

國立政治大學商學院經營管理碩士學程
全球企業家組碩士論文

特種貨物及勞務稅條例(奢侈稅)對台北市房價之影響
(The influence of extravagance tax on housing price in
Taipei city)



指導教授：姜堯民 博士
研究生：李傳信 撰

中華民國一百零一年一月

謝 辭

「活到老學到老」這句話告訴我們學習是永無止盡的，經由不斷的學習，方能不斷的進步，而這句話正是我的座右銘。從小我就非常喜歡看書，一直希望自己能「行萬里路讀萬卷書」，經由讀書及不斷的學習，希望能對社會貢獻一己之力，這是激發我不斷學習的原動力。

本論文之得以順利完成，要感謝的人實在很多。首先要感謝姜堯民教授的支持與悉心指導，以及屠美亞教授的啟發，兩位教授帶領我探悉房地產、建築業方面的問題，引領我研究奢侈稅對房地產的影響，並不厭其煩的指導我研究的方向與內容，給予我許多寶貴的意見，讓我獲益良多。

同時我要感謝多位政治大學 EMBA 的同學-華固建設林正立、許烈嘉建築師、上海商業銀行陳百華、兆豐國際商業銀行傅瑞媛，及許多無法一一列舉的同學、朋友提供寶貴的資訊，感謝你們的鼓勵與協助，讓我在這兩年多的進修生活中，能充實愉快。另外，還有許多的朋友、房屋仲介業者、中正社區大學的同學，協助我做問卷調查，讓我的論文能如期完成。

最後，我要感謝我的妻子-雅媛，不但在百忙之中提供意見給我，並協助校稿，女兒-婷如教我使用繪圖軟體，兒子-廷緯協助處理各項電腦應用程式，沒有他們的協助，這篇論文實在無法誕生。走筆至此，擬以此篇論文感謝生育教養我的母親，並紀念我的父親。

李傳信 謹誌
政治大學經營管理碩士學程
中華民國 101 年 1 月

特種貨物及勞務稅條例(奢侈稅)對台北市房價之影響

摘要

本研究旨在探討、分析政府於 100 年推動奢侈稅後，對民眾在處理房地產心理層面的影響，以及正式實施奢侈稅後房價的波動情形，並希望藉此了解奢侈稅的實施，對投資客及一般民眾購屋及售屋行為的影響。本研究採問卷調查法蒐集資料，以「奢侈稅(特種貨物及勞務稅條例)對購屋心理之影響問卷調查表」為研究工具，蒐集台北市 35 位受訪者(包含：投資客、一般民眾、學者、銀行業者、積極購屋者、建商、房屋仲介業者)之意見，並分析問卷調查的結果，進而了解奢侈稅的實施結果，並探究其原因。

依據資料分析與討論，本研究之結論如下：

一、整合有效的房地產政策

政府可藉由積極的賦稅政策，讓房地產持有成本增加，並盡速採用房屋買賣實價當成課稅的基礎，搭配現有的地價稅及房屋稅，每年直接對非自用住宅，或土地課予高且累進的稅率，增加房地產持有成本，降低房地產的所得暴利，炒房才能真正的被遏止，多餘的空屋才會被釋出給予需要的人，房價才會快速回到合理價位。

二、奢侈稅之實施成效

政府推出奢侈稅及中央銀行採行之各項管制措施，再加上財政部積極進行查緝財產交易所得稅之動作，基本上或多或少有抑制投機客的狂妄炒作現象，展現了奢侈稅的實施效果，若其配套措施能更加完備，一定能有效防止房價炒作的情形，讓房地產價格走入正軌。

最後依據本研究之結論，提出以下建議供行政單位參考：

- 一、行政院應針對土地使用管制，及房地產政策管理事務，組成跨部會小組，負責長期研究土地政策，及房地產發展，並定期提出適時之管理政策或修正規則，定期做成報告及改善意見，提供行政院進行房地產政策實施的參考。
- 二、行政院財政部或直轄市財政局、都市發展局及內政部須加強彼此互相合作，持續加強房地產交易所得稅的徵收，及相關稅賦的稽徵技巧，避免逃漏稅現象。
- 三、行政院應盡速建立房價透明機制及適時機需要執行實價課稅，並建立預警機制，運用此制度及資訊，監視房地產價格的波動情形。

關鍵詞：奢侈稅、台北市房價

目錄

第一章 緒論.....	7
第一節 研究背景與動機.....	7
第二節 研究目的.....	9
第三節 研究流程.....	10
第二章 奢侈稅形成背景及內容.....	11
第一節 分析台北地區房地產飆漲之原因.....	11
第二節 奢侈稅的主要內容.....	13
第三章 政府影響房地產市場之政策.....	14
第一節 貨幣供給對房地產市場的影響.....	14
第二節 利率調整對房地產市場的影響.....	16
第三節 中央銀行管制措施(信用緊縮).....	18
第四節 遺產稅及贈與稅調降的影響.....	20
第四章 研究方法：問卷調查設計.....	22
第一節 問卷設計.....	22
第二節 訪問對象.....	24
第三節 訪問方式、期間及回收.....	25
第五章 資料取得及彙整結果.....	27
第一節 問卷結果分析.....	27
第二節 其他意見綜合彙整.....	41
第六章 市場反應分析.....	46
第一節 國泰房地產指數.....	46
第二節 住宅需求動向調查.....	50
第三節 信義房價指數.....	53
第四節 綜合差異分析.....	59
第七章 分析預測效果及結果.....	60
第一節 評估政府實施奢侈稅後之影響.....	60
第二節 房地產需求者及供給者如何因應.....	62
第八章 結論與建議.....	64
第一節 結論.....	64
第二節 建議.....	67
參考文獻.....	68
附錄.....	70

表目錄

表 4-1、受訪者背景屬性統計表.....	24
表 5-1、問題 1 調查結果統計表.....	27
表 5-2、問題 1 調查結果明細統計表.....	27
表 5-3、問題 2 調查結果統計表.....	28
表 5-4、問題 2 調查結果明細統計表.....	28
表 5-5、問題 3 調查結果統計表.....	29
表 5-6、問題 3 調查結果明細統計表.....	29
表 5-7、問題 4 調查結果統計表.....	30
表 5-8、問題 4 調查結果明細統計表.....	30
表 5-9、問題 5 調查結果統計表.....	31
表 5-10、問題 5 調查結果明細統計表.....	31
表 5-11、問題 6 調查結果統計表.....	32
表 5-12、問題 6 調查結果明細統計表.....	32
表 5-13、問題 7 調查結果統計表.....	33
表 5-14、問題 7 調查結果明細統計表.....	33
表 5-15、問題 8 調查結果統計表.....	34
表 5-16、問題 8 調查結果明細統計表.....	34
表 5-17、問題 9 調查結果統計表.....	35
表 5-18、問題 9 調查結果明細統計表.....	35
表 5-19、問題 10 調查結果統計表.....	36
表 5-20、問題 10 調查結果明細統計表.....	36
表 5-21、問題 11 調查結果統計表.....	37
表 5-22、問題 11 調查結果明細統計表.....	37
表 5-23、問題 12 調查結果統計表.....	38
表 5-24、問題 12 調查結果明細統計表.....	38
表 5-25、問題 13 調查結果統計表.....	39
表 5-26、問題 13 調查結果明細統計表.....	39
表 6-1、信義房屋 2011 年第 1 季房價指數表.....	53
表 6-2、信義房屋 2011 年第 2 季房價指數表.....	54
表 6-3、信義房屋 2011 年第 3 季房價季指數表.....	55
表 6-4、信義房屋房價季指數表.....	56

圖目錄

圖 1-1、研究流程圖.....	10
圖 5-1、房價是否合理統計結果折線圖.....	27
圖 5-2、奢侈稅控制房價是否有效統計結果折線圖.....	28
圖 5-3、奢侈稅後房價波動情形統計結果折線圖.....	29
圖 5-4、無奢侈稅是否買賣房產統計結果折線圖.....	30
圖 5-5、房價下修幅度方願買入房產統計結果折線圖.....	31
圖 5-6、奢侈稅前賣方願降價幅度統計結果折線圖.....	32
圖 5-7、央行緩升利率對房價影響統計結果折線圖.....	33
圖 5-8、央行管制性措施對房價影響統計結果折線圖.....	34
圖 5-9、奢侈稅中擁有房產年限方不課稅統計結果折線圖.....	35
圖 5-10、奢侈稅中課稅幅度看法統計結果折線圖.....	36
圖 5-11、奢侈稅是否影響景氣復甦統計結果折線圖.....	37
圖 5-12、奢侈稅是否影響 2 年後之房價統計結果折線圖.....	38
圖 5-13、奢侈稅是否影響個人買賣房產統計結果折線圖.....	39
圖 6-1、信義房屋 2011 年第 1 季房價指數圖.....	54
圖 6-2、信義房屋 2011 年第 2 季房價指數圖.....	55
圖 6-3、信義房屋 2011 年第 3 季房價指數圖.....	56

第一章 緒論

第一節 研究背景與動機

台北市房價居高不下，導致民眾想在台北市買房子是一件相當困難的事，並且在民怨的調查報告中發現，「房價太貴造成人民極大負擔」竟然位居民怨排名的第一位，可見民眾對高房價的深惡痛絕。政府為了平息民怨，消弭人民對房價太貴的不滿情緒，並希望消弭房地產價格人為炒作的現象。乃構思研擬各種措施，冀望以提高稅賦來平抑高房價的現象，以導引房地產市場進入正常之發展。財政部於 99 年規劃課徵奢侈稅即列為其中之一項，經行政院同意後，提出實施徵收「特種貨物及勞務稅條例」，簡稱「奢侈稅」，並經由立法院院會通過、總統正式頒布，並於 100 年 6 月 1 日正式實施。為了解該法案在實施前及執行後，對台北市房地產價格飆漲之影響情況，及其實施成效和衍生的結果，乃促使我想針對此一問題進行研究。

奢侈稅條文中有關房地產方面的管理規範，主要是針對都會區日益高漲的房價，尤其是台北市的房價，出現賣方漫天喊價、處處炒作房價的不合理現象，提出一個抑制房價飆漲的賦稅政策，而也可適度掌控台灣地區房地產不合理的買賣行為。

政府祭出奢侈稅主要目的是限制投機客短期炒作土地及房價的情形，如果買入非自用住宅而於 1 年內出售時，將課徵 15% 的實價交易稅，1 年到 2 年內出售，則將課徵 10% 的實價交易稅。依照實際交易價格予以課稅的稅賦負擔，將增加投機客短期內買賣房屋或土地的成本，來遏止投機客利用房地產做短期投資的交易行為，藉由增加交易成本來打擊短期炒作房地產的情形。避免房地產價格因為投機客的炒作，而遠遠脫離一般人民的所得水準，衍生富者越富、貧者越貧，一般人都買不起都會區房地產的畸形現象。

100 年初奢侈稅訊息一經發布，房地產市場之多頭市場遭此劇烈打擊，而一般民眾、建商、投資客皆尚未意識到該如何因應此新增稅賦的做法時，有一段混沌期。而各利益團體也都站在自己的立場發聲，並且利用民意代表將意見反映給政府決策單位；而各部會因各有所司，以致政府不同的部門採取不同的政策。經建會又發布對房地產多頭市場有利之政策，如社會住宅興建、青年首度購屋優惠貸款措施，導致財政部之奢侈稅政策推出之初，無任何影響力，尤其對投資客和自住者在心理層面上無法發揮較大的影響力，致使台北市的房價並無明顯下降、鬆動的現象。而奢侈稅對抑制房價到底是否有效？抑或只是一隻紙老虎？還是因為欠缺相關配套措施而造成雷聲大雨點小的狀況？或是最後能產生關鍵性的寒

蟬效應，壓制住房地產價格的飆漲？這種種的問題，引發我的研究興趣，因而想針對此一議題做研究，欲藉由問卷調查法的方式，除了拜訪與房地產有關的業者、團體、一般民眾及學者，請他們填寫問卷，並整理、統計、分析問卷的調查結果，並探討、分析、比較不同房地產團體所做的房價指數報告，並整理、分析政府實施奢侈稅前、後，對台北市的房價造成的影響，做為想買房子的民眾、房地產業者及政府房地產政策的參考。



第二節 研究目的

本研究擬以建商、學者、仲介業者、投資客、一般民眾為研究對象，探討、分析政府於100年推動奢侈稅後，對民眾在處理房地產心理層面的影響，以及正式實施奢侈稅後房價的波動情形，並希望藉此了解奢侈稅的實施，對投資客及一般民眾購屋及售屋行為的影響。本研究之主要目的如下：

壹、探討政府欲於100年執行奢侈稅後，對民眾在處理房地產心理層面的影響。

貳、探討政府各項房地產政策措施以及正式實施奢侈稅後的房價波動情況。

參、了解奢侈稅政策對投資客及一般民眾購屋及售屋行為的影響。

肆、探討政府奢侈稅政策之執行成效。

伍、提出相應對策及建議給政府及相關單位作參考。



第三節 研究流程

以下為本研究預計之研究流程圖：

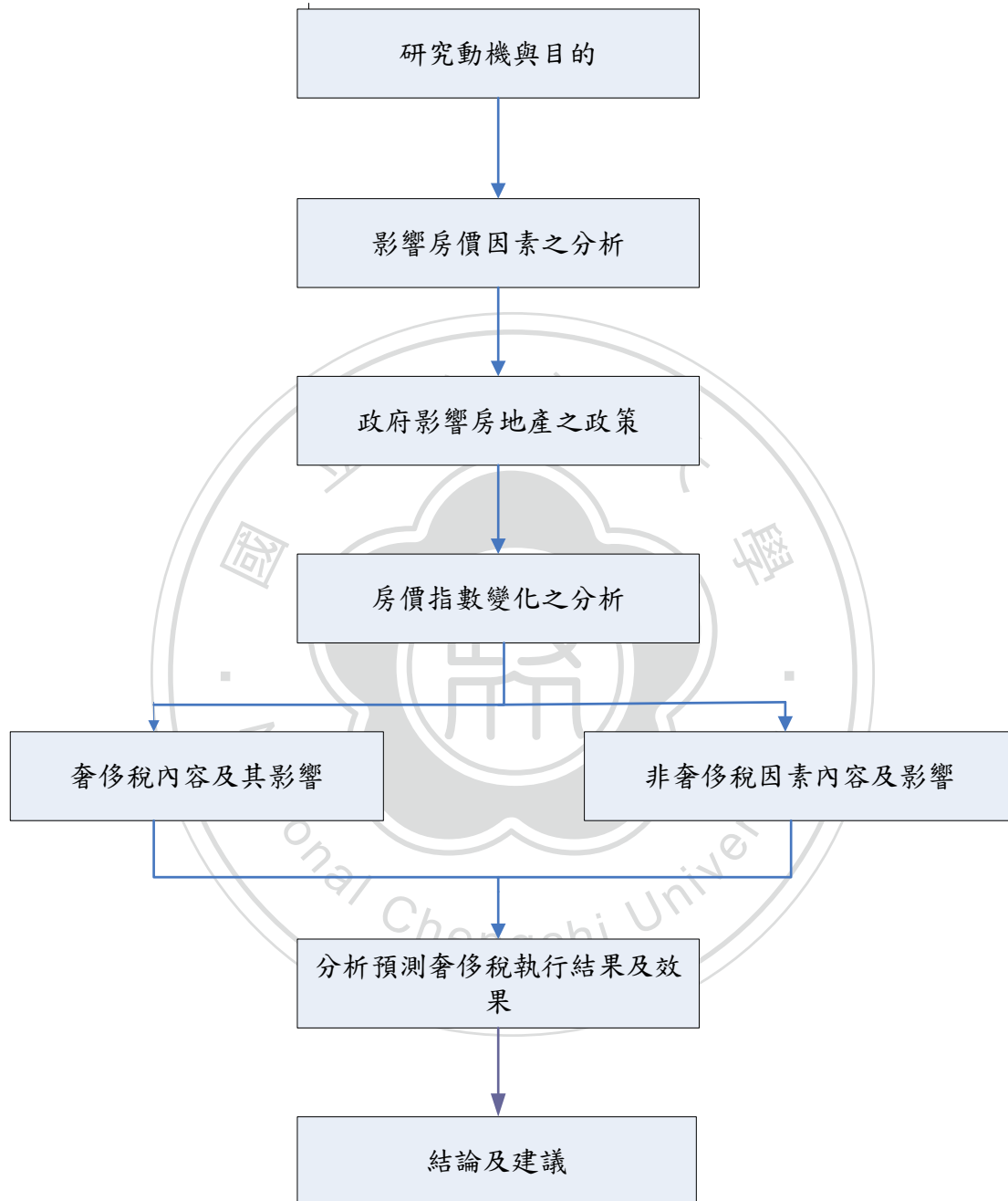


圖 1-1 研究流程圖

第二章 奢侈稅形成背景及內容

第一節 分析台北地區房地產飆漲之原因

壹、資金寬鬆及低利率因素

目前台北地區房價飆漲的因素相當多，而主要的決定性因素，不外乎是大量的資金湧入台灣市場及中央銀行長期維持低利率之金融環境。此二大因素塑造了寬鬆的投資性市場，鼓勵大家衝向有利可圖的房地產市場，而依據「2011年國際經濟情勢與房地產發展趨勢—兼論ECFA、奢侈稅對台灣房地產之影響」(莊孟翰，100)一文指出，影響房地產價格有主要的三個因子：

一、長期金融低利率環境

近年以來最低而且最長期間之低利率時期，依據中央銀行之統計報表(中央銀行金融指標，100/9/23)顯示五大銀行之新承做放款利率之購屋貸款利率，自92年7月落於2.992%之超低點的利率後，一直持續延續低利率之情形，最低甚至落到99年5月之1.616%，此後雖然有緩慢調升，但至100年8月仍僅1.883%，相較於91年後之所有歷史紀錄仍然處於低檔。

二、寬鬆的資金行情

多餘且充足之游資到處氾濫流竄，錢多為患，包含海外華僑、台商、港資的資金不斷持續大量湧進台灣而且又無適當的投資管道，大部分皆投入房地產市場。依據央行統計表(中央銀行金融指標，100/9/26)顯示100年8月底之廣義貨幣供給額M2仍有新台幣319,008億，居於歷史紀錄中之第二高點，年增率為5.78%也是居於歷史紀錄之高檔位置。

三、短期集體投資炒作

短期投機客，利用98-99年當時之銀行低利率的良好融資環境，常聯合親友或上網以揪團合夥方式，陸續購入大量中古屋略予整修後，或策略性訂購建商之預售屋，分別於短期內就陸續加價轉售，常常2-3個月就轉售房地產之所有權圖利。這種以個人少數資金，結合低利率貸款的短線槓桿炒作手法，並整合眾人力量，集結大量資金進行買賣房屋的新型商業模式，不僅帶來個人的豐厚獲利，也造成台北市都會地區的房地產價格，在短期內持續異常飆漲。

而一些不肖房屋仲介業者也趁機而入，利用房屋成交價格不透明，及資訊不對稱的優勢，故意哄抬房價，並利用媒體誇大宣傳、炒熱房市交易氣氛，造成欲購買房屋者如不儘速購屋，房價將持續再上升的假像，不但買不到而且房價將脫離行情持續狂飆的氛圍，使真正需要購屋者驚慌，不肖的房仲業者一方面對售屋者的要求價格浮濫加價，甚至建議售屋者提高房屋售價助長房價飆升，以多方爭取售屋來源取得售屋者的信任；另一方面則不斷製造房價上漲的現象，欺騙或要脅購屋者儘速購屋，以加速房地產成交進而增加房仲佣金收入。

貳、建商之戮力行銷

建商運用充裕的資金及良好的行銷策略，推出大量預售屋建案，不僅利用低利率的金融環境，向銀行大量貸款推出預售屋販售，也策略性的運用政府欲促進經濟發展的心態，鼓勵房地產業發展，進而帶動其他產業復甦之條件，不斷向金融機構融資擴張信用，抓住資金充裕的氛圍，積極推出建案，在房地產市場上大力促銷，利用各項媒體大力行銷，讓民眾意識到房屋熱銷的情況，無形中造成房市熱絡的現象。

第二節 奢侈稅的主要內容

基於上述第一節的主要理由，行政院「改善所得分配專案小組」針對高價商品、服務或交易，研議特種消費稅名為「特種貨物及勞務稅條例」，也就是通稱的「奢侈稅」。

依據「特種貨物及勞務稅條例」(總統府公報，100/5/4)也就是奢侈稅條文，及財政部公告之施行細則條文(財政部公告，100/5/25)中有關於房地產方面的規定，是指於中華民國境內購買第二戶非自用住宅後於1年內出售時，財政部之稅賦課徵機關，將課以出售者房地產實際交易價格15%之稅賦，而對於擁有1-2年期間內而出售房地產者，則課以10%實際交易價格之稅賦。

詳細條文內容請參照「特種貨物及勞務稅條例」及「特種貨物及勞務稅條例施行細則」。



第三章 政府影響房地產市場之政策

第一節 貨幣供給對房地產市場的影響

壹、貨幣供給額

貨幣供給額係指某一特定時點，銀行體系以外之企業及個人（含非營利團體）所保有之流通貨幣及存款貨幣總額。有廣義與狹義之分，廣義貨幣供給額即俗稱之 M2，狹義者為 M1A 及 M1B。其意義如下說明：

$M1A = \text{通貨淨額} + \text{支票存款淨額} + \text{活期存款}$

$M1B = M1A + \text{活期儲蓄存款}$

$M2 = M1B + \text{準貨幣}$

其中

通貨發行額係指中央銀行發行之鈔券及硬幣。

通貨淨額係指貨幣機構與郵局以外各部門持有之通貨。也就是說

$\text{通貨淨額} = \text{中央銀行通貨發行額} - \text{扣除掉全體貨幣機構及郵局持有的庫存現金。}$

存款貨幣係指企業及個人在貨幣機構擁有之支票存款、活期存款、活期儲蓄存款。

準貨幣係指企業及個人在貨幣機構之定期存款（包括一般定存及可轉讓定期存單）、定期儲蓄存款、外匯存款（包括外匯活期存款、外匯定期存款及外幣定期存單），以及郵局自行吸收之郵政儲金總數（含劃撥儲金、存簿儲金及定期儲金）。

貳、貨幣供給之變化

根據中央銀行統計資料(中央銀行金融指標，100/9/26)顯示 2008 年以來，貨幣供給量有一波快速增加，從 97 年 10 月之 31,011 億增加至 100 年 2 月之 43,102 億，在這段期間內 M1A 貨幣供給量已增加了幾乎 40%(38.99%)，再依據信義房屋之房價指數 100Q1 為 262.13 而 97Q4 之房價指數為 182.47，指數增加 79.66 也就是說房價也幾乎上漲超過了 43%(43.66%)，由此可說明貨幣供給量的變化與房地產市場價格變化有極大的關聯性，也就是說，當貨幣供給量持續不斷增加時(物以稀為貴的原則下，鈔票數量過多，將追逐稀少性的土地；相反的鈔票數量變少時，貨幣變的較為珍貴，就不需要那麼多錢購置房地產)，房價是不會明顯往下修正的。

合理推論，除非當央行將存款準備率調高，大幅且快速地收回在市場上流通的資金，否則房價不太可能明顯下跌。台灣房價的持續上漲，主要原因之一為遇上這波資金行情。100年9月-10月期間資金並沒有快速退潮的現象，只是增加速度變慢而已，而現在的貨幣供給量增加速度(M1A於100年2月為43,102億至100年8月為44,400億成長僅3.01%)並不像98及99年那麼瘋狂，故房價上漲速度不若當時期快。

叁、貨幣供給變化之影響

貨幣供給額成長率由中央銀行所編制，用以判斷金融情勢的指標，此指標以年增率%為單位。

M1A及M1B代表民間的經濟活動力，可以看出經濟景氣是否活絡。M2除了可顯示經濟景氣外，因各種定期存款及外匯存款之變化，尚可看出資金是否外流的動向等問題。M2年增率若在長期下跌後止跌回升，表示市場內資金增加，因資金充裕、游資甚多，房地產市場則較可能出現反彈或上漲。

M2年增率若在長期上漲後下跌，表示市場資金減少，游資減少，房地產市場則推測較可能出現回檔或下跌。

貨幣供給額增加，因資金寬鬆及資金取得成本低，可有效加速公司行號生產產品或提供之服務增加，但也容易引起物價上漲，增加公司之營業收入，無形中也容易造成房地產價格的上升；反之，如貨幣供給額減少，購買力減少，相對也會造成投資行為減少，房地產價格亦會因此受到影響。

第二節 利率調整對房地產市場的影響

壹、中央銀行運用利率情形

一、根據中央銀行資料(央行新聞稿(99)第 123 號, 99/6/24)顯示中央銀行在 99/6/24 宣佈升息 0.5 碼 (0.125%)，央行把重貼現率、擔保放款融通利率及短期融通利率各調為年息 1.375%、1.75% 及 3.625%，並從 99/6/25 開始生效。

中央銀行從 97 年 9 月以來，因為全球金融海嘯造成經濟不景氣，連續 7 度降息，累計降息 9 碼半，也就是 2.375%。98 年 Q1 理監事會議停止降息後，連續五次維持重貼現率於 1.25% 不變，99 年 6 月 25 日升息，則是 97 年 9 月降息後首見。

二、中央銀行從 99 年 4 月以來至 99 年 6 月增發定存單(央行新聞稿(99)第 123 號, 99/6/24)回收銀行資金約新台幣 3 千億元，相當於調升存款準備率 1.19 個百分點。

貳、利率調整之影響

99/6/24 中央銀行宣布升息半碼 (0.125 個百分點)，表示低利率時代結束，也意味央行有意從寬鬆貨幣政策逐漸改變方向，將控管利率進而採取較嚴格的貨幣政策。

一、運用利率工具後，央行收縮資金的手段愈來愈多，貨幣市場利率可望逐漸慢慢緩步彈升。99Q2 時資金甚為寬鬆，不易對公司行號增加放款，而對公司放款升息也不容易，升息反而會增加銀行收受存款的利息成本，故主要業務還是以貸放房地產為主，積極爭取房地產貸款業務，以增加收入。

二、央行強調長天期定存單將會繼續標售(央行新聞稿(99)第 123 號, 99/6/24)，銀行業的超額準備日平均量也會被央行收回，隔夜拆款利率更持續回升，宣示央行會持續逐漸緊縮市場資金。依照過去經驗，升息半碼後，可轉讓定期存單 NCD(Negotiable Certificates of Deposit；簡稱 NCD)調幅應在 5-10 個基本點間。(一個基本點相當於 0.01%)。99 年 3 月(央行新聞稿(99)第 059 號, 99/3/25)央行宣布量化寬鬆退場後，銀行利率大部分都維持在低點，這次升息主要透露未來資金流通量及利率均受央行嚴密監控，將逐步漸漸收回寬鬆的資金。

三、至於房地產貸款利率，大部分借貸者都是屬於指數型房貸，應該會等到指標利率調整的周期(一般皆為3個月)到了以後，房貸戶才會逐漸感受到利率升息的壓力影響，因為大部分指數型房貸均採每季調整，但是因為利率調整幅度不大，而利率相對以往還是處於低檔，每月所繳付之利息支出對房貸戶之負擔，還算不重仍可以支撐，尤其是對資金充裕的投資型客戶更是九牛一毛，不會因為小小的利率些許調升，就將房地產降價拋售，仍然將房價維持在高檔不輕易調整，不是待價而沽就是讓房地產閒置，寧可等待適當時機再做處置而不願輕易降價出售，在供需市場及利率未大幅改變的環境下，對房地產多頭市場影響並不大。



第三節 中央銀行管制措施(信用緊縮)

壹、選擇性信用管制

選擇性信用管制係針對金融機構某些業務採取限制性之管制措施，以控制資金的流向與流量，達成特定的經濟目標。其目的在於透過對特定銀行放款業務項目與數量的限制，以抑制投機性的資金需求，進而控制資金的流出方向。

依據現行「中央銀行法」及「銀行法」規定，央行可採行的選擇性信用管制措施包括不動產信用管制、消費者信用管制、直接信用管制與貸放比率的限制等。

貳、中央銀行運用選擇性信用管制情形

中央銀行 99 年 6 月 24 日(央行新聞稿(99)第 123 號, 99/6/24)宣布調升 3 大利率(重貼現率、擔保放款融通利率及短期融通利率)半碼，同時還祭出選擇性信用管制，明文規定，在台北市及新北市 10 個地區，這些地區的民眾只要有「背負房貸」，新購屋貸款最高貸款成數不得超過該房屋擔保品鑑價的 7 成。

一、央行依據中央銀行法第 28、29、31 條(中央銀行法, 91/6/5)及銀行法第 37 條第 2 項、第 40 條之規定(銀行法, 97/12/30)，訂定「中央銀行對金融機構辦理特定地區購屋貸款業務規定」，在台北市及新北市 10 個區包含板橋、三重、中和、永和、新莊、土城、蘆洲、樹林、新店、汐止，這些地區的民眾，只要已有房貸，新購屋貸款最高貸款成數，不得超過該房屋擔保品鑑價的 7 成，並自 99 年 6 月 25 日起施行。

二、央行強調，此規定「適用包括銀行、信用合作社、農業金庫、農、漁會信用部、人壽保險公司及中華郵政壽險處的金融機構」，金融機構如有新承作的個人購屋貸款，其擔保品如果是座落於上述地區者，應該向金融聯合徵信中心查詢。若該借款人已有用途為「購置不動產貸款」者，其新購屋貸款最高貸款成數，不得超過該房屋擔保品鑑價的 7 成，且無寬限期，對同一擔保品，不得另以修繕、周轉金或其他貸款名目，額外增加貸款金額。

雖然央行有提供限制性管制措施，對上述特別地區限制貸款，但是因為每家銀行的資金需求不一樣，投資客總是有辦法找到願意配合的銀行。有的房地產雖落於台北地區，但是卻可找到澎湖地區的銀行願意配合，並設法將房地產的鑑價、設定價格提高，以配合投資型客戶需求。故央行的限制性措施雖有小小成效，減少菜籃族、家庭主婦型的投資客做房地產投機交易，但

是仍無法有效影響大部分資金充裕的投資客，或建商炒作房地產。導致還是無法充分有效控管台北市房地產價格的飆升。

三、央行還指出(央行新聞稿(99)第 123 號，99/6/24)近期全體銀行房貸(含購置住宅、房屋修繕及建築貸款)占全體金融銀行機構總放款比重高達 38.3%，相對國內生產毛額比率亦達 52%；新增的放款又幾乎偏重在台北市及新北市 10 個區，而據銀行業者指出，有錢的投資客事實上也不太仰賴高額貸款，只要有適度的貸款就可做房地產的槓桿投資。

四、單就央行的利率升息幅度而言，對房地產多頭市場衝擊不大，但針對台北市及新北市 10 大區的選擇性信用管制方案，其中「貸款成數不得超出房屋鑑價的 7 成」，相對上，對房市多頭市場影響較大，但也只是使家庭主婦型的投機客，短時間內不敢任意進出房地產市場買賣房地產。

叁、信用管制措施之紀錄

選擇性信用管制是中央銀行貨幣政策工具之一，過去央行僅在民國 78 年 2 月 28 日曾動用選擇性信用管制(鉅亨網，99/3/13)，俗稱為「228 選擇性信用管制」。而這次央行關注於台北市全區以及新北市 10 個區，針對銀行房貸作業作出規定，包括貸款成數不得超出房屋鑑價之 7 成、購屋貸款償還無寬限期，希望能持續有效壓抑台北市房市被炒作之情形。央行升息及對大台北地區房貸實施信用管制措施，預料短期雖可對房市帶來些微衝擊，但是實質上，仍未能對房地產市場發生有效壓制房價飆漲之作用。央行也表示是針對總體經濟而非針對房市採取的政策，故相對而言對房地產多頭市產的衝擊力道也有限。

第四節 遺產稅及贈與稅調降的影響

壹、遺產稅與贈與稅調降

依據財政部公告法令(總統府公報, 98/1/21)政府為吸引有資產或資金的台灣國民將資金留在台灣, 實施大幅度之租稅調降, 根據財政部賦稅署網站指出, 98年1月21日經立法院三讀通過後, 遺產及贈與稅法修正條文規範, 調降遺產稅及贈與稅率至10%, 改採單一稅率, 最高稅率降幅達80%。

遺產稅免稅額調高至1,200萬元, 贈與稅免稅額調高至220萬元。財政部表示(經濟日報, 98/1/21)調降遺贈稅率有助吸引國外資金回流, 或減緩國內資金外移, 對振興國內投資應有正面意義。政府調降遺贈稅率, 不僅吸引國人將留在海外的資金回流台灣, 有錢人紛紛將海外資金帶回台灣, 除儲蓄外另外也可轉化為其他資產傳留給子孫, 而稅負相對以往低許多, 對有錢的投資人是相當良好的利多措施。

貳、遺贈稅調降衍生影響

因為遺贈稅調降造成很多資金在國外的人, 便會將資金陸續移回國內, 這些資金將有一部份, 因為節稅或保值等原因進入房地產市場投資, 進一步對於房市的交易價格, 產生某種程度的推升影響, 過去國內遺產贈與稅最高稅率可高達50%, 對於許多有錢人來說, 這種稅率, 往往讓他們選擇在生前便將資產移往海外, 以免在台灣被課以較多的稅金。

如今稅賦大幅減輕後, 自然而然將海外多餘資金帶進台灣。多了這些熱錢, 除了極少部分會挹注消費外, 具有保值及增值功能的房地產, 成為這些熱錢的主要投資目標之一。

由於個人不動產的遺產相關稅賦計算, 是依照公告土地現值和房屋評定價值為計算基礎, 因此往往與一般人了解的市場成交行情有相當差距, 以致於不論是在房屋稅、地價稅、遺產稅等以公告現值為基礎的稅費, 投資房地產除保值外尚可因此合法節稅。

參、遺贈稅調降對房地產之影響

在房市低迷不振期間，政府採用此項引導國人海外資金回流之政策，雖然不至於激起房市暴漲，但確實會讓擁有充裕資金者，對於較低廉土地或舊房屋需改建之房地產產生興趣。另外針對低土地持分而高單價住宅，因持分較少所以遺產稅賦就較少，也會成為主要的投資標的，比如都會地區的豪宅市場就非常搶手。

長期來說，房地產市場勢必成為多餘資金的避稅港，尤其是增值速度驚人的台北地區豪宅市場，更是有錢人或借貸關係良好的投資人投資房地產的主要標的。



第四章 研究方法

第一節 問卷設計

壹、題目設計及緣由

為執行問卷調查以了解各階層人員，對實施奢侈稅影響房地產的認知，乃設計下列題目：

- 一、為探詢一般人對房地產價格之主觀印象以了解大家對房價的普遍認知，故設計『您認為現時台北市的房價是否合理？』
- 二、為探詢奢侈稅政策對房價控制是否有效之心理影響，故設計『您認為政府祭出奢侈稅以控制房價有無效果？』
- 三、為了解奢侈稅政策對房價波動程度之實質面及心理層面影響，乃詢問『2011年6月1日奢侈稅實施後，您認為房價波動情形？』
- 四、為探詢政府未有實施奢侈稅政策時，對購置或賣屋者之心理影響，乃詢問『如果未有奢侈稅實施措施，您會買房或賣房嗎？』
- 五、為了探詢現行房價應該下降之幅度對購屋行為產生積極推升之心理影響，乃詢問『台北市地區房價下修多少幅度，您會有積極意願買房？』
- 六、為探詢奢侈稅政策預定實施前對房價之影響，乃詢問『政府祭出奢侈稅措施於正式實施前，您認為賣方願意或實際積極降價之幅度？』
- 七、為探詢中央銀行利率政策之實施對房價波動之影響，乃詢問『您認為中央銀行最近緩步調升利率(0.5-1碼)是否會影響房價？』
- 八、為了解探詢中央銀行管制措施政策之實施對房價之影響，乃詢問『您認為中央銀行執行之管制措施(限制台北市地區房貸貸款成數)會影響房價？』
- 九、為探詢奢侈稅政策之課稅年限是否恰當，乃詢問『您認為政府祭出奢侈稅中房地產交易課稅期限應為幾年？』

- 十、為探詢奢侈稅政策之課稅稅率是否恰當，乃詢問『您認為奢侈稅實施之內容中，其課稅稅率(15-10%)高低情況如何？』
- 十一、為探詢奢侈稅政策之實施是否影響經濟景氣復甦，乃詢問『您認為奢侈稅實施後會影響經濟景氣復甦程度？』，並加上『原因：』予受訪者填寫。
- 十二、為了解探詢奢侈稅政策之實施是否影響長期房價走勢，乃詢問『您認為奢侈稅實施後會影響房價之長期走勢(2年以上)？』，並加上『原因：』予受訪者填寫。
- 十三、為了解奢侈稅政策之實施後是否影響買賣房屋之心理層面，乃詢問『您認為奢侈稅實施後，會影響你買賣房地產的意願？』，並加上『原因：』予受訪者填寫
- 十四、為了解此份問卷是否有受訪者意圖表達之廣泛意見，乃詢問『其他意見？』並採開放式回答方式予受訪者自由填寫。

貳、問卷內容說明

如上述說明，此問卷總計設計 13 個題目，及 1 個開放式問答題。同時無須填寫個人資料，希望讓受訪者在無壓力的情況下適當、從容的填寫問卷，如有願意參與討論的受訪者，也可積極發揮個人看法，並於問卷上填寫意見。

第二節 研究對象

本研究所設計問卷，雖無須填寫個人資料，但仍審慎規劃並紀錄受訪者的個人背景，以充分了解各不同背景、立場的受訪者，其衍生的意見及代表的涵義。

壹、區分受訪對象群組

總計受訪對象區分為七大群組，分別代表不同的利益關係團體。細分為投資客、一般民眾、學者、銀行業者、積極購屋者、建商、房屋仲介業者等。每群組各自分別隨機選取 5 位代表做為受訪對象，總計有 35 位受訪者。

表 4-1 受訪者背景屬性統計表

受訪者屬性	建商	銀行	房仲業者	投資客	積極購屋者	一般人	學者	
合計人數	5	5	5	5	5	5	5	35(人)

投資客：有一戶自用住宅以上並希望藉由房地產投資、買賣獲取利潤者。

積極購屋者：一年內欲購屋者。

一般人：相對於其他受訪者未具有特別身分者。

貳、隨機抽樣選取樣本

於各群組中所選取之 5 位代表，係採取隨機抽樣方式挑選，並未刻意區分年齡或性別，僅就其於房地產交易行為時所大致分類代表之身分，隨機挑選受訪者做為樣本，並與受訪者約定時間親自訪問後回收，或發送郵件予受訪者，請其直接在問卷上填寫問卷後，再以電子郵件方式寄回，並未設計或刻意挑選受訪者做為受訪問之樣本。

第三節 訪問方式、期間及回收

壹、不記名方式

為保持個人隱私，及確保問卷表達內容的真實性，於訪問問卷上不需填寫任何個人資料，完全採取不記名方式，但是為了解所有受訪者實際購屋，或售屋心理及影響的代表性，會應用統計技巧註明填寫問卷的受訪者，藉以了解受訪者的背景以做為統計分析之用。

貳、親自面訪、電話訪問或電子郵件往返

- 一、為充分掌握受訪者第一手訊息，基本上親自拜訪或電話詢問受訪者，請其填寫問卷，並與其討論問卷中之相關問題，藉以掌握受訪者真正欲表達之意見，並感謝其接受訪問及填寫問卷。
- 二、對於因業務繁忙不便接受訪問的受訪者，或無法挪出時間討論的受訪者，便以電子郵件方式傳送問卷予受訪者，如有更深層之意見再以電話聯絡或 e/mail 聯繫，以確保受訪者有充分時間填寫問卷及完整表達意見。

參、訪問期間

自 2011 年 6 月開始進行至 2011 年 8 月份完成並回收問卷。

伍、問卷回收

如屬親自調查面訪並彼此互相討論問卷內問題之受訪者，皆可於訪問結束後即回收問卷，故可確保問卷回收無誤，計有 27 份。

陸、電子郵件寄送

如屬以電子郵件寄送問卷者，請受訪者自行存檔填寫後，再以郵件討論議題或直接寄回已填妥之問卷。同時對較長時間未回覆者，則以禮貌性態度

催促受訪者利用時間填寫問卷，雖時程較久但也皆能全部回收，總計有 8 份問卷。

柒、回收率

總計發出 35 份問卷，因為採取親自面訪或以電子郵件往返聯絡，同時積極催收問卷，故 35 份問卷皆全部回收，回收率為 100%。



第五章 資料取得及彙整結果

第一節 問卷結果分析

茲依問卷題號順序，逐一分析受訪者對每道題目的看法，並以圖示說明其百分比如下：

- 一、詢問對台北市房價是否合理的看法，有高達 88.6%(45.7%+42.9%)的受訪者認為貴或非常貴，認為便宜的為 0%，而無意見或普通的則佔 11.5%，顯示有將近高達 9 成的受訪者認為台北市的房價是相當貴的。圖表顯示如下：

表 5-1 問題 1 調查結果統計表

問題序號	問題選項					總計
1	便宜	普通	貴	非常貴	沒意見	
小計	0	3	15	16	1	35
百分比	0%	8.6%	42.9%	45.7%	2.9%	100%

表 5-2 問題 1 調查結果明細統計表

群組分類	便宜	普通	貴	非常貴	沒意見
銀行業			2	3	
學者			2	3	
建商			3	2	
一般民眾			2	3	
積極意願購屋者			2	3	
投資者			2	2	1
房仲介者		3	2		

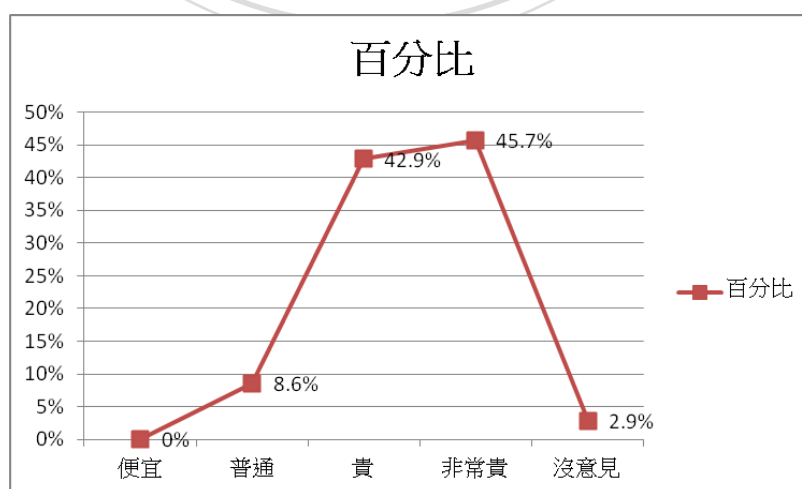


圖 5-1 房價是否合理統計結果折線圖

二、詢問對政府祭出奢侈稅以控制房價有無效果的看法，認為效果大的有 17.1%的受訪者，而認為普通或效果小的合計有 77.1%，而認為無效果的則佔 5.7%，顯示有將近 7 成以上的受訪者不看好奢侈稅政策可以有效控制房價。圖表顯示如下：

表 5-3 問題 2 調查結果統計表

問題序號	問題選項				總計
2	效果大	效果小	普通	無效果	
小計	6	23	4	2	35
百分比	17.1%	65.7%	11.4%	5.7%	100.0%

表 5-4 問題 2 調查結果明細統計表

群組分類	效果大	效果小	普通	無效果
銀行業	1	2		2
學者	2	3		
建商	1	3	1	
一般民眾	1	3	1	
積極意願購屋者	1	4		
投資者		5		
房仲介者		3	2	

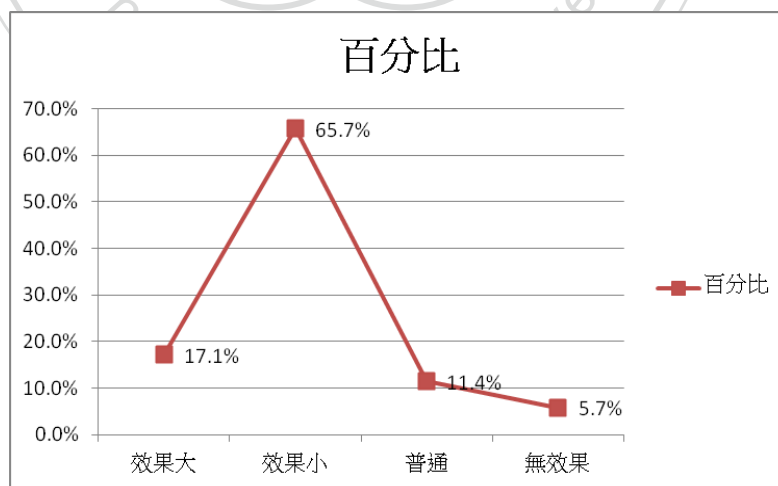


圖 5-2 奢侈稅控制房價是否有效統計結果折線圖

三、 詢問對 100/6/1 奢侈稅實施後房價波動情形如何，有 51.4% 的受訪者認為房價會小跌，而認為房價持平的有 34.3%，而認為持續小漲的人則佔 11.4%，顯示有過半數左右的受訪者認為房價會小跌，另也可解讀大約 8 成 5 的受訪者認為房價應該不會再上漲。圖表顯示如下：

表 5-5 問題 3 調查結果統計表

問題序號	問題選項					總計
	大跌	小跌	持平	小漲	大漲	
3						
小計	1	18	12	4	0	35
百分比	2.9%	51.4%	34.3%	11.4%	0.0%	100.0%

表 5-6 問題 3 調查結果明細統計表

群組分類	大跌	小跌	持平	漲	大漲
銀行業	1	3	1		
學者		4	1		
建商		3	2		
一般民眾		4	1		
積極意願購屋者		2	1	2	
投資者		2	2	1	
房仲介者			4	1	



圖 5-3 奢侈稅後房價波動情形統計結果折線圖

四、詢問如果政府沒有推出奢侈稅政策時是否會買賣房地產，有 48.6%的受訪者不會買賣房地產，而有 20%的人依然會買賣房地產，而持續觀望的人則佔 31.4%，顯示有將近半數左右的受訪者認為沒有奢侈稅政策時將不會買賣房地產，這也說明奢侈稅推出是有助於房市的健全發展，否則大部份的人都不願購置房地產。圖表顯示如下：

表 5-7 問題 4 調查結果統計表

問題序號	問題選項				總計
4	會	不會	持續觀望		
小計	7	17	11		35
百分比	20.0%	48.6%	31.4%		100.0%

表 5-8 問題 4 調查結果明細統計表

群組分類	會	不會	持續觀望
銀行業		3	2
學者		4	1
建商	1	3	1
一般民眾	1	2	2
積極意願購屋者	1	2	2
投資者	1	2	2
房仲介者	4		1

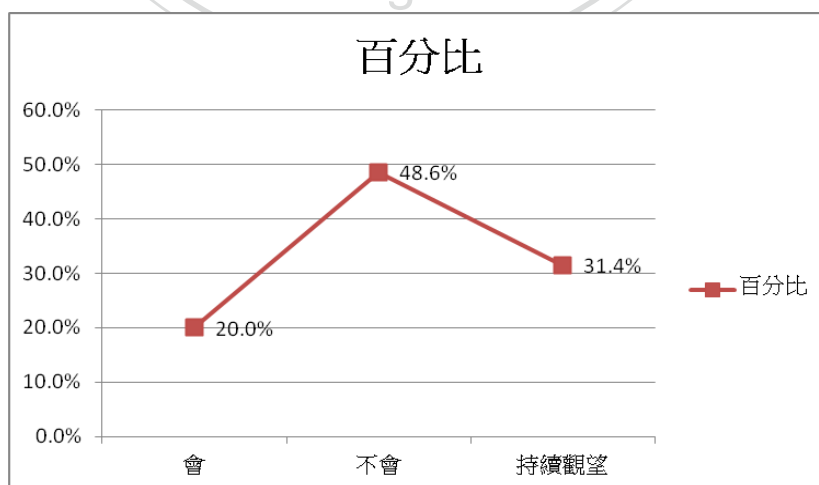


圖 5-4 無奢侈稅是否買賣房產統計結果折線圖

五、詢問台北市房價下修多少幅度才會有積極意願買房，有 5.7% 的受訪者認為下跌 5% 以內就會有積極意願買房，而有 11.4% 的人要房價下跌 10-5% 才會有積極意願買房，而下跌 15-10% 會進場買屋的受訪人也佔 11.4%，而有高達 65.7% 的受訪者要等房價下修 15% 以上才會有積極意願買房。圖表顯示如下：

表 5-9 問題 5 調查結果統計表

問題序號	問題選項					總計
	0%	0-5%	5-10%	10-15%	15%以上	
5	0%	0-5%	5-10%	10-15%	15%以上	
小計	2	2	4	4	23	35
百分比	5.7%	5.7%	11.4%	11.4%	65.7%	100.0%

表 5-10 問題 5 調查結果明細統計表

群組分類	0%	0-5%	5-10%	10-15%	15%以上
銀行業				1	4
學者					5
建商	1	1	1		2
一般民眾			1		4
積極意願購屋者			1		4
投資者				2	3
房仲介者	1	1	1	1	1

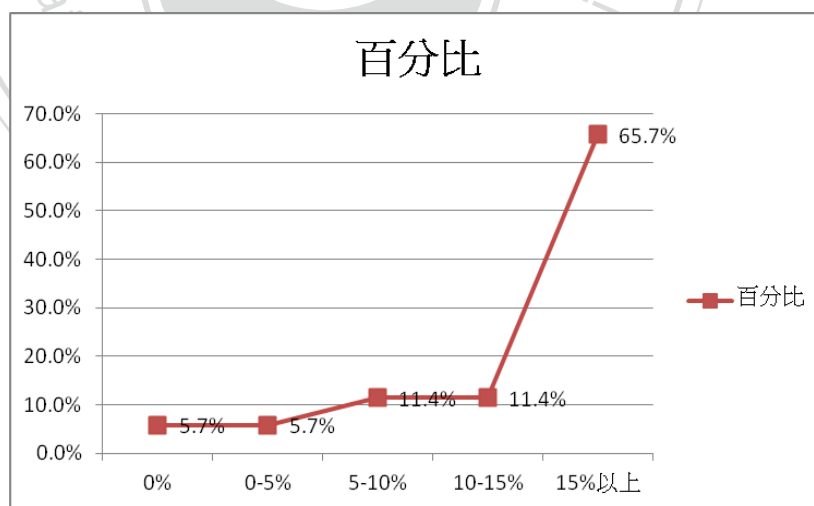


圖 5-5 房價下修幅度方願買入房產統計結果折線圖

從以上分析，可了解各不同背景的受訪者對房價下跌 15% 時積極購買房屋的比例。另，根據此問題問卷結果亦顯示當下如果房價未有下跌至 1 成半時，幾近 6 成 6 以上的受訪者不會有積極意願購屋，大部分受訪者購屋心態及意願已經呈現心灰意冷現象。

六、詢問奢侈稅正式實施前認為賣方願意或實際積極降價之幅度如何，有 28.6%的受訪者認為可能下跌 5%以內，而有 45.7%的人認為賣方願意折價出售 10-5%，而認為賣方會降價 15-10%的受訪人則佔 17.1%，顯示約有 6 成 2 左右(45.7%+17.1%)的受訪者認為正式實施奢侈稅前賣方會降價 5%-15%左右求售，以規避奢侈稅之負擔。圖表顯示如下：

表 5-11 問題 6 調查結果統計表

問題序號	問題選項					總計
	0%	0-5%	5-10%	10-15%	15%以上	
6	0%	0-5%	5-10%	10-15%	15%以上	
小計	1	10	16	6	2	35
百分比	2.9%	28.6%	45.7%	17.1%	5.7%	100.0%

表 5-12 問題 6 調查結果明細統計表

群組分類	0%	0-5%	5-10%	10-15%	15%以上
銀行業		1	1	2	1
學者					5
建商	1	1	2		1
一般民眾			5		
積極意願購屋者		1			4
投資者		1	2	1	1
房仲介者		2	2	1	

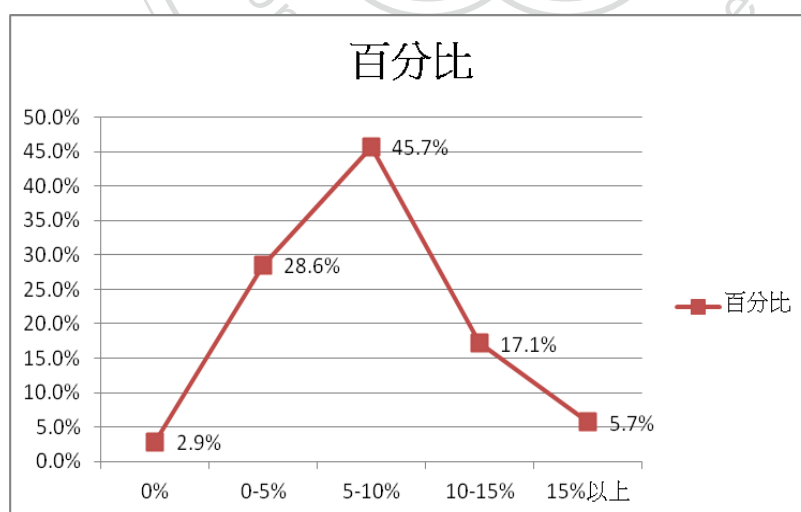


圖 5-7 奢侈稅前賣方願降價幅度統計結果折線圖

七、詢問中央銀行緩步調升利率(0.5碼-1碼)對房價影響程度的看法如何，認為影響大的受訪者僅有 14.3%，而有 74.3%的人認為影響小，而認為無影響的受訪人則佔 11.4%，顯示約有 8 成 5 左右的受訪者認為中央銀行的緩步調升利率對房價影響可說是不痛不癢，影響力微乎其微。圖表顯示如下：

表 5-13 問題 7 調查結果統計表

問題序號	問題選項				總計
7	影響大	影響小	無影響		
小計	5	26	4		35
百分比	14.3%	74.3%	11.4%		100.0%

表 5-14 問題 7 調查結果明細統計表

群組分類	影響大	影響小	無影響
銀行業	2	3	
學者		5	
建商		5	
一般民眾		5	
積極意願購屋者	2	3	
投資者	2	3	
房仲介者		3	2

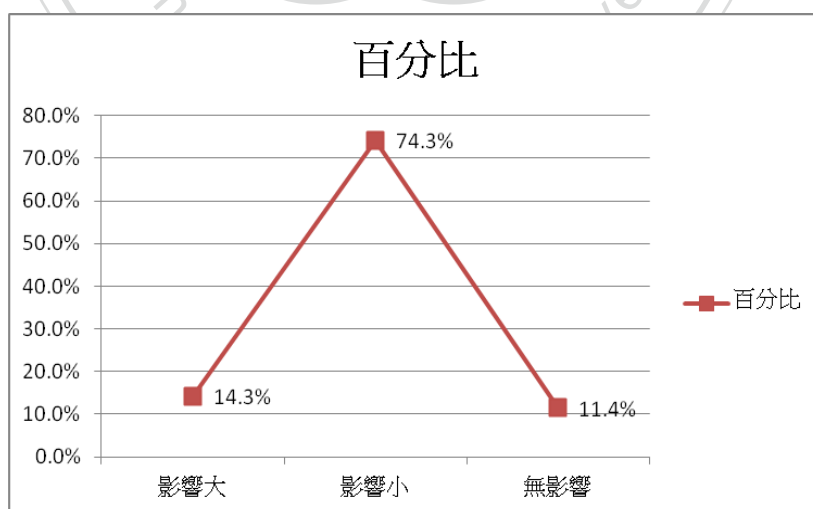


圖 5-7 央行緩升利率對房價影響統計結果折線圖

八、詢問中央銀行實施管制性措施，要求金融機構房屋貸款成數限縮之政策對房價影響程度的看法如何，認為影響大的受訪者僅有 25.7%，而有 65.7% 的人認為影響小，認為無影響的受訪人則佔 8.6%，顯示約有 7 成 5 左右的受訪者認為中央銀行的管制性措施對房價影響可說是不構成威脅。但與前(七)項問題結果比較可看出緩步調升利率政策不如管制性措施有效，大部分受訪者普遍認為相較之下中央銀行管制性措施對房價制約的影響力較緩步調升利率政策為大。圖表顯示如下：

表 5-15 問題 8 調查結果統計表

問題序號	問題選項			總計
	影響大	影響小	無影響	
8	9	23	3	35
小計	9	23	3	35
百分比	25.7%	65.7%	8.6%	100.0%

表 5-16 問題 8 調查結果明細統計表

群組分類	影響大	影響小	無影響
銀行業	1	2	2
學者		5	
建商	3	2	
一般民眾	1	3	1
積極意願購屋者	2	3	
投資者	2	3	
房仲介者	1	4	

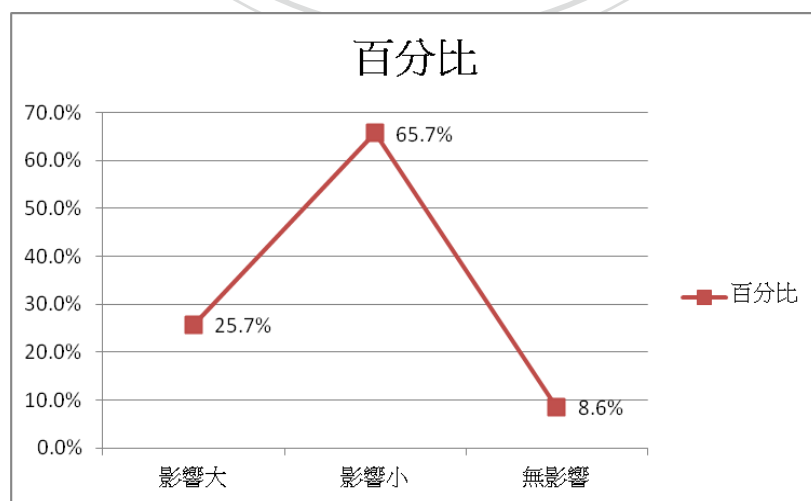


圖 5-8 央行管制性措施對房價影響統計結果折線圖

九、詢問政府推出的奢侈稅中規範，擁有房地產之年限應為幾年時方不受奢侈稅課稅才較合理之看法如何，認為應持有 5 年及 2 年以上的受訪者均有 20%，而有 37.1% 的人認為應持有 3 年以上才不予以課稅佔最多，而同意持有 1 年以上出售就不應課稅僅有 17.1%，顯示奢侈稅政策對擁有三年以上之土地房屋所有權就不必繳稅的規範，較取得大多數受訪者認同。圖表顯示如下：

表 5-17 問題 9 調查結果統計表

問題序號	問題選項					總計
9	5 年	4 年	3 年	2 年	1 年	
小計	7	2	13	7	6	35
百分比	20.0%	5.7%	37.1%	20.0%	17.1%	100.0%

表 5-18 問題 9 調查結果明細統計表

群組分類	5 年	4 年	3 年	2 年	1 年
銀行業	1	1	1	2	
學者			5		
建商			1	1	3
一般民眾	3		2		
積極意願購屋者	2		3		
投資者	1		2		2
房仲介者		1		3	1

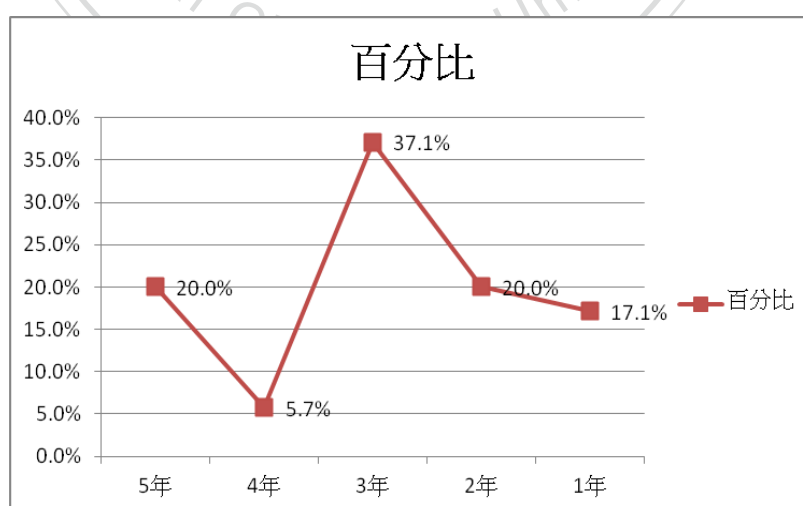


圖 5-9 奢侈稅中擁有房產年限方不課稅統計結果折線圖

十、詢問政府推出的奢侈稅中，規範課稅之稅率為 10-15% 是否太高或太低之看法如何，認為稅率普通的受訪者佔 42.9% 最多、惟並未過半。而認為稅率低的有 25.7%，稅率高的有 20%，與上題詢問課稅期限的支持程度來比較，對奢侈稅政策中課稅稅率幅度較獲得受訪者之認可，而傾向同意此稅率幅度者也達將近 4 成 3。相較之下，表示奢侈稅稅率幅度措施取得較多受訪者之支持，但是仍然未超過半數受訪者認同。圖表顯示如下：

表 5-19 問題 10 調查結果統計表

問題序號	問題選項					總計
10	太高	高	普通	低	太低	
小計	2	7	15	9	2	35
百分比	5.7%	20.0%	42.9%	25.7%	5.7%	100.0%

表 5-20 問題 10 調查結果明細統計表

群組分類	太高	高	普通	低	太低
銀行業		1	1	2	1
學者			3	1	1
建商	1	2	2		
一般民眾			2	3	
積極意願購屋者			1		4
投資者		3	1	1	
房仲介者	1	1	2	1	

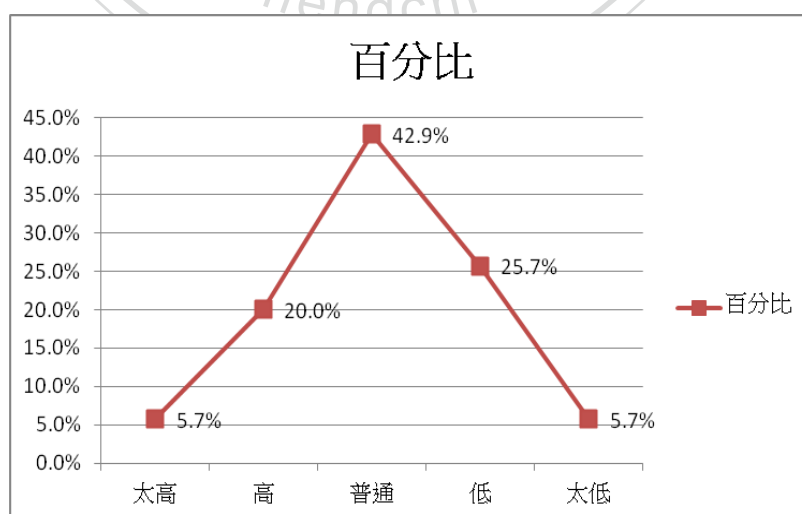


圖 5-10 奢侈稅中課稅幅度看法統計結果折線圖

十一、詢問奢侈稅實施後是否會影響經濟景氣復甦的程度的看法如何，認為會影響的受訪者有 22.9%，而認為不會影響的受訪人則佔大多數達 77.1%，顯示約有近 8 成左右的受訪者認為奢侈稅對逐漸復甦中的經濟景氣沒有什麼影響。圖表顯示如下：

表 5-21 問題 11 調查結果統計表

問題序號	問題選項				總計
	會	不會			
11	8	27			35
小計	8	27			35
百分比	22.9%	77.1%			100.0%

表 5-22 問題 11 調查結果明細統計表

群組分類	會	不會
銀行業	3	2
學者	1	4
建商	2	3
一般民眾		5
積極意願購屋者	1	4
投資者		5
房仲介者	1	4

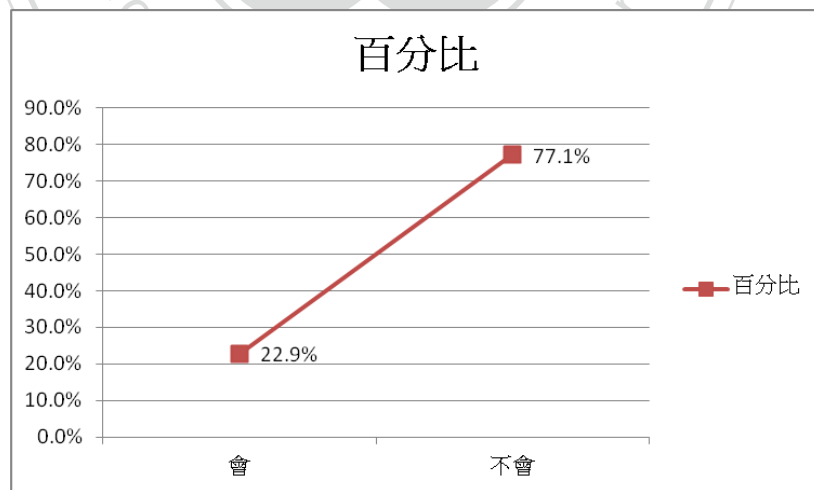


圖 5-11 奢侈稅是否影響景氣復甦統計結果折線圖

十二、詢問奢侈稅實施後是否會影響房價 2 年以上的長期走勢的看法，認為會影響的受訪者約有 37.1%，而認為不會影響的則達 45.7%，另外有 17.1% 的受訪者則認為無法預測 2 年後房價之走勢。圖表顯示如下：

表 5-23 問題 12 調查結果統計表

問題序號	問題選項				總計
	會	不會	無法預測		
12					
小計	13	16	6		35
百分比	37.1%	45.7%	17.1%		100.0%

表 5-24 問題 12 調查結果明細統計表

群組分類	會	不會	無法預測
銀行業	2	2	1
學者	3	2	
建商	2	3	
一般民眾	2	3	
積極意願購屋者	1	3	1
投資者	1	3	1
房仲介者	2	1	2

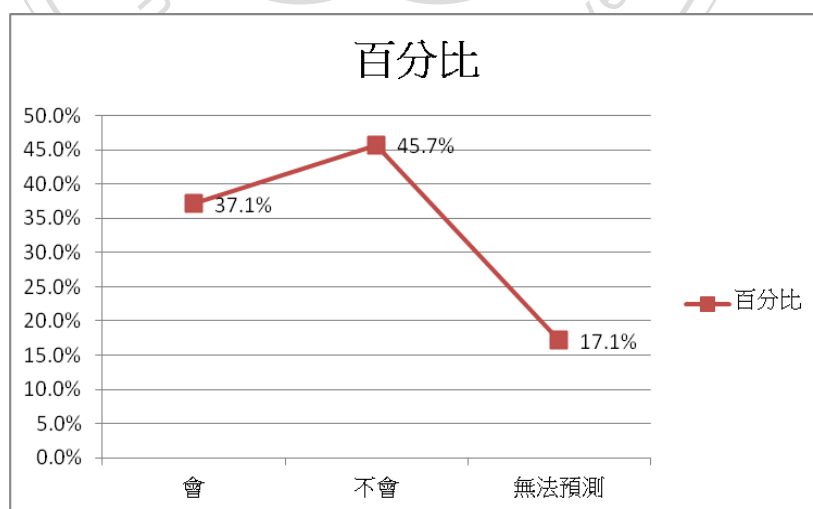


圖 5-12 奢侈稅是否影響 2 年後之房價統計結果折線圖

由以上的圖表顯示，影響房地產價格的因素深具複雜性，但是認為奢侈稅不會影響房價長期走向的民眾仍然佔居多數。

十三、詢問奢侈稅實施後是否會影響個人買賣房地產的意願，認為會影響的受訪者約有 42.9%，而認為不會影響的則達 57.1%，顯示奢侈稅或多或少發揮某種程度的影響，至少在心理層面有所影響但是認為奢侈稅不會影響個人買賣房地產的意願的受訪者仍居多數。圖表顯示如下：

表 5-25 問題 13 調查結果統計表

問題序號	問題選項				總計
	會	不會			
13					
小計	15	20			35
百分比	42.9%	57.1%			100.0%

表 5-26 問題 13 調查結果明細統計表

群組分類	會	不會
銀行業	2	3
學者	2	3
建商	2	3
一般民眾	2	3
積極意願購屋者	4	1
投資者	2	3
房仲介者	2	3



圖 5-13 奢侈稅是否影響個人買賣房產統計結果折線圖

十四、請受訪者自由發揮對奢侈稅實施之任何其他意見，計有 25.7%的受訪者提出各項不同的意見及看法。

表 5-27 問題 14 調查結果統計表

問題序號	問題選項					總計
	填寫意見	未填寫意見				
14						
小計	9	26				35
百分比	25.7%	74.3%				100.0%



第二節 其他意見綜合彙整

依據受訪者於房地產交易行為之背景屬性區分，經分析各不同立場的受訪者看法，同時整理各受訪者於面談或郵寄回函時提供之書面及口頭意見後，將其意見綜合顯示如下：

一、金融銀行業者(3份樣本)

- (一)奢侈稅實施對經濟景氣不會有何影響，因為資金充裕者不會受影響，沒錢的人消費行為，也不會因此而有較大改變，對於房價長期走勢不會有多大影響，僅對短期房價走勢有小幅度影響，房價也許會下降，而如果房價有下跌趨勢時，則多數受訪者會適時進場投資，或購買房地產自用。
- (二)因為受訪者皆深處金融環境故對金融、財經知識，及建築業資金需求等相關資訊較易取得或接觸，故也不會輕易受到奢侈稅的徵收，而對買賣房地產觀念有所重大改變，還是會針對自身需求與所擁有資金做買賣房屋的主要思考依據。

二、政府學術機關-學者教授(5份樣本)

- (一)奢侈稅對經濟景氣不會有影響，因課稅的執行期間僅有2年，一般人盡力撐一下就可應付，而對房價影響因為僅是治標不治本之救急措施，故對房價可能會有一些影響，但因為政府對控管房價之決心及執行力不足，故長期而言似乎對房價沒影響。

猶如職業棒球打假球之政策，失效是必然的，但有少數學者認為房價仍有可能會向下走，因為少了投機客在持續炒作房價，動能不足的情況使得房價缺少炒作誘因，以及投機客不願持續承接房地產墊高房價，房地產價格無法支撐在高檔或持續往上走。

- (二)政府在稅賦方面應該多盡點心力，尤其是在地方稅方面例如房屋稅和地價稅應該再提高，以增加持有房地產的人之負擔成本，避免炒作現象，而對土地增值稅的徵收，也應該朝實價課稅的方向走，如此方能締造稅賦公平讓房價合理化。

三、建商(3份樣本)

- (一)奢侈稅實施，將影響有多餘資金者，繼續積極進行經濟投資的意願。將對經濟景氣產生些微影響，消費信心將會受打擊，消費者將會採取保守的消費態度，而不願意積極消費，並會導致延緩建築、地產等相關產業復甦的速度，房地產市場將呈現觀望的走勢。
- (二)有些受訪者認為房地產本身就是一種商品，只要是商品存在這市場，就永遠有投資的價值，只是不同的環境因素有不同的投資方式。因為市場有短期的炒作現象，會讓產品有非理性的漲幅，奢侈稅只是一種短期課徵政策讓房價受到短期制約，房價的長期走勢，仍然是會朝大多數人可接受的合理房價趨勢走。
- (三)房價是否能受到控制而不繼續飆漲與否，奢侈稅只是第一步的政策，而後續房價之走向，需視政府是否有更進一步的動作而定。政府是否積極持續、完整推動相關稅賦改革，或廣續加強監控、管理房地產發展的措
施，將是主要影響房地產價格走向之因素。

四、積極意願購屋者(2份樣本)

- (一)奢侈稅是否能對經濟景氣產生影響將待後續觀察，基本上未能有較深層次或較大幅度的影響，對經濟復甦不會產生影響，但可能影響真正想購屋者的購屋時機及意願，可是依然無法有效打擊投機客。
- (二)政府想真正控制房價上漲的現象，需要有多方措施如僅只是執行奢侈稅政策，則有可能影響到真正想購屋的自住客，應該還要有其他政策，及配套措施來輔導人民購置房屋。

五、房仲業者(4份樣本)

- (一)奢侈稅實施後有可能阻礙房地產投資的行為，因為引導投入房地產的資金將持續減少，如此反而會影響經濟活動的擴張，並延緩經濟景氣的復甦程度及時機。而房價上漲或下跌，基本上與經濟景氣榮枯有關，並不會受到實施奢侈稅的影響。

也有業者認為基本上奢侈稅無法影響經濟景氣之復甦，但是短期買賣的投機行為將會減少，惟第三季後房地產市場因供給量少，部分房屋無法釋出或捨不得賣出，會影響市場上的供給數量，房地產價格將會出現房價上漲現象。

- (二)奢侈稅雖為可行之政策，但是仍要考慮地域性的因素，避免南北地區房價差異過大現象。也有少許受訪者指出，奢侈稅只是短期控制房價情形，當緊張期過後，台北市房價仍然會朝供需平衡的原理走，在供需失調的台北市房地產房價仍將逐漸上漲。

六、一般民眾(3份樣本)

- (一)奢侈稅對房價無法造成影響，也無法對經濟景氣復甦有任何改變，但基本上投資炒作房地產現象將會減少。而少數不肖房地產業或仲介業者任意漲價或開價，聲稱購屋者越不早購置房地產，則房價將越貴的現象也將較少。大部分受訪者仍將等待房價大幅度下跌時，才會進場購屋。
- (二)也有少許受訪者認為，高房價均屬人為炒作現象，而奢侈稅會影響房價走勢及投資炒作現象，但是課稅的年限應該大幅延長，以遏止投機炒作現象，否則當房地產泡沫出現時，銀行呆帳過多，將影響金融市場之正常運作，而導致金融風暴產生。

七、投資客-有一戶自用住宅以上並希望藉由房地產投資、買賣獲取利潤者(4份樣本)

- (一)投資客如果是資金寬裕及口袋夠深，則基本上不會影響到其投資行為。但奢侈稅實施後擁有多餘房地產的投資客，將會先以出租房屋替代售屋，靜待2年後，觀察房價波動情況，再檢視房地產價格於適當時機出售或購買。奢侈稅之實施有加重出售人之稅賦負擔，或多或少會影響經濟景氣復甦時機及程度。
- (二)短期性投資現象將會消失，會引導投資客的投資決策，逐漸走向長期持有房地產之現象。長期來看對房價上漲走勢有利多於弊的趨勢，但會減少短期飆漲的情況。

八、看法及疑問

問卷的回覆，因受訪問者的立場而或多或少有差異，在某些議題上甚至有相當大的差異存在，以下論述其主要差異點及有所懷疑之處：

- (一)針對奢侈稅徵收，將影響經濟景氣復甦程度。

投資客與建商的受訪者普遍認為會影響經濟景氣復甦的腳步，甚至影響經濟發展；而其他受訪者則普遍認為不會影響景氣復甦。觀察發現，景氣復甦應不會受到奢侈稅的影響而減緩，即使經濟景氣復甦腳步減緩，也絕非是受奢侈稅課徵的關係，而是其他因素，如國際需求不振導致出口金額減少，或國內所得成長緩慢或衰退，導致一般消費意願遞減。建商較喜歡從自身相關產業角度，檢視經濟發展狀況，無法從整體經濟，以較為宏觀的角度觀察景氣復甦，以致經濟榮枯認知，或景氣預測與多數人看法有所偏差。

(二)對於奢侈稅課徵，將影響房價的持續走勢出現差異性較大的看法。

房仲業者、建商及投資客大部分受訪者均認為，房價會經過一番盤整後持續向上走。但大部分銀行業者、學者及一般人均認為，盤整後會向下走，將對購屋需求延緩同時等待合理時機，再進入房地產市場購置房產。因為購屋需求不同，與將房地產視為商品或資產之看法不同，而對房價持續走勢也有相當大的差異。基本上建商、投資客及房屋仲介業者均將房地產看做商品，是投資的標的，可進行投資進而追求獲利。

而房地產有供給的稀少性特質，故將其當做稀有性的商品。尤其是台北市的土地有限，無法大量生產或增加供給，使得房屋供給永遠跟不上需求，所以受訪者如為建商、投資客及房屋仲介業者大多皆保持房價會持續上漲的看法。

但是本次房價突然飆漲，最主要的原因，乃因利率太低，及大量資金無適當的投資管道無法宣洩，故紛紛進入房地產市場尋求獲利。投機性需求太多，促使房價上漲，當奢侈稅實施後投機性需求減少，再加上利率呈現逐漸向上攀升的趨勢，政府如繼續採取良好的配套政策，適當引導資金進入其他管道，房價依然有可能呈現向下走的趨勢。

惟，如要見到台北市房價腰折一半的現象，除非有重大災難如大地震或戰爭發生，否則其機率甚小，似乎不可能發生房價大幅滑落。客觀評估台北市房價有 10%-30%的跌幅就相當不錯了。

(三)關於奢侈稅徵收的管制年限及課稅稅率幅度。

一般民眾及積極購屋者中有不少受訪者認為，應當將課稅管制年限延長或將課徵稅率提高，以增加奢侈稅的執行效度。而投資客及建商的受訪者就較不認同此看法，因為奢侈稅是屬於交易稅性質，故只要交易就必須課稅，對建商或投資客而言，會增加交易成本，當然對其商品(房地產)交易不利。

憑心而論，奢侈稅事實屬性為營業稅之一種。對賣方當然不利，但有效控管房價飆漲，則課徵稅率及課稅年限，仍可再做適當提升及延長，以有效管制房價飆升，避免投機炒作行為及管理投資客投資房地產行為，也才能發揮奢侈稅應有的效果。

- (四)在訪談中一些建商也表示，正常經營的建商在此波房價飆漲過程中，也僅是取得正常的利潤而已，雖然此利潤相當不錯。而大部分的高額暴利，則為少數建商或投機客獲取，故政府如何藉由實施奢侈稅，防阻投機客獲取暴利現象，讓房地產市場減少房價不合理現象，並盡速協助房價回歸正常，也是大部分正常建商或正當房地產仲介業者所樂見的，因為如此與房地產相關的產業才能永續經營及正常發展，保障其事業順遂與可長可久。



第六章 市場反應分析

台北市地區房價之波動情形，可觀察相關團體所製作之指數分析，及平均房價統計報告做深切了解。政府及中央銀行雖推出各項政策及措施，但對房價控制效果如何？我們可藉由不同團體所製作之房價指數，做觀察及探討，茲分析三大主要房價指數如下：

第一節、國泰房地產指數

壹、100年第1季(資料來源：國泰建設公司)

國泰房價指數主要是針對新成屋或預售屋做調查樣本

一、綜合分析

- (一)100年第1季可銷戶數為1231戶，較上季(99Q4)增加34.1%，與去年同季相比則減少25.3%；總可銷售金額為新台幣805億元。較99年的第4季增加42.7%與去年同季增加相較，則增加18.1%。台北市雖然成交價與交易量持續創新高，但價格繼續向上的動力已逐漸失去，原本極度熱絡的房地產交易市場，可能出現向下反轉，第一季市場因為奢侈稅的消息發布而歷經前所未有的多頭與空頭市場交戰。
- (二)100年初延續預期總體經濟好轉、游資充裕的好情勢，各地區房價持續創造價、量高峰。100年2月24日政府宣布推動奢侈稅立法，以及後續關於預售屋移轉查稅，土地、建物融資與部分地區購屋貸款緊縮等政策性宣示，加上日本大地震對全球經濟與核能安全的衝擊，導致市場投資客有退場現象，而自住客又明顯觀望，住宅交易量出現減少現象，房價出現鬆動。

二、價量指數狀況

- (一)100年第1季台北市議價率之空間呈現縮減情況。
- (二)100年1月份的房屋銷售率驚人達51%，但隨後則出現萎縮現象逐漸遞減。

三、市場表現

(一)100年第1季之國泰台北市房地產指數，相較於99年第4季與99年第1季皆為價量俱增，價量均微幅上漲。本季台北市雖然成交價與交易量持續創新高，整體表現延續99年以來的榮景，特別是1月份建商推案金額近150億元，30天之銷售率卻高達五成。

然而在奢侈稅等利空心理因素衝擊下，銷售率明顯呈現逐月遞減趨勢，房市交易價格繼續向上的趨勢已逐漸消失，原本極度飆漲的市場，可能出現反轉向下。

(二)台北市100年Q1可能成交價為64.46萬元/坪，相對於上季比較，小幅增加2.02%。

1. 議價空間率16.36%，相對於上季減少約 -7.76%。

2. 30天銷售率35.13%，相對於上季下降約 -7.57%。

貳、100年第2季

一、綜合分析

台北市可銷戶數計有520戶，較100年Q1減少57.8%，與去年同季相較減少79.1%；總可承銷金額為新台幣 244億元，較上季減少69.7%，與99年同季相比減少74.9%。本季台北市成交價與交易量均出現萎縮現象。

二、價量指數狀況

(一)本季台北市議價空間出現逐漸放大情形，交易價格比較有彈性。

(二)30天之銷售率出現向下遞減的情況。

三、市場表現

(一)100年第2季之國泰台北市房地產指數，相較於100年第1季與去年同季均為價格上漲但是成交量卻萎縮。本季台北市為實施奢侈稅後衝擊最明顯地區，雖然成交價因為以豪宅為主要推案目標的銷售策略，而持續創新高，但成交量較上季與去年同季萎縮幅度超過八成，30天的銷售比率降至兩成以下，議價

空間比率則接近兩成，均為近年來多頭市場表現最差的一季。

(二)台北市可能成交價格為 67.17萬元/坪，相對於上季價格，增加4.20%。議價空間率為19.62。

參、100年第3季

一、綜合分析

台北市可銷戶數計有1002戶，較2011年Q2增加92.7%，；總可承銷金額為新台幣 620億元，較上季增加154.7%。本季台北市可銷售數量及金額出現成長現象。

二、價量指數狀況

(一)本季台北市議價空間依然出現稍稍放大情形，交易價格仍然比較有彈性。

(二)30天之銷售率卻出現緩步向上增加的情況。

三、市場表現

(一)100第3季之國泰台北市房地產指數，相較於100年第2季為價格上漲。雖然成交價因為仍然向上，而持續走，成交量的銷售比率也回復至兩成以上，議價空間比率則仍低於兩成。

(二)台北市可能成交價格為 67.66萬元/坪，相對於上季價格，增加0.49萬元/坪。議價空間率為19.96，相對於上季增加0.34%。30天銷售比率為20.22，較上季增加1.32%。

肆、研究發現

由上述100年第1季、第2季及第3季國泰房地產房價指數之比較，可推論下述結果。

一、第2季時台北市的可銷售建案戶數大幅減少，而總可銷售金額也大幅減少，顯示建商預見奢侈稅的威力，先暫避風頭，暫時減少推案或不推案，以觀察後續房地產市場的反應，及政府的相關政策，希望等景氣復甦，或房地產價格形勢大好後再極力促銷，而第3季增加應該為第2季延遲推出，而改於第3

季推出建案極力行銷的策略。

二、100年第2季可能成交價，較第1季上升約2.77萬元/坪，而第3季也呈現微幅上漲，最主要原因為台北市所新推出銷售的預售屋案件，均位於交通方便、人口密集、商業繁華的地區，基於價格相互比較，及台北都市地區的優勢心態下房價呈現上漲現象。而且新推房屋多屬於豪宅的物件為多，但是銷售率卻出現下滑或逐漸維持在低點的趨勢，表示購屋者出現謹慎保守之態度，不願意隨便就受房地產仲介，或建商的行銷策略而以高價購屋。

三、銷售數量下滑，表示買賣雙方認知差異越來越大，議價空間率下滑，表示賣方惜售，買方卻不看好後續房價走勢，因缺乏投機客蓄意炒作進場購買，而自住客除非極喜愛該物件，否則不願意以高價輕易產生購屋行為，以致30天內成功銷售率指數也下降或維持在低點。



第二節 住宅需求動向調查

壹、100 年第 1 季(資料來源：內政部營建署委託財團法人國土規劃及不動產資訊中心製作)

住宅需求房價指數主要包含所有各式各樣的住宅房價平均下來的房價為樣本

- 一、100 年第 1 季購屋者對房價看法趨向保守，綜合房價趨勢(未來趨勢與近期趨勢之平均)分數(108 分)，較上季(132 分)減少 24 分。未來趨勢(未來一年)(100 分)，低於近期(當季)趨勢分數(115 分)達 15 分，尤其欲購置住宅者未來趨勢分數(99 分)，更低於新購置住宅者(102 分)。而台北市欲購屋者之近期與未來趨勢分數均低於 100 分。本季購買屋負擔仍然沉重無比，台灣地區的平均房價所得比為 8.2 倍而貸款負擔比率為 33%，台北市購屋者的負擔最為沉重(房價所得比達 13.2 倍而貸款負擔率也達 52%)。

因為面對奢侈稅可能帶來之負面影響，一般民眾及購屋者對近期房價上漲看法轉為保守，而對未來房價上漲與否的看法則呈現分歧；投資客轉以暫時擁有以出租房屋或經營店面為主要策略，投資性買屋需求有減少跡象。尤其台北市及新北市多數欲購者看跌未來房價趨勢，顯示奢侈稅、央行連串升息動作與金融管制等相關措施，已對台北市高房價地區欲購屋者的心理層面產生影響。

- 二、台北市平均購屋的平均單價達 58.3 萬元/坪，而購買 2,000 萬元以上之房屋產品比例達 13.5%。
- 三、議價空間及搜尋頻率：議價空間台北市為 14.4%；台北市之搜尋頻率為每月平均看 2.54 屋。

四、分析如下：

台北市購買房屋之投資性需求為 28.4%，持續居調查地區之冠，而首購自住客比例(42.3%)持續低於其他地區。平均購屋價格為 1761.5 萬元，而購屋主要考量以交通便利性為主(32.9%)，顯示購屋者最關心的仍是交通方便的問題。平均議價空間為 13.8%，單位時間內看屋數為 2.54 屋/月。房價所得比為 13.2 倍、貸款負擔率 52.4%，顯示購屋資金中有一半的資金來自貸款，表示借貸情形非常普遍而且負債嚴重，值得注意的是有 67.5%受訪者認為房價不合理或非常不合理。

貳、100 年第 2 季

- 一、100 年第 2 季房地產市場需求，受到實施奢侈稅、優惠住宅貸款方案等政策影響，市場呈現價格上漲但成交量卻縮減現象。綜合房價趨勢分數(114 分)較上季(108 分)增加 6 分，且未來趨勢分數(116 分)高於近期趨勢分數(111 分)5 分。台北市購屋總價為 2778 萬元(平均單價 57 萬元/坪)，均較上季增加。本季房價所得比台北市為 15 倍，較上季增加 4 倍，顯示房價與所得幾乎不成比例的狂升，整體貸款負擔率台北市為 40%。
- 二、台北市平均購屋單價為 57.1 萬元/坪，購買 2,000 萬元以上之產品比例為 36.1%。
- 三、議價及搜尋頻率：台北市平均議價空間為 12.8%，與上季相近，房價所得比為 15.2 倍，搜尋頻率則為 1.9 屋/月。
- 四、分析如下：
台北市 100 年第 2 季投資需求戶數(2,138 戶)與比例(25.7%)，較上季減少 733 戶、2.7 個百分點，而首購自住比例(52.8%)持續低於其他地區。改善居住環境(33.8%)與結婚(22.4%)成為在台北市自住購屋之主要原因。台北市本季有 31.4%購買 25 坪以下之住宅，有 20.7%購買面積在 55 坪以上，購屋呈現 M 型化之趨勢。平均購屋價格為 2778.4 萬元，平均議價空間為 12.8%，與上季相近，房價所得比為 15.2 倍、貸款負擔率 40.4%。

參、100 年第 3 季

- 一、綜合房價趨勢分數(120.8 分)較上季(114 分)增加 6.8 分，且未來趨勢分數(122.7/分)高於近期趨勢分數(118.9 分)3.8 分。台北市購屋總價為 2356.6 萬元，均較上季增加。
- 二、台北市平均購屋單價為 62.2 萬元/坪，購買 2,000 萬元以上之產品比例為 37.7%。
- 三、議價及搜尋頻率：台北市平均議價空間為 12.8%，與上季相近，搜尋頻率則為 2.6 屋/月。
- 四、分析如下：
台北市本季房價所得比為 14.3 倍較上季少，貸款負擔率 46.6%

較上季增加顯示台北市貸款負擔率又增加，人民購屋負擔又持續攀升。

四、研究發現

經比較上述第 1 季、第 2 季與第 3 季之相關數據，或指數變化可推論下述結果。

- 一、台北市 2011 年第 2 季之房價所得比持續創新高達 15.2 倍，第三季又縮減至 14.3 倍顯示房價已經遠遠超過個人年所得雖有稍稍緩和但情況依然嚴重，而購買超過 2000 萬以上之房屋之比例也高達 36.1%，遠超過第 1 季之 13.5% 第 3 季則達 37.7%，可見豪宅產品持續熱銷。數據顯示購買型態呈現二極化，逐漸出現 M 型之購屋行為，若不是高總價的房屋就是低總價之房屋熱銷，中間價位之購屋行為逐漸減少。可推論購買 2000 萬以上的購屋者，大部分是有多餘資金的投資客；而貸款負擔率則自 52.4% 降為 40.4%，較第 1 季降低約 12.4%，但第 3 季又小幅增加為 47% 左右，顯示購屋的人越來越有錢，或越來越會運用財務操作技巧，使得貸款負擔逐漸加重但又不是非常關鍵之因素，貧富懸殊的差異特性持續的加速。
- 二、觀察購屋動機中投資屬性之百分比為 25.7%，雖僅較第 1 季減少 2.7%，但意義重大。顯示在政府不斷提出各項政策之後又開徵奢侈稅政策後，驅使投資客逐漸退場或觀望，導致投資性需求有趨於逐漸遞減之趨勢。而成交之平均單價也自 58.3 萬元/坪降為 57.1 萬元/坪但第 3 季又升為 62.2 萬元/坪，顯示成交平均單價有微幅滑落 1.2 萬元/坪約為 2% 左右，但到第 3 季又攀升，推論應為奢侈稅實施在即，投資客出售房屋時，不願負擔稅賦也不願再等待 2 年，乃先行售屋取得屋價收入以求落袋為安，而第 3 季便又開始堅守價格造成房價又蠢蠢欲動。

第三節 信義房價指數

信義房價指數係沿用特徵價格函數理論基礎，依據吳雪蓮(吳雪蓮，特徵價格函數理論，2006)「指出透過效用理論及 Alonso 的競價理論，假設消費者及生產者的行為，皆追求效用最大化，這過程中，消費者每增加一單位某種屬性的需求，所願意支付的增加費用，就是該屬性的特徵價格」。縮小分析區間，同時更新歷史數據，以維持房價指數的一致性。樣本分區：區分為台北市、新北市、台中市、高雄市及台灣地區等五項。其中，台灣地區項目包括全台各地區樣本。樣本選取則限於 3 主要標的：純住家產品（包括公寓、電梯大樓物件）、非預售物件、非稀有性之樣本，如屋齡偏高之成交物件。(以上資料來源：信義房屋)

信義房屋房價指數，則以中古屋包括新成屋為主要調查樣本。

壹、100 年第 1 季

100 年第 1 季房價指數變化，請參照下表及下列圖示。

表 6-1 信義房屋 100 年第 1 季房價指數表

2011 年第一季信義房價指數

房價指數	台北市	新北市	台中市	高雄市	台灣
2011Q1	262.13	213.56	141.40	180.74	165.14
2010Q4	260.12	201.63	130.29	160.89	168.25
增減率(qoq)	0.8%	5.9%	8.5%	12.3%	-1.8%
2010Q1	229.35	175.20	121.47	144.98	152.66
增減率(yoy)	14.3%	21.9%	16.4%	24.7%	8.2%



圖 6-1 信義房屋 100 年第 1 季房價指數圖

貳、100 年第 2 季

100 年第 2 季房價指數變化，請參照下列表示及下列圖示。

表 6-2 信義房屋 100 年第 2 季房價指數表

2011 年第二季信義房價指數

房價指數	台北市	新北市	台中市	高雄市	台灣
2011Q2	270.21	215.85	143.60	184.52	170.13
2011Q1	262.13	213.56	141.40	180.74	165.14
增減率(qoq)	3.1%	1.1%	1.6%	2.1%	3.0%
2010Q2	236.54	187.09	119.99	158.33	157.29
增減率(yoy)	14.2%	15.4%	19.7%	16.5%	8.2%

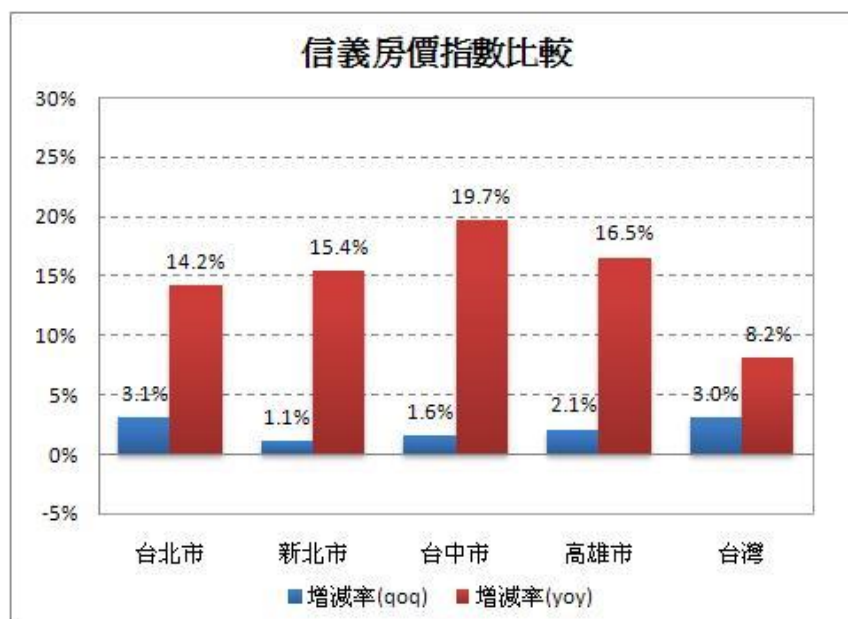


圖 6-2 信義房屋 100 年第 2 季房價指數圖

參、100 年第三季

100 年第 3 季房價指數變化，請參照下列表示及下列圖示。

表 6-3 信義房屋 100 年第 3 季房價指數表

2011 年第三季信義房價指數

房價指數	台北市	新北市	台中市	高雄市	台灣
2011Q3	267.32	223.40	151.70	192.03	158.57
2011Q2	270.21	215.85	143.60	184.52	170.13
增減率(qoq)	-1.1%	3.5%	5.6%	4.1%	-6.8%
2010Q3	245.21	191.98	135.36	141.67	155.74
增減率(yoy)	9.0%	16.4%	12.1%	35.5%	1.8%

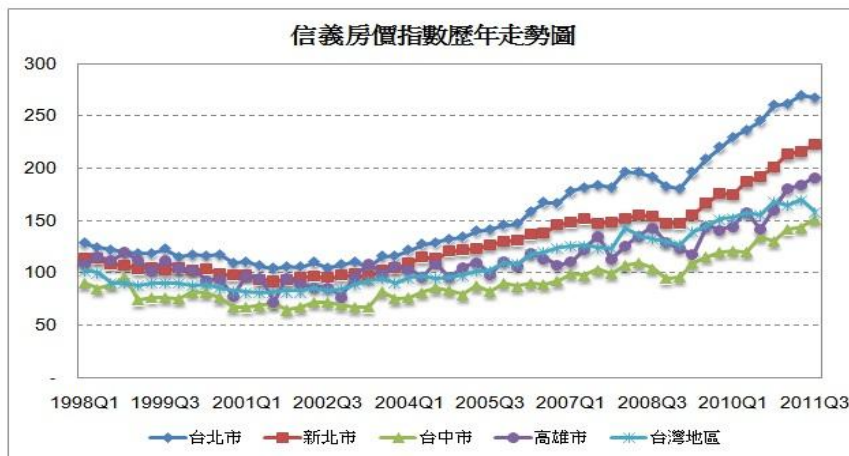


圖 6-3 信義房屋 100 年第 3 季房價指數圖

表 6-4 信義房屋房價季指數表

季度	台北市	新北市	台中市	高雄市	台灣地區
1998Q1	128.50	113.49	90.47	109.21	102.56
1998Q2	123.99	113.55	85.11	115.80	99.94
1998Q3	121.72	108.30	89.60	112.05	90.18
1998Q4	119.96	107.75	96.22	120.52	90.71
1999Q1	119.05	103.44	73.92	112.30	88.40
1999Q2	118.45	105.08	76.28	102.52	90.23
1999Q3	122.76	102.86	76.83	111.92	90.64
1999Q4	115.03	104.38	75.42	104.35	89.99
2000Q1	117.22	102.85	81.79	103.73	88.25
2000Q2	116.44	103.54	81.32	93.16	88.86
2000Q3	117.70	99.56	76.39	93.61	85.53
2000Q4	109.75	97.52	67.45	78.42	83.09
2001Q1	110.39	98.48	67.17	97.78	81.63
2001Q2	106.59	93.37	69.00	95.11	81.38

2001Q3	104.27	92.45	70.75	72.83	81.91
2001Q4	105.93	93.10	64.97	95.78	82.95
2002Q1	105.62	95.35	67.38	89.28	82.83
2002Q2	109.93	96.51	72.26	86.42	85.68
2002Q3	105.11	95.16	72.02	86.53	83.71
2002Q4	107.91	97.60	69.55	77.17	84.87
2003Q1	111.05	98.71	67.25	96.88	88.87
2003Q2	105.21	96.34	67.12	108.53	92.47
2003Q3	115.73	103.13	82.16	100.32	94.90
2003Q4	115.95	104.33	75.61	106.23	90.68
2004Q1	121.66	109.89	76.71	102.71	95.50
2004Q2	127.18	114.95	81.84	96.57	96.90
2004Q3	128.90	113.57	85.57	109.44	94.82
2004Q4	132.08	120.51	83.77	96.41	96.42
2005Q1	133.96	121.88	79.30	105.57	97.95
2005Q2	139.87	123.47	87.81	110.62	102.15
2005Q3	141.47	126.74	82.68	98.44	102.45
2005Q4	145.45	130.03	90.53	111.86	109.53
2006Q1	146.82	130.86	87.47	107.11	108.74
2006Q2	158.56	136.67	90.67	119.06	118.13
2006Q3	167.17	138.49	89.41	113.84	120.46
2006Q4	166.64	146.43	92.42	107.64	123.95
2007Q1	177.79	148.11	99.64	110.97	125.76
2007Q2	181.88	151.45	97.79	122.71	126.45
2007Q3	184.03	147.40	103.45	135.80	123.99
2007Q4	181.53	148.55	99.89	113.37	123.63
2008Q1	196.12	152.31	107.49	125.73	143.03
2008Q2	195.95	155.50	110.16	135.70	135.82
2008Q3	191.73	154.66	104.50	143.87	132.62
2008Q4	182.47	147.62	94.61	129.38	129.87
2009Q1	180.77	147.08	96.00	123.89	127.25
2009Q2	195.79	155.80	109.66	117.89	139.52
2009Q3	209.15	166.78	115.87	144.87	145.05
2009Q4	220.03	176.38	120.42	141.16	151.70
2010Q1	229.35	175.20	121.47	144.98	152.66

2010Q2	236.54	187.09	119.99	158.33	157.29
2010Q3	245.21	191.98	135.36	141.67	155.74
2010Q4	260.12	201.63	130.29	160.89	168.25
2011Q1	262.13	213.56	141.40	180.74	165.14
2011Q2	270.21	215.85	143.60	184.52	170.13
2011Q3	267.32	223.40	151.70	192.03	158.57

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室 基期 1991 年第一季

四、研究發現

- 一、由上述圖表顯示，台北市房價指數 2011 年第 1 季與第 2 季的房價指數的增減百分比，分別為 0.8%與 3.1%，隱含第 1 季與第 2 季仍然呈現房價上漲；而第 3 季房價指數則較第 2 季房價指數減少 1.07%。因為信義房屋主要是以仲介中古房屋為主，雖也有新成屋但比例上較少，故合理推論是台北市之中古房屋的房價，與新成屋發生互相比價現象，造成中古屋因為有都更炒作題材，故仍然在價位上呈現持續上漲現象，以至帶領整個信義房屋房價指數呈現上升情況，但到第 3 季時趨勢又緩緩向下走。
- 二、央行的貨幣政策及財政部之奢侈稅，初始對投資者或購屋者有些許心理影響，故於第 1 季時造成房價有些鬆動，並呈現向下滑動的趨勢，但隨後因政府其他各項購屋貸款措施，激勵房地產多頭市場，導致奢侈稅未能發生關鍵有效作用。尤其是 2011 年第 2 季時，台北市地區之中古屋多頭市場未有受到明顯威脅，而價格仍然持續上漲，另外，台北市豪宅之中古屋價格也仍然呈現上漲趨勢，顯而易見，政府的相關措施，及中央銀行的貨幣政策或選擇性信用管制措施等，對房價的控制並未有相當大的效果出現。

第四節 綜合差異分析

根據上述三節之三項房價指數分析結果，可以發現及推論下列結論。

壹、房價未有明顯波動

政府相關政策及央行之相關措施，在 2011 年第 1 季雖有稍稍壓抑房價上漲現象，但是房價仍在原地震盪一陣子後又向上攀升。一般而言，選擇性信用管制、緩步調升利率政策，均無法有效控制此波房地產價格向上飆漲的現象，尤其是台北市的熱門地區以及豪宅的房價，政府始終無法有效控制住房價上漲的趨勢。

從上述房價指數可以驗證，財政部於 2011 年 2 月宣布推出奢侈稅政策，意圖達到積極抑制房價飆漲之目標。初始雖造成投資客及自住用客戶互相觀望，房價似乎有走軟趨勢，未繼續飆漲，但在行政院的其他部會，又提出多項刺激房地產多頭之利多政策下，造成停滯的房價又浮現上升的趨勢但是並不顯著，只是使得台北市房價呈仍現居高但又不下的現象。

貳、各房價指數特性

依據國泰房價指數及信義房屋房價指數資料，顯示平均房價均呈現上漲現象，推論國泰房價指數主要是針對新成屋或預售屋做調查樣本，而信義房屋房價指數，則以中古屋包括新成屋為主要調查樣本，所以在第 2 季之平均房價仍呈現上漲現象；但是住宅需求動向調查報告顯示的第 2 季的平均房價，較第 1 季平均房價呈現小幅下降的現象，推論應是此調查的選取樣本並未特別篩選或挑選對象而是廣泛的隨機抽樣，故應該是大範圍篩選下之樣本，而其意義是，所有各式各樣的住宅平均下來的房價，包含套房、店面、中古屋、豪宅、預售屋、新成屋、辦公大樓等各類房屋售價之綜合平均房價。

第七章 分析預測效果及結果

第一節 評估政府實施奢侈稅後之影響

壹、房價微幅上漲現象

奢侈稅宣布後至實施前之現象，從前(六)章所述主要三家第1季與第2季的房價指數差異分析，可明顯看出對第1季之房地產多頭市場影響較大，而對第2季多頭市場似乎較無影響。

俗稱『奢侈稅』的「特種貨物及勞務稅條例」，政府宣布開徵初期時房屋市場的成交量與價格，似乎有呈現量縮價跌的狀況；然而根據內政部地政司資料(內政部地政士及不動產經紀業相關統計資訊網)顯示，房仲業看好自住客買賣房地產商機，計劃危機入市，搶佔市場佔有率，台北市2011年4月底的不動產經紀業營業中備查家數為886家，較3月底872家增加14家，成長達1.6%。不動產經紀業受僱用經紀營業人數4月份為6957人，比3月份6792人，增加165人，成長達2.4%，皆創下歷史新高。顯示奢侈稅初期，對房市多頭市場反映，雖有嚇阻心理作用，但卻呈現嚇阻作用不明顯而且力量不明顯。使得房仲業者不畏懼房地產交易市場可能走下坡，而採取逆向操作，積極擴展店數，大量招募行銷業務人員，以求擴展市場佔有率。

貳、預期心理

奢侈稅徵收政策當前最主要目的，在於打擊短期炒作的投機行為，期望房地產投資市場，由漫天喊價之現象回復至合理價格的交易市場，避免暴漲暴跌現象；對以短期價差為主要獲利來源的投資客，產生不小的衝擊。

然而這波政策，也可能影響到欲購買第一間房屋的上班族或一般民眾，對價格波動不定現象，抱持觀望心態只得暫緩買屋計劃。另有口袋不深的投資人不耐久候，也不願冒被課稅風險，因而提前在稅制正式實施前賣房，而也有怕房價持續飆升的自住型買方，也於實施奢侈稅前買入房地產但是此情況並不多。

參、成效顯現

信義房屋統計(不動產月報，100/7)100年6月整體房市成交量比5月份大

約減少 15%。房價相對較高的大台北地區，受奢侈稅影響最大，台北市月成交量減少約 23%、新北市成交量減少約 20%。6 月 1 日奢侈稅正式上路後，缺少了短期投資型買方，加上 5 月底前部分買盤，為避開奢侈稅提早購屋，台北地區中古房屋成交量從高檔滑落約 2 成。

雖然後奢侈稅時代開始，房市交易不如奢侈稅前熱絡，但在利率仍處於低檔、國內資金依然處於相對充裕的情況下，台北市房地產市場及房價未來發展仍然有待後續觀察。

肆、遏止炒房現象

中央銀行總裁彭淮南表示(聯合報財經版，100/7/8)，財政部查稅措施，是針對有炒做房地產的人，財政部的針對性審慎措施，彭淮南分析「財政部的措施是有炒房的人才課到稅，不炒的人根本沒有影響，這也是針對性的審慎措施，而且在財政部鎖定預售屋查稅後，預售屋市場「已經開始冷卻一點。」，但是是否真如彭總裁所說炒房現象已受控制，建商是否真的被迫以較低的正常價格供應市場，避免炒作的現象，依然有待後續觀察證實，事實上台北市的平均房價並未有明顯下跌。

伍、預售屋逃漏稅情形

台北市國稅局(蘋果日報財經版，100/7/8)公布新一波預售屋查緝逃漏稅成果，100 年 6 月起鎖定價位 1000 萬到 4000 萬元的預售屋買賣查稅，至 2011 年 7 月初已查獲 91 件逃漏稅，總共補稅約 9400 萬元；若加上 0.5 倍罰鍰，為國庫貢獻 1 億 4100 萬元。國稅局說，99 年 11 月起鎖定 4000 萬元以上的預售屋交易查稅，到 100 年 5 月底為止，共查獲 82 件逃漏稅案件，連補帶罰共追回 5 億 8500 萬元稅金。但是查獲的金額和件數，和實際購買的金額與件數相比仍嫌低，仍然需要公權力持續不懈的努力，方可減少逃漏稅現象，並逐步引導房市進入正軌。

第二節 房地產需求者及供給者如何因應

壹、房地產高漲現象

97 年全球爆發金融海嘯之後，世界各國政府紛紛祭出了寬鬆的貨幣政策，以挽救瀕於衰退的經濟景氣；再加上中央銀行持續維持低利率政策。造成國內貨幣供給的迅速增加，也孕育了資金充裕的溫床。無形中也成就了 97 年後台北市房價的爆漲現象，雖然中央銀行採取了諸多管控房貸的各項措施；財政部進而推出奢侈稅，但是房價高漲的現象還是未見明顯反轉。

貳、房地產需求者與供給者之建議做法

- 一、對需求者而言，因購買房地產是一件非常重要的大事，有的人終其一生可能就只購屋一次，對於自住需求者因為屬於自住型，在目前利率居於低檔，而政府仍持續推出優惠房貸措施，如青年優惠房貸及合宜住宅都對無屋者有助益，雖然房屋價格仍處高檔，但短期間也無顯著降價之趨勢，但目前也無明顯繼續飆漲現象，建議有適合的房屋標的如能力許可者，可進場購屋；但負擔能力較差者，可從較小坪數或台北市郊地區的中古屋入手，可以先求進入有屋之族，進而再追求更好的居住環境。
- 二、但對原屬有屋族群者，欲購置第二件房屋以上者，因目前奢侈稅實施後，買方與賣方的力量互相拉扯，導致台北市房價呈現僵持膠著情況，在目前台北市房價已飆漲過多之現象，依據信義房屋房價指數(100Q2 為 270.21 而 97 年 Q4 為 182.47)幾乎可以為 97 年起漲點價位時候之 150%(148.08%)；房價可說正處於階段性高檔時期。政府又對欲持有第二件房屋以上之民眾，採取限制或控管措施，短期內雖然成效並不顯著，但在加強控制房地產價格共識的大選前，主要政黨都力推管控房價的政策氛圍下，就風險管理觀點言，目前的購屋行為應該居高思危，除非資金充沛，或資金實在無處可去而又有適當標的，否則應暫時採取觀望態度，等房價明顯滑落再進場。
- 三、對於房屋供給者而言，因目前處於房地產市場空前有利時機的尾端，銀行利率仍處低檔、市場資金充沛，而政府仍抱持鼓勵建築產業發展的態度，欲藉由建築內需等產業蓬勃發展以帶動經濟景氣復甦的心態下，可以盡快推出房屋、建案售出，乘此時機盡量推出市場行銷。不論中古屋、預售屋、新成屋皆是良好的銷售時機，利用消費者惟恐房價再度上漲，與無良好投

資管道的時空氛圍，掌握此契機，將以往不易銷售的物件推出市場販售，當然也可針對都市更新需求的土地，與政府標售的土地，謹慎仔細評估、衡量合理價位，如有能力，則盡量以適當價格取得土地。因為就長期而言，台北市還是非常欠缺土地，而且土地使用規定之法令限制將愈趨嚴格，人民環保意識也愈趨高漲，現在正是一個房地產交易多頭市場階段的末端，應盡速把握。



第八章 結論與建議

第一節 結論

壹、整合有效的房地產政策

一、房價問題是十大民怨之首(謝明瑞，國家政策研究基金會國政研究報告，100/10/04)，100年2月下旬政府提出「特定貨物及勞務稅條例」是為實踐完整的居住正義之第一步，然而還要有更進一步的設計，才能真正引導台北市房價進入合理化階段。

奢侈稅的初步設計為意圖壓制房價人為炒作，的確是有打到投機客之要害。因為依持有房地產時間在1年以下，需課徵實際買賣價格的15%，持有1至2年則課徵10%。賣方不論賺或賠，都要課徵，讓期望的投資報酬率實質下降，增加買賣之成本，因此對於投機性交易，似乎稍稍確已產生嚇阻作用。

100年2月下旬以來，除5月底前的實施最後期限外，國內房屋交易量即明顯萎縮。而擔心被課到稅的投資客產生的逃命波，讓房屋供給增加，就造成價格的輕微下跌。因此台北地區的房價也回到100Q1左右的水準，未再持續走高，但是彼時的價位也還是處於不合理的狀況，可惜因為前述種種因素，讓奢侈稅無法繼續發揮更大效用，有效控管房價。

二、奢侈稅實施初始，雖成功打響了政府實踐「居住正義」的第一砲。然而民眾及建商或仲介業者還是有人預測，以後台北地區的房地產還是可能繼續上漲。房價可能依舊高高在上跌不下來。請參照第五章第二節中間卷結果分析之12題，顯示有45.7%以上受訪者，認為奢侈稅無法影響2年後房價走勢。在台北市買個舊公寓，仍然是沉重的負擔甚至遙不可及，而口袋較深的投資客一樣仍可藉由擁有不動產獲取暴利。

為照顧年輕人及弱勢族群的住屋需求，內政部持續推出合宜住宅，及社會住宅政策，經建會規劃現代住宅，新北市建置青年住宅、捷運住宅。這些都是從供給面著手。

房子越蓋越多，惟，是否為資源的誤用？還是追根究底，解決房價高漲問題？有待持續觀察。

三、行政院開徵奢侈稅其實是一項不錯的政策，但是要長期觀察才能看出其成效，因為在執行的效度上，並非完全的能有效嚇阻房屋買賣炒作現象。

因為只要持有兩年以上就不用課稅，口袋夠深的投資客或金主一樣可囤積房產，伺機賺取因社會發展結果的房地產價格上漲利潤。所以在課稅的年限及稅率負擔上，仍可以再做嚴謹的規範以發揮奢侈稅控管房價的效果。

居住正義要進一步的伸張，要資源的有效利用，讓未來房地產的預期投資報酬率走向合理化。政府可藉由積極的賦稅政策，讓房地產持有成本增加，投機客就不會任意買房地產囤積房屋。政府應盡速採用房屋買賣實價當成課稅的基礎，搭配現有的地價稅及房屋稅，每年直接對非自用住宅，或土地課予高且累進的稅率，增加房地產持有成本，降低房地產的所得暴利下，炒房才能真正的被遏止，多餘的空屋才會被釋出給予需要的人，房價才會快速回到合理價位。

貳、奢侈稅之實施成效

政府推出奢侈稅及中央銀行採行之各項管制措施，再加上財政部積極進行查緝財產交易所得稅之動作，基本上或多或少有抑制投機客的狂妄炒作現象，但是台北市房價依然居高不下，一般人仍覺得房價似乎呈現無止境的上漲現象，使得奢侈稅效果無法快速展現成效，甚至被嘲笑為無牙齒的老虎。主要原因如下：

- 一、政府決心不夠，以致奢侈稅相關配套措施不夠嚴謹或連貫，一方面擔心都會區房價太高造成民怨，另一方面又擔心房地產相關行業遭受波及，一旦房地產及營建相關產業受傷，則擔心整體產業復甦情況不若預期，讓好不容易度過金融海嘯，可再向上提昇的經濟動能消失，甚至影響整體經濟景氣復甦情況。
- 二、政府政策患得患失不一致，也缺乏連貫性，沒有統一的土地或房屋管理政策，而行政院各部會彼此間，對房地產管理政策也沒有一致性的思考。當財政部磨刀霍霍推行奢侈稅，並得到廣大民意支持時，經建會又推出合宜住宅及青年優惠貸款措施，讓房仲業者、房地產投機者看破政府政策，並非有效控管而是頭痛醫頭、腳痛醫腳，而各部會間採行非一致性的思考，各自為政，無法徹底有效讓房價下滑。奢侈稅政策仍有許多漏洞或予投機者之解套措施，無法發揮應有的效果。
- 三、既得利益團體勢力龐大，運用民意代表於立法院阻礙相關法案通過。如房價登記透明化機制，財政部雖有早已擬好之草案，送立法院審核通過，卻因利益團體之立法委員審核法案時，藉故批評法案不夠積極，或規範不夠清晰造

成法案被退回，延遲法案推行的時機，讓不肖的房仲業者，或投機者得以利用資訊不透明的優勢持續炒作房價。

第二節 建議

欲解決上述現象，茲建議採取下列措施以解決或減少阻礙，以達成政府實施奢侈稅的立法宗旨。

一、行政院應針對土地使用管制，及房地產政策管理事務，組成跨部會小組，包含中央銀行及直轄市政府。因為中央銀行及直轄市政府可提供意見，及確定政策是否能有效執行。此小組負責長期研究土地政策，及房地產發展，並定期提出適時之管理政策或修正規則，不定期邀請學術界、產業界、經濟學者及民意代表一齊進行討論，及研究土地使用、都市更新、房地產價格監督、房地產相關產業發展等議題，定期做成報告及改善意見，提供行政院進行房地產政策實施的參考。

比如本次奢侈稅之訂定與實施，可再擴大決策者的參與範圍，而不限於財政部的代表而已，可以加入經建會及中央銀行代表，以確保相關政策的配套措施，能有效執行並發揮效果，藉以保證政策之成功。

二、行政院財政部或直轄市財政局、都市發展局及內政部須加強彼此互相合作，持續加強房地產交易所得稅的徵收，及相關稅賦的稽徵技巧，避免逃漏稅現象。防範投機客炒做房地產獲取暴利而不繳稅的情況，並檢討房地產相關稅制(包含奢侈稅、豪宅稅、空地稅等等)之課稅標準，與課稅金額及幅度等，藉以消弭房地產炒作風氣。行政院應將查稅及徵稅績效，列入績效考核，按月、按季查核執行單位之課稅績效。

三、行政院應盡速修法，並請立法院盡速通過，建立房價透明機制及適時機需要執行實價課稅，運用此制度及資訊，監視房地產價格的波動情形。同時建立預警機制，比照經濟部針對經濟景氣榮枯，執行燈號預警顯示措施。內政部或財政部應根據房地產成交實價，製訂台北市或各地區之房地產價格燈號警示機制，訂定燈號標準及各標準之組成元素。如房地產交易市場過熱，或不正常現象則顯示為紅燈，警示相關部、會、銀行、建商或民眾，讓主管機關、金融機構、房地產相關業者和民眾及早採取相對應措施，以預防房地產泡沫風暴，提早進行風險管理，避免房地產市場崩潰而衍生的災難。

參考文獻

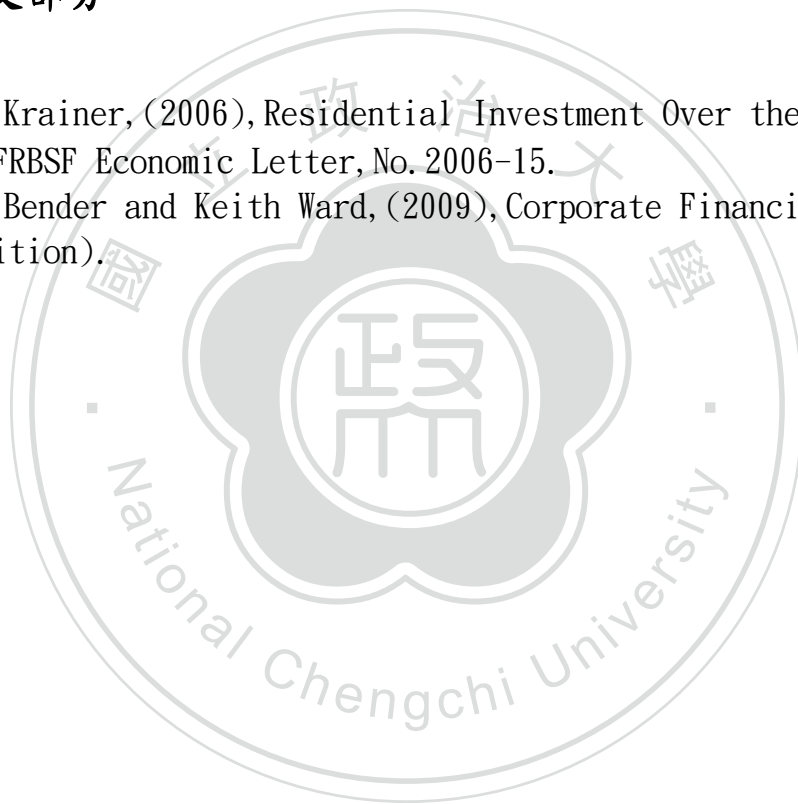
壹、中文部分

1. 尹衍樑著，尋找夢想的家，(96)，天下文化出版社。
2. 中央銀行重要金融指標，中央銀行全球資訊網，(100)。
3. 司徒達賢著，策略管理新論，(90)，智盛文化事業有限公司。
4. 台北市都市更新自治條例，(100/5/24)，台北市政府。
5. 早安財經編輯室，傅瓊緯 合著，房地產致富全書，(96)，早安財經文化公司。
6. 住宅需求動向調查季報告，(99年第4季)，(100年第1季)，(100年第2季)，(100年第3季)，內政部營建署，財團法人國土規劃及不動產資訊中心。
7. 吳雪蓮著，特徵價格理論模型的實證應用，(95)。
8. 范世華著，是誰在決定房價，(99)，策馬入林文化事業有限公司。
9. 信義不動產評論，(100年第1季)，(100年7月)，(100年8月)，信義房屋。
10. 信義房價指數，(99年第4季)，(100年第1季)，(100年第2季)，(100年第3季)，信義房屋。
11. 特種貨物及勞務稅條例，(100/5/4)，總統府公報。
12. 特種貨物及勞務稅條例施行細則條文，(100/5/25)，財政部公告。
13. 國泰房地產指數季報，(99年第4季)，(100年第1季)，(100年第2季)，(100年第3季)，國泰建設。
14. 張金鶚著，張金鶚的房產七堂課，(99)，方智出版社。
15. 張瓊文著，利率與房價長短期非線性因果關係研究—臺北市與臺北縣之比較，(98)，淡江大學財務金融學系，碩士論文。
16. 莊孟翰著，(100)，100年國際經濟情勢與房地產發展趨勢—兼論 ECFA、奢侈稅對台灣房地產之影響，台北市都市更新學會。
17. 陳幸宜著，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，(92)，國立成功大學都市計畫學系，碩士論文。
18. 陳雅潔著，富比世低估的神祕地王(林堉璘、林榮三，兄弟雙首富)，(100)，財訊雙周刊第376期，第88頁-111頁。
19. 經紀業設立備查數量統計，(100年4月)，(100年3月)，內政部地政士及不動產經紀業相關統計資訊網。
20. 蔡穎德著，利率、房貸與台中市房地產景氣關係之研究，(97)，逢甲大學都市計畫學系，碩士論文。

21. 楊卓翰著，用「實價登錄」虛應「實價課稅」，(100)，今周刊 NO. 769，第 58 頁-60 頁。
22. 謝明瑞著，台灣房價偏高及其對策之探討，(100)，國政研究報告財金(研) 100-024 號，財團法人國家政策研究基金會。
23. 顏炳立著，買房子顏炳立教你這樣算，(100)，智富文化，城邦文化公司。
24. SWAY 著，黑心建商的告白，(100)，推手文化創意公司。
25. 聯合報財經版 (100/7/8)，聯合報。
26. 蘋果日報財經版 (100/7/8)，蘋果日報。
27. 信義房屋不動產統計月報 (100 年 7 月)，信義房屋。

貳、英文部分

1. John Krainer, (2006), Residential Investment Over the Real Estate Cycle, FRBSF Economic Letter, No. 2006-15.
2. Ruth Bender and Keith Ward, (2009), Corporate Financial Strategy (3rd edition).



附錄一

奢侈稅(特種貨物及勞務稅條例)對購屋心理之影響問卷調查表

請針對下列問題，勾選最符合您目前感受的答案：

一、您認為現時台北市的房價是否合理？

便宜	普通	貴	非常貴	沒意見(市場機制)

二、您認為政府祭出奢侈稅以控制房價有無效果？

效果大	效果小	普通	無效果

三、2011年6月1日奢侈稅實施後，您認為房價的波動情形為何？

大跌	小跌	持平	漲	大漲

四、如果政府未提出奢侈稅措施，您目前會想要買房或賣房嗎？

會	不會	持續觀望

五、台北市地區房價下修多少幅度，您才会有積極買房的意願？

0%左右	0%~5%	5%~10%	10%~15%	15%以上

六、政府祭出的奢侈稅措施，於正式實施前，您認為賣方願意或實際積極降價之幅度為何？

0%左右	0%~5%	5%~10%	10%~15%	15%以上

七、您認為中央銀行最近緩步調升利率(0.5-1碼)影響房價的程度如何？

影響大	影響小	無影響

八、您認為中央銀行執行之管制措施(限制台北市地區房貸貸款成數)影響房價的程度如何？

影響大	影響小	無影響

九、您認為政府祭出的奢侈稅中，房地產交易的課稅期限應為幾年較為合理？

5年	4年	3年	2年	1年
----	----	----	----	----

--	--	--	--	--

十、您認為奢侈稅實施之內容，其課稅稅率(15-10%)高低情況如何？

太高	高	普通	低	太低

十一、您認為奢侈稅實施後，會不會影響經濟景氣的復甦程度？

會	不會
原因：_____	

十二、您認為奢侈稅實施後，會不會影響房價的長期走勢(2年以上)？

會	不會	無法預測
原因：_____		

十三、您認為奢侈稅實施後，會不會影響你買賣房地產的意願？

會	不會
原因：_____	

十四、其他意見

※ 感謝您的填答!敬祝 身體健康 工作愉快!

附錄二

特種貨物及勞務稅條例

第一章 總 則

第一條（課徵範圍）

在中華民國境內銷售、產製及進口特種貨物或銷售特種勞務，均應依本條例規定課徵特種貨物及勞務稅。

第二條（特種貨物項目）【相關罰則】第一項第一款～§22；第一項第二款至第六款～§23

本條例規定之特種貨物，項目如下：

一、房屋、土地：持有期間在二年以內之房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之都市土地。但符合第五條規定者，不包括之。

二、小客車：包括駕駛人座位在內，座位在九座以下之載人汽車且每輛銷售價格或完稅價格達新臺幣三百萬元者。

三、遊艇：每艘銷售價格或完稅價格達新臺幣三百萬元者。

四、飛機、直昇機及超輕型載具：每架銷售價格或完稅價格達新臺幣三百萬元者。

五、龜殼、玳瑁、珊瑚、象牙、毛皮及其產製品：每件銷售價格或完稅價格達新臺幣五十萬元者。但非屬野生動物保育法規定之保育類野生動物及其產製品，不包括之。

六、家具：每件銷售價格或完稅價格達新臺幣五十萬元者。

本條例所稱特種勞務，指每次銷售價格達新臺幣五十萬元之入會權利，屬可退還之保證金性質者，不包括之。

第三條（在中華民國境內銷售及產製之範圍）

本條例所稱在中華民國境內銷售房屋、土地、特種勞務，分別指：

一、房屋、土地：銷售坐落在中華民國境內之房屋、土地。

二、特種勞務：銷售在中華民國境內使用之特種勞務。

本條例所稱在中華民國境內產製，指產製廠商於中華民國境內辦理特種貨物及勞務稅廠商登記且產製特種貨物。

前條第一項第一款所稱持有期間，指自本條例施行前或施行後完成移轉登記之日起計算至本條例施行後訂定銷售契約之日止之期間。

第四條（納稅義務人及課徵時點）

銷售第二條第一項第一款規定之特種貨物，納稅義務人為原所有權人，於銷售時課徵特種貨物及勞務稅。

第二條第一項第二款至第六款規定之特種貨物及特種勞務，其特種貨物及勞務稅之納稅義務人及課徵時點如下：

一、產製特種貨物者，為產製廠商，於出廠時課徵。

二、進口特種貨物者，為收貨人、提貨單或貨物持有人，於進口時課徵。

三、法院及其他機關(構)拍賣或變賣尚未完稅之特種貨物者，為拍定人、買受人或承受人，於拍賣或變賣時課徵。

四、免稅特種貨物因轉讓或移作他用而不符免稅規定者，為轉讓或移作他用之人或貨物持有人，於轉讓或移作他用時課徵。

五、銷售特種勞務者，為銷售之營業人，於銷售時課徵。

第五條（非屬特種貨物之範圍）

有下列情形之一，非屬本條例規定之特種貨物：

一、所有權人與其配偶及未成年直系親屬僅有一戶房屋及其坐落基地，辦竣戶籍登記且持有期間無供營業使用或出租者。

二、符合前款規定之所有權人或其配偶購買房屋及其坐落基地，致共持有二戶房地，自完成新房地移轉登記之日起算一年內出售原房地，或因調職、非自願離職、或其他非自願性因素出售新房地，且出售後仍符合前款規定者。

三、銷售與各級政府或各級政府銷售者。

四、經核准不課徵土地增值稅者。

五、依都市計畫法指定之公共設施保留地尚未被徵收前移轉者。

六、銷售因繼承或受遺贈取得者。

七、營業人興建房屋完成後第一次移轉者。

八、依強制執行法、行政執行法或其他法律規定強制拍賣者。

九、依銀行法第七十六條或其他法律規定處分，或依目的事業主管機關命令處分者。

十、所有權人以其自住房地拆除改建或與營業人合建分屋銷售者。

十一、銷售依都市更新條例以權利變換方式實施都市更新分配取得更新後之房屋及其坐落基地者。

第六條（特種貨物之免稅範圍）

第二條第一項第二款至第六款規定之特種貨物，有下列情形之一，免徵特種貨物及勞務稅：

一、供作產製另一應稅特種貨物者。

二、運銷國外者。

三、參加展覽，於展覽完畢原物復運回廠或出口者。

四、公私立各級學校、教育或研究機關，依其設立性質專供教育、研究或實驗之用，或專供參加國際比賽及訓練之用者。

第二條第一項第二款規定之特種貨物，專供研究發展、公共安全、緊急醫療救護、或災難救助之用者，免徵特種貨物及勞務稅。

第二條第一項第四款規定之特種貨物，非供自用者，免徵特種貨物及勞務稅。

第二章 稅率及稅基

第七條（稅率）

特種貨物及勞務稅之稅率為百分之十。但第二條第一項第一款規定之特種貨物，持有期間在一年以內者，稅率為百分之十五。

第八條（銷售價格之計算方式）

納稅義務人銷售或產製特種貨物或特種勞務，其銷售價格指銷售時收取之全部代價，包括在價額外收取之一切費用。但本次銷售之特種貨物及勞務稅額不在其內。

前項特種貨物或特種勞務如係應徵貨物稅或營業稅之貨物或勞務，其銷售價格應加計貨物稅額及營業稅額在內。

第九條（產製特種貨物而出廠當月無銷售價格之稅基計算方式）

產製廠商出廠第二條第一項第二款至第六款規定之特種貨物，當月無銷售價格者，以該貨物上月或最近月份之銷售價格為準；其無上月或最近月份之銷售價格者，以類似貨物之銷售價格計算之；其為新製貨物或無類似貨物者，得暫以該貨物之製造成本加計利潤、貨物稅額及營業稅額作為銷售價格，俟銷售後再按其銷售價格調整徵收之。

第十條（進口特種貨物完稅價格之計算方式）

進口特種貨物之完稅價格，應按關稅完稅價格加計進口稅後之數額計算之。

前項特種貨物如係應徵貨物稅或營業稅之貨物，應按前項數額加計貨物稅額及營業稅額後計算之。

第三章 稅額計算

第十一條（銷售或產製特種貨物或特種勞務之稅額計算方式）

銷售或產製特種貨物或特種勞務應徵之稅額，依第八條規定之銷售價格，按第七條規定之稅率計算之。

第十二條（進口特種貨物之稅額計算方式）

進口第二條第一項第二款至第六款規定之特種貨物應徵之稅額，依第十條規定之完稅價格，按第七條規定之稅率計算之。

第四章 稽 徵

第十三條（產製廠商申請、變更及註銷登記）【相關罰則】第一項或第二項～§20；第一項～§23

產製廠商應於開始產製第二條第一項第二款至第六款規定之特種貨物前，向工廠所在地主管稽徵機關申請特種貨物及勞務稅廠商登記。

產製廠商申請登記之事項有變更，或產製廠商解散或結束營業時，應於事實發生之次日起十五日內，向主管稽徵機關申請變更或註銷登記。

前項產製廠商申請變更登記或註銷登記，應於繳清稅款後為之。但因合併、增加資本、營業種類或營業地址變更而申請變更登記者，不在此限。

產製廠商自行停止產製已滿一年、他遷不明者，主管稽徵機關得逕行註銷其登記。但經查有欠繳稅額或違章未結之案件，應俟清理結案後再行註銷。

第十四條（載明應繳稅額）

使用統一發票之納稅義務人銷售特種貨物或特種勞務，其稅額應於統一發票備註欄載明之。

第十五條（帳簿、憑證及會計紀錄之設置保存）【相關罰則】§20

使用統一發票之納稅義務人應依規定設置並保存足以正確計算特種貨物及勞務稅之帳簿、憑證及會計紀錄。

第十六條（納稅申報義務）

納稅義務人銷售第二條第一項第一款規定之特種貨物，應於訂定銷售契約之次日起三十日內計算應納稅額，自行填具繳款書向公庫繳納，並填具申報書，檢附繳納收據、契約書及其他有關文件，向主管稽徵機關申報銷售價格及應納稅額。

產製廠商當月出廠第二條第一項第二款至第六款規定之特種貨物，應於次月十五日以前計算應納稅額，自行填具繳款書向公庫繳納，並填具申報書，檢附繳納收據及其他有關文件，向主管稽徵機關申報銷售價格及應納稅額。

第二條第一項第二款至第六款規定之特種貨物經法院及其他機關（構）拍賣或變賣尚未完稅者，拍定人、買受人或承受人應於提領前向所在地主管稽徵

機關申報納稅。

第四條第二項第四款所定之納稅義務人應於免稅特種貨物轉讓或移作他用之次日起三十日內，向主管稽徵機關申報納稅。

營業人當月銷售特種勞務，應於次月十五日以前計算應納稅額，自行填具繳款書向公庫繳納，並填具申報書，檢附繳納收據及其他有關文件，向主管稽徵機關申報銷售價格及應納稅額。

進口特種貨物應徵之稅額，納稅義務人應向海關申報，並由海關代徵之；其徵收及行政救濟程序，準用關稅法及海關緝私條例之規定辦理。

第十七條（受理申報之主管機關）

納稅義務人銷售第二條第一項第一款規定之特種貨物，應向其總機構或其他固定營業場所、戶籍所在地主管稽徵機關申報銷售價格及應納稅額；其在中華民國境內無總機構或其他固定營業場所、戶籍者，應向該特種貨物坐落所在地之主管稽徵機關申報銷售價格及應納稅額。

納稅義務人銷售特種勞務，應分別向其總機構或其他固定營業場所所在地主管稽徵機關申報銷售價格及應納稅額。

第十八條（未依規定申報稅款之核定補徵）

納稅義務人屆第十六條第一項、第三項至第五項規定申報期限未申報或申報之銷售價格較時價偏低而無正當理由者，主管稽徵機關得依時價或查得資料，核定其銷售價格及應納稅額並補徵之。

營業人銷售第二條第一項第一款規定之特種貨物或特種勞務，有下列情形之一者，主管稽徵機關得依查得資料，核定其銷售價格及應納稅額並補徵之：

一、未設立帳簿、帳簿屆規定期限未記載且經通知補記載仍未記載、遺失帳簿憑證、拒絕稽徵機關調閱帳簿憑證或於帳簿為虛偽不實之記載。

二、未依加值型及非加值型營業稅法規定辦妥營業登記，即行開始營業，或已申請歇業仍繼續營業，而未依規定申報銷售價格。

產製廠商屆第十六條第二項規定申報期限未申報者，主管稽徵機關應通知於三日內繳稅補辦申報；屆期仍未辦理者，主管稽徵機關得依查得資料，核定其銷售價格及應納稅額並補徵之。

前項產製廠商申報之銷售價格較時價偏低而無正當理由者，主管稽徵機關得依時價或查得資料，核定其銷售價格及應納稅額並補徵之。

第十九條（核定補徵之稅款限期繳納）

依本條例規定核定補徵之稅款，應由主管稽徵機關填發繳款書通知繳納，納稅義務人應於繳款書送達之次日起十五日內向公庫繳納之。

第五章 罰 則

第二十條（未依規定辦理廠商登記或設置保存帳簿等之行為罰）

產製廠商有下列情形之一者，主管稽徵機關應通知限期補辦或改正；屆期未補辦或改正者，處新臺幣一萬元以上三萬元以下罰鍰：

- 一、未依第十三條第一項或第二項規定辦理。
- 二、未依第十五條規定設置或保存帳簿、憑證或會計紀錄。

第二十一條（逾期繳稅加徵滯納金及滯納利息）

納稅義務人逾期繳納稅款，應自繳納期限屆滿之次日起，每逾二日按滯納之金額加徵百分之一滯納金；逾三十日仍未繳納者，移送強制執行。

前項應納稅款應自滯納期限屆滿之次日起，至納稅義務人自動繳納或移送執行徵收繳納之日止，就其應納稅款之金額，依各年度一月一日郵政定期儲金一年期固定利率按日計算利息，一併徵收。

第二十二條（短漏報或未依規定申報之漏稅罰）

納稅義務人短報、漏報或未依規定申報銷售第二條第一項第一款規定之特種貨物或特種勞務，除補徵稅款外，按所漏稅額處三倍以下罰鍰。

利用他人名義銷售第二條第一項第一款規定之特種貨物，除補徵稅款外，按所漏稅額處三倍以下罰鍰。

第二十三條（產製或進口特種貨物之漏稅罰）

產製或進口第二條第一項第二款至第六款規定之特種貨物，其納稅義務人有下列逃漏特種貨物及勞務稅情形之一者，除補徵稅款外，按所漏稅額處三倍以下罰鍰：

- 一、未依第十三條第一項規定辦理登記，擅自產製應稅特種貨物出廠。
- 二、免稅特種貨物未經補稅，擅自銷售或移作他用。
- 三、短報或漏報銷售價格、完稅價格或數量。
- 四、進口之特種貨物未依規定申報。
- 五、其他逃漏稅事實。

第六章 附 則

第二十四條（稽徵機關及稅收運用）

特種貨物及勞務稅為國稅，由財政部主管稽徵機關稽徵之。

前項稅課收入，循預算程序用於社會福利支出；其分配及運用辦法，由中央主管機關及社會福利主管機關定之。

第二十五條（施行細則）

本條例施行細則，由財政部定之。

第二十六條（施行日）

本條例施行日期，由行政院定之。



附錄三

特種貨物及勞務稅條例施行細則

第一章

總則

第一條

本細則依特種貨物及勞務稅條例（以下簡稱本條例）第二十五條規定訂定之。

第二條

條例第二條第一項第三款所稱遊艇，指船舶法第三條第七款所定之遊艇，包括同條第八款及第九款所定之自用遊艇及非自用遊艇。

第三條

本條例第二條第一項第四款所稱飛機、直昇機及超輕型載具，指民用航空法第二條第二十款、第二十四款及第二十五款所定之飛機、直昇機及超輕型載具。

第四條

本條例第二條第一項第五款所稱龜殼、玳瑁、珊瑚、象牙、毛皮及其產製品，指野生動物保育法規定之保育類龜殼、玳瑁、珊瑚、象牙、毛皮之全部、部分及其加工品。

第五條

本條例第二條第一項第六款所稱家具，指供日常使用之桌、椅、櫥、櫃及床，屬文化資產保存法規定之古物者，不包括之。

第六條

依本條例第三條第三項規定計算持有期間，因強制執行於登記前已取得不動產所有權者，其起算日以所有權人領得權利移轉證書之日為準；因區段徵收領回抵價地者，其起算日以所有權人原取得被徵收土地之日為準。

第七條

本條例第四條第二項第二款用詞，定義如下：

- 一、進口特種貨物之收貨人，指提貨單或進口倉單記載之收貨人。
- 二、進口特種貨物之提貨單持有人，指因向收貨人受讓提貨單所載特種貨物而持有提貨單，或因受收貨人或受讓人委託而以自己名義向海關申報進口之人。
- 三、進口特種貨物之持有人，指持有進口應稅未稅特種貨物之人。

第八條

本條例第四條第二項第三款所稱其他機關（構），指依法規得公開拍賣或變賣貨物之機關、事業機構、團體及其他組織。

第九條

本條例第四條第二項第五款所稱營業人，指以會員制方式經營之機關、事業機構、團體及其他組織。

第十條

因本條例第五條第二款規定之非自願離職或其他非自願性因素出售新房地者，所有權人應檢附相關證明文件及說明，向主管稽徵機關申請認定。

前項非自願離職及其他非自願性因素，由財政部公告，並刊登政府公報。

第十一條

本條例第五條第四款所稱經核准不課徵土地增值稅者，指符合農業發展條例第三十七條第一項、第三十八條之一或其他依法得申請不課徵土地增值稅之規定，並經地方稅稽徵機關核准或認定者。

第十二條

本條例第五條第七款所稱營業人興建房屋完成後第一次移轉，指符合下列各款情形之一者：

- 一、營業人銷售以其自有土地興建之房屋及其坐落基地。
- 二、營業人銷售合建分屋所分得之房屋及其坐落基地。
- 三、營業人銷售與土地所有權人合作興建之房屋及併同該房屋銷售之坐落基地。
- 四、營業人銷售與其他營業人合建分屋經約定附買回條件而依約買回之房屋及其坐落基地。
- 五、營業人銷售銷貨退回之房屋及其坐落基地。

第十三條

本條例第五條第十款所定所有權人以其自住房地與營業人合建分屋銷售，包括所有權人移轉土地與營業人及所有權人銷售所分得之房屋及其坐落基地之情形。

第十四條

本條例第六條第二項用詞，定義如下：

- 一、專供研究發展之用者，指供新車種之開發設計、功能系統分析、測試或為安全性能、節約能源、防治污染之改進及零組件開發設計等小客車。
- 二、專供公共安全之用者，指供政府機關（構）使用附有特殊裝置之警備車、偵查勘驗用車及追捕提解人犯車等小客車。
- 三、專供緊急醫療救護之用者，指供政府機關（構）、公營事業機構、經主管機關許可設立之醫療衛生機構使用附有特殊裝置之救護車。
- 四、專供災難救助之用者，指供政府機關（構）、依法設立或登錄之災

難救助法人、團體或其他組織使用附有特殊裝置之災難救助用車。

第十五條

適用本條例第六條第三項規定免徵特種貨物及勞務稅之非供自用之飛機、直昇機及超輕型載具，為依民用航空法規定從事自用航空器飛航活動及超輕型載具活動以外之飛機、直昇機及超輕型載具。

第二章

廠商登記

第十六條

產製廠商依本條例第十三條第一項規定申請特種貨物及勞務稅廠商登記，應於開始產製本條例第二條第一項第二款至第六款規定之特種貨物前，依規定格式填具特種貨物及勞務稅廠商設立登記申請書，檢附下列文件，送工廠所在地主管稽徵機關，經審查相符後准予登記：

- 一、廠商登記表。
 - 二、公司登記或商業登記證明文件影本。
 - 三、工廠登記證明文件影本。但依規定免辦工廠登記者，免附。
- 前項第一款之廠商登記表，應記載下列事項：
- 一、產製特種貨物之類別及產品名稱。
 - 二、廠商名稱、營利事業統一編號及地址。
 - 三、組織種類。
 - 四、資本總額。
 - 五、廠商負責人姓名、出生年月日、國民身分證統一編號、戶籍所在地地址及其印鑑。

產製廠商登記以產製工廠為登記單位，同一公司如設數廠，應分別向工廠所在地主管稽徵機關辦理登記。

第十七條

前條第二項之廠商登記表所載事項有變更者，應於事實發生之次日起算十五日內，重新填具廠商登記表，註明變更事項，並檢送變更部分證件及其影本，申請變更登記，其處理程序與第一次辦理產製廠商登記同。

第十八條

產製廠商歇業，應於事實發生之次日起算十五日內向工廠所在地主管稽徵機關申請註銷登記，同時將生產機器與存餘原料之讓售或存置情形一併報明，其有未經完稅特種貨物，仍應繳清稅款；如有違章案件，應俟結案，始准註銷登記。

第三章

帳簿憑證及稽徵

第十九條

本條例第十五條所定使用統一發票之納稅義務人應依稅捐稽徵機關管理營利事業會計帳簿憑證辦法之規定，設置並保存帳簿、憑證及會計紀錄。

第二十條

產製廠商應設置下列輔助帳簿：

一、原料明細分類帳：根據進貨發票及製造部門之領料、退料憑證等記載；主要原料均應辦理入倉手續。

二、製成品明細分類帳：根據製造部門之交班竣工報告表，及其入倉、出廠或移付加工通知單等，按類名分別記載。

三、倉儲登記簿：各倉棧分別設立，記載原料、製成品及半製品等收發數量。

四、免稅登記簿：記載出廠應稅特種貨物依法免稅事項。

五、原料免稅登記簿：記載有關以應稅特種貨物加工為另一應稅特種貨物之免稅原料，及其入廠、領用事項。

六、退廠整理及改裝改製登記簿：根據銷貨退回及有關倉儲、加工等紀錄憑證，分按退廠整理及改裝改製情形，詳實記錄掉換、補充或損耗之數量。

產製廠商原有設立帳簿，具有前項各款帳簿之性質及功能者，得報經工廠所在地主管稽徵機關備查並繼續沿用，或酌為增減修正。

規模狹小之產製廠商，對於設置第一項各款輔助帳簿確有困難者，得向工廠所在地主管稽徵機關申請核准，以規定格式之產銷日記簿替代。

第二十一條

產製廠商每次出廠特種貨物之數量，應分類按出廠時序批次詳為登載，並逐次累計，以備查核。

第二十二條

納稅義務人依本條例第六條規定適用免徵特種貨物及勞務稅者，應保存下列文件，以備稽徵機關查核：

一、供作產製另一應稅特種貨物者，為採購免稅特種貨物之產製廠商工廠所在地主管稽徵機關核准免稅文件。

二、運銷國外者，為出口報單。

三、參加展覽者，為產製廠商工廠所在地或展覽地主管稽徵機關核准免稅出廠或進口之證明文件。

四、專供教育、研究或實驗之用，或專供參加國際比賽及訓練之用者，為主管機關出具之證明文件或該公私立各級學校、教育或研究機關（構）出具之驗收證明等文件。

五、專供研究發展、公共安全、緊急醫療救護、或災難救助用之小客車，為主管機關出具之證明文件。

六、非供自用之飛機、直昇機及超輕型載具，為主管機關出具之證明文件。

第二十三條

本條例第二條第一項第二款至第六款規定之特種貨物，有下列情形之一者，應依本條例第十六條規定申報繳稅：

- 一、在廠內加工為非應稅特種貨物。
- 二、產製廠商以其產製供銷售之特種貨物，轉供自用。
- 三、產製廠商註銷登記時庫存應稅未稅之特種貨物。

第二十四條

運銷國外之特種貨物，於出口後因故退貨，除退運回廠應由該貨物之產製廠商先向工廠所在地主管稽徵機關申請核准免稅，檢附上開證明文件向進口地海關申請免稅復運進口外，應依本條例第十六條第六項規定申報繳稅。

第二十五條

納稅義務人以特種貨物或特種勞務與他人交換貨物、勞務、特種貨物或特種勞務者，其銷售價格應以換出或換入之時價，從高認定。

第二十六條

本條例第二十條所定主管稽徵機關應通知補辦或改正期限，不得超過通知送達之次日起算十五日。

第二十七條

本條例第二條第一項第二款至第六款規定之已稅特種貨物出廠後，因故退回原廠者，得憑退貨交運單等文件自行退運，並依下列規定辦理：

- 一、退廠整理：退廠整理後該特種貨物之品質、外觀、形狀及售價均未變更，准免稅復運出廠。
- 二、改裝改製：產製廠商應事先申請工廠所在地主管稽徵機關核准後，憑完稅證明文件退稅或抵繳；俟改裝改製完竣後，再併同當月份出廠應稅特種貨物，報繳應納稅款。

第二十八條

本條例第二條第一項第二款至第六款規定之已稅特種貨物經銷售使用後，因故退換之新品，應依法課徵特種貨物及勞務稅。

第四章

免稅及退稅

第二十九條

產製廠商採購本條例第六條第一項第一款之免稅特種貨物，應填具申請書，向工廠所在地主管稽徵機關申請核准免稅出廠或進口。

前項免稅特種貨物，未經主管稽徵機關核准不得轉供他廠使用。

第三十條

納稅義務人以其產製或進口之應稅特種貨物參加展覽，於展覽完畢原件復運回廠或出口者，應將展覽性質、主辦機關、展覽會場、展覽期間及所需數量，檢同該展覽主辦機關證明文件，申請工廠所在地或展覽地主管稽徵機關核准免稅出廠或進口。

前項免稅展覽之特種貨物如需在展覽地銷售者，應依本條例第十六條規定申報繳稅。

第三十一條

進口特種貨物適用本條例第六條第一項第四款、第二項或第三項規定免徵特種貨物及勞務稅者，應取具主管機關之證明文件向海關申請免稅進口。

第三十二條

依本條例第六條規定免徵特種貨物及勞務稅之特種貨物，如因故無法備齊相關證明文件，得先行繳納稅款出廠或進口，嗣後檢具相關證明文件向工廠所在地主管稽徵機關或海關辦理退還原納稅款。

第五章

附則

第三十三條

本細則自中華民國一百年六月一日施行。

