

此路不通居住正義
陳國樑／政大財政系教授

財政資料中心 21 日公布統計，揭露「囤房族」—擁有非自住之住家用房屋的個人—計 50.2 萬人、囤房十戶以上的大戶有 1,703 人。一時間，囤房稅的討論再起。讓人費解的是，近十年來在房屋稅制有諸多空轉的討論（豪宅稅、新標單、空屋稅、囤房稅），熱鬧有餘；然追求居住正義於房屋稅制，有如求魚於樹梢。

以囤房稅為例，我國《房屋稅條例》規定囤房之稅率區間為 1.5% 至 3.6%，授權地方政府得視戶數訂定差別徵收率（戶數越多、稅率越高）。另依《地方稅法通則》規定，地方得於房屋稅率上限 30% 範圍內，調高徵收率。換言之，若地方政府真有意願推動囤房稅，稅率可以高達 4.68%，相當於自住房屋有效稅率（0.6% 至 1.2%）之 4 倍到 8 倍間。

實際情形如何？在差別徵收率部分，僅有台北、宜蘭與連江三地對於囤房按戶數差別徵收；房價漲幅驚人的新北、台中、台南、高雄等直轄市，不論戶數、徵收率全固定於下限稅率 1.5%。在調高徵收率部分，不僅無地方政府採行，也未曾聽聞有任何地方進行規劃。就此而言，鼓吹修法提高用不到的稅率上限，意義何在？

更讓人啼笑皆非的是，由於所公布統計顯示囤房 2 戶以上比重自 2015 年之 30.41% 降至 20.46%，記者問：「下跌是否反映囤房稅奏效？」；官員答：「影響因素相當多，很難單一歸因…云云」。從沒被確實施行的政策、子虛烏有的效果，竟也能煞有介事般地討論與分析。

台灣房價相較於世界各國偏高是事實，以台北市言，近 20 年，房價所得比從略高於 6 倍上升自目前近 16 倍；一般年輕人自求其身、無父母祖上福蔭，想要在台北市買房，談何容易。

對於台灣高房價現象，各界有許多討論，但政策的扭曲與社會規範（social norms）的影響，往往被忽略。

在政策扭曲上，長久以來有多少社會資源透過各種財政、貨幣與金融政策之優惠補貼，而耗擲於如「讓所有年輕人都買得起房子」般地濫情又理盲的口號，所成就的卻是一波高過一波的房價？在社會規範的影響上，四書《大學》謂：「有德此有人，有人此有土，有土此有財，有財此有用」，意在闡明：德、人、土、財、用，遞次而進的道理；德為本、財為末，以做有大志者，不應求末（財）而捨本（德）。然曾幾何時，斷章取義的「有土斯有財」，竟也成為社會奉行的規範！

後疫情時代，所得與財富兩極化的現象會越加明顯，居住正義的聲量也會隨之與日俱增。掌經世之務者，不應糾結在要讓年輕人買得起房子的錯誤思維；要推動全方位的居住正義，則須走出房屋稅的死巷。