

## 房地合一課徵所得稅研議修法前後對六都房市之影響

# The Effects of Real Estate Taxation Integration Reform Proposal on the Housing Market - The Empirical Study of Taiwan's Six Big Metropolises

紀美鳳 (Mei-Feng Chi)  
財政部中區國稅局 稅務員

### 摘要

近年房價飆漲，房價所得比年年創新高，貧富差距日益擴大。由於不動產稅負偏低，使得房地產成為富人投資理財的標的，導致房價一再攀升。因此財政部於2014年7月開始研議房地合一課徵所得稅之稅制改革措施，以防止投資客投機囤房，盼能落實居住正義政策。

本研究主要探討財政部開始研議房地合一課徵所得稅修法至立法通過修法前期間，對六都之房地產市場所產生的影響。實證研究結果顯示，開始研議房地合一課徵所得稅修法後，預期課稅新制的不確定性，使六都房地產市場的月成交天數顯著上升，買賣移轉棟數顯著下降。而台北市、新北市、桃園市之平均住宅單價並未下跌，台中市、台南市、高雄市之平均住宅單價甚至上升。表示在研議房地合一課徵所得稅修法期間，僅發揮「以稅制量」，並未發揮「以稅制價」的功能，至於課稅新制之成效則有待2016年正式實施後再作觀察。

**關鍵詞：**房地合一稅、實價登錄制度、房地產成交價格、房地產成交量

## Abstract

As Taiwan's residential property prices surges in recent years, the wealth gap between the rich and poor has widened to the highest level on record. In order to curb speculation, The Ministry of Finance began to make efforts to reform Taiwan's property taxation system including a joint tax on building and land sales in July of 2014.

Therefore, the research is mainly based on the discussions of the impact on the real estate market in the six special municipalities during the deliberations of The Ministry of Finance on the proposed amendment to the Real Estate Tax Integration involving taxing real estate sales.

The Empirical Study shows that the unpredictability related to the property taxation reform during consideration of the amendment merely caused the average monthly turnover period and transaction volume of real estate to decline dramatically; however, the average housing price in Taipei City, New Taipei City as well as Taoyuan city still remained the same, not to mention that the residential property prices of the other three municipalities in Taiwan even continued to grow.

In conclusion, that uncertainty of amending the Real Estate Tax Integration only made the real estate market become a cold one, but didn't affect the housing prices.

**Keywords:** Real Estate Tax Integration, Actual Price Registration, Housing Transaction Prices, Housing Transaction Volume

## 一、緒論

全球金融海嘯後，受世界各國過度寬鬆貨幣政策影響，游資漸趨充裕，使得台商紛紛返鄉，海內外資金逐漸回流，除了促進經濟繁榮外，也附帶引發房價的攀升；又因 2012 年恢復課徵證券交易所得稅，使得股票市場急速萎縮，資金大舉流向房地產市場，又再次助長房價飆漲。據 2009 年行政院研考會公布的資料顯示，高房價已成為十大民怨之首，因此為了降低民怨，解決當前房市亂象與租稅不公的現象，實有必要通盤檢討目前的不動產稅制。有鑑於此，財政部於 2011 年通過了特種貨物及勞務稅(俗稱奢侈稅)，期能遏止房地產短期炒作以解決房價高漲之問題；惟實施迄今，雖抑制房市交易量，惟房價卻未如預期下跌。

為彌補特種貨物及勞務稅無法有效抑制房價飆漲的缺失，財政部爰於 2014 年 7 月開始擬具「所得稅法」及「特種貨物及勞務稅條例」第 6 條之 1 等兩項修正草案，送經立法院於 2015 年 6 月 5 日三讀通過，並諮請總統於 6 月 24 日公布，明訂自 2016 年 1 月 1 日開始實施。從此確立所謂房地合一課徵所得稅之課稅制度(俗稱房地合一稅)，期

望能以租稅為手段，縮短貧富差距，並導正資源分配，進而實現居住正義。然其是否真能達成抑制炒作及實現居住正義，從各方報導資料卻不盡相同，因此本研究目的將探討研議房地合一課徵所得稅制期間，是否會對六都房市之月成交天數、買賣移轉棟數、平均住宅單價造成衝擊，藉此探討研議房地合一課徵所得稅制的預期心理是否會對房市造成影響。

## 二、文獻探討

### 2-1 影響房價因素相關文獻

陳幸宜（2003）研究指出影響房價的因素大概可歸納為六大類：即經濟因素、社會文化因素、住宅區條件、政治因素、房屋本身特質及政府政策因素。

莊孟翰（2010）分析指出，近年因市場資金充沛，內資、外資及預期心理，逐漸形成「房價漲→地價漲→房價漲」螺旋式上漲的惡性循環。並進一步指出，形成台北市高房價主要原因可歸納為五點：一、超低利率；二、資金行情；三、大幅調降遺贈稅至 10%；四、國產局標售土地；五、預期心理。

蔡吉源（2001）研究台灣土地稅之經濟扭曲效果，指出台灣課徵較高的土地增值稅與較低的地價稅，易造成地主出售土地意願偏低，而產生鎖定效果，使房地產交易遲滯，進而使財團持有土地成本降低，容易從投資土地中獲取暴利。

綜合以上各相關文獻之研究結果，可發現影響房地價格變動的因素相當眾多，如：經濟因素、政治因素、實質所得、利率、政府政策...等，且稅制亦是影響房價的重要因素之一。

### 2-2 稅制影響房市相關文獻

彭建文、吳森田、吳祥華等（2007）實證發現，不動產持有稅之有效稅率增加 1%，房價則會降低 2.02%。反之，若因房價上漲而導致持有稅之有效稅率較低，則可能會造成房價繼續上漲。

周良惠（1999）利用 CES 生產函數檢測地價稅稅率與土地資本投資活動之影響，發現兩者呈現正向關係，即地價稅率提高會使資本投資顯著增加，有促進土地投資利用的效果。

Edel and Sclar（1974）針對 Oates（1969）觀點，進行橫斷面資料分析，發現財產稅對住宅價格雖然呈現負面影響，但 Oates 以橫斷面資料分析之結果：「財產稅與住宅價格呈現負向關係，僅是短期現象，長期下即會消失」之論點並不存在的。

蔡吉源（2001a）強調應採加重持有稅，降低交易稅的方式，才是健全稅制的正確方向，並認為當利得稅與持有稅的稅負差距擴大時，將會造成市場交易的閉鎖效果更加嚴重。

華昌宜（1994）認為提高不動產稅可降低不動產價值增值期望，並提高資本化率，

在此雙重作用下將使房價下降。

林國慶（1995）、黃錦煌（1998）實證研究均認為房價為影響土地價格因素之一，且為正向影響，因此，台北市地價變動趨勢應與房價相近。

林玉婷（2014）實證分析得到 3 點結論：一、奢侈稅及實價登錄並無達到打房成效，僅讓房價漲幅趨緩。二、股價指數及利率對房價具有解釋效果，又以利率解釋效果最為顯著。三、熱錢對房價具有解釋效果，且依其落後期對不同地區有正向顯著，借此發現熱錢在房地產市場之流動方向。

鄭維瑩（2013）研究模擬分析結果發現，土地市場透過高持有稅低移轉稅的方式較能增加市場供給與減少投機需求，對於促使地價下跌較為有效；至於抑制住宅市場價格飆漲，短期則以提高移轉稅，長期則以提高持有稅的效果較大。

張婷韻（2014）實證研究結果發現，特種貨物及勞務稅實施結果雖使房地產市場的供給與需求都同步下降，房市交易量明顯量縮，但對抑制房屋價格上漲的效果卻並不明確。

王麗茵（2015）實證分析獲得以下結果：結果一，消費者對房地合一課徵所得稅持正面看法，亦即行為態度對房地合一課徵所得稅影響消費者買房意願增加與否有顯著正向的關係。結果二，投機行為模型中的潛在懲罰力對房地合一課徵所得稅影響消費者買房意願增加與否有顯著正向的關係。

由以上關於稅制影響房市之文獻，可知提高不動產持有稅負，長期而言有助於抑制房價的飆升並促進土地利用，但如欲達到短期間抑制房價之目的，則應提高不動產之移轉稅負，使投資利得大幅降低，便能快速達到抑制房價之效果，然恐對整體市場經濟發展造成不利影響，故僅能作為短期之措施且應有適當之配套政策。

### 三、研究方法

本研究流程係先蒐集資料，整理資料後，經統計分析，以實證研究方式探討房地合一課徵所得稅自 2014 年 7 月開始研議至法條公布前後對六大都會地區房市月成交天數及房市交易價量之影響。

#### 3-1 資料來源

##### 1. 研究期間與資料來源

本研究比較期間較短，加上受限於內政部不動產交易平台資料屬於季報資料，因此本研究資料主要取自信義房屋之交易資料及營建署統計月報。

本研究期間為 2013 年 7 月至 2015 年 6 月（2013 年 7 月至 2014 年 6 月為研議前期間，2014 年 7 月至 2015 年 6 月為研議後期間），其資料來源為營建署統計月報內之買賣移轉登記件數與信義房屋不動產評論之月成交天數、平均住宅單價。

## 2. 樣本選取

本研究主要探討房地合一課徵所得稅自研議到法條公布前這段期間，預期稅制修法對房市的影響，因此樣本將以台灣具有領先指標的城市為主要研究對象，故選取台北市、新北市、桃園市、台中市、台南市與高雄市等六個直轄市為限。從 2013 年 7 月至 2015 年 6 月之各項相關資料，進行分析，藉以研析這段期間六大都會地區房地產市場因稅制之研議而造成之影響。

## 3-2 研究方法

### 1. 成對樣本 t 檢定

檢測兩組分別來自不同獨立母體之樣本，其母體之平均數是否有差異，一般利用獨立樣本 t 檢定(Independent-Sample t Test)來做差異之比較。而檢測兩組彼此不獨立(相依)母體之樣本，或同一母體之樣本前後處理結果是否有差異，必須使用成對樣本 t 檢定(Paired Sample t Test)進行分析。本研究以自 2014 年 7 月開始研議關於「房地合一課徵所得稅」制度之修法程序為區隔，探討對房地產市場月成交天數、移轉棟數及平均住宅單價等項目在研議修法前後之變化情形，因此使用成對樣本 t 檢定，對六都該期間之相同月份作配對，以檢定研議修法前後是否有差異。

### 2. 研究假說

2014 年 7 月政府開始研議房地合一課徵所得稅之修法，因未來政策的不確定，導致房市買賣雙方觀望的心理，可能使房市月成交天數延長，買賣移轉棟數減少及造成平均住宅單價下降，因此本研究設立以下假說：

假說 1：房地合一課徵所得稅研議修法後的月成交天數高於研議修法前的月成交天數。

虛無假設  $H_0$ ： $X_2 - X_1 \leq 0$

對立假設  $H_1$ ： $X_2 - X_1 > 0$

$X_1$ ：房地合一課徵所得稅開始研議修法前之月成交天數

$X_2$ ：房地合一課徵所得稅開始研議修法後之月成交天數

實證結果若拒絕  $H_0$  表示，當開始研議稅制後房地產之月成交天數高於研議前之月成交天數。亦即，由於房地合一課徵所得稅開始研議，將會造成房市交易市場買賣雙方出現觀望態度，而使月成交天數拉長；若不拒絕  $H_0$  則反之。

假說 2：房地合一課徵所得稅研議修法前之買賣移轉棟數多於研議修法後的買賣移轉棟數。

虛無假設  $H_0$ ： $X_3 - X_4 \leq 0$

對立假設  $H_1$ ： $X_3 - X_4 > 0$

$X_3$ ：房地合一課徵所得稅開始研議修法前之買賣移轉棟數

$X_4$ ：房地合一課徵所得稅開始研議修法後之買賣移轉棟數

實證結果若拒絕  $H_0$  表示，開始研議稅制前房地產之買賣移轉棟數高於研議後之買賣移轉棟數。亦即，由於房地合一課徵所得稅開始研議，將會造成房市交易市場買方購屋意願轉趨保守，使得買賣移轉棟數減少；若不拒絕  $H_0$  則反之。

假說 3：房地合一課徵所得稅研議修法前之平均住宅單價高於修法後之平均住宅單價。

虛無假設  $H_0$ ： $X_5 - X_6 \leq 0$

對立假設  $H_1$ ： $X_5 - X_6 > 0$

$X_5$ ：房地合一課徵所得稅開始研議修法前之平均住宅單價

$X_6$ ：房地合一課徵所得稅開始研議修法後之平均住宅單價

實證結果若拒絕  $H_0$  表示，開始研議稅制前房地產之平均住宅單價高於研議後之平均住宅單價。亦即，由於房地合一課徵所得稅開始研議，將會造成房市交易市場賣方急於出售，降價了結獲利，使得平均住宅單價降低；若不拒絕  $H_0$  則反之。

## 四、實證結果與分析

### 4-1 敘述統計分析

為了解預期稅制修法對六都房市之影響，首先將樣本資料按房地合一課徵所得稅開始研議之 2014 年 7 月前、後，將樣本期間區分 2013 年 7 月至 2014 年 6 月及 2014 年 7 月至 2015 年 6 月，並對各變數作一基本敘述性統計分析，包括平均數、最大值、最小值及標準差，以對各變數有初步的瞭解。

#### 1. 月成交天數

依表 4-1 月成交天數之敘述統計表，顯示當財政部開始研議稅制修法後，房市即開始出現觀望情形，買方態度轉為保守，導致買氣疲弱，市場交易呈現趨緩現象，使得銷售天數上揚。綜觀六都，成交天數增幅都相當顯著。尤其研議後期間台北市平均需要 56.5 天才能成交，較前一年度同時期的 37.17 天，增加了 19.33 天，居六都之冠，上升幅度高達 52%。其次是新北市，其平均月成交天數也從前一年度的 30.04 天延長為 48.21 天，

其平均月成交天數雖低於台北市，惟前後期之上升幅度卻是遠高於台北市，達 60.49%。至於桃園市則緊追在後，新制研議後之平均月成交天數為 49.79 天，較原同期 33.13 天，增加了 16.66 天，上升幅度達 50%，排名第三。此外，台中市、台南市及高雄市在新制研議前後平均月成交天數之上升幅度則均大約為 35%；惟如單就新制研議後平均月成交天數來看，高雄市則高達 55.63 天，僅次於台北市。由此可以發現從政府開始研議房地合一課徵所得稅到修法完成公布的這段期間，很明顯發現六都成交物件的銷售天數，都呈現拉長的趨勢，其中月成交天數最長的出現在台北市，需要 70 天才能成交，其次是桃園市及高雄市，最長需要 67 天，才有機會順利售出。

表 4-1 月成交天數之敘述統計表

2013 年 7 月至 2014 年 6 月(觀察值：12)					
月成交天數	最小值	最大值	平均數	標準差	
台北	32	42	37.17	4.103	
新北	25	37	30.04	3.991	
桃園	26	42	33.13	6.749	
台中	29	43	34.96	4.485	
台南	28	46	35.83	6.106	
高雄	31	50	41.17	6.397	
2014 年 7 月至 2015 年 6 月(觀察值：12)					
月成交天數	最小值	最大值	平均數	標準差	平均數增減率 (%)
台北	44	70	56.50	8.437	52.00
新北	36	55	48.21	6.727	60.49
桃園	38	67	49.79	10.121	50.29
台中	34	61	47.46	9.694	35.76
台南	29	62	48.67	10.765	35.84
高雄	44.5	67	55.63	7.4867	35.11
2013 年 7 月至 2015 年 6 月(觀察值：24)					
月成交天數	最小值	最大值	平均數	標準差	
台北	32	70	46.83	11.815	
新北	25	55	39.13	10.740	
桃園	26	67	41.46	11.968	
台中	29	61	41.21	9.763	
台南	28	62	42.25	10.780	
高雄	31	67	48.40	10.046	

資料來源：信義房屋，<http://www.sinyi.com.tw/>

## 2.買賣移轉棟數

由表 4-2 買賣移轉棟數之敘述統計表可知，台北市在新制研議後之平均移轉棟數為 2,365 棟，較新制研議前之 3,011 棟，減少了 646 棟，減少幅度達 21.4%，可知其交易量確實呈現量縮的狀態；其次，新北市交易量也呈現類似情形，甚至量縮幅度更甚於台北市，其課稅新制研議後之平均移轉棟數為 4,391 棟，較新制研議前之 6,144 棟，計減少 1,752 棟，減少幅度高達 28.5%，也是六大都會地區中移轉棟數減少幅度最多的地區。此外，桃園市的平均移轉棟數則由 4,019 棟減至 3,269 棟，減少了 749 棟，減少幅度為 18.6%，排名第三；再來則是高雄市與台中市，減少幅度分別為 17.9%與 14.6%。最後則是台南市，雖然新制研議前後之平均移轉棟數僅減少 256 棟，減少幅度只有 13.8%，但也是呈現交易量萎縮的情形。就整體市場表現來看，房地合一課徵所得稅制之提出，確實使得房地產交易市場產生利空因素，削弱買方信心，加上其他相關房產稅制措施，諸如中央銀行限制貸款、銀行放款緊縮等，使得買方購屋意願變淡，故導致建物買賣交易數量開始下滑，六都皆呈相同走勢。

表 4-2 買賣移轉棟數之敘述統計表

2013 年 7 月至 2014 年 6 月(觀察值：12)					
買賣移轉棟數	最小值	最大值	平均數	標準差	
台北	2256	4043	3011.92	468.397	
新北	3698	8066	6144.25	1215.225	
桃園	2482	4991	4019.33	595.188	
台中	2772	6014	4367.08	761.017	
台南	1332	2215	1847.08	242.278	
高雄	2773	4428	3540.83	403.772	
2014 年 7 月至 2015 年 6 月(觀察值：12)					
買賣移轉棟數	最小值	最大值	平均數	標準差	平均數增減率 (%)
台北	1851	3055	2365.83	321.273	-21.45
新北	2650	5547	4391.92	739.828	-28.52
桃園	2007	4533	3269.42	615.670	-18.66
台中	2356	4734	3727.33	633.396	-14.65
台南	1171	1823	1590.58	175.445	-13.89
高雄	1974	3657	2906.67	412.366	-17.91
2013 年 7 月至 2015 年 6 月(觀察值：24)					
買賣移轉棟數	最小值	最大值	平均數	標準差	
台北	1851	4043	2688.88	513.016	
新北	2650	8066	5268.08	1330.076	
桃園	2007	4991	3644.38	705.276	
台中	2356	6014	4047.21	758.700	
台南	1171	2215	1718.83	244.863	
高雄	1974	4428	3223.75	514.015	

資料來源：信義房屋，<http://www.sinyi.com.tw/>



### 3. 平均住宅單價

由表 4-3 平均住宅單價之敘述統計表可知，台北市在課稅新制研議後之平均住宅單價為 67.117(萬/坪)，與研議前之 67.342(萬/坪)相較，僅下修 0.33%，可見台北市房價目前仍未受房地合一課徵所得稅制研議所影響。其次，新北市在課稅新制研議後之平均住宅單價為 36.367(萬/坪)，反較前一年度同期(即新制研議前)35.808(萬/坪)，多出 0.559(萬/坪)，呈現不降反升之現象。至於桃園市則與台北市相同，僅微幅下跌 0.65%，仍可算是持平狀態。另外台中、台南及高雄則是呈現不降反升的逆勢成長現象，亦即該三都會地區在房地合一課徵所得稅制研議後之平均住宅單價甚至比研議前為高，且上升幅度分別高達 4.3%、9.5%及 3.9%，其中尤以台南市上升幅度最高，也可發現房市出現北冷南熱的情形，同時也顯示出房地產投資市場逐漸南移之態勢已經浮現。

綜觀來看，研議前後對六都平均住宅單價趨勢影響有限，顯見房地產市場雖因課稅新制之建置而產生衝擊，而其影響尚僅止於成交天數與交易棟數之停滯，尚未及於價格之影響；此即說明了課稅新制的擬議造成市場的觀望心理，加上租稅負擔本身具有轉嫁的作用，只憑單一租稅政策要迫使房價下修，恐非易事，其效果仍待正式實施後之市場供需情形方能為斷。

### 4-2 實證結果分析

本研究之樣本期間為 2013 年 7 月至 2015 年 6 月，這段期間是房地合一課徵所得稅制尚未研議至完成修法程序之期間，可觀察研議修法對房地產市場之衝擊變化，以 2014 年 7 月房地合一課徵所得稅制開始研議時點為劃分界線，以其前後年度之同期數據進行比較。因 2014 年 7 月以前屬尚未開始研議稅制改革之期間，故房市交易尚處於活絡狀態，此時因許多低稅負高獲利及土地交易所得免稅之不合理制度，於是使得不動產炒作有利可圖，造成房價一直攀升，終居高不下；至 2014 年 7 月以後則因開始有房地合一課徵所得稅之稅制改革議題，且已採行各項研議措施，諸如邀集不動產業者和民間稅改團體舉辦多場座談會以取得稅改之共識，期間自然也歷經許多次的版本修訂與討論協商，直到 2015 年 6 月修法完成公布施行。故本研究將樣本資料選定為所得稅法研議修法前期間(2013 年 7 月至 2014 年 6 月)及提出方案至修法完成期間(2014 年 7 月至 2015 年 6 月)二段期間之市場變化做比較，並以成對 t 檢定進行分析，實證結果分析如下：

表 4-3 平均住宅單價之敘述統計表

單位：萬元

2013 年 7 月至 2014 年 6 月(觀察值：12)					
平均住宅單價	最小值	最大值	平均數	標準差	
台北	65.6	69.6	67.342	1.2154	
新北	33.9	37.5	35.808	1.1556	
桃園	18.6	19.7	19.208	.3450	
台中	18.2	19.6	18.808	.5696	
台南	11.5	13.2	12.342	.5485	
高雄	15.4	16.7	16.067	.3798	
2014 年 7 月至 2015 年 7 月(觀察值：12)					
平均住宅單價	最小值	最大值	平均數	標準差	平均數增減率 (%)
台北	63.8	69.7	67.117	1.6765	-0.33
新北	35.6	37.2	36.367	.4519	1.56
桃園	18.7	19.6	19.083	.2480	-0.65
台中	19.4	19.9	19.617	.1467	4.30
台南	13.1	13.9	13.517	.2329	9.52
高雄	16.4	17.1	16.700	.1859	3.94
2013 年 6 月至 2015 年 7 月(觀察值：24)					
平均住宅單價	最小值	最大值	平均數	標準差	
台北	63.8	69.7	67.229	1.4366	
新北	33.9	37.5	36.088	.9042	
桃園	18.6	19.7	19.146	.3007	
台中	18.2	19.9	19.213	.5796	
台南	11.5	13.9	12.929	.7280	
高雄	15.4	17.1	16.383	.4361	

資料來源：信義房屋，<http://www.sinyi.com.tw/>

### 1. 月成交天數之檢定結果

不動產成交天數的變化代表著房地合一課徵所得稅制從開始研議時起，對整體房地產市場交易習慣所產生的影響。成交天數如因新制研議而增加即代表新制對市場產生觀望與不確定心理因素，使得議價期間拉長；反之，如果成交天數並未因課稅新制之研議而增加，甚至反而減少，或者只是短時間延長成交天數之後旋即再縮短的話，那便表示研議中的課稅新制反而有助長交易市場的流通性。

依據表 4-4 月成交天數之成對樣本 t 檢定結果顯示，t 值均大於 0，且達 1% 顯著水準，與本研究假說 1 之預期結果相符，顯示在研擬修法後的房市平均月成交天數確實高於修法前，表示在此期間之房地產市場因受到稅制改革之預期心理因素影響，使房市平均銷售天數紛紛拉長。

由此可知，在財政部研議推動「房地合一課徵所得稅」的政策利空預期心理影響下，市場呈現明顯的觀望氛圍，尤其對於稅制改革的不確定因素，使得房地產市場交易出現遲滯現象。購屋者因政策搖擺不定而使得觀望氣氛濃厚；售屋者雖然想出售房屋，但又不願降價求售，雙方供需出現差異，使得房市景氣趨緩，買氣降溫，再加上市場普遍預期在 2016 年房地合一課徵所得稅制上路後房價將會下修，故多不願意提前購屋，使得月成交天數拉長。

除月成交天數外，尚可由銷售率來看出房地課稅新制對房地產市場的影響趨勢。表 4-5 為國泰房地產指數季報內所載之六大都會地區 30 天銷售率；所謂「30 天銷售率」，係 30 天之實際銷售房屋量與可供銷售房屋量之比率，若銷售率低表示房市景氣較為低迷，亦即市場交投冷清；反之，若銷售率高，則表示房地產市場景氣繁榮，市場交易熱絡。依表 4-5 所示，可發現六大都會區的 30 天銷售率自 2014 年第三季便開始大幅下降。到 2015 年第二季更可發現各地區之 30 天銷售率均僅剩 10% 左右，顯見房市買氣確實受課稅新制影響而處於低檔狀態。

表 4-4 月成交天數成對樣本 t 檢定結果(右尾檢定)

	研議前 平均月成交天數	研議後 平均月成交天數	t 值	p 值
台北	37.17	56.50	13.200***	0.000
新北	30.04	48.21	13.385***	0.000
桃園	33.13	49.79	10.752***	0.000
台中	34.96	47.46	6.518***	0.000
台南	35.83	48.67	5.057***	0.000
高雄	41.17	55.63	11.219***	0.000

註 1：\*\*\*、\*\*及\*分別表示在 1%、5%、10% 下之顯著水準。

註 2：虛無假設  $H_0: X_2 - X_1 \leq 0$

對立假設  $H_1: X_2 - X_1 > 0$

$X_1$ ：房地合一課徵所得稅開始研議修法前之月成交天數

$X_2$ ：房地合一課徵所得稅開始研議修法後之月成交天數

表 4-5 台灣六大都會地區 30 天銷售率統計表

	台北	新北	桃竹 地區	台中	台南	高雄
2013Q3	23.50	19.37	21.28	15.19	12.82	17.16
2013Q4	26.59	21.22	21.41	16.30	11.40	17.20
2014Q1	36.27	15.5	17.58	11.92	11.71	13.86
2014Q2	23.61	14.60	15.85	9.85	22.30	12.90
2014Q3	17.43	11.42	14.15	8.36	10.89	12.38
2014Q4	13.92	16.19	13.83	13.51	10.56	9.54
2015Q1	12.15	12.61	14.94	12.83	9.28	7.72
2015Q2	12.74	12.01	9.26	12.61	10.12	8.44

單位：%

資料來源：國泰房地產指數季報

## 2. 買賣房屋移轉棟數之檢定結果

關於買賣移轉棟數的檢定，主要在於評估房地合一課徵所得稅制之研議實施對房地產市場交易量是否造成影響。如果因為新制制定與實施的預期心理使得房屋土地的交易量產生明顯的抑制作用，則檢定結果，將拒絕虛無假設。短期間來看，固然對整體經濟景氣有負面衝擊，畢竟房地產市場在景氣指標中扮演相當重要的角色；但長期來講，基於市場的自動調整機能，會使整體房地產市場從量縮進而變成價跌，因為當移轉棟數減少，市場交易清淡時，賣方為求資金活絡，在可容許之投資報酬率與資金槓桿效果的權衡考量下，自然願意在適當範圍內降價求售，如此房價才可能逐漸下修。

依據表 4-6 買賣移轉棟數之成對樣本 t 檢定結果顯示，t 值均大於 0，且達 1% 顯著水準，與本研究假說 2 之預期結果相符，可見房地合一課徵所得稅研議修法，已造成買賣移轉棟數的明顯變化。在課稅新制研議修法後，買賣移轉棟數少於修法前，顯示房地產交易市場受預期稅制因素影響致銷售數量不如前期，明顯呈現萎縮現象，此乃因為課稅新制實施在即，其對房市之影響預期心理導致買方觀望心態濃厚，進而影響房地產市場交易之活絡程度。

除了買方觀望心態，使交易量萎縮外，另可從賣方的立場來探討。若賣方於 2015 年底前出售，尚還需課徵特種貨物及勞務稅（持有 1 年內出售稅率 15%，超過 1 年未滿 2 年者出售稅率 10%），因此，房屋持有期間未滿 2 年的賣家，自然不肯在 2015 年底前輕易出售，以免被課徵特種貨物及勞務稅；若已經持有滿 2 年，則不論是在何時出售，均適用舊制課稅，且因已持有 2 年以上，自亦不必受特種貨物及勞務稅影響，賣方自然就不急於賣出房屋。因此在房地合一課徵所得稅制尚未正式上路，其影響還不明確的情形下，再加上買賣方雙方的市場預期心理影響，使得房地產市場成交量呈現萎縮態勢。

謝明瑞（2015）指出，根據 IMF 研究，稅負是影響房地產市場景氣變化的最重要因素。近年來財政部雖積極推動房地合一課徵所得稅制，且原預計於 2015 年元月實施，但因業界反對聲浪高，使得改革內容一再修正異動，在朝野政治攻防角力下，住宅稅制政策也猶如鐘擺一般搖晃不定，政策內容因此遲遲無法定案，更加助長房地產交易市場

中買賣雙方的觀望心態，因此造成整體房地產市場之交易情形陷入低迷狀態。由此可見政策的不確定性，是造成市場景氣停滯的主要原因，民眾的購屋意願自然也深受影響。

表 4-6 買賣房屋移轉棟數成對樣本 t 檢定結果(右尾檢定)

	研議前 平均移轉棟數	研議後 平均移轉棟數	t 值	p 值
台北	3011.92	2365.83	6.651***	0.000
新北	6144.25	4391.92	8.931***	0.000
桃園	4019.33	3269.42	5.432***	0.000
台中	4367.08	3727.33	7.799***	0.000
台南	1847.08	1590.58	6.006***	0.000
高雄	3540.83	2906.67	12.630***	0.000

註 1：\*\*\*、\*\*及\*分別表示在 1%、5%、10% 下之顯著水準。

註 2：虛無假設  $H_0: X_3 - X_4 \leq 0$

對立假設  $H_1: X_3 - X_4 > 0$

X3：房地合一課徵所得稅開始研議修法前之買賣移轉棟數

X4：房地合一課徵所得稅開始研議修法後之買賣移轉棟數

### 3. 平均住宅單價之檢定結果

如欲以房地合一課徵所得稅制作為實現居住正義的租稅手段，其最重要的功能必須是能夠遏止房地產市場價格的不合理飆升。也就是以增加賣方的租稅負擔抑制市場景氣，進而願意降價求售，如此才能達到租稅正義之目的。然而，如果房地產市場呈現的是賣方市場的態勢，在買方處於相對弱勢的情況下，賣方必然會把其因銷售該房地而增加之稅負轉嫁到房地價格上，使得房地價格不降反升，就反而失去稅制設計的意義。

就國內目前房地產市場特性來分析，在都會地區決定供需房地價格的第一手購屋者可能都以投資客為主，自住者多半只能在第一手投資者決定之基礎價格上去議價，而投資者的目的在獲得投資之報酬，在其既定之報酬率下，一切的成本必然反應在售價上，其中自然也包括因轉手房地而增加之稅負，於是，透過租稅之轉嫁效果，將使原先構想的透過稅制手段抑制價格的理想成為泡沫。

依據表 4-7 平均住宅單價之成對樣本 t 檢定結果顯示，均不拒絕虛無假說，可見研議修法後之月平均住宅單價並未有顯著下降，此乃賣方市場的觀望心理作祟，蓋就賣方對課稅新制之評估，一則認為尚有未來政治力的不確定因素，再則由於之前國內之房地產市場較傾向屬於賣方市場，將來新制實施後仍有租稅負擔之轉嫁作用，故就賣方而言，此一課稅新制之實施尚不足以構成促使其降價求售之壓力。故從該表之資料顯示，房價並不因房地合一課徵所得稅制之研議與修法等一連串作為而有下修之情形。至其實施以後是否真能扮演平抑房價之角色，實仍待正式實施後之市場實際供需運作情形與相關配套措施方能為斷。

另再檢定房地合一課徵所得稅制研議修法後之平均住宅單價是否高於研議修法前

之平均住宅單價。由表 4-8 平均住宅單價之成對樣本 t 檢定結果顯示，台北市、新北市、桃園市均不拒絕虛無假說，可見研議修法後此三都之平均住宅單價未高於研議修法前。至於台中市、台南市、高雄市則拒絕虛無假說，表示研議修法後此三都之平均住宅單價高於研議修法前。

其主要原因可能由於目前國內房地產投資市場多還集中於北部地區，故對房價高、漲勢猛烈的北部市場而言，政府房市政策的影響相對較大。政府不斷關切房市與積極查稅等相關政策影響，使得部分屋主的确感覺到政府平抑房地產市場價格的決心。加上台北市房價水準也處於歷史高點，已有上漲瓶頸。而新北市與桃園市，則同屬於大台北生活圈，因為有大台北生活圈的自住客基本買盤支撐，雖然同樣受到房市政策等因素干擾，其房價修正幅度相對緩和，但仍可感受到房價的「止漲訊號」，因此過去表現亮眼的北北桃房市呈現停滯衰退現象。

至於大台北以外的區域，屬於房市政策的微感區，整體房市表現相對於大台北地區而言，尚屬穩健。因此中南部房市受到政策干擾較不明顯，加上中南部房市可能由於北部建商炒熱，以及北部投資客南下買房，轉戰中南部避險，因此中南部並未因課稅新制之研議而出現房價明顯回檔的狀況，甚至還創下新高，以致整體房市呈現「北冷南熱」的現象。

此外，由於房地產本身具有固定性、異質性及價格昂貴性等特質，因此使得房地產交易屬於不完全競爭之市場型態，這也是影響價格及市場變動走向之因素。從經濟學的角度來看，房價是由市場上的供給與需求所決定，當供給大於需求時價格就會下跌，反之，當供給小於需求時，則價格上漲。供給一般大多係指建商，而需求則又分為自住使用的剛性需求與投機炒作的假性需求。當房地產投資有利可圖時，會使假性需求增加，刺激了長期無效供給。當長期無效供給被假性需求追逐，漲幅自然比一般產品還大；但當假性需求退卻後，房價原應隨之下跌才對，但實際上卻並非如此。章定煊(2015)認為量縮價不跌主要原因有四點，一、當假投資客大量退出市場，假性需求消失，市場只剩下自住的剛性需求購屋者，建商降價能增加的銷售有限，降價只是造成從確定購買者手中能賺取的利潤更少，自然不願意降價。二、房地產市場投資通常伴隨高度財務槓桿操作，在未獲取預期報酬的情形下，投資者很難認賠出售。三、房地產具有價格昂貴性，進入門檻相當高，因此一旦錯賣，即使平價買回類似的產品，也需認賠 10% 的交易成本，賣方不得不審慎。四、房地產市場並無空頭機制，亦即沒有人可以借賣後再購回的操作方式回補。基於上述的原因，再加上房地產的生命週期長，供需均衡需較長調整時間，且房價具有向下僵固性的特質，因此使得房價下修速度相當緩慢。也因此即使研擬修法後造成成交量萎縮，但仍不致於讓房價出現立即下跌情形。

再則從房地合一課徵所得稅課稅制度之前身，即特種貨物及勞務稅之實施成效來探討。就立法精神來看，特種貨物及勞務稅與房地合一課徵所得稅同樣都負有導正房地產短期投機炒作之租稅目的。但內政部營建署發布之 2011 年第二季住宅需求動向調查報告指出，房地產市場之需求受到特種貨物及勞務稅即將實施與優惠住宅貸款方案的變動等政策影響，市場已呈現價漲量縮的現象，顯示特種貨物及勞務稅之擬議，似乎並未產生市場之恐慌性賣壓，故未展現其平抑價格之預期成效；縱然在特種貨物及勞務稅實施

後，也僅在實施初期造成房市價格下修及交易量減少之現象；然而，縱使市場交易量持續萎縮，但由於整體貨幣市場的游資充裕，加上股市持續不振等因素，使得房地產投資需求並未減少，導致房價在短期下修之後逐漸回升至未實施特種貨物及勞務稅之前的水準，因而引發外界對特種貨物及勞務稅實施效益的抨擊，產生特種貨物及勞務稅僅能「以稅制量」，而不能「以量穩價」評論。因此，在尚未實施房地合一課徵所得稅前，要「以稅制價」尚有其困難。

為能實現實價課稅的目標，財政部經過一年多的聽證、宣導、協商等各項努力，終至完成所得稅法修正，正式確立房地合一課徵所得稅制度之實施，期能實現所謂「以稅制價」的租稅正義。然而其是否真能如願，實仍有待時間之考驗。就目前新制尚未正式上路之前置階段房地產價格異動情形來看，雖房價仍未如預期因稅制改革之影響而下降，尤其中南部房價甚至有上升現象；但一般市場分析仍預期房價未來可望下修。據「永慶資產管理」之「2015年Q2永慶房產趨勢前瞻報告」所做的問卷調查顯示，有將近高達六成之民眾預期「短期」內房價將小幅看跌3%~10%，而就「長期」而言，也以45%預期房價會小幅下跌的比例為最高，顯見一般市場預期房價將有下修的可能。此外，「2015年Q3永慶房產趨勢前瞻報告」所做的問卷調查也顯示，因稅制改革政策之不確定性因素已消除，所以民眾對短期(如表4-9)與長期(如表4-10)之房價看跌比例分別達到69%與70%，看空2015年第四季的比例更直追金融海嘯時期2008年第四季與2009年第一季。其中「短期」對房價看法有高達55%的受訪者預期未來三個月(即2015年第四季)房價將小幅看跌3%~10%，而就「長期」對房價看法而言，也以41%預期房價未來一年會小幅下跌的比例為最高，可見未來房價小跌3%~10%，已逐漸成為市場共識。

表 4-7 平均住宅單價成對樣本 t 檢定結果 I(右尾檢定)

	研議前 平均住宅單價	研議後 平均住宅單價	t 值	p 值
台北	67.342	67.117	.281	.392
新北	35.808	36.367	-1.244	.620
桃園	19.208	19.083	.805	.219
台中	18.808	19.617	-5.541	.999
台南	12.342	13.517	-7.340	.999
高雄	16.067	16.700	-4.990	.999

註 1：\*\*\*、\*\*及\*分別表示在 1%、5%、10% 下之顯著水準。

註 2：虛無假設  $H_0: X_5 - X_6 \leq 0$

對立假設  $H_1: X_5 - X_6 > 0$

$X_5$ ：房地合一課徵所得稅開始研議修法前之平均住宅單價

$X_6$ ：房地合一課徵所得稅開始研議修法後之平均住宅單價

表 4-8 平均住宅單價成對樣本 t 檢定結果 II(右尾檢定)

	研議前 平均住宅單價	研議後 平均住宅單價	t 值	p 值
台北	67.342	67.117	-0.281	.608
新北	35.808	36.367	1.244	.380
桃園	19.208	19.083	-0.805	.781
台中	18.808	19.617	5.541***	.001
台南	12.342	13.517	7.340***	.001
高雄	16.067	16.700	4.990***	.001

註 1：\*\*\*、\*\*及\*分別表示在 1%、5%、10% 下之顯著水準。

註 2：虛無假設  $H_0: X_6 - X_5 \leq 0$

對立假設  $H_1: X_6 - X_5 > 0$

X5：房地合一課徵所得稅開始研議修法前之平均住宅單價

X6：房地合一課徵所得稅開始研議修法後之平均住宅單價

表 4-9 民眾對未來三個月(短期)房價看法

	單位：%					看跌比率 合計
	大幅看漲 (10%以上)	小幅看漲 (3%~10%)	維持不變 (3%以內)	小幅看跌 (3%~10%)	大幅看跌 10%以上	
2013Q2	7	53	18	18	4	22
2013Q3	4	44	41	9	1	10
2013Q4	5	37	39	18	2	20
2014Q1	5	35	32	26	3	29
2014Q2	5	28	36	26	4	30
2014Q3	8	25	32	32	4	36
2014Q4	3	18	27	44	8	52
2015Q1	6	26	28	35	6	41
2015Q2	3	17	30	43	7	50
2015Q3	2	11	24	57	7	64
2015Q4	3	8	20	55	14	69

資料來源：永慶資產管理「2015 年 Q3 永慶房產趨勢前瞻報告」



表 4-10 民眾對未來一年(長期)房價看法

單位：%

	大幅看漲 (10%以上)	小幅看漲 (3%~10%)	維持不變 (3%以內)	小幅看跌 (3%~10%)	大幅看跌 10%以上	看跌比率 合計
2013Q2	7	53	18	18	4	22
2013Q3	12	54	18	12	4	16
2013Q4	9	47	15	20	8	28
2014Q1	7	37	19	27	9	36
2014Q2	7	35	18	28	12	40
2014Q3	9	33	18	28	12	40
2014Q4	5	28	15	35	17	52
2015Q1	10	28	20	29	13	42
2015Q2	4	25	20	37	15	52
2015Q3	3	16	17	45	20	65
2015Q4	4	12	14	41	29	70

資料來源：永慶資產管理「2015年Q3永慶房產趨勢前瞻報告」

## 五、結論

稅制改革向來都是政府施政的重點項目之一，如何兼顧租稅公平又不致於對市場造成太大衝擊，一直是政府推動稅制改革的重要原則。然而，不動產稅制的改革，因牽涉到龐大的利益糾葛與政治角力問題，所以這一路走來，始終是跌跌撞撞。因此，這次房地合一課徵所得稅制能夠立法通過，可說是國內不動產稅制改革的一個重要里程碑，除肩負抑制房價的角色外，更是有效落實實質課稅精神的具體表彰，但其實施結果是否真能兼顧房地產市場發展並實現居住正義，則有待 2016 年正式實施後之市場供需異動情形及相關配套措施是否完備，方能為斷。

本研究主要探討財政部開始研議房地合一課徵所得稅修法至立法通過修法前期間，對六都之房地產市場所產生的影響。實證研究結果顯示，開始研議房地合一課徵所得稅修法後，預期課稅新制的不確定性，使六都房地產市場的月成交天數顯著上升，買賣移轉棟數顯著下降。而台北市、新北市、桃園市之平均住宅單價並未下跌，台中市、台南市、高雄市之平均住宅單價甚至上升。表示在研議房地合一課徵所得稅修法期間，僅發揮「以稅制量」，並未發揮「以稅制價」的功能。但若能有效制定並落實相關配套措施，則仍可望在新制上路後，除了發揮「以稅制量」及「以量穩價」功能外，更期能有效達成此一稅改政策之原訂目標，即以新制實施後所增加之稅收用於住宅政策及長期照顧服務支出，以改善貧富差距，落實居住正義。

眾所周知，任何一項政策之設計，均需要考量其因而產生之影響及相對之規避策略，進而事先擬定必要之配套措施，以確保該新政策之有效落實。就房地合一課徵所得稅之稅制改革制度而言，當然也不例外。由本研究之分析可知在新制研議前後的政策陣痛期間，確實對房地產市場產生若干衝擊，其直接反應便是交易期間延長、成交棟數減少與價格微幅震盪。顯見課稅新制對市場已經產生抑制作用，惟在平均住宅單價的實證研究

結果，短期間內房地合一課徵所得稅研議新制期間，並未發揮其「以稅制價」的功能，因此有待 2016 年正式實施後，再觀察其實施成效。

## 參考文獻

- Edel, M. and F.Sclar, (1974), "Taxes, Spending and Property Values : Supply Adjustments in a Tiebout-Oates Model", *Journal of Political Economy*, 82 : 941-954.
- Oates, W. E.(1969), "The Effect of Property Taxes and Local Public Spending on Property Values : An Empirical Study of Tax Capitalization and the Tiebout Hypothesis," *Journal of Political Economy*, 77(6) : 957-971.
- 王麗茵 (2015)，房地合一稅影響消費者買房意願增加與否之研究，成功大學經營管理研究所，碩士論文。
- 林國慶 (1995)，台灣土地價格之分析，國科會研究計畫報告。
- 林玉婷 (2014)，實施奢侈稅與實價登錄制後總體經濟因素對房價之影響，成功大學財務金融研究所，碩士論文。
- 周良惠(1999)，「地價稅與房屋稅對土地利用之經濟效果分析」，土地經濟年刊，第 10 期，頁 47-61。
- 陳幸宜 (2003)，都市房價變動影響因素之系統動態模擬-台北市之實證研究，國立成功大學都市計畫研究所，碩士論文。
- 張婷韻 (2014)，「特種貨物及勞務稅對臺灣主要都會區房市交易之影響」，財稅研究，第 43 卷第 2 期，頁 54-94。
- 章定煊 (2015)，「為何量縮價不跌—房價探索與房地合一稅實施後趨勢」，天下雜誌獨立評論@天下，6 月 12 日。<http://opinion.cw.com.tw/blog/profile/321/article/2948>
- 莊孟翰 (2010)，「房地產市場現況與未來發展趨勢」，現代地政，第 336 期，頁 57-62。
- 華昌宜 (1994)，「最適房地價稅率及其在臺灣政策應用之探討」，人文及社會集刊，第 6 卷，第 2 期，頁 63-77。
- 黃錦煌 (1998)，「影響雲林地區土地價格關鍵因素之研究」，台灣土地金融季刊，第 35 卷第 4 期，頁 145-198。
- 彭建文、吳森田、吳祥華 (2007)，「不動產有效稅率對房價影響分析-以臺北大同區與內湖區為例」，臺灣土地研究，第 2 卷第 10 期，頁 49-66。
- 鄭維瑩 (2013)，不動產稅制對不動產價格影響分析-論不動產稅制改革，國立臺北大學不動產與城鄉環境學研究所，碩士論文。
- 蔡吉源 (2001)，「再論土地稅制改革 - 兼論桃園經驗」，財稅研究，第 33 卷第 6 期，頁 117-155。
- 蔡吉源 (2001a)，「臺灣土地課稅制度：問題、影響與改革」，臺灣土地研究，第 3 期，頁 37-82。
- 謝明瑞 (2015)，「房地產行情分析」專欄，現代營建，第 427 期，頁 96-97。
- 永慶資產管理，<http://commercial.yungching.com.tw/>
- 國泰建設，<http://www.cathay-red.com.tw/index.asp>
- 信義房屋，<http://www.sinyi.com.tw/>
- 內政部統計處，<http://www.moi.gov.tw/stat/>