

專案質詢

8-5-4-0061

立法院議案關係文書 中華民國 103 年 3 月 12 日印發

案由：本院王委員惠美，針對特種貨物及勞務稅條例自民國 100 年 6 月 1 日施行以來，對於抑制短期投機交易及穩定房市效果雖達到部分成效，惟仍未能全面抑制不動產價格持續攀升之趨勢，為考量國內外經濟發展情勢、兼顧健全房屋市場、落實居住正義及經濟長期穩定成長等政策目標，政府應提出更積極之政策與措施，以維薪水階級購房居住之權利，爰此，特向行政院提出質詢。

說明：

- 一、特種貨物及勞務稅條例對房屋與土地短期交易課稅，其立法目的是要遏止或懲罰短期投機炒作，抑制房價不斷攀升，並能有效對房價降溫，惟參照該條例實施以來，全台平均房價仍不斷往上攀升，根據住展雜誌最新發佈之「購屋壓力指數」，以年所得合計近百萬的雙薪家庭，若要在台北市買 40 坪左右的房子，平均得不吃不喝 35.8 年才買得起；如要在信義、大安及松山等三區置產，更得花超過半世紀時間不吃不喝才買得起，是以，顯而易見，抑制炒房並未達到預期成效。
- 二、央行為遏止炒作房價，從民國 101 年 6 月祭出豪宅限貸令，限制雙北市住宅建價或買賣總價 8,000 萬元以上、其他地區 5,000 萬元以上，貸款成數不能超過 6 成。根據實價登錄紀錄觀之，特種貨物及勞務稅條例實施前與實施後，全國房價並無下降，不少地區仍持續上揚，即便銀行自律放貸，但銀行最終給的利率、貸款，仍視「個人條件」而定，現在敢炒作買房的客戶，多是財富雄厚的置產大戶，銀行調控放貸對於房價影響不大。
- 三、依據財政部賦稅署民國 102 年委託之研究報告中顯示，投資人為了逃避稅負，通常會先利用「預告登記」、「信託登記」及「以租代售」等非買賣交易安排，俟持有期間屆滿 2 年後再將所有權移轉予實際買受人，藉以規避應課徵特銷稅規定。財政部亦曾表示，對於口袋深的人來說，炒房者絕對熬得過奢侈稅閉鎖期，就算 2 年不賣房子也撐得住，因此，即使在現有奢侈稅機制上加重稅，對炒房大戶恐怕沒有影響。

立法院第 8 屆第 5 會期第 4 次會議議案關係文書

四、不動產經濟實為對國家的市場經濟最無貢獻之產業，政府本應積極介入，才能抑制房價不斷創新高，進而防止房地產泡沫化，相較目前特定區域的高房價，薪水階級已無力承購，擁有房子居住應該是每個公民應當享有之基本權利，爰此，建請主管機關應積極提出對策，有效降低特定區域之過高房價。