

議題研析

一、題目：課徵空屋稅之評析

二、所涉法律：房屋稅法

三、探討研析

(一)緣起

報載為抑制高房價，日前民眾在提點子平台提案課徵空屋稅並迅速成案，財政部回應，空屋的認定上有困難，決定提案人的訴求不予參採，地方政府可以調整非自住房屋稅率，或是自行開徵特別稅。惟我國鄰近的日本於 2015 年 2 月底實施「空家等対策の推進に関する特別措置法」（空屋對策特別措置法，也就是俗稱的空屋稅）；加拿大溫哥華市亦自 2017 年起實施「Empty Homes Tax」；另有學者認為可以從落實囤房稅著手，是空屋稅課徵之可行性，容有探究之必要。

(二)空屋稅之外國立法例

根據日本總務省 2013 年初的調查發現，日本有 820 萬戶空屋，占全國住宅總數的 13.5%，相較於德國的空屋率 1%、英國的 4%，日本的空屋比例相對高出許多。其中，扣掉等待租、售的空屋和別墅，不明用途閒置的空屋多達 318 萬戶，又以大阪和東京為最多。隨著少子化、高齡化加劇，高空屋率的情況甚至會持續惡化，推測到了 2033 年，全日本有高達 1955 萬戶空屋，等於每 4 間房子就有 1 間沒人居住利用。日本為了減緩房市供需失衡的現象並促使房屋有效利用，於 2015 年 2 月底實施「空家等対策の推進に関する特別

措置法」(空屋對策特別措置法)，其中所謂空屋的定義指，建築物或附屬建築物沒有人居住或做其他用途，另針對「特定空家」(有傾倒危險、嚴重危害衛生、嚴重破壞景觀及與周遭環境不適切狀態的空屋)，取消固定資產稅的優惠稅率，最多可能要多繳 5 倍的稅。因為不得適用固定資產稅的減稅優惠，屋主的持有成本隨之大增。隨後媒體大肆報導在靜岡縣有 44 年的獨棟老房子，標價 1 日圓拋售的奇特現象，因為該房子已經不是資產，而是沉重的負債。

加拿大溫哥華市自 2017 年起，對 1 年中空置超過 6 個月的房屋徵收 1% 的空屋稅 (Empty Homes Tax)，據媒體報導，實施結果已讓整個城市的空屋量在 1 年內減少了 15%，是溫哥華市空屋稅之課徵，確實帶來實質之效應。

(三) 我國現行囤房稅

我國房屋稅在住家用房屋部分，原不論自住或非自住，稅率皆為 1.2%，後為了抑制炒房，於 2014 年 6 月 4 日公布之「房屋稅條例」修正案，自住房屋稅率仍為 1.2%，但全國僅限 3 戶；非自住稅率則提高為 1.5% 至 3.6%，並鼓勵地方政府根據持有房屋數多寡，訂定差別稅率，即俗稱之「囤房稅」。惟目前只有臺北市將非自住稅率訂在 3.6%，其他地方政府則是從低訂定，將稅率訂定在 1.5%。

有學者認為，課徵空屋稅有困難，因空屋界定不易，稽徵成本高，也不符合賦稅公平。建議或可從落實囤房稅角度著手，由中央政府明確立法，取代現行授權地方政府訂定差別稅率之方式，或再擴大自住或非自住房屋稅率差距，以達課稅效率，亦較符合公平原則。

(四) 空屋稅與囤房稅之區別

我國之囤房稅，係針對非自用住宅課以較高稅率，其主要目的為降低「個人持有多戶房屋」之情況，期透過該政策之實施，增加持有多戶房屋者之持有成本，進而迫使其釋出持有之房屋，達成「住者有其屋」的居住正義，並可抑制房地產炒作。而空屋稅係針對無人使用之房屋進行課稅，其目的為降低閒置房屋數量並且提高住屋的使用效率，此項政策增加閒置房屋持有者的持有成本，迫使他們租、售空屋，達成房屋資源利用最大化，亦可同時解決老舊空屋造成的社會問題。

因此，囤房稅與空屋稅看似皆為針對持有多戶房屋者進行重稅課徵，但兩者之目的不盡相同，效果也有所差異，空屋稅與囤房稅對於房地產市場的管制效果，亦似無絕對優劣之分。

四、建議事項

現行對於是否應課徵空屋稅雖有不同意見，然僅以空屋認定不易為由，拒絕課徵，對照其他已課徵空屋稅國家之情況，似難令人信服。至於學者所建議，由中央政府明確立法，取代現行授權地方政府訂定差別稅率，對於落實囤房稅之課徵，實現居住正義，應較有所助益。

撰稿人：莊弘仔