂的實價登錄，而公開土地價則是每過 3-5 年才些許微調，因此在過去，公開土地公告地價幾乎是市價的 20% 左右，透過實價登錄，建商、投資客與消費者最簡單的避稅方法：轉移房產價格成本不適用了，然而，隨著土地市場透明化，房產市場連帶著透明化，公告地價調價進市場價格，以台中為，最高一年調漲了 50%，這樣的影響有效遏止賣方擅自抬高價格，實現社會的市場公平交易。

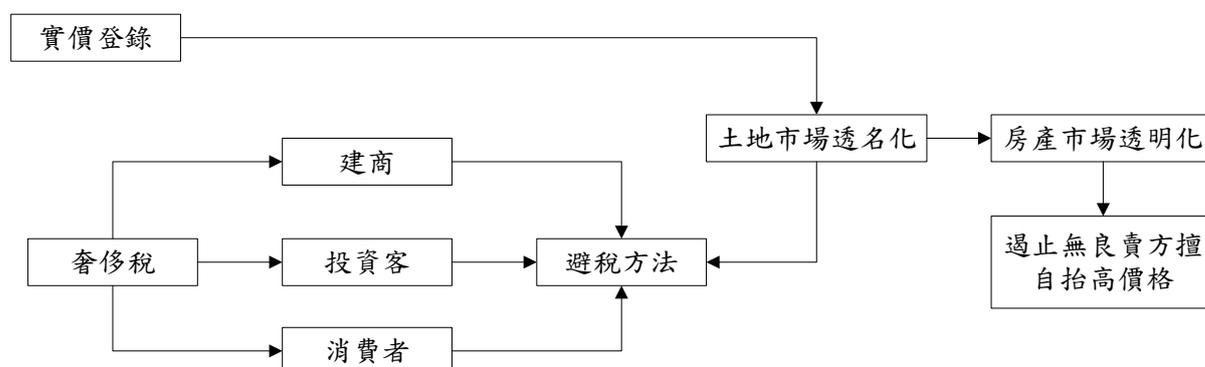


圖 4-3 實價登錄之影響圖

資料來源：本研究整理

隨著實價登錄的發展，避稅措施雖然減少了，卻也導致了另一個較簡單避稅措施，那便是提高售價，但由於此時期的稅制是沿用舊制，也就是在奢侈稅之前的舊制，而這個舊制所課的稅和奢侈稅比起來，足足是奢侈稅的 1/105 到 1/75 之間，因此，這也讓稅對市場的影響還不夠顯著，由圖可以發現以下環路：

1. 在政策宣布短期，當舊制稅費越高時，建商獲利減少，推案意願就會下降，進而促使市場上的房屋供給量下降，導致房價上揚，擁有第二戶以上房地產也不願意買賣(獲利降低，或以出租撐過二年關鍵期)而房價上揚將會導致舊制稅費上漲，促使惡性循環持續下去。
2. 隨著時間過去，建商會發現不管是賣或把房囤起來，房價皆會升高，那不如將稅費做為成本，把房屋拿出去賣，閒置土地延遲開發，建商會將舊制的稅費反映在房屋的成本上，連帶著導致房價上漲，而房價越高，稅制費用就越高，也就導致反映在成本上的稅費越高，進而導致房價更高。
3. 房價不斷地升高，導致建設公司開發商或房地產投資都認為房價的價格上限需增加，因此認為賣房的意願，而這加重了投資者賣房意願，進而促使房屋需求量上升，房價再隨之高漲！

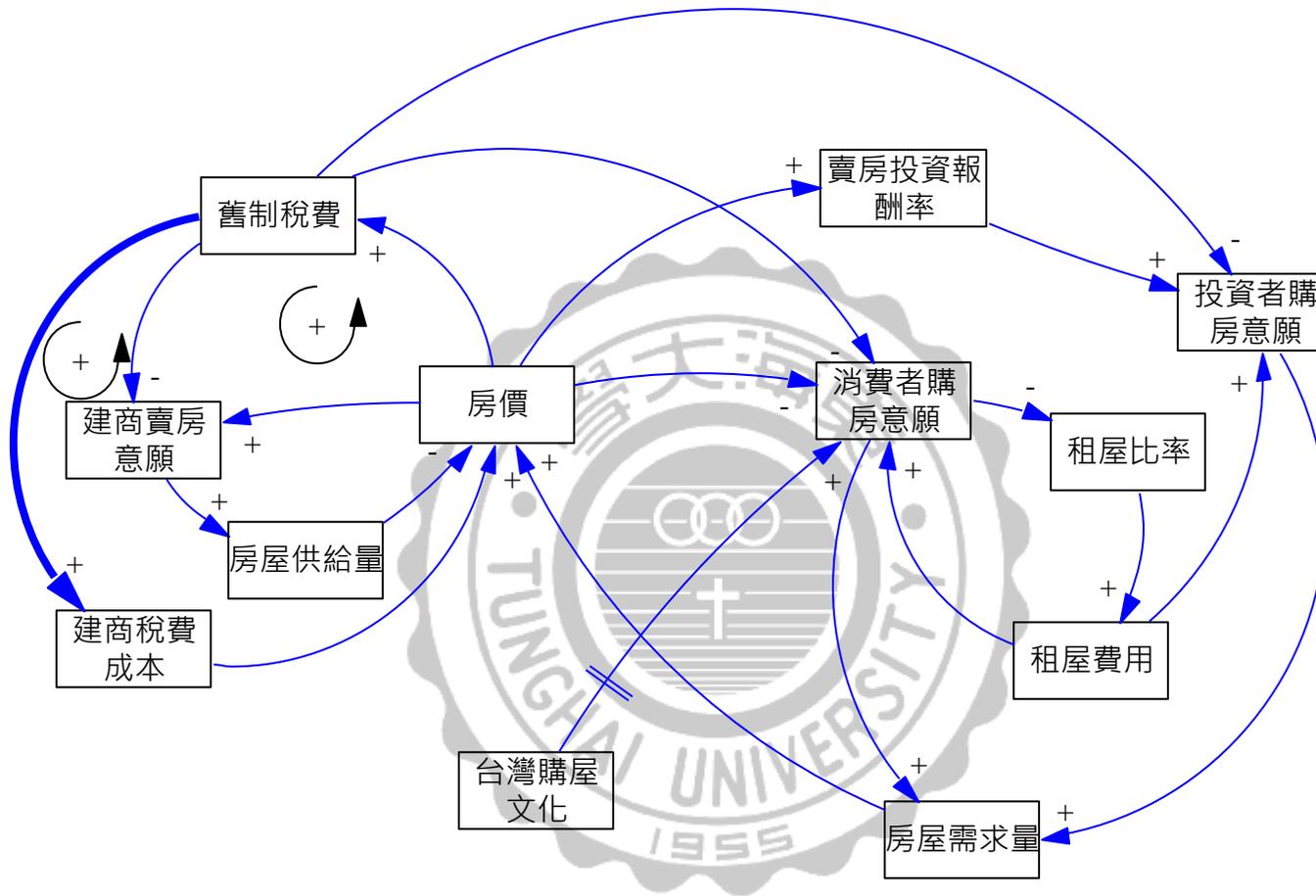


圖 4-4 實價登錄對房地產市場影響之因果環路圖

資料來源：本研究整理

第三節 房地合一稅

剛剛從上一章可以了解實價登錄後帶來的影響，在房地合一稅的稅收政策出現後，是否更加重了導致市場的房價上漲呢？這個答案是肯定的，房地合一稅的稅費將是實價登錄未實施前的 35 倍至 45 倍，這個價差之大，這促使建商更加土地增值稅與土地營所稅稅費提高的成本反映在買方身上，導致了房價價格上漲，將會出現以下幾種環路：

1. 在政策宣布短期，當房地合一稅的稅費越高時，建商賣房意願就會下降，進而促使市場上的房屋供給量下降，導致房價上揚，而房價上揚將會導致房地合一稅的稅費上漲，促使惡性循環持續下去。
2. 隨著時間過去，建商會發現不管是賣或把房囤起來，房價皆會升高，那不如將稅費加入成本，當出售建案時，建商勢必會將房地合一稅的稅費(營綜稅提高至百分之 20，而原來的土地只需繳納土地增值稅，不計入營綜稅)反映在房屋的成本上，連帶著導致房價上漲，而房價越高，稅制費用就越高，也就導致反映在成本上的稅費越高，進而導致房價更高。
3. 由於房地產價格過高，消費者購房意願降低，促使房屋需求量下降，而這將導致房地產價格下降，促使建商售房的意願下降，房地產市場的供給量也就下降，最後在促使房價回到高價，這是一個市場本身的循環機制，原本是不影響房價大幅波動的，但購屋者的環路並未終止。
4. 房價上漲，導致購屋這不願買房，轉而進入租屋市場，而當租屋市場的需求比率越高時，租屋市場的價格也就越高，這將會促使消費者開始衡量每月租金跟每月買房貸款是否差不多，再加上每一位台灣國民從小到大都有一個固定價值觀，那便是不論多晚，人生中總要有屬於自己的一間房子，一個屬於自己的家，

如此將再次促使消費者購房的意願，市場房屋的需求量也就不受市場原先的均衡環路，持續地飆升，也讓房價不斷地往上提高。

5. 隨著房價不斷地升高，導致投資者認為房價的價格上限還不到，因此認為賣房的投資報酬率是會隨著房價不斷上漲的，而這加重了投資者購房意願，進而促使房屋需求量上升，房價再隨之高漲！
6. 隨著租屋費用的提高，讓投資者有另一個可以投資賺錢的機會，也就是囤房兩年內出租，一來稅費從 45% 降到 10~20% 左右，一來還能收高額的租金，這雙向的投資報酬率，更加重了口袋夠深的投資客買房的意願，促使房屋需求量更高，房價也再上升更高了。更長期造成富者恆富，貧者更買不起房地產，貧富懸殊越來越大，一般民眾根本買不起房。

透過這幾個環路，台灣的稅法明顯了影響台灣房地產價格的上漲，然而，以政府的觀點，要如何阻止這一連串的惡性循環呢？接下來在下一章，我們將探究房地產市場中，各利害相關人的想法為何？

第四節 利害相關人分析：

壹、 政府

本研究根據台北市政府目前所推行的政策以及新聞報導未來稅收的用項做為政府施政方向的推測，本研究認為：台灣政府透過改變稅法，來提升稅收之事，一來是希望減緩台灣房地產供、需兩方的交易量，二來是利用這些稅收來建設公宅與長照，讓理性居民不需買房，透過租房可以有更好的理財投資，進而減緩台灣房地產需求源源不絕的結果

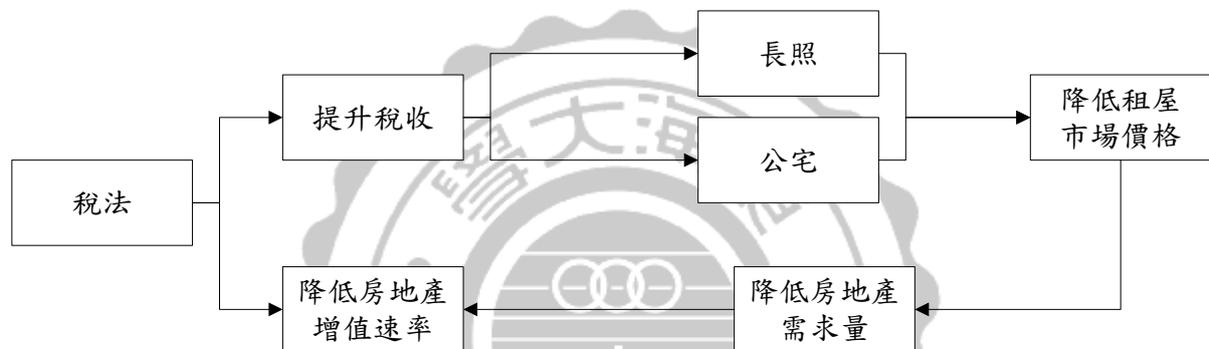


圖 4-6 預想政府目前施政方向圖

資料來源：本研究整理

而政府為何會在推出奢侈稅之後，短短兩年內即廢止的原因在於台灣房地產在過去是沒有被重視的，太多灰色地帶未被規範，例如過去土地公開現值和真正的土地市價整差價太大，而稅法卻是以土地公開現值來做課稅，並且該稅歸類在綜合所得稅內，因此可以再稅額抵免，導致政府真正從土地上收到的稅是微乎其微，這導致了第二個政策：實價登錄產生的必要性，成功地將土地公開現值提升到了市價的六至七成，並且將台灣房地產金額公開透明名化，讓買賣雙方之間原有的資訊不對稱消失，買方的議價能力才得以產生，讓房地產市場真正地自由化，實現了社會公平正義，然而，奢侈稅廢除是與實價登錄同時發生的，此時的稅制是沿用舊制，因此，稅收並沒有客到非常高，到了房地合一稅才能算是政府真正向房地產正式課重稅，而因為實價登錄帶來的資訊透明化，讓過去最便利的避稅機制消失，導致最便利的避稅機制轉變為直接將稅費反映在房價上，

導致一連串的連鎖反應在房地合一稅實施後大爆發出來，這就是台灣房價持續高漲的原因，而這個原因的起始點不僅僅是政府課稅的問題，也包括了過去房地產不透明化，課稅對市場的影響一直無法顯著反映在價格上，透過後兩個政策才直接連同過去被隱藏的稅金反映在價格上的隱性影響呈現出來。

一、賣方(建商與購屋者)

對於賣方來說，在奢侈稅時期，他們的避稅方法主要可以分為四種，如表，但經過了實價登錄後，避稅方式則少了一個，值得一提的是：在奢侈稅時期，降低房產價格是最快最省事的方法。但經過實價登錄後，由於大家都看的到房地產售出價格，當地平均價格是已知的，賣太高或太低馬上就容易被抓到，因此最快最省事的避稅方法則變成成本轉嫁了，賣方們直接將稅費反映在成本之上，而這導致了房價不斷地往上漲。

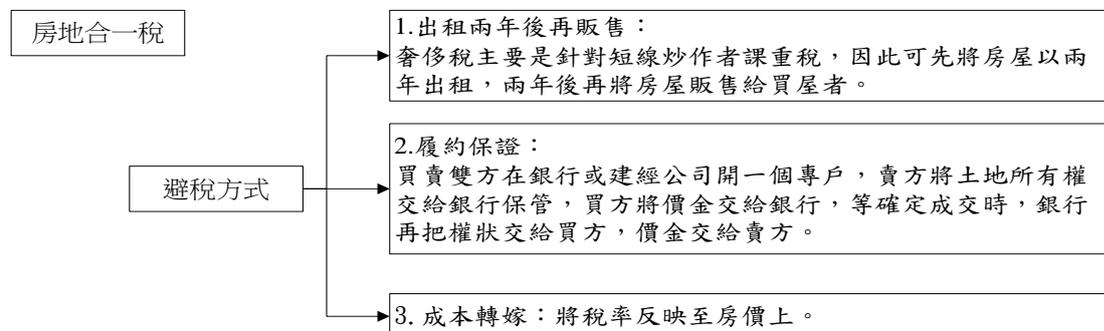
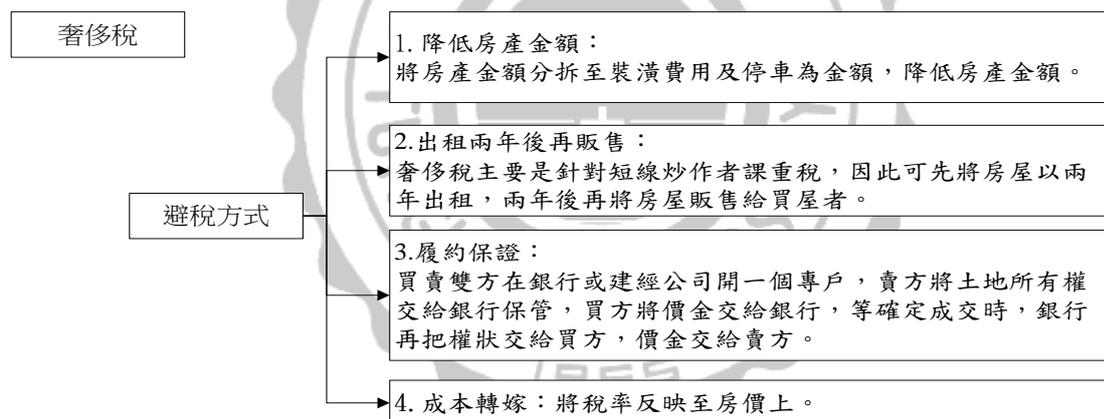


圖 4-7 賣方面對稅法的行為圖

資料來源：本研究整理

然而，對於賣方來說，可以分為建商以及投資者兩種，接下來我們將分開探討兩者在因果環路圖中的影響：

建商：

環路一：

對於建商來說，政府的課稅費用會促使建商將稅費反映在成本之上，進而帶動房價上升，而房價上升會再導致房地合一稅費用的上升，此為一個正向惡性環路。

環路二：

房地合一稅費用的徵收，會導致建商短期想先囤房看看市場變化，但由於房價持續高漲，這將導致建商認為房地產市場並未沒落，因此，稅費的徵收會導致建商的賣房意願下降，進而促使房屋供給量下降，由於供給量下降，房價會上升，最後導致稅費費用上升，此又是一個促使房價不斷上升的正向惡性環路。

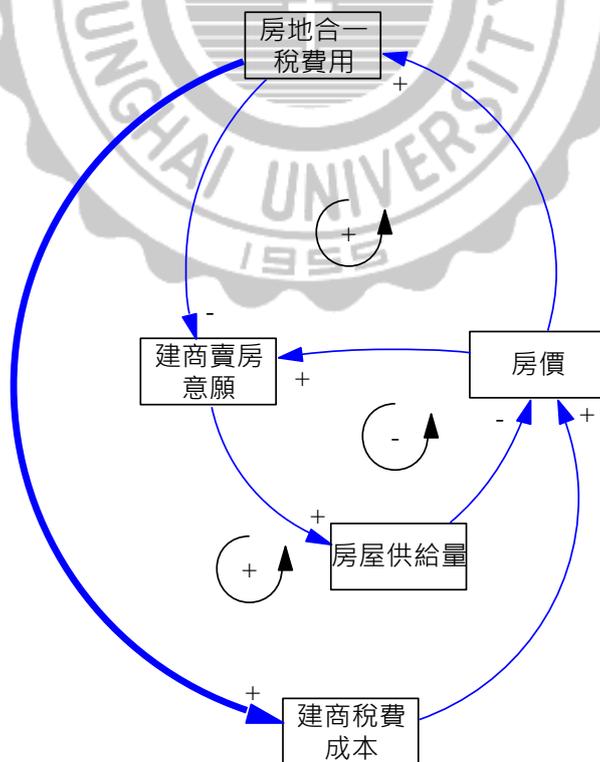


圖 4-8 建商在房地產市場中影響的因果環路圖
資料來源：本研究整理

投資者：

環路一：

對於投資客來說，房價每年上漲，讓投資客忽略或認為房地產市場的價格還未到頂峰，也就是賣房的投資報酬率持續還在上漲，再加上為了規避稅法的費用，投資客可已將房子先出租兩年以上再行販售，而因為房價上漲，帶動租屋收入的上升(此環路將在自用住宅消費者篇說)，這讓投資者更多了一份收入來源，而這兩項原因都將促使投資者購房意願上升，帶動房屋需求量上升，最後促使房價上升，而房價上升會讓投資者認為房價還會持續上漲，導致投資者認為賣房的投資率依然會持續上升，而這是一個正向的惡性環路。

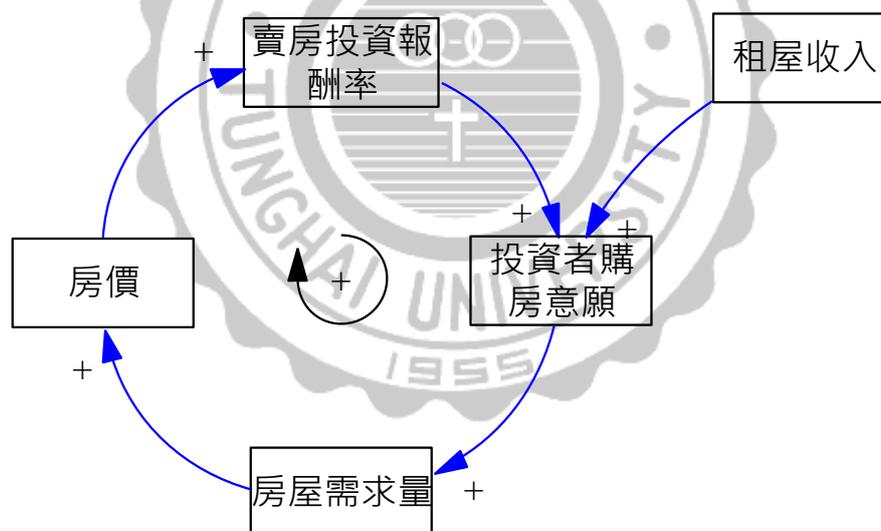


圖 4-9 投資者在房地產市場中影響的因果環路圖

資料來源：本研究整理

二、買方（自用住宅消費者）

對於買方（自用住宅消費者）來說，避稅方式大多都是賣方提供方法，而雙方可以因此互惠，因而被動接受，在奢侈稅時期，只要持有超過兩年，即不用繳納奢侈稅，而賣方只需先出租兩年，或將兩年貸款利息開銷家在房價上，還是會有相當的利潤。甚至雙方協調：房價總金額拆開裝潢費用、停車格費用，因此總價價格較低的價格，稅費繳的比較少，因此大多買方便會因為如此欣然答應。

然而在實價登錄過後，買賣金額公開透明化，買賣為維護雙方權益，政府規定必須買賣履約保證，而此政策下，賣方希望出售在實價登錄價錢之上，而買方當然以最低價格為購買價格的參考，所以當實價登錄正式實施後，又造成一片市場急凍。價無法跌，但成交量卻停滯，循環效應也影響到社會總體經濟，畢竟房地產是台灣內需產業的龍頭，所以影響經濟效應也是不容許忽視，況且自住的買方市場，經過一段時間，由於成家立業的觀念，始終慢慢接受市場價格，開始購屋，也只能接受漸漸因成本高漲的房價。

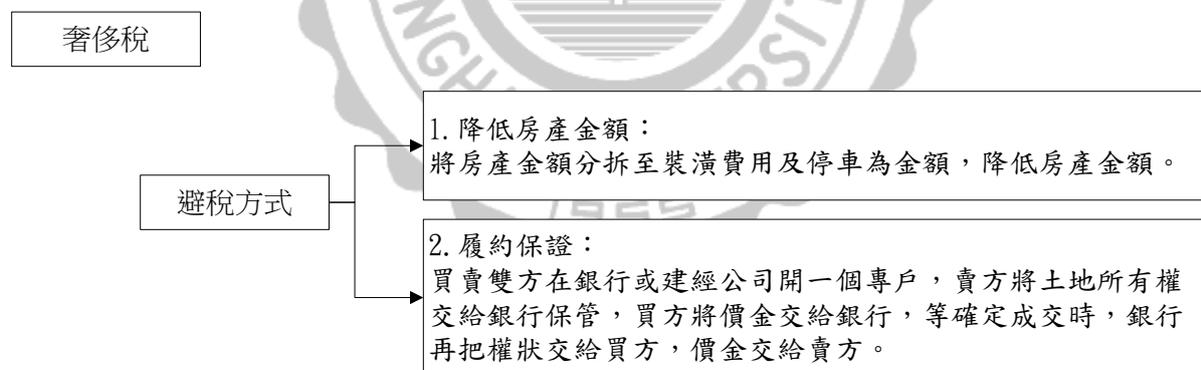


圖 4-10 買方(自用住宅者)面對稅法的行為圖

資料來源：本研究整理

而買方在因果環路圖扮演的角色如圖：

環路一：

由於房價上漲，導致消費者購房意願下降，帶動房屋需求量下降，促使房價下降，而房價下降會讓建商賣房的意願下降，導致囤房效果，供給量下降，再使房價衝高，這是房地產市場長久以來一直存在的市場均衡環路。

環路二：

房價不斷地上漲，導致消費者購房意願下降，轉而進入租屋市場租屋，促使市場上的租屋比率上升，而租屋比率上升將導致租房費用上升，此時消費者便會開始衡量，房屋優惠貸款利率後的分期付款與租房價格每個月差多少，而當租房費用高到一個層度時，將會促使消費者購房意願上升，再加上台灣民眾普遍認為：買房是人生中非常重要的事情，帶動房屋需求量，這打破了原先的市場均衡環路，讓房地產市場價格飆漲。

由此可知，對於消費者來說，主要是台灣購房文化以及台灣銀行優惠利率促使消費者不斷購房，提高市場需求，帶動房價上漲。

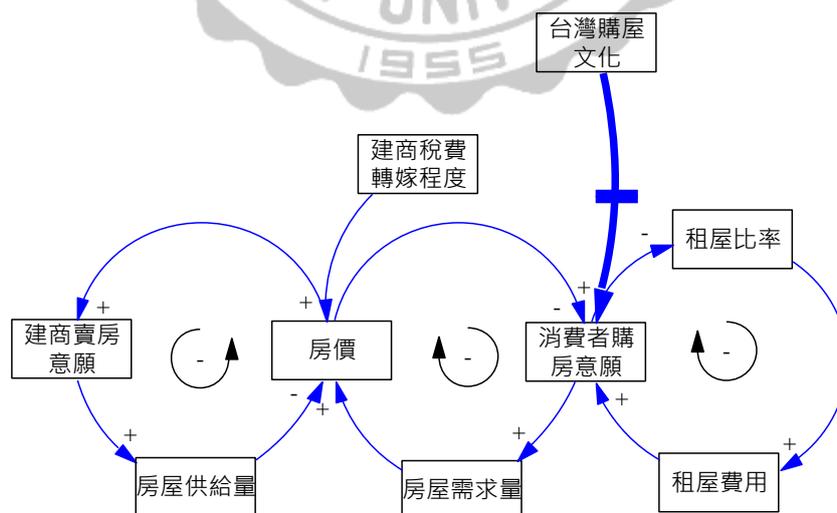


圖 4-11 買方在房地產市場中影響的因果環路圖

資料來源：本研究整理

第五章 研究發現與分析

第一節 稅制對供需的影響

住宅供求的估計數字是根據 2015 年臺灣家庭人口普查數字加上 2014 年每年淨增的 10 萬個住房數量的數字計算。政府報告顯示，70% 的住宅佔用率是自住的。陳美珍(2015) 估計 2014 年年中私人住房總額為 357 億新台幣。至於估算資本存量的價值，根據私人購買和未公佈的住宅價格資訊，在實價登錄的影響下估計值略低。這主要是沒有對所有權人和租賃住宅價值進行單獨估計。

據【大紀元 12 月 7 日訊】(據中廣新聞何宏儒報導)(2006)營建署根據最新抽查結果，推估國人的「自有住宅率」達到 83.9%，排名全球第二高。官員認為：國內「自有住宅率」應該已經發展到「高原期」，政府的住宅政策也會相應調整，從過去的「住者有其屋」轉變為「住者適其屋」。而包括租金補貼和修繕貸款都是明年開始就會施的調整方向。

營建署辦理「住宅狀況調查」，根據抽查的 2 萬戶樣本，推估去年底台灣的住宅存量为 740.9 萬戶，其中有 103 萬戶是沒有人居住的空閑住宅。而根據資料推估出來的自有住宅率為 83.9%，只比主計處民國 89 年普查的結果 82.5% 略微提升。

根據 2014 年的數據，所有私人住房的估計補貼(包含租金補貼與修繕補貼)總額為 25 億新台幣，稅收總額為 127 億新台幣。這一淨補貼相當於估計的房屋年度租金估值的 15%，約占國內生產總值的 0.62%。

由於臺灣城市環境的密集性，大城市地區的建築建設用地非常稀少。此外，根據政府統計，臺灣住宅建築的平均年齡是 28.9 年。臺灣約有 380 萬戶住宅單位超過 30 歲，占住宅總存量的 44.2%。在首都臺北，平均年齡甚至更長 32.3 年。臺北 450,000 個住宅

單位中有超過 58% 個超過 30 歲，超過 130,000 個已經超過 40 歲，包括許多老化嚴重或者正在逐漸惡化的房屋。

臺灣不動產產業協會認為，在房地合一稅制實施之後，所有新房子的稅至少升高 10%-15%。為了降低民眾對奢侈稅的抵抗，臺灣政府將物業分類，這通常用於緩解奢侈稅只對對特定物業類別產生效果，有利於抑制高價住宅物業的需求。

去年，臺灣房地產委員會建議政府重新考慮房地合一這一政策，因為它可能會阻礙外國人（無論是個人還是企業）從臺灣獲得房產。然而，財政部（MOF）和國家發展委員會回應說，針對外國人徵收的稅率主要是為了防止房地產投機和與否市場泡沫化。財政部進一步指出，隨著外國個人越來越多成為臺灣永久居民，他們將必然會支付與當地居民相同的稅率。從這個角度來看房地合一稅，是政府對不平等稅率進一步的考慮，皆因許多外國投資者是大型商業或機構的高管，他們掌握著財富基金、保險公司等。大多數外國物業投資者在戰略上分配大量離岸資金主要是為了多樣化他們的投資組合。通過投資組合和對沖風險，短期投機干擾供求平衡是不太可能的。

臺灣政府對稅制的實施是為了避免短期操作，但本研究顯示這樣的稅制將導致房地景氣持續地上揚，本研究認為在現階段的財產稅改革的方向下，這會導致稅基突然增加，房產和土地的稅的收入都有所增加。

第二節 奢侈稅政策對房地產的影響

經由奢侈稅的系統動態圖，我們發現政府藉由奢侈稅調整房價下跌的比例微乎其微為（從表 5-1）即可看出，房價仍不斷緩慢上揚，只要買賣經過法令二年的限制，即可解套而賣方也須將兩年的成本（利息、管理費、水電、房屋稅、地價稅…）往價錢加價，試問，如此的過程如何降低房地產價格。

第三節 實價登錄對整體台灣房地產的改變

實價登錄使得許多住房和土地地籍註冊處已更新，通過允許納稅人使用自我評估作為收入和資本利得稅目的的基礎擴大，這讓臺灣的房地產供需的市場資訊透明化，讓房地產現值更符合市場價值。而其是在亞洲，包括日本、香港、及開發進步的國家如歐美，也早已實施實價登錄行之多年，尤其以美國，除了買賣價格、包括增建、裝修、買賣次數...均需登錄，如此可讓買賣雙方對市場行情有跡可循，也相對降低買賣的糾紛。所以，實價登錄長期來看，只要能確實執行，確實對台灣房地產是一大改革，也有相對的幫助。

第四節 房地合一稅制對房地產價格的影響

從理論上講，持有階段的房地產稅是最適合增進地方政府財政收入的稅種。由於將住宅的房產稅和地稅一起納入稅收，稅基大大增加；隨著經濟的發展和城鎮化的發展，房地合一稅始終是一種長期的增長趨勢，同時，基於房地產的非流動性，房地產稅和地稅也非常穩定，基本上長期不會出現大的變化。房地合一稅必然成為地方政府財政實現地方財政收入增長目標的重要手段。同時，房地合一稅也是一直優化的稅收制度，可以平衡政府的長期收入。

無論政府授予土地使用權的期限如何，每一次分期繳納的稅款都將為政府帶來穩定的收入。根據房地產市場價格徵稅，使收入直接與土地和房屋價值合併計算，促使地方政府改變其短期行為，更多地關注房地產上下游產業的發展和績效。從長遠利益考慮，

房地產市場的投資環境應當受到房地合一稅的影響，也可以改善當地的投資和建築環境，從而保證產業的可持續發展，但這是政府的理想想法，從本研究系統動態模型可以發現，房地產市場的確受到房地合一稅很大的影響，而這影響將促使當地房價持續高漲，導致房產泡沫化，而這個結果將不是當地產業和投資良好了，而是暴跌的情況，最終產業倒閉、投資人跑路，而這件事情政府必須要重視，總而言之，目前的稅制將會加快台灣房地產泡沫化的腳步。本研究發現使用基於土地價值的房地合一稅引致了房地產業的波動性(因為早期土地視為非商品，且已繳土地增值稅，所以建設公司營業稅，營所稅至需繳納房屋的部分)，所以該稅制的改革往往集中在維持市價格的穩定。針對土地部分的稅收是一種有效的稅收，它使經濟體更具生產力，從而創造財富。但是，臺灣土地問題頗多。從房地產行業的角度來看，大多數地稅稅收效率低下(而且市價與公告地價實際價錢，每坪往往差了3倍，甚至更高。房地合一稅制實際上可以鼓勵地方官員增加收入。其原因在於，國家補償為地方政府創造了一個額外的收入來源，這些收入來源不一定直接與當地房地產所有者徵收的稅負有關。一些地方支出增加是好還是壞是不是個人價值判斷，而是行業的整體發展趨勢的判斷。

據臺北稅務局統計，臺北市12個區一共有269戶住宅需要徵收奢侈稅(約12000戶)，其中大安區67戶佔據榜首，其次是信義區52戶，中山區44戶，石林區27戶，和中正區49戶。同時，按照2011年7月1日起正式實施的奢侈住房稅的稅率，台幣政府的財政收入增加了22億新台幣，比財政部宣佈的新台幣15億多32.5%。對於政府來說，實施“奢侈稅”和“奢侈品住房稅”對於稅收收益已經取得了顯著成效。對於市民來說，臺北市後的豪華住宅的價格更是一直飆升(每平方米四五十萬元)，而其每年的最高價讓人跌破眼鏡。這些年來許多政治和商業巨頭為了節稅，投資，保值甚至還使得許多富人購買所謂的豪宅保值。對於物業管理行業而言，與此同時，“奢侈稅”將推動對自居住

房的需求(持有需兩年以上免課稅)，投資者將擴大等待出售的房屋租賃的投資。所以，總的來說，實施“奢侈稅”和“奢侈住房稅”對房地產行業仍是有利可圖的。而對於出售者，勢必加上兩年的利息、基礎管理費、水電費、房屋持有繳納的稅額如每年的房屋稅，地價稅還有奢侈稅，所以成本必會上漲，房價勢必也會同步上漲(因為成本增加)，而產生價揚量停的狀況，從表 5-1 及 5-2 中可以發現可以發現台灣各地因為奢侈稅的推出而導致市價飆升，尤其以台中市最為顯著。

表 5-1 全國及六大直轄市住宅價格指數表

縣 市	全 國	新北市	臺北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
102 年第 4 季	103.76	105.33	104.12	104.93	104.98	104.14	107.29
103 年第 1 季	107.48	108.19	107.36	110.16	112.12	109.17	110.55
103 年第 2 季	109.34	110.59	108.23	111.04	116.63	112.02	112.33
103 年第 3 季	111.65	109.97	108.87	113.93	116.80	115.00	113.35
103 年第 4 季	113.25	110.82	107.06	118.59	119.97	116.53	119.51
104 年第 1 季	115.19	109.98	106.00	116.34	126.89	122.51	121.17
104 年第 2 季	114.48	110.13	106.56	117.73	126.67	120.97	122.19
104 年第 3 季	114.40	109.83	105.23	116.74	123.08	119.95	122.04
104 年第 4 季	113.85	107.79	101.54	115.68	121.14	119.29	120.73
105 年第 1 季	113.68	107.60	100.21	114.74	120.65	119.24	119.20
105 年第 2 季	115.01	107.04	100.41	112.26	123.07	121.19	121.34
105 年第 3 季	115.16	106.90	100.34	114.72	123.92	121.38	122.58
105 年第 4 季	113.38	106.54	99.27	114.82	121.6	120.64	121.17
106 年第 1 季	113.48	106.19	98.24	112.92	123.06	121.16	122.42
106 年第 2 季	113.98	105.63	98.89	111.56	123.26	122.18	123.75
106 年第 3 季	114.97	106.05	99.70	114.38	123.42	120.68	123.39
106 年第 4 季	115.07	107.37	98.84	114.79	125.36	122.26	123.49

註：基期為中華民國 102 年全年=100

資料來源：台灣內政部不動產資訊平台

表 5-2 全國及六大直轄市住宅價格指數相對上季變動率表

	全 國	新北市	臺北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
102 年第 4 季	2.07	3.58	2.19	0.15	1.39	1.68	4.57
103 年第 1 季	3.59	2.72	3.11	4.98	6.80	4.83	3.04
103 年第 2 季	1.73	2.22	0.81	0.80	4.02	2.61	1.61
103 年第 3 季	2.11	-0.56	0.59	2.60	0.15	2.66	0.91
103 年第 4 季	1.43	0.77	-1.66	4.09	2.71	1.33	5.43
104 年第 1 季	1.71	-0.76	-0.99	-1.90	5.77	5.13	1.39
104 年第 2 季	-0.62	0.14	0.53	1.19	-0.17	-1.26	0.84
104 年第 3 季	-0.07	-0.27	-1.25	-0.84	-2.83	-0.84	-0.12
104 年第 4 季	-0.48	-1.86	-3.51	-0.91	-1.58	-0.55	-1.07
105 年第 1 季	-0.15	-0.18	-1.31	-0.81	-0.40	-0.04	-1.27
105 年第 2 季	1.17	-0.52	0.20	-2.16	2.01	1.64	1.80
105 年第 3 季	0.13	-0.13	-0.07	2.19	0.69	0.16	1.02
105 年第 4 季	-1.55	-0.34	-1.07	0.09	-1.87	-0.61	-1.15
106 年第 1 季	0.09	-0.33	-1.04	-1.65	1.20	0.43	1.03
h06 年第 2 季	0.44	-0.53	0.66	-1.20	0.16	0.84	1.09
106 年第 3 季	0.87	0.40	0.82	2.53	0.13	-1.23	-0.29
106 年第 4 季	0.09	1.24	-0.86	0.36	1.57	1.31	0.08

註：本季對上季變動率之計算公式： $\frac{(\text{本季指數}-\text{上季指數})}{\text{上季指數}} \times 100\%$

資料來源：台灣內政部不動產資訊平台

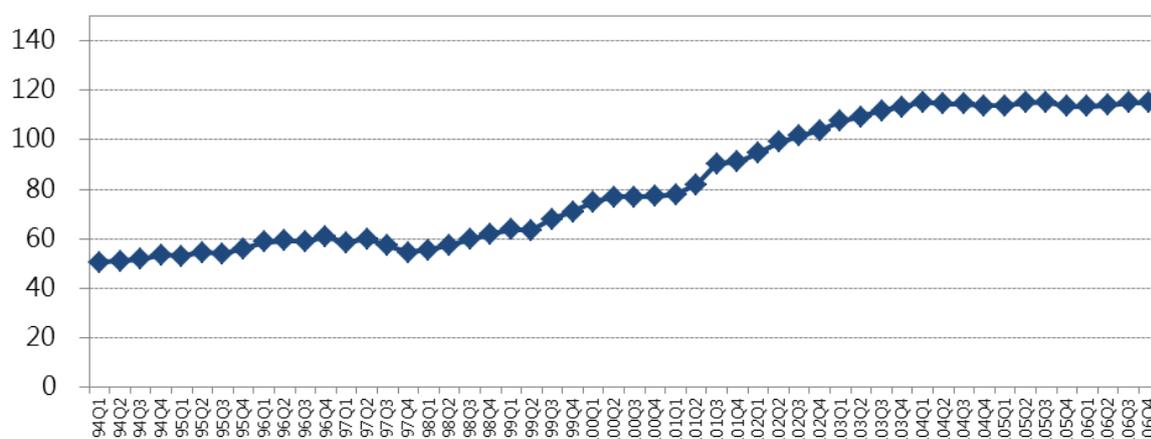


圖 5-1 194 年至 103 年全國住宅價格指數

資料來源：台灣內政部不動產資訊平台

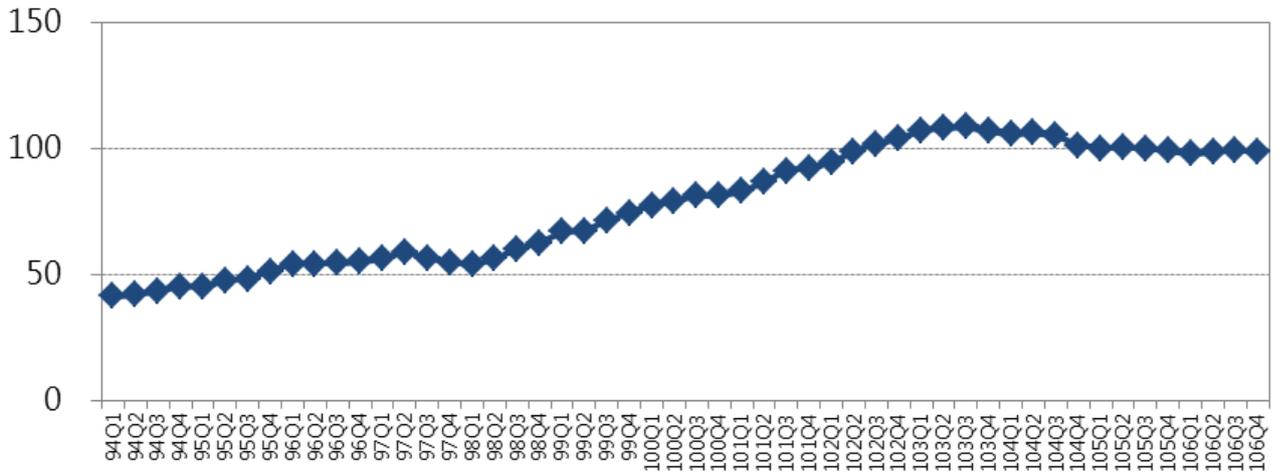


圖 5 - 2 94 年至 103 年台北市住宅價格指數

資料來源：台灣內政部不動產資訊平台

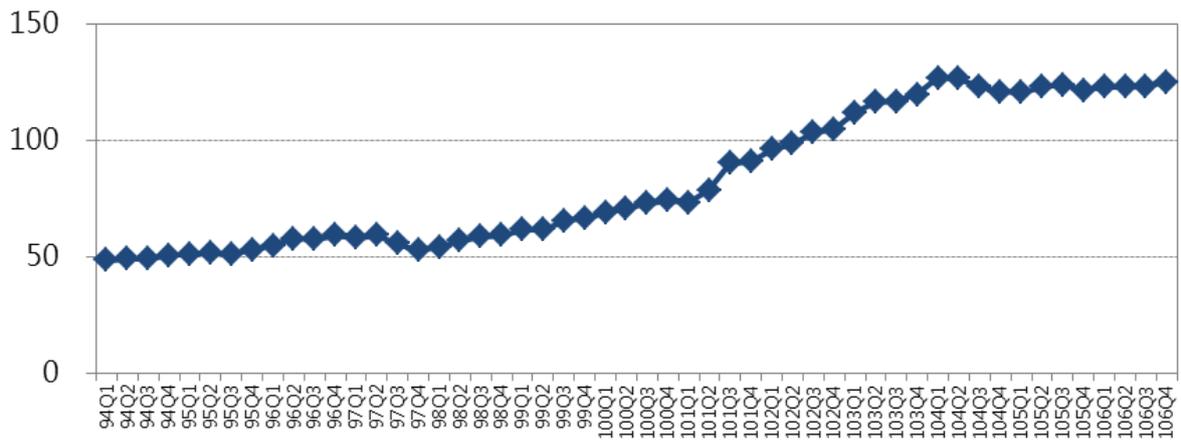


圖 5 - 3 94 年至 103 年台中市住宅價格指數

資料來源：台灣內政部不動產資訊平台

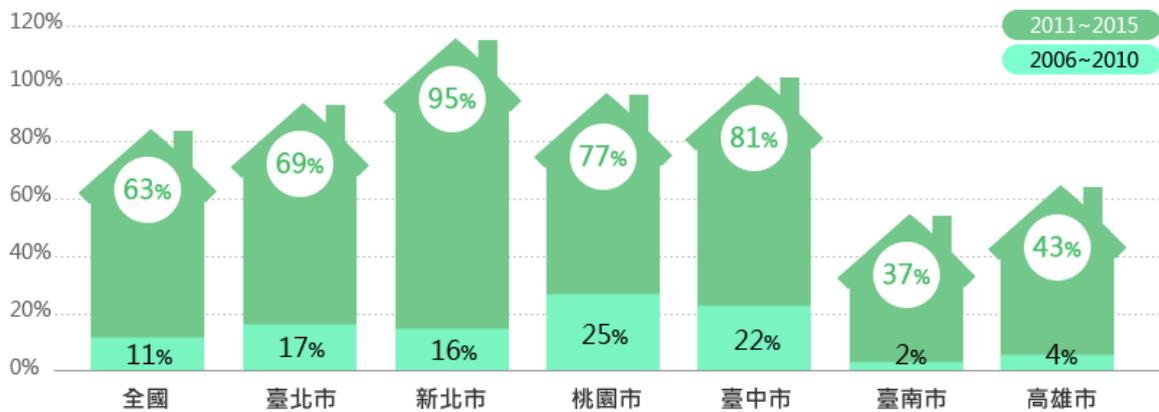


圖 5 - 4 政府三項課稅政策前後全國房價變動比率

資料來源：台灣內政部不動產資訊平台

第五節 房地合一稅制對房地產投資和產出的影響

政府強調稅制在房地產稅的持有階段的供給，對於買方市場來說可以降低首付，釋放潛在的買房需求，在房地產市場，減少貸款利息支付，實現夢想的中低收入家庭住房。同時，稅制引導合理消費，有效抑制投機投資，形成合理的資源配置模式，有利於居民購買合適的生活規模。但是，長期來說，事實上在實務上並非如此，投資人對房屋的投資報酬率並不會因為稅制的影響而持續性地降低，而是觀察一陣子發現房價並非往下掉時，則會持續加碼購買，導致需求量上升、房價持續升高。

根據奢侈稅提高政府財政收入水準論點，有效的房地產管理是非常昂貴的，無論是在固定成本和運營成本方面，特別是，適當的房產估價或者重估都被認為是超出大多數國家政府稅務部門的範圍，所以在過去，台灣對房地產市場的課稅完全不注重，到了在奢侈稅實施初期，政府才發現到房地產稅收可以獲得高昂的獲利，但也發現房地產要有效管理的障礙還包括缺乏對所有土地的完整調查和記錄，以及能夠確定納稅義務的所有權記錄。

因此，奢侈稅實施不到兩年即取消，為了可以合理地拿到稅收，台灣政府推出了實價登錄政策，讓房地產資源基礎設施和資訊基礎曝光在市場上，而這也間接地促使台灣房地產市場資訊透明化，讓房地產市場交易實現社會公平正義。

然而，在實價登錄時，台灣的稅法是回歸到奢侈稅以前，因此，實價登錄的影響只能作為替代稅收制度變化的一部分來觀察，由於它不是傳統的財產稅，只是讓公告土地現值更趨近於市價，讓傳統財產稅的土地增值稅能課更多，但這個多事實上並不多，對建築活動影響很小或根本沒有影響。

因此，實價登錄後，政府正式推出房地合一稅，在實價登錄的影響下，過去稅法潛藏在暗處影響房地產市場價格的效果因為實價登錄政策，無法再隱藏，並且因為房地合一稅的稅率比過去傳統稅制所課的稅高很多，因此這個效果不僅在台面上出現，並且還放大數十倍(如表 5-3、5-4)，這導致房價出現大幅變動。如果買方是收入最大化行為的話，那麼房地產價格會變得更高(也就是房地合一稅也會變得更高)，這會導致更多的土地面積供開發商開發和銷售新房產，在加上台灣消費者不管價格多高，最終還是想要在人生中買一棟房的文化，將這原本可以市場動態均衡的環境打破了，在加上，政府為了短期解決民眾對於房價的民怨，推出了一系列的房貸優惠政策：在 2017 年中央銀行加息，將家庭的購房資源從可交易的消費分配到一般性的住房消費中，這讓投資客可以以更低的成本入手房子，也讓消費者把握機會買進房子，讓住宅需求的強勁增長，因此，政府本來的美意是讓民眾能低價買房、對投資性住房價格的維護，結果卻造成了房價加速飆升的遠因(如圖 5-5)

總之，政府希望三個稅制以及房貸利率補貼來壓低房地產價格，穩定房地產市場，但卻因為沒有完善的規定來避免房價提高的因子，加速了台灣房地產市場泡沫化。

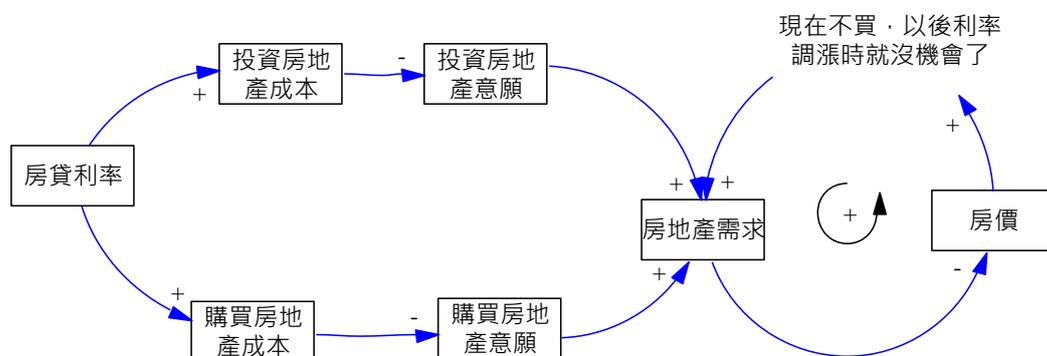


圖 5-5 房貸利率調降對房地產市場價格影響之因果循環圖

資料來源：本研究整理

表 5-3 房地產稅制新舊制差異

		舊制(奢侈稅前、實價登錄期間)	新制(房地合一稅)
申報方式		土地：土地增值稅 房屋：併入綜所稅，隔年五月申報。	土地：土地增值稅 房屋&土地：所有權完成移轉登記次日起算 30 日內申報繳稅
稅基		土地：依土地公告現值漲價總數額 房屋(財產交易所得)： 1. 核實認定：房屋售價—取得成本及費用。 2. 豪宅：房地總價 x 房 / (房+土地) x 15% 3. 非豪宅：房屋評定現值 x 各區核定標準	房屋&土地： 房地售價 - 成本 - 費用 - 依土地稅法計算之土地漲價總數額。
稅率	境內居住者	綜所稅申報： 累進稅率 5~45%	1. 依持有期間認定： (1) 1 年以內：45% (2) 2 年以內超過 1 年：35% (3) 超過 10 年：15% 2. 自用住宅：10% 3. 調職、非自願離職或其他非自願性因素，或與營利事業合建於 2 年內出售：20%
	非境內居住者	按所得核實申報： 稅率 20%	依持有期間認定： 1. 持有 1 年以內：45% 2. 持有超過 1 年：35%

資料來源：本研究整理

表 5-4 奢侈稅、舊制稅法、房地合一稅之稅費演算表

項目	奢侈稅		房地產買賣 舊制	房地合一稅(新制)	
	1 年內	1~2 年內	103 年前購 入，持有兩 年以後	1 年內	1~2 年內
售價	售價 3500 萬元 成本 3000 萬元		3500 萬元 契價 100 萬 元	售價 3500 萬元 成本 3000 萬元	
稅率	總價 15%	總價 10%	每年五月按 綜合所得稅 5% 計算	差額 45%	差額 35%
繳稅金額	525 萬元	350 萬元	依所得稅額 級距計算。	225 萬元	175 萬元
規避方式	<ol style="list-style-type: none"> 將房產金額分拆至裝潢費用及停車為金額，降低房產金額。 奢侈稅主要是針對短線炒作者課以重稅，因此將房屋先以 2 年出租，2 年後再將房屋販售給買屋者。 履約保證：買賣雙方在銀行或建經公司開一個專戶，賣方將土地所有權交給銀行保管，買方將價金交給銀行，等確定成交時，銀行再把權狀交給買方，價金交給賣方。 成本轉嫁：將稅率反映至房價上 		可扣除所得 扣除額與免 稅額。	成本轉嫁：將稅率反映至 房價上	
比較優劣	1. 繳稅金額多，但規避方式多。			<ol style="list-style-type: none"> 繳稅金額少，但幾乎無法規避。 土地稅務金額較舊制差距大 	

資料來源：本研究整理

第六章 結論與建議

第一節 結論

本研究整理了台灣近幾年主要與不動產相關的稅法政策：奢侈稅、實價登錄、房地合一稅三種，並針對其稅法如何影響台灣不動產房價的原因透過系統動態研究方法的因果循環圖將其原因凸顯出來，從奢侈稅時，台灣政府稅法事實上就已經有正向循環導致房價上漲，只是因為稅法不完善，導致上有政策、下有對策的避稅方式層出不窮，因此兩年後政府就廢止了該法。

開始了實價登錄政策，此政策的目的是讓房地產交易市場價格透明化，杜絕了一些奢侈稅時的避稅方法，而此時的稅法是沿用奢侈稅以前的舊稅法，因為舊稅法所課的稅微乎其微，因此在實價登錄時，台灣土地價格僅是將土地公告現值從過去市值的 20% 調升到了 60%，其餘的部分是沒有直接影響在房價的，到了房地合一稅實施時，稅法導致房價抬升的關鍵環路才因此真正地影響房價，接下來本研究透過經濟學的角度來解釋房地產價格是如何因為政府稅法變動的，請見圖 6-1：

1. 政府希望透過增稅促使房地產供給及需求下降，進而促使交易量下降，讓炒房速度下降。也就是 $A1 \rightarrow A2$
2. 對需求方(住戶)來說，短期內，買房需求的確會下降 $D1 \rightarrow D2$ ，轉而採租屋方式。
3. 但對供給方來說，事實上是短期內房地產並不會因此停工或不販售，而是將稅額轉嫁給消費者，導致價格提高， $A1 \rightarrow A3$
4. 然而，對需求方長期來說，受台灣文化影響，買房需求是不變的，因此需求線應是 $D1$ ， $A3 \rightarrow A4$
5. 而對於投資客來說，稅制帶來的利差 $A3 \rightarrow A4$ 將導致投資客更想投資，讓需求線往上攀升 $D1 \rightarrow D3$ ， $A5 \rightarrow A6$

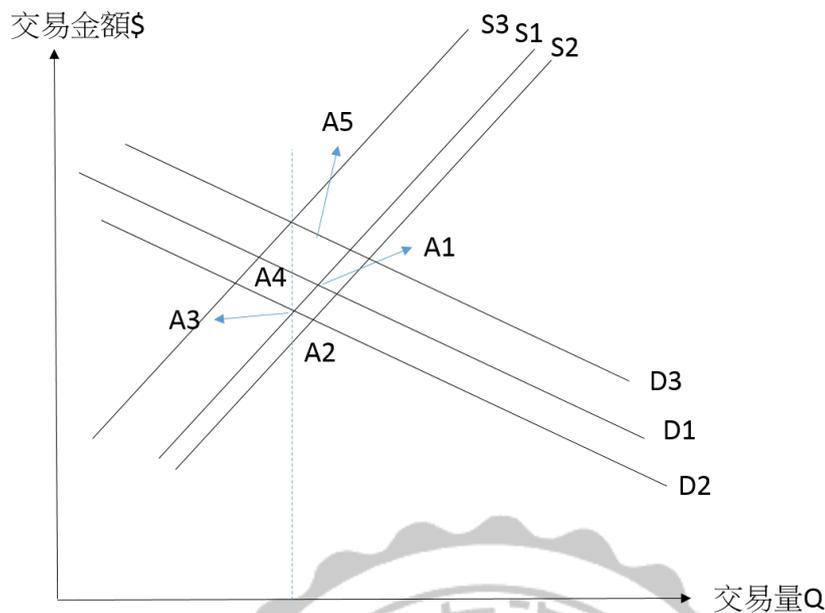


圖 6 - 1 台灣稅制影響房地產價格之動態模型圖

資料來源：本研究整理

透過上述的經濟模型我們可以了解到：促使台灣房價不斷炒高的原因在於三個環路：

1. 目前沒有機制能規定企業不能透過價格提升來將稅金轉換到房價身上，因此房價高導致高稅額，高稅額導致高金額的稅額轉為成本加在房價上，持續持環。
2. 雖然普遍大家會認為房地產投資報酬率總會有上限的一天，但是那一天的到來並沒一個標準的衡量標準，因此，投資客對於房價上漲後的投資報酬率大多還是保持正向相關的，促使台灣房價上漲，投資客會不斷加碼。
3. 台灣根深柢固的買房文化是始於出生、終於死亡的，大多數人的觀念還是現在是用租的，但總有一天我還是必須要有自己的房子，導致房子需求量不會確實因為高房價而不斷無限地下降，如此，將又導致投資客認為房價不會跌，只會漲，持續加碼投資，因此最後導致一連串的房屋上升循環。

本文探討和評估了臺灣近年來三個新的稅收政策-房地合一、奢侈稅和實價登錄對臺灣房地產市場的影響。研究結果表明：投資性房地產價格與實價登錄有密切關係，它的反應與住宅消費密切相關。價格預期較高的住宅需求會增加投機者對投資性住房的購買意願，以促進未來的投資性房地產價格。奢侈稅的徵收和加息增加了房地產空置和借款成本的持有成本，導致投機性住房交易減少，但事實上因為避稅方法層出不窮，奢侈稅對房地產造成的效應並沒有那麼大，而是在實價登錄後，房地產交易金額透明化，促使最為簡便的避稅方法無法繼續使用：「任意變動房價，將其變動量移轉至裝潢費用上，藉由如此讓房價價低，繳更低的稅。」然而，實價登錄讓房地產交易金額透明化，事實上也實現了社會公平交易，將過去消費者一直被忽略的資訊不對等風險解除了，實現了台灣不動產產業的公平化、確實是房地產的一大改革、實行居住正義的一部分、讓價錢的買賣不再是任意的作價、也給購屋者或售屋者有更清楚的市場概念。房地產實價登錄在亞洲、如日本、香港、歐美等先進國家、甚至中國也都行之有年。又以美國實價登錄資訊最完整：包括買賣的次數、增建、改建、室內裝潢翻修也都必須記錄。

而房地合一稅是將實價登錄的正負面效益浮出檯面的稅法，他讓稅法真正影響到房地產市場，讓市場上的稅法規避方法從簡單的房產變動價格變成稅費改成成本反映在房價身上，接著透過上述所提的三大關鍵環路，造成台灣稅法直接導致房價不斷上漲的結果。

本研究也針對政府、賣方(建設公司、投資者)以及買家(居住型消費者)三方在三大稅法之中的角色及避稅方法，並且有效地整理出政府課稅的目的是好的，只是在達成最終目的(公宅與長照將有效降低租房市場價格，進而降低理性民眾的買房文化)前，稅法將會先將房價推到一個高峰，因此，本研究認為政府也應不僅僅只是這一

項目的，也要專注於兩個部分，一是希望讓賣方終止無限量地將稅費反映在房價上，維持和過去一樣的投資報酬率及淨利率，二是不可讓賣方對於房地產的投資報酬率無限上綱地樂觀其成，應有個顯而易見的底線，讓房價不再不斷讓人覺得有利多。

政府政策的推廣和實施對房地產市場產生了一定的影響。無論是徵收奢侈品稅、實價登錄制度、購房融資政策，還是分割徵稅，我們的實驗證明都有可能影響住房市場交易量。然而，對於城市房價而言，這些政策的影響相對較小。這主要是由於城市中的房產吸引力實在是太多，尤其是在臺灣“寸土寸金”的觀念之下，法律法規和市場的反應。買方市場的決策過程往往很難從直接的觀察中得到。臺灣政府應對現行的住房政策進行重新檢視，以進一步促進三個新的稅收政策的影響和剔除不良效應。最主要的是，住房也是一種產品，它的價格是由市場供求決定的，如果政府只依靠人工調控來調節價格，目前的正面效果就不會持續下去。政府要直接解決房地產的供求問題，以實現長遠的解決方案。

一個新的稅制對其所影響的市場的效率是檢驗其有效性的其中之一標準，另一個標準是它是否對政府財政收入帶來可持續的正向刺激。在本文章，房地合一稅和奢侈稅都與改變納稅人行為有關。在對房地產市場干擾最少的情況是帶來更多稅收的首選政策。其底線是稅收政策沒有扭曲市場行為，實價登錄是一種激勵措施，會影響納稅人的房地產收購或處置中古住宅的相關決策。在該制度下，納稅人可以自由地進行他們的房地產收購或處置決策，而不考慮任何重大變化的房地產稅減少房產的實際價值。

臺灣則通過增加稅基，提高稅率，改善稅收管理，成功增加了財產稅收入。奢侈稅和實價登錄增加稅收的公平性，但它們需要一個明確的改革目標，而是在得到民眾認可之後轉向更公平的制度，更具挑戰性的改革。稅制總是意味著納稅人的稅

收轉移。改革延遲的時間越長，對房地產行業可能發生的變化越大，反應越強烈，結果將進一步改變以減少變化。改革提高了稅收的公平性、效率和易管理性，但總是有贏家和輸家。那些從改革中受益的人傾向於保持沉默，房地合一對一些納稅人（特別是住宅業主）增加財產稅就可能發生這種問題。

成功實施稅制改革的另一個關鍵因素是房地產行業和納稅人的共同支持。如果納稅人都認為他們正在為他們支付的稅獲得足夠的服務，並且他們認為徵稅過程是公平和負責任的，那麼奢侈稅和房地合一稅就更加可以獲得更多民眾的支持。不幸的是，要做到這一點有些先決條件要得到滿足，臺灣政府的房產稅和地稅制度還有很長的路要走。事實上，如果政府的主要利益是房地產的開發，那麼房地合一稅是可以長期作為一種財政收入來源，而不是作為一項額外稅賦而惹民怨。實施房地合一稅的效果綜合來看，並基於行政的特點選擇基本的改革要點。

研究發現一：

台灣政府課稅間接影響了房地產價格，並且導致其上漲。

研究發現二：

台灣政府的實價登錄政策有效讓市場價格透明化，實現了社會公平交易，卻也讓過去稅法漏洞導致的稅法實現成效不彰，無法將稅制成功影響市場的潛在影響力曝光在市場上。

研究發現三：

房地合一稅事實上與奢侈稅對市場造成的影響，在概念上可以說是一致的，只是在於交易稅額的計算公式上的不同以及實價登錄後帶來的影響，讓房地合一稅重重地將房地產市場的房價抬升。

研究發現四：

讓台灣稅制持續影響房價上漲的原因有：企業能將稅費無上限地反映在成本上。

目前沒有機制能規定企業不能透過價格提升來將稅金轉換到房價身上，因此房價高導致高稅額，高稅額導致高金額的稅額轉為成本加在房價上，持續持環。

研究發現五：讓台灣稅制持續影響房價上漲的原因有：房地產投報率無上限

雖然普遍大家會認為房地產投資報酬率總會有上限的一天，但是那一天的到來並沒一個標準的衡量標準，因此，投資客對於房價上漲後的投資報酬率大多還是保持正向相關的，促使台灣房價上漲，投資客會不斷加碼。

研究發現六：影響房價上漲的原因有：台灣買房文化

台灣根深柢固的買房文化是始於出生、終於死亡的，大多數人的觀念還是現在是用租的，但總有一天我還是必須要有自己的房子，導致房子需求量不會確實因為高房價而不斷無限地下降，如此，將又導致投資客認為房價不會跌，只會漲，持續加碼投資，因此最後導致一連串的房屋上升循環。

研究發現七：

政府在對於稅法的規劃事實上是有一個很好的願景及方向的，透過稅收來投資房地產的替代品市場：租屋市場，進而回頭降低台灣房地產的需求量。

研究發現八：

由於台灣政府無法有效地讓研究發現四～研究發現六的正向環路減緩，才會導致房地產無上限地上漲，因此，政府未來施政方向應要增加兩項，一是讓企業不可無上限地將稅費反映在房價上，二是必須讓房地產的投資報酬上限呈現出來，然而，房地產不應視為奢侈品或投資性資產，而是民生必需品，這之中是否有牴觸到民法中的買賣交易協議，本研究將不再此做討論。

研究發現九：

本研究計算出奢侈稅、稅法舊制、房地合一稅三者對於同一房屋所課的稅費，可以發現稅法舊制的稅費僅占奢侈稅的 $1/105 \sim 1/75$ 、房地合一稅的 $1/45 \sim 1/35$ ，代表台灣對房地產市場的課稅在奢侈稅以前是非常低的。

針對九個研究發現，我們提出以下研究命題：

研究命題一：

透過系統動態研究方法的因果循環圖可以了解，台灣目前的稅法機制是導致台灣房地產市場價格上漲的因素之一。

研究命題二：

奢侈稅、實價登錄、房地合一稅三項稅法政策中，實價登錄是影響台灣房地產市場價格的主要因素，因為賣的人要賣的比實價登錄高，買的人要買得比實價登錄低導致市場停擺，間接影響台灣內需供應，經濟不景氣...，雖然如此，但也是實現台灣房地產市場社會交易公平化的一步。

研究命題三：

政府稅法的提高與利害關係人(建商、投資客、自用住宅消費者)的行為息息相關，分別為：建商合理化的將稅費反映在成本上、投資客認為房地產市場投資報酬率投資金額高，風險也相對高所以自然報酬率也比一般商品高、自用住宅消費者買房文化以及政府銀行的優貸政策，以上幾種是把台灣政府稅費影響到房地產市場的主因。

研究命題四：

政府在稅法的規劃脈絡是好的，但未針對到稅法成本化及房價無上限的問題做防範，因此，政府未來施政方向應是否檢討增加兩項，一是如何讓企業全部將增加地將稅費反映在買方房價上，政策是否有些配套設施；二是必須讓房地產的投資報酬上限呈現出來，然而，房地產不應視為奢侈品或投資性資產，而是民生必需品，這之中是否有牴觸到民法中的買賣交易協議，本研究將不再此做討論；三增加社會住宅的建設，讓住者有其屋，而非一輩子為買房而努力，而富有者也能享受他們努力的成果：買賣豪宅、各取所需，滿足大部分民眾的需求。

第二節 建議

第一，我們沒有考慮到投資性房地產供給的外部性，投資性房地產價格和存量的變化主要是由住宅需求驅動的。未來的研究可以在系統動態的框架下為投資住宅設置一個生產函數。通過將土地納入生產函數，可以分析將住房和土地轉讓所得資本收益作為應納稅所得額的影響。

第二，我們的研究沒有作出不同政策之間的福利比較，而是關注政策對住房價格、供求量和交易量的影響。

第三，我們假設所有的稅制對房地產市場的衝擊都是獨立發生的。但是現實中這些衝擊很可能是混合政策的效應，因此分析結果會出現“失真”的情況。

無論如何，本研究的實驗建立在不同宏觀稅收，分析結果可以引導政策，幫助政府如何在新稅制度下，讓房地產市場正常運作，並期望為臺灣房地產行業提供有意義的政策解釋。

為了應對房價飛漲，政府部門調控房地產市場的政策。考慮到可持續性、長期影響和其他可能的後果，這三個稅制的影響在房地產的可續發展中至關重要。從實施經驗中我們可以汲取許多有用的教訓。至少從社會均平的角度來看，實價登錄對社會整體來說是最合理、最公平的政策。我們建議政府對房地合一稅政策的推廣要作出一些改善，以作為影響房地產市場價格供求變化的主要因素。考慮到住宅公平和合理的住房價格，房地合一稅政策的概念和內容可以修改，但不應廢除。而實施實價登錄方面，方案要更徹底地進行規劃，使買賣雙方市場能夠理解和充分利用所提供的資訊，避免基於不準確的資訊做出錯誤的判斷。這也應該防止賣家作出不適當的定價。

政府的住房政策必須在實施過程中根據民眾的回饋進行一定的檢討，以便修改和支持進一步的實踐。房地合一政策在民間的接受程度不一，但是從整個臺灣房地產的可續發展的角度來看。政府要經常修訂和完善不同的房地合一政策和長遠的計畫，這一點對提高市民的意識很重要。政府的房地合一稅政策還應該結合房地產市場的供求平衡和最優產出和最優價格，以進一步促進有效的政策效果。

對於政府來說，稅務改革不僅是一項技術性工作，也是政治性的挑戰。土地和房產稅的固有特徵使房地合一稅改革讓臺灣政府也處理了不少土地問題。在某些情況下，稅制改革旨在通過改變稅基或改進徵收和執法來收入更多。其實施政與財政目標結合，例如房地合一稅便是通過合併多項稅收或改善稅收管理來簡化稅制。在其他情況下，奢侈稅通過引入統一的評估制度來改善稅制的公平性。成功實施奢侈稅比房地合一稅的改革需要更多的先決條件。綜合臺灣房地產行業的發展狀況考慮，最重要的先決條件之一是存在強有力的產業和稅收管理，包括財產識別、價值評估、

收集市場諮詢和實際的執行流程。奢侈稅的公平性原則讓買方市場主觀認為不平等，使得如果管理不善，它就極易受到批評。

從精益政策的觀點來看待這三個稅制引出的爭議和行業改變，房地合一解決了納稅人和地方政府的行政負擔。在這個方面房地合一稅很容易被納稅人理解，因此推廣的速度而其民眾就能適應。精益政策其實就是政策越簡單越好，是三個基本稅收政策中最重要核心。畢竟，如果稅收不能快速有效地管理，一個完善的房地產行業就不可能蓬勃發展。基於此，我們建議在未來簡化現行房地產稅制的評估和徵收。國家經營的一個集中機構，除稅率設置功能外，還將執行和監督整個房地產稅的評估和徵收制度。每年的估值將消除調整評估的繁瑣程式，使所有的資產處於相等的估值基礎，從成本角度來看還可消除昂貴且複雜的代理費用。



參考文獻

中文文獻

- 1 卓輝華(2014)。《台灣房市激盪五十年》。台灣：財信。
- 2 張婷韻(2013)。「房地產租稅政策與房市交易關連性分析」。綜合規劃研究，行政院經濟建設委員會。
- 3 張忠本(2011)。台灣房價上漲的原因探討。2011年4月20日。
- 4 <http://blog.udn.com/ben0313/5118193>
- 5 李俊緯(2010)。房價上漲之分析與抑制策略。智庫論壇。2010年3月12日。
<http://tw.myblog.yahoo.com/jw!xVzIMEKYQUVJN7et5dO5c46g/article?mid=515>
- 6 陳美珍(2015)。新版本 有四大缺失。經濟日報。5月14日。
- 7 劉植榮(2011) 世界各國稅負比較。2013年11月10日。取自於
<http://opinion.hexun.com.tw/2011-05-31/130124817.html>
- 8 游筱燕(2013)。大台北房市反常嚴重價量背離。t Smart 智富(174)，114-115。
- 9 邱柏勝(2015)。閃避房地合一稅／一人公司套利 財部：空間不大。自由時報。5月15日。
- 10 謝明瑞，2013，房地合一政策之研究-房地合一能降低房價嗎?國家政策研究基金會。
- 11 廖杏瑜(2010)，都市更新對鄰近地區房價影響因素之探討—以台北市為例，國立成功大學都市計劃學所碩士論文。
- 12 林炎欣(2008)，房價特徵模型之空間自我相關問題分析，國立成功大學都市計劃研究所碩士論文。
- 13 陳尚珉(2012)，應用特徵價格法探討中部科學園區對周邊住宅價格之影響，私立東海大學經濟所碩士論文。

- 14 戴肇洋(2015)，創造房地合一稅改「四贏」，工商時報。
- 15 財政部(2011)「財政部對不動產交易按實價課稅之說明」新聞稿，8月3日。
- 16 審計部(2014)民國103年中央政府總決算審核報告。
- 17 何宏儒(2006)營建署調查:國人自有住宅率83.9%全球第2，大紀元新聞稿，12月7日 <http://www.epochtimes.com/b5/6/12/7/n1548226.htm>
- 18 中廣新聞報導
- 19 新北市政府稅務稽徵處。2014年2月10日。取自於 <http://www.tax.ntpc.gov.tw/web/Home?command=display&page=flash>

