

國立政治大學 社會科學學院
行政管理碩士學程第十一屆碩士論文

指導教授 黃智聰 博士

「一生一屋」措施對新成屋房產市場景氣影響之研究
—以新北市為例

*The Effect of 「One House for Life」 Policy on Real Estate of New
Housing —The Case of New Taipei City*

研究生 廖淑慧 撰

中華民國一百年五月



目 次

目次	i
表次	iii
圖次	iii
第一章 緒論	1
第一節 研究背景	1
第二節 研究動機與目的	3
第三節 研究架構與流程	6
第二章 文獻回顧	8
第一節 土地增值稅之課稅理論與租稅原則	8
第二節 自用住宅用地相關文獻	15
第三節 土地增值稅制度改革對房地產景氣影響	19
第三章 臺灣地區自用住宅之增值稅現制	28
第一節 土地增值稅沿革及自用住宅相關法規	28
第二節 自用住宅租稅優惠制度概況	33
第三節 現行自用住宅用地增值稅優惠現制之檢討	44
第四章 研究設計	56
第一節 實證模型	56
第二節 變數選取與資料來源說明	58

第三節 變數假設與說明	61
第五章 實證結果分析與檢驗	66
第一節 敘述性統計	66
第二節 實證結果分析	69
第三節 實證模型正確性之檢驗	74
第六章 結論與政策建議	78
第一節 結論	78
第二節 政策建議	81
參考文獻	82



表 次

表 1：與自用住宅用地相關文獻整理	18
表 2：與土地增值稅制度改革對景氣影響相關文獻整理	26
表 3：現行自用住宅用地土地增值稅優惠措施比較表	37
表 4：全國地方稅實徵淨額分析表	45
表 5：2009 年全國地方稅實徵淨額分析表	47
表 6：近五年土地增值稅適用自用住宅用地優惠稅率減免稅額統計表	49
表 7：近五年土地增值稅自用案件以一般用地適用稅率分析表	50
表 8：實證模型變數說明	65
表 9：相關變數基本敘述統計量	67
表 10：實證模型估計結果	71
表 11：實證模型檢定結果彙整表	77

圖 次

圖 1：研究進行流程圖	7
圖 2：一生一次與一生一屋適用順序圖	39
圖 3：各年度土地增值稅實徵淨額佔地方稅收比率	46
圖 4：2009 年全國地方稅各稅實徵淨額	47



「一生一屋」措施對新成屋房產市場景氣影響之研究

—以新北市為例

第一章 緒論

第一節 研究背景

土地所有權人出售自用住宅用地者，其漲價總數額可申請適用 10%優惠稅率課徵土地增值稅，並以一次為限，原為土地稅法第 34 條第 1 至 4 項之規定。為了減輕民眾換屋租稅負擔，及刺激房地產市場，促進房市交易熱絡，並促進景氣的提升，行政院於 2007 年 8 月 29 日審查通過「土地稅法第 34 條修正草案」，經立法院於 2009 年 12 月 11 日三讀通過對該條文修正增訂第五項，對已適用過一生一次優惠稅率後，土地所有權人再次出售自用住宅用地，符合規定條件時，得重覆再行適用 10%之優惠稅率，而不受一生一次之限制，此即「一生一屋」之新增規定。

有人說「臺北居，大不易」。臺灣地區在走過了 2008 年金融風暴至今，於近日來景氣已有逐漸回溫的趨勢，房市也自去（2009）年下半年起起呈現價量齊揚，房價持續攀升，並續創新高的情形，使得購屋民眾的負擔和經濟壓力更加沉重。尤其是位居在大臺北地區，房屋交易價格動輒百萬至千萬元，民眾購屋痛苦指數明顯高於其他都會區。

房價及交易量的高漲，排除物價因素外，以供需理論來看，是供給及需求同時增加，而供給增加的幅度不及需求增加的幅度，形成量增而價更高的情形。但目前臺灣房地產的空屋率高，等於是供給過量，沒有向上飆漲的道理，而是所得高之投資客炒作下的結果。使都會區房地產由原本的居住需求品，變成投機客炒作獲取暴利的富人商品。使高房價成為民怨之首。為此央行採行貨幣政策工具，於 2010 年 6

月底對臺北市、新北市（改制前為臺北縣）等十個縣轄市，第 2 屋新購屋之貸款進行選擇性信用管制措施，以抑制過熱的房價。

依據行政院主計處於 2010 年 8 月 19 日公布國情統計資料發現，自 2001 年以來，民眾薪資雖有小幅上揚，但由於近年來通貨膨脹與物價上漲的幅度高漲，民眾的實質薪資呈現負成長，其實質購買力不增反減。而主計處雖然預計調升今（2010）年 GDP 成長值為 8.24%，但工資所得占國民所得的比重持續下降，顯示出享有經濟成長好處的只有資本家，而非一般薪資所得者。

房屋是高單價品，以一般受薪階級要在臺北地區買棟房子，是件很不容易的事，購屋所需本金及房貸利息支出必定在其所得中佔很大比重的支出項目。因此面對高房價，對於一般上班族來說，想要置產脫離無殼蝸牛一族，是件不容易的事。而對於擁有一間自住房屋的民眾來說，房價攀升也只是紙上富貴，因為未來換屋時，仍必須以較高的房價購買新房子，因此對需要換屋的民眾來說，過高房價也是其沉重的經濟負擔。

第二節 研究動機與目的

為實現國父平均地權、漲價歸公之主張，及憲法第 143 條第三項明訂我國之土地政策：「土地價值非因施以勞力資本而增加者，應由國家徵收土地增值稅，歸人民共享之。」依此而課徵土地增值稅，目的在於稅去地主持有期間不勞而獲之增值利益，使土地因社會進步與人民共同努力創造之自然增值漲價利益歸公，經由所得重分配由全體人民共享。

「人民之生存權、工作權及財產權，應予保障。」¹「人民有居住及遷徙自由。」分別為憲法第 10 條及第 15 條所訂定，是政府對於人民基本權利與義務之保障。而林秀雄（1999）指出，「住」為民生六大需求之一，因住宅為高價財貨，社會中許多人極需政府或有關單位之協助，始能獲得最基本水準之住宅服務，以解決其居住問題，且讓每一家庭皆有適當居住環境，一直也是政府住宅政策主要遵行目標。在政府住宅政策中租稅補貼的政策工具始終扮演著極為重要的角色。

臺灣地區對自用住宅應予優惠減免之基本理由則明訂於憲法第 143 條第四項：「國家對於土地之分配與整理，應以扶植自耕農及自行使用土地人為原則，並規定其適當經營之面積。」因此土地稅法第 34 條規定，土地所有權人出售自用住宅用地者，於都市土地面積未超過 3 公畝，或非都市土地面積未超過 7 公畝部分，其漲價總數額可申請適用 10% 優惠稅率課徵土地增值稅，並以一次為限。¹

此外，行政院於 2007 年 8 月 29 日審查通過「土地稅法第 34 條修正草案」，經立法院於 2009 年底正式修正通過對該條文增訂第五項，即已適用過一生一次優惠稅率後，再次出售自用住宅用地，符合規定條件時，亦得重覆再行適用 10% 之優惠稅率，而不受一生一次之限制，

¹ 土地稅法第 34 條第 1 至 4 項規定。

此即一生一屋之新增規定，並自 2010 年 1 月 1 日起施行。另一項對自用住宅用地優惠措施即是考量民眾換屋需求，土地稅法第 35 條訂定了自用住宅用地重購退稅之規定，以減輕換屋民眾的租稅負擔。

臺灣地區課徵的土地增值稅，具有增加公庫收入之財政功能與稅去地主不勞而獲及抑制投機之政策功能，而近幾年來因政治及經濟環境因素，亦將之列為振興房地產景氣之政策工具之一。房地產一向被認為是景氣的火車頭，為了振興臺灣地區經濟，避免土地增值稅長期偏高的稅率造成閉鎖現象，阻礙房地產的流通，政府接連實施減半徵收及調降土增稅稅率之後，進而增訂一生一屋的減稅活動，希望藉著這些減稅措施促進房地產景氣，帶動臺灣地區經濟的成長。而不論是土地增值稅短期稅率減半、永久調降稅率及放寬一生一屋的制定，這些稅式支出都將造成地方政府財政收入的重大稅收損失。²

隨著工商社會繁榮與進步，民眾住宅自有率逐年上升，根據行政院主計處 2009 年家庭收支調查報告，民眾自有住宅比率由 1976 年時 67.36% 逐年提高，至 2009 年時已達到 87.89%，而民眾對自用住宅用地的出售機會也因換屋需求增加而提高。

以土地稅法第 34 條修法前一生一次 10% 優惠稅率及重購退稅之優惠規定，民眾出售自用住宅用地如未能符合重購退稅規定之適用條件時，為減輕其換屋租稅負擔，必須選擇適用一生一次優惠稅率課徵土地增值稅，於嗣後再有出售自用住宅用地時，便無法再次享受此優惠。因此政府為考量民眾換屋需求，修法增訂移轉自用住宅用地放寬

² 稅式支出 (tax expenditure) 係一種特別的租稅條款，是經由租稅制度的設計，以租稅減免、加速折舊或投資抵減等租稅優惠方式，企圖降低企業資本成本，以達到政府獎勵投資、促進經濟發展等政策目標。此項支出，事實上並無實際的支出，而是在租稅體系中制定某些特別措施，以租稅讓與 (tax concession) 的方式，間接達成公共支出目的，僅屬於政府的間接支出，係政府稅收損失的設算額，又稱看不見的預算。

不限適用優惠稅率次數之規定，以減輕換屋者之土地增值稅負擔，落實一生一屋之受惠原則。

因臺灣地區房屋自有率相當高，此一生一屋措施不僅使民眾因換屋可重複適用優惠稅率，鼓勵其換屋、置產，也有助活絡房地產，刺激臺灣地區房地產景氣，達到振興經濟的目的。

一生一屋措施若具有政策立即效果，且民眾對房地產的敏感度很高，有可能在大家預期心理影響下，使房地產市場之房價上漲，而造成民眾更買不起房屋，若此，政府希望藉由給予租稅優惠，使人人有適當房屋得以居住，以達成「住者有其屋」政策的美意，可能會變成了反效果。而一生一屋若具有政策效應落後情形，則此措施自 2010 年 1 月起實施至今甫滿一年的時間，期間尚短，在政策延遲效果之影響下，亦有可能存在研究實證結果未達顯著水準，但實際上並不代表「沒有影響」之現象，而是因政策效應尚未明顯產生下之結果。

影響房地產景氣之因素有很多，房地產包括新成屋與中古屋之交易，而中古屋市場交易資料不易取得，本研究採以建築執照核准樓地板面積之資料代表新成屋之房屋市場景氣，以瞭解「一生一屋」之措施規定自 2010 年 1 月 1 日起施行後之影響，以 2005 年 2 月起至 2010 年 12 月止共 71 個月之相關資料，

進行相關分析，以下為本研究之目的：

- (一) 了解臺灣地區實施「一生一屋」的政策目的為何？
- (二) 目前文獻中對於臺灣自用住宅用地優惠及土地增值稅對房地產景氣之相關文獻為何。
- (三) 「一生一屋」的措施實施後，能否達成刺激新成屋房產市場景氣、促使房市交易熱絡之目標。
- (四) 研究結果提供具體的政策建議給有關單位作參考。

第三節 研究架構與流程

本研究共分六章，第一章為緒論部分，說明本研究之研究背景、動機與目的、研究架構與流程。第二章係文獻回顧部分，說明土地增值稅之課稅理論與租稅原則、自用住宅用地相關文獻及回顧土地增值稅制度改革對房地產景氣影響相關的文獻。第三章為臺灣地區土地增值稅沿革及自用住宅相關法規、自用住宅租稅優惠現制及現行自用住宅增值稅優惠制度之檢討。第四章為研究方法部分，首先整理出總體經濟變數中對房地產景氣有影響之相關因素，將一生一屋措施設定虛擬變數，並說明各變數資料來源；其次，設計實證模型並加以說明；最後，分析各項變數之預期影響效果。第五章為實證結果分析與檢驗，分析土地稅法之一生一屋措施對新成屋房產市場景氣造成何種影響，並利用時間序列分析方法，以月資料進行實證模型各項檢驗，以驗證本研究實證模型的正確度與本研究結果準確度。第六章為結論及政策意涵，係就前述各章結果作一總結，並提出建議，作為政府有關單位未來稅制決策及學術研究參考。本進行流程研究圖如圖 1。

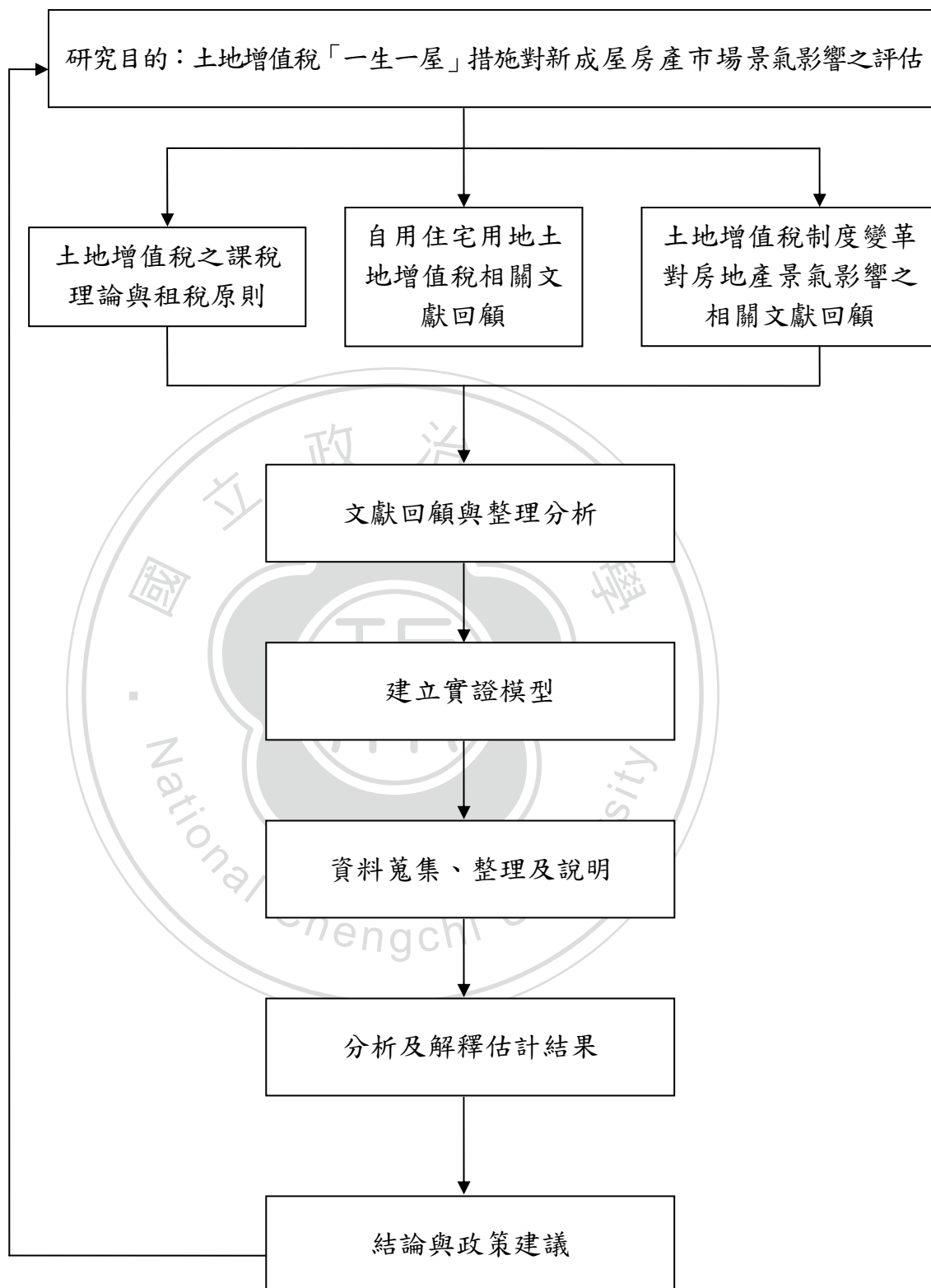


圖 1：研究進行流程圖

第二章 文獻回顧

第一節 土地增值稅之課稅理論與租稅原則

一、土地增值稅之課稅理論

從西方國家之土地稅理論發展，周宗安（1997）發現由於土地是基本可靠稅源，可為支撐財政之主要工具，亦可為社會改革之重要手段。亞當斯密（Adam Smith）認為建築用地地租特別適於課稅之標的，在一般情況下，地主無須給予特別照料或關注，即能享受土地之一種收入，為國家財政經費支出所需，就其收入取去一部分，亦無礙其他產業之發展。

李嘉圖（David Ricardo）倡導差別地租論與適當之課稅標的，認為地租是由價值所創造，為名目上價值之增加，對國富毫無增減。故土地稅以比例地租而課稅，且隨地租之變化而變動，實際為對地租之租稅，因不影響原料生產價格而完全由地主負擔。

土地增值稅係以不勞而獲部分的土地增值為徵收的標的。此項增值屬於自然增值或社會增值，乃因工商業發達，社會進步，人民共同努力所創造的結果，並非因地主投入資本勞力所產生者，正如英國學者約翰密勒（John Stuart Mill）所說：「他們（地主）既不事勞動，也不冒危險，而更不節約，所謂在睡眠之間，日益富裕。」因而主張重課土地增值稅以沒收市地地主不勞而獲利益。並認為國家如收其土地之增值，將環境所造成土地價值增加之部分，由政府運用課稅權力，盡量將此種自然增加之地租予以徵收，稅收取來用於福利事業。此為發展土地制度改革運動之理念。美國學者亨利·喬治（Henry George）於1879年出版之「進步與貧窮」一書中，亦強調此種不勞所得性質自然增值應全部徵收歸公。

臺灣地區土地增值稅之徵收，係以土地漲價總數額為稅基，減去土地所有權人為改良土地已支付之全部費用，即移轉價值扣除原取得成本及投入費用外之增值，其計算增值方式如同對土地之資本利得課稅，本質上土

地增值稅有所得稅之性質，因此有學者建議將土地增值稅改按資本利得併入所得課稅。臺灣地區現制將土地增值稅劃歸為縣市之稅目，是各地方政府最大主要稅收來源。

Seligman 曾指出，中央與地方政府財政收入劃分應考慮效率、適合及相當三原則。³ Musgrave (1989) 認為，財政在配置、分配及穩定功能中，因為地方政府欠缺有效的穩定政策工具，且相對全國而言有較高的開放性，民眾在各地方間遷徙自由，不適用於採用所得重分配政策，而全國性所得重分配之租稅因為國際移民較困難，不致因人民遷徙而產生負面影響，因此陳國智 (2000) 認為分配與穩定功能由中央執行較佳。而在配置功能方面，地方政府可顯現其不同財政型態的特性，使民眾對各地方所提供多樣性公共財做選擇，因此人民可藉由遷居的方式，選擇對其最適的公共支出水準與租稅負擔之組合，以使其效用獲得最大滿足，此即 Tiebout (1956) 所提出「以腳投票」理論，即透過公民的選擇，可使地方政府之公共財水準能如同一般財貨般，因為競爭而達到資源配置效率，因此在配置方面，應劃分為地方執行較佳。

認為由於「土地」具有區位固定性、數量不增性以及本質不毀壞性等，極易成為土地投機者之首選；私人於臺灣地區進行土地使用變更或開發即意味著伴隨巨大超額利潤，但由於土地係屬自然之恩賜，非人為所能創造，故其自然增值本應由社會大眾共享而不得由土地所有權人獨享。於是憲法第 143 條第 3 項乃明定，非因施以勞力資本而增加之土地價值，國家應徵收土地增值稅由人民共享，此乃推動孫中山先生平均地權四大辦法中之「漲價歸公」，亦為徵收土地增值稅理論基礎 (陳明燦，2009)。

在臺灣地區土地增值稅的課徵目的，即在於將因人口增加、社會進

³ 于宗先 (1986)，「經濟學百科全書 4，財政學」，臺北，聯經出版社。

步、經濟發展及交通等各項公共設施完竣而獲致的土地增值收之公有，歸由社會全體共享，並稅去地主的不勞利得，藉以伸張社會正義。基於此一土地政策目的，翁國賢（1998）主張土地增值稅之課徵，乃於所得稅之外，自成一獨立稅制，而有別於世界上大多數國家視出售土地的利得為所得的一種，合併於所得稅體系綜合課稅或予分離課稅。

二、自用住宅用地土增稅優惠措施之租稅原則

政府為了執行公共支出與公共建設，必須持有對等的財源以資支應。一般而言，政府的主要財源乃來自賦稅收入、發行公債、創造貨幣等。而賦稅在正常情況下是政府收入的最主要來源，須向全國國民徵收，為求健全稅制，租稅原則便成為租稅課徵之重要遵循方向，以下僅就國內外財政學界學者所提出之租稅原則分述如下：

（一）亞當斯密的租稅原則

- 1、平等原則：人民根據自身的納稅能力來承擔政府的經費開支。
- 2、確定原則：人民據以納稅的稅收條例，應當是確定的。納稅的內容、時間、地點、手續等都應清楚明確。
- 3、便利原則：即徵稅及其相應的管理手續必須儘量從簡。
- 4、節省原則：在徵稅過程中，要儘量減少不必要的開支，減少徵稅費用。

（二）瓦格納的租稅原則

1、財政政策原則

- （1）充足原則：稅收收入應能滿足國家財政的需要，以避免產生赤字。
- （2）彈性原則：一旦國家財政需要量增大時，稅收應能自動增加。

2、國民經濟原則

- （1）以所得為稅源的原則：應儘量避免對財產與資本徵稅，以免

阻礙經濟的發展。

- (2) 效率原則：課稅目標的選擇，應當儘量避免使市場經濟機制的效率遭到破壞。

3、社會正義原則

- (1) 普遍原則：稅收負擔應當普及到社會上的每一個成員，每個公民都應有納稅的義務。
- (2) 平等原則：稅收負擔應力求公平合理，既要採用累進稅制，又要對最低生活費用免稅，以符合社會正義的要求。

4、稅務行政原則

- (1) 確定原則：納稅的時間、地點、方式、數量等應事先規定清楚。
- (2) 便利原則：手續簡便，儘量方便納稅者。
- (3) 節省原則：要儘量節省徵稅費用。⁴

(三) 國內學者歸納較重要之租稅原則

1、財政收入原則

政府課徵租稅首要之目的，則為獲取充分之財政收入以應政務之需。因此制定或修法時，自必考慮其對財政收入之影響。欲獲充分之稅收，稅目之選擇，宜擇其稅基廣且稅收有彈性者。

2、經濟發展原則

租稅之課徵除考慮其收入性外，尚應密切注意其對經濟發展之影響，若損及經濟成長，最後必使稅源萎縮而影響財政收入原則之達成。

3、公平原則

⁴鄧子基、徐偉初(2001)，《現代財政學》。臺北：五南圖書出版股份有限公司，初版。

公平意念為人類生存追求之理想，公平之最簡單意義即所謂之「一視同仁」。為達租稅公平原則，租稅之租徵應注意其普及性，而不應因地域或身分之不同而有差異。

4、稅務行政原則

稅務行政原則之主要精神在於如何達成便民利課之目標，其中包括稅法之細密明確，繳納手續之便捷及稽徵費用之節省等。其重要性高於其他原則，並關聯到租稅課徵之成敗。

5、中性原則

所謂中性原則係指除為達成某種政策目的外，租稅之課徵應盡可能保持中立性，使各種經濟行為不致因租稅之課徵而有不同之改變。⁵

三、自用住宅用地優惠措施之公平與效率

讓每一家庭皆有適合居住之住宅得以安居，一直是政府推行住宅政策所遵行之目標。為了實現此目標，政府所採行的策略往往是從增加住宅供給與住宅需求上著手，以解決國民住的問題。然就創造住宅需求方面而言，各國政府普遍採行金融補助政策及租稅補貼政策，藉以提升個人實質購買和減輕自用住宅相關租稅負擔（詹儒賢，1990）。而租稅優惠為各國普遍採行之住宅補助措施。臺灣地區稅制中對於自用住宅亦訂有若干優惠規定，在租稅優惠之住宅補貼措施，不僅影響受補助者之利益，亦關係政府之財政負擔。

（一）自用住宅稅式支出概念

政府為期達到經濟及產業發展、社會福利、教育文化等政策目的，往往透過各種租稅減免的方式來推動（孫克難，2007），此類租稅減免

⁵ 王建煊（2006），《租稅法》。臺北：華泰文化事業公司，第三十版。

即為稅式支出的運用。稅式支出並未正式編列於財政支出的預算中，但仍造成政府稅收損失。

1、稅式支出之定義：

稅式支出亦稱租稅補貼，乃是政府為達成經濟與社會目標透過租稅制度設計的一種特別措施，以免稅、減稅方式規定於內地稅法典中的支出計畫。不僅指特定的免稅，亦包括租稅減讓、租稅扣抵及特別稅率減免等。

2、自用住宅稅式補貼工具

對於自用住宅主要的補貼方式，有下列兩種形式，(1) 直接補貼：對自用住宅者持有者給予低利貸款的方式；(2) 間接補貼：給予自用住宅持有者租稅讓與的方式。本研究所欲探討的為後者，即對自用住宅租稅讓與之間接補貼，而目前多數國家對自用住宅所採行的稅式支出大部分是透過下列幾種方式，給與租稅免稅、扣減及稅率減免：購屋貸款利息支付與設算所得、財富與資本利得、財產稅、銷售稅及儲蓄所得計畫。

(二) 自用住宅稅式支出之經濟效果

就自用住宅稅式支出間接補貼產生的經濟效果如何，可從租稅的公平性及效率性加以分析：

1、效率性

根據古典學派所謂租稅中立性觀念，認為租稅的課徵或租稅的補貼，不應改變私人部門間的資源配置行為，如果私人部門的資源配置行為，因為租稅的課徵或補貼而受到扭曲，即產生租稅的非中立性現象；其對總體經濟方面所產生的衝擊，將促使自用住宅部門投資的報酬率高於其他投資性財貨的稅後報酬率，導致住宅部門方面的投資大量擴張，而犧牲了其他生產性部門的投

資，亦即產生所謂的排擠效果，破壞了原經濟體系資源最適的配置狀態。

2、公平性

在租稅的公平性可分為水平性公平及垂直性公平二者；就租稅補貼應用於自用住宅之公平性而言，當兩個所得相同的家庭，因其住宅保有形式的不同，產生不同的租稅負擔，形成水平性的不公平；另一方面，高所得者適用較高的邊際稅率，稅式補貼的結果，使富有者的補貼實益高於中低所得者，產生租稅的倒置效果，形成垂直性不公平。故制定稅式補貼時，對於住宅保有形式不應加以干擾，且必須考慮家庭間面對的住宅勞務成本應相同，以維持水平的公平。(詹儒賢，1990)

第二節 自用住宅用地相關文獻

對自用住宅用地土地增值稅優惠措施，林秀雄（1999）以 1994 年至 1998 年五年間在臺北市出售土地之納稅義務人為研究對象，針對稅務人員、納稅義務人及土地登記代理人，進行問卷實證及文獻探討分析所作結論：1. 就租稅收入而言，現行稅法中自用住宅用地移轉核課土地增值稅之相關優惠規定會對稅收造成重大影響。2. 就社會公平而言，形成高所得者享受租稅優惠利益較多之不公平現象，亦造成社會所得分配不均。3. 就經濟效率而言，自用住宅用地重購退稅有鼓勵小屋換大屋之下濾效果，使居住品質提高，但出售前一年內不能出租或供營業使用之限制，易影響土地使用效率及個人購買自用住宅用地的意願，而影響資源配置效率。4. 就稽徵實務而言，現行稅法相關優惠規定之限制條件易生徵納雙方爭執，徒增稽徵查核成本。

以行政法院及財政部關於自用住宅用地土地增值稅稅捐優惠之判決、解釋函令，及參考自用住宅用地優惠稅率相關立法意旨，陳金圍（2006）搜集近年來適用自用住宅用地優惠稅率案件等資料加以分析認為，依憲法第七條之平等原則，其真諦係保障人民在法律上地位之實質平等，而非形式上之假平等。自用住宅用地優惠稅率 10% 課徵土地增值稅及重購退稅不違反平等原則。移轉優惠及重購退稅均係政府對自用住宅用地所採行之稅捐優惠措施，雖有重複優惠之嫌，然兩者之立法意旨既屬不同，功能亦各有異，前者係在出售時給予增值稅較低稅率之優惠，後者則係在出售後又重購之情形，給予退稅優惠。

對於行政院於 2007 年 8 月 29 日審查通過「土地稅法第 34 條修正草案」中，增訂對已適用「一生一次」自用住宅用地優惠稅率之土地所有權人，於再次出售自用住宅用地，並符合相關規定條件者，可再度適用自用住宅用地優惠稅率 10% 課徵土地增值稅，王銘山（2008）

以高雄縣政府地方稅務局之稅務人員及居住高雄縣之一般納稅人為對象，透過問卷調查方式研究實施一生一次對於財政收入、社會公平、經濟效率及稅務行政影響之實證結論：1. 在保留現行『一生一次』自用住宅用地優惠稅率及『重購退稅』外，增訂放寬『不限一生一次』之優惠措施，實施後隱藏有稅收流失之慮。2. 其『出售前5年內，無供營業或出租』之規定條件，將會造成自用者與供營業或出租者間之租稅負擔不公平，及易生徵納雙方爭執，徒增行政訴訟之困擾。3. 高所得者擁有之住宅坪數較大及較有能力換屋，而能獲得減輕稅捐負擔的利益較大；反之，低所得者擁有之住宅坪數較小及較無能力換屋，而得到減輕稅捐負擔的利益較小之不公平現象。4. 此增訂之優惠措施並不一定會提高民眾換購新屋之意願。5. 該措施等同政府對出售自用住宅者之租稅補貼，會導致資源之不當配置，產生社會之無謂損失。

針對放寬土地增值稅自用住宅用地優惠稅率次數限制的措施，顏愛靜和林秋瑾（2007）以五大要素（面積、持有期間、次數、適用單位、房屋間數）就其不同限制條件組合方案加以設算，分別以稅收損失、租稅誘發效果與所得財富分配效果加以分析，評估土地增值稅改革措施可能造成之影響。其所獲致之結論為：1. 現有土地增值稅自用住宅用地優惠稅制中，採取一生一次的作法，並不符合一般民眾生命週期中對於自用居住換屋次數的需要。賦稅優惠措施放寬適用次數等條件，稅收損失勢所難免但高下不同，而適用面積上限的嚴格限制，對於稅收損失的減少助益最大。2. 賦稅優惠次數放寬措施而產生的租稅誘發效果所產生的稅收增加額度，遠不及於稅收損失的額度。3. 所得財富分配效果分析顯示，中產階級較能因稅負減免而獲益，稅制改革大致可符合滿足中產階級換屋需求之政策目的。4. 基於減少稅收損失及降低改革成本，對於土地增值稅制改革之方案，建議加入『面積』

縮減、持有『時間』、適用單位之『人』及持有一屋之『物』的限制。⁶

針對稅務人員、土地專業代理人之地政士、及財稅相關研究之專家學者為研究對象，盧淑芬(2008)以問卷方式收集初級資料，以Dunn公共政策評估六大標準，評估對自用住宅用地土地增值稅「一生一屋」政策改革議題之影響與看法，研究結論如下：1.自用住宅用地核准面積縮減之限制，較符合租稅公平，促使土地稅的租稅制度更健全。2.關於連續設籍限制與出售前不能供出租或營業使用限制規定，符合租稅公平與防止有心人避稅。但會影響土地資源使用效率，增加稽徵成本。3.將使土地增值稅稅收減少，影響地方政府財政收入。4.整體土地交易供需量增加，減少閉鎖效果，短期帶動房地產產業，但長期無法解決房地產業者之市場供過於需之問題。5.能有效減輕換屋者的租稅負擔，但不能全面滿足一般國人換屋需求的公共政策。

運用Dunn(1994)所提出之政策六大評估標準，吳素珍(2009)對於2007年8月29日行政院通過修正「土地稅法第34條修正草案」，由「一生一次」改為「一生一屋」，採質化深度訪談方式進行政策可行性評估，發現現行土地增值稅自用住宅用地優惠稅率政策1.違反租稅公平與社會正義2.不能解決房地產市場供需問題3.影響土地資源有效使用，產生租稅非中立性4.降低所得重分配的功能5.雖能減輕換屋者的租稅負擔，未能增加購屋需求，提升國人住屋的品質6.無法達成「住者有其屋」及「住者適其屋」目標7.改為「一生一屋」政策方案，增加土地稅制之課稅複雜性及稽徵成本，短期內可刺激房地產交易，產生租稅誘發效果，但不能滿足各階層民眾換屋需求。其並建議廢除自用住宅用地優惠稅率規定，回歸所得稅制改採定額免稅方式，或改採單一比例稅，較能配合我國整體稅制改革輕稅簡政之目標。

⁶財政部九十六年度委託研究計畫。

表 1：與自用住宅用地相關文獻整理

作者	研究議題	研究方法	結論
林秀雄 (1999)	我國現行自用住宅土地增值稅問題之探討	量化分析	自用住宅用地移轉核課土地增值稅之相關優惠規定會對稅收造成重大影響，形成高所得者享受租稅優惠利益較多之不公平現象，影響土地使用效率及個人購買自用住宅用地的意願，並影響資源配置效率，且限制條件易生徵納雙方爭執，徒增稽徵查核成本。
陳金圍 (2006)	我國自用住宅用地土地增值稅優惠稅率之研究—以適用要件為中心	質化分析	自用住宅用地優惠稅率 10%課徵土地增值稅及重購退稅不違反平等原則，均係政府對自用住宅用地所採行之稅捐優惠措施，兩者之立法意旨既屬不同，功能亦各有異，前者係在出售時給予增值稅較低稅率之優惠，後者則係在出售後又重購之情形，給予退稅優惠。
顏愛靜 和林秋瑾 (2007)	適用土地增值稅自用住宅用地優惠稅率次數限制之研究	質化及量化分析	一生一次的作法，不符合民眾生命週期中對於自用居住換屋次數的需要，面積上限的嚴格限制，對於稅收損失的減少助益最大，次數放寬措施而產生的租稅誘發效果遠不及於稅收損失，稅制改革大致可符合滿足中產階級換屋需求之政策目的。
王銘山 (2008)	自用住宅用地土地增值稅之研究—以高雄縣為例	量化分析	放寬『不限一生一次』之優惠措施，實施後隱藏有稅收流失之慮，其限制條件會造成自用者與供營業或出租者間之租稅負擔不公平，產生高低所得者能獲得減輕稅捐負擔的利益不同之不公平現象，未必提高民眾換購新屋之意願，對出售自用住宅者之租稅補貼，會導致資源之不當配置，產生社會之無謂損失。
盧淑芬 (2008)	自用住宅用地土地增值稅政策改革之研究	量化分析	「一生一屋」自用住宅用地核准面積縮減之限制，符合租稅公平；將使土地增值稅稅收減少，影響地方政府財政收入；短期帶動房地產產業，但長期無法解決房地產市場供過於需問題；減輕換屋者的租稅負擔，但不能全面滿足國人換屋需求。
吳素珍 (2009)	賦稅正義的失落與重建—以適用土地增值稅自用住宅用地優惠稅率為例	質化分析	「一生一屋」違反租稅公平與社會正義；不能解決房地產市場供需問題；影響土地資源有效使用，產生租稅非中立性；降低所得重分配的功能；雖能減輕換屋者的租稅負擔，未能增加購屋需求；增加土地稅制之課稅複雜性及稽徵成本，短期內可刺激房地產交易，但不能滿足各階層民眾換屋需求。

資料來源：本研究整理。

註：按文獻年度排列。

第三節 土地增值稅制度改革對房地產景氣影響之相關文獻

2002年實施土地增值稅減半徵收，對刺激房地產市場景氣，雖不無貢獻，但實際效果並不很大，尤其在房地產的供過於求的情況下，增值稅減半徵收的功能更加有限。⁷

建構一個兩個部門（房地產市場及商品市場）及三要素（土地、資本、勞動力）之租稅歸宿理論模型，王嘉緯（2003）藉由研究分析發現：土地稅的課徵使得地租、工資等生產要素價格因租稅轉嫁而上漲，使得土地租稅增加每一單位，房地產市場交易價格可能上升約9.03%，而房地產部門的房屋交易數量或因而減少約2.42%。因此，政府若試圖透過土地租稅的減徵，以振興房地產市場景氣，可能因減徵租稅的好處得以轉嫁，或可產生復甦的效果。

針對土地增值稅減半徵收政策之成效如何，是否可活絡房地產景氣，孫克難和徐正錦（2005）利用非定態（non-stationary）計量經濟方法，以契稅金額做為房地產景氣的代理變數，並將其他影響房地產景氣之總體經濟因素及非經濟因素之相關變數進行實證分析。研究結果顯示，近年房地產市場確實有復甦跡象，但透過迴歸模型之實證發現，土增稅減半政策對房地產景氣影響並不顯著，亦即成效並不彰顯；雖然近年房地產景氣確實有復甦跡象，惟研判主要乃受到優惠房貸措施的影響，貸款利率仍為最主要因素。因此，政府為達振興房地產市場的政策目的，可考慮採取優惠利率政策；且基於財政困難及賦稅公平之考量，對於土增稅減半徵收的類似政策宜審慎。

理論上，土地增值稅可作為減緩房地產景氣波動的工具之一。另實務上，土地增值稅公告現值，係按房地產價格之變動而調整，故房

⁷ 殷章甫（2005），《土地稅》。臺北：五南圖書出版股份有限公司，初版。

地產價格會影響土地增值稅之稅收，唯土地增值稅是否會進一步的影響房地產價格，則有較大爭議。何宇明（1995）採部分調整模型假說，以普通最小平方法進行迴歸分析，研究結果指出公告現值變動也會影響房地產價格，並認為公告現值的變動會加劇房地產價格波動幅度，並不能穩定房地產景氣波動。

Riew（1987）認為，土地增值稅對房地產的資本利得及價格有負面影響，土地增值稅負之調整，可以作為調整房地產需求的工具，即在房地產景氣過熱投資需求旺盛時，土地增值稅的增加，將會減少土地交易的稅後資本利得；相反地，在房地產景氣低迷時，土地增值稅的減少，則有增加土地交易的稅後資本利得。因此建議提高土地增值稅稅負，來打擊房地產投機行為。而 Riew 的說法，早已為近年來政府所採用，以擴大或減緩土地公告現值的調幅，作為穩定房地產景氣的主要手段之一。Alven H. S. Lam（2000）評論我國的土地稅制，認為土地增值稅被設計來擔保土地未來漲價的公共利益，換言之，土地增值稅的目的，是要確保公平地分配土地未來利益，並控制土地的投機買賣。

排除金融面、政治面與利率面等非租稅因素的干擾，林文將（2009）收集了臺灣地區 23 個縣市分別自 1992 年 1 月至 2007 年 10 月，共計 190 個月之月追蹤資料，以普通最小平方法之固定效果模型，探討契稅與土地增值稅減徵對房地產市場景氣之影響，結果發現調降契稅與土地增值稅稅率雖均有助於提升房地產市場景氣，但效果不彰。究其原因，應是政府在市場機制尚未運作之前過於積極出手相救，延緩了在供需法則下應降價以達成交易的時機，造成房地產供給者產生政府無論如何都會拯救房市的印象，而怠於自救。杯水車薪的降稅未能扭轉房地產市場的頹勢，僅能淪為建商出脫手中餘屋的工具。建議政府推行振興房地產市場政策的同時，房地產市場的供給者應配合政府政

策之施行，適度調降房地產供給價格，回歸市場機制，才能儘速讓房地產市場景氣從谷底復甦。

土地增值稅稅率調降所具有之租稅減免激勵，將為房地產市場帶來供給增加、價格降低、刺激交易等作用。為探究土地增值稅稅率對土地交易之影響，簡雪瑩（2007）以土地增值稅有效稅率作為土地增值稅之租稅負擔，以 Granger Causality Test 檢定據以分析各地區土地增值稅有效稅率與土地交易量之因果關係，並就因果關係檢定與 VAR 模型分析結果綜理出土地增值稅稅率對土地交易之相互影響。研究結果發現：施行土地增值稅減半徵收政策，確有激勵長期持有土地之所有權人移轉土地，以享受租稅減免之利益，然在稅率永久調降之後，此一現象似已不再，顯然此激勵作用僅屬短期效果。土地增值稅對土地交易之影響因地區不同而異，惟整體而並不顯著，各地區房地產市場差異性相當大，單一政策對各地區市場極可能有不同之效果，政府如無其他配套措施，而欲藉由調降稅率以帶動房地產市場景氣，可能僅具短期成效，長期而言作用不大。

土地增值稅稅率一直以來被認為過高，長期偏高的稅率將造成土地資源的閉鎖效應。Auten and Cordes（1991）所說：當納稅者發現，在他出售一項資產而購買另一項預期報酬更高的資產時，卻發現在支付資本利得稅後，出售該資產可能比繼續持有它更為不利時，閉鎖效果就發生了。而許多研究文獻證實，資本利得的實現至少在某些時候與稅率有所關聯，有些研究也發現，稅率改變時，資本利得在短期的變動幅度要比長期來得大。Smith（1978）認為，包含土地增值在內的資本利得稅似乎是較為合理的，然而，此一稅制不可避免地會產生閉鎖效果；其並認為：持有空地的獨佔性愈強，課徵土地增值稅的閉鎖效果就愈大，期待課稅可以導致土地價格降低的可能性就愈低。

Yamazaki and Idee（1997）針對日本地區實證發現：土地交易課徵資

本利得稅存在閉鎖效果，而此一效果因土地所在地區而不同，在鄉下地區住宅用地的供給對資本利得稅反應很明顯，而在都市化地區卻顯然不同。

政府希望透過土地增值稅稅率減半政策降低稅率，提振房地產景氣，促進經濟成長。為探討土地增值稅制對經濟效益的影響，李美鈴（2008）採 Perron（1989）考量變數結構轉變之單根檢定，以 Engle and Granger（1987）兩階段共整合方法及誤差修正模型，藉以檢測土地增值稅收及其稅制改變，對國內經濟所產生的長、短期影響。實證分析結果，無論從長期還是短期來看，土地增值稅的減稅政策，刺激經濟成長效果不大，反而不利於國內生產毛額。短期而言，土地增值稅減半徵收政策對國內生產毛額有不利的影響；長期而言，實施永久調降土增稅率之稅制對國內生產毛額亦有顯著負面影響。

Wang and Yip（1995）以臺灣 1954~1986 年資料進行迴歸分析發現：資本所得稅和勞動所得稅與經濟成長間為負相關。Miller & Russek（1997）實證發現：對開發中國家來說，政府支出若以課稅方式籌措財源，會刺激經濟成長；而對已開發中國家來說，課稅方式則會降低經濟成長。

以財政部財稅資料中心 1999 年至 2007 年各年度之臺灣地區土地增值稅稅源統計表，及土地增值稅三年內取得土地再移轉現值級距件數統計表，及行政院主計處公布之平均每人所得分配按區域別分統計表為研究樣本，沈俐君（2009）分析調降土地增值稅稅率分別對全國土地增值稅收及對各縣市土地增值稅的影響並估計土地增值稅的稅率彈性。以縱橫資料（panel data）之固定效果模型及最小平方模型進行實證，得出以下結果：1.就全國而言，土地移轉件數的稅率彈性、土地移轉面積的稅率彈性皆顯著為負數，表示降低土地增值稅稅率措施，可刺激景氣，增加房地產交易量；土地增值稅稅收的稅率彈性為

負數，但未達顯著；土地移轉件數與平均每人可支配所得顯著成正向關係，土地移轉面積與平均每人可支配所得、土地增值稅稅收與平均每人可支配所得皆成正向關係，但皆未達顯著水準。2.就各縣市而言，大部分縣市土地移轉件數稅率彈性、土地移轉面積的稅率彈性皆顯著為負數，表示土地值稅稅率下降有活絡房地產的效果；土地增值稅稅收的稅率彈性不顯著，表示稅率變動未顯著影響稅收增減。

臺灣地區的地價稅由公告地價與地價稅構成，土地增值稅則由公告現值與土地增值稅構成，這四個項目構成土地稅制的主軸。蔡吉源和林健次（1999）以臺灣地區各鄉鎮市區之法院拍賣及政府出售土地為選取樣本，利用買方競標價格及賣方提供價格的設定，認為公告地價、公告現值、地價稅稅率及土地增值稅稅率為影響土地價格因素。發現公告現值向上調漲，會造成土地供給減少與需求增加，對地價有推波助瀾的效果。因此調整公告現值以增加土地增值稅收，將更加劇房地產價格波動。

Youngman（1996）提到，在土地財產上強加租稅的主要理由，是刺激土地有效利用、並建立地方政府的自有財源。臺灣地區課徵的土地增值稅，原具有財政功能與政策功能，前者旨在增加公庫收入，而後者旨在糾正土地私有的問題，即對不勞而獲的收歸公有及抑制土地投機功能。黃淑惠（1996）以 VAR 模式實證，根據公告現值指數、土地增值稅收入以及房地產價格等三項時間數列進行實證，採用 Granger 因果關係檢定方法，結果發現土地公告現調整或土地增值稅稅收的增減與住宅價格波動，並不存在任何因果關係。因此土地增值稅無法平抑房地產價格的波動。

為探討臺灣地區土地增值稅與住宅價格間的關係，謝文盛（2001）採用共積、因果關係及誤差修正 VAR 模型等方法，研究發現住宅價格波動與公告現值調整，具有長期穩定共同成長的關係，且兩者存在單

向因果關係，即公告現值的調整會受住宅價格變動的影響，但公告現值調整卻不會影響住宅價格波動。因此政府欲利用調高公告現值增加土地增值稅賦，作為抑制房地產投機行為，穩定住宅價格的政策，其實是不可行的。另發現公告現值的調整僅受前期住宅價格變動的影響，說明了我國土地公告現值的評定，可能僅以趕上土地市價變動為目標，但根據實證係數可知，此目標亦無法達成。因此認為公告現值僵固性調整機制的時間落差，應該不是造成房地產景氣衰退趨勢加深的原因。

以屏東縣為個案，透過問卷調查、深度訪談及政府實際統計資料，翟保華（2005）探究土地增值稅減半政策對不動產振興的影響評估結果發現，在主觀評估上，對於提振不動產市場之因素，土地增值稅減半政策不到二成之功能，有 76.7% 民眾認為對銀行有利，政策受益者 44.3% 認為是財團，有 41.9% 認為會影響社會福利。在客觀評估之政府統計資料中，發現拍賣案件確是倍數成長，新建房屋之建造執照及使用執照之核發亦成長，在主、客觀評估上，皆認為減稅政策是節稅的機會，而非促成不動產交易之主因。但卻促成法拍案件加速完成，降低銀行呆帳及逾放比，圖利財團瘦了社福經費，未來土增稅收還可能因而減少。

土地稅理論存在著財政收入、社會公平、經濟活動等三個基本方向，而平均地權漲價歸公係一套完整的制度，但要付諸實施卻有很大的阻力。李足能（2006）從理論面、制度面，到制度變遷的歷史結構分析，以解析我國土地值稅政策改革與變遷的政經意義，突顯制度並非依循理論面而形成，主要是受政治經濟因素的拉動。研究結論為，現行土地增值稅制之設計，並無法落實漲價歸公之目標，例如稅基低於市價、減免增值稅名目眾多等因素。而制度初始的政策選擇會對未來產生持續的影響，若政策變遷衝擊到利益團體已享有的利益，將

受到反彈、杯葛與抵制，而使政策規劃所能抉擇的方案範圍受到限制。現行土地稅制之稅基不實，公告現值偏低於市價，造成稅收大量流失，導致地方財政窘困，影響地方公共建設與公共服務之提供。而土地稅制對地價稅與土地增值稅採雙價制，徒增行政成本及違反租稅設計之簡單、便利徵收原則，為求租稅公平，改採兩價合一實有必要性，亦符合世界潮流。

減半徵收政策是否使各地方政府財政狀況得到改善，陳怡綾

(2006) 針對臺灣地區北、高 2 個直轄市和 21 個縣(市)政府的財政狀況，以 1986 年至 2004 年，共 19 年的長期追蹤資料 (panel data)，採用固定效果模型與隨機效果模型以及 Hausman 檢定進行迴歸分析，以探討土地增值稅減半徵收政策對於地方政府財政之影響。土地增值稅為我國地方政府稅收的主要財源，研究證實土地增值稅實徵稅額愈多，則赤字比率愈低；且土地增值稅佔地方稅收之比率愈高時，赤字比率愈低，可見土地增值稅的增加，確實能改善地方政府的財政狀況。實證結果中，雖然減半徵收政策的直接效果並不顯著，但土地增值稅實徵稅額與減半徵收政策的交乘項顯示，實施減半徵收期間土地增值稅的增加，確實使得赤字比率降低，有改善地方政府財政赤字之成效。但要注意的是，減半徵收期間土地增值稅稅收的增加，可能是因為提早交易及假交易現象的存在，未來交易量勢必遞減，將會減少地方政府稅收，造成財政赤字惡化，地方政府應該有所因應，以改善財政赤字之問題。

表 2：與土地增值稅制度改革對景氣影響相關文獻整理

作者	研究議題	研究方法	結論
Riew, J. (1987)	Property Taxation in Taiwan: Merits, Issues and Options		土地增值稅對房地產的資本利得及價格有負面影響，可以作為調整房地產需求的工具，因此建議提高土地增值稅稅負，來打擊房地產投機行為。
何宇明 (1995)	土地增值稅與房地產價格關係之研究	量化分析	公告現值變動會影響房地產價格，且公告現值的變動會加劇房地產價格波動幅度，並不能穩定房地產景氣波動。
黃淑惠 (1996)	我國土地增值稅的財政功能與政策功能	量化分析	土地公告現調整或土地增值稅稅收的增減與住宅價格波動，並不存在任何因果關係，土地增值稅無法平抑房地產價格的波動。
蔡吉源 和林健 次 (1999)	我國土地稅制下地價稅與土地增值稅對地價的影響	量化分析	公告地價、公告現值、地價稅稅率及土地增值稅稅率為影響土地價格之因素。公告現值向上調漲，會造成土地供給減少與需求增加，對地價有推波助瀾的效果，調整公告現值以增加土地增值稅收，將更加劇房地產價格波動。
謝文盛 (2001)	再論土地增值稅與住宅價格之關係	量化分析	公告現值的調整會受前期住宅價格變動的影響，但公告現值調整卻不會影響住宅價格波動，兩者存在單向因果關係；公告現值僵固性調整機制的時間落差，不是造成房地產景氣衰退趨勢加深的原因。
王嘉緯 (2003)	土地稅減徵對房地產市場之影響	量化分析	土地稅的課徵使得地租、工資等生產要素價格因租稅轉嫁而上漲。政府若透過土地租稅的減徵，減稅的好處得以轉嫁，或可產生復甦房地產市場景氣的效果。
孫克難 和徐正 錦 (2005)	臺灣土地增值稅減半徵收政策對房地產景氣之影響	量化分析	土增稅減半政策對房地產景氣影響並不顯著；房地產景氣復甦，主要是優惠房貸措施的影響，貸款利率仍為最主要因素。政府為達振興房地產市場的政策目的，可考慮採取優惠利率政策。
翟保華 (2005)	土地增值稅減半徵收政策效益評估-以屏東縣個案研究	質化及量化分析	土地增值稅減半政策對於提振不動產市場之影響，不具太大功能；減稅政策是節稅的機會，非促成不動產交易之主因，未來土增稅收還可能因而減少。

表 2：與土地增值稅制度改革對景氣影響相關文獻整理（續一）

作者	研究議題	研究方法	結論
李足能 (2006)	我國土地增值稅政策變遷與改革之政經分析	質化分析	現行土地增值稅制之設計，無法落實漲價歸公之目標；土地稅制對地價稅與土地增值稅採雙價制，徒增行政成本及違反租稅設計之簡單、便利徵收原則，改採兩價合一實有必要性。
陳怡綾 (2006)	土地增值稅減半徵收政策對地方政府財政之影響	量化分析	土地增值稅的增加，確實能改善地方政府的財政赤字狀況，但可能為提早交易及假交易現象的存在，未來交易量勢必遞減，將會減少地方政府稅收，造成財政赤字惡化。
簡瑩雪 (2007)	土地增值稅稅率對土地交易影響之研究	量化分析	土增稅減半徵收政策確有激勵長期持有土地者移轉土地，但僅屬短期效果。土地增值稅對土地交易之影響因地區不同而異，政府欲藉由調降稅率以帶動房地產市場景氣，可能僅具短期成效，長期而言作用不大。
李美鈴 (2008)	土地增值稅制改變之經濟效益統計分析	量化分析	土地增值稅的減稅政策，刺激經濟成長效果不大，反而不利於國內生產毛額。短期而言，土地增值稅減半徵收政策對國內生產毛額有不利的影響；長期下，實施永久調降土增稅率之稅制對國內生產毛額亦有顯著負面影響。
沈俐君 (2009)	土地增值稅稅率變動對各縣市稅收影響及稅率彈性之研究	量化分析	降低土地增值稅稅率措施，可刺激景氣，增加房地產交易量；調降土地增值稅稅率有活絡房地產的效果；土地增值稅稅率變動未顯著影響稅收增減。
林文將 (2009)	契稅與土地增值稅減徵對房地產市場景氣之影響	量化分析	調降契稅與土地增值稅稅率雖均有助於提升房地產市場景氣，但效果不彰；降稅未能扭轉房地產市場的頹勢，僅能淪為建商出脫手中餘屋的工具。建議房地產市場的供給者應適度調降供給價格，回歸市場機制。

資料來源：本研究整理。

註：按文獻年度排列。

第三章 臺灣地區自用住宅之增值稅現制

第一節 土地增值稅沿革及自用住宅相關法規

一、自用住宅相關租稅優惠措施

為實現「住者有其屋」政策，在現行租稅制度上對居住處所自有者設計了減免優惠措施，以減輕其租稅負擔，以下就臺灣地區目前於各稅法規中對自用住宅持有者給予相關之租稅減免優惠規定分述如下：

(一) 個人綜合所得稅—自用住宅房屋之減免

1、持有階段之列舉扣除

納稅義務人購買自用住宅，向金融機構借款所支付之利息，其每一申報戶每年以三十萬元為限，在減除申報儲蓄投資特別扣除金額後之餘額，得自個人綜合所得總額中扣除；每一申報戶以一屋為限。(所得稅法第 17 條第一項第二款第二目之 5)

該房屋需登記為納稅義務人本人、配偶或受扶養親屬所有，並於申報年度內在該地址辦竣戶籍登記，且無出租、供營業或執行業務使用者為限；申報列舉時應取其金融機構辦理房屋購置貸款所支付當年度利息單據。(所得稅法施行細則第 24 條之 3)

2、移轉階段之重購退稅

納稅義務人出售自用住宅之房屋所繳納該財產交易所得部分之綜合所得稅額，自完成移轉登記之日起二年內，如重購自用住宅之房屋，其價額超過原出售價額者，得於重購自用住宅之房屋完成移轉登記之年度自其應納綜合所得稅額中扣抵或退還。

但原財產交易所得已自財產交易損失中扣抵部分不在此限。前項規定於先購後售者亦適用之。(所得稅法第 17 條之二)

出售與重購之自用住宅所有權人不以本人為限；以配偶名義出售或重購者，均得適用退稅規定。(財政部 77.1.18 臺財稅第七

六一一五一〇六一號函)

(二) 房屋稅—自住房屋之減免

1、稅率之優惠

房屋稅依房屋現值，按房屋用途不同而課徵不同之稅率：住家用房屋最低不得少於其房屋現值百分之一點二，最高不得超過百分之二。但自住房屋為其房屋現值百分之一點二。(房屋稅條例第5條)目前各縣市政府訂定之徵收稅率為住家用1.2%、營業用3%、非住非營用2%。

房屋稅條例雖將自住房屋於住家用房屋中予以區分，但房屋稅屬地方稅，由中央立法規定其稅率之上下限，其實際徵收率授權由地方政府訂定。(房屋稅條例第6條)而實務上，各地方政府均採徵收率之下限課徵，即實際執行時，房屋稅之課徵僅有用途別之區分。

2、免徵優惠

私有房屋作為住家使用者，其房屋現值在新臺幣十萬元以下者免徵房屋稅。(房屋稅條例第15條第一項第九款)

目的係為稽徵便利並減輕低收入者之負擔。但房屋標準價格如依規定有重行評定時，按該重行評定時之標準價格增減程度調整之。

(三) 地價稅—自用住宅用地之減免

合於自用住宅用地條件者，為減輕自用住宅成本，其地價稅以每一土地所有權人於每一直轄市或縣(市)轄區內之地價總額按千分之二優惠稅率課徵。土地所有權人本人與其配偶及未成年之受扶養親屬，適用該優惠稅率課徵者，以一處為限。(土地稅法第17條)

(四) 土地增值稅—自用住宅用地之減免

1、自用住宅用地優惠稅率 10%

(1) 一生一次

土地所有權人出售其自用住宅用地者，面積都市土地未超過三公畝部分或非都市土地未超過七公畝部分，其土地增值稅統就該部分之土地漲價總數額按 10% 稅率徵收之。

土地所有權人依自用住宅用地優惠稅率繳納土地增值稅者，以一次為限。(土地稅法第 34 條第 1 至 4 項。)

(2) 一生一屋

土地所有權人出售其自用住宅用地已適用自用住宅用地優惠稅率後，再出售其自用住宅用地，符合相關規定者，得再次適用 10% 之自用住宅用地優惠稅率，不受一生一次之限制。(土地稅法第 34 條第 5 項)

2、重購自用住宅退稅

土地所有權人於自用住宅用地出售或被徵收後，自完成移轉登記或領取補償地價之日起，二年內另行購買面積未超過三公畝之都市土地或未超過七公畝之非都市土地，仍作自用住宅用地者，其新購土地地價超過原出售土地地價或補償地價，扣除繳納土地增值稅後之餘額者，得向主管稽徵機關申請就其已納土地增值稅額內，退還其不足支付新購土地地價之數額。

前項規定先購後售土地者，準用之。土地出售前一年內，曾供營業使用或出租者，不適用之。(土地稅法第 35 條)

二、土地增值稅自用住宅用地優惠之立法沿革

土地增值稅自用住宅用地優惠之課稅依據規定於土地稅法中，而土地稅法於 1977 年 2 月 2 日公布實施前，係遵行平均地權條例之規

定，而該條例前稱實施都市平均地權條例，以下為相關法令之研擬過程。

(一) 實施都市平均地權條例 (1954 年 8 月 26 日制定公布)

- 1、1964 年修正增訂第 29 條規定：都市土地所有權人出售其自用住宅用地面積未超過三公畝者，如於完成出售移轉登記之日起，六個月內另行購買同等面積之自用住宅用地，其地價總額超過原出售地價扣除繳納土地增值稅後之所得額者，得申請主管機關就其已納土地增值稅額內退還不足支付承購土地地價之數額。
- 2、1968 年修正增訂第 36 條規定：都市土地所有權人，出售其自用住宅用地，面積未超過三公畝者，其增值稅統按土地漲價數額百分之十徵收之；超過三公畝者，其超過部分面積之土地漲價，依前條之稅率徵收之。
- 3、1968 年修正增訂第 37 條規定：前條所稱自用住宅用地，應以該土地所有權人居住該地，經辦竣戶籍登記屆滿一年以上，且無出租或供營業用者為限。

(二) 平均地權條例 (1977 年 2 月 2 日修正公布)

原實施都市平均地權條例之實施範圍僅限於都市土地，而臺灣自 1954 年後之一、二十年間，經濟迅速發展，都市外土地地價急速攀升，但這些土地因未辦理規定地價，而未在課徵土地增值稅範圍內，使得漲價全部歸私，形成投機於都市外土地者得以謀取暴利，除嚴重影響土地有效利用外，同時造成社會財富分配不均之現象，因此於 1977 年將原「實施都市平均地權條例」修正公布為「平均地權條例」，對都市土地及非都市土地全面實施規定地價，以促進地盡其利及地利共享，並遏止投機之不良風氣。

- 1、1977 年修正第 41 條：增訂「非都市土地面積未超過七公畝者」，

其土地增值稅亦可按百分之十徵收。及「土地所有權人適用自用住宅用地優惠稅率，以一次為限」，並刪除「無出租或供營業用者之限制」。

2、1980年再修正第41條：又將「出售前一年內，不得供營業或出租」之限制加入，成為現行第41條之條文。

(三) 土地稅法（1977年7月14日公布實施）

因為臺灣地區土地稅之課徵，散見於土地法、實施都市平均地權條例、土地減免規則、田賦徵收實物條例及獎勵投資條例等數種法規中，而未有一獨立法規，政府有鑑於此，於1977年制定公布施行土地稅法，使土地稅之徵收有單一完整之法律，以便於徵納。在土地稅法中有關土地增值稅自用住宅用地之優惠規定便承繼了平均地權條例之規定。

- 1、1977年制定第34條規定：其自用住宅用地稅率內容，係承襲「平均地權條例」第41條之內容。
- 2、1979年修正第34條：將「出售前一年內，不得供營業或出租」之限制加入。
- 3、1989年再修正增訂第34條：加入第3項「第一項規定於自用住宅之評定現值不及所占基地公告土地現值百分之十者，不適用之。但自用住宅建築工程完成滿一年以上者不在此限。」
- 4、1989年修正增訂第35條第二項規定：土地所有權人於先購買土地後，自完成移轉登記之日起二年內，始行出售土地或土地始被徵收者，亦可依規定申請重購退稅。

第二節 自用住宅租稅優惠制度概況

一、土地增值稅自用住宅優惠法令依據及適用條件

(一) 土地增值稅稅額計算方式

土地增值稅是在土地所有權移轉的時候，按照土地自然漲價總數額計算所課徵的一種租稅。

1、稅基—土地漲價總數額（土地稅法第 31 條）

土地增值稅的稅基為土地漲價總數額，是土地移轉時之總現值，減去取得時之移轉現值或原規定地價及扣除土地改良費用後之總額。

而土地改良費用包括有改良土地費用、已繳納之工程受益費、土地重劃費用及因土地使用變更而無償捐贈一定比率土地作為公共設施用地之公告現值總額。

土地漲價總數額＝申報土地移轉現值－原規定地價或前次移轉時所申報之土地移轉現值×（消費者物價指數÷100）－（改良土地費用＋工程受益費＋土地重劃負擔總費用＋因土地使用變更而無償捐贈作為公共設施用地其捐贈土地之公告現值總額）

2、稅率

(1) 一般用地稅率—20%、30%、40%三種級距（土地稅法第 33 條）

土地增值稅的稅率 94 年 2 月 1 日起是採用累進的 20%、30%、40%等三級稅率，長期持有土地達 20 年以上者，另有減徵優惠。

土地增值稅之稅率，依下列規定：

第一級：土地漲價總數額超過原規定地價或前次移轉時核計土地增值稅之現值

數額未達百分之一百者，就其漲價總數額徵收增值稅百

分之二十。

第二級：土地漲價總數額超過原規定地價或前次移轉時核計土地
增值稅之現值

數額在百分之一百以上未達百分之二百者，除按前款規
定辦理外，其超過部分徵收增值稅百分之三十。

第三級：土地漲價總數額超過原規定地價或前次移轉時核計土地
增值稅之現值

數額在百分之二百以上者，除按前二款規定分別辦理
外，其超過部分徵收增值稅百分之四十。

長期持有土地達 20 年以上者，減徵優惠方式如下：

持有土地年限超過二十年以上者，就其土地增值稅超過第一項最
低稅率部分減徵百分之二十。

持有土地年限超過三十年以上者，就其土地增值稅超過第一項最
低稅率部分減徵百分之三十。

持有土地年限超過四十年以上者，就其土地增值稅超過第一項最
低稅率部分減徵百分之四十。

(2) 自用住宅用地稅率—10% (土地稅法第 34 條)

政府為了減輕自住房屋者之負擔，對於出售自用住宅用地
時，符合規定條件者可申請享受百分之十的優惠稅率，即土地增
值稅可就其土地漲價總數額按百分之十優惠稅率徵收之。

所稱「自用住宅用地」，指土地所有權人或其配偶、直系親屬
於該地辦竣戶籍登記，且無出租或供營業用之住宅用地。(土地稅
法第 9 條) 另自用住宅用地，以其土地上之建築改良物屬土地所
有權人或其配偶、直系親屬所有者為限。(土地稅法施行細則第 4
條)

(二) 土地增值稅自用住宅優惠措施

為減輕民眾換屋之租稅負擔，並使每個家庭都能在其預算考量下，有一適當合宜之住宅，臺灣地區現行土地稅法對出售自用住宅用地課徵土地增值稅，除原有的一生一次適用自用住宅優惠稅率 10%及自用住宅重購退稅外，另修正增訂土地稅法第 34 條第 5 項「一生一屋」，放寬不限次數適用 10%優惠稅率措施。以下就土地增值稅自用住宅優惠方式及適用要件分述如下，並整理如表 3：

1、一生一次（土地稅法第 34 條第 1 至 4 項）

土地所有權人出售自用住宅用地時，一人一生可享受一次適用自用住宅 10%優惠稅率課徵土地增值稅。其適用條件為：

- (1) 土地所有權人出售前一年內未曾供營業或出租之住宅用地。
- (2) 地上建築物須為土地所有權本人或其配偶、直系親屬所有，並已在該地辦竣戶籍登記。
- (3) 適用自用住宅用地稅率的面積，都市土地為未超過 3 公畝或非都市土地為未超過 7 公畝。
- (4) 限一個人一生僅適用一次。
- (5) 該筆土地地上建物之評定現值不及基地公告土地現值百分之十者，不適用之。但自用住宅建築工程完成滿一年以上者不在此限。所稱自用住宅之評定現值，以不動產評價委員會所評定之房屋標準價格為準。（土地稅法施行細則第 54 條第 1 項）

2、自用住宅重購退稅（土地稅法第 35 條）

土地所有權人出售自用住宅用地後另行購買自用住宅用地時，符合一定要件者，可向土地所在地之主管稽徵機關申請就已繳納的土地增值稅額內，退還不足支付新購地地價之數額。其適用條件為：

- (1) 出售土地及新購土地地上房屋須為土地所有權人或其配偶、直系親屬所有，並且已在該地辦竣戶籍登記。
- (2) 出售土地於出售前一年內沒有供營業使用或出租行為。
- (3) 重購地都市土地面積未超過 3 公畝或非都市土地面積未超過 7 公畝部分。
- (4) 土地出售後二年內重購或先購買土地二年內再出售土地。
- (5) 新購土地地價大於原出售土地地價扣除土地增值稅後餘額，可申請退稅。
- (6) 原出售土地及新購土地所有權人同屬一人。
- (7) 如為先購後售案件，應於重購土地時，已持有供自用住宅使用之土地為適用範圍。
- (8) 重購土地 5 年內再行移轉或改變用途者，需補繳原退還稅款。

3、一生一屋（土地稅法第 34 條第 5 項）

土地所有權人在享受過一生一次自用住宅優惠稅率後，再出售其自用住宅用地，符合一定條件下，可適用「一生一屋」再次享受優惠稅率 10% 課徵土地增值稅。其適用條件為：

- (1) 個人「一生一次」的優惠稅率已經使用過。
- (2) 出售都市土地面積未超過 1.5 公畝部分或非都市土地面積未超過 3.5 公畝部分。
- (3) 出售時土地所有權人與其配偶、未成年子女無該自用住宅以外的房屋。
- (4) 出售前已持有該自用住宅土地達 6 年以上。
- (5) 土地所有權人或其配偶、未成年子女在土地出售前，在該地設有戶籍且持有該自用住宅連續滿 6 年。
- (6) 出售前 5 年內，無供營業使用或出租。

表 3：現行自用住宅用地土地增值稅優惠措施比較表

項目	一生一次	一生一屋	重購退稅
土地稅法	第 34 條第 1-4 項	第 34 條第 5 項	第 35 條
稅率	10%	10%	退稅
使用次數	一次	不限	不限
限制條件	<ul style="list-style-type: none"> ● 出售土地面積以都市未超過 3 公畝或非都市未超過 7 公畝 ● 出售土地地上房屋須為本人、配偶或直系親屬所有，並辦竣戶籍登記 ● 出售前 1 年內無供營業或出租 ● 自用住宅之評定現值不及基地公告土地現值百分之十者，其建築工程完成應滿一年以上 	<ul style="list-style-type: none"> ● 出售面積都市未超過 1.5 公畝或非都市未超過 3.5 公畝 ● 本人、配偶或未成年子女設籍 ● 出售前 5 年內無營業或出租 ● 連續 6 年設籍及持有自用住宅 ● 本人、配偶或未成年子女擁有房地戶數以一屋為限 	<ul style="list-style-type: none"> ● 重購土地之面積以都市未超過 3 公畝或非都市未超過 7 公畝 ● 出售及重購土地上房屋須為本人、配偶或直系親屬所有，並辦竣戶籍登記 ● 原出售及重購土地所有權人屬同一人 ● 出售前 1 年內無營業或出租
新舊土地買賣價格	不限	不限	新購土地之地價必須超過原出售土地地價扣除已繳納土地增值稅後之餘額
備註	無	<ul style="list-style-type: none"> ● 「一生一次」未使用前，不得使用「一生一屋」 ● 先購後售視為一屋，須自登記日起 1 年內出售 	<ul style="list-style-type: none"> ● 買賣應該 2 年內完成 ● 退稅後 5 年內不得移轉或改作其他用途，違反時將追繳原退還稅款 ● 目前尚無申請時間限制規定

資料來源：本研究自行整理。

二、自用住宅用地「一生一屋」稽徵作業實務

(一) 申請程序及期限規定

依據土地稅法第 34 條之 1 第 1 項規定：「土地所有權人申請按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，應於土地現值申報書註明自用住宅字樣，並檢附戶口名簿影本及建築改良物證明文件；其未註明者，得於繳納期間屆滿前，向當地稽徵機關補行申請，逾期不得申請依自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。」

另按土地稅法第 49 條第 1 項規定：「土地所有權移轉或設定典權時，權利及義務人應於訂定契約之日起 30 日內，檢附契約影本及有關文件，共同向主管稽徵機關申報其土地移轉現值。但依規定得由權利人單獨申請登記者，權利人得單獨申報其移轉現值。」及土地稅法第 34 條之 1 第 2 項規定：「土地所有權移轉，依規定由權利人單獨申報土地移轉現值或無須申報土地移轉現值之案件，稽徵機關應主動通知土地所有權人，其合於自用住宅用地要件者，應於收到通知之次日起 30 日內提出申請，逾期申請者，不得適用自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。」

因此土地所有權人出售自用住宅用地，申請適用土地稅法第 34 條第 5 項之一生一屋自用優惠稅率課徵土地增值稅之案件者，應於土地增值稅申報書上勾選註明「本筆土地符合土地稅法第 34 條第 5 項規定，請按自用住宅用地稅率核課土地增值稅」，並檢附「土地所有權人出售土地稅法第 34 條第 5 項自用住宅用地申明書」。土地所有權人未於土地增值稅申報書上勾選註明者，應於繳納期間屆滿前向當地稽徵機關補行申請，逾期不得申請依一生一屋自用住宅用地稅率課徵。

而土地所有權人若逾訂定契約之日起 30 日後始申報土地移轉現值者，仍得申請適用自用住宅用地優惠稅率課徵。因土地稅法第

34 條之 1 僅規定：「土地所有權人申請按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，應於土地現值申報書註明自用住宅字樣」，並未規定土地移轉現值必須於訂定契約之日起 30 日內申報，始得申請適用自用住宅優惠稅率。

另申請適用土地稅法第 34 條第 5 項之一生一屋自用優惠稅率課徵土地增值稅之案件，經查明未曾適用土地稅法第 34 條第 1 至 4 項規定（一生一次）按自用住宅用地稅率課徵者，應通知改申請適用一生一次自用住宅用地稅率課徵，其未改申請者，則先按一般用地稅率課徵，嗣後土地所有權人於繳納期間屆滿前補行申請時，則依一生一次案件辦理。（如圖 2）

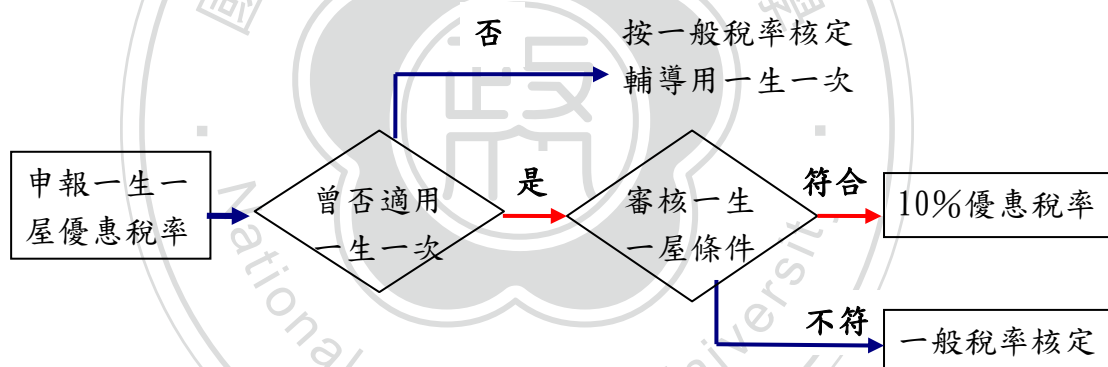


圖 2：一生一次與一生一屋適用順序圖

權利人單獨申報土地移轉現值或無須申報土地移轉現值案件，土地所有權人應於收到稽徵機關通知之次日起 30 日內提出申請，逾期不得申請依一生一屋自用住宅用地稅率課徵。惟稽徵機關若未向土地所有權人完成合法送達該通知時，則 30 日之期限無從起算，則不生逾期申請不得適用自用住宅用地稅率課徵土地增值稅之限制，

亦即無論土地所有權人何時提出申請，稽徵機關仍應受理。

(二) 審查方式

為簡化自用住宅用地土地增值稅之審查作業，財政部特訂定「自用住宅用地土地增值稅書面審查作業要點」，土地所有權人申請適用自用住宅用地稅率課徵土地增值稅之案件，除有特殊情形外，應依戶政機關及稽徵機關內有關課稅資料，以書面審查方式辦理，無需再進行實地勘查。

1、書面審查

土地增值稅承辦人員於收到申請適用一生一屋自用住宅用地稅率課徵土地增值稅之案件後，應依下列規定辦理：

- (1) 利用電腦戶政連線系統或向自用住宅用地所在戶政事務所查詢該址出售前有無土地所有權人或其配偶、未成年子女在該地設立戶籍連續滿6年及出售前5年有無他人設立戶籍，必要時得洽戶政事務所同意，指定人員前往查閱戶籍有關資料。
- (2) 向財政部財稅資料中心查詢土地所有權人是否曾經適用自用住宅用地稅率。經財稅資料中心回覆土地所有權人曾於本次申報前6年內該土地或其他土地曾適用一生一屋自用住宅用地稅率時，應調閱前次申報案，查核納稅義人有無取巧安排，以達適用一生一屋自用住宅用地稅率之目的。
- (3) 填列「自用住宅用地地上建物租賃所得查復表」，移請國稅局綜合所得稅業務單位查填有無租賃所得資料，或利用其所提供租賃所得資料檔，線上列印出售前5年申報核定租賃所得電腦檔案資料代替查復表。
- (4) 填列「自用住宅用地地上建物使用情形查復表」一式二份，分別移請房屋稅及國稅局營業稅業務單位查填房屋使用情

形。但經核對房屋稅及營業稅對其營業資料查復情形有不一致時，應移回重查，如重查結果仍不一致者，其有無營業事實之認定以營業稅業務單位調查結果為準。

- (5) 運用戶政系統或國稅地方稅資訊運用系統（綜所稅稅籍資料檔等）查詢未成年子女資料。
- (6) 運用全國財產稅總歸戶系統查詢土地所有權人與其配偶、未成年子女，出售時是否有該自用住宅以外之房屋（含未辦保存登記及信託移轉）。經查有該自用住宅以外之房屋，應查調該房屋資料；如為他轄房屋，請所轄稽徵機關提供該房屋相關資料供核。

2、適用要件及認定標準

適用一生一屋自用住宅用地稅率課稅應符合下列要件：

- (1) 已適用一生一次自用住宅用地稅率。
- (2) 出售土地面積以都市未超過 1.5 公畝或非都市未超過 3.5 公畝。
- (3) 出售時土地所有權人與其配偶及未成年子女，無該自用住宅以外房屋。
- (4) 土地所有權人出售前已持有該土地 6 年以上。
- (5) 土地所有權人或其配偶、未成年子女在出售自用住宅土地前，在該地設有戶籍連續滿 6 年。
- (6) 土地所有權人或其配偶、未成年子女在出售前持有該自用住宅連續滿 6 年。
- (7) 出售前 5 年內，無供營業使用或出租。

適用一生一屋自用住宅用地之認定標準：

- (1) 「出售時」之時點認定：土地所有權人於訂定契約之日起 30 日內申報現值者，以訂約日為準；逾 30 日始申報現值者，以受理申報收件日為準；拍賣土地則以拍定日為準。
- (2) 「出售前」之期間計算，以上述出售時認定日期之前 1 日起往前推算。
- (3) 出售土地所有權人與其配偶及未成年子女，無該自用住宅以外房屋，應包括土地所有權人與其配偶及未成年子女之未辦保存登記、信託移轉及因繼承、強制執行、法院判決或其他非因法律行為已取不動產所有權但尚未完成移轉登記之房屋。
- (4) 土地所有權人先購買自用住宅用地後，自完成移轉登記之日起 1 年內，出售原有自用住宅用地，仍符合土地稅法第 34 條第 5 項第 2 款無該自用住宅以外房屋之規定。
- (5) 出售前設有戶籍及持有該自用住宅連續滿 6 年之認定：土地所有權人或其配偶或未成年子女至少一人在該地連續或接續設有戶籍及持有該自用住宅滿 6 年。
- (6) 贈與移轉並非出售，不適用一生一屋自用住宅用地稅率核課。

3、現場勘查

申請適用一生一屋自用住宅用地稅率課徵土地增值稅之案件有下列情形之一者，經簽報核准後，派員至現場實地勘查：

- (1) 地上房屋有合併打通使用之情形。
- (2) 無使用執照或建物所有權狀，以建物勘測成果表或建築改良物勘查結果通知書代替之情形。
- (3) 行政救濟案件。
- (4) 其他經書面審查發現顯有疑問之重大特殊案件。

4、事後查核

核准按一生一屋自用住宅用地稅率課徵土地增值稅之案件，每年由財稅資料中心利用相關資料檔交查勾稽，如發現出售前5年內有租賃所得資料者，稽徵機關應據以查明補徵土地增值稅。



第三節 現行自用住宅用地增值稅優惠現制之檢討

一、土地增值稅課稅情形及稅制變革之影響

土地增值稅屬機會稅，易受房地產景氣及土地政策之影響，在以往全國各年度地方稅實徵淨額比重中，一向是以土地增值稅佔第一位，近年來受到房地產景氣波動之影響，其成長趨勢呈不穩定現象，於1999年因國內發生九二一大地震，而後2001年美國發生911事件波及全球經濟衰退，致房地產市場陷入低迷，稅收日益減少，土地增值稅以2001年度之422億6千萬元稅收為最低。為提振房地產市場景氣，立法院三讀通過自2002年2月1日起將土地增值稅減半課徵，又政府持續提撥優惠低利房貸的利多因素下，促使稅收止跌反彈。然減半徵收三年之政策於2005年1月底屆滿，取而代之的是稅率永久性調降與長期持有土地減徵，之後土地增值稅稅收再呈現逐年降低趨勢。

綜合近二十年來地方稅各項稅收情形觀之，土地增值稅實徵淨額之多寡，一直是影響各地方縣市政府整體稅收之重要稅目（如表4）。

表4：全國地方稅實徵淨額分析表

單位：千元

年度	稅收／比率	土地增值稅	地價稅	房屋稅	使用牌照稅	其他	地方稅總計
1990	各稅稅收	82,916,350	22,630,008	24,504,524	16,482,323	17,069,369	163,602,574
	比率	50.7%	13.8%	15.0%	10.1%	10.4%	100.0%
1991	各稅稅收	94,291,761	27,327,833	26,043,856	18,666,400	17,376,216	183,706,066
	比率	51.3%	14.9%	14.2%	10.2%	9.5%	100.0%
1992	各稅稅收	186,449,627	31,193,930	28,300,746	21,348,666	21,552,286	288,845,255
	比率	64.6%	10.8%	9.8%	7.4%	7.5%	100.0%
1993	各稅稅收	186,829,823	35,208,277	29,243,895	24,469,530	23,496,870	299,248,395
	比率	62.4%	11.8%	9.8%	8.2%	7.9%	100.0%
1994	各稅稅收	171,106,790	35,271,921	32,702,952	27,087,198	29,032,651	295,201,512
	比率	58.0%	11.9%	11.1%	9.2%	9.8%	100.0%
1995	各稅稅收	155,354,082	38,261,352	35,871,143	30,445,698	34,475,570	294,407,845
	比率	52.8%	13.0%	12.2%	10.3%	11.7%	100.0%
1996	各稅稅收	115,772,374	42,361,416	38,850,039	36,367,395	30,234,870	263,586,094
	比率	43.9%	16.1%	14.7%	13.8%	11.5%	100.0%
1997	各稅稅收	132,491,905	42,291,080	41,594,479	39,070,092	28,176,124	283,623,680
	比率	46.7%	14.9%	14.7%	13.8%	9.9%	100.0%
1998	各稅稅收	128,488,128	45,314,611	43,800,029	41,995,649	27,710,403	287,308,820
	比率	44.7%	15.8%	15.2%	14.6%	9.6%	100.0%
1999	各稅稅收	101,460,174	46,853,230	45,661,086	43,215,904	22,375,555	259,565,949
	比率	39.1%	18.1%	17.6%	16.6%	8.6%	100.0%
2000	各稅稅收	123,493,565	92,039,200	48,435,990	46,689,036	28,638,690	339,296,481
	比率	36.4%	27.1%	14.3%	13.8%	8.4%	100.0%
2001	各稅稅收	42,261,670	50,920,369	48,055,633	44,687,556	17,086,525	203,011,753
	比率	20.8%	25.1%	23.7%	22.0%	8.4%	100.0%
2002	各稅稅收	47,900,078	50,169,374	46,463,784	45,885,799	18,845,404	209,264,439
	比率	22.9%	24.0%	22.2%	21.9%	9.0%	100.0%
2003	各稅稅收	61,040,949	50,762,035	48,012,750	47,764,976	21,155,247	228,735,957
	比率	26.7%	22.2%	21.0%	20.9%	9.2%	100.0%
2004	各稅稅收	81,276,138	52,617,195	49,323,149	49,904,368	22,578,369	255,699,219
	比率	31.8%	20.6%	19.3%	19.5%	8.8%	100.0%
2005	各稅稅收	81,664,161	53,705,856	50,876,888	51,863,060	23,624,375	261,734,340
	比率	31.2%	20.5%	19.4%	19.8%	9.0%	100.0%
2006	各稅稅收	76,547,345	54,660,359	52,493,513	52,548,499	24,721,757	260,971,473
	比率	29.3%	20.9%	20.1%	20.1%	9.5%	100.0%
2007	各稅稅收	74,682,382	59,008,809	53,882,845	53,271,422	24,288,499	265,133,957
	比率	28.2%	22.3%	20.3%	20.1%	9.2%	100.0%
2008	各稅稅收	56,955,439	59,126,928	55,343,250	53,254,944	24,096,380	248,776,941
	比率	22.9%	23.8%	22.2%	21.4%	9.7%	100.0%
2009	各稅稅收	53,313,055	59,053,891	56,346,975	53,049,587	23,196,300	244,959,808
	比率	21.8%	24.1%	23.0%	21.7%	9.5%	100.0%

資料來源：整理自財政部統計資料庫。

備註：其他乙欄包括契稅、娛樂稅、印花稅及教育臨時捐等稅目之合計數。

然觀察近幾年來年度稅收結構上，土地增值稅之年度實徵淨額在地方稅收入所佔比重上已有了改變（如圖3）。

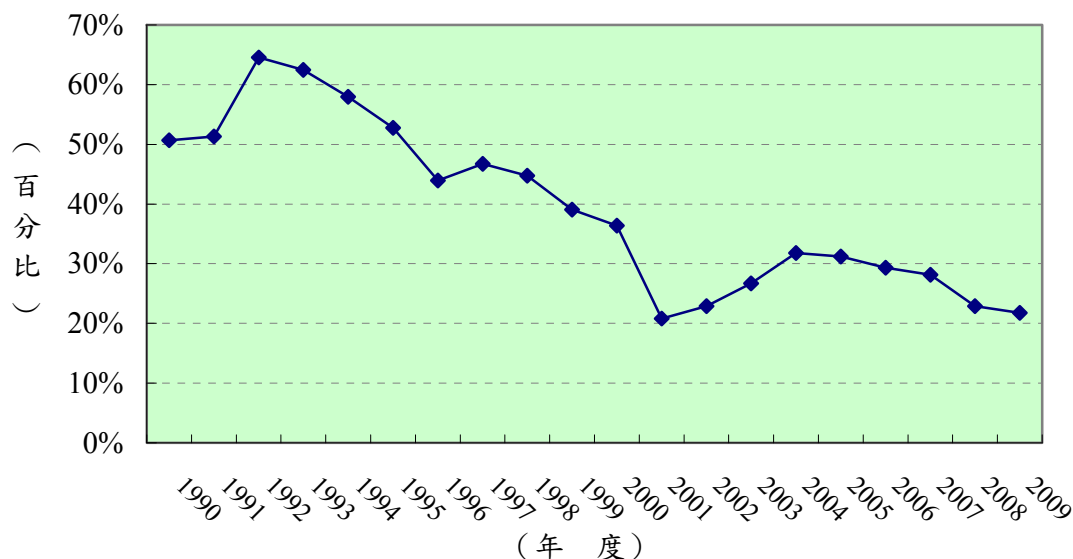


圖3：各年度土地增值稅實徵淨額佔地方稅收比率

以 2009 年全國地方稅各項稅目稅收及比重分析（如表 5），稅收中第一位以地價稅實徵淨額 590 億 5,389 萬元為最多，佔全年度總稅收的 24.1%；其次為房屋稅實徵淨額 563 億 4,697 萬元，佔全年度總稅收的 23%；土地增值稅則是退居為第三位實徵淨額 533 億 1,305 萬元，佔全年度總稅收的 21.8%；第四位為使用牌照稅實徵淨額 530 億 495 萬元，佔全年度總稅收的 21.7%；上述四大稅收合計佔 2009 年全年總稅收之 90.5%。其他則包括契稅、娛樂稅、印花稅及教育臨時捐等稅目之合計實徵淨額 231 億 9,630 萬元，僅佔全年度總稅收的 9.5%。

表5：2009年全國地方稅實徵淨額分析表

單位：千元

	土地增值稅	地價稅	房屋稅	使用牌照稅	契稅	印花稅	娛樂稅	教育臨時捐
稅收	53,313,055	59,053,891	56,346,975	53,049,587	13,065,855	8,463,872	1,666,423	150
比率	21.8%	24.1%	23.0%	21.7%	5.3%	3.5%	0.7%	0.0%

資料來源：整理自財政部統計資料庫。

由 2009 年全國地方稅各項稅收金額及比重可知，已打破土地增值稅為地方稅各稅目中稅收第一名之地位，其實徵淨額已由全國地方稅最高首位退居到第三位（如圖 4）。

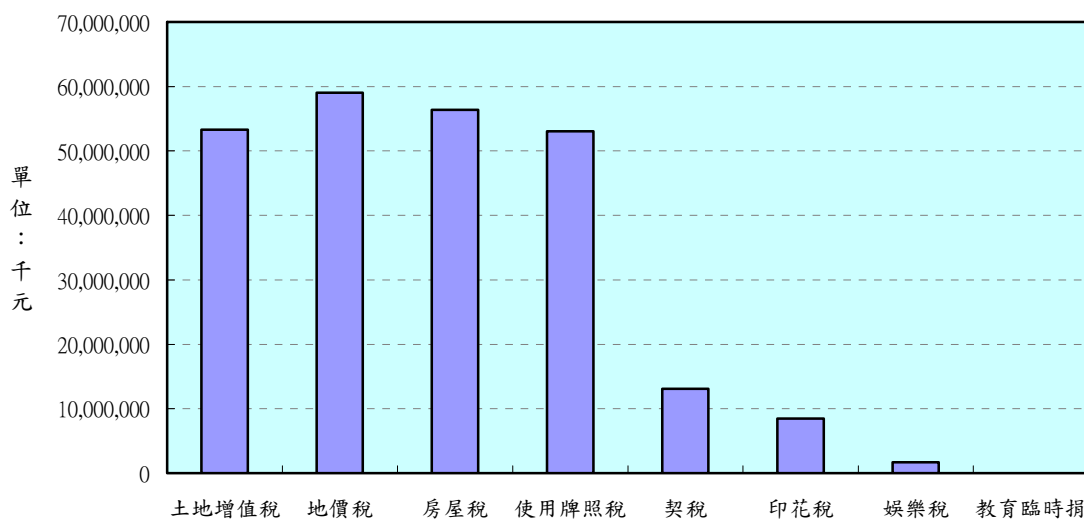


圖4：2009年全國地方稅各稅實徵淨額

探究其原因，除了受國際金融海嘯影響，國內經濟成長率出現負成長，連帶使國內房地產景氣明顯轉差，交易量呈現萎縮，使土地增值稅稅收於近來逐年減少外，政府為提振房地產景氣，實施為期三年土地增值稅減半徵收之措施，雖在減半徵收期間稅收及交易量皆有增加，惟帶動房地產景氣之作用僅屬短期效果，該措施提供了長期持有土地者於減半徵收期間移轉以墊高成本之機會，致使往後再次移轉時因其前次移轉價格已墊高，課

徵土地增值稅稅額當然減少，進而影響到未來土地增值稅稅收的萎縮。再加上減半徵收期滿後，將土地增值稅稅率永久調降，致使近年來全省各縣市土地增值稅稅收均呈現下降之情形。

土地增值稅的課徵係為了達成「漲價歸公」之目的，使得全體社會共同努力及經濟成長等因素而使土地地價提高且非屬地主投入勞力資本部分之自然增值利益，藉由土地增值稅的課徵，稅去地主的不勞而獲，將該漲價利益歸全民共享。按目前土地增值稅課稅係以土地公告現值為計算移轉現值及前次現值之依據，並據以計算土地漲價總數額，依適用稅率課徵土地增值稅。然公告現值長期偏低於市價的情形，已存在以久。雖然土地公告現值依現行機制為定期作調整並於每年1月重新公告，但實際調整幅度卻不及房地產市價上漲幅度，根據相關文獻研究之資料，目前土地公告現值僅達市價的六成左右。雖然公告現值的調整以市價為準，以追上或接近市價為目標，然在現實政治環境因素考量下，由其調整幅度觀之，此目標短期內亦不太可能達成。

以目前計算土地漲價總數額之公告現值偏低於市價情況下，加上政府為了振興經濟景氣，提振房地產市場之政策目的而將土地增值稅稅率永久調降來看，土地增值稅相關稅制之變革所產生的結果不僅無法達成「漲價歸公」之目的，亦使土地增值稅稅收減少，進而影響到地方政府財政收入，對地方之社會福利及建設發展等公共支出之財源勢必造成困窘現象。

二、現有土地增值稅自用住宅用地優惠制度之檢討

按自用住宅用地優惠之減免，為地方政府稅式支出之一種，政府雖未直接支出，但放棄租稅收入，在地方政府各項公務支出不變的情形下，勢必加重其他納稅義務人之租稅負擔，相對產生不公平；各項減免優惠措施之規範如得當，則有助於賦稅公平及各項政策目的的達成；如不當或過於浮濫，將有損於政府稅收，亦無助於預期目的或土地政策目標之達成。如

因此而延緩公共事務或公共建設之推展，則對社會整體有不利之處，亦可能因減免措施之不當，誘使整體資源之配置遭致扭曲。故有關減免規定，應隨時空環境之變遷而適時檢討改進（翁國賢，1998）。

表6：近五年土地增值稅適用自用住宅用地優惠稅率減免稅額統計表

單位：千元

年度	稅率別	核准10%自用優惠稅率計算之土地增值稅件數稅額		以一般用地稅率計算之土地增值稅件數稅額		按自用住宅用地稅率減免之稅額
		件數	稅額	件數	稅額	
2005年		45,701	8,141,146	45,701	27,716,627	19,575,481
2006年		41,169	6,516,900	41,169	21,923,166	15,406,266
2007年		40,002	6,212,355	40,002	20,818,090	14,605,735
2008年		36,932	5,759,403	36,932	19,213,740	13,454,337
2009年		41,324	6,502,696	41,324	21,522,130	15,019,434
五年平均數		41,026	6,626,500	41,026	22,238,751	15,612,251

資料來源：整理自財政部財稅資料中心。

由 2005 至 2009 年土地增值稅適用自用住宅用地優惠稅率之近五年減免稅額統計資料中（見表 6），以 2005 年減免稅額達 195 億 7,548 萬 1 千餘元為最高，而 2008 年因受到金融海嘯衝擊，房地產交易量萎縮，申請適用自用案件減少，減免稅額降為 134 億 5,433 萬 4 千餘元。若以 2005 至 2009 年之五年平均數，自用住宅每年減免稅額約 156 億 1,225 萬餘元，減免稅額不可謂不大。

再就 2005 至 2009 年土地增值稅自用案件以一般用地分別適用 20%、30%、40%等三級稅率之近五年資料分析（見表 7），適用第三級最高稅率 40%件數比率，以 2005 年 73.1%為最高，其後有逐年減少，但至 2009 年亦達 58.7%，顯示其按一般稅率課徵時適用最高稅率者每年所占件數比率皆過半。係因土地稅法第 34 條修正前規定適用自用住宅用地優惠稅率課徵土地增值稅，一人一生以一次為限，因而土地所權人移轉土地時，為節

省土地增值稅考量，通常會選擇以漲價總數額倍數超過 2 倍以上，適用 40% 稅率之土地，申請適用 10% 之優惠稅率，使減輕之稅負達最大，以享受最高租稅減免利益。

表 7：近五年土地增值稅自用案件以一般用地適用稅率分析表

單位：千元

稅率 年度	總 計			稅率 20 %			稅率 30 %			稅率 40%		
	件數	件數 比率	稅額	件數	件數 比率	稅額	件數	件數 比率	稅額	件數	件數 比率	稅 額
2005年	45,701	100%	27,716,627	5,687	12.4%	609,247	6,584	14.4%	2,873,326	33,430	73.1%	24,234,054
2006年	41,169	100%	21,923,166	6,102	14.8%	628,352	5,561	13.5%	1,420,066	29,506	71.7%	19,874,747
2007年	40,002	100%	20,818,090	8,725	21.8%	769,618	4,967	12.4%	1,256,924	26,310	65.8%	18,791,547
2008年	36,932	100%	19,213,740	9,818	26.6%	950,412	4,449	12.0%	1,131,929	22,665	61.4%	6,930,205
2009年	41,324	100%	21,522,130	12,493	30.2%	1,256,329	4,589	11.1%	1,230,892	24,242	58.7%	19,034,908

資料來源：整理自財政部財稅資料中心。

另表 7 中，適用第二級稅率 30% 件數比率約占一成多，由 2005 年時 14.4% 逐年減少至 2009 年時 11.1%。而適用第一級稅率 20% 件數比率，於 2005 年時占 12.4%，由 2007 年時比率上升至 21.8%，並逐年往上升，於 2009 年時增加至 30.2%。探究其原因，為行政院於 2007 年 8 月 29 日審查通過「土地稅法第 34 條修正草案」，對前已適用一生一次自用住宅用地優惠稅率之土地所有權人，於再次出售自用住宅用地時，符合相關規定條件者，可再度適用 10% 優惠稅率課徵土地增值稅。對於放寬不限一生一次之措施，民眾對自用住宅用地優惠稅率之申請，則不再謹慎地侷限於適用高稅率 40% 之土地移轉案件，因而原適用低稅率 20% 之件數比率於 2007 年起有逐年增加之趨勢。

由於土地增值稅自用住宅用地優惠措施，致每年減免稅額甚鉅，其有

關減免規定實施多年以來，因時空背景的改變，以現今環境與法規設計當初的社會經濟條件等都大不相同，有部分規定實有需要檢討改進之必要。針對現行一生一次優惠稅率及重購退稅之缺失及建議分述如下：

(一) 自用住宅用地 10%優惠稅率

1、面積限制

土地所有權人出售其自用住宅用地者，都市土地面積未超過三公畝部分或非都市土地面積未超過七公畝部分，其土地增值稅統就該部分之土地漲價總數額按百分之十徵收之；超過三公畝或七公畝者，其超過部分之土地漲價總數額，依一般稅率徵收之。（土地稅法第 34 條第 1 項）係基於合理居住空間範圍內，對適用優惠稅率之面積予以限制，以防止優惠措施濫用之情形發生。

而臺灣早期為農村社會，居住建物大多以平房、三合院居多，以當時居住房屋之自用住宅用地面積較大，擁有一、二百平方公尺建築基地亦屬平常之事。在當時時空背景下所訂定之面積限制條件並無不妥。但隨著工商業快速發展，公寓如雨後春筍般興建，到現今資訊現代化社會下，高樓大廈林立，尤其以都市化程度愈高，經濟發展愈繁榮之城市，華廈到處可見，而大樓樓層數愈多者，建物所占之基地土地持分面積愈小。如今能擁有一、二百平方公尺建築基地之居住空間者，應在 M 型化社會中屬最右邊之高所得者。對於經濟能力強者給予享受較高之租稅優惠，實在有違租稅公平原則，亦不符社會正義。

按行政院主計處 2008 年家庭收支調查報告之資料，臺灣地區家庭平均每戶居住坪數為 43.2 坪（約 142.7 平方公尺）。以自用住宅用地訂定優惠之原本意旨，係對合理居住之空間給予租稅之優惠減免。因此本文建議應比照一生一屋之面積限制規定，改以面積於都

市土地未超過一·五公畝部分或非都市土地未超過三·五公畝部分，准予適用自用住宅用地優惠稅率課徵土地增值稅。

2、自用住宅持有期間限制

以現行出售自用住宅用地申請適用 10%優惠稅率之規定，並無持有自用住宅一定期間限制，僅須於買賣出售訂約日之前一日辦理戶籍登記即可。此舉無異是對持有不只一處房地之土地所有權人提供機會以進行規劃，使擁有多筆房地之經濟能力高者得藉以合法方式避稅，減少其土地增值稅稅負。但相對於其他經濟能較弱者，最多僅能擁有一處自用住宅者，已不容易，形成經濟能力強者所享有租稅減免利益較經濟能力弱者為多之不公平現象。且隨著一生一屋措施的實行，土地所有權人申請適用一生一次自用住宅用地優惠稅率之機會會相對增加，因此本文建議應比照出售前一年不得出租或營業使用之時間規定，增訂自用住宅應持有至少一年期間之限制。

3、同時出售之規定

土地增值稅自用住宅用地優惠稅率之適用於土地稅法 2009 年 12 月 12 日修正前，一人一生以一次為限，土地所有權人擁有多處自用住宅用地同時移轉，只要訂約日相同，且同日向土地所在地之稅捐稽徵機關申報移轉現值者，在合計面積未超過規定限制面積內，視為一次出售，可同時享用自用住宅用地優惠稅率課徵土地增值稅。此項租稅之設計，使同時擁有多處自用住宅用地之高所得者，能經由事先妥善安排，使其所有土地一次同時皆能按優惠稅率課徵，而享有較高的租稅減免實益；但對中低收入者來說，終其一生能覓得一安居之處所已不容易，更別說有能力持有多處房地。富者一次可多處適用一次優惠，貧者一旦出售三或五坪土地則機會已不可再，並未合立法優惠公平原則（林旺根，1997）。

為避免產生影響土地所有權人出售行為之租稅非中立性，本文建議在現制出售自用住宅用地優惠稅率已放寬為一生一屋稅制下，可參考目前臺灣地區平均都市與非都市自用住宅用地之面積，對適用優惠稅率之自用住宅用地面積上限，予以適當縮減，使每人可適用優惠計之土地面積差距縮小，減少因持有面積不同大小之自用住宅用地，致享有租稅利益高低不同之不公平現象。

4、優惠規定與政策意旨不符

土地所有權人出售自用住宅用地得適用 10%優惠稅率計徵土地增值稅，係對於國民自用住宅用地予以優惠待遇，減輕土地所有權人增值稅之負擔。但此優惠措施於出售時給予優惠之設計，與政府推行「住者有其屋」之住宅政策意旨似有不符。而稽徵機關於受理自用案件後，承辦人員須查調財稅資料中心、戶政、地政機關等相關單位之資料並查核房屋稅與營業稅之使用情形等等，所需花費之人力、物力及時間等等，其稽徵成本相當高。而自用住宅用地優惠稅率核准每年減免之土地增值稅稅額甚鉅，對地方政府亦造成財政收入減少之影響。另對原本非自用住宅用地者而言，為了適用自用優惠稅率而改變其使用情形為住家使用，更形成了資源配置扭曲之情形。

回顧文獻中有相當多的學者皆建議廢除自用住宅用地優惠之減免措施。許水旺（1994）參酌國外相關稅制的優點，建議廢止自用住宅用地之有關規定，以達到便民、減少民怨，並節省稽徵人力及費用。詹儒賢（1990）認為自用住宅用地的稅式補貼及與自用住宅相關的財稅規定，宜符合租稅中立性及租稅的本質，應逐步取銷自用住宅相關稅式補貼財稅政策，以提高整體的社會福利。為減少徵納雙方衝突，陳津美（1994）認為應取消自用住宅用地優惠稅率。

李怡慧（1996）認為現行土地稅法出售自用住宅用地土地增值稅之優惠稅率規定，與重購退稅規定重複，為避免免稅優惠之濫用，徒增稽徵作業之困擾，建議刪除土地增值稅自用住宅用地優惠稅率之規定。李慧綾（2008）對於自用住宅用地出售人現行得適用優惠稅率與重購退稅雙重租稅減免之現象，認為短期應取消自用住宅優惠稅率，長期應將出售土地利得回歸所得稅課稅範圍。

本文參考以往文獻及研究，認為未來於相關配套措施設計完備下，進行全面稅制改革時，建議取消自用住宅優惠之減免規定，以期有效達成原意旨之政策目標。

（二）重購退稅

1、五年內變更改用途，應增訂罰則

自用住宅重購退稅後，依稅法規定重購地應管制五年，期間內重購地若有變更為非自用住宅用地使用或再行移轉者，應將原出售地已退還之土地增值稅予以追繳，但現行並無加計利息或訂定相關處罰之規定，形成該筆退稅款無息提供土地所有權人運用之情形，並產生約束土地所有權人申請退稅後，應維持自用住宅使用之效力。因此本文建議對自用住宅重購退稅申請核准之案件，若重購地有變更使用或再行移轉之情形，除追繳原退還土地增值稅外，應增訂加計利息或予以適度罰則之規定。

2、應訂定申請期限

土地稅法本法中並未對重購退稅訂定申請期間之限制，而重購退稅並非納稅義務人對於因適用法令錯誤或計算錯誤溢繳之稅款，而不適用稅捐稽徵法第 28 條規定之五年退稅申請期限。因重購退稅申請案件，出售地並無限制需申請適用自用住宅用地優惠稅率課徵土地增值稅，因此出售土地與重購土地皆需查核是否符合自用住宅

用地之規定，且出售地需查詢出售前一年之使用情形，及戶籍設籍情形。土地所有權人若於買賣完成後逾一、二十年始提出申請重購退稅，因時間距離太久遠，稅捐稽徵機關於受理此類案件，向各機關進行查核相關資料時，有時因年限久遠，資料保存年限已逾期，而致查證資料取得不完全，造成核定退稅上之困難。且土地所有權人申請時，若已逾五年重購地之管制期間，亦未能達到管制效果。

針對此部分財政部目前修訂如下：於行政程序法於 2001 年 1 月 1 日施行前，非屬稅捐稽徵法第 28 條規定範圍之退稅請求權，其請求權之消滅時效期間，應類推適用稅捐稽徵法第 28 條之規定。至於行政程序法於 2001 年 1 月 1 日施行後，其退稅請求權之消滅時效期間，應適用該法第 131 條規定之退稅請求權期限為 5 年。(財政部 2006 年 12 月 6 日臺財稅第 095044569920 號函)

3、無申請次數之限制

因重購退稅之申請只要符合相關規定，皆可申請退稅，並無次數上的限制。惟以一般家庭的生命週期來看，因為轉換工作、結婚後組織小家庭、小孩成長後所需居住空間變大、及孩子成家或離巢自居等，在一個家庭的生命週期中，會考慮到要換屋的頻率約 4 至 5 次。以目前重購退稅無申請次數限制下，對經濟能力較弱者而言，終其一生能覓得一安居之處所已不容易，更別說有能力經常換屋；但對經濟能力高者，除了有能力經常透過買賣房屋賺取炒房之高報酬利潤外，還可藉由事前安排，申請重購退稅而不必負擔土地增值稅之稅負，不但造成租稅不公平現象，也違反了社會正義原則。本文建議可採家庭生命週期觀念，對重購退稅之申請在合理次數範圍內訂定適用次數之限制。

第四章 研究設計

第一節說明實證模型，第二節為變數選取與資料來源說明，第三節為變數假設與說明。

第一節 實證模型

在實證模型方面，本研究預計使用時間序列的月資料進行分析 (time-series analysis)，建立迴歸模型分析。綜合各重要變數假設之探討，預計採用下列的關係式：

$$CA = f(E1, E2, STOCK1, CPI1, UE1, D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8, D9, D10, D11, Y2, Y3, Y4, Y5) \quad (1)$$

第(1)式中，CA為建築執照核准樓地板面積、STOCK為加權平均物價指數、CPI為消費者物價指數、UE為失業率。為了檢測土增稅自用住宅用地「一生一屋」政策實施後對新成屋房產市場景氣產生之影響，以虛擬變數E1進行實施前後之比較分析，對於央行為抑制高漲的房價所實施選擇性信用管制措施產生之影響，以虛擬變數E2進行管制前後之比較分析，另月份別及年度別之時間性因素產生之影響分別以虛擬變數D1至D11及Y2至Y5代表來加以分析，該估計可進一步表示為：

$$\begin{aligned} CA_t = & \beta_0 + \beta_1(E1_t) + \beta_2(E2_t) + \beta_3(STOCK1_t) + \beta_4(CPI1_t) + \beta_5(UE1_t) + \beta_6(D1_t) + \beta_7(D2_t) \\ & + \beta_8(D3_t) + \beta_9(D4_t) + \beta_{10}(D5_t) + \beta_{11}(D6_t) + \beta_{12}(D7_t) + \beta_{13}(D8_t) + \beta_{14}(D9_t) + \beta_{15} \\ & (D10_t) + \beta_{16}(D11_t) + \beta_{17}(Y2_t) + \beta_{18}(Y3_t) + \beta_{19}(Y4_t) + \beta_{20}(Y5_t) + \beta_{21} \times t + \varepsilon_t \\ & t = 1, 2, \dots, 71 \end{aligned} \quad (2)$$

第(2)式中， t 為時間趨勢項， β 為參數， ε 為誤差項。

為使本研究採用之實證模型估計更為精確嚴謹，故使用下列數個統計檢定方法加以檢定。利用傑古貝拉檢定 (Jarque-Bera test for normality)，以檢

定模型殘差值是否為常態分配；利用 BP (Breusch-Pagan) 統計值檢定模型是否具異質變異性 (hetereskedasticity) 的檢定；解釋變數間是否具共線性檢定 (Collinearity)；以 DW 檢定 (Durbin-Watson) 進行殘差項是否存在自我相關 (autocorrelation) 之檢定及敏感性分析 (Sensitivity Analysis Method) 以驗證實證模型的正確性及提高研究結果的可信度。



第二節 變數選取與資料來源說明

一、資料期間及樣本範圍

自 1977 年施行土地稅法與平均地權條例以來，土地增值稅所課徵一般用地的稅率皆維持著 40%、50%、60% 三級，自用住宅用地優惠稅率則為 10%。而臺灣自 1995 年起房地產市場逐漸泡沫化，為了刺激房地產市場景氣，政府在稅制方面採取減稅方式，希冀能藉由降低不動產相關稅負而活絡不動產市場，進而帶動整體經濟成長，而於 2002 年 2 月 1 日起實施土地增值稅減半徵收政策二年，期滿後又再延長一年，至 2005 年 1 月 31 日屆滿。並於屆滿前快速通過修正土地稅法第三十三條，將一般用地的稅率由 40%、50%、60%，永久調降為 20%、30%、40%，同時增加長期持有之土地交易予以減徵優惠，且自 2005 年 2 月 1 日起生效。

於土地增值稅減半徵收期間，自用住宅用地優惠稅率亦適用減半課徵，並至 2005 年 2 月 1 日以後恢復稅率 10%。為使資料具一致性，以便進行比較，本研究以 2005 年 2 月起至 2010 年 12 月止，期間共 71 個月之月資料，針對自 2005 年 2 月起至 2009 年 12 月止實施「一生一次」時期，與土地稅法第三十四條新增修訂第五項「一生一屋」規定實施後，即 2010 年 1 月起至 12 月止期間，以政策實施前後資料進行比較研究，以探討自用住宅「一生一屋」政策，對於新成屋房產市場交易之影響。

在研究範圍方面，因新北市（改制前為臺北縣）為臺灣省各縣市中土地增值稅稅收最高的縣市，亦為臺灣省臺閩地區人口數最多的縣市，其轄內土地涵蓋都市土地與非都市土地，為全國中各直轄市或縣市中更具有代表性的縣市，因此本研究選擇以新北市（改制前為臺北縣）作為研究對象。

二、變數選取與資料來源

在許多探討與房地產景氣相關之實證文獻中，大多選取與總體經濟有

關之因素做為解釋變數以進行實證，並以迴歸模型分析房地產景氣之代理變數與總體經濟解釋變數間相關性及是否達到顯著水準。

林秋瑾、王健安、張金鶚（1996）將房地產景氣定義為：在某一個時點，由投資面、生產面、交易面、使用面四個層面，綜合相關房地產經濟活動量的多寡與頻率的高低。在生產面中以建築執照面積作為景氣循環指標，並發現該指標不僅為總體經濟之領先指標，也是房地產基準循環之同步指標。孫克難、徐正錦（2005）以臺北市地區為例，採契稅金額作為房地產景氣之代理變數，並選取工業生業指數、購屋貸款利率、前期消費者物價總指數、加權股價指數及家庭戶數等作為解釋變數，實證分析土地增值稅減半徵收政策對房地產景氣之影響。

Ewing and Wang（2005）以建築許可的件數作為被解釋變數，工業產值、聯邦公債利率、都市地區消費者物價指數與風險貼水等作為解釋變數，探討其對房地產景氣之影響。Sari, Ewing and Aydin（2007）亦以建築許可件數作為被解釋變數，探討其與物價指數、產出水準、利率、貨幣存量與勞動雇用率間的關係。

另林文將（2009）在房地產景氣之代理變數方面，則分別選取建築執照核准件數及樓地板面積、使用執照核准件數及樓地板面積作為被解釋變數，同時以契稅與土地增值稅各月實徵淨額作為主要解釋變數，並選擇工業生產價值、利率、股價變動率、人口變動率等資料，實證以探討與房屋交易相關之租稅對房地產市場景氣之影響。

根據賴郁媛（2004）探討臺灣地區不動產市場與經濟變數長期整合關係，其將房地產市場需求分為消費性及投資性二方面，以工業及服務業平均所得、基本放款利率、股價指數、工業生產指數、貨幣供給額 M2 年增率及失業率等經濟因素為相關變數進行實證分析。

以臺灣目前尚未成立有具有公信力的房地產實價查徵機構下，房地產市場上之實際成交資料不易取得，且相關房仲業者於網路上公佈之房價資

料缺乏公正客觀性，因此本研究探討土地增值稅自用住宅用地「一生一屋」措施對新成屋房產市場交易之影響。而文獻上對房地產景氣多指生產建築層面的景氣概況，因此，對於被解釋變數，本研究在考量資料的取得及代表性下，參考林文將（2009）所作研究，採取建築執照核准樓地板面積作為房地產景氣之代理變數。

考量影響房地產復甦的因素相當多，參考以往相關文獻所使用之變數，有學者將與其相關之重要總體經濟指標歸納如下：所得水準、金融貨幣因素、股價指數變動率、物價因素等。⁸本研究選擇以股價水準、物價水準、失業率等變數，作為研究房地產景氣影響之解釋變數。而對於2010年1月1日起實施土地增值稅自用住宅用地「一生一屋」措施，則以虛擬變數來加以分析，另央行之實施選擇性信用管制措施、月份別及年度別之時間性影響因素，亦以虛擬變數方式列入一併予以探討分析。

本研究模型主要被解釋變數係參考新北市（改制前為臺北縣）政府主計處網站上公布之各月建築執照核准樓地板面積之數據；股價指數係參考臺灣證券交易所網路公布之前一期加權平均股價指數資料；物價水準及失業率採用行政院主計處網站公布各月前一期之消費者物價指數及失業率等二項數據；對於2010年1月1日起實施土地增值稅自用住宅用地「一生一屋」措施、中央銀行為抑制高漲的房價所實施選擇性信用管制措施、月份別及年度別之時間性因素產生之影響，則分別以虛擬變數來加以分析。

⁸ 林秋瑾、王健安、張金鶚（1997），「房地產景氣與總體經濟景氣於時間上領先、同時、落後關係之探討」，《國家科學委員會研究彙刊-人文及社會科學》，7(1)，頁35~56。

第三節 變數假設與說明

一、被解釋變數

房地產係屬國內產業，在臺灣地區房地產有其特有的「預售制度」，按經建會編製臺灣景氣綜合指標系列中，房地產景氣包含投資、生產、交易、使用四個生命週期，一般皆以房價變動來衡量房地產景氣的好壞，但因房價資料取得困難，且目前尚未具有公信力的機構整合出公正客觀的房價來源。回顧與房地產景氣之相關文獻皆指出，在生產面方面指標的建築執照核准面積可作為房地產景氣基準循環之同步指標。因此，在被解釋變數方面，本研究採用建築執照核准面積（CA），以新北市（改制前為臺北縣）各月申請建築執照核准樓地板面積作為新成屋房產市場景氣之代理變數，資料來源係利用新北市（改制前為臺北縣）政府主計處之網站公布資料（<http://www.bas.tpc.gov.tw>）。

二、解釋變數

由於影響房地產景氣之因素甚多，在解釋變數方面，於相關總體經濟變數中，選取前一期之股價水準、物價水準、失業率等資料；本文主要為探討「一生一屋」措施對新成屋房產市場景氣之影響，設定一事件虛擬變數（E1）以進行研究，另對央行實施選擇性信用管制措施，亦設另一事件虛擬變數（E2），在時間性因素方面，月份別及年度別則分別以時間虛擬變數（D1~D11 及 Y2~Y5）加入進行分析。

（一） 一生一屋措施（E1）

對於出售自用住宅用地者放寬適用 10%優惠稅率次數，將可減輕土地所有權人之增值稅稅負，增加其土地移轉之資本利得。根據盧淑芬（2008）及吳素珍（2009）之研究結果認為一生一屋措施短期內可刺激房地產交易，短期帶動房地產產業之景氣，但兩者皆為政策實施前以問卷調查方式所進行之研究。而一生一屋措施乃為使持有自用住

宅用地之土地所有權人於出售其自用住宅用地時，減輕其增值稅稅負，而原持有自用住宅用地必須先行出售，才得適用自用優惠稅率，因而該措施的立即效果是促使中古屋的房屋交易，而土地所有權人在重購自用住宅時，考慮新成屋房價明顯高於中古屋，相較下形成對新成屋的交易減少之情形，因此本研究預期一生一屋措施與新成屋房產市場景氣將有負向變動之關係。為探討一生一屋措施自 2010 年 1 月 1 日實施後，對新成屋房產市場景氣之影響，本研究設定虛擬變數 E1，以 2009 年 12 月 31 日實施前設為 0；及 2010 年 1 月起實施後設為 1。

(二) 選擇性信用管制措施 (E2)

對於央行為抑制過熱的房價，採行貨幣政策工具，對臺北市、新北市（改制前為臺北縣）等 10 個縣轄市之第二屋所實施的選擇性信用管制措施，預期將與新成屋房產市場景氣呈反向變動之關係，本研究就該事件設定虛擬變數 E2，以 2010 年 6 月 30 日管制前設為 0；及 2010 年 7 月 1 日起管制後設為 1。

(三) 股價水準 (STOCK1)

房地產市場與股票市場二者皆屬投資標的，以有限的總體資金分散於兩個投資市場，然兩者間為互補、替代關係，目前尚未有一致結論。以過去文獻如林秋瑾等三人（1997）、Quan and Timan（1999）、林文將（2009）之研究結果發現：股價變動與房地產價格的變動呈現正向的關係。本文以前一期股價指數，以探討股市對新成屋房產市場之間的關係，資料來源係以臺灣證券交易所網站

（<http://www.twse.com.tw>）所公布各月加權股價指數。

(四) 物價指數 (CPI1)

當物價水準上升時，不僅會提高建商的建築成本，也會降低消費者的貨幣價值，因而對於具有保值且長期有增值作用的房地產之需求便會提高，以過去文獻指出真正影響房地產景氣投資因素是對未來物

價的預期，顯示落後期的物價與房地產景氣存在正向關係。本文在實證上採取前一期的消費者物價指數為研究變數。資料來源為行政院主計處 (<http://www.dgbas.gov.tw>)。

(五) 失業率 (UE1)

總體景氣的好壞可依失業率來作為判斷，當整體經濟景氣呈現衰退時，失業率會逐漸提高，此時消費者對房地產的需求降低，建商對房地產之投資興建亦會減少，影響不動產價格下跌；反之，景氣熱絡時，生產增加時，失業率下降，對房地產的需求則會提高，而使房地產價格上漲。因此，可預期失業率與新成屋房產市場景氣有反向變動的關係。本文在實證上採取前一期的失業率為研究變數，資料來源為行政院主計處 (<http://www.dgbas.gov.tw>)。

(六) 月份別 (D)

為瞭解在 2005 年至 2010 年研究期間，一至十二月各月份時間性因素與新成屋房產市場景氣變動之關係，本研究設定月份別虛擬變數 D_m ($m=1\sim11$)， D_1 代表一月，屬一月為 1，否則為 0； D_2 代表二月，屬二月為 1，否則為 0；……以下類推至十一月，以分析月份資料之影響，另為避免產生共線性，不再加入十二月之月份虛擬變數。

由於農曆七月為中國人俗稱的鬼月，在這個月裡有很多禁忌，一般臺灣人也會避免在這個月份買賣房屋，而國曆八月份即農曆的七月，本研究可預期八月份與新成屋房產市場景氣有反向變動之關係；同時為避免在鬼月買賣房屋，買方會提前房屋交易，可預期五、六、七月等三個月份與新成屋房產市場景氣有正向變動之關係。

(七) 年度別 (Y)

為瞭解在 2005 年至 2010 年研究期間，共六個年度，各年度時間性因素與新成屋房產市場景氣變動之關係，本研究設定年度別虛擬變數 Y_n ($n=2\sim5$)， Y_2 代表 2006 年，屬 2006 年為 1，否則為 0； Y_3 為 2007

年，屬 2007 年為 1，否則為 0；．．．以下類推至 2009 年，以分析年度資料之影響，另因 E1 代表 2010 年虛擬變數，為避免產生共線性，不再加入 2005 年及 2010 年之年度虛擬變數。因 2008 年發生金融海嘯，使經濟景氣衰退了一段時間，本研究預期 2008 年及 2009 年之二個年度與新成屋房產市場景氣有反向變動之關係。

各項實證變數定義及預期影響方向整理如表 8。



表 8：實證模型變數說明

變數代號 (變數名稱)	變數定義	預期方向
CA (新成屋房產市場景氣)	以新北市各月申請建築執照核准樓地板面積為房地產景氣代理變數	
E1 (一生一屋措施)	虛擬變數，屬 2010 年為 1，否則為 0	—
E2 (選擇性信用管制措施)	虛擬變數，屬 2010 年 7 月至 12 月為 1，否則為 0	—
STOCK1 (股價水準)	前一期之加權平均股價指數	+
CPI1 (物價水準)	採前一期之消費者物價指數	+
UE1 (失業率)	前一期之失業率	—
D1 (屬一月)	虛擬變數，屬一月為 1，否則為 0	?
D2 (屬二月)	虛擬變數，屬二月為 1，否則為 0	?
D3 (屬三月)	虛擬變數，屬三月為 1，否則為 0	?
D4 (屬四月)	虛擬變數，屬四月為 1，否則為 0	?
D5 (屬五月)	虛擬變數，屬五月為 1，否則為 0	+
D6 (屬六月)	虛擬變數，屬六月為 1，否則為 0	+
D7 (屬七月)	虛擬變數，屬七月為 1，否則為 0	+
D8 (屬八月)	虛擬變數，屬八月為 1，否則為 0	—
D9 (屬九月)	虛擬變數，屬九月為 1，否則為 0	?
D10 (屬十月)	虛擬變數，屬十月為 1，否則為 0	?
D11 (屬十一月)	虛擬變數，屬十一月為 1，否則為 0	?
Y2 (屬 2006 年)	虛擬變數，屬 2006 年為 1，否則為 0	?
Y3 (屬 2007 年)	虛擬變數，屬 2007 年為 1，否則為 0	?
Y4 (屬 2008 年)	虛擬變數，屬 2008 年為 1，否則為 0	—
Y5 (屬 2009 年)	虛擬變數，屬 2009 年為 1，否則為 0	—

資料來源：本研究整理。

第五章 實證結果分析與檢驗

第一節 敘述性統計

本研究係自 2005 年 2 月起至 2010 年 12 月止，共 71 個月，使用時間序列的月資料進行分析 (time-series analysis)，故觀察值有 71 個，以新北市 (改制前為臺北縣) 為範圍，研究土地增值稅自用住宅用地「一生一屋」措施對新成屋房產市場景氣交易之影響。考量影響房地產景氣復甦的因素相當多，參考以往相關文獻所使用之變數，本研究對於被解釋變數，採取建築執照核准樓地板面積作為新成屋房產市場景氣之代理變數；並選擇股價水準、物價水準、失業率、月份別、年度別、一生一屋措施及選擇性信用管制措施等作為解釋變數，以進行實證模型分析各變數對新成屋房產市場景氣之影響。

茲將以上所述實證模型各相關變數之基本敘述統計量列如表 9，藉由表 9，我們可以知道在 2005 年 2 月到 2010 年 12 月，共 71 個月中，代表房地產景氣建築執照每月核准面積平均為 410,611.14 平方公尺，最小值 128,666 平方公尺，最大值 1,285,056 平方公尺；股價指數平均為 7,152 點，最低到 4,475 點，最高到 9,605 點；物價水準以消費者物價指數平均 102.84，最小值 97.67，最大值到 107.91；失業率每月平均 4.53，最低時為 3.78，最高到 6.13。

另一生一屋措施、選擇性信用管制措施、月份別及年度別等則以虛擬變數進行分析。

表 9：相關變數基本敘述統計量

變數代號 (變數名稱)	平均數	標準差	最小值	最大值
CA (新成屋房產市場景氣)	410611.14	214842.74	128666	1285056
E1 (一生一屋措施)	0.1690141	0.3774318	0	1
E2 (選擇性信用管制措施)	0.084507	0.2801264	0	1
STOCK1 (股價水準)	7152.3768	1211.1664	4475.14	9605.18
CPI (物價水準)	102.8369	2.7618304	97.67	107.91
UE1 (失業率)	4.5307042	0.781413	3.78	6.13
D1 (屬一月)	0.0704225	0.2576789	0	1
D2 (屬二月)	0.084507	0.2801264	0	1
D3 (屬三月)	0.084507	0.2801264	0	1
D4 (屬四月)	0.084507	0.2801264	0	1
D5 (屬五月)	0.084507	0.2801264	0	1
D6 (屬六月)	0.084507	0.2801264	0	1
D7 (屬七月)	0.084507	0.2801264	0	1
D8 (屬八月)	0.084507	0.2801264	0	1
D9 (屬九月)	0.084507	0.2801264	0	1
D10 (屬十月)	0.084507	0.2801264	0	1
D11 (屬十一月)	0.084507	0.2801264	0	1

Y2 (屬 2006 年)	0.1690141	0.3774318	0	1
Y3 (屬 2007 年)	0.1690141	0.3774318	0	1
Y4 (屬 2008 年)	0.1690141	0.3774318	0	1
Y5 (屬 2009 年)	0.1690141	0.3774318	0	1

資料來源：本研究整理。



第二節 實證分析結果

本文主要探討土地增值稅自用住宅用地「一生一屋」措施對新成屋房產市場景氣之影響，實證模型估計方法採用最小平方估計法進行相關迴歸分析，對於估計結果解釋，驗證本研究之假設是否成立，如出現與預期結果不同時，即思考找出原因為何；另為使研究過程與結果更為準確，本文利用數個計量統計檢定方法對本研究實證模型加以檢定，並對錯誤部分立即予以必要之修正，以減少估計結果發生錯誤之機會，提高其準確性。

以下將修正後迴歸模型實證結果逐一說明各解釋變數對房地產景氣之影響，並將其估計結果列如表 10。

(一) 一生一屋措施 (E1)

一生一屋措施 (E1) 虛擬變數與房地產景氣之關係出現負向影響，實證結果與預期方向相同。一生一屋措施乃為使持有自用住宅用地之土地所有權人於出售其自用住宅用地時，能得以適用較低之稅率，以減輕其移轉土地所需負擔之土地增值稅稅賦，以便積蓄其未來有經濟能力再去新購另一自用住宅用地，係為促進住者有其屋的一項稅式支出政策，而原持有自用住宅用地必須先行出售，才能適用自用優惠稅率，因而該措施的立即效果是促使中古屋的房屋交易，而土地所有權人出售土地後，在選擇重購自用住宅時，會考慮買新建房屋，也可能買中古屋，但以目前房價逐年攀高，新成屋房價明顯高於中古屋，因此形成民眾對新成屋的交易減少之情形。

且一生一屋措施對土地所有權人適用自用住宅用地優惠稅率設有需連續 6 年持有及設籍該自用住宅及 5 年內不得出租或營業，且本人、配偶及未成年子女僅能持有一屋為限等等諸多限制條件，雖能符合租稅公平、防止租稅優惠的濫用，但相對地亦降低了自用住宅房地產之自由交易。

因而呈現與新成屋房產市場景氣間為負向影響之關係，因此產生在 1% 的顯著水準下，實施一生一屋措施後，新成屋房產市場交易的面積減少

539,210.17 平方公尺的現象。

(二) 選擇性信用管制措施 (E2)

選擇性信用管制措施係央行為抑制持續高漲的房價，針對臺北市、新北市（改制前為臺北縣）等十個縣轄市之第二屋所實施的信用管制，選擇性信用管制措施 (E2) 虛擬變數與新成屋房產市場景氣之關係出現負向影響，實證結果與預期方向相同，但影響並不顯著。

(三) 股價水準 (STOCK1)

股價水準 (STOCK1) 與新成屋房產市場景氣之關係為正向影響，實證結果與預期方向相符，且與林秋瑾等三人 (1997)、Quan and Timan (1999)、林文將 (2009) 之研究結果相同，亦即房地產市場與股票市場二者為互補關係，民眾在股票市場賺得的獲利，會用來投資房地產市場。本研究在 1% 的顯著水準，顯示當前一期股價指數與上漲 1 點，新成屋房產市場景氣交易面積增加 55.37 平方公尺。

(四) 物價指數 (CPI1)

房地產具保值及長期增值作用，因此當物價水準上升時，民眾為保有實質購買力，對房地產之需求便會提高，本研究中物價指數 (CPI1) 與新成屋房產市場景氣之關係為正向的影響，實證結果與預期方向相符，且達 10% 的顯著水準，顯示當前一期消費者物指數上漲 1 百分點時，新成屋房產市場交易面積增加 51,956.21 平方公尺。

(五) 失業率 (UE1)

失業率 (UE1) 可用以判斷總體景氣的好壞，而素有景氣火車頭之房地產，亦會受之影響，實證結果失業率與新成屋房產市場景氣之關係為負向之影響，此與本研究之預期結果相同，且達 1% 的顯著水準，顯示當失業率增加 1 百分比，新成屋房產市場交易面積減少 204.49 平方公尺。

(六) 月份別 (D)

在月份別 (D) 虛擬變數與新成屋房產市場景氣之關係中，以一月、三月、五月、六月、七月 (D1、D3、D5、D6、D7) 與新成屋房產市場景氣之關係為正向之影響，且一月及六月達 10% 的顯著水準，而三月及五月達 5% 的顯著水準，七月份達 1% 的顯著水準，實證結果與預期方向相同，但八月份影響並不顯著。本研究實證結果顯示在一年度中新成屋房產市場交易面積在一月份增加 124,354.49 平方公尺，在三月份增加 178,135.60 平方公尺，在五月份增加 166,978.61 平方公尺，在六月份增加 132,106.69 平方公尺，而在七月份更增加至 306,208.64 平方公尺；而二月及四月與新成屋房產市場景氣之關係亦為正向之影響，雖然影響未達顯著，但可以顯示臺灣人在一年度偏好在上半年度買賣房屋。

在一年當中，二月份為中國人農曆過年時節，而四月份為清明節掃墓期間。另國曆八月為農曆的鬼月，以中國人傳統觀念，很禁忌在這個月買屋，因而提前在國曆七月完成房屋買賣，因此以七月的新成屋房產市場景氣交易面積增加最多。

(七) 年度別 (Y)

年度別之虛擬變數中，以 2008 年及 2009 年 (Y4, Y5) 與新成屋房產市場景氣關係呈現負向之影響，實證結果與預期方向相符，且分別達 5% 及 1% 的顯著水準，自 2008 年金融風暴以來，景氣轉差，新成屋房產市場景氣亦受影響，本研究實證結果顯示新成屋房產市場交易面積在 2008 年減少 462,411.02 平方公尺，在 2009 年減少 458,865.43 平方公尺。

表 10：實證模型估計結果

變數代號 (變數名稱)	模型一 (標準誤)	模型二 (標準誤)	模型三 (標準誤)
E1 (一生一屋措施)	-539210*** (200058.21)	-531551** (202301.91)	-540790** (213570.76)
E2 (選擇性信用管制措施)	-67102.69 (65721.22)	-61627.92 (66923.53)	-65634.52 (67545.64)
STOCK1 (股價水準)	55.37*** (15.16)	52.85*** (19.15)	47.79* (26.52)
CPI (物價水準)	51956.21* (28072.21)	50946.99* (27931.40)	51195.22* (28235.10)
UE1 (失業率)	-204.49*** (75.98)	-204.65** (76.82)	-998.15 (4048.18)
M21 (貨幣供給額)	—	-0.0535 (0.195)	-0.0547 (0.193)
IP1 (工業生產指數)	—	—	738.09 (3750.73)
樣本數	71		
自由度	20		
R2 值	0.586535		
調整後 R2 值	0.41777		

資料來源：本研究整理。

註：*、**、***分別表示在 $\alpha=10\%$ 、 5% 、 1% 的水準下具顯著影響。

表 10：實證模型估計結果(續)

變數代號 (變數名稱)	模型一 (標準誤)	模型二 (標準誤)	模型三 (標準誤)
D1 (屬一月)	124354.4* (72101.5)	135481.5 (82798.5)	138408.6 (83347.3)
D2 (屬二月)	93822.7 (86252.2)	101388.3 (84939.7)	107083.0 (98040.7)
D3 (屬三月)	178135.6** (84650.6)	177143.2** (86045.0)	190571.4* (109283.9)
D4 (屬四月)	87698.7 (89785.8)	82118.1 (90276.7)	82467.0 (90625.5)
D5 (屬五月)	166978.6** (74534.6)	166179.5** (73951.7)	168482.6** (74955.5)
D6 (屬六月)	132106.6* (73330.1)	123865.2 (78871.9)	124002.6 (79004.1)
D7 (屬七月)	306208.6*** (106658.0)	303479.3*** (109239.0)	303733.9*** (109025.8)
D8 (屬八月)	-40869.4 (63510.9)	-44479.0 (63633.2)	-45392.0 (64211.3)
D9 (屬九月)	-43173.9 (85024.5)	-47349.3 (85195.1)	-49433.8 (87640.1)
D10 (屬十月)	-31885.5 (69794.3)	-32737.7 (70408.0)	-33065.9 (69609.0)
D11 (屬十一月)	43058.3 (78376.2)	46366.9 (79453.8)	44526.8 (83476.8)
Y2 (屬 2006 年)	86740.4 (87118.7)	88471.0 (88240.7)	87356.0 (88966.8)
Y3 (屬 2007 年)	-180970.7 (108911.7)	-177245.0 (111192.4)	-174991.9 (111422.4)
Y4 (屬 2008 年)	-462411.0** (186598.4)	-453588.5** (189281.3)	-459092.2** (192853.0)
Y5 (屬 2009 年)	-458865.4*** (158016.2)	-452677.1*** (158941.4)	-452128.2*** (159939.0)

資料來源：本研究整理。

註：*、**、***分別表示在 $\alpha=10\%$ 、 5% 、 1% 的水準下具顯著影響。

第三節 實證模型正確性之檢驗

為使本研究實證模型設定更為嚴謹，確定模型正確性及減少發生錯誤估計的機會，必需對其進行相關檢定。本研究係採最小平方估計法之研究方法，針對研究樣本進行下列檢定，包括利用傑古貝拉檢定（Jarque-Bera test for normality），以檢定模型殘差值是否為常態分配；利用 BP

（Breusch-Pagan）統計值檢定模型是否具異質變異性（hetereskedasticity）的檢定；解釋變數間是否具共線性檢定（Collinearity）；以 DW 檢定

（Durbin-Watson）進行殘差項是否存在自我相關（autocorrelation）之檢定及敏感性分析（Sensitivity Analysis Method）以驗證實證模型的正確性及提高研究結果的可信度。

一、Breusch-Pagan 異質變異（hetereskedasticity）檢定

迴歸模型中，在使用橫斷面資料時，若變數間存在有異質變異，則該模型在估計時將導致統計結果偏誤之情形，而必須給予修正或調整估計結果。

本研究利用 BP（Breusch-Pagan）統計值以檢測實證模型，依據檢定結果 Breusch-Pagan 值為 33.6229，卡方臨界值 $\chi^2_{0.05, 2}$ 為 5.991465，因檢定 $BP > \chi^2_{0.05, 2}$ ，代表實證模型具有異質變異性，因此，本研究利用 White(1980) 共變異距陣去修正實證模型估計參數係數的標準誤，並採用修正後模型之估計結果。

二、共線性檢定（Collinearity）

共線係指在多元迴歸分析中，各變數間存在高度相關性，變數間有某種規律性的方式一起變動，即稱為共線性或線性重合（multicollinearity），若解釋變數間存在共線性，則最小平方估計式無法定義，必須加以修正，以使估計式之結果更精準。

本研究使用 Hill et al. (2001) 以成對解釋變數樣本間相關係數的絕對

值是否大於 0.8 作為檢定標準，經檢定結果顯示，並無任兩個變數之相關係數大於 0.8 的情形發生，檢定結果詳見附錄一：各變數相關係數矩陣檢測表。

另再進一步以輔助迴歸（auxiliary regression）檢定，以相同檢定標準 0.8 為判定標準，以檢定其自變數間是否具有線性重合，依檢定結果模型各兩兩變數之 R2 皆小於 0.8，可知本研究實證模型中之解釋變數間無共線性的問題。

三、殘差值是否為常態分配

本研究使用傑古貝拉檢定（Jarque-Bera test for normality）來檢測殘差項常態性，以 JB 值為檢測殘差值是否呈現常態分配之測試。因此，設定虛無假設 H_0 ：常態分配，對立假設 H_1 ：非為常態分配，若 $JB < \chi^2_{\alpha, n}$ 則無法拒絕 H_0 ，表示殘差值為常態分配；若 $JB > \chi^2_{\alpha, n}$ 則無法拒絕 H_1 ，表示殘差值非為常態分配。

$$JB = T/6 \left[s^2 + (k-3)^2/4 \right]$$

T 為觀察值個數，s 為偏態（skewness）值，k 為峰態（kurtosis）值。依據上式，本研究為 $T=71$ ，s 值為 0.5466，k 值為 3.7126，計算 JB 值為 5.0377，卡方臨界值 $\chi^2_{0.05, 2}$ 檢定值為 5.9915，依檢定結果 $JB < \chi^2_{\alpha, n}$ ，在 5% 的顯著水準下，無法拒絕虛無假設 H_0 ，表示本研究實證型殘差值為常態分配。

四、殘差項是否存在自我相關（autocorrelation）

由於本研究係採用時間序列分析方法，因此殘差項是否存在自我相關的問題將會影響估計值的高估或低估，進而影響區間估計及假設檢定的準確性，於此，本研究採用 DW 檢定（Durbin-Watson）來進行殘差項是否存在自我相關之檢定。

因此，設定虛無假設 H_0 ：殘差項不具自我相關，對立假設 H_1 ：殘差項具自我相關，若 DW 值 $> d_{Uc}$ 則殘差項不具自我相關；若 DW $< d_{Lc}$ 則拒絕虛無假設 H_0 ，表示殘差項具自我相關。

經過 DW 檢定結果，DW 值為 2.54453，大於 d_{Uc} 值 2.36230，檢定結果，在 5% 的顯著水準下，無法拒絕虛無假設 H_0 ，因此本研究透過 DW 檢定並未發現自我相關。

五、敏感性分析 (Sensitivity Analysis)

在實證模型中，增加或減少某一變數或以另一變數代替後，用以測試是否會對估計結果產生影響及反應的程度為何，此即敏感性分析檢定。

本研究實證模型（模型一）於變數中分別依序加入前一期貨幣供給 M2（模型二）及工業生產指數（模型三）之自變數時，其迴歸分析得出的結果，與未加入前之結果相近，表示本研究所設定模型經檢測無誤，並具穩定性。

茲將上述實證模型檢定結果彙整如表 11。經過上述統計檢定後，證實本研究模型具異質變異情形已加以修正，兩兩變數間不具有共線性，殘差項呈常態分配，且不具自我相關，透過敏感性分析顯示本模型具有穩定性，可知本研究實證模型估計結果，具有正確性及可信度。

表 11：實證模型檢定結果彙整表

項 目	檢 定 方 法	檢 定 結 果
一、模型有無異質變異	BP 值檢定 若 BP 值 $< \chi^2_{a,n}$ 無法拒絕虛無假設，接受模型具同質變異性。 若 BP 值 $> \chi^2_{a,n}$ 拒絕虛無假設，表示模型具異質變異性。	BP 值=33.6229 $\chi^2_{a,n}=5.9915$ BP 值 $> \chi^2_{a,n}$ 模型具有異質變異，已做修正無誤。
二、解釋變數是否具有共線性	相關係數矩陣中，兩兩變數之相關係數皆小於 0.8，代表解釋變間無共線性。	兩兩變數之相關係數皆小於 0.8，代表不具共線性。
三、殘差值呈現常態分配	JB 值檢定 JB 值 $< \chi^2_{a,n}$ 無法拒絕虛無假設，接受殘差項為常態分配。	JB 值=5.0377 $\chi^2_{a,n}=5.9915$ JB 值 $< \chi^2_{a,n}$ 殘差值為常態分配。
四、是否具有自我相關	DW 檢定 若 DW 值 $> dUc$ 值，接受虛無假設，則不具相關性；若 DW 值 $< dLc$ 值，拒絕虛無假設，則具有相關性	DW 值為 2.54453，大於 dUc 值 2.36230，故不具自我相關性。
五、敏感性分析	實證模型中增加某一變數或以另一變數代替，以測試是否對實證結果產生影響及反應程度的多寡。	依序分別增加貨幣供給 M2 及工業生產指數二個變數後，與原迴歸模型的結果相同。

資料來源：本研究整理。

第六章 結論與政策建議

第一節 結論

每一家庭皆有適當居住環境，以解決民眾居住問題，一直是政府住宅政策主要遵行的目標。在政府住宅政策中租稅補貼是常見採用的政策重要工具之一。而臺灣自 1995 年起房地產市場逐漸泡沫化，為了刺激房地產市場景氣，政府在稅制方面採取減稅方式，希冀能藉由降低不動產相關稅負而活絡不動產市場，進而帶動整體經濟成長。

行政院於 2007 年 8 月 29 日審查通過「土地稅法第 34 條修正草案」，經立法院於 2009 年 12 月 11 日三讀通過對該條文修正增訂第五項，自 2010 年 1 月起對土地所有權人已適用過一生一次優惠稅率者，於再次出售自用住宅用地，符合規定條件時，得重覆再行適用 10% 之優惠稅率，而不受一生一次之限制，以減輕民眾換屋租稅負擔，及刺激房地產市場，促進房市交易熱絡，並促進景氣的提升。

本研究主要目的在探討一生一屋措施自 2010 年 1 月 1 日起施行後對新成屋房產市場景氣之影響，以新北市（改制前為臺北縣）為研究範圍，利用 2005 年 2 月起至 2010 年 12 月止共 71 個月之相關資料，搭配最小平方估計模型分析，實證結果並採用數個統計方法加以檢定，實證模型檢定結果具異質變異情形已加以修正，兩兩變數間不具有共線性，殘差項呈常態分配，且不具自我相關，透過敏感性分析顯示本模型具有穩定性，檢測結果本研究實證模型估計結果，具有正確性及可信度。

據本研究實證結果發現，一生一屋措施與新成屋房產市場景氣之關係出現負向影響，因一生一屋措施乃為使持有自用住宅用地之土地所有權人於出售其自用住宅用地時，減輕其增值稅稅負，而原持有自用住宅用地必須先行出售，才得適用自用優惠稅率，因而該措施的立即效果是促使中古屋的房屋交易，而土地所有權人在重購自用住宅時，考慮新成屋房價明顯

高於中古屋，相較下形成對新成屋的交易減少之情形；且由於一生一屋措施對土地所有權人適用自用住宅用地優惠稅率設有需連續 6 年持有及設籍該自用住宅及 5 年內不得出租或營業，且本人、配偶及未成年子女僅能持有一屋為限等等諸多限制條件，雖能符合租稅公平、防止租稅優惠的濫用，但相對地亦降低了自用住宅房地產之自由交易。

因而呈現與房地產景氣間為負向影響之關係，因此產生 2010 年實施一生一屋措施後，房地產交易的面積反而減少的現象。

至於選擇性信用管制措施與房地產景氣之關係出現負向影響，實證結果與預期方向相同，但影響並不顯著。

而以股價水準對房地產景氣之影響，實證結果顯示呈正向影響，亦即房地產市場與股票市場二者為互補關係，民眾在股票市場賺得的獲利，會用來投資房地產市場。

在物價指數對房地產景氣之影響，實證結果顯示呈正向影響，房地產具保值及長期增值作用，因此當物價水準上升時，民眾為保有實質購買力，對房地產之需求便會提高。

有關失業率對房地產景氣之影響，實證結果顯示呈負向影響，失業率可用以判斷總體景氣的好壞，而素有景氣火車頭之房地產，亦會受之影響，房地產為景氣之火車頭，當景氣變差時，失業率會上升，而房地產交易則會呈現減少的現象。

在月份虛擬變數中，實證結果以月份一、三、五、六、七月與房地產景氣呈現顯著正向之影響，顯示臺灣人在一個年度中，比較喜愛在上半年度買賣成交房屋。而二月及四月未達顯著水準，在一年當中，二月份為農曆過年時節，而四月份為清明節掃墓期間，而國曆八月為農曆的鬼月，以中國人傳統觀念，很禁忌在這個月買屋，因而提前在國曆七月完成房屋買賣，因此以七月的房地產景氣交易面積增加最多。

在年度虛擬變數中，實證結果以 2008 年及 2009 年與房地產景氣關係

呈現負向之影響，主要係因自 2008 年金融風暴以來，景氣轉差，房地產景氣亦受影響，因此在 2008 年及 2009 年房地產交易均呈現減少之趨勢；顯示月份及年度之時間虛擬變數對房地產景氣之影響效果非常顯著。



第二節 政策建議

一、可對中古屋房屋交易進行探討分析一生一屋措施之影響

以臺灣目前尚未成立有具有公信力的房地產實價查徵機構下，房地產市場上二手屋之實際成交資料不易取得，且相關房仲業者於網路上公佈之房價資料缺乏公正客觀性。因此本研究採取建築執照核准樓地板面積作為房地產景氣之代理變數。

未來若有具有公正客觀之單位並能提供具完整中古屋成交資料時，可加入二手屋房屋交易，以探討分析一生一屋措施對中古屋房屋市場之影響。

二、對未來研究者之建議

一生一屋措施自 2010 年 1 月起實施至本文撰寫期間，甫滿一年的時間，因此僅以該措施實施前五年及實施後一年之月資料（即 2005 年 2 月起至 2010 年 12 月止）之研究期間，並以新北市（改制前為臺北縣）地區之資料為研究範圍，而一生一屋措施對房地產景氣所造成之影響，因實施後期間尚短，在政策存在延遲效果影響下，尚無法完全得知最後結論，建議後續研究者若能擴大到全國之研究範圍、以更長時間或改以年度資料加以進行分析，俾使研究結果更加完整，以供政府機關實施相關決策之參考。

參考文獻

一、中文部分

- 于宗先（1986），《財政學》。臺北：聯經出版社。
- 王建煊（2006），《租稅法》。臺北：華泰文化事業公司，第三十版。
- 王嘉緯（2003），《土地稅減徵對房地產市場之影響》。臺北：國立臺灣大學國家發展研究所碩士論文。
- 王銘山（2008），《自用住宅用地土地增值稅之研究-以高雄縣為例》。高雄：國立中山大學中山學術研究所碩士論文。
- 何宇明（1995），「土地增值稅與房地產價格關係之研究」，《財稅研究》，27（4），頁 64~71。
- 吳素珍（2009），《賦稅正義的失落與重建—以適用土地增值稅自用住宅用地優惠稅率為例》。桃園：開南大學公共事務管理研究所碩士論文。
- 李足能（2006），《我國土地增值稅政策變遷與改革之政經分析》。臺南：國立成功大學政治經濟學研究所碩士論文。
- 李怡慧（1996），「自用住宅相關租稅措施之檢討與改進研究」，《財稅研究》，28（3），頁 96~155。
- 李美鈴（2008），《土地增值稅制改變之經濟效益統計分析》。臺北：國立臺北大學統計學研究所碩士論文。
- 李慧綾（2008），「土地增值稅自用住宅用地優惠稅率與重購退稅規定並存之探討」，《財稅研究》，4（4），頁 121~132。
- 沈俐君（2009），《土地增值稅稅率變動對各縣市稅收影響及稅率彈性之研究》。臺北：國立政治大學財稅研究所碩士論文。
- 周宗安（1997），「各國土地增值稅之探討」，《臺灣地政》，第 131 期，21~25 頁。
- 林文將（2009），《契稅與土地增值稅減徵對房地產市場景氣之影響》。嘉義：國立中正大學國際經濟研究所碩士論文。
- 林秀雄（1999），《我國現行自用住宅土地增值稅問題之探討》。臺北：淡江大學會計研究所碩士論文。
- 林旺根（1997），「出售自用住宅用地適用課稅優惠之剖析」，《稅務旬刊》，

第 1643 期，頁 23~26。

林秋瑾、王健安、張金鶚（1997），「房地產景氣與總體經濟景氣於時間上領先、同時、落後關係之探討」，《國家科學委員會研究彙刊-人文及社會科學》，7（1），頁 35~56。

林華德（2000），《財政學要義》。臺北：大中國圖書公司，八版。

孫克難（2007），「稅式支出理論基礎及產業減稅評估模式之探討」，《財稅研究》，39（4），頁 16-28。

孫克難、徐正錦（2005），「臺灣土地增值稅減半徵收政策對房地產景氣之影響」，《財稅研究》，37（6），頁 70-86。

殷章甫（2005），《土地稅》。臺北：五南圖書出版股份有限公司，初版。

翁國賢（1998），「土地增值稅減免範圍之研究」，《財稅研究》，30（6），頁 49~81。

財政部稅制委員會（2007），《土地稅法令彙編》。2007 年版，第一版，臺北：財政部。

財政部編印（2010），《土地增值稅稽徵作業手冊》，2010 年 9 月版，臺北：財政部。

許水旺（1993），「自用住宅用地優惠稅率之檢討與改進研究」，《財稅研究》，25（1），頁 61~77。

陳怡綾（2006），《土地增值稅減半徵收政策對地方政府財政之影響》。臺北：國立臺北大學財政研究所碩士論文。

陳明燦（2009），「我國自用住宅用地適用特別稅率課徵土地增值稅相關法律問題分析--兼評臺北高等行政法院二〇〇八年訴字第六一五號判決」，《財產法暨經濟法》，第 20 期，頁 81~111。

陳金圍（2006），《我國自用住宅用地土地增值稅優惠稅率之研究～以適用要件為中心》。臺北：銘傳大學法律研究所碩士論文。

陳津美（1994），「自用住宅租稅措施之探討」，《國立臺北商專學報》，第 43 期，頁 287~308。

陳國智（2000），「土地稅與地方財政關係」，《財稅研究》，32（2），頁 88~99。

- 黃淑惠（1996），「我國土地增值稅的財政功能與政策功能」，《臺灣土地金融季刊》，33（1），頁 173~195。
- 詹儒賢（1990），「自用住宅相關財稅策略之研究」，《財稅研究》，22（5），頁 191~204。
- 翟保華（2005），《土地增值稅減半徵收政策效益評估-以屏東縣個案研究》。高雄：國立中山大學政治學研究所碩士論文。
- 臺北縣政府稅捐稽徵處（2009），《稅法籍要》。2009 年版，臺北：財政部。
- 蔡吉源、林健次（1999），「我國土地稅制下地價稅與土地增值稅對地價的影響」，《財稅研究》，31（5），頁 1~19。
- 鄧子基、徐偉初（2001），《現代財政學》。臺北：五南圖書出版股份有限公司，初版。
- 盧淑芬（2008），《自用住宅用地土地增值稅政策改革之研究》。高雄：國立高雄應用科技大學商務經營研究所碩士論文。
- 賴郁媛（2004），《我國不動產市場與經濟變數長期整合之探討》。臺中：朝陽科技大學財務金融研究所碩士論文。
- 謝文盛（2001），「再論土地增值稅與住宅價格之關係」，《住宅學報》，10（2），頁 91~105。
- 簡瑩雪（2007），《土地增值稅稅率對土地交易影響之研究》。臺南：長榮大學土地管理與開發研究所碩士論文。
- 顏愛靜、林秋瑾（2007），《適用土地增值稅自用住宅用地優惠稅率次數限制之研究》。臺北：財政部九十六年委託研究計畫。

二、英文部分

- Auten, Gerald E. and Joseph J. Cordes (1991), "Policy Watch: Cutting Capital Gains Taxes," *The Journal of Economics Perspectives*, 5(1), pp.181-192.
- Dunn, William. N. (1994), "Public Policy Analysis: An Introduction," *Englewood Cliffs, NJ: Prentice-Hall, Inc.*
- Ewing, B. T. and Y. Wang (2005), "Single Housing Starts and Macroeconomic Activity: an Application of Generalized Impulse Analysis," *Applied Economics Letters*, 12, pp187-190

- Hill, Carter R., William E. Griffiths and George G. Judge, (2001), *Undergraduate Econometrics*, New York: John Wiley & Sons.
- Lam, Alven H. S. (2000), “Land-Value Taxation Around the World, Republic of China-Taiwan, American Gerald E. Auten & Joseph J. Cordes(1991), Policy Watch: Cutting Capital Gains Taxes,” *The Journal of Economics Perspectives*, 5(1), pp.181-192.
- Miller, Stephen M. and Frank S. Russek (1997), “Fiscal Structures and Economic Growth: International Evidence,” *Economic Inquiry, Oxford University Press*, 35(3), pp.603-613。
- Musgrave, R. A. (1989), “Public Finance in Theory and Practice”, 5th ed. N. Y. Macgraw-Hill Book Comp.
- Quan, D. C. and S. Titman (1999), “Do Real Estate Prices and Stock Prices Move Together? An International Analysis,” *Real Estate Economics*, 27(2), pp183-207.
- Riew, J. (1987), ”Property Taxation In Taiwan: Merits, Issues and Options,” *Industry of Free China*, 68(1), pp.7-28.
- Riew, J. (1987), ”Property Taxation In Taiwan: Merits, Issues and Options,” *Industry of Free China*, 68(2), pp.17-32.
- Sari, R., B. T. Ewing, and B. Aydin(2007), “Macroeconomic Variables and The Housing Market in Turkey,” *Emerging Markets Finance and Trade*, 43, pp.5-19.
- Smith, Roger S. (1978), “Land Prices and Tax Policy: A Study of Fiscal Impacts,” *American Journal of Economics and Sociology*, 37, pp.51-69.
- Tiebout, Charles M. (1956), “A Pure Theory of Local Expenditure,” *Journal. of Political Economy*, 64(5), pp.416-24.
- Wang, Ping and Chong K. Yip (1995), “Taxation and Economic Growth: The Case of Taiwan,” *American Journal of Economics and Sociology*, 51(3), pp.317-331.
- White, H. (1980), “A Heteroskedasticity Consistent Covariance Matrix Estimator and a Direct Test of Heteroskedasticity,” *Econometrica*, 48, pp. 817-838.
- Yamazaki, Fukuju and Takako Idee (1997), “An Estimation of the Lock-In Effect of Capital Gains Taxation,” *Journal of the Japanese and International*

Economies, 11, pp.82-104.

Youngman, Joan M. (1996), “Tax Law Design and Drafting—chapter 9, Tax on Land and Buildings,” *International Monetary Fund, Victor Thuronyi*, pp.1-27.

三、網站部分

行政院主計處：<http://www.dgbas.gov.tw/>

財政部財稅資料中心：<http://www.fdc.gov.tw/>

臺北縣政府主計處：<http://www.bas.tpc.gov.tw/>

臺灣證券交易所網站：<http://www.twse.com.tw>



附錄一：各變數相關係數矩陣檢測表

	E1	E2	STOCK1	CPI1	UE1	D1	D2	D3	D4	D5	D6	D7	D8	D9	D10	D11	Y2	Y3	Y4	Y5
E1	1.000																			
E2	0.672	1.000																		
STOCK1	0.271	0.199	1.000																	
CPI1	0.426	0.350	0.145	1.000																
UE1	0.445	0.197	-0.216	0.544	1.000															
D1	0.019	-0.086	-0.049	-0.035	-0.027	1.000														
D2	0.019	-0.086	-0.037	-0.056	-0.019	-0.078	1.000													
D3	0.019	-0.086	-0.064	-0.063	0.034	-0.078	-0.078	1.000												
D4	-0.005	-0.095	-0.061	-0.218	0.006	-0.086	-0.086	-0.086	1.000											
D5	-0.005	-0.095	0.025	-0.109	-0.037	-0.086	-0.086	-0.086	-0.095	1.000										
D6	-0.005	-0.095	0.055	-0.070	-0.037	-0.086	-0.086	-0.086	-0.095	-0.095	1.000									
D7	-0.005	0.087	0.023	-0.002	0.001	-0.086	-0.086	-0.086	-0.095	-0.095	-0.095	1.000								
D8	-0.005	0.087	0.040	0.040	0.034	-0.086	-0.086	-0.086	-0.095	-0.095	-0.095	-0.095	1.000							
D9	-0.005	0.087	0.021	0.109	0.051	-0.086	-0.086	-0.086	-0.095	-0.095	-0.095	-0.095	-0.095	1.000						
D10	-0.005	0.087	0.026	0.096	0.016	-0.086	-0.086	-0.086	-0.095	-0.095	-0.095	-0.095	-0.095	-0.095	1.000					
D11	-0.005	0.087	0.021	0.186	-0.003	-0.086	-0.086	-0.086	-0.095	-0.095	-0.095	-0.095	-0.095	-0.095	-0.095	1.000				
Y2	-0.210	-0.141	-0.155	-0.499	-0.361	0.019	0.019	0.019	-0.005	-0.005	-0.005	-0.005	-0.005	-0.005	-0.005	-0.005	1.000			
Y3	-0.210	-0.141	0.494	-0.230	-0.362	0.019	0.019	0.019	-0.005	-0.005	-0.005	-0.005	-0.005	-0.005	-0.005	-0.005	-0.210	1.000		
Y4	-0.210	-0.141	0.091	0.411	-0.284	0.019	0.019	0.019	-0.005	-0.005	-0.005	-0.005	-0.005	-0.005	-0.005	-0.005	-0.210	-0.210	1.000	
Y5	-0.210	-0.141	-0.393	0.277	0.729	0.019	0.019	0.019	-0.005	-0.005	-0.005	-0.005	-0.005	-0.005	-0.005	-0.005	-0.210	-0.210	-0.210	1.000

資料來源：本研究整理。